

# واقع وإشكالات العقار في الجزائر فترة الاحتلال الفرنسي وغداة الاستقلال الوطني.

شعار الورقة البحثية ضمن الإطار العام للملتقى:

من الذكرى إلى فقه العبرة.

## تقديم:

تعتبر ثورة التحرير الجزائرية المجيدة من بين أعظم وأجل ثورات التاريخ البشري، ويرجع سر هذه العظمة وهذا التميز أساسا إلى احترامها لأبعد الحدود الجوانب الإنسانية للعدو، كما وجسدت ذلك المقاومات الشعبية قبلها، مبرزة واقعا عمليا مجسدا لأصالة وقيم الشعب الجزائري.

هكذا فقد كانت الثورة التحريرية بشهادة العدو قبل الصديق ملحمة تاريخية عظيمة نظرا لإعلائها القيم الإنسانية النبيلة والمكرسة لأسمى معاني الحرية والعدل، أعلنتها صراحة بيان أول نوفمبر.

إن رسم خريطة توسعية من قبل الاحتلال الفرنسي للجزائر جاء بعد أن اعتمد فيها أساسا على الاستيلاء على الأرض فعليا وذلك بمعرفة طبيعة الملكية في الجزائر، وتمكن من ذلك بعد أن بسط نفوذه العسكري، حيث أصدرت الإدارة الفرنسية المحتلة للجزائر جملة من التشريعات القانونية بغية الاستغلال الأمثل والعملي للملكية في الجزائر، ومن ثم خولت لنفسها حق التصرف والانتفاع بكل الأصناف خاصة الملكية الجماعية.

إذن فقضية العقار وطريقة استغلاله تعد مسألة حيوية وجوهرية تحكم إلى حد كبير قضية تطوير الشعوب، وتؤثر في مستقبلها القريب والبعيد، ونظرا لأهمية العقار في تدعيم التنمية الاقتصادية والاجتماعية في الجزائر وفي مختلف دول العالم، فإن الاهتمام به تشريعا ضرورة أملاها الواقع والحاجة.

إن كثرة النصوص القانونية وتنوعها والتي تحكم مختلف أصناف العقارات في الجزائر، وتغيرها زيادة على التوجهات الإيديولوجية التي تبناها المشرع الجزائري عبر مختلف المراحل السياسية التي مر بها، فإن هذه المداخله تهدف إلى الوقوف على أصناف من الملكيات العقارية من حيث واقعها والإشكالات التي نشأت عن ذلك، لهذا فقد شهد العقار في

الجزائر خاصة فترة ما بعد الاستقلال منظومة قانونية هائلة كان الهدف الأساس منها محاولة تطهير الوضعية العقارية التي أحدثها الاستعمار الفرنسي، إذ كانت الأملاك العقارية بعد الاستقلال ما يعادل الثلثين منها دون سندات ملكية، ما حتم على المشرع الجزائري سن القوانين والتنظيمات لمواجهة مختلف الصعوبات والعراقيل التي منعت المواطنين من تسوية وضعيتهم، ومن ثم المساهمة في التنمية الوطنية عموما.

لهذا فتناول جزئيات البحث المعنون بـ يثير الإشكالية الآتية: هل تمكن المشرع الجزائري من بناء نظام قانوني للعقار بكل مثقلاته بما يتلاءم والخصوصية الجزائرية؟.

ولالإجابة عن هذا الإشكال قسمنا العرض إلى خطة تناولت ثلاثة عناصر رئيسة هي:

**أولاً: واقع العقار فترة الاحتلال الفرنسي وإشكالاته.**

**ثانياً: واقع العقار في الجزائر غداة الاستقلال - أصنافه وأهم إشكالاته -**

## أولاً: واقع العقار فترة الاحتلال الفرنسي وإشكالاته.

تميزت السياسة العقارية في العهد الفرنسي الغاشم للجزائر بالتناقض إلى حد جعل فرنسا آنذاك تضع من أولى أولوياتها توفير عقارات للمعمرين بشتى الطرق والوسائل، وتطبيق القانون الفرنسي على ملكية العقار الجزائري خاصة الأملاك الشاغرة، إذ كان الهدف المبيّت هو فرنسة العقار في الجزائر.

لهذا نشير إلى أهم التشريعات الفرنسية التي أخضعت العقار الجزائري للنظام القانوني الفرنسي بداية من القانون المدني الفرنسي ومختلف التشريعات اللاحقة له.

وبسبب التنظيم المحكم الذي كان ينظم الملكية العقارية في تلك الفترة خاصة أراضي العروش والحبوس<sup>1</sup> إذ كانت غير قابلة للتصرف فيها فطوعتها لإمكانية التصرف فيها انفراديا، ومن بين أهم هذه القوانين:

- قانون 16 جوان 1851 وتضمن تقنين أراضي العروش ونزع عدم قابليتها للتصرف إذ صارت كالملكية الخاصة حتى يسهل تطويعها للقانون الفرنسي ومن تم الاستيلاء عليها قانونيا.

- مرسوم سيتانيس كونسليت بتاريخ 12 أفريل 1863<sup>2</sup> وكان الهدف منه تجزئة أراضي العروش إلى وحدات عقارية فردية من أجل تسهيل عملية انتقالها إلى المعمرين استغلالا لحاجة الجزائريين نتيجة إفقارهم،<sup>3</sup> كذلك القضاء على ترابط النسيج العائلي أو الاجتماعي الذي كان قويا ومتينا.

<sup>1</sup> - قانون واريي جويلية 1873 : نص على تقسيم الملكيات الجماعية(العروش) على الأفراد لتسهيل بيعها للمعمرين أو سلبها بالقوة.

<sup>2</sup> - زيادة على صدور قانون السيناتوس كونسيلت 14 جويلية 1865 : منح الجنسية الفرنسية للجزائريين مقابل التخلي عن الأحوال الشخصية.

<sup>3</sup> - المجاعة مثل مجاعة (1867-1869) التي أهلكت ما لا يقل عن 400.000 فرد .

- قانون 26 جويلية 1873<sup>1</sup> ومضمونه الأساس إخضاع جميع التصرفات العقارية للقانون الفرنسي، والتخلي عن خضوعها للأعراف والعادات المحلية، كما تم عمل جرد شامل للأموال العقارية وتكوين سندات ملكية لها.
- قانون 16 فيفري 1897 القيام بالتحقيق الجزئي<sup>2</sup> أي تصفية أراضي العروش من جميع الحقوق المتراكمة ، وتثبيت ملكية الحائز.
- قانون 4 أوت 1926 المتمم لقانون 1897 الذي عرف التحقيق الكلي أو الإجمالي لتسوية وضعية الحائزين لتمليك الأراضي لهم ومنحهم سندات ملكية.
- قانون جانفي 1951 الذي ألغى جميع العمليات التي لم يتم حلها بعد ثلاثة سنوات وهي مازالت عالقة قضائيا.
- المرسوم 26 مارس 1956 هدف هذا المرسوم إلى تشجيع المبادلات بالتراضي لتثبيت الأراضي و تجزئتها وبالتالي الاستيلاء عليها بسهولة وقانونيا.
- الأمر الذي صدر بتاريخ 3 جانفي 1959 وفيه تمت معاينة حقوق الملكية والحقوق العينية العقارية، ومن تم وضع مخطط لتسهيل عملية القسمة للحد من الملكية الشائعة، نظرا للترابط الأسري تمهيدا للاستيلاء عليها<sup>3</sup>.
- نستنج من تنوع التشريعات الفرنسية الآتي:
- الإجراءات التطبيقية للتشريعات العقارية الفرنسية حكمت على نفسها بنفسها بالظلم الشديد.
- عدوانية التشريعات العقارية الفرنسية وخروجها عن القانون والأخلاق.

---

<sup>1</sup> - . كما طبق الحكم المدني في الجزائر بداية من 29 مارس 1871 بعدما كان عسكريا منذ الإحتلال.

- 2

<sup>3</sup>- Manuel de droit foncier, direction générale du domaine national, unité centrale de formation, septembre 2007 , p 31.

- زعزعة كون فرنسا موطن الحرية والإخاء والمساواة وهذا أساسا لعدم وفائها لمبادئها الثورية.

### ثانيا: واقع العقار في الجزائر غداة الاستقلال - أصنافه وأهم إشكالاته-

تم الاستمرار بالعمل بالقانون الفرنسي المؤرخ في 28 جوان 1938 الذي ألغي بالقانون 557 /65 المؤرخ في 10 من جويلية 1965<sup>1</sup>، وعملا بالقانون رقم 62 /157<sup>2</sup> حيث بقيت الأوضاع القانونية المختلفة آنذاك تشير وفق القوانين والأنظمة الفرنسية لكونها لا تمس بالسيادة الوطنية.

تركة العقار غداة الاستقلال مثقلا بالمشاكل هي<sup>3</sup>:

- الأراضي المؤسسة بسندات: 4.969.102 هكتار.
- أراضي ملك دون سندات: 4.406.356 هكتار.
- أراضي عرش دون سندات: 2.071.582 هكتار.
- أملاك الدولة: 4.694.214.
- أملاك البلدية: 4.117.905.
- بنظرة أخرى وبتقديرات أخرى:
- ملكية خاصة: 11.447.040 هكتار.
- أملاك يحوزها الجزائريون: 9.200.000 هكتار.

<sup>1</sup> - Patrice Jourdain, les biens ,daloz dalt , Paris ,1995 ,p 292.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 29/73 المؤرخ في 5 جمادى الثانية 1393هـ/ 5 يوليو 1973 المتضمن إلغاء القانون 62 /157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، والرامي إلى تمديد حتى إشعار آخر لمفعول التشريع النافذ إلى غاية 31 ديسمبر 1962.

<sup>3</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر، دار هومة، 2003، ص12.

- أملاك يحوزها الأوروبيون المتواجدون في الجزائر: 2.247.040 هكتار.

### الدلالة:

- تنوع الأنظمة القانونية المطبقة على العقار.

- حجم المشاكل الموروثة غداة الاستقلال من حيث التنظيم والتحكم.

كما يعتبر القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري<sup>1</sup> المعدل والمتمم بالأمر 95/26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995<sup>2</sup>، والذي أعاد الاعتبار للملكية الخاصة من خلال رفع القيود عن حرية المعاملات العقارية، وإرجاع الأراضي المؤممة أو المتبرع بها في ظل الأمر رقم 71/73 والمتضمن قانون الثورة الزراعية<sup>3</sup>، حيث نصت المادة 23 من القانون 90/25 على أنه: تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

- الأملاك الوطنية.

- الأملاك الخاصة أي أملاك الخواص.

- الأملاك الوقفية.

من خلال النص السابق يمكن بيان أنواع وأصناف الملك العقاري في الجزائر كالاتي<sup>4</sup>:

1- الملكية العقارية محل الملكية الوطنية: حسب القانون 90/30 المعدل والمتمم بالقانون

14/08 المتضمن قانون الأملاك العقارية<sup>1</sup> في مادته الأولى التفصيل الآتي:

<sup>1</sup> - القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بقانون التوجيه العقاري ج.ر العدد 49 المؤرخة في 1990/11/18.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 95/26 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري 90/25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ج.ر العدد 55 المؤرخة في 27/09/1995.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 71/73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1973 المتضمن قانون الثورة الزراعية ج.ر العدد 97 المؤرخة في 1971/11/30.

<sup>4</sup> - قد ضبطها المرسوم التنفيذي رقم 91/454 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها.

أ- الأملاك العمومية الوطنية التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية<sup>2</sup>.

- الأملاك الطبيعية من شواطئ، ومجال جوي، وثورات باطنية وسطحية متنوعة<sup>3</sup>...

- الأملاك الإصطناعية: السكك الحديدية، الموانئ، الطرق، الحدائق<sup>4</sup>...

ب- الأملاك الخاصة الوطنية: بخلاف الصنف أعلاه نصت عليها المواد من 17 إلى 20

وتتشكل من :

- الملكية الخاصة العمومية: نزع الملكية للمنفعة العامة، التأميم أي ممارسة السيادة.

بخصوص الأملاك الوقفية تمثيلا فقد أشار المشرع الجزائري إلى تحول الوقف الخاص إلى وقف عام بعد تعديل المادة الأولى من القانون 10/91 بالقانون 10/02<sup>5</sup> في الحالات الآتية:

- انقراض الموقوف عليهم تطبيقا للمادة 22 من قانون الأوقاف<sup>6</sup>.

- عدم قبول الموقوف عليه طبقا للمادة السابعة من قانون الأوقاف<sup>7</sup>.

- الأوقاف الخاصة التي لا يعرف الموقوف عليه فيها إعمالا لنص المادة الثامنة الفقرة السابعة من قانون الأوقاف.

---

1 - القانون رقم 90 / 30 المؤرخ في 1 / 12 / 1990 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08 / 14 المؤرخ في 20 / 07 / 2008 المتضمن قانون الأملاك الوطنية. القانون رقم 90/30 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية ج.ر العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02.

2 - المادة رقم 14 من القانون رقم 90/30 المعدل والمتمم.

3 - المادة رقم 15 من القانون رقم 90/30 المعدل والمتمم.

4 - المادة 16 من القانون رقم 90/30 المعدل والمتمم.

5 - القانون 10/02 المؤرخ في 14/12/2002 المعدل والمتمم للقانون 10/91 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية رقم 83.

6 - تم إلغاء المادة 22 من قانون الأوقاف بالمادة السادسة من القانون 10/02 المعدل والمتمم للقانون 10/91..

7 - تم إلغاء المادة 22 من قانون الأوقاف بالمادة السادسة من القانون 10/02 المعدل والمتمم للقانون 10/91.. وبخصوص اشتراط قبول الموقوف عليهم نقل المنفعة إليهم تطبق بالأخص المادتان 53-59 من القانون المدني الجزائري.

- الأملاك التي لا يعرف واقفها والموقوف عليه فيها ومتعارف على وقفيتها طبقا للمادة الثامنة الفقرة الثامنة من قانون الأوقاف.

- الأملاك الوقفية الموجودة في الخارج عملا بالفقرة الأخير من المادة الثامنة من قانون الأوقاف.

ترتبط الإشكالات أساسا بوجهة العقار والأهداف المرجوة منه، حيث يتم تصنيف الأملاك العقارية بناء على الغرض الذي خصص له، لهذا فالأملاك العقارية في الجزائر صنفت أربعة أصناف هي العقار الفلاحي، العقار الحضري، العقار الصناعي، وأخيرا العقار السياحي، وسيكون الحديث عن هذه الأصناف تباعا وفق ما يحكمها من تنظيم قانوني ثم الإشكالات التي ارتبطت بكل صنف غداة الاستقلال.

**1- العقار الفلاحي:** رغم الترسنة القانونية التي خصت العقار الفلاحي بشتى أنواعه إلا أنه مازال يتخبط في الكثير من المشاكل التي بالتأكيد حالت دون تحقيقه الدور المنوط به والمعمول عليه لتحريك الاقتصاد وتحقيق الأمن الغذائي.

ينقسم العقار الفلاحي بدوره إلى نوعين بارزين بحسب طبيعة ملكيته فهي:

- أملاك خاصة تابعة للدولة وتشكل حوالي 30% من مجموع الأراضي الفلاحية في الجزائر، وهذه إما أراضي فلاحية خالصة حيث منحت لفائدة المستفيدين طبقا لأحكام القانون 19/87 وأراضي قابلة للاستصلاح سواء أكانت سهبية، رعوية، صحراوية.

- أراضي فلاحية تابعة للخواص تشكل 70% من إجمالي الأراضي الزراعية، ورغم شساعة هذا القسم إلا الإشكالات خصت الأراضي الفلاحية التابعة للدولة.

إذن اتخذت الجزائر إجراءات جريئة وهادفة من خلال استصدار مراسيم وأوامر حاسمة كان الهدف الأساس منها حماية السيادة الوطنية ومن ثم تكيس الاستقلال الوطني.

لهذا أصدر الأمر رقم 62 / 20 المؤرخ 24 / 8 / 1962 وقد تضمن تدابير تحفظية خصت حماية وتسيير الأملاك الشاغرة<sup>1</sup>، كذلك المرسوم رقم 02/62 المؤرخ في 22 / 10 / 1962 وتضمن عملية تنظيم لجان تسيير الأراضي الفلاحية الشاغرة واتخاذ التدابير اللازمة لحماية العقار الفلاحي<sup>2</sup>.

زيادة على المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 22 / 10 / 1962 الذي نص على منع التصرفات العقارية داخل الجزائر أو خارجا<sup>3</sup>، كما تم إلغاء التصرفات التي أبرمت منذ الفاتح من جويلية 1962، بعد ذلك المرسوم 388 / 63 المؤرخ في 1 / 10 / 1963 المتضمن التصريح بملكية الدولة للاستثمارات الفلاحية<sup>4</sup>.

عرفت الأراضي الزراعية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الجزائرية من حيث الطبيعة القانونية حيث ورثت الدولة الجزائرية حديثة الاستقلال وضعية عقارية غير مستقرة وذات توجه ليبرالي، فقريبا من الاستقلال وإبان الثورة التحريرية المجيدة كانت الوضعية العقارية معاكسة تماما لتوجهات الثورة، وغير متناسقة مع أحوال الفقر الذي عاشه جل الجزائريين مقارنة بالمعمرين، ما حتم على الدولة بعد الاستقلال تأميمها بالتدريج، ومن ثم إدخالها ضمن أملاك الدولة.

من أهم الإشكالات:

- تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية حيث اكتسح الأراضي الزراعية الخصبة الحديد والإسمنت.

<sup>1</sup> - الأمر 020/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة ج.ر العدد 12.

<sup>2</sup> - الأمر 020/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة ج.ر العدد 12.

<sup>3</sup> - المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 23 / 10 / 1962 المتعلق بتنظيم المعاملات العقارية الشاغرة ج.ر العدد 01 المؤرخة في 26 / 10 / 1962

<sup>4</sup> - المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في الفاتح أكتوبر 1963 المتضمن إدراج الاستغلال الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة ج.ر العدد 73 المؤرخة في 04 / 10 / 1963.

- سوء استغلال الأراضي الفلاحية.

- عدم إتمام عملية جرد ومسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

عدم إتمام عملية مسح الأراضي ومن تم تأسيس السجل العقاري<sup>1</sup> حيث يخص هذا الإجراء كافة أنواع الأملاك العامة والخاصة والوقفية، والهدف الرئيس من خلال عملية المسح تطهير الملكية العقارية بشكل خاص، إلا أن التأخير في القيام بهذا الإجراء أبقى الكثير من الأملاك الوطنية مستغلة من قبل الأفراد دون تحديد ولا حصر، ولعل أهم الأسباب التي أدت إلى تأخر الدولة في عمليات المسح ما يأتي:

- شساعة الإقليم الوطني وتنوع تضاريسه.

- نقص الإمكانيات البشرية المؤهلة، وكذا الإمكانيات المادية.

- العامل الأمني المتمثل في العشرية السوداء، وانحسار العملية داخل النسيج العمراني

فقط، زيادة على داعي الأمن القومي المرتبط بأسرار الدفاع الوطني.<sup>2</sup>

**النتيجة:** بالرغم من صدور المرسوم التنفيذي 91/455<sup>3</sup> المتعلق بجرد الأملاك الوطنية إلا أن عملية جرد وإحصاء الأملاك الوطنية خاصة التابعة للدولة لم تعرف تقدما ملموسا، ما جعلها عرضة للاستغلال من طرف جهات أخرى وبشكل غير قانوني، ما قلل من زيادة الحضيرة العقارية للدولة، وحرم الخزينة العمومية من مداخيل إضافية معتبرة.

<sup>1</sup> - تنوعت النصوص التي نظمت عملية المسح لأجل تطهير العقار في الجزائر: ابتداء بأحكام الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل، وكذا المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/3/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24 وبالمرسوم رقم 138/92 المؤرخ في 1992/4/7

<sup>2</sup> - لقد تم تجاوز هذه الإشكالية بالاستعانة بخدمة Google Earth إذ أمكن التعرف على تضاريس أي منطقة على وجه الكرة الأرضية.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 455/91 المؤرخ في 1991/11/23 المتعلق بجرد الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 6.

**2- العقار الحضري:** ويشمل العقار الحضري كل العقارات التي تدخل ضمن المحيط العمراني سواء أكانت بنايات أو أوعية عقارية، إن البنائات أخضعت للقانون 30/90 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وكذلك مختلف النصوص التطبيقية من ذلك المرسوم التنفيذي 454/91 المحدد لشروط وإدارة وتسيير الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة.

المتأمل في الحضيرة الوطنية للعقارات المبنية غداة الاستقلال أنها كانت تتشكل في مجملها من العقارات التابعة للمعمرين، أما ممتلكات الخواص الجزائريين فكانت ضعيفة جدا بالمقارنة بينهما، لهذا صدر الأمر رقم 102/66 الذي تضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، ثم صدر المرسوم التنفيذي 290/93 المؤرخ في 28 نوفمبر 1993 الذي تضمن تحويل الأملاك الشاغرة التابعة للدولة والتي آلت إليها بموجب الأمر 102/66 والتي لم تتنازل عنها طبقا لأحكام القانون 01/81 لفائدة ديوان الترقية والتسيير العقاري للولاية.<sup>1</sup>

إشكالات العقار الحضري: يعاني من الكثير من المشاكل ولعل أعقدها الآتي:

- البناء الفوضوي.
- عدم احترام قواعد البناء والتعمير.
- إشكالية الأملاك الشاغرة طبقا لأحكام الأمر 102 /66.

إن الملكية الشاغرة نعني بها تلك الأملاك العقارية التي لا يعرف لها مالك أو توفى مالكا دون أن يترك وارثا أو أن أحد الورثة تحلى عن حصته، لهذا فقد آلت ملكية الأملاك

---

<sup>1</sup> - دواوين الترقية والتسيير العقاري على مستوى الولايات أنشأت وفقا لأحكام الأمر 93/76 المؤرخ في 23/10/1976 المحدد لشروط إنشاء وتنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري في الولاية، وقد كانت عباة عن مؤسسات عمومية ذات طابع إداري ليتم تحويلها سنة 1991 إلى مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري بموجب المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12/5/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتمتعها بذمة مالية مستقلة حسب المادة الولي والثانية.

العقارية الشاغرة إلى الدولة بموجب الأمر 102/66 المؤرخ في 1966/5/6 ولم يفرق بين الجزائريين وغيرهم من الأجانب حيث تطبق أحكام الشغور على الكل وأهم إجراءات ضم الملاك الشاغرة الآتي:

- قيام مديرية أملاك الدولة والوكالة الوطنية لمسح الأراضي بإجراء عمليات البحث والتحري اللازمين، ثم القيام بالإعلان عن شغور الملك العقاري المقصود، مع منح مدة للاعتراض إن وجد طبقا لحكام المادة 51 من القانون 30/90 المعدل والمتمم المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

- رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة أي الاختصاص المحلي للمحكمة الواقع بدائرتها العقار الشاغر وهذا بعد انتهاء المدة المحددة للاعتراض تطبيقا للمادة 51 من القانون 30/90 السالف الذكر لاستصدار حكم التصريح بانعدام الوارث او المالك.

- وضع العقار الشاغر تحت الحراسة القضائية طبقا لأشكال وشروط الدعاوى العقارية.

#### ملاحظة:

عمليا لم يتم إدماج الأملاك الشاغرة المحصلة في الذمة المالية للدولة الجزائرية، بل تم التصرف فيها بمختلف صيغ التصرف المتاحة من إيجار وبيع... عن طريق التنازل عن أملاك الدولة خاصة القانون 01/81 مستندة إلى أحكام الأمر 102/66 ما أوقع الدولة في خطأ فادح جعل العديد من المعمرين يطالبون باسترجاع ممتلكاتهم، وقد تم فعلا مباشرة بعض الدعاوى العقارية عب العديد من المحاكم عبر التراب الوطني.

إشكالية العقود العرفية وإثبات الملكية العقارية: من فترة الاستقلال إلى غاية صدور الأمر رقم 191/70<sup>1</sup> فإن نقل الملكية العقارية وإثباتها كرس فقط مبدأ الرضائية فلم يشترط الرسمية

---

<sup>1</sup> - الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 والذي دخل حيز التنفيذ بداية من الفاتح من جانفي 1971 المتضمن تنظيم التوثيق.

لصحتها أي إن العقود العرفية هي التي كانت سائدة سواء حررت من طرف الأطراف أنفسهم أو بواسطة كاتب عمومي.

وما يمكن ملاحظته وإبرازه ههنا أن جل التصرفات التي أبرمت في هذه الفترة كان خارج دائرة الرقابة، كما كان محل التصرفات أملاك تابعة للدولة، وكذلك أملاك وقفية وأخرى للخوادم باعتبار أن نظام الشهر العقاري الذي طبق هو نظام الشهر الشخصي الموروث عن الاحتلال الفرنسي، كما أن عديد عمليات التنازل أبرزت الكثير من المنازعات حول أحقية الملكية العقارية.

بروز مشاكل في عملية تطهير العقار خاصة فيما يتعلق بثبوت تاريخ العقد العرفي الذي حدد لاحقا في نص المادة 328 من القانون المدني.

**3- العقار الصناعي:** يعرف العقار الصناعي بأنه تلك الأراضي والمساحات العقارية المخصصة لاحتضان المشاريع الصناعية أو التجارية عن طريق الاستثمار العمومي أو الخاص أو الأجنبي، وهذه المناطق إما مهياة إضافة إلى وجود أصول متبقية للمؤسسات العمومية المحلية، أو كات عقارات خارج المناطق المهياة.

يخضع العقار الصناعي في المناطق المهياة لأحكام القانون رقم 45/73 المؤرخ في 1973/2/28 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية حيث حدد 77 منطقة صناعية على المستوى الوطني أنشئ منها<sup>1</sup>.

وجاء المرسوم 55/84 المؤرخ في 1984/3/3 لتحديد شروط إدارتها ونشرها.

<sup>1</sup> - وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، عرض الحال حول إشكالية العقار الاقتصادي، نوفمبر 2005.

إشكالات العقار الصناعي: إن الواقف على واقع العقار الصناعي في الجزائر يجده كذلك يعاني الكثير من المشاكل التي حالت دون النهوض بواقع الاقتصاد الوطني في شق التصنيع، ولعل أبرز إشكالات العقار الصناعي ميدانيا هي:

- إشكالية العقار المتواجد داخل المناطق المهيأة.
- عدم التسوية القانونية للقطع الأرضية.
- كثرة النزاعات القائمة.
- سوء التسيير وعدم استقرار الهيئات المسيرة.
- إشكالية العقار الصناعي المتواجد خارج المناطق المهيأة.

**4- العقار السياحي:** يختلف العقار السياحي باختلاف التضاريس وكذا باختلاف أشكال الاستثمارات المنجزة فوجد مثلا السياحة الشاطئية، الثقافية، الحموية، المعالجة بمياه البحر بالسياحة الصحراوية.

من أهم القوانين التي عاجلت العقار السياحي نجد الأمر 62/66 المؤرخ في 1966/3/26 المتعلق بالمناطق والمواقع السياحية، كذلك المرسوم 75/66 المؤرخ في 1966/4/4 المتضمن كفيات تطبيق الأمر 62/66 الملغى بالقانون 03 /03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - إضافة إلى القوانين:

- قانون 01/03 المؤرخ في 2003/2/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 19 فيفري/ 2003..

- قانون 02/03 المؤرخ في 2003/2/17 المتعلق بالاستعمال والاستغلال السياحيين الشاطئي. الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 19 فيفري/ 2003..

- قانون 03/03 المؤرخ في 2003/2/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 19 فيفري/ 2003..

لقد صنف العقار السياحي في الجزائر حوالي 173 منطقة توسع سياحي 140 منطقة في المدن الساحلية 13 منها في المدن الداخلية والسهبية و20 منطقة في الجنوب لكبير بمساحة إجمالية تقدر ب 47073 هكتار، والتي تم تصنيفها بموجب المرسوم 232/88 المؤرخ في 1.1988/11/5<sup>1</sup>

رغم الجهود المبذولة من طرف الدولة للنهوض بالعقار السياحي إلا أنه يعاني من مشاكل وعراقيل واقعية تتمثل في:

- ضعف الاعتمادات المالية وتداخل اختصاصات الهيئات المالكة والمسيرة للعقار السياحي.

- إشكالية البناء الفوضوي وعدم احترام قواعد البناء.

- سوء الاستغلال وتحويل وجهة العقار السياحي.

#### الخاتمة:

حرصا من الاحتلال الفرنسي على وضع الملكية العقارية الجزائرية تحت وصاية القانون الفرنسي تدريجيا، بعد أن تخلص من هم كبير وهو إنهاء أي شكل من أشكال الملكية الجماعية في الجزائر دعما للملكية الفردية قانونا. علما أن الأوامر والقرارات التي تم إصدارها من إدارة الاحتلال تعتبر تجسيدا لمظهر من مظاهر انتزاع الملكية وتحويلها بالتدريج نحو الأوروبيين بشتى الصيغ والأساليب المصطنعة كانتزاع الأراضي لعدم زراعتها، أو لدعوى المصلحة العامة وهكذا...

<sup>1</sup> - تقدير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، 2004.

حقيقة المشاكل معقدة والنصوص العقارية جملة تحتاج إلى عمل طويل ودؤوب، وكذا دراسات مكثفة ومعتمقة وجادة أيضا، مع الأخذ بعين الاعتبار معطيات وتوجهات كل مرحلة من المراحل التي مر بها المجتمع والدولة الجزائرية.

إذن فالتركة الاستعمارية ثقيلة جدا في جانبها السلبي، و مع تأخر ظهور القانون المدني حتى سنة 1975، فإننا نوصي بجملة من الاقتراحات لعلها تسهم في إزالة وتلطيف بعض الإشكالات التي تم الوقوف عليها، ومنها:

- تبني نصوص قانونية دقيقة وبسيطة.
- اعتماد أدوات قانونية تلائم عمليات نقل الملكية العقارية ومتابعتها وإتمام الإجراءات في وقت معقول.
- تنقية النصوص التنظيمية الموجودة وتعديلها وسد الفراغات القانونية، وإزالة الغموض الذي يكتنفها.
- استكمال عملية مسح الأراضي وإعداد السجل العقاري على مستوى كامل التراب الوطني.
- بالخصوص تفعيل أدوات الرقابة على العقار الفلاحي، إصلاح وتثمين المناطق الصناعية.