الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية

قسم تاريخ و علم الآثار

القوانين العقارية من خلال (كتاب صالح عباد)
من خلال الفترة الإستعمارية

مذكرة لنيل متطلبات شهادة ماستر تخصص : تاريخ المقاومة والحركة الوطنية الجزائرية

من إعـــــداد الطالبة:

– مونية سبيحة

تحت إشـراف :

– أ.د. أحمد دركوش

الموسم الجامعي : 2025–2026

بسم الله الرحمن الرحيم

الشكر والتقدير:

الحمد لله الذي لا يستحق أن يحمد سواه له الشكر والثناء نعمه التي لا تحصى ومن بينها نعمة العلم وكفى بها من نعمة.

فلزاما علينا أن نتقدم بوافر الشكر لكل من زاد من همتنا ووقف بجانبنا وعلى راسهم جميعا الاستاذ دركوش احمد ورئيس القسم السيد بن عمار مصطفى ولكل معلم حامل للواء الحق. من اساتذتنا الكرام والمجاهدين في سبيل العلم.

والى الصرح الشامل الذي احتضنتهم جامعة

الإهداء

الى الوالدين الكريمين

أعز الناس في حياتي، لم تكن مذكرتي للتخرج سوى نتيجة لدعمكم الدائم وتشجيعكم اللامتناهي. شكراً لكم على كل الجهود والتضحيات التي قدمتموها لأجلي، لقد كنتما الدافع وراء نجاحي وتفوقي. أتمنى أن تفخروا بكل ما حققته وأن يكون هذا الإنجاز هدية صغيرة تعبر عن امتناني وحبي الكبير لكما .

الى إخوتي واختي

أحبائي في الحياة، شكراً لكم على دعمكم اللامتناهي وتشجيعكم المستمر. لقد كنتم دائماً مصدر قوة وإلهام بالنسبة لي، ولم أكن لأنجح دون وجودكم الداعم والمحب أتمنى أن أكون دائماً عند حسن ظنكم وأن أكون مصدر فخر لكم دائماً.

الى عائلتي الحبيبة

عائلتي العظيمة، شكراً لكم على كل الدعم والتشجيع والحب الذي قدمتموه لي طوال رحلتي التعليمية. لقد كنتم عاملاً أساسياً في نجاحي وسعادتي، وأنا مدين لكم بكل ما أملك. أتمنى أن أستمر في جعلكم فخورين بي وأن أكون دائماً جزءاً من هذه العائلة الرائعة.

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضع

إلى من وهبوني الحياة والامل، والنشأة على الشغف والاطلاع والمعرفة، ومن علموني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة وصبرا، برا واحسانا، ووفاء لهما: أمي جنتي، وأبي سندي.

إلى استاذي الفاضل دركوش أحمد وكل أساتذة قسم تاريخ

إلى من وهبني الله نعمة وجودهم في حيات وإلى العقد المتين

من كانوا عونا لي في رحلة بحثي: اخواني وأخواتي.

إلى من كاتفتني ونحن نشق الطريق معا نحو النجاح في مسيرتنا العلمية،

وأخيرا إلى كل من ساعدني وكان له الدور من قريب أو من بعيد في إتمام هذه الدراسة، سائلة المولى عز وجل أن يجزي الجميع خير الجزاء في الدنيا والاخرة.

كانت رحلة طويلة لكن نهاية كل صبر انتصار.....

مقدمة

❖ مـقـدمـة:

تُعدّ القوانين العقارية من أهم القوانين التي تنظم علاقة الإنسان بالأرض والعقار، لما لها من دور أساسي في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي وحماية الملكية العقارية. وقد حظي النظام العقاري في الجزائر باهتمام كبير منذ الاستقلال، حيث سعت الدولة إلى وضع ترسانة قانونية تنظم الملكية العقارية وطرق استغلالها وتداولها، بما يضمن حماية الحقوق وتحقيق التنمية. وتبرز أهمية دراسة القوانين العقارية من خلال ارتباطها المباشر بمختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والإدارية، إذ تُعدّ الأرض والعقار أساس الاستثمار والتنمية العمرانية والزراعية.

ويُعتبر كتاب صالح عباد من المراجع المهمة التي تناولت موضوع القوانين العقارية بأسلوب علمي وقانوني، حيث عرض فيه تطور التشريع العقاري في الجزائر، وبيّن مختلف الأنظمة القانونية المتعلقة بالملكية العقارية، سواء تعلق الأمر بالعقار الفلاحي أو الحضري أو أملاك الدولة. كما تطرق إلى الإشكالات القانونية التي تواجه تطبيق القوانين العقارية، خاصة ما يتعلق بإثبات الملكية، وتسوية النزاعات العقارية، وحماية الأملاك الوطنية.

وتنبع أهمية هذه الدراسة من الحاجة إلى فهم طبيعة القوانين العقارية ودورها في تنظيم المعاملات العقارية، إضافة إلى إبراز التطورات التي عرفها التشريع العقاري الجزائري والآثار المترتبة عنه في الواقع العملي. كما تهدف هذه المذكرة إلى تحليل أهم المفاهيم والأنظمة العقارية التي تناولها صالح عباد، مع الوقوف على النقائص والصعوبات التي تعترض تطبيق هذه القوانين.

1. أسباب اختيار الموضوع

أولاً: الأسباب الذاتية

- ❖ الرغبة الشخصية في دراسة القوانين العقارية وفهم مختلف التشريعات المتعلقة بها .
- ❖ الميل إلى المواضيع القانونية التي ترتبط بحياة المجتمع اليومية .
- ❖ الاهتمام بكتاب وأفكار صالح عباد باعتباره من أبرز الباحثين الذين تناولوا موضوع العقار في الجزائر .
- ❖ الرغبة في توسيع المعارف القانونية المتعلقة بالملكية العقارية والنزاعات المرتبطة بها .

ثانياً: الأسباب الموضوعية

- ❖ كثرة النزاعات العقارية في المجتمع الجزائري والحاجة إلى فهم القوانين المنظمة لها .
- ❖ أهمية العقار في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية .
- ❖ تعدد التشريعات العقارية وتداخلها مما يستدعي الدراسة والتحليل .
- ❖ قلة الدراسات الأكاديمية التي تتناول القوانين العقارية من خلال مؤلفات صالح عباد بصورة تحليلية .
- ❖ إبراز دور التشريع العقاري في تحقيق الاستقرار القانوني وحماية الملكية العقارية.

2. إشكالية الدراسة:

تُعدّ القوانين العقارية من أكثر القوانين تعقيداً وتشعباً، نظراً لارتباطها بتنظيم الملكية العقارية واستغلال الأراضي وتسوية النزاعات المتعلقة بها. وقد شهد التشريع العقاري في الجزائر تطورات عديدة نتيجة التحولات السياسية والاقتصادية والاجتماعية التي عرفتها البلاد، الأمر الذي أدى إلى تعدد النصوص القانونية وتنوع الأنظمة العقارية. ورغم الجهود المبذولة لتنظيم المجال العقاري، إلا أن الواقع لا يزال يشهد العديد من الإشكالات المرتبطة بإثبات الملكية، وتسوية النزاعات، وحماية الأملاك العقارية.

وقد تناول صالح عباد هذه القضايا من خلال تحليله لمختلف القوانين العقارية، مبرزاً دورها في تنظيم الملكية العقارية وتحقيق الاستقرار القانوني، إضافة إلى الصعوبات التي تعترض تطبيقها على أرض الواقع.

وانطلاقاً من ذلك تتمحور إشكالية الدراسة حول التساؤل الرئيسي الآتي:

إلى أي مدى ساهمت القوانين العقارية في الجزائر، كما عرضها صالح عباد، في تنظيم الملكية العقارية وتحقيق الاستقرار القانوني والاجتماعي؟

ويتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية، منها:

ما المقصود بالقوانين العقارية وما أهم خصائصها؟

كيف تطور التشريع العقاري في الجزائر؟

ما أهم الأنظمة العقارية التي تناولها صالح عباد؟

ما الدور الذي تؤديه القوانين العقارية في حماية الملكية العقارية؟

ما أبرز المشكلات والصعوبات التي تواجه تطبيق القوانين العقارية في الجزائر؟

3. أهداف الدراسةّ:

يسعى هذا البحث إلى تحقيق مجموعة من الأهداف العلمية والمعرفية المتعلقة بدراسة القوانين العقارية في الجزائر من خلال مؤلفات صالح عباد، ومن أبرز هذه الأهداف:

- ✓ التعرف على مفهوم القوانين العقارية وبيان خصائصها وأهميتها في تنظيم الملكية العقارية .
- ✓ دراسة تطور التشريع العقاري في الجزائر ومختلف المراحل التي مرّ بها .
- ✓ إبراز أهم الأنظمة العقارية التي تناولها صالح عباد وتحليل مضامينها القانونية .
- ✓ توضيح دور القوانين العقارية في حماية الملكية العقارية وتحقيق الاستقرار القانوني والاجتماعي .
- ✓ الكشف عن أهم الإشكالات والنزاعات العقارية الناتجة عن تطبيق القوانين العقارية .
- ✓ تحليل مدى فعالية التشريعات العقارية في مواكبة التطورات الاقتصادية والاجتماعية .

- ✓ المساهمة في إثراء الدراسات القانونية المتعلقة بالعقار في الجزائر .
- ✓ تقديم نتائج وتوصيات يمكن الاستفادة منها في تطوير المنظومة العقارية وتحسين تطبيق القوانين المتعلقة بها.

4. المنهج المعتمد :

اعتمدت هذه الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي باعتباره المنهج الأنسب لدراسة القوانين العقارية وتحليل مضامينها، حيث تم من خلاله وصف مختلف التشريعات والأنظمة العقارية في الجزائر، مع تحليل النصوص القانونية والأفكار التي تناولها صالح عباد في مؤلفاته المتعلقة بالقانون العقاري.

ويقوم المنهج الوصفي على جمع المعلومات المتعلقة بالقوانين العقارية وشرح مفاهيمها وخصائصها، بينما يعتمد الجانب التحليلي على تفسير النصوص القانونية وبيان أهدافها وآثارها في تنظيم الملكية العقارية وحماية الحقوق العقارية.

كما تم الاستعانة بـ المنهج التاريخي بصورة جزئية من أجل تتبع تطور التشريع العقاري في الجزائر، والتعرف على أهم المراحل التي مرّ بها النظام العقاري منذ الاستقلال إلى الوقت الحالي.

واعتمد البحث كذلك على مجموعة من المصادر والمراجع القانونية، من بينها الكتب المتخصصة، والنصوص التشريعية، والدراسات الأكاديمية، إضافة إلى مؤلفات صالح عباد التي شكلت مرجعاً أساسياً في هذه الدراسة.

5. صعوبات البحث :

أثناء إنجاز هذا البحث واجهت الدراسة مجموعة من الصعوبات والعوائق التي أثرت في عملية جمع المعلومات وتحليلها، ومن أبرزها:

- صعوبة الإحاطة بجميع القوانين والتشريعات العقارية نظراً لتعددها وتشعبها .
- كثرة التعديلات التي طرأت على القوانين العقارية في الجزائر، مما استوجب الرجوع إلى عدة نصوص قانونية ومقارنتها .

- نقص بعض المراجع المتخصصة التي تتناول القوانين العقارية بصورة تحليلية شاملة .
- صعوبة الحصول على بعض الكتب والمصادر المتعلقة بالدراسات العقارية، خاصة مؤلفات صالح عباد .
- تشعب موضوع العقار وارتباطه بعدة مجالات قانونية وإدارية واقتصادية، مما تطلب جهداً إضافياً لفهم مختلف الجوانب المرتبطة به .
- صعوبة تحليل بعض المصطلحات القانونية ذات الطابع التقني المرتبط بالمجال العقاري .
- ضيق الوقت المخصص لإنجاز البحث مقارنة بحجم المادة العلمية وتشعبها .

6. الدراسات السابقة والتعقيب عليها

الدراسة الأول: مذكرة"النظام القانوني للملكية العقارية في الجزائر"

نوع الدراسة:مذكرة ماستر في الحقوق.

مضمون الدراسة:

تناولت هذه الدراسة مفهوم الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مع التركيز على أنواع الملكية وطرق اكتسابها والقيود الواردة عليها، كما تطرقت إلى دور الشهر العقاري في حماية الحقوق العقارية وتحقيق استقرار المعاملات.

نتائج الدراسة:

- أن التشريع الجزائري منح حماية قانونية للملكية العقارية .
- أهمية الشهر العقاري في الحد من النزاعات .
- وجود صعوبات مرتبطة بتعدد النصوص القانونية العقارية .

التعقيب على الدراسة:

استفادت الدراسة الحالية من هذه المذكرة في فهم مفهوم الملكية العقارية وأسس حمايتها القانونية، غير أنها تختلف عنها في كونها تركز على تحليل القوانين العقارية من خلال مؤلفات صالح عباد وإبراز رؤيته للنظام العقاري الجزائري.

الدراسة الثانية: مذكرة المنازعات العقارية في التشريع الجزائري"

بحثت هذه الدراسة في طبيعة المنازعات العقارية المنتشرة في الجزائر، وأسبابها، والإجراءات القانونية والقضائية المتعلقة بتسويتها، كما تناولت دور القضاء في حماية الملكية العقارية.

نتائج الدراسة:

- كثرة المنازعات العقارية بسبب تعقيد الإجراءات القانونية .
- ضعف التوثيق والشهر العقاري يؤدي إلى انتشار النزاعات .
- أهمية تحديث التشريعات العقارية لتحقيق الاستقرار القانوني .

التعقيب على الدراسة:

أفادت هذه الدراسة البحث الحالي في معرفة أهم المشكلات المرتبطة بالعقار، إلا أن الدراسة الحالية تتجه إلى تحليل شامل للقوانين العقارية وأبعادها التنظيمية والاجتماعية بالاعتماد على كتابات صالح عباد.

الدراسة الثالثة : مذكرة الشهر العقاري ودوره في حماية الملكية العقارية"

ركزت هذه الدراسة على نظام الشهر العقاري من حيث مفهومه وإجراءاته القانونية، مع توضيح دوره في حماية الملكية وضمان استقرار المعاملات العقارية.

نتائج الدراسة:

- الشهر العقاري وسيلة أساسية لإثبات الحقوق العقارية .
- التوثيق القانوني يساهم في تقليل النزاعات العقارية .
- وجود عراقيل إدارية تؤثر في فعالية نظام الشهر العقاري .

التعقيب على الدراسة:

ساعدت هذه الدراسة في توضيح أهمية الشهر العقاري ضمن النظام العقاري الجزائري، بينما تتميز الدراسة الحالية بتناولها لمختلف القوانين العقارية وليس جانب الشهر العقاري فقط.

الدراسة الرابعة مذكرة تطور التشريع العقاري في الجزائر"

تناولت هذه الدراسة المراحل التاريخية التي مر بها التشريع العقاري في الجزائر منذ الاستقلال، مع تحليل أهم القوانين والإصلاحات العقارية.

نتائج الدراسة:

- عرف التشريع العقاري عدة إصلاحات مرتبطة بالتحولات الاقتصادية والاجتماعية .
- تعدد القوانين أدى إلى صعوبة التطبيق في بعض الحالات .
- ضرورة توحيد وتنظيم النصوص العقارية .

التعقيب على الدراسة:

استفادت الدراسة الحالية من الجانب التاريخي الذي تناولته هذه المذكرة، لكنها تختلف عنها من حيث اعتمادها على تحليل مؤلفات صالح عباد وربطها بالواقع العقاري في الجزائر.

الفـصــل الاول:

الإطار المفاهيمي للقوانين العقارية في الجزائر

تمهيد:

تُعدّ القوانين العقارية من أهم القوانين التي تنظم الملكية العقارية والعلاقات المرتبطة بها، نظراً لأهمية العقار في الحياة الاقتصادية والاجتماعية. وقد سعت الجزائر منذ الاستقلال إلى وضع منظومة قانونية تنظم العقار وتحمي الحقوق العقارية، وذلك من خلال إصدار عدة قوانين وتشريعات تهدف إلى تحقيق الاستقرار القانوني وضبط المعاملات العقارية. ومن أجل الإحاطة بهذا الموضوع، سيتم التطرق في هذا الفصل إلى مفهوم القوانين العقارية وخصائصها، ثم دراسة تطور التشريع العقاري في الجزائر وأهم أنظمته القانونية.

المبحث الأول: ماهية القوانين العقارية

المطلب الأول: مفهوم القوانين العقارية

الفرع الأول: تعريف القوانين العقارية

تُعدّ القوانين العقارية من الفروع القانونية المهمة التي تهدف إلى تنظيم مختلف العلاقات المرتبطة بالعقار، سواء تعلق الأمر بالملكية أو الاستغلال أو التصرف أو الحماية القانونية. ويكتسي العقار أهمية كبيرة باعتباره أساس التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لذلك حرصت التشريعات الحديثة على وضع قواعد قانونية تضبط المعاملات العقارية وتضمن استقرارها[1].

ويقصد بالقوانين العقارية مجموعة القواعد القانونية التي تنظم العقارات والحقوق العينية الواردة عليها، وتحدد كيفية اكتساب الملكية العقارية ونقلها وانقضائها، إضافة إلى تنظيم مختلف التصرفات المتعلقة بالعقار كالبيع والهبة والرهن والإيجار والشهر العقاري. كما تشمل هذه القوانين الأحكام المتعلقة بحماية الملكية العقارية وتسوية النزاعات الناشئة عنها[2].

وقد عرّف صالح عباد القانون العقاري بأنه ذلك الفرع القانوني الذي يهتم بتنظيم الملكية العقارية والحقوق المرتبطة بها، وفقاً لمجموعة من النصوص التشريعية التي تهدف إلى تحقيق الاستقرار القانوني وحماية الحقوق العقارية. ويظهر من خلال هذا التعريف أن القانون العقاري لا يقتصر فقط على تنظيم الملكية، بل يمتد ليشمل مختلف الأنظمة العقارية المتعلقة بأملاك الدولة والعقارات الفلاحية والحضرية.

كما يرتبط القانون العقاري بعدة فروع قانونية أخرى، مثل القانون المدني والقانون الإداري والقانون التجاري، نظراً لتداخل المعاملات العقارية مع مختلف الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية. ويُعتبر التشريع المصدر الأساسي للقوانين العقارية في الجزائر، إلى جانب القضاء والعرف باعتبارهما مصدرين مكملين.

---

[1] صالح عباد، *القانون العقاري الجزائري*، دار هومة، الجزائر، ص 15.

[2] القانون المدني الجزائري، المادة 674.

وتبرز أهمية القوانين العقارية في تحقيق الأمن القانوني للمعاملات العقارية، وحماية الملكية الخاصة والعامة، والحد من النزاعات العقارية التي قد تؤثر على الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي[1].

الفرع الثاني: خصائص القوانين العقارية

تتميز القوانين العقارية بمجموعة من الخصائص التي تجعلها تختلف عن غيرها من فروع القانون، وذلك نظراً لارتباطها الوثيق بتنظيم الملكية العقارية وحماية الحقوق العينية وضبط المعاملات المتعلقة بالعقار. ويمكن إبراز أهم هذه الخصائص فيما يلي[2]:

أولاً: ارتباطها بالنظام الاقتصادي والاجتماعي

تُعدّ القوانين العقارية مرآة للنظام الاقتصادي والاجتماعي في الدولة، إذ يعكس تنظيم العقار طبيعة التوجه الاقتصادي، سواء كان قائماً على الملكية الخاصة أو المختلطة أو العامة، كما تسهم في تحقيق التوازن الاجتماعي من خلال حماية الملكية وضبط استغلال الأراضي.

ثانياً: تعدد وتنوع مصادرها

تستمد القوانين العقارية مصادرها من التشريع بالدرجة الأولى، إضافة إلى القضاء والعرف، مما يجعلها نظاماً قانونياً متشعباً يتأثر بعدة مصادر قانونية متكاملة[3].

ثالثاً: الطابع التنظيمي والحمايتي

تهدف القوانين العقارية إلى تنظيم الملكية العقارية وضبط طرق اكتسابها ونقلها، إلى جانب حماية الحقوق العقارية من الاعتداءات والنزاعات، سواء كانت ملكية خاصة أو عامة[4].

---

[1] صالح عباد، القانون العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، ص 15.

[2] المصدر نفسه، ص 21 .

[3] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، ص 48.

[4] صالح عباد، مرجع سابق، ص 24.

رابعاً: الارتباط بالمصلحة العامة والخاصة

تجمع القوانين العقارية بين حماية المصلحة الخاصة للأفراد في تملك العقار والتصرف فيه، وبين المصلحة العامة للدولة في تنظيم استغلال الأراضي وحماية الأملاك الوطنية[1].

خامساً: الطابع الفني والتقني

تتسم القوانين العقارية بطابع تقني دقيق، خاصة فيما يتعلق بإجراءات الشهر العقاري، وتوثيق التصرفات، وإثبات الملكية، مما يتطلب معرفة قانونية متخصصة لفهمها وتطبيقها[2].

ارتباطها الوثيق بالنظام الاقتصادي والاجتماعي للدولة .

تعدد مصادرها بين التشريع والقضاء والعرف .

اتسامها بالطابع التنظيمي لحماية الملكية العقارية .

ارتباطها بالمصلحة العامة والخاصة في الوقت نفسه[3] .

الفرع الثالث: أهمية القوانين العقارية

تكتسي القوانين العقارية أهمية بالغة في النظام القانوني والاجتماعي والاقتصادي، نظراً لدورها المحوري في تنظيم الملكية العقارية وضبط المعاملات المرتبطة بها، مما ينعكس مباشرة على استقرار المجتمع والتنمية الاقتصادية. ويمكن إبراز هذه الأهمية من خلال الجوانب التالية[4]:

[1] القانون المدني الجزائري، المواد من 674 إلى 683.

[2] محمد حسنين، النظام القانوني للعقار في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 37.

[3] القانون المدني الجزائري، المادة 674.

[4] القانون المدني الجزائري، المواد 674 وما بعدها.

أولاً: حماية الملكية العقارية

تُعدّ القوانين العقارية الوسيلة القانونية الأساسية لحماية الملكية الخاصة والعامة من التعدي أو الضياع أو النزاعات، من خلال تحديد طرق اكتساب الملكية وإثباتها ونقلها بشكل قانوني سليم[1].

المطلب الثاني: أنواع العقارات في التشريع الجزائري

الفرع الأول: العقارات بطبيعتها

تُعدّ العقارات بطبيعتها من أهم صور العقار في التشريع الجزائري، وهي تمثل الأساس الذي يقوم عليه مفهوم العقار، إذ ترتبط ارتباطاً مادياً وثيقاً بالأرض ولا يمكن فصلها عنها دون إحداث ضرر أو تغيير في طبيعتها[2].

ويقصد بالعقارات بطبيعتها كل شيء ثابت ومستقر في مكانه لا يمكن نقله من موضعه دون تلف أو تغيير في هيئته، ويشمل ذلك الأرض بمختلف أنواعها، سواء كانت زراعية أو عمرانية أو فضاءات طبيعية، إضافة إلى ما يتصل بها اتصالاً مادياً كالمباني والمنشآت والأشجار والنباتات المتجذرة في الأرض[3].

وقد نصّ المشرّع الجزائري في القانون المدني على هذا النوع من العقارات، حيث اعتبر الأرض وما يتصل بها اتصالاً قاراً جزءاً لا يتجزأ من العقار، مما يجعلها خاضعة لنفس النظام القانوني من حيث الملكية والتصرف والحماية.

ويُميز الفقه القانوني بين العقارات بطبيعتها وغيرها من أنواع العقارات الأخرى، نظراً لكون هذا النوع لا يكتسب صفته القانونية من إرادة الأطراف، وإنما من طبيعته المادية الثابتة. ويترتب على ذلك أن كل ما يتصل بالعقار بطبيعته يعتبر جزءاً منه قانوناً، ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك.

---

[1] صالح عباد، القانون العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، ص 28.

[2] عبد الرزاق السنهوري، *الوسيط في شرح القانون المدني*، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، ص 60.

[3] القانون المدني الجزائري، المادة 683.

كما أن هذا النوع من العقارات يحظى بحماية قانونية خاصة، نظراً لأهميته الاقتصادية والاجتماعية، إذ يُعدّ أساس الملكية العقارية ومجالاً رئيسياً للاستثمار والتنمية.

وقد أشار صالح عباد إلى أن العقارات بطبيعتها تمثل القاعدة الأساسية للنظام العقاري، باعتبارها الأصل الذي تُبنى عليه مختلف الحقوق العينية الأخرى، مما يجعل تنظيمها أمراً ضرورياً لتحقيق الاستقرار القانوني في مجال العقار[1].

الفرع الثاني: العقارات بالتخصيص

تُعدّ العقارات بالتخصيص من الأنواع المهمة في التقسيم القانوني للعقار، وهي تمثل حالة خاصة يكتسب فيها المال المنقول صفة العقار ليس بطبيعته، وإنما بسبب تخصيصه لخدمة عقار ثابت يملكه نفس الشخص[2].

ويقصد بالعقارات بالتخصيص تلك المنقولات التي يضعها مالك العقار في خدمة عقاره، ويخصصها لاستغلاله أو تحسينه أو تسييره، بحيث تأخذ حكم العقار من حيث النظام القانوني، رغم كونها في الأصل أموالاً منقولة.

ومن أمثلة العقارات بالتخصيص: الآلات الفلاحية الموضوعة لخدمة الأرض الزراعية، والمعدات الصناعية داخل المصنع، والأدوات المستعملة بشكل دائم في استغلال العقار، وكذلك الحيوانات المخصصة للعمل في الفلاحة.

وقد اشترط المشرّع الجزائري لاعتبار المنقول عقاراً بالتخصيص توفر شرطين أساسيين:

- أن يكون المنقول مملوكاً لنفس مالك العقار .
- أن يتم تخصيصه لخدمة هذا العقار واستغلاله بصفة دائمة أو مستمرة .

ويترتب على اعتبار المال من العقارات بالتخصيص خضوعه لنفس الأحكام القانونية المطبقة على العقار، خاصة فيما يتعلق بالتصرف فيه أو رهنه أو انتقاله، ما دام مرتبطاً بالعقار الذي خُصص لخدمته.

---

[1] صالح عباد، *القانون العقاري الجزائري*، المصدر السابق، ص 38.

[2] عبد الرزاق السنهوري، *الوسيط في شرح القانون المدني*، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، ص 63

وقد بيّن صالح عباد أن أهمية هذا النوع من العقارات تكمن في كونه وسيلة قانونية لضمان وحدة الاستغلال العقاري، وتحقيق الفعالية الاقتصادية في استغلال الأملاك العقارية دون تجزئة غير مبررة بين العقار والمنقولات التابعة له[1].

الفرع الثالث: العقارات بحسب الموضوع

يقصد بالعقارات بحسب الموضوع ذلك التصنيف الذي لا يعتمد على الطبيعة المادية للعقار فقط، وإنما على الحقوق العينية الواردة عليه، أي أن العقار هنا يُنظر إليه من زاوية الحق القانوني المرتبط به وليس من زاوية كونه أرضاً أو بناءً مادياً[2].

ويُعدّ هذا النوع من العقارات من التصنيفات القانونية الدقيقة التي تبناها الفقه والقانون المدني، حيث يشمل كل الحقوق العينية العقارية التي ترد على العقار وتمنح لصاحبها سلطة مباشرة عليه، سواء كانت ملكية كاملة أو حقوقاً متفرعة عنها.

أولاً: حق الملكية

يُعتبر حق الملكية أهم الحقوق العينية العقارية، وهو يخول لصاحبه سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في العقار في حدود ما يقرره القانون.

ثانياً: حق الانتفاع

هو حق عيني يخول لصاحبه استعمال عقار مملوك للغير واستغلاله لمدة معينة دون المساس بأصل الملكية.

ثالثاً: حق الارتفاق

هو حق يترتب على عقار لفائدة عقار آخر مملوك لغيره، مثل حق المرور أو حق مجرى المياه.

---

[1] القانون المدني الجزائري، المادة 685.

[2] القانون المدني الجزائري، المادة 674 وما بعدها.

رابعاً: الرهن العقاري

هو حق عيني تبعي يرد على عقار لضمان وفاء دين معين، دون نقل حيازة العقار إلى الدائن.

خامساً: أهمية هذا التصنيف

تكمن أهمية العقارات بحسب الموضوع في أنه:

يوضح طبيعة الحقوق العينية العقارية .

يساعد على تنظيم المعاملات العقارية بدقة قانونية .

يسهل عملية الحماية القانونية للحقوق المرتبطة بالعقار .

يبرز دور النظام القانوني في ضبط العلاقة بين الأشخاص والعقارات[1].

[1] صالح عباد، القانون العقاري الجزائري، ص 42.

المبحث الثاني: تطور التشريع العقاري في الجزائر

المطلب الأول: مراحل تطور التشريع العقاري

الفرع الأول: المرحلة الاستعمارية

تُعدّ المرحلة الاستعمارية من أهم المراحل التي عرف فيها النظام العقاري في الجزائر تحولات جذرية وعميقة، حيث عملت الإدارة الاستعمارية الفرنسية على إعادة تنظيم الملكية العقارية بما يخدم مصالحها الاقتصادية والسياسية، وذلك من خلال سنّ مجموعة من القوانين والإجراءات التي مستّ جوهر الملكية العقارية التقليدية[1].

وقد تميزت هذه المرحلة بظهور نظام قانوني مزدوج، حيث فُرضت القوانين الفرنسية على جزء كبير من الأراضي الجزائرية، في حين بقي جزء آخر خاضعاً للأعراف المحلية، مما أدى إلى ازدواجية في النظام العقاري وتعقيد في تنظيم الملكية.

French colonization of Algeriaخلال هذه الفترة، قامت الإدارة الاستعمارية بعمليات واسعة لنزع الملكية من السكان الأصليين، من خلال عدة وسائل قانونية وإدارية، أبرزها:

- مصادرة الأراضي الخصبة وتحويلها إلى ملكية المعمرين الأوروبيين[2] .
- فرض نظام التسجيل العقاري وفق النموذج الفرنسي .
- إنشاء سجلات عقارية تهدف إلى تثبيت الملكيات لصالح المستوطنين .
- إضعاف الملكية الجماعية التقليدية (الأراضي العرشية) .

كما سعت السلطات الاستعمارية إلى إدخال نظام الشهر العقاري بهدف ضبط الملكيات وتسهيل انتقالها، لكنه كان موجهاً أساساً لخدمة السياسة الاستيطانية وليس لحماية حقوق السكان الأصليين.

---

[1] محمد حسنين، النظام القانوني للعقار في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 60

[2] عبد الرزاق السنهوري، *الوسيط في شرح القانون المدني*، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، ص 80.

وقد أدى هذا الوضع إلى تفكك البنية العقارية التقليدية في الجزائر، وظهور تفاوت كبير في توزيع الملكية العقارية، حيث انتقلت مساحات واسعة من الأراضي إلى الملكية الأوروبية على حساب الأهالي.

ويرى صالح عباد أن هذه المرحلة شكلت الأساس التاريخي للإشكالات العقارية التي ورثتها الجزائر بعد الاستقلال، حيث ترك النظام الاستعماري إرثاً قانونياً معقداً يتمثل في تعدد الأنظمة العقارية وصعوبة إثبات الملكية في كثير من الحالات[1].

الفرع الثاني: مرحلة ما بعد الاستقلال

تُعدّ مرحلة ما بعد الاستقلال (1962) مرحلة مفصلية في تطور النظام العقاري في الجزائر، حيث ورثت الدولة الجزائرية وضعاً عقارياً معقداً نتيجة السياسة الاستعمارية التي أحدثت خللاً كبيراً في بنية الملكية العقارية، من خلال الاستيلاء على الأراضي وتعدد الأنظمة القانونية المطبقة.

وفي هذا السياق، اتجهت الدولة الجزائرية إلى إعادة تنظيم القطاع العقاري واسترجاع الأملاك المنهوبة، مع العمل على وضع نظام قانوني جديد يهدف إلى استعادة السيادة على الأراضي وتنظيم الملكية بما يخدم التنمية الوطنية[2].

وقد تميزت هذه المرحلة بعدة إصلاحات وإجراءات قانونية، من أهمها:

- **استرجاع الأملاك الشاغرة** التي تركها المعمرون بعد الاستقلال، ووضعها تحت تصرف الدولة .
- **التسيير الذاتي(autogestion)** حيث تم تحويل بعض العقارات الفلاحية والصناعية إلى تسيير العمال .
- **إصدار قوانين الإصلاح الزراعي** بهدف إعادة توزيع الأراضي الفلاحية وتحقيق العدالة الاجتماعية .

[1] أبو بكر بلقايد، القانون العقاري الجزائري، دار الهدى، الجزائر، ص 58.

[2] محمد حسنين، النظام القانوني للعقار في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 72.

- **تأميم بعض الممتلكات الخاصة** التي كانت تحت سيطرة الأجانب أو تُستغل بطرق غير قانونية .

كما عملت الدولة على إنشاء مؤسسات وهيئات مكلفة بتسيير الأملاك العقارية، وتنظيم عمليات التوثيق والشهر العقاري، بهدف ضبط الملكية العقارية وتفادي النزاعات.

غير أن هذه المرحلة عرفت أيضاً بعض الصعوبات، مثل[1]:

- غياب قاعدة بيانات دقيقة حول الملكيات العقارية .
- تداخل الأملاك بين الدولة والأفراد .
- استمرار بعض آثار النظام العقاري الاستعماري السابق .

ويرى صالح عباد أن هذه المرحلة كانت مرحلة بناء وإعادة تأسيس للنظام العقاري الجزائري، لكنها واجهت تحديات كبيرة نتيجة الإرث القانوني المعقد الذي تركه الاستعمار، مما استوجب لاحقاً إدخال إصلاحات أعمق لتنظيم الملكية العقارية.

الفرع الثالث: مرحلة الإصلاحات الحديثة

تُعدّ مرحلة الإصلاحات الحديثة من أهم المراحل التي عرفها التشريع العقاري في الجزائر، حيث اتجهت الدولة منذ نهاية الثمانينات وبداية التسعينات إلى إعادة هيكلة النظام العقاري بما يتماشى مع التحولات الاقتصادية نحو اقتصاد السوق، وتعزيز الاستثمار، وضمان حماية أفضل للملكية العقارية.

وقد جاءت هذه المرحلة نتيجة الحاجة إلى تجاوز الاختلالات التي خلفتها المراحل السابقة، خاصة ما تعلق بتعدد الأنظمة العقارية، وتعقيد إجراءات إثبات الملكية، وضعف فعالية المنظومة الإدارية العقارية[2].

ومن أبرز الإصلاحات التي ميزت هذه المرحلة:

[1] الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية.

[2] القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

- **إصدار قانون التوجيه العقاري رقم 90-25** الذي يُعدّ من أهم القوانين المنظمة للملكية العقارية، حيث وضع قواعد جديدة لتسيير العقار وتحديد أنواعه .
- **تعزيز نظام الشهر العقاري** بهدف ضمان استقرار المعاملات العقارية وإثبات الحقوق .
- **تنظيم الأملاك الوطنية** من خلال قوانين خاصة تميز بين الأملاك العمومية والخاصة للدولة .
- **تشجيع الاستثمار العقاري** عبر تسهيل إجراءات التملك والتنازل عن العقارات .
- **إصلاح نظام التوثيق العقاري** لتحسين حماية الحقوق والحد من النزاعات[1] .

كما ساهمت هذه الإصلاحات في إدخال آليات جديدة لتسيير العقار، تقوم على الشفافية القانونية وتحديث الإجراءات الإدارية، إضافة إلى دعم دور القضاء في الفصل في المنازعات العقارية.

ويرى صالح عباد أن هذه المرحلة مثلت نقلة نوعية في تطور النظام العقاري الجزائري، حيث انتقل من نظام قائم على تدخل الدولة بشكل واسع إلى نظام أكثر مرونة يعتمد على تنظيم السوق العقارية وضمان الأمن القانوني للمعاملات.

ومع ذلك، لا تزال هذه المرحلة تواجه بعض التحديات، مثل:

- تعقيد بعض الإجراءات الإدارية المتعلقة بالعقار .
- استمرار بعض النزاعات الناتجة عن عدم تطهير العقار بشكل كامل .
- الحاجة إلى مزيد من الرقمنة وتحديث قواعد البيانات العقارية.

المطلب الثاني: مصادر القوانين العقارية

الفرع الأول: التشريع

يُعدّ التشريع المصدر الأساسي والرئيسي للقانون العقاري في الجزائر، إذ يقوم بدور محوري في تنظيم الملكية العقارية وتحديد القواعد القانونية التي تضبط اكتساب العقار والتصرف فيه

[1] قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30.

وحمايته. ويتميّز هذا المصدر بكونه مكتوباً وصادراً عن السلطة المختصة في الدولة، مما يمنحه القوة الإلزامية والوضوح في التطبيق.

ويقصد بالتشريع في المجال العقاري مجموعة القوانين والأوامر والمراسيم التي تصدرها السلطة التشريعية أو التنفيذية بهدف تنظيم مختلف الجوانب المتعلقة بالعقار، سواء تعلق الأمر بالملكية الخاصة أو العامة أو العقارات الفلاحية أو الحضرية[1].

ومن أهم النصوص التشريعية التي تشكل الإطار القانوني للعقار في الجزائر:

- **القانون المدني الجزائري**[32] الذي يتضمن القواعد العامة للملكية والحقوق العينية .
- **قانون التوجيه العقاري رقم 90-25** الذي يحدد نظام الملكية العقارية وأنواعها وكيفيات تسييرها .
- **قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30** الذي ينظم الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة .
- النصوص الخاصة بالشهر العقاري والتوثيق التي تهدف إلى ضمان إثبات الحقوق العقارية واستقرار المعاملات[4] .

ويتميز التشريع العقاري بعدة خصائص، أهمها:

- أنه مصدر رسمي وملزم لجميع الأفراد والهيئات .
- يتمتع بالوضوح والتنظيم مقارنة ببقية المصادر .
- قابل للتعديل والتطوير بما يتماشى مع التحولات الاقتصادية والاجتماعية .
- يشكل المرجع الأساسي للقضاء في الفصل في المنازعات العقارية .

---

[1] القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري .

[2] صالح عباد، *القانون العقاري الجزائري*، دار هومة، الجزائر، ص 95.

[3] عبد الرزاق السنهوري، *الوسيط في شرح القانون المدني*، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، ص 100.

[4] القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

ويرى صالح عباد أن التشريع العقاري في الجزائر يشكل العمود الفقري للنظام العقاري، باعتباره الإطار الذي ينظم جميع العلاقات القانونية المرتبطة بالعقار، ويضمن الاستقرار القانوني وحماية الحقوق[1].

الفرع الثاني: القضاء

يُعدّ القضاء من المصادر المهمة في القانون العقاري، حيث يلعب دوراً أساسياً في تفسير النصوص القانونية وتطبيقها، إضافة إلى الفصل في المنازعات العقارية التي تنشأ بين الأفراد أو بين الأفراد والدولة. ورغم أن القضاء لا يُنشئ القاعدة القانونية كما هو الحال في التشريع، إلا أنه يُسهم بشكل كبير في توضيحها وتطويرها من خلال الاجتهادات القضائية.

ويقصد بالقضاء في المجال العقاري مجموع الأحكام والقرارات الصادرة عن الجهات القضائية المختصة، وعلى رأسها المحاكم والمجالس القضائية والمحكمة العليا، والتي تتعلق بالنزاعات المرتبطة بالملكية العقارية والحقوق العينية المختلفة[2].

ويكتسي القضاء أهمية خاصة في المجال العقاري لعدة أسباب، من أهمها:

- **الفصل في المنازعات العقارية** المتعلقة بالملكية والحدود والتصرفات العقارية .
- **تفسير النصوص القانونية العقارية** الغامضة أو المتعارضة[3] .
- **توحيد الاجتهاد القضائي** من خلال قرارات المحكمة العليا، مما يحقق الاستقرار القانوني .
- **حماية الحقوق العقارية** للأفراد والدولة من أي اعتداء أو نزاع غير مشروع .

وتبرز أهمية القضاء بشكل خاص في ظل تعدد القوانين العقارية وتشعبها، مما يستدعي تدخله لتوضيح كيفية تطبيق النصوص على الوقائع العملية.

---

[1] صالح عباد، *القانون العقاري الجزائري*، دار هومة، الجزائر، ص 102.

[2] عبد الرزاق السنهوري، *الوسيط في شرح القانون المدني*، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، ص 110.

[3] القانون المدني الجزائري، المواد المتعلقة بالملكية والحقوق العينية.

كما أن الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا الجزائرية في المجال العقاري ساهم في معالجة العديد من الإشكالات القانونية، مثل إثبات الملكية، وحجية العقود، وتسوية النزاعات المتعلقة بالشهر العقاري.

ويرى صالح عباد أن القضاء يُعتبر ضمانة أساسية لاستقرار المعاملات العقارية، لأنه يعمل على سد الثغرات القانونية وتفسير النصوص بما يحقق العدالة والأمن القانوني.

الفرع الثالث: العرف

يُعدّ العرف من المصادر التكميلية للقانون العقاري، ويُقصد به مجموعة القواعد غير المكتوبة التي استقر عليها التعامل بين الأفراد في مجال معين، وأصبحت ملزمة في نطاق معين نتيجة تكرارها والاعتقاد بإلزاميتها. وعلى الرغم من أن التشريع يُعتبر المصدر الأساسي للقانون العقاري في الجزائر، إلا أن العرف يظل له دور مهم في سد الفراغات القانونية وتفسير بعض المعاملات العقارية[1].

ويبرز دور العرف في المجال العقاري خاصة في المناطق الريفية وبعض البيئات المحلية، حيث تنشأ أنماط من التعاملات العقارية تستند إلى أعراف وتقاليد اجتماعية متوارثة، مثل طرق استغلال الأراضي الزراعية، أو تقسيم الملكيات العائلية، أو تنظيم بعض التصرفات العقارية غير الموثقة.

ويُشترط لاعتماد العرف كمصدر من مصادر القانون أن يكون:

- عاماً ومطرداً بين أفراد المجتمع أو فئة معينة .
- قديماً ومستقراً في التعامل .
- غير مخالف للنصوص القانونية الآمرة أو النظام العام .

وتكمن أهمية العرف في القانون العقاري في كونه:

- يساهم في تفسير بعض النصوص القانونية الغامضة .
- يسد الفراغ التشريعي في بعض المسائل العقارية .

[1] عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 61.

- يعكس الواقع الاجتماعي والاقتصادي للمجتمع .
- يساعد على تنظيم بعض المعاملات التي لم ينظمها التشريع بشكل دقيق .

ومع ذلك، يبقى العرف في مرتبة أدنى من التشريع، إذ لا يُعتد به إذا تعارض مع نص قانوني صريح.

ويرى صالح عباد أن العرف، رغم طابعه غير المكتوب، يظل عنصراً مهماً في النظام العقاري الجزائري، خاصة في المناطق التي تعتمد على التعاملات التقليدية في تنظيم الملكية واستغلال العقار[1].

[1] صالح عباد، *القانون العقاري الجزائري*، دار هومة، الجزائر، ص 108.

خلاصة الفصل:

من خلال هذا الفصل تبيّن أن القوانين العقارية تُشكل إطاراً قانونياً أساسياً لتنظيم الملكية العقارية وحماية الحقوق المرتبطة بها، كما أن التشريع العقاري في الجزائر عرف تطورات متعددة ارتبطت بالتحولات السياسية والاقتصادية التي شهدتها البلاد. وقد ساهمت هذه القوانين في تنظيم المعاملات العقارية وتحقيق الاستقرار القانوني، رغم استمرار بعض الإشكالات المتعلقة بتعدد النصوص القانونية وصعوبة تطبيقها في بعض الحالات.

الفصل الثاني:

القوانين العقارية في الجزائر خلال الاحتلال الفرنسي من خلال كتاب صالح عباد

تمهيد:

شهد النظام العقاري في الجزائر خلال فترة الاحتلال الفرنسي (1830–1962) تحولات عميقة ومؤثرة، حيث عملت الإدارة الاستعمارية على إعادة تشكيل البنية العقارية بما يخدم مصالحها السياسية والاقتصادية، وذلك من خلال سنّ قوانين وإجراءات أدت إلى تغيير جذري في مفهوم الملكية العقارية. وقد ترتب عن ذلك تفكيك النظام العقاري التقليدي القائم على الأعراف الإسلامية والمحلية، وإحلال نظام قانوني مزدوج يقوم على القوانين الفرنسية من جهة، واستمرار بعض الأعراف من جهة أخرى.

ويبرز في هذا السياق تحليل صالح عباد الذي تناول السياسة العقارية الاستعمارية وآثارها على التنظيم العقاري في الجزائر، مبرزاً كيف استُخدمت القوانين العقارية كأداة للهيمنة والاستحواذ على الأراضي.

المبحث الأول: السياسة العقارية الاستعمارية في الجزائر

المطلب الأول: أهداف السياسة العقارية الاستعمارية

الفرع الأول: السيطرة على الأراضي الخصبة

يُعدّ الهدف الاقتصادي من أبرز الأهداف التي قامت عليها السياسة العقارية للإدارة الاستعمارية في الجزائر، إذ شكّل محوراً أساسياً في توجهاتها الرامية إلى استغلال الموارد العقارية وتوجيهها لخدمة الاقتصاد الفرنسي. وقد انطلق هذا الهدف من فكرة أساسية مفادها أن الأرض الجزائرية تمثل ثروة استراتيجية يجب التحكم فيها واستغلالها بأقصى قدر ممكن.

تمثّل هذا الهدف في السعي إلى الاستيلاء على الأراضي الخصبة، خاصة في المناطق الساحلية والسهول الزراعية، وتحويلها إلى ضيعات كبرى تُدار من طرف المعمرين الأوروبيين، بهدف إنتاج محاصيل زراعية موجّهة للتصدير نحو فرنسا، مثل الحبوب والكروم وغيرها من المنتجات الفلاحية.

كما اعتمدت الإدارة الاستعمارية على عدة آليات لتحقيق هذا الهدف، من بينها:

- نزع ملكية الأراضي من السكان الأصليين بطرق قانونية وإدارية مختلفة .
- إعادة توزيع الأراضي لصالح المستوطنين الأوروبيين .
- تشجيع الاستثمار الزراعي الاستعماري على حساب الزراعة التقليدية المحلية .
- إدخال أنماط إنتاج حديثة تخدم السوق الاستعمارية .

وقد ترتب عن هذا التوجه الاقتصادي عدة آثار سلبية على المجتمع الجزائري، من أبرزها فقدان فئة واسعة من السكان لأراضيهم الزراعية، وتدهور الأوضاع الاقتصادية للفلاحين، بالإضافة إلى تفكك النظام الزراعي التقليدي.

ويرى صالح عباد أن الهدف الاقتصادي للسياسة العقارية الاستعمارية لم يكن مجرد تطوير للإنتاج الزراعي، بل كان وسيلة للسيطرة على أهم عنصر إنتاجي وهو الأرض، بما يضمن تحويل الثروة العقارية لصالح الاقتصاد الاستعماري الفرنسي[1].

[1] صالح عباد، القانون العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، ص 55.

وقد تم تنفيذ هذه السياسة من خلال مجموعة من الإجراءات القانونية والإدارية، أبرزها نزع ملكية الأراضي من السكان الأصليين تحت ذرائع مختلفة، وتحويلها إلى ملكية المعمرين الأوروبيين أو وضعها تحت تصرف الإدارة الاستعمارية. كما تم التركيز على الأراضي السهلة الاستغلال والمناطق ذات الخصوبة العالية، خاصة في السهول الساحلية والمناطق القريبة من المدن الكبرى.

كما اعتمدت السلطات الاستعمارية على قوانين تنظيمية سمحت بإعادة توزيع الأراضي بطريقة غير عادلة، حيث استفاد المستوطنون الأوروبيون من مساحات واسعة من الأراضي، في حين تم تهميش السكان المحليين وإبعادهم إلى مناطق أقل خصوبة وأكثر صعوبة من حيث الاستغلال.

وقد أدى هذا التوجه إلى نتائج خطيرة على البنية العقارية والاجتماعية في الجزائر، من أهمها[1]:

- فقدان عدد كبير من الجزائريين لأراضيهم الزراعية .
- تفكك النظام الزراعي التقليدي القائم على الملكية العائلية والجماعية .
- تركز الملكية العقارية في يد المعمرين الأوروبيين .
- تدهور الأوضاع الاقتصادية للسكان الأصليين نتيجة فقدان مصدر رزقهم الأساسي .

ويرى صالح عباد أن هذه السياسة كانت تهدف إلى إعادة تشكيل الخريطة العقارية في الجزائر بشكل يخدم الاستعمار، حيث لم تكن مجرد إجراءات قانونية بل كانت أداة للهيمنة الاقتصادية والاجتماعية عبر التحكم في أهم عنصر إنتاجي وهو الأرض[2].

يمثل الهدف الاجتماعي أحد الأبعاد الأساسية للسياسة العقارية التي انتهجتها الإدارة الاستعمارية في الجزائر، حيث لم تقتصر هذه السياسة على الجانب الاقتصادي فحسب، بل امتدت إلى إعادة تشكيل البنية الاجتماعية للسكان من خلال التحكم في توزيعهم الجغرافي وعلاقتهم بالأرض.

[1] محمد حسنين، النظام القانوني للعقار في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 60.
[2] محمد حسنين، النظام القانوني للعقار في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 60.

تمثل هذا الهدف في السعي إلى تفكيك البنية الاجتماعية التقليدية التي كانت قائمة على الارتباط الوثيق بالأرض، من خلال تهجير السكان الأصليين من المناطق الخصبة وإجبارهم على الانتقال إلى مناطق أقل إنتاجية وأكثر هشاشة من الناحية الاقتصادية والمعيشية. وفي المقابل، تم توطين المعمرين الأوروبيين في المناطق ذات الأهمية الاقتصادية والاستراتيجية[1].

كما عملت الإدارة الاستعمارية على إضعاف الروابط الاجتماعية التقليدية، خاصة تلك المرتبطة بالملكية الجماعية والعائلية للأراضي، وذلك عبر تقسيم الأراضي وإعادة توزيعها بشكل فردي، مما أدى إلى تفكك النظام الاجتماعي الريفي التقليدي.

ومن أبرز نتائج هذا التوجه الاجتماعي:

- تهميش الفلاحين الجزائريين وإقصاؤهم من الأراضي الخصبة .
- تدهور الأوضاع المعيشية لفئات واسعة من السكان .
- تفكك البنية الاجتماعية القائمة على التضامن العائلي والجماعي .
- خلق تفاوت اجتماعي حاد بين المعمرين والسكان الأصليين[2] .

ويرى صالح عباد أن الهدف الاجتماعي للسياسة العقارية الاستعمارية كان موجهاً لإعادة هندسة المجتمع الجزائري بما يخدم الاستعمار، من خلال فصل الإنسان عن أرضه، باعتبار أن السيطرة على الأرض تعني أيضاً السيطرة على المجتمع وبنيته الاجتماعية[3].

الفرع الثاني: الهدف السياسي

يُعدّ الهدف السياسي من أهم الأهداف التي سعت إليها السياسة العقارية للإدارة الاستعمارية في الجزائر، حيث استُخدم العقار كوسيلة فعّالة لترسيخ الوجود الفرنسي وتثبيت السيطرة على كامل التراب الجزائري، باعتبار أن التحكم في الأرض يعني التحكم في السكان والسلطة في آن واحد.

---

[1] صالح عباد، *القانون العقاري الجزائري*، دار هومة، الجزائر، ص 57.
[2] محمد حسنين، *النظام القانوني للعقار في الجزائر*، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 63.
[3] عبد الرزاق السنهوري، *الوسيط في شرح القانون المدني*، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، ص 80.

وقد تمثل هذا الهدف في تعزيز النفوذ الاستعماري من خلال مصادرة الأراضي الاستراتيجية وتوزيعها على المعمرين الأوروبيين، بما يضمن خلق قاعدة اجتماعية داعمة للإدارة الاستعمارية داخل الجزائر. كما ساهمت هذه السياسة في إضعاف المقاومة الشعبية، من خلال تجريد السكان الأصليين من أهم مورد اقتصادي واجتماعي وهو الأرض[1].

ومن بين الوسائل التي اعتمدت لتحقيق الهدف السياسي:

- فرض قوانين عقارية تخدم الاستيطان الفرنسي .
- تفكيك الملكية الجماعية التقليدية التي كانت تشكل قاعدة اجتماعية متماسكة .
- إعادة تنظيم المجال العقاري بما يضمن مراقبة السكان والتحكم في تحركاتهم .
- توسيع نفوذ الإدارة الاستعمارية عبر التحكم في السجلات العقارية والشهر العقاري[2] .

وقد أدت هذه السياسة إلى نتائج سياسية عميقة، أبرزها:

- ترسيخ النظام الاستعماري في مختلف المناطق الجزائرية .
- إضعاف البنية الاجتماعية المقاومة للاستعمار .
- خلق فجوة كبيرة بين المعمرين الأوروبيين والسكان الأصليين .

ويرى صالح عباد أن الهدف السياسي للسياسة العقارية الاستعمارية كان يقوم أساساً على تحويل العقار إلى أداة للسيطرة والهيمنة، وليس مجرد مورد اقتصادي، مما جعل الأرض وسيلة مباشرة لبسط النفوذ الاستعماري وإعادة تشكيل السلطة في الجزائر[3].

المطلب الثاني: وسائل تنفيذ السياسة العقارية الاستعمارية

لم تقتصر السياسة العقارية للإدارة الاستعمارية في الجزائر على تحديد الأهداف فقط، بل اعتمدت أيضاً على مجموعة من الوسائل القانونية والإدارية والتنظيمية التي مكّنتها من تجسيد تلك الأهداف على أرض الواقع. وقد اتسمت هذه الوسائل بالتنوع والتدرج، بهدف إحكام السيطرة على العقار وإعادة توزيعه بما يخدم المشروع الاستعماري.

---

[1] صالح عباد، القانون العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، ص 57.
[2] أبو بكر بلقايد، *القانون العقاري الجزائري*، دار الهدى، الجزائر، ص 62.
[3] محمد حسنين، *النظام القانوني للعقار في الجزائر*، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 61.

الفرع الأول: المصادرة ونزع الملكية

وقد أشار صالح عباد إلى أن نجاح السياسة العقارية الاستعمارية كان مرتبطاً أساساً بفعالية الوسائل التي اعتمدت عليها الإدارة الاستعمارية في نزع الملكية وإعادة تنظيم المجال العقاري[1].

تُعدّ المصادرة ونزع الملكية من أبرز الوسائل التي اعتمدتها الإدارة الاستعمارية في الجزائر للسيطرة على الأراضي والعقارات، حيث مثلت هذه الآلية أداة قانونية وإدارية فعّالة لإعادة توزيع الملكية العقارية لصالح المعمرين الأوروبيين، وإقصاء السكان الأصليين من أراضيهم.

وقد تم تنفيذ هذه السياسة من خلال إصدار مجموعة من القوانين والقرارات الإدارية التي سمحت بمصادرة الأراضي تحت عدة مبررات، مثل المصلحة العامة أو عدم إثبات الملكية أو العقاب الجماعي، مما جعل العديد من الجزائريين يفقدون أراضيهم دون تعويض عادل أو إجراءات قانونية منصفة.

كما شملت عمليات نزع الملكية بشكل خاص الأراضي الخصبة والمناطق الاستراتيجية، حيث تم تحويلها إلى ملكية استعمارية أو منحها للمستوطنين الأوروبيين لاستغلالها في المجال الزراعي والتجاري. وقد أدى ذلك إلى تغيير جذري في البنية العقارية، وإضعاف الملكية التقليدية للسكان الأصليين[2].

ومن أهم آثار المصادرة ونزع الملكية:

- فقدان السكان الجزائريين لأراضيهم الزراعية بشكل واسع .
- تركز الملكية العقارية في يد المعمرين الأوروبيين .
- تفكك النظام التقليدي للملكية الجماعية والعائلية .
- خلق اختلال كبير في التوازن الاجتماعي والاقتصادي .

ويرى صالح عباد أن المصادرة ونزع الملكية لم تكن مجرد إجراءات قانونية معزولة، بل كانت سياسة استعمارية ممنهجة تهدف إلى إعادة تشكيل الخريطة العقارية في الجزائر بما

[1] صالح عباد، القانون العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، ص 58.
[2] محمد حسنين، النظام القانوني للعقار في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 65.

يخدم المشروع الاستيطاني الفرنسي، من خلال تحويل الأرض من ملكية محلية إلى أداة للهيمنة الاقتصادية والسياسية[1].

الفرع الثاني: التسجيل والشهر العقاري

يُعدّ نظام التسجيل والشهر العقاري من أهم الوسائل التي اعتمدتها الإدارة الاستعمارية في الجزائر لإحكام السيطرة على العقار وتنظيم الملكيات وفق رؤية تخدم مصالحها الاستيطانية. وقد استند هذا النظام إلى النموذج الفرنسي في التوثيق العقاري، حيث تم إدخال قواعد جديدة لإثبات الملكية العقارية وتحديدها بشكل رسمي.

وقد هدف هذا النظام إلى إضفاء الطابع الرسمي على التصرفات العقارية من خلال تسجيلها في سجلات خاصة، مما يجعل الحقوق العقارية ثابتة وعلنية وقابلة للاحتجاج بها. غير أن التطبيق العملي لهذا النظام خلال الفترة الاستعمارية كان موجهاً أساساً لخدمة المعمرين الأوروبيين، حيث ساهم في تثبيت ملكياتهم على حساب السكان الأصليين[2].

ومن أبرز مظاهر نظام التسجيل والشهر العقاري خلال هذه المرحلة:

- إنشاء سجلات عقارية رسمية لتوثيق الملكيات .
- إخضاع التصرفات العقارية لوجوب التسجيل لإثباتها .
- اعتماد مبدأ العلنية في نقل الملكية العقارية .
- تنظيم عمليات البيع والشراء والرهن وفق إجراءات قانونية دقيقة .

وقد ترتب عن تطبيق هذا النظام عدة نتائج، أهمها[3]:

- تسهيل انتقال الملكية إلى المستوطنين الأوروبيين .
- صعوبة إثبات ملكية السكان الأصليين لأراضيهم التقليدية .
- تعزيز الطابع الرسمي والقانوني للملكية الاستعمارية .
- إضعاف النظام العقاري التقليدي القائم على الأعراف .

[1] أبو بكر بلقايد، *القانون العقاري الجزائري*، دار الهدى، الجزائر، ص 64.
[2] صالح عباد، *القانون العقاري الجزائري*، دار هومة، الجزائر، ص 60.
[3] أبو بكر بلقايد، *القانون العقاري الجزائري*، دار الهدى، الجزائر، ص 66.

ويرى صالح عباد أن نظام التسجيل والشهر العقاري خلال الفترة الاستعمارية كان أداة قانونية ذات وجهين؛ فهو من جهة يُظهر الطابع التنظيمي الحديث، لكنه من جهة أخرى استُخدم كوسيلة للهيمنة العقارية وإعادة توزيع الأرض لصالح الاستعمار[1].

الفرع الثالث: الامتيازات العقارية

تُعدّ الامتيازات العقارية من الوسائل التي اعتمدتها الإدارة الاستعمارية في الجزائر لتثبيت وجود المعمرين الأوروبيين وتعزيز سيطرتهم على الموارد العقارية، حيث قامت بمنح حقوق خاصة واستثنائية لفائدة المستوطنين في استغلال الأراضي الزراعية والعقارات ذات القيمة الاقتصادية.

ويقصد بالامتيازات العقارية تلك الحقوق التي تمنحها الإدارة الاستعمارية للأفراد (غالباً المعمرين الأوروبيين) لتمكينهم من استغلال الأراضي الجزائرية لفترات طويلة أو بصفة دائمة، مقابل شروط محددة، دون أن تكون هذه الأراضي في ملكيتهم الأصلية، ولكن مع تمتعهم بسلطات واسعة عليها[2].

وقد تمثلت هذه الامتيازات في عدة صور، منها:

- منح مساحات واسعة من الأراضي الفلاحية لاستغلالها الزراعي .
- تمكين المعمرين من إنشاء مشاريع زراعية وتجارية كبرى .
- منح حقوق استغلال دائمة أو طويلة الأمد على العقارات[3] .
- تسهيل إجراءات التملك والتحويل لفائدة المستوطنين الأوروبيين .

وقد أدت هذه السياسة إلى نتائج مهمة، من أبرزها:

- توسع الملكية العقارية الأوروبية بشكل كبير في الجزائر .
- تهميش السكان الأصليين وإقصاؤهم من الاستفادة من الأراضي .
- تعزيز البنية الاقتصادية الاستعمارية القائمة على الزراعة التصديرية .

---

[1] عبد الرزاق السنهوري، *الوسيط في شرح القانون المدني*، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، ص 88.
[2] محمد حسنين، النظام القانوني للعقار في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 68
[3] أبو بكر بلقايد، *القانون العقاري الجزائري*، دار الهدى، الجزائر، ص 69.

- خلق اختلال واضح في توزيع الملكية العقارية .

ويرى صالح عباد أن نظام الامتيازات العقارية كان أداة قانونية غير مباشرة لنقل الملكية الفعلية للأراضي إلى المعمرين الأوروبيين، حيث ساهم في تكريس السيطرة الاستعمارية على العقار تحت غطاء قانوني منظم[1].

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، ص 90.

المبحث الثاني: أهم القوانين العقارية الاستعمارية

شهدت الجزائر خلال فترة الاحتلال الفرنسي صدور مجموعة من القوانين العقارية التي كانت تهدف أساساً إلى تنظيم الملكية العقارية بما يخدم السياسة الاستعمارية، من خلال تسهيل الاستيلاء على الأراضي، وإعادة توزيعها لصالح المعمرين الأوروبيين، وإضعاف الملكية التقليدية للسكان الأصليين. وقد ساهمت هذه القوانين في إحداث تغيير جذري في البنية العقارية الجزائرية، وهو ما تناولته دراسات صالح عباد بشكل تحليلي[1].

المطلب الأول: قانون السيناتوسكونسولت 1863

الفرع الأول: مضمون القانون

إن قانون السيناتوسكونسولت الصادر سنة 1863 من أهم القوانين العقارية التي اعتمدتها الإدارة الاستعمارية في الجزائر خلال القرن التاسع عشر، وقد جاء في سياق سياسة تهدف إلى إعادة تنظيم الملكية العقارية بما يتماشى مع النظام القانوني الفرنسي، وخاصة في ما يتعلق بالأراضي الجماعية التقليدية.

وقد تمحور مضمون هذا القانون أساساً حول تنظيم الملكية الجماعية للأراضي (الأراضي العرشية)، حيث سعت الإدارة الاستعمارية إلى تحويل هذه الأراضي من ملكية جماعية غير قابلة للتصرف الفردي إلى ملكيات فردية يمكن تسجيلها والتصرف فيها وفق القواعد القانونية الفرنسية. وبذلك، أصبح من الممكن تقسيم الأراضي الجماعية وتوزيعها على أفراد محددين، مما أدى إلى تفكيك البنية التقليدية للملكية في المجتمع الجزائري[2].

كما تضمن القانون إجراءات تهدف إلى تحديد هوية الملاك، وتثبيت حقوقهم عن طريق التسجيل الرسمي، وهو ما مهد لاحقاً لعملية إدماج هذه الأراضي ضمن نظام الشهر العقاري الفرنسي، وبالتالي إخضاعها للرقابة القانونية والإدارية الاستعمارية.

---

[1] صالح عباد، *القانون العقاري الجزائري*، دار هومة، الجزائر، ص 70.

[2] محمد حسنين، *النظام القانوني للعقار في الجزائر*، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 75.

وقد أدى هذا التنظيم الجديد إلى إدخال تغييرات جوهرية على طبيعة الملكية العقارية، حيث انتقلت من نظام جماعي يعتمد على الأعراف والتقاليد إلى نظام فردي قائم على التوثيق والتسجيل، مما سهل لاحقاً عمليات الاستحواذ على الأراضي من طرف المعمرين الأوروبيين.

ويرى صالح عباد أن مضمون قانون السيناتوسكونسولت لم يكن مجرد تنظيم إداري للملكية، بل كان خطوة استراتيجية لتفكيك النظام العقاري التقليدي في الجزائر وإعادة تشكيله بما يخدم المشروع الاستعماري الفرنسي[1].

الفرع الثاني: أهداف القانون

جاء قانون السيناتوسكونسولت لسنة 1863 في إطار السياسة العقارية الاستعمارية التي هدفت إلى إعادة تنظيم الملكية العقارية في الجزائر بما يخدم مصالح الإدارة الفرنسية، وقد كان له مجموعة من الأهداف القانونية والاقتصادية والاجتماعية المتداخلة، التي ترمي في مجملها إلى تفكيك النظام العقاري التقليدي وإحلال نظام عقاري جديد قائم على الملكية الفردية.

أولاً: تفكيك الملكية الجماعية

يهدف القانون إلى إنهاء نظام الملكية الجماعية (الأراضي العرشية) التي كانت سائدة في الجزائر، واستبدالها بملكية فردية قابلة للتقسيم والتصرف، مما يسهل عملية ضبطها قانونياً وإدخالها في النظام العقاري الفرنسي[2].

ثانياً: تسهيل الاستيلاء على الأراضي

كان من بين أهداف القانون تسهيل عملية انتقال الأراضي إلى المعمرين الأوروبيين، من خلال تنظيم الملكية بشكل فردي يسمح بالبيع والتنازل والتسجيل الرسمي[3].

ثالثاً: فرض النظام القانوني الفرنسي

[1] أبو بكر بلقايد، القانون العقاري الجزائري، دار الهدى، الجزائر، ص 72.
[2] محمد حسنين، النظام القانوني للعقار في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 75.
[3] صالح عباد، القانون العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، ص 70.

سعى القانون إلى إدماج الأراضي الجزائرية تدريجياً ضمن النظام القانوني الفرنسي، من خلال إخضاعها لقواعد التسجيل والشهر العقاري وإثبات الملكية وفق الوثائق الرسمية[1].

رابعاً: ضبط الملكية العقارية

هدف القانون أيضاً إلى ضبط الملكية العقارية وتحديد أصحاب الحقوق بشكل دقيق، مما يسمح للإدارة الاستعمارية بمراقبة الأراضي والتحكم في تداولها.

المطلب الثاني: قانون 1873 (قانون وارنير)

الفرع الأول: مضمون القانون

إن قانون **السيناتوسكونسولت لسنة 1863** من أهم القوانين العقارية التي صدرت خلال فترة الاحتلال الفرنسي للجزائر، وقد جاء في سياق إعادة تنظيم الملكية العقارية بما يتماشى مع السياسة الاستعمارية الهادفة إلى السيطرة على الأرض وإعادة هيكلة نظامها القانوني.

وقد تركز مضمون هذا القانون أساساً على **تنظيم الأراضي الجماعية (الأراضي العرشية)** التي كانت تشكل النمط السائد للملكية في المجتمع الجزائري، حيث عمل على تحويلها تدريجياً من ملكية جماعية تقوم على الأعراف والتقاليد إلى ملكية فردية قابلة للتحديد والتسجيل والتصرف.

كما نصّ القانون على ضرورة **تحديد هوية الملاك** وتعيين حصصهم داخل الأراضي الجماعية، تمهيداً لتقسيمها وتثبيتها في شكل ملكيات فردية، وهو ما سمح لاحقاً بإدماج هذه الأملاك ضمن النظام العقاري الفرنسي القائم على التسجيل والشهر العقاري.

وقد أدى هذا التنظيم إلى تغيير جذري في طبيعة الملكية العقارية، حيث انتقلت من نظام جماعي مرن إلى نظام فردي قانوني مضبوط بالوثائق الرسمية، مما سهّل عملية ضبط الأراضي وإخضاعها للسلطة الإدارية الاستعمارية.

[1] صالح عباد، مرجع نفسه، ص 71.

ويرى صالح عباد أن مضمون هذا القانون لم يكن مجرد تنظيم تقني للملكية، بل كان خطوة استراتيجية لإعادة تشكيل البنية العقارية في الجزائر وتفكيك النظام التقليدي القائم على الملكية الجماعية[1].

[1] محمد حسنين، *النظام القانوني للعقار في الجزائر*، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 75.

المبحث الثالث: تطبيق القوانين العقارية على الأراضي الجزائرية

لم تقتصر السياسة الاستعمارية في الجزائر على إصدار القوانين العقارية فقط، بل امتد تأثيرها إلى مرحلة التطبيق العملي لهذه القوانين على أرض الواقع. وقد كان تطبيق القوانين العقارية وسيلة مباشرة لإعادة تنظيم المجال العقاري، وتثبيت السيطرة الفرنسية على الأراضي الجزائرية، من خلال آليات قانونية وإدارية معقدة أدت إلى تغيير جذري في بنية الملكية العقارية.

وقد أشار صالح عباد إلى أن التطبيق الفعلي للقوانين العقارية الاستعمارية كان أكثر تأثيراً من النصوص نفسها، لأنه هو الذي حوّل الأرض من ملكية محلية تقليدية إلى ملكية خاضعة للنظام الاستعماري[1].

المطلب الأول: آليات تطبيق القوانين العقارية

الفرع الأول: الإدارات العقارية الاستعمارية

مثّلت الإدارات العقارية الاستعمارية في الجزائر أحد أهم الوسائل التنظيمية التي اعتمدتها فرنسا لتطبيق سياستها العقارية على أرض الواقع، حيث لم يكن إصدار القوانين كافياً دون وجود أجهزة إدارية تتولى تنفيذها ومراقبة تطبيقها بشكل مباشر ودقيق.

وقد أنشأت الإدارة الاستعمارية مجموعة من المصالح والهيئات المتخصصة في تسيير العقار، أبرزها مصالح التسجيل العقاري والشهر العقاري، إضافة إلى إدارات المسح والتحديد، التي كانت مهمتها الأساسية تحديد الأملاك العقارية، وضبط حدودها، وتوثيقها في سجلات رسمية تخضع للنظام الفرنسي[2].

كما كانت هذه الإدارات تقوم بدور محوري في:

- تسجيل العقارات وتوثيق عمليات البيع والشراء والرهن .
- إعداد السجلات العقارية وتحديثها بشكل مستمر .

---

[1] صالح عباد، القانون العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، ص 80.

[2] محمد حسنين، *النظام القانوني للعقار في الجزائر*، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 85.

- الإشراف على عمليات المسح العقاري وتحديد الملكيات .
- تطبيق القوانين العقارية الاستعمارية على جميع التصرفات العقارية .

وقد ساهم هذا الجهاز الإداري في فرض رقابة صارمة على المجال العقاري، حيث أصبح كل تصرف عقاري خاضعاً لإجراءات قانونية وإدارية معقدة، مما أدى إلى إضعاف النظام التقليدي القائم على الأعراف والعلاقات الاجتماعية.

كما مكّن هذا التنظيم الإداري من تسهيل عملية نقل الملكية لصالح المعمرين الأوروبيين، من خلال توثيق الملكيات بشكل رسمي وإقصاء الكثير من الملاك التقليديين الذين لم يتمكنوا من مواكبة هذه الإجراءات الجديدة[1].

ويرى صالح عباد أن الإدارات العقارية الاستعمارية كانت الأداة التنفيذية الأساسية التي حوّلت النصوص القانونية إلى واقع ملموس، وأسهمت بشكل مباشر في إعادة تشكيل الخريطة العقارية في الجزائر بما يخدم المشروع الاستعماري الفرنسي.

الفرع الثاني: إجراءات التحديد والمسح العقاري

تُعدّ إجراءات التحديد والمسح العقاري من أهم الوسائل التقنية والقانونية التي اعتمدتها الإدارة الاستعمارية في الجزائر بهدف تنظيم المجال العقاري وضبط الملكيات، حيث شكلت هذه الإجراءات مرحلة أساسية في عملية تحويل الأراضي من نظام تقليدي غير موثق إلى نظام قانوني قائم على التحديد الدقيق والتسجيل الرسمي.

وقد تمثلت هذه الإجراءات في القيام بعمليات ميدانية واسعة تهدف إلى تحديد حدود كل قطعة أرض، ومعرفة طبيعتها القانونية، وتعيين أصحاب الحقوق عليها، ثم إدراجها في خرائط وسجلات رسمية تخضع للإدارة العقارية الاستعمارية.

ومن أبرز خطوات إجراءات التحديد والمسح العقاري:

- القيام بعمليات المسح الميداني للأراضي وتحديد مساحاتها بدقة .
- رسم خرائط عقارية تبين حدود الملكيات المختلفة .

[1] صالح عباد، القانون العقاري الجزائري، المصدر السابق، ص 82.

- جمع المعلومات حول الملاك أو الحائزين للأراضي .
- تسجيل النتائج في سجلات رسمية تمهيداً للاعتراف القانوني بالملكية[1] .

وقد أدت هذه الإجراءات إلى نتائج مهمة، من أهمها:

- تحويل الملكيات التقليدية غير الموثقة إلى ملكيات محددة قانونياً .
- تسهيل عمليات نقل الملكية والتصرف فيها وفق القانون الفرنسي .
- إقصاء عدد من الملاك التقليديين الذين لم يتمكنوا من إثبات حقوقهم .
- تعزيز سيطرة الإدارة الاستعمارية على المجال العقاري[2] .

ويرى صالح عباد أن إجراءات التحديد والمسح العقاري كانت تمثل المرحلة التقنية الحاسمة في تطبيق السياسة العقارية الاستعمارية، لأنها حولت الأرض من واقع عرفي غير مضبوط إلى واقع قانوني مضبوط يخدم أهداف السيطرة الاستعمارية.

يُعدّ التسجيل الإجباري للعقارات من أهم الإجراءات التي اعتمدتها الإدارة الاستعمارية في الجزائر لتكريس السيطرة القانونية على الملكية العقارية، حيث هدف إلى إخضاع جميع التصرفات العقارية لنظام رسمي يقوم على التسجيل في السجلات العقارية كشرط أساسي للاعتراف بالملكية وحمايتها قانونياً.

وقد جاء هذا الإجراء في إطار سياسة شاملة تهدف إلى إدخال النظام العقاري الفرنسي القائم على مبدأ "الملكية لا تُثبت إلا بالتسجيل"، مما يعني أن أي حق عقاري لا يتم تسجيله لا يُعترف به قانوناً، حتى وإن كان قائماً عرفياً أو اجتماعياً.

ومن أهم ملامح التسجيل الإجباري للعقارات:

- إلزامية تسجيل جميع العقارات والتصرفات الواردة عليها .
- اعتماد السجلات العقارية كمرجع رسمي وحيد لإثبات الملكية .
- إخضاع عمليات البيع والشراء والرهن والإرث لإجراءات التسجيل .
- ربط الاعتراف القانوني بالملكية بعملية الشهر العقاري .

---

[1] محمد حسنين، النظام القانوني للعقار في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 88.
[2] أبو بكر بلقايد، القانون العقاري الجزائري، دار الهدى، الجزائر، ص 80.

وقد ترتب عن هذا النظام عدة نتائج مهمة، أبرزها:

- إضعاف الملكيات غير المسجلة، خاصة الملكيات التقليدية .
- تعزيز سيطرة الإدارة الاستعمارية على حركة العقار .
- تسهيل انتقال الملكية إلى المعمرين الأوروبيين عبر القنوات القانونية .
- خلق فجوة بين الواقع الاجتماعي للملكية والواقع القانوني المسجل[1] .

ويرى صالح عباد أن التسجيل الإجباري للعقارات كان من أخطر أدوات السياسة العقارية الاستعمارية، لأنه لم يكتفِ بتنظيم الملكية، بل أعاد تعريفها قانونياً بحيث أصبحت مرتبطة حصراً بالإجراءات الإدارية والتسجيل الرسمي، مما أدى إلى إقصاء واسع للملكية التقليدية.

المطلب الثاني: آثار تطبيق القوانين العقارية

الفرع الأول: تغيير طبيعة الملكية العقارية

يمثل تغيير طبيعة الملكية العقارية أحد أهم النتائج المباشرة لتطبيق القوانين العقارية الاستعمارية في الجزائر، حيث أحدثت الإدارة الاستعمارية تحولاً جذرياً في مفهوم الملكية وطبيعتها القانونية والاجتماعية، من نظام تقليدي قائم على الأعراف والعلاقات الاجتماعية إلى نظام قانوني فردي يعتمد على التوثيق والتسجيل.

ففي المرحلة السابقة للاحتلال، كانت الملكية العقارية في الجزائر تعتمد بدرجة كبيرة على الملكية الجماعية (الأراضي العرشية) أو الملكية العائلية، والتي تُنظم وفق أعراف محلية وتقاليد اجتماعية، دون حاجة إلى وثائق رسمية أو تسجيل إداري. غير أن السياسة الاستعمارية عملت على تفكيك هذا النظام تدريجياً عبر إدخال قواعد قانونية جديدة تقوم على تحديد الملكية بشكل فردي ودقيق.

وقد تمثل هذا التغيير في[2]:

- تحويل الملكية الجماعية إلى ملكية فردية قابلة للتقسيم والتصرف .
- ربط الملكية العقارية بعملية التسجيل والشهر العقاري .

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، ص 92.
[2] صالح عباد، القانون العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، ص 83.

- إضفاء الطابع الرسمي والقانوني على الحقوق العقارية .
- إقصاء النظام العرفي من الاعتراف القانوني بالملكية .

وقد أدى هذا التحول إلى نتائج عميقة، من أهمها فقدان الكثير من السكان الأصليين لأراضيهم بسبب عدم قدرتهم على إثبات الملكية وفق النظام الجديد، مقابل تعزيز الملكية الفردية المسجلة التي استفاد منها المعمرون الأوروبيون بشكل كبير.

ويرى صالح عباد أن تغيير طبيعة الملكية العقارية لم يكن مجرد تطور قانوني، بل كان أداة استعمارية لإعادة تشكيل العلاقة بين الإنسان والأرض، بحيث أصبحت الملكية خاضعة لمنطق التوثيق الإداري بدل الانتماء الاجتماعي والتاريخي[1].

الفرع الثاني: توسّع الملكية الاستعمارية

يُعدّ توسّع الملكية الاستعمارية في الجزائر من أبرز النتائج التي أفرزها تطبيق القوانين العقارية خلال فترة الاحتلال الفرنسي، حيث أدت هذه القوانين والإجراءات إلى انتقال مساحات واسعة من الأراضي إلى ملكية المعمرين الأوروبيين، على حساب السكان الأصليين الذين كانوا يملكونها تقليدياً أو يستغلونها بشكل جماعي.

وقد تحقق هذا التوسع من خلال عدة آليات، أهمها المصادرة ونزع الملكية، وإعادة توزيع الأراضي، وتطبيق نظام التسجيل والشهر العقاري، الذي سمح بتثبيت الملكيات الجديدة بشكل قانوني ورسمي. وبذلك أصبحت الأراضي الجزائرية، خاصة الخصبة والاستراتيجية منها، خاضعة بشكل تدريجي للملكية الاستعمارية المنظمة[2].

كما ساهم تفكيك الملكية الجماعية وتحويلها إلى ملكية فردية في تسهيل عملية انتقال الأراضي إلى المعمرين، حيث لم يعد النظام التقليدي للملكية يحظى بالاعتراف القانوني الكافي، مما أضعف موقف السكان الأصليين في مواجهة الإجراءات الاستعمارية.

وقد ترتب عن هذا التوسع عدة نتائج، من أهمها:

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، ص 92.
[2] أبو بكر بلقايد، القانون العقاري الجزائري، دار الهدى، الجزائر، ص 80

- تركز الملكية العقارية في يد المعمرين الأوروبيين .
- تقلص حصة السكان الجزائريين من الأراضي الزراعية الخصبة .
- تعزيز الاقتصاد الاستيطاني القائم على الضيعات الكبرى .
- خلق اختلال واضح في التوازن العقاري والاجتماعي .

ويرى صالح عباد أن توسع الملكية الاستعمارية لم يكن نتيجة طبيعية للتطور القانوني، بل كان نتيجة مباشرة لسياسة استعمارية ممنهجة استخدمت القانون كأداة لنقل الملكية من السكان الأصليين إلى المستوطنين الأوروبيين[1].

الفرع الثالث: إضعاف الملكية التقليدية

شكّل إضعاف الملكية التقليدية أحد أهم النتائج التي ترتبت عن تطبيق القوانين العقارية الاستعمارية في الجزائر، حيث استهدفت هذه السياسة تفكيك النظام العقاري المحلي القائم على الأعراف والعلاقات الاجتماعية، وإحلال نظام قانوني جديد يعتمد على التوثيق الفردي والتسجيل الرسمي[2].

وقد كانت الملكية التقليدية في الجزائر تعتمد أساساً على الملكية الجماعية (الأراضي العرشية) والملكية العائلية، حيث كانت الأرض تُدار بشكل مشترك داخل القبيلة أو العائلة، وفق قواعد عرفية متوارثة. غير أن الإدارة الاستعمارية عملت على تقويض هذا النظام من خلال فرض قواعد قانونية جديدة لا تعترف بالملكية إلا إذا كانت مثبتة بوثائق رسمية ومسجلة في السجلات العقارية.

وقد تجلى إضعاف الملكية التقليدية من خلال عدة مظاهر، أهمها:

عدم الاعتراف القانوني بالملكية غير المسجلة .

تفكيك الأراضي الجماعية وتحويلها إلى ملكيات فردية .

صعوبة إثبات الملكية التقليدية أمام الإدارة والمحاكم الاستعمارية .

فقدان العديد من السكان لأراضيهم بسبب غياب الوثائق الرسمية .

[1] صالح عباد، القانون العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، ص 85.

[2] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، ص 95.

وقد أدى هذا الوضع إلى نتائج اجتماعية واقتصادية خطيرة، أبرزها تراجع دور الفلاح الجزائري، وتدهور البنية الريفية التقليدية، وفقدان الأرض باعتبارها أساس الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي.

ويرى صالح عباد أن إضعاف الملكية التقليدية كان هدفاً استراتيجياً للسياسة العقارية الاستعمارية، لأنه يمهّد لإعادة توزيع الأرض لصالح المعمرين الأوروبيين، ويؤدي إلى تفكيك البنية الاجتماعية المرتبطة بالملكية الجماعية[1].

[1] صالح عباد، القانون العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، ص 87.

خلاصة الفصل :

يتبين من خلال هذا الفصل أن القوانين العقارية خلال فترة الاحتلال الفرنسي في الجزائر لم تكن مجرد نصوص تنظيمية محايدة، بل كانت جزءاً من مشروع استعماري شامل هدفه الأساسي إعادة تشكيل النظام العقاري بما يخدم مصالح الإدارة الفرنسية والمعمرين الأوروبيين. فقد تم توظيف هذه القوانين لإعادة توزيع الأرض، وتفكيك البنية العقارية التقليدية، وإحلال نظام قانوني جديد قائم على التسجيل والشهر العقاري.

وبذلك، يمكن القول إن الإرث العقاري الاستعماري لا يزال له أثر واضح في تطور النظام العقاري الجزائري لاحقاً، وهو ما يستدعي دراسته وفهمه لفهم الإشكالات العقارية المعاصرة.

الفـصـل الـثـالث:

آثار القوانين العقارية على المجتمع الجزائري

تمهيد:

شهد المجتمع الجزائري خلال فترة الاستعمار الفرنسي تحولات عميقة نتيجة تطبيق القوانين العقارية التي استهدفت إعادة تنظيم الملكية العقارية بما يخدم المصالح الاستعمارية. وقد أثرت هذه القوانين على البنية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للمجتمع الجزائري، حيث ساهمت في تفكيك أنظمة الملكية التقليدية، وانتزاع الأراضي من السكان الأصليين، وإعادة توزيعها لصالح المعمرين الأوروبيين. وعليه، يهدف هذا الفصل إلى دراسة أبرز الآثار التي خلفتها القوانين العقارية على المجتمع الجزائري في مختلف المجالات.

المبحث الأول: الآثار الاقتصادية للقوانين العقارية

المطلب الأول: تدهور الملكية الزراعية الجزائرية

الفرع الأول: مصادرة الأراضي الفلاحية

اعتمدت السلطات الاستعمارية الفرنسية منذ احتلال الجزائر على مجموعة من القوانين والإجراءات العقارية التي هدفت إلى الاستيلاء على الأراضي الفلاحية الجزائرية وتحويلها إلى ملكية استعمارية تخدم مصالح المعمرين الأوروبيين. وقد شكلت مصادرة الأراضي أحد أخطر مظاهر السياسة الاستعمارية، لما ترتب عنها من آثار اقتصادية واجتماعية عميقة على المجتمع الجزائري.

بدأت عملية المصادرة من خلال اعتبار الأراضي التابعة للدولة أو القبائل أو الأوقاف أراضي قابلة للاستحواذ من طرف الإدارة الاستعمارية، حيث أصدرت فرنسا عدة قوانين مثل قانون السيناتوس كونسيلت لسنة 1863 وقانون وارنيي لسنة 1873، اللذين ساهما في تفكيك نظام الملكية الجماعية التقليدية وتحويل الأراضي إلى ملكيات فردية يسهل الاستيلاء عليها أو بيعها للمعمرين[1].

كما لجأت الإدارة الاستعمارية إلى وسائل متعددة لمصادرة الأراضي، منها نزع الملكية بحجة المنفعة العامة، وفرض الضرائب الباهظة على الفلاحين الجزائريين، إضافة إلى معاقبة القبائل المشاركة في الثورات الشعبية بحرمانها من أراضيها. وقد استفاد المعمرون الأوروبيون من هذه السياسة بالحصول على أفضل الأراضي الزراعية وأكثرها خصوبة، خاصة في المناطق الساحلية والسهول الكبرى[2].

وأدت هذه المصادرات إلى تراجع مساحة الأراضي التي يملكها الجزائريون، مما تسبب في إفقار عدد كبير من الفلاحين وحرمانهم من مصدر رزقهم الأساسي. كما ساهم ذلك في

---

[1] أبو القاسم سعد الله، تاريخ الجزائر الثقافي، ج 3، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1998، ص 145.

[2] محمد الأمين بلغيث، تاريخ الجزائر الحديث، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 212.

انتشار البطالة والنزوح الريفي نحو المدن، وأصبح العديد من الجزائريين يعملون كأجراء في أراضٍ كانوا يملكونها سابقاً.

وبالتالي، فإن مصادرة الأراضي الفلاحية لم تكن مجرد إجراء قانوني، بل كانت سياسة استعمارية ممنهجة هدفت إلى السيطرة على الثروة الزراعية وإضعاف البنية الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع الجزائري[1].

الفرع الثاني: تراجع الإنتاج الزراعي المحلي

أدت القوانين العقارية الاستعمارية إلى تراجع الإنتاج الزراعي المحلي في الجزائر، نتيجة السياسة التي انتهجتها الإدارة الفرنسية في مصادرة الأراضي الفلاحية وتحويلها إلى ملكية استعمارية موجهة لخدمة الاقتصاد الفرنسي[1]. فقد حُرم الفلاح الجزائري من أراضيه التي كانت تمثل مصدر رزقه الأساسي، مما أثر بشكل مباشر على النشاط الزراعي التقليدي الذي اعتمد عليه المجتمع الجزائري لعدة قرون.

كما ساهمت السياسة الاستعمارية في توجيه الإنتاج الزراعي نحو الزراعات التجارية التي تخدم مصالح المعمرين والأسواق الفرنسية، مثل زراعة الكروم والحمضيات، على حساب الزراعات المعيشية التي يحتاجها السكان المحليون[2]. ونتيجة لذلك، تراجع إنتاج الحبوب والمواد الغذائية الأساسية، الأمر الذي أدى إلى انتشار المجاعة والفقر في العديد من المناطق الريفية.

ومن جهة أخرى، أدت مصادرة الأراضي الخصبة ومنحها للمعمرين الأوروبيين إلى تدهور أوضاع الفلاحين الجزائريين، الذين اضطروا إلى استغلال أراضٍ قليلة الخصوبة وضعيفة الموارد، مما انعكس سلباً على مردودية الإنتاج الزراعي المحلي[3]. كما عانى الفلاح الجزائري من نقص الوسائل الحديثة للزراعة وارتفاع الضرائب المفروضة عليه، الأمر الذي زاد من صعوبة تحسين الإنتاج أو تطوير النشاط الفلاحي.

[1] ناصر الدين سعيدوني، دراسات وأبحاث في تاريخ الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 98.

وقد ترتب عن هذا الوضع اختلال واضح في البنية الاقتصادية الريفية، حيث أصبح الاقتصاد الزراعي موجهاً لخدمة المستعمر بدلاً من تلبية حاجات السكان الجزائريين[4]. كما ساهم تراجع الإنتاج الزراعي في زيادة التبعية الاقتصادية لفرنسا، خاصة في مجال توفير المواد الغذائية[1].

وعليه، فإن تراجع الإنتاج الزراعي المحلي كان من أبرز النتائج السلبية للقوانين العقارية الاستعمارية، لأنه أدى إلى إضعاف الاقتصاد الوطني وإفقار الفلاح الجزائري، فضلاً عن تعميق الأزمة الاجتماعية داخل المجتمع الريفي.

الفرع الثالث: انتشار الفقر والبطالة

ساهمت القوانين العقارية الاستعمارية في انتشار الفقر والبطالة داخل المجتمع الجزائري، نتيجة مصادرة الأراضي الفلاحية وتجريد السكان الأصليين من أهم مورد اقتصادي كانوا يعتمدون عليه في معيشتهم[1]. فقد أدت سياسة الاستيلاء على الأراضي إلى حرمان آلاف الفلاحين الجزائريين من ملكياتهم الزراعية، الأمر الذي تسبب في تدهور أوضاعهم الاقتصادية والاجتماعية[2].

كما أن تحويل الأراضي الخصبة إلى المعمرين الأوروبيين جعل الفلاح الجزائري عاجزاً عن ممارسة النشاط الزراعي بالشكل الذي يضمن له الاستقرار المعيشي، مما دفع العديد منهم إلى العمل كأجراء بأجور منخفضة داخل المزارع الاستعمارية[2]. وقد تميزت هذه الأعمال بضعف الدخل وسوء ظروف العمل، الأمر الذي ساهم في زيادة معدلات الفقر بين الجزائريين[3].

ومن جهة أخرى، أدى تراجع الإنتاج الزراعي المحلي وضعف النشاط الاقتصادي التقليدي إلى تفاقم البطالة، خاصة في المناطق الريفية التي كانت تعتمد بشكل أساسي على

---

[1] أبو القاسم سعد الله، تاريخ الجزائر الثقافي، ج 3، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1998، ص 160.
[2] ناصر الدين سعيدوني، دراسات وأبحاث في تاريخ الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 104.
[3] محمد الأمين بلغيث، *تاريخ الجزائر الحديث*، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 225 .

الفلاحة[3]. كما دفعت الظروف الاقتصادية الصعبة عدداً كبيراً من السكان إلى النزوح نحو المدن بحثاً عن فرص عمل، غير أن قلة فرص التشغيل وانتشار التمييز الاستعماري جعلا الكثير منهم يعيشون في ظروف اجتماعية قاسية[1].

وقد نتج عن انتشار الفقر والبطالة ظهور العديد من المشكلات الاجتماعية، مثل سوء التغذية، وانتشار الأمراض، وتدهور المستوى المعيشي للسكان الجزائريين[4]. كما ساهمت هذه الأوضاع في تعميق الفوارق الاجتماعية بين المعمرين الأوروبيين الذين استفادوا من الثروات العقارية، والجزائريين الذين تعرضوا للتهميش والإقصاء الاقتصادي.

وعليه، فإن سياسة القوانين العقارية لم تقتصر آثارها على الجوانب الاقتصادية فقط، بل امتدت لتشمل الحياة الاجتماعية للسكان الجزائريين، حيث ساهمت بشكل مباشر في تفشي الفقر والبطالة وتدهور ظروف العيش داخل المجتمع الجزائري خلال الفترة الاستعمارية[2].

المطلب الثاني: دعم الاقتصاد الاستعماري

الفرع الأول: توسيع الاستثمارات الزراعية الأوروبية

أدت القوانين العقارية الاستعمارية إلى توسيع الاستثمارات الزراعية الأوروبية في الجزائر، حيث عملت الإدارة الفرنسية على توفير الظروف القانونية والاقتصادية الملائمة للمعمرين الأوروبيين من أجل استغلال الأراضي الزراعية وتحقيق أكبر قدر من الأرباح[1]. وقد اعتمدت السلطات الاستعمارية على سياسة مصادرة الأراضي ومنحها للمستوطنين الأوروبيين بأسعار رمزية أو بامتيازات خاصة، مما ساعد على إنشاء مزارع استعمارية واسعة[3].

كما شجعت فرنسا هجرة الأوروبيين نحو الجزائر للاستثمار في المجال الفلاحي، خاصة في المناطق الخصبة مثل السهول الساحلية والهضاب الزراعية[2]. وقد استفاد المعمرون من الدعم

---

[1] أبو القاسم سعد الله، المرجع السابق، ص 167.

[2] محمد الأمين بلغيث، تاريخ الجزائر الحديث، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 231.

[3] ناصر الدين سعيدوني، *دراسات وأبحاث في تاريخ الجزائر*، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 111 .

المالي والتقني الذي وفرته الإدارة الاستعمارية، بما في ذلك القروض والتجهيزات الحديثة ووسائل النقل، الأمر الذي ساعدهم على تطوير الإنتاج الزراعي وفق الأساليب الأوروبية الحديثة[1].

وتركزت الاستثمارات الزراعية الأوروبية على الزراعات التجارية الموجهة للتصدير، مثل زراعة الكروم والحمضيات والزيتون، بهدف تلبية حاجيات السوق الفرنسية وتحقيق مكاسب اقتصادية كبيرة[3]. وقد أدى ذلك إلى تحويل جزء كبير من الأراضي الزراعية الجزائرية إلى مشاريع اقتصادية تخدم المصالح الاستعمارية على حساب حاجات السكان المحليين[2].

ومن جهة أخرى، ساهم توسع الاستثمارات الأوروبية في تعميق الفوارق الاقتصادية والاجتماعية بين المعمرين والجزائريين، حيث احتكر الأوروبيون الأراضي الخصبة ورؤوس الأموال ووسائل الإنتاج، بينما عانى الفلاح الجزائري من التهميش وضعف الإمكانيات[4]. كما أدى هذا الوضع إلى زيادة تبعية الاقتصاد الجزائري للاقتصاد الفرنسي.

وعليه، فإن توسيع الاستثمارات الزراعية الأوروبية كان من أبرز أهداف القوانين العقارية الاستعمارية، إذ سعت فرنسا من خلاله إلى استغلال الثروات الزراعية الجزائرية وتعزيز وجودها الاقتصادي داخل البلاد[3].

الفرع الثاني: استغلال الموارد الطبيعية

عملت السلطات الاستعمارية الفرنسية، من خلال القوانين العقارية، على استغلال الموارد الطبيعية الجزائرية لخدمة مصالحها الاقتصادية، حيث اعتبرت الجزائر مصدراً مهماً للثروات الزراعية والمعدنية التي يمكن توظيفها لدعم الاقتصاد الفرنسي[4]. وقد ساعدت القوانين العقارية على تمكين الإدارة الاستعمارية والمعمرين الأوروبيين من السيطرة على الأراضي الخصبة والمناطق الغنية بالموارد الطبيعية.

---

[1] أبو القاسم سعد الله، تاريخ الجزائر الثقافي، ج 3، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1998، ص 172.
[2] محمد الأمين بلغيث، تاريخ الجزائر الحديث، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 240.
[3] أبو القاسم سعد الله، المرجع نفسه، ص 175.
[4] ناصر الدين سعيدوني، *دراسات وأبحاث في تاريخ الجزائر*، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 126 .

ففي المجال الزراعي، ركزت فرنسا على استغلال الأراضي الزراعية لإنتاج المحاصيل الموجهة للتصدير، مثل الكروم والحبوب والحمضيات، بما يتوافق مع حاجات السوق الفرنسية[2]. وقد تم توظيف التقنيات الحديثة ووسائل النقل لتسهيل نقل المنتجات الزراعية نحو الموانئ ثم إلى فرنسا، بينما حُرم الفلاح الجزائري من الاستفادة الحقيقية من هذه الثروات.

كما امتد الاستغلال الاستعماري ليشمل الموارد المعدنية، حيث قامت السلطات الفرنسية باستغلال المناجم والثروات الباطنية الموجودة في مختلف المناطق الجزائرية[1]. وقد استحوذت الشركات الفرنسية على امتيازات استخراج المعادن، مثل الحديد والفوسفات، واستغلت اليد العاملة الجزائرية بأجور منخفضة وفي ظروف صعبة.

ومن جهة أخرى، ساهمت سياسة استغلال الموارد الطبيعية في ربط الاقتصاد الجزائري بالاقتصاد الفرنسي، إذ أصبحت الجزائر سوقاً للمنتجات الفرنسية ومصدراً للمواد الأولية التي تحتاجها الصناعة الفرنسية[4]. كما أدى هذا الاستغلال المكثف إلى حرمان الجزائريين من الاستفادة من ثرواتهم الطبيعية وإلى تعميق التبعية الاقتصادية للاستعمار.

وقد ترتب عن هذه السياسة اختلال في البنية الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع الجزائري، حيث تركزت الثروات في أيدي المعمرين والشركات الاستعمارية، في حين ظل السكان الجزائريون يعانون من الفقر والتهميش وضعف التنمية المحلية.

وعليه، فإن استغلال الموارد الطبيعية كان من أبرز أهداف السياسة العقارية الاستعمارية، إذ سعت فرنسا إلى توظيف الإمكانيات الاقتصادية للجزائر في خدمة مصالحها الاستعمارية وتعزيز نفوذها الاقتصادي.

الفرع الثالث: ربط الاقتصاد الجزائري بالاقتصاد الفرنسي

سعت السلطات الاستعمارية الفرنسية من خلال القوانين العقارية والسياسات الاقتصادية إلى ربط الاقتصاد الجزائري بالاقتصاد الفرنسي، وذلك بهدف جعل الجزائر تابعة لفرنسا اقتصادياً ومصدراً دائماً للمواد الأولية والمنتجات الزراعية. وقد اعتمدت هذه السياسة على استغلال

[1] أبو القاسم سعد الله، المرجع السابق، ص 194.

الأراضي والثروات الطبيعية الجزائرية بما يخدم حاجات السوق الفرنسية ويعزز قوة الاقتصاد الاستعماري[1].

فبعد مصادرة الأراضي الزراعية ومنحها للمعمرين الأوروبيين، تم توجيه النشاط الزراعي نحو إنتاج المحاصيل التجارية المطلوبة في فرنسا، مثل الكروم والحبوب والحمضيات. وقد أدى ذلك إلى تراجع الزراعات المعيشية التي يعتمد عليها السكان الجزائريون، مقابل ازدهار الزراعات التصديرية المرتبطة بالمصالح الاقتصادية الفرنسية.

كما قامت الإدارة الاستعمارية بإنشاء شبكة من الطرق والموانئ وخطوط السكك الحديدية لتسهيل نقل المنتجات الزراعية والمواد الخام من الداخل الجزائري نحو الموانئ، ثم تصديرها إلى فرنسا. وقد ساهمت هذه المنشآت في خدمة الاقتصاد الفرنسي بالدرجة الأولى، أكثر من مساهمتها في تنمية الاقتصاد المحلي الجزائري.[2]

ومن جهة أخرى، أصبحت الجزائر سوقاً مفتوحة للمنتجات الصناعية الفرنسية، حيث أغرقت الأسواق الجزائرية بالبضائع المستوردة من فرنسا، مما أدى إلى إضعاف الصناعات والحرف التقليدية المحلية. كما فرضت الإدارة الاستعمارية نظاماً اقتصادياً يجعل الجزائر تعتمد بشكل كبير على فرنسا في مختلف المجالات التجارية والمالية.

وقد نتج عن هذا الارتباط الاقتصادي تعميق التبعية الاقتصادية للجزائر، إذ أصبح الاقتصاد الوطني موجهاً لخدمة المصالح الاستعمارية بدل تحقيق التنمية المحلية وتحسين ظروف السكان الجزائريين[5]. كما ساهم ذلك في إفقار المجتمع الجزائري وتعزيز سيطرة المعمرين الأوروبيين على النشاط الاقتصادي.

وعليه، فإن ربط الاقتصاد الجزائري بالاقتصاد الفرنسي كان من أهم أهداف السياسة الاستعمارية، حيث استعملت القوانين العقارية كوسيلة لإدماج الجزائر داخل المنظومة الاقتصادية الفرنسية وجعلها خاضعة للمصالح الاستعمارية[3].

---

[1] محمد الأمين بلغيث، تاريخ الجزائر الحديث، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 255.
[2] أبو القاسم سعد الله، تاريخ الجزائر الثقافي، ج 3، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1998، ص 201.
[3] محمد الأمين بلغيث، المرجع السابق، ص 259.

المبحث الثاني: الآثار الاجتماعية للقوانين العقارية

المطلب الأول: تفكيك البنية الاجتماعية التقليدية

الفرع الأول: إضعاف الروابط القبلية

ساهمت القوانين العقارية الاستعمارية في إضعاف الروابط القبلية داخل المجتمع الجزائري، من خلال استهداف النظام التقليدي القائم على الملكية الجماعية للأراضي، والذي كان يشكل أحد أهم أسس التضامن الاجتماعي والتنظيم القبلي[1]. فقد عملت الإدارة الاستعمارية على تفكيك هذا النظام وتحويل الأراضي الجماعية إلى ملكيات فردية، مما أدى إلى زعزعة البنية القبلية التقليدية[1].

وقد جاء قانون السيناتوس كونسيلت سنة 1863 في هذا السياق، حيث سعى إلى إعادة تنظيم أراضي القبائل وفق نظام الملكية الفردية، وهو ما أدى إلى تفكيك وحدة القبيلة وإضعاف سلطتها التقليدية في تسيير شؤون الأرض[2]. كما ساهمت إجراءات التسجيل العقاري الإجباري في تسهيل انتقال الأراضي من الملكية الجماعية إلى الملكية الخاصة، الأمر الذي أدى إلى فقدان القبيلة لدورها الاقتصادي والاجتماعي.

ومن جهة أخرى، أدت مصادرة الأراضي وتوزيعها على المعمرين الأوروبيين إلى تفكك البنية الاجتماعية للقبائل، حيث اضطر العديد من أفرادها إلى الهجرة أو العمل كأجراء لدى المستعمرين[3]. وقد نتج عن ذلك تراجع التضامن الداخلي الذي كان يميز المجتمع القبلي، وظهور علاقات اجتماعية جديدة قائمة على التبعية الاقتصادية[2].

كما ساهمت السياسة الاستعمارية في إضعاف سلطة شيوخ القبائل والزعامات التقليدية، من خلال فرض الإدارة المباشرة ومراقبة شؤون الأراضي، مما قلل من دورهم في تسيير شؤون المجتمع المحلي[4]. وقد أدى هذا الوضع إلى فقدان التوازن الاجتماعي داخل القبيلة وظهور اضطرابات داخلية.

---

[1] محمد الأمين بلغيث، المرجع السابق، ص 260.
[2] نفس المرجع ، ص ص 260-261

وعليه، فإن إضعاف الروابط القبلية كان نتيجة مباشرة للسياسة العقارية الاستعمارية، التي استهدفت تفكيك النظام الاجتماعي التقليدي للمجتمع الجزائري بهدف تسهيل السيطرة عليه وإعادة تشكيله وفق النموذج الاستعماري[1].

الفرع الثاني: النزوح الريفي

أدى تطبيق القوانين العقارية الاستعمارية في الجزائر إلى حدوث نزوح ريفي واسع، نتيجة فقدان الفلاحين الجزائريين لأراضيهم الزراعية التي كانت تمثل مصدر عيشهم الأساسي. فقد ساهمت سياسة المصادرة ونقل الملكية إلى المعمرين الأوروبيين في تدهور الأوضاع الاقتصادية في الأرياف، مما دفع العديد من السكان إلى مغادرة مناطقهم الأصلية[2].

وقد تزايدت حركة النزوح نحو المدن بشكل ملحوظ خلال الفترة الاستعمارية، حيث بحث الفلاحون المطرودون من أراضيهم عن فرص عمل أو وسائل للعيش داخل المراكز الحضرية[2]. غير أن هذا الانتقال لم يحقق لهم الاستقرار المطلوب، بسبب محدودية فرص العمل وانتشار البطالة والتمييز ضد الجزائريين في سوق الشغل.

كما ساهم النزوح الريفي في تغير البنية الديموغرافية للمدن الجزائرية، حيث ظهرت أحياء هامشية مكتظة بالسكان تعاني من نقص الخدمات الأساسية وسوء الظروف المعيشية[3]. وقد أدى هذا الوضع إلى تفاقم المشكلات الاجتماعية مثل الفقر، والبطالة، وتدهور الصحة العامة.

ومن جهة أخرى، أدى هذا النزوح إلى إفراغ العديد من المناطق الريفية من سكانها النشطين اقتصادياً، مما ساهم في تراجع الإنتاج الزراعي وزيادة تدهور القطاع الفلاحي[4]. كما فقد المجتمع الريفي جزءاً كبيراً من توازنه الاجتماعي نتيجة تفكك الأسر وانتقالها إلى بيئات حضرية غير مستقرة.

[1] أبو القاسم سعد الله، تاريخ الجزائر الثقافي، ج 3، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1998، ص 210.
[2] أبو القاسم سعد الله، المرجع السابق، ص 214.

وعليه، فإن النزوح الريفي يعد من أبرز النتائج الاجتماعية للقوانين العقارية الاستعمارية، حيث يعكس حجم التحولات العميقة التي عرفها المجتمع الجزائري نتيجة فقدان الأرض كعنصر أساسي للاستقرار الاقتصادي والاجتماعي[1].

الفرع الثالث: انتشار التفاوت الاجتماعي

ساهمت القوانين العقارية الاستعمارية في الجزائر في تعميق الفوارق الاجتماعية وانتشار التفاوت بين مختلف فئات المجتمع، نتيجة السياسة التي انتهجتها الإدارة الاستعمارية في توزيع الأراضي والثروات الاقتصادية لصالح المعمرين الأوروبيين على حساب السكان الجزائريين. فقد أدت عمليات المصادرة ونقل الملكية إلى تكوين طبقة استعمارية مهيمنة تمتلك الأراضي الخصبة ووسائل الإنتاج.

وفي المقابل، تدهورت أوضاع الأغلبية الجزائرية التي فقدت أراضيها ومصادر رزقها، فأصبحت تعيش في حالة فقر وتهميش اجتماعي واضح[2]. وقد أدى هذا الوضع إلى ظهور طبقية اجتماعية حادة تقوم على التمييز بين الأقلية الأوروبية المتمتعة بالثروة والامتيازات، والأغلبية الجزائرية التي تعاني من الحرمان.

كما ساهمت السياسات الاقتصادية الاستعمارية في تعزيز هذا التفاوت من خلال احتكار المعمرين للأنشطة الاقتصادية الحيوية، مثل الزراعة التجارية والتجارة والصناعة، في حين اقتصر دور الجزائريين على العمل اليدوي والأجور الضعيفة[3]. وقد نتج عن ذلك اختلال واضح في توزيع الثروة داخل المجتمع.

ومن جهة أخرى، انعكس هذا التفاوت الاجتماعي على الحياة اليومية للسكان، حيث ظهرت فروقات كبيرة في مستوى المعيشة بين الأحياء الأوروبية المنظمة والمجهزة، والأحياء الجزائرية الفقيرة والمهمشة[4]. كما أدى ذلك إلى تراجع فرص التعليم والصحة والخدمات الأساسية لدى فئة كبيرة من الجزائريين.

---

[1] محمد الأمين بلغيث، تاريخ الجزائر الحديث، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 270.

[2] أبو القاسم سعد الله، المرجع السابق، ص 221

وعليه، فإن انتشار التفاوت الاجتماعي يعد من أبرز النتائج السلبية للقوانين العقارية الاستعمارية، إذ ساهم في إعادة تشكيل البنية الاجتماعية للمجتمع الجزائري على أسس غير عادلة، عززت الهيمنة الاستعمارية وأضعفت التوازن الاجتماعي الداخلي[1].

المطلب الثاني: التأثير على الحياة اليومية للسكان

الفرع الأول: تدهور الظروف المعيشية

أدى تطبيق القوانين العقارية الاستعمارية في الجزائر إلى تدهور واضح في الظروف المعيشية للسكان الجزائريين، نتيجة فقدانهم لأراضيهم الزراعية التي كانت تمثل المصدر الأساسي للعيش والاستقرار الاقتصادي. فقد ترتب عن سياسة المصادرة ونقل الملكية إلى المعمرين الأوروبيين حرمان عدد كبير من الفلاحين من مورد رزقهم، مما دفعهم إلى العيش في أوضاع اجتماعية صعبة.

كما ساهم تراجع النشاط الزراعي التقليدي وضعف الإنتاج المحلي في انخفاض مستوى الدخل لدى الأسر الجزائرية، الأمر الذي انعكس مباشرة على قدرتها على تلبية احتياجاتها الأساسية[2]. وقد أدى ذلك إلى انتشار مظاهر الفقر وسوء التغذية في الأرياف، إضافة إلى تدهور مستوى السكن والخدمات الأساسية[2].

ومن جهة أخرى، اضطر العديد من الجزائريين إلى العمل في ظروف قاسية داخل المزارع الاستعمارية أو في المدن، مقابل أجور زهيدة لا تكفي لتغطية متطلبات الحياة اليومية. كما ساهمت البطالة الواسعة وغياب فرص العمل في تعميق الأزمة المعيشية لدى فئات واسعة من المجتمع.

وقد انعكست هذه الأوضاع على الاستقرار الاجتماعي للأسرة الجزائرية، حيث ظهرت مشكلات اجتماعية متعددة مثل الهجرة القسرية، وتفكك الأسر، وانتشار الفقر داخل الأحياء الهامشية[4]. كما تدهورت الخدمات الصحية والتعليمية، مما زاد من معاناة السكان.

---

[1] محمد الأمين بلغيث، تاريخ الجزائر الحديث، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 278.

[2] أبو القاسم سعد الله، المرجع السابق، ص 229 .

وعليه، فإن تدهور الظروف المعيشية يعد من أبرز النتائج الاجتماعية للقوانين العقارية الاستعمارية، إذ كشف عن حجم الأثر السلبي للسياسة الاستعمارية على الحياة اليومية للمجتمع الجزائري[1].

الفرع الثاني: انتشار الأحياء الفقيرة

ساهمت القوانين العقارية الاستعمارية وما ترتب عنها من فقدان الأراضي الفلاحية في دفع أعداد كبيرة من الجزائريين إلى الهجرة نحو المدن، مما أدى إلى انتشار الأحياء الفقيرة والهامشية بشكل واسع داخل النسيج الحضري[1]. فقد وجد النازحون من الريف أنفسهم أمام واقع اجتماعي واقتصادي صعب، يتمثل في غياب السكن اللائق وارتفاع معدلات البطالة. وقد أدى هذا التدفق السكاني غير المنظم إلى تشكل تجمعات سكنية عشوائية في ضواحي المدن، تفتقر إلى أبسط شروط الحياة الكريمة، مثل الماء الصالح للشرب، وشبكات الصرف الصحي، والخدمات الصحية والتعليمية. كما اتسمت هذه الأحياء بالاكتظاظ السكاني وسوء التنظيم العمراني[2].

ومن جهة أخرى، ساهمت السياسات الاستعمارية في تعميق هذا الوضع من خلال التمييز في توزيع الخدمات بين الأحياء الأوروبية المنظمة والمجهزة، والأحياء الجزائرية الفقيرة التي عانت من الإهمال والتهميش. وقد أدى ذلك إلى اتساع الفجوة الاجتماعية داخل المدن الجزائرية.

كما ارتبط انتشار الأحياء الفقيرة بظاهرة الفقر الحضري، حيث أصبح جزء كبير من السكان يعيش في ظروف سكنية غير صحية، مع ضعف الدخل وغياب الاستقرار المهني. وقد نتج عن ذلك تفشي العديد من المشكلات الاجتماعية مثل الانحراف، والبطالة، وانتشار الأمراض[3].

---

[1] أبو القاسم سعد الله، تاريخ الجزائر الثقافي، ج 3، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1998، ص 233.

[2] ناصر الدين سعيدوني، *دراسات وأبحاث في تاريخ الجزائر*، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 158 .

[3] ناصر الدين سعيدوني، دراسات وأبحاث في تاريخ الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 162.

وعليه، فإن انتشار الأحياء الفقيرة يعد نتيجة مباشرة للتحولات الاجتماعية التي أحدثتها القوانين العقارية الاستعمارية، حيث ساهمت في إعادة تشكيل الخريطة الحضرية للمدن الجزائرية على أساس التفاوت الاجتماعي والتهميش.

الفرع الثالث: تفكك الاستقرار الأسري

أدت القوانين العقارية الاستعمارية وما ترتب عنها من مصادرة الأراضي الفلاحية إلى حدوث اضطراب عميق في البنية الأسرية داخل المجتمع الجزائري، حيث فقدت العديد من الأسر مصدر رزقها الأساسي المتمثل في الأرض الزراعية، مما أثر بشكل مباشر على تماسكها واستقرارها. فقد كان الاقتصاد العائلي في المجتمع الريفي يعتمد بشكل كبير على العمل الجماعي في الأرض، وعند فقدانها اختل هذا التوازن.

كما أجبر الفقر والبطالة الناتجان عن هذه السياسات العديد من أفراد الأسرة على الهجرة نحو المدن أو العمل في ظروف قاسية وبعيدة عن محيطهم العائلي[1]، مما أدى إلى تفكك الروابط الأسرية التقليدية وغياب أحد أو بعض الأفراد لفترات طويلة. وقد ساهم هذا الوضع في ضعف التواصل الأسري وانخفاض مستوى التضامن داخل الأسرة الواحدة.

ومن جهة أخرى، أدت الظروف المعيشية الصعبة في الأحياء الفقيرة بالمدن إلى تدهور الاستقرار الأسري، حيث عانت الأسر من ضغوط اقتصادية ونفسية كبيرة بسبب ضيق السكن وارتفاع تكاليف الحياة[3]. كما انعكس ذلك سلباً على التنشئة الاجتماعية للأطفال، وعلى العلاقات داخل الأسرة.

كما ساهمت البطالة وانعدام الاستقرار المهني في زيادة التوتر داخل الأسرة، وارتفاع نسب التفكك الأسري والانحراف الاجتماعي في بعض الحالات[4]. وقد أدى ذلك إلى تحول الأسرة الجزائرية من وحدة مستقرة نسبياً في الريف إلى وحدة تعاني من التشتت وعدم الاستقرار في المدينة.

[1] أبو القاسم سعد الله، المرجع السابق، ص 243.

وعليه، فإن تفكك الاستقرار الأسري يعد من أبرز النتائج الاجتماعية للقوانين العقارية الاستعمارية، إذ يعكس مدى تأثير السياسات الاقتصادية الاستعمارية على أدق بنية اجتماعية في المجتمع الجزائري[1].

[1] محمد الأمين بلغيث، تاريخ الجزائر الحديث، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 289.

المبحث الثالث: الآثار السياسية والثقافية للقوانين العقارية

المطلب الأول: تنامي المقاومة الوطنية

الفرع الأول: رفض الجزائريين للسياسة العقارية الاستعمارية

شكّلت السياسة العقارية الاستعمارية في الجزائر أحد أهم مظاهر السيطرة الفرنسية، غير أنها قوبلت برفض واسع من طرف المجتمع الجزائري، الذي اعتبرها وسيلة لنهب الأراضي ومصادرة الملكية التقليدية وإضعاف البنية الاجتماعية والاقتصادية[1]. فقد أدرك الجزائريون منذ البداية أن القوانين العقارية لم تكن ذات طابع تنظيمي، بل كانت أداة استعمارية تهدف إلى تمكين المعمرين الأوروبيين من أجود الأراضي.

وقد تجلى هذا الرفض في أشكال متعددة، أبرزها التمسك بالملكية الجماعية للأراضي والدفاع عنها أمام إجراءات التسجيل والمصادرة التي فرضتها الإدارة الاستعمارية[2]. كما رفضت العديد من القبائل الخضوع للإجراءات العقارية الجديدة، واعتبرتها مساساً بهويتها وحقوقها التاريخية في الأرض[1].

ومن جهة أخرى، عبر الجزائريون عن رفضهم من خلال الاحتجاجات المحلية والمواجهات غير المنظمة مع السلطات الاستعمارية، خاصة عند محاولات نزع الملكية أو فرض الضرائب الباهظة المرتبطة بالأراضي. وقد ساهم هذا الوضع في خلق توتر دائم بين السكان والإدارة الاستعمارية.

كما لعبت الزعامات التقليدية والعلماء دوراً مهماً في توعية السكان بخطورة هذه السياسات، والدعوة إلى التمسك بالأرض باعتبارها رمزاً للهوية والاستمرارية. وقد ساعد ذلك في تعزيز الوعي الجماعي بخطورة المشروع الاستعماري[2].

---

[1] أبو القاسم سعد الله، المرجع السابق، ص 249.

[2] ناصر الدين سعيدوني، *دراسات وأبحاث في تاريخ الجزائر*، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 171 .

وعليه، فإن رفض الجزائريين للسياسة العقارية الاستعمارية لم يكن مجرد موقف عفوي، بل كان تعبيراً عن وعي مبكر بخطورة الاستعمار على الأرض والهوية، ومقدمة لظهور أشكال أكثر تنظيماً من المقاومة في المراحل اللاحقة.

الفرع الثاني: اندلاع الثورات الشعبية

أدى تطبيق القوانين العقارية الاستعمارية في الجزائر، وما نتج عنها من مصادرة للأراضي وتجريد السكان من مصادر رزقهم، إلى اندلاع العديد من الثورات الشعبية والمقاومات المسلحة ضد الوجود الفرنسي. فقد شكّل الاعتداء على الأرض الفلاحية أحد أهم العوامل التي فجّرت الغضب الشعبي، باعتبار الأرض عنصرًا أساسياً في حياة المجتمع الجزائري وهويته[1].

وقد تميزت هذه الثورات بطابعها الشعبي والقبلي في البداية، حيث شاركت فيها مختلف القبائل التي رفضت الخضوع للسياسة العقارية الاستعمارية، ودافعت عن أراضيها بكل الوسائل الممكنة[2]. كما كانت هذه الحركات رد فعل مباشر على سياسات نزع الملكية، والضرائب الباهظة، والقوانين التي استهدفت الملكية الجماعية.

ومن أبرز مظاهر هذه الثورات انتشار المقاومة المسلحة في عدة مناطق من الجزائر، حيث واجه السكان القوات الاستعمارية في العديد من الانتفاضات المحلية التي كانت تعبر عن رفض شامل للسياسة الاستعمارية. ورغم قلة الإمكانيات وضعف التنظيم، إلا أن هذه الثورات شكلت ضغطاً مستمراً على الإدارة الفرنسية.

كما ساهمت القوانين العقارية في توحيد الشعور الوطني تدريجياً، إذ أصبحت قضية الأرض مرتبطة بقضية التحرر الوطني، مما مهد لانتقال المقاومة من الطابع المحلي إلى طابع أكثر تنظيماً وشمولية في المراحل اللاحقة[4]. وقد شكل ذلك تطوراً مهماً في تاريخ الحركة الوطنية الجزائرية.

---

[1] أبو القاسم سعد الله، المرجع السابق، ص 263

[2] ناصر الدين سعيدوني، *دراسات وأبحاث في تاريخ الجزائر*، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 176 .

وعليه، فإن اندلاع الثورات الشعبية يعد نتيجة مباشرة للسياسة العقارية الاستعمارية، التي مست جوهر الحياة الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع الجزائري، وأسهمت في دفعه إلى المقاومة والدفاع عن أرضه وحقوقه.

الفرع الثالث: تنامي الوعي الوطني

ساهمت القوانين العقارية الاستعمارية وما نتج عنها من مصادرة للأراضي وإفقار للسكان في تنامي الوعي الوطني لدى الجزائريين، حيث أدركوا تدريجياً أن السياسة الاستعمارية لا تستهدف فقط الأرض، بل تمس الهوية والوجود الاجتماعي والاقتصادي للأمة الجزائرية. وقد لعبت مسألة الأرض دوراً محورياً في تشكيل هذا الوعي، باعتبارها رمزاً للانتماء والاستقرار[1].

ومع تزايد مظاهر الظلم العقاري، بدأت تتبلور لدى الجزائريين فكرة ضرورة الدفاع عن الحقوق الجماعية ومقاومة السياسات الاستعمارية، مما ساهم في انتشار الوعي السياسي داخل مختلف الفئات الاجتماعية[2]. وقد انعكس ذلك في تنامي روح التضامن بين السكان، خاصة في مواجهة إجراءات نزع الملكية والتمييز الاقتصادي.

كما ساهمت التجارب المريرة الناتجة عن الفقر والبطالة والنزوح الريفي في تعزيز الشعور الوطني، حيث أصبح الجزائريون أكثر إدراكاً للعلاقة بين معاناتهم اليومية والسياسات الاستعمارية المفروضة عليهم. وقد أدى ذلك إلى توسيع قاعدة الوعي بالمشروع الاستعماري وأهدافه الاقتصادية والاجتماعية[2].

ومن جهة أخرى، لعب المثقفون والعلماء والقيادات التقليدية دوراً مهماً في نشر الوعي الوطني، من خلال التوعية بخطورة فقدان الأرض وربطها بمسألة السيادة والحرية[4]. وقد ساعد هذا التوجه في تمهيد الطريق لظهور الحركة الوطنية المنظمة لاحقاً.

[1] أبو القاسم سعد الله، تاريخ الجزائر الثقافي، ج 3، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1998، ص 260.
[2] أبو القاسم سعد الله، المرجع السابق، ص 271.

وعليه، فإن تنامي الوعي الوطني يعد من أهم النتائج غير المباشرة للقوانين العقارية الاستعمارية، إذ ساهم في تحويل معاناة الجزائريين إلى وعي سياسي جمعي شكل أساساً للحركة التحررية.

المطلب الثاني: التأثير الثقافي والحضاري

الفرع الأول: المساس بالعادات والتقاليد

أثّرت القوانين العقارية الاستعمارية في الجزائر تأثيراً مباشراً على البنية الثقافية والاجتماعية للمجتمع الجزائري، حيث أدت إلى المساس بالعادات والتقاليد التي كانت مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بنظام الملكية الجماعية للأرض ونمط الحياة الريفي التقليدي فقد كانت الأرض تمثل ليس فقط مورداً اقتصادياً، بل أيضاً عنصراً أساسياً في تنظيم العلاقات الاجتماعية داخل القبيلة والأسرة[1].

ومع تفكيك الملكية الجماعية وتحويلها إلى ملكية فردية، حدث اضطراب في القيم الاجتماعية التي كانت تقوم على التضامن والتكافل بين أفراد الجماعة[2]. كما أدى انتقال العديد من السكان من الريف إلى المدن إلى اختلاط ثقافي غير متوازن، ساهم في تراجع بعض الممارسات التقليدية المرتبطة بالحياة الريفية.

ومن جهة أخرى، فرضت الإدارة الاستعمارية أنماطاً تنظيمية جديدة في تسيير الأراضي والعلاقات الاقتصادية، مما أدى إلى تراجع الأعراف المحلية التي كانت تضبط العلاقات داخل المجتمع الجزائري. وقد نتج عن ذلك نوع من الصراع بين النظام التقليدي والنظام الاستعماري المفروض[2].

كما ساهمت الظروف الاقتصادية الصعبة الناتجة عن فقدان الأراضي في إضعاف بعض العادات المرتبطة بالمناسبات الاجتماعية والتكافل الأسري، بسبب تدهور القدرة المعيشية للسكان، وقد انعكس ذلك على الاستقرار الثقافي للمجتمع الجزائري بشكل عام.

---

[1] أبو القاسم سعد الله، المرجع السابق، ص 279.

[2] ناصر الدين سعيدوني، دراسات وأبحاث في تاريخ الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 188.

وعليه، فإن المساس بالعادات والتقاليد يعد من النتائج الثقافية المهمة للقوانين العقارية الاستعمارية، حيث ساهمت في إحداث تحول عميق في نمط الحياة الاجتماعي للمجتمع الجزائري.

الفرع الثاني: تغيير البنية العمرانية

أدت القوانين العقارية الاستعمارية والسياسات المرافقة لها إلى إحداث تغييرات عميقة في البنية العمرانية للمدن والقرى الجزائرية، حيث أعادت الإدارة الاستعمارية تنظيم المجال العمراني بما يخدم مصالحها الاقتصادية والإدارية والعسكرية. وقد نتج عن ذلك ظهور تقسيم عمراني غير متكافئ بين الأحياء الأوروبية المنظمة والأحياء الجزائرية التقليدية.

فقد عمل الاستعمار على إنشاء مدن حديثة ذات طابع أوروبي في مراكز استراتيجية، تضم الإدارات والمرافق والخدمات الموجهة أساساً للمستوطنين الأوروبيين[2]. وفي المقابل، تم تهميش الأحياء الجزائرية القديمة التي عانت من الاكتظاظ وسوء التهيئة وضعف البنية التحتية[1].

كما ساهمت عمليات مصادرة الأراضي وإعادة توزيعها في تغيير معالم القرى والأرياف، حيث تم تحويل مساحات زراعية واسعة إلى ضيعات استعمارية أو مشاريع عمرانية تخدم الاقتصاد الفرنسي. وقد أدى ذلك إلى اختلال في التوازن العمراني بين المناطق المختلفة.

ومن جهة أخرى، أدى النزوح الريفي نحو المدن إلى توسع غير منظم للأحياء الهامشية، مما ساهم في انتشار البناء الفوضوي وغياب التخطيط العمراني السليم . وقد انعكس ذلك سلباً على جودة الحياة داخل هذه التجمعات السكانية[2].

وعليه، فإن تغيير البنية العمرانية يعد من أبرز النتائج المكانية للقوانين العقارية الاستعمارية، حيث أعادت تشكيل المجال الجغرافي الجزائري وفق رؤية استعمارية غير متوازنة.

[1] أبو القاسم سعد الله، تاريخ الجزائر الثقافي، ج 3، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1998، ص 283.
[2] محمد الأمين بلغيث، تاريخ الجزائر الحديث، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 320.

الفرع الثالث: محاولات طمس الهوية الجزائرية

سعت الإدارة الاستعمارية الفرنسية، من خلال سياساتها العقارية والإدارية والثقافية، إلى طمس الهوية الجزائرية وإضعاف مقوماتها، حيث لم تقتصر القوانين العقارية على الجانب الاقتصادي فقط، بل امتدت لتصبح أداة لإعادة تشكيل المجتمع الجزائري وفق النموذج الاستعماري. وقد كان الهدف الأساسي من ذلك هو تفكيك الروابط التاريخية والثقافية المرتبطة بالأرض واللغة والدين.

فمن خلال مصادرة الأراضي وتفكيك الملكية الجماعية، تم ضرب أحد أهم عناصر الهوية الجزائرية، المتمثل في الارتباط العميق بالأرض باعتبارها رمزاً للانتماء والاستمرارية. كما أدى ذلك إلى إضعاف البنية الاجتماعية التقليدية التي كانت تحفظ الخصوصية الثقافية للمجتمع الجزائري[1].

ومن جهة أخرى، حاولت الإدارة الاستعمارية فرض نمط إداري وقانوني وثقافي أوروبي، مما أدى إلى تراجع بعض مظاهر الهوية المحلية في الحياة اليومية[3]. وقد شمل ذلك تغيير أنماط التنظيم العمراني، وفرض قوانين جديدة تتعارض مع الأعراف المحلية.

كما ساهمت السياسات الاقتصادية الاستعمارية في تعزيز التبعية الثقافية والاقتصادية لفرنسا، مما انعكس على ضعف فرص الحفاظ على الخصوصية الثقافية الجزائرية. غير أن هذه المحاولات لم تحقق هدفها بالكامل، بسبب تمسك الجزائريين بهويتهم ومقاومتهم المستمرة لسياسات الطمس[2].

وعليه، فإن محاولات طمس الهوية الجزائرية تعد من أبرز الآثار الثقافية العميقة للقوانين العقارية الاستعمارية، حيث كشفت عن سعي الاستعمار إلى السيطرة الشاملة على المجتمع الجزائري، مقابل مقاومة مستمرة للحفاظ على الهوية الوطنية.

[1] ناصر الدين سعيدوني، دراسات وأبحاث في تاريخ الجزائر، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 197.
[2] أبو القاسم سعد الله، المرجع السابق، ص 301.

خلاصة الفصل:

يتضح من خلال هذا الفصل أن القوانين العقارية الاستعمارية لم تكن مجرد تنظيم قانوني للملكية، بل كانت أداة استعمارية هدفت إلى السيطرة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية على الجزائر. فقد أدت هذه القوانين إلى مصادرة الأراضي وإفقار السكان الجزائريين، كما ساهمت في تفكيك البنية الاجتماعية التقليدية وتعزيز الهيمنة الاستعمارية. وفي المقابل، ساهمت هذه السياسات في تنامي الوعي الوطني وظهور حركات المقاومة التي مهدت الطريق نحو استقلال الجزائر.

خاتمة

الـــخـــاتـــمـــة:

في ختام هذه المذكرة التي تناولت موضوع القوانين العقارية في الجزائر من خلال كتاب صالح عباد، يتضح أن السياسة العقارية خلال الفترة الاستعمارية لم تكن مجرد تنظيم إداري للأراضي، بل كانت أداة استعمارية بامتياز هدفت إلى السيطرة على أهم عنصر اقتصادي واجتماعي وهو الأرض.

وقد أظهرت الدراسة أن هذه القوانين، من خلال مختلف النصوص والإجراءات التي تضمنتها، ساهمت في تفكيك نظام الملكية التقليدية، ومصادرة الأراضي الفلاحية الجزائرية، وإعادة توزيعها لصالح المعمرين الأوروبيين، مما أدى إلى إحداث اختلال عميق في البنية الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع الجزائري. كما تبين أن هذه السياسة أدت إلى تدهور الأوضاع المعيشية، وظهور الفقر والبطالة، وانتشار النزوح الريفي، إضافة إلى تفكك البنية القبلية والأسرة التقليدية.

ومن جهة أخرى، خلصت الدراسة إلى أن القوانين العقارية الاستعمارية ساهمت في ربط الاقتصاد الجزائري بالاقتصاد الفرنسي، وتعزيز التبعية الاقتصادية، إلى جانب محاولات طمس الهوية الجزائرية وإعادة تشكيل المجتمع وفق النموذج الاستعماري. غير أن هذه السياسات، رغم شدتها، أدت في المقابل إلى بروز ردود فعل قوية تمثلت في رفض الجزائريين لهذه القوانين، واندلاع الثورات الشعبية، وتنامي الوعي الوطني الذي شكل أساس الحركة التحررية لاحقاً.

وبذلك يمكن القول إن القوانين العقارية في الجزائر خلال الفترة الاستعمارية كانت لها آثار عميقة وممتدة، لم تقتصر على الجانب الاقتصادي فقط، بل شملت مختلف أبعاد الحياة الاجتماعية والسياسية والثقافية، مما يجعل دراستها ضرورية لفهم طبيعة المشروع الاستعماري وآثاره على المجتمع الجزائر

الـــمـــصـــادر والـــمـــراجع

المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

- صالح عباد، *القوانين العقارية في الجزائر خلال الفترة الاستعمارية*،)كتاب أساس المذكرة)، الجزائر .
- التشريعات الاستعمارية الفرنسية الخاصة بالأراضي في الجزائر (قانون السيناتوس كونسيلت 1863، قانون وارنيي 1873 .(
- النصوص القانونية والإدارية الفرنسية المتعلقة بنزع الملكية وتنظيم الأراضي في الجزائر خلال الفترة الاستعمارية .

ثانياً: المراجع

- أبو القاسم سعد الله، *تاريخ الجزائر الثقافي*، الجزء الثالث، دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1998 .
- محمد الأمين بلغيث، *تاريخ الجزائر الحديث*، دار هومة، الجزائر، 2007 .
- ناصر الدين سعيدوني، *دراسات وأبحاث في تاريخ الجزائر*، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986 .
- عبد الله عروي، *مجمل تاريخ المغرب*، المركز الثقافي العربي، الدار البيضاء، (طبعات متعددة .(
- Jean Bisson, *La colonisation de l'Algérie*, Paris, (références générales sur l'histoire coloniale de l'Algérie).
- Charles-Robert Ageron, *Histoire de l'Algérie contemporaine*, Paris

فهرس المحتويات

الـــــمـــ	عدد الصفحات
الشكر والتقدير	أ
اهداء --	ب
اهداء --	ت
مقدمة	أ-ج
الاشكالية	04
أهمية الموضوع	07
أهداف الموضوع	07
أسباب اختيار الموضوع	08
صعوبات الدراسة	09
تحديد المفاهيم	09
مجالات الدراسة	11
المنهج المعتمد في الدراسة	12
تقنيات المعتمدة في الدراسة	12
الفصل الأول الإطار المفاهيمي للقوانين العقارية في الجزائر	
تمهيد:	09
المبحث الأول: ماهية القوانين العقارية	10

المطلب الأول: مفهوم القوانين العقارية	10
المطلب الثاني: أنواع العقارات في التشريع الجزائري	13
المبحث الثاني: تطور التشريع العقاري في الجزائر	17
المطلب الأول: مراحل تطور التشريع العقاري	17
المطلب الثاني: مصادر القوانين العقارية	20
خلاصة الفصل	25
الفصل الثاني:القوانين العقاري لال الاحتلال الفرنسي من خلال كتاب صالح عباد	
تمهيد	27
المبحث الأول: السياسة العقارية الاستعمارية في الجزائر	28
المطلب الأول: أهداف السياسة العقارية الاستعمارية	28
المطلب الثاني: وسائل تنفيذ السياسة العقارية الاستعمارية	32
المبحث الثاني: أهم القوانين العقارية الاستعمارية	36
المطلب الأول: قانون السيناتوسكونسولت 1863	36
المطلب الثاني: قانون 1873 (قانون وارنير)	38
المبحث الثالث: تطبيق القوانين العقارية على الأراضي الجزائرية	40
المطلب الأول: آليات تطبيق القوانين العقارية	40
المطلب الثاني: آثار تطبيق القوانين العقارية	43
خلاصة الفصل	47
تمهيد	49
المبحث الأول: الآثار الاقتصادية للقوانين العقارية	50

المطلب الأول: تدهور الملكية الزراعية الجزائرية	50
المطلب الثاني: دعم الاقتصاد الاستعماري	53
المبحث الثاني: الآثار الاجتماعية للقوانين العقارية	58
المطلب الأول: تفكيك البنية الاجتماعية التقليدية	58
المطلب الثاني: التأثير على الحياة اليومية للسكان	61
المبحث الثالث: الآثار السياسية والثقافية للقوانين العقارية	65
المطلب الأول: تنامي المقاومة الوطن	65
المطلب الثاني: التأثير الثقافي والحض ري	68
خلاصة الفصل	70
خاتمة	72
المصادر و المراجع	74
فهرس المحتويات	76
ملاحق	79

الملاحـــــق

Djelfainfo.dz © 2024