الأستاذة: لرقط مليكة -مقياس التشريع الحضري
السنة أولى ليسانس
تخصص تسيير تقنيات حضرية
السنة الجامعية 2023-2024
الملكية العقارية خلال الفترتين العثمانية والفرنسية

1- الفترة العثمانية:

تميزت الملكية العقارية بإستقرار وتنظيم ناتج عن أحكام الشريعة الإسلامية، معظم الأراضي تنتسب إلى السلطة (البايلك)، وأهم مبدأ كان سائدا في تلك الفترة هو مبدأ الشيوع واللاتقسيم للملكية وأهم الملكيات التي كانت سائدة هي:

أ- أراضي البايلك:

هي ملكية الدولة العثمانية تضم أخصب الأراضي، تمنح للسكان الخاضعين أو التابعين للسلطة وتشكل ملكيات واسعة خاصة في السهول (بحيث تمثل أخصب الأراضي) وهي بدورها تنقسم إلى دار السلطان والتي كانت تشمل مدينة الجزائر وماجاورها من أراضي بايلك الشرق التي كانت عاصمته قسنطينة، أراضي بايلك الغرب والتي كانت عاصمته معسكر قبل إنتقالها إلى وهران التي كانت محتلة من طرف الإسبان وأراضي ايلك التيطري التي كانت عاصمته المدية وكل هذه الأراضي كانت خاضعة للإدارة المركزية بالجزائر العاصمة المتمثلة في شخص الداي.

ب- أراضي العرش:

تمتلكها القبائل ويتولى زعمائها توزيع الأراضي ويطبق عليها حق الشفعة (أولوية لأفراد العائلة عند البيع) بحيث حق الشفعة هو حق أولوية الشراء (كما أنه يشبه حق نزع الملكية) وهي الأرض الداخلية المتواجدة على حافة الأراضي الشبه صحراوية وهي خاضعة للإستغلال من طرف القبائل والعائلات المشكلة للأعراش وفقا للأعراف المتوارثة منذ قرون على أن يتم إستعمالها جماعيا وبصفة مشتركة.

ت- أراضي الحبوس:

وتعرف أيضا بالأراضي الوقفية وقد إنفرد الفقه الإسلامي بهذا النوع من الأراضي التي تجمد طبيعتها القانونية بحيث لايجوز تغيير طبيعتها

أراضي الحبوس عبارة عن أراضي تهبها القبائل أو الأفراد للمساجد أو الجمعيات الخيرية والدينية في إطار إستغلالها في الأعمال الخيرية تتواجد حول المدن خاصة المناطق الشبه حضرية والريفية ميزتها تجميد العقار.

ث- أراضي الملك:

تتواجد داخل المدن الكبرى وحواشيها وكذلك في المناطق الجبلية كمنطقة القبائل ، إستغلالها يتم وفق الأعراف التي كانت تميز المجتمع وأهمها وحدة العائلة التي كان لها مفهوم واسع يشمل كافة أفراد الذين هم

من صلب واحد تحت سلطة أكبرهم سنا وعليه فالأراضي تمثل ثروة العائلة والتي يسعى كل فرد وفق جهده وتحت سلطة رب العائلة بالمحافظة عليها وتثمينها.

2- الفترة الإستعمارية:

تميزت هذه المرحلة بالإستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق والوسائل المادية والقانونية ومن بين النصوص الصادرة في هذا الشأن:

- أمر 1844/10/01: يتعلق برفع كل إعتراض على أموال الحبوس وإخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية.
- أمر 1846/07/02: يعتبر الأراضي الغير مملوكة لأشخاص معينين بدون مالك وبالتالي تؤول ملكيتها للدولة الفرنسية

الغرض من هاذين الأمرين هو الإستيلاء على أراضي الحبوس و أراضي المواطنين اللذين لايملكون حينها عقود الملكية، لكن الأراضي كانت تستغل في معضمها جماعيا من طرف سكان القرية أو القبيلة أو العرش.

ومن أهم القوانين التي كان لها بالغ الأثر على الملكية العقارية وكانت مصدرا لسندات الملكية العقارية التي يمكن الإستناد عليها في إثبات الملكية العقارية لدينا:

- قانون 1863/04/21 Senatus Consult سيناتوس كونسلت المستوحى من الإمبراطور نابوليون الثالث الخاص بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد وبذلك ضمان تحويلها إلى المعمرين الأوروبيين بواسطة تنازلات فردية بحيث يمكن إلزام المالك ببيع عقاره عن طريق الضغط والتهديد أو التحايل الأمر الذي يصعب على الملكية الجماعية.
- قانون 1873/07/29 المسمى قانون فارني وهذا القانون يقضي بفرنسة كل الأراضي الجزائرية وألغى بذلك القوانين الإسلامية التي كانت تحكم العقارات في الجزائر ومهد هكذا الإستيلاء على الملكية الفردية التي تمت وفقا لقانون 1936/04/21 القاضي بقسمة أراضي العروش.
- مرسوم 1956/05/26 الذي يهدف إلى تهيئة العقارات وتشجيع التبادل الودي بهدف تنظيم وتجميع الملكية وطبعا الفكرة تهدف إلى تجميع الملكية في يد الأوروبيين دون ذكرها صراحة.