الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة 8ماي 1945–قالمة–

كلية العلوم الانسانية والاجتماعية

قسم: التاريخ

قانون وارني 1873م وانعكاساته على الجزائريين

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في تاريخ المغرب العربي المعاصر

إعداد الطالبة:

- **سوسن نواورية**

إشراف الدكتور:

***الحواس غربي**

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة	الصفة	الجامعة الأصلية
د/ عبد الكريم قرين	أستاذ محاضر –أ–	رئيسا	جامعة8 ماي 1945–قالمة
د/ الحواس غربي	أستاذ محاضر –أ–	مشرف ومقررا	جامعة8 ماي 1945–قالمة
د/ السبتي بن شعبان	أستاذ مساعد –ب–	عضوا مناقشا	جامعة8 ماي 1945–قالمة

السنة الجامعية 2022/2021م

<<سبحانك لا علم لنا

إلا ما علمتنا

إنك أنت العليم الحكيم >>

سورة البقرة الآية 32

الإهداء

اهدي ثمرة جهدي هذا إلى:

الذين ضحوا بالنفس والنفيس من أجل علمنا وأرضنا، إلى المليون ونصف المليون شهيد.

إلى الذي أحمل اسمه بكل فخر وإعتزاز الذي فارق الحياة رحمك الله أبي الغالي وأسكنه فسيح جنانه

إلى من تملك الجنة تحت قدمها إلى أعز ملاك على القلب والعين

"أمي" جزاها الله عني خير الجزاء والعطاء

إلى رفيقي الدائم والأبي أخي الوحيد

"سليم"

إلى ريحان حياتي وأغلى ما أملك في الحياة

"أخواتي البنات"

إلى صديقاتي ورفقاء دربي " بشرى وهدى"

الشكر والعرفان

قال تعالى: "**وإذا تأذن ربكم لإن شكرتم لأزيدنكم ولأن كفرتم إن عذابي لشديد**" سورة إبراهيم الآية7

فالشكر الأول والأخير لربة العزة والجبروت الذي وفقني لإتمام بحثي هذا

أتوجه بأسمى العبارات والشكر والعرفان

إلى الأستاذ المشرف الدكتور **غربي الحواس**

الذي رافقني في بحثي هذا فكان له الفضل في تذليل الكثير من الصعاب فله أجدد شكري وامتناني

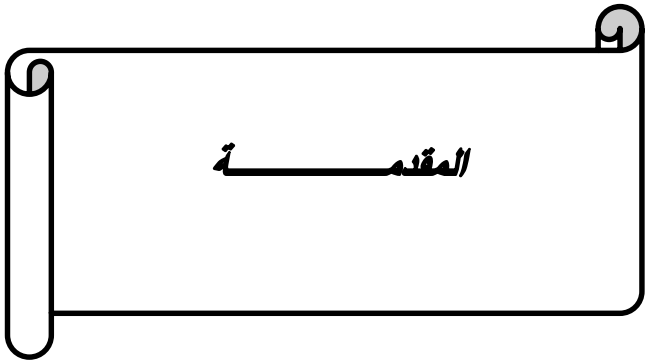
أشكر المدرسة الإبتدائية **بكاكرية محمد الصادق**

أشكر كل من عرفته في متوسطة **سوالة محمد لخضر**

أشكر كل أفراد ثانوية بهلول مهدي كل بإسمه الخاص

أشكر الأساتذة الجامعيين **هايب قدادرة، بن شعبان السبتي، سعيدي سليم**

الذين أكن لهم كل الاحترام و التقدير .


المقدمـــــــــة

مقدمة

منذ احتلالها للجزائر، ادركت اداركا تاما بأن الاحتلال هو مستقبلها وضمان لسيرورتها، فحسب فرنسا أن الجزائر والاستيطان وجهان لعملة واحدة، فالاستعمار الفرنسي للجزائر عام 1830م مثل أقصى أنواع الاستيطان، الذي يقوم على مبدأ الاستيلاء والإقصاء، حيث أن نجاح عملية الاستيطان يتوقف على مدى قدرة السلطات الاستعمارية على توفير الأراضي اللازمة للمستوطنين بمختلف جنسياتهم، وهذا ما صرح به الجنيرال **بيجو** عام 1840م قائلا: "عليكم بإسكان المستوطنين حيث يوجد الماء العذب والأراضي الخصبة دون الاهتمام لمن تعود"، وفق هذا القول عملت الإدارة الاستعمارية الفرنسية العسكرية منها والمدنية على اغتصاب الأراضي ونزعها من أيدي الجزائريين بأيّة وسيلة لاسيما الحرب لقمع كل حركة من شأنها تهديد التواجد الفرنسي في القطر الجزائري محاولة في كل مرة تبرير هذه الممارسات بادعاءات واهية.

منذ أن وطأة فرنسا قدمها الجزائر لجأت إلى استخدام القوة العسكرية من أجل فرض هيمنتها وبسط نفوذها، مقترفة في ذلك عمليات التقتيل والهدم وانتهاك الحرمات لذا صدق من قال "القوي يأكل الضعيف" لتنتقل بعد ذلك إلى عمليات السلب والنهب حيث عملت على تجريد الجزائريين من أغلى ما يملكون وهي الأرض، والتي تعني الشرف بالنسبة لهم، متخذة في ذلك ترسانة من القوانين والقرارات التي من شأنها تسهيل انتقال الأرض من الأهالي إلى غلاة المعمرين، ففرنسا تدرك أن السيطرة على الأرض تعني السيطرة على الشعب.

ولما كانت مسألة الملكية العقارية تحتل مكانة محورية في فهم مختلف جوانب السياسة الاستعمارية الفرنسية في الجزائر، فقد ارتأيت أن أتناول مختلف القوانين المجحفة في حق الجزائريين لذا تناولت قانون وارني 1873م وانعكاساته.

2- أسباب اختيار الموضوع:

لم يقع اختياري على هذا الموضوع من نسج الخيال إنما لجملة من الأسباب أهمها:

- تسليط الضوء على الجوانب التي ضلت غامضة حول الصراع الفرنسي- الجزائري وهو الجانب المتعلق بملكية الأرض.

- الوقوف على مختلف القوانين والأساليب المدنية والعسكرية التي انتهجتها فرنسا من أجل انتزاع الأرض من أيدي الجزائريين، لاسيما قانون وارني 26 جويلية 1873م.

- الابتعاد عن كل ما هو مألوف فمعظم الطلبة يلجؤون لدراسة مختلف الجوانب السياسية والاقتصادية...أما الجانب العقاري فهو مهمل بعض الشيء.

- محاولة مني التمييز بين جملة القوانين التي أصدرتها السلطات الاستعمارية من حيث الأهداف والنتائج، وفهم العلاقة بينهم أهي علاقة ترابط وتكامل أو العكس.

3- الإطار الزماني والمكاني لموضوع الدراسة:

تميز الحكم الفرنسي بالجزائر بجانبين أولهما الجانب العسكري منذ الاحتلال 1830م إلى غاية 1870م والذي اعتمدت فيه السلطات الاستعمارية على الأسلوب القمعي وسياسة الابادة، لينتهي هذا الحكم بانتهاء الجمهورية الثانية عند انهزام فرنسا أمام بروسيا وقيام الجمهورية الثالثة عام 1870م، لتدخل الجزائر عهد جديد ويبدأ النظام المدني، حيث أصبحت تستند إلى قرارات برلمانية بحتة. فموضوع دراستي يندرج خلال هذه الحقبة أي فترة الحكم المدني عامة 1870م، أين تناولت قانون وارني 26 جويلية 1873م خاصة.

4- إشكالية موضوع البحث:

تتمثل الاشكالية الرئيسية لهذا البحث في محاولة معرفة السياسة التي انتهجتها الإدارة الاستعمارية الفرنسية اتجاه الملكية العقارية في الجزائر خلال فترة الحكم المدني، لا سيما قانون وارني، من هنا يمكنني طرح الإشكال الآتي:

فيما تمثلت السياسة العقارية في الجزائر من خلال قانون وارني؟ وإلى أي مدى نجحت فرنسا في سياسة مصادرة الأراضي من خلال قانون الكولون 1873م؟

وللإحاطة بهذه الاشكالية من مختلف جوانها و لضبط موضوع الدراسة أكثر قمت بطرح مجموعة من الأسئلة الفرعية:

- كيف كان واقع النظام العقاري في الجزائر قبل قانون وارني؟
- ما أبرز القوانين العقارية التي أصدرتها السلطة الفرنسية قبل صدور قانون وارني؟
- ما مبدأ قانون وارني؟ وما الظروف التي ساهمت في ظهوره؟
- إلى أي مدى نجح تطبيق هذا القانون في الجزائر؟

5- المناهج المتبعة في هذه الدراسة:

لقد اعتمدت خلال انجازي لهذا البحث على المنهج التاريخي الوصفي وذلك من خلال وصفي لتعامل الادارة الفرنسية مع الملكية العقارية، وكذلك وصف وعرض القانون العقاري أو قانون الكولون عرضا كرونولوجيا.

6- خطة البحث:

للإحاطة بالموضوع من مختلف جوانبه وللإحاطة كذلك بالإشكالية المطروحة سابقا، فقد عالجتها وفق خطة منهجية تتألف من: مقدمة وثلاث فصول رئيسية:

ففي **الفصل الأول** الموسوم بعنوان " السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر قبل قانون 1873م" والذي ينقسم إلى 3 مباحث: فالمبحث الأول تطرقت إلى أنواع الملكية العقارية وهي 5 أنواع: أراضي الملك، أراضي العرش، أراضي البايلك، وأراضي الوقف، وأخيرا أراضي الصحراء. أما المبحث الثاني: فتناولت سياسة الجمهورية الثالثة عام 1870 حيث بعد سقوط حكم نابليون الثالث 4 سبتمبر 1870 أمام بروسيا، انتقلت السلطة من أيدي الجيش إلى أيدي المدنيين، حيث أقرت هذه السياسة جملة من القوانين الاستثنائية. أما المبحث الثالث: أبرزت أهم التشريعات العقارية في الجزائر قبل قانون 1873 حيث نجد:

أولا أهم القوانين التي ظهرت قبل وارني: 1- قانون 16 جوان 1851 فهو قانون من شأنه تنظيم المعاملات العقارية في التراب الجزائري و الذي جاء كرد فعل على أمرية 1846.

2- سياسة الحصر: وهي سياسة تقوم على فكرة مفادها أن القبائل كانت تشغل أراضي لا تتناسب وعدد أعضائها لذلك اقرت السياسة الاستعمارية سياسة الحصر سكان القبيلة في جزء من أرض العرش والباقي يعود للمعمرين.

3- قانون السيناتوس كونسيلت تناولت مضمونه واهم اهدافه.

ثانيا: تناولت انعكاسات هذه التشريعات على الجزائريين خاصة في الجانب الاقتصادي والثقافي والاجتماعي.

أما **الفصل الثاني** الذي كان تحت عنوان السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر خلال 1873م قانون وارني نموذجا والذي قسم ايضا الى ثلاث مباحث حيث درست في المبحث الاول الاوضاع التي ادت الى ظهور قانون وارني اين تناولت مرحلة التغيير التي شهدتها الجزائر خلال 1870م، التي تعتبر من الفترات الحرجة للاستيطان حيث اصبحت السيادة للكولون بانتقال الحكم من العسكري الى المدني. اما المبحث الثاني فقد تعمقت في شرح مضمون قانون وارني شرحا مفصلا من خلال التطرق لأهم مواده ولعل أهمها المواد الثلاث

الأولى، ولقد جاء هذا القانون مكملا للإجراءات العقارية التي جاء بها سيناتوس كونسلت حيث أتاح المعاملات العقارية وسهل انتقال الأراضي للأوروبيين، وبالتالي أصبحت الأرض مادة تجارية ووسيلة دعم. أما بالنسبة للمبحث الثالث لقد تم تطبيق قانون الكولون وفق اجراءات وأساليب محكمة من أجل ضمان نجاحه، حيث ذكرت أهم الوسائل التي اعتمدتها الادارة الاستعمارية وهي: فرنسة الأرض الجزائرية، اثبات الملكية الخاصة وتأسيس الملكية الفردية.

الفصل الثالث والأخير الذي تمحور حول تداعيات القانون في الجزائر وذلك من خلال ثلاث مباحث أين تناولت في المبحث الأول أهم أهدافه وهو الغاء الملكية الجماعية، أما المبحث الثاني تناول أهم ما حققه من نتائج حيث عمل على الغاء الملكية الجماعية للدواوير والأعراش وتعويضها بالملكية الفردية. أما المبحث الثالث: و الأخير كان حول أهم العيوب أو النقائص التي نجمت عن هذا القانون أهمها بطء وتيرة تنفيذ القانون وضخامة تكاليف انجاز العمليات.

وأخيرا خاتمة تضمنت جملة من الاستنتاجات التي توصلت إليها من خلال هذه الدراسة.

والملاحق من أجل توضيح أكثر لما قدمته في الموضوع.

أهم المصادر والمراجع المعتمد عليها:

ولقد تنوعت المصادر والمراجع التي اعتمدتها في انجاز هذا البحث:

- دراسات شارل روبير أجيرون، **الجزائريون المسلمون و فرنسا 1871-1919م**، والذي تناول فيه وضعية العقار في الجزائر، بالإضافة إلى القوانين التعسفية.
- مذكرة صالح حيمر، **السياسة العقارية الفرنسية بالجزائر 1830-1890**، حيث ساعدني خاصة في الباب الثاني أين تطرق إلى قانون وارني جملة و تفصيلا.
- أبو القاسم سعدالله، **الحركة الوطنية**، بجزأيه الأول والثاني.

الفصل الأول: السياسة العقارية في الجزائر قبل 1873

المبحث الأول: الأراضي العقارية الجزائرية خلال الاستعمار الفرنسي

المبحث الثاني: قيام الجمهورية الثالثة

المبحث الثالث: التشريعات العقارية للقضاء على الأراضي الجزائرية

1- أهم القوانين

أ- قانون 16 جوان 1851

ب- سياسة الحصر

ت- قانون سيناتيس كونسيلت 1863

2- انعكاسات التشريعات العقارية على الجزائر

أ- الانعكاسات في المجال الاقتصادي

ب- الانعكاسات على المجال الاجتماعي

ت- الانعكاسات على المجال التعليمي

المبحث الأول: الأراضي العقارية الجزائرية خلال الاستعمار الفرنسي

من أجل فهم مختلف جوانب السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر خلال الفترة بين (1830م-1930م)، لابد من أخذ صورة عن وضعية الملكية العقارية في الجزائر عشية الاحتلال الفرنسي، نبرز من خلالها طبيعة وخصائص النظام العقاري والذي كان سائدا خلال هذه الفترة، وذلك من خلال استعراض أنواع الملكية العقارية، التي تم حصرها في خمسة أنواع رئيسية وهي:

1. أراضي الملك:

هي الأراضي التي يستغلها أصحابها بشكل مباشر، ولهم حق التصرف فيها بكل حرية، سواء بيعها أو تأجيرها أو إهدائها أو تركها للورثة، وبالتالي فهي أراضي ملكية فردية، وهناك من يشبه أراضي الملك بالجزائر بالملكية الفردية في فرنسا،[1] لكن هذا النوع من الملكية يختلف في الحقيقة عن النمط الاوروبي، وذلك أن صاحب الملكية الفردية في أوروبا يمكنه أن يبيع ملكيته بكل حرية، أما الجزائر فإن الشخص الذي يرث ملكية ما، حتى وإن كان لا يحظر عليه بيعها، فإنه يجد نفسه مقيدا ببعض القيود منها مثلا ضرورة حصوله على موافقة كل المشاركين في الميراث،[2] فإذا لم يتوفر هذا الشرط فإن البائع سيجد نفسه محل ازدراء واحتقار من طرف أعضاء القبيلة التي ينتمي إليها.

أما من حيث التوزيع الجغرافي لأراضي الملك، فيمكن تقسيمها إلى قسمين: ملكيات قريبة من المناطق العمرانية، وملكيات واقعة بالمناطق الجبلية وبعض السهول الداخلية.

بالنسبة للملكيات القريبة من المناطق العمرانية، والتي كانت تعرف بالفحوص، فقد كانت تتألف في الغالب من البساتين المزروعة بالخضر والفواكه، بالإضافة إلى بعض المزارع

1 Eugéne Robe , **Essai sue l'histoire de la propriété en Algérie**, imprimerie de Dagand, Bone,1849, p7.

2 مغنية الأزرق: **نشوء الطبقات في الجزائر**، ترجمة سمير كرم ، مؤسسة الأبحاث العربية، بيروت 1980، ص39.

المنتجة للحبوب، ففي فحص مدينة الجزائر مثلا كانت هذه الأراضي ملكا لموظفي الدولة وأعيان المدينة بالإضافة إلى بعض التجار والقناصل.[1]

أما أراضي الملك الواقعة بالأقاليم الريفية، فإنها تكثر بالمناطق الجبلية التي لم تخضع لسلطة الأتراك، مثل منطقة القبائل الكبرى والأوراس والونشريس، والظهرة، وفي المرتفعات الجبلية بين تلمسان ومعسكر. أما في المناطق السهلية فتتركز أراضي الملك بالجهات حيث تقيم القبائل التي قبلت بالسلطة التركية، أو التي حصلت منها على اتفاقية تسمع لها بحماية ملكيتها، مثل سهول معسكر، وحوض الشلف، كما توجد أراضي الملك في كل واحات الصحراء.[2]

هذا التوزيع الجغرافي لأراضي الملك يفند الآراء القائلة بتماثل ملكية أراضي الملك مع نظام الأراضي القبائلي بالجزائر، في حين تذهب بعض الدراسات إلى القول بأن نظام أراضي الملك لم يكن سائدا لدى القبائل البربرية التي كانت تسكن منطقة الريف المغربي.

بمقابلة هاتين الأطروحتين يمكننا أن نخلص إلى نتيجة وهي أن أراضي الملك لم تكن محصورة في القبائل فقط، وهذا ما ذهب إليه بويان عندما لاحظ بأن العرب كانوا يعرفون هذا النوع من الملكية، لما دخلوا إفريقيا لم يعملوا على إزالته.[3]

أما الأستاذ عبد القادر جغلول فقد أرجع أصول الملكية الفردية للأرض بمنطقة المغرب العربي إلى عهد الرومان حيث قال "والحقيقة أن الملكية الفردية للأرض ظاهرة قديمة في إقليم المغرب العربي، فهي تعود تاريخيا إلى العهد الروماني".[4]

---

1 ناصر الدين سعيدوني: **دراسات في الملكية العقارية**، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص42.

2 ناصر الدين سعيدوني ، مرجع نفسه ، ص47.

3 ناصر الدين سعيدوني ، مرجع نفسه ، ص48.

4 عبد القادر جغلول، **تاريخ الجزائر الحديث دراسة سيوسيولوجية**، ترجمة فيصل عباس، ط2، دار الحداثة، بيروت، 1982، ص45.

ومهما يكن من أمر بشأن أصول أراضي الملك بالجزائر، فإن هذا النوع من الملكية كان موجودا بالجزائر قبل الاحتلال الفرنسي، وقد كان منتشرا في عدة مناطق كما رأينا، فبالإضافة إلى أراضي الملك الموجودة بمنطقة القبائل الكبرى، والتي كانت مملوكة تحت عقد خاص منذ وقت طويل[1]. توجد هناك أراضي ملك أيضا تم الحصول عليها بشرائها بطريقة قانونية من البايات، حيث كانت السلطات التركية تبيع بواسطة البايات الجزء الأكبر من الأراضي المصادرة بيعا في السوق العام،[2] هذا بالإضافة إلى الأراضي التي كان يتم منحها من طرف البايلك.

تتميز أراضي الملك في الجزائر بعدة خصائص يمكن إبرازها في النقاط التالية:

– التجزئة الكبيرة للأراضي: وخاصة في منطقة القبائل الكبرى، حيث يتم اقتسام التركة مباشرة بعد وفاة الشخص المشترك، وقد نتج عن ذلك ظهور قطع أرضية صغيرة متناثرة، لا تزيد مياحة الواحدة منها عن هكتارين،[3] أما الحدائق التي تتراوح مساحتها بين 12 و15آر فكانت كثيرة جداً. ولا شك بأن هذه التجزئة هي نتاج تطبيق أحكام الوراثة والبيع والشراء التي عرفتها المنطقة.

– الخضوع لحق الشفعة: فالأرض المعروضة للبيع لابد أن تعرض أولا على أعضاء القبيلة، وهذا حفاظا على انسجام هذه الأخيرة وتماسكها، فلا تباع أرض لغريب إلا إذا لم يستطع أي شخص من القبيلة شراءها.

– إمكانية البقاء في حالة الشيوع: فالمالك لأراضي الملك يعيش في الحالة الجماعية، لكن الشيوع هنا يكون عائليا، ومنه يستطيع مالك الأرض التصرف في حصته ببيعها بمقابل أو بمنحها

1 أحمد فواتيح فاطمة، **آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2015/2014، ص25.

2 عبد القادر جغلول، مصدر سابق، ص33.

3 ناصر الدين سعيدوني، مرجع سابق ، ص56.

– بما يتوافق مع التشريع الاسلامي، كما له الحق في طلب قسمة الملك الشائع[1]. لكن هذه الحالة غير ممكنة تقريبا من الناحية العملية، وذلك بحكم التماسك الأسري والتضامن بين أفراد العائلة، هذا فضلا على أن تقسيم الأرض إلى قطع صغيرة لا يتماشى من الناحية الاقتصادية مع التقسيم الاجتماعي للعمل داخل العائلة.

– تعدد أشكال إثبات الملكية: حيث يمكن إثبات الملكية بواسطة عقود ملكية محددة من طرف كتاب لا يتمتعون بالصفة الرسمية، وقد كانت هذه العقود المكتوبة قليلة[2]، وفي حالة عدم توفرها فإن الشهرة تكفي للشهادة بالحيازة الطويلة للأرض[3]، ولا يمكن لأي أحد أن يشك في هذا الحق في الملكية، كما يمكن إثبات الملكية بواسطة رسم معالم حدودية بارزة للقطع الأرضية مثل إحاطتها بسياج.

– خضوعها للضرائب الدينية فقط: حيث لا تدفع عن الملكيات الخاصة سوى فريضتي العشر والزكاة[4]، فالأولى تدفع عن المحصول والثانية عن المواشي وهي تحسب عادة حسب عدد الجابدات أو الزويجات.[5]

– خضوعها لعقود إيجار خاصة مثل المغارسة: وهو عقد يربط صاحب الأرض بأحد المزارعين، حيث تسند للمغارسي مهمة غرس الأشجار في مساحة معينة والاعتناء بها طيلة 12 أو 15 سنة حتى تثمر، وعندئذ يتحصل المغارسي على أجرته التي تكون عينا، حيث يتم اقتسام الأرض والأشجار بين صاحب الأرض والمغارسي وذلك وفق نسبة يتم الاتفاق

---

1 رشيد فارح، **المحطات الرئيسية لتأسيس الملكية العقارية أثناء فترة الاحتلال وأثر ذلك على البيئة الاجتماعية التقليدية للمجتمع الجزائري**، أعمال الملتقى الوطني الأول حول العقار في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي للجزائر (1830–1962)، منشورات وزارة المجاهدين، الجزائر،2007، ص90.

2 موسى عاشور، **أساليب الاستعمار في الاستلاء على الاوقاف** ،أعمال الملتقى الوطني الاول والثاني حول العقار في الجزائر ابان الاحتلال الفرنسي 1830 /1962، منشورات وزارة المجاهدين، الجزائر، 2007، ص71.

3 مغنية الأزرق، مصدر سابق، ص39.

4ناصر الدين سعيدوني، مرجع لسابق، ص34.

5الزويجة والجابدة: هي وحدة قياس المساحة الزراعية، وهي تحدد بالمساحة التي يمكن حرثها بواسطة محراث يجره ثوران خلال موسم فلاحي، وهي تختلف من منطقة إلى أخرى، حيث تقدر بنحو 5 هكتارات بالمناطق الجبلية و10 هكتارات بالمناطق السهلية.

عليها مسبقا في عقد المغارسة[1]. أما عقد الخماسة، فهو عقد يلتزم فيه صاحب الأرض بتقديم الأرض والبذور ووسائل الحرث، بالمقابل يتولى الخمّاس مهمة خدمة الأرض طيلة الموسم الفلاحي نظير حصوله على خمس المحصول.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن أراضي الملك قد كانت تشغل الجزء الأكبر من التل الجزائري عشية الاحتلال الفرنسي، وقد قدرتها المصادر الفرنسية بـ4.500.000هكتار[2]، منها 3 مليون هكتار يملكها سكان القبائل الكبرى والباقي أي 1.5 مليون هكتار تملكها العائلات العربية[3].

2- أراضي العرش:

هي الأراضي التي كانت تستغل من طرف القبائل، والتي تعرف في إقليمي الجزائر وقسنطينة باسم أراضي العرش، أما في إقليم وهران فتعرف باسم السبيقة، وقد كان هذا النوع من الملكية منتشرا في العديد من مناطق الجزائر، خاصة تلك الواقعة خارج السلطة المباشرة للحكام الاتراك، والمعروفة ببلاد السيبة أو الخلاء.

لقد تباينت آراء الدارسين بشأن طبيعة وخصائص هذا النوع من الملكية، فهناك من يرى أن أراضي العرش ما هي إلا أراضي الخراج في القانون الإسلامي[4]، وهناك من ذهب إلى القول بأن أراضي العرش لم تكن موجودة أصلا بالجزائر أثناء الفترة العثمانية[5] وإنما هي من ابتكار السلطات الفرنسية.

---

1 الكراي القسنطيني، **الأرياف المحلية والرأسمال الاستعماري**: ظهير صفاقس 1892-1929، سلسلة التاريخ، مجلد4، منشورات كلية الآداب بمنوبة، تونس، ص26.

2عبد القادر جغلول، مصدر سابق ،ص88.

4 شريف سلطان ،**اوضاع ملكية الاراضي بالجزائر قبيل الاحتلال الفرنسي** ،مرجع سابق ،ص 82.

5 نجد المؤرخ شارل روبير وآجرون (Ageron) من أكثر المدافعين عن هذه الفكرة، وقد استند في ذلك على القول بأن سيدي خليل فقيه بلاد المغرب لم يتحدث عنها قط، كما دعم ذلك بتصريح أحد المحافظين الذين كانوا يحققون بشأن أراضي

أما الإدارة الفرنسية فراحت تضع تعريفا لأراضي العرش[1] على مقاسها، وبالكيفية التي تمكنها من نزع هذه الأراضي من أيدي القبائل وتوزيعها على المستوطنين، حيث أدعت بأن أراضي العرش تابعة للباي، وقد منح للقبيلة حق الانتفاع بها جماعيا، حيث جاء في تعريف اللجنة العليا: "في املاك العرش أو السابيغا subega تعتبر العقارات ملكا للعاهل الذي يترك للقبيلة حق التمتع بها، وتستخدم القبيلة هذا الحق كما تشاء، ولكنها لا تستطيع بيع العقارات"[2] فالإدارة الفرنسية تريد من خلال هذا التعريف أن تنسب أراضي العرش للسلطة الجزائرية، وبسوط هذه الأخيرة تكون الإدارة الفرنسية هي الوريث الشرعي لأراضي العرش.

إن وجود أراضي العرش في الجزائر قبل الاحتلال الفرنسي يبدو في تقديرا شيئاً مؤكدا، فإذا لم تكن من ابتكار الإدارة الفرنسية، فإن هذه الأخيرة هي التي اختلفت لها هذا التعريف على هذا النحو حتى تتمكن من الاستثمار في أراضي القبائل، وهذا ما يؤكده لارشي (Larcher) بقوله: "يمكن القول بأن نظرية أراضي العرش ليست من اختراع الإدارة، ولكن هذه الأخيرة هي التي عممتها كأداة قوية للتأثير على القبائل، وحتى كأداة لاغتصاب أملاكهم"[3] وهذا ما سيتم التأكد منه في الفصول التالية.

أما عن طريقة استغلال أراضي العرش فهي كما يلي: كانت القبيلة تملك حق الانتفاع بهذه الأرض، فتستغلها بالطريقة التي تريد، لكن دون التصرف فيها، ولكن للقبيلة الحرية في طريقة استغلال هذه الأرض، وذلك حسب حاجة وضرورة المجموعة، وكانت القاعدة العامة تقريبا أن لكل فرد في القبيلة الحق في الانتفاع فرديا من مساحة من الأرض وذلك حسب

---

[1] العرش، الذي قال: " كلما طال بنا المقام مع الأهالي ازداد اقتناعا بأنه لم يحدث لهم وأن فهموا قط أي معنى لمصطلحات "الملك" و"العرش" التي نستعملها، "فالملك" عندهم هي الأرض التي تم إحياؤها و"العرش" هي الأرض البور، أما فيما يتعلق بشروط الانتفاع والقسمة فهي مماثلة في جميع الحالات". أنظر: شارل روبير وآجرون، **الجزائريون المسلمون وفرنسا**، ج1، ترجمة م، حاج مسعود وأ، بكلي، دار الرائد للكتاب، الجزائر، 2007، ص ص137-138.

2 الهواري عدّي، **الاستعمار الفرنسي في الجزائر سياسة التفكيك الاقتصادي الاجتماعي 1830-1960**، ترجمة جوزيف عبد الله، ط1، دار الحداثة لنشر والتوزيع، بيروت، 1983، ص46.

3 ناصر الدين سعيدوني، مرجع سابق، ص 48-50.

حاجياته ومدى قدرته على الاستمرار في إحيائها[1]، وتنتقل بعد وفاته إلى ورثته المباشرين أو غير المباشرين من الذكور، أما المرأة فقد أقصيت من حق الميراث في أراضي العرش[2] حفاظا على تجانس المجموعة.

فالشخص الذي يجوز أراضي يعيش في الحالة الجماعية، ولكن الشيوع هنا لا يربطه مع عائلته فقط، وإنما يربطه مع كل أعضاء القبيلة، فهو يملك حق استعمال الأرض والتمتع بمنتوجاتها، ولكنه لا يملك حق التصرف فيها، فلا يستطيع بيعها، ولا تأجيرها، ولا مبادلتها، بل لا يستطيع حتى أن يستبدل شخصا آخرا مكانه ليستغلها فهو مجبر على استغلالها بنفسه، أو بواسطة أعضاء أسرته[3].

كما أن للقبيلة حق التصرف في أراضي العرش وذلك بتحويل حق الاستغلال إلى فرد آخر من نفس القبيلة، ويمكن أن يحدث ذلك في حالتين: الأولى إذا توفى المنتفع بالأرض ولم يترك ورثة ذكور مباشرين، وكان الورثة غير المباشرين يملكون مساحات كافية من الأراضي، في هذه الحالة تعود الأرض إلى مجلس الجماعة[4] الذي يتصرف فيها لفائدة بعض أعضائها الذين لديهم مساحات أرضية غير كافية.

أما الحالة الثانية هي لن المستفيد من أراضي العرش ملزم بخدمتها وإحيائها، وفي حالة ما إذا تركها دون استغلال لمدة قد تؤدي إلى عودتها إلى حالة البوار، فإن مجلس الجماعة له الحق في نزعها منه[5] والتصرف فيها لفائدة اعضاء آخرين، ولعل هذا ما يؤدي إلى حدوث عمليات تسوية مستمرة لقطع الأرض وفقا للحاجة والمقدرة.

---

1 الهواري عدّي، مصدر سابق، ص94

2مغنية الأزرق، مصدر سابق، ص74.

3 حمدان بن عثمان خوجة، **المرآة**، تقديم وتحقيق العربي الزبيري، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2006، ص31-32.

4 مجلس الجماعة: هي هيئة يتم اختيارها من طرف أعضاء القبيلة، تتولى مهمة تسيير ومعالجة القضايا التي تهم القبيلة.

5 الهواري عدي ، مصدر سابق، ص96

وهنا تجدر الإشارة إلى أن القول بحدوث عمليات إعادة توزيع الأرض خلال كل موسم فلاحي[1]، طبقا لمزاج القادة –يعني مجلس القبيلة– هي فكرة خاطئة، فغاليا ما تبقى القطع الأرضية المزروعة تمثل حيازة عائلية متوارثة وبالتالي فهي ليست بحاجة إلى تقسيم جديد، وهذا ما أكده آجرون (Ageron) بقوله: "وعلى العكس مما تؤكده المعلومات السطحية أو التي تمليها المنفعة فإن القول بإعادة التوزيع الموسمي للقطع أو إعادة تقسيمها من طرف شيخ القبيلة او الجماعة امر غي وارد تماما" [2].

أما النزاعات التي تنشأ بشأن اراضي العرش فلا تعالج من طرف القاضي الشرعي، وغنما من طرف السلطة الإدارية، يعني من طرف مجلس الجماعة، وأعوان البايلك، مع مراعات العادات والتقاليد المحلية.

اما من حيث التوثيق فلم تكن القبائل الحائزة لأراضي العرش تملك عقود ملكية ولم تكن بحاجة لامتلاك حجة مكتوبة لقطعة أرض، وذلك من منطلق أن كل الارض هي لله، وان المسلم لا يملك إلا حق الانتفاع بها[3] وانطلاقا من هذا الواقع يمارس زعيم الطائفة الإسلامية زعامة فوقية على كل أرض في بلاد الإسلام[4]، باعتباره خليفة الله في أرضه.

ومع ذلك فإن الحصول على حق الانتفاع كان يتم عن طريق العمل، يعني إذا قام شخص من القبيلة بفلاحة قطعة أرض كانت مُراحة من قبل ذلك فأنها تصبح بحوزته، فيحق له بعد ذلك أن ينتفع بها وأن يورثها لأبنائه من بعده، وبناء على هذا يصبح العمل الذي يقوم به المرء في الأرض هو موجب من موجبات الحصول على حق الانتفاع بأراضي العرش.

1الطاهر عمري، **دور بني المجتمع الجزائري في مقاومته للاستعمار**، ماجستير في التاريخ الحديث والمعاصر ،جامعة الامير عبد القادر ،قسنطينة 1998– ص52.

2 شارل روبير آجرون، مرجع سابق، ص141.

3 مغنية الأزرق، مصدر سابق، ص39.

4 عبد اللطيف بم أشنهو، **تكوّن التخلف في الجزائر**، ترجمة نخبة من الأساتذة، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1979، ص26.

كانت أراضي العرش المزروعة مقسمة إلى قطع عائلية، وكل قطعة تحمل اسم الشخص الذي يستغلها وكان يطلق عليها اسم الجرّة، وهي محددة أحيانا بحاشية ترابية غير محروثة تسمى "رسم" وكل قطعة تمثل حيازة عائلية متوارثة[1]، أما مساحة القطعة الواحدة فكانت تحدد بواسطة وحدتها الفلاحية[2]، أو عن طريق كمية البذور الازمة لزراعتها.

أما الاراضي غير المزروعة وأراضي البور والمراعي فكانت تخضع للاستغلال الجماعي، وبهذا نجد بان اراضي العرش تجمع بين حق الملكية الجماعية والاستغلال الفردي. أما الضرائب المفروضة على أراضي العرش فكانت تتمثل في ضريبة سنوية يستخلصها الحكام الأتراك من مستغلي هذه الأراضي، تختلف تسميتها من منطقة إلى أخرى، وهي التي تعرف بالغرامة والمعونة والنائبة، فالغرامة تفرض على القبائل الخارجة عن السلطة الفعلية للبايلك مثل الصحراء والهضاب العليا والمناطق الجبلية كمنطقة القبائل الكبرى. أما المعونة فكانت تُفرض على القبائل الداخلة تحت نفوذ القيادة أو المتعاملة معهم[3] وكانت هذه الضرائب تؤخذ نقدا ولكن في غالب الأحيان يتم استخلاصها عينا في شكل مواد غذائية ومواشي.

أما عن التوزيع الجغرافي لأراضي العرش فيمكن القول بان أغلب هذه الاراضي كان موجودا بالمناطق البعيدة عن السلطة التركية المباشرة، والمتميزة بحصانتها الطبيعية مثل أطراف بايلك قسنطينة التي تسكنها قبائل الحنانشة والنمامشة والحراكته، واولاد عاشور وأولاد قاسم وأولاد مران، بالإضافة إلى الجهات الجنوبية من التيطري، والمناطق الداخلية من

1 شارل روبير وآجرون، مرجع سابق، ص141.

2 تعرف الوحدة الفلاحية في إقليم الجزائر بالزويجة، وفي إقليم قسنطينة بالجابدة، وفي إقليم وهران بالسكة.

3 ناصر الدين سعيدوني، **النظام المالي للجزائر في أواخر العهد العثماني (1792-1830)**، ط2، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص-ص 95-97.

وهران[1]. هذا وقد قدرت السلطات الاستعمارية مساحة أراضي العرش عشية الاحتلال الفرنسي بخمسة ملايين هكتار[2]، وهو يبدو رقما مبالغا فيه شيئا ما.

3- أراضي البايلك:

تتمثل في املاك الداي والبايات، يعني الأراضي التي استحوذ عليها الحكام الاتراك منذ القرن السادس عشر، وهي من أخصب الاراضي، حيث تتوفر على المروج والحدائق والمساحات الصالحة للزراعة، وهي تتركز عادة بالقرب من المدن، حيث تتوفر حاميات الجند، وطرق المواصلات مما يسهل السيطرة عليها، وهي تكثر خاصة بإقليم قسنطينة مثل سهول عنابة، قسنطينة، وسطيف، كما توجد بمناطق اخرى مثل سهول متيجة الشلف، وهران.

وقد حصلت الدولة او البايلك على هذه الأراضي بطرق عدة منها المصادرات، مثل تلك التي مست أملاك قبيلة أولاد عبد النور في عهد الحاج أحمد باي، أو عن طريق الشراء. أما القبائل التي تمتنع عن دفع الضرائب المفروضة عليها، او التي تعلن عصيانها لرجال الدولة او تمردها على الحكم المركزي أو البايلكي فكثيرا ما كان يتم إبعادها عن أراضيها[3] وبالتالي تضم هذه الأراضي إلى أملاك البايلك. اما الأراضي التي ليس لها وارث، والتي تؤول إلى حالة الشغور فإنها تدخل ضمن أملاك البايلك أيضا. كما يملك البايلك حق الرقبة على الأراضي الموات[4]، وهي على وجه الخصوص أراضي الغابات، والأحراش وأراضي الرعي وقد قدرت مساحة أراضي البايلك عشية الاحتلال الفرنسي بـ1.5 مليون هكتار.

---

1 ناصر الدين سعيدوني، **دراسات في الملكية العقارية**، المرجع السابق، ص45.

2 ناصر الدين سعيدوني، مرجع سابق، ص90-91.

3 ناصر الدين سعيودي، **دراسات في الملكية العقارية**، مرجع سابق، ص47.

4 الأراضي الموات: تسمية مستمدة من الشريعة الإسلامية، والأرض الميتة حسب العبارة الفقهية " ما سلم عن الاختصاص وتملك بأحياء".

أما طرق استغلال أراضي البايلك فهي تختلف من منطقة إلى اخرى، فالأراضي الواقعة بسهول متيجة، والتي تعرف بالأحواش، فكانت توجد في شكل مزارع كبيرة يتم استغلالها بشكل مباشر بواسطة الاعمال التطوعية التي كانت تفرض على القبائل الخاضعة القاطنة بالمناطق المجاورة، وتعرف هذه العملية بالتويزة[1]. وذا كانت اليد العاملة التي توفرها التويزة غير كافية هنا يلجأ الحكام إلى استخدام الخماسة، وهم مزارعون من جانبهم بخدمة الارض طيلة الموسم الفلاحي وينالون مقابل ذلك خمس[2] المحصول.

أما الأراضي التي يتعذر على البايلك استغلالها بشكل مباشر أو تصعب عليه مراقبتها فيقوم بتأجيرها إلى سكان القرى والدواوير المجاورة[3]. وتعرف بأراضي الحصر. اما الإيجار الذي تدفعه هذه القبائل مقابل استغلالها للأرض فيعرف بتسميات مختلفة، ففي الشرق الجزائري مثلا يأخذ اسم الحكور.

تقسم أراضي الحصر إلى عدة انواع وذلك حسب طريقة استغلالها، فهناك عزل الخماس، وهي الأراضي التي يتم استغلالها عن طريق الخماسة، وعزل جبري، وهو الذي يتولى فيه المستأجر خدمة مساحة معينة من الأرض التي يتم تحديدها من طرف الباي الذي يوفر له البذور ووسائل الفلاحة، وبالمقابل يدفع المستأجر أجرة كراء محددة بـ12 صاع من القمح ومثلها شعير عن كل جابدة. وهناك عزل عزيب وفي هذه الاراضي تكلف القبائل بتربية قطعان الباي وتغذيتها، وبالمقابل فهي لا تدفع سوى ضريبة العشور المقدرة بصاع من القمح وآخر من الشعير عن كل جابدة بالإضافة إلى ضريبة الحكور، ولكن في هذه الحالة تكون مخفضة، أما النوع الاخير فهي عزل الجبل، وهي الاراضي الواقعة بالمناطق الجبلية

1 التويزة، مظهر من كظاهر التضامن بين أفراد القبيلة وهي عبارة عن أعمال تطوعية تسمح للعائلات التي لا تملك يد عاملة كافية من استغلال أراضيها وذلك بمساعدة أفراد القبيلة.

2 يبدو ان هذه النسبة ليست ثابتة في كل انحاء الجزائر.

3 ناصر الدين سعيدوني، **دراسات في الملكية العقارية**، مرجع سابق، ص49.

التي يستعصي على البايلك إخضاعها لذلك يمنحها للعائلات المتنفذة مقابل ضريبة تدفع نقداً[1].

ولما كانت القوات العسكرية التركية المخصصة للحفاظ على أمن وإخضاع البلاد لسلطة الأتراك قليلة العدد، فقد لجأ الحكام الأتراك إلى الاستعانة بقوات القبائل الحليفة والتي تعرف بقبائل المخزن.حيث يتم عقد اتفاق بين ممثلي الحكومة التركية والعائلات الجزائرية الراغبة في الانضمام إلى المخزن، يحصل بموجبه كل رب عائلة على قطعة أرض (تعرف بأرض المخزن) تختلف من حيث المساحة حسب عدد أفراد العائلة بالإضافة إلى أدوات فلاحية وأسلحة وفرس[2]. وبذلك يستفيد هذا الشخص من حق الانتفاع بهذه الأرض مقابل تقديم خدمة عسكرية منظمة تحت أوامر القايد الممثل للسلطة التركية تتمثل هذه الخدمة العسكرية في الغالب في إخضاع القبائل المتمردة وتحصيل الضرائب.

وعموما فإن قبائل المخزن تكون معفاة من الضرائب العقارية أو تدفع جزء منها ولكنها ملزمة بدفع مستحقات تعرف باسم حق الشبير، وهذه المستحقات تدفع عينا، وهذا يدخل ضمن الامتيازات التي تتمتع بها هذه القبائل، أما الضرائب الدينية (عشور وزكاة) فلا يعفى منها أي مسلم.

وهذا وتجدر الإشارة إلى أن البايلك يحتفظ بحق سحب الأراضي من أيدي قبائل المخزن عندما يقدر بان خدمتها لم تعد كافية.

4- أراضي الاوقاف:

تختلف الاملاك الوقفية عن بقية انواع الملكية العقارية السابقة في كونها تنفرد بخصوصيات فقهية، ويبدو بأن الفرنسيين قد وجدوا صعوبة في فهم خصائص هذا النوع من

1 ناصر الدين سعيدون، مرجع سابق، ص71.

2 حنيفي هيلايلي، **دور الأوقاف في الحفاظ على الملكية العقارية**، أعمال الملتقى الوطني الأول والثاني حول العقار في الجزائر، إبان الاحتلال الفرنسي، منشورات وزارة المجاهدين، الجزائر، 2007، ص55.

الملكية، وهذا ما عبر عنه احد الكتاب الفرنسيين بقوله بأن الحبوس هي كلمة مخيفة ومليئة بالعواطف[1]. وقبل التطرق إلى وضعية الأوقاف في الجزائر عشية الاحتلال الفرنسي تستحسن الإشارة إلى بعض النقاط بشأن الأوقاف بصفة عامة.

ان هناك بعض الاختلاف بين المذاهب الفقهية بشأن تحديد طبيعة عقد الوقف من حيث اللزوم وعدمه، ومن حيث الجهة المالكة للعين، فإذا كان المذهبان المالكي والحنفي (المذهبين الموجودين في الجزائر) متفقين على عدم جواز التصرف في الوقف وعلى الطابع الخيري للجهة التي يؤول إليها، فإنهما يختلفان في مسألة الرجوع عن الوقف وعلى الطابع الخيري للجهة التي يؤول إليها، فإنهما يختلفان في مسألة الرجوع عن الوقف، فالأحناف يجيزون ذلك للواقف متى شاء باستثناء حالات معينة[2]. أما المالكية فلا يجيزون للواقف الرجوع عن وقفه إذا انعقد صحيحا[3]. ولعل هذا ما دفع بالجزائريين إلى تفضيل وقف عقاراتهم حسب المذهب الحنفي، وذلك قصد الاستفادة من التسهيلات التي يقرها هذا المذهب.

تصنف الاملاك الموقوفة من حيث طريقة استغلالها و أساليب الانتفاع بها إلى صنفين كبيرين هما: الوقف الخيري والوقف الأهلي، فالوقف الخيري أو الحبس العام هو الذي يُرصد إلى جهة من جهات الخير، التي تعود منفعتها على المصلحة العامة وذلك بمقتضى أحكام المذهب المالكي الذي يشترط أن تعود منفعة الوقف على المصلحة العامة[4]. وقد تنوعت هذه الجهات بحيث شملت معظم وجوه البر المختلفة مثل المساجد والمدارس والمستشفيات الزوايا، الأضرحة، والطرقات العامة والعيون وغيرها مما ينعكس نفعة على المجتمع.

1 حنيفي هيلالي، مرجع نفسه، ص67.

2 لا يجيزون الرجوع عن الوقف على المساجد، الوقف إلى ما بعد الوفاة والوقف المتنازع فيه.

3 حنيفي هيلالي، مرجع سابق، 69.

4 ناصر الدين سعيدوني، **دراسات في الملكية العقارية**، المرجع السابق، ص51.

أما الوقف الأصلي أو الذري أو الخاص فهو الذي يخصص لفائدة الأبناء والذرية ويشترط لصحته أن ينتهي إلى جهة خير عند انقراض الذرية[1]. وهذا النوع من الوقف يجيز لصاحب الوقف حسب المذهب الحنفي الاحتفاظ بحق الانتفاع من وقفه على نفسه أو أولاده من بعده ولا يصرف على الجهة التي حبس من أجلها إلا بعد انقطاع نسل صاحب الوقف.

أما عن وضعية الأوقاف في الجزائر عشية الاحتلال الفرنسي فقد أصبحت منذ القرن 18 تشكل أحد أهم أنواع الملكيات الزراعية، حيث صارت تشغل مساحات شاسعة، قدرتها بعض الكتابات الفرنسية عند بداية الاحتلال بخمسة أعشار الأرض الجزائرية، أما مداخيلها فقد أصبحت في الربع الأول من القرن19 تشكل نصف مدخول كل الأراضي الزراعية[2].

يعود انتشار الأوقاف في الجزائر خلال أواخر العهد العثماني إلى جملة من العوامل منها رغبة الناس في حماسة أملاكهم من تعسف وابتزاز الدايات والبايات الذين ساهموا في انتشار الأوقاف في هذه الفترة ذلك لأن الأملاك الوقفية تصبح غير قابلة للحيازة، وخارج مجال المعاملات العقارية المختلفة كما أنها وسيلة تساعد على بقاء تماسك الملكيات العقارية حيث تخلصها من قاعدة الإرث التي تحولها بعد عدة أجيال إلى قطع صغيرة جدا يصعب استغلالها بصورة نافعة، هذا دون إهمال العامل الأساسي للوقف وهو تقوى صاحب الوقف ورجائه الأجر والثواب من الله سبحانه وتعالى، باعتبار الوقف نوها من أنواع صدقات التطوع، وهذا فضلا عما جُبلت عليه النفس البشرية من حب الشهوة والثناء والرغبة في تخليد الذكرى بعد الموت.

1 محمد عبد العظيم أبو النصر، **الأوقاف في بغداد في العصر العباسي الثاني**، ط1, عين الدراسات والبحوث الإنسانية والاجتماعية، الهرم، مصر، 2002، ص9

2 ناصر الدين سعيدوني، **دراسات في الملكية العقارية**، مرجع سابق، ص53.

انتشرت الأوقاف بمختلف أنحاء القطر الجزائري، وإن كان تواجدها بالأرياف أقل أهمية منه في المدن[1]، فقد قدر عدد الأوقاف العامة بمدينة الجزائر مثلا خلال الأيام الأولى للاحتلال ب 2600ملكية[2]، منها ما لا يقل عن ستمائة ملكية زراعية بين بستان ومزرعة[3]، وقد كانت الاوقاف الخيرية بمدينة الجزائر موزعة على مؤسسات خيرية تتمتع بتنظيمها الإداري والقانوني ويمكن ترتيبها كما يلي:

- أوقاف الحرمين الشريفين: وتأتي في مقدمة الأوقاف الخيرية، فقد قدر دخلها بما يعادل ثلاثة أرباع كل مؤسسات الوقف، وقد ذكرت بعض المصادر بأن نصف المدخول السنوي بهذه الأوقاف والمقدر ب 15000فرنك[4] كان يرسل إلى فقراء مكة والمدينة، اما النصف الأخر فكان يوزع على فقراء مدينة الجزائر صباح كل خميس وهذا في شكل صدقات.
- أوقاف سبل الخيرات: تأسست سنة 1584م وهي مخصصة للإنفاق على المساجد الحنفية الواقعة بمدينة الجزائر والمقدر عددها بثمانية مساجد.
- اوقاف الجامع الكبير: يشرف عليها المفتي المالكي بمساعدة ثلاثة وكلاء، وقد قدر عددها حسب وثائق البايلك بـ548ملكية[5].

1 يعود سبب قلة الأرياف بالمناطق الريفية لكونها بعيدة عن مراكز السلطة التركية وبالتالي لم يكن الأهالي بحاجة إلى تحبيس أملاكهم حفاظا عليها، كما ان سكان هذه المناطق كانوا يتولون الإنفاق على المؤسسات الدينية وبالتالي لم يكونوا بحاجة إلى مؤسسات وقفية.

2 خدبجة بقطاش، **أوقاف مدينة الجزائر بعد الاحتلال الفرنسي 1830، مجلة الثقافة**، العدد 62، مارس– أفريل 1981، ص77.

3 ناصر الدين سعيدوني، **الوقف ومكانته في الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بالجزائر أواخر العهد العثماني وأوائل الاحتلال الفرنسي**، مجلة الأصالة، العدد89–90، ص54.

4 محمد العربي الزبيري، **مذكرات أحمد باي وحمدان خوجة وبوخروبة**، ط2، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع ، الجزائر، 1981، ص196.

5 موسى عاشور، مرجع سابق، ص74.

- أوقاف الاندلس: تأسست هذه الاوقاف سنة 1601م بغرض مساعدة المسلمين النازحين من الأندلس أثناء ظهور حركة الاسترداء المسيحي بإسبانيا وقد بلغ عددها 101 ملكية وقفية[1] قدر دخلها السنوي بحوالي 5000فرنك تم تأسيسها من طرف أغنياء المهاجرين الاندلسيين بمساعدة إخوانهم من الفقراء.
- أوقاف الزوايا: وكانت كثيرة جدا، فمدينة الجزائر لوحدها كانت تضم 19 زاوية[2] لكل منها ملكيات مختلفة.
- اوقاف الانكشارية: كانت الانكشارية المقيمة بمدينة الجزائر تملك سبع ثكنات وكل ثكنة مقسمة إلى عدد من الحجرات وكل حجرة تضم 100 إلى 200 جندي تؤلف هيئة دينية بحوزتها ممتلكات وقفية يشرف عليها وكيل الحجرة.
- أوقاف المرافق العامة: ومن أهمها اوقاف العيون والسواقي والآبار، وكان يشرف عليها وكيل العيون والسواقي وقد قدر دخلها السنوي بـ 150000 فرنك خلال بداية الاحتلال الفرنسي، كما كانت هناك أملاك وقفية يخصص دخلها للعناية بالطرقات العامة وصيانتها، ويشرف عليها أمين الطرقات[3].

5- أراضي الصحراء:

في المناطق الصحراوية حيث كثرة الرمال وندرة المياه فإن كل النظام العقاري مرتبط بمسألة الماء، فالأراضي التي يمكن سقيها سواء بانتظام أو بدون انتظام، وتلك التي يمكن لمياه الأمطار ان تمكث بها لمدة معينة حسب انخفاض المنطقة، هي فقط الأرض القابلة للزراعة، أما ما دون ذلك من الأراضي فأن امتلاكها لا يمثل أي فضيلة، فأراضي الواحات التي تُسقى بانتظام بواسطة مياه الأودية تسمى الأراضي الحية وصاحبها له حق الملكية

1 ناصر الدين سعيدوني، **الوقف ومكانته في الحياة الاقتصادية...**، المرجع السابق، ص95.

2 أبو القاسم سعد الله، **محاضرات في تاريخ الجزائر الحديث بداية الاحتلال**، ط3، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1982، ص 161.

3 ناصر الدين سعيدوني، **الوقف ومكانته في الحياة الاقتصادية...**، مرجع سابق، ص95.

الفردية[1]، أما الأراضي التي لا تسقى بانتظام، وتسقى بالتناوب فهي موضوع ملكية ذات ميزة خاصة.

أما الأراضي التي تُسقى استثنائيا عندما تجري مياه الأودية فتسمى الأراضي الحيف، وهي ليست ملك لأشخاص وغنما تخضع لملكية القبيلة أو فروعها، ويكون للأفراد حق الاستغلال فقط، حيث يمكن لرئيس القبيلة أو أعيانها تحديد المساحات التي يمكن زراعتها، وذلك حسب كمية المياه التي تجري في الوادي، ثم يقومون بقسمتها على أرباب العائلات التي لها حق الاستغلال، وهذه العملية تتم سنويا[2].

من خلال هذه النبذة عن انواع الملكية العقارية في الجزائر عشية الاحتلال الفرنسي، يمكن القول بأن النظام العقاري كان يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية، وقد تميز بتعدد أشكال إثبات الملكية مع ملاحظة قلة الاعتماد على العقود المكتوبة وأن استغلال الأرض كان يتم وفق إمكانيات وخصوصيات المجتمع الجزائري.

1 بوسعيد عبد الرحمان، **الأوقاف والتنمية الاجتماعية والاقتصادية في الجزائر**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قسم الفلسفة، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة وهران، 2011-2012، ص14.

2 بوسعيد عبد الرحمان، مرجع نفسه، ص16.

المبحث الثالث: قيام الجمهورية الثالثة

على إثر سقوط حكم نابليون الثالث في 04 سبتمبر 1870م انتقلت السلطة من أيدي الجيش إلى أيدي المدنيين، وقامت الجمهورية الثالثة.

وقد أتاح هذا الحادث للمستوطنين الأوروبيين القائمين على النظام العسكري الإمبراطوري فرصة نادرة لفرض سيطرتهم وسلطتهم الكاملة على الجزائر[1].

فقد ركزت السياسة الاستعمارية في هذه المرحلة على وجه الخصوص على عدم تمكين الشعب من الوقوف على قدميه مرة أخرى عن طريق إخضاعه لقوانين استثنائية لا يمكن وصفها وليس لها ما يماثلها في أية مجتمع متحضر[2].

كان الإعلان عنها انتصارا للمستوطنين، لأنها خلصتهم من مشروع المملكة العربية، وشرعوا في تطبيق مشروع راندوا الذي صدر على شكل مرسوم يوم 29 مارس 1871م الذي نص على ما يلي[3]:

1-تقسيم الجزائر إلى إقليمين شمالي مدني وجنوبي عسكري.

2-يحكم الإقليمين حاكم مدني واسع السلطات يخضع لوزير الداخلية.

3- إنشاء مجالس بلدية وعمالة وفق ما موجود في فرنسا.

4-انتخاب نواب في البرلمان الفرنسي، وثلاثة في مجلس الشيوخ من المستوطنين الأوروبيين.

5-إنشاء مجالس استشارية للنظر في شؤونهم.

---

1 بشير بلاح، **تاريخ الجزائر المعاصر** (1830-1989م)، ج1 ،ط1 ،دار المعرفة، الجزائر،2006م، ص 226.

2 جمال قنان، **قضايا ودراسات في تاريخ الجزائر الحديث والمعاصر: دراسات في المقاومة والاستعمار**، ط1، منشورات وزارة المجاهدين، الجزائر، 2009م، ص102.

3 -سلوان رشيد رمضان الجوعاني، **مؤيد محمود حميد المشهداني، الاستيطان الأوروبي في الجزائر** (1830 - 1871م)، مجلة جامعة تكريت للعلوم، كلية التربية، قسم التاريخ، مجلة 20 ،عدد4 ،2013م، ص310.

فقد بلغت السياسة الاستعمارية الفرنسية ذروتها من خلال سياسة الجمهورية الفرنسية الثالثة، فكان من الطبيعي بأن يرحب المستوطنين بسقوط الإمبراطورية فراحوا يتخلصون من ممثلي السلطة العسكرية الذين اعتبروهم حماة العنصر الوطني، ودلت بعض تصرفاتهم على وجود فكرة الاستعمار الذاتي.

فقد عمل زعماء حكومة باريس الجدد على تجريد فريق العسكريين بالجزائر من سلطتهم بإصدار قرار أكتوبر 1870م، الذي يقضي بتعيين حاكم عام للجزائر وأعطوا لمنصب الحاكم العام حق تنسيق الأمور مع الوزارات المتخصصة في باريس[1].

فقد كان الحاكم العام أو المسير الفرنسي يحكم البلديات المختلطة وتساعده لجنة مؤلفة من منتخبين فرنسيين وبعض المساعدين من الأهالي المعينين، والسلطة الحقيقية كانت بين أيدي القياد الذين يتم اختيارهم حسب مرونتهم ولا يطلب منهم أي كفاءة إدارية[2].

وبالتالي أصبحت الجزائر خاضعة لهيمنة عناصر الحاكم العام المدني الذين حاولوا استغلال إهمال الحكومة الفرنسية للوضع، وسعوا من أجل الحصول على المزيد من الامتيازات، معتمدين في ذلك على دعم وضغط ممثليهم داخل البرلمان[3].

وكانت الجمهورية الثالثة في خدمة المستوطنين وحدهم، وأهملت الجزائريين كل الإهمال، وكأنهم لا وجود لهم إلا كجماعة متوحشة يجب الضغط عليها ومراقبتها بواسطة الجيش

1 نبيل أحمد بلاسي، **الاتجاه العربي والإسلامي ودوره في تحرير الجزائر**، ط1 ،الهيمنة المصرية العامة للكتاب، 1990م، ص28.

2 محفوظ قداش، **جزائر الجزائريين: تاريخ الجزائر**، تر: محمد المعراجي، ط1 ،الأكاديمية الجزائرية للمصادر التاريخية، الجزائر، 2008م، ص232.

3 محفوظ قداش، مصدر نفسه، ص232.

والشرطة والقوانين الردعية مثل: قانون الأهالي، لأنهم في نظرها عنصرا خطيرا[1]. فقد قدمت الجمهورية الثالثة خدمات عظيمة للمستوطنين، فعبدت لهم الطرق وأنشأت الموانئ والسكك الحديدية....، واستأثر المستوطنين بجميع الحقوق بعد استيلائهم على الوظائف العمومية، وبهذا أصبحت الجزائر تحت أيدي المستوطنين الذين جعلوا هدفهم كله استغلال الأرض والإنسان الجزائري.

وبذلك ارتقى المستوطنون إلى وضعية ممتازة في الجزائر المحتلة، هذه الوضعية أنستهم أصلهم الوضيع، وماضيهم التعس، حيث أصبح العبد منهم سيدا في الجزائر، والجبان بطلا والمسكين جبارا، كل ذلك لأن فرنسا وضعت بين أيديهم السلطة والثروة والسلاح، هكذا أصبح المستوطنون في الجزائر وسائل الرقي والتقدم، أما العنصر الوطني الجزائري والأهلي فقد ضاعفت فرنسا من مآسيه وآلامه وزادته جهلا وفقرا وعزلة عن الحياة العصرية[2].

ونجد بأن الجمهورية الفرنسية الثالثة، كانت ضد فكرة إشراك الجزائريين في التمثيل السياسي، ولم تقم سوى بإشراك بعض الجزائريين الذين تم اختيارهم في المداولات في المجالس المحلية بالإضافة إلى اللجوء إلى تعيين الأميين الذين لا يعرفون شيئا عما يدور حولهم في المناقشات، وبعبارة أخرى فالأوروبيين يقومون بإجراء انتخابات لممثلهم ويصوتون ويتخذون القرارات، ثم يقومون بانتقاء وتعيين أعوانهم للعمل معهم في المجالس المحلية، ومن هذه السياسة يتضح أن الأهالي كانوا مهمشين من الناحية السياسية، وهذا يوضح مدى ظلم السلطات الاستعمارية للجزائريين وحرمانهم من أبسط حقوقهم[3].

---

1 عز الدين معزة: **فرحات عباس والحبيب بورقيبة: دراسة تاريخية وفكرية مقارنة (1899–2000م)**، أطروحة نيل درجة دكتوراه، العلوم في التاريخ الحديث والمعاصر، إشراف: عبد الكريم بوصفصاف قسم التاريخ، جامعة منتوري، السنة الجامعية (2009 –2010م)، ص ص12 –13.

2 المرجع نفسه، ص13.

3 عمار بوحوش، **التاريخ السياسي للجزائر من البداية و لغاية 1962م**، ط1 ،دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1997م، ص161.

ولقد أدت هذه السياسة إلى تهميش الأهالي الجزائريين، وهضم تام لحقوقهم وطمس عناصر هويتهم خاصة في مجال الدين واللغة، مما انعكس سلبا عليهم[1].

كما حرمتهم من أي تمثيل سياسي، أو الحصول على جنسية فرنسية، وتركزت خطتهم على[2]:

1-التخلص من رؤساء القبائل أو الشخصيات الجزائرية التي تعاونت مع المكاتب العربية.

2-إنهاء العمل بالشريعة الإسلامية وتطبيق القوانين الفرنسية.

3-إلغاء المكاتب العربية في جميع أنحاء الجزائر.

4-تحويل المناطق العسكرية إلى الحكم المدني.

***خصائص الجمهورية الفرنسية الثالثة[3]:**

- رئيس الجمهورية له دور شرفي.

- ينتخب مجلس النواب بالاقتراع العام المباشر.

- ينتخب مجلس الشيوخ بالاقتراع العام الغير مباشر.

- رئيس المجلس الذي يقابله اليوم رئيس مجلس الوزراء هو أحد الوزراء الرئيسيين وليس رئيس الوزراء، أي أنه ليس رئيس الحكومة.

1 أحمد مهساس، **الحركة الوطنية في الجزائر**، تر: الحاج مسعود، دار القصبة للنشر، الجزائر، 2003م، ص39.

2 عمار بوحوش، مرجع سابق، ص169.

3 عمار بوحوش، مرجع سابق، ص162.

*** سياسة المستوطنين الفرنسيين في عهد الجمهورية الثالثة[1]:**

وتتلخص في ما يلي:

1-حصول المستوطنين الأوروبيين على حقوقهم السياسية، أي إقامة مؤسسات مدنية تخدم مصالح هذه الفئة الأوروبية المقيمة في أرض الجزائر.

2-التمثيل التام في البرلمان الفرنسي، وفي التجمعات والبلديات المحلية.

3- ربط الإدارة في الجزائر بوزارات مركزية في فرنسا.

4-نقل السلطة من يد العسكريين إلى يد المدنيين الأوروبيين في إطار الحكم المدني.

5-بيع أراضي الأعراش للمعماريين أو المستوطنين الأوربيين، والتخلص من الدواوير الجزائرية، بحيث تصبح عبارة عن بلديات يقودها مسؤول فرنسي (مثلما هو موجود في فرنسا).

6-حل القبائل والعروش العربية، أي ضرورة تحطيم البرجوازية العربية وخاصة الشخصيات الجزائرية التي تعاونت مع السلطات العسكرية وكانت تحد من نفوذ سلطات الحكم المدني.

7-جعل أراضي الجزائريين ملكية فردية وجاهزة للبيع وبذلك يمكن المستوطنون الأوروبيون من التوسيع في كل مكان في أرض الجزائر.

8-إقامة تجمعات سكنية في مناطق محددة للعرب.

1 عمار بوحوش، مرجع سابق، ص162.

المبحث الثالث: التشريعات العقارية في الجزائر قبل 1873

1-أهم القوانين:

أ- قانون 16جوان 1851م:

بعد استسلام الأمير عبد القادر، تبيّن للإدارة الاستعمارية بأنه لابد توسيع نطاق الاستيطان ليشمل كل مناطق التل، بعدما كان محصورا فقط في المنطقة المدنية، وهي منطقة صغيرة مقارنة بالمساحة الإجمالية للتل الجزائري، خاصة بعدما تبيّن بأن نتائج تطبيق أميرتي 1844و1846م، -الذي كان مقتصرا على هذه المنطقة فقط- قد كانت متواضعة، لذلك بات من الضروري وضع حد للعراقيل القانونية التي كانت تمنع امتداد المعاملات العقارية بين الأهالي والأوربيين، لتشمل كل مناطق التل، بما يتماشى وتزايد طلبات الاستيطان، هذه المعطيات هي التي دفعت بالإدارة الاستعمارية إلى إصدار قانون شامل من شأنه تنظيم المعاملات العقارية في التراب الجزائري كاملا وهذا ما أدرى إلى إصدار قانون 16جوان 1851م.

خلال سنة 1850م تم تشكيل لجنة حكومية بهدف إعداد مشروع قانون حول تأسيس الملكية في الجزائر، وقد تم تحرير هذا المشروع من طرف اللجنة الاستشارية للجزائر وقد تم تقديم هذا المشروع أمام المجلس الوطني بتاريخ24 مارس 1850م، ومن بين المبادئ الأساسية التي جاء بها: الإقرار بأن الملكية حق مصون للجميع دون تمييز بين الملاك الأهالي والملاك الفرنسيين وغيرهم، كما اعترف بحقوق الملكية أو الانتفاع العائدة إلى القبائل[1].

ولكن بالمقابل جعل الاعتراف بملكية الاهالي مربوطا بعدة شروط تكاد تكون تعجيزية، منها أن حق الملكية الفردية يجب ان يكون مثبتا بواسطة عقد أو بواسطة امتياز يمتد على

1 صالح حيمر، **السياسة العقارية الفرنسية الجزائر 1830-1890**، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في تاريخ الحديث والمعاصر، قسم التاريخ والآثار، باتنة، 2013-2014، ص95.

مدى عشر سنوات دون انقطاع. أما بالنسبة لملكيات القبائل فيجب أن تثبت بعقود، وفي حالة عدم وجود هذه العقود، فإن القبائل لا تعتبر سوى مجرد منتفعة فقط من الأرض، أما ملكية هذه الأخيرة فتعود إلى الدولة[1].

يبدو أن هذا المشروع قد وضع وفق ما يخدم مصالح الدومين على حساب الأهالي ذلك لأن عدد الأهالي الذين يمكن ان يقدموا الوثائق الثبوتية المطلوبة سيكون قليلا جدا.

بموازاة هذا المشروع، ثم إعداد مشروع آخر من طرف لجنة المجلس الوطني برئاسة هنري ديديه (Henri Dédier)، الذي قدم تقريرين بهذا الشأن أمام المجلس الوطني الأول بتاريخ 16 جويلية 1850م والثاني بتاريخ 29 مارس 1851م[2].

إذا كان المشروع الأول قد أخضع المعاملات العقارية بين الأهالي والأوربيين إلى نظام خاص، فإن المشروع الثاني قد كان ينوي تأسيس الملكية العقارية على نفس القواعد المعمول بها في فرنسا، حيث أبعد الاستثناءات التي ميزت المشروع السابق، ولم يحتفظ سوى بمنع الحيازة في المناطق العسكرية، وذلك بواسطة الحجج التالية: "أن مصلحة العرب أنفسهم تتطلب أن يبقوا مؤقتا خاضعين لتشريع استثنائي"[3].

لقد جاء هذا المشروع كرد فعل عنيف ضد أمرية 1846م، وهو مشروع مخالف للسابق، حيث أنه يرتكز على فكرة الإدماج شبه الكلي للملكية الجزائرية بالملكية الفرنسية، حيث حاول أن يوسع مجال تطبيق مبادئ الحق العام التي تسير الدومين العام ودومين الدولة في فرنسا، لتشمل التراب الجزائري كذلك، كما تضمن الإقرار بحرمة الملكية، وبأن المعاملات العقارية ستكون حرة في المنطقة المدنية، وتسير بواسطة القانون الفرنسي، غير أن هذه المعاملات تبقى ممنوعة بأراضي القبائل.

---

1 صالح حيمر ، المرجع نفسه، ص96.

2 عدة بن دهة، **الخلفيات التاريخية لتشريعات العقارية في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي**، أعمال الملتقى حول العقار في الجزائر 1830م-1962م، منشورات وزارة المجاهدين، 2007م، ص131.

3 صالح حيمر، مرجع سابق، 100.

نظرا لتعارض مشروع الحكومة مع مشروع المجلس الوطني، فقد أعيد النظر في هذا الأخير، حيث أدخلت عليه بعض التعديلات وقدم المجلس بتاريخ29 مارس1851م، حيث صار يتألف من خمسة فصول تضم21 مادة وفي الأخير تم دمج مشروع الحكومة بمشروع المجلس الوطني فخرج عن ذلك قانون 16 جوان 1851م.

يتألف قانون 16 جوان 1851م من خمسة فصول، الأول حول الدومين الوطني والثاني حول دومين المقاطعات والبلديات، والثالث حول الملكية الخاصة، والرابع حول نزع الملكية والاحتلال المؤقت لأجل المصلحة العامة، أما الفصل الخامس والأخير فيتعلق بجملة من الإجراءات العاملة، منها تلك المتعلقة بإنجاز العمليات التي أقرتها أمرية 21 جويلية 1846م.

الفصل الأول يتعلق بالدومين الوطني (Domaine National)، وقد تم تقسيمه حسب القواعد العامة للتشريع الفرنسي إلى الملك العمومي (Domaine Public)، وملك الدولة (Domine de L'etat).

أما الدومين العام فيشتمل حسب ما حددته المادة الثانية من القانون [1]على:

1- كل الاملاك التي نص القانون الفرنسي على عدم قابليتها للملكية الخاصة.

2- قنوات الملاحة والري والتجفيف المنجرة من طرف الدولة أو على حسابها لغرض المصلحة العامة، والأراضي التابعة لهذه القنوات، منها قنوات المياه والآبار ذات الاستعمال العام.

3- البحيرات المالحة، ومجاري المياه بمختلف أنواعها والعيون، وهذا مع مراعاة الحقوق الخاصة المعروفة سابقا على البحيرات المالحة ومجاري المياه والعيون، والمحاكم العادية هي الوحيدة المخولة للنظر من النزاعات التي تنشأ بشأن هذه الحقوق.

1 رشيد فارح، مرجع سابق، ص96.

أما أملاك الدولة فقد حددتها المادة الرابعة من القانون[1]في:

1-كل الأملاك المنصوص عليها في القانون الفرنسي.

2-الأملاك والحقوق المنقولة والثابتة التابعة للبايلك أو لغيره، التي تم ضمها للدومين بواسطة قرارات أو أمريات صادرة قبل هذا التاريخ.

3-الأملاك التي تم حجزها وضمها إلى الدومين بناء على تطبيق أمرية 31أكتوبر 1845م.

4-الأخشاب والغابات، مع مراعاة حقوق الملكية والاستعمال المعترف بها قبل صدور هذا القانون.

يتضح من هذه المادة بان المشرع الفرنسي حاول تنظيم أملاك الدولة وفق النمط والمعمول به في فرنسا، ومع ذلك جاء ببعض الاستثناءات بالنسبة الجزائر، من بينها ضم الملاك المحجوزة إلى أملاك الدولة، غير أن أخطر ما جاء في هذه المادة بالنسبة للأهالي هو ضم الأراضي الغابية إلى أملاك الدولة، وهذا ما ستترتب عنه عواقب وخيمة على حياة الجزائريين كما سنرى.

هذا وقد نص القانون على أن الأملاك التابعة لدومين الدولة يمكن بيعها أو استبدالها أو منحها في شكل امتياز، كما يمكن تأخيرها أو تخصيصها للمصالح العمومية (المادة)، على أن تقدم تقارير سنوية إلى المجلس الوطني بشأن عدد وطبيعة وأهمية العقارات التي تم بيعها أو منحها للمصالح العمومية أو تم منحها في شكل امتيازات (المادة)[2].

أما الفصل الثاني فيتعلق بدومين الولايات والبلديات، وهنا لابد من التذكير بالتقسيم الإداري الذي أقرته الذي أقرته الإدارة الاستعمارية في الجزائر، فقد نصت أمرية 15 أفريل 1845م على تقسيم التراب الجزائري إلى ثلاث مقاطعات: الجزائر، قسنطينة ووهران، وقد تم

1 صالح حيمر، مرجع سابق، ص100

2 صالح حيمر، مرجع نفسه، ص101.

إنشاء إدارة مدينة متميزة في كل مقاطعة، بواسطة أمرية 1سبتمبر 1847م، وأخيرا قرار 9ديسمبر 1848م، الذي نص على الإبقاء على تقسيم الجزائر إلى ثلاث مقاطعات، وكل مقاطعة تضم منطقة مدينة ومنطقة عسكرية، وأقر إنشاء ولاية في المنطقة المدينة لكل مقاطعة، ثم تقسيم كل ولاية إلى دوائر وبلديات لا توجد إلا اسميا فقط، وقد نص هذا القانون، على تطبيق المبادئ العامة التي تسير أملاك الولاية والبلدية المعمول بها في فرنسا ولم يضف إليها شيء جديد[1].

أما الفصل الثالث فيشمل المواد من 10 إلى 17، ويتعلق بالملكية الخاصة، وقد تضمن أهم القرارات التي جاء بها هذا القانون.

فقد جاء في المادة10: "حرمة الملكية دون تمييز بين الملاك الأهالي والملاك الفرنسيين وغيرهم "أما المادة 11 فقد نصت على " الاعتراف بحقوق الملكية وحقوق الانتفاع التي كانت موجودة عند الاحتلال أو تم تسويتها أو تأسيسها بعد ذلك من طرف الحكومة الفرنسية، لفائدة الخواص، والقبائل، وفروع القبائل[2].

ب- سياسة الحصر:

منذ استسلام الأمير عبد القادر أدركت الإدارة الاستعمارية بأن الإجراء المتعلق بمصادرة أراضي الثائرة، المنصوص عليه ي أمرية 31أكتوبر 1845م، لم يعد كافيا لتوفير الأراضي الضرورية للاستيطان، خاصة وأن النصوص القانونية الواردة في أمريتي 1844م و1846م لم تتطرق إلى أراضي القبائل، حيث انشغلت فحسب بالمناطق الواقعة بالقرب من المدن والمراكز الاستيطانية، كما أن التطورات السياسية التي عرفتها فرنسا على إثر قيام الثورة الباريسية 1848م وانقلاب 1851م وما ترتب عنها من نتائج خاصة تلك الهجرة الإجبارية

1 مغنية الازرق، مصدر سابق، ص86.

2 يحي بوعزيز، **سياسة التسلط الاستعماري والحركة الوطنية 1830م- 1954م**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007م، ص77.

للعناصر غير المرغوب فيها باتجاه الجزائر، مما أدى إلى زيادة الطلب على الأراضي في الجزائر، لذلك بات من الضروري على الإدارة الاستعمارية إيجاد طرق جديدة للحصول على الأراضي قصد تلبية متطلبات الاستيطان فلم تجد أمامها من وسيلة اللجوء إلى أراضي العرش.

لقد استهدفت السلطات الاستعمارية أراضي العرش، مستندة في ذلك على النظرية التي جاء بها قانون 16جوان 1851م، القائمة على اعتبار أن الدولة هي مالكة الرقبة على أراضي العرش، وأن الفرد أو القبيلة ليس له سوى حق الانتفاع بالأرض فقط، وهو مبدأ ابتكرته الإدارة الاستعمارية لأراضي العرش، ولم يكن معروفا في الشريعة الإسلامية التي لا تقر للدولة سوى بالحق في تحصيل الضريبة ومراقبة الزراعة[1] ومن هذا المنطلق جاءت الإدارة الاستعمارية بسياسة الحصر.

تقوم سياسة الحصر غلى فكرة مفادها أن القبائل كانت تستغل أراضي لا تتناسب وعدد أعضائها وحاجياتهم، لذلك يجب حصر سكان القبيلة في جزء من أرض العرش يتماشى وحاجياتهم الضرورية، والجزء الباقي يعود إلى الدولة باعتبارها مالكة الرقبة على هذه الأرض، وتكون نتيجة هذا التقسيم أن تحصل القبيلة مقابل الجزء الذي اقتطع من أراضيها على الملكية التامة للأرض التي تم حصرها بها، وهذا ما يسمح بتغلغل المعمرين في الأجزاء العائدة للدولة داخل أراضي العرش وهكذا يتم اختراق القبيلة تدريجيا.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن هذه الفكرة تعود إلى عهد الماريشال بيجو، الذي صرّح في 10 افريل 1847م : "مذهبي السياسي تجاه العرب ليس طردهم ولكن إدماجهم في حضارتنا

1 رشيد فارح، مرجع سابق، ص109.

ليس تجريدهم من أراضيهم وإبعادهم عنها ولكن حصرهم في هذه الاراضي التي كانوا ينتفعون بها منذ زمن بعيد وذلك عندما تكون هذه الأرضي لا تتناسب مع سكان القبيلة"[1].

لقد تكفل ضباط المكاتب العربية في البداية بتنفيذ إجراءات الحصر ظنا منهم بأنها مجرد إجراء يرمي إلى ترتيب أوضاع الناس في الأراضي، لكن سرعان ما اكتشفوا بأن هدف هذه السياسة هو نزع الملكية من الفلاحين بطريقة مقنعة أو متسترة، لذلك ثاروا ضدها، وقد صرح أحدهم قائلا: "بموجب قيامي بمهامي باعتباري قائدا أعلى في دائرة (سكيكدة) لمدة تزيد عن خمس سنوات، وحيث أنني أنهيت ما كُلفت به من مهام الحشر فيها فإنني في موقع يجعلني أدرى بالجميع بما جرى هناك، ويمكن أن ألخص كل هذا في هاتين الكلمتين: سرقة ونهب[2]".

وقد تم تطبيق سياسة الحصر على أراضي العرش وأراضي الرعي على حد سواء وقد ذكرت بعض المصادر الفرنسية بأن الكثير من الفلاحين كانوا يرغبون في تطبيق نظرية الحصر قصد التخلص من تعسف الحكام، وأن الأهالي الذين خضعوا لعملية الحصر لم يعانوا تقريبا من مجاعة عام 1866، لكن في الحقيقة أن هذه السياسة لم تخل من التعسف، وقد أدت إلى سلب أخصب الأراضي من الجزائريين، وهذا ما أدى إلى إفقارهم، وهذا ما تؤكده حتى بعض الكتابات الفرنسية نفسها، نذكر منها ما أشار إليه الحاكم العام بيليسي (Péllissier)[3] في أحد تقاريره حينما قال: "في كل مرّة ننتزع الأرض من العرب، ونبقى على هذا النّسق كما هو، مهما بدا حجم ما ننتزعه صغيرا بالقياس لما بقي لهم، فإننا نجازف، بحكم هذا المظهر الأخير بتخطي الحدود التي تسمح لهم بتأمين شروط بقائهم"[4]

1 أبو القاسم سعد الله، مرجع سابق، ص104

2 شارل روبير آجرون، مرجع سابق، ص139.

3 بيليسي (Jean- Jacques Pellissier) (1794-1864): عسكري وسياسي فرنسي، هو الذي أشرف على إبادة الجزائر سنة 1860، توفي سنة 1864.

4 الهواري عدّي، مصدر سابق، ص 62-62.

وهناك أحد الفرنسيين أيضا لم تمنعه النزاهة من القول بأن الحصر "معناه اغتصاب حقوق الأهالي وإبعادهم عن السواحل، وهو تصرف عنيف، جائر، يُذّكر بتصرفات الغزاة الأوائل"[1].

أ- قانون سيناتوس- كونسيلت 1863:

يشكل قانون سيناتوس –كونسيلت (Senatus –Consulte)الصادر في 22 أفريل 1863 نقطة تحول بارزة في تاريخ التشريع العقاري الاستعماري الفرنسي في الجزائر وهذا نظرا للنتائج التي ترتبت عنه، والتي مست مختلف جوانب الحياة الاقتصادية والاجتماعية والسياسية للمجتمع الجزائري، لذا سأحاول تناول هذا القانون بشيء من التوسع.

مضمونه: يتألف قانون مجلس الشيوخ أو سيناتوس كونسيلت من سبعة فصول يمكن تلخيص أهم ما جاء في كل منها في النقاط التالية:[2]

الفصل الأول: تعلن القبائل الجزائر مالكة للأراضي التي تنتفع بها بصفة دائمة وتقليدية مهما كان سند ذلك.

-تثبيت كل أعمال التقسيم وغيرها التي تمت في السابق بين الدولة والأهالي فيما يتعلق بملكية الأرض.

الفصل الثاني: تتعلق بكيفية تطبيق هذا القانون، حيث نصت على أنه سيتم تنفيذ العمليات التالية، إداريا وفي أقرب وقت ممكن:

1. تحديد مناطق القبائل.
2. تقسيم أراضي القبائل بين مختلف دواوير كل قبيلة في منطقة التل الجزائري وأراضي فلاحية أخرى، مع الاحتفاظ بالأراضي التي يجب أن تبقى كأملاك بلدية.

1 عمار بوحوش، مرجع سابق، ص133.

2 صالح حيمر، مرجع سابق، ص144.

3. تأسيس الملكية الفردية بين أعضاء هذه الدواوير، كلما تبيّن أن هذا الأمر ممكنا ومفيدا، وفق مراسيم إمبراطورية ستصدر لاحقا.

الفصل الثالث: سيتم إصدار لائحة إدارية تحدد:

1. أشكال تحديد مناطق القبائل.
2. أشكال وشروط تقسيمها بين الدواوير والتصرف في الأملاك الخاصة بالدواوير.
3. الأشكال والشروط التي يتم في إطارها تأسيس الملكية الفردية وطريقة إصدار عقود الملكية.

الفصل الرابع: تبقى القبائل المقيمة بهذه الأراضي ملزمة بدفع ما عليها من ضرائب ورسوم تجاه الدولة.

الفصل الخامس: يحتفظ بحقوق الدولة في ملكية أراضي البايلك وحقوق وحقوق الأفراد في أراضي الملك، كما يحتفظ بالدومين العام كما حدّدته المادة 2 من قانون 16 جوان 1851م بالإضافة إلى دومين، خاصة ما يتعلق بالغابات.

الفصل السادس: إلغاء الفقرتين الثانية والثالثة من المادة 14 من قانون 16 جوان 1851م حول تأسيس الملكية في الجزائر، ومع ذلك لا يمكن التصرف في الأراضي التي ستقسم على الدواوير ألا بعد صدور عقود الملكية الفردية.

الفصل السابع: الإبقاء على الأحكام القانونية الأخرى التي جاء بها قانون 16 جوان 1851م، خاصة ما يتعلق بنزع الملكية لغرض المصلحة العامة وإجراءات الحجر.

أهدافه:

لقد قيل الكثير بشأن قانون سيناتوس كونسيلت وأهميته، حتى أن أحد الكتاب الفرنسين قد وصفه بالصّرح العظيم المنظم والمميز في التشريعات العقارية التي سنتها فرنسا

في الجزائر[1] غير أن الدارس المتمعن للرسائل والأدبيات السياسية المتعلقة بهذا القانون سيكتشف بأنه كان ينطوي على جملة من الأهداف المعلنة ومنها المخفية.

- **الأهداف المعلنة:**

وضع حد للمتاعب التي يعاني منها الجزائريون بعدما أصبحت أملاكهم مهددة جراء تطبيق سياسة الحصر وما ترتب عنها من سلب لأملاك الأهالي، وهي النقطة المستعجلة التي ركز عليها الأمبراطور في رسالته التي بعث بها إلى الماريشال بيليسي بتاريخ 6 فيفري 1863م والتي جاء فيها: "يبدو لي أنه من أجل راحة وازدهار الجزائر يجب تمتين الملكية بين أيدي من يحوزونها".

- ❖ التعرف على ملكية الأهالي وإنشاء الملكية الفردية كلما كان ذلك ممكنا.
- ❖ وضع حد لحالة الغموض التي ظلت تكتنف الملكية العقارية في الجزائر.
- ❖ جلب مزايا الحضارة للجزائريين من خلال إنشاء الملكية الفردية.

- **الأهداف الخفية:**

❖ تحقيق الأمن والاستقرار داخل المجتمع الجزائري بما يسمح بتوطيد الوجود الفرنسي بالجزائر، وهذا ما عبّر عنه مقرر اللجنة المشيخة المكلفة بإعداد هذا القانون الكونت دو كازابيانكا(De Casablanca)، بتاريخ 8أفريل 1863م، حيث قال: "إن مستقبل الاستعمار لا خوف عليه بعدما تقرر استملاك الأراضي التي كانت للعرب"[2] وهو نفس ما ذهب إليه الإمبراطور في الرسالة المشار إليها أعلاه حيث قال: "كيف يتحقق لنا دوام السلم في ناحية مادام الخوف والقلق نازلان بقلوب أهلها في شأن ما يملكون من العقار"[3].

1 صالح حيمر، مرجع سابق، ص 145.

2 عمار بوحوش، مرجع سابق، ص110.

3 بشير بلاح، مرجع سابق، ص75.

❖ تفتيت القبيلة وإحلال الملكية الفردية محل الملكية الجماعية: لقد أدركت الإدارة الاستعمارية بأن قوة وتماسك المجتمع الجزائري تكمن في النظام الاجتماعي القبلي المرتكز على الملكية الجماعية، ذلك لأن محدودية الامكانيات الفلاحية من جهة، وطبيعة سكان القبيلة المنحدرين في الغالب من عائلة واحدة من جهة أخرى، يحتم عليهم استغلال الأرض بصفة جماعية، وهذا ما خلق نوعا من التضامن والتكافل بين أفراد القبيلة، وهو الشيء الذي كان بمثابة الدرع الواقي الذي حال دون تغلغل النظام الاستعماري داخل المجتمع الجزائري، لذلك وجدت الإدارة الاستعمارية بأن الحل الوحيد لاختراق المجتمع الجزائري هي كسر شوكة الأعراش وفصم عرى التضامن والتآزر القائمة بين أفرادها وهذا لا يتأتى لها إلا من خلال تقسيم الملكية العقارية وإحلال الملكية الفردية محل الملكية الجماعية، وهذا ما من شأنه أن يضعف القبيلة ماديا ومعنويا.

المبحث الثالث: انعكاسات التشريعات العقارية على الجزائر.

لم تكن فرنسا سعيدة بذلك التوازن الاقتصادي الذي عرفته الجزائر قبل الاحتلال، عليه وضعت هذه الأخيرة خطة مكملة الجوانب لهدم هذا التوازن بعد أن تثبت وجودها في القطر الجزائري، فكانت التشريعات العقارية التي بدأت في الصدور منذ 1834م إلى غاية نهاية الاحتلال كفيلة بتحطيم الاقتصاد المحلي ومنه يمكن إبراز انعكاسات هذه التشريعات على الجزائريين كتالي:

أ- الانعكاسات في المجال الاقتصادي

1. تأسيس الملكية الفردية

حدد قانون 1834م الوضعية القانونية للجزائر بالنسبة لفرنسا، وحدد الأرض التي تطبق عليها النصوص التشريعية ولا سيما تلك المتعلقة بانتزاع الملكية والتي ستحول من الاستيطان على حساب القبائل عملا قانونيا[1].

فبمجيئ "بيجو" الذي أولى أهمية وعناية كبيرة بالأرض الجزائرية أسند فالحتها للكثير من الأوربيين في مشروع قائم على فلاحة الأرض ومحاربة الأهالي وبالفعل انتزعت إدارة الاحتلال سنة 1846م حوالي 168.000هكتار من 200 عائلة جزائرية في حين أشارت الإحصائيات إلى أن عدد الأراضي المزروعة على المعمرين من سنة 1841م الى1850م هو113.000 هكتار، والمزروعة من 1851م إلى1860م هو 2500.000 هكتار[2].

1 الهواري عدي، مصدر سابق، ص 15.

2 حميدة عميراوي وآخرون، **آثار السياسة الاستعمارية والاستيطانية في المجتمع الجزائري**، المركز الوطني لدراسات والبحوث في الحركة الوطني، الجزائر، 2007، ص 98- 92.

تستغل بشكل فردي بعد أن كانت تستغل بشكل جماعي من قبل الأهلي. وبما أن الملكية في الجزائر كانت في غالبيتها المتعلقة ذات طابع جماعي، فإن القوانين الفرنسية عملت على مصادرتها من أصحابها وكانت نية فرنسا من استصدارها للعديد من القوانين العقارية[1].

وكانت نية فرنسا من استصدارها للعديد من القوانين العقارية رغبتها في فرنسة الأراضي الجزائرية التي لم تكن ممكنة إلا بتطبيق القانون الفرنسي عليها بدل أن يطبق عليها القانون الإسلامي، وهذا ما كان لفرنسا بعد استبعادها لشريعة الإسلامية من المعاملات العقارية، وأباحت التصرف في الأملاك الوقفية خاصة تلك المخصصة لأراضي المقدسة كما استبعدت مبدأ الشفعة الذي يتنافى والقانون الفرنسي وتحول دون تحقيق البيع العقاري بين الأهالي المعمرين[2].

ب- توسيع زراعة الكروم على حساب زراعة الحبوب

بعد سنوات قليلة من الاحتلال الفرنسي تحولت الجزائر من بلد حقق الاكتفاء الذاتي في الإنتاج الزراعي خاصة الحبوب إلى بلد يعيش في مستنقع الفقر والحرمان والبؤس والمجاعة، بسبب السياسة الكولونيالية القائمة على سلب الأراضي الخصبة الزراعية من الأهالي ومنحها لغلات المستوطنين[3].

فبالرجوع إلى الوضع الاقتصادي الجزائري قبل الاحتلال الفرنسي فإننا نجد أن أغلب الجزائريين يزاولون نشاطين أساسين، هما الزراعة والرعي، حيث حققت الجزائر اكتفاء في بعض المزروعات ، بل اصبح بعضها موجه لتصدير كالقمح الذي كان يصدر نحو فرنسا

1 مصطفى عبيد، **الفكر الاستعماري السانبسيموني في مصر والجزائر (5011 -5088) دراسة في مشاريع ونشاط السانسيمونيين بمصر وتجربة توماس إسماعيل أوربان في الجزائر**، دار المعرفة الدولية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2851 ، ص 01

2 فركوس صالح، **تاريخ جهاد الأمة الجزائرية للاحتلال الفرنسي، المقاومة المسلحة1830-1962**، دار العلوم، الجزائر، 2012، ص99.

3 أحمد مهساس، مرجع سابق، ص132.

ذاتها، لكن بعد الاحتلال الفرنسي وبفضل السياسة القائمة على الاستيطان والأرض المحروقة تحولت الجزائر الى بلد فقير لا يستطيع تلبية حاجتها الأساسية[1] .

كانت زراعة الكروم موجودة في الجزائر حتى قبل 1830م لكنها لم تكن موجه لصناعة الخمر، فحتى بعد الاحتلال وأثناء حكم الإمبراطورية الثانية لم تكن تغطي زراعة الكرم المخصصة للإنتاج الخمر سوى مساحة متواضعة جدا اقل من 10.000 هكتار في سنة 1864م، رغم تطور زراعة الكروم الأهلية بعد هذا التاريخ أين ارتفعت من 3.148هكتار 1864م في 6.904 هكتار إلى 1874م سنة[2].

بمجيئ بيجو حاكما على الجزائر، عرفت مسألة الاستيطان نمو كبيرا حيث جلب العديد من المهاجريين بواسطة الإشهار الذي قامت به فرنسا ففيما بين سنتي 1840م-1845م جاء إلى الجزائر 19.4887 معمرا[3]. إلا أن هذا النمو لم يمس زراعة الكروم التي بقت إلى غاية 1850م تشغل مساحة 200 هكتار فقط في العاصمة و36 هكتار في المدية، و33 هكتار في مليانة و38 هكتار في عنابة، رغم صدور قانون 11جانفي 1851م الذي نص على السماح للمنتوجات الجزائرية بالدخول إلى التراب وتوسعا بطيء فلم يستغل منه 1878م سوى 17.000 هكتار فقط[4].

أدت زراعة الكروم في الجزائر التي أتت على حساب الزراعة المعاشية (الحبوب) إلى هدم وتخريب الاقتصاد المحلي، وقد لقيت زراعة الكروم، اهتماما من قبل الكولون ودعمتها

1 سامية بن فاطمة، بوبكر حفظ ، **الهجرة الجزائرية إلى فرنسا خلال فترة الاحتلال الفرنسي** (1830-1962) قراءة في الأسباب والدوافع، مجلة العلوم الاجتماعية، جامعة تبسة، العدد 27، نوفمبر (2017)، ص 131.

2 شارل روبير آجرون، الجزائر المعاصرة...، ج 2، مرجع سابق، ص 169.

3 محفوظ قداش، مصدر سابق، ص 159.

4 صالح حيمر، مرجع سابق، ص 270.

السياسية الفرنسية القائلة بأن زراعة الكروم ستحقق مستقبل زاهرا مما سيؤدي إلى استقرار الاحتلال الفرنسي بالجزائر[1].

4-تراجع تربية الحيوانات

يعتبر المجتمع الجزائري كما سبق وأن ذكرنا مجتمعا ريفي يعتمد بالأساس على نشاطين وهما: الزراعة والرعي، وهما حرفتين متلازمتين في بعض المناطق مثل منطقة الشمال تبعا لظروف المناخية والنباتية والتضاريسية، في حين تعتبر تربية الحيوانات تقريبا النشاط الوحيد الممارس في التخوم الصحراوية.

كانت الثروة الحيوانية معتبرة جدا في الفترة العثمانية من كل الأنواع (الأغنام، ماعز، خيل، بغال، حمير..)، فكان هذا النشاط (تربية الحيوانات) تكملة للنشاط الزراعي، ويعد هذا النشاط مصدر عيش رئيسي في بعض المناطق، لا سيما المناطق السهبية كمنطقة النمامشة مثال التي تتربع على مساحة رعوية قدرت بنحو مليوني هكتار[2].

لكن هذا النشاط تراجع وبصفة ملحوظة مع الاحتمال الفرنسي للأرضية الجزائرية ولا غرابة أن تكون القوانين الفرنسية الخاصة بالأهالي وممتلكاتهم هي السبب الرئيسي في ذلك حيث اعتمدت إدارة الاحتلال مع أساليب من شأنها إنجاح الاستيطان الأوربي في الجزائر دون مراعات خصوصيات مستقبل سكانها الأصلين[3]. اللذين اضطروا لبيع أراضيهم أو الهجرة منها تحت ظروف قاهرة أو إبعادهم بالقوة عنها خاصة أنها كانت بالنسبة لهم تمثل العرض والشرف.

لا شك أن تربية الحيوانات تحتاج إلى مساحات شاسعة من الأراضي لتوفير لها الكلأ والعلف، لكن هذا لم يعد متوفرا لدى الأهلي بعد صدور قوانين مصادرة الأراضي. وعليه

1 ليلى بلقاسم، مرجع سابق، ص 383.

2 محفوظ قداش، مصدر سابق، ص76.

3 احمد بوحوش، مرجع سابق، ص83.

فسياسة الحصر التي طبقت على الأهالي أدت إلى تقليص المساحات الرعوية، لأن المساحات الواسعة أين تعيش الماشية قدتم منحها للاستيطان كما تم حرمان البدو من حقوقهم في استغلال الأراضي الرعوية بموجب قانون 16جوان 1851م في منطقة التل[1].

وليحقق الاستعمار الفرنسي ما كان يهدف لتحقيقه جعل سياسته الاقتصادية تعتمد على سلب ما بأيدي الأهالي من أراضي بشتى الوسائل ومنحها للمهاجرين من فرنسا وغيرها. فبعد تطبيق القانون الخاص بالغابات كانت نتيجته طرد المربين الجزائريين من أماكنهم الأصلية وتجريدهم من أراضيهم، وبذلك استولى المعمرون على 160.000هكتار من الغابات منها 78.000هكتار مجانا وأكثر من 48.000 هكتار تم بيعها بنسبة 31 فرنك للهكتار، كما أنشأت 22 قرية وزرعت 116.000هكتار على 4.580 معمر جديد، أما الشريكات الخاصة فبهذا استولت على مساحات كبيرة من الأراضي، فكانت حصة الشركة العامة الجزائرية 100.000 هكتار، فمن خلال عملية الاستلاء على الأراضي منع وحرم جزء كبير من الجزائريين من وسائل العيش فأصبحوا خاضعين خاصة في فترات الصعبة التي كانت تتخللها تفشي المجاعة مثل مجاعة1867م إلى 1868م. تناقصت ملكية الأرض عند الجزائريين فتراجعت معه تربية المواشي وانحسار مساحة الأراضي الرعوية[2].

ب: الانعكاسات على المجال الاجتماعي:

لفت السياسة العقارية التي اتبعتها فرنسا اتجاه الأراضي الجزائرية وأمالكهم نتائج غيرت مجرى المجتمع الجزائري، التي جعلته يعيش في ظروف قاسية وقد تمثلت هذه الانعكاسات في:

1 ناصر الدين سعيدوني، مرجع سابق، ص114.

2 عمار بوحوش، مرجع سابق، ص108.

1-الهجرة الى الخارج:

بعد الدخول الفرنسي للجزائر استحوذوا على أجود الأراضي حيث وزعت اخصب الأراضي على الأوربيون وقد استعملت هذه الأراضي المسلوبة في انتاج محاصيل تجارية استهلاكية تخدم حاجيات الأوربيون ن بالدرجة الأولى، في المقابل أراضي الجزائريين غلب عليها القحط والانجراف وتفتت الملكية وضعف مردودها الزراعي مما دفع بالجزائريين إلى الهجرة نحوى بلاد المشرق وأروبا، فبعد تجريد الفالحين من أراضيهم وتفريقهم وجدو أنفسهم أمام أوضاع معيشية مزرية فاضطروا للهجرة وترك اراضيهم لأن السهول الخصبة الغنية التي استولى عليها المستعمر لزيادة المحاصيل السنوية من الحبوب وغيرها، وتوفير فرص عمل قليلة مقارنة بليد العاملة المتوفرة، فالهجرة الريفية للفالحين الذين صودرت أراضيهم تتزايد مما أدى إلى صرف جماعة كبيرة من سكان الريف نحوى المدينة ليبقوا بدون عمل[1].

فضاقت بهم سبل العيش بعد فقدان ممتلكاتهم نتيجة المصادرة والسطو من طرف الإدارة الاستعمارية، أخدوا يهاجرون في هجرات فردية وجماعية، وذلك بحثا عن سبل العيش أفضل من البقاء تحت رحمة الاستعمار الفرنسي، ففي السنوات الأولى من الاحتلال إلى غاية منتصف القرن 19 تمت مصادرة آلاف الهكتارات من أراضي الجزائريين، فأصبح الجزائري لا يأمن على قوته، لأن الأرض هي مصدر رزقه، لذلك فهو مضطر لمغادرة الجزائر والهجرة بحثا عن مصدر الرزق[2].

بعد سيطرة الشركات الكبرى على الأراضي الجزائرية على الإنتاج بالإضافة إلى إصدار السلطات الفرنسية لقوانين الغابات التي منعت الجزائريين حتى من الاقتراب من الغابات، جعلتهم يعيشون في ضيق بعد تراجع ثروتهم الحيوانية وتراجع في الحبوب في حين عدد السكان في تزايد كبيرا، ودفع ذلك الجزائريين للهجرة، لأن الإنتاج الزراعي المحلي أصبح

1 محمد العربي الزبيري، مرجع سابق، ص152.

2 بلقاسم سعد الله، **الحركة الوطنية 1900-1930**، ج2، دار المغرب الاسلامي، لبنان، 1992، ص93.

عاجز عن اطعام كل السكان، بالإضافة إلى المرافق التي كانت بإمكانها استيعاب اليد العاملة الجزائرية، أصبحت في خدمة الأوربيين، فقد شهدت سنوات 1885م –1888م– 1898م هجرات إلى تونس والمشرق وسوريا وبالتمعن في هذه التواريخ نجدها متصلة بأحداث تاريخية معينة عرفتها الجزائر خلال هذه الفترة جعلت الناس يلجؤون للهجرة[1].

2–تفتيك بنية القبال:

المعروف أن المجتمع الجزائري يشكل وحدة متماسكة ويظهر ذلك من خلال عديد التشكيلات الاجتماعية التي يتكون منها، وهو عبارة عن قبائل كثيرة ومنتشرة عبر اقاليم الجزائر، لذلك سعت سلطات الاحتلال إلى تفتيت هذه القبائل، ويظهر ذلك من خلال إصدار قانون 1863م وما جاء فيه من مواد، حيث تزعزع البناء الاجتماعي بفضل انتزاع الملكيات العقارية وتقسيم أراضي الرعي الجماعية، والإقامة الحضرية في السهول العليا الداخلية، حيث أدى تطبيق قانون "سيناتوس كونسيلت" 1863م، الذي شكل أرضية صلبة لبقية القوانين التي تبعته إلى إحداث تغيرات جذرية على بنية القبائل ثم تفتيها وتحويلها إلى وحدات إدارية صغيرة وهي الدواوير، حيث تم تنظيم السكان فيها بعد تفكيك القبائل وتأسيس الملكية الفردية للأراض، وبهذا أجبر الجزائريون على الإقامة المحصورة وتنظيمها حياتيا لم يكن متعود عليه، وذلك بمراقبة السلطات الفرنسية، مما أدى إلى تقليص نشاطه ولم يعد بإمكان الفرد الجزائري الذي كان متعود بالعمل في أرضه أن يجد أنشطة مناسبة لعمله، فقد تسبب هذا النظام الاستعماري الجديد في تفكيك المجتمع الريفي الجزائري وتحطيم القيم الإنسانية التي كان يقوم عليها وهي التضامن والعدل والتعاون[2].

كانت فرنسا ترى أنها بتفكيك القبيلة تحقق بعدين الأول سياسي وذلك بسد الطريق في وجه الطبقة المسيطرة، اي أن النظر في كل شؤون الجزائر والجزائريين يعود لسلطة الاحتلال

1 محمد العربي الزبيري، مرجع سابق، ص145.

2 بشير بلاح، مرجع سابق، ص150.

والبعد الاجتماعي المتمثل في زوال المصالح المشتركة الأرض التي كانت تجمع أفراد القبيلة، فزالت الروابط بين هده الأخيرة وتفككت[1].

3-افقار المجتمع الجزائري:

أدت السياسة الفرنسية إلى فصل الفلاح من أرضه وتحول من مالك أرض إلى خماس في أراضي غيره، حيث امتدت ساعات عمله من الرابعة صباحا إل الساعة الثامنة مساء، بأجر زهيد، بعدما فقد اخصب أراضيه الزراعية، وهذا ما أدى إلى انهيار مستوى دخل العائلة الجزائرية إلى أدنى مستوى فلم يتجاوز أجر العامل اليومي 4 فرنكات عام 1920م و8 فرنكات عام 1835م[2].

ونتيجة التشريد الذي عرفه الجزائريون وعملية المصادرة للأراضي وقعت بالبلاد الجزائرية مجاعة فادحة عام 1864م التي ادت إلى هالك نصف مليون من المسلمين وأفقرت جماعات كثيرة من البالد الجزائرية، كما نتج أيضا من سياسة مصادرة الأراضي تزايد تدخل السلطة الاستعمارية في توجيه الإنتاج الزراعي من خلال التخصص في إنتاج المزروعات التجارية على عكس الزراعات المعاشية التي كان يعتمد عليها الجزائريين[3].

بالإضافة إلى عدم تحكمها في تجارة الحبوب، واجبرت الجزائريين على بيع الفائض من المخزون، ولم يدخروا شيئا، وكذلك اختفاء النظام القديم الذي كان سائدا في الجزائر القائم على التعاون والتضامن، من حيث أصبح النظام الاقتصادي الجديد قائم على الملكية الفردية، هذا ما زاد من تفاقم وضعية الأهالي خلال سنوات القحط والجفاف التي عرفتها سنوات 1866م-1869م والتي عرفت فيها الجزائر أكبر مجاعة بسبب قلة الإنتاج وعدم

1 محفوظ قداش، مصدر سابق، ص133.

2 محفوظ قداش، مصدر نفسه، ص135.

3 بشير بلاح، مرجع سابق، ص154.

مساعدة الحكومة للأهالي، كل هذا ساهم في انتشار الأمراض والأوبئة داخل المجتمع الجزائري، حيث مات العديد من السكان قدرت بحوالي 50000ألف ضحية[1].

في الوقت الذي كان يموت فيه الجزائريون واصلت اللجان المكلفة بتطبيق القانون العقاري لسنة 1883م عمليات الاستيلاء على الأراضي والملكيات، كما أدت الحرائق التي كانت تشعلها القوات الفرنسية إلى نقص العلف وضياع المراعي مما أدى إلى هالك الماشية وإفلاس المربيين، لأنه لم يعد لديهم حق في استخدام الغابات والأراضي غير المزروعة، مما أدى إلى افقار المجتمع من كل الجوانب، لم تترك لهم مجال لتحقيق سبلهم، كما منعت عليهم المساحات الرعوية بسبب عملية مسح حجز الأراضي التي اعتبرتها غير مستغلة، فالمجاعة التي عرفها الجزائريون جعلتهم يتفرقون في المدن والقرى للبحث عن الأكل، فكانوا يتغذون على الضفادع والسلاحف وأوراق الشجر وغيرها كما قاموا ببيع ما يملكون من عقار، والأشياء المنزلية بأثمان زهيدة بعد أن أجهدهم الجوع ونال منهم، أصبحوا حتى بعد الأكل يموتون، فانتشرت جثثهم في كل مكان[2].

بالإضافة إلى ظهور مرض التيفوس وانتشاره في أوساط الجزائريين الذين خلف آلاف الموتى وخلال هذه الفترة كان الجزائريون يتنقلون من الجنوب إلى الشمال بحثا عن لقمة الأكل عن طريق التسول أو السرقة وبهذه الطريقة انتشر بينهم مرض التيفوس والأمراض الأخرى[3].

وقد وصفت الكتابات الفر نسية الحالة الاجتماعية التي وصل إليها الجزائريون، ومن بينهم **"لا فيجري"** الذي وصف حالتهم لسنة 1871م فيقول: "**منذ عدة أشهر والعرب ال يجدون ما يقتاتون منه إلا الأعشاب في الحقول وأراق الشجر، فهم يرعون مثل الحيوانات،**

1 صالح حيمر، مرجع سابق، ص176.

2 محفوظ قداش، مصدر سابق، ص157.

3 يحي بوعزيز، مرجع سابق، ص123.

والأن مع شدة الخريف ضعفت أجسامهم، فماتوا جوعا، فهم عراة يرتدون ملبس رثة ويتسكعون ضالين في الطريق، وحول المدن التي أخرجوا منها، ...فهم ينتظرون جمع النفايات والفواضل للصراع حولها ... ويحفرون الأرض للقوت من الحيوانات والجيفة يقومون بسرقة حيوانات المعمرين[1]».

كما عبر أيضا **"قوبر"** رئيس بلدية وهران عن حالة الجزائريين في قوله: »توجد قبائل بأكملها من البائسين، لم يعد لهم شيئا، فهم يسدون الرمق بثمار التين الهندي، مادامت متوفرة وبعدها لا تبقى لهم وسيلة للعيش سوى السرقة[2]»

فالمجتمع الريفي عاش فترات صعبة في ظل السياسة الفرنسية المجحفة، فبعد أن تعود الفالحون على عدم بيع محصولهم إلا ما كان لازما لدفع الضريبة أو تلبية حاجاتهم، فقد كانوا يستهلكون الجزء الأساسي من انتاجهم في حين يخزنون الفائض ليكون لهم احتياطا ثمينا في السنوات العجاف يعشون عليه دون الحاجة، لكن الأوروبيون الذين استولوا على الأراضي أجبروا الجزائريين على بيع حصولهم، فأصبح معظم الفلاحين لا يخزنون، ويبيعون محاصيلهم فور حصادها بأسعار زهيدة، وقد عبر "وارني" عن ذلك في قوله: " لا يمكن أن يحافظ مجتمع على وجوده في مثل هذه الظروف" واعترف أيضا أن النظام المجتمع جلب إلى القبائل بؤس لم يكن معروفا قبل الغزو[3]، كما أدت إلى انتشار البطالة بين أفراد المجتمع، حيث بلغ عددهم حسب بعض التحقيقات حوالي 580000 شخص وهناك تحقيقات ترفع عددهم إلى أزيد من مليون بطال، وكان مستوى حياة العائلة الريفية يتراوح ما بين 12000 و30000 فرنك سنويا وهو من أدنى المستويات في العالم[4].

1 صالح حيمر، مرجع سابق، ص177.

2 مغنية الأزرق، مصدر سابق، ص65.

3حيمر صالح، **قانون سيناتيس كونسيلت1863 حول الملكية العقارية في الجزائر**، مجلة العصور، العدد18-19، منشورات مجرى البحث التاريخي، جامعة وهران 2012، ص7.

4 ناصر الدين سعيدوني، **النظام المالي للجزائر في أواخر العهد العثماني**، مرجع سابق، ص55.

ب- انعكاسات السياسة العقارية الفرنسية على المجال الثقافي:

1- تراجع التعليم:

لم تخلف السياسة الفرنسية اتجاه الأملاك العقارية نتائج على المجالين الاقتصادي والاجتماعي فقط، بل تعدى ذلك إلى المجال الثقافي الذي كان أشد خطورة على المجتمع الجزائري، فالسياسة الفرنسية كانت تهدف إلى ضرب المجتمع في مقوماته الأساسية، وهدف ذلك الأسس الفكرية ليسهل التحكم فيه وقد برز ذلك من خلال جملة من الإجراءات التي قامت بها السلطات الاستعمارية عند احتلالها للجزائر، فقد كانت ترى بأن الأوقاف تعرقل نشاطها الاستعماري كون هذه الأخيرة هي الممول الأساسي للنشاطات الدينية والتعليمية، فحسب رأي بعض الكتاب الفرنسيين أن: "... الأوقاف تتعارض مع السياسة الفرنسية ....»، لذلك سعت إلى مصادرة وتصفية أمالك الأحباس من مساجد وزوايا، حيث كان عددها سنة 1830م حوالي 13 مسجدا كبيرا و108 مسجدا صغير و32 جامعا و12 زاوية في مدينة الجزائر، وعند دخول الاستعمار الفرنسي، قامت بغلقها وتحويلها إلى كنائس وإسطبلات ومراقد للجنود[1].

حيث كان التعليم يعطى في هذه المساجد التي تعتبر مراكز للتربية والتعليم والتي كانت عادة تحت سلطة الجمعيات الدينية، إضافة إلى المدارس الثانوية والابتدائية الرسمية والخاصة، التي تمول من الأوقاف، لكن بمصادرة هذه الأخيرة جرد التعليم الجزائري من أهم مورد له، بالإضافة إلى ذلك تراجع اللغة العربية، كما قامت بطرد الأئمة والمدرسين الذين أجبروا على الهجرة بعد عمليات المصادرة الوقفية، إضافة إلى ذلك تراجع عدد المدارس، ففي مدينة قسنطينة وحدها كان عدد المدارس 90 مدرسة ابتدائية سنة 1830م تراجع إلى 30

1مرجع نفسه، ص65.

مدرسة، بالمقابل تراجع في عدد التلاميذ إلى 350 تلميذ فقط سنة 1830م بعدما كان 1300 إلى 1400 قبل الاحتلال، كما انخفض عدد الطالب من 700 إلى 60 طالب[1].

2-تجهيل المجتمع الجزائري:

لم تكن الأمية سائدة في أوساط الجزائريين قبل الاحتلال سنة 1830م حيث كانت الكتاتيب والمساجد والزوايا، تقوم بدورها في تعليم الأمة وتنشئتها تنشئة عربية إسلامية، لكن الاستعمار الفرنسي حطم هذه الكتاتيب وهدم المساجد، كما حارب اللغة العربية والثقافة الدينية، فصادرت السلطات الاستعمارية المساجد والمدارس، ومنعت التعليم باللغة العربية، ولم تعوض شيء لأن الإدارة الاستعمارية كانت تعلم أن الأمة إذا تعلمت تقاوم الاستعمار وترفض الرضوخ له، فكانت سياسة التجهيل أحد مبادئها الاستعمارية، لذلك تجاهلت التعليم، وقامت بتحطيم المجتمع الجزائري بضرب مقوماته واخماد حركاته[2].

وذلك حتى تبسط يدها على أمالك الأهالي بسهولة لأنهم لا يعرفون القراءة والكتابة، ويسهل عليها التلاعب بسندات الملكية.

فقبل الاحتلال كان أغلب الرجال يقرؤون ويكتبون، والدليل على ذلك التوقيعات في السنوات الأولى من الاحتلال كان أغلبها يوقع بالكتابة[3].

وكانت المدارس تتولى مهمة التعليم، ولو اختلفت في درجة التعليم فإن المبدأ واحد وهو التسامح والأخوة الذي كان يعتبر روح الحياة الدينية. لكن بموجب القوانين العقارية التي سلبت الأهالي أمالكهم وجردتهم منها، قضت على هذا المبدأ وذلك من خلال تفتيت بنية المجتمع ودس الفتن بينهم والتي مازالت آثارها إلى يومنا هذا .ولضمان فرنسا سياسة تجهيل الجزائريين، استمرت في عمليات المصادرة لا لمالك والأراضي، وكذلك غلق المدارس، ولم

1 الطاهر عمري، مرجع سابق، ص86.

2بشير بلاح، مرجع سابق، ص55.

3 الكراي القسنطيني، مرجع سابق، 56.

تسمح للشباب الجزائري تعلم العلوم ولو باللغة الفرنسية بعد حرمانهم من لغتهم الأصلية، لأن هدفها هو تجهيل المجتمع الجزائري وحرمان عقله من التنور ولو بلغة غير اللغة الوطنية، حتى لا يتفطن لسياستها ويقوم بمحاربتها، وهذا ما أدى إلى تصاعد الأمية، وانتشار الجهل والبدع والخرافات، وتدهور مستوى التعليم، واختفاء الطبقة المثقفة، حيث بلغت نسبة الأمية عند الأهالي 99% للنساء و95% للرجال. ونتيجة هذه المصادرات أخذ عدد المثقفين يقل شيئا فشيئا حتى الندرة وانحط مستواهم، فالمدارس التي كانت تعج بالأئمة والمدرسين المثقفين جيدا، أصبح الآن يديرها أئمة شبه أميين، وطلبة ذوي مستوى ضعيف، فإن كانوا يحفظون القرآن بسهولة، فإنهم عاجزون عن القيام بتفسير عميق آلياته، وتأويلها انطلاقا من سياقهم الاجتماعي والاقتصادي، وفق أهوائهم، فبعد أن كان التعليم العربي الرسمي في المدارس الحكومية المختلفة الذي ساهم في تعلم اللغة العربية والدين الإسلامي ومنع انتشار الأمية، لكن نتيجة السياسة الجائرة التي طبقتها فرنسا على أمالك الجزائرية، قضت على التعليم، ومنذ ذلك الوقت فقدت الأمة أسس التعليم ولم تستطع اعادتها، فساد الجهل وانتشرت الأمية، وكان التباين، وكان الناس يعرفون قليلا من العربية لكن بعد هذه السياسة أصبحوا يجهلون الاثنين معا.

الفصل الثاني: السياسة العقارية في الجزائر خلال 1873م قانون وارني نموذجا.

المبحث الأول: الأوضاع التي مهدت إلى صدور قانون وارني 1873م

المبحث الثاني: تحليل مضمون قانون وارني

المبحث الثالث: اجراءات وطرق تطبيق القانون

المبحث الأول: الأوضاع التي مهدت إلى صدور قانون وارني 1873م

تميزت الأوضاع في الجزائر خلال فترة الحكم المدني بالعصيان والتمرد، في المقابل واجهتها السلطات الاستعمارية بالقوة والعنف، وقد تمثل ذلك خاصة في مصادرتها للأراضي الجزائرية، وكانت هذه المصادرة شرسة ومجحفة في حق الأهالي الجزائريين خاصة عقب ثورة 1871م، أو ما يطلق عليها "بانتفاضة 1871م" التي قام بها كل من المقراني والشيخ الحداد.[1]

قامت سلطات الاحتلال بإعلان قانون 15 سبتمبر 1870م، الذي يقضي بتوزيع الأراضي على المعمرين القادمين من مقاطعتي "الألزاس واللورين"، فحصل هؤلاء على مئة ألف هكتار من الأراضي الخصبة دون مقابل، وذلك من أجل المحافظة على جنسيتهم، كما حصلوا على امتيازات في الريف وزود كل واحد منهم بمبلغ خمسة آلاف فرنك، لكن ما يميز سنة 1871م هو سعي سلطات الاحتلال لاستكمال عمليات سلب الأراضي المتبقية بأيدي الجزائريين، والعمل كذلك على عدم تمكين الشعب من الوقوف على قدميه مرة أخرى، عن طريق اخضاعه لقوانين استثنائية لا يمكن وصفها، ومنها القانون الصادر عام 1871م، والذي أصدرته الجمهورية الفرنسية الثالثة، التي قامت بتوزيع خمسمائة هكتار من الأراضي، كما تم إجبار الجزائريين الذين حملوا السلاح ضد السلطات الاستعمارية وقاموا بمواجهتها على مغادرة أراضيهم، وذلك حسب قرار البرلمان المؤرخ في 21 جوان 1871م والقاضي بتسليم 100.000هكتار الفرنسيين القادمين من الالزاس واللورين إلى الجزائر، كما صودرت بموجبه 340.000 هكتار وأجبروا الجزائريون على دفع تعويضات الحرب لفرنسا بلغت حوالي عشرة ملايين فرنك ارتفعت إلى 35 مليون فرنك وذلك شهر جوان 1872 [2].

1 نصر الدين سعيدون، **دراسات في الملكية العقارية**، مرجع سابق، ص75.

2 صالح حيمر، مرجع سابق، ص 139.

وتواصلت أعمال المصادرة للحصول على المزيد من الأراضي الخصبة والجيدة للمعمرين، خاصة بعد الهجرة إلى الجزائر لسكان منطقتي الألزاس واللورين عقب هزيمة فرنسا خلال حرب 1870م أمام بروسيا، فبعد إعلان قرار 1871م تبعه قراري 26 و 28 أكتوبر 1871م اللذان يقضيان بتنظيم عملية توزيع الأراضي بعد وصول2200 عائلة أوربية الجزائر وقبل الحديث عن المصادرات التي قامت بها الإدارة الاستعمارية عقب اندلاع انتفاضة 1871م .[1]

لقد كان سقوط الإمبراطورية الثانية عام 1870م لصالح المتطرفين الذين فكروا في الثأر من مؤيدي العرب، واضعي قرار مجلس الشيوخ فتشكلت لجنة تحقيق في هذه السياسة سنة 1868م، وقد كان المعمرون يدلون بشهادتهم لهذه اللجنة و يتهمون سياسة تابليون الثالث المؤيد للعرب، كما اعتبروا الإسراع بخلق الملكية الفرنسية القابلة للتداول بمثابة الحل الوحيد لتفادي مثل هذه الأخطار مستقبلا.[2]

ممثل الجزائر في الجمعية العامة التصويت على لقد تم بناء على تقرير تقدم به وارني "قانون 26 جويلية 1873م الذي تضمن الترتيبات المتعلقة بتحديد الملكيات الجماعية وأفراد العشيرة وإنشاء الملكية الفردية في أراضي القبائل لتسهيل عمليات المضاربة بأراضيها، خاصة أنه منح المستوطنين إمكانية التملك في عمق أراضي القبيلة، فالاحتفاظ أو نقل الأراضي التي تثبت ملكيتها يتم إدارته بواسطة القانون الفرنسي وإلغاء كل القوانين التي تستند للشريعة الإسلامية.

لو أجرينا مقارنة بين قانون 1873م وقرار مجلس الشيوخ 1863م الذي تضمن العمليات الثلاثة السالف ذكرها فان قانون وارني لم يهتم سوى بالعملية الثانية المتعلقة بإنشاء الملكية الفردية. وقد تضمن هذا القانون مواد تذكر أهمها: المادة الأولى: تنص على تأسيس

1 صالح حيمر، مرجع نفسه، ص 140.

2 مصطفى الأشرف، **الجزائر الأمة والمجتمع**، ترجمة حنيفي بن عيسى، دار القصبة، الجزائر، 2007، ص 75.

الملكية العقارية في الجزائر والمحافظة على العقار والتحويل التعاقدي له مهما كان الملك ويخضع ويسير بالقانون الفرنسي.

المادة الثالثة: تنص على منح الملكية العقارية لأفراد القبيلة إلا في حدود المساحة المستغلة فعلا، أما المساحة العامة فتبقى ملكا للدوار أو البلدية أو الدولة (العقار الشاغر) أو أملاك شاغرة، دون مالك وهكذا يصبح للأهالي أملاكا محدودة يمكنهم التعامل بها والتصرف فيها متى أرادوا[1].

المادة السابعة: نصت على عدم المساس بالشرائح الإسلامية، كما يحددها قانون الأحوال الشخصية ولقد مس هذا القانون:

أولا: الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق التي خضعت فيها الملكات لعمليات التجميع.

ثانيا: الأملاك المسجلة لدى الموثقين التي لا تستدعي الضرورة تحديد سنداتها.

ثالثا: الأملاك العقارية الواقعة داخل المناطق التي جرى عليها تطبيق مرسوم 24 جويلية 1846م أو هي معفاة منه وضع قانون وارني آليات خلق الملكية الفردية عن طريق:

- فرنسة كل أراضي الجزائر وذلك بإخضاعها التدريجي للقانون الفرنسي وإلغاء الحقوق الإسلامية القديمة أي الملكيات التي تستند إلى أحكام الشريعة الإسلامية.

- تسهيل عملية انتقال الملكية الفردية إلى الأوروبيين عن طريق ما اصطلح عليه التطهير الخاصة المتمثل في منح المستفيد عق ملكية أرض لم تنته التحقيقات الجارية بشأنها.

- خلق الملكية الفردية في المناطق التي عهدت وجود الملكية الجماعية فيها أثناء تنفيذ عملية سيناتوس كونسولت 1863م .

1 صالح حيمر، مرجه سابق، 148.

عن طريق منع ذوي الحقوق قطعة أرضية وعقود ملكية بالشكل الذي يجعل الملكية الجماعية تجميعا لتلك القطع (أو مظهرا عقاريا لتلك العقود) أما الباقي فتعتبره الدولة ملكا لها وهكذا فقد أقر قانون وارني على شهادات الملكية التي تثبت الملكية العقارية الخاضعة للملاك .[1]

تعتبر الفترة الممتدة ما بين 1870م- 1900م من الفترات الحرجة للاستيطان في الجزائر، حيث أصبحت السيادة الكولون بانتقال الحكم من عسكري إلى مدني وسقوط الإمبراطورية وقيام الجمهورية الثالثة، الخلاف الذي توج للمدنيين تولي الشؤون الإدارية والحكومية واتخاذ التدابير، التي عززت من قوة الكولون ورفعت من مصالحهم بالعمل على صياغة جزائر مماثة لفرنسا تحت حكم الجمهورية الثالثة من أجل اشباع نهمهم في الحصول على مزيد من الأراضي بإطلاق أيديهم، في ظل مخاوف الجزائريين كون النظام المدني يعني سيطرة المستوطنين فكان التخوف من مصادرة أراضيهم وأن يحكمهم رؤساء البلديات الأوروبية وأن يخسروا قوانينهم المدنية وأن تتولى القضاء هيئات محلفين من المستوطنين، وكانت الصحافة في الجزائر تثير هذه المخاوف بالخصوص لدى فئة القيادات المحلية بأنهم سيفقدون قياداتهم وزعاماتهم.. [2]

الصراع الذي حسم بقيام الحرب البروسية الفرنسية وانهزام فرنسا في معركة سيدان 04 سبتمبر 1870م وتعيين فارني – محامي الكولون. كمحافظ على مقاطعة الجزائر من 05 سبتمبر 1870م في 1871، عززه مرسوم 04 أكتوبر 1870م برفع عدد ممثلي الكولون في الجمعية الفرنسية إلى مرسوم كريميو 24 أكتوبر 1870م القاضي بتجنيس يهود الجزائر، إلى مرسوم 24 ديسمبر 1870م القاضي بإلغاء المكاتب العربية إلى مرسوم 04 فيفري 1871م الذي ضربة قاضية للإدارة العسكرية بحيث أخضعت الأقاليم الثلاث في

1 ليلى بلقاسم، **تطبيق التشريعات العقارية على قبائل منطقة غيليزان 1863-1900**، رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في التاريخ الحديث والمعاصر، قسم التاريخ والآثار، وهران، 2017-2018، ص 200.

2 ليلى بلقاسم، مرجع نفسه، ص 203.

الجزائر إلى سلطة حاكم عام مدني مرتبط بوازرة الداخلية ليعين بموجب مرسوم 29 مارس 1871م الأميرال دي يقينون (De Guedon) كأول حاكم عام على الجزائر بحيث منذ البداية أعلن أنه جاء لتلبية رغبات الكولون وانجاز برامجهم والسيطرة على الجزائر وإقصاء الجزائريين إلى انتفاضة 1871م التي تتج عنها المصادرات الجماعية ل 313 قبيلة ما بين 1871م و1872م لتفتح هذه الأحداث عهد جديد للكولون في الجزائر في ظل تصاعد وتيرة الهجرة بالخصوص الألزاس واللورين. [1]

1 صالح حيمر، مرجع سابق، ص 204.

المبحث الثاني: تحليل مضمون قانون وارني.

بسقوط الإمبراطورية الثانية استرجع المعمرون الأوربيون في الجزائر نفوذهم وصاروا بداية من فيفري 1871م ممثلين في المجلس الوطني الفرنسي بسنة نواب، وهذا ما مكنهم من فرض آرائهم على الحكومة الفرنسية، التي صارت حسب بعض الفرنسيين غير قادرة على تحمل التأثير المقيت للعناصر الموالية للعرب، وبالتالي حدث هناك رد فعل عنيف ضد سياسة الإمبراطورية الثانية عامة، وضد قانون سيدائوس كونسلت بصفة خاصة، هذا القانون الذي قال عنه أحد النواب الستة بأنه أعد خصيصا لعرقلة مشاريع الاستيطان.

في هذا الإطار تزايدت مساعي أوربيو الجزائر لدى الدوائر السياسية في باريس قصد استصدار قانون عقاري جديد يتماشى ورغبات المعمرين في الجزائر. ففي 29 جانفي 1872م فكمت الحكومة للمجلس الوطني مشروع قانون يتألف من مسك مواد تتعلق بتأسيس وصيانة الملكية في الجزائر والانتقال التعاقدي للعقارات والحقوق العقارية. وفي 27 مارس 1872م تم تقديم مشروع أخر يتألف من 31 مادة، عرف بقانون الإجراء يتضمن تحديد القواعد التي سيتم بموجبها تطبيق القانون الذي هو بصدد الظهور، وفي الأخير أمج المشروعان في نص واحد وشكلا معا قانون 26 جويلية 1873م، الذي عرف بقانون وارني (Warnier)[1]، كما غرف أيضا بقانون المعمرين، لأنه جاء ليلبي رغبات المعمرين الأوربيين في الجزائر.[2]

تمت المصادقة عليه في الجمعية الفرنسية بعد إدماج ثلاث مشاريع قانونية، الأول بتاريخ 14 أكتوبر 1871م عمل على إعداده عسكريون ومدنيون، ومشروع عرضه دي قيدون بتاريخ 28 نوفمبر 1872م، إلى مشروع على رأسه تقرير تقدم به فارني **(Warnier)**

1 ولد في 8 جانفي 1810 بباريس شغل منصب مدير الشؤون الأهلية لعمالة وهران، و مع سقوط الإمبراطورية الثانية عين كمحافظ للجزائر 1870، توفي يتاريخ 1875/05/15 بـ "فرانساي".

2 يحي بوعزيز، **سياسة التسلط الاستعماري والحركة الوطنية 1830-1954**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 275.

في 04 أفريل 1873 بهدف القضاء على أراضي العرش وتأسيس الملكية الخاصة وتمليك الكولون، القانون الذي تم التصويت على اقتراحاته المتعلقة بتحديد الملكية الفردية بتاريخ 26 جويلية 1873[i].[1]

وهي الفترة التي دخلت فيها السلطة الاستعمارية في لعبة التشريع ليتسنى لها الحصول على المزيد من الأراضي والأملاك وتسليمها للمستوطنين، حيث عرف عددهم طفرة هائلة خلال هذه الحقبة بهدف تحويل الجزائر إلى مقاطعة فرنسية تعود فيها السيادة الكاملة للمستوطنين في ظل إقصاء السكان الجزائريين إداريا واجتماعيا وثقافيا لهذا عرف "بقانون المستوطنين" لأنه اهتم بهم في حين تم تهميش العنصر المحلي، والقانون على حد تعبير فيقياني (**Viviani**) " وضع جسرا بين الماضي والمستقبل وأقام الملكية الفرنسية"، وقد جاء هذا القانون بعد الضغط الذي مارسه المعمرون من أجل خصوصية الأراضي وفتح السوق العقارية لتمكينهم من مصادرتها من الجزائريين، نظرا للصعوبات التي واجهتهم بسبب تمسك الجزائريين بأراضيهم، وانغلاق الأرض الجزائرية على البيوع والانتشار الواسع للملكية الجماعية والشيوع "إذ لا يمكن جلب الأهالي بين عشية وضحاها إلى الفردية (**Individualisme**) ولكن يجب العمل تدريجيا كنتيجة لكسره من أجل الصالح العام لفرنسا فالبنية العربية لا ترسم قوته وإنما هي الحياة في الجماعة(Collectivité) [2]."

القانون الذي جاء:" في الأساس لتسريع المعاملات العقارية وضمانها بين الجزائريين والأوروبيين في الدواوير المنشأة بين 1864م و 1870م جراء تطبيق القرار المشيخي 22 أفريل 1863م" تضمن القانون 32 مادة في 03 عناوين، نصت على ضرورة إقرار الملكية الفردية وإنهاء الملكية الجماعية بهدف فتح الأراضي الجزائرية لعمليات الشراء والبيع بإخضاعها للقانون الفرنسي، إذ كان هدف المشرع منه : " وضع الملكية الأهلية تحت النظام

1 يحي بوعزيز، مرجع نفسه، ص 280.

2 شارل روبير أجيرون، **تاريخ الجزائر المعاصر**، ج1، مرجع سابق، ص 807.

الفرنسي، والاعتراف وتبيان حقوق الأفراد في أقاليم الملكية الخاصة، وتأسيس الملكية الفردية في الأراضي الجماعية .. وإصدار أصحاب الحقوق عناوين تشكل نقطة الانطلاق الوحيدة للملكية، وأخيرا عنوان كإجراء مؤقت يسهل المعاملات للأوروبيين بإقرار الملكية الخاصة عن طريق التطهير الخاص.[1]

وهذا ما أكدته المادة الأولى من القانون حيث نصت على أن: "تأسيس الملكية وحفظها والانتقال التعاقدي للعقارات والحقوق العقارية مهما كان مالكها تخضع للقانون الفرنسي". كما تلغي كل الحقوق العينية والاتفاقيات مهما كانت مسببات القرارات القائمة على الشريعة الإسلامية أو تلك الخاصة بالقبائل يكون مخالفا للقانون الفرنسي، حق استعمال الشفعة لا يمكن أن يعارض المشترين إلا في حالة سحب حق الميراث من طرف الأولياء مستحقي الإرث وفقا للشريعة الإسلامية وطبقا للشروط المنصوص عليها في المادة 814 من القانون المدني المتمعن للمادتين الأولى والثانية من قانون 26 جويلية 1873م يلاحظ أنهما أقرت الملكية الخاصة والفردية ضمن أراضي العرش وأراضي الملك، ذلك أنه في القبيلة لكل فرد من أفراد الدوار حق حصري في أراضي الملك أو العرش التي يتواجد بها الدوار الأهلي.[2]

كما أكدت المادة الثالثة من القانون والتي تعد القاعدة الأساسية : " أن تحديد الملكية الفردية ستخصص لأفراد القبيلة ستكون في حدود النطاقات التي يتمتع أفرادها بالانتفاع الفعلية" ما يدل على أن إدارة الأملاك الدولة سوف تستحوذ على الفائض تسلم سندات ملكية ضمن أراضي العرش وأراضي الملك طبقا للمادة 20 من القانون، ويتم اثبات الملكية للشخص الذي يحوز ويستغل الأرض ودون ذلك تصبح الأراضي الشاغرة ملكا للدولة. وفي حالة عدم إثبات الملكية بواسطة عقد توثيقي أو إداري فإنه يعترف بحق الملكية الخاصة

1 صالح فركوس، **تاريخ جهاد الأمة الجزائرية للاحتلال الفرنسي**، المقاومة المسلحة 1830-1962، دار العلوم، الجزائر، 2012، ص111.

2 صالح فركوس، مرجع نفسه، ص 127.

طبقا لإجراءات التي حددها الحاكم العام المدني بالجزائر من خلال إصدار قرارات تنشر تتضمن إخطار من أجل تحضير كل الوثائق التي تثبت ملكية الفرد أو إحضار الشهود من أجل اثبات حقوقهم. إلى جانب القضاء على الملكية الجماعية والقوانين الشرعية والعرفية التي تتنافى والتشريع الفرنسي وقد جاء هذا القانون مكملا للإجراءات العقارية التي جاء بها السيناتيس كونسيلت 1863-04-22، ومن قبله قانون 16 جوان 1851م وعمليات الحصر والتجميع ، مما أتاح المعاملات العقارية وسهل انتقال الأراضي من الجزائريين إلى الأوروبيين وأصبحت الأرض مادة تجارية ووسيلة دعم للاستيطان "وقد من القانون أولا الأملاك العقارية المتواجدة داخل المناطق التي خضعت فيها الملكيات لعمليات التجميع، ثانيا الأملاك المسجلة لدى الموثقين، وكتاب الضبط أو الإداريين والتي لا تستدعي الضرورة تجديد سنداتها، كما تنص على ذلك الإجراءات العامة الواردة في الفصل الثاني من هذا القانون، ثالثا الأملاك العقارية التي جرى عليها تطبيق مرسوم 21 -07-1846م أو المعفاة منها " كما جاء هذا القانون بهدف تحقيق السياسة الاستيطانية وتنفيذا لرغبة وضغوطات الكولون، من أجل خصوصية وفرنسة الأراضي وفتح المضاربات والسوق العقارية للاستحواذ على العقارات واغتصابها، ضمت بموجبه العديد من الأراضي الشاغرة باعتبارها أملاك دولة و التي لا يملك أصحابها سندات تثبت ملكياتهم قبل جويلية 1830م[1].

لتفقد الأراضي الزراعية قيمتها التقليدية وليقع الفلاح الجزائري رهينة ظروف جردته من ملكيته، وبمقتضى هذا القانون حدث انقلابا فعليا في التركيبة الاجتماعية وفي البنيات الزراعية الجزائرية أو بمعنى آخر انقلابا في نمط الإنتاج الزراعي وهذا بطبيعة الحال لصالح الإنتاج الرأسمالي الناشئ في الجزائر في الشكل المميز لنظام الإنتاج الاستعماري تحول من خلاله الكولون إلى وسيلة ضغط .

1 بوعزيز يحي، **سياسة نابليون الثالث اتجاه الجزائر من خلال أقواله ورسائله 1852-1870**، مجلة الثقافة، العدد50، مارس –أفريل، 1979، ص25.

المبحث الثالث: إجراءات تطبيقية

يتألف قانون 26 جويلية 1873م من 32 مادة مقسمة على ثلاثة أبواب، وقد تضمن ثلاث عمليات أساسية هي: فرنسة الأرض الجزائرية، التحقق وإثبات الملكية الخاصة، وتأسيس الملكية الفردية، والآن نحاول توضيح العمليات الثلاث.

أ- فرنسة الأرض الجزائرية

يعني إخضاع المعاملات العقارية في الجزائر إلى القانون الفرنسي، وقد تم تنظيم هذه العملية في الباب الأول، الذي تضمن الإجراءات العامة والمبادئ التي يجب اتباعها التطبيق القانون الفرنسي، وقد جاء في المادة 1 من قانون 26 جويلية 1873م: تأسيس الملكية العقارية في الجزائر وحفظها، والانتقال التعاقدي للعقارات والحقوق العقارية مهما كان مالكها تخضع للقانون الفرنسية.

يفهم من هذه المادة بأن قانون 1873م قد أخضع تسيير الملكية العقارية في الجزائر إلى القانون الفرنسي فقط، يعني أنه جاء تعقيد التشريع الإسلامي وبقية الأحكام المستمدة من العرف القبائلي عن المعاملات العقارية وللوصول إلى هذه النتيجة، نصت نفس المادة على إلغاء كل الحقوق العينية والاتفاقات، وبقية الأسباب المبطلة مهما كان نوعها، والمؤسسة على الشريعة الإسلامية أو الأعراف القبائلية المخالفة للقانون الفرنسي، وأن حق الشفعة لا يمكن أن يعترض المشترين إلا في حالة سحب حق الميراث من طرف الأولياء مستحقي الإرث وفقا للشريعة الإسلامية، وطبقا للشروط المنصوص عليها في المادة 841 من القانون المدني.[1]

1 عباد صالح، **الجزائريين والمستوطنين 1830-1930**، ديوان المطبوعات قسنطينة، الجزائر 1984، ص96.

أما المادة 2 من قانون 1873م، فقد حددت الحالات التي يتم فيها التطبيق الفوري للقانون الفرنسي، حيث لم تعد محصورة في المعاملات العقارية بين المسلمين وغير المسلمين، ولكن حتى في المعاملات التي تتم بين المسلمين أنفسهم، وقد تم تحديد هذه الحالات كما يلي:[1]

1- العقارات الواقعة بالمناطق التي خضعت لتطبيق أمرية 21 جويلية 1846م، أو المعفية من تطبيق هذه الأسرية.

2- العقارات الواقعة بالمناطق التي خضعت لعمليات الحصر.

3- العقارات التي لها عقود موثقة أو إدارية، والتي لا تستدعي إصدار عقود جديدة أثناء إجراء التحقيق الشامل المنصوص عليه في الباب الثاني من هذا القانون

4- تدريجيا مع إصدار عقود الملكية بالنسبة للمعاملات العقارية المتعلقة بالعقارات المعنية في المادة 3 من هذا القانون أما بقية الأملاك العقارية فلا تخضع للقانون الفرنسي إلا بعد إصدار عقود الملكية.

وهنا يمكن أن تخلص إلى نتيجة، وهي أن الإجراءات السابقة قد أدت إلى تقسيم الأملاك العقارية في الجزائر إلى فئتين؛ الفئة الأولى وهي التي تتألف من العقارات الواردة في الحالات المذكورة، وهي التي تمت فرنستها بشكل نهائي، خاصة إذا علمنا بأن الأراضي التي خضعت لتطبيق القانون الفرنسي لا يمكن أن تقع مرة أخرى تحت طائلة التشريع الإسلامي أو الأعراف القبائلية، يعني أنها صارت أراضي مفرنسة. وإذا أردنا أن نقدم تعريفا للأراضي المفرنسة، يمكن القول بانها تلك الأراضي التي خضعت لتطبيق القانون الفرنسي، سواء عن طريق نقل الملكية بواسطة عقد إداري أو عقد موثق، أو تلك التي خضعت للإجراءات المنصوص عليها في أمرية 21 جويلية 1846م أو كانت معفاة منها، أو تلك

1 صالح حيمر، **السياسة العقارية الفرنسة في الجزائرية 1830-1890**، مرجع سابق275.

التي خضعت لعمليات الحصر، وأخيرا تلك التي ستخضع لعمليات التحقيق الشامل المتبوع بإصدار عقود فرنسية المنصوص عليها في قانون 26 جويلية 1873م.

أما الفئة الثانية فهي الأراضي غير المفرنسة، يعني الأراضي التي لازالت تخضع التطبيق الشريعة الإسلامية، وهي تتألف من بقية الأراضي التي لم تخضع لعمليات السابقة، لكن هذه الفئة قابلة للفرنسة أيضا، وهذا إذا خضعت الأرض المعاملات عقارية يكون أحد طرفيها من الأوربيين، هذا وقد لاحظ بويان (Pouyanne) بان الفئة الأولى كانت تتوسع دوما على حساب الفئة الثانية، وذلك من خلال الانتقال المستمر للأرض من التشريع الإسلامي إلى التشريع الفرنسية.[1]

ب- إثبات الملكية الخاصة:

لقد جاء قانون 26 جويلية 1873م مكملا للإجراءات التي جاء بها قانون سيناتوس كونسيلت 1863م، خاصة فيما يتعلق بتأسيس الملكية الفردية، وهي العملية التي فشل القانون الأخير في تحقنها.. لكن قبل التطرق إلى عمليات إثبات الملكية الخاصة وتأسيس الملكية الفردية التي تضمنها قانون 26 جويلية 1873م، لابد من توضيح بعض النقاط – أن قانون سيناتوس كونسيلت 1863م في استهدف تأسيس الملكية الفردية في أراضي العرش أراضي الملكية الجماعي فقط، ولم يهتم بأراضي الملك، بينما قانون 26 جويلية 1873م قد استهدف تأسيس الملكية الفردية بأراضي العرش وأراضي الملك على حد سواء[2].

– أن مفهوم أراضي الملك و أراضي العرش يختلف في قانون 1873م عنه في قانون سيناتوس كونسيلت 1863م، ففي هذا الأخير الملكية الخاصة في أراضي الملك والملكية الجماعية هي أراضي العرش، لكن في قانون 1873م الأمر يختلف؛ الملكية الخاصة في الأراضي المملوكة من طرف شخص واحد أو جماعيا من طرف عدة أعضاء من نفس

1 صالح فركوس ، **تاريخ جهاد الأمة الجزائرية للاحتلال الفرنسي المقاومة المسلحة**، مرجع سابق، ص63

2 بقداش خديجة، **الحركة التبشيرية الفرنسية في الجزائر 1830-1930**، ديوان المطبوعات الجامعية، ص120.

العائلة، أما الملكية الجماعية هي سواء أراضي العرش المشاعة بين أعضاء كل الدوار، أو أراضي الملك المشاعة بين عدة عائلات, كما أن مشرع قانون 26 جويلية 1873م قد استبدل مصطلحي أرض ملك وأرض عرش بمصطلحي ملكية خاصة وملكية جماعية، ولا توجد مبررات مقنعة لتغيير هذه المصطلحات.

إن المادة 3 من قانون 1873م قد نصت على أن الأراضي التي تثبت فيها الملكية الجماعية لصالح قبيلة أو فرع منها، تؤسس الملكية الفردية بمنح قطعة أو عدة قطع أرضية لذوي الحقوق، على أن لا تسنح للأهالي سوى ملكية الأراضي التي كانوا يستغلونها فعلا سواء عن طريق الحرث أو الرعي. أما الزائد عن حاجاتهم فيضم إلى أملاك البلدية أو دومين الدولة على اعتبار أنها أراضي شاغرة يفهم من هذه المادة بأن قانون 1873م قد كان يهدف فعلا إلى توسيع أملاك الدومين على حساب أراضي العرش، وهذا من خلال تطبيق ما يشبه سياسة الحصر بعد هذه الملاحظات، نحاول الآن أن نتبع الإجراءات المتعلقة بإثبات الملكية الخاصة، كما تم تنظيمها في الفصل الأول من الباب الثاني من قانون 1873م يتم تحديد محيط الأراضي التي يجب أن تخضع لعمليات إثبات الملكية الخاصة بواسطة قرارات تصدر عن الحاكم العام المدني للجزائر، حيث يتم نشر هذه القرارات في أسواق القبيلة المعنية بالعملية، وهي بمثابة إعذار للأشخاص المعنيين بجمع كل الوثائق التي يملكونها لإثبات حقوقهم وحدود الأراضي التي يملكونها.[1]

وقد منحت للمعنين مهلة مدتها شهر، ابتداء من نشر القرار في جريدة المبشر بعد انقضاء المهلة المحددة، يقوم الحاكم العام بتعيين محافظ محقق (**Commissare Enquererar**)، يتولى مهمة إجراء مختلف العمليات المتعلقة بإثبات الملكية المنصوص عليها في القانون.

1 بوحوش عمار، **التاريخ السياسي للجزائر**، دار الغرب الاسلامي ، بيروت، لبنان، 1997، ص86.

بعد اطلاعه على السجلات والوثائق والمعلومات المتعلقة بالمنطقة المعنية، يقوم المحافظ المحقق بإصدار أمرية يحدد فيها اليوم الذي سيتوجه فيه إلى هذه المنطقة برفقة مهندس ومترجم، وفي حضور رئيس البلدية ونائبين عن المجلس البلدي، أو رئيس ومندوبين عن الجماعة، و القاضي إذا لزم الأمر أثناء هذه الزيارة الأولى، يقوم المحافظ المحقق باستقبال ودراسة مختلف الوثائق والمعلومات والعمليات والقرائن المتعلقة بملكية الأرض أو الانتفاع بها، وبعد ساعه الأقوال الأهالي وإجرائه لتحقيق معمق في مختلف الوثائق التي قدمت له، وبعد تغريمه للمطالب والاحتجاجات التي عرضت عليه، يقوم بتدوين هذه العمليات في محضر يحدد فيه نصيب كل فرد في كل قطعة أرضية، تودع نسخة من هذا المحضر لدى قاضي الصلح، ونسخة مترجمة إلى اللغة العربية لدى القايد، ويتم إعلام الأشخاص المعنيين بهذه المحاضر بواسطة النشريات والملصقات يتضمن الكيفية المنصوص عليها في المادة 8 من هذا القانون.[1]

تمنح للأشخاص المعنيين مهلة ثلاثة أشهر للاطلاع على هذا المحضر وتقديم الشكاوى والاحتجاجات بعد انقضاء هذه المهنة يقوم المحافظ المحقق بزيارة ثانية إلى المنطقة المعنية حيث يطلع على العرائض والاحتجاجات المقدمة، ويحاول المصالحة بين أطراف النزع، كلما كان ذلك ممكنا، ثم يصدر قراراته النهائية بناء على خلاصة النتائج التي يقدمها المحافظ المحقق، تقوم مصلحة الدومين بإصدار عقود ملكية باسم الأهالي للأراضي التي لم تكن محل تنازع، وهذه العقود نكون مدعمة بمخطط يوضح طبيعة ووضعية وحشود كل عقار ، مع ذكر اسم ولقب المالك، وفي حالة المشاع أسماء كل ذوي الحقوق في هذا العقار وتصيب كل فرد منهم هذه العقود تعتبر مؤقتة لمدة ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إصدارها، وخلال هذه المدة يمكن لكل معلي أن يقدم احتجاجات ضد هذه العقود لدى المحاكم القضائية الفرنسية بعد القضاء هذه المدة، فالعقود التي لم تكن محل عمل قضائي

1 الهواري عدّة، مصدر سابق، ص99

تصبح عودا نهائية، حيث يتم تسجيلها، وبشكل تاريخ تسجيلها نقطة الانطلاق الوحيدة الملكية، باستثناء الحقوق العينية السابقة أما العقود التي كانت محل منازعات لدى المحاكم، فيمكن الإبقاء عليها أو تحريرها من جديد، على أن تتخذ من الأحكام القضائية الصادرة قاعدة لها في اتخاذ القرار النهائي حالما تكون هذه الأحكام القضائية نهائية. وعندها يتم تسجيل هذه العقود بشكل نهائي بنفس الطريقة السابقة.[1]

ج- تأسيس الملكية الفردية

رأينا بأن القضاء على أراضي العرش، كان ضمن الأهداف التي سعي مشرع قانون 26 جويلية 1873م إلى تحقيقها، بغية تمكين الأوربيين من التغلغل داخل أراضي القبائل، بما يسمح بتفتيت هذه القبائل من جهة وتوفير الأراضي الضرورية للاستيطان الأوربي من جهة أخري وقد وجدت الإدارة الاستعمارية بأن أفضل وسيلة للقضاء على أراضي العرش في إقامة الملكية الفردية بهذه الأراضي، الشيء الذي يسمح بانتقالها إلى الأوربيين بكل سهولة، وهذا يعني أن قانون 1873م قد جاء ليكمل العملية الثالثة التي نص عليها قانون سيناتوس كونسيلت 1863م، وهي تأسيس الملكية القرنية. وقد ذكر آخرون بأن الإدارة الاستعمارية قد اتخذت الكثير من الإجراءات الماكرة أكثر منها شرعية لضمان نجاعة قانون 1873م.[2]

أما بالنسبة لتأسيس الملكية الفردية بأراضي الملكية الجماعية، فتتم تقريبا على نفس منوال عمليات إثبات الملكية الخاصة، مع وجود فارق أساسي، يتعلق بالجهة المخولة للبت في النزاعات التي تثار بين المحافظين المحققين والأشخاص المعنيين، أو بين الأشخاص المعنيين أنفسهم، فالنزاعات التي تحدث بمناطق الملكية الجماعية يتم البت فيها من طرف المحافظ المحقق نفسه في المرحلة الأولى، ثم مجلس الحكومة إذا طلب منه ذلك، يعني أن السلطة الإدارية هي التي تعالج هذه المنازعات، وليست السلطة القضائية كما هو الحال في

1 محمد عبد العظيم أبو النصر، مرجع سابق، ص156.

2 بشير بلاح، مرجع سابق، ص210.

أراضي الملكية الخاصة تجري عمليات تأسيس الملكية الفردية بأراضي الملكية الجماعية إنن وفق الإجراءات المنصوص عليها في المواد 8، 9، 10، II من قانون 1873م، وقد سبق توضيحها، أما المحضر الذي أعده المحافظ المحقق، فيرفق بمخطط مجزا ويوضع بين يدي قاضي الصلح ورئيس الجماعة. ولكن في هذه الحالة لا يقوم المحافظ المحقق بزيارة ثانية إلى المنطقة المعنية، وإنما يكتفي بإرسال المحضر مرفوقا بالمخطط الى الحاكم العام المدني الذي يتولى التصديق عليه في أجل أقصاه شهرين بعد أن يتم البت فيه من طرف مجلس الحكومة.[1]

1 عمار بحوش، مرجع سابق، ص120.

الفصل الثالث: صدى وتداعيات قانون وارني في الجزائر

المبحث الأول: أهداف قانون 1973م

المبحث الثاني: نتائج القانون

المبحث الثالث: عيوب القانون

الفصل الثالث: صدى قانون وارني في الجزائر

المبحث الأول: أهداف قانون 1973م

إن الدارس لأدبيات قانون 26 جويلية 1873م يمكنه اكتشاف الأهداف المتوخاة من ورائه، وفي هذا المجال فإن التقرير الذي تقدم به النائب وارني أمام المجلس الوطني يكتسي أهمية كبرى، لذلك نحاول ان نقف عند أبرز الفقرات التي وردت في هذا التقرير.

جاء في تقرير وارني:[1] "يهدف هذا القانون إلى تحقيق غايتين: الأولى هي تمكين الجزائر من استعادة قوتها الانتاجية القديمة بفضل قاعدة أفضل للملكية، والثانية هي وضع حد لحالة اللاعدالة التي يوجد عليها توزيع الأرض بين سكانها الحاليين والسكان الذين قد تأتي بهم الهجرة الفرنسية أو الأوروبية، فلتطلب الحكومة من المجلس الوطني سنّ قانون يؤسس الملكية الخاصة أو الفردية حيثما انعدمت حتى تتوصل، بدون اضطرار إلى التمييز أو تحفظ إلى وضع جميع الممتلكات تحت سلطة التشريع الفرنسي"[2].

من خلال هذا القول يمكن استخلاص ما يلي:

- أن الغاية النهائية لقانون 26 جويلية 1873م هي فرنسة الأرض الجزائرية، يعني إخضاع كل المعاملات العقارية في الجزائر لسلطة القانون الفرنسي، وهذا يعتبر أهم ابتكار جاء به هذا القانون، ذلك لان القوانين السابقة، وخاصة قانون 16 جوان 1851م قد نصت على أن المعاملات العقارية بين الأهالي والأوربيين، أو بين الأوربيين فقط تخضع لأحكام القانون الفرنسي، أما المعاملات العقارية بين الأهالي فتبقى تسيّر بواسطة القانون الإسلامي. أما القانون الجديد فقد أخضع كل المعاملات العقارية –حتى تلك التي تتم بين الأهالي– لأحكام القانون الفرنسي، أي أنه جاء ليخلص المعاملات العقارية من القواعد المستمدة من

1 نادية زرق، **سياسة المحصورة الثالثة في الجزائر 1870–1900**، دار هومة، الجزائر،2014، ص186

2 شارل روبير آجرون، الجزائريون المسلمون..... المرجع السابق، ص149.

الشرع الإسلامي أو تقاليد القبائل، باعتبارها تتنافى وقواعد القانون الفرنسي وهذا الإجراء من شأنه السماح بانتقال الأراضي من أيدي الجزائريين إلى الأوربيين بكل سهولة ويسر، وفي شروط أكثر أمنا من السابق، كما أن إبعاد الشريعة الإسلامية في المعاملات التجارية بين الجزائريين من شأنه زعزعة أواصر التضامن والتعاون داخل المجتمع الجزائري، وتلك هي رغبة الإدارة الاستعمارية.

– أن هذا القانون قد استهدف القضاء على الملكية الجماعية للدواوير والأعراش ذلك لأن هذه الأراضي ظلت محافظة على صفتها كملكية جماعية إلى غاية ذلك الحين.

وهذا ما حال دون تغلغل العنصر الأوربي إليها، لذلك جاء هذا القانون ليقوم باختراق هذه الملكيات وجعلها في متناول الأوربيين، وهذا ما يؤكده تصريح الحكام العام كامبون (Cambon) أما مجلس الشيوع بتاريخ 30 ماي 1893م، حيث ذكر بأن قانون 1873م كان يهدف إلى "فتح هذه الملكية الأهلية التي بطبيعتها وحالتها غير قابلة للتجزئة، بقيت مغلفة في وجه نشاطنا، وفي وجه رؤوس الأموال الأوربية"[1]. فإلى غاية سنة 1870م لم يكن الأوربيون يملكون في الجزائر سوى 738.000هكتارا أما الاستيطان الفلاحي والفردي الحقيقي، فلم يكن يملك سوى 483.000هكتارا، يعطي ما يعادل تقريبا 1/30 من مساحة التل التي تشمل أكثر من 13 مليون هكتار[2].

– أن هذا القانون كان يهدف كذلك إلى إقامة الملكية الفردية في أراضي العرش مما يسمح بانتقالها إلى الأوربيين. وقد زعم وارني بأن هذا الإجراء هو في صالح الأهالي كذلك، لأنه يمنحهم دعما قانونيا مستقرا لملكيتهم، ويمكّن الفرد من الانفصال عن قبيلته ليؤمّن استقلاله الأكبر.

1 صالح عبّاد، المرجع السابق، ص113.

2 بن حليف عبد الوهاب، **تاريخ الحركة الوطنية من الاحتلال حتى الاستقلال**، دار الطليعة، 2009، ص210.

لكن في الحقيقة فإن إقامة الملكية الفردية في أراضي العرش لم يكن الهدف منها تحرير الفرد الجزائري من قيود القبيلة، ودفع المجتمع الجزائري نحو التطور، كما يدّعي الفرنسيون، وإنما كان الهدف منها تفتيت القبيلة وكسر روابط التعاون والتكافل والتآخي بين أفرادها، مما يسهل السيطرة عليها، خاصة وأن الوحدة الاجتماعية التي كانت تتمتع بها القبيلة، جعلتها مصدر خطر دائم على الوجود الاستعماري في الجزائر.

كما أن إقامة الملكية الفردية من شأنه أن يعطي للأرض الجزائرية قيمة أكبر ويزيد في درجة الأمان لدى الأوربيين الراغبين في امتلاك الأراضي في الجزائر، ويزيد في نشاط المعاملات العقارية، وكل هذا من شأنه أن يعطي دفعا قويا للاستيطان الأوربي في الجزائر، وبذلك يمكن القول بأن قانون 1873م قد جاء ليحقق ما عجز قانون سيناتوس كونسيلت عن تحقيقه.

يفهم من تقرير وانيي أيضا بأن قانون 1873م قد كان بهدف إلى توفير الأراضي الضرورية للاستيطان الأوربي في الجزائر، ونلمس ذلك في قوله بأن مصلحة فرنسا السياسية والإدارية تقتضي: "عدم نسيان بأن الاستيطان في حاجة كذلك إلى الأرض"[1].

ولتحقيق هذه الغاية ادعى وارنيي بأن الجزائريين لا يزرعون أكثر من 1.5 مليون هكتار فقط، وأن هناك نحو 3أو4 ملايين هكتار من الأراضي الشاغرة[2]، التي يجب إعادتها إلى الدومين ثم التصرف فيها لفائدة الاستيطان، وهذا لتحقيق العدالة في توزيع الأرض حسب زعمه.

لكن يبدو أن وارنيي نسي أو تناسي وضعية الفلاحة الجزائرية التي كانت تعاني حينها من تخلف كبير على مستوى وسائل وأساليب الإنتاج الحديثة، الشيء الذي جعلها تعتمد

1بوحوش عمار، مرجع سابق، ص210.

2 قداش محفوظ، **جزائر الجزائريين، تاريخ الجزائر (1830- 1945)**، تر: محمد المعراجي، منشورات، Avep، دط، دم، دت، ص185.

طريقة الدورتين، وهذا ما جعل الفرنسيين يعدّون الأراضي المستريحة ضمن الأراضي الشاغرة أو غير المستغلة.

وفي الأخير، يمكن القول بأن قانون 1873 لم يكن ليختلف في أهدافه ومرامية عن القوانين الي سبقته، بل أن كل هذه القوانين كانت تجتمع على غاية واحدة، وهي اغتصاب المزيد من أراضي الجزائريين، والعمل على شرعنة هذا الاغتصاب.

المبحث الثاني: نتائج القانون

عرفنا بأن قانون 26 جويلية 1873م قد كان يهدف إلى تأسيس الملكية الفردية بأراضي العرش، بما يسمح بانتقالها إلى أيدي الأوربيين ولتحقيق هذه الغاية أقرّ هذا القانون إخضاع كل المعاملات العقارية في الجزائر لسلطة قانون واحد، هو القانون الفرنسي، فالعقار الذي يسّر بهذا القانون لا يمكن أن يخضع بعد ذلك للقانون الإسلامي يعني أنه تمّت فرنسته، لذا يمكن القول بأن فرنسة الأرض الإسلامية هي أهم إنجاز حققه هذا القانون.

لقد أعطت الحكومة الفرنسية عناية هامة لتأسيس الملكية الفردية في الجزائر وخصصت لإنجاح العملية مبالغ مالية معتبرة، فخلال الفترة من 1873م إلى 1891م تم إنفاق 16 مليون فرنك[1].

منذ الأيام الاولى لتطبيق قانون 26 جويلة 1873م وجد الفلاحون الجزائريون أنفسهم أمام حقيقة مرة، وهي فقدان الكثير من أراضيهم لصالح المستوطنين ورجال الإدارة الفرنسية أنفسهم[2].

يمكن أن نلمس النتائج التي ترتبت عن تطبيق قانون 1873م من خلال الإحصائيات التي تبين انتقال الأراضي من الجزائريين إلى الأوربيين والعكس.

فقد سمح تسليم عقود الملكية بإجراء عدة عمليات عقارية بن الأهالي والأوربيين وهذا يكفي أن نجري مقارنة بسيطة بين حجم هذه المعاملات قبل صدور هذا القانون وبعده، فقد ورد في تقرير وارنيي بأن الجزائريين لم يبيعوا في فترة تسع سنوات (1863م-1871م) سوى 52.005 هكتار من أراضيهم مقابل شرائهم لما مساحته 11.320هكتار من الأوربيين، أي أنهم لم يخسروا خلال هذه الفترة سوى 40.685 هكتار. أما بعد صدور قانون 1873م، فقد

1 شارل روبير آجرون، مرجع سابق، ص225.

2 عبد القادر جغلول، مرجع سابق، ص165.

باع الجزائريون في فترة تسع سنوات (1877م-1885م) ما مساحته 294.115هكتار، مقابل شرائهم لما مساحته 25.313 هكتار فقط من الأوربيين[1]، أي أنهم فقدوا قرابة 270ألف هكتار، أي أكثر من ستة أضعاف ما خسروا في الفترة السابقة.

ومن الأمثلة على ذلك ما ورد في بعض التقارير الخاصة من أنه منذ سنة 1877م أي بعد قرابة سنة من الشروع في تنفيذ قانون 1873م، بأن دائرة سيدي بلعباس وحدها قد شهدت 82 تنازلا بالبيع للأوربيين فور تسلم العقود الفردية بمساحة قدرها 2.197 هكتار أي ما يعادل مبيعات سنة كاملة في كافة القطر الجزائري خلال السنوات 1864م- 1865 م[2].

كما جاء في تقرير بوافر (Poivre)، وهو رئيس المجلس العام لمقاطعة قسنطينة بأن قبيلة هاشم بمقاطعة الجزائر قد باعت جلّ قطعها الأرضية الأوربيين بعد تسليم عقود الملكية الفردية. أما في مقاطعة وهران فإن المعاملات العقارية باتت تتم بشكل ملف للانتباه، فأراضي قبائل حساسنة، عمارنة، محاديد، وأولاد ابراهيم، كلها آلت للأوربيين بعد تسليم عقود الملكية[3].

وقد قدرت المساحة الإجمالية للأراضي المعنية بتطبيق قانون 1873م بـ2.730.074هكتار، منها 2.239.095 هكتار، خضعت للتحقيقات الشاملة، والبقية أي 130.979هكتار خضعت للعمليات الخاصة.

إن الطريقة التي طبقت بها قانون 1873م، والنتائج التي أفضى إليها لم تكن لترضى الإدارة الاستعمارية التي علّقت عليه آمالا كبيرة. ففي سنة 1882م اكتشفت الحكومة الفرنسية بأنها انفقت 5.647.000فرنك، وأنها قد التزمت بإنفاق 1.698.000فرنك بينما لم يبق لها في الرصيد الخاص بإنجاز إجراءات قانون 1873م سوى 6.000فرنك. في حين لم

1 صالح عبّاد، المرجع السابق، ص116.

2 شارل روبير آجرون، **الجزائريون المسلمون** ...، ج1، المرجع السابق، ص166.

3 أبو القاسم سعد الله، مرجع سابق، ص176.

يسمح تطبيق هذا القانون بتوفير الأراضي الازمة لتلبية رغبات المستوطنين، فقد كانت الإدارة الفرنسية تأمل في أن يؤدي تطبيق هذا القانون إلى اكتشاف المزيد من الأراضي الشاغرة التي من شأنها تلبية متطلبات الاستيطان، إلا أن ذلك لم يحدث، فإلى غاية سنة 1885م، لم يتم اكتشاف سوى 22.000هكتار، وهي مساحة متواضعة جدا مقارنة بأهمية المناطق التي خضعت لعمليات التحقيق، وكذا المبالغ التي أنفقت من أجل إنجاز هذه العملية.

إذا كان قانون 1873م قد عجز عن تحقيق طموحات المستوطنين الأوربيين، ومن ورائهم الإدارة الفرنسية، فهل هذا يعني أنه في صالح الأهالي الجزائريين؟

في الحقيقة أن الجزائريين هم أكبر متضرر هذا القانون، الذي لم يكن بالنسبة إليهم سوى مجرد أداة اغتصاب جديدة، أدت إلى فقدانهم للمزيد من أراضيهم وهذا بشهادة الفرنسيين أنفسهم، فقد لاحظ الكاتب الفرنسي قوانار (Goinard) بأن: "القانون الفرنسي قد فجّر الملكية الأهلية"، وهذا في حديثه عن قانون وارنيي 1873م، مع العلم أن قوانار لم يكن من المشتبه في تعاطفهم مع الفكرة المناهضة للاستعمار. أما الكاتب أوغستين برنار فقد أشار إلى حالة البؤس التي آل إليها الفلاحون الجزائريون جراء تطبيق إجراءات هذا القانون حيث كتب يقول: "بعد مضي سنوات على تطبيق هذا النظام تبين أنه لابد من وضع حد له خوفا من قيام ثورة عارمة بين الفلاحين"[1].

لقد كانت نتائج قانون1873م وخيمة على الجزائريين، فقد ألغى هذا القانون حق الشفعة مما دفع بالكثير من الجزائريين إلى التشرد والتسول، لأن حرمانهم من الأرض يعني حرمانهم من وسيلة عيشهم.

1 مغنية الأزرق، مصدر سابق، ص230.

غير أن أخطر ما ترتب عن قانون 1873م أنه منح فرصة ذهبية للمضاربين من مستوطنين وموظفي الإدارة الاستعمارية، من مهندسين وموثقين ومحامين، بالإضافة إلى المرابين اليهود، حيث استغل هؤلاء حالة البؤس التي آلت إليها أغلبية الجزائريين ليستولوا على أخصب الأراضي الجزائرية بطرق غير مشرفة، حيث يكفي أن يشتري أحد المضاربين نصيب فرد أفراد القبيلة، مقابل مبالغ زهيدة، أو مقابل قرض عقاري بفوائد مرتفعة تصل إلى نسبة 50%، حتى يطلب هذا المرابي تقسيم الملكية الجماعية كلها، وفي أغلب الأحيان يؤدي ذلك إلى عرض الملكية كلها للبيع بسبب تعذر قسمتها وفي ظل إجراءات إدارية وقضائية مكلّفة جدا، تؤدي غالبا إلى إفلاس الفلاحين الجزائريين الذي لم يعد باستطاعة أحدهم أن يشتري نصيب بقية الشركاء في الملكية وبالتالي تؤول هذه الأرض المشاعة لأحد المرابيين، في حين يخرج الجزائريون من المحاكم بلا أرض وبلا مال، إنما اللحظة التي حلم بها رجال القانون، ورجال الأعمال، والقضاة، ورؤساء المحاكم في العيد من المدن[1].

لقد أدى تطبيق قانون 1873م إلى تحطيم الملكية الجماعية للدواوير والأعراش وهي الملكية التي ظلت محافظة على وحدتها وتماسكها إلى غاية ذلك الوقت، فمن جهة سمح للمستوطنين باختراق أراضي القبائل، للحصول على آلاف الهكتارات مقابل مبالغ مالية زهيدة، مثلما حدث في ناحية الشلف، حيث حصل المستوطنون على 14.000 هكتار خلال عشر سنوات، منها بعض الأراضي حصلوا عليها مقابل 1.5 فرنك فقط للهكتار الواحد. ومن جهة أخرى أدى التطبيق الحرفي للمادة 815 من القانون المدني الفرنسي على الملكية الأهلية إلى وضع حد لحالة الشيوع، وقد نتج عن ذلك تفتت الملكية الأهلية إلى قطع أرضية صغيرة جدا، بل أنه في كثير من الحالات كانت القسمة تؤدي إلى حصول كل رب أسرة على مجرد رقم رياضي وهمي لا وجود له في أرض الواقع.

1 بشير بلاح، مرجع سابق، ص142.

ومن الأمثلة التي تبرز هذه الظاهرة، ما وقع في دوار تامزقيدة (المديّة) حيث كانت هناك 8 قطع أرضية بمساحة إجمالية قدرها 51 هكتار و91 آر، هي ملك مشاع بين 48 مشترك في الملكية وعند قسمتها، كانت أكبر حصة هي: 65.318.544.320 وأصغر هي 65.318.302.[1]

وهناك مثال آخر تم فيه تقسيم قطعة أرض مساحتها 8 هكتارات و45آر بين 55 مشترك في الملكية، فكانت أكبر حصة هي 0.13هكتار، وأصغر حصة هي 256.000.0هكتار وهنا يجب أن نتساءل كيف يمكن أن يتم استغلال مثل هذه القطع الأرضية –الوهمية– من الناحية العملية؟.

من خلال ما سبق، يمكن القول بأن قانون وارني 1873م قد فشل في تحقيق الأهداف الموجودة المرجوة منه، فعلى الرغم من أنه أدى إلى سلب الأهالي، إلا أنه لم يتمكن من إرضاء مصالح المعمرين، وهذا ما جعله محل انتقادات جادة كما سنرى.

1 الطاهر عمري، مرجع سابق، ص109.

المبحث الثالث: عيوب القانون

على الرغم من الغاية الكبيرة التي أعطتها الغدارة الاستعمارية لقانون وارني وعلى الرغم من الأموال الطائلة التي خصصتها من أجل إنجاحه، إلا أن النتائج التي تم تحقيقها ظلت متواضعة وبعيدة عن مستوى طموحات المسؤولين الفرنسيين، وهذا ما جعل هذا القانون محل انتقادات شديدة يمكن حصرها في النقاط التالية:

– بطء وتيرة تنفيذ هذا القانون، وهذا البطء الذي ميز أشغال الجان المكلفة بتنفيذه ليس مردّه إلى التأويل الخاطئ الذي تقع فيه الإدارة، وإنما إلى طبيعة القانون نفسه [1]. ففي سنة 1873م كان يعتقد بأن إجراءات قانون 1873م ستطبق على كل العقارات في الجزائر لكن هناك مقال مجهول نشر بالمجلة الجزائرية لسنة 1885م، ذكر بشأن هذه الإجراءات وتقدم العمل بقانون 1873م قدّر بأنه يتطلب 18 سنة أخرى بدءا من هذا الوقت لإنهاء هذه الإجراءات فب عمالة الجزائر فقط. أما زايس وهو أول رئيس لمحكمة الاستئناف لمدينة الجزائر، فقد صرّح أمام لجنة مجلس الشيوع لسنة 1891م بأنه حسب الرأي السائد فإنه يلزمنا 150 سنة حتى يتم تطبيق قانون 1873م بكل التراب الجزائري[2]. ومن هنا تعالت الأصوات المطالبة بإعادة النظر في قانون 1873م، وهذا ما حدث فعلا كما سنرى.

– نقص الكفاءة والنزاهة لدى المحافظين المحققين المكلفين بتطبيقه، فمعظم المحافظين المحققين كانوا ينظرون إلى هذه الوظيفة على أساس أنها خطوة نحو تحسين أوضاعها الشخصية، كما أن غياب الرقابة، وطريقة المكافآت على الأعمال، التي تقوم فقط على التعويضات التي تتناسب مع عدد الهكتارات والقطع الأرضية التي تم التعرف عليها، كل ذلك دفع بهؤلاء الأعوان إلى إنجاز أعمالهم بشكل متسرّع وغير متقن. وهذا التسرع والطيش غالبا ما يتطلب بدأ العملية من جديد وبتكاليف جديدة.

---

1 زوزو عبد الحميد، **نصوص ووثائق في تاريخ الجزائر المعاصر (1830–1900)**، موقع لنشر والتوزيع، ط م م، د م، 2010، ص175

2 سعد الله أبو القاسم، **الحركة الوطنية 1900–1930**، مرجع سابق، ص235.

– ولأخذ صورة عن مدى كفاءة هؤلاء المحافظين المحققين نقد هذه الارقام: ففي سنة 1882 بالجزائر العاصمة، ومن مجموع 27 ملف يتعلق بـ259.000 هكتار قبلت منها 7ملفات فقط، في حين قبلت 6ملفات بعدما أدخلت عليها بعض التعديلات، بينما رفضت 7 ملفات تماما، أما في قسنطينة، فمن مجموع 32ملف توجب إعادة دراسة 19 ملف من جديد[1].

– مركزية العملية في الجزائر العاصمة: فدراسة الملفات من طرف مجلس الحكومة، بعيدا عن مقاطعتي قسنطينة ووهران، هي وسيلة لمراقبة دون أي جدوى فأحيانا يضطر المحافظون المحققون إلى ترك أماكن عملهم والذهاب نحو السلطات العليا للاستفسار وعرض بعض الأمور التي تواجههم، وهذا ما كان سببا في إضاعة الكثير من الوقت.

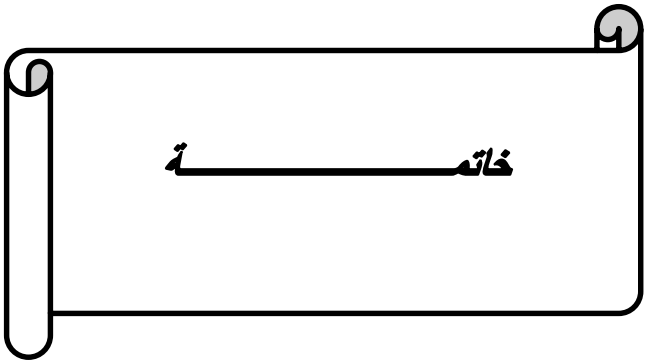
– ضخامة تكاليف إنجاز العمليات: فقد تطلب تأسيس الملكية الفردية إنفاق مبالغ مالية معتبرة، وصلت سنة1891م إلى 16مليون فرنك.

– إسناد نفس المهمة لأكثر من موظف: فكل لجنة تحقيق كانت تتألف من محافظة محقق، مهندس ومترجم، فهؤلاء الثلاثة مكلفون بإنجاز عمل واحد وهذا ما يؤدي إلى ضياع المسؤولية[2]. فلنفرض انه وقع خطأ في العملية، فمن يتحمل مسؤولية هذا الخطأ؟.

– انعدام التنسيق بين المحافظين المحققين: فكل محافظ محقق ينجز عمله منفصلا عن غيره، فالعملية تنجز دون اجتماع أو التقاء. ففي قضية إعطاء الالقاب العائلية للأشخاص المعنيين مثلا: فإن الشخص المالك للعقارات في منطقتين أو ثلاثة يمكنه ان يحصل على اسمين أو ثلاثة أسماء مختلفة.

1 فرحات عباس، **ليل الاستعمار حرب الجزائر وثورتها**، تر أبو بكر رحال، مطبعة فضالة المحمدية، المغرب، 1973، ص180

2 حيمر صلاح، **السياسة العقارية الفرنسية**، مرجع سابق، ص302.


خاتمـــــــــــــــة

خاتمة:

من خلال اطلاعي على جملة القوانين والقرارات التعسفية المجحفة في حق الجزائريين لا سيما قانون وارني استنتجت ما يلي:

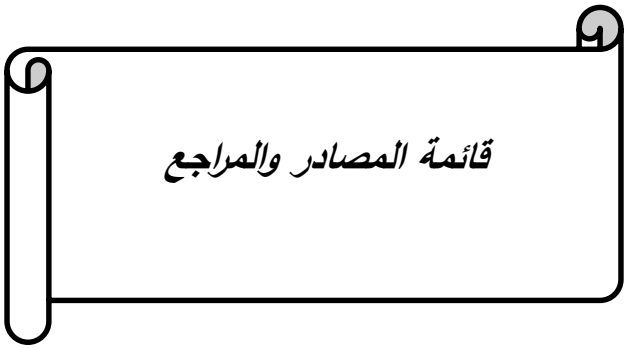
- تعرضت الجزائر ابتداء من ثلاثينات القرن 19م لاستعمار استيطاني شرس فكريا وعسكريا. بلغ ذروته خلال النصف الثاني من القرن 19م، عمل بكل ما اوتى من وسائل على محو خصائص الشعب الجزائري الروحية والوطنية، وعملت وفق سياسة مدروسة حتى تجعل الجزائر جزا لا يتجزأ من فرنسا وذلك من خلال سن مجموعة من القوانين المجحفة في حق الجزائريين مما جعله يعاني سياسيا.
- كان النظام العقاري في الجزائر عشية الاحتلال الفرنسي مصنف الى ملكية فردية وملكية جماعية. وتميز النظام العقاري في تلك الفترة باعتماده على احكام الشريعة الاسلامية والاعراف المحلية القبلية.
- إن السياسة الفرنسية في عهد الجمهورية الثالثة عملت على خدمة المستوطنين الذين تفننوا في استغلال الأراضي الجزائرية، لذا كانت لهذه السياسة آثار وخيمة على الجزائريين.
- من بين أهم الوسائل التي أوجدها الاستعمار الفرنسي في تدمير البنية الثقافية والاجتماعية. فبعد الإعلان عن الجمهورية الفرنسية الثالثة غيرت فرنسا نظرتها تجاه الملكية العقارية وانتقلت الى فرنسة الجزائر من خلال تطبيق التشريع العقاري الفرنسي على الجزائر ذلك بتحويل الجزائر الى مقاطعة فرنسية، فوقع تصويت الجمعية الوطنية على قانون جديد في 26 جويلية 1873م أطلق عليه قانون "وارني warni ".
- قانون وارني عبارة عن مجموعة من الترتيبات والاجراءات القانونية التي سعت الى إلغاء الملكيات الجماعية بملكيات فردية، جاء بعد اجتماع عدة قادات

العسكرية والسياسية الفرنسية مع النائب وارني الذي كان يمثل كولون في البرلمان الفرنسي، والذي اقترح فكرة ضرورة تحويل الملكية الجماعية الى فردية لتمكين كل الفرنسيين من الحصول على ممتلكات عقارية ،و الذي تضمن 16 مادة .

- أهم أهداف قانون فرنسة الأراضي الجزائرية، أي إخضاع الأراضي للقانون الفرنسي ليسهل على المعمرين الحصول على المزيد من أراضي العرش، وبالتالي فتح لهم المجال للدخول والتوغل في الملكية العقارية الجزائرية.
- أهم ما حققه هذا القانون من نتائج أنه أباح ما لا يباح فاستولى المستوطنون على مساحات شاسعة بأثمان زهيدة.

عموما قام هذا القانون بمصادرة 20 من الأراضي في الشرق و الوسط و40 من أراضي الغرب الجزائري . وهكذا تبقى السياسة العقارية في الجزائر مجال مفتوح للاطلاع والبحث، وذلك نتيجة التجدد الدوري لهذه القوانين.

فيبقى السؤال المطروح: **ما ردّ فعل الشعب الجزائري على هاته القوانين التعسفية والمجحفة في حقه؟**


قائمة المصادر والمراجع

المصادر باللغة الفرنسيّة:

Eugéne Robe , **Essai sue l'histoire de la propriété en Algérie**, .imprimerie de Dagand, Bone,1849

المصادر باللغة العربية:

1- أحمد مهساس، **الحركة الوطنية في الجزائر**، تر: الحاج مسعود، دار القصبة للنشر، الجزائر، 2003م.

2-حمدان بن عثمان خوجة، **المرآة**، تقديم وتحقيق العربي الزبيري، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2006م.

3-عبد القادر جغلول، **تاريخ الجزائر الحديث دراسة سيوسيولوجية**، ترجمة فيصل عباس، ط2، دار الحداثة، بيروت، 1982م.

4-عبد اللطيف بم أشنهو، **تكوّن التخلف في الجزائر**، ترجمة نخبة من الأساتذة، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1979م.

5-فرحات عباس، **ليل الاستعمار حرب الجزائر وثورتها**، تر أبو بكر رحال، مطبعة فضالة المحمدية، المغرب، 1973م.

6-قداش محفوظ، **جزائر الجزائريين**، تاريخ الجزائر (1830م- 1945م)، تر: محمد المعراجي، منشورات، Avep، دط، دم، دت.

7- محفوظ قداش، **جزائر الجزائريين: تاريخ الجزائر**، تر: محمد المعراجي، ط1 ،الأكاديمية الجزائرية للمصادر التاريخية، الجزائر، 2008م.

8-مصطفى الأشرف، **الجزائر الأمة والمجتمع**، ترجمة حنيفي بن عيسى، دار القصبة، الجزائر، 2007م.

9-مغنية الأزرق: **نشوء الطبقات في الجزائر**، ترجمة سمير كرم ، مؤسسة الأبحاث العربية، بيروت 1980م.

10- الهواري عدّي، **الاستعمار الفرنسي في الجزائر سياسة التفكيك الاقتصادي الاجتماعي 1830م-1960م**، ترجمة جوزيف عبد الله، ط1، دار الحداثة لنشر والتوزيع، بيروت، 1983م.

المراجع باللغة العربية:

1- أبو القاسم سعد الله، **محاضرات في تاريخ الجزائر الحديث بداية الاحتلال**، ط3، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1982م.

2- بشير بلاح، **تاريخ الجزائر المعاصر (1830م-1989م)**، ج1 ،ط1 ،دار المعرفة، الجزائر،2006م.

3- بقداش خديجة، **الحركة التبشيرية الفرنسية في الجزائر 1830م-1930م**، ديوان المطبوعات الجامعية.

4- بلقاسم سعد الله، **الحركة الوطنية 1900م-1930م**، ج2، دار المغرب الاسلامي، لبنان، 1992م.

5- بن حليف عبد الوهاب، **تاريخ الحركة الوطنية من الاحتلال حتى الاستقلال**، دار الطليعة، 2009م.

6- بوحوش عمار، **التاريخ السياسي للجزائر**، دار الغرب الاسلامي ، بيروت، لبنان، 1997م.

7- جمال قنان، **قضايا ودراسات في تاريخ الجزائر الحديث والمعاصر: دراسات في المقاومة والاستعمار**، ط1، منشورات وزارة المجاهدين، الجزائر،2009م.

8- حميدة عميراوي وآخرون، **آثار السياسة الاستعمارية والاستيطانية في المجتمع الجزائري**، المركز الوطني لدراسات والبحوث في الحركة الوطني، الجزائر، 2007.

9- زوزو عبد الحميد، **نصوص ووثائق في تاريخ الجزائر المعاصر (1830م-1900م)**، موقع لنشر والتوزيع، ط م م، د م، 2010م.

10- صالح فركوس، **تاريخ جهاد الأمة الجزائرية للاحتلال الفرنسي، المقاومة المسلحة 1830م-1962م**، دار العلوم، الجزائر، 2012م.

11- عباد صالح، **الجزائريين والمستوطنين 1830م-1930م**، ديوان المطبوعات قسنطينة، الجزائر 1984م.

12- عمار بوحوش، **التاريخ السياسي للجزائر من البداية ولغاية 1962م**، ط1 ،دار الغرب الإسلامي، بيروت، 1997م.

13- فركوس صالح، **تاريخ جهاد الأمة الجزائرية للاحتلال الفرنسي، المقاومة المسلحة1830م-1962م**، دار العلوم، الجزائر، 2012.

14- الكراي القسنطيني، **الأرياف المحلية والرأسمال الاستعماري: ظهير صفاقس 1892م-1929م، سلسلة التاريخ**، مجلد4، منشورات كلية الآداب بمنوبة، تونس.

15- محمد العربي الزبيري، **مذكرات أحمد باي وحمدان خوجة وبوخروبة**، ط2، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع ، الجزائر، 1981م.

16- محمد عبد العظيم أبو النصر، **الأوقاف في بغداد في العصر العباسي الثاني**، ط1, عين الدراسات والبحوث الإنسانية والاجتماعية، الهرم، مصر، 2002م.

17- مصطفى عبيد، **الفكر الاستعماري السانبسيموني في مصر والجزائر (5011 - 5088) دراسة في مشاريع ونشاط السانسيمونيين بمصر وتجربة توماس إسماعيل أوربان في الجزائ**ر، دار المعرفة الدولية للنشر والتوزيع، الجزائر.

18- نادية زرق، **سياسة المحصورة الثالثة في الجزائر 1870م-1900م**، دار هومة، الجزائر،2014م.

19- ناصر الدين سعيدوني: **دراسات في الملكية العقارية**، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986م.

20- ناصر الدين سعيدوني، **النظام المالي للجزائر في أواخر العهد العثماني (1830م-1792م)**، ط2، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985م.

21- نبيل أحمد بلاسي، **الاتجاه العربي والإسلامي ودوره في تحرير الجزائر**، ط1 ،الهيمنة المصرية العامة للكتاب، 1990م.

22- يحي بوعزيز، **سياسة التسلط الاستعماري والحركة الوطنية 1830م-1954م**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007م.

23- يحي بوعزيز، **سياسة التسلط الاستعماري والحركة الوطنية 1830م-1954م**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007م.

الملتقيات:

1-حنيفي هيلايلي، **دور الأوقاف في الحفاظ على الملكية العقارية**، أعمال الملتقى الوطني الأول والثاني حول العقار في الجزائر، إبان الاحتلال الفرنسي، منشورات وزارة المجاهدين، الجزائر، 2007م.

2- رشيد فارح، **المحطات الرئيسية لتأسيس الملكية العقارية أثناء فترة الاحتلال وأثر ذلك على البيئة الاجتماعية التقليدية للمجتمع الجزائري**، أعمال الملتقى الوطني الأول حول العقار في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي للجزائر (1830م-1962م)، منشورات وزارة المجاهدين، الجزائر،2007م.

3-عدة بن دهة، **الخلفيات التاريخية لتشريعات العقارية في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي**، أعمال الملتقى حول العقار في الجزائر 1830م-1962م، منشورات وزارة المجاهدين، 2007م.

4-موسى عاشور، **أساليب الاستعمار في الاستلاء على الاوقاف** ،أعمال الملتقى الوطني الاول والثاني حول العقار في الجزائر ابان الاحتلال الفرنسي 1830م /1962م، منشورات وزارة المجاهدين، الجزائر، 2007م.

المجلات:

1-بوعزيز يحي، **سياسة نابليون الثالث اتجاه الجزائر من خلال أقواله ورسائله 1852م-1870م**، مجلة الثقافة، العدد50، مارس –أفريل، 1979م.

2-حيمر صالح، **قانون سيناتيس كونسيلت1863م حول الملكية العقارية في الجزائر**، مجلة العصور، العدد18-19، منشورات مجرى البحث التاريخي ، جامعة وهران 2012م.

3-خدبجة بقطاش، **أوقاف مدينة الجزائر بعد الاحتلال الفرنسي 1830م**، مجلة الثقافة، العدد 62، مارس- أفريل 1981م.

4-سامية بن فاطمة، بوبكر حفظ، **الهجرة الجزائرية إلى فرنسا خلال فترة الاحتلال الفرنسي (1830م-1962م) قراءة في الأسباب والدوافع**، مجلة العلوم الاجتماعية، جامعة تبسة، العدد 27، نوفمبر 2017م.

5-سلوان رشيد رمضان الجوعاني، **مؤيد محمود حميد المشهداني، الاستيطان الأوروبي في الجزائر (1830م – 1871م)**، مجلة جامعة تكريت للعلوم، كلية التربية، قسم التاريخ، مجلة 20 ،عدد4 ،2013م.

6-ناصر الدين سعيدوني، **الوقف ومكانته في الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بالجزائر أواخر العهد العثماني وأوائل الاحتلال الفرنسي**، مجلة الأصالة، العدد89-90.

الرسائل الجامعية:

1- أحمد فواتيح فاطمة، **آلية التحقيق العقاري في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون مدني أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2014م/2015م.

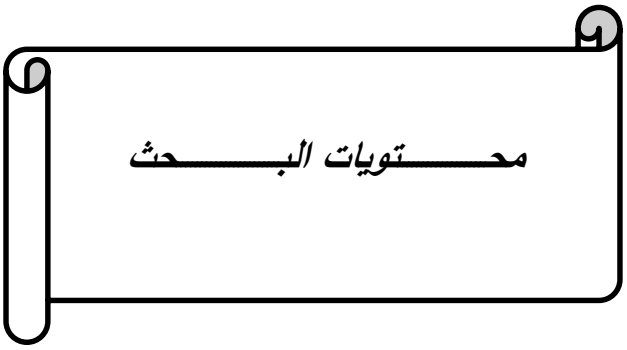
2- بوسعيد عبد الرحمان، **الأوقاف والتنمية الاجتماعية والاقتصادية في الجزائر**، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قسم الفلسفة، كلية العلوم الانسانية والاجتماعية، جامعة وهران، 2011م-2012م.

3- صالح حيمر، **السياسة العقارية الفرنسية الجزائر 1830م-1890م**، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه في تاريخ الحديث والمعاصر، قسم التاريخ والآثار، باتنة، 2013م-2014م.

4- الطاهر عمري، **دور بني المجتمع الجزائري في مقاومته للاستعمار**، ماجستير في التاريخ الحديث والمعاصر ،جامعة الامير عبد القادر ،قسنطينة 1998م.

5- عز الدين معزة: **فرحات عباس والحبيب بورقيبة: دراسة تاريخية وفكرية مقارنة (1899م-2000م)**، أطروحة نبيل درجة دكتوراه، العلوم في التاريخ الحديث والمعاصر، إشراف: عبد الكريم بوصفصاف قسم التاريخ، جامعة منتوري، السنة الجامعية (2009 – 2010م.

6- ليلى بلقاسم، **تطبيق التشريعات العقارية على قبائل منطقة غيليزان 1863م-1900م**، رسالة مقدمة لنيل درجة دكتوراه في التاريخ الحديث والمعاصر، قسم التاريخ والآثار، وهران، 2017-2018.


محـــــــتويات البـــــــحث

فهرس البحث	
الإهداء	
الشكر والعرفان	
مقدمة	**أ-هـ**
الفصل الأول: السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر قبل 1873م.	**7-53**
المبحث الأول: الأراضي العقارية الجزائرية خلال الاستعمار الفرنسي	**7**
المبحث الثاني: قيام الجمهورية الثالثة 1870م.	**25**
المبحث الثالث: التشريعات العقارية الفرنسية.	**30**
أ- أهم القوانين.	**30**
ب-انعكاسات هذه التشريعات على الجزائريين.	**41**
الفصل الثاني: السياسة العقارية خلال 1873م قانون وارني نموذجا.	**55-70**
المبحث الأول: الأوضاع التي مهدت لصدور القانون.	**55**
المبحث الثاني: تحليل مضمون القانون.	**60**
المبحث الثالث: إجراءات وطرق تطبيقه في الجزائر.	**64**
الفصل الثالث: صدى وتداعيات قانون وارني في الجزائر.	**72-82**
المبحث الأول: أهداف قانون 1873م.	**72**
المبحث الثاني: نتائج القانون وانعكاساته على الجزائريين.	**76**
المبحث الثالث: عيوب القانون.	**81**
***خاتمة.**	**84**
***الملاحق.**	
***قائمة المصادر والمراجع.**	**87**

الملخص:

أعطت إدارة الاستعمار أهمية كبرى للأراضي العقارية في الجزائر ، وعليه عملت على جعل الأراضي الجزائرية سوق مفتوحة أمام الأوروبيين لذا أخرجت جملة من القوانين التي من شأنها انتزاع الأراضي من الجزائريين ومنحها للأوروبيين، لعل أبرز هذه القوانين قانون 26 جويلية 1873 نسبة الى الطبيب والسياسي الفرنسي وارني يهدف أساسا الى تحويل الملكية الجماعية الى فردية لتمكين كل الفرنسيين على الممتلكات العقارية .

فبعد مصادرة الأراضي و التي تعني لدى الأهالي " الشرف " أصبح فلاح الأمس خماسا اليوم، يعاني من الجوع والأراضي التي كانت تُستغل جماعيا أصبحت قطع متناثرة هنا وهناك.

الكلمات المفتاحية: الاستعمار، الأراضي العقارية، قانون وارني، الملكية الجماعية، الملكية الفردية.

Abstract :

The colonial administration gave great importance to real estate lands in Algeria, and accordingly it worked to make Algerian lands an open market for Europeans, so it produced a number of laws that would extract lands from Algerians and grant them to Europeans. Perhaps the most prominent of these laws is the law of July 26, 1873, attributed to the French doctor and politician Warney's main objective is to transform collective ownership into individual property to enable all French people to own real property.

After the confiscation of the lands, which for the people means “honour,” yesterday’s farmer became a fifth of today, suffering from hunger, and the lands that were used collectively became scattered plots here and there.