

حق الأجنب في التملك العقاري في التشريع الجزائري

د/ توفيق زيداني
جامعة باتنة 1
toufikdroit@yahoo.fr

تاريخ الإرسال: 2017/12/31 تاريخ المراجعة: 2018/01/10 تاريخ القبول: 2018/03/28

ملخص:

يضمن المشرع الجزائري للأجنب من حيث المبدأ حق تملك العقارات في الجزائر، ضمن ضوابط وقيود محددة، تستهدف المحافظة على النظام العام وحماية المصلحة الوطنية.

ولدوافع المصلحة الوطنية قام المشرع بسنّ نصوص قانونية عقب الاستقلال، ترمي لنقل بعض الأملاك العقارية المهملة والشاغرة إلى الدولة، ومن ثمة فإن مطالب الأجنب من المستوطنين السابقين في الجزائر، باسترجاعها بعد مرور فترة زمنية طويلة، مناقض للواقع ومجا في للمنطق القانوني السليم.

الكلمات المفتاحية: أجنب؛ ملكية؛ عقار.

Abstract:

The Algerian legislator ensures in principle that the foreigners has the right to own real estate in Algeria, within specific conditions and restrictions, aimed at preserving the public order and protecting the national interest.

For achieving the national interest, the legislator has enacted after independence, legal texts designed to transfer some of the neglected and vacant real estate properties as property to the state. Hence, the demands of foreigners from former settlers in Algeria to retrieve it after a long period of time, are contrary to reality and to the proper legal logic.

Key words: foreigners, real estate.



مقدمة:

لا شك أن مجمل الحقوق التي يتمتع بها الأجانب اليوم في ظل التنظيم الدولي الحالي، قد غدت أفضل بكثير مما كانت عليه في المجتمعات القديمة، إذ تكفل العديد من الدول للأجنبي في الوقت الراهن حق الدخول إلى إقليمها والاستقرار فيه، فضلا عن الاعتراف له بالشخصية القانونية التي تخوله التمتع بحقوق متعددة ومنها حقه في التملك.

بيد أنه وبالرغم من ذلك، تظل مسألة تملك الأجانب للعقارات تحديدا داخل إقليم الدولة، من المسائل ذات الأهمية والحساسية البالغة على الصعيد الدولي، لكونها تنحصر في منطقة ضيقة بين ضرورة الاعتراف للأجانب بالشخصية القانونية وما يترتب عليها من إقرار حقهم في التملك، وبين حق الدولة السيادي على إقليمها، سيما بالنظر إلى الأهمية البالغة للعقارات من الناحية السياسية والاقتصادية والاجتماعية كونها متصلة بإقليم الدولة وتشكل جزء منه.

وتزيد أهمية الموضوع بالنسبة للجزائر، سيما بعد أن باشر فعلا بعض الأجانب من المستوطنين السابقين بالجزائر أثناء فترة الاستعمار الفرنسي، أو ما يعرف بالأقدام السوداء، رفع دعاوى قضائية لدى الجهات القضائية الجزائرية، بغرض استرجاع أملاك عقارية في الجزائر، بزعم أنهم كانوا يملكونها إبان فترة الاستعمار وانتزعت منهم ملكيتها دون وجه حق، فما هو موقف المشرع الجزائري بشأن تملك الأجانب للعقارات في الجزائر، سيما في ظل وجود عدد من النصوص القانونية التي يرتبط كل منها بجانب أو أكثر من موضوع البحث.

بناء عليه، سنستجلي موقف المشرع الجزائري من خلال هاته النصوص القانونية المتعددة ذات الصلة بالموضوع، سيما منها الأمر رقم 102/66، المؤرخ في 06/05/1966، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة⁽¹⁾، المرسوم رقم 30/72، المؤرخ في 21/01/1972، المتعلق بالتحويلات العقارية والحقوق العقارية لأشخاص طبيعيين أجانب مقيمين عادة في الخارج أو لأشخاص معنوية أجنبية⁽²⁾، والرسوم رقم 344/83، المؤرخ 21/05/1983، المعدل لبعض أحكام المرسوم رقم 15/64، المؤرخ في 20/01/1964، المتعلق بحرية المعاملات⁽³⁾، وذلك ضمن



محورين، نخصّص المحور الأول لتحديد نطاق حق الأجانب في تملك العقارات في الجزائر، بينما نبحت في المحور الثاني محاولات الأجانب من الأقدام السوداء استرجاع أملاك عقارية بالجزائر.

المحور الأول: نطاق حق الأجانب في تملك العقارات في الجزائر

لقد نظم المشرع الجزائري ملكية الأجانب للعقارات في الجزائر بموجب عدة نصوص قانونية، مراعيًا في ذلك الاعتبارات المستقرة على المستوى الدولي في هذا السياق.

أولاً: مفهوم الأجنبي

لقد عرف المشرع الجزائري الأجنبي بموجب المادة الأولى من القانون رقم 11/08، المؤرخ في 2008/06/25، المتعلق بشروط دخول الأجانب إلى الجزائر وإقامتهم بها وتنقلهم فيها⁽⁴⁾، بأنه "كل فرد يحمل جنسية غير الجنسية الجزائرية أو الذي لا يحمل أية جنسية"، ومن ثمة تعد الجنسية المعيار الذي يميّز الوطني من الأجنبي. ولما كانت الجنسية رابطة سياسية وقانونية يتم على أساسها تمييز الوطني عن الأجنبي، وتحديد من يتمتع بكافة الحقوق في الدولة من عدمه، فالوطني وصف ينصرف إلى أولئك الأشخاص الذين يحملون جنسية دولة ما، ونقيض ذلك يوصف بالأجنبي⁽⁵⁾، وإن ارتبط هذا الأخير بالدولة بأمر آخر غير الجنسية كرابطة الإقامة أو الموطن⁽⁶⁾.

وعليه فإن الأجنبي بالنسبة إلى الدولة هو الشخص الذي لا تتوافر فيه الشروط التي تضعها بمقتضى قانونها الداخلي لاكتسابه وصف الوطني⁽⁷⁾، ويستوي بعد ذلك أن يكون الأجنبي غير المتمتع بالجنسية الوطنية حاملاً لجنسية دولة أخرى أو لا يحمل أي جنسية مطلقاً، مثلما هو الحال بشأن عديم الجنسية⁽⁸⁾.

ثانياً: مدى سلطة الدولة في تنظيم حق الأجانب في التملك العقاري

إنه وبالرغم من أن الاعتراف بالشخصية القانونية للأجانب بات مبدأ مسلماً به في سائر الأنظمة القانونية للدول الحديثة، بحيث لم يعد يتصور في وقتنا الحالي وجود إنسان متجرداً من شخصيته القانونية⁽⁹⁾، والتي يترتب عليها الاعتراف له، سواء كان وطنياً أم أجنبياً، بالأهلية القانونية التي تحوّل له التمتع بحقوق معينة في مجال القانون



الخاص، ومنها حقه في التملك⁽¹⁰⁾، إلا أن وجهات نظر الفقه الدولي قد اختلفت بشأن تمكين الأجانب من تملك العقارات تحديداً، بين من يرى إطلاق حق الأجانب في تملك الأموال العقارية، وأنه حين لا توجد معاهدة دولية تقرر أحكاماً خاصة في هذا الشأن، فإن الأصل وجوب تشبيه الأجانب بالوطنيين فيما يتعلق بتملك العقارات، على أساس أن حق الملكية من الحقوق الطبيعية واللصيقة بالإنسان بصرف النظر عما إذا كان وطنياً أم أجنبياً، وبالتالي يجب على الدولة أن تضمنها للأجانب كما تضمنها لمواطنيها سواء بسواء.⁽¹¹⁾ إذ تقضي في هذا السياق المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان بحق كل شخص في التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره⁽¹²⁾.

بيد أن الإعلان العالمي لحقوق الإنسان في واقع الأمر، لا يحمل إلا قيمة أدبية ذلك أنه لا يلزم من الوجهة القانونية الدول الأعضاء في الأمم المتحدة، نظراً لصدوره بمجرد توصية من الجمعية العامة، وإن كان يعتبر خطوة أولى في سبيل العمل على احترام حقوق الإنسان⁽¹³⁾، فضلاً عن أن الإعلان العالمي لحقوق الإنسان ذاته قد أكد على أن يخضع التمتع بالحقوق التي يضمنها لما تفرضه القوانين الداخلية للدول من قيود، تهدف إلى ضمان واحترام حقوق وحريات الآخرين، مع المراعاة الكاملة لما يتطلبه النظام العام والآداب العامة⁽¹⁴⁾.

أما البعض الآخر من الفقه فيرى ألا تمنح الدولة هذا الحق للأجانب بصورة مطلقة، ولها أن تضع ما تشاء من القواعد والقيود التي تراها محققة لمصلحتها الوطنية، وإن بلغت حد حظر ملكية الأجانب للعقارات داخل إقليم الدولة، دون أن يشكل ذلك اعتداء على قواعد القانون الدولي، ويعد هذا الرأي هو الراجح فقهاً، وذلك على أساس أن العقارات تعد جزءاً من إقليم الدولة، وبالتالي فإن إطلاق الحرية في تملكها من قبل الأجانب قد يفضي إلى المساس بسيادة الدولة على إقليمها، فضلاً عن انسجام هذا الاتجاه الفقهي مع تكييف الملكية كوظيفة اجتماعية تخضع لاعتبارات الصالح العام⁽¹⁵⁾، كما أن هذا الاتجاه يتفق أيضاً مع قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة، المتخذ في دورتها التاسعة والعشرين تحت رقم 3281 بتاريخ 12/12/1974، والذي قرر بموجب المادة الثانية منه حق كل دولة أن تمارس بحرية سيادتها الكاملة والدائمة، على جميع ثرواتها ومواردها الطبيعية ونشاطاتها الاقتصادية، بما في ذلك

امتلاكها واستخدامها والتصرف فيها⁽¹⁶⁾، ومن الثابت في هذا السياق أن العقارات من أهم مصادر الثروة الوطنية للدولة.

وقد انعكس هذا الاختلاف الفقهي على توجهات التشريعات الوضعية للدول المختلفة في هاته المسألة، سيما أن القانون الدولي لم يفرض في واقع الأمر أي التزام قانوني على عاتق الدولة بتمكين الأجانب من ملكية العقارات أو حيازتها أو استثمارها داخل إقليمها⁽¹⁷⁾، بل يتيح لكل دولة حرية التمييز بين الوطنيين والأجانب في هذا الشأن، وفقا لظروفها ومدى الأهمية التي توليها وتعلقها على تملك العقارات من الوجهة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية⁽¹⁸⁾.

فانتهجت بعض الدول الإباحة المطلقة للأجانب بتملك العقارات في إقليمها من غير قيد أو شرط، وذلك بأن تساويهم بالوطنيين باعتبار أن التملك على اختلاف أنواعه هو ثمرة العمل⁽¹⁹⁾، بينما اتجهت دول أخرى إلى منع الأجانب من تملك العقارات في أقاليمها بصفة مطلقة، بالنظر لما تمثله الثروة العقارية لدى هذه الدول من أهمية خاصة من الناحية الاقتصادية والسياسية، في حين اتجهت غالبية التشريعات المعاصرة إلى تقييد حق الأجانب في تملك العقارات، فهي تخول لهم من حيث المبدأ حق تملك العقارات في أقاليمها، ولكنها تقيّد هذا الحق بقيود مختلفة، كمبدأ المعاملة بالمثل أو على شرط الإقامة، أو أن تعلق حق الأجانب في تملك العقارات على ضرورة الحصول على إذن أو ترخيص مسبق من السلطات المختصة في الدولة⁽²⁰⁾، مثلما هو الحال بالنسبة للمشرع الجزائري.

ثالثا: تملك الأجانب للعقارات في الجزائر

يكفل المشرع الجزائري للأجانب حق تملك العقارات في الجزائر عبر مختلف التصرفات والوقائع القانونية، سواء تلك التي تحدث آثارها ما بعد الموت، أو التي تترتب آثارها حال حياة المتعاقدين، ولكن ذلك وفق قيود وضوابط محددة تستهدف المحافظة على النظام العام وحماية المصلحة الوطنية.

أ/ حق الأجانب في تملك العقارات بطريق الميراث والوصية:

يلتقي الميراث مع الوصية في كونهما خلافة في التركة، إلا أن هذه الخلافة تكون إجبارية في الميراث واختيارية في الوصية⁽²¹⁾، فالميراث يفضي إلى انتقال الأموال

والحقوق الخاصة بالهالك إلى من يرثه، وتتيح الوصية للموصي أن ينقل كل أو بعض ماله إلى الموصى له أو يخوله حقا يتعلّق بهذا المال⁽²²⁾. والواقع أن حق الأجنبي في التملك بطريق الميراث أو الوصية باعتبارها تلحق بالميراث حكما، لم يُخلص له في يسر، بل إنه مرّ بتطور كبير في التشريعات المقارنة، فقد ظل الأجنبي الغريب محروما من هذا الحق ردها من الزمن، بزعم عدم أهليته في الميراث إيجابا وسلبا، فلم يكن له أن يرث أو أن يورث، بل كانت تؤول الأموال التي يتلقاها بالإرث أو يتركها بعد وفاته إلى الأمير الإقطاعي أو الملك أو الدولة بمفهومها الحديث، وهو وضع عبّر عنه بالقول أن الأجنبي الميّت لا يكون له حق من ورثته إلا في جسده⁽²³⁾، غير أن الوضع الحالي مغاير لما كان عليه سابقا في معظم التشريعات المقارنة الحديثة.

لا يمنع المشرع الجزائري في واقع الأمر الأجانب من التملك العقاري بطريق الميراث، طالما لا يوجد مانع من موانع الإرث سيما اختلاف ديانة المورث والوارث، حسب المادة 128 من قانون الأسرة⁽²⁴⁾، مع مراعاة تطبيق المادة 222 من القانون ذاته، بشأن كل مسألة لم يرد فيها نص خاص، فلو فرضنا أن جزائريا توفّي في الجزائر عن زوجة تونسية مسلمة، وكان قد ترك أملاكا عقارية، فإن الزوجة وهي أجنبية بالنسبة للقانون الجزائري، إلا أنها تستحق نصيبها من الميراث، أما بخصوص الوصية، فإن المشرع الجزائري يجيزها ولو مع اختلاف الدين، حسب المادة 200 من قانون الأسرة، مع الأخذ في الاعتبار في الحالتين ضرورة حصول الأجنبي على رخصة التعامل في العقار من قبل الوالي المختص، على ما سيأتي بيانه لاحقا.

غير أنه يتعيّن التمييز بين حالتين فيما يتعلّق بانتقال الملكية العقارية بعد الوفاة بالنسبة للأجانب، وفقا لمضمون المادة 16 من القانون المدني الجزائري⁽²⁵⁾، فإذا كان الهالك يحمل الجنسية الجزائرية والورثة أجنبي، فإنه يتعيّن أن يحرر سند نقل الملكية (الشهادة التوثيقية بعد الوفاة) طبقا للقانون الجزائري، حتى يكون قابلا للإشهار على مستوى المحافظة العقارية، أما إذا كان الهالك يحمل جنسية أجنبية ومهما كانت جنسية الورثة، ففي هذه الحالة يجب أن يحرر سند نقل الملكية طبقا لقانون جنسية المالك حتى يكون قابلا للإشهار على مستوى المحافظة العقارية⁽²⁶⁾.

ويبدو من المفيد التنويه في هذا السياق إلى أنه إذا حرر عقد نقل الملكية لدى موثق أجنبي، كما لو كان الورثة مقيمين خارج التراب الوطني، فإنه يتعين في هذه الحالة استصدار النسخة التنفيذية لهذا العقد تحت طائلة رفض الإيداع من قبل المحافظة العقارية، وفقا للمادة 606 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁷⁾، أما في حالة اختلاف ديانة الهالك والورثة، ونظرا لعدم وجود نص قانوني يعالج هذه المسألة، فإنه عملا بنص المادة 222 من قانون الأسرة، يرجع في ذلك إلى أحكام الشريعة الإسلامية، التي تمنع من حيث المبدأ التوارث لسبب اختلاف الدين، ومن ثمة يكون للموثق محرر العقد الصلاحية الكاملة للتحقق من مدى توافق عقد نقل الملكية مع أحكام الشريعة الإسلامية، فيما يخص اختلاف ديانة أطراف العقد⁽²⁸⁾.

ب/ حق الأجانب في تملك العقارات بالطرق الأخرى:

إن مراجعة القوانين سارية المفعول تكشف بأن المشرع الجزائري يسمح للأجانب من حيث المبدأ بتملك العقارات عن طريق مختلف التصرفات القانونية التي تنتج آثارها حال حياة المتعاقدين، إذ تقضي في هذا السياق المادة الأولى من المرسوم 344/83، المؤرخ في 1983/05/21، سالف الذكر، بحرية كل المعاملات التي تتم بين الأحياء يقوم بها أشخاص طبيعيين أو معنويون من جنسية أجنبية، تستهدف إنشاء أو إنهاء أو اكتساب أو تحويل حقوق عينية عقارية أو حقوق الملكية والارتفاق والاستغلال والتنازل عن الحصص والرهن العقاري والرهن الحيازية العقارية.

بيد أن المشرع الجزائري أخضع تصرف المالك الأجنبي في ملكيته العقارية، زيادة على تلك القيود المفروضة بحكم القواعد العامة، إلى قيود من نوع خاص تتمثل في سلسلة من الرخص المسبقة التي يتعين الحصول عليها قبل مباشرة أي تصرف قانوني في ملكيته للعقار⁽²⁹⁾، وهو ما يستشف من نص المادة الأولى والثانية من المرسوم 344/83، المنوه عنه أعلاه، التي تشترط الحصول على رخصة التعامل في العقار من قبل الوالي المختص إقليميا، مع مراعاة تقدير مدى ملاءمة ممارسة حق الشفعة لفائدة الدولة والجماعات المحلية، كما أنه وفي ذات السياق أيضا، تقضي المادة الأولى من المرسوم 30/72، المؤرخ في 1972/01/21، المنوه عنه، ببطلان التنازل عن العقارات والحقوق العقارية العائدة لأشخاص طبيعيين أجانب مقيمين عادة في الخارج أو

لأشخاص معنوية أجنبية، ما لم يتم الحصول على ترخيص مسبق صادر عن الهيئة الإدارية المختصة المتمثلة في وزارة المالية، تبدي من خلالها عدم معارضتها لتصرف الأجنبي في ملكيته العقارية.

من جانب آخر، فإن المشرع الجزائري وإن كان قد سمح للأجانب من حيث المبدأ بتملك العقارات، إلا أنه حظر عليهم تملك أنواع محددة من الأملاك العقارية، مثلما هو الحال بالنسبة للملكية العقارية الفلاحية والأراضي الصحراوية وأملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

فقد حصر القانون 03/10، المؤرخ في 2010/08/15، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁽³⁰⁾، حق الاستفادة من أحكامه بالنسبة للشخص المتمتع بالجنسية الجزائرية، وفق المادة 04 من هذا القانون، وهو الوضع ذاته بشأن الأراضي الصحراوية، التي يشترط المرسوم التنفيذي رقم 289/92، المؤرخ في 1992/07/06، المحدد لشروط التنازل عنها في المساحات الاستصلاحية وكيفيات اكتسابها⁽³¹⁾، أن يكون الشخص المتنازل له عنها من قبل الدولة، شخصا طبيعيا جزائري الجنسية أو شخصا معنويا يكون المساهمين فيه جزائري الجنسية، حسب المادة 05 منه.

أما بخصوص أملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، فإن المشرع الجزائري قد أتاح للمستثمر الأجنبي كما الوطني حق الاستفادة منها قصد إقامة مشروعه الاستثماري عليها، لكن دون أن يفضي ذلك إلى تملكها، فقد بات المشرع الجزائري يخضع هذا النوع من الأملاك العقارية إلى الصيغة الوحيدة لمنح الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، بمقتضى الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 2008/09/01، الذي يحدد شروط و كيفية منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁽³²⁾، غير أنه وعملا بقاعدة عدم رجعية القوانين، فإن الحالات التي تم فيها إعداد أو شهر عقود منح الإمتياز قبل تاريخ سريان القانون 04/80 المنوّه عنه، والمتضمنة لبند تقضي بتحويل منح الإمتياز إلى تنازل عند الإنجاز الفعلي للمشروع، فإنه يتعين فيما يخص الملفات التي تم تكريسها بعقود مشهورة، إجراء هذا التحويل بطلب من المستثمر مع مراعاة الحصول على شهادة

المطابقة والدخول حيز التنفيذ المؤكد من طرف لجنة مساعدة وتوطين وترقية الاستثمار والضبط العقاري⁽³³⁾.

المحور الثاني: محاولات الأجانب من الأقدام السوداء استرجاع أملاك عقارية بالجزائر

لقد قام في الآونة الأخيرة بعض الأجانب من المستوطنين السابقين بالجزائر أثناء فترة الاستعمار الفرنسي، أو ما يعرف بالأقدام السوداء، برفع دعاوى قضائية أمام القضاء الجزائري، فضلا عن المحاكم الدولية، مطالبين باسترجاع أملاك عقارية بالجزائر، فهل هي مطالب مشروعة؟

أولا: الخلفية التاريخية لمطالب الأجانب من الأقدام السوداء استرجاع أملاك عقارية بالجزائر

من المعروف أن المستعمر الفرنسي قد لجأ خلال فترة احتلاله للجزائر إلى عدة أدوات وأساليب تستهدف تدعيم وتثبيت وجوده فيها، وكان من بينها استقدام الكثير من المستوطنين من الفرنسيين والأوروبيين، بل وتشجيعهم على التوطن في الجزائر من خلال منحهم العديد من الامتيازات، سيما المتعلقة منها بالأملاك العقارية بعد سلبها من الجزائريين⁽³⁴⁾.

بيد أنه غداة الاستقلال ومغادرة المستعمر لأرض الوطن والذي رافقه أيضا هجرة جماعية للمستوطنين، دفع المشرع الجزائري لسن عدة نصوص تشريعية وتنظيمية ترمي لنقل بعض الأملاك العقارية المهملّة والشاغرة إلى الدولة قصد المحافظة عليها، ومن أهم تلك النصوص القانونية الأمر رقم 20/62، المؤرخ في 24/08/1962، المتعلق بالأملاك الشاغرة، وقد حدّد هذا الأمر مهلة ثلاثة أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم أن يعودوا إليها في الأجل المذكور تحت طائلة اعتبارها شاغرة وتؤول ملكيتها للدولة⁽³⁵⁾، كما صرح المرسوم رقم 388/63، المؤرخ في 18/10/1963، بملكية الدولة للمستثمرات الفلاحية التي كانت تابعة لأشخاص طبيعيين أو معنويين ذوو جنسية أجنبية⁽³⁶⁾، فضلا عن الأمر رقم 102/66، المؤرخ في 06/05/1966، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، المنوّه عنه سلفا.

بناء على ذلك، باشر بعض الأجانب من الأقدام السوداء رفع دعاوى قضائية أمام الجهات القضائية الجزائرية، بغرض استرجاع تلك الأملاك العقارية الكائنة عبر مختلف ربوع التراب الوطني والتي آلت إلى الدولة، بزعم أنهم كانوا يملكونها إبان فترة الاستعمار وانتزعت منهم ملكيتها دون وجه حق، سيما أن انتقال الملكية في هذا السياق لم يتم تكريسه في كل الحالات بتحيين ملائم لمجموعة الوثائق المسوكة على مستوى المحافظة العقارية لتناسب وتتوافق مع الوضع القانوني الجديد لتلك الممتلكات العقارية، بل أنه في بعض الحالات لا توجد أصلا القرارات الإدارية التي تتضمن التصريح بالشغور، الممهدة لأيلولة الأملاك العقارية المعنية إلى الدولة.

ثانيا: تطهير الوثائق المسوكة بالمحافظة العقارية المتعلقة بأيلولة أملاك الأجنبي الشاغرة إلى الدولة.

لقد سنّ المشرع الجزائري بموجب المادة 42 من قانون المالية لسنة 2010⁽³⁷⁾، آلية تستهدف تطهير مجموعة الوثائق المسوكة على مستوى المحافظة العقارية، من التأشير التي فقدت حداتها على إثر أيلولة بعض أملاك الأجنبي العقارية إلى الدولة، فمن خلال هاته الآلية يمكن تحيين الوثائق المعنية دون أن يكون ضروريا اللجوء إلى شهر عقود تكريس انتقال تلك الأملاك العقارية إلى الدولة، حيث أن هذا التكريس يعتبر قد تمّ قانونا بموجب النصوص القانونية التي حوّلت ملكية الأملاك المعنية إلى الدولة.

لأجل ذلك يعمل مدير الحفظ العقاري بداية على إحصاء إجراءات الشهر التي تمّ القيام بها لصالح الأشخاص الأجانب قبل الفاتح من شهر جويلية 1962، وهو تاريخ سريان النصوص الأولى المتعلقة بالأملاك الشاغرة، ويتعين أن يستند تطهير المعلومات الناتجة عن الإحصاء على حالة البلدية ما إذا كانت ممسوحة أو غير ممسوحة وطبيعة العقار (أرض فلاحية، عقار حضري مبني أوز غير مبني)، فضلا عن شروط شغل واستغلال وتسبير العقار منذ الاستقلال⁽³⁸⁾.

ترتبا على ذلك، إذا كان الملك العقاري متواجدا في بلدية ممسوحة، فإن المعلومات المسحية في هذه الحالة تعوّض تأشيرات مجموعة الوثائق القديمة، وعليه يتم مباشرة إما تسطير التأشير التي أصبحت لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقار، وهذا

إذا كانت الوثائق ممسوكة في شكل بطاقيّة وإما التسجيل على هامش التّأشير إن كانت ممسوكة في شكل فهرس، حيث توضّح أن هاته الأخيرة "لا أثر لها لكونها فقدت حداثتها، لبدء العمل بوثائق مسح الأراضي"، أما في الحالة التي يكون فيها الملك العقاري متواجدا في بلدية غير ممسوحة، فإن تحيين الوثائق الممسوكة بالمحافظة العقارية يختلف بحسب ما إذا كان الأمر يتعلّق بعقار فلاحي أم عقار حضري مبني أو غير مبني، ففيما يخص المستثمرات الفلاحية، فقد صرّح المرسوم 388/63، المؤرخ في 18/10/1963، المنوّه عنه أعلاه، بملكية الدولة للمستثمرات الفلاحية التي كانت قبل الفتح جويلية 1962، تابعة لأشخاص طبيعيين أو معنويين ذوي جنسية أجنبية، وهو ما تمّ التأكيد عليه فيما بعد بموجب الأمر 73/71، المتعلق بالثورة الزراعية الملغى⁽³⁹⁾، وعليه يتعيّن التّأشير على الفهرس أو البطاقة المعنية حسب الحالة، بتأشير تدلّ على أن الملك العقاري قد آل إلى الدولة بموجب أحكام هذين النصّين القانونيين⁽⁴⁰⁾.

أما بخصوص العقارات الحضرية المبنية، فإنه يتعيّن على مصالح الحفظ العقاري أن تقارب بين التّأشير القديمة، وبين المعلومات الموجودة في البطاقة المنشأة وفق نظام الشهر العيني، بمناسبة إشهار عقود التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي، أو تلك التي تمّ شغلها أو استغلالها في أي إطار قانوني آخر، فإذا أفضت هاته المقاربة إلى أن تأشير ما تخص عقار متنازل عنه، فإنه يتمّ التّأشير على الوثائق القديمة بما يفيد الإطار القانوني الذي أدى إلى أيولة هذا العقار إلى الدولة، فضلا عن عملية التنازل عنه، أما العقارات التي لم يفضي الفحص المتعلّق بها إلى نتيجة، يتمّ جردها في قائمة خاصة ترسل لمصلحة أملاك الدولة التي تتولى التحقيق بشأن وضعيتها القانونية، على أن تسمح التحريات التي تباشر في إطار هذا التحقيق، بمعرفة ما إذا كان الملك المعني محل استغلال منتظم من دون انقطاع، من طرف الشخص الذي أشهر العقد في المحافظة العقارية باسمه قبل 01/07/1962 أو من طرف ذوي حقوقه، فضلا عن التأكيد لدى مصالح الضرائب من أن الضرائب العقارية المتعلقة بهذا العقار قد تمّ تسديدها بصفة منتظمة من طرف المالك⁽⁴¹⁾، وإذا كان هذا الأخير شخصا معنويا، فينبغي التأكيد من أنه مقيّد في السجل التجاري، ويمارس نشاطه بصفة غير منقطعة

منذ الاستقلال، فإذا أفضت نتائج التحقيق التي تسلّم إلى مدير الحفظ العقاري، إلى أن العقار لا يزال مشغولا من طرف مالكه أو ذوي حقوقه، فإنه لا داعي لتحيين هذه الوثائق العقارية، أما إذا لم يعد العقار في حوزة الشخص الذي تمت إجراءات الشهر لصالحه أو لذوي حقوقه، فإنه يتعيّن تحيين الوثائق العقارية بالتأشيرة المناسبة في البطاقة العقارية أو الخانة المناسبة في الفهرس⁽⁴²⁾.

أخيرا فإنه بخصوص العقارات الحضرية غير المبنية، يتعيّن إعداد قائمة تتضمن هذا النوع من الأملاك على أساس التأشيرات المحصاة، ترسل إلى مصلحة أملاك الدولة لإجراء تحقيق قانوني، فإذا ثبت أن الملك لا زال غير مبني وأن الضريبة على العقار المتعلقة به لم تدفع، تعدّ هذه الوضعية بمثابة تخلي صريح من طرف المالك لممارسة حقه في الملكية، ومن ثمة يخضع العقار المعني لأحكام الأمر 102/66، المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، أما إذا أظهر التحقيق أن هناك بنايات قد شيّدت على الوعاء العقاري، فيجب حينئذ أن تكون الأبحاث في هذه الحالة معمّقة على غرار تلك المتعلقة بالعقارات الحضرية المبنية المنوّه عنها سلفا، وهذا لأجل تحديد الوضعية القانونية الحالية للملك العقاري، ويتم إحالة نتائج التحقيق إلى مدير الحفظ العقاري لتحيين الوثائق العقارية⁽⁴³⁾.

ثالثا: التقييم القانوني لمطالب الأجانب من الأقدام السوداء باسترجاع أملاك عقارية

بالجزائر

إن مطالب الأجانب من الأقدام السوداء باسترجاع الأملاك العقارية التي يزعمون أنهم تركوها حينما غادروا الجزائر وأنها انتزعت منهم دون وجه حق، إنّما هي مطالب تجايف الواقع ولا تتسق مع الحقائق القانونية المستقرة في هذا السياق، فالعقارات محل المطالبة ملك للدولة بقوة القانون وفق أحكام الأمر رقم 102/66، والمرسوم 388/63 المنوّه عنهما سلفا، واللذان يمثلان آنذاك إحدى وسائل نقل الملكية العقارية لفائدة الدولة، كما أن المادة 773 من القانون المدني تعتبر جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم أملاكاً للدولة، وهو ما أكدته المادة 48 من القانون رقم 30/90، المتضمن الأملاك الوطنية⁽⁴⁴⁾، وأن عدم وجود قرارات إدارية تتضمن التصريح بشغور العقارات

محل المطالبة أو أنها موجودة وغير مشهورة، لا يغير من طبيعتها القانونية على أنها في حالة شغور، بمجرد مغادرة مالكيها للتراب الوطني غداة الاستقلال⁽⁴⁵⁾.

من جانب آخر، فإنه من الثابت قانونا بأن حق المطالبة القضائية بملكية العقارات التي يزعم الأجانب أنهم تركوها بالجزائر، قد سقط بمضي ثلاثين سنة من صدور الأمر رقم 102/66، المتعلق بأيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة، مما يجعل الدعاوى المرفوعة من قبلهم مرفوضة شكلا لرفعها بعد انقضاء الأجل القانوني، وفي هذا السياق أيضا فإن جميع الدعاوى القضائية التي رفعها الأجانب لم يسبقها طعون إدارية أمام الجهات الإدارية المختصة، سيما في حالة وجود قرارات التصريح بالشغور، مما يجعلها أيضا مرفوضة شكلا لمخالفتها لقواعد إجرائية جوهرية⁽⁴⁶⁾.

فضلا عما سبق، فإنه من المفيد التنويه إلى القرار النهائي الذي أصدرته لجنة حقوق الإنسان، المنبثقة عن المحافظة السامية لحقوق الإنسان لدى هيئة الأمم المتحدة بتاريخ أول نوفمبر 2006، القاضي بعدم قبول الشكوى رقم 2005/1424، التي رفعها أحد الرعايا الفرنسيين ضد الدولة الجزائرية مطالبا من خلالها استرجاع العقار الذي تركه بالجزائر حين مغادرتها بعد الاستقلال، بزعم أنها خرقت أحكام العهد الدولي المتعلق بالحقوق المدنية والسياسية الذي صادقت عليه بتاريخ 16 ماي 1989، غير أن لجنة حقوق الإنسان رفضت تلك الشكوى مستتدة إلى أن الأفعال المنسوبة للجمهورية الجزائرية بالاستيلاء على ممتلكاته قد وقعت سنة 1962، أي قبل انضمام الجزائر للعهد الدولي المتعلق بالحقوق المدنية والسياسية ودخوله حيز النفاذ بالنسبة إليها⁽⁴⁷⁾، وهو ما يمكن الدفع به على سبيل الاستئناس بمثابة سابقة قضائية، فضلا عن ذلك، فإن التحقيقات التي قامت بها مصالح أملاك الدولة، تكشف عن حصول كل الرعايا الفرنسيين الذين تركوا أملاكهم على تعويضات من طرف الدولة الفرنسية، من خلال صندوق تعويض الفرنسيين ما وراء البحار⁽⁴⁸⁾، ثم عادوا ليرفعوا دعاوى قضائية على مستوى العدالة الجزائرية، ضد أشخاص معنويين وطبيعيين جزائريين، بحجة استرداد الممتلكات التي كانت بحوزتهم إبان الحقبة الاستعمارية، مستغلين بقاء ملكيتها بأسمائهم، جراء تأخر مصالح أملاك الدولة في تحيين مجموعة الوثائق المسوكة على مستوى المحافظات العقارية⁽⁴⁹⁾، والذي تم تداركه بموجب المادة 24

من قانون المالية لسنة 2010 ، على النحو الذي سلف بيانه ، وهو ما ينم عن سوء نية مبيّنة ويجعل الدعاوى القضائية المرفوعة من قبلهم تعسفية وكيدية .

خاتمة:

يضمن المشرع الجزائري للأجانب من حيث الأصل تملك العقارات في الجزائر، انسجاما مع القواعد القانونية المستقرة على المستوى الدولي، من ضرورة الاعتراف للأجنبي بالشخصية القانونية، وما يترتب عليها من إقرار حقه في التملك، ولكن ذلك ضمن ضوابط وقيود محدّدة، تضمن المحافظة على النظام العام وتحمي المصلحة الوطنية.

ولدوافع المصلحة الوطنية، قام المشرع الجزائري بسن قوانين عقب الاستقلال، تصرّح بشغور بعض الأملاك العقارية للأجانب الذين غادروا البلاد آنذاك، ونقلها إلى ملكية الدولة قصد المحافظة عليها، باعتبارها من مصادر الثروة الوطنية، ومن ثمّة فإن مطالب الأجانب باسترجاعها تناقض الواقع والمنطق القانوني السليم، وهو ما يجعل الدعاوى القضائية المرفوعة من قبلهم تعسفية وكيدية، بالنظر لكونها تمّت بعد فترة زمنية طويلة تُفضي إلى تقادم الحق في رفعها، فضلا عن عدم مراعاة الإجراء الجوهري المتعلق بالطعن المسبق، إضافة إلى ذلك حصولهم على تعويضات من الدولة الفرنسية.

الهوامش:

- (1)- الجريدة الرسمية العدد 36 لسنة 1966.
- (2)- المرسوم رقم 30/72، المؤرخ في 1972/01/21، يتعلق بالتحويلات العقارية والحقوق العقارية وبالاكتسابات وتحويلات القيم المنقولة المرهونة أو المرتهنة أو الحصص في شركة جزائرية أو أجنبية موجودة في الجزائر، الجريدة الرسمية العدد 08 لسنة 1972.
- (3)- المرسوم رقم 344/83، المؤرخ في 1983/05/21، يعدل بعض أحكام المرسوم رقم 15/64، المؤرخ في 1964/01/20، المتعلق بحرية المعاملات، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1983.
- (4)- الجريدة الرسمية العدد 02 لسنة 2008.
- (5)- حسن محمد كاظم المسعودي، حيدر حسين كاظم وحسن علي كاظم، الوصية بالعقار مع اختلاف الجنسية (دراسة مقارنة)، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة بابل، العراق، العدد الأول، 2016، ص 686.



- (6) - صالح أبو زهرة الحسون، حقوق الأجانب في القانون العراقي، دار الآفاق الجديدة، الطبعة الأولى، 1981، ص 08.
- (7) - جمال محمود الكردي، الجنسية والقانون المقارن، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 2005، ص 02.
- (8) - Mohand Issad, Droit international privé, les règles matérielles, 2^{ème} éditions, OPU, Alger, 1984, p 170.
- (9) - أ حمد قسمت الجداوي، الوجيز في القانون الدولي الخاص، الجزء الأول، الجنسية ومركز الأجانب، دار النهضة العربية، مصر، 1978، ص 336.
- (10) - هشام علي صادق، الجنسية، الموطن ومركز الأجانب، المجلد الثاني في مركز الأجانب، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 1977، ص 85 وما يليها.
- (11) - مصطفى ياسين محمد حيدر الأصبحي، حق الأجانب في التملك في القانون الدولي الخاص، دراسة مقارنة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، 2007، ص 62.
- (12) - اعتمد الإعلان العالمي لحقوق الإنسان بموجب قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 217 ألف (د-3)، في 10 ديسمبر 1948.
- (13) - مصطفى ياسين محمد حيدر الأصبحي، المرجع السابق، ص 23.
- (14) - أنظر المادة 2/29 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان.
- (15) - مصطفى ياسين محمد حيدر الأصبحي، المرجع السابق، ص 63.
- (16) - قرار الجمعية العامة للأمم المتحدة رقم 3281 (د-29)، المتضمن ميثاق حقوق الدول وواجباتها الاقتصادية، الصادر بتاريخ 12/12/1974.
- (17) - مصطفى ياسين محمد حيدر الأصبحي، المرجع السابق، ص 24.
- (18) - هشام علي صادق، المرجع السابق، 91.
- (19) - مصطفى ياسين محمد حيدر الأصبحي، المرجع السابق، ص 64.
- (20) - فؤاد رياض، الوسيط في القانون الدولي الخاص، الجزء الأول، الجنسية ومركز الأجانب، دار النهضة العربية، مصر، الطبعة السابعة، 1992، ص 419.
- (21) - حسن محمد كاظم المسعودي، حيدر حسين كاظم وحسن علي كاظم، المرجع السابق، ص 689.
- (22) - عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دار النهضة العربية، بيروت، لبنان، 1982، ص 805.
- (23) - مصطفى ياسين محمد حيدر الأصبحي، المرجع السابق، ص 44.
- (24) - القانون رقم 11/84، المؤرخ في 09/06/1984، يتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية العدد 24 لسنة 1984، المعدل والمنتم بالأمر رقم 02/05، المؤرخ في 27/02/2005، الجريدة الرسمية

- العدد 15 لسنة 2005، الموافق عليه بالقانون رقم 09/05، المؤرخ في 04/05/2005، الجريدة الرسمية العدد 43 لسنة 2005.
- (25) - تنص المادة 16 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم، على ما يلي: "يسري على الميراث والوصية وسائر التصرفات التي تنفذ بعد الموت، قانون جنسية الهالك أو الموصي أو من صدر منه التصرف وقت موته...".
- (26) - راجع في ذلك المذكرة رقم 1615، المؤرخة في 12/04/2004، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بانتقال الملكية العقارية بعد الوفاة- حالة الأجانب واختلاف الديانة.
- (27) - القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 2008.
- (28) - المذكرة رقم 1615، المؤرخة في 12/04/2004، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المرجع السابق.
- (29) - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 66.
- (30) - الجريدة الرسمية العدد 46 لسنة 2010.
- (31) - الجريدة الرسمية العدد 55 لسنة 1992.
- (32) - الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 2008.
- (33) - لتفصيل أكثر راجع المذكرة رقم 8677، المؤرخة في 02/08/2009، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بتسيير والحفاظ على الأملاك العمومية.
- (34) - لتفصيل أكثر راجع في ذلك، نور الدين رجيبي، الحياة العقارية في الجزائر، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، المطبعة الحديثة للفنون المطبعية، الجزائر، العدد 05، 2002، ص 44-45.
- (35) - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الخامسة، 2006، ص 17.
- (36) - الجريدة الرسمية العدد 73 لسنة 1963.
- (37) - القانون رقم 09/09، المؤرخ في 30/12/2009، يتضمن قانون المالية لسنة 2010، الجريدة الرسمية العدد 78 لسنة 2009.
- (38) - المذكرة رقم 422، المؤرخة في 17/01/2010، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بالمادة 42 من قانون المالية لسنة 2010.
- (39) - الأمر 73/71، المؤرخ في 08/11/1971، المتضمن الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية العدد 79 لسنة 1971. الملغى بموجب المادة 75 من القانون 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990.



- (40) - المذكرة رقم 422، المؤرخة في 2010/01/17، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المرجع السابق.
- (41) - يفرض المشرع الجزائري ضرائب عقارية على الملكيات العقارية المبنية وغير المبنية بموجب المادة 248 وما يليها من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، وقد اصطلح المشرع الجزائري على هذه الضرائب تسمية الرسوم العقارية، منتهجا نفس مسلك المشرع الفرنسي، وهي تسمية مجانية للصواب، فهي ضريبة وليست رسما، بالنظر إلى انتفاء الخدمة الخاصة التي يستفيد منها المكلف دون غيره من الأشخاص.
- (42) - المذكرة رقم 422، المؤرخة في 2010/01/17، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المرجع السابق.
- (43) - المرجع نفسه.
- (44) - القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08، المؤرخ في 2008/07/20، الجريدة الرسمية العدد لسنة 2008.
- (45) - المذكرة رقم 5087، المؤرخة في 2009/04/08، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بمتابعة القضايا المتعلقة بمحاولة أجنب (الأقدام السوداء) استرجاع أملاك عقارية بالجزائر.
- (46) - المرجع نفسه.
- (47) - زين الدين زديغة، المجالس القضائية وأملاك الدولة ملزمة بالتصدي لطلبات الأقدام السوداء، مقال صحفي منشور بجريدة المحور اليومي، العدد 673 بتاريخ 2014/12/14، ص 03.
- (48) - المذكرة رقم 5087، المؤرخة في 2009/04/08، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المرجع السابق.
- (49) - المذكرة رقم 422، المؤرخة في 2010/01/17، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المرجع السابق.