

تقييم الأراضي الفلاحية والحقوق العينية العقارية المنزوعة للمنفعة العامة في القانون الجزائري

Valuation of agricultural lands and real estate rights dispossessed for public benefit in Algerian law

د. محمد لعشاش *

جامعة البويرة، مخبر الدولة والإجرام المنظم: مقارنة قانونية وحقوقية بأبعاد اقتصادية واجتماعية، الجزائر، lachachemoh@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2021/05/22؛ تاريخ القبول: 2021/09/27؛ تاريخ النشر: 2021/12/31

ملخص:

تخضع الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، وكذا الحقوق العينية العقارية لإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تطبيقاً لأحكام القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم، مقابل تعويض عادل ومنصف يحدد من طرف مصالح أملاك الدولة حسب القيمة التجارية في السوق العقاري المحلي الحر، إما بالهكتار أو بسعر المتر المربع وذلك حسب موقع الأرض الفلاحية من المحيط العمراني وتبعتها للملكية الخاصة أم العامة، وحسب ما إذا كانت عارية أو مبنية.

حيث تلجأ هذه المصالح إلى اعتماد طرق تقييم يشترط أن تكون منطقية وموضوعية، مع وجوب الأخذ بعين الاعتبار بالعوامل الفيزيائية والعوامل الاقتصادية والعوامل القانونية لتقدير القيمة التجارية الحقيقية لهذه الأراضي.

كلمات مفتاحية: نزع الملكية؛ الأرض الفلاحية؛ التقييم؛ التعويض؛ المقارنة.

Abstract:

Agricultural or agricultural lands, as well as real property rights, are subject to the expropriation procedure for public benefit in implementation of the provisions of law N 91-11 amended and

supplemented, in return for a fair and equitable compensation determined by the state property interests according to the commercial value in the local free real estate market, either by innovation or at a price.

The square meter depends on the location of the agricultural and in the urban environment and its dependence on private or public ownership, and according to whether it is bare or built.

Where these interests resort to adopting evaluation methods that are required to be logical and objective, With the necessity to take into account physical factors, economic factors and legal factors to estimate the true commercial value of these lands.

Keywords: Expropriation; Agricultural land; Evaluation; compensation; comparison.

مقدمة:

يقع إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري⁽¹⁾ على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي التابعة للملكية الخاصة على غرار الأراضي الحضرية، كما يقع على الحقوق العينية العقارية، كحق الانتفاع الدائم الممنوح سابقا للمنتجين الفلاحين في إطار قانون المستثمرات الفلاحية، والذي تم تحويله إلى حق امتياز حاليا، وذلك عندما تقوم الدولة باسترجاع أراضيها الفلاحية المدمجة في المحيط العمراني تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 313-03⁽²⁾، أو باقتطاع جزء منها لاستغلالها لأغراض البناء، متى كانت هذه الأراضي هي السبيل الوحيد لانجاز المشاريع ذات الطابع العمومي، مقابل تعويض أعضاء المستثمرة الفلاحية المعنية فردية كانت أو جماعية تعويضا عادلا ومنصفا على فقدانهم لحقوقهم العقارية.

يقدر هذا التعويض من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا باعتبارها

(1)- قانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج رعد 21، صادر في 08 مارس 1991 معدل ومتمم

(2)- مرسوم تنفيذي رقم 313-03 مؤرخ 16 سبتمبر 2003 يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في محيط عمراني، ج رعد 57، صادر في 21 سبتمبر 2003.

خير الدولة حسب القيمة الحقيقية لهذه الأراضي والحقوق العقارية، وذلك بالاعتماد على معايير وعوامل تقييم نص عليها القانون رقم 91-11 المعدل والمتمم، وعلى طرق تقييم تختارها هذه المصالح بحرية يشترط فيها أن تكون ناجعة وموضوعية. وعليه يمكن أن نطرح الإشكالية الآتية:

إلى أي مدى يمكن أن تكون معايير وطرق تقييم الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي، والحقوق العينية العقارية محل نزاع الملكية عادلة ومنصفة وحسب قيمتها الحقيقية طبقا للقانون؟.

نجيب على هذه الإشكالية في محورين، حيث نتناول تقييم الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي (المحور الأول)، ثم تقييم الحقوق العينية العقارية الممنوحة للمستثمرين الفلاحيين على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة المدمجة في المحيط العمراني (المحور الثاني).

المحور الأول: تقييم الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي

الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله⁽¹⁾، وهي تخضع لنزع الملكية مقابل تعويض عادل ومنصف يقدر حسب قيمتها الحقيقية بسعر الهكتار الواحد أو بسعر المتر المربع، وهذا حسب موقع هذه الأراضي من المحيط العمراني (أولاً)، وما إذا كانت هذه الأراضي الفلاحية عارية (ثانياً)، أو مشيد عليها مبان (ثالثاً)، وذلك باعتماد طرق تقييم تكون مناسبة (رابعاً)، مع الأخذ بعين الاعتبار بالعوامل التقديرية لتقدير القيمة التجارية لهذه الأراضي (خامساً).

أولاً: موقع الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي من المحيط العمراني

1- بالنسبة للأراضي الفلاحية المدمجة في المحيط العمراني

هذا المحيط الذي أصبح قابلاً للتعمير بموجب أدوات التعمير المصادق عليها

(1)- انظر المادة 4 من القانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990 معدل ومتمم

قانوننا⁽¹⁾، فإنه يجب التمييز بين ما إذا كانت الأراضي المعنية بالتقييم تابعة للدولة أو للخواص.

أ: إذا كانت الأراضي الفلاحية المعنية بالتقييم المدمجة تابعة للدولة (للقطاع العمومي)

يتم تقييمها بسعر الهكتار الواحد على أساس أنها أراض فلاحية، طالما أنها غير قابلة لتغيير وجهتها الفلاحية قانونا، حتى وإن تم إدماجها في المحيط العمراني.

ب: إذا كانت الأراضي الفلاحية المدمجة في المحيط العمراني تابعة للقطاع الخاص يتم تقييمها بسعر المتر المربع الواحد على أساس أنها أراض صالحة للبناء، ويجب أن يمثل مبلغ التعويض القيمة التجارية لهذا الصنف من العقارات، حسب الأسعار المتداولة في السوق العقاري الفلاحي المحلي الحر.

2: بالنسبة للأراضي الفلاحية غير المدمجة في المحيط العمراني

وهي التي تقع خارج المحيط الغير قابل للتعمير، فإنه يتعين تقييمها كأراض فلاحية حتى وإن لم تكن تستغل للفلاحة، سواء كانت تابعة للدولة أو للخواص.

ثانيا: تقييم الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي العارية

1: عندما تخص عملية نزع الملكية قطعة عارية تماما (عدم وجود أي بنائة)

في هذه الحالة، فإنه يتم تقييم قطعة الأرض الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو ذات طبيعة صخرية على أساس أنها أرض فلاحية بالهكتار الواحد حسب قيمتها التجارية، مع الأخذ بعين الاعتبار احتمالاً الاستثمارات المنجزة عليها (تجهيزات، بئر، مخازن، محاصيل زراعية مختلفة، أشجار...)، وبنوع التربة ما إذا كانت خصبة جدا، خصبة، متوسطة الخصب، أو ضعيفة الخصب، وحسب مناطق الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي مسقية، غير مسقية، جافة.

2: عندما تخص عملية نزع الملكية جزء عاري من قطعة أرض (عدم وجود أي بنائة)

وهذه الحالة تتعلق بنزع جزء فقط عاري من الأرض الواقعة في المناطق الغير قابلة

(1)- انظر القانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، صادر في 2

ديسمبر 1990 معدل ومتمم

للتعمير مسته عملية نزع الملكية دون وجود بناية، فإنه ينبغي بسبب موقعها خارج منطقة قابلة للتعمير تقييمها على أساس أرض فلاحية بالهكتار الواحد، سواء كانت هذه الأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية أو صخرية. لذلك فإن كل الأراضي الفلاحية الموجودة في مناطق غير قابلة للتعمير، فإنه يتم تقييمها بالهكتار الواحد وحسب قيمتها التجارية في السوق العقاري المحلي الحر⁽¹⁾.

ثالثا: تقييم الأراضي الفلاحية المشيّد عليها مباني

1- مبان ذات طابع سكني

إذا كانت هذه المباني المشيّد على الأراضي الواقعة في المناطق الغير قابلة للتعمير ذات طابع سكني، فإنه يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار عند تقييمها مساحة وعاء البناية ذات الطابع السكني(المساحة المبنية على الأرض)، ويضاف إليها مساحة وعاء التوابع المختلفة (فناء، مرآب، مستودع، حظيرة للمواشي... إلخ).

وهذا وفقا للقواعد المعتمدة والتي تم العمل بها لاسيما في إطار الاحتياطات العقارية للبلديات، وهذا من خلال الأخذ بعين الاعتبار احتياجات التوابع الغير مبنية، فإنه يجب أن تتناسب المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية المراد تقييمها ضعفين ونصف(5,2) المساحة الإجمالية لوعاء المباني المنجزة⁽²⁾.

2- مبان لغرض الاستغلال

إذا كانت هذه المباني معدة للاستغلال وليس للسكن، فإنه يجب في هذه الحالة عند تقييم القطعة الأرضية الأخذ بعين الاعتبار مساحة وعاء المباني فقط.

3- مبان ذات استعمال مختلط (سكنات وبنائات أخرى)

في هذه الحالة فإنه ينبغي عند تحديد قيمة تعويض القطعة الأرضية الأخذ بعين الاعتبار مساحة وعاء البناية(المساحة المبنية على الأرض)، ويضاف إليها مساحة الأرضية

(1)- انظر منشور وزاري مشترك (داخلية - مالية - فلاحية) رقم 80 مؤرخ في 24 فيفري 1996 يحدد كيفية تحديد القيمة التجارية للأراضي الفلاحية غير المسترجعة في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 90-25.
(2)- مذكرة رقم 3523 مؤرخة في 2014/04/02 تتعلق بتقييم الأملاك والحقوق العقارية في إطار نزع الملكية، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

العارية (توابع غير مبنية) تمثل ضعف ونصف (5،1) مساحة المسكن.

وكمثال على ذلك، لنفرض أن الأمر يتعلق ببنية تتكون من طابق أرضي يستعمل كمستودع ذات مساحة تقدر ب 1.000 م²، وطابق علوي مساحته 200 م² في هذه الحالة، فإن مساحة قطعة الأرض المراد تقييمها المحدد كما يلي:

- مساحة وعاء المبنى (emprise au sol): 1.000 م².

- حساب الملحق الغير المبنى: كون أن مساحة المسكن المبنية مدمجة في الوعاء (200

م²)، يتعين الأخذ بمعامل 5،1 عوض 5،2 أي: 200 م² × 5،1 = 300 م².

وبالتالي، فإن مساحة الأرض التي ينبغي أخذها بعين الاعتبار تقدر ب 300.1

م² (300.1 م² + 2 م² 300) ويتم تقييمها بالمتر المربع الواحد.

وفي كل الحالات الثلاث السابقة، فإنه يتم تقييم قطعة الأرض بالمتر المربع الواحد

حسب مستوى الأسعار الملاحظ في المنطقة محل تواجد الأملاك المعنية.

4: عندما تخص عملية نزع الملكية عدد من المباني التي تشكل تجمع (قرية ومكان مسمى)

قد تمس عملية نزع الملكية أملاك عقارية متواجدة في قطاعات غير قابلة للتعمير،

لكنها تشكل تجمعات سكنية وحتى قرى، تشمل محلات ذات استعمال سكني وتجاري

محل رخص بناء وسجلات تجارية في بعض الأحيان.

فإنها بالرغم من تواجدها خارج المناطق القابلة للتعمير، فإن هذه الأملاك تؤدي

نفس الوظائف التي تؤديها الأملاك المماثلة والواقعة في المناطق القابلة للتعمير لذا يجب

أن تكون طريقة التقييم المطبقة مماثلة، غير أنه ينبغي تخصيص لكل فئة من هذه

الأملاك قيمة تعكس أهميتها على مستوى السوق العقارية المحلية الحرة.

ويتم تقييمها كأراض صالحة للبناء وبالمتر المربع، مع الأخذ بعين الاعتبار مساحة

الأرض التي شيدت على سطحها المباني، بما في ذلك مساحات الملحقات والتوابع (فناء،

مرآب، مستودع، حظيرة للمواشي... إلخ)، بدون أن تفوق المساحة الإجمالية ضعفين

ونصف (2,5) مساحة وعاء المبنى⁽¹⁾.

(1)- مذكرة رقم 3523، المرجع السابق.

ويبقى معلوماً أنه بخصوص المساحات الغير المبنية المفروض تحديد تعويضها، ينبغي أن يتم تقييمها على أساس قيمتها العادلة وبالهكتار الواحد مع الأخذ بعين الاعتبار الاستثمارات المنجزة (بئر، مخزن للمياه، محاصيل زراعية مختلفة، أشجار متنوعة، كروم... إلخ).

رابعاً: طرق تقييم الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي

1- طريقة المقارنة

تعتبر طريقة المقارنة هي أفضل طريقة تلجأ إليها مصالح أملاك الدولة لتقييم الأملاك والحقوق العقارية المنزوعة للمنفعة العامة، ذلك لأنها غالباً ما تؤدي إلى نتائج أكثر نجاعة وتتجنب اللجوء إلى طرق تقييم أخرى، وهي مقارنة الملك المعني بالتقييم بملك آخر مشابه له، ويشترط أن تكون المقارنة قائمة على أساس عناصر مقارنة صحيحة ومقنعة وغير قابلة للاحتجاج، ومدعمة بحجج موثوق بها وموضوعية يجب تدوينها في تقرير التقييم من طرف مصالح أملاك الدولة⁽¹⁾، حتى لا يمكن الطعن فيما أمام القضاء المختص.

وعلى أساس تحديد أسعار متوسطة للهكتار الواحد لأراض فلاحية مشابهة لها في نفس الموقع والمساحة والخصائص والتضاريس والسقي والمزروعات المقامة عليها ونوع التربة وتصنيفها... إلخ ناتجة عن عمليات المزاد العلني، أو صفقات شراء وبيع منجزة من طرف مصالح وهيئات ومؤسسات عمومية، وبالاعتماد أيضاً على صفقات عقارية تمت بين خواص، أو بين المتعاملين العقاريين عموميين أو خواص، أو وكالات عقارية.

وعلى أساس دراسة جديّة وتحريات معمقة للسوق العقارية الفلاحية المحلية الحرة للتأكد من حقيقة الأسعار المتداولة وصحتها لتفادي أي نقص أو خطأ، وعن معلومات مؤكدة مستخرجة من بحوث معمقة لدى محترفي العقار، بما فيها تلك الناجمة عن ما يقال ويروى عن السوق، على أن تعتمد طريقة تقييم أخرى في حالة غياب عناصر المقارنة أو عدم نجاعتها كما هو الحال بالنسبة لمعاملات تخفي الأرباح الحقيقية⁽²⁾.

(1)- انظر المادة 24 من القانون رقم 11-91

(2)- انظر مذكرة رقم 2938 مؤرخة في 2003/6/2، تتعلق بتقييمات إدارة أملاك الدولة المعدة في إطار نزاع

ويتم ذلك بالاعتماد على سجل "فهرس المعاملات العقارية" المعد على مستوى مصالح أملاك الدولة، يتضمن معاملات أجريت على أملاك مشابهة تكون صحيحة وغير مغلوطة، ولكي يعكس هذا السجل القيمة الحقيقية للأملاك المعنية بالتقييم فإنه يجب أن يخضع للتحيين (Actualisée) وبصفة دورية ومنتظمة كل ستة (06) أشهر حتى تكون لها مصداقية⁽¹⁾، حسب التطورات الملحوظة في الميدان تتماشى مع قواعد اقتصاد السوق، والتي هي بصفة عامة في ارتفاع مستمر.

وعليه ينبغي على هذه المصالح ضبط جميع المعلومات المتحصل عليها من طرف المتعاملين والناشطين في هذا المجال للوقوف على حقيقة الأسعار المتداولة والتي تخضع لقاعدة العرض والطلب، واستبعاد بالتالي كل المعاملات العقارية المغشوشة والمغلوطة كالتى جرت بدافع المصلحة⁽²⁾ من تسجيلها في هذا السجل الخاص.

يمكن أيضا لمصالح أملاك الدولة أن تلجأ للتقييمات العقارية المنجزة من طرفها على أملاك مشابهة لتقييم الأملاك الحالية، وبالاعتماد أيضا على نتائج العمل الميداني من أجل إعطاء صورة واضحة ودقيقة في تقرير وصفي للأملاك والحقوق العقارية المعنية بالنزع.

وعليه فلنفرض أن الأرض الفلاحية المعنية بالتقييم مساحتها 05 هكتارات مسقية ومغروسة بالأشجار المثمرة ومنبسطة، فإنه يتعين على العون المكلف بالتقييم البحث في فهرس المعاملات العقارية على معاملات عقارية تمت على أراضٍ مشابهة لها في نفس الخصائص والميزات، وفي الوضع المادي كأن تكون تشبهها في الانبساط لتحديد السعر الحقيقي حسب قيمتها السوقية، ولا يمكن مقارنتها بأرض فلاحية مستغلة لإنتاج الخضروات أو الأعلاف وتربية الحيوانات، أو بأرض جرداء ليست معدة لأي إنتاج زراعي. لذلك يجب استبعاد كل طريقة غير قابلة للتطبيق، والبحث عن معاملات عقارية تمت

الملكية للمنفعة العامة.

(1)- انظر مذكرة رقم 1197 مؤرخة في 03/09/1999 تتعلق بتقويم الأملاك العقارية، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الدولة.

(2)- كسواء المستأجر للعقار المؤجر من أجل تملكه بأي ثمن دون مراعاة لقواعد السوق العقارية، أو شراء المنتفع للعقار محل الانتفاع لتملك الرقبة بأي ثمن، أو شراء عقار الجار من أجل توسيع الملكية...إلخ.

على أراضٍ مشابهة لها لاستخراج قيمتها الحقيقية⁽¹⁾.

غير أنه يشترط في نظرنا لنجاح هذه الطريقة وجود سوق عقارية محلية نشطة وموثوق بها، ومسجلة في سجل المعاملات العقارية على مستوى مصالح أملاك الدولة، حتى يمكن لطريقة المقارنة أن تنجح، وإلا يستبعد العون طريقة المقارنة ويعتمد طريقة تقييم أخرى كالمردودية مثلا.

ذلك لأن المبالغة في الرجوع مباشرة إلى دراسة السوق العقاري قد لا يعطي في كل الأحوال نتائج مرضية تعكس القيمة الحقيقية للأموال والحقوق العقارية موضوع التقييم، فقد تكون هذه الدراسة من شأنها إعطاء نتائج غير مرضية وبعيدة كل البعد عن حقيقة الأسعار المتداولة في السوق العقاري الحر، وهذا نظرا لهشاشة وبساطة دراسة وتحليل السوق العقاري من طرف مصالح أملاك الدولة، حيث تبين في كثير من الأحيان بأن شوكة الأسعار المحددة في هذه الدراسة ما هي إلا أسعار استدلالية تعطي نظرة سطحية وبسيطة للسوق العقاري، في حين أن التقييم العقاري لا يمكن أن يتم إلا بالبحث والتحري من طرف العون المكلف بالتقييم، والأطراف التي لها علاقة مباشرة بالعقار (المحافظة العقارية، مصالح التسجيل، وكالات عقارية، مرقين أو مقاولين عموميين أو خواص...) (2).

كما أن الرجوع إلى التقييمات العقارية المنجزة من طرف هذه المصالح، والاعتماد عليها وحدها كمراجع للمقارنة قد يكون في حد ذاته خطأ، بحيث أنه من شأنه إعادة تكرار أخطاء تكون قد ارتكبت من قبل، وهذا ما يؤدي إلى الإضرار وبصورة كبيرة بمصلحة الخزينة العمومية في حالة المبالغة في تقدير التعويض، أو بالمنزوعة ملكيتهم في حالة ما إذا كان التعويض مجحفا.

لذلك فإنه من الأجدر الاعتماد على الصفقات المبرمة مع مؤسسات أو هيئات عمومية، نظرا لأن الأسعار المصرح بها في هذه الصفقات هي الأسعار الحقيقية، من شأنها تحديد القيمة السوقية للقطعة الأرضية على أساس السعر الوحدوي المعين من خلال

(1)- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر 2003، ص 97.

(2)- مذكرة رقم 5977 مؤرخة في 2006/8/7، تتعلق بعمليات التقييم في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

دراسة وتحليل السوق العقارية المحلية الواردة في شوكة الأسعار المعدة من طرف مصالح أملاك الدولة.

ويقصد بالقيمة السوقية القيمة التي تخضع لأسلوب السوق، وهو أسلوب يقدم مؤشرات للقيمة من خلال مقارنة الأصل محل التقييم بأصول أخرى مطابقة أو مماثلة لها في تاريخ التقييم، فهي إذن المبلغ المقدر الذي يعكس قيمة الشيء محل معاملة محايدة وشفافة بين مشتر وبائع حسب قواعد السوق، لذلك يعني التعويض حسب القيمة السوقية للعقارات والحقوق العقارية لمزوعة، جعل مالك العقار المنزوعة ملكيته يحافظ على نفس الوضع المالي الذي كان عليه قبل نزع ملكيته⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة في هذه الحالة إلى أنه يجب على العون المكلف بالتقييم عدم الأخذ في الحسبان بتأثيرات المشروع المراد انجازه على عملية التقييم، سواء بالزيادة في قيمة العقار محل التقييم أو بالنقصان تكون ناتجة عن مشروع نزع الملكية محل الانجاز، وإنما يتعين عليه استغلال خبرته في تحديد ما إذا كانت زيادة قيمة العقار المراد تقيمه أو انخفاضها نتيجة لظروف السوق العقاري المحلي الحر، أم أنها نتيجة لمشروع نزع الملكية وذلك لأنها تؤثر في التقرير النهائي للتعويض.

فلا يمكن مثلا اعتبار الطابع الاجتماعي لعملية نزع الملكية كعنصر سلبي يؤثر على القيمة بالنقصان، وإنما يستلزم استخراج القيمة التجارية للأمالك المعنية بالتقييم من دراسة السوق العقاري المحلي الحر بغض النظر عن المشروع المزمع انجازه.

2- طريقة الثمن المتوسط للهكتار الواحد

يؤخذ في هذه الطريقة بالسعر المتوسط للهكتار الواحد حسب السوق العقاري أيضا، وذلك بالبحث في فهرس المعاملات العقارية على معاملات تمت على عدة أراضٍ مشابهة للأرض الفلاحية في نفس الخصائص والميزات وتحديد سعر بيع كل أرض، ومنه يتم استخراج السعر المتوسط للهكتار الواحد واعتماده كمرجع للتقييم.

(1)- انظر قرار مجلس الدولة رقم 016765 مؤرخ في 2005/07/12، مجلة مجلس الدولة، العدد 07، الجزائر 2005، ص 145.

3- طريقة الإنتاجية

تعتمد هذه الطريقة على عامل الإنتاج، وهو يتحدد حسب نوعية التربة وجودتها والخصائص التي تتميز بها الأرض الفلاحية، حيث يتم الاعتماد في تحديد قيمتها التجارية على الناتج الصافي المتوسط مقسوم على نسبة الإنتاجية⁽¹⁾. وعليه فإن النسبة الإنتاجية المتوسطة تساوي مجموع النسب الإنتاجية تقسيم عدد القطع محل المقارنة.

4- التقييم حسب الربع

أي حسب الدخل وتخص الأراضي الفلاحية المؤجرة بتقسيم الدخل الصافي على نسبة الرسملة، والتي تكون محل تحديد دوري من قبل مصالح أملاك الدولة، بغض النظر عن طبيعة بدل الإيجار سواء كان نقداً، أو كان قسطاً من المنتوج⁽²⁾.

خامساً: عوامل تحديد القيمة التجارية للأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي

نظراً لأن التقييم يكون حسب القيمة التجارية للأراضي، لذلك فإنه يجب الاعتماد على السعر المرجعي المستخلص من شوكة الأسعار والذي يتم استخراجها بالاعتماد على عوامل التقدير وهي تتمثل في العوامل الفيزيائية⁽¹⁾، والاقتصادية⁽²⁾، والقانونية⁽³⁾.

1: العوامل الفيزيائية

ويقصد بها إعطاء وصف دقيق للعقار الفلاحي موضوع التقييم حسب ما هو في الواقع، ويتعلق الأمر بالخصائص المرتبطة بمساحة القطعة الأرضية وموقعها وتضاريسها، وشكلها، وبالمنطقة المتواجدة فيها، ونوع التربة وجودتها والسقي ودرجة الخصوبة، ونوع المزروعات والأشجار المقامة على سطحها، والظروف المناخية وحالة الصيانة، ومدى توفرها على الموارد المائية كالآبار، وعتاد السقي من آلات ومحركات ضخ المياه، وكمية الأمطار التي يمكن أن تستفيد منها، ومدى تعرضها لأشعة الشمس وللرياح وشدة الحرارة...إلخ. وكذا العوائق الطبوغرافية، كشدة الانحدار، ووقوعها في منطقة

(1)- انظر مذكرة رقم 05462 مؤرخة في 05/11/1994، تتعلق بكيفية تقويم الأراضي المزروعة، صادرة عن المديرية العامة لأملاك الدولة.

(2)- ANDRE Humant, L'expropriation pour cause d'utilité publique, Libraires technique, Paris 1975, p324

انجراف أو زلازل، علما أن كل هذه المعطيات يجب تحديدها بدقة في المحضر النهائي للمحافظ المحقق أثناء عملية إنجاز التحقيق الجزئي⁽¹⁾.

2: العوامل الاقتصادية

ويقصد بها مدى ارتباط الأرض المطلوب نزعها بالتطور الاقتصادي الملحوظ في المنطقة، وبحركة النشاط التجاري السائد بها، وبمختلف التجهيزات ومحاور الطرقات، وبمدى وجودها داخل التجمعات الكبرى في المدن أو قريبا منها أو في الريف، وبمدى اتصالها بشبكة الطرقات وتوفير وسائل النقل والمواصلات بها، لأن ذلك من شأنه تسهيل عملية الاستغلال والتسويق وهو ما يرفع من قيمتها التجارية، خلافا للأراضي الفلاحية البعيدة والمعزولة، وهو ما أكده القضاء، فجاء في قرار لمجلس الدولة رقم 29055 مؤرخ في 2006/7/12⁽²⁾: " .. لكن حيث بالنظر إلى موقع القطعة الأرضية المنزوعة وإلى مساحتها، فإن التقييم الذي اقترحه الخبير مبالغ فيه".

3: العوامل القانونية

وهي تتمثل في جملة القيود والعوائق التي تثقل كاهل العقار والتي يمكن أن يكون لها تأثير إيجابي أو سلبي على القيمة، كالرهون وكالاتفاقات، سواء كانت ارتفاقات القانون الخاص، كحق المرور الذي اكتسبه صاحبه بقوة القانون لخدمة العقار المحصور⁽³⁾، أو ارتفاقات القانون العام كقنوات تصريف المياه ونقل الغاز، وإنشاء الأعمدة الكهربائية وغيرها⁽⁴⁾، لذلك فهي تعني مجمل العوائق القانونية المقيدة لاستعمال العقار المعني.

(1)- انظر المادة 12 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 مؤرخ في 27 يوليو 1993، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11، ج ر عدد 51، صادر في 08 مارس 1993 معدل ومتمم

(2)- انظر قرار مجلس الدولة رقم 29055 مؤرخ في 2006 /7/12، نشرة القضاة، ع/ 61، الجزائر 2006، ص124.

(3)- انظر المادة 693 وما بعدها من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم

(4)- انظر المنشور الوزاري المشترك (وزارة الفلاحة والتنمية الريفية - الداخلية-المالية) رقم 07 مؤرخ في 2002/10/30، يتعلق بكيفية تحديد مبلغ تعويض الملاك الأصليين لعدم استرجاع أملاكهم المؤممة والموضوعة تحت حماية.

المحور الثاني: تقييم الحق العيني العقاري الممنوح على الأراضي الفلاحية المدمجة في محيط عمراني

يقصد بالحق العيني العقاري كل مال عقاري يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار، وهي حقوق قابلة للاكتساب بنفس طرق اكتساب الملكية طبقا للقواعد العامة⁽¹⁾، لذلك فقد أجاز المشرع الجزائري للإدارة حق نزع ملكيتها⁽²⁾، على غرار المشرع الفرنسي⁽³⁾، وأما المشرع المصري فيعتبرها غير صالحة لنزع الملكية وأن النزع يؤدي إلى تطهير هذه الحقوق⁽⁴⁾.

غير أنه بالعودة إلى الواقع ومن خلال التطبيقات القضائية فلا نجد نزع الملكية الحق العيني العقاري بمفرده عن ملكية الرقبة إلا نادرا، إلا فيما يتعلق بالحقوق العينية العقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحيين على أراضي المستثمرات الفلاحية جماعية كانت أو فردية التابعة للأمالك الخاصة للدولة تطبيقا لأحكام القانون رقم 87-19 في شكل حق انتفاع دائم⁽⁵⁾، وهو حق عيني عقاري قابل للنقل والحجز والتنازل ونزع الملكية، تم تحويله إلى حق امتياز بموجب القانون الحالي رقم 10-03⁽⁶⁾.

يتم نزع ملكية هذه الحقوق العقارية في حالة إدماج أراضي المستثمرة الفلاحية المعنية في القطاع العمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها قانونا⁽⁷⁾، باسترجاعها من طرف الدولة تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-313، أو باقتطاع جزء منها

(1)- انظر المواد 684 و 844 وما بعدها من القانون المدني، المرجع السابق.

(2)- انظر المادة 2 فقرة 1 والمادة 3 من القانون رقم 91-11

(3)- YVES Grandement , droit administratif des biens, LGDI, éditions Paris 2014, p300

(4)- أنور طلبية، نزع الملكية للمنفعة العامة، الأزرطة للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر 2006، ص 151.

(5)- قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة

للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج رعدد 50، الصادر في 09 ديسمبر 1987 ملغى.

(6)- قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة

للأمالك الخاصة للدولة، ج رعدد 46، الصادر في 18 أوت 2010.

(7)- انظر الفقرة 1 و 2 من المادة 53 من القانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997 يتضمن قانون المالية

لسنة 1998، ج رعدد 89، الصادر في 31 ديسمبر 1998.

لاستغلالها لأغراض البناء⁽¹⁾ (أولاً)، مقابل تعويض عادل ومنصف (ثانياً).

أولاً: شروط وإجراءات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة

تتمثل هذه الشروط طبقاً لأحكام المادة 2 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 03-

313 فيما يلي:

1- تكوين الإدارة التقنية المعنية بالمشروع المراد انجازه ملفاً يشتمل على ما يلي:

- كفاءات تمويل المشروع

- مخطط عن وضعية المشروع

- بطاقة تقنية تحدد طبيعة المشروع المقرر وأهميته وموقعه

2- يوجه الملف إلى الوالي المختص إقليمياً الذي يرسله إلى اللجنة المنصوص عليها

في المادة 3 أدناه لدراسته.

تؤسس لدى الوالي طبقاً لأحكام المادة 3 من هذا المرسوم، لجنة استرجاع الأراضي

الفلاحية التابعة للأموال الوطنية، من أجل تنفيذ الاسترجاع برئاسة الوالي.

3- يجب أن تفصل هذه اللجنة في أجل لا يتجاوز خمسة عشر (15) يوماً في مدى

قبول المشروع.

4- يعرض الملف في حالة قبوله على المجلس الشعبي الولائي لدراسته، وعليه أن

يفصل في شأنه في أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ إخطاره بذلك⁽²⁾.

5- يصدر الوالي قرار استرجاع الأرض الفلاحية المعنية لصالح الدولة في حالة قبول

المشروع، يبين سعة الأرضية المسترجعة وموقعها، والمشروع المقرر، ومبلغ التعويض

الذي تحدده إدارة أملاك الدولة والذي يغطي كل الضرر الناجم، على أن يخضع هذا

القرار لشكليات الشهر العقاري، وللتبليغ للمعنيين⁽³⁾.

مع الاحتفاظ بحق الاسترداد تطبيقاً لأحكام المادة 53 فقرة 3 من القانون رقم

(1)- انظر التعليمتين الوزائيتين الصادرتين عن الوزير الأول رقم 001 مؤرخة في 19 أبريل 2010 تتعلق

باسترجاع الأراضي الفلاحية الداخلة في المحيط العمراني لأغراض البناء، ورقم 002 مؤرخة في 12 ماي 2013

تتعلق باقتطاع أراضي فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية.

(2)- انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313، المرجع السابق

(3)- انظر المادة 5 و6 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313، المرجع نفسه

02-97⁽¹⁾ جاء نصها: "... إذا لم يمارس المنتفع حق الشفعة كما هو منصوص عليه في الفقرة السابقة، أو لم يخصص الوعاء العقاري لإقامة مشاريع ذات المنفعة العامة يستفيد المنتفع من يوم الاسترداد تعويضا مسبقا ومنصفا وعادلا كما هو الحال في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة".

ويقصد بالقطاع العمراني، القطاعات المعمرة والمبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية كما هي محددة بموجب المادة 19 من قانون رقم 29-90 مؤرخ في أول ديسمبر 1990، وأما الأرض القابلة للتعمير فهي كل القطع المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير⁽²⁾.

وأما المشروع الاستثماري المراد انجازه على هذه الأراضي فهو كل مشروع يدخل في إطار الجهاز القانوني المنصوص عليه في الأمر رقم 11-06 المؤرخ في 30 أوت 2006⁽³⁾.

ثانيا: تقدير قيمة التعويض عن الحقوق العينية العقارية

يستفيد المنتجون الفلاحيون المتضررون من تعويض يقدر حسب القيمة التجارية عن فقدانهم لحقوقهم العقارية، يغطي طبقا لأحكام المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 03-113 كل الضرر الناجم عن عملية الاسترجاع. وعليه يتعين أن يشمل التعويض المقترح من طرف مصالح أملاك الدولة قيمة حق الانتفاع الدائم سابقا/ حق الامتياز حاليا كحق عيني عقاري للمنتجين الفلاحيين، وكذا احتمالا قيمة الاستثمارات من بنايات وأغراس وغيرها المنجزة من طرفهم أو التي اكتسبوها من الدولة.

علما أن الوعاء العقاري للمستثمرة الفلاحية المسترجع للدولة يتم تقييمه على أساس أنه أرض فلاحية بالهكتار وليس كأرض صالحة للبناء، لأن هذه الأراضي فلاحية غير قابلة لتغيير وجهتها الفلاحية أو استغلالها لغير الفلاحة⁽⁴⁾، لذلك فهي تبقى محافظة على طابعها

(1)- انظر القانون رقم 02-97، المرجع السابق

(2)- انظر المادة 21 من القانون رقم 25-90، المرجع السابق

(3)- قانون رقم 11-06 مؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح حق الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة لانجاز مشاريع استثمار، ج رعدد 53، صادر في 30 أوت 2006

(4)- انظر المواد 23 و 29 من القانون رقم 03-10، المرجع السابق، والمواد 3 و 8 من دفتر الشروط المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال

الفلاحي ويتم تقييمها بالهكتار حتى وإن تم استرجاعها لاستغلالها لغرض البناء⁽¹⁾.

غير أنه يجب التمييز في هذه الحالة بين حالتين:

1: حالة عدم وجود عقارات مبنية أو أغراس على سطح الأرض الفلاحية المسترجعة: يتعين في هذه الحالة تقييم فقط الوعاء العقاري وكأرض فلاحية وحسب طرق التقييم التقليدية المطبقة على هذا النوع من الأراضي ألا وهي طريقة المقارنة أو المردودية.

2: حالة وجود عقارات مبنية وأغراس على سطح الأرض الفلاحية المسترجعة:

في هذه الحالة، إذا كانت العقارات المبنية ليست ملكا للمستثمرة الفلاحية، فإن تحديد التعويض يقتصر على الوعاء العقاري فقط بطريقة المقارنة أو المردودية.

وأما إذا كانت كل أو جزء من العقارات المبنية ملك للمستثمرة الفلاحية، فيلزم حينئذ إضافة إلى مبلغ التعويض الخاص بالوعاء العقاري 60% من قيمته التجارية قيمة المباني والأغراس التي تشكل ملكا للمنتج أو المنتجين الفلاحيين المعنيين⁽²⁾.

وعليه فإن قيمة المباني تحدد حسب طريقة التقييم بالمقارنة أو على أساس طريقة التقييم المسماة "إعادة البناء من جديد"، وهذا عندما يكون تاريخ بنائها نوعا ما حديث⁽³⁾.

وأما فيما يتعلق بالأغراس فتحدد قيمتها على أساس مبالغ الاستثمارات الناجمة مع تحيينها احتمالا، وهذا مع الأخذ بعين الاعتبار حالة الأغراس (فترة الاستثمار، فترة أحسن إنتاج، فترة إنتاج ضعيف أو عاجز)، وهو ما أكدته مذكرة صادرة عن إدارة أملاك

الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج ر عدد 79، صادر في 29 ديسمبر 2010.

(1)- للتذكير فإن الأراضي الفلاحية الخصبة جدا أو الخصبة لا يخصص بتحويلها إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير إلا بموجب قانون، انظر المادة 36 من القانون رقم 25-90، المرجع السابق.

وهو ما أكدته المادة 15 من القانون رقم 16-08 مؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، صادر في 10 أوت 2008، وأما أصناف الأراضي الأخرى فيتم إلغاء تصنيفها بمرسوم يتخذ في مجلس الوزراء.

(2)- انظر مذكرة رقم 3752 مؤرخة في 20/7/2004، تحديد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة المدمجة في القطاع العمومي.

(3)- HIMOUR Mohamed, L'évaluation des biens et droit exproprié, séminaire sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, C-N-PII, Rouiba, Alger 1994, p32

الدولة⁽¹⁾ جاء فيها:

"أن قيمة التعويض الممنوح لأعضاء المستثمرة الفلاحية عن حق الانتفاع الدائم بقطعة أرض فلاحية مساحتها 5 هكتارات المسترجعة لصالح الدولة بموجب القرار الولائي رقم 1923 المؤرخ في 25 نوفمبر 2005 لتوجيه القطعة الأرضية لاستيعاب مشروع بناء 800 مسكن اجتماعي تساهمي المقدرب: 4.371.000 دج ما يعادل قيمة تجارية قدرها 1.457.000 دج للمهكتار جد ضعيف ولا تعكس حقيقة السوق العقاري المحلي المعمول به في هذا المجال، بالإضافة إلى عدم احتساب قيمة استثماراتهم(الأغراس) في هذا التعويض، حيث أشاروا كذلك إلى أن 3.5 هكتار من هذه الأرضية كانت مغروسة طماطم في أوج العطاء 0.37 هكتار منها في بيوت بلاستيكية، فضلا على أن القطعة الفلاحية مسقية وذات مردود عالي وتحتل موقع استراتيجي بالنسبة لبلدية عين البنيان(ثلاث واجهات وقريبة جدا من التجمع السكاني)، وأن تقرير التقييم المعد من طرف خبير عقاري حدد قيمة التعويض ب 31.680.750 دج وهذا باحتساب 04 سنوات من الريح المرتقب.

علما أن قيمة التعويض عن استرجاع الأراضي الفلاحية يجب أن يمثل 60% من القيمة التجارية للأراضي المسترجعة⁽²⁾، وهذا تكريسا لأحكام المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004"⁽³⁾.

وبعد تحديد مبلغ التعويض وإبلاغه للوالي المختص إقليميا يتكفل الوالي بدوره بإبلاغ كل الأطراف المعنية بهذه العملية، حيث يتكفل مدير المصالح الفلاحية بمنح مبلغ التعويض لأفراد المستثمرة الفلاحية المعنية مقابل نزع ملكية الحق العيني العقاري على عاتق الحساب الخاص للخزينة العمومية.

غير أنه قبل المبادرة بدفع مبلغ التعويض التأكد من أن أعضاء المستثمرة الفلاحية قد سدودوا كل المبالغ المستحقة لفائدة الدولة من الإتاوات، طالما أن منح الحق العيني العقاري للمستثمر يكون مقابل دفع إتاوة سنوية تحددها قوانين المالية⁽⁴⁾، وأما إذا لم تسدد فيتم خصمها من مبلغ التعويض.

(1)- انظر مذكرة رقم 3002 مؤرخة في 2006/5/6 تتعلق بتقييم الحق العيني العقاري الممنوح على الأراضي الفلاحية للدولة، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(2)- وهو ما أكدته مذكرة رقم 6016 مؤرخة في 2001/11/05، تتضمن تحديد قيمة حق الانتفاع الدائم، وقيمة ملكية الرقبة للأراضي التابعة للقطاع العام المدمجة في النسيج العمراني، صادرة عن إدارة أملاك الدولة.

(3)- قانون رقم 03-22 مؤرخ في 28 ديسمبر 2003 يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83، صادر في 29 ديسمبر 2003.

(4)- انظر المادة 4 من القانون رقم 10-03، المرجع السابق

الخاتمة

نخلص في نهاية هذه الدراسة إلى القول بأن تقييم الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي، والحقوق العينية العقارية محل نزاع الملكية يخضع لمعايير وعوامل وطرق تعتمدها مصالح أملاك الدولة لتحديد القيمة التجارية لهذه الأراضي والحقوق العقارية حسب الأسعار المتداولة في السوق العقاري، وعلى أساس قاعدة العرض والطلب حتى يكون التعويض عادلا ومنصفا.

يحدد مبلغ التعويض إما بسعر الهكتار الواحد، أو بسعر المتر المربع الواحد، وذلك حسب موقع هذه الأراضي من المحيط العمراني، ومدى تبعيتها للملكية الخاصة أم العامة.

وعليه فإننا نستنتج من خلال هذه الدراسة أن تقييم الأراضي الفلاحية التابعة للدولة بسعر الهكتار رغم إدماجها في المحيط العمراني يكون مجحفا، كما أن الاعتماد المطلق على أسعار السوق العقاري في التقييم، وعلى تقارير التقييم المنجزة سابقا قد يكون مجحفا أيضا نظرا لهشاشة السوق وارتفاع الأسعار.

ويعود سبب ذلك لنقص خبرة العون المكلف بالتقييم، وفي الدراسة السطحية وغير المعمقة للسوق العقاري، والإخفاق في اختيار طرق التقييم الناجعة، وكذلك في عدم التنسيق بين مصالح أملاك الدولة لتوحيد طرق التقييم، خاصة في حالة امتداد المشروع لأكثر من ولاية.

وعليه نقترح ما يلي:

- التعويض بسعر المتر المربع الواحد متى تم إدماج الأراضي الفلاحية في المحيط العمراني.
- توحيد طرق التقييم المعتمدة إذا كان المشروع يمتد لأكثر من ولاية.
- الاعتماد على خبراء مؤهلين قادرين على الدراسة المعمقة للسوق العقاري وفهم خباياه.

التوصيات: نوصي بإعادة النظر في القانون رقم 91-11.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

1- الكتب

1. أنور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، الأزارطة للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر 2006.
2. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر 2003.

2- النصوص القانونية

أ: النصوص التشريعية

1. أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فبراير 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج ر عدد 50، صادر في 5 مارس 1974 ملغى.
2. أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم
3. قانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ج ر عدد 50، الصادر في 09 ديسمبر 1987 ملغى.
4. قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990 معدل ومتمم
5. قانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21، صادر في 08 مارس 1991 معدل ومتمم
6. قانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر عدد 89، الصادر في 31 ديسمبر 1998
7. قانون رقم 03-22 مؤرخ في 28 ديسمبر 2003 يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83، صادر في 29 ديسمبر 2003.
8. قانون رقم 06-11 مؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكيفيات منح حق الامتياز عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة لانجاز مشاريع استثمار، ج ر عدد 53،

صادر في 30 أوت 2006

9. قانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46،

صادر في 10 أوت 2008

10. قانون رقم 03-10 مؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، الصادر في 18 أوت 2010.

ب: النصوص التنظيمية

1. مرسوم تنفيذي رقم 93-186، مؤرخ في 27 يوليو 1993، يحدد كيفيات تطبيق

القانون رقم 91-11، ج ر عدد 51، صادر في 08 مارس 1993 معدل ومتمم

2. مرسوم تنفيذي رقم 03-313 مؤرخ 16 سبتمبر 2003 يحدد شروط وكيفيات

استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية المدمجة في محيط عمراني، ج ر

عدد 57، صادر في 21 سبتمبر 2003.

3. مرسوم تنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفيات تطبيق حق

الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر عدد 79، صادر

في 29 ديسمبر 2010.

3- مناقشيرات وتعليمات وزارية ومذكرات أملاك الدولة

1. منشور وزاري مشترك رقم 80 مؤرخ في 24 فيفري 1996 يحدد كيفيات تحديد القيمة

التجارية للأراضي الفلاحية غير المسترجعة في إطار تطبيق أحكام القانون رقم 90-25.

2. منشور وزاري مشترك رقم 07 مؤرخ في 30/10/2002، يتعلق بكيفية تحديد مبلغ

تعويض الملاك الأصليين لعدم استرجاع أملاكهم المؤممة والموضوعة تحت حماية.

3. تعليمات وزارية (الوزير الأول) رقم 001 مؤرخة في 19/04/2010 تتعلق باسترجاع

الأراضي الفلاحية الداخلة في المحيط العمراني، والتعليمات رقم 002 مؤرخة في 12

05/2013 تتعلق باقتطاع أراض فلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية لإنجاز

مشاريع عمومية للتنمية.

4. مذكرة رقم 3523 مؤرخة في 02/04/2014، ومذكرة رقم 2938 مؤرخة في

2/6/2003، ومذكرة رقم 1197 مؤرخة في 09/03/1999، ومذكرة رقم 5977 مؤرخة

في 07/8/2006 تتعلق بالتقييمات العقارية في إطار نزاع الملكية.

5. مذكرة رقم 05462 مؤرخة في 05/11/1994، تتعلق بتقويم الأراضي الفلاحية.

6. مذكرة رقم 3752 مؤرخة في 20/7/2004، تحديد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي
7. مذكرة رقم 6016 مؤرخة في 05/11/2001، تتضمن تحديد قيمة حق الانتفاع الدائم، وقيمة ملكية الرقبة للأراضي التابعة للقطاع العام المدمجة في النسيج العمراني.

4- القرارات القضائية

1. قرار رقم 29055 مؤرخ في 12/7/2006، نشرة القضاة، ع61/2006، ص124.
2. قرار رقم 016765 مؤرخ في 12/07/2005، م م د/ع07/2005، ص145.

ثانيا: باللغة الأجنبية

1. ANDRE Humant, L'expropriation pour cause d'utilité publique, Libraires technique, Paris 1975
2. HIMOUR Mohamed, L'évaluation des biens et droit exproprié, séminaire sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, C-N-PII, Rouiba, Alger, 1994.
3. YVES Grandement, droit administratif des biens, LGDI éditions, Paris, 2014.