

المحاضرة الثانية

المطلب الثاني: الملكية العقارية بعد سنة 1989.

لقد قام الدستور الجزائري الصادر في 1989 بإعادة النظر في النظام الاقتصادي و السياسي للدولة الشيء الذي كان يحتم على المشرع الجزائري تكييف النظام القانوني للمنظومة العقارية مع الاوضاع الجديدة عن طريق إستحداث إصلاحات جديدة. و أهم الإصلاحات التي مست الملكية العقارية هي إلغاء تشريعات لم تعد تتماشى و الوضع الراهن آنذاك أهمها:

- 1- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 18/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية
 - 2- الامر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتعلق بالاحتياطات العقارية البلدية
 - 3- الاقانون رقم 16/84 المؤرخ في 30/07/1984 المتعلق بالأموال الوطنية
- و في مقابل كل هذه الالغاءات للنصوص تم إصدار نصوص قانونية جديدة تتماشى و الوضع الاقتصادي و السياسي الجديدو من أهم هذه التشريعات :

- 1- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقارية المعدل و المتمم، و المعمول به حاليا.
- 2- القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل و المتمم ، و المعمول به حاليا.
- 3- و تدعيما للتصور الجديد للنظام القانوني للملكية العقارية المكرس بالتشريعات الهائلة التي صدرت ، فقد ظهرت عدة مبادئ و تصورات أهمها:

الفرع الاول: تكريس الملكية العقارية الخاصة: فقد تم تكريس هذا المبدأ عن طريق عدة إجراءات أهمها:

أولا: إرجاع الأراضي للملاكين الأصليين: لقد عرف التعدي على الملكية العقارية الخاصة بعد الاستقلال طرقا مختلفة تراوحت ما بين الوضع تحت الحماية ، إعلان الشغور، التأميم الإستيلاء، الشيء الذي خلف استياء كبيرا لدى المواطنين، هذا ما جعل المشرع الجزائري يتبنى فكرة إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين بموجب القانون رقم 25/90. و لقد اقتصر هذا القانون فيما يتعلق بالاسترجاع على فئة المؤتمين فقط دون الفئات الأخرى الشيء الذي أدى بالمشرع إلى تدارك الأمر بإصدار الأمر رقم 26/95 المعدل و المتمم القانون 25/90 السالف الذكر. و بموجب هذا الأمر ادرجت الفئات الأخرى ضمن إجراءات الاسترجاع. و أهم الملكيات العقارية التي كانت موضوع الاسترجاع هي الملكيات العقارية الخاصة و الوقفية .

A- الملكية العقارية الخاصة: لقد اقر المشرع الجزائري لأول مرة في قانون التوجيه العقاري بمبدأ إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين ، إذ كان ذلك وفق شروط محددة، منها ما هو متعلق بالملكية العقارية في حد ذاتها و منها ما هو متعلق بالمالك نفسه.

1- الشروط المتعلقة بالعقار

أ- وفقا للقانون 25/90:

- ✓ أن يكون العقار قد تم تأميمه في إطار الثورة الزراعية و تم إدماجه في الصندوق الوطني للثورة الزراعية
- ✓ قد حافظ على طابعه الفلاحي
- ✓ ألا تؤدي عملية الإرجاع إلى إعادة النظر في المستثمرات الفلاحية
- ✓ ألا يكون العقار المعني قد تم إستصلاحه فعليا في إطار القانون رقم 18/83 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية عن طرق الاستصلاح.

✓ أن يمثل العقار وسيلة عيش للمالك و خلفه من الدرجة الاولى.

معنى هذا أن العقار موضوع الإرجاع هو العقار الفضاء ، أما ما تم تشييده فوقه من بنايات و استثمارات فهي ملك لمن أقامها ، طبقا لنص المادة 77 من القانون 25/90.

ب- وفق الأمر رقم 26/95 : فقد وسع هذا الامر في مجا العقارات المسترجعة على النحو التالي:

✓ الأراضي التي فقدت طابعها الفلاحي تتحمل الدولة على عاتقها تعويض ملاكها الاصليين، . ووفق المادة 13 من الأمر رقم 26/95 المعدلة للمادة 76 من القانون 25/90 تعد الارض فاقدة لطابعها الفلاحي كل أرض: - تم استغلالها لغرض البناء - تم تغيير وجهتها الفلاحية بموجب أدوات التعمير و المصادق عليها قانونا.

✓ الأراضي التي تبرع بها ملاكها الاصليون في إطار الأمر رقم 73/71 المتضمن الثورة الزراعية.

✓ الأراضي التي وضعت تحت حماية الدولة وفقا للمرسوم رقم 168/63 المتعلق بحماية الأملاك العامة للدولة و كذلك الأمر رقم 20/62 المتعلق بحماية الاملاك الشاغرة.

✓ ألا تقع الأرض تحت طائلة التقادم المكسب طبقا لنص المادة 76 فقرة 05 من قانون التوجيه العقاري.

2- الشروط المتعلقة بالمالك:

✓ ألا يكون المالك من المتبرعين باراضيهم ضمن الامر رقم 73/71

✓ إذا كان المالك الاصلي قد استفاد من استغلال قطعة ارض بموجب قانون 19/87 فعليه أن يقوم بالتنازل عن حقه في تلك الارض حتى يمكنه طلب استرجاع ملكيته الأصلية.

✓ ألا يكون قد اشترى العقار ، محل طلب الاسترجاع أثناء حرب التحرير أو بعدها، و إذا كان كذلك فيجب عليه تقديم إثبات كتابي يبين فيه بانه قد استأذن جيش التحرير أو أعضاء جبهة التحرير الوطنيين و أنهم قد منحوه الموافقة. و هذا الشرط غير واجب على فئة المجاهدين و ذوي حقوق الشهداء.

✓ ألا يكن للمالك سلوك غير مشرف اثناء الثورة.

✓ إذا كان قد تلقى المالك تعويضا في إطار تطبيق القانون 73/71 عليه أن يقوم بإرجاعها.

✓ كما أن هناك شروط إجرائية أخرى يجب على المالك أن يقوم بها من أجل قبول طلبه.

B- الملكية الوقفية: لقد نص قانون التوجيه العقاري على إمكانية إرجاع الاملاك الوقفية ، و بذلك صدر القانون رقم 10/91 بتاريخ 1991/04/27 المتضمن قانون الاوقاف المعدل و المتمم بالقانون و القانون 07/01 المؤرخ في 2001/05/22 و القانون رقم 10/02 المؤرخ في 2002/12/14.. و تختلف إجراءات الإسترجاع باختلاف طبيعة الوقف و هي على الشكل التالي:

1- **الوقف العام:** لقد تم حصر هذا النوع من الأوقاف بنص المادة 8 فقرة 5 و كذا المادة 6 من القانون 10/91 ، إلا أن إجراءات الاسترجاع تم التطرق إليها و توضيحها بموجب المنشور الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/01/14.

فقد نص هذا المنشور على أن هذا النوع من الوقف تسترجعه الجهة الموقوف عليها أو الجهة المكلفة بتسييره بصفة صورية. فالتسوية تتم لصالح الجهة الموقوف عليها إذا كانت لا تزال قائمة ، أما إذا لم يعد لها وجود فيتم لصالح وزارة الشؤون الدينية ممثلة في مديريتها على مستوى كل ولاية، على أن يتم إبرام عقد إيجار بين المسترجع و الشخص الذي يستغل العقار.

2- **الوقف الخاص:** يختلف العرجاع في الوقف الخاص على ما هو مقرر في الوقف العام. فهذا النوع من الوقف يتم فيه العرجاع عينا، أي يتم إرجاع العقار الموقوف بعينه. أما إذا استحال أرجاعها بسبب تغير وظيفتها الفلاحية مثلا يتم تعويض الموقوف عليهم بعقار آخر حفاظا على بقاء و استمرار الوقف كما رسم له من طرف الواقف. غير أنه قد تظهر بعض المشاكل أثناء عملية التعويض :

✓ حالة وجود أغراس أو استثمارات تم تشييدها بعد عملية التأميم. فطبقا لنص المادة 25 من القانون 10/91 ، فإن التغييرات التي حصلت تصبح جزءا من الوقف و على الموقوف عليه أن يقوم بشرائها من الشخص الذي قام بتشبيدها.

✓ حالة وجود بنايات معد للسكن أو لممارسة حرفة تجارية، فإن هذه التعديلات و التغييرات تلحق بالعين الموقوفة، إلا أنه على الموقوف عليه ، في هذه الحالة ، ان يقدمها للتأجير للشخص الذي كان يستفيد منها.

C- التعويض الناجم عن عملية إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين:

1- بالنسبة للملاكين الأصليين: إن الأصل في إجراء التنازل أن يكون محل التنازل قطعة الأرض التي تم الاستيلاء عليها من طرف الدولة، وولكن قد يتم إنشاء أغراس أو بنايات على هذه الملكية و بالتالي يثور هنا المشكل. غلا أن هذا المشكل لا يعدو أن يتصور في حالتين :

* **الحالة الأولى:** إذا بقيت الأرض على حالها دون أن يحدث فيها تغيير فإن الملكية العقارية ترجع إلى صاحبها دون أي تعويض.

* **الحالة الثانية:** و هي الحالة التي تكون الملكية العقارية قد تم فيها إنشاء أغراس وبناءات، و لقد نص الأمر رقم 26/95 على هذه الحالة و ألزم المستفيد من قطعة الارض أن يتنازل على الاستثمار الذي انشأه على الملكية العقارية إلى الملاك الأصليين، ولكنه قد فرق بين صورتين هما:

أ- إذا تم إنشاء الاستثمار قبل تطبيق القانون 19/87 فإنه يتم التنازل عنها من طرف الدولة بعد تقييمها من طرف مديرية أملاك الدولة التي تعمل على ذلك.

ب- إذا تم إنشاء الاستثمارات بعد تطبيق القانون 19/87 فإنه قد تم إنشاء هذه الاستثمارات إما برأسمال خاص أو عن طريق قروض. و عليه يكون التنازل عليها اعتمادا على قيمتها التجارية في السوق. و فيلا حالة وقوع نزاع على ذلك يمكن اللجوء غلى القضاء من أجل طلب تقييمها. و مع ذلك فإذا كانت هذه الاستثمارات قد تمت بموجب قروض بنكية و لم تكن قد استوفت قيمتها عند التنازل فإن المالك يحل محل المستفيد المدين في الدين.

2- بالنسبة للمستفيدين: يتم تعويض المستفيد في إطار القانون 19/87 من طرف الدولة في صورتين هما:

أ- **التعويض العيني:** لقد نصت على هذا النوع من التعويض المادة 78 من الامر رقم 26/95 إذ حددته في حالتين هما:

الحالة الأولى: إذا ارتبط حق المستفيد بمستثمرة فلاحية فردية (EAI) يكون التعويض بإحدى الطريقتين هما:

✓ **الطريقة الاولى:** يتم منحه قطعة ارضية اخرى من الأملاك الخاصة للدولة.

✓ **الطريقة الثانية:** يمنح قطعة أرضية يتم فرزها من مستثمرة فلاحية جماعية يقل عدد شركائها عن العدد المبين في العقد الإداري.

الحالة الثانية: إذا اتبط حق المستفيد بمستثمرة فلاحية جماعية (EAC) يكون التعويض بإحدى الطريقتين كذلك:

الطريقة الاولى: منح أفراد المستثمرة الفلاحية المسترجعة أرضها قطعة ارضية أخرى تابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

الطريقة الثانية: ضم أعضاء المستثمرة المنحلة في مستثمرة جماعية أخرى كان يقل عدد أعضائها عن العدد المبين في العقد الإداري.

ب- **التعويض النقدي:** تطبيقا لنص المادة 129 من القانون 36/90 المتضمن قانون المالية لسنة 1991 على أنه إذا استحال التعويض

العيني تلجأ الدولة إلى تعويض المستفيدين نقدا. و يتم التعويض النقدي بالاعتماد على معيارين هما:

✓ **المعيار الأول:** نوعية التربة: وفقا لهذا المعيار فقد قسمت التربة إلى 04 أصناف هي أ ، ب ، ج ، د . و ينظر داخل كل صنف ما

غذا كانت مسقية ام لا. فكل واحدة من هذه الاصناف لها قيمة محددة.

✓ **المعيار الثاني: المدة الفعلية لشغل الارض:** إضافة إلى المعيار المذكور سابقا هناك معيار آخر يعتمد عليه في تقدير التعويض وهو مدة

شغل الارض ، و هو على الشكل التالي:

* إذا كانت مدة شغل الأرض أقل من 04 سنوات يكون التعويض 15% من التعويض المذكور سابقا.

* إذا كانت مدة شغل الأرض تتراوح بين 04 سنوات إلى 20 سنة يكون التعويض 40% من التعويض المذكور سابقا.

* إذا كانت مدة شغل الأرض أكثر من 20 سنوات يكون التعويض 50% من التعويض المذكور سابقا

ثانيا: **إلغاء القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة:** لقد تم إلغاء بعض القيود التي كانت تنضم الملكية العقارية، وقد مس هذا الإلغاء

كل من الجزائريين و الاجانب . و اهم الإجراءات هي:

1- **إجراءات الإلغاء المتعلقة بالجزائريين:** لقد فرض فيما سبق على الجزائريين عدم تجاوز الحد الأقصى المسموح به في امتلاك الأرض سواء

كانت حضرية أو ريفية، و اختلفت المصادر القانونية للتحديد، و مع التوجه الجديد تم إلغاء هذه القيود و هي كالآتي:

أ- **إلغاء قيد الحد الأقصى لامتلاك الأراضي العمرانية:** لقد فرض الامر رقم 26/74 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية البلدية لاسيما

المادة 06 منه على تحديد حد اقصى لا يمكن تجاوزه في انتلاك العقارات المعدة للبناء من طرف الخواص. إذ كان يعتمد على قاعدة ما سمي

بسد الحاجات العائلية اعتمادا على المساحة المرجعية للسكن المقدرة ب 20 م² لكل شخص، و ما بين 600 م² و 1500 م² خاصة

بالنشاطات المهنية. غال أنه بصدر القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري تم إلغاء هذا القيد بإلغاء الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 إبتداء من تاريخ إنهاء عمليات تطبيق المادة 86 أعلاه.

ب- إلغاء قيد الحد الأقصى لامتلاك العقارات الفلاحية: لقد نصت المادة 65 من الامر 73/71 على فرض حد أقصى لامتلاك العقارات الفلاحية اعتمادا على قدرة المالك على العمل ، و أن تسمح المساحة المخصصة له بمنحه دخلا كافيا له و لعائلته، إلا أن هذا التحديد تم إلغاؤه بموجب المادة 75 من القانون رقم 25/90 السالف الذكر . فقد جاء هذا النص ليوضح حدا لاحتكار الدولة للعقارات الفلاحية الخاصة التي تم الاستيلاء عليها ، و امكانية استرجاعها من طرف مالكيها، ولم يقتصر هذا الإلغاء على الجزائريين فقط و إنما طال حتى الاجانب أيضا.

2- إجراءات الإلغاء المتعلقة بالأجانب: إن اهم مظاهر إلغاء القيود على الملكية العقارية الخاصة بالأجانب تجلت في مظهرين هما:

أ- إلغاء الرخص المسبقة للتعاقد: قبل صدور قانون التوجيه العقاري سنة 1990 كان لزاما على الاجانب قبل القيام بأي تصرف على العقار حصولهم على رخص إدارية متعددة و هي:

* **شهادة التعريف:** جاءت هذه الشهادة لتحل محل شهادة الشغور والتي تم إلغاؤها بموجب المرسوم 278/80 الصادر في 29 نوفمبر 1980، المتضمن إلغاء كل النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بالأمالك الشاغرة. غير أن تعليمة وزارية مشتركة صادرة بتاريخ 28 مارس 1981 أخضعت كل تصرف في عقار من قبل أجنبي إلى تحقيق مسبق، من أجل معرفة ما إذا كان العقار محل المعاملة قد تم ضمه إلى أملاك الدولة بعد إعلان شغوره أم لا. وعليه يكون الموثق المكلف بتحرير العقد ملزما بإخطار الوالي المختص إقليميا من أجل تسليم شهادة التعريف. في حالة ثبوت أن العقار المعني بالعملية غير مدمج في ذمة الدولة وهذا خلال مدة ثلاثين يوما من تاريخ استلام الطلب ، بعد الحصول على الشهادة المذكورة يرفقها بطلب جديد لنفس الوالي من أجل استصدار ترخيص بالتعامل في العقار.

* **رخصة التعامل في العقار:** أول نص قانوني نظم هذه الرخص هو المرسوم رقم 15/64 السالف الذكر و الذي عرف تعديلات عديدة كان آخرها المرسوم رقم 344/83 الصادر في 1983/05/22 ، حيث جعل من الرخصة قيدا على الأجانب دون المواطنين . و يقدم طلب الرخصة للوالي المختص إقليميا الذي يخطر مصالح أملاك الدولة من أجل تقييم العقار محل التصرف في مدة لا تتعدى الشهرين، حتى يمكنه تقدير ما مدى ملائمة استعمال حق الشفعة لصالح الدولة من أجل الحلول محل المشتري الأصلي.

* **ترخيص المديرية الخارجية للمالية بإتمام المعاملات :** أن هذا الترخيص ليس خاصا بالنظام القانوني الجزائري بل هو موجود في النظم المقارنة للدول الليبرالية وقد تم إنشاء الترخيص بموجب المرسوم رقم 30/ 72 الصادر في 21 جانفي 1972، حيث نصت المادة الأولى منه على أنه : " تعتبر باطلة لا أثر لها جميع تحويلات العقارات أو الحقوق العقارية الكائنة بالجزائر و التي يملكها مباشرة أو بواسطة أشخاص مسخرة، أشخاص طبيعيين أجنبيون موطنهم العادي بالخارج، أو أشخاص معنويون أجنبيون، إذا لم تعرض على ترخيص وزير المالية (البنك المركزي الجزائري) و ذلك من دون المساس بالعقوبات الجزائية" ، و عليه فإن على كل أجنبي يريد التصرف في ملكيته العقارية أن يستصدر ترخيصا من وزير المالية. عمليا كان يتم ذلك عن طريق الموثق المكلف بتحرير المعاملة، الذي يعمل على طلب من وزارة المالية رخصة بعدم معارضتها عن تصرف الأجنبي في ملكيته العقارية ، ويكون للمصلحة المذكورة مدة شهرين من تاريخ استلامها للطلب من اجل إبداء رأيها في الموضوع.

و تضمن إلغاء القيود على التعامل في الملكية العقارية التابعة للأجانب إلغاء سلسلة الرخص المسبقة على التعاقد، وكذا الشفعة التلقائية الممارسة من قبل الدولة على تصرفات الأجانب في ملكيتهم العقارية و هذا بموجب المرسوم رقم 344/ 83 الصادر في 21 مايو 1983 الذي جعل تدخل الدولة إجباري وجاء تفسير ذلك التدخل في قانون المالية لسنة 1985 ، على أن يتم تدخل الدولة التلقائي من أجل شراء العقار من الأجنبي ، ثم يليه تنازل الدولة لفائدة المواطن الذي يحتل العقار محل المعاملة.

إلا انه في سنة 1991 صدرت التعليمة الوزارية في هذا النطاق تحت رقم 172 بتاريخ 1991/09/01 جعل تدخل الدولة إجباريا باستعمال حق الشفعة عند قيام الاجنبي بالتصرف في ملكيته لفائدة أجنبي آخر، أما في حالة تصرف الاجنبي لفائدة المواطن الذي يريد شرائه ففي ظل هذه التعليمة أصبح تدخل الدولة اختياريا.

الفرع الثاني : إنفتاح السوق العقارية

إن التحول في النظام الإقتصادي الجزائري أدى بالمشروع إلى تكييف المنضومة العقارية حتى تتمشى مع هذا التغيير و ذلك بانفتاح السوق العقارية ووضع حد لاحتكار الدولة لها، و منح فرصة للخواص لخوض غمار هذه السوق. و تجلت مظاهر الانفتاح في استحداث هيئات عمومية وخاصة جديدة من أجل تسيير النشاط العقاري إضافة إلى فتح مجال الترقية العقارية للخواص.

أولاً: الهيئات العامة المستحدثة من أجل تسيير النشاط العقاري: لقد تم إنشاء عدة هيئات نذكر منها:

1- الهيئات المكلفة بتسيير المحفظة العقارية على الصعيد الحضري: لقد تم إنشاء وكالات عقارية محلية بموجب القانون 04/86 المؤرخ في 1986/01/07 ، بحيث كانت تابعة للبلدية، ومع سياسة الانفتاح التي عرفتها الجزائر سنة 1989 ، تم إعادة النظر في قواعد تسييرها و دورها. و قد تم ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين.

أ- طريقة إنشائها: لقد أقرت المادة 73 من القانون 25/90 البلديات بأن تنشأ وكالات محلية من أجل تسيير و تنظيم العقار الحضري التابع لها، فكان ذلك إما بصفة فردية ، أي كل بلدية تقوم بإنشاء وكالة خصصة بها أو أن تنظم عدة بلديات إلى وكالة واحدة تابعة لبلدية معينة. و يتم إنشاؤها بطريقتين هما:

✓ **الطريقة الأولى:** في حالة وجود وكالة عقارية تم إنشاؤها بموجب القانون 04/86 يستوجب على المجالس الشعبية المتعاملة مع هذه الوكالات أن تقوم بتحويل نظامها الأساسي وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 405/90 تماشياً مع السياسة العقارية الجديدة .

✓ **الطريقة الثانية:** في حالة عدم وجود وكالة عقارية يتم إستحداث وكالة جديدة مباشرة بموجب النصوص القانونية الجديدة وفقاً للمرسوم التنفيذي السالف الذكر. وقد منح المرسوم التنفيذي لهذه الوكالات الشخصية العنوية و استقلال مالي عن المجالس الشعبية التي أنشأتها.

ب- مهامها: على اعتبار أنها شخص معنوي عام فقد كلفت هذه الوكالات بالقيام بمهمتين هما:

✓ **تسيير المحفظة العقارية الخاصة بالجماعات المحلية:** و عليه فهي تقوم بالمهام التالية:

* تحويل جميع الأملاك و الحقوق العقارية من ذمة الجماعات المحلية إلى ذمتها المالية حتى تستطيع التصرف فيها.

* تقوم بنقل الملكيات العقارية للأشخاص (طبيعيين أو معنويين) لاسيما المتعاملين مع الجماعات المحلية في إطار التسوية.

* مساعدة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التهيئة و التعمير و إعدادها و تنفيذها من أجل الترقية العقارية.

2- الهيئات المكلفة بتسيير العقارات الفلاحية: لقد تم استحداث الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 87/96 الصادر بتاريخ 1996/02/24 المعدل و المتمم من أجل تسيير المحفظة العقارية الفلاحية :

أ- تكوينه: يخضع هذا الجهاز لوصاية وزير الفلاحة ، و هو يتكون من ممثل وزارة الفلاحة رئيساً، ممثل عن وزارة المالية، ممثل عن وزارة الداخلية، ممثل عن وزارة العدل، ممثل عن وزارة التهيئة و التعمير، ممثل عن الغرفة الوطنية للفلاحة، ممثلين عن المنضومات النقابية.

ب- مهامه: باعتباره مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري و يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، فمن أهم ما أوكل إليه من مهام هو دراسة طلبات الغمليات على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مع اتخاذ الإجراءات اللازمة و الخاصة. و ينحصر هذا الإجراء في تحويل حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز في غطار المرسوم التنفيذي رقم 06/11 المؤرخ في 2011/01/10 الذي يحدد كفايات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المخصصة أو الملحقة بالهيئات و المؤسسات العمومية ، و كذا القرار المؤرخ في 2011/03/29 المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد كفايات منح حق الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة لصالح الهيئات العمومية. كما يقيم علاوة على ذلك بالمهام التالية:

* يضع الأراضي المصروح بها و غير المستغلة قيد الاستغلال أو الإيجار أو البيع.

* يمارس حق الشفعة لحساب الدولة على الأراضي الفلاحية طبقاً لنص المادة 52 من القانون 25/90

* يحل محل المتعاملين الذين ابرمو صفقات عقارية مخالفة للقانون.

* يساعد على تحديث المستثمرات الفلاحية عن طريق ضم الأراضي و المبادلات الودية .

* يمكن له أن يقتني كل مستثمرة أو أرض فلاحية.

* يلتزم بالتنازل عن الأراضي الفلاحية لالتي تم الحصول عليها لفائدة الفلاحين.

و قد توسعت مهامه بعد صدور القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/18/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي و كذا القانون 03/10 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة .

ثانيا : فتح مجال الترقية العقارية: كانت الترقية العقارية سابقا من إختصاص الدولة دون سواها، و نظرا للتحول الجديد الذي عرفته الجزائر تم استحداث إطار تشريعي و تنظيمي جديد يختص بالترقية العقارية. و قد تم هذا بصدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتضمن النشاط العقاري، ثم لحقة بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 07/03/1994 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية. إلا أن المشرع الجزائري لم يقف عند هذا الحد و إنما راح يلغي المرسوم التشريعي بالقانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المعمول به حاليا. تم تلاه بعد ذلك بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 18/12/2013 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للاملاك العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و أجلها و كيفية دفعها. و اعتمادا على هذه النصوص التشريعية و التنظيمية تم اتخاذ الإجراءات التالية:

1- فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاع العام و القطاع الخاص. و عليه ظهر نوعين من الترقية العقارية هما:
أ- الترقية العقارية العامة: و الترقية التي يتولى فيها زمام الأمور أشخاص معنوية عامة، كالكالات العقارية، ديوان الترقية و التسيير العقاري، وكالة عدل... إلخ. هذا النوع من الترقية يعتبر هو الأصل في الجزائر ، لأن مجال الترقية العقارية لم يكن مفتوحا للخواص في السابق.

ب- الترقية العقارية الخاصة: و هي التي يتولى فيها مجال الترقية الخواص، سواء كانوا فرادى أو في شكل شركات خاصة.

و من أهم ما جاءت به النصوص القانونية الجديدة:

* التوسيع في مجال الترقية العقارية ليشمل البيع و الإيجار و إنجاز البناءات في المجال السكني و التجاري و الحرفي أيضا أين كانت مقتصرة في السابق على المجال السكني فقط.

* لم تكن الهيئات العمومية المكلفة بالترقية العقارية ذات صبغة تجارية و لكن بعد صدور هذه النصوص القانونية تم إضفاء الصفة التجارية على كل الاعمال و الأشخاص المزاولين لهذا النشاط سواء كانوا أشخاصا من القطاع العام أم من القطاع الخاص.