

الشفعة الإدارية كقيود للمنفعة العامة في سبيل تكوين حافظة عقارية سياحية
*Administrative pre-emption as a restriction for the public interest in the
formation of a tourist property portfolio*

بن موسى صفاء*

جامعة قاصدي مرباح ورقلة، الجزائر، benmoussasafa348@gmail.com

تاريخ القبول: 2020/12/02

تاريخ الإرسال: 2020/11/08

ملخص:

باعتبار العقار السياحي من الأوعية العقارية الموجهة للإستثمار يسعى المشرع للحصول عليه من أجل تكوين حافظة عقارية خاصة بالإستثمار السياحي، وذلك من خلال سن العديد من النصوص القانونية للحصول عليه عن طريق وسائل القانون الخاص كقاعدة عامة، وفي حال فشل هذه الأخيرة يتم اللجوء إلى تطبيق وسائل القانون العام والتي تتمثل في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وحق الشفعة الإدارية، وعليه سنحاول من خلال هذه الورقة البحثية تسليط الضوء على الشفعة الإدارية في الحصول على الوعاء العقاري السياحي بإعتبارها قيد للمصلحة العامة.

الكلمات المفتاحية: العقار السياحي؛ قيود المصلحة العامة؛ الشفعة الإدارية؛ الوكالة الوطنية للتنمية السياحية؛ حافظة عقارية.

Abstract:

Considering that the tourist property is of the investment-oriented real estate, the legislator seeks to acquire it in order to form a real estate portfolio for tourism investment. This is through the enactment of several legal texts to obtain them through private law as a general rule, and in case where this the latter fails, the means of public law which are the expropriation for the public benefit and the right of pre-emption will be applied. We will therefore try to highlight through this paper the administrative pre-emption in obtaining the tourist real estate pot as a constraint on the public interest.

Keywords:

Tourist property; public interest restrictions; administrative pre-emption; National Agency for Tourism Development; real estate portfolio.

* المؤلف المراسل

مقدمة:

ترتبط السياحة إرتباطاً وثيقاً بالعقار السياحي، فهما وجهان لعملة واحدة، كونهما محوران أساسيان في تنمية الإقتصاد الوطني، وبإعتبار العقار السياحي صورة من صور العقار الإقتصادي فإنه يتمتع بأهمية إقتصادية كبيرة.

وعليه حاول المشرع الجزائري الحفاظ على هذا المورد بإعتباره أداة فعالة في تشجيع الإستثمار السياحي على المستوى الوطني والتي تهدف إلى بعث الحياة في العقار السياحي كونه من العوامل الرئيسية لإنجاح السياحة في الجزائر، وذلك من خلال تحديد طرق إقتنائه، سواء عن طريق وسائل القانون الخاص أو وسائل القانون العام القانون .

وإنطلاقاً من ذلك سنقوم بدراسة طريق واحد من طرق القانون العام والمتمثل في الشفعة الادارية كقيد للمصلحة العامة في سبيل تكوين حافظة عقارية سياحية.

ولتسليط الضوء على هذا الموضوع إرتأينا معالجته من خلال طرح الإشكالية التالية: كيف نظم المشرع الشفعة الإدارية كطريقة لتكوين حافظة عقارية سياحية بإعتبارها قيماً للمنفعة العامة؟

وقد ذلنا هذه الإشكالية بمجموعة من التساؤلات المتفرعة عنها، وذات الصلة بموضوع الدراسة وهي :

- ماهي حافظة العقار السياحي؟
 - ماهي الهيئة المخول لها قانوناً ممارسة حق الشفعة على العقار السياحي؟
 - لمن يثبت حق الشفعة على العقار السياحي؟
 - ماهي الإجراءات المتبعة للممارسة هذا الحق؟
- ولقد إقتضت معالجة الإشكالية أن يكون المنهج المتبع وهو المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية والتنظيمية للشفعة الإدارية الخاصة بالعقار السياحي في التشريع الجزائري.

وللإجابة على الإشكالية السالفة الذكر قسمنا الدراسة إلى محورين :

المحور الأول: حافظة العقار السياحي.

المحور الثاني: الآليات القانونية لممارسة حق الشفعة.

المحور الأول: حافظة العقار السياحي

لقد نظم المشرع الجزائري العقار السياحي بداية بالأمر (62/66) المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية¹، حيث جاء في مادته الأولى منه على أنه: "من أجل تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي سيجرى تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية خاضعة للتدابير الخصوصية لحمايتها، حيث ستبذل الجهود لتجهيزها وإستثمارها".

ومن هذا المنطلق سنحاول التطرق إلى تعريف العقار السياحي ثم إلى مكوناته طبقاً لما هو وارد في مختلف النصوص القانونية.

أولاً: تعريف العقار السياحي

وبما أنه لا يوجد تعريف قانوني دقيق للعقار السياحي ظهرت بعض التعريفات الفقهية له على أساس إستقراء ما ورد في النصوص القانونية، فمنهم من عرفه بأنه: "مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع المحمية المحددة في مخططات التهيئة السياحية والتي تمنح صاحبها حق الإستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة"².

ومنهم من عرفه على أنه: "كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والخدمات الإستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الإستثمار"³.

وهناك من عرفه كذلك على أنه: "مجموع الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية التي تشكل جزءاً من مناطق التوسع السياحي، ويضاف إليها المدن الأثرية المعترف بأهميتها الثقافية"⁴.

من خلال التعريفات السابقة يمكن أن نعرف العقار السياحي بأنه وعاء عقاري وفضاء جغرافي محدد عن طريق التنظيم، ومخصص لإستقبال المشاريع الإستثمارية السياحية.

ثانياً: مكونات العقار السياحي

1- مناطق التوسع السياحي

لقد عمل المشرع في إطار السياسات الخاصة بتطوير الإستثمار السياحي في الجزائر على تحديد ما يعرف بمناطق التوسع السياحي، وسعى إلى تطويرها بإعتبارها تتوفر على إمكانيات سياحية، وذلك من خلال إصدار العديد من النصوص القانونية الخاصة بها.

في بادئ الأمر عرف المشرع الجزائري هذه المناطق من خلال المرسوم التنفيذي (75/66)⁵، الذي جاء تطبيقاً لأحكام الأمر (62/66) المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، حيث نصت المادة الأولى منه

على أنه: "يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي كل منطقة أو مساحة تتميز بصفات أو خصائص طبيعية وثقافية وبشرية ملائمة للتنزه السياحي من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن إستغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي".

إلا أنه بعد إلغاء الأمر (62/66) المذكور أعلاه بالقانون (03/03) المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم⁶، تم تعريفها أيضاً من خلال المادة (02) في الفقرة الأولى والتي جاء فيها: "مناطق التوسع السياحي هي كل منطقة أو إمتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن إستغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية".

يتضح لنا مما سبق بيانه أن التعريف الوارد في المرسوم التنفيذي (75/66) الذي جاء تطبيقاً لأحكام الأمر (62/66) المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية لا يختلف عن التعريف الوارد في القانون (03/03) المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم.

وعليه يمكن أن نعرف مناطق التوسع السياحي بأنها وعاء عقاري وفضاء جغرافي يتمتع بخصائص طبيعية وثقافية وبشرية، مخصص لإستقبال مشاريع إستثمارية ذات طابع سياحي.

أ- المواقع السياحية والمناطق المحمية

تعد المواقع السياحية والمناطق المحمية جزءاً لا يتجزأ من مكونات العقار السياحي ولا تقل أهمية عن مناطق التوسع السياحي، حيث أحاطها المشرع بجملة من النصوص القانونية والتنظيمية، وهذا ما سنتعرض له فيما يلي:

- المواقع السياحية

بالرجوع إلى المادة (02) من القانون (03/03) المعدل والمتمم السابق ذكرها نجدها عرفت المواقع السياحية في الفقرة الثانية منها على أنها: "كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب وخصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف والاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان".

والمواقع السياحية طبقاً لما هو وارد في القانون (04/98) المتعلق بحماية التراث الثقافي⁷، يتمثل في الأماكن والآثار التاريخية العقارية، والتي يقصد بها جميع الممتلكات الثقافية والعقارات

بالتخصيص والمنقولة، الموجودة على العقارات التابعة للأمالك الوطنية الخاصة⁸ وكذا التابعة للأشخاص الطبيعية والمعنوية، بالإضافة إلى الممتلكات الثقافية غير المادية الناتجة عن تفاعلات إجتماعية وإبداعات الأفراد والجماعات عبر العصور.

نفهم مما سبق أن المواقع السياحية هي المادة الأولية لمناطق التوسع السياحي على إعتبار أن المواقع السياحية تحتوي مواقع طبيعية وتاريخية وثقافية وعلى هذا الأساس تعتبر موقع سياحي ثم بعد ذلك يتم تصنيفها إلى منطقة توسع سياحي بموجب مرسوم تنفيذي.

- المناطق المحمية

لقد عرفها المشرع هي كذلك في المادة (02) من القانون (03/03) المعدل والمتمم من خلال الفقرة (03) وهي: "جزء من منطقة التوسع السياحي أو المواقع السياحية وهي غير قابلة للبناء تستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاتها الطبيعية والأثرية أو الثقافية".
والمناطق المحمية طبقاً للقانون (02/11) المتعلق بالمجالات المحمية⁹، تتمثل في الحظيرة الوطنية والحظيرة الطبيعية والمحمية الطبيعية الكاملة ومحمية تسيير المواطن والأنواع، بالإضافة إلى الأروقة البيولوجية.

وعليه فالمنطقة المحمية هي منطقة جغرافية محددة المساحة تُخصص للمحافظة على الموارد البيئية المتجددة وتطبيق النظم الجيدة لإستغلالها، ويُشرف عليها من قبل هيئة معينة، تتميز هذه المناطق بأنها قد تحتوي على نباتات أو حيوانات مهددة بالإنقراض مما يستلزم حمايتها من التعديات الإنسانية والتلوث بشتى الصور¹⁰.

- المدينة الجديدة

إستحدث المشرع الجزائري ما يسمى بالمدينة الجديدة وتم تعريفها من خلال المادة الثانية من القانون (08/02) المتعلق بإنشاء المدينة الجديدة وتهيئتها¹¹ على أنها: "تعد مدناً جديدة كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة . وتشكل المدن الجديدة مركز توازن إجتماعي وإقتصادي وبشري بما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز".

وعليه وبالرجوع للنصوص القانونية نجد أن إنشاء المدن الجديدة يهدف إلى تقليص الفوارق الإجتماعية وضمان توفير الخدمة العمومية وتعميمها، كما تهدف هذه المدن إلى النهوض بالقطاع

السياسي وإزدهاره بإعتبار السياحة أحد أهم مصادر الثروة الهامة في الإقتصاد الوطني، غير أن المشرع الجزائري لم يحدد صنف العقار الذي تقام عليه هذه المدن، إلا أننا وبالرجوع للمادة (08) من القانون (08/02) المذكور أعلاه نجد منع إنشاء المدن الجديدة بصفة قطعية في الأراضي الفلاحية وذلك بقولها: "لا يمكن إنشاء مدن جديدة بصفة كلية أو جزئية فوق الأراضي الصالحة للزراعة"، وبالتالي يمكن إقامة هذه المدن على مناطق التوسع السياحي بما أنه لا يوجد نص قانوني يمنع ذلك إذا كان غرضها إقامة مشاريع إستثمارية سياحية من شأنها النهوض بهذا القطاع.

المحور الثاني: الآليات القانونية لممارسة حق الشفعة

إن الحصول على العقار السياحي وتوفيره يكون عن طريق وسائل القانون الخاص¹² كقاعدة عامة، وفي حال فشل هذه الأخيرة يتم اللجوء إلى تطبيق وسائل القانون العام¹³، من بينها الشفعة الإدارية التي تمارس عن طريق الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.

وقبل التطرق لضوابط هذا الحق في سبيل تكوين حافظة عقارية سياحية لابد أن نشير إلى الطبيعة القانونية للعقار السياحي وما هو الصنف المحدد الذي يمارس عليه حق الشفعة الإدارية المنظمة بموجب مرسوم خاص بها.

وبالتالي فالعقار السياحي كأصل عام لا يخرج عن التصنيف التقني الذي جاء به قانون التوجيه العقاري رقم (25/90)¹⁴ المعدل والمتمم، أي أنه قد يكون ملك وطني عام أو ملك وطني خاص¹⁵، وقد يكون تابع للخواص وهذا طبقاً لنص المادة (20) من القانون رقم (03/03) السالف الذكر¹⁶، وهذا الأخير هو الصنف الذي يمارس عليه حق الشفعة بحكم طابعه السياحي أو أنه يقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية كما اشترنا إليها أعلاه، يكون مبني أو قابل للبناء أو يحتوي خصائص سياحية محمية في الغالب طبقاً لمخطط التهيئة السياحية المعد وفقاً للقانون، ففي هذه الحالة يجوز للوكالة الوطنية للتنمية السياحية إقتناؤه¹⁷ عند الضرورة، أو ممارسة حق الشفعة التي سنأتي على بيانها في التالي:

أولاً: الوكالة الوطنية للتنمية السياحية كأداة لممارسة حق الشفعة

تعتبر الوكالة الوطنية للتنمية السياحية إحدى الأدوات الفاعلة لضمان حسن إستغلال العقار السياحي بإعتباره أحد أهم الموارد الإقتصادية للدولة، حيث أوكل المشرع لهذه الوكالة مهمة

أساسية تتمثل أساسًا في ممارسة حق الشفعة، وهذا ما يدفعنا للوقوف على التنظيم القانوني لهذه الهيئة في الآتي:

1- الإطار العام للوكالة

للتكفل بكل العمليات القانونية المتعلقة بالعقار السياحي إستحدثت المشرع بموجب المرسوم التنفيذي (70/98)¹⁸ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بإعتبارها الهيئة الأساسية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية، حيث نصت المادة الأولى منه بأنه: "تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، تسمى "الوكالة الوطنية لتنمية السياحة" وتدعى في صلب النص "الوكالة".

وتخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتاجرة في علاقتها مع الغير". وهذه الوكالة لها تبعية للوزير المكلف بالسياحة، إذ تمارس مهامها ونشاطها تحت وصايته¹⁹، ويتم تسيير الوكالة عن طريق مجلس الإدارة الذي يرأسه الوزير المكلف بالسياحة أو ممثله²⁰، ويديرها مدير عام يعين بموجب مرسوم تنفيذي بإقتراح من الوزير المكلف بالسياحة، وتنتهي مهامه بنفس الطريقة التي عين بها²¹.

2- مهام الوكالة

بالإضافة للإمكانيات المادية والبشرية التي تتمتع بها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، فإن المشرع خول لها مهام أساسية في مجال تسيير العقار السياحي، وعلية سنتطرق إلى أهم السلطات المخولة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة في ما يلي:

- تكلف هذه الوكالة بتنشيط وترقية وتأطير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية، وتكلف بالخصوص في هذا المجال بما يأتي:
- تسهر على حماية مناطق التوسع السياحي والحفاظ عليها.
- إقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء هياكل سياحية.
- ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها²².
- ممارسة حق الشفعة لصالح الدولة.

ثانياً: ضوابط ممارسة حق الشفعة

من خلال هذا العنصر سيتم التطرق للتعريف بالشفعة الإدارية أولاً باعتبارها وسيلة للحصول على العقار السياحي، ثم لمن يثبت هذا الحق وأخيراً لإجراءاتها وفقاً للنصوص القانونية الخاصة بذلك.

1- تعريف الشفعة كسبب من أسباب كسب ملكية العقار السياحي

الشفعة هي حق تملك العقار المبيع ولو جبراً على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات²³، والشفعة في القانون المدني كما ورد في المادة (794) منه هي: "رخصة تجيز للشفيع الحلول محل المشتري في بيع العقار، ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية". والشفعة الإدارية لم يعرفها المشرع ترك مهمة تعريفها إلى الفقه، وعليه فالشفعة الإدارية من وجهة نظر بعض الفقهاء هي: "رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية الحلول محل المشتري المحتمل في عملية بيع العقارات، بهدف إنجاز مختلف التجهيزات السياحية والتي من شأنها إسقاط رؤوس الأموال وتطوير الإستثمار سواء على المستوى الوطني أو المحلي"²⁴.

2- الأشخاص الذين يثبت لهم الحق في الشفعة

يثبت الحق في الشفعة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وذلك طبقاً لنص المادة (21) من القانون (03/03) المعدل والمتمم على جميع العقارات أو البناءات المنجزة في إطار هذا القانون والواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع المحمية، ويكون لها الأولوية في ذلك تطبيقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري (25/90) المعدل والمتمم، فنجد المادة (71) منه يعطي للدولة والجماعات المحلية الحق والأسبقية في المرتبة الأولى قبل أصحاب الحقوق الذين نص عليهم المشرع في المادة (795)²⁵ من القانون المدني، وذلك في حالة ما إذا أراد أصحاب الحقوق العقارية التنازل عنها دون الحاجة إلى إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لكونها تتمتع بامتياز السلطة العامة²⁶.

3- حالات ثبوت الحق في الشفعة

يثبت الحق في الشفعة كما أشرنا إليه أعلاه في حال تواجد العقار السياحي في المناطق المحددة والمحمية قانوناً بصفاتها مناطق سياحية، ومحددة في إطار مخطط التهيئة السياحية، وتابع للخواص، في حال قيام هذا الأخير بتصرف قانوني على العقار، وهذا ما سنوضحه بشئ من التفصيل في الآتي:

أ- تواجد العقار السياحي ضمن مخطط التهيئة السياحية

نص المشرع في القانون (03/03) من خلال المادة (06) منه على أنه: "تمنع كل أشغال تهيئة أو إستغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية المخالفة لمخطط التهيئة السياحية...".
 وتم تعريفه في المادة (02) من المرسوم التنفيذي (86/07)، الذي يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية بأنه: "مجموع القواعد العامة والخاصة بتهيئة وإستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الإرتفاقات المطبقة فيما يخص إستعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع"²⁷.
 إذ يعتبر ويعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق 2030، قيلاً لحماية العقار السياحي، والذي يعد مرجعاً لسياسة جديدة تبنتها الدولة الجزائرية وهو جزء من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم آفاق 2030.

ولقد تم وضع معالم هذا المخطط في القانون (20/01)²⁸، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، حيث يمثل الدعامة الأساسية للقطاع لأجل وضع إستراتيجيات التهيئة السياحية وتوضيح رؤية الدولة وخياراتها على المدى القصير والمتوسط والبعيد.
 ومن أهم النقاط التي يركز عليها المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في مجال حماية العقار السياحي ما يلي:

- تحديد المناطق التابعة للعقار السياحي الواجب حمايتها.
- حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملاً أساسياً للجذب السياحي.
- الأخذ بعين الإعتبار خصوصيات العقار السياحي.
- تحديد الإلتزامات الخاصة بالإستغلال العقلاني والمنسجم للمناطق والفضاءات السياحية .

ب- القيام بتصريف قانوني

تنص المادة (21) من القانون رقم (03/03) المشار إليها أعلاه أنه يحق للوكالة الوطنية للتنمية السياحية ممارسة حق الشفعة على العقارات أو البناءات المنجزة في إطار هذا القانون والمتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وتكون موضوع نقل ملكية إرادياً بعوض او بدون عوض.

وما يستنتج من محتوى المادة أعلاه أن المشرع الجزائري خرج عن القواعد العامة في الشفعة، بإعتبارها ترد إلا على التصرفات بعوض دون التصرفات الأخرى التي تكون بدون عوض كالهبة والوصية ، وليس هذا فحسب بل خرج حتى عن القواعد المطبقة على الشفعة في العقار الفلاحي، وهذا لغلق باب التحايل على ملاك العقار السياحي لحرمان الدولة من حقها في ممارسة الشفعة، ومن جهة أخرى الحفاظ على العقار السياحي بإعتباره ثروة تساهم في التنمية الإقتصادية للبلاد

ثالثا: الإجراءات المتبعة لممارسة حق الشفعة

وضع المشرع الجزائري ضوابط لممارسة حق الشفعة بصورة تجعل أطراف العلاقة القانونية في مراكز متوازنة وذلك كان من خلال إصدار المرسوم التنفيذي (385/06) الذي يحدد كيفية ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة داخل مناطق التوسع والمواقع المحمية، نوجز هذه الإجراءات فيما يلي:

- يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة يعد طبقاً لنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة، طبقاً للمادة (28) من القانون (03/03) المعدل والمتمم²⁹ ، وتم تأكيدها بموجب المادة (03) من المرسوم التنفيذي (385/06)³⁰ المشار إليه أعلاه³¹.

- يقوم الوزير المكلف بالسياحة بعد إخطاره بالتصريح بالبيع بإشعار الوكالة في أجل خمسة عشر (15) يوماً، قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة.

- يكون للوكالة أجل ثلاثة (03) أشهر ابتداءً من تاريخ إخطارها من طرف الوزير المكلف بالسياحة للفصل في إقتناء العقار من عدمه، ويجب عليها خلال هذا الأجل القيام بإعداد دراسة تقنية تبرز فيها الوصف والمحتوى والتقييم والوسائل المالية الضرورية لإقتناء الأملاك المعنية.

- عندما تقرر الوكالة مباشرة حقها في الشفعة تقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة وفقاً للأجال المحددة قانوناً مع تبرير ردها، وفي حال عدم الرد تعتبر متنازلة عن حقها في الشفعة.

- في حال ممارسة الوكالة للشفعة يلتزم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام المالك في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من تاريخ إنتهاء الثلاثة أشهر المشار إليها أعلاه.

- في حالة عدم رد الوزير المكلف بالسياحة بعد إنقضاء مدة أربعة (04) أشهر من تاريخ إخطاره بالتصريح بالبيع يصبح لمالك العقار الحق في مباشرة البيع المقرر.

- في حال وقوع نزاع بين الوكالة ومالك العقار حول ثمن إقتناء العقار، يجوز اللجوء للقضاء من أجل تحديده³².

خاتمة:

إن المشرع الجزائري من خلال المنظومة القانونية التي وضعها للعقار السياحي المتعلقة بكيفية الحصول عليه، كان يهدف إلى الحفاظ عليه وتشجيع الإستثمار فيه حتى يكون فعالاً في تحقيق التنمية الإقتصادية والثقافية والإجتماعية.

ومن خلال دراستنا لمختلف القوانين المنظمة للشفعة الإدارية كقيد للمصلحة العامة في سبيل تكوين حافظة عقارية سياحية توصلنا إلى أن المشرع أخذ بالشفعة الإدارية كسبب من أسباب ضم العقار السياحي للأموال الوطنية بواسطة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، ومنحها حق الأولوية في ذلك وذلك في حالة ما إذا أراد أصحاب الحقوق العقارية التنازل عنها دون الحاجة إلى إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لكونها تتمتع بامتياز السلطة العامة.

الهوامش والمراجع:

- ¹ الأمر رقم (62/66) المؤرخ في 1966/03/26، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 28، المؤرخة في 1966/04/08، الملغى.
- ² بن صديرة جلول، "العقار السياحي في الجزائر(مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية)"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، الصادرة عن المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، الجزائر، جوان 2016، ص 130.
- ³ حنيش منى، "النظام القانوني والمؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدينة، السنة الجامعية 2012/2013، ص 10.
- ⁴ سعيداني رايح، مساني خالد، "النظام القانوني والمؤسساتي للعقار الموجه للإستثمار في الجزائر"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدينة، السنة الجامعية 2013/201، ص 21.
- ⁵ المرسوم رقم (75/66) المؤرخ في 1966/04/04، المتضمن تطبيق أحكام الأمر رقم (62/66) المتعلق بالأماكن والمناطق السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 28، المؤرخة في 1966/04/08، الملغى.
- ⁶ القانون رقم (03/03) المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة في 2003/02/19، المعدل والمتمم بالقانون رقم (11/17) المؤرخ في 2017/12/21، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية، العدد 76، المؤرخة في 2017/12/28.
- ⁷ القانون رقم (04/98) المؤرخ في 1998/06/15، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 1998/06/17.
- ⁸ بالرجوع لقانون الأملاك الوطنية نجده ينص على أن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة"، وبما أن هذه الأملاك تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فهي تخضع لأحكام القانون الخاص، غير أنه لا يطبق بصفة كلية على هذه الممتلكات لكونها تشكل ملكية خاصة لشخصية قانونية عمومية، يراجع في ذلك أحكام المادتين (2، 3) من القانون رقم (30/90) المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 1990/12/02، المعدل والمتمم بالقانون رقم (14/08) المؤرخ في 2008/07/20، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 2008/08/03.
- ⁹ القانون رقم (02/11) المؤرخ في 2011/02/17، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 13، المؤرخة في 2011/02/28.
- ¹⁰ بن موسى صفاء، "النظام القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2019، ص 13.
- ¹¹ القانون رقم (08/02) المؤرخ في 2002/05/08، والمتضمن إنشاء المدن الجديدة وهيئتها، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 2002/05/14.
- ¹² إن إكتساب العقار السياحي بطرق القانون الخاص يكون طبقاً للقواعد المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية (30/90) المعدل والمتمم، نظراً لغياب النصوص التي تنظم ذلك في مجال العقار السياحي، وذلك طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة (26)، وتتمثل في الشراء والمبادلة.

¹³ بالإضافة إلى لجوء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لطرق القانون الخاص لإكتساب العقار السياحي فقد أجاز لها المشرع اللجوء لطرق القانون العام التي تعد طرق إكتساب إستثنائية لا تلجأ إليها إلا عند فشل طرق القانون الخاص، وتتمثل في الشفعة الإدارية، ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

¹⁴ من القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، (الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990)، المعدل والمتمم.

¹⁵ لقد نصت المادة الثانية من قانون الأملاك الوطنية (30/90) المعدل والمتمم على أنه: "تتضمن الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية والتي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية".

¹⁶ الشراء هو عملية رضائية تعاقدية تُلزم بمقتضاها الإدارة بدفع ثمن العقار موضوع العملية، لفائدة البائع مقابل إلزام هذا الأخير بتسليم العقار، ولا تتعامل الإدارة في هذه العملية بمظهر صاحبة السلطة والسيادة، بل تنزل منزلة أشخاص القانون الخاص، ولقد نص المشرع الجزائري على إمكانية إقتناء العقار السياحي عن طريق إتفاق ودي وذلك طبقاً للفقرة الأولى من المادة (22) من القانون (03/03) المعدل والمتمم، حيث جاء فيها: "يمكن إقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقاً لإتفاق ودي بين الطرفين"، وعليه فمناطق التوسع السياحي والمواقع المحمية المحددة في مخطط التهيئة السياحية التي تكون في عقار مملوك ملكية خاصة يمكن إقتناؤها بموجب إتفاق بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والخواص، وأضافت الفقرة (03) من نفس المادة أنه: "تباع الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز البرامج الإستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية، للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقاً لإتفاق ودي".

¹⁷ يمثل مخطط التهيئة السياحية الدعامة الأساسية للقطاع لأجل وضع إستراتيجيات التهيئة السياحية وتوضيح رؤية الدولة وخياراتها على المدى القصير والمتوسط والبعيد، وتم تعريفه في المرسوم التنفيذي (86/07)، الذي يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية بأنه: "مجموع القواعد العامة والخاصة بتهيئة وإستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الإرتفاقات المطبقة فيما يخص إستعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع"، راجع في ذلك المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم (86/07) المؤرخ في 11/03/2007، يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، (الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 14/03/2007).

¹⁸ المرسوم التنفيذي رقم (70/98) المؤرخ في 21/02/1998، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، (الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة في 01/03/1998).

¹⁹ راجع في ذلك المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم (70/98).

²⁰ راجع في ذلك المادة (10) المرسوم التنفيذي رقم (70/98).

²¹ راجع في ذلك المادة (20) المرسوم التنفيذي رقم (70/98).

²² راجع في ذلك المادة (04) المرسوم التنفيذي رقم (70/98).

²³ بلحاج العربي، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الجزائري (دراسة مقارنة)، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 325.

- ²⁴ بوراية مريم، "حق الشفعة الإدارية في ظل قانون التوجيه العقاري (25/90)", رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2011/2012، ص 11.
- ²⁵ يثبت الحق في الشفعة للأشخاص المنصوص عليهم في المادة (795) من القانون المدني وهم كالاتي:
- المالك الرقبة إذا بيع كل أو بعض من حق الإنتفاع المناسب للرقبة.
 - للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.
 - لصاحب حق الإنتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.
- ²⁶ راجع في ذلك المادة (71) من القانون رقم (25/90).
- ²⁷ المرسوم التنفيذي رقم (86/07) المؤرخ في 2007/03/11، يحدد كفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، (الجريدة الرسمية، العدد 17، المؤرخة في 2007/03/14).
- ²⁸ القانون رقم (20/01) المؤرخ في 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 77، المؤرخة في 2001/12/15.
- ²⁹ راجع في ذلك المادة (28) من القانون رقم (03/03) المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة في 2003/02/19، المعدل والمتمم بالقانون رقم (11/17) المؤرخ في 2017/12/21، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، (الجريدة الرسمية، العدد 76، المؤرخة في 2017/12/28).
- ³⁰ المرسوم التنفيذي رقم (385/06) المؤرخ في 2006/10/28، الذي يحدد ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة داخل مناطق التوسع والمواقع المحمية، (الجريدة الرسمية، العدد 70، المؤرخة في 2006/11/05).
- ³¹ راجع في ذلك المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم (385/06).
- ³² راجع في ذلك المواد (4-9) من المرسوم التنفيذي رقم (385/06).