

تاريخ القبول: 2019/05/15

تاريخ الإرسال: 2019/03/20

الاتفاق الودي كآلية من آليات اقتناء العقار السياحي

(The amicable agreement as a mechanism for the acquisition of tourist property)

CHERIF Hania

هنية شريف

cherifhania@hotmail.fr

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي - البليدة 2-

Faculty of law and political science , University of Blida 02

الملخص

السياحة نشاط قديم، اتخذت في القرن العشرين بعدا عالميا إذ أصبحت تمثل قطاعا اقتصاديا أساسيا في العديد من البلدان المتقدمة وحتى النامية ، مما يجعلها عاملاً رئيسياً في تنميتها على جميع المستويات ، هذا ما دفع بالمشروع الجزائري إلى إيجاد وسائل لحماية العقار السياحي حتى من حيث اقتناؤه ، وقد نظم بعض تلك الوسائل بقواعد عامة كحال الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، أما الاتفاق الودي محل الدراسة طبق عليه قواعد خاصة إبرازا لأهميته من خلال قانون 03/03 .

الكلمات المفتاحية: العقار السياحي، الحماية، الاتفاق الودي، الشفعة، نزع الملكية.

Abstract

Tourism is an ancient activity, which took in the twentieth century a global dimension. It is now a fundamental economic sector in many developed and developing countries, making them a key factor in their development.

This led the Algerian legislator to find ways to protect the tourist property even when it was acquired , some of these methods were organized according to general rules such as pre-emption and expropriation for the benefit of the public interest.

The amicable agreement studied was subject to special rules, underlining its importance through the law 03/03 .

Keywords : Tourist property, protection, amicable agreement, pre-emption, expropriation

المقدمة

تعتبر السياحة أحد القطاعات الأكثر أهمية ودينامكية عبر العالم وقطاعا واعداء للتنمية المستدامة بشكل عام، فهي قادرة على جلب العملة الصعبة وامتصاص البطالة وترقية مناطق بأكملها، فضلا عن أنها تعمل على التوازن الاقتصادي والاجتماعي⁽¹⁾ وتزداد الأهمية الاقتصادية للسياحة في الدول النامية لما تتميز به الأنشطة السياحية من تحقيق عائد سريع في الوقت الذي لا تحتاج فيه إلى رؤوس أموال كبيرة سواء في استثماراتها أو في مصروفاتها الجارية ، بالإضافة إلى أنها تعمل على تنشيط عدد من القطاعات الأخرى مثل صناعة الأغذية وأنشطة البناء والتعمير والأشغال العمومية والصناعات التقليدية وغيرها من الأنشطة المرتبطة بالنشاط السياحي .

لذا جعلت العديد من الدول من هذا القطاع حجر أساس اقتصادها الوطني وأصبح ناتجها الخام ، يركز بشكل كبير على مداخل شبكات السياحة ، حيث قدرت العائدات الناتجة عن النشاط السياحي عبر العالم حسب المنظمة العالمية للسياحة سنة 2000 476 مليار دولار .

وقد أصدر المشرع قانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المعدل بموجب الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008⁽²⁾ بغية بعث الحياة في العقار السياحي الجزائري باعتبارها عاملا من العوامل الأساسية لتطوير السياحة ، كما يشكل أحد الفضاءات الاستثمارية النشيطة على طول أيام السنة لما تمتلكه الجزائر من المقومات الطبيعية والتاريخية والأثرية ما يؤهلها لأن تكون قطبا سياحيا هاما على مستوى المغرب والبحر الأبيض المتوسط وحتى على المستوى العالمي .

أهمية الدراسة : مما تقدم تظهر أهمية دراسة العقار السياحي :

-لما يلعبه القطاع السياحي من دور فعال في احتواء المشكلات الاقتصادية والاجتماعية ومواجهة التحديات التي تواجه المجتمعات الحديثة .

- وكذا الأهمية البالغة التي يكتسبها اقتناء العقار السياحي في تنمية هذا القطاع بهدف تحقيق نمو اقتصادي للدولة ، إذ ، فالعمل على تحقيق التنمية السياحية بالمعنى المتكامل هو هدف في ذاته و في ذات الوقت هو مرحلة من مراحل تحقيق هدف أكبر هو تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية في الدولة⁽³⁾ .

مشكلة الدراسة : الملاحظ من خلال النصوص القانونية وجود قيود لحماية العقار السياحي ، البعض منها تعلق بإنشاء العقار السياحي ، أين تلجأ الإدارة للمحافظة وحماية هذا العقار إلى اقتناؤه من ملاكه مهما كانت طبيعة ملكيتهم سواء تعلق الأمر بالملكية الخاصة أو باعتبارها أملاكاً وطنية خاصة ، وأوجدت لذلك وسائل البعض منها يدخل ضمن القواعد العامة ويخضع بذلك للقانون العام وهو حال الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة اللذين يعتبران ضمن الحالات الاستثنائية تلجأ لها الإدارة المعنية في حال عدم الحصول الرضائي على العقار السياحي المنصوص عليه في المواد 20، 22 من القانون 03/03 . ومن خلال هذه الدراسة نركز على الآلية التي طبقها قانون 03/03 المتمثلة في الاقتناء الودي، لنحيب من خلالها على إشكالية أساسية تتعلق بمدى فعالية الاقتناء الودي في حماية العقار السياحي ؟ وهل نجح المشرع الجزائري في تنظيم هذه الآلية بقواعد خاصة دون إشتباكها مع القواعد العامة ؟ .

أهداف الدراسة :

1- إبراز أهم طريق ركز عليه المشرع الجزائري في عملية اقتناء العقار السياحي المتمثل في الاتفاق الودي وتفرقة عن الطرق الأخرى الخاضعة للقواعد العامة .

2- شرح الأحكام الخاصة بالاقتناء الودي للعقار السياحي .

منهجية الدراسة : لمعالجة إشكالية الدراسة كان لزاما الاستعانة ببعض المناهج العلمية التي ساعدت على تحليل عدة مسائل قانونية متعلقة بالموضوع ، واعتمدنا في ذلك على المنهج الوصفي التحليلي لاستنباط الأحكام واستخلاص المفاهيم المتعلقة بالموضوع محل الدراسة .

خطة الدراسة: بالنسبة لهيكل البحث فقد تم تقسيم الدراسة إلى مبحثين بالشكل التالي

المبحث الأول : ماهية الاقتناء الودي للعقار السياحي

المبحث الثاني : مقارنة الاتفاق الودي مع الآليات الأخرى للاقتناء

المبحث الثالث : أحكام الانتقاء الودي للعقار السياحي

المبحث الأول : ماهية الاقتناء الودي للعقار السياحي

بما أن السياحة أداة قوية للتنمية ، يمكنها بل ويجب أن تلعب دورا نشطا في استراتيجية التنمية المستدامة⁽⁴⁾، هذا ما يفرض على الادارة السياحية تحقيق طابع الاستدامة للموارد التي يعتمد عليها هذا النشاط من بينها العقار السياحي ، أين يمثل الاتفاق الودي آلية لحماية هذا الأخير يتم اللجوء إليها في حالة عدم احترام ملاكها للارتقاقات ، هذا ما يعني أن هذه العملية تتم خاصة على العقار التابع للخواص وفي بعض الأحيان على الأملاك الوطنية الخاصة ، وفي حالة توفر هذه الحالات تلجأ الادارة المكلفة بالسياحة إلى إجراء الاقتناء لتلك الممتلكات .

المطلب الأول - تعريف العقار السياحي محل الاقتناء

العقار السياحي عبارة مركبة مكونة من مصطلحين ، الأول يمثل قانونا " كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف"⁽⁵⁾، أما الثاني السياحة فيقصد بها انتقال الأفراد بطريقة مشروعة إلى أماكن غير مواطن إقامتهم الدائمة لفترة لا تقل عن أربع وعشرين ساعة ولا تزيد عن سنة و لأي قصد كان وما يترتب عنه من آثار اقتصادية ، اجتماعية ، ثقافية ، حضارية إعلامية وغيرها⁽⁶⁾، وبهذا المعنى العقار السياحي يمثل "كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق و المركبات السياحية والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار السياحي"⁽⁷⁾، فهو قانونا كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية⁽⁸⁾، لذا يتم اقتناءه كأصل عن طريق الاتفاق الودي .

وإنّ تعريف العقار السياحي يقتضي الوقوف عند رؤية المشرع الجزائري لهذا الصنف ، هذا الأخير أورد مصطلح العقار السياحي في المادة 20 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، عندما نص على تشكيل العقار السياحي القابل للبناء بأنه يتشكل من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص ، وعند الرجوع إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86/07 نجد أن مخطط التهيئة السياحية ينظم كيفية التهيئة والتسيير والمواصفات الخاصة بالبناء للعقارات حسب الطابع السياحي للموقع ، أي أنه يهتم بتنظيم وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية وهي المقصودة بالعقار السياحي .

والملاحظ مما سبق أنّ المشرع ركّز اهتمامه بشأن مناطق التوسع والمواقع السياحية على العقار السياحي القابل للبناء دون أن يذكر المشتملات الأخرى للعقار السياحي الغير المبني ، والذي تدخل فيه كل من الشواطئ والمناطق الأثرية والطبيعية .

وعن أصناف العقارات السياحية المذكورة قانونا نذكر :

-مواقع التوسع السياحي : هي كل منطقة أو امتداد من إقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية ، لهذا حددت المادة 03 من قانون 03/03 مواصفاتها في شواطئ البحر ، الوديان ، الأنهار ، حدائق ، مساحات خضراء ، جبال كهوف ،...معالم تاريخية ...

-الموقع السياحي : كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيّدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تتمين أصلته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الانسان⁽⁹⁾ .

-المنطقة المحمية: جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية⁽¹⁰⁾.

المطلب الثاني - الاقتناء الودي بين العقد والاتفاق

الاتفاق لغة فعل اتَّفَقَ ، واتفقوا اتفاقا وديا تعني تفاهماوا واجتمعوا على أمر (11)، أما قانونا الاتفاق يمثل قبول بتراضٍ بين طرفين فأكثر، ويجدر التنبيه حول مسألة التمييز بين العقد والاتفاق إذ انقسم الفقه إلى اتجاهين :

-الاتجاه الأول : تزعمه الفقيه الفرنسي بواتيه ويرى ضرورة التمييز بين العقد والاتفاق باعتبار الثاني أعم وأشمل، فالاتفاق عندهم توافق إرادتين أو أكثر على إنشاء التزام أو نقله أو تعديله أو إنهائه أما العقد لديهم هو توافق إرادتين على إنشاء الحق (12) ، وكان لهذا الاتجاه تأثير على قانون نابليون لسنة 1804 خاصة نص المادة 1101 منه (13) ، وتبغه المشرع الجزائري في هذا الموقف أين نلمس ذلك في نص المادة 54 من القانون المدني أين اعتبر العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما .

-أما الاتجاه الثاني : يمثل اتجاه حديث ، أين مزج فيه بين المفهومين وجعلهما يمثلان وحدة معنوية من خلال إزالة الفارق بين العقد والاتفاق ، وهو ما حاول القيام به المشرع المصري والايطالي استجابة للتقنيات الحديثة في مشروعهما لقانون المدني الذي لم يرى النور ، أين اعتبروا العقد اتفاق ما بين شخصين أو أكثر على إنشاء رابطة قانونية أو تعديلها أو إنهائها (14).

لكن بالرجوع لقانون رقم 03 / 03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية وخصوصا الأحكام المتعلقة بالاقتناء الودي للعقار السياحي ، نجدها تؤكد على اعتبار هذا الاتفاق الودي ما هو إلا عقد يتم بين مالك العقار والمصلحة المؤهلة قانونا يتم فيها الحصول على العقار حماية له ، على أن يتم تحرير العقد أمام الموثق وكذا تسجيله في الشهر العقاري .

وبهذا الشكل يتبين أن المشرع الجزائري جعل قيودا لحماية العقار السياحي تقيده تقييدا كلياً (15) عن طريق انتقال الملكية من المالك إلى الدولة أو إحدى فروعها بموجب علاقة عقدية أساسها اتفاق الطرفين هما مالك العقار من جهة والوكالة

الوطنية للتنمية السياحية ، وعلى هذا الأساس فالعلاقة العقدية في الاتفاق الودي لاقتناء العقار السياحي تتم بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وصاحب العقار المراد بيعه ويخضع هذا الاتفاق لإرادة الأطراف ولطرق نقل الملكية العقارية وهو ما نصت عليه المادة 1/22 " يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقا لاتفاق ودي بين الطرفين". ويتعلق نفس الأمر ببيع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحدد في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي .

المطلب الثالث : طبيعة الملكية المقتناة وديا

يتجسد البعد القانوني للملكية العقارية من خلال الخصائص التي يتميز بها التي أهمها أنه حق عيني ، إذ يمثل هذا الأخير سلطة شخص على عقار دون الحاجة إلى وساطة شخص آخر⁽¹⁶⁾ ، ولكي تتحقق هذه السلطة يجب الحصول على العقار السياحي بالطرق القانونية التي من بينها الاقتناء الودي أين يتم الاتفاق مع أصحاب العقار مهما كانت طبيعتهم ، ما دفع بالمشروع للترقية المادة 20 من القانون 03/03 المذكورة سابقا بين حالتين أساسيتين للملكية العقارية قبل اقتناءها ، والمتمثلة في :

➤ الحالة الأولى - اقتناء العقار السياحي ملك للخواص :

يكون العقار السياحي في هذه الحالة في شكل ملكيات عقارية خاصة، أي مملوكة للخواص، و تبعا لذلك تتطوي الملكية العقارية الخاصة على سلطات عديدة تثبت للمالك على عقاره طالما أنه لا يخالف القانون⁽¹⁷⁾، فيخول له الانتفاع به واستغلاله والتصرف فيه ، إذ لا يمكن لصاحب أي حق عيني آخر على العقار أن يملك كل هذه السلطات ، وذلك كله من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها .

بالتالي تأخذ مناطق التوسع السياحي وكذا المواقع السياحية التي يتم اقتناؤها نفس الحكم لإمكانية أن تكون ملكيتها تابعة إلى الأشخاص الطبيعية ، وهذا ما أكدته نص المادة 20 بقولها أنه "يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء ، لدى الخواص طبقا

لاتفاق ودي بين الطرفين" ، ما يعني ذلك أن الاقتناء الودي قد يقع على ملكية خالصة لصاحبها ، أين يكون صاحبها مستأثر على جميع مزايا ملكه ولا يزحمه غيره في حقه الخالص والمطلق⁽¹⁸⁾ ، ما يترتب أنه إذا حاول أحد الانتفاع بالشيء كان لمالكة منعه من ذلك⁽¹⁹⁾ إلا إذا وجد اتفاق يسمح بذلك .

وما يؤكد أنّ الاقتناء الودي أحد أطرافه خواص (مالك العقار محل الاقتناء) أحكام المادة 31 من هذا القانون ، عندما أقرت أن الدولة يمكنها أن تتخذ التدابير اللازمة لتدعيم أسعار العقار السياحي داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ، هذا ما يدفع للقول أن العقار السياحي القابل للبناء يتشكل من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم فيها حتى الأملاك التابعة للخواص⁽²⁰⁾ . وبالتالي فإنّ العقار السياحي المملوك للخواص في هذه الحالة عبارة عن تلك الأراضي التي تعود ملكيتها الأصلية للخواص، إلا أنّها ذات طابع سياحي، وتقع داخل مناطق التوسع والمناطق السياحية، وتكون قابلة لما هو وارد في مخطط التهيئة السياحية المعد للبناء طبقاً للقانون ، كما أنه إذا دعت الضرورة تلجأ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلى اقتنائها و بناء على ذلك فإنه في هذه الحالة يفترض إما أن يكون العقار السياحي مبني أو قابل للبناء⁽²¹⁾ ، أو يكون عبارة عن أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية ، إلا أنه في الغالب الأعمّ يكون العقار السياحي .

➤ الحالة الثانية - اقتناء العقار السياحي الذي هو ملك وطني خاص :

بما أن المادة 20 من قانون 03/03 المنظمة للعقار السياحي حددت تشكيلة هذا الأخير، وتضمنت هذه التشكيلة الأملاك الوطنية الخاصة ، التي تمثل الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة و لا تخصص للنفع العام ، وللدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها أو التصرف فيها كتصرف الأفراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع لأحكام القانون الخاص⁽²²⁾، هذا ما يعني مشروعية وجود اتفاق ودي بشأنها ما دام أن هذه الأملاك تؤدي وظيفة امتلاكية أو تهدف إلى تحقيق أغراض امتلاكية⁽²³⁾ .

وبما أنّ من خصائص الأملاك الوطنية الخاصة إمكانية التصرف فيها بنقل الملكية والتنازل عنها وطرحها للاستثمارات الوطنية أو الأجنبية أو خوصتها بالطرق القانونية المعمول بها⁽²⁴⁾، لهذا تلك الأراضي كما تكون قابلة للبيع و الايجار والتبادل يمكن أن تكون قابلة للبيع بالاتفاق الودي⁽²⁵⁾، لهذا جاءت المادة 22 الفقرة 3 بإمكانية بيع الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية ، بالتالي غرض الاقتناء هنا أن تستعمل الأراضي كأوعية لإنجاز برامج استثمارية ، وتطرق كذلك للمشاريع الاستثمارية السياحية كل من المادة 14 الفقرة 02 من قانون 03/03 والمادة 02 الفقرة 01 من قانون 01/03 وغيرها من النصوص القانونية .

المبحث الثاني : مقارنة الاتفاق الودي مع الآليات الأخرى للاقتناء

(حق الشفعة ، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة)

قد يقتضي الأمر من أجل حماية العقار السياحي اقتناء العقار محل الحماية عن طريق ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة الممنوح لها قانونا، و إذا لم يصل هذا الاجراء إلى نتيجة إيجابية، فإن الوزير المكلف بالسياحة يلجأ إلى التدخل لحماية الملك العقاري السياحي عن طريق نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية.

المطلب الأول - حق الشفعة

طبقا لنص المادة 71 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري ، فإنه ينشأ للدولة والجماعات المحلية حق في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية ، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية وهو ما أكدته المادة 21 من القانون رقم 03/03، المتعلق بمناطق ومواقع التوسع السياحي، إذ يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

أولا - المقصود بحق الشفعة :

الشفعة لغة هي عملية إضافة شيء آخر كان فردا أي وترا ليصبح بعد الشفعة زوجا أي شفعا ، أما بالنسبة للاصطلاح القانوني فالشفعة سبب من أسباب كسب الملكية العقارية الذي يقع على العقار⁽²⁶⁾ ، وتمثل رخصة يمنحها القانون لشخص معين (الشفيع) تتوافر فيه شروط محددة تجيز له الحلول محل المشتري المشفوع منه في بيع العقار .

ويعتبر حق الشفعة في الأصل نظام معروف في القانون المدني ضمن القسم الخامس من الفصل الثاني تحت عنوان "طرق اكتساب الملكية" يرخّص فيها بحلول شخص مكان مشتري العقار المبيع، هذه الحلول لا تقتصر على أشخاص القانون الخاص بل يمنح للدولة إمكانية ممارسة هذا الحق في بعض الحالات المحددة بموجب القانون⁽²⁷⁾ ، و مادام أن الشفعة أداة حماية للعقار السياحي لا يسعى فيها المشرع لحماية المصلحة الخاصة وإنما يتوخى من الاعتراف بها حماية المصلحة العامة ما أعطى حق للإدارة المعنية قانونا أي الوكالة الوطنية لتنمية السياحة عندما يضع أحد الخواص ماله للبيع أن ترشح نفسها مشتريا بالأولوية⁽²⁸⁾ .

وضرورة اللجوء للشفعة تتجلى من أهمية العقار في حد ذاته خاصة لما يتمتع به من بعد اقتصادي واجتماعي... قادر على تحويل السياحة إلى محرك حقيقي للنمو الاقتصادي ، من هذا المنطلق نشأت الحاجة لتطبيق هذا الاجراء باستئثار الغير أي الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بحق الحلول محل المشتري ، فالوكالة الجهة المكلفة قانونا باستعمال هذا الحق على العقارات السياحية تطبيقا لنص المادة 1/21 من القانون رقم 03/03 والمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98، حيث تمارس الشفعة على كل العقارات أو البناءات المنجزة في إطار القانون رقم 03/03 والمتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي وتكون موضوع نقل ملكية إراديًا بمقابل أم بدونه .

مما تقدم يتبين أنّ الشفعة في العقار السياحي لا تقل أهمية عن الاقتناء الودي على الرغم من الأولى رخصة أعطاها القانون لحلول الشفيع محل المشتري قبل انتقال ملكية المبيع⁽²⁹⁾ أما الثاني علاقة عقدية رضائية من بدايتها ، لكن تبقى أوجه التقارب موجودة بينهما من حيث الجهة المؤهلة قانونا ، إذ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة مكلفة بإجراء العمليتين ، هذه الوكالة تمثل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري مكلفة بتنشيط وترقية وتأطير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية ، على أنه يبقى الاختلاف وارد بشأن الاجراءات المستعملة في كلا العمليتين كما سنرى .

ثانيا - إجراءات استعمال حق الشفعة :

حددت هذه الإجراءات من خلال المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 ، هذا الأخير نظم كيفية ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية وتتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

-تمارس الوكالة حقها في الشفعة على كل عقار أو بناء يقع في الجزء القابل للبناء لمنطقة التوسع السياحي ، كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية الموافق عليه والذي يكون موضوع تنازل بمقابل أو بدون مقابل .

-يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح الوزير المكلف بالسياحة ، يعد طبقا لنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة ، وهو ما أكدته المادة 28 من القانون رقم 03/03 على أنه " كل بيع أو تأجير الأملاك الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي ، يجب أن تكون محل إشعار للوزارة المكلفة بالسياحة قصد تمكين الوكالة من ممارسة حق الشفعة .

-يقوم الوزير المكلف بالسياحة بعد إخطاره بالتصريح بالبيع بإشعار الوكالة في أجل 15 يوما، قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة .

-للكوالة أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إشعارها من طرف الوزير المكلف بالسياحة للفصل في اقتناء الأملاك العقارية المعنية ، ويتعين على الكوالة في إطار الأجل الممنوح لها ، أن تلتزم بإعداد دراسة تقنية تبرز فيها الوصف والمحتوى والتقييم والوسائل المالية الضرورية لاقتناء الأملاك المعنية.

-عندما تقرر الكوالة مباشرة حقها في الشفعة ، تقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة في الآجال المطلوبة مع تبرير ردها ، بعد انقضاء هذا الأجل وفي حالة عدم الرد من الكوالة ، تعد هذه الأخيرة كأنها تنازلت عن ممارسة حق الشفعة.

-في حالة ممارسة حق الشفعة ، يلزم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام المالك في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الأجل المذكور آنفا.

-عند انتهاء أجل 4 أشهر ، وفي حالة عدم رد وزير السياحة ، يحق للمالك مباشرة البيع المقرر ، وفي حالة غياب اتفاق بالتراضي مع المالك ، تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة.

المطلب الثاني - نزع الملكية للمنفعة العمومية

من بين أساليب حصول الدولة على ما تحتاجه من أموال نجد نزع الملكية للمنفعة العامة ، الذي يعني تخويل الإدارة سلطة ارغام الخواص على التنازل لفائدتها عن الأملاك والحقوق العقارية من أجل المنفعة العامة مقابل تعويض قبلي عادل ومنصف يغطي كل ما لحق الشخص من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع ملكيته .

أولا - الأساس القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة

طبقا لنص المادة 71 من القانون رقم 25 /90 المتعلق بالتوجيه العقاري ، والمادة 1/22 من القانون رقم 03/03 التي نصت أنه "عندما يفرض اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية ، يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة ، اقتناء هذه الأراضي طبقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول ، المتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، على أن تخضع إجراءات نزع الملكية

للقانون رقم 11/91 المتضمن قواعد نزع الملكية ، حيث تنص المادة 02 منه " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية".

ومن مميزات نزع الملكية للمصلحة العامة التي تفرقه على الاتفاق الودي نذكر⁽³⁰⁾ :

-اعتباره إجراء استثنائي : فعلى عكس الانتقاء الودي ، لا يجوز للإدارة اللجوء إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إلا بعد استفاد كل الطرق القانونية للحصول على العقار وبالتالي فهو يخضع لرقابة صارمة من طرف القضاء إذ لا يتم نزع الملكية إلا في إطار قانوني كما نص عليه الدستور الجزائري .

-إجراء جبيري : فإذا لم تستطع الإدارة الحصول على العقار المرغوب فيه لتحقيق المنفعة العامة بطريقة رضائية عن طريق الاقتناء الودي تقوم به جبرا عن طريق نزع الملكية ، ما يجعل هذا الاجراء بديلا للسبل الودية في الانتقاء اجازته وجعلت له أساس عدة نصوص قانونية بدءا بالدستور الجزائري والقانون المدني وصولا لقانون نزع الملكية وقانون التوجيه العقاري .

-الهدف : هدف هذا الإجراء إنجاز مشاريع تدخل في نطاق مفهوم المنفعة العامة إلزامية التعويض المسبق والعاقل و يعد التعويض أحد شروط القيام بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

ثانيا - الحق في التعويض:

حماية لحق المالك في ملكيته تكفل المشرع الجزائري بوضع جملة من الضمانات القانونية ، وذلك في إطار تنفيذ عملية نزع الملكية وقوام هذه الضمانات وجود تعويض كمقابل للمالك نظير نزع ملكيته ، على أن يكون تعويضا عادلا يتخذ شكلا نقديا أو عينيا يكفي أن يغطي كل الضرر الناشئ عن هذا الاجراء ، وقد تكفل القانون رقم 11/91 بوضع القواعد التي تحدد مدى توافر الضرر وعناصر تقدير التعويض وإجراءات تحديد التعويض ودفعه ، الا أن الملاحظ فيها هو طول مدتها وخصوصا في حالة رفع النزاع أمام القضاء⁽³¹⁾ .

بالتالي التعويض حق لا نجده في الطرق الأخرى لانقضاء العقار السياحي ، كما أنه في نفس الوقت يوجب التزام بالدفع على الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، مع العلم أن تحديد مبلغ التعويض لا تملك فيه السلطة القضائية الحرية المطلقة بل يتعين عليها احترام النصوص التي تحدد بعض القواعد المنظمة لتقديم التعويض ، كما يمكن لها أن تستعين برأي الخبراء المختصين إذا ظهرت لها صعوبة في التقدير .

المبحث الثالث : أحكام الانتقاء الودي للعقار السياحي

خص المشرع بموجب المادة 18 من القانون 03/ 03 على إسناد مهمة اقتناء وتهيئة وترقية و إعادة بيع أو تأجير الوعاء العقاري المتمتع بالاستثمارات السياحية للمستثمرين داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية إلى الوكالة كهيئة إدارية وحيدة مختصة بقبول أو رفض طلبات الامتياز على العقار السياحي قبل أن تمنح بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا⁽³²⁾ .

المطلب الأول - المصلحة المختصة بعملية الاقتناء

لقد حدد المشرع الجزائري المصلحة المختصة قانونا في عملية اقتناء العقار السياحي، هذه المصلحة تتولى بالإضافة إلى هذا الاجراء العمليات الأخرى المتعلقة بنفس العقار منها تهيئة وترقية وإعادة بيعه ، وكذلك تأجير الأراضي المعدة لإنجاز المنشآت السياحية .

هذه المصلحة كما قلنا هي الوكالة الوطنية للتنمية السياحية أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 21 فيفري 1998⁽³³⁾، واعتبرت مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وذلك بموجب المادة الأولى من نفس المرسوم، هذا ما يجعلها تخضع للنظام قانوني مزدوج على اعتبار أنها من جهة شخص من أشخاص القانون العام فتدخل في صلاحية القضاء الاداري من حيث إنشائها وتنظيمها وإغائها واستخدامها لأساليب القانون العام ، ومن جهة أخرى في علاقتها مع الغير تخضع لقواعد القانون الخاص في كل ما يتعلق بممارسة نشاطها⁽³⁴⁾ تطبيقا لنص المادة 45 من القانون 01/88⁽³⁵⁾ .

كما توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة ويكون مقرها في الجزائر العاصمة على أنه يمكن إنشاء ملحقات للوكالة في أي مكان من التراب الوطني بقرار من الوزير الوصي .

وقد وجدت هذه الوكالة لتخفيف مهمة إدارة أملاك الدولة⁽³⁶⁾، إذ يتمثل التخفيف في إسناد دور المالك للوعاء العقاري إلى هيئة مستقلة عن إدارة أملاك الدولة ،على اعتبار أن الأملاك العقارية السياحية محل امتياز من المفترض أن تكون مدرجة ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والمتواجدة بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، بالوكالة باسم و لحساب إدارة أملاك الدولة و تحت إشراف وزارة السياحة.

مهامها⁽³⁷⁾ :

- تسهر على حماية مناطق التوسع السياحي والحفاظ عليها
 - تقوم باقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها
 - تقوم بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية
 - تساهم مع المؤسسات المعنية في ترقية الأماكن مناطق التوسع السياحي وحول منابع المياه المعدنية
 - تسهر بالتنسيق مع المؤسسات والهيئات المعنية على التسيير العقلاني للأماكن والتجهيزات ذات المنفعة المشتركة ، وتقدم كل اقتراح يهدف إلى ضرورة تحسينها وتحديثها وتوسيعها
 - تقوم بحفظ المرافق والأجهزة المشتركة وصيانتها أو تكلف من يقوم بذلك
 - تقوم بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويره
- والملاحظ في الأخير أن هذه المادة أي المادة 20 التي تكلمت على محل الاقتناء قد أغفلت التطرق للأراضي التابعة للأملاك الوقفية ، كونه قانونيا وحتى منطقيا قد تكون الأراضي القابلة للبناء تابعة للأملاك الوقفية فتخصص لغرض سياحي .

المطلب الثاني : إجراءات الاقتناء و اشكاليته

الملاحظ أن الاتفاق الودي الذي يكون بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية من جهة، والمالك من جهة أخرى ، المشرع الجزائري لم ينص على طريقة وإجراءات الاقتناء الودي ، وإنما اكتفى بالنص في الفقرة الأخيرة من المادة 22 على ما يلي " تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التشريع والتنظيم المعمول بهما " ، مما يحيلنا ذلك إلى تطبيق القواعد العامة المعروفة في الاقتناء .

إذ تبدأ الاجراءات بتحرير عقد البيع وفق القواعد العامة أمام موثق ليتم مباشرة إجراءات التسجيل العقاري وكذا الشهر العقاري تطبيقا لقواعد التسجيل المدرجة ضمن الأمر 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل ، وكذا الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المراسيم التنفيذية له ، وحسب المادة 16 من الأمر 74/75 فإن العقود الادارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية ، بمعنى أنها يجب أن تخضع لعملية الشهر حتى تنتج أثرها بين الأطراف وبالنسبة للغير⁽³⁸⁾ .

ما يعني أن العقد الذي على أساسه يتم اقتناء العقار السياحي يعتبر من التصرفات الناقلة للملكية العقارية ، فبعد تسجيل عقد البيع المبرم بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية والمالك الفعلي للعقار لدى مصلحة التسجيل والطابع وتحصيل رسوم التسجيل العقاري ، تأتي مرحلة الشهر كإجراء ناقل للملكية العقارية حسب نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري⁽³⁹⁾ .

أما بالنسبة لبيع العقارات التابعة للدولة ، فعملية الاقتناء تتم عن طريق البيع بين الوزير المكلف بالمالية من جهة والوزير المكلف بالسياحة ، بحيث يتم الخروج على القاعدة العامة في هذا النوع من التصرفات المتمثلة في أن يتم البيع بالمزاد العلني تطبيقا لما قضت به المادة 90 من المرسوم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16

المتضمن شروط و كفايات لإدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، إذ يرد على القاعدة استثناء يتعلق بالاقتناء الودي أين حددت المادة 91 من نفس المرسوم ثلاث حالات لها هي :

➤ البيع لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات .

➤ البيع لفائدة الخواص

➤ البيع لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها ، للبعثات الدبلوماسية والقنصليات المعتمدة بالجزائر .

ما يهمننا هي الحالة الأولى ، وبالتحديد الهيئات العمومية فهذه الأخيرة تنقسم إلى EPC & EPA & EPE، وما يهمننا الوكالة الوطنية للتنمية السياحية أي EPC على اعتبار أن المرسوم التنفيذي 70/98 السالف الذكر يسمح ببيع أملاك وطنية خاصة تابعة للدولة لفائدة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية⁽⁴⁰⁾، إذ يتم البيع كما قلنا بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسياحة على أن يحرر العقد إما من قبل مديرية أملاك الدولة المختصة، أو عن طريق عقد توثيقي حسب اتفاق الطرفين. و يثبت البيع في محضر تحرره مصلحة الأملاك الوطنية ، هذه الأخيرة تحدد ثمن البيع بعد إستشارة المصلحة ويوقع المحضر ممثلا المصلحتين البائعة والمشتري⁽⁴¹⁾...، بعدها يتم تسجيل العقد وشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا (مكان تواجد العقار).

أما إذا كان العقار السياحي مملوك للولاية أو البلدية ، فيبرم بين الوكالة العقارية المركزية والوزير المكلف بالسياحة ممثل في الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بالنسبة للأملاك التابعة للولاية ، أما بالنسبة للأملاك التابعة للبلدية يبرم العقد بين الوكالة العقارية المحلية والوكالة الوطنية للتنمية السياحية ، هذا بعد سنة 1990 تاريخ صدور قانون التوجيه العقاري لاسيما مادته 73 .

المطلب الثالث - إشكالية التنازل أو بيع الأملاك العمومية الخاصة(42)

إنّ المشرع نص في قانون الأملاك الوطنية في قسم بيع وتأجير وشراء الأملاك الوطنية على إمكانية بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بقولها "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة ، والجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها ، إذا ورد احتمال عدم قابليتها ، لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية ... "، كما أقرت المادة 22 من قانون 03/03 عملية البيع كذلك .

لكن بالرجوع لنص المادة 89 المعدلة بموجب المادة 26 من قانون 14/08 نجدها استبدلت عملية البيع بالتنازل ، بقولها "يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية غير المخصصة ، أو التي ألغى تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها ، في عمل المصالح والمؤسسات العمومية ، عن طريق المزاد العلني ، مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى ." فالبيع والتنازل على الأملاك الوطنية الخاصة مختلفان ، إذ البيع عقد ناقل للملكية مقابل ثمن نقدي جدي ، بينما التنازل قد لا يكون بمقابل أو بمقابل ثمن بخس أو المقابل يكون في شكل مبلغ رمزي، فما هي الحكمة من الاستبدال ؟ مع العلم أنه لم تصدر النصوص التطبيقية الخاصة بالقانون 14/08 لحد الآن.

خاتمة :

إن العمل على الترقية السياحية والاقتصاد الوطني كلها عوامل تجعل من العقار عنصرا حيويا لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، ومن أجل ذلك أورد القانون رقم 03/03 أحكاما جديدة تخص العقار السياحي لتفعيل دوره في الاستثمار ، عن طريق سن إجراءات جديدة لتحديد مناطق التوسع السياحي وكذا اقتناءها و أحكام تسييرها وتهيئتها تمهيدا لاستثمارها ، فالمشرع جعل قاعدتين أساسيتين لحماية العقار السياحي هما قاعدة الانشاء وقاعدة الاقتناء بصورتيه الاقتناء الاتفاقي الودي

والاقتناء الجبري هذه الطرق يختلف الأخذ بها على حسب طبيعة الأملك محل الاقتناء ، كما يلاحظ من خلال الدراسة وجود تناقض وفرغات قانونية وكذا بعض الغموض عندما يحيل بعض المسائل إلى التنظيم ولا يصدر بعد ذلك هذا التنظيم . لهذا نوصي بضرورة :

- حماية العقار السياحي من كل الاعتداءات التي يمكن أن يتعرض لها عبر تجديد الوسائل القانونية الصادرة لأجل ذلك من ضمنها إعادة النظر في عملية اقتناء العقار بقواعد تفصيلية وليس مجرد تطبيق القواعد العامة .
 - نشر الوعي الاجتماعي والقانوني لمدى أهمية العقار السياحي في الجزائر للدولة والأفراد وإشراكهم في العمل الجمعي لحماية العقار السياحي .
 - إدراج العقار السياحي ضمن الأصناف القانونية للعقار الواردة في قانون التوجيه العقاري لكونه صنف من العقارات قائم بذاته لا يقل أهمية عن باقي الأصناف الواردة في القوام التقني للعقار الذي جاء بها قانون التوجيه العقاري .
 - تفعيل فكرتي التنمية المستدامة والبيئة كنمط جديد من الحماية كون مفهوم البيئة يمتد ليشمل العقار السياحي بجميع محتوياته.
- الهوامش والمراجع المعتمدة:**

(1) Selon GOURIJA.S «Nul ne peut ignorer de nos jours, le rôle capital que le tourisme peut jouer en tant que secteur moteur de développement économique et social des pays. ce secteur est la principale source de créations d'emplois dans un grand nombre de pays. non seulement dans l'industrie touristique elle-même mais aussi, par effets d'entraînement, dans d'autres secteurs» Voir GOURIJA.S: Tourism et développement durable: quelles conjugaisons? Cas du Maroc, thèse soutenue (2007)

(2) السياحة باعتبارها أداة فعالة للتنمية يجب أن تؤدي دورا أساسيا وإيجابيا في استراتيجية التنمية المستدامة ولهذا السبب صدر في هذا المجال القوانين التالية:

- . القانون رقم 02 / 02 المؤرخ في 5 فيفري 2002 ، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه ، ج.ر العدد 10 لسنة 2002.
- . القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بالتمتية المستدامة للسياحة، العدد ج.ر العدد 11 لسنة 2003 .
- . القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بالقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ ، ج.ر العدد 11.
- . القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، نفس الجريدة .
- (3) نشوى فؤاد: التنمية السياحية، الطبعة الأولى، دار الوفاء لندنيا الطباعة والنشر، الاسكندرية 2008، ص 09 .
- (4) BELBACHA Mohamed Lamine : La capacité de charge touristique au sein de la démarche du projet urbain pour un tourisme durable :-Cas de Constantine-, Mémoire pour l'obtention du Diplôme de Magistère 2011 , UNIVERSITE MENTOURI DE CONSTANTINE, P 11
- (5) المادة 638 الفقرة الأولى من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 78 .
- (6) لحوري مثنى طه، إسماعيل محمد علي: مبادئ السفر والسياحة، الطبعة الأولى، الوراق للنشر والتوزيع، الأردن، ص 49 .
- (7) لقد حدد المشرع الجزائري آليات لاستغلال العقار السياحي، والتي من شأنها تفعيل استغلال العقار الموجه للاستثمار في المجال السياحي وتثمينه ومن جهة أخرى المحافظة على الوعاء العقاري العام وضمان وجهته المنشودة ، لمزيد من التفاصيل أنظر: - كحيل حياة : آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار ، مقال منشور في مجلة حوليات جامعة الجزائر 1 ، العدد 30 ، الجزء 1 .

- (8) بينت المادة 03 من القانون 01/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتضمن التنمية المستدامة للسياحة مواصفات مناطق التوسع السياحي على أنها لا بد أن تكون مميزة وأن تتسم بخصوصيات وتتمثل في : شواطئ البحر الوديان الأنهار...معالم تاريخية والقصور أماكن أثرية ، الصناعات التقليدية والفلكلور
- (9) المادة 03 من قانون 01/03 السابق الذكر .
- (10) المادة 02 من قانون 03/03 .
- (11) معجم المعاني الجامع - معجم عربي .
- (12) بلحاج العربي: النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2004، ص 41 .
- (13) محمد صبري السعيدى : الواضح في شرح القانون المدني ، النظرية العامة للالتزامات (مصادر الالتزام ، العقد ، الإرادة المنفردة) - دراسة مقارنة في القوانين العربية ، الطبعة الرابعة ، دار الهدى ، الجزائر 2009 ، ص 41 .
- (14) نفس المرجع ، ص 41 .
- (15) سماعيل شامة : النظام القانوني للتوجيه العقاري -دراسة تحليلية وصفية - ، دار هومة ، بدون طبعة ، الجزائر 2004 ، ص 288 .
- (16) عبد المنعم البدرأوي: الحقوق العينية الأصلية(الملكية والحقوق المتفرعة عنها)، الطبعة الثانية، مكتبة سيدي عبد الله وهبة، مصر 1968، ص 05.
- (17) Michele Muller : droit civil - Parcours juridique- , édition Foucher MVISTM , France 2007, P 75 .
- (18) محمد وحيد الدين سوار : حق الملكية في ذاته في القانون المدني ، بدون طبعة ، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الأردن 1997 ، ص 27 .
- (19) نفس المرجع ، ص 27 .
- (20) كحيل حياة : المرجع السابق ، ص 134 .

- (21) بن سديرة جلول : العقار السياحي في الجزائر - مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية-، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، العدد الأول ، جوان 2016 ، ص 130 .
- (22) السنهوري عبد الرزاق : الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - نظرية الالتزام بوجه عامل الإثبات، آثار الالتزام - ، بدون طبعة ، دار النهضة العربية ، مصر 1967 ، ص 154 .
- (23) يتضح ذلك بمفهوم المخالفة من نص المادة 03 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم -08 14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، عندما حددت الأموال الوطنية العمومية بقولها أنه "...تمثل الأملاك الوطنية العمومية، الأملاك المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها".
- (24) المادة 04 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 السابق الذكر .
- (25) منى حنيش: النظام القانوني والمؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس، كلية الحقوق، 2013/2012 ، ص 15 وما يليها .
- (26) ليلي طالبة: الملكية العقارية الخاصة، بدون طبعة، دار هومة، الجزائري 2012، ص 57 .
- (27) Ahmed RAHMANI : Droit des biens publics, ITCIS éditions , Algérie 2015 , P 181 .
- (28) ليلي طالبة : المرجع السابق ، ص 107 .
- (29) لمزيد من التفاصيل حول حق الشفعة أنظر :
- أحمد دغيش : حق الشفعة في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر 2011 ،
- سماعيل شامة : المرجع السابق ، ص 240 .

- (30) سماعين شامة : المرجع السابق ، ص 229.
- (31) براحلية زوبير : التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية ، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة 2008 ، ص97.
- (32) بن عيسى قدور: قاعدة التراضي في منح امتياز العقار السياحي لتحقيق تنمية مستدامة، مجلة القانون الدولي والتنمية، العدد 05، الجزء الأول، ص 112 .
- (33) المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 1998/02/21 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 1998/03/01 .
- (34) البرت سرحان ، القاضي يوسف الجميل والقاضي زياد أيوب : القانون الاداري الخاص ، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي الحقوقية ، 2010 ، ص 192 .
- (35) تنص المادة 45 من القانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية أنه " تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري ويكون لها في حياتها ذمة متميزة وموازنة خاصة طبقا للأحكام القانونية والتنظيمية المطبقة في هذا الشأن".
- (36) بن عيسى قدور : المرجع السابق ، ص 112 .
- (37) للمزيد من التفاصيل حول المهام الوكالة الوطنية للتنمية السياحية أنظر : السايح نورة فوزية : النظام القانوني للوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق ، جامعة زيان عاشور ، السنة الجامعية 2016/2017 ، ص 34 وما يليها .
- (38) بوشنافة جمال : شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، 2006 ، ص 71 .
- (39) تنص المادة 793 من القانون المدني أنه "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا

روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير
مصلحة الشهر العقاري".

(40) حشود نسيمة: طرق اقتناء العقار السياحي، مجلة البحوث والدراسات القانونية
والسياسية ، العدد السابع، ص 177 ؛- السايح نورة فوزية: المرجع السابق،
ص 37

(41) المادة 158 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 / 12 / 2012
المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة،
ج ر العدد 69 المؤرخة في 2012/12/19 .

(42) حشود نسيمة : المرجع السابق ، ص 178 .