

تاريخ القبول: 2019/07/08

تاريخ الإرسال: 2019/05/28

ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة

The exercise of National Agency for tourist the right of emption chafaa

أ.د. كيسي زهيرة

وانكلي لالة

أستاذة التعليم العالي

طالبة دكتوراه

ZahKis@gmail.com

wankili.lalla@gmail.com

مخبر الموروث العلمي والثقافي لمنطقة تامنغست

المركز الجامعي لتامنغست

مَجَلَّةُ أَفَاقٍ عِلْمِيَّةٌ

قد كُلفت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة المؤسسة العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري بتهيئة وترقية العقار السياحي واقتناؤه واستجاره ، شريطة أن يكون داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ، ليتم إعادة بيعها للمستثمرين ، أو تقوم الوكالة بمنحها كامتياز لهم واستغلال الباقي منها، كل ذلك بهدف مساهمة الوكالة في تحقيق التنمية المستدامة التي تهدف الدولة الجزائرية لتحقيقها.
الكلمات المفتاحية: مناطق التوسع. الشفعة. الوكالة. العقار السياحي.

Summary:

The National Agency for the Development of Tourism has assigned the public institution of economic and commercial character to prepare, upgrade and purchase the tourist property provided that it is within the expansion areas and tourist sites to be resold to investors or granted by the Agency as a concession to them, t of them all with the aim of the res exploit And to contributing to the achievement of the sustainable development that Algeria wishes to achieve.

Key words: Areas of expansion . chafaa. Agency. Tourism Property

مقدمة:

تعتبر السياحة قطاع بالغ الأهمية، كونها تتميز بمرود مالي معتبر في وقت أقل من الذي يحتاجه مجال الإنتاج والصناعة وباستثمار مالي أقل منهما، ولقدرة السياحة على جلب العملة الصعبة جعل عدد من الدول تتخذها مصدر رئيسي للدخل الوطني أو زيادة منه أو تحسين ميزان المدفوعات.

وتؤثر السياحة على قطاعات أخرى منها قطاع الخدمات والصناعة التقليدية والتجارة والثقافة، كما يمتد تأثيره للجانب السياسي والاجتماعي حيث تقلل من نسب البطالة بخلق مناصب عمل.

وبالتالي بات من الضروري الاستثمار في قطاع السياحة لما تلعبه من دور فعال في تحقيق التنمية، ونتيجة لما تذخر به الجزائر من إمكانات كبيرة سواء الطبيعية الخلابة أو الأماكن الأثرية والتاريخية التي تؤهلها لتصير قطبا سياحيا على المستوى العالمي، تبنت الجزائر سياسة وطنية للتهيئة الإقليمية والتنمية المستدامة لاستثمار كل تلك الإمكانيات، بغية تحريك عجلة التنمية الوطنية وخلق مصدر للدخل عوض قطاع المحروقات الذي يشهد عدم استقرار أسعاره في السوق العالمية ومصيرها النفاذ.

وعليه أنشئت عدة مؤسسات وهيئات لتنظيم الاستثمار السياحة منها المجلس الوطني للسياحة، والديوان الوطني الجزائري للسياحة، والوكالة الوطنية لتنمية السياحية التي تنظم وتسيير العقار السياحي بالإضافة إلى اقتناء الوكالة للعقار السياحي عن طريق الاتفاق الودي أو بممارسة حق الشفعة.

وعلى ضوء ما قيل فالإشكالية المطروحة هي: من هي الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وكيف نظم القانون ممارسة الوكالة لحق الشفعة؟.

وللإجابة على الإشكالية قسم الموضوع إلى:

أولا: الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.

ثانيا: استعمال الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة.

أولاً: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

إن للوكالة الوطنية لتنمية السياحة عدة مهام وأدوار تلعبها في تشجيع الاستثمار السياحي على المستوى الوطني، وقبل التطرق لتلك المهام و لدور الوكالة بالغ الأهمية، وجب التعرف عليها وهذا ما سينتظر له أدناه.

(1) نشأة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

أنشئت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة سنة 1998 ، بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 70/98 الناصة على إنشاء مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تسمى (الوكالة الوطنية لتنمية السياحة) .¹ استنادا للمادة أعلاه نستخلص أن الوكالة الوطنية تتمتع بـ:

(أ) الشخصية المعنوية:

لقد اعترفت المادة صراحة بالشخصية المعنوية للوكالة إضافة للمادة 49 من القانون المدني²المقابلة للشخصية الطبيعية للصيقة بالصفة الإنسان والشخصية المعنوية كما هو معلوم افتراض قانوني.

والشخصية المعنوية نوعان؛ شخصية معنوية عامة وشخصية معنوية خاصة، واكتساب هذه الشخصية من شأنه جعل الوكالة تتمتع بالاستقلالية الإدارية والأهلية القانونية وفق الحدود المسطرة في مرسوم إنشائها، وللوكالة موطن محدد قد وضحته الفقرة الأولى من المادة 02 من المرسوم 70/98 «... ويكون مقرها في محافظة الجزائر الكبرى...»، بالإضافة إلى تمتع الوكالة بحق التقاضي، وذلك بواسطة شخص طبيعي ممثل لها والمحدد بموجب مرسوم إنشائها والمتمثل في شخص المدير العام للوكالة إذ يمثلها أمام الجهات القضائية سواء كانت مدعي أو مدعى عليها.³

(ب) الاستقلال المالي:

يعني الاعتراف بالاستقلال المالي ؛ للوكالة الحق في إعداد الميزانية الخاصة بها من خلال تقدير الإيرادات والنفقات والتصويت عليها ، كما تقر بكل النشاطات المتعلقة بإجراءات التسيير المالي وهذا ما تأكده المواد من 21 إلى 23 من المرسوم التنفيذي 70/98،⁴ونجد المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 70/98 وضعت الوكالة

الوطنية لتنمية السياحة تحت وصاية الوزارة المكلفة بالسياحة ، مما يعني أنها خاضعة للرقابة وزير السياحة حسب ما وضحته المادة 27 من المرسوم التنفيذي 70/89 ، وأضافت المادة أيضا إمكانية نقل مقر الوكالة من الجزائر الكبرى إلى أي مكان آخر على التراب الوطني بقرار يصدر عن الوزارة الوصية.

وأجازت نفس المادة لوزارة السياحة إنشاء ملحقات للوكالة الوطنية لتنمية السياحة وأنشئت هذه الملحقات لاحقا بموجب قرار صدر عن الوزارة الوصية بعد 10 سنوات من صدور المرسوم التنفيذي 70/98 أي في سنة 2008 دون أن يبين ما مهام هذه الملحقات لا في المرسوم 70/98 ولا في القرار المنشئ لها.⁵

✓ الطبيعة القانونية للوكالة:

إن المؤسسة العمومية وكما هو معلوم تنقسم إلى: مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أو مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي وتجاري ، ونظرا لنشاطات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة نجدها تمارس نشاط تجاري وصناعي كأشخاص القانون الخاص مثل اقتناء الأراضي والقيام بتهيئتها لإعادة بيعها أو إعادة منحها كامتيازات للمستثمرين ، مما يعني أن الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي وتجاري ، وهو الأمر الذي وضحته صراحة المادة 1/01 من المرسوم التنفيذي 70/98 بقولها: " مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري".

وقضت الفقرة الثانية من المادة 01 أن الوكالة تخضع للقواعد القانونية المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة؛ أي أنها مؤسسة عمومية خاضعة للقانون العام في التعاملات التي تكون بينها وبين إحدى مؤسسات الدولة إذ اعتبرت مرفق عمومي حسب نصت المادة 09 من المرسوم 70/98 بقولها: "تزود الدولة الوكالة بكل الإمكانيات التي تسمح لها بالقيام بمهامها كمرفق عمومي" ، في حين تعد الوكالة تاجر في معاملاتها وعلاقاتها مع الغير؛ أي أشخاص القانون الخاصة فلا تتعامل معهم على أنها صاحبة السلطة والسيادة، بل تعد شخص من أشخاص القانون الخاص في تعاملاتها.

مما يعني أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ذات طابع اقتصادي والتجاري تخضع لقواعد قانونية ثنائية؛ أي تعد الوكالة تاجرة مع الغير من أشخاص القانون الخاص وتخضع لقواعد القانون الخاص في معاملاتها معهم، وتخضع للقانون العام في علاقاتها مع نظيراتها من مؤسسات الدولة باعتبارها مرفق عمومي.

(2) تسيير الوكالة ومهامه

(أ) تسيير الوكالة:

وفق نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 70/98 إن مجلس الإدارة يسيير الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الذي يرأسه الوزير المكلف بالسياحة أو ممثل عنه ويتشكل المجلس من:

- ممثل الوزير المكلف بالمالية.
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ممثل الوزير المكلف بالتعمير.
- ممثل الوزير مكلف بالتجهيز والتهيئة العمرانية.
- ممثل الوزير المكلف بالصحة والسكان.
- ممثل الوزير المكلف بالثقافة.
- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة .
- ممثل السلطة المكلفة بالتخطيط.
- ممثل السلطة المكلفة بالبيئة.
- مدير الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية.
- مدير وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها.

يتم تعيين أعضاء المجلس لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد وفق أحكام المادة 13 من المرسوم 70/98 بقرار من الوزارة الوصية بناء على مقترح يقدم من السلطات التابعة لها، ويحضر المدير العام لمجلس الإدارة المعين من قبل الوزير المكلف بالسياحة اجتماعات المجلس بصفته استشاري، كما يجتمع المجلس في دورة عادية مرتين في السنة باستدعاء من رئيس المجلس وهو إما الوزير المكلف بالسياحة أو

ممثل عنه، بالرجوع لنصوص المرسوم التنفيذي 70/98 نجدها كلفت المجلس المسير للوكالة بالعديد من المهام التي ستذكر فيما سيأتي.

ويلاحظ أن تشكيلة مجلس الإدارة متنوعة وتتضمن ممثل عن كل وزارة ذات صلة بمجال السياحة للمساهمة في تنمية وتوسيع نشاط السياحة، فالوكالة أداة لتطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحية وفق ما نصت عليه المادة 01 من الملحق المتضمن دفتر الشروط لتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية للتنمية السياحية من المرسوم 70/98.

ب) مهام الوكالة:

حتى تتمكن الوكالة من القيام بمهامها قضت المادة 09 من المرسوم 70/98 بضرورة تزويد الدولة الوكالة بكل الإمكانيات اللازمة للقيام بتلك المهام المتمثلة أساسا في:

- ❖ السهر على حماية مناطق التوسع والحفاظ عليها.
- ❖ اقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها.
- ❖ تقوم بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية.
- ❖ تساهم مع المؤسسات والهيئات المعنية في ترقية الأماكن ومناطق التوسع حول منابع المياه المعدنية.
- ❖ تسهر بالتنسيق مع المؤسسات والهيئات المعنية بالتنسيق العقلاني للأماكن والتجهيزات ذات المنفعة المشتركة، تقترح ما من شأنه تحسينها وتحديثها وتوسيعها.
- ❖ تتولى القيام بكل أعمال الترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها.
- ❖ تنجز كل العمليات المرتبطة بموضوعها سواء مالية، تجارية أو صناعية و المتعلقة بالعقار.
- ❖ مرافقة إدارة السياحة في تصور و إنجاز إستراتيجية التنمية السياحية.
- ❖ وضع دفتر شروط خاص بكل مناطق و مواقع التوسع السياحية.
- ❖ تهيئة الأراضي المعتمدة و التي تخدم الاستثمار السياحي.

❖ تحديد مناطق ومواقع التوسع السياحية جديدة وإعطائها المكانة التي تليق بها.

❖ تطبيق حق الشفعة على كل عقار متواجد داخل مناطق و مواقع التوسع السياحي، ولتطبيق الوكالة حق الشفعة عليها إتباع جملة من الإجراءات القانونية التي ستدرس فيما سيأتي.

ثانيا: استعمال الوكالة حق الشفعة:

الوكالة أداة لتهيئة وترقية العقار السياحي بغية إعادة بيعه أو منحه كامتياز للمستثمرين بعد اقتتائه؛ إما بالاتفاق الودي، أو بنزع الملكية للمنفعة العامة، أو بممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة، والتي سنتطرق لمفهومها ثم نعرض على إجراءات ممارسة الوكالة حق الشفعة.

1. مفهوم الشفعة:

تعد الشفعة سبب من أسباب اكتساب العقار الاستثنائية؛ لأنها تخالف قاعدة العقد شريعة المتعاقدين الواردة في نص المادة 106 من القانون المدني، التي جاءت للتأكيد مبدأ حرية التعاقد و التراضي في إبرام العقود فاستعمال حق الشفعة يقيد حرية المالك في التصرف في ممتلكاته العقارية، كما أن الشفعة تمنح للشفيع حق الحلول محل المشتري الذي ارتضاه البائع ولو جبرا على المشتري.⁶

(أ)

لشفعة لغة: الشفعة بضم الشين مأخوذة من كلمة الشفع؛ أي الضم أو الزيادة والتقوية،⁷ كما قيل عن الشفعة أيضا الوتر آدم شفع بزوجته،⁸ ويقال أيضا: كان وترأ شفعته شفا أي كان فردا فضم له فرد آخر فصار شفا أي زوجا.⁹

(ب)

لشفعة اصطلاحا: هي استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكه المنقلة عنه من يده ممن انتقلت إليه، وعرفت: بحق الشفيع في تملك العقار المبيع بحلول الشفيع محل المشتري في بيع العقار مقابل الثمن الذي دفعه المشتري للبائع، ولا يهم رضا المشتري من عدمه.¹⁰

باعتبار الشفعة نظام ابتدعتها الشريعة الإسلامية لدرء الضرر الذي قد يلحقه الشريك بشريكه من جراء بيع ما له للغير إذ قيل: إن أضييق السجون معاشر الأضداد. ولما تتسم به الشريعة الإسلامية من عدالة و سهر على حماية مصالح العباد شرع هذا النظام.¹¹

لقد ثبتت مشروعية الشفعة في السنة النبوية المشرفة، إذ روية عن الإمام البخاري عن جابر بن عبد الله رضي الله عنه قال: "قضى رسول الله صلى الله عليه وسلم بالشفعة في كل ما يقسم بين الشركاء، فإذا وقعت الحدود بينهم فلا شفعة فيه".¹²

(ت)

تعريف القانوني للشفعة: لقد عرف المشرع الجزائري الشفعة في المادة 794 من القانون المدني الجزائري "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار". ومن خلال تعريف المادة للشفعة يستخلص منها أن الشفعة رخصة يستعملها الشفيع، الذي توفرت فيه شروط الشفعة الذي قد يكون شخصا عاما أو خاصا للحلول محل المشفوع منه أو المشتري بالثمن المتفق عليه ولا تقع الشفعة في المنقولات، بل هي ترد على العقارات بصراحة المادة بقولها: "في بيع العقار" وهو تحديد يبين أن الشفعة لا ترد في غير العقار كقاعدة عامة.

وعليه يمكننا القول أن الشفعة نظام قانوني شرع لرفع الضرر عن من مُنح رخصة الشفعة، والمسمى بالشفيع أو الآخذ بالشفعة سواء كان من أشخاص القانون الخاص أو من أشخاص القانون العام للحلول محل المشتري في عقد بيع العقار، ومن الأشخاص الذين اعترف لهم القانون بحق الشفعة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة. والآن سنتطرق للنصوص القانونية الموكلة للوكالة ممارسة حق الشفعة لحساب الدولة.



لنصوص القانونية المنظمة لممارسة الوكالة حق الشفعة:

○

الرجوع لنص المادة 04 من الأمر 62/66 الملغى بموجب القانون 03/03 نجدها قضت بإمكانية أخذ الدولة بالشفعة في كل عقار من العقارات المتواجدة ضمن المناطق و الأماكن السياحية، غير أنه لا تطبق هذه المادة إلى غاية صدور مرسوم يبين شروط ممارسة حق الشفعة و الآثار الناجمة عن الأخذ بها ويحدد كيفية تحدد السعر.¹³

○

عقب الأمر 62/66 ب 32 سنة صدر المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الذي نص بدوره على حق الشفعة، وذلك في المادة 06 إذ جعلت حق الشفعة من المهام الموكلة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة للقيام بها لحساب الدولة.

○

بعد ما يقارب 05 سنوات جاءت المادة 21 من القانون رقم 03/03 باقتناء الوكالة للعقارات باستعمال حق الشفعة و إشارة المادة 28 منه على أن حق الشفعة يكون في كل بيع أو تأجير للأماكن الخاصة الواقعة في المناطق و المواقع السياحية.¹⁴

○

عد طول انتظار صدر المرسوم الذي أُشير له في الأمر 62/66 حتى يُبشر تطبيق حق الشفعة من طرف الدولة ، وذلك بعد 3 سنوات من صدور القانون 03/03 هو المرسوم التنفيذي رقم 06 / 385 سنة 2006 المنظم لكيفية ممارسة الوكالة للشفعة، الذي نظم أحكام الشفعة في 10 مواد.¹⁵

يُلاحظ أن هناك فارق زمني طويل بين النصوص القانونية والنصوص المنظمة لها وهو أمر يؤثر سلبا على تطبيقها.

2.

جراءات ممارسة الوكالة حق الشفعة

نصت المادة 21 من القانون 03/03 أن للدولة ممثلة بالوكالة ممارس حق الشفعة بنقل ملكية العقارات والبناءات إراديا سواء كان ذلك بعوض أو بغير عوض،¹⁶ على أن تتواجد هذه العقارات داخل:

- **مناطق التوسع السياحي**؛ أي في مناطق تتميز بصفات أو خصوصيات طبيعة و ثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشآت سياحية، كما يمكن استعمالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية.¹⁷

- **المواقع السياحية**؛ بمعنى كل موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب منظره الخلاب ، أو بما يحتويه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بناءات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية ، والذي يجب تتمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان.¹⁸

وبرجوع لنص المادة 28 من قانون 03/03 نجدها نصت على أن الوكالة تمارس حق الشفعة ليس فقط في اقتناء العقارات ،بل في استجارها، أو المتنازل عنها من الملاك الخواص والمتواجدة داخل مناطق التوسع ، وهو أمر مخالف للشفعة في القانون الخاص وبالضبط في القانون المدني الجزائري الذي حصر حق الشفعة في عقود البيع مما يعني أن الشفعة استثناء ترد على العقارات المؤجرة و المتنازل عنها .

ألزمت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 385/06 مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحة إن قرر بيع أملاكه التصريح بذلك للوزير المكلف بالسياحة وفق نموذج محدد صدر بموجب قرار عن وزير التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة سنة 2008 ،¹⁹ هذا ما جاء أيضا في المادة 28 من القانون 03/03 بهدف تمكين الوكالة من ممارسة حق الشفعة ، وتقع على عاتق الوزير المذكور أنفا مهمة إخطار الوكالة الوطنية خلال (15) يوم ابتداء من تاريخ إشعار المالك له وهذا ما قضت به المادة 04 من المرسوم 385/06.

تطبيقا لنص المادة 05 فإنه يتعين على الوكالة بعد إخطار الوزير لها أن تفصل في اقتناء العقار موضوع الشفعة من عدمه بناء على دراسة تقنية يتعين عليه القيام

بها، والتي يجب أن تتضمن ابراز وصف ومحتوى وتقييم الأملاك المعنية لحساب الدولة ، كما يجب عليها تحدد الوسائل المادية الضرورية لاقتناء الأملاك المعنية بالإخطار، و هذا كله ضمن الأجل القانون والمحدد بـ 03 أشهر من تاريخ إشعار الوزير.²⁰

وبعد إجراء الدراسة التقنية على الوكالة اتخاذ قرارها إما بمباشرة حق الشفعة على العقار الذي يوجب عليها إعلام الوزير قبل انقضاء المهلة القانونية مع تقديم تبرير لهذا القرار وفق ما قضت به المادة 06 من المرسوم 385/06. ليقوم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام المالك بقرار الوكالة في مباشرة حق الشفعة وذلك خلال 15 يوما الموالية لانقضاء الأجل القانون الممنوح للوكالة لاتخاذ قرارها، أو أن لا ترد و ينقضي الأجل حينها يفهم ضمنا أنها تنازلت عن حقها في الشفعة بموجب نص المادة 2/06.

ويحق للمالك مباشرة البيع إن انقضت 04 أشهر ولم يرد عليه الوزير المكلف بالسياحة حسب المادة 08 من المرسوم 385/06 إذ يفهم أن الوكالة رفضت ممارسة حق الشفعة.

وبالرجوع لنصوص المرسوم 385/06 لا نجدها تتضمن تقدم الوكالة بالأولوية على أشخاص القانون الخاص في حال تعدد الشفعاء، أو ما سماه القانون المدني بتزاحم الشفعاء، والذي نظم ترتيب لهم في المادة 796 قانون مدني ولم ينص هو الآخر على الوكالة ضمنهم لا بالتصريح ولا بالتلميح، وهذا ما من شأنه إثارة إشكالية من له الأولوية باستحقاق الشفعة على العقار الوكالة أم أحد أشخاص القانون الخاص؟.

• قدير ثمن العقار:

عقب قرار الوكالة اقتناء العقار باستعمال حق الشفعة يبرم الاتفاق بين الوكالة ومالك العقار بالتراضي طبقاً لأحكام المادة 21 من القانون 03/03 " ... نقل الملكية إرادياً... " وهو نفس ما قضت به مادة 06 من المرسوم 70/98 " ... موضوع تصرف إرادي.. " لذا فإن حق الشفعة الذي تتولاه الوكالة لحساب الدولة لا يتم إلا بإرادة مالك العقار ، والاتفاق

على ثمن العقار موضوع الشفعة يكون بالتراضي وإن تعذر ذلك، على القضاء المختص التدخل لتحديد ثمن اقتناء العقار المشفوع فيه وفق أحكام المادة 09 من المرسوم 384/06 .

كما تختص مديرية أملاك الدولة المتواجدة على إقليم الولاية بتحديد ثمن العقار المشفوع فيه بموجب تعليمة رقم 0184 الصادر بتاريخ 10 مارس 2011 وهذا التجاذب في الاختصاص يجب على المشرع الفصل فيه بنص قانون واضح.²¹

و بناءً على ما ذكر فإن مالك العقار لا يمكنه التصرف لا بالبيع ولا بالتأجير العقار المتواجد ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية دون إشعار الوزير المكلف بالسياحة ، كي يتسنى للوكالة استعمال حق الشفعة للتوسيع من نطاق العقار السياحي وذلك ضمن الآجال القانونية ، فإن قررت ممارسة الشفعة تعلم المالك بقرارها بواسطة الوزير المكلف بالسياحة، لكن بمجرد انقضاء 04 أشهر دون صدور أي رد من الوزير المكلف بالسياحة يفهم منه ضمناً تنازل الوكالة عن حقها في ممارسة الشفعة وبذا لمالك العقار الحرية الكاملة في التصرف في عقاره.

الخاتمة:

وفي الأخير يمكننا القول أن الجزائر في تبنيها سياسة التنمية المستدامة للأنشطة السياحية بدخولها سوق السياحة الدولية أنشئت عدة مؤسسات وهيئات مهمتها الأساسية ترقية صورة الجزائر السياحية، ومن بين تلك المؤسسات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة المنشئ سنة 1998 والتي وضع تحت تصرفها العقار السياحي.

وبما أن العقار السياحي عنصر حيوي في عملية الاستثمار السياحي الوطني والأجنبي كلفت الوكالة باقتنائه أو استجاره باستخدام الدولة حق الشفعة الذي نص عليه أول مرة في ظل الأمر 66/62 الملغى، غير أن الدولة لم تطبق حق الشفعة بسبب غياب النصوص المنظمة لحقها في ممارسة الشفعة، وعقب ما يقارب 32 سنة جاء المرسوم التنفيذي 70/98 المنشئ للوكالة الوطنية لتنمية السياحة والمتضمن استعمال الوكالة حق الشفعة لحساب الدولة في ستأجر واقتناء كل عقار متواجد داخل المناطق ومواقع التوسع السياحي، إلا أن هذا النص بقية حبرا على ورق بسبب تأخر صدور التنظيم إلى غاية سنة

2006 التي صدر فيها مرسوم 385/06 المحدد لكيفية ممارسة الوكالة حق الشفعة في 10 مواد دون أن تتضمن الآثار القانونية المترتبة عن ممارسة الوكالة للشفعة. وبذلك نخرج بجملة من التوصيات المتمثلة في:

يجدر بالمشروع تجنب الفارق الزمني الموجود بين الأمر 62/66 المتضمن ممارسة حق الشفعة والمرسوم التنفيذي 70/98 الموكل للوكالة استعمال حق الشفعة لحسب الدولة والمرسوم التنفيذي 385/06 المتضمن كيفية ممارسة حق الشفعة ، فهذا الفارق من شأنه إفقاد الأحكام التشريعية والتنظيمية نفاذها بعد التجميد المفروض عليها فلم تتجاوز كونها حبر على ورق مما يعرقل تحقق الأهداف المسطرة. على المشروع الفصل في من تكون له الأولوية ممارسة الشفعة ،إن تراجعت الوكالة مع أشخاص القانون الخاص والمنصوص عليهم في المادة 796 من القانون المدني. كما نجد أن تقدير ثمن العقار موضوع الشفعة يتجاذب اختصاص الفصل في تقديره عند تعذر اتفاق الأطراف عليه كل من القضاء ومديرية أملاك الدولة.

الهوامش والمراجع المعتمدة

- 1 مرسوم تنفيذي رقم 70/98 مؤرخ في 24 شوال عام 1418 الموافق 21 فبراير سنة 1989، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية رقم 11.
- 2 المادة 49 من قانون مدني "... كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتم.
- 3 صالح فؤاد، مبادئ القانون الإداري الجزائري، دار الكتاب اللبناني - مكتبة مدرسية، لبنان، ص54.
- 4 فريحه حسين، شرح القانون الإداري (دراسة مقارنة)، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2010، ص103.
- 5 تجسدت تلك الملحقات في 7 ملحقات هي: ملحقة الشمال الشرقي ومقرها عنابة. ملحقة الشمال الوسط ومقرها الجزائر، وملحقة الشمال الغربي ومقرها وهران،

ملحقة الجنوب الشرقي الواحاتي ومقرها غرداية، ملحقة الجنوب الغربي ومقرها أدرار، ملحقة الهقار ومقرها تمنغست وآخرها ملحقة التاسلي ناجير ومقرها إليزي. قرر مؤرخ في 22 محرم عام 1429 الموافق 31 يناير سنة 2008 يتضمن إنشاء ملحقات للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، الجريدة الرسمية عدد 19.

6 عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتقرعة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، الجزء التاسع، بدون طبعة، دار إحياء التراث العربي بيروت، لبنان، ص 450

7 ابن منظور، لسان العرب، ج8، دار صادر بيروت، ص 183-184 ، الشيخ علي الخفيف، الملكية في الشريعة الإسلامية مع المقارنة بالشرائع الوضعية معناها- أنواعها- خواصها- قيودها، دار الفكر العربي، مصر، 1996، ص 265.

8 وهبة الزحيلي، الفقه المالكي الميسر، ج 2، طبعة مصححة ومنقحة، دار الكلمة الطيبة، دمشق، 2010، ص 751.

9 بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا (دراسة مقارنة)، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 325.

10 ابن قدمه المقدسي، المغني، طبعة كاملة في مجلدين، ج 1، بيت الأفكار الدولية، لبنان، 2004 ، ص 1193. الشيخ علي الخفيف، الملكية في الشريعة الإسلامية مع المقارنة بالشرائع الوضعية معناها- أنواعها- خواصها- قيودها، دار الفكر العربي، مصر، 1996، ص 265.

11 أحمد خالدي، الشفعة (بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، الطبعة الثالثة، دار هومه، الجزائر، 2013، ص 23.

12 أحمد محمود خليل، أحكام الشفعة (فقها وقضاء)، منشأة المعارف بالإسكندرية، ص 11.

- 13 أمر رقم 66-62 مؤرخ في 4 ذي الحجة عام 1380 الموافق 26 مارس سنة 1966 يتعلق بالمناطق والأماكن السياحية الملغى.
- 14 أسماء تحنوني، ماهية الشقيع بين الفكر الشرعي والفكر القانوني، مجلة الفقه والقانون، العدد السابع عشر، مارس 2014، ص193.
- 15 مرسوم تنفيذي رقم 385/06 مؤرخ في 05 شوال عام 1427 الموافق 28 أكتوبر سنة 2006، يحدد كفايات ممارسة الوكالة لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.
- 16 هنا نلاحظ أن المادة جاءت مخالفة لنص المادة 794 من قانون مدني "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في عقد البيع..." الموجبة أن الشفعة بعوض مالي إذ ترد على عقد البيع حصرا.
- 17 مصطفىاوي عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد السادس، نوفمبر 2014، جامعة البليدة 2، ص153.
- 18 حسب تعريف المادة 2 من القانون 03/03 . وهذه المناطق محددة بموجب المرسوم، التنفيذ رقم 131/10 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1431 الموافق 29 أبريل، يتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها، 2010، الجريدة عدد 30، والمادة 03 من القانون 01/03 مؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.
- 19 قرار مؤرخ في 10 ربيع الأول عام 1429 الموافق 18 مارس 2008، يحدد نموذج التصريح المسبق لبيع ملك واقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة عدد 25.
- 20 مصطفىاوي عايدة، المرجع السابق، ص170.
- 21 أحمد خالد، المرجع السابق، ص 191.