

النظام القانوني للعقار السياحي في القانون الجزائري *The legal regime of tourism in Algerian law*

حسن اوي العارم⁽¹⁾ hasnaoui larem⁽¹⁾ حسناوي خضرة⁽²⁾ hasnaoui khadra⁽²⁾

¹ جامعة الجيلالي بونعامة - مخبر الحالة المدنية – hasnaouilaram513@gmail.com

² جامعة عمار ثلجي الأغواط – kadrahasnaoui57@gmail.com

تاريخ النشر: 2022/06/20

تاريخ القبول: 2022/05/26

تاريخ الإرسال: 2021/11/05

ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على مختلف مظاهر الثروة العقارية السياحية المتاحة أمام البلاد، التي تساهم بالدرجة الأولى في تحريك عجلة الإقتصاد على اعتبارها وسيلة فعالة وأساسية لتطوير ودعم التنمية الإقتصادية، وباعتبارها مدخلا نافعا لزيادة الدخل القومي للوطن خارج قطاع المحروقات الذي طالما إعتمدت عليه الجزائر حيث تلقت هذه الأخيرة إهتماما واسعا خاصة خلال الفترة الأخيرة نتيجة الإنخفاضات المتتالية والمستمرة على مستوى أسعارها مما جعلها مصدرا غير كافٍ لتحقيق النمو المطلوب للبلاد نحو تسليط الضوء عليها و تشكيلاتها و مختلف الأطر القانونية وآليات إكتسابها.

الكلمات المفتاحية: العقار، السياحة، العقار السياحي، تشكيل العقار السياحي، آليات إكتساب العقار السياحي.

Abstract:

The topic aims to identify the various aspects of the country's tourism real estate wealth, where it contributes primarily to moving the wheel of the economy as an effective and basic means of developing and supporting economic development, and as a useful entry point to increase the national income of the country outside the hydrocarbon sector, which Algeria has always relied on, where the latter has received wide attention, especially during the recent period as a result of successive and continuous declines in the level of its prices, which made it an insufficient source to achieve the desired growth of the country towards highlighting it and its formations and various Legal frameworks and acquisition mechanisms.

Keywords: real estate, tourism, tourist property, tourism property formation, mechanisms for acquiring tourist property.

(1) حسناوي العارم ، hasnaouilaram513@gmail.com

مقدمة:

يحوز العقار السياحي مؤخرا مجالا كبيرا في محيط الدراسات كونه يمثل أحد أهم المفاهيم البارزة في ميدان التنمية الاقتصادية في الجزائر، خصوصا خلال الفترة الأخيرة وهذا بغية إلقاء الضوء على مدى أهميته ومساهمته الجلية والواضحة في تحريك عجلة الإقتصاد في بلادنا خارج قطاع المحروقات، حيث يعود أحد أهم عوامل هذا الإهتمام إلى كونها موردا مستداما لا ينضب أضف إلى ذلك الإنخفاضات المستمرة التي شهدتها القطاع السالف الذكر والذي يعتبر المصدر الأول والرئيسي للدخل القومي في وطننا، ولقد أصبح لزاما على الواقع الجزائري البحث في مختلف مصادر الثروة المتاحة أمامها خارج هذا القطاع و تتميتها التي لعل أهمها يكمن في الثروات الطبيعية التي تزخر بها البلاد من آثار ومحميات طبيعية وغيرها من الثروات التي تشكل مرصدا هاما للزوار وهو ما عزز ضرورة الإهتمام بهذا الجانب وتسييره وتوفير البنية التنظيمية والقانونية الكافية والوافية لدعمها وتفعيلها في حركة الإقتصاد الوطني.

بناءا على ضوء ما سبق يمكننا طرح الإشكالية التالية :

ما هو النظام القانوني للعقار السياحي في القانون الجزائري؟

نحو الإجابة على التساؤل المطروح نجد أنفسنا أمام التطرق إلى كل من ماهية العقار السياحي وهذا من خلال الإحاطة بمختلف المفاهيم ذات العلاقة بالمصطلح وتحديدتها و المتمثلة في كل من العقار والسياحة و العقار السياحي (المحور الأول)، ثم استعراض مختلف الطرق المتاحة لإكتسابه (المحور الثاني).

1. مفاهيم ذات علاقة بالعقار السياحي:

تتعدد المصطلحات والمفاهيم في ضوء دراسة موضوع العقار السياحي لذلك وجب الإطلاع على مختلف هذه المفاهيم وهذا بغية الإحاطة والإلمام أكثر وتوضيح اللبس والغموض حول ماهية هذا الأخير.

1.1 مفهوم العقار:

يعتبر العقار أحد صور الأملاك التي قد تبدو ضيقة في معناها إلا أنها تتعدد في محتواها من طرق وملاحق المباني وأسوار وأراضي ومنازل وهو ما سنحاول توضيحه أكثر من خلال ما يلي.

1.1.1. تعريف العقار:

في إطار التعريف بمصطلح العقار سنتطرق إلى كل من المعنيين اللغوي والإصطلاحي وهذا للوقوف و الإحاطة بالمعنى التام والواضح وإزالة اللبس والغموض حول ماهية هذه الأخيرة.

1.1.1.1. المفهوم اللغوي:

العقار ويقصد به الضيعة وجمعها الضياع، وهي تعبر عن كل من النخل والأرض و نحو ذلك، وقيل العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالدّار.¹

2.1.1.1. المفهوم الإصطلاحي:

يمكن تعريف العقارات على أنها كل الأشياء الثابتة الحائزة على صفة الإستقرار أيا كان مصدرها أي بصنع صانع كانت أو من أصل خلقتها حيث أنه لا يمكن نقلها أو تحريكها دون أن يؤدي ذلك إلى تلف أو ضرر.²

2.1.1. أنواع العقار:

في إطار التعريف بمفهوم العقار لابد من التطرق إلى الأنواع المختلفة له وهذا بغية إيضاح الصورة أكثر أمام الدارس لهذا الموضوع، المتمثلة في ثلاث أنواع الآتية.

1.2.1.1. العقارات بطبيعتها:

يعتبر هذا التصنيف أن العقارات هي كل شيء ثابت بطبيعته وغير قابل للنقل والتحريك بما يشمل الأرض وما يتصل بها على وجه الإستقرار من مباني، تشمل العقارات بطبيعتها مختلف أنواع الأراضي زراعية كانت أم صناعية، حيث عرفت المادة 04 من القانون 90-25 المتعلقة بالتوجيه العقاري الأراضي الفلاحية أنها " كل أرض تنتج سنويا أو خلال سنوات بتدخل الإنسان إنتاجا يستهلك من طرف البشر أو الحيوان، أو أنه يتم استهلاكه في الصناعة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر أو بعد تحويله، أما بالنسبة للعقار الصناعي فهي تلك الأراضي التي تم تخصيصها لإنجاز مشروع إستثماري صناعي، إنتاجي خدماتي³ ".³

2.2.1.1. العقارات بموضوعها:

حسب هذا التصنيف تم تعريفها وفقا للمادة 684 من القانون المدني الجزائري عل أنها " كل حق عيني على عقار يعتبر مالا عقاريا بما يشمل حق الملكية وكل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار" فتعد كل الحقوق العينية الأصلية بما فيها حق الملكية، حق الإنتفاع حق الارتفاق، حق الإستعمال، بالإضافة إل الحقوق العينية التبعية الأخرى كالرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص، حق الإمتياز عقار وهذا كون موضوعها عقارا، و في حال كان موضوعها منقولا فإنها تعد منقولا.⁴

3.2.1.1. العقار بالتخصيص:

وفقا لهذا التصنيف فإنه يعتبر كل منقول بطبيعته منحت له صفة العقار بغية استغلاله و تخصيصه من مالكة لخدمة عقاره وهذا وفقا للمادة 683 من القانون المدني الجزائري، تتضمن كل من الأجهزة المخصصة للمهن الحرة (أثاث: مكاتب - أجهزة - آلات ... إلخ) المخصص للإستعمال لغرض مهني.⁵

3.1.1. خصائص العقار⁶:

يتميز العقار بجملة من الخصائص يمكن ذكر أهمها:

- يعتبر العقار ملك عام تابع للدولة أو للأفراد كما أنه عبارة عن حيز ثابت غير قابل للنقل والتحرك دون تلف فهو ملتصق بالأرض.
- يتم انتقال الملكية بعقد رسمي وهذا طبقا للمادة 324 من القانون المدني الجزائري باعتباره دليلا ثابتا قطعيا، تعتبر الرسمية شرط أولي أساسي لإثبات ملكية العقارات الخاصة ولا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير، أو بقرار إداري فيما يتعلق بالأمالك الخاصة بالدولة (الأمالك العقارية المخصصة بصفة إستثنائية للإستثمار) وهذا شرط أن يتم الإشهار في المحافظة العقارية كشرط رئيسي.
- تتسم الأمالك العقارية الخاصة والعامة بتعدد السلطات في يد مالك واحد أو عدة ملاك من حق الإنتفاع أو الإستعمال أو الإستغلال بالإضافة إلى الاختلاف في طرق الإكتساب بالنسبة للأمالك العقارية الخاصة للأفراد.
- العقار مهما كان نوعه صناعي فلاحي أو سياحي يسير بصفة مباشرة أو غير مباشرة من طرف الدولة من قبل القطاع الصناعي الذي لا يملك حق الملكية التامة و إنما يملك فقط حق الإستغلال والإنتفاع بالعقار ولمدة محددة أكيدة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة.

2.1.1.1. مفهوم السياحة:

تعتبر السياحة أحد أهم معالم التنمية الاقتصادية ودائرة إهتمام جل الدول لما لها من دور وأهمية في دعم الإقتصاد الوطني وعليه يجب الإحاطة والإلمام أكثر بمفهوم السياحة وهذا من خلال التطرق إلى كل من تعريف وخصائص وأهمية السياحة.

1.2.1.1. تعريف السياحة:

تتعدد التعاريف المتداولة من قبل الدارسين والمهتمين بمجال السياحة إلا أنه يمكن الإلمام بها من الناحية اللغوية والإصطلاحية في ما يلي.

1.1.2.1.1. المفهوم اللغوي:

يعود إستعمال مصطلح السياحة إلى كلمة " Tour " المشتقة من الكلمة اللاتينية " Torno "، ليتم الانتقال فيما بعد إلى إستخدام المصطلح " Tourism " سنة 1643 الدال في معناه على السفر والتجوال من مكان لآخر والمتضمن مختلف المهن التي تشبع الحاجات المختلفة للمسافرين، كما قد عرف المصطلح عدة تجاذبات في تعريفه بين الترحال أو السفر الذي يمكن إعتباره سياحة في حال كان نابعا من الرغبة لا الإضطرار و مؤقتا وليس لغرض البحث عن عمل أو نشاطات ربحية، كما عرف المصطلح في اللغة العربية بعبارة " ساح في الأرض " بمعنى الذهاب و السفر و التجوال على وجه الأرض.⁷

2.1.2.1.1. المفهوم الإصطلاحي:

تتعدد التعاريف ومساهمات الباحثين ووجهات نظرهم المختلفة في هذا المجال إلا أننا يمكن أن نخص بالذكر تعريف الأكاديمية الدولية للسياحة والتي تعتبر أنه " مجموع العلاقات والظواهر التي تترتب على سفر وعلى إقامة مؤقتة لشخص أجنبي في مكان ما، طالما أن هذه الإقامة المؤقتة لا تتحول إلى إقامة دائمة، وطالما لم ترتبط هذه الإقامة بنشاط يدر ربحا لهذا الأجنبي " ⁸

2.2.1.1. خصائص السياحة⁹:

بناء على مختلف الأعمال التي تم طرحها من قبل المختصين في المجال تم الإجماع على تميز السياحة بمجموعة من الخصائص التي ندر أهمها في ما يلي:

- يمتد نطاق المنافسة للقطاع السياحي إلى خارج إقليم الدولة الواحدة مما يجعلها أكثر عرضة للتأثر بتغيرات البيئة العامة، كما يتميز السوق المستهدف لقطاع السياحة بأنه متنوع الخصائص والإنتماءات وكذا الأنماط السلوكية لأنه يمتد من مواطني دولة إلى مواطني دل أخرى.
- تعتبر السياحة أحد أكثر القطاعات الخدمية مساهمة في تحسين الدخل الوطني في الإقتصاديات الحديثة كونها تمثل منظومة متكاملة من الأنشطة المختلفة.
- تتميز السياحة بمقومات شديدة الندرة وشديدة الحساسية تجاه التغيرات المستمرة التي تغطي على مختلف قطاعات النشاط الإنساني فيما يخص كل من الهبات الطبيعية التي تزخر بها الدولة أو الموروثات الحضارية القديمة والحديثة أو المكتسبات الحضارية المعاصرة بما يشمل كل من البنى الأساسية و الخدمات التكميلية.
- تشترك كل فئات المجتمع في تقديم صورة مميزة لمزيج من الخدمات الخاصة للسائحين بتلك الدولة.
- يأخذ أثر هذا القطاع على باقي القطاعات طابع تأثير المضاعف بمعنى أن هذا الأثر يكون مركبا ومتوسعا بصفة دائمة.

3.2.1.1. أهمية السياحة¹⁰:

تعتبر السياحة آلية مهمة في الإقتصاد الوطني و محرك أساسي لتنشيط وتعزيز التنمية الإقتصادية ويمكن أن نستوضحها في النقاط التالية الذكر:

- تساهم السياحة بشكل عام في تكوين وتوظيف اليد العاملة عن طريق مختلف المراكز والمعاهد التي تقوم هي الأخرى بدورها بتحقيق التواءم بينها وبين الإحتياجات السياحي كالفنادق وتخصصات لتكوين ... وغيرها.
- تعتبر السياحة مدخلا هاما وواسعا لجلب العملة الصعبة التي لا تعتبر بالشئ الهين، تسعى الجزائر جاهدة لتحقيق هذا الهدف و بأكبر نسبة ممكنة.
- تعتبر السياحة مدخلا للتنمية خصوصا بالنسبة للدول النامية وهذا بالنظر إلى الأهمية البالغة التي تكتسبها هذه الأخيرة بكونها موردا أولا للإيرادات والمداخيل في العالم، حيث تجاوزت نسبت مساهمتها ذلك المحقق منه في قطاع البترول ومشتقاته والسيارات والآلات الإلكترونية ومواد أولية ونسيج وغيرها.

3.1.1. مفهوم العقار السياحي:

سنحاول من خلال هذا المبحث التعريف أكثر بماهية العقار السياحي وإبراز مختلف أشكاله.

1.3.1.1. تعريف العقار السياحي:

يعود الإهتمام بالعقار السياحي منذ بداية الإستقلال من خلال مختلف النصوص القانونية التي خصها المشرع بخصوص هذا الشأن لضمان السير الحسن وتعزيز نشاط هذا الأخير وتحضير البيئة الملائمة لنشاطه وحسن إستغلاله مثل ذلك من هذه النصوص المرسوم رقم 64-190 المؤرخ في 23 يوليو 1964 المتضمن إنشاء هيئة حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة، المرسوم رقم 67-282 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية، لكن الملاحظ أن المشرع قد أهمل إعطاء تعريف واضح لمفهوم العقار السياحي وقد تم الرجوع في تعريفه إلى معنى المصطلحين العقار كما نصت عليه المادة 683 و السياحة كما تطرقنا لهما فيما سبق، وحتى يمكن القول أنه يتوفر لدينا عقار سياحي لا بد أن يكون لدينا عقار بالمفهوم القانوني بالإضافة إلى ضرورة إحتوائه و اقترانه بأنشطة سياحية تستقطب السياح و انطلاقا مما سبق فإن بالإمكان تعرفه إنطلاقا من الغرض الذي وجد لأجله فيقصد به بذلك " الوعاء العقاري المصنف بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي يمنح صاحبه حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة"¹¹.

2.3.1.1. خصائص العقار السياحي في الجزائر:

تعتبر الجزائر مرصدا هاما للسائحين وهذا يعود للثروات التي تزخر بها من موارد سياحية ويعود ذلك إلى تنوع كل من الموارد الطبيعية والثقافية التي تمتلكها ومن بين أهم الخصائص التي يتسم بها العقار السياحي الجزائري نذكر ما يلي.

1.2.3.1.1. الموارد الطبيعية:

حيث أن الجزائر تحظى بموقع جغرافي إستراتيجي فهي تقع شمال قارة إفريقيا وتطل على البحر المتوسط، تتوسط بلاد المغرب العربي الكبير كما أنها تتميز بثلاثة أنواع من المناخ مناخ متوسطي يسود السواحل الممتدة من الشرق إلى الغرب ودرجة حرارة متوسطة من شهر أكتوبر إلى شهر أبريل وجو حار ورطب خلال شهر جويلية إلى غاية شهر أوت، مناخ شبه قاري في مناطق الهضاب العليا التي يسودها موسم طويل بارد ورطب منذ شهر أكتوبر إلى غاية شهر ماي في باقي أشهر السنة تكون جافة، المناخ

الصحراوي بالنسبة إلى مناطق الجنوب والواحات تتميز بموسم طويل حار منذ شهر ماي إلى غاية شهر سبتمبر ومناخ متوسطي ودافئ خلال باقي أشهر السنة الأمر الذي ينشط حركة السياح خلال فصل الشتاء أضف إلى ذلك المناطق الجبلية التي تزخر بها البلاد من مرتفعات ومغارات وكهوف ليس كذلك فقط بل يمتد ذلك إلى الطيور النادرة والينابيع المائية العذبة التي تميز بالبرودة صيفا والدفء شتاء كل هذه العوامل تعتبر عوامل جاذبة للسياح فهي تثير فيهم الفضول والرغبة في اكتشاف المكونات السياحية المتوفرة فيها، أضف إلى ذلك المناطق الصحراوية التي تعتبر مرصدا للزوار لحسنها وجمالها.¹²

2.2.3.1.1. الموارد الثقافية والتاريخية:

تزخر الجزائر بموارد سياحية ثقافية وتاريخية متنوعة لعل أهمها ما صنفته منظمة اليونسكو المتمثلة في كل من: تيمقاد، تيبازة، جميلة، الطاسيلي، قلعة بني حماد، قصر ميزاب، القصبة.¹³

3.3.1.1. تشكيل العقار السياحي:

قام المشرع الجزائري في إطار تحديد الشكل القانوني للعقار السياحي بتحديد في ثلاث أشكال رئيسية والمتمثلة في كل من مخطط التهيئة السياحية الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص الأمر الذي سوف يتم التطرق إليه بشيء من التفصيل من خلال ما يلي.

1.3.3.1.1. مناطق التوسع السياحي:

طبقا للمادة 1/02 من القانون رقم 03/03 تتمثل هذه المناطق في " كل منطقة أو إمتداد من الإقليم يتميز بصفات وخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن إستغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية " بالتالي فإنها تتمثل في الفضاءات المحمية والمصنفة والمحددة طبقا لنصوص قانونية تشتمل على تخطيط ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المكلف بتوجيه التجهيزات الفندقية والسياحية.¹⁴

2.3.3.1.1. الموقع السياحي:

يعد كل منظر أو موقع ذو أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية لا بد من تثمينه والمحافظة عليه من التلف أو الإندثار سواء بفعل الطبيعة أو الإنسان، يتميز بجاذبية سياحية لما يتمتع به من مظهر خلاب و ما يحتويه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه.¹⁵

3.3.3.1.1. المنطقة المحمية:

تعرفها الفقرة الثالثة من المادة 02 من القانون رقم 03-03 على أنها جزء من منطقة التوسع السياحي أو موقع سياحي غير قابل للبناء يتطلب حماية خاصة للمحافظة على خصوصيته الطبيعية ومؤهلاته مثل الحظائر الوطنية أو المحميات الأثرية أو الثقافية كالحظائر الثقافية التي تعد أحد المناطق المحمية.¹⁶

4.3.3.1.1. الطبيعة القانونية للعقار السياحي:

تتحدد الأطر القانونية لتصنيف العقار السياحي في الجزائر في ثلاث أشكال رئيسة وفق ما حدده القانون الجزائري وهو الأمر الذي سنذهب إليه بشيء من التفصيل من خلال ما يلي.

1.4.3.3.1.1. العقار السياحي ملك وطني عام:

فيما يخص هذا التصنيف فهي كل الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية القابلة للاستغلال والاستثمار العقاري السياحي طبقا لمخطط التهيئة السياحية، التي تم تصنيفها من بين الأملاك الوطنية العمومية سواء طبيعية كانت: أملاك بحرية شواطئ بحيرات أم صناعية كانت: كالأماكن الأثرية والحدائق العمومية طبقا للمواد 15 و المادة 16 على التوالي من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية.¹⁷

2.4.3.3.1.1. العقار السياحي ملك للخواص:

يعنى هذا التصنيف بتلك العقارات التي تعود ملكيتها للأفراد إلا أنها ذات طبيعة سياحية أي أنها تقع داخل مناطق التوسع السياحي بحيث يمنع على مالكيها استعمالها أو استغلالها خارج الغرض الأساسي الذي خصصت له الأمر الذي يوضحه نص المادة 19 من القانون 03-03.¹⁸

2. آليات إكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري:

قام المشرع الجزائري بتحديد أساليب إمتلاك أو إكتساب العقار السياحي و هذا بهدف تحديد الأطر القانونية والحقوق المتاحة والإلتزامات المترتبة بغية توفير الحماية لهذا العقار السياحي و ماله و التركيز على توجيهه إلى خدمة الصالح العام و هذا من خلال ثلاث صور أساسية الأمر الذي يمكن إيضاحه أكثر من خلال ما يلي.

1.2. عن طريق إستخدام حق الشفعة:

للإحاطة أكثر بهذه الآلية المتاحة لإكتساب العقار السياحي واستغلاه وجب التطرق إلى كل من التعريف والإجراءات المتبعة في ذلك وهو الأمر الذي سوف نستوضحه من خلال ما يلي.

1.1.2. تعريف حق الشفعة:

يعرف على أنه إستئثار الغير بحق الحلول محل المشتري قبل انتقال ملكية المبيع و يحدد نص المادة 21 /1 من القانون 03/03 والمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 98 / 70 الجهة المؤهلة لذلك في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وهذا باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري التي تتكفل بتنشيط وترقية وتأطير النشاطات السياحية وتعتبر الجهة المكلفة قانونا باستخدام حق الشفعة على العقارات السياحية والذي تمارسه على العقارات أو البناءات المنجزة في إطار القانون رقم 03/03 والمتواجدة في مناطق التوسع السياحي وتكون موضوع نقل ملكية إراديا بعوض أو بدون عوض.¹⁹

2.1.2. الإجراءات المتبعة لممارسة حق الشفعة²⁰:

بصدور المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المحدد لكيفيات ممارسة حق الشفعة من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الموضحة على النحو الآتي:

- تمارس الوكالة حق الشفعة على كل عقار مبني أو غير مبني يقع داخل منطقة التوسع السياحي المحدد ضمن مخطط التهيئة السياحية، يكون محل التنازل بمقابل أو بدون مقابل.
- يقدم كل من قرر بيع أملاكه تصريح للوزير المكلف بالسياحة حيث يتم تحديد شكله بموجب مقرر من الوزير.
- يجري إشعار الوكالة في أجل 15 يوما من قبل الوزير المكلف بالسياحة قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة.
- تعتبر الوكالة دراسة تقنية تبرز مختلف الوسائل المالية الضرورية والوصف والمحتوى للأملاك المراد إقتناؤها في أجل 03 أشهر وهذا إبتداءا من تاريخ إشعارها.
- تستخدم الوكالة حق الشفعة بواسطة رد مبرر موجه للوزير المكلف بالسياحة في حدود الآجال الممنوحة و تعتبر متنازلة في حال إنقضاء الآجال المحددة دون رد منها.

- يعلم الوزير مالك العقار في أجل 15 يوما من تاريخ المهلة الممنوحة للوكالة للإفصاح عن قرارها بشأن ممارسة حق الشفعة.
- يحق لمالك العقار أو البناء الشروع في بيع ملكه في حال عدم رد الوزير المكلف بالسياحة في أجل 04 أيام.
- تجري عملية البيع وفق الإتفاق بالتراضي بين الوكالة والمالك وعلى خلاف ذلك تتولى الجهة القضائية المختصة تحديد ثمن إقتناء الملكية محل حق الشفعة.

2.2. الإقتناء الودي:

الإتفاق لغة مشتقة من الفعل إتفق واتفقوا إتفاقا بمعنى تفاهموا واجتمعوا على أمر، وهو يمثل قبولا بالتراضي بين طرفين أو أكثر قانونا كما تجدر الإشارة إلى التفرقة بين العقد والإتفاق في الفقه التي تأخذ إتجاهين يتزعم الإتجاه الأول الفقيه الفرنسي بواتيه الذي يقر بضرورة تمييز بين كل من العقد والإتفاق على اعتبار هذا الأخير عم وأشمل حيث يتم الإتفاق عندهم بتوافق إرادتين أو أكثر على إنشاء إلتزام أو نقله أو تعديله أو إنهائه أما بالنسبة للعقد حسبهم فهو توافق إرادتين على إنشاء الحق حيث كان لهذا الإتجاه تأثير على قانون نابليون سنة 1804 الذي تبعه المشرع الجزائري الأمر الذي يظهر جليا في نص المادة 54 من القانون المدني أين أعتبر العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو مجموعة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما، في حين يذهب الإتجاه الثاني نحو مزج المفهومين و اعتبارهما يمثلان وحدة معنوية من خلال إزالة الفارق بين كل منهما، وهو الأمر الذي ذهب إليه كل من المشرع المصري والإيطالي استجابة للتقنيات الحديثة في مشروعهما للقانون المدني الذي لم يرى النور، الذي ذهب إلى اعتبار العقد اتفاق يقوم بين شخصين أو أكثر على إنشاء رابطة قانونية أو تعديلها أو إنهاؤها، وبالعودة إلى القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية وخاصة فيما يتعلق بأحكام الإقتناء الودي للعقار السياحي، التي تؤكد على اعتباره مجرد عقد يتم بين كل من مالك العقار والمصلحة المؤهلة قانونا التي يتم يمكن من خلالها الحصول على حامية للعقار على أن يتم تحرير العقد أمام الموثق وتسجيله في الشهر العقاري، حيث يقيد المشرع الجزائري انتقال الملكية من المالك إلى الدولة أو إحدى فروعها على أساس علاقة عقدية أساسها إتفاق كلا الطرفين مالك العقار وجهة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وعلى هذا الأساس فإن الإتفاق العقدي يتم بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وصاحب العقار المراد بيعه الخاضع لإرادة الأطراف وآليات نقل الملكية العقارية الأمر الذي توافق مع مضمون نص المادة 1/22 " يمكن إقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقا لإتفاق ودي بين الطرفين " كذلك هو الأمر بالنسبة إلى بيع الأراضي التابعة للأمالك الوطنية

الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية و الضرورية لإنجاز البرامج الإستشارية المحدد في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لإتفاق ودي.²¹

3.2. نزع الملكية للمنفعة العمومية:

يعتبر أحد الآليات التي تعتمد عليها الدولة بغية تكوين رصيد عقاري يمكنها من القيام بمختلف النشاطات والمشاريع الإستثمارية من جهة ومحاربة المضاربات العقارية من جهة أخرى، وبالرغم من قدسية حق الملكية و تكريس الصكوك المتعلقة بحقوق الإنسان والدساتير لحمايته وتنظيم أطره إلا أنه قد يتم اللجوء للمساس به من قبل الدولة أو أحد هيئاتها العامة على إعتباره حق غير مطلق، إلا أنه يتوجب رغم ذلك تحقيق الحاجيات الإقتصادية أو الإجتماعية المختلفة داخل نطاق تحقيق المنفعة العامة كقيد أساسي ومبرر جدي للجوء إلى نزع الملكية، وقد سعى المشرع الجزائري إلى الإحاطة والإلمام بهذه الملكية الخاصة من خلال مجموعة من الضمانات الإدارية التي تحقق الحماية لحقوق المالك، وأخرى قضائية يتم من خلالها تدخل القاضي بغية حماية أصحاب الملكيات من أي إنحراف للإدارة في خروجها عن دائرة مشروعيتها في نزع الملكية، و على العموم فهو عبارة عن عمل تقني تقوم به الإدارة ضمن أدائها لوظائفها في مواجهة الأملاك الخاصة في الخروج عن الحصول على الأموال عن طريق الشراء أو التآجير أو الهبة أو الوصية أما الإستثناء أن تضطر الإدارة إلى أخذ الملكية قصرا عن طريق تفعيل إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية وعلى العموم فإن هذه الأخيرة تحمل في طياتها جملة من الخصائص التي لعل أبرزها كونها عبارة عن إجراء إستثنائي حيث تمارس هذه الأخيرة في حال إستنفاد السبل الودية خاصة عن طريق التراضي كما أنه عبارة عن إجراء جبري مستمد من إمتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة للنقل الجبري لحقوق الملكية الذي يمتد إلى الحق وفق إجراءات إدارية وقضائية واضحة، يجب أن يكون الهدف الأساسي وراء هذا الإجراء تحقيق منفعة عامة فلا يصح نزع الملكية و حرمان مالكيها منها، أضف إلى ذلك الحق في التعويض الذي يأخذ طابعين نقدي أو عيني على أن يكون هذا الأخير عادلا حيث يغطي كل الضرر الناشئ عن نزع الملكية يعتبر هذا الأخير إلزاما يقع على عتق الإدارة كآلية من الآليات المعتمدة في حماية حق الملكية لذي تعرض لإجراءات النزع.²²

خاتمة:

يعتبر العقار السياحي ثروة غير قابلة للنفاذ ومصدرا مهما لتدفق النقدية إلى الداخل وقد عزز المشرع الجزائري الإهتمام بهذا الأخير ونظم تسييره ومختلف طرق إكتسابه من خلال الحرص على تشكيل بنية

وإطار قانوني سليمين لضمان سير أنشطة هذا الأخير بما يدعم سير عملياته وفقا لمجموعة من التشريعات والنصوص القانونية التي تمثل المنهج والأساس السليم لسريانها لعل أبرزه يتمثل في القانون 03/03 الذي جاء بأهم ما يتعلق بهذا الأخير من تعريف وأشكال و طرق إكتساب وغيرها من الأمور المتعلقة بنظام سير هذا الأخير، الأمر الجدير بالذكر أن هذا المصدر الفعال لتعزيز وترقية القدرة الوطنية على النمو وتحريك عجلة الإقتصاد قد لاقى ترحيبا كبيرا من طرف الدولة نظير الأهمية التي يكتسبها هذا الأخير والدور الفعال في تحقيق التنمية الإقتصادية خارج القطاع التقليدي الذي طالما تم الإعتماد عليه كمدخل وحيد لتحقيق النمو والذي لعله أصبح شبه عاجز عن تحقيق المعدلات المرجوة منه نتاج الإنخفاض الملحوظ على مستوى أسعار هذا الأخير إلا أنه ومن خلال هذه الدراسة تم التوصل إلى مجموعة من النتائج والملاحظات وكذا التوصيات الموضحة كما يلي:

- رغم إجتهد المشرع الجزائري في حصر مكونات العقار السياحي ومختلف أشكاله واجتهاده في وضع الأطر الأساسية لتنظيمه إلا أنه لم يقدم مفهوما واضحا محددا لهذا الأخير.
- تتمتع الجزائر بثروات سياحية جمة كما توفر الأطر اللازمة لتنشيط وتفعيل نشاط هذه الأخيرة إلا أن الملاحظ من خلال الواقع الجزائري وجود إنخفاض شديد لفعاليتها الأمر الذي يتطلب الدراسة والبحث حول الأسباب وسبل الوصول بهذه الأخيرة إلى المستويات المأمولة منها.
- العمل على نشر الوعي الثقافي حول العقار السياحي و دوره ومكانته الإقتصادية والعمل على دعم الحماية القانونية للدولة لهذا الأخير كتطبيق لمدخل التنمية المستدامة من مختلف طرق الحياة أو الإتلاف وإصدار نصوص قانونية تكفل ذلك بالإضافة إلى ضرورة إدراج العقار السياحي ضمن الأصناف القانونية للعقار في قانون التوجيه العقاري.
- يعتبر العقار السياحي أحد مداخل الإستثمار الذي يجب تكريس الأطر القانونية و الدعم اللازمين بغية تعزيز فعالية هذا الأخير على مستوى الإقتصاد.
- جمع مختلف النصوص و التشريعات القانونية المتعلقة بالحماية و تحديد الأطر التنظيمية لنشاط هذه الأخيرة كمرجع واحد لتسهيل عملية البحث والتسيير وحل المنازعات عند الإقتضاء.

التهميش والإحالات:

¹ _ تيشوش فاطمة الزهراء و سعادة فاطمة الزهرة، در العقار في التنمية و ترقية الاستثمار ، مجلة الفكر القانوني و السياسي، المجلد 1، العدد 1، 2017، ص 122.

² _ مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 4، العدد 06، جانفي 2012، ص 49.

³ _ تيشوش فاطمة الزهراء و سعادة فاطمة الزهرة، مرجع سابق، ص 123.

- ⁴ _ مزياني فريدة، مرجع سابق، ص 50 .
- ⁵ _ تيشوش فاطمة الزهراء و سعادة فاطمة الزهرة، مرجع سابق، ص- ص 123 - 124.
- ⁶ _ تيشوش فاطمة الزهراء و سعادة فاطمة الزهرة، المرجع السابق ، ص – ص 123 - 124.
- ⁷ _ شاهد إلياس و دفرور عبد النعيم، الإستثمار السياحي في الجزائر بين الإطار القانوني والمؤسساتي مجلة التنمية والإستشراف للبحوث والدراسات، المجلد 01، العدد 01، ديسمبر 2016، ص 25.
- ⁸ _ لخضر بن عليّة، دور الاستثمار السياحي في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في علوم التسيير، تخصص الإدارة البيئية و السياحية، جامعة ابراهيم سلطان شيبوط الجزائر 3، 2017/ 2018، ص 64.
- ⁹ _ سعيداني رشيد، أهمية الإستثمار السياحي في التنمية الإقتصادية – دراسة حالة الجزائر-، مجلة البشائر الإقتصادية، المجلد الثالث، العدد 02، جوان 2017، ص 04.
- ¹⁰ _ براينيس عبد القادر، صناعة السياحة و دورها في التنمية المستدامة للدول، مجلة الإستراتيجية و التنمية، المجلد 1، العدد 1، 2011، ص – ص 83 – 84.
- ¹¹ _ لخذاري عبد الحق و زغلامي حسيبة، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة، العدد 11 ، جانفي 2019، ص 256.
- ¹² _ محديد حميد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية، المجلد 07، العدد 05، 2018، ص – ص 297 – 298.
- ¹³ _ المرجع نفسه، ص 299.
- ¹⁴ _ لخذاري عبد الحق و زغلامي حسيبة، مرجع سابق، ص 257.
- ¹⁵ _ كحيل حياة، آليات إستغلال العقار السياحي الموجه للإستثمار، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 30، الجزء الأول، ص 133 .
- ¹⁶ _ لخذاري عبد الحق و زغلامي حسيبة، مرجع سابق، ص 257.
- ¹⁷ _ كحيل حياة، مرجع سابق، ص 134.
- ¹⁸ _ لخذاري عبد الحق و زغلامي حسيبة، مرجع سابق، ص 256.
- ¹⁹ -مصطفاوي عابدة، مرجع سابق، ص 161.
- ²⁰ -تقار مختار ومصطفى عبد النبي، طرق إكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري ، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية، المجلد 08 ، العدد 02، 2019، ص – ص 277 – 278.
- ²¹ -هنية شريفة، الإتفاق الودي كآلية من آليات اقتناء العقار السياحي، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية و الإقتصادية ، المجلد 08، العدد 04، 2019، ص – ص 141 - 142.
- ²² - تقار مختار و مصطفى عبد النبي، مرجع سابق، ص – ص 228 – 231.

قائمة المراجع:

- 1_ براينيس عبد القادر، صناعة السياحة ودورها في التنمية المستدامة للدول، مجلة الإستراتيجية والتنمية، المجلد 1، العدد 01، 2011.

- 2_ تقار مختار و مصطفى عبد النبي، طرق إكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية، مجلد 8، عدد2، 2019.
- 3_ تيشوش فاطمة الزهراء و سعادة فاطمة الزهرة، در العقار في التنمية و ترقية الاستثمار، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد 1، العدد 1، 2017.
- 4_ سعيداني رشيد، أهمية الإستثمار السياحي في التنمية الإقتصادية - دراسة حالة الجزائر-، مجلة البشائر الإقتصادية، المجلد الثالث، العدد 02، جوان 2017.
- 5_ شاهد إلياس ودفورور عبد النعيم، الإستثمار السياحي في الجزائر بين الإطار القانوني والمؤسسي، مجلة التنمية والإستشراف للبحوث والدراسات، المجلد 01، العدد 01، ديسمبر 2016.
- 6_ كحيل حياة، آليات إستغلال العقار السياحي الموجه للإستثمار، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 30.
- 7_ لخذاري عبد الحق وزغلامي حسيبة، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، عدد11، جوان 2019.
- 8_ لخضر بن علي، دور الاستثمار السياحي في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في علوم التسيير، تخصص الإدارة البيئية والسياحية، جامعة إبراهيم سلطان شيبوط الجزائر 3، 2017/ 2018.
- 9_ محديد حميد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية، مجلد 7، عدد 5، 2008.
- 10_ مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 4، العدد 06، جانفي 2012.
- 11_ هنية شريفة، الإتفاق الودي كآلية من آليات إقتناء العقار السياحي، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية، مجلد 8، عدد 4، 2019.