

تاريخ القبول: 2018/10/31

تاريخ الإرسال: 2018/10/08

## طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري

### Means of acquisition of tourist real estate in Algerian law

د.مصطفى عبد النبي

ط.د تقار مختار

Mostapha Abdennebi  
maitreabdennebi@gmail.comTeggar mokhtar  
tigr14m@hotmail.com

University of Ghardaia

جامعة غرداية

#### الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى إلقاء الضوء على موضوع جد مهم يمس بالدرجة الأولى الاقتصاد الوطني ومن خلاله القطاع السياحي وهو العقار السياحي، هذا الأخير الذي يعد من أهم البدائل لقطاع المحروقات والمعمول عليه ليكون مورد مستقر للخزينة العمومية للدولة، أين ارتبط نجاح العملية الاستثمارية بمدى توفره وسهولة الحصول عليه واكتسابه.

**الكلمات المفتاحية:** الاستثمار السياحي؛ العقار السياحي؛ القانون الجزائري؛ طرق اكتساب العقار السياحي

#### Abstract:

The aim of this study is to shed light on a very important topic that touches primarily on the national economy through which the tourism sector is the tourist property. The latter is considered one of the most important alternatives to the hydrocarbons sector and is reliable to be a stable resource for the state treasury. And gain it.

Keywords: tourism investment - tourist property - Algerian law - ways to acquire tourist property.

#### مقدمة:

لقد كان للوضع الراهن الذي تشهده الجزائر من انهيار مستمر وغير منتظر لأسعار البترول، الأثر البالغ في التفكير جديا في استغلال موارد أخرى كبديل للثروة البترولية، ونخص بالذكر في هذا الشأن العقار وتحديدا السياحي منه، كأهم مصدر للاستثمار السياحي وخصوصا في ظل ما تزخر به الجزائر من موارد سياحية هائلة

ومتنوعة، تتوع المناطق الجغرافية للوطن أين تستطيع أن تكون رائدة في هذا المجال على المستوى المتوسطي إن لم نقل العالمي.

إذ اقر المشرع الجزائري بحتمية تبني منهجية جديدة لتطوير وتثمين الإمكانيات المتاحة، وهذا بالاعتماد على العقار السياحي ومكوناته كمحدد أساسي لإنجاح العملية الاستثمارية، وذلك من خلال محاولة التحكم في تهيئة وتسيير هذا الأخير.

على ضوء ما سبق يمكننا طرح الإشكالية التالية: ما المقصود بالعقار السياحي؟ وما هي الطرق المتاحة لاكتسابه في ظل القانون الجزائري؟

إن الإجابة على هذين التساؤلين يدفعنا إلى التطرق للعقار السياحي وتشكيلاته (المحور الأول)، ثم استعراض مختلف الطرق الممكنة لاكتسابه (المحور الثاني)

### المحور الأول: العقار السياحي وتشكيلاته

تزرخ الجزائر كدولة متوسطة بثروات هائلة لعل أهمها العقار بمختلف تصنيفاته، باعتباره ثروة لا تزول ومورد مالي مستقر ونخص بالذكر العقار السياحي، لذا سنتعرض للعقار السياحي ومكوناته (أولا)، هذا الأخير الذي يتشكل من ثلاثة أراضي وفقا لمخطط التهيئة السياحية (ثانيا).

### أولا/ العقار السياحي ومكوناته:

نعالج من خلال هذا العنصر تعريف العقار السياحي (1) ثم نتطرق لأهم الأصناف المكونة له (2).

### 1- تعريف العقار السياحي:

لم يعرف للعقار السياحي تعريفا محددًا، فبالنظر إلى تركيبية العبارة المكونة له نلاحظ وجود مصطلحين اثنين، الأول مصطلح العقار والمقصود به: " كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف"<sup>1</sup>، والآخر مصطلح السياحي المشتق من السياحة، والتي عرفها HUNZIHHER بأنها: "مجموعة العلاقات والظواهر التي تنتج وتترتب على السعر وعلى إقامة مؤقتة لشخص ما في مكان ما، طالما أن هذه الإقامة مؤقتة لا تتحول إلى إقامة دائمة، وطالما لم ترتبط هذه الإقامة بنشاط يعود بربح ما على هذا الشخص"<sup>2</sup>.

وبالرجوع إلى المشرع الجزائري نجد أنه لم يعرف العقار السياحي رغم ما تضمنه القانون رقم 03-03 في مادته 20 من مصطلح العقار السياحي، وإنما اكتفى بتعريفه من خلال تبيان تشكيلته<sup>3</sup>، وهو ما كان مقصودا من نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86/07 التي مفادها أن مخطط التهيئة السياحية ينظم كيفية تهيئة وتسيير المواصلات الخاصة بالبناء للعقارات حسب الطابع السياحي للموقع، بمعنى أنه يهتم بتنظيم وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>4</sup>.

وعلى هذا الأساس وفي ظل عدم تحديد تعريف دقيق للعقار السياحي، اتجهت بعض المحاولات الفقهية إلى استقراء ما في مضمون النصوص القانونية والتنظيمية النازمة للعقار السياحي، على غرار أنه: "مجموعة الأراضي والمباني المتضمنة للأنشطة السياحية التي تشكل جزءا من مناطق التوسع السياحي، مضافا إليها الآثار والمدن الأثرية المعترف بأهميتها التاريخية والثقافية"<sup>5</sup>.

## 2- مكونات العقار السياحي:

يشتمل العقار السياحي على حسب ما تضمنته النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له على كل من مناطق التوسع السياحي (أ) والمواقع السياحية والمناطق المحمية (ب).

### أ- مناطق التوسع السياحي:

عرفتها المادة 02 فقرة 1 من القانون رقم 03-03 بأنها: "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"، إذ يتم تهيئة وتسيير واستغلال هذه المناطق التوسعية وفقا لمواصفات مخطط التهيئة السياحية المعد من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة والمدرج ضمن أدوات تهيئة الإقليم<sup>6</sup>.

إن ما يستشف من نص المادة المذكورة آنفا أن مناطق التوسع السياحي هي عبارة عن فضاء غير مبني مؤهل لإقامة منشآت سياحية واستغلالها لتطوير أي نوع من أنواع السياحة المدرة للمداخيل على غرار المؤسسات الفندقية، الأقطاب السياحية للامتياز، الشواطئ والمياه الحموية<sup>7</sup>.

## ب- المواقع السياحية والمناطق المحمية

تتواجد كل من المواقع السياحية والمناطق المحمية ضمن مكونات العقار ولها دورها وأهميتها التي لا تقل عن مناطق التوسع السياحي، وهذا ما تفسره مجموعة النصوص القانونية والتنظيمية التي أحاطها بها المشرع الجزائري.

إذ يعرف الموقع السياحي على أنه: "كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب المظهر الخلاب أو بما يحتويه من عجائب وخصائص طبيعية أو بنايات 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".<sup>8</sup>

أما المناطق المحمية فتعد جزءا من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء، ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية<sup>9</sup>، وهي بمثابة مناطق محمية طبقا للقانون 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة<sup>10</sup>، وتشمل كل من الحظائر الوطنية الطبيعية والمنطقة الفاصلة ومنطقة العبور<sup>11</sup>.

## ثانيا/ تشكيل العقار السياحي:

تنص المادة 20 من القانون 03-03 على أنه: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية وتضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص.

## 1- الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية :

ويقصد بها تلك الأماكن الوطنية العمومية التي تتكون من الحقوق والأماكن العقارية، التي يستعملها الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام، شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة، تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص بهذا المرفق<sup>12</sup>، كما يدخل ضمنها الثروات والموارد الطبيعية<sup>13</sup>، وتكون هذه الأماكن على حالتين إما طبيعية أو اصطناعية وفي كلتا الحالتين هي غير قابلة للتصرف والتقاعد والحجز<sup>14</sup>، وهما نوعان في الأصل يعتبران ملك وطني عمومي، وفي نفس الوقت عقار سياحي لكونهما ينظمان أنشطة سياحية في حضانة العقار السياحي<sup>15</sup>.

## 2- الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة:

عرفتها المادة 03 فقرة 2 من القانون 90-30 بأنها: " أما الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة وتباع هذه الأملاك الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لإنجاح البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوكالة للتنمية السياحية طبقا لاتفاق ودي.

وسواء كانت هذه الأملاك تابعة للدولة أو إحدى مجموعاتها الإقليمية، فإنها تكون من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، كما قد تكون أراضي تم إلغاء تخصيصها أو تصنيفها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العمومية، وبذلك تكون لها القابلية للبيع والإيجار والتبادل.

## 3- الأراضي التابعة للخواص:

وهي عبارة عن ملكية خاصة موجودة داخل مناطق التوسع السياحي<sup>16</sup>، أي أنها في شكل ملكيات عقارية خاصة ذات طابع سياحي، تتميز بحق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية، من أجل استعمالها وفق وظيفتها أو غرضها<sup>17</sup>، إذ تلجا الوكالة الوطنية للتنمية السياحية إلى اقتنائها إذا استدعت الضرورة ذلك<sup>18</sup>، وتكون محلا لممارسة حق الشفعة أو نزع الملكية للمنفعة العمومية<sup>19</sup>.

إذ تتواجد هذه الأملاك الخاصة في حالة مشيدة أو قابلة للتشييد وبها خصائص سياحية محمية غالبيتها عبارة عن فنادق وقرى سياحية ومطاعم.

## المحور الثاني: طرق اكتساب العقار السياحي:

سبق وأن اشرنا أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي الهيئة المعنية بتسيير وتهيئة مناطق التوسع السياحي، أين أمدها المشرع بعدة أطر من أجل اكتساب العقار السياحي بغية تحقيق الأهداف المتوخاة من استغلاله وتسييره، إذ تتضمن ثلاثة طرق نستعرضها تباعا كآآتي:

## أولاً/ عن طريق استعمال حق الشفعة:

إن الإلمام بهذه الطريقة كأحد الطرق الممكنة لاكتساب العقار السياحي، يستوجب الوقوف عند تعريف حق الشفعة (1)، ثم تحديد الإجراءات المتبعة لممارسة هذا الحق (2).

## 1- تعريف حق الشفعة:

يجد مصطلح حق الشفعة مصدره في الشريعة العامة، وذلك من خلال المادة 749 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أن: " الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية"، أو هو استثناء الغير بحق الحلول محل المشتري قبل انتقال ملكية المبيع<sup>20</sup>.

فهنا تمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة صلاحياتها كمنشط ومؤطر للنشاطات السياحية، وذلك في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية، وهذا على كل العقارات أو البناءات المشيدة في ظل القانون رقم 03-03 وتكون محلاً إما لنقل الملكية إرادياً بعوض أو بدون عوض<sup>21</sup>، ويتم تحديد كيفية ذلك عن طريق التنظيم.

## 2- الإجراءات المتبعة لممارسة حق الشفعة:

وبالفعل فقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 385/06 الذي يحدد كيفية ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وهي على النحو الآتي<sup>22</sup>:

- يخول للوكالة ممارسة حق الشفعة على كل عقار مبني أو غير مبني واقع داخل منطقة التوسع السياحي المحدد ضمن مخطط التهيئة السياحية، ويكون محل تنازل بمقابل أو بدون مقابل.

- يلزم كل من قرر بيع أملاكه بتقديم تصريح للوزير المكلف بالسياحة يحدد شكله بموجب مقرر من الوزير.

- يتم إشعار الوكالة في أجل 15 يوماً من قبل الوزير المكلف بالسياحة قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة.

- تعد الوكالة دراسة تقنية تبرز فيها الوصف والمحتوى وكذا التقييم والوسائل المالية الضرورية للأمالك المراد اقتناؤها في أجل ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ إشعارها.

- تمارس الوكالة حقها في الشفعة بواسطة رد مبرر موجه للوزير المكلف بالسياحة وفي حدود الآجال الممنوحة لها وتعد متنازلة عن ذلك إذا انقضت تلك الآجال دون رد منها.
- يقوم الوزير بإعلام مالك العقار في أجل 15 يوما من تاريخ انتهاء المهلة الممنوحة للوكالة للإفصاح عن قرارها بشأن ممارسة حق الشفعة.
- في حالة عدم رد الوزير المكلف بالسياحة في أجل أربعة (04) أشهر يحق لمالك العقار أو البناء الشروع في بيع ملكه.
- يتم البيع في إطار الاتفاق بالتراضي بين الوكالة والمالك، وإلا فإن الجهة القضائية المختصة هي من يؤول إليها تحديد ثمن اقتناء الملكية محل حق الشفعة.

#### ثانيا/ بناء على اتفاق ودي:

نصت المادة 22 فقرة 01 من القانون 03-03 على أنه: " يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقا لاتفاق ودي بين الطرفين ". بمعنى أنه يتم بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ومالك العقار اتفاق يخضع لإرادة الطرفين وتحكمه إجراءات نقل الملكية العقارية.

كما أن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والضرورية لانجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية تباع للوكالة وفقا لاتفاق ودي<sup>23</sup>.

#### ثالثا/ عن طريق نزع الملكية للمنفعة العمومية:

يعتبر نظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إحدى الآليات التي تعتمدها الدولة في سبيل تكوين رصيد عقاري يمكنها من القيام بمختلف النشاطات والمشاريع الاستثمارية هذا من جهة ، ومحاربة المضاربات العقارية من جهة أخرى.

فبالرغم من قدسية حق الملكية وتكريس مختلف الصكوك المتعاقبة لحقوق الإنسان والدساتير الحديثة له وتأكيدا على ضرورة احترامه<sup>24</sup>، إلا أن الدولة أو إحدى هيئاتها العامة قد تضطر للمساس به باعتباره حقا ليس مطلقا، ولكن يتوجب في الوقت نفسه أن يتم ذلك تحت وطأة تلبية الحاجيات الاقتصادية أو الاجتماعية المختلفة التي لها صلة

بالمنفعة العامة<sup>25</sup>، إذ ليس لها ممارسة هذا الحق والمساس بالملكية الخاصة خارج نطاق تحقيق المنفعة العامة كفيد أساسي ومبرر جدي للجوء إلى نزع الملكية.

وفي هذا الإطار فقد سعى المشرع الجزائري إلى إحاطة هذه الملكية الخاصة بجملة من الضمانات الإدارية تسمح للمالك حماية حقه، وأخرى قضائية يتدخل من خلالها القاضي لحماية أصحاب الملكيات من أي انحراف للإدارة تخرج به عن دائرة المشروعية في نزع الملكية.

وعليه ومن أجل الإحاطة بهذا الإجراء يتوجب علينا التطرق لثلاثة نقاط، لمفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (1) ثم نستعرض أهم الضمانات الإدارية لتنفيذ عملية نزع الملكية (2) بالإضافة إلى نطاق نزع الملكية للمنفعة العامة (3).

### 1- مفهوم نزع الملكية للمنفعة العمومية:

إن نظام نزع الملكية للمنفعة العامة يعد عملا تقنيا تقوم به الإدارة ضمن أدائها لوظائفها في مواجهة الأملاك الخاصة، فالأصل أن تنتهج السبيل الرضائي في الحصول على هذه الأموال، فإما أن تشتريها أو توجرها كما قد تمنح لها على سبيل الهبة<sup>26</sup> أو الوصية<sup>27</sup>، أما الاستثناء فقد تضطر الإدارة إلى أخذ الملكية جبرا بواسطة تفعيل إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية.

من هذا المنطلق سنتناول بالتعريف إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية (أ) ثم نعدد خصائص هذا الإجراء (ب).

### أ- تعريف نزع الملكية للمنفعة العمومية:

تعددت التعاريف في هذا الخصوص، ومن بينها ما جاء به الدكتور سليمان محمد الطماوي: "يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه عما يناله من ضرر"<sup>28</sup>، كما يقصد به الإجراء الذي يسمح للإدارة بأن تكتسب السلطة على الممتلكات الخاصة بشكل عادل للمصلحة العامة مقابل تعويض.

« L'expropriation, la procédure qui permet à l'administration d'acquérir d'autorité, en la forme légale et dans l'intérêt public, des immeubles privées moyennant indemnité »<sup>29</sup>



في حين يرى آخر أن نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر وسيلة لإلحاق أموال خاصة في دائرة الملكية العامة<sup>30</sup>، وكذلك تعريف الدكتور محمد أنس قاسم جعفر الذي جاء فيه أن: "نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"<sup>31</sup>. وما يتضح من خلال هاته التعاريف أن نزع الملكية للمنفعة العامة هي بمثابة المساس بحق خاص لتحقيق منفعة عامة.

#### ب- خصائص نزع الملكية للمنفعة العمومية

تنص المادة 02 من القانون 11/91 على أنه: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك وحقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية.

وزيادة على ذلك، لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لتعليمات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية."

على ضوء هذا التعريف نستخلص أربعة خصائص تميز إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة وهي:

- إجراء استثنائي: يعد طريق ذو طابع استثنائي تلجأ إليه الإدارة عند استفاد كل السبل الودية وخصوصا طريق التراضي، وهو ما يعد قييدا على الإدارة في ممارسة هذا الإجراء، إذ تلزم بتقديم تقرير تثبت من خلاله محاولاتها لاقتناء هذه الأموال بالتراضي، وإلا اعتبرت مخالفة لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 1993/04/27<sup>32</sup>.

- إجراء جبري: وهو مستمد من امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة<sup>33</sup>، أين يتم النقل الجبري لحقوق الملكية الذي يمتد إلى حق<sup>34</sup>، فلإشارة أن القانون الفرنسي في ظل الأمر المؤرخ في 23 أكتوبر 1958 المتضمن نزع الملكية كان يقسم نزع الملكية إلى مرحلتين، المرحلة الأولى إدارية والثانية قضائية، أين القاضي هو المختص بنزع

الملكية بموجب أمر قضائي، أما في الجزائر فدوره ضعيف إذ لا يمكنه التدخل إلا في حالة ما رفعت أمامه دعوى بهذا الشأن<sup>35</sup>.

- **ضرورة تحقق المنفعة العامة:** فلا يجوز نزع الملكية وحرمان أصحابها منها دون أن يكون الهدف هو تحقيق المنفعة العامة<sup>36</sup>.

- **الحق في التعويض:** ويكون ذلك بالتعويض النقدي أو العيني على أن يكون تعويضا عادلا منصفًا بحيث يغطي كل الضرر الناشئ عن نزع الملكية، وهو التزام يقع على الإدارة لحماية حق الملكية الذي تعرض لإجراءات النزع وقيد لحد مباشرة إجراءات نزع الملكية<sup>37</sup>.

## 2- الضمانات الإدارية لنزع الملكية للمنفعة العمومية:

حماية لحق المالك في ملكيته تكفل المشرع الجزائري بوضع جملة من الضمانات الإدارية، في إطار تنفيذ عملية نزع الملكية وقوام هذه الضمانات ضرورة توفر نص قانوني يجيز نزع الملكية للمنفعة العمومية (أ)، بالإضافة إلى اشتراط تعويض كمقابل للمالك نظير نزع ملكيته (ب).

### أ- توفر نص قانوني يجيز إجراء نزع الملكية:

إن عملية نزع الملكية من صاحبها يستلزم وجود أساس قانوني تستند عليه الإدارة حيال رغبتها في امتلاك هذا الحق، ويشمل هذا الأخير كل من الإطار الدستوري في المقام الأول والإطار التشريعي ثانياً.

### - الإطار الدستوري:

تؤكد كل الدساتير الحديثة على ضرورة احترام حق الملكية الخاصة وعدم الاعتداء عليه، ما لم يتقرر دستورياً خلاف ذلك كنزع الملكية للمنفعة العامة، ولكن في كنف احترام الإجراءات المتبعة في هذا الشأن.

فقد أقر المشرع في نص المادة 64 من دستور 2016<sup>38</sup> بضمانة حق الملكية الخاصة، وهو ما يؤكد الاهتمام الذي يوليها رغم أن مصطلح مضمونة جاءت فضفاضة وليست مطلقة، وهو ما يفتح الباب أمام الإدارة من أجل مباشرة نزع الملكية تحت غطاء المنفعة العامة. كذلك ومن خلال المادة 157 من الدستور التي نصت على

الصلاحيات الممنوحة للقضاء من أجل حماية المجتمع والحفاظ على الحقوق الأساسية، يكون قد قرر الحماية لحق الملكية الخاصة.

#### - الإطار التشريعي:

الدولة وهيئاتها الإدارية الحق في نزع الملكية للمنفعة العمومية، وقد تقرر ذلك من خلال النصوص التشريعية الآتي بيانها:

✓ **في القانون المدني:** نصت المادة 667 فقرة 01 من القانون المدني الجزائري على أنه " لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أنه للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع بعض الحقوق العينية العقارية مقابل تعويض"<sup>39</sup>.

من خلال نص المادة نخلص أن الملكية الخاصة مكفولة ولا يمكن الاعتداء عليها إلا من خلال ضوابط وإجراءات ينص عليها القانون ونظير مقابل يشكل تعويضا عن الملكية المنزوعة.

✓ **في قانون نزع الملكية:** تضمن المرسوم التنفيذي رقم 186/93 للقانون 11/91 الإجراءات المفروض على الإدارة إتباعها في سبيل إجراء عملية نزع الملكية ونظمها بدقة.

✓ **في قانون التوجيه العقاري:** من خلال نص المادة 72 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، تم التأكيد على حق المالك المنزوع ملكيته في الحصول على تعويض قبلي وعادل ومنصف، وذلك إما في شكل تعويض نقدي أو في شكل عقار مماثل للملكية المنزوعة إن أمكن ذلك<sup>40</sup>.

#### ب- التعويض عن نزع الملكية:

يشكل التعويض أهم الضمانات المكفولة للملكية الخاصة، وتمثل مقابلا نظير الاعتداء على حق الملكية، وقد تكفل القانون 11/91 بوضع القواعد التي تحدد مدى توافر الضرر وعناصر تقدير التعويض وإجراءات تحديد التعويض ودفعه<sup>41</sup>، إلا أن الملاحظ فيها هو طول مدتها وخصوصا في حالة رفع النزاع أمام القضاء<sup>42</sup>.

### 3- نطاق نزع الملكية للمنفعة العامة

سبقت الإشارة أن العقار يتكون من ثلاثة أصناف، العقارات التابعة للأمالك الوطنية العمومية، وتلك التابعة لأمالك الأشخاص المعنوية العامة وكذلك الأملاك التابعة للخواص.

فإذا كانت الأملاك الوطنية العامة أو ما يصطلح عليه " بالدومين العام " لا تسري عليها إجراءات نزع الملكية بحكم الحماية القانونية التي تشملها، والتي تجعل منها أموالا غير قابلة للتصرف فيها<sup>43</sup>، فإن الأملاك العقارية التابعة للأشخاص المعنوية أو الدومين الخاص يمكن نزع ملكيته ولكن ليس من قبل نفس الهيئة التي ينتمي إليها، بمعنى أنه مثلا لا يمكن للبلدية أن تنزع ملكية عقار تابع لدومينها الخاص وإحاقه بالدومين العام التابع لها، إذ لا يتم ذلك إلا بموجب قرار إداري صادر عنها، في حين يمكن للهيئات الأخرى كالدولة أو الولاية نزع عقار تابع للدومين الخاص للبلدية وضمه ضمن الدومين العام للدولة أو الولاية<sup>44</sup>.

وكذلك الحال بالنسبة للأمالك التابعة للخواص، فهي بدورها قابلة لنزع الملكية بغض النظر عن صفة مالكيها خواصا طبيعيين أو معنويين، ومهما كانت وضعيتهم القانونية، فيشمل هذا الإجراء كل من أملاك القصر والمحجور عليهم، أملاك عديمي الأهلية والأملاك الوقفية، أملاك الغائبين والأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية وكذا أملاك الأجانب، وهذا نظرا لطبيعة إجراء نزع الملكية كطريق جبري واستثنائي، ويسقط من كل هذا أملاك الدول الأجنبية لصبغتها الدبلوماسية<sup>45</sup>.

### الخاتمة

لما أصبحت السياحة اليوم تشكل صناعة هامة في الاقتصاد العالمي، أدى ذلك إلى حتمية العمل على ترقيتها وتطويرها كقطاع وحيد من شأنه تنشيط بقية القطاعات الاقتصادية الأخرى بالإضافة إلى اعتباره مورد مستدام لا ينضب.

الأمر الذي جعل من العقار السياحي يعد عنصرا هاما وحيويا في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وهو ما تضمنته النصوص التشريعية والتنظيمية النازمة لهذا الأخير، لاسيما القانون 03-03 الذي أفرد نصوص جديدة من أجل تفعيل دوره في

العملية الاستثمارية، على غرار مناطق التوسع السياحي التي يتم تحديدها بالاعتماد على مخطط التنمية السياحية، هذا الأخير وان كان مراده تحقيق الأهداف المتوخاة من المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، إلا أن البطء في إجراءات إعداده والقيود الذي وضعت على استغلال واستثمار العقار السياحي الخارج عن مناطق التوسع السياحي، نتج عنه ظاهرة العزوف لدى غالبية المستثمرين وبحثهم على مناطق وفضاءات أخرى لتجسيد مشاريعهم الاستثمارية.

هذا وتضطلع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بدور حصري في تهيئة وتسيير مناطق التوسع السياحي الحاضنة للعقار السياحي، وفي سبيل ذلك أمدتها المشرع بعدة وسائل لاكتساب العقار السياحي من قبيل استعمال حق الشفعة أو عن طريق اتفاق ودي أو بواسطة استعمال تفعيل إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة.

إلا أنه ومن خلال هذه الدراسة توصلنا إلى بعض النتائج والملاحظات وكذا جملة من التوصيات نلخصها في النقاط التالية:

- أن العقار السياحي كمورد دائم ومستقر يعتبر من أهم بدائل الثروة البترولية وخصوصا في ظل ما تشهده هذه الأخيرة من تذبذب وعدم الاستقرار في الأسعار.
- تزخر الجزائر بعدة مؤهلات سياحية هائلة ومتنوعة من شأنها أن تضعها من الدول الرائدة على المستوى المتوسطي وحتى العالمي.
- أن كل الأملاك العقارية تسري عليها إجراءات نزع الملكية ماعدا الوطنية العامة أو ما يصطلح عليه " بالدومين العام " أين تشملها الحماية القانونية وتجعل منها أموالا غير قابلة للتصرف فيها.
- أن عملية تقرير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية يمر بمرحلتين الأولى إدارية تتم من خلالها كل الإجراءات المتعلقة بنقل الملكية، في حين أن المرحلة القضائية كرقابة بعدية لا تتم إلا بعد رفع النزاع أمام القاضي الإداري، وهذا ما يفتح الباب أمام الإدارة بان تقرر تعويضا لا يتناسب والقيمة الحقيقية للأموال المنزوعة ولا مع الضرر الحاصل وبالتالي إطالة الأمد في حصول منزوع الملكية على تعويضه.

- أن القاضي الإداري ليس مختصا في المادة العقارية وبالتالي من الأفضل تكوينه في هذا الميدان أو العمل بنظام الازدواجية، أين يختص القاضي الإداري بدعوى الإلغاء في حين يضطلع القاضي العادي بمنازعات التعويض.
  - أما التوصيات فنوجزها في النقاط التالية:
  - ضرورة تطوير وتنميين الإمكانيات المتاحة من العقار السياحي وذلك من خلال فعالية التحكم في تهيئته وتسييره
  - إعطاء فعالية أكبر لدور القاضي في تقرير نزاع الملكية وعدم ترك للإدارة نقل الملكية لنفسها بنفسها، على خلاف ما هو معمول به في القانون الفرنسي الذي كرس للقاضي دوره الجوهري في نقل الملكية، مما يشكل ضمانة أكثر لحقوق الأفراد.
  - إشراك الطرف المنزوع ملكيته في تعيين مبلغ التعويض وليس وضعه عن طريق الإيداع الآلي من قبل الإدارة التي قد تتعسف ولا تراعي مبدأ التعويض العادل والمنصف.
- الهوامش والمراجع المعتمدة:**

- 1 - المادة 683 فقرة 01 من الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادرة في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 05-10، مؤرخ في 20 جوان 2005، ج ر عدد 44، صادرة في 26 جوان 2005.
- 2 - الفاغوري أسامة صبحي، الإرشاد السياحي ما بين النظرية والتطبيق، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، جامعة الزيتونة، الأردن، الطبعة الأولى، 2006، ص 5، مثنى الحورى، إسماعيل محمد علي الدباغ، مبادئ السفر والسياحة، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، عمان، 2001، ص ص 44-45.
- 3 - القانون رقم 03-03، مؤرخ في 17/02/2003، يتعلق بمناطق التوسع السياحي، ج ر عدد 11، صادرة في 19/02/2003.

- 4 - المرسوم التنفيذي رقم 07-86، مؤرخ في 11 مارس 2007، يحدد كيفية إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد 17، صادر 14 مارس 2003.
- 5- سميحة حنان خوادجية، " محاضرات في مقياس العقار الصناعي"، جامعة قسنطينة 01، 2015-2016، ص 13.
- 6- مصطفى عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، د س ن، ص 148.
- 7- بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر: مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتطبيقية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، يونيو 2016، ص
- 8- المادة 02 فقرة 02 من القانون 03-03، المؤرخ في 2003/02/17.
- 9- المادة 02 فقرة 03 من القانون 03-03، مؤرخ في 2003/02/17.
- 10- القانون رقم 11-02، مؤرخ في 2011/02/17، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 13، صادرة في 2011/02/28.
- 11- يقصد بالحظائر الوطنية الطبيعية مجال طبيعي ذو أهمية وطنية، ينشأ بهدف الحماية التامة لنظام أو عدة أنظمة بيئية، كما يهدف أيضا إلى ضمان المحافظة على المناطق الطبيعية الفريدة من نوعها وحمايتها بحكم تنوعها البيولوجي، من خلال جعلها مفتوحة للجمهور للترفيه والترفيه
- 12- المادة 12 من القانون رقم 90-30، مؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملك الوطنية، ج ر عدد 52، صادرة في 1990/12/02.
- 13- المادة 06 من القانون رقم 08-14، مؤرخ في 2008/06/20، ج ر عدد 44، صادرة في 2008/08/03، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30، مؤرخ في 1990/12/01.

- 14- أمير يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 28.
- 15- منى حنيش، النظام القانوني والمؤسسي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدية، 2012-2013.
- 16- مصطفى عايدة، المرجع السابق، ص 158.
- 17- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 05.
- 18- المادة 22 فقرة 03 من القانون 03-03، المؤرخ في 2003/02/17.
- 19- مصطفى عايدة، المرجع نفسه، ص 158.
- 20 سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 240.
- 21- المادة 21 من القانون 03-03 المؤرخ في 2003/02/17.
- 22- المرسوم رقم 06-385، المؤرخ في 2006/10/28، يحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفاعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد 70 الصادرة في 2006/11/05.
- 23- المادة 22 فقرة 03 من القانون 03-03 المؤرخ في 2003/02/17.
- 24 - Déclaration des droits de l'homme et du citoyen : article 17 « la propriété étant droits inviolable et sacré. nul peut en être privé, si n'est lorsque la nécessité publique légalement constaté, exigé évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnités »
- 25- يقصد بها مجموعة مصالح الأفراد المكونة للمجتمع، كما تعرف أيضا حرمان مالك العقار من ملكيته جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه عما يناله من ضرر، أنظر سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، د ط، 1975، ص 649.



- 26- فؤاد العطار، القانون الإداري، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الثالثة، 1976، ص558.
- 27- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، د ط، 1975، ص 270.
- 28- سليمان محمد الطماوي، المرجع نفسه، ص649.
- 29 - HAROUN MEHDI, le régime des investissements en Algérie à la lumière des conventions franco-algerienne.LITEC.paris,2000, 481.
- 30- محمد فاروق عبد المجيد، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في نطاق القانون الجزائري، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص 224 (بتصرف).
- 31- محمد أنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأحكام الإدارة والأشغال العمومية، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص 88.
- 32- المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المؤرخ في 27/04/1993، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 51 الصادرة في 1993/08/01.
- 33- عبد الغني بسيوني عبد الله، امتيازات السلطة الإدارية، ب د ن، د ط، 1993، القاهرة، ص34.
- 34- متولي إبراهيم، المغربي حسن، دور حوافز لاستثمار في تعجيل النمو الاقتصادي، دار الفكر العربي، القاهرة، الطبعة الأولى، 2011، ص 315.
- 35 وناس عقيلة، "النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري"، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2006، ص 6.
- 36- سماعين شامة، المرجع السابق، ص 229.

37- حسين نوار، " الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو دون سنة مناقشة، ص 94.

38- الدستور لسنة 1996، ج ر، عدد 76، الصادرة بتاريخ: 08 ديسمبر 1996، المعدل بالقانون رقم 02-03، المؤرخ في: 10 أبريل 2002، ج ر، العدد 25، الصادرة بتاريخ: 14 أبريل 2002، والقانون رقم 08-19، المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج ر، العدد 63، الصادرة بتاريخ: 16 نوفمبر 2008، والقانون رقم 16-01، المؤرخ في: 06 مارس 2016، ج ر، العدد 14، الصادرة بتاريخ: 07 مارس 2016.

39- المادة 667 فقرة 01 من الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني

40- القانون رقم 90-25، مؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادرة في 18/11/1990.

41- القانون رقم 91-11، مؤرخ في 27/04/1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21، صادرة في 08/05/1991.

42 براحلية زويبر، "التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية"، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008، ص 97.

43- تنص المادة 689 من القانون المدني الجزائري على أنه: " لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم".

44- وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 18.

45- القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.