



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة العربي التبسي - تبسة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم : الحقوق



## الشفعة داخل مناطق التوسع العمراني والمواقع السياحية

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق  
التخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذة:

مراحي ريم

إعداد الطالب:

كثير محمد أمين

### لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
الهام بخوش	أستاذ مساعد - أ -	رئيسا
ريم مراحي	أستاذ محاضر - ب -	مشرفا ومقررا
فيصل الوافي	أستاذ محاضر - ب -	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية: 2020/2019





وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة العربي التبسي - تبسة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم : الحقوق



## الشفعة داخل مناطق التوسع العمراني والمواقع السياحية

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق  
التخصص: قانون عقاري

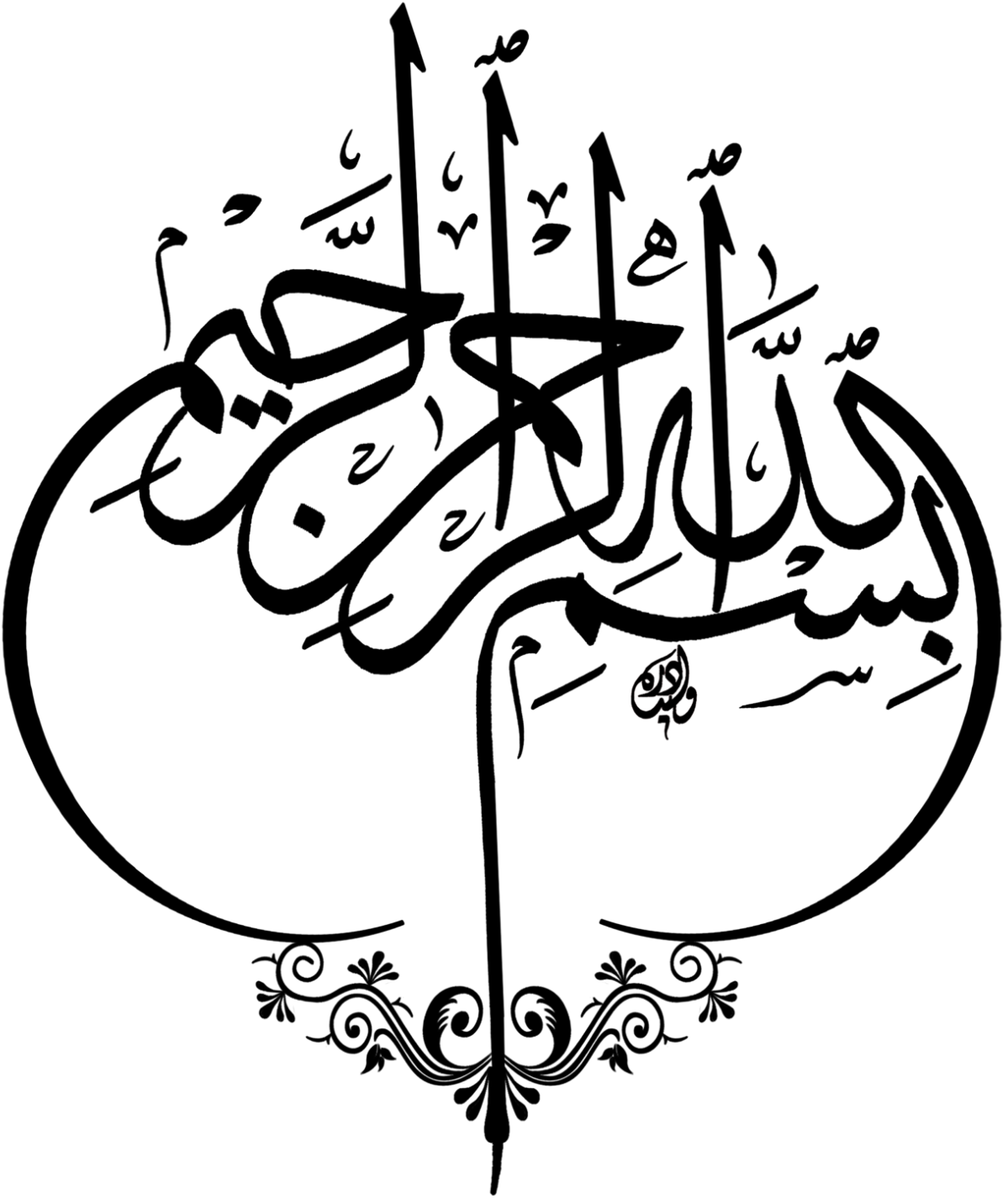
إشراف الأستاذة:  
مراحي ريم

إعداد الطالب:  
كثير محمد أمين

### لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
الهام بخوش	أستاذ مساعد - أ -	رئيسا
ريم مراحي	أستاذ محاضر - ب -	مشرفا ومقررا
فيصل الوافي	أستاذ محاضر - ب -	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية: 2020/2019



# بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

"فتعالی اللہ الملک الحق و لا تعجل بالقران من قبل أن  
یقضى إلیک وحیه وقل ربی زدنی علماً".

سورة طه الآیة 114

# شكر وعرفان

الحمد لله حمدا طيبا مباركا فيه

نتقدم بخالص الشكر وفائق التقدير الى الأستاذة المحترمة

مراحي ريم التي أشرفت على انجاز هذه المذكرة وعلى كل ما  
قدمته لنا من نصائح وتوجيهات.

نتقدم بالشكر أيضا الى الأستاذة بخوش الهام التي لم تبخل علينا  
بالنصح والتوجيهات في انجاز المذكرة و الأستاذ الوافي فيصل  
الذي تفضل بالموافقة على مناقشة هذه المذكرة

كما نتقدم بجزيل الشكر الى جميع الأساتذة الذين رافقونا في  
مسارنا الدراسي نسأل الله جل في علاه ان يرزقهم سعادة الدنيا  
والآخرة .

الشكر موصول أيضا الى كل موظفي مكتبة كلية الحقوق والعلوم  
السياسية وكل من مد لنا يد العون من اجل انجاز هذه المذكرة .  
نشكر من قدم لنا العون ولو بكلمة طيبة .

# الأهداء

الى الوالدان الكريمان

الى كل الاخوة والاخوات وكل افراد العائلة الكبيرة الى كل الأصدقاء  
والاحبة الى كل من احبنا واحبيناه في الله.

الكلية لا تتحمل أي

مسؤولية على ما يرد في

هذه المذكرة



## قائمة المختصرات

قائمة المختصرات:

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية	- ج.ر.ج.ج
قانون مدني جزائري	- ق.م.ج
الطبعة	- ط
الصفحة	- ص
دون سنة نشر	- د.س.ن
فقرة	- ف
غير منشور	- غ.م

# المقدمة

### مقدمة

تعتبر السياحة واحدة من اكبر الصناعات نموا على المستوى العالمي سواء بالنسبة للدول المتقدمة او النامية، فهي قطاع بالغ الأهمية لما تتميز به من مردود مالي معتبر في وقت اقل من الذي يحتاجه مجال الإنتاج والصناعة، وذلك لقدرة السياحة على جلب العملة الصعبة بالإضافة الى ذلك مفهوم قطاع السياحة لم يعد مجرد نشاط ترفيهي وجد لقضاء العطل فقط بل صار يمثل صناعة حقيقية هامة لها وزنها في الاقتصاد العالمي كما تلعب دورا كبيرا في تحريك القطاعات الأخرى منها قطاع الخدمات والصناعة التقليدية والتجارة والثقافة، وتعمل على استحداث مناصب شغل وتهيئة الاقليم وتثمين الموارد الطبيعية وترقية التراث الثقافي .

وبالتالي اصبح من الضروري الاستثمار في قطاع السياحة لما تلعبه من دور فعال في تحقيق التنمية ، والجزائر من بين الدول التي تحمل كل المواصفات الكمية والنوعية التي تؤهلها لان تكون من الدول الأوائل في الميدان السياحي نظرا لموقعها الاستراتيجي ومساحتها الشاسعة الى جانب المناطق الاثرية التي تزخر بها البلاد .

وقد كان العقار السياحي في مرحلة سابقة قبل تعديل النصوص القانونية رهين الكثير من العراقيل التي تواجه المستثمرين في الإجراءات الادارية المعقدة وغياب الاجهزة المختصة في هذا المجال ، ففي مرحلة لاحقة بادرت السلطات المختصة في الجزائر لإيجاد حل من خلال اتخاذ تدابير قانونية ومؤسسية اين عملت من خلال النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي واستحداث طرق مرنة في اطار الاستثمار في العقار السياحي باستحداث أجهزة مختصة في هذا المجال ووضع طرق وسبل لكيفية استغلاله .

وعليه انشأت عدة مؤسسات وهيئات تنظم الاستثمار السياحي منها المجلس الوطني للسياحة والديوان الوطني الجزائري للسياحة والوكالة الوطنية للتنمية السياحية والتي تنظم وتسير العقار السياحي بالإضافة الى اقتناء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية للعقار السياحي عن طريق الاتفاق الودي او ممارسة الشفعة.

ففي اطار تثمين العقار السياحي جاء قانون التوجيه العقاري 90-25 لينشأ حق الدولة في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة ليأتي بعد ذلك المرسوم التنفيذي 06-385 ليبين كيفية ممارسة الشفعة لصالح الدولة عن طريق الوكالة الوطنية للتنمية السياحية على مناطق التوسع العمراني والمواقع السياحية وسنحاول في هذه الدراسة تسليط الضوء على اهم القوانين والمراسيم التنفيذية التي جاءت لتنظم كيفية استغلال العقار المتواجد داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

تبرز أهمية الموضوع من خلال زيادة الاهتمام بالعقار السياحي حيث ادرك المشرع ان الصيغ و الاليات القديمة التي وضعت من اجل استغلال العقار السياحي ليست كافية وذات فعالية من ناحية تثمين العقار وبالتالي وجب البحث عن اليات جديدة حيث استحدث المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 06-385 طرق وكيفيات استغلال العقار المتواجد داخل مناطق التوسع العمراني والمواقع السياحية ويتضح ذلك من خلال نصوص المواد التي جاء بها هذا المرسوم.

وعن الدوافع التي قادتنا الى البحث في هذا الموضوع فتعود الى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية.

بالنسبة للدوافع الذاتية فتتمثل بالاهتمام الشخصي بمعرفة معظم التدابير والإجراءات التي وضعها المشرع فيما يخص استغلال العقار السياحي.

اما الدوافع الموضوعية فتتمثل في اكتشاف الجديد الذي جاء به المشرع الجزائري فيما يخص استثمار وتنمية العقار السياحي بالإضافة الى معرفة مدى نجاعة هذه الإجراءات التي جاء بها المشرع في خدمة العقار السياحي وتنظيم استغلاله وهل يمكن لهذه القوانين والمراسيم المستحدثة توفير الحماية اللازمة في كيفية استغلال العقار المتواجد داخل مناطق التوسع العمراني والمواقع السياحية.

ومن اجل دراسة هذا الموضوع قمنا بطرح إشكالية البحث الآتية : " هل يمكن القول ان المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 06-385 قد نجح في وضع اليات وضوابط قانونية كفيلة لحسن استغلال العقار المتواجد داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية " .

ويندرج ضمن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات يمكن حصرها كالآتي :

- ماهي العقارات التي تكون محلا للاقتناء عن طريق الشفعة وفقا لأحكام القانون 03/03 .

- من هي الجهة المختصة بممارسة الشفعة على العقارات المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

- ماهي الاليات القانونية التي يكرس عن طريقها كيفية استغلال العقارات المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

لقد اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي وهذا بوصف المنظومة القانونية التي وضعها المشرع من اجل تنظيم استغلال العقار داخل مناطق التوسع والمواقع

السياحية مع الاعتماد على تحليل بعض النصوص القانونية ذات الصلة بموضوع الدراسة.

وتهدف هذه الدراسة الى تسليط الضوء والوقوف على الكيفية التي نظم بها المشرع الجزائري موضوع ممارسة الشفعة على مناطق التوسع العمراني والمواقع السياحية ومعرفة الطرق القانونية والإجراءات التي يجب اتباعها من اجل اقتناء العقار.

بالنسبة للدراسات السابقة التي تناولت الموضوع فمن خلال بحثنا لم نجد سوى دراسة واحدة وهي عبارة عن مقال لكل من وانكليلي لالة ود.كييسي زهيرة بعنوان ممارسة الوكالة للتنمية السياحية حق الشفعة وقد اعتمدنا عليها في بحثنا هذا لا يخلو أي بحث علمي من الصعوبات ومن بين الصعوبات التي واجهتنا في انجاز هذه الدراسة أهمها :

أولاً : الظروف الاستثنائية التي تمر بها البلاد وانتشار وباء فيروس كورونا ( كوفيد 19) وغلق المؤسسات الجامعية والمكتبات الجامعية مما أدى الى صعوبة الحصول على المراجع.

ثانياً : قلة المراجع المتخصصة في هذا الموضوع وهذا يعود الى حداثة الموضوع الذي لم ينل حقه من الدراسة بعد.

ومن خلال دراستنا هذه اتبعنا خطة ثنائية الفصول

الفصل الأول بعنوان ماهية الشفعة تناولنا فيه بعض المفاهيم الأساسية للشفعة والشروط اللازمة للأخذ بالشفعة بالإضافة الى نظام ازدواجية الشفعة في التشريع الجزائري.

اما الفصل الثاني والذي يحمل عنوان إجراءات ممارسة الشفعة داخل مناطق التوسع العمراني والمواقع السياحية فقد تناولنا فيه تحديد مفهوم مناطق التوسع والمواقع السياحية إضافة الى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وأخيرا إجراءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة .

# الفصل الأول



### مقدمة الفصل

تعتبر الشفعة أحد الأسباب المكسبة للملكية العقارية المبنية منها والغير مبنية، وهي طريق خاص يختلف عن الأسباب والطرق القانونية الأخرى لتملك هذه العقارات، ذلك لأنها حق تملك قصري ينفذ دون إرادة مالكة ومشتريه معا، عن طريق ضم العقار المبيع الى ملك الشفيع بشروط محددة قانونا، فوضعت لها بعض القواعد والشروط محددة في اطار الفقه الإسلامي وما ورد عن السنة النبوية الشريفة ثم جاءت التشريعات الحديثة في مختلف الدول بان قننت احكامها ووضعت لها شروطا إضافية أخرى ووسعت مجالها اكثر

ولقد اختلف الفقهاء في تعريف الشفعة، سواء تعلق الامر بالفقه الشرعي في اطار الشريعة الإسلامية باعتبارها احد المصادر التاريخية الهامة لها، او ما تضمنه القانون الوضعي وما أتت به التشريعات الحديثة في المجال.

### المبحث الأول: مفهوم الشفعة

إذا تم بيع عقار وتوفر بقوة القانون سبب يجعل لشخص آخر المتصل بالعقار حق أولوية على المشتري فيكون لمن تحقق له هذا السبب ففي حالة ما إذا أراد استبعاد المشتري والحلول محله في البيع فله الحق في اخذ العقار المبيع عن طريق الشفعة.

وسوف نقوم في هذا المبحث بدراسة الشفعة في القانون المدني الجزائري مروراً بتحديد مفهومها وما هيته، كذلك الطبيعة القانونية للشفعة وانواعها وقبل التطرق الى احكام الشفعة وتبيان طبيعتها القانونية وانواعها لابد من المرور على تعريفها اللغوي والاصطلاحي ومن ثم نتطرق الى تعريفها في القانون المدني الجزائري حتى يتضح لنا مفهوم الشفعة وسوف نتطرق لكل هذه العناصر في المطالب الآتية:

نتاولنا في المطالب الأول تعريف الشفعة، المطالب الثاني خصائصها

#### المطلب الأول: تعريف الشفعة

الشفعة لغة: الشفعة لغة هي الضم والزيادة وهي مشتقة من الشفع الذي هو ضد الوتر لما فيه من ضم شيء الى شيء وهي أيضا مشتقة من الزيادة لان الشفيع يزيد المبيع في ملكه فالشفيع يشفع ماله بها فيضم اليه مال غيره ويزيده<sup>1</sup>.

ويسمى الاخذ بالشفعة "الشفيع" ويسمى المشتري "المشفوع منه" ويسمى العقار المبيع "العقار المشفوع او المشفوع منه" ويسمى عقار الشفيع او حقه الذي يشفع بموجبه "العقار او الحق المشفوع به" وبذلك يكون الشفيع في مركز قانوني يعطيه نتيجة قيام سبب من الأسباب التي يعتد بها القانون افضلية على المشتري المشفوع منه<sup>2</sup> بحيث يكون له إذا أراد استبعاده والحلول محله في بيع العقار المشفوع فيه.

<sup>1</sup>- عبد الناصر توفيق العطار، شرح احكام حق الملكية، دار الفكر العربي، القاهرة، د.س.ن، ص 188

<sup>2</sup>- حسن كيرة، الموجز في احكام القانون المدني، دار الفكر العربي، القاهرة، ط 3، 1994، ص 515

الفرع الأول: تعريف الشفعة في الشريعة الإسلامية

لقد اختلف فقهاء الشريعة الإسلامية في تعريف الشفعة، فتعددت آرائهم حول ذلك، نذكر منها ما يلي:

عند المالكية : "استحقاق شريك اخذ مبيع شريكه بثمنه "

وعند الشافعية : " هي حق تملك قهري يثبت للشريك القديم على الحادث بسبب الشركة بما يملك به لدفع الضرر"<sup>1</sup>

عرفها ابن عرفة من المالكية بانها: "استحقاق شريك اخذ مبيع شريكه بثمنه"<sup>2</sup>

وعرفها بعض المالكية أيضا: " الشفعة استحقاق شريك اخذ ما عاوض به شريكه من عقار بثمنه او قيمته "<sup>3</sup>

والاستحقاق الوارد في هذا التعريف والمخول لهذا الشريك معناه: ان لهذا الأخير حق اخذ عقار شريكه الذي باعه لغيره في مقابل ثمن يبيعه ان كان العقد بيعا، او بقيمة العقار الذي بادله به هذا الغير، ان العقد مقايضة، لاعتبار ان المقايضة والبيع لهما نفس الحكم في الشريعة الإسلامية، بخلاف التشريعات الحديثة فالبيع عندها يختلف عن المقايضة.

وعرفت الشفعة كذلك عند بعضهم بانها: " حق تملك العقار المبيع كله او بعضه ولو جبرا على المشتري، بما قام عليه من الثمن والمؤن "<sup>4</sup>

1- محمد علي هارب جبران، مدة استحقاق طلب الشفعة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الليبي، مجلة الجامعة الاسمية، العدد 29، السنة 2014، ص 428

2- دغيش احمد ، حق الشفعة في التشريع الجزائري .رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون ، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان 2007/2008،ص 16

3- سيد احمد الدردير، الشرح الصغير، ج 03، المطبوعات الجميلة، الجزائر، 1992، ص254

4- دغيش احمد، المرجع السابق، ص 17

وعرفها فقهاء الحنفية بانها: " تملك البقعة جبرا على المشتري بما قام عليه " والمقصود بالبقعة هنا الواردة في هذا التعريف هو العقار المشفوع فيه.

ومنهم من عرفها بانها: " ضم بقعة مشتراة الى عقار الشفيع بسبب شركة او جوار"<sup>1</sup>

والملاحظ على هذا التعريف انه يستعمل عبارات التعاريف اللغوية، وهي كلمة الضم بالإضافة الى اعتباره الجوار كواقعة طبيعية من أحد لأسباب الشرعية للأخذ بالشفعة شأنها شأن الشيوخ او الشركة كوقائع قانونية، وهذا الاتجاه يعتبر الجار الملاصق مرتبة الثالثة في الاخذ بالشفعة بعد الشريك في الشيوخ والشريك غير المقاسم.

اما عند الحنابلة: " فهي استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكه المنقلة عنه من يد من انتقلت إليه "<sup>2</sup>.

ولقد قرر الفقهاء ان الشفعة تثبت على خلاف الأصل والقياس، وانها امر استثنائي وذلك لان الأصل الا ينتقل الملك من صاحبه الى غيره الا بطيب نفسه ورضاه، وفي الشفعة يملك العقار جبرا عن صاحبه، وهو المشتري، اذ بمقتضى عقد البيع صار هو المالك ومع ذلك ينزع ملكه جبرا عنه، ومن جهة أخرى فان في تقرير مبدا الشفعة اضرار بالمالك الأصلي وهو البائع، لأنه اذا علم الراغبون في الشراء انهم اذا اشتروا نزع ملكهم منهم، لا يقدمون على الشراء، فاذا كان البائع مضطرا للبيع، كان بين حالتين : اما احتمال الضرر النازل به الذي يضطره للبيع، وذلك اذى لاريب فيه، واما الترغيب في المبيع الذي اعرض الناس عنه بعرضه بثمن بخس فيه غبن فاحش عليه ولكن قد اضطر اليه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - دغيش احمد، المرجع السابق، ص 17.

<sup>2</sup> - محمد علي هارب جبران، مدة استحقاق طلب الشفعة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الليبي، مجلة الجامعة الاسمرية، العدد 29، السنة 14، ص 429.

<sup>3</sup> - الامام محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، دط، دار الفكر العربي، القاهرة، 1996، ص 145.

الفرع الثاني: التعريف الفقهي والقانوني

احتدم الخلاف اشد ما يكون بين القائلين بعينية الشفعة والقائلين بشخصيتها، فالأولون كانوا يؤكدون ان الشفعة حق عيني لأنه يتولد من حق ملكية العقار المشفوع به، وينصب على العقار المشفوع فيه، اما الآخرون فكأماوا يعتبرون الشفعة حقا شخصيا ولكن مع حمل هذا الوصف على معنى الحق المتصل بشخص الشفيع لا على معنى حق الدائنية.

وفي هذا الصدد فانه لا يمكن التسليم باعتبار الشفعة حقا عينيا للشفيع، اذ ان الحق العيني يعبر عن رابطة تخول لصاحبه سلطة مباشرة على شيء مادي، وليس في الاخذ بالشفعة ما يخول الشفيع أي تسلط مباشرة على العقار المبيع المشفوع فيه، وانما يخوله بالإرادة المنفردة سلطة استبعاد المشتري والحلول محله في بيع هذا العقار، اما القول باعتبار الشفعة حقا شخصيا بمعنى اتصالها بشخص الشفيع، فلا يفصل في مسألة تكييف الشفعة بقدر ما يبين خاصية من خصائصها.

وذهب اتجاه اخر من الفقه الى اعتبارها من الحقوق الارادية، معتمدين في تكييف الشفعة على تحديد المحل الذي ينصب عليه التأصيل، فاذا كانت الشفعة تتركب في الأصل من عناصر ثلاثة هي قيام سبب من أسباب الاخذ بالشفعة، وحصول بيع العقار المشفوع فيه، ثم إرادة الشفيع الاخذ بالشفعة فينبغي مع ذلك التمييز بين هذه العناصر من حيث دورها، فمجرد قيام سبب من أسباب الشفعة لا يوجد أي حق لمن قام به السبب طالما لم يحصل بعد بيع العقار المشفوع فيه، وقيام السبب ثم حصول البيع يفتح خيارا لمن قام به السبب للأخذ بالشفعة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - حسن كيرة، المرجع السابق، ص 528

ونجد ان المشرع الجزائري عرف الشفعة بنص المادة 794 ق.م.ج الشفعة بقولها: " الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية"<sup>1</sup>

ويدخل في مدلول العقار كل حق عيني يقع عليه، نجد ان المشرع قد عرف الشفعة بانها رخصة، بحيث إذا استعملها صاحبها وهو الشفيع تملك بها عقارا، كله او بعضه، باعه صاحبه لشخص اخر غيره، وتجيز هذه الرخصة للشفيع ان يحل محل المشتري في هذا البيع<sup>2</sup>، اذا توافرت الشروط المنصوص عليها في القانون.

فالشفعة لا تكون سببا لكسب الملك الا بقيام مركز قانوني معين تنتهيا أسبابه باجتماع وقائع مادية معينة فيكون للشفيع ليس حق الملك، بل الحق في ان يملك، فاذا اعلن عن رغبته في الاخذ بالشفعة وهذه إرادة منفردة، أي تصرف قانوني صادر من جانب واحد تكاملت عناصر الشفعة باعتبارها سببا من أسباب كسب الملكية فيتملك الشفيع العقار المشفوع فيه، ويتحول حقه في ان يملك هذا العقار الى حقه في ملكيته، وذلك عن طريق حلولة محل المشتري.<sup>3</sup>

#### المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للشفعة

يتفق القانون المدني الجزائري مع اغلب القوانين العربية على اعتبار الشفعة سببا لكسب ملكية العقار وهو سبب مستقل كغيره من الأسباب الأخرى التي حددها القانون ويجاريه في هذا الصدد الفقه، لكن رغم هذا الاتفاق بين الفقه والقانون الا انه قام خلاف بين الفقهاء حول تحديد طبيعتها، فهناك من اعتبرها واقعة مادية مركبة والبعض

<sup>1</sup> - المادة 794 الامر رقم 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 ، والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ج.ر.ج. عدد 78 الصادرة في 30/09/1975 ص 1041

<sup>2</sup> - بورابة مريم، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25 ، مذكرة تخرج ماجستير جامعة الجزائر، 2011-2012، ص 9

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت ، ط 3، 2000، ص 451

اعتبرها حقا من الحقوق، فالمركز القانوني للشفيع هو الذي يكشف عن حالة الارتباط التي تقوم بين العقار المشفوع فيه والعقار المشفوع به.

### الفرع الأول : الشفعة حق

ثار جدل حول تكييف الشفعة وهل تعد من الحقوق العينية ام الشخصية وكان الباعث في هذا الجدل هو البحث في بعض الاثار الخاصة بالشفعة، والتي تتوقف على تحديد طبيعتها كتحديد المحكمة المختصة بنظر دعوى الشفعة وتحديد مدى اتصال الشفعة بشخص الشفيع.

فذهب البعض الى القول بان الشفعة حق عيني حقيقي، واساس هذا الحق هو الحق العيني لملكية العقار المشفوع به، التي تخول مالك هذا العقار حقا على العقار المشفوع فيه، وباعتباره حقا عينيا فهو يتولد من ملكية العقار، وينتقل من مالك الى مالك بانتقال الملك من شخص الى اخر، فالشفيع عندما يرفع دعوى الشفعة يطالب فيها بحق عيني عقاري يثبت الاختصاص للمحكمة الكائن بدائرتها العقار المشفوع فيه.

اما الفريق الاخر الذي قال بان الشفعة حق شخصي لم يقصدوا الحق الشخصي المقابل للحق العيني، بل أرادوا القول بانها حق متصل بشخص الشفيع لا تجوز حوالة، ولا يجوز لدائني الشفيع ان يستعملوه باسمه<sup>1</sup>.

وقد ذهبت اراء أخرى تتوسط بين الرأيين السابقين الى ان الشفعة ليست حقا عينيا بحتا، ولا حقا شخصيا محضا بل هي حق ذو طبيعة مختلطة لكونه حقا ينصب على عقار من جهة، ولكونه من جهة اخرى لا يمنح للشفيع الا بناءا على اعتبارات شخصية خاصة به، والرأي الراجح هو القائل بانه لا يمكن وصف الشفعة بالحق العيني الذي يتبع العقار أينما حل، فقد جاء صريحا في القانون المدني الجزائري انها طريق من طرق كسب الملكية والحقوق العينية كالعقد، فهي اذن وسيلة من وسائل كسب الملكية، في حين ان

<sup>1</sup> - بن عمار عبد الحليم ، الشفعة وتطبيقاتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 17، سنة 2006/2009 ، ص 5

الحق في الشفعة هو حق في استخدام هذه الوسيلة، وهذا الحق لا يثبت الا لمن توافرت فيه صفة الشفيع<sup>1</sup>.

فذهب البعض الى القول بان الشفعة حق عيني حقيقي، واساس هذا الحق هو الحق العيني لملكية العقار المشفوع به، التي تخول مالك هذا العقار حقا على العقار المشفوع فيه، وباعتباره حقا عينيا فهو يتولد من ملكية العقار، وينتقل من مالك الى مالك بانتقال الملك من شخص الى اخر.

اما الفريق الاخر الذي قال بان الشفعة حق شخصي لم يقصدوا الحق الشخصي المقابل للحق العيني، بل أرادوا القول بانها حق متصل بشخص الشفيع لا تجوز حوالة، ولا يجوز لدائي الشفيع ان يستعملوه باسمه .

### الفرع الثاني : الشفعة رخصة

حسب المادة 795 من ق.م.ج فان الشفعة رخصة في حين سبقت الإشارة الى الاختلاف الذي ثار حول تحديد طبيعة الشفعة، فالبعض اعتبرها حقا من الحقوق، والبعض الاخر ذهب الى انها منزلة وسطى بين الحق والرخصة ونميز بينهما كما يلي : الشفعة في هذا الصدد تبدأ بكونها مركزا قانونيا تنهياً أسبابه للشفيع فيكون شريكا مشتاعا في عقار او مالك العقار، فتباع شائعة في عقار او يباع عقار مجاور للعقار الذي يملكه فهنا ينشأ المركز القانوني الذي اشرنا اليه، ويكون للشفيع رخصة في ان يملك العقار المشفوع فيه، والرخصة هي مكنة واقعية لاستعمال حرية من الحريات العامة، اما الحق فهو كل مكنة تثبت لشخص من الأشخاص على سبيل التخصيص والافراد، وما بين الرخصة والحق منزلة وسطى هي اعلى من الرخصة وادنى من الحق فنجد حق التملك وحق الملك الأول رخصة والثاني حق وما بينهما منزلة وسطى هي حق الشخص في التملك وهذا ما ينطبق على الشفعة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- بن عمار عبد الحليم، المرجع السابق، ص 5

<sup>2</sup>- المرجع نفسه ، ص 6



المطلب الثالث: خصائص الشفعة

يتميز حق الشفعة بخصائص مميزة وهي:

أنه حق استثنائي وغير قابل للتجزئة، بالإضافة الى انه حق قابل للإرث، اتصال الشفعة بشخص الشفيع ، لا يرد الا على العقارات

الفرع الأول: حق استثنائي غير قابل للتجزئة

حق الشفعة حق استثنائي لان فيه تقييدا لحرية التعاقد ولحق الملكية فبمقتضاه يجبر المشتري على التخلي على العقار الذي اشتراه، ويجد البائع نفسه قد باع لشخص غير الذي أراد البيع له، وقد يتفق ان يكون عامل المشتري معاملة ممتازة من حيث الثمن او شروط البيع لاعتبارات خاصة موجودة فيما بينهما فيستبعد الشفيع من هذه المعاملة وان كانت لا توجد هذه الاعتبارات بالنسبة اليه<sup>1</sup>

وفي تطبيق مبدأ عدم التجزئة في الشفعة يستوجب الاعتداد بجملة من الاعتبارات أهمها:<sup>2</sup>

- يرتهن مبدأ عدم التجزئة بوجود صفقة واحدة متكاملة وغير متفرقة يخشى من ان يؤدي الاخذ بالشفعة فيها الى تفريقها على المشتري، وبذلك يستبعد من نطاق هذا المبدأ وجود صفقات متفرقة ولو جمعها عقد واحد، اذ مع تفريقها الأصلي لا حرج من الشفعة في بعضها دون البعض.

- ينبغي الا يؤدي اعمال مبدأ عدم التجزئة الى اجبار الشفيع على اخذ ما لا شفعه له فيه، فهذا المبدأ يفترض الالتزام في الشفعة بالحدود التي قررها المشرع لها ولكن مع مراعاة عدم تفريق الصفقة على المشتري.

<sup>1</sup> دلدار رشيد عبدالكريم، دلدار فرزندة زيباري، الشفعة كسبب من أسباب اكتساب الملكية، المجلة العربية للنشر العلمي، العدد 16، الاصدار 2 اذار 2020 ص 95، الموقع [www.ajsp.net](http://www.ajsp.net) ، تاريخ الاطلاع 2020/08/26

<sup>2</sup> - حسن كيرة المرجع السابق، ص 597

- ليس من شأن اعمال مبدا عدم التجزئة حرمان الشفيع في الأصل من الشفعة طالما التزم في شفيعته بحدودها المقررة، ومع ذلك ينبغي الا ينجم عن استعمال الشفعة الحاق ضرر فاحش او جسيم بالمشتري.

- ان مبدا عدم تجزئة الشفعة مرر لمصلحة المشتري، والامر متروك له في تقرير مصلحته، بحيث يكون له التمسك به إذا شاء، وإذا لم يتمسك به فيؤدي الاخذ بالشفعة بالتالي الى التجزئة وتفريق الصفقة على المشتري.

- إذا كان من شأن الاخذ بالشفعة تجزئة المبيع، وخاصة اذا شفع الشفيع في بعض العقارات المبيعة دون البعض الاخر الذي لا شفعة له فيه، فليس ثمة ما يمنع من التراخي بين الشفيع والمشتري على اخذ الشفيع كل العقارات المبيعة، وفي هذه الحالة يكون اخذ العقارات الأولى منها بالشفعة واخذ العقارات الأخرى بالتراخي.

#### الفرع الثاني: انتقال الشفعة الى ورثة الشفيع

اختلف الفقه الإسلامي حول هذه المسألة، فيذهب ابي حنيفة الى انه إذا مات الشفيع قبل تملكه العقار المشفوع بالتراخي او بقضاء القاضي، تبطل الشفعة بموته، سواء مات قبل الطلب او بعده، فلا ينتقل حقه فيها الى ورثته. فحق الشفعة ليس بمال انما هو إرادة ومشية، ولان ملك الشفيع الذي هو سبب الاخذ قد بطل بموته، وشرط الاخذ بقاء سبب الشفعة من حين البيع الى زمن الاخذ بالتراخي او حكم القاضي، وملك الورثة جاء بعد البيع، فلم يوجد سبب وقت حصول البيع، ولهذا لا يجوز للشفيع اخذ عوض عنه فلو باع حقه في الشفعة بطل حقه لوجود الاعراض ولزم رد العوض.<sup>1</sup>

اما الشافعية والمالكية فيذهبون الى عكس ما تقدم لان حق الشفعة معتبر شرعا كحق الرد بخيار العيب.

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 488

ويفرق الحنابلة بين فرضين، فان مات الشفيع قبل الطلب بها، فتسقط ولا تنتقل الى الورثة، اما إذا طالب الشفيع بالشفعة ثم مات، فان حق الشفعة ينتقل الى الورثة، لان الحق يتقرر بالطلب ولذلك لا يسقط تأخير الاخذ بعده، وقبله يسقط<sup>1</sup>.

ان الراجح في الفقه يذهب الى ان الشفعة لا تورث قبل المطالبة بها، اما اذا تمت هذه المطالبة وتوفي الشفيع، فان حقه في الاخذ بالشفعة ينتقل الى ورثته للأسباب الاتية:

- ان المشرع عرف الشفعة بانها رخصة والرخصة هي اكثر من الحرية ودون الحق فهي مجرد رغبة ومشية، وبالتالي فلا يجوز القول بتوارث الرخص اذا ما ظلت في مرحلة الاختيار وهي في هذه المرحلة ليست بحق او بمال لذاك فان التركة المنقلة من الشفيع الى ورثته لا تشملها، ولكن متى تجاوزت الرخصة حد الاختيار والارادة، وانتقلت الى مرحلة الحسم، فعندئذ تتأكد وتتقلب الى حق وهي لن تصل الى هذه المرحلة الحاسمة الا اذا طالب الشفيع بالشفعة، ومتى تحقق ذلك اعتبر صاحب حق ويمكن بالتالي ان ينتقل هذا الحق الى ورثته.

- ان من شروط الشفعة هو ان يكون الشفيع مالكا للعقار المشفوع به وقت البيع المشفوع فيه، وان تستمر ملكيته الى حين الحكم له بالشفعة، ووارث الشفيع اذا لم يكن الأخير قد طالب بالشفعة وقت وفاته لم يكن مالكا للعقار وقت البيع كما انه لا يعد خلفا للمورث في حق لم يثبت لهذا الأخير بعد، اما اذا مات الشفيع بعد المطالبة بالشفعة، فان وارثه وان لم يكن مالكا للعقار المشفوع به وقت البيع، الا انه يعد خلفا للشفيع في حقه في الشفعة الذي تأكد بالمطالبة القانونية.<sup>2</sup>

#### الفرع الثالث : اتصال الشفعة بشخص الشفيع

اعتبرت الشفعة قائمة على اعتبارات شخصية تتعلق بالشفيع، ويتركب على كون الشفعة رخصة تتصل بشخص الشفيع النتائج التالية :

<sup>1</sup> - الامام محمد أبو زهرة، المرجع السابق ، ص163

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 458

عدم امكان دائني الشفيع استعمال هذه الرخصة نيابة عنه، حتى ولو أدى عدم استعمالها الى ضياع فرصة او صفقة رابحة، فنطاق الدعوى غير المباشرة ينحصر في استعمال الحقوق دون الرخص كما انه لا يجوز للدائنين استعمال الحقوق المتصلة بشخص المدين خاصة عن طريق الدعوى غير المباشرة.

ان الشفعة لا تنتقل بالحوالة، فلا يجوز للشفيع عندما تثبت له الشفعة ان يحيل حقه في الاخذ بها الى الغير وذلك لان الشفعة وطالما قد اتصلت بشخص الشفيع، فلا يجوز النزول عنها وبالتالي لا يجوز حوالتها، كما ان الشفعة قد تثبت للشفيع بسبب معين كالشركة مثلا، ولذلك لا يجوز منطوقا حوالتها منفصلة على العقار الذي كان سببا لها، فهي تتبع العقار ولا تنفصل عنه، وتنتقل الى من اتصلت اليه ملكية العقار المشفوع به<sup>1</sup>.

#### الفرع الرابع : الشفعة لا ترد الا على العقارات

لا شفعة الا في العقار، وذلك بصريح نص المشرع في تعريف الشفعة في نص المادة 794 ق.م وفي مختلف نصوصها الأخرى بحيث تختلف الشفعة من هذا الوجه عن الاسترداد الذي يكون في المنقول وفي المجموع من المال.

ولا تجوز كذلك في بيع المنقولات بالمال، وهي العقارات بالطبيعة المعدة للفصل عن اصل ثباتها واستقرارها، اذ تعامل لذلك معاملة المنقول، ولا شفعة في منقول، ولذلك لا تجوز الشفعة في بيع بناء معد للهدم، اذ يرد البيع في الحقيقة على انقاضه المتخلفة عن الهدم وهي منقولات<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - رمضان أبو السعود، الحقوق العينية الاصلية مصادر واحكام الحقوق العينية في القانون المصري واللبناني، د.ط، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان ، 2002، ص 163

<sup>2</sup> - حسن كيرة، المرجع السابق، ص 596

### المبحث الثاني: شروط الاخذ بالشفعة

ان حق الاخذ بالشفعة لا يخول لاي كان بالرغم من ان هناك اتصالا بين العقار المشفوع به والعقار المشفوع فيه، بل لابد من توفر شروط أولها يتعلق بالبيع العقاري ثانيها التصرف المرتب للشفعة، والشروط الثالث متعلق بشخص الشفيع

#### المطلب الأول : شروط تتعلق بالمال المشفوع فيه

وهو المال الذي يمكن للشفيع اخذه جبرا عن المشتري طبقا للقانون الجزائري، وهو العقار فقط دون المنقول، لان هذا الأخير يرد عليه حق الاسترداد.

#### الفرع الأول : ورود الشفعة على العقار فقط

لا تكون الشفعة الا في العقارات، وعليه اذا بيع عقار بالتخصيص مستقلا عن العقار الذي رصد لخدمته او استغلاله لا شفعة فيه لانه يعد منقولا في هذه الحالة، اما اذا بيع تبعا للعقار الذي رصد لخدمته واستغلاله فتثبت فيه الشفعة تبعا للعقار.

فالمنقول لا تجب فيه الشفعة، لان الشفعة شرعت لدفع الضرر لشركة او الجوار على الدوام<sup>1</sup>.

#### الفرع الثاني: عدم تجزئة الشفعة

قاعدة عدم تجزئة الشفعة تعني انه لا يجوز للشفيع اخذ بعض المبيع جملة واحدة دون بعضه الاخر لما في ذلك من ضرر للمشتري فهو لم يشتري الجزء بل اشترى العقار كله، والتمن قدر جملة واحدة بغض النظر عن قيمة كل جزء من الصفقة على حدى وقد يكون لولا الجزء المشفوع فيه لمل رغب المشتري في شراء العقار بكامله، فتفريق الصفقة جملة على المشتري لا يصح دون رضاه في غياب مبرر جدي يسقط ذلك الحق.

<sup>1</sup> - بن عمار عبد الحليم، المرجع السابق ، ص 8

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالتصرف الذي يجيز الشفعة

يشترط القانون الجزائري ان يكون التصرف المجيز للشفعة بيعا يصدر عن مالك العين المشفوع فيها الى المشتري حتى يمكن للشفيع ان يطالب بالأخذ بالشفعة هذا كأصل عام، واستثناء يحظر على الشفيع المطالبة بالشفعة في بعض البيوع لاعتبارات خاصة.

الفرع الأول: عدم جواز الشفعة الا في عقد البيع

نصت المادة 794 من القانون المدني ان الشفعة لا تجوز الا في عقد بيع محله عقار فيجب للأخذ بالشفعة وجود عقد بيع صادر من مالك العقار المشفوع فيه إلى المشتري المشفوع منه، وعقد البيع طبقا للمادة 351 من القانون المدني هو تصرف قانوني صادر من الجانبين البائع والمشتري، وناقل للملكية بعوض<sup>1</sup>.

الفرع الثاني: ما لا تجوز فيه الشفعة

هناك بعض التصرفات لا تجوز فيها الشفعة بسبب طبيعتها التي تختلف عن عقد البيع وهي كالاتي:

أولاً: التصرفات التي لا يجوز الاخذ فيها بالشفعة بسبب طبيعتها

أ/ البيع الباطل: البطلان هو جزء يلحق العقد اذا تخلف ركن من اركانه، فلا يترتب عليه أي اثر منذ ابرامه وبالتالي فهو معدوم، ولما كان الاخذ بالشفعة في عقد البيع حتى يحل الشفيع محل المشتري في هذا البيع، وعليه فالبيع الباطل تنتفي فيه شروط الشفعة<sup>2</sup>.

ب/ البيع الصوري: الشفعة لا تنصب الا في بيع قائم وقت طلب الشفعة، واذا تعلق الامر بتصرف صوري وجب ان يكون البيع هو التصرف الحقيقي الذي يقصده المتعاقدان

<sup>1</sup>- فسيو إسمهان، شروط الأخذ بالشفعة في القانون المدني الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد

القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، عدد 3 ، سنة 2014، ص 190

<sup>2</sup>- بن عمار عبد الحليم، المرجع السابق، ص 10

فاذا كان البيع مستترا بتصرف اخر، كما لو كانت هناك هبة مثلا، جاز للشفيع ان يثبت الصورية بكل الطرق، فاذا تبين ان العقد في حقيقته بيع وليس هبة، فان الشفعة تجوز له في هذا العقد.

ج/ **الوعد بالبيع** : اذا كان الوعد بالبيع تبادليا، يجب ان تتوافر فيه أهلية التعاقد على العقد الموعود عند صدور الوعد، وان تخلو الإرادة من العيوب في هذا الوقت، فمتى حصل الاتفاق على البيع والتمن فانه يأخذ حكم البيع وعلى ذلك يجوز الاخذ فيه بالشفعة، اما اذا كان الوعد من جانب واحد فلا يجوز البيع ما لم يتصل بقبول الطرف الاخر، وعليه لا تجوز فيه الشفعة حتى تتطابق الارادتين.

د/ **المقايضة** : ان طبيعة المقايضة تتنافى مع وقوع الشفعة عليها لأنها حسب المادة 341 ق.م.ج نقل الملكية على سبيل التبادل دون نقود، لان الشفعة لا اثر لها على حق البائع في اقتضاء الثمن، فالبائع يحصل على الثمن سواء من المشتري او من الشفيع، بينما لو اجيزت الشفعة في المقايضة، فان صاحب العقار المشفوع فيه لن يحتفظ بالشيء الذي حصل عليه بدلا من هذا العقار، اذ يتعين ان يرد هذا الشيء الى صاحبه، على ان يدفع الشفيع لصاحب العقار المشفوع فيه مبلغا من النقود يعادل قيمة ذلك الشيء.

هـ/ **الوفاء بمقابل**: تنص المادة 285 ق.م.ج على انه ( اذا قبل الدائن في استيفاء حقه مقابلا استعاض به عن الشيء المستحق قام هذا مقام الوفاء.) وعليه فاذا كان الدين مبلغا من النقود وقبل الدائن في استيفاء حقه عقارا بدلا من هذا المبلغ، فان الشفعة لا تجوز في هذا العقار ذلك ان هذا الوفاء لا ينطوي على بيع، انما ينصب على تجديد بتغيير محل الدين يعقبه في الحال وفاء بالالتزام الجديد<sup>1</sup>.

و/ **عقد الهبة**: حسب المادة 202 من قانون الاسرة الجزائري فان الهبة تملك بل عوض وعليه فان المقابل يتخلف في الهبة، لان الواهب قد رضي بالتخلي عن ملكه دون

<sup>1</sup> - بن عمار عبد الحليم، المرجع السابق، ص 11

مقابل، ذلك لاعتبارات شخصية في الموهوب له، لذلك لا تجوز الشفعة حتى ولو أراد الشفيع ان يأخذ العقار بقيمته.

د/ العقود المقررة: لا تجوز الشفعة في العقود المقررة مثل القسمة، لأنها كاشفة عن حقوق الشركاء<sup>1</sup>.

ي/ عقد الشركة : اذا قدم الشريك حصته في الشركة عقارا، فلا يؤخذ هذا العقار بالشفعة من الشركة، اذ ان الشفعة ترتب حلول الشفيع محل المشتري وقيامه بكل التزاماته، وهذا متعذر في حالة تقديم العقار للشركة.

الميراث واقعة قانونية تفيد الملك في حق الوارث بحكم القانون فلا تجوز الشفعة بسببه، كما لا يجوز الاخذ بالشفعة في الوصية لأنها تصرف من جانب واحد.

**ثانيا: البيوع العقارية الصحيحة التي لا ترد عليها الشفعة بنص قانوني:**

ا/ البيع بالمزاد العلني: وهو البيع الجبري الذي يتم بناء على امر قضائي استنادا الى طلب الدائنين قصد استيفاء حقوقهم من ثمن العقار المبيع، بالإضافة البيع الذي يتم عن طريق الإدارة وفقا لإجراءات رسمها القانون.

ب/ بيع العقار ليكون محل عبادة: وفقا للمادة 03/798 ق.م.ج لأنه لا يمكن الاخذ بالشفعة اذا كان العقار ليكون محلا للعبادة او يلحق به، فاذا باع المالك ارضه لتكون مسجدا او لتلحق بمسجد لتوسيعه مثلا، فلا تجوز فيه الشفعة، وليس المقصود بمكان العبادة المساجد فقط، بل حتى الكنائس، والحاخامات وغيرها من المعابد.

**الفرع الثالث : الشفعة عند توالي البيوع**

قد يحدث ان يتصرف المشتري في العقار المشفوع فيه دون ان يعلم الشفيع بالشفعة، او قبل ان يأخذ بها، كان يبيع العقار المشفوع فيه، فالشفيع بالخيار اما ان يفسح

<sup>1</sup> - بن عمار عبد الحلیم، المرجع السابق ، ص 11



البيع الثاني ويأخذ بالبيع الأول بثمنه لان الشفعة وجبت له قبل تصرف المشتري، واما ان يمضي تصرفه ويأخذ بالشفعة من المشتري الثاني، لأنه شفيع في عقدين فله ان يأخذ باي منهما شاء، وان تباع ذلك ثلاثة فله ان يأخذ العقار بالبيع الأول وبالتالي يفسخ العقدان الاخيران وله ان يأخذ بالثاني وهكذا يفسخ العقد الثالث وحده وله ان يأخذ الثالث وبهذا لا يفسخ أي عقد من العقود فاذا اخذ بالبيع الثالث دفع له الثمن الذي اشترى به ولا يرجع على احد اما اذا اخذ بالبيع الاول او الثاني دفع لكل منهما الثمن الذي اشترى به ويرجع كل واحد منهما على الاخر بما أعطاه<sup>1</sup>.

### ثانيا : بيع العقار قبل شهر اعلان الرغبة للأخذ بالشفعة

اذا صدر من المشتري بيع لمشتري اخر قبل إتمام شهر اعلان الرغبة للأخذ بالشفعة في البيع الأول فترفع الدعوى على المشتري الثاني حسب شروط العقد، حيث لا يعتبر البيع الأول موجودا ومنه لا تقبل دعوى الشفعة اذا رفعت على المشتري الأول وحده وذلك لان كل تصرف يصدر من المشتري قبل شهر اعلان الرغبة في الشفعة يسري في حق الشفيع، مادام الشفيع يأخذ بالشفعة في البيع الثاني دون الأول فيترتب على ذلك ان البيع الثاني لا يجوز الاخذ فيه بالشفعة حتى ولو كان البيع الأول يجيز ذلك، كما ان الشفيع اذا لم يكن قد وجه اليه الإنذار المنصوص عليه في المادة 799 ق.م.ج، واراد الاخذ بالشفعة في البيع الثاني، ويشترط فيه ان يكون مشهرا لان الشهر وسيلة للإعلام بالبيع الثاني، اما اذا لم يشهر هذا البيع جاز للشفيع رفع دعواه على المشتري الأول، اما اذا اندر من المشتري الثاني فترفع الدعوى على المشتري الاخر<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - لايد أسماء، الشفعة كسبب من اسباب كسب الملكية، مذكرة ماجستير في العلوم الإسلامية ، جامعة احمد بن بلة ،

وهران، سنة 2015/2016 ، ص 45

<sup>2</sup> - بن عمار عبد الحليم ، المرجع السابق ، ص 12

المطلب الثالث : وجود شفيع

الى جانب الشروط المتعلقة بالمال المشفوع فيه وبالتصرف الذي يجيز الشفعة والتي يمكن اجمالها في البيع العقاري، يقتضي البحث في الشروط الواجب توافرها في الشفيع.

حددت المادة 795 ق.م.ج الأشخاص الذين تثبت لهم صفة الشفيع بقولها: ( يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الاحكام التي ينص عليها الامر المتعلق بالثورة الزراعية<sup>1</sup>

- لمالك الرقبة اذا بيع الكل او البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.

- للشريك في الشروع اذا بيع جزء من العقار المشاع الى اجنبي.

- لصاحب حق الانتفاع اذا بيعت الرقبة كلها او بعضها.

الفرع الاول : مالك الرقبة

مالك الرقبة قد يكون شخصا معنويا حسب قانون 19/87 الذي يتضمن المستثمرات الفلاحية فالمستفيدون في المستثمرة الفلاحية يتمتعون بحق الانتفاع الدائم، اما الدولة فتملك الأرض (الرقبة) وعليه اذا اسقط حق المستفيد من المستثمرة بموجب قرار من الوالي او في حالة التنازل عن حصة، كان للدولة باعتبارها مالكة رقبة ان تشفع في حق الانتفاع المتنازل عنه، وبالتالي تصبح مالكة رقبة وانتفاعا، كما يكون مالك الرقبة شخصا طبيعيا وفقا لنص المادة 795 ق.م.ج التي تثبت الحق في الشفعة وفي هذه الحالة تعتبر سببا لكسب حق الانتفاع حسب ما تقضي به المادة 844 ق.م.ج .

<sup>1</sup>- المادة 795 من الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المرجع السابق، ص 1041

الفرع الثاني : الشريك في الشيوع

حتى تثبت الشفعة للشريك على الشيوع، يجب ان نكون بصدد عقار شائع، وان يبيع احد الشركاء حصته الشائعة لأجنبي لكن ما الحكم لو بيعت حصة مفرزة من العقار الشائع سواء بعد قسمة العقار، او قبل قسمته ؟ هذا ما سنتناوله كما يلي :

ا/ **بيع احد الشركاء حصته الشائعة لأجنبي:** ابتغى المشرع من خلال تقريره للشفعة للشريك في الشيوع ان يمكن الشريك من منع دخول اجنبي بينهم في الشركة، وان تكون الشفعة وسيلة لأيلولة وانتقال الملكية كلها لمالك واحد، وهذه هي الحكمة ذاتها في تحويل الشريك في المنقول او في المجموع من المال من استرداد الحصة الشائعة المبيعة لأجنبي، وهذا ما نصت عليه المادة 795 ق.م.ج.

ب/ **حكم الشفعة اذا بيعت حصة مفرزة بعد قسمة العقار الشائع :** ذهب رأي إلى ثبوت الشفعة حتى في بيع أحد الشركاء جزءا مفرزا من هذا العقار وذلك تأسيسا على عموم نص المشرع بما يتسع لبيع الحصة الشائعة ولبيع الجزء المفرز على السواء، إذ كل منهما بيع شيء من العقار الشائع بالإضافة إلى أنه ليس من شأن بيع جزء مفرز إنهاء وضع الشيوع القائم، فيبقى لكل شريك الشفعة في هذا البيع<sup>1</sup>.

بينما يذهب اتجاه اخر من الفقه إلى أن التكييف الصحيح لتصرف أحد الشركاء في جزء مفرز من الشيء الشائع وإن كان صحيحا فيما بين أطرافه لصدوره عن مالك، إلا أنه يكون غير نافذ في حق باقي الشركاء وهو ما يؤدي إلى أن المتصرف إليه لا يصير شريكا لهؤلاء الشركاء ، مما تنتفي معه الحكمة من الأخذ بالشفعة وهي استبعاد المتصرف<sup>2</sup> الأجنبي من الدخول معهم في الشيوع.

<sup>1</sup> - بن عمار عبد الحليم، مرجع سابق، ص 17

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 352

ج/ حكم الشفعة اذا بيعت حصة مفرزة في العقار الشائع: الأصل ان الشفعة تثبت للشريك اذا كان المبيع حصة شائعة في العقار، لكن قد يحدث ان يبيع احد الشركاء جزءا مفرزا من العقار الشائع لأجنبي، فهل تجوز الشفعة في هذا البيع ؟

ذهب الراي الأول الى ان بيع الشريك المشاع لحصته المفرزة من المال الشائع لا يحول دون طلب باقي الشركاء اخذها بالشفعة، استنادا الى المادة 795 ق.م.ج التي تقضي بثبوت الشفعة للشريك سواء كان هذا الجزء المبيع حصة شائعة او قدرا مفرزا، ثم ان المادة 714 ق.م.ج قررت صحة التصرف في جزء مفرز قبل القسمة أيا كانت نتيجة القسمة<sup>1</sup>.

وذهب راي ثان الى انه لا يجوز للشريك في الشيوع ان يشفع في جزء مفرز من العقار الشائع، وذلك بناء على بيع حصة مفرزة من العقار الشائع وانما يظل البائع هو الشريك حتى تقع القسمة وكما لا يجوز للشريك المشاع ان يشفع في جزء مفرز من العقار الشائع باعه شريك اخر، كذلك لا يجوز للمشتري لهذا الجزء المفرز ان يشفع في حصة شائعة من العقار باعها شريك مشتاع ذلك ان المشتري للجزء المفرز لا يصبح مالكا في الشيوع مع باقي الشركاء المشتاعين كما سبق القول .

### الشريك على الشيوع في حق الانتفاع

هناك من الفقهاء من يرى انه اذا كان حق الانتفاع يملكه عدة اشخاص وبيعت كل الرقبة، لا يستطيع ان يأخذ بالشفعة واحد من اصحاب حق الانتفاع في الجزء من الرقبة الذي يقابل حق منفعته، وذلك حتى لا تتجزأ الصفقة، كما لا يستطيع أيضا ان يشفع وحده في الرقبة كلها، لأنه لا يملك الشفعة في بعض اجزائها، انما يجوز لكل أصحاب الانتفاع مجتمعين ان يطلب الاخذ بالشفعة في كل الرقبة لان الصفقة في هذه الحالة لا تتجزأ، كما ان كل جزء من الرقبة مشفوع فيه<sup>2</sup>، ومن صور الشفعة أيضا، انه قد

<sup>1</sup> - بن عمار عبد الحليم، المرجع السابق ، ص 19

<sup>2</sup> - أسماء تخنوني . ، المرجع السابق ، ص 250

يتملك العقار بالتساوي، مالكان على الشيوع، ويرتبان معا حق الانتفاع بمصلحة شخصين بالتساوي في الشيوع، يجوز في هذه الحالة لمالكي حق الانتفاع ان يأخذا بالشفعة معا، النصف الشائع من الرقبة اذا باعه احد مالكا في الرقبة، ذلك لان كلا منهما يملك الاخذ بالشفعة في حالة ما اذا لم يطلب الشريك الاخر في الشيوع شراءه بحيث يتقدم الشريك في الشيوع في الرقبة في المرتبة على الشريك على الشيوع في حق الانتفاع، كذلك يستطيع ان يأخذ بالشفعة نصف الرقبة المبيعة، احد مالكي حق الانتفاع وحده، اذا لم يطلبه الشريك الاخر في الرقبة، كما يجوز لصاحبي حق الانتفاع ان يأخذا معا بالشفعة، كل حق رقبة اذا باعها مالكاها، ويستطيع احد صاحبي حق الانتفاع كذلك، ان يأخذ نصف الرقبة لرفع هذا الضرر، باستبعاد المشتري الأجنبي، واخذ الحصة المبيعة منه، كما يتفق مع سياسة المشرع في التضييق من أسباب الشفعة.

### الفرع الثالث : صاحب حق الانتفاع

يثبت الحق في هذه الحالة بمقتضى نص المادة 03/795 ق.م.ج " لصاحب حق الانتفاع اذا بيعت الرقبة كلها او بعضها " وعليه فان صاحب حق الانتفاع يشفع في الرقبة، ويتجلى في اقدام مالك الرقبة على بيعها الى اجنبي وكان قد رتب حق انتفاع لفائدة شخص اخر، ففي هذه الحالة يخول القانون لصاحب حق الانتفاع ان يشفع في الرقبة، وبذلك يجمع عناصر الملكية<sup>1</sup>.

ومن صور الشفعة في الرقبة، ان يتملك العقار بالتساوي مالكان، ويرتبان عليه معا حق الانتفاع لمصلحة شخص واحد، فيصبحان مالكان لرقبة العقار في الشيوع، فاذا باع احدهما نص الرقبة التي يملكها ، كان لهذا النصف شفيعان، مالك النصف الاخر للرقبة وصاحب حق الانتفاع، فاذا لم يأخذ مالك النصف الاخر للرقبة بالشفعة، وهو في المرتبة الثانية من الشفاء، جاز لصاحب حق الانتفاع ان يأخذ بالشفعة، وهو في المرتبة الثالثة بين الشفاء، فاذا اخذ هذا الأخير بالشفعة النصف المبيع من الرقبة، لما بذلك شتات

<sup>1</sup> - بن عمار عبد الحلیم، المرجع السابق ، ص 20

ملكية العقار في نصفه، حيث يصبح مالكا ملكية تامة لهذا النصف، ويبقى في النصف الثاني من العقار صاحب حق انتفاع<sup>1</sup>

فاذا باع مالك النصف الاخر من الرقبة النصف الذي يملكه فان صاحب حق الانتفاع يأخذ بالشفعة النصف المبيع من الرقبة، باعتباره شريكا بالشيوخ في الرقبة، كما يأخذه باعتباره صاحب حق انتفاع يشفع بالرقبة وفي الحالتين يملك العقار ملكية تامة ويلم بذلك شتات الملكية.

<sup>1</sup> - أسماء تخنوني، المرجع السابق، ص 252

### المبحث الثالث : ازدواجية الشفعة في التشريع الجزائري

طبقا لنص المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية نجد بان الشفعة طريق استثنائي تمارس في اطار القانون العام لتكوين الأملاك الوطنية بنوعيتها العمومية والخاصة وبذلك فهي امتياز من امتيازات السلطة العامة تمارسها الدولة والولاية والبلدية هذا من جهة ومن جهة ثانية فالشفعة هي حلول الشفيع محل المشتري في عقد البيع ، والدولة هنا تتدخل في عقد مدني اطرافه اشخاص طبيعيين فيتحول الى عقد اداري لذا سنتطرق في هذا المبحث الى تعريف الشفعة الإدارية في ظل قانون التوجيه العقاري كذلك الأشخاص الممارسين لحق الشفعة الإدارية وكذلك التمييز بين الشفعة المدنية والإدارية .

#### المطلب الأول : مفهوم الشفعة الإدارية

في اطار تحديد مفهوم الشفعة الإدارية، سنحاول في الفرع الأول تبين الاطار القانوني للشفعة الإدارية، لنتطرق في الفرع الثاني الى تعريف الشفعة الإدارية .

#### الفرع الأول : الاطار القانوني للشفعة الإدارية

تنص المادة 71 من قانون التوجيه العقاري 25/90 على انه " ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر للجوء المحتمل الى اجراء نزع الملكية<sup>1</sup>، وتطبق حق الشفعة المذكورة، مصالح وهيئات عمومية تحدد عن طريق التنظيم ويمارس هذا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من الامر رقم 58/75 المذكور أعلاه.

كما احدث المشرع حق الشفعة بموجب المادة 52 من نفس القانون، حيث نصت في الفقرة الأخيرة على انه : " فيهذا الاطار يمكن للهيئة العمومية ان تتقدم لشراء هذه الأراضي مع ممارسة حق الشفعة تبعا للرتبة المحددة في المادة 795 ..."

<sup>1</sup> - خالدي احمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، قانون عقاري، جامعة الجزائر، 2013/2014، ص 36

من جهة أخرى تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها على انه : " يمارس حق الشفعة المقرر لفائدة الدولة بموجب المادة 118 من قانون التسجيل، والمادة 24 من القانون رقم 19/87 والمادتين 52 و 71 من القانون رقم 25/90، المذكورين أعلاه وفق الشروط وحسب الكيفيات المقررة بموجب الاحكام او النصوص المتخذة لتطبيقها. "

مما سبق، يتضح ان المشرع اعطى للدولة والجماعات المحلية حق ممارسة الشفعة بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للخواص، لكن تجدر الملاحظة على انه لا يوجد نص ينظم ممارسة حق الشفعة من طرف الدولة او الجماعات المحلية، لذلك يجب الرجوع الى القواعد العامة المنظمة لذلك والمتمثلة في المواد من 794 الى 807 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني : تعرف الشفعة الإدارية في ظل قانون التوجيه العقاري 25/90

لم يعرف قانون التوجيه العقاري حق الشفعة الإدارية ولكن ورد تعريف الشفعة في المادة الثالثة من مشروع المرسوم المتعلق بكيفية ممارسة الدولة لحق الشفعة على المعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية والعمرانية بالشكل التالي : " الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري المحتمل في عملية البيع "

وعليه يمكن ان نعرف الشفعة الإدارية بانها رخصة تجيز للدولة و الجماعات المحلية الحلول محل المشتري المحتمل في عملية البيع المنصبة على العقار فلاحيا كان ام عمرانيا، بواسطة هيئات خاصة حددها القانون وهي الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بالنسبة للشفعة المنصبة على الأراضي الفلاحية، والوكالات الولائية لتنظيم وتسيير العقاريين الحضريين بالنسبة للشفعة المنصبة على الأراضي العمرانية.

<sup>1</sup> - خالد احمد، المرجع السابق، ص 37



وتعتبر طريقة استثنائية لاكتساب العقارات والمعبرة عن ممارسة السلطة العامة ولقد شرع هذا الاجراء بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية<sup>1</sup>

#### المطلب الثاني : مجالات ممارسة الشفعة الإدارية

تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 454/91 الذي يحدد شروط إدارة الاملاك الخاصة والعامة للدولة على انه " يمارس حق الشفعة المقرر لفائدة الدولة، بموجب المادة 118 من قانون التسجيل والمادة 24 من القانون 19/87 المؤرخ في 1990/11/18 والمادتين 62 71 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1987/12/08 المذكور أعلاه وفق الشروط وحسب الكيفيات المقررة بموجب الاحكام او النصوص المتخذة لتطبيقها<sup>2</sup> "

يتضح من هذا النص ان المشرع اعطى للدولة حق ممارسة الشفعة بموجب قانون التوجيه العقاري بالنسبة للأراضي الفلاحية والأراضي العامرة والقابلة للتعمير، كما لها ان تمارس الشفعة على كل الأملاك العقارية، بموجب نص المادة 118 من قانون التسجيل .

#### الفرع الأول : ممارسة الشفعة بالنسبة للأراضي الفلاحية

تعرف المادة 04 من قانون التوجيه العقاري الأراضي الفلاحية كما يلي : " الأراضي الفلاحية او ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل ارض تنتج سنويا او خلال عدة سنوات انتاجا يستهلكه البشر او الحيوان، او يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً او بعد تحويله<sup>3</sup> " ولتحقيق عملية الحصول على الاراضي الفلاحية يمكن للديوان الوطني للأراضي الفلاحية استعمال حقه في الشفعة، والذي يجعله محل تفضيل

<sup>1</sup> - بورابة مريم ، المرجع السابق، ص 11

<sup>2</sup> - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 454-91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، عدد 60 الصادرة في 24 نوفمبر 1991، ص 2317

<sup>3</sup> - المادة 04 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري ، ج.ر.ج.ج عدد 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990، ص 1561

على كل مشتر لأرض فلاحية فيحل محله وهذا في اطار المادتين 52 و 56 من قانون التوجيه العقاري، باعتباره الهيئة المكلفة بممارسة الشفعة بالنسبة للأراضي الفلاحية لحساب الدولة في المرتبة الرابعة بعد ما هو محدد في المادة 795 من ق.م.ج .

حيث يمكن للديوان ان يمارس الشفعة بموجب المادة 24 من هذا القانون باعتبار الدولة مالكة للرقبة، وتمارس الشفعة في هذه الحالة في المرتبة الاولى وفقا للمادة 795 ق.م.ج باعتبارها مالكة للرقبة فقط، ونجد ان ممارسة الدولة لحق الشفعة هو تطبيق لامتيازات السلطة العامة، فمتى أعلنت عن رغبتها في الشفعة فأى بيع بعد ذلك يعد باطلا<sup>1</sup>.

#### الفرع الثاني : الشفعة الممارسة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير

عرفت المادة 20 و 21 من قانون التوجيه العقاري الأراضي العامرة والقابلة للتعمير في الاراضي العامرة : " هي كل قطعة ارض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية ومشماتل تجهيزاتها وانشطتها ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق او غير مبنية، او مساحات خضراء او حدائق او تجمع بنايات "

اما الأراضي القابلة للتعمير حسب الماجدة 21 من نفس القانون على انها : " الأرض القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في اجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير<sup>2</sup> "، ونظرا لقوة الطلب على الأرض العامرة او القابلة للتعمير وقلة العرض يكون اللجوء الى الشفعة امرا ضروريا باعتباره طريقا استثنائيا الى جانب نزع الملكية، حيث تمارس على كل الأراضي العمرانية وبدون استثناء وفي مرتبة سابقة على الشفعاء المذكورين في المادة 795 ق.م.ج لصالح الدولة والجماعات المحلية، وهذا بواسطة وكالات التسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين.

<sup>1</sup> - أسماء تخنوني، المرجع السابق، ص 36

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 71

الفرع الثالث: الشفعة الإدارية الممارسة على باقي اصناف الأملاك العقارية

للدولة ان تستعمل الشفعة على كل العقارات حتى ما ورد في المادة 118 (ملغاة) من قانون التسجيل لفائدة الخزينة العمومية كما يمكنها ان تشفع على تصرفات الأجانب الواردة على املاكهم العقارية، وهناك أيضا الشفعة التي تمارسها الدولة لصالح العقارات السياحية عن طريق الوكالة الوطنية للتنمية السياحية من اجل المحافظة على المناطق السياحية وتطويرها<sup>1</sup>.

الشفعة الإدارية الممارسة على العقارات ذات الطابع السياحي

ان السياحة في أي بلد يعتبر الاستثمار فيها من اهم الموارد الاقتصادية الهامة التي ترجع بالفائدة على نمو الاقتصاد الوطني، لهذا السبب تسعى الدولة من اجل المحافظة على الطابع السياحي للعقارات والحيلولة دون تدهورها، وبناءا عليه انشات الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98/70<sup>2</sup> بحيث منحت لها صلاحية المحافظة على مناطق التوسع السياحي من الاستثمار في مجال السياحة وهذا نظرا للتوجه الجديد للدولة من اجل ترقية السياحة وتدعيم كل الوسائل بتنميتها عن طريق الإجراءات القانونية المعدة لحماية وتطوير العقارات السياحية<sup>3</sup>، بحيث تمارس الوكالة لصالح الدولة حق الشفعة على الأراضي ذات الطابع السياحي او تلك العقارات التي تشكل امتدادا لها طبقا لنص المادة 04 من الامر 66/62 المنظم للمناطق السياحية، فالشفعة في هذه الحالة تمارس لكسب ملكية العقار السياحي او توسيعه بغض النظر عن كون هذا التصرف عقدا كان او رخصة إدارية .

مكن المشرع الجزائري الخواص من تملك العقار السياحي واجاز لهم التصرف فيه، فانه من جهة أخرى مكن الدولة من استعمال حق الشفعة من خلال النصوص القانونية

<sup>1</sup> - دغيش احمد مرجع سابق، ص 194

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 98/70 المؤرخ في 21/02/1998، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة،

ج.ر.ج.ج، عدد 11، صادرة في 01 مارس 1998

<sup>3</sup> - دغيش احمد، مرجع السابق ، ص 197

المتعلقة بهذا المجال كمنحه في المادة 1/21 من القانون 03/03 : " يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>1</sup> " وكذلك في قانون 98/70 من خلال المادة 05 و 48 منه حيث تنص الأولى : " يمكن دمج الممتلكات الثقافية العقارية التابعة للملكية الخاصة في الأملاك العمومية التابعة للدولة عن طريق الاقتناء بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو عن طريق ممارسة الدولة حق الشفعة أو عن طريق الهبة " بينما تنص المادة 48 على : " كل تصرف بمقابل في ممتلك ثقافية عقارية مصنف أو مقترح تصنيفه أو مصنف في قائمة الجرد الإضافي أو مشمول في قطاع محفوظ يترتب عليه ممارسة الدولة حقها في الشفعة " .

وكما يلاحظ من النصوص السابقة فإن استعمال حق الشفعة من طرف الدولة يعتبر كوسيلة لتشكيل أو تكوين العقار السياحي وإدراج العقارات الخاصة ذات الطابع السياحي بصفة عامة ضمن الأملاك الوطنية، كما أن الدولة تلجأ كذلك إلى استعمال حق الشفعة في حالة التصرف في عقار سياحي من طرف الخواص بغرض حمايته والمحافظة عليه، ومناجل القضاء على المضاربة بالعقار السياحي ووضع حد لتدهور هذا الرصيد وترقيته لأجل الاستثمار السياحي، ولتحقيق هذه الحماية أكثر فقد وسع المشرع من مجال استعمال حق الشفعة لصالح الدولة فلم تعد هذه الأخيرة تتدخل لاكتساب الملكية بالشفعة في المعاملة العقارية المنصبة على عقد البيع فقط كما هو الحال عليه في العقارين الفلاحي والحضري فقد تعدت في مجال العقار السياحي لتشمل كل تصرف إرادي ناقل للملكية سواء كان بعوض أو بدون عوض كعقد الهبة، وهذا خروجاً من القواعد العامة حيث لا شفعة إلا في عقد البيع .

<sup>1</sup> - المادة 21 فقرة 1 من القانون 03/03 ، المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر.ج.ج ، العدد 11، سنة 2003 .

المطلب الثالث : التمييز بين الشفعة المدنية والإدارية

يمكن التمييز بين الشفعة المدنية والإدارية على النحو التالي :

الفرع الأول : من حيث المستفيد

الشفعة الإدارية مقررة لفائدة الأشخاص العمومية المتمثلة في الدولة والجماعات المحلية، في حين نجد ان الشفعة المدنية مقررة لحماية مصالح اشخاص القانون الخاص منهم مالك الرقبة والشريك في الشيوخ وصاحب حق الانتفاع والمجاورين للأراضي الفلاحية المبيعة<sup>1</sup>، وتجدر الإشارة هنا انه من مميزات التوجيه العقاري انه اعطى حق الشفعة الى المجاورين خلافا للتقنين المدني الذي لم ينص على حق الجار في الشفعة عند بيع الأراضي الفلاحية وما يلاحظ وبالرغم من انه استند الى لجوار كسبب لقيام هذا الحق، الا انه لم يطلق استعماله اخذا بالمبدأ العام، بل قيد الاخذ بالشفعة به على التعامل بالبيع الواقع على الأراضي الفلاحية دون سواها، وهذا بقصد تحسين الهيكل العقاري في المستثمرة<sup>2</sup>

الا ان المشرع سكت عن تحديد رتبة هذه الشفعة مما يجعلنا نرجح بان رتبته تأتي التالية للترتيب المشار اليه في المادة 795 ق.م.ج اذ لا يوجد مسوغ منطقي ولا قانوني يبرر جعلها قبلهم جميعا او قبل بعضهم وهذا ما ذهبت اليه الأستاذة ليلي زروقي ونلاحظ ان كل من القانونين اللبناني والمصري عدد الجار المالك من الأشخاص الذين تثبن لهم الشفعة .

الفرع الثاني: من حيث التسبيب

المستفيد من الشفعة المدنية لا يحتاج الى تبرير رغبته في الحلول محل المشتري الأصلي، في حين نجد الإدارة في حالة قرارها باستعمال حقها في ممارسة

<sup>1</sup> - بن عمار عبد الحليم، المرجع السابق، ص 17

<sup>2</sup> - بورابة مريم، المرجع السابق، ص 12

الشفعة تكون ملزمة بتسبيب موقفها على أساس المنفعة العامة، وعليه يمكن للقاضي متى اقتضت الضرورة مراقبة مدى مشروعيتها قرارها<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث : من حيث الهدف

تختلف الشفعة المدنية أيضا عن الشفعة الإدارية من حيث الهدف، إذ نجد ان الشفعة المدنية هدفها هو تحقيق المصلحة الخاصة للمستفيد علما ان المصلحة الخاصة يصعب كثيرا الالمام بها، غير انه وبصفة عامة يقرر المشرع بها من اجل اما القضاء على الشيوع، واما من اجل بقاء الملكية داخل العائلة، في حين نجد ان المشرع قد اخذ بالشفعة الإدارية من اجل تحقيق اهداف كثيرة ومتنوعة، سواء بالنسبة للشفعة المنصبة على الأراضي الفلاحية، او بالنسبة لحق الشفعة المنصبة على الأراضي العامرة او القابلة للتعمير فهي ترمي الى التأثير المسبق على المعاملات العقارية من اجل تفادي الارتفاع الغير طبيعي للأسعار والمضاربة بالأراضي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - بن عمار عبد الحليم، المرجع السابق، ص 16

<sup>2</sup> - بورابة مريم، المرجع السابق، ص 13

## خلاصة الفصل

نستخلص ان الشفعة في التقنين الجزائري استقيت احكامه من الشريعة الإسلامية وبالرغم من الفوائد التي يحققها نظام الشفعة في بعض الحالات حيث يقوم بتجميع ما تفرق من عناصر الملكية ويقضي على وضع الشيوخ غير المرغوب فيه الا انه في نهاية المطاف يبقى اجراء استثنائي يمس حرية التعاقد وحق التصرف وحق المشتري وحق الملكية على السواء بما يعني حلول الشفيع محل المشتري الذي اختاره البائع وبما ينتهي اليه من اخذ الشفيع للعقار المبيع جبرا على المشتري ولذلك ينبغي التضييق من نطاق هذا النظام والتشدد في شروطه وإجراءاته، ويدخل كل ذلك في مسؤولية المشرع كما ينبغي عدم التوسع في تفسير أحكامه، وهذه مسؤولية القضاء.

# الفصل الثاني



## مقدمة الفصل

كلفت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة المؤسسة العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري بتهيئة وترقية العقار السياحي واقتناؤه واستتجاره، شريطة ان يكون داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ليتم اعادة بيعها للمستثمرين، او تقوم الوكالة بمنحها كامتياز لهم واستغلال الباقي منها، وذلك بهدف مساهمة الوكالة في تحقيق التنمية المستدامة التي تهدف الدولة الجزائرية لتحقيقها.

الا انه قبل التطرق الى اجراءات ممارسة الشفعة من قبل الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وجب اولا الوقوف عند تعريف مناطق التوسع والمواقع السياحية هذا كمبحث اول يليه الوكالة الوطنية للتنمية السياحية كمبحث ثاني، والمبحث الثالث سنتطرق فيه الى الاجراءات المتبعة من قبل الوكالة الوطنية للتنمية السياحية لممارسة الشفعة والمنازعات التي قد تطرأ عليها.

### المبحث الاول : ماهية مناطق التوسع والمواقع السياحية

يكتسي قطاع السياحة اهمية بالغة لا تقل اهمية عن باقي القطاعات الاقتصادية الاخرى ، وفي ظل التغيرات التي عرفت الجزائر اتبعت الدولة سياسة جديدة تمثلت في فتح مجال الاستثمار الخاص الوطني والاجنبي في القطاع السياحي ، ولقد اقرت الحكومة جملة من التدابير للنهوض بهذا القطاع في الجزائر، حيث تعظمت اهمية النشاط السياحي بصفة عامة ومناطق التوسع والمواقع السياحية بصفة خاصة في العالم خلال العقود الاخيرة بالنظر لما اصبح يمثله من مورد اقتصادي هام يضاهاى واردات النشاطات الاقتصادية التقليدية ، وهذا من اجل الوصول الى الهدف المنشود من انشاء وتهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية في تشجيع الاستثمار كمورد هام من موارد الاقتصاد الوطني ، وتماشيا مع اهداف المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية وفي اطار تجسيد مخطط عمل استراتيجي ، وفرت الدولة الشروط الضرورية لترقية الاستثمار السياحي، بتهيئة اوعية عقارية لاستيعاب مشاريع استثمارية بصفة اولية داخل مناطق التوسع السياحي وسنعالج في هذا المبحث تعريف منطقة التوسع والمواقع السياحية وخصائصها واهداف انشائها.

### المطلب الاول : مفهوم مناطق التوسع والمواقع السياحية

اهتم المشرع الجزائري بالعقار السياحي منذ الاستقلال عبر عدة نصوص قانونية، غير انه لم يحدد تعريفا قانونيا وانما اكتفى بتعريفه عبر مكوناته التي يتشكل منها وخصائصه التي يتميز بها عن غيره، كما ان العقار السياحي يعد من اهم الموارد في الاقتصاد الوطني، كما يعتبر العقار ذو اهمية بالغة بالنسبة للمشرع الجزائري مما يدل على قيمة هذه الثروة العقارية بالنسبة للاقتصاد الوطني ويعد من اهم موارده التي لا بد ان تنظم بشكل قانوني من اجل المحافظة على مقومات الاستثمار فيها، لذا قام المشرع الجزائري بسن قوانين وتنظيمات لذلك وعليه ينبغي انطلاقا من ذلك التطرق الى تعريف مناطق التوسع والمواقع السياحية .

## الفرع الاول : تعريف مناطق التوسع والمواقع السياحية

## اولا : تعريف مناطق التوسع السياحي

انشئت مناطق التوسع والمواقع السياحية بموجب الامر رقم 62/66<sup>1</sup> المؤرخ في 1966/03/26 (الملغى) كانت تسمى ذلك الحين المناطق والاماكن السياحية حسب نص المادة 1/01 منه على انه : " من اجل تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي ، سيجري تحديد مناطق واماكن ذات اولوية سياحية خاضعة للتدابير الخصوصية لحمايتها حيث ستبذل الجهود لتجهيزها واستثمارها " ليصدر بعد ذلك المرسوم رقم 275/66<sup>2</sup> المؤرخ في 1966/04/04 المتضمن تطبيق الامر رقم 62/66 السالف الذكر والذي يعرف مناطق التوسع السياحي في المادة 01 منه على انها : " يمكن ان تعتبر مناطق التوسع السياحي كل منطقة او مساحة من الارض تتمتع بميزات وخصائص طبيعية ، وثقافية وبشرية او ملائمة للتنزه السياحي ، من شأنها ان تسمح بإقامة او تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الاقل او عدة اشكال من الايراد السياحي".

## ثانيا : تعريف المواقع السياحية

عرفتها المادة 04 من المرسوم رقم 375/66<sup>3</sup> المؤرخ في 1966/04/04 على انها " كل منظر طبيعي او مكان ذي جاذبية سياحية بمنظره الخلاب، او بما يحتويه من عجائب او بخصائصه الطبيعية، او البناءات التي شيدت فيه وبما يحتويه من اهمية تاريخية او فنية او اسطورية او ثقافية، بحيث يجب صيانته واستثمار ندرته والمحافظة عليه من التلف الطبيعي او الناتج بفعل الانسان" بعدها صدر المرسوم رقم 298/81

<sup>1</sup> - الامر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية ج.ر.ج.ج، عدد 28، الصادرة في 1966/04/08، ص 326 الملغى.

<sup>2</sup> - المادة الاولى من المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 1966/04/04 المتضمن تطبيق الامر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 والمتعلق بالمناطق والاماكن السياحية، ج.ر.ج.ج، العدد 28 الصادرة في 1966/04/08 ص 335 الملغى.

<sup>3</sup> - المادة 04 من المرسوم رقم 75/66 المرجع نفسه، ص 335.

المؤرخ في 1981/10/31 حيث اعطى هذا المرسوم صلاحية تحديد مناطق التوسع السياحي للوزير المكلف بالسياحة بعد استشارة الوزراء المعنيين بعد ان كان وزير التربية في المرسوم رقم 75/66 في المادة 02 هو المخول له صلاحية تحديد هذه المناطق بعد استطلاع رأي وزير الاسكان والتعمير حسب المعايير المذكورة في المادة الاولى من المرسوم رقم 75/66 المذكور اعلاه.

ايضا المرسوم رقم 1232/88<sup>1</sup> المؤرخ في 1988/11/05 المتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي، بحيث يعد مرجعية في تحديد دقيق لهذه المناطق وحددت منطقة التوسع السياحي كمحيط يكرس موقع قابل لتنمية الانشطة السياحية والترفيهية .

وحدد هذا المرسوم 176 منطقة توسع سياحي على مستوى 26 ولاية، وازاف المرسوم التنفيذي رقم 131<sup>2</sup>/10 المؤرخ في 2010/04/29 عشرة (10) مناطق توسع ومواقع سياحية على مستوى 14 ولاية.

### الفرع الثاني : خصائص مناطق التوسع والمواقع السياحية

باستقراء مختلف النصوص القانونية الخاصة بالعقار السياحي والمشار اليها اعلاه اهمها القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 والمتعلق بالتنمية السياحية، والقانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، يمكن استخلاص خصائص العقار السياحي ابرزها ان العقار السياحي يمتاز بطابع المنفعة العامة ودليل ذلك ان الدولة هي التي تضع الاستراتيجيات التي تمكن المواطنين من الاستفادة منه هذا من جهة، ومن جهة اخرى استفادة الاقتصاد الوطني من موارده، كما ان قواعد التهيئة وتنمية العقار السياحي لها ارتباط كبير ومهم بقوانين حماية

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 232/88 المؤرخ في 1988/11/05 المتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي، ج.ر.ج.ج،

عدد 51، الصادرة في 1988/12/14 المعدل والمتمم، ص، 165

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 131/10 المؤرخ في 2010/04/29 المتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية

والتصريح بها وتصنيفها، ج.ر.ج.ج، عدد 30 الصادرة في 2010/05/05، ص 05

البيئة<sup>1</sup>، حيث تعتبر الجزائر من اكثر الدول الغنية بالموارد الطبيعية، وهذا مرده التنوع في الموارد الطبيعية والثقافية التي تملكها، والتي تجذب السياح اليها<sup>2</sup>، ولكي يستقطب العقار السياحي اي نوع من انواع السياحة لابد ان تتوفر فيه جملة من المميزات حتى تصنع منه قطبا سياحيا وهو ما يميزه عن غيره من العقارات الاخرى وتتمثل اهم خصائص العقار السياحي في ما يلي :

**اولا/ الجوانب الطبيعية :** وهي التي تكون من صنع الله عز وجل، كالمناظر الطبيعية الساحرة من جو لطيف ومياه عذبة، الجبال والغابات، السهول والانهار، البحار والبحيرات، النباتات والاحجار الى غير ذلك

ويمكن لنا تحديد هذه الجوانب الطبيعية في ما يلي :

- أ- **الموقع :** تقع الجزائر شمال القارة الافريقية وهي تتوسط بلاد المغرب العربي الكبير، يحدها من الشمال البحر الابيض المتوسط، ومن الشرق تونس وليبيا، ومن الغرب المغرب الاقصى وموريتانيا ومن الجنوب النيجر ومالي .
- ب- **المناخ :** يعتبر من العناصر الطبيعية الحيوية لرفاهية الانسان وصحته ورخائه، والمقصود به وصف حالة الجو السائدة في مكان معين لفترة زمنية طويلة، وذلك من حيث درجات الحرارة ومدى اعتدالها وسرعة الرياح واوقات هبوبها، وكذا الامطار ومواعيد هطولها وحجمها في مختلف الفصول اذ يعد كل ذلك من اهم العناصر البيئية التي تقوم عليها المناخ والتي لها اهمية كبيرة في تنمية المناطق السياحية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - حياة كحيل، اليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، حوليات جامعة الجزائر 1، عدد 30، الجزء 01، ديسمبر 2016، ص 133

<sup>2</sup> - حميد محديد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي تامنغست، عدد 05، اكتوبر 2018، ص 297

<sup>3</sup> - بوخرىص محمد/ بوبكر مصطفى اهمية مناطق التوسع والمواقع السياحية في تشجيع الاستثمار، مورد هام من موارد الاقتصاد الوطني (تماسين انموذجا)، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، الجزائر، المجلد 12 عدد 01 جانفي 2020 ص 130

ج- **الطبوغرافيا** : تؤثر الخريطة الطبوغرافية لمنطقة معينة في اختيار الأماكن المناسبة لعناصر المشروع السياحي، وهي تتمثل في طبيعة ونوع الأرض ( جبال، هضاب، وديان، صحراء ) وطبيعة التربة والشواطئ صخرية او رملية، ظاهرة المد والجزر.

ح- **الساحل الجزائري** : يمتد الساحل الجزائري على مسافة 1200 كلم، وهو يتميز بارتفاعه وتكونه الصخري، وتوجد به عدة فضاءات سياحية نادرة.<sup>1</sup>

خ- **المناطق الجبلية** : اهم ما يميز المناطق الجبلية في الجزائر وجود سلسلتي الاطلس التلي والاطلس الصحراوي والتي تعطيان فرص الاكتشاف والصيد.

د- **المناطق الصحراوية** : تبلغ مساحة الصحراء الجزائرية حوالي 2 مليون كلم مربع موزعة على خمسة مناطق كبرى هي : ادرار، وادي ميزاب، تمنراست، وتندوف.

**ثانيا/ البيئة** : توفر البيئة الاساس الحقيقي للنشاطات السياحية، وهي تشمل الاطار الخارجي الذي يضم جميع العناصر الطبيعية والبيولوجية والحضارية والتاريخية، تمثل الوسط الذي يعيش فيه الانسان مع محيطه في تكامل وتجانس وانسجام وتوازن يساعد على استمرار الحياة وبقائها.<sup>2</sup>

ولقد اهتم خبراء السياحة بالبيئة الطبيعية للدول السياحية والتفاعلات المختلفة التي تحدث بينها وبين الانشطة السياحية، ذلك ان البيئة النظيفة تعني سياحة ناجحة والعكس صحيح، والبيئة توفر الاساس الحقيقي للنشاطات السياحية بينما السياحة عامل مهم للمحافظة على البيئة وتحسينها.<sup>3</sup>

**ثالثا/ الجوانب الغير طبيعية** : وهي عبارة عن تلك المعالم الاصطناعية المنجزة من قبل الانسان والمهياة والجاهزة لاستقبال السياح، كالمدين الحضارية، مدن الملاهي،

<sup>1</sup>-حميد محديد، المقال السابق، ص 298

<sup>2</sup>- بوخرىص محمد/ بوبكر مصطفى ، المقال السابق، ص 131

<sup>3</sup>- خالد كواش، اهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية (حالة الجزائر) اطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية،

كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 2004/2003 ص 25

الفنادق والمطاعم وكذا الاماكن الدينية، حيث تلعب كل هذه الاماكن دورا في جذب السياح، كذلك هناك الجوانب التاريخية والثقافية التي تزخر بها الجزائر، ومن اهمها نجد المعالم المصنفة من طرف منظمة اليونسكو والمتمثلة في : تيمقاد وتم انشاؤها من طرف الامبراطور ترجان وهي تقع بولاية باتنة، تيبازة وهي من المدن الرومانية العتيقة، جميلة وتقع بولاية سطيف وهي من اقدم المدن الرومانية، الطاسيلي وتحتوي على اكثر من 15000 لوحة تعكس تحولات المناخ وهجرة الحيوانات وتطور الحياة البشرية في الصحراء خلال 6000 سنة قبل الميلاد، قلعة بني حماد وتقع بولاية المسيلة وهي من المدن الاسلامية وكانت عاصمة للدولة الحمادية، قصر ميزاب وانشئ من طرف الإباضيين، القصبه وتوجد بولاية الجزائر وهي مدينة إسلامية<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني : اهداف انشاء مناطق التوسع والمواقع السياحية

نظرا للأهمية البالغة لمناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تنعكس آثارها بطريقة مباشرة على القطاعات المختلفة من خلال تحقيق التنمية الشاملة على المستويين المحلي والوطني، فان لعملية انشاء مناطق التوسع والمواقع السياحية مجموعة من الأهداف تخدم الغرض الذي أنشأت لأجله وهي كالاتي :

#### الفرع الاول : اهداف عامة

- تخدم الغرض الذي أنشأت لأجله وتتمثل في :
- \_ توفير الحماية اللازمة للبيئة من كل انواع التلوث.
- \_ المحافظة على التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي والانساني وترقيته.
- \_ اختيار الهياكل والتجهيزات المناسبة لخصائص كل موقع الى جانب نوعية النشاط السياحي الممكن ممارسته.
- \_ تلبية رغبات السياح.
- \_ ترقية بعض النشاطات اللازمة للنشاط السياحي كالتجارة والصناعات التقليدية.

<sup>1</sup> - حميد محيد، المقال السابق، ص 299

\_ خلق مناصب شغل مباشرة وغير مباشرة على المستوى المحلي<sup>1</sup> .

الفرع الثاني : اهداف اقتصادية واجتماعية وثقافية :

وتتمثل في ما يلي :

\_ تعتبر صناعة السياحة أكبر صناعة في العالم حيث تساهم في الاقتصاد الوطني والعالمي.

\_ تلعب دورا هاما في تحقيق التنمية الاقتصادية للدول من خلال ما تحققة من مزايا وفوائد عديدة تعود على المجتمع بالفائدة من خلال الاستثمارات المختلفة الموجهة للقطاع السياحي.

\_ ترجع اهمية السياحة الى تأثيراتها الاقتصادية المختلفة كمصدر هام من مصادر الدخل بالعملة الصعبة وتحقيق فرص عمل كثيرة وكذا تعتبر وعاء ضريبي مهم.

\_ ينتج انتقال السياح ذوي اللغات والعادات والديانات المختلفة من منطقة الى اخرى مجموعة من الآثار الاجتماعية والثقافية من بينها تشجيع الكثير من الاشخاص على ممارسة الانشطة السياحية وهو ما يؤدي الى الاهتمام بالقيم والعادات والتقاليد والمعالم والتراث الشعبي والفني،<sup>2</sup> وبالرجوع الى المادة 08 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية لم يحدد القانون الجهة المخولة بإعداد دراسات التهيئة السياحية، هل هي وزارة السياحة ام المديرية التابعة للولاية، الا انه وبالرجوع الى المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 1998/02/21 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وتحديد قانونها الاساسي، نجده ينص في المادة 1/04<sup>3</sup> منه "تتكلف الوكالة بتنشيط وترقية وتأطير النشاطات السياحية في اطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية".

<sup>1</sup> حدة متلف، مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بين متطلبات التطبيق وصعوبات التحقيق، تيمقاد(موري) نموذجاً، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، جامعة باتنة 1 ، الجزائر، العدد 35 ، ديسمبر 2016، ص 24.25

<sup>2</sup> بوخرىص محمد/ بوبكر مصطفى المقال السابق ص 13

<sup>3</sup> المادة 1/04 من المرسوم التنفيذي 70/98، المؤرخ في 1998/02/21 يتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الاساسي، ج.ر.ج.ج، عدد 11، الصادرة في 1998/03/01، ص 30



**المبحث الثاني : الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كجهة مختصة لممارسة الشفعة**

تعد السياحة في العصر الحالي من اهم المواضيع لدى معظم دول العالم نظرا لما للنشاط السياحي من آثار على التنمية الاقتصادية والاجتماعية لهذا فقد تزايد الاهتمام بهذا القطاع في العصر الحالي، باعتبارها موردا اقتصاديا واجتماعيا هاما يستوجب الاهتمام به واستغلاله على اكمل وجه، حيث هناك بعض الدول لها امكانيات متواضعة في الموارد الطبيعية والتي تملك مقومات سياحية كبيرة قد استطاعت بناء اقتصادها اعتمادا على القطاع السياحي.

والجزائر كغيرها من دول العالم تريد ان تدخل سوق السياحة، وذلك من خلال فتح المجال للاستثمار سواء كان المستثمر وطني او اجنبي في القطاع السياحي، ولذلك تم انشاء عدة مؤسسات مهمتها توفير العقار السياحي، كالوكالة الوطنية لتطوير السياحة والوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

وسنعالج في هذا المبحث تعريف الوكالة الوطنية وطبيعتها كمطلب اول ثم المطلب الثاني مجلس الادارة والمدير العام.

**المطلب الاول : مفهوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وطبيعتها**

ان السياحة تعتبر من بين القطاعات الحيوية التي دورا هاما في كثير من دول العالم بما يحقق من تطور وخلق لفرص عمل، بالإضافة الى انها بديل للاستثمار الاجنبي. وعليه فان ذلك يتطلب توفير البيئة السياحية الملائمة للنهوض بهذا القطاع في الجزائر التي تتوفر على الامكانيات السياحية الا انها لم تحقق الاهداف المرجوة، وبغية ذلك انشأ المشرع العديد من المؤسسات العامة والخاصة مهمتها تطوير السياحة في

الجزائر، ومن بين هذه المؤسسات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة<sup>1</sup>، والتي سنتطرق الى تعريفها وطبيعتها بالإضافة الى ادارتها.

### الفرع الاول : تعريف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

بالرجوع الى احكام المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة<sup>2</sup>، فان هذه الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة ماليا، وتعتبر الاداة الرئيسية المتخصصة والمسؤولة عن التسيير والتنمية، بالإضافة الى ذلك تحافظ على الاستغلال العقلاني للعقار السياحي، وعليه فهي العامل الاساسي المكلف بتطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحية المستدامة.

### الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

استنادا الى نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 70/98 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة نستخلص ان الوكالة تتمتع بما يلي :

أ\_ الشخصية المعنوية : لقد اعترفت المادة صراحة بالشخصية المعنوية للوكالة، والشخصية المعنوية نوعان، شخصية معنوية عامة وشخصية معنوية خاصة، واكتساب هذه الشخصية من شأمة جعل الوكالة تتمتع بالاستقلالية الادارية والأهلية القانونية وفق الحدود المسطرة في مرسوم انشائها، وللوكالة موطن محدد قد وضحته الفقرة الاولى من المادة 02 من المرسوم 70/98 "... ويكون مقرها في محافظة الجزائر الكبرى..." بالإضافة الى تمتع الوكالة بحق التقاضي، وذلك بواسطة شخص طبيعي ممثل لها

<sup>1</sup> - شامي احمد/ عجالي بخالد، الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كآلية لتوفير العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 04 ، العدد 01 ، جوان 2019 ص

والمحدد بموجب مرسوم انشائها والمتمثل في شخص المدير العام للوكالة اذ يمثلها امام الجهات القضائية سواء كانت مدعي او مدعى عليها.<sup>1</sup>

**ب\_ الاستقلال المالي :** يعني الاعتراف بالاستقلال المالي للوكالة، الحق في اعداد الميزانية الخاصة بها من خلال تقدير الارادات والنفقات والتصويت عليها، كما تقر بكل النشاطات المتعلقة بإجراءات التسيير المالي وهذا ما تأكده المواد من 21 الى 23 من المرسوم التنفيذي 70/98<sup>2</sup>، ونجد المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 70/98 وضعت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تحت وصاية الوزارة المكلفة بالسياحة، مما يعني انها خاضعة للرقابة وزير السياحة حسب ما وضحته المادة 27 من المرسوم التنفيذي 70/98 وازافت ايضا المادة ايضا امكانية نقل مقر الوكالة من الجزائر الكبرى الى اي مكان آخر على التراب الوطني بقرار يصدر عن الوزارة الوصية .

واجازت نفس المادة لوزارة السياحة انشاء ملحقات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وانشئت هذه الملحقات لاحقا بموجب قرار صدر عن الوزارة الوصية بعد 10 سنوات من صدور المرسوم التنفيذي 70/98 اي في سنة 2008 دون ان يبين ما مهام هذه الملحقات لا في المرسوم 70/98 ولا في القرار المنشئ لها .

بالنسبة للطبيعة القانونية للوكالة كما هو معلوم ان المؤسسة العمومية تنقسم الى :

مؤسسة عمومية ذات طابع اداري او مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي وتجاري، ونظرا للنشاطات الموكلة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة نجدها تمارس نشاط تجاري وصناعي كأشخاص القانون الخاص مثل اقتناء الاراضي والقيام بتهيئتها لا عادة بيعها او اعادة منحها كامتيازات للمستثمرين، مما يعني ان الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع

<sup>1</sup> - كيسي زهيرة/ وانكلي لالة، ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة، مجلة آفاق علمية ، المركز

الجامعي لتامنغست، الجزائر، المجلد 11 ، عدد 04 ، سنة 2019 ، ص 323

<sup>2</sup> - المقال نفسه، ص 324 .

اقتصادي وتجاري، وهو الامر الذي وضحته صراحة المادة 1/01<sup>1</sup> من المرسوم التنفيذي 70/98 بقولها : " مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري "

### المطلب الثاني : تنظيم ومهام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

يشكل الهيكل التنظيمي كيان المؤسسة والادارة التي تمكنها من القيام بمهامها، وهو يبين المستويات الادارية المختلفة وتوزيع السلطات والمسؤوليات عليها كما يبين وسائل الاتصال الرسمي بينها ومستويات الاشراف عليها، لذا يتعين على كل مؤسسة عامة ان تضع هيكل تنظيميا يتناسب وطبيعة العمل الذي تقوم به وحجمه

#### الفرع الاول : مجلس الادارة والمدير العام

مجلس الادارة : باعتبار مجلس الادارة هو اعلى جهاز في الوكالة فانه من الضروري ان نعرض تشكيلته العضوية التي تم تحديدها بموجب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 21 فبراير 1998 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الاساسي تتشكل من :

\_ ممثل الوزير المكلف بالمالية

\_ ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية

\_ ممثل الوزير المكلف بالتعمير

\_ ممثل الوزير المكلف بالصحة والسكان

\_ ممثل الوزير المكلف بالثقافة

\_ ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات المصغرة والمتوسطة

<sup>1</sup> - المادة 01 من المرسوم التنفيذي 70-98 . سابق الذكر .

\_ ممثل السلطة المكلفة بالتخطيط

\_ ممثل السلطة المكلفة بالبيئة

\_ مدير وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها<sup>1</sup>

اما في ما يخص الصلاحيات الممنوحة لمجلس ادارة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والتي ورد ذكرها في المرسوم التنفيذي رقم 70/98 السابق الذكر فهي كالآتي :

\_ تنظيم وتسيير الوكالة وحصيلة نشاطها

\_ الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات واقتناء الأسهم وانشاء الفروع والقرارات التي تلزم الوكالة.

\_ الميزانية التقديرية للوكالة.

\_ الحسابات السنوية الخاصة بتسيير الوكالة.

\_ القانون الأساسي لمستخدمي الوكالة والاتفاقيات والشروط العامة المتعلقة بأجورهم.

\_ مشروع النظام الداخلي للوكالة.

\_ قبول الهبات والوصايا طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

\_ اقتناء العقارات وتأجيرها.

<sup>1</sup> - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 70/98، السابق الذكر، ص 32

\_ كل المسائل التي يعرضها على المدير العام للوكالة ويكون من شأنها تحسين وتنظيم الوكالة وسيرها والمساعدة على تحقيق أهدافها<sup>1</sup> .

**المدير العام :** يعتبر المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة الشخص الذي يشكل حلقة الوصل بين الهيئة والموظفين من خلال السلطة التي تخوله في التحكم بشكل مباشر في المؤسسة لتحقيق النتائج والأهداف المسطرة لها وفق الشروط القانونية المنظمة لهيكلها الإداري، حيث يعين المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة بمرسوم تنفيذي باقتراح من الوزير المكلف بالسياحة وتنتهي مهامه بالأشكال نفسها حسب نص المادة 20 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 السابق الذكر

وبحلول المرسوم الرئاسي رقم 240/99 المؤرخ في 31 أكتوبر 1999، أصبح التعيين يتم بمرسوم رئاسي ويخول صاحبه صفة الموظف السامي، ثم يخضع للالتزامات المهنية المتصلة بوظيفته، وسلطة التعيين في الوظائف العليا المدنية والعسكرية يخولها الدستور لرئيس الجمهورية بموجب المادة 78 و 79 من دستور 1996 وأكدت المادة الأولى من المرسوم الرئاسي رقم 239/99 والمتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة<sup>2</sup> .

### مهام مدير الوكالة الوطنية لتنمية السياحة :

تتمثل مهام مدير الوكالة في ما يلي :

\_ يمثل الوكالة أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية.

\_ يحضر أعمال الإدارة .

\_ يمارس السلطة السلمية على جميع المستخدمين الذين يخضعون لسلطته.

<sup>1</sup> - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 98-70، السابق الذكر، ص 33

<sup>2</sup> - المادة 01 من المرسوم الرئاسي 239/99، مؤرخ في 27 أكتوبر 1999، الذي يتضمن التعيين في الوظائف

المدنية والعسكرية، ج.ر.ج.ج، عدد 76، الصادرة في 31 أكتوبر 1999، ص 3

\_ يقوم بإعداد الميزانية التقديرية للإيرادات والنفقات، وذلك بغية عرضها على مجلس الإدارة .

\_ يقوم باقتراح الحسابات الادارية ويعرض الحصيلة وحسابات النتائج على مجلس الادارة للموافقة عليها.

\_ يقوم بإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات طبقا للأحكام القانونية.

\_ يسهر على تحقيق الأهداف المسطرة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

\_ يقدم في آخر كل سنة تقريرا سنويا عن نشاطات الوكالة مرفقا بالحصيلة وحسابات النتائج، ويحيله لمجلس الادارة من أجل المصادقة عليه، ثم يرسله الى وزير السياحة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني : مهام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

من خلال استقرائنا لأحكام المواد من 04 الى 09 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 يتضح لنا أن مهام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تتمثل في ما يلي :

\_ تسهر الوكالة على الحماية والحفاظ على مناطق ومواقع التوسع السياحي.

\_ ترقية وترويج مناطق ومواقع التوسع السياحي.

\_ افتتاح العقارات الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها.

\_ القيام بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية.

\_ الحرص على توفير وانشاء المرافق العمومية.

<sup>1</sup>- شامي احمد/ عجالي بخالد، المقال السابق، ص 344.

- \_ إبرام العقود والاتفاقيات والمرتبطة بموضوعها.
- \_ القيام بحفظ المرافق والأجهزة المشتركة وصيانتها أو تكلف من يقوم بذلك.
- \_ تطبيق حق الشفعة على كل عقار متواجد داخل مناطق ومواقع التوسع السياحي.
- \_ تنجز كل العمليات المرتبطة بموضوعها سواء كانت مالية، تجارية أو صناعية والمتعلقة بالعقار.
- \_ تطور التبادلات مع المؤسسات والمنظمات المرتبطة بمجال نشاطها.
- \_ تنشئ ملحقات طبقاً للتشريع الساري المفعول.
- \_ مرافقة إدارة السياحة في تصور وانجاز استراتيجية التنمية السياحية.
- \_ الحرس على احترام القوانين المتعلقة بالسياحة ومخططات التهيئة السياحية والعمرانية داخل مناطق ومواقع التوسع السياحي بهدف حمايتها وتطويرها.
- \_ انشاء وتعيين ملف وطني للمنشآت القاعدية السياحية.
- \_ انشاء وإدارة وتطوير بنك للمعلومات خاص بالعقار السياحي.
- \_ وضع دفتر شروط خاص بكل مناطق ومواقع التوسع السياحية.
- \_ تهيئة الأراضي المعتمدة والتي تخدم الاستثمار السياحي.
- \_ تحديد مناطق ومواقع توسع سياحية جديدة واعطائها المكانة التي تليق بها.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - شامي احمد/ عجالي بخالد، المقال السابق، ص 341 .



## المبحث الثالث : اجراءات ممارسة الوكالة للشفعة والمنازعات المتعلقة بها

بالرجوع الى نص 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 والأماكن السياحية، غير أنه لا تطبق هذه المادة الى غاية صدور مرسوم يبين شروط ممارسة حق الشفعة و الآثار الناجمة عن الأخذ بها ويحدد كيفية تحديد السعر.

عقب الأمر 62/66 ب 32 سنة صدر المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الذي نص بدوره على حق الشفعة، وذلك في المادة 06 منه اذ جعلت حق الشفعة من المهام الموكلة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة للقيام بها لحساب الدولة، وبعد ما يقارب 05 سنوات جاءت المادة 21 من القانون 03/03 باقتناء الوكالة للعقارات باستعمال حق الشفعة و إشارة المادة 28 منه على أن حق الشفعة يكون في كل بيع أو تأجير للأمالك الخاصة الواقعة في المناطق والمواقع السياحية.

بعد طول انتظار صدر المرسوم الذي أشير له في الأمر 62/66 حتى يباشر تطبيق حق الشفعة من طرف الدولة، وذلك بعد 3 سنوات من صدور القانون 03/03 هو المرسوم التنفيذي رقم 385/06 سنة 2006 المنظم لكيفية ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة للشفعة، الذي نظم أحكام الشفعة في عشرة مواد<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - كيسي زهيرة/ وانكلي لالة، المقال السابق، ص 329.

**المطلب الأول : مراحل ممارسة الشفعة من قبل الوكالة**

تمر الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بعدة مراحل قانونية رسمها المشرع الجزائري لممارسة هاته الأخيرة حقها في الشفعة بدءا بالنصوص القانونية التي تمنح للوكالة حق ممارسة الشفعة بالإضافة الى الإجراءات المتبعة لممارسة الشفعة وهذا ما سنتعرض اليه في هذا المطلب.

**الفرع الأول : إقرار حق الوكالة بممارسة الشفعة**

نصت المادة 21 من القانون 03/03 ان للدولة ممثلة بالوكالة ممارسة حق الشفعة بنقل ملكية العقارات والبناءات اراديا سواء كان ذلك بعوض أو بغير عوض، على ان تتواجد العقارات داخل :

**مناطق التوسع السياحي :** كل منطقة او امتداد من الاقليم يتميز بصفات او بخصوصيات طبيعية و ثقافية وبشرية وابداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة او تنمية منشأة سياحية و يمكن استغلالها في تنمية نمط او اكثر من السياحة ذات المردودية<sup>1</sup>.

**المواقع السياحية :** بمعنى كل موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب منظره الخلاب او بما يحتويه من عجائب او خصوصيات طبيعية او بناءات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية او فنية او اسطورية او ثقافية والذي يجب تثمين اصالته والمحافظة عليه من التلف او الاندثار بفعل الطبيعة او الانسان.

كذلك المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 385/06 بقولها " تطبيقا لأحكام المادة 21 من القانون 03/03 المؤرخ في 16 ذي الحجة الموافق 17 فبراير 2003 والمذكور

<sup>1</sup> - حدة متلف، المقال السابق، ص 24

اعلاه يهدف هذا المرسوم الى تحديد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حقها في الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي التي تدعى في صلب النص الوكالة<sup>1</sup> "

وبالرجوع الى نص المادة 28 من القانون 03/03 نجدها نصت على ان الوكالة تمارس حق الشفعة ليس فقط في اقتناء العقارات بل في استئجارها، 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 والمتنازل عنها.

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

### الفرع الثاني: إجراءات ممارسة الشفعة من قبل الوكالة

الزمت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 385/06 مالك العقار او البناء المنجز في اطار مخطط التهيئة السياحية ان قرر بيع املاكه التصريح بذلك للوزير المكلف بالسياحة وفق نموذج محدد صدر بموجب قرار عن وزير التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة سنة 2008. هذا ما جاء ايضا في نص المادة 28 من القانون 03/03 بهدف تمكين الوكالة من ممارسة حق الشفعة ،ويقوم بعدها الوزير المكلف بالسياحة بإخطار الوكالة بالتصريح بالبيع عن طريق اشعار في خلال اجل (15) يوم ابتداء من تاريخ اشعار المالك له قصد السماح للوكالة بممارسة حقها في الشفعة، وهذا ما قضت به المادة 04 من المرسوم التنفيذي 385/06<sup>2</sup> .

<sup>1</sup> - المادة 01 من المرسوم التنفيذي 385-06 المؤرخ في 28 اكتوبر 2006، يحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر.ج.ج، عدد 70، صادرة في 05 نوفمبر 2006 ص 8

<sup>2</sup> - وانكلي لالة، كيسي زهيرة، المقال السابق ، ص 330

للوكالة بعد اخطار الوزير لها بالتصريح بالبيع أن تفصل في اقتناء العقار موضوع الشفعة من عدمه بناء على دراسة تقنية يتعين عليه القيام بها والتي يجب ان تتضمن ابراز وصف ومحتوى وتقييم الاملاك لحساب الدولة، كما يجب عليها تحديد الوسائل المادية الضرورية لاقتناء هذا الاملاك المعنية بالإخطار، وهذا كله ضمن الآجال القانونية المحددة ب 03 اشهر من تاريخ اشعار الوزير .

وبعد اجراء الدراسة التقنية على الوكالة اتخاذ قرارها اما بمباشرة حق الشفعة على العقار الذي يوجب عليها اعلام الوزير قبل انقضاء المهلة القانونية مع تقديم تبرير لهذا القرار وفق ما قضت به المادة 06 من المرسوم التنفيذي 385/06 ليقوم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام المالك بقرار الوكالة في مباشرة حقه الشفعة وذلك خلال 15 يوم الموالية لانقضاء الأجل القانوني الممنوح للوكالة لاتخاذ قرارها، أو أن لا ترد و ينقضي الأجل حينها يفهم ضمنيا أنها تنازلت عن حقها في الشفعة بموجب نص المادة 2/06 من المرسوم التنفيذي 385/06<sup>1</sup> .

ويحق للمالك مباشرة البيع ان انقضت اجال 4 اشهر ولم يرد الوزير المكلف بالسياحة حسب نص المادة 08 من المرسوم 385/06، اذ يفهم ان الوكالة رفضت ممارسة حق الشفعة.

وبالرجوع لنصوص المرسوم 385/06 ، لا نجدتها 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 اثارة اشكالية من له الأولوية باستحقاق الشفعة على العقار الوكالة أم احد أشخاص القانون الخاص.

<sup>1</sup> - وانكليلي لالة، كيسي زهيرة، المقال السابق ، ص 331

## تقدير ثمن العقار:

عقب قرار الوكالة باقتناء العقار باستعمال حق الشفعة يبرم الاتفاق بين الوكالة ومالك العقار بالتراضي طبقاً لأحكام المادة 21 من القانون 03/03 اي نقل الملكية ارادياً ، وهو نفس ما قضت به المادة 06/ من المرسوم 70/98 " موضوع تصرف ارادي " لذا فان حق الشفعة الذي تتولاه الوكالة لحساب الدولة لا يتم الا بإرادة مالك العقار والاتفاق على ثمن العقار موضوع الشفعة يكون بالتراضي، وان تعذر ذلك على القضاء المختص التدخل لتحديد ثمن اقتناء العقار المشفوع فيه وفق أحكام المادة 09 من المرسوم 385/06 .

كما تختص مديرية أملاك الدولة المتواجدة على اقليم الولاية بتحديد ثمن العقار المشفوع فيه بموجب تعليمة رقم 0184 الصادرة بتاريخ 10 مارس 2011 ، وهذا التجاذب في الاختصاص يجب على المشرع الفصل فيه بنص قانون واضح<sup>1</sup> .

وبناء على ما ذكر فان مالك العقار لا يمكنه التصرف لا بالبيع ولا بالتأجير في العقار المتواجد ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية دون اشعار الوزير المكلف بالسياحة، كي يتسنى للوكالة استعمال حق الشفعة للتوسيع من نطاق العقار السياحي وذلك ضمن الآجال القانونية، فان قررت ممارسة الشفعة تعلم المالك بقرارها بواسطة الوزير المكلف بالسياحة ، لكن بمجرد انقضاء مدة 04 اشهر 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.

## المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بممارسة الوكالة للشفعة

يمكن القول ان موضوع المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي يرتبط باكتسابه، حين تمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حقها في الشفعة او نزع الملكية، غير ان

<sup>1</sup> - وانكلي لالة، كيسي زهيرة، المقال السابق ، ص 332

الامر لا يقتضي على الاكتساب فحسب بل يتعدى الى عملية الاستغلال والانتفاع بالعقار السياحي لذا سوف نعالج تحديد المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي امام القضاء ثم الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع الواقع على العقار السياحي .

### الفرع الأول : المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي

هذا النوع من المنازعات لا يخص العقار السياحي الذي تعود ملكيته الى الأملاك الوطنية العامة منها او الخاصة، وانما الامر يتعلق بأمالك الخواص ( الافراد ) ذات الطابع السياحي والتي لا تتم تهيئتها الا بموجب مخطط التهيئة السياحية والمنطقة المعنية لذا اذا تم اعلان المالك الخاص للعقار برغبة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية برغبتها في اقتناء العقار السياحي عن طريق حقها في الشفعة، ورفض المالك الامر في هذه الحالة نطبق الحكم الذي دجا في المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 385/06<sup>1</sup>، يحدد كيفية ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تنص " في حالة غياب اتفاق بالتراضي مع المالك تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة " .

من خلال استقرائنا لنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 385/06 المذكور أعلاه نجد بانه في حالة ما اذا قرر المالك ان يبيع عقاره المشمول بمخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتهيئة السياحة وديا وبالتراضي، للوكالة ان تباشر باقتناء العقار موضوع البيع عن طريق الشفعة الإدارية ولو تم ذلك من دون موافقة مالكة، مقابل تعويض ( ثمن الاقتناء) يتم تحديده من طرف القضاء، وعندما يقتضي اللجوء الى كل الوسائل الأخرى ( الشفعة ) الى نتائج سلبية، يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة، اقتناء هذه الأراضي طبقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول والمتعلقين بنزع الملكية من

<sup>1</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 385/06 ، سابق الذكر، ص 8

اجل المنفعة العامة وهو ما جاءت به المادة 2/22 من القانون رقم 03/03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>1</sup>.

ومن خلال المادتين المذكورتين أعلاه نستخلص انه اذا لم تستطيع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة اقتناء العقار السياحي القابل للبناء المملوك للخواص ( الافراد) وفقا لاتفاق ودي يكون في هذه الحالة الوزير المكلف بالسياحة ان يباشر بإجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة للعقار موضوع التصرف، ومن المعلوم ان مثل هذا الاجراء يكون بعوض يدفع للمالك، وهنا ان لم يقتنع المالك بالمقابل، له ان يلجا للقضاء من اجل المطالبة بالتعويض ويكون مماثلا لقيمة العقار الحقيقية ولا يمكن للمالك ان يرفض اجراء نزع الملكية ولا يكون امامه الا القضاء لتحصيل ما يراه من حقه وذلك عن طريق رفع قضية امام القضاء الاداري<sup>2</sup>.

#### الفرع الثاني : الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي

يعد الاختصاص في مجال المنازعات القضائية المتعلقة بالعقار السياحي من الأمور الهامة التي يجب الفصل فيها، لتحديد الجهة القضائية المسؤولة عن الفصل في المنازعة العقارية المطروحة امامها سواء كان قضاء عاديا او قضاء اداري، ويتدخل القضاء في كل حالة تطرح عليه نزاعا يتعلق اما بتحديد مسؤولية الإدارة او المتعامل في حال اخلال كل منهما بالتزاماته، كما يتدخل القضاء في اغلب الأحيان في تقدير مدى مشروعية تصرفات الإدارة او المستفيد في مجال تنفيذ العقود الصادرة عن الإدارة، ولتحديد الاختصاص القضائي يجب ان يأخذ القاضي المعايير الاتية :

- محل النزاع في ما يتعلق بالأماكن الوطنية العمومية او الخاصة، طبيعة التصرفات فيما يتعلق اذا كان العقد اداري او عقد مدني، دون ان تهمل المعيار الموضوعي المرتبط بوجود احد الأطراف من الأشخاص الإدارية العمومية .

<sup>1</sup> - المادة 22 فقرة 2 من القانون رقم 03/03 ، سابق الذكر، ص 17

<sup>2</sup> - امير يحيوي ، منازعات أملاك الدولة ، الطبعة 4، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 56

اما مسألة الاختصاص الإقليمي في مجال العقار السياحي لا تطرح اي إشكالات طالما ان الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات هي الجهة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل المنازعة سواء كانت جهة قضائية عادية او ادارية، وهذا الحكم بالاستناد الى نص المادة 2/40 من قانون رقم 09/08<sup>1</sup>، المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء نصها " في المواد العقارية او الاشغال المتعلقة بالعقار، او دعوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، امام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار او المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الاشغال " .

وستناول في هذا الفرع تحديد الجهة القضائية المختصة بتحديد الفصل في المنازعات المطروحة امامها ويكون موضوعها جريمة واقعة على عقار سياحي .

#### أولا : منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء الإداري

تنص المادة 800 من القانون رقم 09/08<sup>2</sup> المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية على " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في اول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة او الولاية او البلدية او احدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها " .

تعطي المادة المذكورة أعلاه الاختصاص للقاضي الإداري في كل نزاع تكون الدولة او الولاية او البلدية او المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيه سواء كانت مدعية او مدعى عليها، وفي ما يخص العقار السياحي فانه وبحسب الطبيعة القانونية للأراضي يتشكل منها، فان كل النزاعات تخضع مبدئيا للقضاء الإداري الا ما استثني بنص خاص وعليه فكل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي المندرج ضمن الأملاك

<sup>1</sup> - المادة 40 فقرة 2 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

ج.ر.ج.ج، عدد 21، الصادرة في 2008/04/23، ص 07

<sup>2</sup> - المادة 800 ، من القانون 09-08 ، ص 75



الوطنية الخاصة فجزء منها يختص به القضاء الإداري وجزء آخر يختص به القضاء العادي وفي كل الحالات يطبق القاضي القواعد المتعلقة على الأملاك الخاصة لأنها تخضع لأحكام مزدوجة بعضها مستمد من القانون الخاص والبعض الآخر من القانون العام وعلى القاضي المطروح عليه النزاع المتعلق بالأملاك الوطنية التحقق من الهيئة الإدارية المخولة لرفع العوى او توجيه الدعوى ضدها وعليه تكون من اختصاص القضاء الإداري كل المنازعات المتعلقة بال عقار السياحي الذي يتشكل من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية وجزء من الأملاك الخاصة وتكون الدولة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باعتبارها شخص معنوي عام في اطار ممارستها لنشاطها<sup>1</sup>، وفي علاقتها مع الدولة ممثلة في وزير السياحة الذي يعتبر ممثلا للدولة طبقا للمادة 09 من القانون 230/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وجاء فيها ( يتولى الوزراء المعنيون والولاة ورؤساء المجالس البلدية والسلطات المسيرة الأخرى تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في عقود التسيير المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للصلاحيات التي تخولها إياهم القوانين والتنظيمات ).

اما بالنسبة للمنازعات التي قد تنشأ عن استغلال واستعمال العقار السياحي خاصة عن طريق الامتياز فان الاختصاص فيها يؤول الى القاضي الإداري، ومن اكثر النزاعات التي يختص فيها القضاء الإداري نجد دعاوى الإلغاء وذلك في حالة صدور قرار اداري يرفض منح رخصة البناء او سحب قرار رخصة البناء باعتبار ان المرسوم رقم 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء يخول للإدارة حق رفض منح رخصة البناء لكن اذا امتنعت عن منح رخصة البناء دون تعليل يكون قرارها مشوبا بعيب التعسف في استعمال السلطة وبالتالي رفع دعوى الغاء امام القضاء الإداري، ومن جهة أخرى يمكن للإدارة اللجوء الى القاضي الإداري الاستعجالي او قاضي الموضوع لان موضوع الدعوى

1 - وهاب عياد، العقار السياحي، مذكرة تكوين المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر، سنة 2003، ص 18

2- المادة 09 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ج،

عدد 52، صادرة في 02 ديسمبر 1990، ص 1664

في هذه الحالة يدخل ضمن الدعاوى للقضاء الكامل ، وذلك بالزام المخالف بالقيام بمطابقة البناء مع قواعد التهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

### ثانيا : منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء العادي

تكون من اختصاص القضاء العادي كل المنازعات التي تكون فيها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة قد تعاملت مع غير الدولة وذلك باعتبارها تخضع لقواعد خاصة طبقا لنص المادة 2/01 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98<sup>2</sup> المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي والتي جاء فيها " تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير " .

وفي هذا الاطار فان المنازعات التي تنشأ بسبب او بمناسبة قيام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لاقتنائها لاي عقار سياحي من الخواص، او بمناسبة تسييرها أيضا في حالة إعادة البيع او الايجار، كما ان المنازعات المتعلقة التي يمكن ان تدور حول استغلال العقار السياحي مثلا عن الامتياز فقد تخضع للقضاء العادي.

فبدون شك المنازعات التي تنشأ بين صاحب الامتياز والغير حول تنفيذ عقد الامتياز تخضع لاختصاص القاضي العادي، كونها منازعات بين الخواص خاصة تلك المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية<sup>3</sup>، كما ان اشغال البناء المرخصة من طرف الإدارة المختصة قد تسبب ضررا او تهديدا على حقوق المجاورين وفي هذه الحالة يظهر دور القاضي المدني في مجال مخالفة التهيئة والتعمير وتتعلق بالأضرار اللاحقة بالغير فالضرر الذي ينتج عن منح رخصة البناء يترتب عنه قيام المسؤولية التقصيرية وهذا ما نصت عليه المادة 124 من القانون المدني .

<sup>1</sup> - زينة عساوس ، العقار السياحي ، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء ، دفعة 24 ، الجزائر ، سنة

2016/2013 ص 57

<sup>2</sup> - المادة 2/01 من المرسوم التنفيذي 70-98 ، السابق ذكره، ص 31

<sup>3</sup> - وهاب عياد، المرجع السابق، ص 19

## خلاصة الفصل

مما سبق التطرق اليه من خلال هذا الفصل نستخلص ان المشرع الجزائري اعطى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة مجموعة من الصلاحيات والتي تؤدي الى ترقية موقع الوكالة من حيث كونها العنصر والاداة المحفزة لبعث المشاريع الاستثمارية الوطنية و الاجنبية ، لكن في إجراءات ممارسة حق الشفعة لما جاء في قانون التوجيه العقاري قرر انه ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة ويطبق حق الشفعة المذكور على مصالح وهيئات عمومية معينة تتحدد عن طريق التنظيم ويمارس هذا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من القانون المدني بالتالي كان الجدر من المشرع ان يعطي الأولوية للوكالة على الحالات المقررة في القانون المدني لان ذلك يشكل ضمانا وحماية لمناطق التوسع والمواقع السياحية .

الخاتمة

### خاتمة

من خلال دراستنا هذه التي تناولنا فيها موضوع الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، نجد ان الجزائر في تبنيتها سياسة التنمية المستدامة للأنشطة السياحية بدخولها سوق السياحة الدولية انشأت عدة مؤسسات وهيئات من بينها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة التي انشأت سنة 1998 وكلفت هذه الأخيرة باقتناء العقار السياحي الذي يعد عنصرا حيويا في عملية الاستثمار السياحي الوطني والاجنبي وذلك عن طريق استخدام الدولة حق الشفعة الذي نص عليه اول مرة في ظل الامر 62/66 الذي يتعلق بالمناطق والأماكن السياحية لمغى وبسبب غياب النصوص المنظمة لكيفية ممارسة الشفعة من قبل الدولة وبعد مرور 32 سنة جاء المرسوم التنفيذي 70/98 الذي يحدد قانونها الأساسي بصفتها الأداة الرئيسية المتخصصة والمسؤولة عن التسيير والتنمية، كما تضمن كيفية استعمال الوكالة حق الشفعة في استئجار واقتناء كل عقار متواجد داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية الى ان هذا النص بقي حبرا على ورق بسبب تأخر صدور التنظيم الى غاية سنة 2006 حيث صدر فيها المرسوم التنفيذي 385/06 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية في 10 مواد دون ذكر الاثار القانونية المترتبة عن ممارسة الوكالة للشفعة وقد توصلنا من خلال هذه الدراسة الى مجموعة من النتائج :

- تحديد مجال وكيفية تدخل الدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية في المجال العقاري عن طريق خلق ميكانزميات تسمح لها بتحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية المسطرة لها .
- من خلال المرسوم رقم 75/66 حدد المشرع الجزائري مناطق التوسع والمواقع السياحية التي يمكن للوكالة ممارسة الشفعة عليها .

- استحدثت المشرع الجزائري الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي 70/98 وبين مقرها الرئيسي والطبيعة القانونية لها ، كما نص على كفاءات تنظيم مهامها وسيرها .
- نص المشرع الجزائري في القانون 03/03 على خصائص العقار السياحي ابرزها انه يمتاز بطابع المنفعة العامة ، كما ان قواعد التهيئة وتنمية العقار السياحي لها ارتباط كبير ومهم بقوانين حماية البيئة .
- إمكانية اقتناء الوكالة للعقارات باستعمال حق الشفعة على ان يكون في كل بيع او تأجير للأمالك الخاصة الواقعة في مناطق التوسع والمواقع السياحية .
- نظم المشرع كيفية ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة بموجب المرسوم التنفيذي 385/06 .
- الزم المشرع مالك العقار او البناء المنجز في اطار مخطط التهيئة السياحية ان قرر بيع املاكه التصريح بذلك للوزير المكلف بالسياحة .
- يتم اخطار الوكالة عن طريق الوزير المكلف بالسياحة بالتصريح بالبيع ولها بالرد وفق الآجال القانونية .
- بمجرد انقضاء مدة 04 اشهر دون صدور أي رد من الوزير المكلف بالسياحة يفهم منه ضمنا تنازل الوكالة عن حقها في ممارسة الشفعة وبذا لمالك العقار الحرية الكاملة في التصرف في عقاره .
- من خلال هذه الدراسة وما خلصنا اليه من نتائج نقدم بعض التوصيات نعرضها كما يلي :
- فيما يخص النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالعقار السياحي، نقتراح اجراء بعض التعديلات خاصة فيما يتعلق بتحديد المقصود بالعقار السياحي والتفصيل اكثر في

بيان مكونات العقار السياحي، بالإضافة الى التفرقة بين مناطق التوسع والمواقع السياحية بدقة اكثر .

- كان الاجدر بالمشرع تجنب الفارق الزمني بين الامر 62/66 المتضمن ممارسة حق الشفعة والمرسوم التنفيذي 70/98 الموكل للوكالة استعمال حق الشفعة والمرسوم التنفيذي 385/06 المتضمن كيفية ممارسة الشفعة، فهذا الفارق من شأنه افقاد الاحكام التشريعية والتنظيمية نفاذها خاصة بعد التجميد عليها مما يعرقل تحقق الأهداف المسطرة .

- المرسوم التنفيذي 385/06 حدد كفاءات ممارسة الوكالة للشفعة في 10 مواد كان الأفضل ان يتضمن المرسوم الاثار القانونية المترتبة عن ممارسة الوكالة للشفعة .

- ضرورة تحديد من تكون له الأولوية في ممارسة الشفعة اذا تزامنت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة مع اشخاص القانون الخاص والمنصوص عليهم في المادة 796 قانون مدني جزائري .

- فيما يخص تقدير ثمن العقار موضوع الشفعة نقترح ان يضع المشرع حد لتحديد ثمن العقار لأنه في حالة تعذر اتفاق الأطراف عليه، يتجاذب اختصاص الفصل في تقديره كل من القضاء ومديرية أملاك الدولة .

# قائمة المراجع



### أولا/ المصادر

#### 1/ القوانين والاورام :

- الامر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية جريدة رسمية، عدد 28، الصادرة في 08/04/1966

- الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 ، والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم جريدة رسمية، عدد 78 الصادرة في 30/09/1975

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري ، جريدة رسمية، عدد 49 الصادرة في 18 نوفمبر 1990

4- القانون رقم 90/30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية، عدد 52، صادرة في 02 ديسمبر 1990

5- القانون 03/03 ، المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية، العدد 11، سنة 2003

6- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية، عدد 21، الصادرة في 23/04/2008

#### 2 - المراسيم التنظيمية

#### أ/ المراسيم الرئاسية :

- المرسوم الرئاسي 239/99، مؤرخ في 27 أكتوبر 1999، الذي يتضمن التعيين في الوظائف المدنية والعسكرية، جريدة رسمية، عدد 76، الصادرة في 31 أكتوبر 1999.

### ب/ المراسيم التنفيذية :

- المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 1966/04/04 المتضمن تطبيق الامر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 والمتعلق بالمناطق والاماكن السياحية، ج.ر.ج.ج، العدد 28 الصادرة في 1966/04/08 الملغى
- المرسوم رقم 232/88 المؤرخ في 1988/11/05 المتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي، جريدة رسمية، عدد 51، الصادرة في 1988/12/14
- المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الاملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك، ج.ر.ج.ج، عدد 60 الصادرة في 24 نوفمبر 1991
- المرسوم التنفيذي 70/98، المؤرخ في 1998/02/21 يتضمن انشاء الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الاساسي، جريدة رسمية، عدد 11، الصادرة في 1998/03/01
- المرسوم التنفيذي 06-385 المؤرخ في 28 اكتوبر 2006، يحدد كفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية، عدد 70، صادرة في 05 نوفمبر 2006
- المرسوم التنفيذي رقم 131/10 المؤرخ في 2010/04/29 المتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها، جريدة رسمية، عدد 30 الصادرة في 2010/05/05.

### ثانيا / المؤلفات :

#### 1/ الكتب :

- امر يحيوي ، منازعات أملاك الدولة ، الطبعة 4 ، دار هومة، الجزائر، 2004
- حسن كيرة، الموجز في احكام القانون المدني، ط 3، دار الفكر العربي، القاهرة، ، 1994
- رمضان أبو السعود، الحقوق العينية الاصلية مصادر واحكام الحقوق العينية في القانون المصري واللبناني، د.ط، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان ، 2002
- عبد الناصر توفيق العطار، شرح احكام حق الملكية، دار الفكر العربي، القاهرة، د.س.ن.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء التاسع، أسباب كسب الملكية، ، ط 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000
- محمد أبو زهرة ، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، د.ط، دار الفكر العربي، القاهرة، 1996

#### 2/ الرسائل العلمية :

- <sup>1</sup>- بن عمار عبد الحليم ، الشفعة وتطبيقاتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة، 17، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009/2006
- <sup>2</sup>- بورابة مريم، حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25 ، مذكرة تخرج ماجستير، جامعة الجزائر، 2011-2012

- 3- خالد كواش، اهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية (حالة الجزائر) اطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 2004/2003
- 4- خالدي احمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، قانون عقاري، جامعة الجزائر، 2014/2013.
- 5- دغيش احمد، حق الشفعة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، جامعة ابي بكر بالقائد، تلمسان 2008/2007.
- 6- زينة عساوس، العقار السياحي، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، دفعة 24، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، سنة 2016/2013 .
- 7- لابد أسماء، الشفعة كسبب من اسباب كسب الملكية، مذكرة ماجستير في العلوم الإسلامية، جامعة احمد بن بلة، وهران، سنة 2016/2015 .
- 8- وهاب عياد، العقار السياحي، مذكرة تكوين المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، سنة 2003 .

### 3/ المقالات العلمية :

- بوخريص محمد/ بوبكر مصطفى اهمية مناطق التوسع والمواقع السياحية في تشجيع الاستثمار ( مورد هام من موارد الاقتصاد الوطني تماسين انموذجا )، مجلة دفا تر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، الجزائر، المجلد 12 عدد 01 جانفي 2020 .
- حدة مؤلف، مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بين متطلبات التطبيق وصعوبات التحقيق، تيمقاد(موري) نموذجا، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية، جامعة باتنة 1، الجزائر، العدد 35 ، ديسمبر 2016.

- حميد محديد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي تامنغست، الجزائر، عدد 05، اكتوبر 2018
- حياة كحيل، اليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، حوليات جامعة الجزائر 1، عدد 30، الجزء 01، ديسمبر 2016 .
- شامي احمد/ عجالي بخالد، الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كآلية لتوفير العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، المجلد 04 ، العدد 01 ، جوان 2019.
- فسيو إسمهان، شروط الأخذ بالشفعة في القانون المدني الجزائري، مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية قسنطينة، الجزائر، عدد 3 ، سنة 2014.
- كيسي زهيرة/ وانكلي لالة ، ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة، مجلة آفاق علمية ، المركز الجامعي لتامنغست، الجزائر، المجلد 11 ، عدد 04 ، سنة 2019
- محمد علي هارب جبران، مدة استحقاق طلب الشفعة في الفقه الإسلامي والقانون المدني الليبي، مجلة الجامعة الاسمرية، العدد 29، السنة 14

### ثالثا/ المواقع الالكترونية :

- دلدار رشيد عبدالكريم، دلدار فرزندة زيباري، الشفعة كسبب من أسباب اكتساب الملكية، المجلة العربية للنشر العلمي، العدد 16، الاصدار 2 اذار 2020 ص 95، الموقع [www.ajsp.net](http://www.ajsp.net) ، تاريخ الاطلاع 2020/08/26

الفهرس

الصفحة	الموضوع
	الشكر والعرفان
	الاهداء
	قائمة المختصرات
	مقدمة
<b>الفصل الأول ماهية الشفعة</b>	
07	مقدمة الفصل
08	المبحث الأول: مفهوم الشفعة
08	المطلب الأول: تعريف الشفعة
09	الفرع الأول: تعريف الشفعة في الشريعة الإسلامية
11	الفرع الثاني: التعريف الفقهي والقانوني
12	المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للشفعة
13	الفرع الأول : الشفعة حق
14	الفرع الثاني : الشفعة رخصة
15	المطلب الثالث: خصائص الشفعة
15	الفرع الأول: حق استثنائي غير قابل للتجزئة
16	الفرع الثاني: انتقال الشفعة الى ورثة الشفيع
17	الفرع الثالث : اتصال الشفعة بشخص الشفيع
18	الفرع الرابع : الشفعة لا ترد الا على العقارات
19	<b>المبحث الثاني: شروط الاخذ بالشفعة</b>
19	المطلب الأول : شروط تتعلق بالمال المشفوع فيه
19	الفرع الأول : ورود الشفعة على العقار فقط
19	الفرع الثاني: عدم تجزئة الشفعة
20	المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بالتصرف الذي يجيز الشفعة
20	الفرع الأول: عدم جواز الشفعة الا في عقد البيع

## فهرس المحتويات

20	الفرع الثاني: ما لا تجوز فيه الشفعة
22	الفرع الثالث : الشفعة عند توالي البيوع
24	المطلب الثالث : وجود شفيع
24	الفرع الاول : مالك الرقبة
25	الفرع الثاني : الشريك في الشيوع
27	الفرع الثالث : صاحب حق الانتفاع
29	<b>المبحث الثالث : ازدواجية الشفعة في التشريع الجزائري</b>
29	المطلب الأول : مفهوم الشفعة الإدارية
29	الفرع الأول : الاطار القانوني للشفعة الإدارية
30	الفرع الثاني : تعريف الشفعة الإدارية في ظل قانون التوجيه العقاري 25/90
31	المطلب الثاني : مجالات ممارسة الشفعة الإدارية
31	الفرع الأول : ممارسة الشفعة بالنسبة للأراضي الفلاحية
32	الفرع الثاني : الشفعة الممارسة على الأراضي العامرة والقابلة للتعمير
33	الفرع الثالث: الشفعة الإدارية الممارسة عل باقي اصناف الأملاك العقارية
35	المطلب الثالث : التمييز بين الشفعة المدنية والإدارية
35	الفرع الأول : من حيث المستفيد
35	الفرع الثاني: من حيث التسبيب
36	الفرع الثالث : من حيث الهدف
37	<b>خلاصة الفصل</b>
<b>الفصل الثاني اجراءات ممارسة الشفعة على مناطق التوسع والمواقع السياحية</b>	
40	<b>المبحث الاول : ماهية مناطق التوسع والمواقع السياحية</b>
40	المطلب الاول : مفهوم مناطق التوسع والمواقع السياحية
41	الفرع الاول : تعريف مناطق التوسع والمواقع السياحية
42	الفرع الثاني : خصائص مناطق التوسع والمواقع السياحية
45	المطلب الثاني : اهداف انشاء مناطق التوسع والمواقع السياحية



## فهرس المحتويات

45	الفرع الاول : اهداف عامة
46	الفرع الثاني : اهداف اقتصادية واجتماعية وثقافية
47	المبحث الثاني : الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كجهة مختصة لممارسة الشفعة
47	المطلب الاول : مفهوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وطبيعتها
48	الفرع الاول : تعريف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
48	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة
50	المطلب الثاني : تنظيم ومهام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
50	الفرع الاول : مجلس الادارة والمدير العام
53	الفرع الثاني : مهام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
55	المبحث الثالث : اجراءات ممارسة الوكالة للشفعة والمنازعات المتعلقة بها
56	المطلب الأول : مراحل ممارسة الشفعة من قبل الوكالة
56	الفرع الأول : إقرار حق الوكالة بممارسة الشفعة
57	الفرع الثاني: إجراءات ممارسة الشفعة من قبل الوكالة
59	المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بممارسة الوكالة للشفعة
60	الفرع الأول : المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي
61	الفرع الثاني : الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي
65	خلاصة الفصل
67	الخاتمة
71	قائمة المراجع
77	الفهرس
	الملخص

## ملخص البحث

منحت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تلك المؤسسة العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري مهمة تهيئة وترقية العقار السياحي واقتناؤه واستتجاره، غير انه يجب ان يكون متواجد داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ليتم بعد ذلك إعادة بيعه للمستثمرين او تقوم الوكالة بمنحه كامتياز وتقوم الوكالة باستغلال ما تبقى منه وكل ذلك بهدف مساهمة الوكالة في تحقيق التنمية المستدامة وتشجيع الاستثمار الخاصيتان اللتان تهدف الدولة الجزائرية الى تحقيقهما .

**الكلمات المفتاحية:** مناطق التوسع. المواقع السياحية، الشفعة، الوكالة، العقار

السياحي

### Summary :

The National Agency for Tourism Development granted that public institution of an economic and commercial nature the task of preparing and promoting the tourist real estate, acquiring it and renting it, but it must be located within the expansion areas and tourist sites, to be then resold to investors or the agency grants it as a concession and the agency exploits the remainder of it and all This is with the aim of the agency's contribution to achieving sustainable development and encouraging private investment that the Algerian state aims to achieve .

**Key words :** areas of expansion. Tourist sites, pre-emption, agency, tourism property