

جامعة ابن خلدون - تيارت -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص : بيئة وتنمية مستدامة

الموسومة بـ:

حماية العقار السياحي والثقافي

إشراف الأستاذ:

د/ ويس فتحي

إعداد الطلبة:

تيرس محمد

جليل حنان

أعضاء لجنة المناقشة:

د/ عجالي خالد.....رئيسا

د/ ويس فتحي.....مشرفا

أ/ سليمي الهادي.....مناقشا

السنة الجامعية

2015م-2016م

كلمة شكر

عملاً بقوله صلى الله عليه و سلم "من لا يشكر الناس لا يشكر الله" نشكر الله و نحمده على توفيقه و منه و كرمه علينا أن أتممنا هذا العمل فالحمد لك يا رب العالمين كما ينبغي لوجهك العظيم و جلال سلطانك. و الصلاة و السلام على رسولنا محمد و على اله و صحبه و من تبعهم بإحسان إلى يوم الدين .

كما نتقدم بخالص عبارات الشكر و التقدير و الاحترام إلى الأستاذ المشرف الدكتور ويس فتحي على إشرافه على هذه المذكرة و تقديمه للمساعدة و النصح و التوجيه لنا في إنجاز هذا العمل، فله منا جزيل الشكر و العرفان و نسأل الله العظيم أن يوفقه في مشواره العلمي و العملي، و يجزيه عنا خير الجزاء، و شكر موصول إلى الأستاذ بلجيلالي خالد وإلى اللجنة المناقشة على تكريمها بقبول مناقشة هذه المذكرة .

فلكم منا ألف شكر.

الإهداء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

والصلاة والسلام على أشرف المرسلين

أهدي هذا العمل المتواضع إلى الوالدين الكريمين

حفظهما الله

وإلى إخوتي وأخواتي والزوجة وبالأخص الأبناء

"نجيب، آية وحال، إسراء"

وإلى كل الأقارب وكل من أعرفهم من قريب وبعيد

تعتبر الجزائر من بين الدول الغنية بالموارد السياحية، فهي بلد متعدد الانتماءات إذ تقع شمال القارة الإفريقية مما يجعلها من دول المغرب العربي و في نفس الوقت تنتمي للدول العربية، هذا دون أن ننسى أن الجزائر من دول البحر الأبيض المتوسط الأمر الذي يضمن لها نشاطا سياحيا لشواطئها على طول أيام السنة، إضافة إلى ذلك تنوع الموارد الطبيعية التي تمتلكها الجزائر وتصلح أن تستقطب السياح إليها، فإذا اتجهنا إلى الجهة الشمالية نستوقفنا العديد من المحطات السياحية الطبيعية والثقافية، أما إذا تأملنا الصحراء التي تمتلكها نكتشف العديد من المناطق و المواقع السياحية من واحات و مدن عريقة.

في ظل كل هذه المعطيات السياحية التي تحتضنها الجزائر تظهر لنا أهمية العقار السياحي سواء كان عبارة عن مواقع سياحية أو مناطق توسع سياحي أو مناطق محمية، و باعتبار أن السياحة في الوقت الحاضر أصبحت من أبرز القطاعات الاقتصادية الإستراتيجية التي بدأت تشكل أحد معطيات التنمية المستدامة التي تمس العديد من المجالات، إذ لم تعد وظيفتها تقتصر على الترفيه و الاستجمام وإن كانت هذه المزايا ضرورية للمجتمع، بل تطورت مهامها حتى غدت أحد أكبر مصادر الدخل الوطني لذا نجد بأن العقار السياحي لا يقل في الأهمية عن نظيره من عقار فلاحي و عقار صناعي، فالأموال التي تدخل الخزينة الوطنية جراء استغلال العقار السياحي تستدعي وجوبا الالتفات إلى هذا المورد الجديد الغير قابل للنفاذ بل هو من الثروات المستدامة، والنظر إلى تنظيمه بصورة قانونية للحفاظ عليه و هو الأمر الذي قام به المقتن الجزائري، وهنا تتضح العلاقة بين القانون و العقار و السياحة.

فبعد الاستقلال مباشرة تم إصدار المرسوم رقم **64-190** المؤرخ في 23 يونيو 1964 المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة، إلى أن تم وضع القانون الأساسي للعقار السياحي المتمثل في الأمر رقم **66-62** المؤرخ في 02 مارس 1966 المتعلق بالأماكن و المواقع السياحية، و القانون رقم **68-281** المؤرخ في 20 ديسمبر 1968 المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن و الآثار التاريخية والطبيعية، و هذا ما يبين بشكل جلي حرص المقتن الجزائري على العقار السياحي.

رغم كل ذلك بقي العقار السياحي في الجزائر مهملا لفترة طويلة من الزمن مما جعله منسيا من الناحية القانونية، فلو تأملنا فترة السبعينات مثلا سنلاحظ غيبا للنصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي و كل ما يرتبط به من تصنيف و تحديد للمواقع السياحية و تنظيم للعمليات الاستثمارية في القطاع السياحي حتى الإجراءات الحمائية للعقار السياحي لم يرد أي نص قانوني متعلق بها في هذه المرحلة، و بالتالي هذا الوضع انعكس سلبا على الوجهة السياحية للجزائر و جعلها تتأخر من ناحية التطور السياحي على غرار بعض الدول المجاورة، فرغم مقوماتها السياحية بقيت مجهولة على الساحة الوطنية و الدولية كمقصد سياحي، هذا الوضع أيضا أدى إلى تعرض العديد من العقارات السياحية إلى التلف و الاندثار لغيب الرقابة القانونية.

فكان على المقتن الإسراع في إعادة النظر في النظام القانوني للعقار السياحي في الجزائر، وتم ذلك بإصدار القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية و القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، كل هذه النصوص القانونية و غيرها تم وضعها بغية بعث الحياة في العقار السياحي في الجزائر كونه من العوامل الرئيسية لإنجاح السياحة الجزائرية.

العقار السياحي يشكل أحد الفضاءات الاستثمارية الناشطة على طول أيام السنة فلا يوجد موسم محدد للسياحة خاصة و أن الجزائر من الدول التي تمتلك أنماط متعددة من السياحة الواقعة على العقار و التي تبقى مستمرة في كل فصل، و من هنا تظهر لنا ميزة أخرى للعقار السياحي تكمل في علاقتها بالجانب الاجتماعي للمناطق و المواقع السياحية تشكل وجهة سياحية للجمهور من أجل الترفيه و التتره و بالتالي قضاء العطل و الإجازات داخل الوطن لا خارجه، فيوفر المواطنين وحتى الدولة جزءا من الأموال، و قد يكتسب الدخل الوطني المزيد عند تحسین صورتها السياحية دوليا يجلب وفود السياح الأجانب الراغبين في التعرف على الجزائر

انطلاقا من كل ذلك أصبح العقار السياحي بجمیع مكوناته مفتاحا لتطور الجزائر و هنا يقع عبئ التعريف بالعقار السياحي و تحدده و وضع آليات استغلاله و حمايته على المقتن الجزائري

، خاصة و أن مجتمعنا مازال غير منفتح على قيمة العقار السياحي الذي يشكل ثروة وطنية فعالة في عمليّة التنمية المستدامة، لأنّ حماية العقار السياحي تضمن استدامة عناصر البيئة التي يعتبر العقار السياحي حاضنا لها إلى جانب صيانة التراث الثقافي و الطبعي للبلاد.

و تتضح أهمية موضوع حماية العقار السياحي والثقافي في الجزائر من خلال ما يلي:

- ❖ كشف الهوية القانونية للعقار السياحي والثقافي من خلال القوانين المختلفة.
- ❖ تبيان الوسائل التي أعدها المشرع لحماية العقار السياحي والثقافي.
- ❖ معالجة كل صنف على حدى من خلال البحث في قواعد ووسائل حمايته.
- ❖ والأهم من هذا أو ذاك تبيان مدى نجاعة وفعالية وسائل الحماية لمختلف أصناف العقار السياحي.

التحقق من النجاعة في الحماية من خلال دراسة وتمحيص نصوص القانون وتطبيقاته، لمعرفة مدى توفيق المشرع الجزائري في ذلك.

و بخصوص دوافع البحث في موضوع حماية العقار السياحي والثقافي تتعدد بين دوافع ذاتية و موضوعية، فبالنسبة للعوامل الذاتية تتمثل في ميولنا الذاتي للمواضيع القانونية الجياشة والفضفاضة التي تفسح المجال للتحليل والنقاش، والتمحيص لنصوص القانون وتطبيقاته لكشف النقائص والسلبات أو الإيجابيات أحيانا.

أما بالنسبة للعوامل الموضوعية فتتمثل في جدية الموضوع، وتشعبه، ونقص الطرح الفقهي له، خاصة في ظل وجود منظومة قانونية تحتاج إلى البحث والتفسير. مع العلم أننا واجهنا مجموعة من الصعوبات لإنجاز البحث بداية بضيق الوقت الممنوح لإتمام الموضوع الذي يستلزم الوقوف على كل النصوص الصادرة في حق العقار السياحي والثقافي منذ الاستقلال واستخراج جميع الأحكام المتعلقة بما و فهمها ، وهذا بسبب غيباب المصادر و المراجع في العقار السياحي والثقافي في المكتبات أو الأماكن المعدة للبحث.

وبذلك فإن هذه الدراسة تطلع إلى تحقيق تحليل قانوني شبه شمولي لمختلف الآليات القانونية التي تحمي العقار السياحي والثقافي، مع التدرج في البحث، لتوضيح النقائص والثغرات التي تعترى النظام القانوني لحماية العقار السياحي وكذا الثقافي في الجزائر.

لذلك لا تقتصر هذه الدراسة على مجرد عرض للقواعد القانونية التي تحمي العقار السياحي والثقافي، وإنما مناقشة مدى فاعليتها، ونجاعتها، وتكاملها وعدم نقصها، وتناسقها أحيانا. كل ذلك قصد الإجابة على الإشكاليات التي يتطلبها مثل هذا الموضوع والمتمثلة فيما يلي: هل القواعد التي وضعها المشرع قواعد قانونية كفيلة بضمان الحماية الفعالة والناجعة للعقار السياحي والثقافي؟

أو بعبارة أخرى إلى أي مدى كان المشرع موفقا في تحقيق الحماية القانونية للعقار السياحي والثقافي؟

إن تجسيد وحل هذه الإشكالية يحتاج بالضرورة إلى صياغة التساؤلات التالية:

- فيما تتمثل قواعد الحماية القانونية للعقار السياحي والثقافي في التشريع الجزائري؟
- هل لها صدى وتجسيد عملي؟
- وما مدى نجاعتها؟

ولاستكمال البناء الشمولي للدراسة لا بد من اعتماد منهجية معينة في البحث، فطبيعة الموضوع حتمت استخدام المنهج التحليلي تمحيصا ونقدا، مع الالتجاء إلى المنهج الوصفي تشخيصا ووصفا، وفي بعض الأحيان فرض علينا المنهج الاستدلالي عند تطبيق المنطق القانوني.

أما عن الصعوبات التي أعاقت إتمام العمل في هذه الدراسة، فلا يمكن جعل المبرر الكلاسيكي الذي هو قلة الوقت والمراجع، حجة وذريعة لذلك، وإنما بالعكس تشعب وتعقد الموضوع، وكثرة النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له، خلق صعوبة في إفراغه في قالب تام يحتوي المضمون، لكن الجهود بذل قدر المستطاع قصد إعداد دراسة تحتوي الشكل والمضمون، قلبا وقالبا مع مراعاة التوازن، الدقة، والمنطق القانوني في كل ذلك .

ومن أجل الإجابة عن الإشكالية السابقة ودراسة هذا الموضوع اتبعنا خطة هيكلية محيطة بعناصر وجزئيات هذا البحث من خلال مقدمة وفصلين وخاتمة.

في المقدمة العامة أعطينا لمحة عن العقار السياحي وأهم القوانين الصادرة في هذا الشأن.

و في الفصل الأول تعرضنا إلى ماهية العقار السياحي في الجزائر وآليات تسييره من خلال التعريف به وذكر خصائصه ومكوناته من أجل الفهم المعمق له ، كما تطرقنا إلى آليات استغلال واستعمال العقار السياحي كمبحث ثاني مبرزين من خلاله الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى الوطني والمحلي وكذا الطرق المعتمدة لاستعمال العقار السياحي واستغلاله.

أما الفصل الثاني فقد عنوناه بأفاق حماية العقار السياحي في الجزائر، و قد تطرقنا فيه إلى الوسائل القانونية لحماية العقار السياحي ، وأهم الآليات المعتمدة لتحقيق هاته الحماية، ليتناول المبحث الثاني الحماية الجزائرية من خلال إبراز المخالفات الواقعة على العقار السياحي والجزاء المترتبة عنها وكذا المنازعات المرتبطة بهذا النوع من العقارات.

أما في الخاتمة فقمنا بحوصلة عن كل ما تم التوصل إليه من دراسة وتحليل في البحث وتقدمنا بعدة اقتراحات لعلها تكون مفيدة في حماية العقار السياحي والثقافي من التجاوزات والمخالفات وضرورة التحلي بروح المسؤولية والحفاظ على هذه الثروة بانتظام واطراد.

تطرق المقتن الجزائري إلى العقار السياحي عبر عدة نصوص قانونية أصدرها لتنظيمه ،غير أنه لم يحدد له تعريفا قانونيا جامعاً مانعاً من خلالها ،و إنما إكتفى بتعريفه عبر مكوناته الأمر الذي يستوجب ضرورة الوقوف على النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي للوصول إلى مفهوم شامل له توضح من خلاله طبيعته القانونية ،و المميزات التي يتصف بها عن غيره من صور العقار التي تجعل منه وعاء مخصصاً لاستقبال كل الأنشطة المرتبطة بالسياحة . (المبحث الأول)

كما أن العقار السياحي يعد من أهم موارد الإقتصاد الوطني التي لا بد أن تنظم عملية استغلالها بشكل قانوني من أجل المحافظة على استدامة مقومات الإستثمار فيها ،لذا قام المقتن الجزائري بإنشاء عدة هيئات لتسيير العقار السياحي عبر كامل التراب الوطني ، و حدد عدة طرق ليتم من خلالها إستغلال العقار السياحي بشكل عقلاني . (المبحث الثاني)

المبحث الأول : مفهوم العقار السياحي في الجزائر

اهتم المقتن الجزائري بالعقار السياحي منذ الإستقلال ، وهذا ما يمكن استشفاه من خلال النصوص القانونية التي أصدرها لغايات التعريف و المحافظة على هذه الثروة العقارية ، بداية بالمرسوم رقم 64-190 المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات طابع السياحي أو مستعملة للسياحة المؤرخ في 23 يونيو 1964 ، و المرسوم رقم 67-281 المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن و الآثار التاريخية و الطبيعية⁽¹⁾ وما هذا الإهتمام من قبل المقتن الجزائري إلا لمعرفة مسبقة منه بأهمية هذه الثروة العقارية بالنسبة للإقتصاد الوطني ، وعليه ينبغي إنطلاقا من ذلك التطرق إلى تعريف العقار السياحي وتحديد طبيعته القانونية في المطلب الأول ومن ثمة بيان مكونات العقار السياحي في المطلب الثاني.

المطلب الأول : تعريف العقار السياحي وتحديد طبيعته القانونية

سنحاول من خلال هذا المطلب تبسيط المقصود بالعقار السياحي ، باعتباره فضاء عقاري تقوم عليه أنواع مختلفة من الأنشطة السياحية⁽²⁾ ، و ذلك من خلال الفرع الأول ، ثم تحديد الطبيعة القانونية للعقار السياحي في الفرع الثاني .

الفرع الأول : مدلول العقار السياحي

العقار السياحي هو عبارة مركبة من مصطلحين العقار و السياحي ،لذا سنحدد مدلول كل منهما للوصول إلى تعريف دقيق للعقار السياحي ،و إنطلاقا من هذا التعريف سنتطرق إلى الخصائص الواجب توافرها في العقار السياحي و من ثمة الوقوف على أنواع السياحة التي يشكل العقار السياحي الوعاء العقاري الحاضن لها

أولا : المقصود بالعقار السياحي

للوقوف على التعريف المرجو الوصول إليه حول العقار السياحي سنحدد تعريف العقار لغة وقانونا: **العقار لغة هو :** كل ماله أصل وقرار ، كالأرض و الدار⁽³⁾ ، أما قانونا عرفته المادة 683 من القانون المدني:

1 أنظر المرسوم رقم 68-281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967، المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية ، الجريدة الرسمية عدد 07 ، المؤرخة في 23 يناير 1968.

2 النشاط السياحي هو كل خدمات تسويق أسفار أو إستعمال منشآت سياحية بمقابل سواء شمل ذلك إيواء أو لم يشمل.

3 أ/ أفرام البستاني، منجد الطلاب ،دار المشرق ،بيروت ،الطبعة 46 ،1999، ص 489.

هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف⁽¹⁾، والعقار صنفين:

أ) العقارات بطبيعتها

هي كل الأشياء المادية التي تقاوم أي تنقل بالنظر إلى هيئتها المادية ، أي الأرض وما ينظم إليها مثل : العمارات بكل أصنافها ، المنجزات والنباتات الثابتة في الأرض بجذورها ، مع العلم أن هذه الأشياء تأخذ طابع المنقولات عند انفصالها عن عقارها.

ب) العقارات بالتخصيص

هي المنقولات التي يضعها صاحبها في عقار يملكه ، رصدا لخدمة هذا العقار أو استغلاله⁽²⁾ مثل: وسائل النقل المخصصة للنقل السياحي للمنشآت الفندقية و السفن السياحية .

2- السياحة

لكي يكون العقار سياحيا لابد أن يحتوي على أنشطة سياحية تستقطب السياح إليها ،لهذا يجب تحديد المعنى اللغوي و الإصطلاحي للسياحة بغية تعريف العقار السياحي.

فالسياحة لغة تعني التجوال وعبارة ساح في الأرض تعني ذهب و سار على وجه الأرض⁽³⁾ كما ورد لفظ السياحة في القرآن الكريم وذلك في عدة مواضع ،فيقول الله تعالى: " فَسَيُحُوا فِي الْأَرْضِ أَرْبَعَةَ أَشْهُرٍ وَاعْلَمُوا أَنَّكُمْ غَيْرَ مُعْجِزِي اللَّهِ وَأَنَّ اللَّهَ مُخْتَوِي الْكَافِرِينَ"⁽⁴⁾

أما اصطلاحا تعني مجموع العلاقات التي تترتب على سفر وإقامة مؤقتة لشخص أجنبي في مكان ما ،وأن لا ترتبط هذه الإقامة بنشاط يحقق ربحا لهذا الأجنبي⁽⁵⁾

أما المقنن الجزائري لم يعرف السياحة لا في النصوص القانونية المتعلقة بالسياحة عامة ولا في المتعلقة بالعقار السياحي.

وبالتالي انطلاقا مما سبق يمكن تعريف العقار السياحي: بأنه كل ماهو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الإستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الإستثمار السياحي ، ونجد بأن

1- المادة 683 الفقرة الأولى من الأمر 75- 58 ،المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ،المتضمن القانون المدني ، ج ر عدد 78، المعدل والمتمم بالقانون 07- 05 ،المؤرخ في 20 جوان 2007 ، ج ر عدد 31.

2- المهندس عمار علوي ،الملكية والنظام العقاري في الجزائر ،العقار ،دار هومة ،الجزائر ،الطبعة الخامسة ،2009 ، ص 118 ، ص 119.

3- أ/ كواش خالد، السياحة (مفهومها، أركانها، أنواعها)، الطبعة الأولى، دار التنوير بالجزائر، 2007، ص 22.

4 - سورة التوبة، الآية (02).

5 - أ/ محمود كامل ،السياحة الحديثة ،الهيئة المصرفية للكتاب ،مصر 1975 ، ص 16.

هذا التعريف يقارب مانصت عليه المادة 20 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية حيث تعرف المادة 20 العقار السياحي على أنه: (يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص).⁽¹⁾

لكن نص المادة 20 السابقة الذكر تطرق إلى تحديد العقار السياحي القابل للبناء فقط مستثيا العقار السياحي غير المبني كالشواطئ والمناطق المحمية الأثرية والطبيعية وهي من مكونات العقار السياحي التي لا يمكن الإستغناء عنها .

وبما أننا في صدد تعريف للعقار السياحي نستخلص بأن العقار السياحي هو الوعاء الأرضي المصنف بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي ، كما يحدد مساحته وحدوده ومميزاته السياحية ، ويجب أن يستجيب للشروط الواردة في مخطط التهيئة السياحية الخاص به خاصة فيما يتعلق بأحكام التهيئة وشغل الأراضي والإستثمار فيه لأجل استغلاله في مجال السياحة مهما كانت طبيعته القانونية ومهما كان نوعه ، سواء كان منطقة توسع سياحي أو موقع سياحي أو منطقة محمية المهم أن تشترك كل هذه المناطق في كونها ذات خصائص سياحية.

لا بد أن تتوافر في العقار جملة من المميزات التي تجعل منه قطبا سياحيا ، وعليه فإن خصائص العقار السياحي تتمثل في

1) الجوانب الطبيعية:

التي تكون من صنع الخالق عزوجل ، كالمياه المعدنية الكبريتية ، الغابات ، الجبال ، البحار والأحجار⁽²⁾

2) المناخ

له دور كبير في تنمية المناطق السياحية ، من حيث درجات الحرارة في مختلف الفصول والمواعيد المناسبة لكل نوع من السياحة ، سرعة الرياح ومواعيد هطول الأمطار وحجمها.

1 - المادة 20 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

2 - د/ ماهر عبد العزيز ، صناعة السياحة ، دار زهران ، الأردن ، بدون رقم طبعة ، 2008 ، ص 76.

أ/ الطبوغرافيا

تتمثل في طبيعة ونوع الأرض من جبال وهضاب ووديان، والشواطئ صخرية أو رملية، وظاهرة المد والجزر.

ب/ البيئة

وهو الإطار الخارجي الذي يضم جميع العناصر الطبيعية والبيولوجية والحضارية والتاريخية والتي يعيش فيها الإنسان مع الكائنات الأخرى من نبات وحيوانات في تكامل وتجانس وانسجام⁽¹⁾

3) الجوانب غير الطبيعية

التي تكون من صنع الإنسان، كمناطحات السحاب، فنادق والمدن الحضارية..⁽²⁾ وهذه الأماكن دورا هاما في جذب السياح سواء كانت تاريخية أو دينية أو أثرية، وكلما زادت هذه الأماكن زادت الفرصة للزيارات، ويجب أن تكون هذه الأماكن جاهزة ومهيأة للاستقبال السياح.⁽³⁾ ومن خلال هذه المقومات التي تعتبر المادة الأولية لجذب السياح، نلاحظ أن أنواع السياحة التي تقوم على العقار السياحي متنوعة ومن هنا سنتعرف على بعض أنواع السياحة المرتبطة بالعقار.

ثالثا: أنواع السياحة المتمركزة على العقار

تتنوع وتختلف صور السياحة التي يمكن أن تتمركز في العقار، حيث لا يمكن حصرها لأنها قابلة للتحديث والتجدد ومن خلال سردنا لأنواع السياحة اعتمدنا على معيار الهدف ومعيار المنطقة الجغرافية.

1) السياحة حسب المنطقة الجغرافية:

تقسم السياحة حسب المنطقة الجغرافية إلى:

- أ- سياحة داخلية: وتعني سفر مواطني الدولة داخل حدود بلادهم⁽⁴⁾، كما تشمل انتقال السائحين داخلها ويتم انفاق العملة المحلية⁽⁵⁾
- ب- سياحة إقليمية: هي السفر والتنقل بين دول متجاورة تكون منطقة سياحية واحدة مثل: الدول العربية، الدول الإفريقية، دول المغرب العربي، دول جنوب شرق آسيا.

1- د/ خالد كواش، السياحة (مفهومها، أركانها، أنواعها)، دار التنوير، الجزائر، الطبعة الأولى، 2007، ص 53 ص 54.

2- د/ ماهر عبد العزيز، نفس المرجع، ص 77.

3- د/ خالد كواش، نفس المرجع، ص 54.

4- أ/ مصطفى عبدالقادر، دور الإعلان في التسويق السياحي، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر، لبنان، 2003، ص 15.

5- أ/ مروان السكر، الإقتصاد السياحي، الطبعة الأولى، دار مجدلاوي، عمان، الأردن، 1999، ص 13.

ج- سياحة خارجية: وهي انتقال السياح انتقالات مؤقتة من بلد لآخر من أجل السياحة والتعرف على عادات وطرق معيشة وتفكير أهلها، ويساهم هذا النوع من السياحة في تعزيز العلاقات الاقتصادية الدولية.

2) السياحة حسب الهدف: وتنقسم إلى:

أ- السياحة الدينية: وهي من أقدم أنواع السياحة وتتمثل في زيارة أماكن ذات طابع ديني أشهرها مكة المكرمة والمدينة المنورة

ب- السياحة الإستشفائية: وهي زيارة المنتجعات السياحية التي خصصت لهذا الغرض⁽¹⁾ وتعتمد على العناصر الطبيعية في علاج المرضى وشفتائهم مثل الينابيع المعدنية والكبريتية والرمال والشمس بغرض الإستشفاء من بعض الأمراض

ج- السياحة البيئية: وهي السفر والانتقال من مكان إلى آخر بغرض الدراسة والإستمتاع بالمناطق الطبيعية، بهدف المحافظة على الموروثات السياحية الحضارية والأثرية والبيئية والطبيعية بجميع عناصرها وفق خطة استراتيجية بعيدة المدى تعمل على خلق سياحة شاملة رفيقة بالبيئة، أي أنه يمكن اعتبار السياحة البيئية إحدى تطبيقات السياحة البديلة⁽²⁾

د- السياحة الثقافية: هذا النوع مخصص لفئة معينة من السائحين على مستويات مختلفة من الثقافة والتعليم بدافع البحث عن المعرفة من خلال اكتشاف تراث عمراني مثل المدن والقرى والمعالم التاريخية وغيرها، ويمثل هذا النوع نسبة 10

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للملكية العقار السياحي

انطلاقاً من نص المادتين 19 و20 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والنصوص القانونية الصادرة في هذا المجال نجد بأن العقار السياحي يمكن أن يكون ملكاً للدولة أي من الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة، كما يمكن أن يكون مملوكاً للخواص وعليه لا

1- مروان سكر، نفس المرجع، ص 14.

2- تعبر السياحة البديلة عن النشاط السياحي الذي يقدم للسائح وفي نفس الوقت لا يتسبب في تدمير البيئة الطبيعية بل العكس يعمل على الحفاظ عليها وتحسين عوامل الجذب فيها. د/ محمد الصيرفي، السياحة والبيئة، دار الفكر الجامعي، مصر، الطبعة الأولى، 2007، ص 209.

يخرج العقار السياحي عن الأصناف القانونية للأماكن العقارية حسب ما جاء في القوام التقني العقاري المحدد في قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾

أولاً: العقار السياحي ملك وطني

استناداً بنص المادة 02 من قانون الأماكن الوطنية المعدل والمتمم :

(تشتمل الأماكن الوطنية على مجموع الأماكن الوطنية على مجموع الأماكن والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة. وتتكون هذه الأماكن الوطنية من : الأماكن العمومية والخاصة التابعة للدولة.

الأماكن العمومية والخاصة التابعة للولاية، الأماكن العمومية والخاصة التابعة للبلدية)⁽²⁾.

وقبل التفصيل في تحديد الطبيعة القانونية للعقار السياحي باعتباره من المال العام ، تجدر الملاحظة أن نص المادة 20 من القانون رقم 03-03 لم يحدد إذا كانت الأراضي تابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة هي تلك التابعة للدولة فقط أم التابعة للمجموعات الإقليمية أيضاً ، باعتبارها تملك بدورها دومينا عاما وخاصا ، وبما أن النص جاء مطلقا ولم يحدد حصرا جهة معينة فإننا سوف نأخذ به على إطلاقه أي أن الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة هي تلك التابعة للدولة و الولاية والبلدية ، و انطلاقا من ذلك سنحاول تحديد العقار السياحي الذي يندرج ضمن الأماكن الوطنية العمومية و الخاصة.

1- العقار السياحي التابع للأماكن الوطنية العمومية

هي تلك الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والتي تكون قابلة للإستغلال و الإستثمار طبقا لمخطط الهيئة السياحية ، والتي تم تصنيفها ضمن الأماكن الوطنية العمومية سواء كانت من الأماكن الوطنية العمومية الطبيعية أو الأماكن الوطنية العمومية الإصطناعية.

فالمشرع بالإضافة إلي تعريف الأماكن الوطنية العمومية في القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم لجأ إلى تعدادها و التمييز بين الأماكن الطبيعية و الإصطناعية ، حيث تشمل الأماكن العمومية الطبيعية الأماكن

1- أنظر القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري ، ج ر عدد 49، المعدل بالقانون رقم 95-26 ، المؤرخ في 27 سبتمبر 1995 ، ج ر عدد 55.

2- المادة 02 من القانون 90-30، المتضمن قانون الأماكن الوطنية، المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ، ج ر عدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 ، ج ر عدد 44 ، المؤرخة في 03 أوت 2008.

البحرية و شواطئ البحار و البحيرات و هي ملك للدولة ، أما بالنسبة للأملاك العمومية الإصطناعية فتشمل المنشآت المخصصة لإستقبال الجمهور و الحدائق العمومية و المنشآت الثقافية.⁽¹⁾

فالشواطئ البحرية و البحيرات والمساحات المائية المخصصة للإستعمال السياحي هي في الأصل ملك وطني عمومي طبيعي حسب نص المادة 15 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم ، بالإضافة إلى المنشآت الفنية الكبرى و الأماكن الأثرية و الحدائق المهيأة هي الأخرى من الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية حسب نص المادة 16 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم ، وفي نفس الوقت تعتبر عقار سياحي كونها تضم أنشطة سياحية يعتبر العقار حاضنا لها وعليه فإن هذا النوع من العقار السياحي لا لبس في طبيعته القانونية ، فيبقى الإشكال في الأراضي التي توجد داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية والمناطق المحمية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية كلها مما يترتب عليه عدم إمكانية القول بأن كل مناطق التوسع السياحي هي من الأملاك الوطنية إلا بعد اقتناء كل الأراضي المشكلة لمنطقة التوسع السياحي من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حسب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-385⁽²⁾ ، ومن ثمة إدراجها ضمن الأملاك الوطنية العمومية.

وعليه فإن هذا النوع من العقار السياحي يتم اقتنائه ومن ثمة إدراجه ضمن الأملاك الوطنية العمومية⁽³⁾ بموجب إجماعي تعيين الحدود والتصنيف حسب المادة 27 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم ، و هو غير قابل للتصرف فيه و غير قابل للتقادم و لا يخضع للحجز حسب المادة 04 من القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم يتكون العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت للدولة أو المجموعات الإقليمية الولاية والبلدية ، من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، و قد تكون أراضي قد تم إلغاء تخصيصها أو تصنيفها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العامة ، وهي قابلة للبيع و الإيجار والتبادل.

1 - أ/حمدي باشا ، أ/ليلي زروقي : المنازعات العقارية ، دار هومة، الجزائر ، الطبعة الثانية عشر ، 2011 ، ص 94 ، ص 95.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 06-385 ، المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 ، يحدد كليات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 74 ، المؤرخة في 05 نوفمبر 2006.

3- حسب المادة 12 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم ، تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شرط أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تميئتها الخاصة تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق.

تباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و الضرورية لإنجاز البرامج الإستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي .

ثانيا : العقار السياحي ملك لخواص

يكون العقار السياحي في هذه الحالة في شكل ملكيات عقارية خاصة⁽¹⁾ أي مملوكة للخواص ، والملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها والملكية العقارية الخاصة يضمنها الدستور و تخضع للأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني.

ويتكون العقار السياحي المملوك للخواص من الأراضي التي تعود ملكيتها الأصلية للخواص إلا أنها ذات طابع سياحي وتقع داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية ، وتكون قابلة للبناء طبقا لمخطط التهيئة السياحية المعد طبقا للقانون ، وتقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باقتنائها إن دعت الضرورة لذلك⁽²⁾ فقد يكون في هذه الحالة العقار السياحي مبني أو قابل للبناء وقد يكون أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية ، وفي الإجمال يكون العقار السياحي في هذه الحالة فنادق ، قرى سياحية ، حمامات ، مطاعم المنجزة في إطار الإستثمار السياحي من قبل الخواص .

2- العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة

يتكون العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت للدولة أو المجموعات الإقليمية الولاية والبلدية ، من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، و قد تكون أراضي قد تم إلغاء تخصيصها أو تصنيفها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العامة ، وهي قابلة للبيع و الإيجار والتبادل .
تباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و الضرورية لإنجاز البرامج الإستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي .

1 - مفهوم الملكية الخاصة جاء في المواد 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري الذي أحالنا إلى القانون المدني الذي نظم الملكية الخاصة في المواد من 674 و ما يليها ، و التي نصت على أن الملكية الخاصة إما أن تكون مشاعة أو مشتركة
2 - المادة 22 الفقرة الثالثة من القانون 03-03 .

ثانيا : العقار السياحي ملك لخواص

يكون العقار السياحي في هذه الحالة في شكل ملكيات عقارية خاصة⁽¹⁾ أي مملوكة للخواص ، والملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها والملكية العقارية الخاصة يضمنها الدستور و تخضع للأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني.

ويتكون العقار السياحي المملوك للخواص من الأراضي التي تعود ملكيتها الأصلية للخواص إلا أنها ذات طابع سياحي وتقع داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية ، وتكون قابلة للبناء طبقا لمخطط التهيئة السياحية المعد طبقا للقانون ، وتقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باقتنائها إن دعت الضرورة لذلك⁽²⁾، فقد يكون في هذه الحالة العقار السياحي مبني أو قابل للبناء وقد يكون أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية ، وفي الإجمال يكون العقار السياحي في هذه الحالة فنادق ، قرى سياحية ، حمامات ، مطاعم ، المنجزة في إطار الإستثمار السياحي من قبل الخواص .

المطلب الثاني : مكونات العقار السياحي

نظم المقتن الجزائري العقار السياحي بداية بالأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية ، فجاء في المادة الثانية منه :

(من أجل تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي ، سيجري تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية خاضعة للتدابير الخصوصية لحمايتها حيث ستبذل الجهود لتجهيزها وإستثمارها ، وستحدد بموجب مراسيم هذه المناطق و الأماكن ذات الأولوية للسياحة كما ستحدد كيفية تعيينها وتحديدتها وكذا طريقة ترتيبها⁽³⁾)
وعليه سنوضح من خلال فروع هذا المطلب الأصناف المكونة للعقار السياحي ، حسب ما جاء في القوانين المتعلقة بالعقار السياحي ، سواء كانت مواقع سياحية أو مناطق محمية (الفرع الأول) أو مناطق توسع سياحي (الفرع الثاني) .

1- مفهوم الملكية الخاصة جاء في المواد 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري الذي أحالنا إلى القانون المدني الذي نظم الملكية الخاصة في المواد من 674 و ما يليها ، و التي نصت على أن الملكية الخاصة إما أن تكون مشاعة أو مشتركة .

2 - المادة 22 الفقرة الثالثة من القانون 03-03 .

3- المادة 02 من الأمر رقم 66 - 62 .

الفرع الأول : مناطق التوسع السياحي

تشكل مناطق التوسع السياحي إحدى الدعائم الأساسية للعقار السياحي، عرفها المرسوم رقم 66-75 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية المؤرخ في 02 مارس 1966.

كما تطرق القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة السياحية إلى مناطق التوسع السياحي في الفقرة الثالثة من المادة 02⁽¹⁾، وهو نفس التعريف الذي جاء في القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية الذي ألغى بموجب المادة 51 منه جميع أحكام الأمر رقم 66-62 وتطرق لمناطق التوسع السياحي في الفقرة الأولى من المادة الثانية التي جاء فيها :

(مناطق التوسع السياحي : كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نط أو أكثر من السياحة ذات مردودية.)⁽²⁾

وعليه ما يمكن إستشفافه من تعريف مناطق التوسع السياحي أنه يمكن أن تحتوي على أراضي غير مبنية أو مبنية أو قابلة للبناء تحتوي على مميزات طبيعية كالمناطق المحمية وسيتم التعرض إليها فيما سيتقدم أو ثقافية كالأثار الرومانية مثلا بلدية تيمقاد بولاية باتنة المصرح بها بموجب المرسوم التنفيذي 10-131 المتضمن تحديد مناطق التوسع و المواقع السياحية و التصريح بها و تصنيفهما⁽³⁾ يمكن أن يشيد عليها منشآت سياحية وفقا لأحكام مخطط التهيئة السياحية كالمؤسسات الفندقية بجميع أنواعها و يمكن أن تستغل لتطوير أي نوع من أنواع السياحة التي تدر مداخيل معتبرة

ومن خلال ما سبق نستخلص أن المقتن الجزائري خلال السنوات الأخيرة حين أصدر مراسيم تنظيمية للتصريح بمناطق توسع سياحي جديدة، لم يعد يكتفي بمصطلح مناطق التوسع السياحي فقط مثل المرسوم التنفيذي رقم 88-232 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي⁽⁴⁾، بل أصبح يستعمل مصطلح مناطق

1- المادة 02 الفقرة الثالثة من القانون 03-01.

2- المادة الثانية الفقرة الأولى من القانون رقم 03-03.

3- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 10-131، المؤرخ في 29 ابريل 2010، المتضمن تحديد مناطق التوسع و المواقع السياحية و التصريح بها و تصنيفها، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 05 مايو 2010.

4- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 88-232، المؤرخ في 05 نوفمبر 1988، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، الجريدة الرسمية عدد

51، المؤرخ في ديسمبر 1988.

التوسع و المواقع السياحية مثل المرسوم التنفيذي رقم 09-226⁽¹⁾ المتضمن تحديد منطقتي التوسع و الموقعين السياحيين لزلفانة (ولاية غرداية) و حمام بوحجر (ولاية عين تموشنت) و التصريح بهما و تصنيفهما و بالتالي فإن المصطلح الصحيح والدقيق الواجب الأخذ به حاليا هو (مناطق التوسع و المواقع السياحية) وفقا للمستجدات القانونية المنظمة للعقار السياحي و عليه فإنه توجد مواقع سياحية مصنفة و أخرى غير مصنفة ، هذا الأمر يأخذ على المقنن الجزائري الذي كان عليه إعادة النظر في القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة و القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و تحيينه وفقا للمستجدات التي طرأت على العقار السياحي من الناحية الواقعية و القانونية خاصة فيما يتعلق بالتعريف بمناطق التوسع و المواقع السياحية أو المواقع السياحية.

و مناطق التوسع السياحي حسب الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، تكون مؤهلة لإقامة أو تنمية منشاء سياحية و من ذلك يتضح لنا أيضا أن الحافطة العقارية للعقار السياحي المعنية بالاستثمار تتمثل في مناطق التوسع و المواقع السياحية المصنفة و التي يغطيها مخطط الهيئمة السياحية ، إضافة لذلك فإن مناطق التوسع السياحي بإعتباره من مكونات العقار سياحي قد تحتوي على أراضي قابلة للبناء و إنجاز منشآت سياحية كالمؤسسات الفندقية و هنا تجدر الإشارة إلى أنه حسب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012⁽²⁾، المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها قد إعتبرت البنائيات التي تخضع لأحكام تشريعية و تنظيمية متعلقة بالسياحة و التراث الثقافي بنائيات تحمل خصوصيات ، لذا فيما سيقدم سنحاول تحديد بعض محتويات مناطق التوسع السياحي من مؤسسات فندقية بكل أشكالها ، أو أقطاب سياحية للإمتياز أو شواطئ أو مياه حموية .

أولا : المؤسسات الفندقية

تعتبر المؤسسات الفندقية من محتويات مناطق التوسع السياحي ، و يقصد بالمؤسسات الفندقية كل مؤسسة

1- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-226 ، المؤرخ في 29 يونيو 2009 ، المتضمن تحديد منطقتي التوسع و الموقعين السياحيين لزلفانة (ولاية غرداية) و حمام بوحجر (ولاية عين تموشنت) و التصريح بهما و تصنيفهما ، الجريدة الرسمية عدد 39 ، المؤرخة في 01 يوليو 2009 .

2- أنظر التعليمات الوزارية المشتركة الصادرة عن وزارة السكن و العمران و وزارة المالية و وزارة الداخلية و الجماعات المحلية ، المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 ، المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها ، تحت رقم 04 .

تمارس نشاطا فندقيا⁽¹⁾، و عبارة المؤسسات الفندقية لا تقتصر على الفنادق فقط و إما تدل على نزل الطريق ، قرى العطل ،الإقامات السياحية .،و عليه فيما سيقدم سنحاول تعداد بعض أنواع المؤسسات الفندقية.

1) الفنادق

هو هيكل إيواء مهياً للإقامة و إحتمالاً لإطعام الزبائن .

2) نزل الطريق

هو هيكل إيواء مبني خارج المناطق السكنية ، يصل إليه مباشرة طريق مفتوح لحركة مرور السيارات يجب أن يشتمل على عشرة غرف على الأقل .

3) النزل الريفي

هيكل يقع خارج المناطق السكنية ويشتمل على ستة غرف على الأقل .

4) النزل العائلي

يشتمل النزل العائلي على خمسة غرف إلى خمسة عشرة غرفة

5) قرية العطل

هي مجموعة هياكل إيواء مبنية خارج المناطق السكنية وتوفر أجنحة سكنية تشتمل على شقة عائلية صغيرة.

6) الإقامة السياحية

هي هياكل إيواء تقع خارج المناطق السكنية في أماكن مشتركة تتمتع بجمال طبيعي خاص ، وتمنح للإيواء في شقة مجهزة بالأثاث .

7) المنزل السياحي المفروش

يتكون المنزل السياحي المفروش من فيلات و شقق وغرف مؤثثة .

8) الشاليه

هيكل معد لإستقبال الزبائن في المحطات البحرية و/أو الجبلية ، ويكون مؤثثاً أو غير مؤثث.

9) محطة الإستراحة

تقام محطة الإستراحة في طريق الرحلات السياحية لتمكين السياح العابرين من الراحة . ويجب أن

1- المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 2000-46 ، المؤرخ في 01 مارس 2000 ، يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد تنظيمها و سيرها و استغلالها ، الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 05 مارس 2000. المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-227 ، المؤرخ في 29 يونيو 2009 ، الجريدة الرسمية عدد 39 ، المؤرخة في 01 يوليو 2009.

تشتمل هذه المحطة على غرفة مشتركة على الأقل ، مهياً من غرفة أو قاعة للطبخ و الإطعام و غرفة أو صالة⁽¹⁾

10) المخيم

هو مساحة مهياً لضمان إقامة منتظمة للسياح ، كما يمكن اعتباره مساحة مهئية لغرض تجاري توفر إقامة منتظمة للمخيمين⁽²⁾

11) الملتجعات العلاجية والإستشفائية

تعتبر الملتجعات العلاجية من أوائل المراكز العلاجية التي عرفت كزصر من عناصر الجذب السياحي وتتمتع هذه الملتجعات العلاجية بتوفر كافة المقومات التي تخدم السياحة العلاجية أو الإستشفائية.⁽³⁾

ثانيا : الشواطئ

بالرجوع إلى نص الفقرة الثانية من المادة 08 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، نجد بأنه يمكن أن تمتد المنطقة المحددة و المصرح بها على أنها من مناطق التوسع السياحي إلى الملك الوطني العمومي ، أي أن الشواطئ يمكن اعتبارها عقار سياحي ،وعليه فان الشواطئ هي شريط إقليمي للساحل الطبيعي يظم المنطقة المغطاة بأموج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية و الملاحظات المتاخمة لها و التي تضبط حدودها بحكم موقعها و قابليتها السياحية لإستقبال بعض التهيئات بغرض استغلالها السياحي⁽⁴⁾.

ثالثا : الساحل

الساحل تراث طبيعي و ثقافي أيضا و هو أكثر الأوساط الطبيعية ثقافة ، و في هذا الإطار يرى الأستاذ أندري هوبر مسنار أن الساحل الذي يبحث عنه طويلا و طول السنة و من طرف أكثر هو الساحل

1- أنظر المواد من 04 الى 11 من المرسوم رقم 2000-46 المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-227.

2- المادة الثانية من المرسوم رقم 85-14 ، المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم و إستغلالها، الجريدة الرسمية عدد 05 ، المؤرخة في 27 يناير 1985. المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-138 ، المؤرخ في 26 ماي 2001، الجريدة الرسمية عدد 30 ، المؤرخة في 27 ماي 2001.

3- د/ خالد كواش : المرجع السابق ،ص 82.

4- المادة 03 الفقرة الأولى من القانون رقم 03-02 ، المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ ، الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

الذي يلحم به و هو الذي يرغب في حمايته و تصنيفه عندما يناسب رغبات هؤلاء الناس ، فيحلم السواح بساحل مثالي ، و يعرف الأستاذ عمر سفيان الساحل بأنه الجزء البري المحاذي للمياه البحرية ذو عرض قدره عدة كيلومترات ، و الذي يمكن أن يتضمن أيضا المياه الإقليمية و هو وسط حي ديناميكي تحديده تميته وتسييره يتطلب معرفة الأنظمة البيئية التي تكونه و التفاعل بينها و التحكم في مسارها .

أما تعريف الساحل من الناحية القانونية فنص عليها المقنن الجزائري من خلال المادة 07 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تميمه :

(يشمل الساحل ، في مفهوم هذا القانون جميع الجزر والجزيرات و الجرف القاري و كذا شريطا تريايا بعرض أقله ثمان مائة على طول البحر ويضم :

- سفوح الروابي و الجبال المرئية من البحر و غير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي .
- السهول الساحلية التي تقل عن ثلاثة كيلومترات ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر .
- الأراضي ذات الواجهة الفلاحية .
- كامل المناطق الرطبة و شواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر .
- المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا .⁽¹⁾
- تحدد الفضاءات المخصصة للأنشطة السياحية للسياحة لاسيما الأنشطة الإستجمامية و الرياضات البحرية ، و التخميم و لو كان مؤقتا و شروط إستعمالها عن طريق التنظيم⁽²⁾

رابعا : المياه الحموية

نظمها المقنن الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007 المحدد لشروط و كيفيات منح إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية ، هي مياه مجذوبة إنطلاقا من نبع طبيعي أو بئر محفورة ، والتي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها و ثبات مميزاتا الطبيعية و مكوناتها الكيماوية ، و تعد مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها ونقلها أن تكون لها خاصيات علاجية بمثابة

1- المادة 07 من القانون رقم 02-02 ، المؤرخ في 05 فبراير 2002 ، المتعلق بحماية الساحل و تميمه ، ج ر عدد 10 ، المؤرخة في 12 فبراير 2000 .

2 - الفقرة الأولى من المادة 11 من القانون رقم 02-02 .

مياه حموية معدنية⁽¹⁾ وهو نفس التعريف الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 94-41 المتعلق بتعريف مياه الحمامات المعدنية و تنظيم حمايتها و إستعمالها و إستغلالها الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 07-69، و يتم استغلال المياه الحموية عبر منشآت هي المؤسسات الفندقية أو مؤسسات المعالجة بمياه البحر إذا كان المنبع الحموي متصل بالشواطئ .

1) المؤسسات الحموية

حسب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-96 المحدد لشروط وكيفيات منح إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية ، تعتبر مؤسسة حموية كل مؤسسة تستعمل المياه الحموية و مشتقاتها ، لأغراض علاجية وإستعادة اللياقة البدنية .

2) مؤسسات المعالجة بمياه البحر

حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية ، تعتبر مؤسسة للمعالجة بمياه البحر كل مؤسسة تستعمل مياه البحر و المواد الطبيعية المستخرجة من البحر ، لأغراض علاجية وإستعادة اللياقة البدنية.

خامسا : الأقطاب السياحية للإمتياز

إن مفهوم القطب هو تركيبة من القرى السياحية للإمتياز في رقعة جغرافية معينة ،مجهز بتجهيزات الإقامة ،التسليية ،الأنشطة السياحية ،في تعاون مع مشروع التنمية الإقليمية و يستجيب لطلب السوق و يتمتع بالاستقلالية الكافية ليكون له ذلك الإشعاع على المستوى الوطني و الدولي ،و القطب السياحي متعدد الابعاد و الأهداف و مؤهل ليصبح و اجهة رمزية لبروز وجهة سياحية للإمتياز دائمة ،تنافسية ،إبتكارية ،ومفهوم الاقطاب السياحية للإمتياز مفهوم ينتج من تقاطع عدة مفاهيم :

أ/ مفهوم الفروع : فروع المطابقة بالنسبة للمفهوم الجديد للسياحة الجزائرية .

ب/ مفهوم إمكانية تطوير الموقع : من بنى تحتية و وسائل سياحية مؤكدة و حقيقية .

ج/ المفهوم العقاري : بتوفير العقار من مناطق و أرضيات التوسع السياحي .

1- راجع المواد 02 و 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، المؤرخ في 19 فبراير 2007 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال و استغلال المياه الحموية ، الجريدة الرسمية عدد 13 ، المؤرخة في 21 فبراير 2007.

د/ المفهوم الإقليمي : التوزيع المتوازن للأنشطة السياحية على التراب الوطني (1).

و الجزائر حاليا بصدد التحضير لإطلاق سبعة أقطاب سياحية للإماتياز يتشكل كل قطب من عدة مركبات متعاونة فيما بينها ، و تبقى قدراته و جاذبيته الإقليمية هي التي تحدد المواضيع المكيفة التي يمسهما التطوير بغية ضمان عرض متعدد و متنوع يستجيب لطلبات الزبائن.

الفرع الثاني: المواقع السياحية و المناطق المحمية

تعتبر المواقع السياحية هي الأخرى جزء لا يتجزأ من العقار السياحي لا يقل أهمية عن مناطق التوسع السياحي ، و زيادة عنها أضاف القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ما يسمى بالمنطقة المحمية التي يمكن أن تكون ضمن منطقة التوسع السياحي أو المواقع السياحية ، و فيما سيتقدم سنحدد معنى كل من المواقع السياحية و المناطق المحمية .

أولا : المواقع السياحية

عرفها المقنن الجزائري في المرسوم رقم 66-75 بالأماكن السياحية حيث جاء في المادة 04 منه:

(يمكن أن يعتبر من الأماكن السياحية ، كل منظر طبيعي أو مكان ذي جاذبية سياحية بمنظره الخلاب أو بما يحتويه من عجائب أو بخصائصه الطبيعية ، أو البنايات التي شيدت فيه و بما يحتويه من أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية بحيث يجب صيانته و إستثمار ندرته ، و المحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان .)⁽²⁾

وتعتبر مناطق سياحية بطبيعتها كل المعالم الأثرية أو المواقع التاريخية وكذا كل الأماكن الطبيعية المصنفة⁽³⁾ ، أما بالنسبة للقانون رقم 03-03 فعرف المواقع السياحية بأنها كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب كواحات الصحراء ، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية كالحضائر الوطنية الطبيعية أو بنايات مشيدة عليه مثل الأماكن و الآثار التاريخية ، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، و الذي يجب ترمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الإندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان⁽⁴⁾ .

1- وزارة تهيئة الإقليم و الساحة و البيئية : المخطط التوجيهي للقيقة السياحية ،الكتاب الثاني ،المخطط الإستراتيجي للحركات الخمسة و برنامج

الأعمال السياحية ذات المردودية ،2008 ،ص 38 .

2- المادة 04 من المرسوم رقم 66-75.

3- المادة 05 من نفس المرسوم.

4- المادة 02 الفقرة الثانية من القانون رقم 03-03.

و ما تجدر الإشارة إليه أن المواقع السياحية يمكن أن تحتوي على أراضي وأملاك عقارية تخضع للقانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي حسب المادة 19 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية بالإضافة إلى القانون رقم 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية رغم أن المقنن لم يذكر هذا القانون الأخير في أحكام المادة 19 المذكورة أعلاه و قد يرجع ذلك لحدثة القانون المتعلق بالمجالات المحمية ، إلا أنه لا بد من تدارك هذا النقص وتعديل القانون رقم 03-03 وفقاً للمستجدات التشريعية و تعديله تبعاً لذلك، وعليه فإن هذه الأملاك العقارية تشترك في كونها ذات طابع سياحي، وبالتالي فهي إحدى مكونات العقار السياحي .

و يمكن القول أيضاً أن جميع الأماكن التي تحتوي على أنشطة سياحية أو مناطق سياحية كالواحات مثلاً، تعتبر مواقع سياحية و بعد أن يتم تحديدها وتصنيفها تتحول إلى مناطق للتوسع و مواقع سياحية ، و بالتالي فإن المواقع السياحية هي نوات إنطلاقة مناطق التوسع السياحي و يشتركان فقط في كونهما مناطق سياحية محمية ، و فيما سيقدم سنحاول تحديد بعض الأماكن و المواقع السياحية كالأماكن و الآثار التاريخية بمختلف مشتملاتها إلى جانب الحضائر الوطنية الطبيعية .

1) الأماكن و الآثار التاريخية العقارية

نصت المادة 19 من الأمر رقم 67-281 المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن و الآثار التاريخية والطبيعية : (تشكل الأماكن و الآثار التاريخية جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية و توضع تحت حماية الدولة و تدخل ضمنها جميع الآثار و الأماكن التي يرجع عهدها إلى إحدى الفترات من تاريخ البلاد ، من عصر ما قبل التاريخ إلى العصر الحاضر ، و التي تنطوي على مصلحة وطنية من الناحية التاريخية أو الفنية أو الأثرية)⁽¹⁾ و استناداً على تعريف الأماكن و الآثار التاريخية سنحاول تعداد الأصناف التي تدخل ضمنها و تشترك معها في نفس الصفات و المميزات :

أ/ المكان التاريخي

هو مجموعة عقارات حضرية أو ريفية تشمل بعض المدن و القرى و المساحات المبنية أو غير المبنية و في ضمنها باطن الأرض التابع لكل واحد من هذه الأصناف⁽²⁾ .

(1) المادة 19 من الأمر رقم 67-281 .

(2) الفقرة الأولى من المادة 20 من نفس الأمر.

ب/ الأثر التاريخي

هو عقار منعزل مبني أو غير مبني ، يعتبر في مجموعه أو في جزء منه ، و كذا باطن الأرض التابع له ، أو عقار بالتخصيص في مجموعه أو في جزء منه ، ينطوي عل مصلحة وطنية من الناحية التاريخية أو الفنية أو الأثرية⁽¹⁾ .

ج/ المعالم التاريخية

تعرف المعالم التاريخية بأنها أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على تطور هام أو حادثة تاريخية ، كالمباني ذات الطابع الديني أو المدني ، وهياكل عصر ما قبل التاريخ ، والمعالم الجنائزية و المدافن ، و المغارات و الكهوف⁽²⁾

د/ المواقع الأثرية

تعرف المواقع الأثرية بأنها مساحات مبنية أو غير مبنية دون ما وظيفة نشطة و تشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة ، بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية ، و المقصود بها على الخصوص المحميات الأثرية و الحظائر الثقافية⁽³⁾ .

ه/ المحميات الأثرية

تتكون المحميات الأثرية من مساحات لم يسبق أن أجريت عليها عملية استكشاف و تنقيب يمكن أن تنطوي على مواقع و معالم لم تحدد هويتها ، ولم تخضع لإحصاء أو جرد ،وقد تحتزن في باطنها آثارا وتحتوي على هياكل أثرية مكشوفة⁽⁴⁾

و/ الحظائر الثقافية

هي المساحة التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها وبأهميتها و التي لاتنفصل عن محيطها الطبيعي⁽⁵⁾ .

ز/ القطاعات المحفوظة

¹ - الفقرة 02 من المادة 20 من نفس الأمر .

² - المادة 17 من القانون رقم 98-04 .

³ - المادة 29 من نفس القانون .

⁴ - المادة 32 من نفس القانون .

⁵ - المادة 38 من نفس القانون .

هي المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات و المدن والقصور و القرى و المجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها و التي تكتسي ، بتجانسها ووحدها المعمارية الجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية⁽¹⁾

2- الحظائر الوطنية الطبيعية

الحظيرة الوطنية هي مجال طبيعي ذو أهمية وطنية ينشأ بهدف الحماية التامة لنظام بيئي أو عدة أنظمة بيئية وهو يهدف أيضا إلى ضمان المحافظة على المناطق الطبيعية الفريدة من نوعها و حمايتها ، بحكم تنوعها البيولوجي ، وذلك مع جعلها مفتوحة للجمهور للترفيه و الترفيه⁽²⁾ ، مع العلم أن الحظائر الطبيعية في الجزائر متنوعة و كثيرة، و الحظائر الطبيعية يمكن أن تشتمل على غابات و واحات سبينية فيما يلي :

أ- الغابات

الغابات هي الأخرى إحدى صور العقار السياحي، عرفت المادة 08 من القانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات المعدل و المتمم :

(يقصد بالغات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية)⁽³⁾

في البلدان الغنية تمثل الغابة إطارا للحياة ، تعمل على تخفيف الصخب والضجيج و تعد مكانا للراحة والإستجمام⁽⁴⁾ ، لذا يمكن أن تمثل الغابة هي الأخرى من مكونات العقار السياحي .

ب- واحات الصحراء

تتمتع الجزائر بصحراء رحبة المساحة تتوفر على مختلف الثروات التي يمكن أن تستقطب السياح ، وتضم العديد من الواحات التي تتميز بكثبان الرمال و النخيل بالإضافة إلى المدن العتيقة ، و تشكل وجهة سياحية

1- المادة 41 من القانون 98-04.

2- المادة 05 من القانون 11-02 ، المؤرخ في 17 فبراير 2011 ، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 13 ، المؤرخة في 26 يونيو 2011 .

3- أنظر القانون رقم 84-12 ، المؤرخ في 23 يونيو 1984 ، المتضمن النظام العام للغابات ، الجريدة الرسمية عدد 26 ، المؤرخة في 26 يونيو 1984 .

4- د/ نصر الدين هنوني : الوسائل القانونية و المؤسساتية لحماية الغابات في الجزائر ، دون ذكر رقم الطبعة ، الجزائر ، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2001 ، ص 08.

لآلاف السياح سنويا ،ومن المناطق التي تتركز فيها الواحات بالصحراء الجزائرية نجد : بوسعادة ،بسكرة الوادي ،تقرت ،ورقلة ،غرداية ،الأغواط .

ثانيا : المنطقة المحمية

عرفها القانون رقم 03-03 في الفقرة الثالثة من المادة الثانية بأنها جزء من منطقة التوسع السياحي أو موقع سياحي غير قابلة للبناء وتستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاتها الطبيعية كالحظائر الوطنية أو الأثرية كالمحميات الأثرية او الثقافية كالحظائر الثقافية . وتعتبر من المناطق أو المجالات المحمية ⁽¹⁾ حسب ما جاء في المادة 15 من القانون رقم 02-11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة التي لها علاقة بالسياحة و يمكن أن تفتح لاستقبال الجمهور المنطقة الفاصلة ومنطقة العبور بالإضافة إلى الأماكن والآثار الطبيعية :

1- المنطقة الفاصلة

عرفها المقتن في القانون رقم 02-11 ⁽²⁾ بأنها منطقة تحيط بالمنطقة المركزية أو تجاورها وتستعمل من أجل أعمال إيكولوجية ⁽³⁾ ، بما فيها التربية البيئية والتسليية و السياحة الإيكولوجية و البحث التطبيقي والأساسي . وهي مفتوحة أمام الجمهور في شكل زيارات اكتشاف للطبيعة برفقة دليل .

2- منطقة العبور

عرفتها الفقرة الثالثة من المادة 15 من القانون رقم 02-11 بأنها منطقة تحيط بالمنطقة الفاصلة وتحمي المنطقة المركزية ⁽⁴⁾ و المنطقة الفاصلة ، و تستخدم مكانا لكل أعمال التنمية البيئية للمنطقة المعنية ، ويرخص فيها بأنشطة الترفيه و الراحة والتسليية و السياحة.

3- الأماكن والآثار الطبيعية

تشكل الأماكن والآثار الطبيعية جزءا لا يتجزأ من المكاسب الوطنية ، التي توضع تحت حماية الدولة حسب ما جاء في المادة 77 من الأمر رقم 67-281 المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن و الآثار التاريخية

1- عرفت المادة الثانية من القانون رقم 02-11 المجالات المحمية: هي إقليم كل أو جزء من بلدية أو بلديات و كذا المناطق التابعة

للأماكن العمومية البحرية الخاضعة لأنظمة خاصة يحددها هذا القانون من أجل حماية الحيوان و النبات و الأنظمة

2- الفقرة الثانية من المادة 15 من القانون رقم 02-11.

3 - يقصد بها جميع الأنشطة التي ترتبط بعناصر البيئة من حيوانات و نباتات

4 - المنطقة المركزية : هي منطقة تحتوي على مصادر فريدة لا يسمح فيها إلا بالأنشطة المتعلقة بالبحث العلمي

حسب الفقرة الأولى من المادة 15 من القانون رقم 02-11 ، وعليه فان المنطقة المركزية لا تعد عقارا سياحيا و إنما هي من المجالات المحمية

والطبيعية ، و يمكن أن يعتبر أثرا أو مكانا طبيعيا كل منظر أو مكان طبيعي يكتسي طابعا فنيا أو تاريخيا أو علميا أو أسطوريا يستوجب الحماية و الحفظ للصالح الوطني⁽¹⁾ .

وعليه فإنه إنطلاقا مما سبق ذكره نجد بأن المقنن الجزائري نظم العقار السياحي عبر نصوص تشريعية مختلفة لم تقتصر على القوانين الخاصة بالسياحة فقط ، و لكي لا يبقى العقار السياحي دون فائدة أحاطه المقنن الجزائري بمنظومة تشريعية من أجل تسييره و استغلاله، وهذا ما سنتعرض إليه في المبحث الثاني.

المبحث الثاني : آليات تسيير واستغلال العقار السياحي في الجزائر

بغية الحصول على المنافع الاقتصادية التي يمكن الحصول عليها من استغلال العقار السياحي و يجب أن يتم تسييره على أحسن وجه ، و هنا نتكلم عن واقع الإستثمار في العقار السياحي والذي يمس مناطق التوسع والمواقع السياحية المصرح بها أو غير المصنفة و المناطق المحمية ، لأن حسن الإدارة المؤسساتية والرقابة الإدارية للعقار السياحي تؤدي إلى نتائج إيجابية فيما يخص المداخيل المالية و الحفاظ على الموارد السياحية الموجودة في العقار، لأنه إذا ما تم استغلال العقار السياحي بشكل رشيد فإن ذلك سيساهم في تقوية الإستثمار السياحي في العقار ، فعلى سبيل المثال على مستوى ولاية المدية سجلت سنة 2010 تشغيل عمال ب 2968 منصب التي تمثل 1.47 % من الإجمالي على المستوى الولائي موزعة على 63 منصب في الفنادق و 16 منصب في وكالات السفر و 2887 منصب في الصناعات التقليدية⁽²⁾

وعليه سنعالج في هذا المبحث آليات استغلال و استعمال العقار السياحي ، عن طريق توضيح الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي في المطاب الأول ، ثم نتعرض إلى طرق استغلال العقار السياحي في المطاب الثاني .

المطاب الأول : الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي في الجزائر

لكي يتم تسيير العقار السياحي بطريقة عقلانية وضع المقنن الجزائري أجهزة إدارية ، للتكفل بكل العمليات القانونية التي تقع على الحافظة العقارية للعقار السياحي الموجهة للاستثمار، ومن أجل ضمان فعالية هذه الأجهزة هناك من تخصص على المستوى الوطني وهذا ما سنحاول التطرق إليه في الفرع الأول ، و منها من تخصص على المستوى المحلي و قد خصصنا الفرع الثاني للتعرف عليها .

1- المادة 77 من الأمر رقم 67-281.

Ministère du tourisme et de l'Artisanat : schéma directeur touristique de la wilaya de Médéa, 2 Algérie, 2011 , p 101.

الفرع الأول : الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني

من خلال هذا الفرع سنحاول التعرض إلى أهم الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى الوطني بداية بوزارة السياحة ثم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و بذلك المعطيات السياحية و صندوق دعم الإستثمار السياحي و الديوان الوطني للساحة و المجلس الوطني للسياحة و اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية وصولاً إلى اللجنة الوطنية لوكالات السياحة و الأسفار ، و نقوم بتعريف كل هيئة مع بيان مهامها التي تتولاها في إطار تسيير العقار السياحي ، و فيما يلي سنتطرق إلى كل هيئة وفقاً للآتي :

أولاً : وزارة السياحة

تندشظ الوزارة المكلفة بالسياحة في مجال حماية العقار السياحي بشكل كبير، كونها المنسق الرئيسي بين مختلف الهيئات و المؤسسات سواء التابعة لوزارة السياحة أو للوزارات المعنية كوزارة الثقافة ووزارة البيئة و وزارة التهيئة العمرانية ، و وزارة الغابات ، و وزارة الموارد المائية ، وهذا ما يفسر تغيير هيكله وزارة السياحة من فترة لأخرى ، حيث كانت في البداية تحت تسمية وزارة السياحة مباشرة بعد الإستقلال وهذا بموجب الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية⁽¹⁾ المؤرخ في 02 مارس 1966، ثم تغيرت التسمية إلى وزارة الثقافة و السياحة وهذا ما جاء في المرسوم رقم 88-232⁽²⁾ المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية المؤرخ في 14 ديسمبر 1988 ، وبعدها أعيدت تسميتها بوزارة السياحة و الصناعات التقليدية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 92-357⁽³⁾ المحدد لصلاحيات وزير السياحة و الصناعات التقليدية ، و من ثمة أصبحت وزارة التهيئة العمرانية و البيئة و السياحة بداية من سنة 2008 ، أما حالياً فتدعى بوزارة السياحة و الصناعة التقليدية، و تمارس وزارة السياحة مهامها بواسطة ممثليها وأولهم الوزير المكلف بالسياحة و ذلك ضمن الصلاحيات و المهام الممنوحة له.

1 - أنظر الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية المؤرخ في 02 مارس 1966.

2- أنظر المرسوم رقم 88-232 ، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية المؤرخ في 14 ديسمبر 1988

3- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 92-357 ، المؤرخ في 03 أكتوبر 1992 ، المحدد لصلاحيات وزير السياحة و الصناعات التقليدية ، الجريدة الرسمية عدد 71، المؤرخة في 04 أكتوبر 1992.

- و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم ⁽¹⁾ 06-213 المحدد لصلاحيات وزير السياحة المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03-75 ، نجد بأنه أورد جملة من المهام و الصلاحيات التي يتولاها وزير السياحة بالإشتراك مع الوزارات المعنية من أجل تسيير العقار السياحي ، حيث جاء في المادة 02 منه أنه :
- 1- يعد عناصر ضبط النشاطات السياحية و الفندقية و الحموية و المناخية و ينفذها.
 - 2- يعد و يسهر على مراقبة النشاطات السياحية و الفندقية و الحموية و المناخية.
 - 3- يعد و يقترح أدوات التهيئة السياحية و التدابير المرتبطة بالحصول على العقار و مراقبة العقار السياحي و الحموي و كذا المحافظة على التراث السياحي و الفندقية و الحموي و المناخي و يضمن متابعة ذلك
 - 4- يبادر و يضع التدابير المتعلقة بترقية النشاطات السياحية و الفندقية و الحموية و المناخية .
 - 5 - و حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-213 يسهر وزير السياحة على دمج النشاطات السياحية و الفندقية و الحموية في مخططات التهيئة السياحية الحموية .

ثانيا: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

تم إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-70⁽²⁾ المؤرخ في 01 مارس 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، و هي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي ، تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير⁽³⁾ ، و توضع الوكالة تحت تصرف الوزير المكلف بالسياحة و يكون مقرها في محافظة الجزائر الكبرى ، ويمكن نقله إلى أي مكان آخر من التراب

1- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 03-75 ، المؤرخ في 24 فبراير 2003 ، المحدد لصلاحيات وزير السياحة ، الجريدة الرسمية عدد 13 المؤرخة في 26 فبراير 2003 ، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 06-213 ، المؤرخ في 18 يونيو 2006 ، الجريدة الرسمية عدد 40 ، المؤرخة في 18 يونيو 2006 .

2- المادة الأولى و الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 01 مارس 1998 .

3- المادة 04 من نفس المرسوم .

الوطني بقرار من السلطة الوصية⁽¹⁾، تتكفل الوكالة بتنشيط و ترقية وتطوير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة و التهيئة العمرانية، وتتكفل بالخصوص بما يأتي :

- 1- تقوم باقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء المياكل السياحية و ملحقاتها.
- 2- تقوم بالدراسات و التهيئة المخصصة للنشاطات السياحية و الفندقية و الحمامات المعدنية .
- 3- تساهم مع المؤسسات المعنية في ترقية الأماكن داخل مناطق التوسع السياحي و حول منابع المياه المعدنية
- 4- تسهر مع المؤسسات المعنية على التسيير العقلاني للأماكن و التجهيزات ذات المنفعة المشتركة ، و تقدم كل اقتراح يهدف إلى ضرورة تحسينها و تحديثها و توسيعها.
- 5- تقوم بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي و تطويرها.⁽²⁾
- 6- و حسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 98-07 تمارس الوكالة حق الشفعة على كل عقار سياحي يكون موضوع تصرف إرادي بعوض أو بدون عوض ، وهي نفس المهمة التي جاءت في المادة 21 من القانون رقم 03-03 ، وقد حدد المقنن الجزائري كليات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية في المرسوم التنفيذي رقم 06-385.
- 7- كما تلتزم الوكالة بإعادة بيع الأراضي المهية بمقابل لفائدة المستثمرين أو المتعاملين ، و تكون إعادة البيع أو منح الامتياز تتعلق بمشروع سياحي أو حمام معدني.

ثالثا : بنك المعطيات السياحية

يهدف بنك المعطيات السياحية إلى جمع المعلومات السياحية و معالجتها⁽³⁾، و يهدف بنك المعطيات السياحية حسب ما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-81 إلى جمع المعلومات السياحية و معالجتها و نشرها ، و يجب أن يشمل بنك المعطيات السياحية على :

- 1- انظر المرسوم التنفيذي رقم 06-385 ، مؤرخ في 5 شوال عام 1427 الموافق 28 أكتوبر سنة 2006 يحدد كليات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية، جر عدد 70، سنة 2006.
- 2- المادة 07 من نفس المرسوم.
- 3- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-81 ، المؤرخ في 14 مارس 2004 ، يحدد كليات وضع بنك معطيات للسياحة ، الجريدة الرسمية عدد 15 ، المؤرخة في 14 مارس 2004.

- 1- القدرات السياحية التي تزخر بها البلاد.
- 2- تنظيم السياحة و كذا الإطار القانوني لتشجيع الإستثمار السياحي في الجزائر .
- 3- طاقات الإستقبال و أصناف الإيواء.⁽¹⁾

رابعا : صندوق دعم الإستثمار السياحي

بموجب قانون المالية لسنة 2002 تم إنشاء صندوق دعم الاستثمار السياحي ، أو دعم المستثمرين لاقتناء الأراضي بأسعار معقولة قصد و وضع القطاع السياحي في ظروف تنافسية تشبه الظروف المعمول بها في تشريعات الدول المجاورة ، و التي وصلت إلى حد منح الأراضي بالدينار الرمزي⁽²⁾.

خامسا: الديوان الوطني للسياحة

- تم إنشائه بموجب المرسوم رقم 02-479 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة و تنظيمه ، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري ، يتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي⁽³⁾ و من مهامه:
- 1- يحدد التقنين الذي تخضع له الأعمال الفندقية و السياحية و يسهر على تطبيقه .
 - 2- يحدد القواعد النوعية لاستغلال الموارد الخاصة بالحمامات المعدنية و حمايتها و رقابتها في إطار التشريع المعمول به .
 - 3- و حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 92-204 يحدد المعايير التقنية و المعايير الخاصة بالتسيير الفندقي و السياحي.
- و قد أسند القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة بموجب الفقرة الثالثة من المادة 26 منه مهمة الترقية السياحية⁽⁴⁾ إلى الديوان الوطني للسياحة

1- المادة 03 من نفس المرسوم.

2- آمال مشتي : العقار كآلية محفزة للإستثمار ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2010 ، ص 85.

3- المادة 02 من المرسوم الرئاسي رقم 02-479 ، المؤرخ في 31 ديسمبر ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة و يحدد صلاحياته و تنظيمه و عمله ، الجريدة الرسمية عدد 89 ، المؤرخة في 31 ديسمبر 2002.

4- المادة 02 من المرسوم الرئاسي رقم 02-497 ، المؤرخ في 31 ديسمبر 2002 ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة و يحدد صلاحياته ، ج ر عدد 89 ، المؤرخة في 31 ديسمبر 2002.

سادسا: المجلس الوطني

تم إنشائه بموجب المرسوم الرئاسي 02-479 ، يكلف المجلس بإبداء رأيه في السياسة الوطنية للسياحة و باقتراح كل التدابير و الأدوات التي من شأنها تشجيع تنمية النشاطات السياحية وترقيتها ، وبهذه الصفة يتولى المهام التالية :

1- تحديد أعمال الدعم الضرورية لحماية الموارد السياحية بكل مكوناتها وهيئتها و تسييرها ، بما فيها العقار السياحي .

2- تشجيع ترقية صورة الجزائر السياحية لا سيما في الخارج⁽¹⁾ .

سابعا : اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية

تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-39 المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية تتمثل باللجنة في اقتراح كل الأعمال التي تمكن من تحسين العمليات المرتبطة بالنشاط والحركات السياحية و التحكم فيها، و تتكفل لهذا الغرض بما يأتي :

1- تقترح كل تدبير تنظيمي ضروري لتنمية السياحة و ترقيتها.

2- تسهل الشكليات و الإجراءات التي لها أثر مباشر أو غير مباشر على تنظيم الهياكل القاعدية الفندقية والسياحية و عملها.⁽²⁾

ثامنا : اللجنة الوطنية لوكالات السياحة و الأسفار

نظمها المرسوم التنفيذي رقم 2000-47 المعدل و المتمم ، تتولى مهمة دراسة طلبات إنشاء واستغلال وكالات السياحة و الأسفار و فروعها ، و بهذه الصفة تتكفل اللجنة الوطنية بما يأتي :

1- إبداء الرأي في النصوص التي تحكم النشاطات التابعة لإختصاصاتها .

2- الحث على كل تدبير يتعلق بالإجراءات و وضع المنشآت و الوسائل المرتبطة بوكالات السياحة والأسفار.⁽¹⁾

1- المادة 02 من المرسوم الرئاسي رقم 02-479 ، المؤرخ في 31 ديسمبر 2002 ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة و يحدد صلاحياته و تنظيمه و عمله ، الجريدة الرسمية عدد 89 ، المؤرخة في 3 ديسمبر 2002 .

2- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94-39 ، المؤرخ في 25 يناير 1994 ، المتضمن إنشاء اللجنة الوطنية لإنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 05 ، المؤرخ في 26 يناير 1994 .

الفرع الثاني : الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المحلي

بعد أن تطرقنا في ما تقدم إلى الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني ، سنتكلم في هذا الفرع عن الهيئات الفاعلة على المستوى المحلي سواء تمثلت في الوالي أو اللجنة المكلفة بإقتراح فتح و منع الشواطئ للسباحة أو اللجنة التقنية للمياه الحموية أو وكالات السياحة و الأسفار المتواجدة على المستوى المحلي و مديريات السياحة الولائية و الدليل السياحي و الشركات السياحية ، كل هيئة سنقوم بالتطرق إليها نيين مهامها المتعلقة بتسيير العقار السياحي:

أولا : الوالي

يلعب الوالي دورا كبيرا في تسيير العقار السياحي ، فهو المكلف بمنح امتياز استغلال و استعمال الشواطئ حسب ما جاء في القانون رقم 03-02 ، و كذا هو المكلف بمنح رخص استغلال الأماكن للتخييم وفقا لما جاء في أحكام المرسوم رقم 85-14 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 138-01 المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم و استغلالها.

ثانيا: اللجنة الولائية المكلفة بإقتراح فتح و منع الشواطئ للسباحة

حسب ما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-112⁽²⁾، تكلف اللجنة الولائية بالتعرف على الشواطئ التي يمكن فتحها للسباحة أو منعها و اقتراحها على الوالي المختص إقليميا ، و بهذه الصفة تتولى المهام التالية :

- اقتراح تحديد مساحات أو أجزاء الشواطئ التي من شأنها أن تكون موضوع امتياز طبقا لأحكام المادة 22 من القانون رقم 03-02 على الوالي المختص إقليميا.

- القيام بكل رقابة أو تحريات قصد الإستعمال و /أو الإستغلال التجاري للشواطئ طبقا لطابعها. ثالثا :

ثالثا: اللجنة التقنية للمياه الحموية

1- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-47، المؤرخ في 01 مارس 2000، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لإعتماد وكالات السياحة و الأسفار و سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 05 مارس 2000، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-248 ، المؤرخ في 14 أكتوبر 2010 ، الجريدة الرسمية عدد 62 ، المؤرخة في 24 أكتوبر 2010.

2- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 04-112 ، المؤرخ 13 أبريل 2004 ، المحدد لمهام اللجنة الولائية المكلفة بإقتراح فتح و منع الشواطئ للسباحة و تنظيمها و كفاءات سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 24 ، المؤرخة 18 أبريل 2004 .

طبقاً لأحكام المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 تنشا لدى الوزير المكلف بالمياه الحموية لجنة تقنية للمياه الحموية تكلف ب:

- 1- الفصل في طلبات الإمتياز على المياه الحموية و في كل المسائل المرتبطة بتنمية وتنظيم المياه الحموية التي يعرضها عليها الوزير المكلف بالمياه الحموية.
- 2- إعطاء رأي تقني حول تصنيف المياه الحموية .
- 3- تقترح على الوزير المكلف بالمياه الحموية التصريح بالمنفعة العمومية لبعض المنابع ذات القيمة العلاجية العالية.
- 4- تبدي رأيها بالمخطط الوطني لرقابة و ترقية المياه الحموية.

رابعا : وكالات السياحة و الأسفار المحلية

حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 2000-49 المحدد لشروط و كفاءات إنشاء فروع وكالات السياحة و الأسفار ،يمكن لوكالات السياحة و الأسفار المعتمدة قانونا أن تفتح فرع أو عدة فروع عبر التراب الوطني⁽¹⁾ ،أي على المستوى المحلي من أجل العمل و التنسيق لنقل رحلات سياحية إلى المناطق الأثرية و التاريخية التي تعتبر وجهة للسياح .

خامسا: مديرية السياحة الولائية

تنشأ على مستوى كل ولاية مديرية للسياحة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 05-216 المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية⁽²⁾ ، و تكلف مديرية السياحة بما يأتي :

- 1- المبادرة بكل تدبير من شأنه إنشاء محيط ملائم و محفز لتنمية النشاطات السياحية المحلية .
- 2- السهر على التنمية المستدامة للسياحة المحلية من خلال ترقية السياحة البيئية و السياحة الثقافية والتاريخية
- 3- دعم و تنمية نشاط المتعاملين و الهيئات و الجمعيات المتدخلة في السياحة و الحمامات المعدنية .
- 4- جمع المعلومات و المعطيات الإحصائية حول النشاطات السياحية و تحليلها و توزيعها و إعداد بطاقات و وثائق تتعلق بالقدرات السياحية و الحموية المحلية.

1- أنظر المادتين 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-48 ،المؤرخ في 01 مارس 2000، المحدد لشروط و كفاءات إنشاء فروع وكالات السياحة و الأسفار ،الجريدة الرسمية عدد 10 ،المؤرخة في 05 مارس 2000.

2- المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 05-216 ، المؤرخ في 11 يونيو 2005 ، المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية ، الجريدة الرسمية عدد 41 ، المؤرخة في 12 يونيو 2005.

5- إدماج النشاطات السياحية ضمن أدوات تهيئة الإقليم و العمران وتأمين مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية .

6- توجيه مشاريع الإستثمار السياحي و متابعتها بالإتصال مع الهيئات المحلية

7- متابعة تطابق النشاطات السياحية مع مقاييس التسيير و قواعد مطابقة النشاطات .

8- ضمان رقابة الأحكام التشريعية و التنظيمية التي تحكم النشاطات السياحية و الحموية و إحترامها.

سادسا : الدليل السياحي

أو ما يطلق عليه أيضا بالمرشد السياحي، وهو الشخص الذي يتولى الشرح و الإرشاد للسائح في أماكن الآثار أو المتاحف أو المعارض مقابل أجر⁽¹⁾ وقد نظم المقتن الجزائري نشاط الدليل في السياحة بالمرسوم التنفيذي رقم 06-224 ، وعرفه في المادة 02 بأنه :

(يعد دليلا في السياحة كل شخص طبيعي يرافق السياح الوطنيين أو الأجانب بصفة دائمة أو موسمية مقابل أجر ، بمناسبة رحلات سياحية أو أسفار منظمة أو نزاهات على متن سيارات للنقل العمومي في الطريق العام ، في المتاحف و النصب التذكارية و المعالم التاريخية و الحضائر الثقافية.)⁽²⁾

و المرشد السياحي يلعب دورا مهما في الترويج للمناطق و المواقع السياحية و التعريف بها مع إبراز محتوياتها الأثرية و التاريخية و العمرانية ، وضبط المقتن الجزائري ذلك من خلال القرار المتضمن النموذجين للدليل في السياحة و كذا بطاقة الدليل في السياحة⁽³⁾ .

سابعا : الشركات السياحية

يتمثل الغرض من إنشاء الشركات السياحية المتعلقة بتسيير العقار السياحي فيما يلي :

1- التعمير السياحي و بناء و تسيير المنشآت السياحية.

2- تنمية المناطق السياحية لزيادة تدفق السائحين .

1- د/ محي محمد مسعد ، الإطار القانوني للنشاط السياحي و الفندقية ، المكتب العربي الحديث ، الإسكندرية ، الطبعة الأولى ، 1998، ص 114.

2- المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 06-224 ، المؤرخ في 21 يونيو 2006 ، المحدد لشروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة و كيفية ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 42 ، المؤرخة في 25 يونيو 2006 .

3- أنظر القرار الممضي في 18 مارس 2008 ، يحدد الاعتمادين النموذجين للدليل في السياحة و كذا بطاقة الدليل في السياحة ، الجريدة الرسمية عدد 27 ، المؤرخة في 28 مايو 2008.

3- إقامة وإدارة وإستغلال المنشآت الفندقية و السياحية⁽¹⁾

المطلب الثاني : الوسائل القانونية لاستعمال و استغلال العقار السياحي في الجزائر

كرس المقنن الجزائري جملة من العقود و الأنظمة لاستغلال العقار السياحي ، وعلى هذا الأساس

سندتطرق في هذا المطلب إلى العقود المتداولة في مجال استغلال العقار السياحي في الفرع الأول ،

بالإضافة إلى الإمتياز و الرخص المطبقة لترشيد استخدام العقار السياحي و استغلاله وذلك في الفرع الثاني.

الفرع الأول : العقود الواقعة على العقار السياحي

بما أن العقار السياحي يعتبر من الأوعية العقارية الموجهة للإستثمار ، خاصة و أن الجزائر تسعى في

الآونة الأخيرة إلى رد الإعتبار للسياحة و تحسين وجهة الجزائر السياحية من خلال إستثمار القدرات التي

تمتلكها عبر كامل ترابها ، و في هذا الخصوص حدد المقنن الجزائري عقودا ليتم بمقتضاها استثمار العقار

السياحي سواء كانت عقود بيع أو إعادة بيع أو عقود إيجار أو عقود فندقية أو عقود تسيير .

أولا : عقود البيع و إعادة البيع الواقعة على العقار السياحي

قصد استعمال الأراضي المكونة للعقار السياحي القابل للبناء ، كوعاء لإنجاز البرامج الإستثمارية تباع

أو تخصص الأراضي المحددة بمخطط التهيئة السياحية ، لصالح الوكالة الوطنية للتنمية السياحية من طرف

الدولة باتفاق ودي بين الوزيرين المكلفين بالسياحة و المالية و في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما

في هذا المجال ، و لا يمكن إعادة بيع هذه الأراضي من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحة ، إلا بعد

تهيئتها نهائيا مع إحترام طابعها كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية ، فعند انتهاء أشغال التهيئة

النهائية⁽²⁾ لمنطقة التوسع السياحي ، تسلم شهادة تنفيذ الأشغال من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني

إلا أن القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية تم تعديله بموجب الأمر

رقم 04-08 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و

الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الذي ألغى عقد التنازل الذي تمثل طريقة إعادة البيع أحد صوره ، وهذا

ما يثير مرة أخرى ضرورة تعديل القانون رقم 03-03 و نصوصه التنظيمية .

1- أنظر د/ سوزان علي حسن، الأجهزة والمنظمات السياحية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، بدون رقم الطبعة، 2002، ص 37.

2- ويقصد بالتهيئة النهائية لمنطقة التوسع السياحي مجمل عمليات تحديد الأراضي و التهيئة في مجال التطهير و التزويد بالمياه و الإنارة و

شبكة الطرقات و المساحات الخضراء

كما يمكن بيع مؤسسات فزديقية وسياحية تابعة للدولة عن طريق مناقصات دولية ووطنية لمستثمرين
خواص أو شركات مختلطة وفق شروط محددة ، وفي أغلب الاحيان تكون هذه الوحدات حديثة الإنجاز
أوفي طور الإنجاز .

و حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23⁽¹⁾، عندما تنتهي عمليات التهيئة النهائية
للأراضي الموجهة للبرامج الإستثمارية ، تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة
وكذا المستثمرين الراغبين بالإستثمار بكل وسائل الإتصال ، بالمعلومات حول منطقة التوسع و الموقع
السياحي وتلتزم في هذا الإطار بوضع ملف الإستثمار تحت تصرف المستثمرين بهدف الإطلاع عليه و
يجب أن يشمل هذا الملف على مجموعة من المعلومات و المعطيات التي تسمح بتحديد الأراضي المعزية
ومعرفتها معرفة كاملة لاسيما :

1- موقع الأراضي داخل المنطقة المعزية.

2- سعر بيع الأراضي .

3- مساحة الأراضي.

4 - المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية و برامج الإستثمار .

5- المدخل و الروابط بالشبكات وكذا الإتفاقات .

6- الإعانات و الدعائم المالية المحتملة الممنوحة من طرف الدولة⁽²⁾ .

وكما سبق القول فإن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تقوم باقتناء الأراضي الواقعة في الجزء القابل للبناء
من العقار السياحي ، ثم تقوم بتهيئته و عرضه للبيع ، وللوصول إلى ذلك لابد من المرور بالإجراءات التالية:

1- اقتناء الوعاء العقاري القابل للبناء في العقار السياحي

تطبيقا لأحكام المادة 21 و 28 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع
السياحية يتعين على بائع العقار أو البناء المنجز في إطار التهيئة السياحية عندما يقرر بيع⁽¹⁾ أملاكه تقديم

1- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 07-23، المؤرخ في 28 يناير 2007، المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و
المواقع السياحية أو منح حق امتياز عليها، الجريدة الرسمية عدد 08، المؤرخة في 31 يناير 2007 .

2- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23.

3- عرف المقنن الجزائري عقد البيع في المادة 351 من القانون الأمر رقم 75-58 المعدل و المتمم التي جاء في نصها، البيع عقد يلتزم
بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي.

تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة ، و يقوم هذا الأخير بإشعار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لممارسة حقها في الشفعة في اجل 15 يوما ، أما الوكالة فلها أجل 03 أشهر ابتداء من تاريخ إشعارها من الوزير المكلف بالسياحة ، للفصل في اقتناء الأملاك المعزبة ، ويتعين أن تقوم الوكالة في الآجال المعزبة بإعداد دراسة تقنية تبرز فيها الوصف و المحتوى و التقسيم و الوسائل المالية الضرورية لإقتناء الأملاك المعزبة ، و عندما تقرر الوكالة ممارسة حقها في الشفعة يلتزم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام المالك في أجل 15 يوما ابتداء من انقضاء أجل 03 أشهر⁽¹⁾ ، وعند انتهاء اجل 04 أشهر و عدم رد وزير السياحة ، يصح للمالك مباشرة البيع المقرر وذلك طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 ، أما في حالات عدم الاتفاق فتتص المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي على : (في حالة غياب اتفاق بالتراضي مع المالك ، تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن الملكية موضوع حق الشفعة .

2-كيفية إعادة بيع الأراضي

يجب أن تودع كل طلبات اقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي لدى الوزير المكلف بالساحة مقابل وصل استلام ، و يجب أن يرفق طلب اقتناء الأرض بملف يتضمن :

أ/ لقب صاحب الطلب وإسمه وعنوانه و الغرض الاجتماعي و عنوان المقر الاجتماعي بالنسبة للشخص الاعتباري .

ب/ طلب يتضمن استمارة تتضمن المعلومات اللازمة و تحديد مكان ومساحة الأرض أو الأراضي المطلوبة.

ج/ دراسة تقنية إقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لإنجاز المشروع .

د/ كشف وصفي و تقديري للأشغال المراد إنجازها و برنامج إنجاز الأشغال .

هـ/ مخطط تمويل المشروع .

و/ تعهد صاحب الطلب بإنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط و بإحترام الطابع السياحي للأرض.⁽²⁾

وحسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 ، يرسل طلب الإقتناء مرفقا بملف الاستثمار من طرف وزير السياحة إلى اللجنة الخاصة ، قصد دراسته و الموافقة عليه في أجل 08 أيام من تاريخ إيداعه

1- المواد من 04 إلى 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385.

2- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23.

وتلتزم اللجنة الخاصة بإبداء رأيها التقني في اجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إعلامها من قبل وزير السياحة و في حالة تعدد طلبات الاقتناء على نفس الأرض يجب على الطلب أن يحتوي الخصائص المنصوص عليها في المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 ، و يمكن للجنة الخاصة أن تبدي رأيها إما بالموافقة أو أن تكون الموافقة مرفقة بشروط لا بد من استكمالها أو أن تصدر رأيها بالرفض ، و بعد موافقة اللجنة الخاصة⁽¹⁾ يعلم الوزير المكلف بالسياحة صاحب الطلب برسالة مع وصل استلام بقبول طلبه ، و ترسل نسخة حسب الحالة إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و إدارة الأملاك الوطنية لتحرير عقد البيع⁽²⁾.

و يمكن رفض الطلب إذا كان لا يستجيب للشروط المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 ، و يجب أن يكون الطلب معللا ويبلغ إلى صاحب الطلب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ صدور رأي اللجنة الخاصة ، و يمكن لصاحب الطلب أن يقدم طعنا كتابيا إلى الوزير المكلف بالسياحة في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إستلام الطعن ، و يفصل الوزير المكلف بالسياحة في الطعن في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الطعن⁽³⁾.

و بعد أن يتم قبول المشروع يحرر عقد البيع في شكل رسمي حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 ، و حسب المادة 21 من نفس المرسوم يلتزم المستفيد من الأرض بإنجاز المشروع في الأجل المحدد بموجب دفتر الشروط وذلك تحت طائلة فسخ عقد البيع .

ثانيا : عقد الفندقة

نظمه المقنن الجزائري في القانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة ، و يقصد بعقد الفندقة كل عقد يلتزم بمقتضاه الفندقي ، الذي يمارس نشاطه بمقابل ، بإيواء الزبون مؤقتا دون أن يتخذ هذا الأخير الفندق مسكنا له ، و المحافظة على أمتعته التي يودعها في المؤسسة و تقديم خدمات إضافية له عند الحاجة مقابل موافقة الزبون على تعليمات النظام الداخلي و دفعه مبلغا تقدر قيمته حسب نوعية الخدمات و يمكن أن يبرم الزبون بنفسه العقد الفندقي أو أن يوكل عنه شخصا آخر طبيعيا كان أو اعتباريا⁽⁴⁾ ، و يعتبر العقد

1- اللجنة الخاصة وهي التي يتم انشائها لدى الوزير المكلف بالسياحة ، تكلف بالبت في المشاريع المقدمة من

طرف طالبي إقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية أو منح حق إمتياز عليها

2- المواد من 10 الى 13 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 .

3- أنظر المواد من 14 الى 17 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 .

4- المادتين 07 و 08 من القانون رقم 99-01 ، المؤرخة في 06 يناير 1999 ، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة ، الجريدة الرسمية

عدد 02 ، المؤرخة في 10 يناير 1999.

2- أنظر المواد 09 و 10 و 11 من القانون رقم 99-01 .

الفندقي مبرما إذا قبل صراحة أحد الطرفين العرض الذي يتقدم به الطرف الآخر ، و لا يوجد أي شكل معين منصوص عليه بالنسبة لهذا العقد ، و يجب أن يكون الإيواء في إطار العقد الفندقي يوميا أو أسبوعيا أو شهريا، وينتهي العقد الفندقي المبرم لمدة محددة بانتهاء هذه المدة⁽¹⁾

ثالثا : عقد الإيجار الواقع على العقار السياحي

تنص المادة 18 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية على :
(تسند مهمة اقتناء و تهيئة و ترقية و إعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية المعدة لانجاز المنشآت السياحية إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة .)

من خلال نص المادة 18 المذكورة سابقا نجد أن العقار السياحي يمكن استغلاله عن طريق عقد الإيجار⁽²⁾ غير أن القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية لم يحدد كيفية أو نوعية هذا الإيجار باستثناء تكرسه كأسلوب من أساليب تسيير العقار السياحي و عليه فإنه يخضع للأحكام العامة لعقد الإيجار الواردة في القواعد العامة خاصة المواد من 467 إلى 537 من القانون المدني باعتبار أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تتعامل مع غير الدولة كتاجرة ، و بالتالي فهي تخضع لأحكام القانون الخاص و الأمر هنا يتعلق بالأحكام الوطنية الخاصة و أملاك الخواص⁽³⁾ .

رابعا : عقد تسيير المؤسسات الفندقية

ويتعلق بصفة عامة بالمؤسسات الفندقية فالمتعاقد يضمن تسيير الوحدة حسب دفتر الشروط المحدد كما له المسؤولية الكاملة في التسيير ومراقبة العمليات ، و يتلقى الأجر لتسييره وحسن أدائه و يحصل على هذه الأجرة مهما تكن النتائج

الفرع الثاني : عقد الإمتياز و الرخص المطبقة لإستغلال العقار السياحي

يعتبر الإمتياز من العقود الإدارية التي تبرم بين الدولة و أحد أشخاص القانون العام أو الخاص موضوعه إدارة و تسيير مرفق عام مقابل رسوم يتقاضاها المتعاقد مع الدولة من منتفعي المرفق العام وقد اعتمد المقنن الجزائري الإمتياز كآلية لإستغلال و إستعمال العقار السياحي بصفة كبيرة ، سواء بالنسبة للشواطئ أو

3- عرفت المادة 467 من القانون المدني عقد الإيجار أنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم

4- وهاب عبياد : المرجع السابق ، ص 13.

الحمامات المعدنية أي أن كل من مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية يمكن إستغلالها عن طريق عقد الإمتياز و هذا ما سنبدأ بتوضيحه ومن ثمة سنتناول بعض الرخص التي يمكن أن يستغل بها العقار السياحي.

أولاً: امتياز استعمال واستغلال العقار السياحي

يمكن استغلال العقار السياحي عن طريق الإمتياز بالنسبة للإستثمارات التي تقع على العقارات السياحية التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة ، سواء تعلق الأمر بمناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية أو الشواطئ أو المياه الحموية.

1- إمتياز استعمال و استغلال المياه الحموية

طبقاً للمادة 16 من القانون رقم 03-01 و المواد 76 و 77 و 78 من القانون رقم 05-12 و المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المعدل و المتمم ، يخضع استعمال و استغلال المياه الحموية لنظام الإمتياز ، حيث جاء في المادة 76 من القانون رقم 05-12 :

(يسلم امتياز إستعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه ، الذي يعتبر عقداً من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص يقدم طلباً بذلك طبقاً للشروط المحددة في هذا القانون)⁽¹⁾

و أضافت المادة 77 من نفس القانون⁽²⁾ أنه تخضع لنظام إمتياز إستعمال الموارد المائية العمليات التي تتضمن لاسيما ، تهيئة التزقيب أو الحفر عن مياه الحمامات التي كانت موضوع إجراء اعتراف بخصوصياتها العلاجية لاستغلالها لأغراض علاجية استشفائية ، و قد حصرت المادة 03 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 07-69 امتياز إستغلال و إستعمال المياه الحموية لأغراض علاجية في إطار مؤسسة تعمل وفقاً للقواعد التقنية و العلمية المطبقة في هذا المجال ، و حسب ما جاء في المادة 03 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 07-69⁽³⁾ يشمل هذا الامتياز عمليات :

أ/ جذب الماء الحموي او المياه الحموية .

ب/ نقل و تخزين و توزيع الماء الحموي العلاجي إلى المؤسسات العلاجية الأخرى .

1- المادة 76 من القانون رقم 05-12 ، المؤرخ في 04 أوت 2005 ، الجريدة الرسمية العدد 60 ، المؤرخة في 04 سبتمبر 2005 .

2- المادة 77 من نفس القانون.

3- المادة 03 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 07-69 ، المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلقة بالحقوق والواجبات المرتبطة بامتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية .

ج/ إستعمال و إستغلال الماء الحموي .

د/ كل العمليات الأخرى المرتبطة بالإمتياز.

و يمنح الإمتياز على المياه الحموية بقرار من الوزير المكلف بالمياه الحموية بعد موافقة اللجنة التقنية للمياه الحموية ، لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص الذي تقدم بطلب في هذا الشأن حسب نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 ، وتنص المادة 24 من نفس المرسوم :
(الإمتياز غير قابل للتنازل عنه و غير قابل للتحويل و يمكن أن يخص مزيج المياه الحموية كله أو جزءا منه ولا يمكن أن يكون موضوع تأجير من الباطن من طرف صاحب الإمتياز للغير .)

أ/ شروط منح الإمتياز

يجب أن يكون طالب امتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية :

- إما مالكا للأرض التي يوجد عليها المذبح الحموي ، و إما مالكا لحق التمتع أو لسند تأجير يتضمن صراحة الهدف من إستغلال المياه الحموية المعزية لمدة تساوي على الأقل مدة الامتياز.
- إثبات الكفاءة المهنية المتعلقة بالانشاط أو اللجوء إلى التعاون الدائم و الفعال لشخص طبيعي مكلف بتسيير الهياكل العلاجية و إستعادة اللياقة البدنية .
- توفر الأرض التي ستقام عليها مؤسسة المعالجة بمياه البحر.
- حيازة امتياز أو ترخيص امتياز إستعمال مياه البحر⁽¹⁾.

ب/ كفايات منح الإمتياز

تنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 ، على أنه يرسل طلب الإمتياز في 05 نسخ إلى الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص إقليميا، و يجب على الوالي إرسال هذا الطلب مرفقا برأيه في أجل لا يتعدى شهرين ، و بعد استلام الطلب مرفقا بالملف المحدد محتواه في الفقرة 03 من المادة 28 من نفس المرسوم و رأي الوالي ، يقدمه الوزير المكلف بالمياه الحموية للجنة التقنية للمياه الحموية لدراسته⁽²⁾ ، و يجب أن تبدي اللجنة رأيها في أجل شهر إبتداء من إعلامها والذي يكون إما بالموافقة أو الموافقة المشروطة أو الرفض و على الوزير المكلف بالمياه الحموية أن يفصل نهائيا في طلب

2- المادة 25 من نفس المرسوم.

1- المادة 29 من نفس المرسوم.

2- المادة 30 من نفس المرسوم.

الإمتياز في أجل شهر⁽¹⁾ و يمنح الإمتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد ما لم يبدي أحد الطرفين رغبته في إنهاء العمل به كتابيا قبل إنتهاء المدة المتفق عليها طبقا للمادة 02 من الملاحق الثاني ، لأن الإمتياز يمنح بصفة مؤقتة و قابلة للإبطال مقابل دفع إتاوة يحددها قانون المالية⁽²⁾ وحسب ما جاء في المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 في حالة و فاة صاحب الامتياز ، يستطيع ذوو حقوقه الاستمرار في استغلال الامتياز بشرط ان يعلموا الوزير المكلف بالمياه الحموية بذلك عن طريق الوالي المختص إقليميا في اجل لا يتعدى شهرين

2- امتياز استغلال الشواطئ المفتوحة

وفقا لما جاء في القانون رقم 03-02 ، يتم الإستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة⁽³⁾ وفق نظام الإمتياز عن طريق المزايدة المفتوحة أو عن طريق التراضي ، و يمنح الإمتياز لكل شخص طبيعي أو اعتباري ترسو عليه المزايدة ، و يمنح حق الإمتياز بصفة الأولوية إلى المؤسسات الفندقية المصنفة بالنسبة إلى الشواطئ التي تكون إمتدادا لها ، ويتم تحديد أجزاء أو مساحات من الشواطئ لتكون محل امتياز بقرار من الوالي المختص إقليميا، و يمكن أن يؤول الإمتياز بالتراضي للمجالس الشعبية البلدية المعنية عندما تكون المزايدة غير مثمرة ، و على صاحب الإمتياز أن يلتزم شخصيا بإستغلال الشاطئ المعني⁽⁴⁾ وللعلم لا يمكن أن يخص الإمتياز إلا أجزاء الشاطئ المخصصة للإمتياز بمخطط تهيئة الشاطئ كما هو محدد بقرار الوالي كما جاء في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 04-274 ، وللوالي المختص إقليميا أن يقرر في أي وقت وقف عملية منح الإمتياز ، و أن يقرر إجراء مزايدة مفتوحة جديدة حسب ما جاء في المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 04-274⁽⁵⁾ و يمنح إمتياز الشاطئ بصفة مؤقتة وقابلة للسحب لمدة 05 سنوات حسب المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 04-274 المحدد لشروط الإستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة و كيفيات ذلك .

3- المادة 06 من الملاحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 07-69 ، المتضمن نموذج قرار منح إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية

4- لا يتم تطبيق الامتياز الا لاستغلال الشواطئ المفتوحة للسباحة فقط ، و المرخص لهما قانونا بذلك ، و التي تشكل فضاءات للإستحمام و لتسليية .

4- أنظر المواد 22 و 23 و 24 من القانون رقم 03-02 .

2- المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 04-274 ، المؤرخ في 05 سبتمبر 2004 ، المحدد لشروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة و كيفيات ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 56 ، المؤرخة في 05 سبتمبر 2004 .

3- أنظر المواد 23 و 24 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23-3

3- إمتياز الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.

تكون موضوع منح حق إمتياز الأراضي التي تشكل العقار السياحي القابل للبناء بمفهوم المادة 20 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، و المنصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية حسب ما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية أو منح حق امتياز عليها ، و يلتزم صاحب الإمتياز بتسديد إتاوة الإيجار السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة حسب ما جاء في المادة 04 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 07-23 ، المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق إمتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، و حسب ما جاء في المادة 05 من نفس الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 07-69 ، يمنح حق الإمتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد عند إنقضائها يمكن لصاحب الإمتياز طلب تجديدها بواسطة طلب يودع لدى الوزير المكلف بالسياحة في أجل 12 شهرا على الأقل قبل إنقضاء مدة الإمتياز⁽¹⁾

إذا تنازل صاحب الإمتياز عن مشروعه الإستثماري أو إذا بدا غير قادر على إنجائه في الأجل المحدد في دفتر الشروط ، تتولى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحساب الدولة حيازة المشروع الإستثماري و بيعه طبقا لما جاء في مخطط التهيئة السياحية، و يترتب عن عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي لبند دفتر الشروط أو تعديل المشروع بهدف إدخال نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها ، سحب قطعة الأرض من صاحب الامتياز⁽²⁾ و طبقا لاحكام المادة 17 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 07-69 يتحمل صاحب الامتياز الضرائب و الرسوم و المصاريف الناتجة عن الإمتياز ، بإستثناء تلك التي يستفيد فيها من إعفاء في إطار المزايا الممنوحة .

2- المادة 13 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 07-23 ، المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز على الاراضي

الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

2- المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 85-14 المعدل و المتمم

ثانيا : رخص إستغلال العقار السياحي

الرخص هي الأخرى من آليات إستغلال العقار السياحي التي لا تقل أهمية عن العقود الأخرى التي يتم من خلالها إستعمال و إستغلال العقار السياحي سواء تعلق الأمر بأماكن التخييم أو المؤسسات الفندقية و هذا ما سنحاول إبرازه في ما يلي :

1- رخصة إستغلال مكان للتخييم

تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 85-14 المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم وإستغلالها المعدل و المتمم :

(يمكن أي شخص طبيعي أو معنوي أن يخصص مساحة أو مساحات للتخييم على أرض يملكها أو ينتفع بها في أي ناحية من التراب الوطني .)⁽¹⁾

حسب ما جاء في المادة 05 من المرسوم التنفيذي 01 - 138 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 14-85 المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم و إستغلالها، يخضع إحداث مكان للتخييم للحصول على ترخيص مسبق يسلمه الوالي المختص إقليميا يتخذ في شكل قرار ، و يجب أن يطابق هذا الترخيص أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 .

2- رخص إستغلال المؤسسات الفندقية

وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 الذي يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد تنظيمها و سيرها و كفاءات إستغلالها المذكور سابقا لا سيما المواد من 14 الى 28 منه ، يخضع الشروع في إستغلال المؤسسات الفندقية إلى الحصول على رخصة يسلمها الوزير المكلف بالسياحة إلى المؤسسات الفندقية ذات نجمتين إلى خمس نجوم ، و فقا لمعايير التصنيف الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 2000-130 المحدد لمعايير تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب و شروط ذلك⁽²⁾ أما الرخص التي تخص الأصناف الأخرى فيسلمها المدير الولائي أو المفتش الولائي المكلف بالسياحة بتفويض من وزير السياحة⁽³⁾

2- انظر المرسوم التنفيذي رقم 2000-130 ، المؤرخ في 11 يونيو 2000 ، المحدد لمعايير تصنيف المؤسسات الفندقية الى

رتب و شروط ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 35 ، المؤرخة في 18 يونيو 2000.

2- أنظر المواد 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 .

خاتمة الفصل الأول :

تطرق المقتن الجزائري إلى تعريف العقار السياحي من خلال تعداد مكوناته عبر النصوص القانونية التي أصدرها من أجله، و رغم أنه لم يحدد تعريفا جامعا و دقيقا له إلا أنه بين مكونات العقار السياحي المتمثلة في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و المناطق المحمية التي يمكن أن تكون جزء من منطقة التوسع السياحي أو الموقع السياحي، و يكمن الفرق بين مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية في كون أن مناطق التوسع السياحي هي عبارة عن مواقع سياحية محددة و مصرح بأهميتها السياحية عبر نص قانوني و يجب أن تتم تهيئتها و استغلالها وفقا لما جاء في مخطط التهيئة السياحية الذي تم إعداده للمنطقة المصنفة مع العلم أن العقار السياحي يمكن أن يكون من الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة كما يمكن أن يكون من أملاك الخواص، و لأجل تفعيل القيمة الإقتصادية للعقار السياحي وضع المقتن الجزائري جملة من الأجهزة المحلية و الوطنية التي تتولى تسيير العقار السياحي و فقا للغرض الذي يمكن أن يقيم به و جعل استغلال العقار السياحي يتم وفقا لطرق قانونية نظمتها النصوص القانونية التي أصدرها المقتن في هذا المجال

إن خصائص البيئة الطبيعية والحضارية الموجودة بالمناطق السياحية تجذب الناس لقيمتها الجمالية والتاريخية والتعليمية والثقافية فتصبح هذه الخصائص مهددة نتيجة الأنشطة البشرية المستمرة المتولدة عن تنمية سياحية غير منضبطة، والتي لم يتم التخطيط لها بالدرجة الأولى وإذا لم يراعى التوازن بين حجم ونوع النشاط السياحي وبين القدرات للموارد التي يتم تنميتها فإن من شأن النشاطات السياحية أن تضر بالبيئة وتنعكس سلبا على المشاريع السياحية.

ومن أجل الحفاظ على هذه القدرات التي يتمتع بها العقار السياحي والثقافي يجب حمايته من كل أوجه الاعتداء التي يمكن أن يتعرض لها أثناء استعماله في الأنشطة السياحية ولا يمكن تطبيق الحماية المستدامة للعقار السياحي والثقافي إلا بوضع منظومة قانونية لضبط كل ما يجري عليه، وعلى هذا الأساس سنخصص هذا الفصل لمعالجة آفاق حماية العقار السياحي والثقافي من الناحية القانونية (المبحث الأول) ، ثم سنتكلم على الضبط القضائي ودوره في حماية العقار السياحي والثقافي (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الوسائل القانونية لحماية العقار السياحي

طبقا لنص المادة 690 من القانون المدني على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات المتعلقة بالمصلحة العامة⁽¹⁾ ومن المصلحة العامة حماية العقار السياحي لهذا وضع المقتن الجزائري جملة من القيود لحماية، سواء كانت قيود تؤدي إلى زوال ملكية المالك لعقاره المصنف أو كانت قيودا تؤدي إلى الانتفاض من حرية المالك في التصرف في ملكه بكل حرية (المطلب الأول)، كما لا تتحقق تنمية العقار إلا بحمايته من أجل استدامة هذه الثروة السياحية وكذا التثقيفية وذلك بتطبيق أدوات التنمية المستدامة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: القيود كآلية لحماية العقار السياحي

يترتب على تقييد حق الملكية العقارية الخاصة من أجل المنفعة العامة إما تقييدا كلياً وذلك بانتقال الملكية من المالك إلى الدولة أو إحدى فروعها، أو تقييدا جزئياً أي أن القيد ينصب على جزء من أصل الملكية، ففي بعض الأحيان يقتضي الأمر اقتناء العقار محل الحماية عن طريق ممارسة حق الشفعة الممنوح قانونياً للوكالة الوطنية لتنمية السياحة وفي حالة ما لم تكن نتيجة هذا الإجراء إيجابية يتدخل الوزير المكلف بالسياحة من أجل حماية الملك العقاري السياحي عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، لكن في بعض الحالات تستدعي الضرورة شغل العقار لفترة من الزمن من أجل تقدير مميزاته (الفرع الأول)، إلا أن المقتن الجزائري وضع طريقاً آخر لحماية العقار السياحي والثقافي عن طريق بعض الأنظمة القانونية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الوسائل الاستثنائية لاقتناء الدولة للعقار السياحي

تتعدد وتتباين طرق التقييد للملكية بتباين إجراءاتها وهي تتراوح ما بين الشغل المؤقت، حق الشفعة الإدارية ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة⁽²⁾.

(1) أنظر المادة 69 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم.

(2) أ / إسماعيل شامة : النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة و وصفية تحليلة ، دار هومة ، الجزائر ، بدون رقم طبعة ، 2004 ، ص 288 .

أولاً: قواعد الاقتناء كقواعد هائية لمناطق التوسع و المواقع السياحية:

أ- حق الشفعة

عرف المشرع الجزائري الشفعة في نص المادة 794 من القانون المدني⁽¹⁾ بأنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية، فهي طريقة استثنائية وجبرية تلجأ إليها الدولة بغية المحافظة على العقار السياحي وإقامة استثمارات سياحية.

وحسب ما جاء في الفقرة الثانية من نص المادة 21 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية تجدر الإشارة إلى أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي التي تمارس هذا الحق على كل العقارات أو البناءات الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي المنجزة في إطار القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وتكون موضوع نقل الملكية إرادياً بعوض⁽²⁾ أو بدون عوض⁽³⁾

وبالرجوع إلى التنظيم نجد المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية⁽⁴⁾ نجد المادة 04 منه ألزمت أن يقوم الوزير المكلف بالسياحة بعد أن يخطر له مالك العقار⁽⁵⁾، أو البناء الواقع ضمن الجزء القابل للبناء من مناطق التوسع السياحي كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية، عندما يقرر بيع أملاكه، يقوم الوزير المكلف بالسياحة بإشعار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في أجل 15 يوماً لتمارس حقها في الشفعة، وحددت المادة 05 من نفس المرسوم ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق

(1) أنظر المواد من 794 إلى 793 من الامر رقم 58-75

(2) المقصود بنقل الملكية الإرادي بعوض البوع و بما أننا بصدد عقار نكون أمام البوع العقارية ، كعقد البوع العقاري والمقايضة والبوع بالمزاد العلني.

(3) التصرفات بدون عوض كالهبة والوصية والوقف.

(4) أنظر أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-385.

(5) أنظر الملحق رقم : 02 المتضمن نموذج التصريح المسبق لبوع ملك واقع داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية، المؤرخ في 18 مارس 2008، ج ر عدد 25، المؤرخة في 18 ماي 2008، ص 100.

التوسع والمواقع السياحية للوكالة في أجل 03 أشهر ابتداء من تاريخ إشعارها للفصل في اقتناء العقار السياحي ويتعين على الوكالة في إطار الآجال الممنوحة لها أن تلتزم بإعداد دراسة تقنية تبرز فيها الوصف والمحتوى والتقييم والوسائل المالية الضرورية لاقتناء الأملاك المعنية.

كما نص المشرع ضمن أحكام نفس المرسوم على أنه عندما تقرر الوكالة مباشرة حقها في الشفعة تقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة في الآجال المطلوبة مع تبرير ردها، وفي حالة انقضاء الأجل وعدم الرد من الوكالة، تعد هذه الأخيرة كأنها تنازلت عن ممارسة حقها في الشفعة، وفي حالة ردها بممارسة حق الشفعة يلتزم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام المالك في أجل 15 يوما، وعند انتهاء أجل 04 أشهر وعدم رد وزير السياحة يصح للمالك مباشرة البيع وفقا لأحكام المادتين 07 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

ب: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

إن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هي طريقة استثنائية لاقتناء العقار السياحي والمتمثل في الأراضي التي سيتم تصنيفها كمناطق توسع سياحي ومواقع سياحية، وذلك عندما يؤدي اللجوء إلى كل الوسائل الرضائية إلى نتيجة سلبية، فيمكن للدولة بناء على طلب الوزير المكلف بالسياحة اللجوء إلى هذا الإجراء، ويتم ذلك طبقا لأحكام القانون 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

إن اللجوء إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يتم بناء على أحكام القانون رقم 03-03 الذي جاء فيه ما يلي: " عندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة، اقتناء هذه الأراضي، طبقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول، المتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية..."⁽¹⁾، وعليه يعود الاختصاص في قرار نزع الملكية للوزير المكلف بالسياحة، ووزير الداخلية، ووزير المالية بموجب قرار وزاري مشترك.

(1) أنظر الفقرة الثانية من المادة 22 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 السابق الذكر.

عندما تقع الأملاك المعنية بالبلاغ على إقليم ولايتين أو أكثر، فيعود الاختصاص للوالي ممثلاً للدولة إذا كانت الأملاك تقع على إقليم ولاية واحدة⁽¹⁾

أما بالنسبة لخصوصية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون رقم 03-03 فتكمن في كونه ليس فقط إجراء تلجأ له الدولة للحصول على العقارات القابلة للاستثمار السياحي بل هو كذلك بالدرجة الأولى إجراء حمائي، يتم اللجوء إليه قصد المحافظة على الطبيعة السياحية للعقار المراد نزع ملكيته وعدم تحويله لوظائف أخرى، فالمنفعة العامة هنا تكمن في حماية العقار السياحي الذي يشكل ثروة للأجيال.

ج- الشغل المؤقت

يمكن للدولة أن تقوم تلقائياً بتنفيذ الأبحاث على العقارات التي تملكها أو يملكها الخواص، أو التابعة للأملاك العمومية أو الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، فإذا أجريت الأبحاث في عقارات يملكها خواص وتعذر الاتفاق بالتراضي مع مالكيها، فإن تنفيذ العمليات تعلنه الدولة من قبيل المنفعة العامة وتحدد مدة شغل العقارات مؤقتاً بخمسة أعوام قابلة للتجديد مرة واحدة، ويجوز شغل الأراضي مؤقتاً الحق في التعويض بسبب الضرر الناتج عن الحرمان المؤقت من الانتفاع به⁽²⁾، وتتجلى الحماية التي يوفرها الشغل المؤقت للعقار السياحي في إبراز الأهمية السياحية الموجودة في العقار عن طريق السماح بالبحث من أجل الوصول إلى ذلك وبالتالي حماية العقار إذا تبين حقا أنه ذو أهمية سياحية وثقافية.

ثانياً: قواعد الاقتناء كوسائل حمائية للمساحات والمواقع المحمية الثقافية

إن قواعد الاقتناء جعلها المشرع إجراء حمائي للمساحات، والمواقع المحمية الثقافية، دون المساحات والمواقع المحمية الطبيعية، وهذا راجع بالدرجة الأولى للطبيعة القانونية لتلك المساحات بالدرجة الثانية لإرادة المشرع، مع تحفظ يتعلق بنزع الملكية التي جعل لها المشرع خصوصية معينة.

⁽¹⁾ تجدر الإشارة إلى أن صفة الوالي بصفته ممثلاً للدولة نص عليها قانون الولاية الجديد رقم 07/12 المؤرخ في 1 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، ج ر العدد رقم 12 المؤرخة في 29 فبراير 2012 حيث نجد نص في المادة 110 على ما يلي: " الوالي ممثل للدولة على مستوى الولاية، هو مفوض الحكومة".

⁽²⁾ المادة 76 من القانون رقم 04/98.

لقد نظم المشرع هذه القواعد في القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي وجعل القاعدة العامة هي إجراءات الاقتناء الودي، ثم الاستثناء المتمثل في الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

أ/ إقرار المشرع إمكانية الاقتناء الودي:

لقد أقر المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون رقم 98-04 إمكانية اقتناء الممتلكات العقارية المملوكة ملكية خاصة بالتراضي، لكنه اكتفى بتنظيم ذلك في أقل من نصف مادة، ولم ينص على الإجراءات ولم يجلها إلى التشريع والتنظيم المعمول بهما فكانت بذلك قاصرة.

وبرجعنا إلى أحكام هذا القانون نجد أنه 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⁽¹⁾

من خلال الفقرة المذكورة من المادة نجد أن المشرع خالف المسلمات القانونية المعمول بها لدى كل دولة أصدر برلمانها يوما ما قانونا يسمى القانون المدني، الذي ينص في أحكامه على أن الأصل في التعامل هو الرضائية، أو التراضي ما بين الطرفين، والاستثناء لا يكون هناك تراضي، وبالنتيجة ليس هناك عقد، كذلك الشأن بالنسبة للمعاملات بين الدولة، والخواص فالأصل هو التراضي في المعاملة (الاقتناء)، الاستثناء ممارسة حق الشفعة، أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

فالخيار يكون للدولة بين الشفعة، ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ليس بين التراضي والشفعة ونزع الملكية، بمفهوم المخالفة الخيار لا يكون بين الأصل والاستثناء، ومن خلال هذا النص لم يخالف المشرع قاعدة فقهية أو رأي فقهي، وإنما مادة قانونية صريحة، ويتضح لنا ذلك من خلال القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بتزع الملكية من أجل المنفعة العامة فبالرجوع إلى أحكام هذا القانون نجد أنه قرر

⁽¹⁾ أنظر الفقرة الأولى من المادة 05، من القانون رقم 04/98 السابق الذكر.

القاعدة التالية: " يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية..."⁽¹⁾

طبقا للفقرة الأولى من المادة 05 من القانون 98-04 نجد أن المشرع قد أوجد إجراء وطريقة جديدة للاقتناء وهي الهبة من خلال عبارة "أو عن طريق الهبة"، الأكثر من ذلك المشرع ذكرها على سبيل الخيار للدولة مع كل من الاقتناء بالتراضي، أو الشفعة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

وقد عرفها المشرع في قانون الأسرة المعدل والمتمم، بموجب القانون رقم 05-09 المؤرخ في 04 ماي 2005⁽²⁾ المتضمن الموافقة على الأمر رقم 05-02 المؤرخ في 27 فيفري 2005⁽³⁾، في المادة 202 كما يلي: " الهبة تمليك بلا عوض، يجوز للواهب أن يشترط على الموهوب له القيام بالتزام يتوقف نفاذها على إنجاز الشرط..."⁽⁴⁾

ومن خلال ما سبق نجد أن المشرع اقتصر في القانون رقم 98-04 على تنظيم الاقتناء الودي بالنص عليه كإجراء فقط وذلك في المادة 05 الفقرة 02، حيث اكتفى بالنص على أن الدولة لها الحق في الاقتناء بالتراضي ولم يبين إجراءات وكيفية تطبيق هذا الإجراء فالسؤال المطروح كيف يتم الاقتناء الودي، وبين من ومن يتم، وما هي الوسيلة المعتمدة في ذلك، وبصفة عامة كيف يثبت ويستقر الاقتناء الودي؟

فهذه الأسئلة لم يبينها المشرع في القانون 04/98، فالأقتناء هنا يتم بموجب عقد يبرم بين الدولة ممثلة في الوزير المكلف بالثقافة من جهة، والمالك للممتلكات الثقافية العقارية، ويتم بموجب عقد يسجل ويشهر في المحافظة العقارية.

(1) أنظر الفقرة الأولى من المادة 02 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 السابق الذكر.

(2) القانون رقم 09/05 المؤرخ في 04 ماي 2005، ج ر العدد رقم 73، المؤرخة في 22 جوان 2005.

(3) الأمر رقم 02/05 المؤرخ في 27 فبراير 2005، ج ر العدد رقم 15 المؤرخة في 27 فبراير 2005.

(4) أنظر رشيد حلوفي، قانون الأسرة حسب آخر التعديلات، الطبعة الأولى، كليك للنشر، المحمدية الجزائر، 2011، ص 3، 4.

ب/ الشفعة

يعتبر حق الشفعة طريقة استثنائية، وجبرية تلجأ إليها الدولة بغية المحافظة على الأملاك العقارية الثقافية، إذ أن النصوص القانونية المنظمة للأملاك العقارية التي تدخل ضمن المساحات والمواقع المحمية الطبيعية لم تنطرق إلى ممارسة الدولة لحقها في الشفعة...⁽¹⁾

ولقد منح المشرع الجزائري الحق للدولة في ممارسة حق الشفعة ضمن أحكام القانون رقم 98-04 فقد جاء فيه ما يلي: " كل تصرف بمقابل في ممتلك ثقافي عقاري مصنف أو مقترح تصنيفه أو مسجل في قائمة الجرد الإضافي أو مشمول في قطاع محفوظ يترتب عليه ممارسة الدولة حقها في الشفعة" كما جاء فيه ما يلي:

" ويخضع التصرف بمقابل أو بدون مقابل في ممتلك ثقافي عقاري مصنف، أو مقترح تصنيفه، أو مسجل في قائمة الجرد الإضافي أو مشمول في قطاع محفوظ أيا كان مالكه، لترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة. يتعين على الضباط العموميين إبلاغ الوزير المكلف بالثقافة بكل مشروع التصرف في ملكية الممتلك الثقافي العقاري، وتكون للوزير المكلف بالثقافة مهلة أقصاها شهران (2) ابتداء من تاريخ استلامه التبليغ للإعراب عن رده، ويعد الترخيص بعد انقضاء هذه المهلة كما لو كان ممنوحا وكل تصرف في ممتلك ثقافي تم دون استيفاء هذا الإجراء يعد لاغيا..."⁽²⁾

ومن خلال المادتين 48 و49 يتضح لنا أن المشرع وقع في تناقض بينهما، حيث أنه في المادة 48 رتب ممارسة حق الشفعة للدولة عن كل تصرف بمقابل، بينما المادة 49 ذكرت كل تصرف بمقابل أو بدون مقابل.

كما أن القانون 98-04 جاء بنقائض من حيث الإجراءات الواجب اتخاذها، وتحديد المرتبة من بين الشفعاء الآخرين، كما عرف القانون خطأ في الترجمة، فقد جاء النص العربي للمادة 18 بما يلي: " كل تصرف بمقابل...، يترتب عليه ممارسة الدولة حقها في الشفعة"، هذا يبين أن ممارسة هذا الحق يكون تلقائيا،

⁽¹⁾ أنظر حسن حميدة، نظام حماية المساحات والمواقع المحمية في التشريع الجزائري، (رسالة ماجستير)، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2001، ص 12.

⁽²⁾ أنظر المواد 48،49 من القانون رقم 04/98 السابق الذكر.

بحكم القانون مباشرة بعد إبداء نية المالك في التصرف دون الحاجة إلى إعلان الدولة رغبتها في ممارسة هذا الحق أو سكوتها عنه، وبالتالي لا يثار إشكال مرتبة الدولة في ممارستها هذا الحق في الأملاك الثقافية، في هذه الحالة بما أتمها تمارس بصفة تلقائية وبالتالي تصبح الدولة هي الشفيع الوحيد، هكذا يحرم الشفعاء المنصوص عليهم في القانون المدني الجزائري، ولكن إذا عدنا إلى النص الفرنسي نجد أن المادة 48 جاء كما يلي:

«Toute aliénation...peut donner lieu a l'exercice du droit de
préemption par l'état »

وبالتالي تصبح الترجمة الصحيحة بإضافة كلمة يمكن ويصبح النص كالتالي: "... يمكن أن يترتب عليه ممارسة الدولة الحق في الشفعة"، في هذه الحالة يمكن أن تمارس الدولة حقها في الشفعة، ويمكن ألا تمارس..."
ج/ نزع الملكية من أجل المنفعة العامة :

لقد أقر المشرع الجزائري نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون 04/98، كما جعل خصوصية معينة لهذا الإجراء، في نفس القانون وضمن المرسوم التنفيذي رقم 143/87 المؤرخ في 16 جوان 1987، المحدد لقواعد تصنيف الحظائر الوطنية، والمحميات الطبيعية، ويضبط كلياته.

فقد نص المشرع من خلال أحكام القانون رقم 04/98 على ما يلي: "يمكن أن تقوم الدولة بتزاع الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة أو المقترح تصنيفها من أجل المنفعة العامة لتأمين حمايتها وصيانتها.

وتكون معنية بتزاع الملكية أيضا العقارات المشمولة في المنطقة المحمية، التي تسمح بعزل العقار المصنف أو المقترح تصنيفه، أو تطهيره أو إبرازه، وكذلك العقارات التي تشملها القطاعات المحفوظة..."⁽¹⁾

كما نص على أنه "يجري نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وفقا للتشريع المعمول به قصد صيانة الممتلكات العقارية ولاسيما في الأحوال الآتية:

1- رفض المالك الامتثال للتعليمات والارتفاقات الذي يفرضها الإجراء الخاص بالحماية.

⁽¹⁾ أنظر المادة 46 من القانون 04/98 السابق الذكر.

2- إذا كان المالك في وضع يتعذر عليه القيام بالأشغال المأمور بها، ولو في حالة حصوله على إعانة مالية من الدولة.

3- إذا كان شغل الممتلك الثقافي، أو استعماله يتنافى ومتطلبات المحافظة عليه، وأبدى المالك رفضه معالجة هذا الوضع.

4- إذا كانت قسمة العقار تلحق ضررا بسلامة الممتلك الثقافي، ونتج عنها تغيير الجزأ...⁽¹⁾

وقد جعل المشرع لهذا الإجراء خصوصية معينة في كل من القانون رقم 04/98، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 143/87، فانطلاقا من نص المادة رقم 05 من القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، نجد أن نزع الملكية يعتبر طريقة من طرق دمج الممتلكات الثقافية العقارية، التابعة للأفراد في الأملاك العمومية التابعة للدولة، حيث جاءت في الترتيب بعد طريقة الاقتناء بالتراضي.

كما جاء في المادة 47 من نفس القانون أنه "يجري نزع الملكية للأملاك الثقافية، وفقا للتشريع المعمول به "

يظهر الطابع الخاص في نزع ملكية هذه الأملاك من حيث مجال تطبيقها، أو حالاتها المذكورة أعلاه، فعندما ترى الدولة أن المالك غير قادر على حماية هذه الأملاك أو أنه رفض الامتثال للتعليمات، والارتفاقات...، ففي هذه الحالات تتدخل الدولة بترع الملكية...، ومن هنا يظهر لنا الطابع الاستثنائي لهذا الإجراء.

أما خصوصية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 143/87 تظهر من خلال ما جاء ضمن أحكامه "...ويمكن للمالك أن يطالب الدولة بشراء أملاكه المبنية إذا أثبت أن تصنيفها حظيرة وطنية أو محمية طبيعية، يحرمه من نصف الدخل العادي من هذه الأملاك، يتم حينئذ الشراء بالتراضي، أو عن طريق نزع الملكية بدافع المنفعة العامة..."⁽²⁾، وكأن المشرع هنا ترك الاختيار بين الطريقتين دون النص على الأولوية، أو اعتبار نزع الملكية إجراء استثنائي وبالتالي فإن هدف نزع الملكية في هذه الحالة يختلف عن

⁽¹⁾ أنظر المادة 47 من نفس القانون.

⁽²⁾ أنظر الفقرة الثانية من المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 143/87، المؤرخ في 16 جوان 1987، السابق الذكر.

هدفها في الأملاك الثقافية، بحيث أن هدفها يتمثل في إعطاء تعويض للمالك مقابل القيمة الحقيقية للعقار المبني نتيجة ما أحدثه التصنيف من آثار سلبية على المالك، بحيث حرمة من نصف الدخل العادي لأملكه ويكون ذلك بطلب منه.

ويظهر الطابع الخاص في هذا الصنف من الأملاك من خلال النقاط التالية:

- أن المالك هو الذي يطالب الدولة بتزاع ملكيته، وبالتالي لا تعتبر طريقة جبرية.
- على المالك أن يثبت أن تصنيف أملاكه إلى حظيرة وطنية أو محمية طبيعية يجرمه من نصف الدخل العادي لهذه الأملاك.

الفرع الثاني: رخص وأنظمة حماية العقار السياحي والثقافي

إذا ما تأملنا القيود التي يمكن وضعها لحماية العقار السياحي و الثقافي فإننا نجدها لا تعد ولا تحصى وعليه قررنا أن نعالج الرخص التي يمكن أن تمارس دورا حمائيا للعقار السياحي والثقافي، بالإضافة إلى مختلف الأنظمة التي تقيد الملاك الخواص بغرض الحماية.

أولا: الضبط الإداري الوقائي كإجراء حمائي لمناطق التوسع والمواقع السياحية:

لقد طبق المشرع الجزائري إجراء الضبط الإداري الوقائي من خلال عدة أنظمة جسد من خلالها الحماية النوعية لهذه المجالات المعنية، وتختلف هذه الأنظمة حسب درجة خطورتها في تحديد وتقييد حقوق وحرريات الأفراد داخل هذه المناطق ومن بين أهم تلك الوسائل والأنظمة نجد نظام التصريح، كما نجد نظام الترخيص، التي تخضع له التصرفات المادية والقانونية كما يخضع له الاستعمال والاستغلال السياحيين، كما أنه قد تصل سلطات الضبط إلى درجة حظر أو منع كل نشاط غير ملائم مع النشاط السياحي.

1- نظام التصريح آلية حماية وقائية:

لقد جعل المشرع الجزائري من نظام التصريح المسبق آلية وقائية حمائية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، فهو أسلوب جديد استحدثه تماشيا مع التطور في المفاهيم الخاصة بحماية البيئة بوجه عام، ونظام التصريح هو

إجراء لازم قبل ممارسة النشاط، وهو يسمح للإدارة بدراسة الأمر وبحث ظروف النشاط وتناوجه المحتملة قبل حدوثه.⁽¹⁾

ويعتبر التصريح أحف قيد من قيود الضبط الإداري الذي يرد على حرية نشاطات الأشخاص، وقد نص المشرع في إطار القانون رقم 03/03 على ما يلي: "كل بيع أو تأجير للأماكن الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع، يجب أن يكون محل إشعار للوزارة المكلفة بالسياحة قصد تمكين الوكالة من ممارسة حق الشفعة في حالة التنازل أو التأجير يلزم المستفيد أو المستأجر باحترام مواصفات دفتر الشروط..."⁽²⁾

وأكد المشرع على نظام التصريح صراحة في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 المتعلق بكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حقها في الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، عندما نص على ما يلي: "طبقاً لأحكام المادة 28 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 والمذكور أعلاه، يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة، يعد طبقاً لنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة..."⁽³⁾

لقد ألزم المشرع الجزائري في كل من نص المادة 28 من القانون رقم 03/03 وكذا المادة 03 من المرسوم رقم 385/06 المتصرف بالبيع أو الإيجار أو التنازل ضرورة تقديم تصريح مسبق للإدارة المختصة ، لكنه أغفل من هذا الحكم النص على التصريح المسبق للمشتري أو المستأجر أو التنازل له، بحصول عملية الإنشاء أو التصنيف ضمن الأملاك السياحية المتمثلة في مناطق التوسع والمواقع السياحية، وذلك تحت طائلة البطلان للبيع أو التأجير أو التنازل الحاصل بينه وبين المتصرف الذي هو المالك حيث تظهر أهمية التصريح في ذلك فيما يلي:

- أن يأخذ المشتري أو المستأجر أو التنازل له بعين الاعتبار جميع القيود والارتفاقات المفروضة عليه .

(1) أنظر د/ راغب ماجد الطلو، المرجع السابق، ص 138.

(2) أنظر المادة 28 من القانون 03/03 السابق الذكر.

(3) أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 385/06 السابق الذكر.

- أن يأخذ بعين الاعتبار إمكانية ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة، أو إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- كما أنه يلاحظ على إجراءات التصريح بأنها ثقيلة من حيث الميكرتومات المعتمدة في ذلك، كونه يتم لدى وزارة السياحة كإدارة مركزية، والتي تقوم بدورها بإخطار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة التي هي الأخرى تعتبر مؤسسة مركزية.

2- نظام الترخيص كإجراء للحماية:

يعد نظام الترخيص الوسيلة الناجعة في الرقابة القبليّة والوقائيّة...⁽¹⁾ لأي نشاط يُتم داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ولقد جعل المشرع من نظام الترخيص آلية ضبطية وقائيّة حمائية لكل من مناطق التوسع والمواقع السياحية، بالإضافة إلى اشتراطها في أنشطة سياحية معينة.

أ- رخصة البناء:

رخصة البناء هي وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري، تمنح الإدارة بمقتضاه لطالبتها الحق في إنجاز مشروعه، بعد أن تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير، البيئة والمناطق المحمية وهكذا تكون رخصة البناء نوع من القيود الواردة علة حق البناء الذي يتمتع به المالك⁽²⁾

أما فيما يتعلق بحماية العقار السياحي فإن رخصة البناء قيد لعدم المساس بالمعالم الأثرية و الثقافيّة لذا يمكن رفض تسليّمها إذا كان من شأن الباني المساس أو إحداث تغيير في المعالم الأثرية و التاريخيّة، كما أنه يمكن تعلّق تسليّم رخصة البناء على احترام الشروط التي نص عليها القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافيّ العقاري، الذي اشترط الحصول على رخصة من الوزارة المكلفة بالثقافة قبل بداية الأشغال في المناطق المصنفة كمعالم أثرية أو ثقافية و تكون هذه الأعمال خاضعة لرقابة تقنيّة من الوزارة المكلفة بالثقافة⁽³⁾، و أكدت المادة 24 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع

(1) أنظر أ/ نصر الدين هنوني، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، مرجع سابق، ص 59.

(2) أ/ نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، بدون رقم الطبعة، 2010، ص 39.

(3) أ/ نورة منصوري، نفس المرجع، ص 15.

السياحي والمواقع السياحية على نفس الشيء ، فأخضعت منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية إلى الرأي المسبق من قبل الوزارة المكلفة بالسياحة وبالتنسيق مع الإدارة المكلف بالثقافة عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة ونص المرسوم التنفيذي رقم 06-325 المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وهيئتها ، على أنه يمنع بناء أو تهيئة مؤسسات فندقية واقعة فوق أرضية معرضة لخطر طبيعى أو تكنولوجي⁽¹⁾، وعلىه كإجراء حمائي للعقار السياحي القابل للبناء لا تمنح رخصة البناء إذا ارتبط البناء المزمع إنجازه بالأخطار السابقة.

ب- رخصة التجزئة

إذا كان العقار المراد تقسيمه مصنف على أنه من التراث الثقافي العقاري أو واقع في منطقة توسع سياحي أو موقع سياحي لا يمكن تسليم رخصة التجزئة إلا إذا كانت تجزئة العقار لا تمس بالطابع السياحي للعقار المحمي مهما كانت طبيعته.

ج- رخصة الهدم

لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف ، في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبية ، طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المطبقة عليها⁽²⁾ وعند قراءة نص المادة 69 من قانون التهيئة و التعمير التي جاء فيها:

⁽¹⁾ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-325، المؤرخ في 18 سبتمبر 2006، المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وهيئتها، ج ر عدد 58، المؤرخة في 20 سبتمبر 2006.

⁽²⁾ المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر عدد 26، المؤرخة في 01 جوان 1991.

(لا ىرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن ىمس بالتراث الطبىعى و التارىخى و الثقافى أو ىشكل خطرا إلا بعد استشارة و موافقة المصالح المختصة فى هذا المجال وفقا للقوانين و التنظىمات السارىة المفعول)⁽¹⁾

نستخلص من استقراء نص المادة 69 المذكورة أعلاه أن المقتن الجزائرى ألزم المصلحة المكلفة بمنح رخصة الهدم عدم منحه لهذه الرخصة إذا كان للعقار مميزات طبىعىة أو تارىخىة أو ثقافىة ، إلا بعد أخذ رأى و استصدار الموافقة من المصالح المختصة ، حماىة لهذا العقار الذى ىمكن أن ىكون عقار سىاحى

3- نظام المنع

ومؤداه أن تصدر سلطة الضبط الإدارى قرارا فرديا تلزم فىه شخصا أو عدة أشخاص بالامتناع عن القيام بعمل ما...⁽²⁾، بمعنى أن المقصود بالخطر أن تتضمن لوائح الضبط منع مزاولة نشاطا معيننا منعنا كاملا أو جزئيا...⁽³⁾

والحكمة من الخطر هى منع الإتيان ببعض التصرفات بسبب الخطورة التى تنجم عن ممارستها، كما أن الخطر يعتبر صورة من صور القواعد القانونية الآمرة.

إن المنع هو شكل من أشكال الضبط الإدارى الوقائى الحمايى لمناطق التوسع والمواقع السياحية، حيث تنص قواعد الضبط على منع تصرفات معينة داخل هذه المناطق نذكر منهم على سبيل المثال لا الحصر ما يلى:

أ- فى القانون رقم 03/03 المؤرخ فى 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية: نجد مثلا أن المشرع منع كل تهيئة أو شغل أو تسيير يتم بمناطق التوسع السياحي والموقع السياحي ، تكون

⁽¹⁾ المادة 69 من القانون رقم 90-29، المؤرخ فى 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، المؤرخة بتاريخ 02 ديسمبر

1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ فى 14 أوت 2004، ج ر عدد 51، المؤرخة فى 15 أوت 2004.

⁽²⁾ أنظر د/ محمد الصغير بعلى، ص 281.

⁽³⁾ أنظر د/ مازن راضى ليلو، ص 61.

مخالفة لمواصفات مخطط التهيئة السياحية الذي تعدّه الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري، ومصادق عليه عن طريق التنظيم...⁽¹⁾

كما أن المشرع يمنع القيام بتصرفات قانونية كالبيع والإيجار للأراضي المكتسبة في إطار القانون رقم 03-03 قبل انتهاء أشغال تهيئتها من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، هذا قبل سنة 2007 للاعتبارات المذكورة سابقاً...⁽²⁾

ب- في المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، وكذا المرسوم 07-23 المؤرخ في يناير 2007، المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها: نجد المشرع يمنع في المرسوم رقم 06-385 مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية، المعدة طبقاً لنموذج حدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة...⁽³⁾، كما أن المشرع في المرسوم 07-23 يمنع المشتري من مباشرة تصرفات قانونية متمثلة في البيع أو التأجير أو الهبة على الأراضي التي اكتسبها، إلا بعد إنجاز المشروع الذي تم بيع الأرض من أجل إنجازها تحت طائلة بطلانه...⁽⁴⁾

4- نظام التحديد

وهو من وسائل حماية العقار السياحي، فالمداه الحموية تكون موضوع تحديّد وتخضع لتحاليل جرثومية⁽⁵⁾ قصد المحافظة على خاصياتها، ويتمثل تحديّد المداه الحموية في تقويم أهمية مواردها وتشخيص خاصياتها العلاجية و العلاجات الإستشفائية الموافقة لها⁽⁶⁾ وهو نفس الحكم الذي جاء في المادة 14 من القانون المتعلق بالتنمية المستدامة السياحية التي نصت على:

(1) أنظر المادة 12 من القانون 03/03 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 26 من نفس القانون.

(3) أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 385/06 السابق الذكر.

(4) أنظر المادة 08 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 23/07

(5) المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07

(6) المادة 08 من نفس المرسوم.

(تكتسي عمليات تحديد و تشخيص و تسمى منابح المياه الحموية طابع المنفعة العامة ، وتقع هذه العمليات على عاتق الدولة)⁽¹⁾

وبالتالي فإن تحديد المياه الحموية يبرز أهميتها مما يستدعي حمايتها، وقد أشارت الفقرة الأولى من المادة 15 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، إلى أن من أهداف مخطط التهيئة السياحية تحديد المناطق التي يجب حمايتها ، كما أنه جاء في نفس القانون على أنه من أجل الحماية و المحافظة على الطابع السياحي يتم تحديد أجزاء من الإقليم الوطني على أنها مناطق توسع سياحي ومواقع سياحية ويمكن أن تمتد المنطقة المحددة و المصرح بها إلى الملك الوطني العمومي.

5- نظام التصنيف

هو عمل قانوني أو حالة واقعية بمقتضاها يندرج المال في صنف الأملاك العامة لكن هذا الإجراء لا بد أن يسبقه إجراء آخر وهو حيازة الشخص العام للملك المراد تصنيفه ، و تكون هذه الحيازة إما بطريقة من طرق القانون الخاص كالشراء أو التبادل ، و إما بأسلوب القانون العام وهو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، و بعد حيازة المال يجب أن يهيأ تهيئة خاصة تتلاءم مع الهدف المسطر له⁽²⁾

ويمكن القول بأن التصنيف هو أهم كل الأنظمة الحمائية السابقة لأنه لا يمكن تطبيق إحدى الإجراءات الحمائية السالفة الذكر إلا بعد تصنيفها على أنها عقار سياحي ذو طابع وطني أي من الأملاك الوطنية سواء كانت مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية أو المناطق المحمية.

فالمياه الحموية مثلا تكون موضوع تصنيف حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروط و كىفيات منح امتياز استعمال و استغلال المياه الحموية ، يصرح به الوزير المكلف بالسياحة باقتراح من اللجنة التقنية للمياه الحموية بعد الإطلاع على رأي الوزير المكلف بالموارد المائية فتكتسي طابع المنفعة العمومية ، و بالتالي تجب حمايتها وفقا لما جاء في المادة 15 من نفس المرسوم

(1) المادة 04 من القانون رقم 03-01.

(2) أ/ عمر بجاوي، ص 38.

على:

التنفيذي

(تقع حماية المياه الحموية ذات المنفعة العمومية على عاتق الهيئات و المؤسسات المختصة للدولة)⁽¹⁾

وفى ما يخص الممتلكات الثقافية العقارية يعد التصنيف أحد إجراءات الحماية الن هائية وتعتبر الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة التي يمتلكها الخواص قابلة للتنازل ، وتحتفظ هذه الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة بنتائج التصنيف أيما كانت الجهة التي تنتقل إليها و ذلك وفقا لما نصت عليه المادة 16 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي و يمتد قرار التصنيف إلى العقارات المبنية أو غير المبنية الواقعة في المنطقة المحمية⁽²⁾ ، والمناطق المحمية هي الأخرى يعتبر نظام التصنيف أحد آليات حمايتها وفق ما نص على ه القانون رقم 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة حيث جاء في المادة 04 منه ما يلي:

(تصنف المجالات المحمية على أساس واقعها الايكولوجي حسب ما ينجم عن دراسة التصنيف).

وقد أكدت المادة 65 من القانون رقم 03-10⁽³⁾ المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنه تصنف الغابات الصغيرة والحدائق العمومية والمساحات الترفيهية وكل مساحة ذات منفعة جماعية تساهم في تحسين الإطار المعيشي.

ثانيا: الضبط الإداري الوقائي كإجراء حمائي للمساحات والمواقع المحمية الثقافية:

على عكس ما فعل المشرع بالنسبة للمساحات والمواقع المحمية الطبيعية فإنه بالنسبة للثقافية وسع من آليات الحماية الضبطية الوقائية، حيث نجد نظام التصريح، ونظام الترخيص، ونظام المنع.

1- نظام التصريح: من بين تطبيقات هذا النظام في القانون 04/98 نجد ما يلي:

(1) المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69.

(2) المادة 04 من القانون رقم 11-02.

(3) القانون رقم 03-10، المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلقة بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 43، المؤرخة في 20 جويلية 2003.

يتعين على أصحاب الممتلكات العمومية والخواص أن يقوموا ابتداء من تاريخ تبليغهم قرار التسجيل في قائمة الجرد الإضافي بإبلاغ الوزير المكلف بالثقافة بأي مشروع تعديل جوهري للعقار يكون من شأنه أن يؤدي إلى إزالة العوامل التي سمحت بتسجيله، أو محوها أو حذفها، أو المساس بالأهمية التي أوجبت حمايته.

يجب على صاحب الملك الثقافي أن يلتمس الرأي التقني ويصرح للمصالح المكلفة بالثقافة حول كل مشروع إصلاح أو ترميم سيتوجب مسبقاً ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة⁽¹⁾

يتعين على الضباط العموميين تقديم تصريح مسبق إلى الوزير المكلف بالثقافة حول كل مشروع تصرف في ملكية الممتلك الثقافي العقاري، وتكون للوزير المكلف بالثقافة مهلة أقصاها شهران (2) ابتداء من تاريخ استلامه التصريح أو التبليغ للإعراب عن رده...⁽²⁾

كما نجد تطبيقات قانونية لنظام التصريح في مجال الأبحاث الأثرية نذكر منها ما يلي:

التصريح الفوري من قبل من تولى أشغال البحث بكل اكتشاف لممتلكات ثقافية بمناسبة أعمال الاستكشاف، والتنقيب والحفر أو أي نمط آخر من أنماط البحث الأثري المرخص بها إلى ممثل الوزارة المكلفة بالثقافة... كما يتعين على كل من يكتشف ممتلكات ثقافية أثناء قيامه بأشغال مرخص بها، أو بطريقة الصدفة أن صرح بمكتشفاته للسلطات المحلية المختصة التي يجب عليها أن تختبرها مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة فوراً.

التصريح بالممتلكات الثقافية المكتشفة في المياه الداخلية أو الإقليمية الوطنية، بنفس الطرق...⁽³⁾

إن ما يلاحظ على التصريح المنصوص عليه في القانون رقم 04/98 هو أنه آلية متبوعة بترخيص، إذ لا يكفي التصريح فقط لممارسة الأشغال والتصرفات، بل لابد أن يتبعه ترخيص للقيام بهذه الأعمال...⁽⁴⁾

2- نظام الترخيص

(1) أنظر المواد 14 ، 15 ف 05 من القانون 04/98 السابق الذكر.

(2) أنظر المادة 49 ف 2 من نفس القانون

(3) أنظر المادة 73 ف 2، المادة 77 ف 1 من نفس القانون.

(4) أنظر حسن حميدة، المرجع السابق، ص 61.

جعل المشرع نظام الترخيص آلية لحماية المساحات والمواقع المحمية الأثرية، لكنه شدد في المكانز مات، والإجراءات وجعلها بعيدة عن واقع وطبيعة طالب الترخيص، ومن بين تطبيقات هذا النظام ما يلي:

إخضاع كل نشرية ذات طابع علمي تصدر في التراب الوطني أو خارجه و كون موضوعها دراسة وثائق غير مطبوعة محفوظة في الجزائر وتعلق بالتراث الثقافي الوطن إلى ترخيص الوزير المكلف بالثقافة.

لا يمكن لصاحب ممتلك ثقافي عقاري مسجل في قائمة الجرد الإضافي أن يقوم بأي تعديل مذكور في المادة 14، لهذا الممتلك إلا برخصة مسبقة من الوزير المكلف بالثقافة، ويسلم الترخيص المسبق وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المادة 23 من هذا القانون⁽¹⁾، وبالرجوع إلى المادة 23 نجد أنها تقرر ما جاء في المادة 15 من القانون 04/98 حيث قررت أن الرخصة تسلم من الوزير المكلف بالثقافة في أجل شهران من تاريخ تقديم الطلب.

إذا تطلبت طبيعة الأشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي مصنف أو مقترح تصنيفه، أو على عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنف أو واقع في منطقتة المحمية الحصول على رخصة بناء أو تجزئة للأرض من أجل البناء، فإن هذه الرخصة لا تقام إلا بموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، وتعد هذه الموافقة ممنوحة ما لم يصدر رد خلال مهلة أقصاها شهران عقب إرسال طلب رخصة البناء أو تجزئة الأرض من جانب السلطة المكلفة بدراسته.

يخضع المعلم الثقافي أو استعماله إلى التقييد بالترخيص المسبق الصادر عن الوزير المكلف بالثقافة، الذي يحدد الواجبات التي تتلاءم مع متطلبات المحافظة عليه.

يخضع كل تنظيم لنشاطات ثقافية في/أو على الممتلكات الثقافية العقارية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو المسجلة في قائمة الجرد الإضافي لترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، ويطلب الحصول على هذا الترخيص أيضا لكل تصوير فوتوغرافي أو سينمائي...⁽²⁾

(1) أنظر المواد 06، 15 ف 1 من القانون رقم 04/98 السابق الذكر.

(2) أنظر المواد 23، 25، 27 من نفس القانون.

تخضع الأشغال المباشر إنجازها أو المزمع القيام بها المبينة أدناه ضمن حدود الموقع أو المنطقة المحمية لترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، وذلك بمجرد نشر القرار المتضمن فتح دعوى التصنيف في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مشاريع ترميم العقارات المشمولة في الموقع، وإعادة تأهيلها وإضافة بناء جديد إليها وإصلاحها .

الأشغال وتنظيم النشاطات المذكورة في المواد 21،22،27 من القانون 04/98.

مشاريع تجزئة العقارات أو تقطيعها أو قسمتها، ويسلم الترخيص المسبق خلال مهلة لا تتجاوز شهر واحد (1) بالنسبة للأشغال التي لا تستدعي الحصول على رخصة البناء أو تجزئة الأرض من أجل البناء، وشهرين (2) كحد أقصى ابتداء من تاريخ تسلم الملف الذي ترأسه السلطات المكلفة بمنح رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء، وبانقضاء هذه المهلة يعد عدم رد الإدارة موافقة.

الترخيص المسبق بأي أشغال مقررة للخضوع للمراقبة التقنية التي تمارسها مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، إلى غاية نشر مخطط الحماية والاستصلاح...⁽¹⁾

إن المشرع لم يقتصر على اشتراط الترخيص في التصرفات المادية فقط وإنما تعدى ذلك إلى تصرفات قانونية حيث أنه أخضع كل تصرف بمقابل أو بدون مقابل لممتلك ثقافي عقاري مصنف، أو مقترح تصنيفه، أو مسجل في قائمة الجرد الإضافي أو مشمول في قطاع محفوظ، أيا كان مالكه لترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة، وللوزير مدة شهران (2) للرد، ويعد الترخيص بانقضاء هذه المهلة كما لو كان ممنوحا، وكل تصرف في ممتلك ثقافي تم دون استيفاء هذا الإجراء يعد لاغيا...⁽²⁾

إن ما يلاحظ على نظام الترخيص هو اتسامه بالطابع المركزي ففي كل مرة يجعل المشرع الرخصة ممنوحة من طرف الوزير المكلف بالثقافة، وهذا الأمر يجد فاعليته إلى حد ما فمن غير المنطقي أن يجبر الشخص على استصدار رخصة من الوزارة المكلفة بالثقافة.

⁽¹⁾ أنظر المادة 31 من نفس القانون.

⁽²⁾ أنظر المادة 49 من نفس القانون.

3- نظام المنع: نجد من تطبيقات هذا النظام ما يلي:

حظر وضع اللافتات واللوحات الإشهارية وإصاقها على المعالم التاريخية المصنفة أو المقترح تصنيفها إلا بترخيص من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة.

حظر تقطيع المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف وتقسيمها، أو تجزئتها إلا بترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية.

منع إنشاء أي بناء أو مشروع في الحماية أثناء الفترة الممتدة بين قرار فتح دعوى تصنيف الحماية وتصنيفها الفعلي والتي لا تتجاوز ستة (6) أشهر، كما يمكن للوزير المكلف بالثقافة أن يأمر بإيقاف أي مشروع يقام في الحماية، ويشترط الحصول على الموافقة المسبقة من الوزير المكلف بالثقافة قبل مباشرة إنجاز أي مشروع بناء تجزئة من أجل البناء على الحماية الأثرية المقترح تصنيفها أو المصنفة، ويمكن للوزير المكلف بالثقافة أن يأمر بإيقاف أي مشروع قيد الإنجاز عند افتتاح دعوى التصنيف ويشترط الحصول على الموافقة المسبقة من الوزير المكلف بالثقافة لإنجاز أي مشروع بناء للحصول على رخصة بناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء...⁽¹⁾

كما أن المشرع منع بعض النشاطات مثل منع العربات ذات المحرك من المرور خارج الدروب التي تفتحها السلطة المسيرة، ومنع التخميم والوقوف على طول حدود الحظيرة حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 89/87 المتضمن تقنين حظيرة التاسيلي الوطنية .

المطلب الثاني: الوسائل المؤسسية لحماية العقار السياحي

لعل ما سنتكلم عنه في هذا المطلب ذو أهمية بالغة لما تشكله الإستراتيجية الوطنية⁽²⁾ التي تنتهجها الجزائر اليوم لحماية مواردها السياحية و على رأسها العقار السياحي ، و التي نجد من أدوات تنفيذها استغلال العقار السياحي في إطار التنمية المستدامة ، فقد أصبحت التنمية المستدامة غاية جميع دول العالم التي تسعى إلى تحقيقها و لا يخفى على أحد مدى ارتباط العقار السياحي بهذه الغاية كونه تراث

(1) أنظر المواد 22، 24، 34 من نفس القانون.

(2) نقصد بالإستراتيجية هنا عددا من التوجهات العريضة و الملزمة و التي تمثل صياغة لبرنامج عمل. أنظر د/ زكريا طاحون، إدارة البيئية

نحو الإنتاج الأفضل، جمعية المكتب العربي للبحوث و البيئية، مصر، الطبعة الأولى، 2005، ص 286

سياحي وطني و عالمي ينبغي تنميته و استدامته للحاضر و المستقبل و لأهمية هذه الفكرة قررنا أن نعالج من خلال الفرع الأول حماية العقار السياحي في إطار التنمية المستدامة ، و من أجل تبسيط أكثر لمحتوى الإستراتيجية الوطنية لحماية العقار السياحي قررنا تخصيص الفرع الثاني للمخططات الوطنية مهما كان نوعها التي لها علاقة بحماية العقار السياحي بجميـع مكوناته.

الفرع الأول: حماية العقار السياحي في إطار التنمية المستدامة

من خلال ما تم الحديث سالفاً يظهر جلياً أن للعقار السياحي علاقة بالتنمية المستدامة كونه الوعاء الذي تتم علىه أنشطة سياحية قد تؤدي إلى تدهور البيئة و اندثار التراث العقاري العريق ، فالتنمية المستدامة تلي احتياجات الحاضر دون الإخلال بقدرات الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها، أو هي امتلاك لعوامل الاستمرار والتواصل⁽¹⁾، أما بالنسبة للمقنن فقد نظم مسألة التنمية المستدامة من خلال عدة نصوص قانونية أبرزها قانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة السياحية المؤرخ في 17 فبراير 2003، والقانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، والقانون رقم 02/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المتعلق بالمحالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.

ومن خلال القانون المتعلق بالتنمية المستدامة السياحية والذي أصدر من أجل ترميم السياحة الجزائرية بمقوماتها نجده قد عرف التنمية المستدامة السياحية في المادة 03 الفقرة 04 كما يلي:

(التنمية المستدامة نمط تنمية تضمن فيها الخيارات و فرص التنمية التي تحافظ على البيئة و الموارد الطبيعية والتراث الثقافي للأجيال القادمة).⁽²⁾

(1) د/ خالد مصطفى قاسم، إدارة البيئة والتنمية المستدامة في ظل العولمة المعاصرة، الدار الجامعية، مصر، بدون رقم طبعة، 2007، ص 20.

(2) الفقرة 04 من المادة 03 من القانون رقم 03-01.

وتكمن علاقة العقار السياحي بالتنمية المستدامة في كون أن المواقع السياحية الأكثر نجاحا تعتمد في الوقت الحاضر على المحيط النظيف والأنماط الثقافية المميزة للمجتمعات المحلية، أما المناطق التي لا تقدم هذه المميزات فتعاني من تناقض في الفوائد الاقتصادية، ومن الجائز أن تكون التنمية المستدامة عملا بارزا في حماية العقار السياحي عندما يتم تكييفها مع البيئة المحلية والمجتمع المحلي وذلك من خلال التخطيط البيئي والإدارة السليمة وهذا ما يتوفر عند وجود عقار ذو جمال طبيعي وتضاريس مثيرة للاهتمام وهواء نقى وماء نظيف مما يساعد على اجتذاب السياح، ويتساوى كل من التخطيط والتنمية السياحية في الأهمية من أجل حماية التراث الثقافي لمنطقة ما، وتشكل المناطق الأثرية والتاريخية وتصاميم العمارة المميزة وتراث المنطقة عوامل تجذب الزوار خاصة إذا كانت على شكل محمية يرتادها السياح بانتظام، ولأجل الوصول إلى حماية حقيقية للعقار السياحي بواسطة التنمية المستدامة لا بد من الاعتماد على:

1- مسح مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية

و ذلك لضبط مكونات العقار السياحي بوضع خريطة لمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية بجموع عناصرهما، ويتضح ذلك من خلال وضع خريطة للمواقع الأثرية والطبيعية و البيئة و المعالم والمتاحف مع تحديد أولويات التدخل و البرمجة و الأطراف المعنية على مستوى كل قطر.⁽¹⁾

2- التدعيم المؤسسي لحماية العقار السياحي

نص القانون المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة على إلزامية التكوين السياحي بالاعتماد على سياسة تكوين وتسيير الموارد البشرية و تشجيع الاحترافية و روح الإبداع و الابتكار و فقا لما جاء في المادة 19 من القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، و ذلك بإنشاء مدارس متخصصة في ميدان السياحة فجا في المادة 22 منه على:

(يشكل تسمى الموارد البشرية المرتبطة بالمهن و الأنشطة السياحية محورا للتنمية السياحية و في هذا الشأن تشجع الدولة :

⁽¹⁾ راجع : الخطة القومية للسياحة الثقافية في الوطن العربي، دون ذكر المصدر، دون ذكر سنة النشر

www.alecso.org، ص 03.

- الإدماج المكثف لحرف السياحة ضمن المنظومة الوطنية للتكوين المهني.
- إنشاء مؤسسات تكوينية جديدة في مختلف الشعب السياحية.
- إنشاء مؤسسات تكوينية جديدة في مختلف الشعب السياحية.
- إحداث بكالوريا مهنية في السياحة.
- فتح شعب في الاقتصاد السياحي على مستوى التعليم العالي)

وتزخر الجزائر بثلاثة مدارس للسياحة : المدرسة الوطنية العليا للسياحة في الجزائر العاصمة ، المعهد الوطني لتقنيات الفنادق و السياحة بولاية تيزي وزو ، و المعهد الوطني للفندقة و السياحة بمدينة بوسعادة بالإضافة إلى أنه سيتم إطلاق مدرستين جديدتين ، مع العلم أنه توجد سبع مدارس للتكوين المهني المتخصص في السياحة : الطارف وتلمسان ، عين البنيان ، بومرداس ، تيزي وزو ، تمراست وغرداية.⁽¹⁾

3- تفعيل فكرة البيئة لحماية العقار السياحي

مع تدفق أعداد السياح بشكل كبير للمواقع السياحية ، واهتمام السياح بالتنوع الحيوي ، جرى تخریب وتدمير للعديد من البيئات وتهدید للحياة الفطرية ، ولذلك بدأت تتعالى الأصوات بضرورة اهتمام السياحة بالأمر البيئي ، وتبين أنه لا يمكن الحفاظ على البيئة إلا بإشراك السكان المحليين في المحافظة علىها ورعايتها.

تعتبر البيئة⁽²⁾ جوهر المنتج السياحي ، كما أن نجاح النشاط السياحي يعتمد على بقاء مغريات المقصد السياحي التي يرغب الأفراد برؤيتها و التمتع بها ، لذا فقد أصبح الحفاظ على البيئة هو محور التنمية والسياحية.

⁽¹⁾ وزارة تهيئة الإقليم و البيئة و السياحة : المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ، الكتاب الثاني ، المخطط الاستراتيجي ، الحركات الخمس و برنامج الأعمال السياحية ذات الأولوية ، الجزائر ، 2008 ، ص 49 .

⁽²⁾ البيئة : هي المحيط الحيوي الذي يشمل الكائنات الحية و ما يحتويه من موارد و ما يحيط بها من هواء و ماء و تربة و ما يقويه الإنسان من منشآت.

ومن المعلوم أنه يتم استغلال وتنظيم العقار السياحي وفقا للثروات التي تتواجد عليه، وما يلاحظ اليوم أن مناطق التوسع السياحي تعاني الإهمال وسوء التسيير لدرجة تدهور مقومات العرض السياحي المتواجدة بها، ومن أهم مقومات العقار السياحي هي البيئة التي إذا تدهورت ستؤدي بطبيعة الحال إلى تدهور العقار السياحي و انتشار التلوث⁽¹⁾ البيئي فيه و هذا تكمل العلاقة بين البيئة و حماية العقار السياحي فإذا ما فعلنا و عممنا حماية البيئة بمكوناتها نكون في نفس الوقت قد حمينا مكونات العقار السياحي.

4- ترميم و تهيئة التراث الثقافي و التاريخي و الأثري المكون للعقار السياحي

التراث الثقافي و التاريخي و الأثري جزء من العقار السياحي لذا فإن بحمايته نكون قد حمينا العقار السياحي، و ترميم التراث الثقافي و التاريخي و الأثري يتم و وفقا لما يلي:

1- فتحت عدة ورشات تعمل حاليا على ترميم التراث الأثري و التاريخي و يتعلق البرنامج الموجود في طور التنفيذ ب 37 عمليّة موزعة على 18 ولاية، و ولاية الجزائر وحدها منصبة في الوقت الراهن على أشغال تعني 15 موقع و منصب تذكاري تاريخي، يرمي هذا البرنامج إلى ترميم الزاوية التي جازية بعين مهدي ولاية الأغواط، و ترميم المسجد المدفون في سيدي عقبة، و ترميم قلعة الجزائر العاصمة التي أبرزت رمزيّتها وأهميتها المعمارية و الفنية بالنسبة للتراث التاريخي و ترميم مساجد في حي القصبة وقصر باي قسنطينة والموجود في حالة تدهور متقدمة و قصر باي بوهران و وادي المزاب، الذي يعتبر تحفة عمرانية و سياحية و كذا ترميم قصبة الجزائر⁽²⁾

2- حماية المواقع التراثية من الآثار السلبية للسياحة الجماعية غير المنظمة، و اعتماد برنامج لخلق بعض المناطق سنويا لتخفيف الضغط عليها و فتح مواقع أخرى للزيارة.

3- تخصيص مساحات خضراء ملحقة بالمناطق الأثرية و بحمايتها و حماية المواقع من الزحف العمراني الذي يهددها.

⁽¹⁾ د/ محمد الصيرفي، المرجع السابق، ص 195 و 196.

⁽²⁾ وزارة تهيئة الإقليم و البيئة: تقرير حول حالة و مستقبل البيئة في الجزائر، بدون ذكر دار النشر، الجزائر، 2001، ص 114.

4- إقرار برنامج تدخل عاجل لحماية الطابع المعماري لقرى الواحات و القرى الجبلية و القرى التاريخية المهتدة في بعض الأقطار.⁽¹⁾

الفرع الثاني: حماية العقار السياحي بموجب مخططات التهيئة و التنمية المستدامة للإقليم

وضع المقتن الجزائري منظومة قانونية فعالة من أجل إحاطة جميع الأنشطة العمرانية لرقابة دقيقة الهدف منها هو حماية العقار محل التهيئة العمرانية مهما كان نوعها بحماية قانونية ، وعليه فإن مخططات تهيئة الإقليم هي الأخرى سبيل لحماية العقار السياحي ، و تختلف صور المخططات التي يمكن من خلالها حماية العقار السياحي بصفة مباشرة أو غير مباشرة و هنا ما سنبرزه من خلال هذا الفرع.

أولاً: حماية العقار السياحي بموجب مخططات التهيئة والتعمير

سنتطرق من خلال محتوى مخططات التهيئة و التعمير إلى صورة أخرى من صور حماية العقار السياحي و فقا للسياسة التي تنتهجها الجزائر في الوقت الحالي ، وذلك بواسطة التعريف بمختلف المخططات التوجيهية المتعلقة بالبنى التحتية الكبرى و الخدمات الجماعية ذات المصلحة الوطنية ، والتي تتمثل إجمالاً في المخططات التالية :

1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المحلي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية أو البلديات المعنية آخذين بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخططات شغل الأرض.⁽²⁾

(1) الخطة القومية للسياحة الثقافية في الوطن العربي، المرجع السابق، ص 03.

(2) المادة 16 من القانون رقم 29/90

يتجسد هذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي و مستندات بيانية مرجعية ، إذ يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع (1)

أ- يحدد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية

ب- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها

ج- يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كما يلي :

- القطاعات العمرية
- القطاعات المبرمجة للتعمير
- قطاعات التعمير المستقبلية
- القطاعات غير قابلة للتعمير (2)

2- مخطط شغل الأراضي

لقد عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على النحو التالي: "هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قوام استخدام الأراضي و البناء عليها وفقا للتوجيهات المحددة المنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير."

ويحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء ، و لهذا فإن مخطط شغل الأراضي يحدد :

(1) القطاع : هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لاستعمالات عامة ، و آجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة من

قطاعات التعمير، أنظر الفقرة 02 من المادة 19 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم.

(2) الفقرة الأولى من المادة 19 من نفس القانون.

- أ. يحدد بصفة مفصلة للقطاعات أو القطاع أو المناطق المعنية الشكل الحضري و التنظيم و حقوق البناء واستعمال الأراضي.
- ب. يعين الكمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام ، و أنماط البناءات المسموح بها و استعمالاتها
- ج. يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.
- د. يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة ، و كذلك تخطىطات و مميزات طرق المرور.
- هـ . يحدد الارتفاعات و يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها⁽¹⁾

3- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم هو الذي يترجم لكافة التراب الوطني التوجيهات و الترتيبات الأساسية

و الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة⁽²⁾ ، و تمت المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بموجب القانون رقم 10-02، و ما يلاحظ في المخطط الوطني

⁽¹⁾ المادة 31 من نفس القانون.

⁽²⁾ الفقرة 01 للمادة 07 من القانون رقم 01-20، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر عدد 77، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001.

لتهيئة الإقليم أنه يهدف إلى وضع إستراتيجية للحفظ على التراث الثقافي و تسمى به مبنية على جوهر الإقليم و ليس فقط على شكله الفضائي(1)

ثانيا: حماية العقار السياحي بموجب المخططات القطاعية و الإقليمىة

سنتطرق إلى نوعين من المخططات الإقليمىة التي تتنوع حسب القطاع و الإقليم الذي تطبق فيه و يكون لها دور في حماية العقار السياحي.

1- المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى و الخدمات الجماعية ذات المصلحة الوطنية

سنحاول معالجة المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى و الخدمات الجماعية ذات المصلحة الوطنية التي لها دور في حماية العقار السياحي بشكل مباشر أو غير مباشر، و التي تتمثل في:

أ- المخطط التوجيهي للفضاءات و المحميات الطبيعية

يحدد المخطط التوجيهي للفضاءات و المحميات الطبيعية ، التوجهات التي تمكن من تنمية هذه الفضاءات تنمية مستدامة مع مراعاة وظائفها الاقتصادية و الاجتماعية و البيئية ، و يصف المخطط التدابير الكفيلة بتأمين نوعية البيئة و المناظر و بالحفاظ على الموارد الطبيعية و التنوع البيولوجي و بحماية الموارد غير المتجددة ، و يحدد شروط تنفيذ أعمال الوقاية من كل أنواع الأخطار ، بغرض تطبيقها الملائم على مجموع هذه الفضاءات ، و يعرف الأقاليم التي تتطلب بعض أماكنها تدابير خاصة في مجال الحماية و التسيير ، كما يضع مؤشرات و أنظمة للمحافظة و الرصد و المتابعة خاصة بالتنمية المستدامة ، تبين حالة المحافظة على التراث الطبيعي و آثار مختلف الأنشطة و فعالية تدابير الحماية(2).

ب- المخطط التوجيهي للمياه

(1) أنظر القانون رقم 10-02، المؤرخ في 29 جوان 2010، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ج ر عدد 61 المؤرخة في 31 أكتوبر 2010.

(2) المادة 24 من القانون 01-20 السابق الذكر.

طبقاً لنص المادة 24 من القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميتها المستدامة ، ينص المخطط التوجيهي للمياه على تطوير البنى التحتية الخاصة بمحشد الموارد السطحية و الباطنية و كذلك توزيعة هذا المورد بين المناطق طبقاً للخيارات الوطنية في مجال شغل الإقليم و تطويره ، لذا يمكن أن يساهم في حماية المياه الحموية المستعملة لأغراض سياحية⁽¹⁾

ج- مخطط تهيئة الشاطئ

نظمه المرسوم التنفيذي رقم 09-144 المحدد لشروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه و كىفيات تنفيذه من أولويات هذا المخطط حماية الفضاءات الطبيعية و الأوساط الساحلية و المساحات المحمية⁽²⁾

د- مخطط تسيير المجالات المحمية

تم استحداثه بموجب المادة 36 من القانون رقم 11-02 ، يحدد توجيهات حماية المجالات المحمية و تنميتها و تنميتها المستدامة و وفق المادة 37 من نفس القانون يوضح هذا المخطط:

- خصائص التراث و تقييمه.

- وسائل الحماية و التسيير الواجب تنفيذها

- برنامج التدخل على المستوى القصير و المتوسط.

- تدابير حماية المجال المحمي.⁽³⁾

ه- المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة

حدد المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المتضمن كىفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة و ذلك في إطار احترام الأحكام المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و يحدد

⁽¹⁾ المادة 25 من نفس القانون.

⁽²⁾ راجع المرسوم التنفيذي رقم 09-114، المؤرخ في 07 أبريل 2009، يحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ و محتواه و كىفيات تنفيذه، ج ر عدد 21، الصادرة بتاريخ 08 أبريل 2009.

⁽³⁾ المادة 37 من القانون رقم 11-02.

المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة بالنسبة للمجموعات العقارية الحضرية أو الريفية المنشأة في شكل قطاعات محفوظة ، القواعد العامة و ارتفاعات استخدام الأرض التي يجب أن تتضمن الإشارة إلى العقارات التي لا تكون محل هدم أو تعديل أو التي فرض عليها الهدم أو التعديل ، كما يحدد الشروط المعمارية التي يتم على أساسها المحافظة على العقارات و الإطار الحضري ، و ينص المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة على إجراءات خاصة للحماية ، لاسيما المتعلقة بالملكيات الثقافية و العقارية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي ، أو في انتظار التصنيف أو المصنفة والموجودة داخل القطاعات المحفوظة⁽¹⁾.

و- مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق المحمية

وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق المحمية التابعة لها و استصلاحها ، يحدد مخطط حماية المواقع الأثرية و استصلاحها القواعد العامة و الارتفاقات المطبقة على الموقع الأثري و المنطقة المحمية التابعة له في إطار احترام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، وعندما تكون المنطقة المحمية تابعة للموقع الأثري مشمولة في مخطط شغل الأراضي يجب أن يحترم هذا الأخير التعديلات التي يملئها مخطط حماية المواقع الأثرية و استصلاحها بالنسبة لهذه المنطقة⁽²⁾.

2- مخططات تهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية

تعتبر مخططات تهيئة فضاءات البرمجة الإقليمية هي الأخرى إحدى طرق حماية العقار السياحي سواء تعلق الأمر بالمدن التي تحتوي على مناطق للتوسع السياحي أو المواقع السياحية أو مناطق محمية عن طريق المخطط التوجيهي لتهيئة المدن الكبرى.

(1) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 03-325، المؤرخ في 05 أكتوبر 2003، المتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق المحمية التابعة لها و استصلاحها، ج ر عدد 60، المؤرخة في 08 أكتوبر 2003.

(2) المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323، المؤرخ في 05 أكتوبر 2003، المتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق المحمية التابعة لها و استصلاحها، ج ر عدد 60، المؤرخة في 08 أكتوبر 2003.

أ- المخطط التوجيهي لتهيئة المدن الكبرى

تعتبر المدن من أهم المحطات التي تستقطب السياحة بمختلف أنواعها، لذا تم احترام معايير تهيئة الإقليم على مستوى المدن نحافظ بذلك على العقار السياحي، ولا يتم ذلك إلا باحترام الأحكام التي جاء بها المخطط التوجيهي لتهيئة المدن الكبرى وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 12-94 المحدد لشروط وكيفيات المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبرى و الموافقة علىه⁽¹⁾

ب- المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل

طبقا لنص المادة 07 الفقرة 02 من القانون 20/01 فإن المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل الذي بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، يترجم بالنسبة للمناطق الساحلية والشريط الساحلي للبلاد الترتيبات الخاصة بالمحافظة على الفضاءات الهشة والمستهدفة وتأمينها، لذلك يمكن أن نتصور ونتوقع مجموعة من الوثائق و الأعمال التي من المفروض أن يتضمنها المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل من بينها:

- دراسات عن الوضعية الراهنة للمناطق الساحلية ذات الأبعاد البيئية و القانونية و المؤسساتية.
 - دراسة و تلخيص عن الوسائل القانونية و المؤسساتية الحالية و المحتمل إحداثها مستقبلا
 - تشخيص للرهانات و التحديات التي يواجهها الساحل حسب وثائق تهيئة الإقليم و حركة التعمير⁽²⁾
- وبعد استعراضنا لبعض الوسائل القانونية لحماية العقار السياحي في الوقت الحالي، سنحاول التطرق إلى نمط آخر من الحماية التي يمكن تطبيقها على العقار السياحي ألا وهو الضبط القضائي سواء كان يتجلى في سلطات الضبط القضائي أو الحماية القضائية عن طريق القضاء.

المبحث الثاني: الحماية الجزائية للعقار السياحي

⁽¹⁾ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 12-94، المؤرخ في 1 مارس 2012، المحدد لشروط وكيفيات المخطط التوجيهي لتهيئة فضاء المدينة الكبيرة والموافقة عليه، ج ر عدد 14، المؤرخ في 07 مارس 2012.

⁽²⁾ د/ نصر الدين هونوي، المرجع السابق، ص 336.

سنعالج من خلال هذا المبحث الحماية التي يمارسها الضبط القضائي لضمان حرية العقار السياحي ، ويسند الضبط القضائي للسلطة القضائية كأصل عام، وإذا مارسه أشخاص تابعين للسلطة التنفيذية " ضباط وأعوان الشرطة"، فإنهم يكونون تحت إشراف ومراقبة السلطة القضائية...⁽¹⁾، ويهدف الضبط القضائي إلى البحث عن الجرائم ومعرفة مرتكبيها، وتقديمها إلى السلطة القضائية المختصة وفقا للإجراءات المحددة قانونا⁽²⁾ إن الاختصاص يتحدد حسب طبيعة الجرائم المرتكبة على العقار السياحي ، وعلى هذا الأساس سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، حيث سنعالج صور المخالفات و الجرائم التي يمكن أن ترتكب على العقار السياحي وتؤدي إلى الإنقاص من قيمته السياحية مع تحديد الجزاءات المفروضة و المنصوص عليها في التشريعات المتعلقة بالعقار السياحي في المطلب الأول، أما فيما يخص المطلب الثاني سنتوقف من خلاله على أهم المنازعات التي يمكن أن يثيرها استغلال و تسيير العقار السياحي مع تحديد طبيعة الجهة المكلفة بنظر النزاع في كل حالة.

المطلب الأول: المخالفات الواقعة على العقار السياحي و الجزاءات المترتبة عنها

تعتبر عملية إحصاء الجرائم التي يمكن أن تقع على العقار السياحي ، و ترتب الجزاء الملائم لكل جرم صورة أخرى لحماية العقار السياحي ، و ذلك عن طريق إحصاء المخالفات التي يمكن أن تقع على العقار السياحي من قبل الأعوان المؤهلين قانونا لذلك ، لذا سنخصص الفرع الأول للحدوث عن عمليات البحث عن المخالفات التي تمس العقار السياحي ، أما الفرع الثاني فسنبين فيه العقاب أو الجزاء المخصص لكل انتهاك يمكن أن يمس الطابع السياحي للعقار السياحي

الفرع الأول : الجرائم الماسة بالعقار السياحي

إن المتفحص لقانون العقوبات يدرك أن المشرع جرم أفعال تقع على أشياء لها قيمة وبعد سياحي و يتعلق الأمر بجرائم " التدنيس والتخريب " التي أدرجها المشرع في القسم الرابع ، من الفصل الخامس الذي كان بعنوان " الجنائيات والجنح التي يرتكبها الأشخاص ضد النظام العمومي " من الباب الأول الذي حملة المشرع

⁽¹⁾ د/ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 266.

⁽²⁾ د/ عمار بوضيف، الوجيز في القانون الإداري، دون رقم الطبعة، دار ريحانة، الجزائر، 1995، ص 199.

الصياغة التالية "الجنايات والجنح ضد الشيء العمومي" ، من الكتاب الثالث المعنون ب: "الجنايات والجنح وعقوباتها" ، من الجزء الثاني الذي عنوانه "التجريم" من قانون العقوبات¹

وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى جريمة التخريب والتدنيس ونصطفي منها تلك الواقعة على أشياء لها قيمة وميزة وخصوصية ذات بعد جمالي سياحي ، و يتعلق الأمر بنص المادتين 160 مكرر 4، مكرر 5 من قانون العقوبات، حيث نصت المادة 160 مكرر 4 على ما يلي: "يعاقب بالحبس من شهرين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20,000 إلى 100,000 دج كل من قام عمدا بإتلاف أو هدم أو تشويه أو تخريب: - نصب أو تماثيل أو لوحات أو أشياء أخرى مخصصة للمنفعة العمومية أو تزيين الأماكن العمومية، ومقامة أو منصوبة من طرف السلطة العمومية أو بواسطة ترخيص منها.

- نصب أو تماثيل أو لوحات أو أية أشياء فنية موضوعة في المتاحف أو في المباني المفتوحة للجمهور" ، في حين نصت المادة 160 مكرر 5 على ما يلي: "يعاقب بالحبس من سنة إلى 10 سنوات وبغرامة من 5,000 إلى 20,000 دج كل من قام عمدا بتدنيس أو تخريب أو تشويه أو إتلاف نصب أو ألواح تذكارية ومغارات وملاجئ استعملت أثناء الثورة التحريرية ، ومراكز الاعتقال والتعذيب وجميع الأماكن الأخرى المصنفة كرموز للثورة..."

وبالتالي يمكن أن نسميها بجريمة المساس بالرموز ذات المنفعة العمومية وتلك المتعلقة بالثورة التحريرية

ولقيام الجريمة يجب توافر مجموعة من الأركان تتمثل في:

أولاً: الفعل المجرم ، عدد المشرع عدة أفعال متنوعة لها معاني معينة وهي:

أ- **فعل الإتلاف:** إتلاف الشيء معناه تغيير حالته الأصلية إلى حالة أخرى بوسيلة معينة، وبالتالي جعل ماله إما الفناء وإما الإنقاص من قيمته.

1- الأمر رقم 66-155 ، المؤرخ في 08 جويلية 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، ج ر عدد 49، المؤرخة في 11 جويلية

ب- **فعل الهدم**: هدم الشيء معناه إزالته والقضاء على معالمه ومحو آثاره فيقال هدم البناء بمعنى أزاله وقضى عليه.

ج- **فعل التشويه**: التشويه نوع من الإلتلاف لكنه يهدف إلى تغيير الحقيقة واستبدال صورة بصورة، صورة حقيقة بأخرى مزيفة، فنقول حينئذ بأنه وقع فعل التشويه⁽¹⁾

د- **فعل التخريب**: تخريب الشيء معناه إدخال عليه ما يغير من حالته الأصلية، بمعنى تغيير جنسه ونوعه، وذلك جزئيا بمعنى أن التخريب يكون جزئي وليس كلي لأنه بذلك يكون هدمًا.

ه- **فعل التدنيس**: ومعناه تغيير صورته الحقيقية وذلك بإدخال ما يبدل من حالته وينقص من قيمته ويحط من بعده وروحانيته.

ثانيا: محل التجريم، والقصد الجنائي ركنان لا بد من تحققهما لقيام الجريمة:

1- **محل التجريم**: جعل المشرع من محل الجريمة أشياء معينة، منها ما وردت على سبيل الحصر ومنها ما وردت على سبيل المثال.

أ- **الأشياء الواردة على سبيل الحصر**: حسب نص المادة 160 مكرر 4 ف 02 والمادة 160 مكرر 5 تتمثل فيما يلي: (النصب، التماثيل، اللوحات، الألواح التذكارية، المغارات والملاجئ المستعملة أثناء الثورة التحريرية، مراكز الاعتقال والتعذيب، الأشياء والوثائق التاريخية المحفوظة في المتاحف)⁽²⁾.

ب- **الأشياء الواردة على سبيل المثال**: من خلال المادة 160 مكرر 4 ف 2 نستشف أن المشرع اعتمد على أسلوب التمثيل من خلال العبارة التالية: " ... أو أشياء أخرى مخصصة للمنفعة العمومية أو تزيين الأماكن العمومية ومقامة أو منصوبة من طرف السلطة العمومية أو بواسطة ترخيص منها، أو أية أشياء فنية موضوعة في المتاحف أو في المباني المفتوحة للجمهور..."

(1) أ/ الفاضل حمّار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 92.

(2) أنظر الفقرة 2 من المادة 160 مكرر 4 و المادة 160 مكرر 5 من الأمر رقم 156/66، المؤرخ في 08 جويلية 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، ج ر عدد 49، المؤرخة في 11 جويلية 1966.

أما المادة 160 مكرر 5 ف1 فذكرت العبارة التالية: "...أو جميع الأماكن الأخرى المصنفة كرموز للثورة..."⁽¹⁾

2- **القصد الجنائي:** والقصد الواجب تحقيقه هنا نوعان: قصد جنائي عام، وقصد جنائي خاص.

أ- **القصد الجنائي العام:** ويتحقق في الجريمة بتوافر العلم والإرادة
 - العلم: يقصد به إدراك الجاني ومعرفته لخطورة الفعل المرتكب وبعدم إباحته وجوازه
 - الإرادة: هي مرتبطة بالعلم لذلك يقال العلم والإرادة، وتعني اتجاه إرادة الجاني إلى ارتكاب الجريمة رغم علمه بمنعها قانونا

ب- **القصد الجنائي الخاص:**

قد يتطلب القانون في بعض الجرائم أن يتوافر لدى الجاني إرادة تحقيق غاية معينة من الجريمة ، فلا يكفي بمجرد تحقق غرض الجاني كما في القصد الجنائي العام ، بل يذهب إلى أكثر من ذلك فيتغلغل إلى نوايا الجاني و يعتدّ بالغاية التي دفعته إلى ارتكاب الجريمة.

و لا يختلف القصد الخاص عن القصد العام من حيث العناصر التي تكوّن كلا منها فطبيعتهما واحدة تقوم على توافر ذات العناصر أي عنصري : العلم و الإرادة، لكن موضوع العلم و الإرادة في القصد الخاص أكثر تحديدا و كثافة منه في القصد العام.⁽²⁾

هذا فيما يخص الجرائم التي نظمها المشرع ضمن أحكام القواعد العامة، أما صور المخالفات التي قد تتم على العقار السياحي فهي متعددة وتختلف باختلاف مكوناته وقد أحصتها بعض النصوص القانونية، كما حددت نفس النصوص الأعوان القانونيين المكلفين بالبحث والتقصي عن مثل هذه الأعمال وهو ما سنتناوله كالتالي:

أولا: المخالفات الواقعة على العقار السياحي

⁽¹⁾ الفقرة 1 من المادة 160 مكرر 5 من نفس القانون.

⁽²⁾ أ/ عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 264.

يمكننا إحصاء بعض المخالفات التي يمكن أن تتم على مستوى العقار السياحي، والتي يمكن أن لا تخرج على الأعمال الآتية:

1- الشغل اللامشروع للأراضي و البناءات غير المرخصة قانونا ، و تتخذ في هذا الإطار إجراءات توقيف الأشغال أو تهديم البناءات و إعادة المواقع إلى حالتها الأصلية في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما.⁽¹⁾

2- التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو الشراء أو منح رخص البناء

3- رفض تزويد أعوان و مفتشي السياحة بالمعلومات أو منعهم من القيام بالرقابة أو إجراء التحريات اللازمة.

4- مخالفة المؤسسات الفندقية لقواعد البناء والتهيئة وفقا لنص المادة 48 من القانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، أو في حالة عدم قيام المؤسسة الفندقية بمهامها على أكمل وجه.

5- في حالة عدم التزام وكالات السياحة و الأسفار بواجباتها التي تضمنها القانون رقم 99-06 المحدد للقواعد التي تحكم نشاط و وكالة السياحة و الأسفار.

6- عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية و دفتر الشروط

7- استعمال مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية بشكل لا يتسجم مع طبيعتهما.

8- مخالفة إجراءات حماية مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و ترقى تهما المتخذة قصد تنميتها⁽²⁾

9- تحويل العقار السياحي و المرافق المبنية طبقا لمخطط التهيئة السياحية عن طبيعتها السياحية⁽³⁾

10- الإخلال بأحكام القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية عند القيام بأشغال البناء⁽¹⁾، كالبناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و المعالم التاريخية و الأثرية.

⁽¹⁾ المادة 30 من القانون رقم 03-03

⁽²⁾ المادة 38 من القانون رقم 03-03.

⁽³⁾ المادة 39 من القانون 03-03.

11- الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازه دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء .

12- عدم احترام مختلف وثائق التعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة.

ثانيا: الأعراف المؤهلون للبحث عن المخالفات المرتكبة على العقار السياحي

طبقا للقانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، فإن المشرع حدد الأجهزة المكلفة بضبط المخالفات داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كالتالي:

أ- هيئات ضبط المخالفات:

جاء في القانون رقم 03-03 المذكور أعلاه ما يلي: "يؤهل لبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا

القانون كل من:

- ضباط وأعراف الشرطة القضائية،
- مفتشي السياحة،
- مفتشي التعمير،
- مفتشي البيئة...⁽²⁾

و بالتالي يبقى ضباط أعراف الشرطة القضائية المحددين في القواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية هيئات ذات الاختصاص العام في مجال ضبط الجرائم حتى وإن كانت مخالفات داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية، أما مفتشي التعمير و البيئة و السياحة، فهم هيئات ذات اختصاص محدد في مجال ضبط المخالفات⁽³⁾

(1) أنظر المادة 76 من القانون 03-03.

(2) أنظر المادة 33 من القانون رقم 03-03 السابق الذكر

(3) تجدر الإشارة إلى أن ضباط و أعراف الشرطة القضائية لا يستطيعون تطبيق التشريع المتعلق بالعقار السياحي على الوجه الذي ينبغي، حيث يتطلب الأمر معرفة كافية و تكوين متخصص كالذي يتلقاه مفتشي السياحة في المدرسة العليا للسياحة.

ويبقى مفتشي السياحة الأعوان الأكثر دراية والأقرب إلى واقع مناطق التوسع والمواقع السياحية، خاصة إذا علمنا أن المشرع اشترط فيهم شرط وحيد في القانون 03-03 لأداء مهامهم، وهو شرط أداء اليمين وفي هذا الإطار جاء في القانون 03-03 المذكور أعلاه ما يلي:

"من أجل أداء مهامهم ، يؤدي مفتشوا السياحة أمام الجهة القضائية المختصة إقليميا القسم الآتي نصه: "أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بعملتي على أكمل وجه، و أن أؤدي مهامي بأمانة و صدق و نزاهة، و أن أكتف سرها، وأتعهد باحترام أخلاقياتها، و ألتزم في كل الأحوال بالواجبات التي تفرضها علي..."⁽¹⁾

وفي إطار ممارسة مهامهم يؤهل الأعوان بالمهام التالية:

- الدخول إلى مناطق التوسع والمواقع السياحية وإلى ورشات إنجاز الهياكل القاعدية وبناء التجهيزات داخل هذه المناطق والمواقع السياحية.
- التحقق من إجراءات تنفيذ أحكام القانون 03-03 في مجال الحماية والتهيئة واستغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية.
- التحقق من توفر الرخص المتعلقة بعمليات الامتياز والتنازل عن الأراضي السياحية المهيأة، وكذا رخص البناء المقررة في هذا القانون.
- التحقق من مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط، وكذا المخططات المعمارية المصادق عليها مسبقا من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة...⁽²⁾
- حسب نص المادة 41 من القانون 02-03 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين مراقبة مدى مطابقة التهيئات المنجزة على الشواطئ مع مخطط تهيئة الشاطئ.

وحسب ما تضمنته المادة 40 من القانون رقم 02-03 المحدد لقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين، يترتب على معارضة المخالفة إعداد محضر يسرد فيه بدقة العون المعين، المؤهل قانونا الوقائع التي عاينها والتصريحات التي تلقاها.

⁽¹⁾ أنظر المادة 34 من القانون رقم 03-03 السابق الذكر.

⁽²⁾ أنظر المادة 36 من نفس القانون.

يوقع كل من العون المعادين ومرتكب المخالفة المحضر، وفي حالة رفض المخالف التوقيع يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية إثبات العكس.

يرسل المحضر حسب الحالة إلى الوالي المختص إقليميا أو الجهة القضائية المختصة في خلال مهلة لا تتعدى خمسة عشر (15) يوما ابتداء من يوم إجراء المعاينة⁽¹⁾

غير أنه بموجب المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية لا يكون للمحضر الذي يعبه الأعوان المكلفين بتقصي الجرائم التي تقع على العقار السياحي قوة إثبات، إلا إذا كان صحىحا في الشكل و يكون قد حرره واضعها أثناء مباشرة أعمال وظيفته و أورد فيه ما قد رآه أو سمعه أو قد رآه بنفسه، كما أضافت المادة 215 من نفس القانون التي جاء في نصها: " لا تعتبر المحاضر أو التقارير المثبتة للجنايات أو الجنح إلا بمجرد الاستدلالات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"⁽²⁾

و أضافت المادة 216 من قانون الإجراءات الجزائية :

(في الأحوال التي يخول القانون فيها بنص خاص لضباط الشرطة القضائية أو أعوانهم الموكلة إليهم بعض مهام الضبط القضائي سلطة إثبات جنح في محاضر أو تقارير تكون لهذه المحاضر أو التقارير حجيتها ما لم يدحضها دليل عكسي بالكتابة أو شهادة الشهود)⁽³⁾

أما بالنسبة للمخالفات فإن المادة 400 من قانون الإجراءات الجزائية نصت على: (تثبت المخالفات إما بمحاضر أو تقارير و إما بشهادة الشهود في حالة عدم وجود محاضر أو تقارير مثبتة لها)⁽⁴⁾

و علىه فإن المحاضر التي يحررها الأعوان المكلفين بتقصي الانتهاكات التي يمكن أن تقع على العقار السياحي مهما كانت درجتها سواء تمثلت في مخالفة، جنحة أو جناية، تأخذ بعين الاعتبار أما بالنسبة للجنايات تبقى المحاضر التي تحرر بمناسبة ارتكابها مجرد وسيلة استدلالية و وفقا لنص المادة 216 من

⁽¹⁾ المادة 35 من نفس القانون.

⁽²⁾ المادة 215 من الأمر رقم 66-155، المؤرخ في 08 جويلية 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، ج ر عدد 49، المؤرخة في 11 جويلية 1966.

⁽³⁾ المادة 216 من نفس القانون.

⁽⁴⁾ المادة 400 من نفس القانون.

قانون الإجراءات الجزائية ، أما فيما يتعلق بالجنح و المخالفات فإن المحاضر المحررة بمناسبة ارتكابها ذات حجىة ما لم يتم نفيها بدليل عكسي بالكتابة أو شهادة الشهود وفقا لنص المادتين 216 و 400 من قانون الإجراءات الجزائية.

أما فيما يخص الضبط القضائي كإجراء ردي لحماية العقار الثقافي فقد اعتبره المشرع وسيلة حمائية للمساحات و المواقع المحمية الثقافية، وذلك ف القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، الذي حدد فيه الهيئات و الأعوان المكلفون بالضبط القضائي ، وكذا المخالفات والجنح التي تقع بالمساحات و المواقع المحمية الثقافية.

أولاً: الأعوان المكلفون بالضبط القضائي ومهامهم

1- الأعوان المكلفون بالضبط: لم يكتفي المشرع بالإحالة إلى قانون الإجراءات الجزائية (ضباط و أعوان الشرطة القضائية) و إنما نص على عدة أعوان، متخصصين في مجال الإرث الثقافي ، وفي هذا الإطار نجد القانون 04-98 ينص على ما يلي:

" يؤهل للبحث عن مخالفات أحكام هذا القانون و معابنتها، فضلا عن ضباط الشرطة القضائية وأعوانها، الأشخاص الآتي بياهم:

- رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به.
- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.
- أعوان الحفظ والتممين والمراقبة"⁽¹⁾

هذا وزيادة على هؤلاء الأعوان يؤهل أيضا مفتشوا التعمير و المهندسون المعماريون و المهندسون المتصرفون الإداريون و التقنيون السامون و التقنيون، اللذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير، أو مصالح الهندسة المعمارية والتعمير في الولاية، وكذا الدليل بالحظائر الثقافية...⁽²⁾

⁽¹⁾ أنظر المادة 92 من القانون رقم 04/98 السابق الذكر.

⁽²⁾ أنظر حسن حميدة، المرجع السابق، ص 79.

بالإضافة إلى شرطة العمران وحماية البيئة، التي مرت بعدة مراحل في الجزائر وقد تم تأسيسها الفعلي بقرار من المديرية العامة للأمن الوطني تحت رقم: 578/أد/أع المؤرخ في 1983/05/09 حيث نص على استحداث فرق العمران وحماية البيئة على مستوى مدينة الجزائر العاصمة.

2- مهام أعوان الضبط

يؤهل أعوان الضبط للبحث عن المخالفات و معاينتها بموجب محاضر بناء على طلب من الوزير المكلف بالثقافة⁽¹⁾

و تجدر الإشارة إلى أن البحث عن المخالفات يجب أن يكون قائما و دائما، أما انتظار طلب الوزير بذلك فهذا أمر لا تعرفه الحماية العريضة و السديدة.

هذا ما نص عليه قانون حماية التراث الثقافي فيما يخص معاينة المخالفات المرتكبة على الأملاك الثقافية عموما، خصوصا الحظائر الثقافية الوطنية التي يمارس فيها سلطة الضبط القضائي "، حيث يحولون في ممارسة مهامهم البحث عن مخالفات تنظيم الحظيرة و معاينتها، وطلب تدخل القوة العمومية.

ومن أجل ذلك يجب أن يختار لممارسة عمل الدليل، بين المرشحين الذين يعرفون الوسط، كما يجب أن يلتقوا تكويننا مناسباً في مجال حفظ الأماكن الثقافية و حمايتها، و يجب أن يحلف الإدلاء لدى المحاكم المختصة أو أن يصدق تقريرهم ما لم يتم دليل يخالفه و يجب على السلطة التي تسير الحظيرة أن تزودهم ببطاقة مهنية وشارة وظيفية و بذل ملائمة.

إن المحاضر التي يجررها الموظفون المؤهلون لها حجة قاطعة إلى غاية إثبات العكس، و من أجل تسهيل مهمة رجال الضبط القضائي في أداء مهامهم دون عراقيل أو صعوبات، قرر القانون عقوبة لكل من أعاق أداء مهمتهم أو اعترض لهم طبقاً للمواد 184 و ما يليها من قانون العقوبات.

(1) أنظر بهمي محمد، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر، (مذكرة ماجستير)، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، مارس 2011، ص 108.

إلا أن هذه المهام، تبقى مجرد حبر على ورق في الواقع، كذلك الحماية القانونية لأعوان الضبط هي مجرد شعار مرسوم في قانون العقوبات، نظرا للمضايقات و الاعتداءات التي يتعرض لها أعوان الضبط عمليا، سواء من العام أو الخاص، كل ذلك يمنعهم من أداء مهامهم على أكمل وجه و يجعلهم ينغمسون في متاهات أقل ما يقال عنها أنها صورة من صور الفساد الإداري، وهذا الأمر كله دافعه الأساسي في النهاية هو قلة الوعي لدى الفرد الجزائري.

ثانيا: المخالفات والجنح

نص القانون 98-04¹ على جملة من المخالفات والجنح، تتمثل فيما يلي:

- 1- إجراء الأبحاث الأثرية دون ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة.
- 2- عدم التصريح بالمكتشفات الفجائية.
- 3- عدم التصريح بالأشياء المكتشفة أثناء الأبحاث الأثرية المرخص بها وعدم تسليمها للدولة.
- 4- بيع أو إخفاء أشياء متأتية من عمليات حفر أو تنقيب مكتشفة بالصدفة أو أثناء القيام بأبحاث أثرية مرخص بها.
- 5- بيع أو إخفاء أشياء متأتية من أبحاث أجريت تحت مياه البحر.
- 6- بيع أو إخفاء ممتلكات ثقافية مصنفة أو مسجلة في قائمة الجرد الإضافي و كذلك الممتلكات الثقافية المتأتية من تقطيعها أو تجزئتها.
- 7- جنحة الإتلاف أو التشويه العمدى لأحد الممتلكات الثقافية المنقولة أو العقارية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو المسجلة في قائمة الجرد الإضافي
- 8- مخالفة التصرف دون ترخيص مسبق في ممتلك ثقافي عقاري أو منقول مصنف أو مسجل في قائمة الجرد الإضافي
- 9- مخالفة القيام بأشغال منشآت قاعدية و إقامة مصانع أو أشغال عمومية كبرى أو خاصة، أو تشجير أو قطع أشجار.

1- القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية الممتلكات الثقافية السابق الذكر.

وعموما رغم قيمة و أهمية الضبط القضائي الردعي الخاص بالمساحات و المواقع المحمية الثقافية إلا أنه في الواقع لا يحقق الجدوى المطلوبة و المنتظرة منه، وذلك بسبب التدهور الخطير الذي تشهده هذه المساحات، نتيجة لعدم استشعار خطورة هذا التدهور سواء بالنسبة للمواطنين أو السلطات العامة⁽¹⁾، و بالتالي فإن نجاعة هذه الوسيلة تقوم على أساس الوعي و المشاركة البناءة.

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن الجرائم الواقعة على العقار السياحي

حدد المشرع المخالفات وأقر لها عقوبات، تارة مدنية وتارة إدارية، وغالبا جزائية، وتمثل هذه العقوبات فيما يلي:

أولا : العقوبات الإدارية الرامية لحماية العقار السياحي

وضع المقتن الجزائري مجموعة من العقوبات و الجزاءات الإدارية لكل عمل يمس بمكونات العقار السياحي تتراوح ما بين: الإنذار والغلق والسحب المؤقت و النهائي أو رفض التجديد للرخص أو الاعتماد بالنسبة للدليل السياحي وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-224 المحدد لشروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة وكىفيات ذلك بالإضافة إلى الإنقاص من الرتبة بالنسبة للمؤسسات الفندقية المصنفة و المطاعم.

فمثلا نص القانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة جاء في المادة 72 منه بعض العقوبات الإدارية التي تتمثل في:

(دون المساس بالمتابعات القضائية ، تترتب لأي مخالفة لأحكام هذا القانون إحدى العقوبات الإدارية الآتية:

- الإنذار
- التخفيض من الرتبة
- السحب المؤقت للرخصة ،

⁽¹⁾ / أناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، (أطروحة دكتوراه)، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2007.

- السحب النهائي للرخصة

تصدر العقوبات و تبلغ إلى المؤسسات الفندقية من طرف السلطة المكلفة بالسياحة التي سلمت الرخصة⁽¹⁾

فبالنسبة للإنذار يكون في الحالات التالية:

- 1- عدم الوفاء بالالتزامات المهنية ،
- 2- صدور حكم قضائي بسبب عدم التنفـيـذ الجزئي و غير المبرر للالتزامات التعاقدية تجاه الزبائن أو مع الشركاء⁽²⁾

أما بالنسبة للعقوبة الإدارية المتمثلة في التخفيض من الرتبة للمؤسسة الفندقية المعنية حسب نص المادة 74 من القانون 01-99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة ، يوقع في حالت عدم تطابق أوصاف المؤسسة الفندقية مع ما تستلزمه الرتبة التي صنفت فيها المؤسسة الفندقية ، و دون أن ننسى الغلق⁽³⁾ لمدة أسبوع كجزاء إداري للمؤسسة الفندقية ، و نجد بأن القانون 06-99 المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالة السياحة و الأسفار حدد في المادة 32 حالات السحب المؤقت للرخصة لمدة ستة أشهر في الحالات التالية:

- 1- بعد إنذارين ،
- 2- انتفاء شروط تسليم الرخصة ،

وأضافت المادة 33 من القانون 06-99⁽⁴⁾ حالات السحب النهائي لرخص وكالات السياحة و

الأسفار والتي تتمثل في الحالات الآتية:

- 1- إذا لم يمتثل الوكيل للشروط المحدد في حالت السحب المؤقت للرخصة بعد إعداره ،
- 2- في حالت الخطأ أو التقصير المهني البالغ لالتزاماته المهني
- 3- إذا تمت إدانة صاحب الوكالة أو الوكيل أو ثبوت تواطؤ أحدهما أو كليهما بتشويه أو إتلاف أو نهب

⁽¹⁾ المادة 72 من القانون 01-90

⁽²⁾ المادة 73 من نفس القانون.

⁽³⁾ المادة 73 من نفس القانون.

⁽⁴⁾ القانون رقم 06-99، المؤرخ في 04 أفريل 1999، المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالات السياحة والأسفار، ج ر عدد 21، المؤرخة في 7 أفريل 1999.

أو سرقة أو تخريب التراث الوطني التاريخي أو الإضرار بالمساحات الطبيعية أو المساعدة على ذلك⁽¹⁾ وفي حالة عدم نفع العقاب الإداري في حماية العقار السياحي نلجأ إلى العقاب المدني.

ثانياً : العقوبات المدنية الرامية لحماية العقار السياحي

أقرت المادة 26 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية أقرت بأن لا يمكن إعادة بيع أو تأجير الأراضي المكتسبة في إطار هذا القانون ، قبل انتهاء أشغال تهيئتها من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقاً لمخطط التهيئة السياحية و دفتر الشروط، كما أضافت المادة 28 من القانون 03-03، أن كل بيع أو تأجير للأماكن الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي يجب أن يكون محل إشعار للوزارة المكلفة بالسياحة قصد تمكين الوكالة من ممارسة حق الشفعة ، و في حالة التنازل أو التأجير يلتزم المستفيد أو المستأجر باحترام مواصفات دفتر الشروط ، و كجزء من حماية مدني أو حماية مدنية للعقار السياحي نصت المادة 46 في فقرتها الأولى على مايلي: (كل عملية بيع و شراء لقطع أراض متواجدة في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، تمت خلافاً لأحكام المادتين 26 و 28 من هذا القانون تعد باطلاً و لا أثر لها)⁽²⁾

كما تضمنت أحكام الفقرة الأولى من نص المادة 12 من الأمر رقم 04-08 المحدد لشروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية المعدل و المتمم جزاء مدني لحماية العقار السياحي أثناء عملية إستثماره ، إذ يترتب على كل إخلال من المستفيد من الامتياز و للالتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء ، إتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً . و إذا لم تجدي أيضا الجزاءات المدنية لردع المعتدين على العقار السياحي يبقى الحل الوحيد في هذه الحالة هو اللجوء إلى العقوبات الجزائية.

ثالثاً : العقوبات الجزائية الرامية لحماية العقار السياحي

⁽¹⁾ المادة 76 من القانون 01-99.

⁽²⁾ الفقرة الأولى من المادة 46 من القانون رقم 03-03.

لا يخلوا أي نص قانوني يتعلق بأحد مكونات العقار السياحي من عقوبات جزائية يتم فرضها على الجرائم الواقعة على العقار السياحي من أجل حمايتها دون إغفال تفعيل النصوص الواردة في قانون العقوبات التي لها صلة بحماية العقار السياحي، فمثلا نجد في نص المادة 93 من القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، أنه يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم و وفقا لقانون العقوبات.

كما يمكن اعتبار العقوبة التي جاء بها القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها عقوبة جزائية و التي تتمثل في الهدم يفرضها القضاء بعد معاينة الأعوان المؤهلين قانونا للبناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية و المعالم التاريخية و الأثرية و بحماية البيئة والساحل و تحريم محضر عن الواقعة و تباشر عملية الهدم التي تقع أعبائها على المخالف⁽¹⁾

أما القانون رقم 03-03 فقد نص في أحكامه على عقوبة جزائية في حال نتج عن استعمال و استغلال مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية تشويها لهما، تكون العقوبة الحبس من ستة أشهر إلى سنتين و بغرامة تتراوح ما بين مائتي ألف دينار إلى مئتي ألف دينار، أو بإحدى هاتين العقوبتين، و في حالة العود تضاعف العقوبة⁽²⁾، و بشكل عام فإن المقتن الجزائري وضع عقوبات جزائية في كل تشريع متعلق بأحد مكونات العقار السياحي كالقانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، و القانون رقم 11-02 المتعلق بحماية المجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.

المطلب الثاني : المنازعات المرتبطة بالعقار السياحي

سنحاول من خلال هذا المطلب تحديد المنازعات التي يمكن أن تثور أمام القضاء و تدور على العقار السياحي في الفرع الأول، ثم نبين الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع الواقع حول العقار السياحي في الفرع الثاني.

⁽¹⁾ المادة 16، 17، 18 من القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 2008.

⁽²⁾ المادة 45 من القانون رقم 03-03.

الفرع الأول : تحديد المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي المطروحة أمام القضاء

تتعدد الإشكالات التي تنبثق عنها الأعمال التي تقع على العقار السياحي ، مما ينجر عنها حدوث ما يعرف بمنازعات العقار السياحي تتمثل في القضايا الناشئة عن اكتساب العقار السياحي القابل للبناء ، أو المنازعات الناشئة عن استغلال العقار السياحي ، و التي سنوضحها في ما يلي:

أولاً : المنازعات المتعلقة باكتساب العقار السياحي

هذا النوع من المنازعات يتعلق بأملاك الخواص ذات الطابع السياحي و التي لا تتم تهيئتها إلا بموجب أحكام مخطط التهيئة السياحية للمنطقة المعنية ، لذا إذا تم إعلام المالك الخاص برغبة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في اقتناء عقاره السياحي عن طريق ممارسة حقها في الشفعة ، و رفض المالك الأمر في هذه الحالة نطبق الحكم الذي جاءت به المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية التي جاء نصها: (في حالة غياب اتفاق بالتراضي مع المالك ، تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة)⁽¹⁾

من خلال نص المادة نستخلص بأنه في حالة ما إذا قرر المالك أن يبيع عقاره المشمول بمخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة وديها و بالتراضي ، للوكالة أن تباشر باقتناء العقار موضوع البيع عن طريق حق الشفعة الإدارية ولو تم ذلك من دون موافقة مالكة ، مقابل عوض يتم تحديده عن طريق القضاء.

ووفقا لنص 22 الفقرة 2 من القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية التي جاء فيها: (عندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية ، يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة ، اقتناء هذه الأراضي وفقا للتشريع و التنظيم الساري المفعول ،

(1) المادة 09 من القانون رقم 06-385.

المتعلقين بترع الملكية من أجل المنفعة العمومية⁽¹⁾، يتضح لنا إمكانية إثارة نوع آخر من المنازعات التي تتعلق بإجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية أيضا المتعلق بالعقار السياحي المملوك للخواص فإذا لم تستطع الوكالة الوطنية اقتناء العقار السياحي القابل للبناء للملوك للخواص وفقا لاتفاق ودي يكون في هذه الحالة للوزير المكلف بالسياحة أن يباشر بإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية للعقار موضوع التصرف، و من المعلوم أن مثل هذا الإجراء يكون بعوض يدفع للمالك و هنا إذا لم يقتنع المالك بالمقابل له أن يلجأ للقضاء من أجل المطالبة بتعويض يكون مماثلا لقيمة العقار الحقيقي، و غير ذلك يمكن أن لا يستجيب المالك لإجراء نزع ملكيته و يرفضه، و لا يكون أمامه إلا القضاء لتحصيل حقه، وذلك عن طريق رفع قضية أمام القضاء الإداري⁽²⁾

ثانيا : المنازعات الناتجة عن ارتكاب مخالفات على العقار السياحي

يترتب على المخاطر التي يحررها مفتشي السياحة أو أحد الأعوان المؤهلين في حالة وجود مخالفات عقوبات تتراوح بين العقوبات الإدارية و العقوبات الجزائية، وفي هذه الحالة قد يتم اللجوء إلى القضاء إذا تم ارتكاب أحد المخالفات التي تؤدي إلى ذلك كما أشرنا إليها سابقا، ومثال ذلك ما نصت عليه أحكام المواد من 45 إلى 49 من القانون المحدد للقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين⁽³⁾ و المواد من 44 إلى 50 من القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية⁽⁴⁾ و الأحكام المتعلقة بالعقوبات الجزائية التي تقررها الجهات القضائية.

ثالثا : المنازعات الناتجة عن استعمال و استغلال العقار السياحي

ينتج نزاعات عن سوء التسيير أو عن عدم احترام المستثمرين للالتزامات المنصوص عليها في دفاتر الشروط الملحقة بعقود استغلال العقار السياحي، كالمنازعات الناشئة عن إبرام العقد أو فسخه أو تنفيذه أو غيرها من المسائل التي يمكن أن تثار أثناء تسيير العقار السياحي.

(1) الفقرة الثانية للمادة 22 من القانون رقم 03-03.

(2) أ/ اعمر بجاوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2008، ص 56.

(3) أنظر المواد من 45 إلى 49 من القانون رقم 03-02.

(4) أنظر المواد من 44 إلى 50 من القانون رقم 03-03.

الفرع الثاني : الجهة القضائية المختصة في حل 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 أمامها ، سواء كان قضاء عادي أو قضاء إداري، و لتحديد الاختصاص القضائي يجب أن يأخذ القاضي المعايير التالية : محل النزاع فيما يتعلق بالأموال الوطنية العمومية و الخاصة ، طبيعة التصرفات فيما إذا كان عقد إداري أو عقد مدني ، دو أن نهمل المعيار الموضوعي المرتبط بوجود أحد الأطراف من الأشخاص الإداري العمومية. (1)

وبالاستناد إلى نص المادة 40 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، التي جاء في

نصها:

(في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار ، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات و الدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية ، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال)⁽²⁾، فإن مسألة الاختصاص الإقليمي في مجال العقار السياحي لا تطرح أية إشكالات طالما أن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات هي الجهة التي يقع بدائرتها العقار محل المنازعة سواء كانت جهة قضائية عادية أو جهة قضائية إدارية.

أولاً : منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء الإداري

تنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على:

(1) د / مخلوف بوجردة : العقار الصناعي ، الطبعة الثالثة ، الجزائر ، دار هومة ، الجزائر ، ص103

(2) الفقرة الأولى للمادة 40 من القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، المؤرخة في 23 أبريل 2008.

(المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها)⁽¹⁾

استناداً لما جاء في المادة يمنح الاختصاص للقاضي الإداري في كل نزاع تكون الدولة، الولاية، البلدية و المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيهما، سواء كانت مدعية أو مدعى عليها.

و فيما يخص العقار السياحي المدرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية فإن كل المنازعات المتعلقة به تخضع للقضاء الإداري و يطبق عليها القانون العام، أما المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي المدرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة فجزء منها يختص به القضاء الإداري و جزء آخر يختص به القضاء العادي، و في كل الحالات يطبق القاضي القواعد المطبقة على الأملاك الخاصة لأنها تخضع لأحكام مزدوجة بعضها مستمدة من القانون الخاص و البعض الآخر من القانون العام و على القاضي المطروح عليه النزاع التحقق من الهيئة الإدارية المخولة لرفع الدعوى أو توجيه الدعوى ضدها، و عليه تكون من اختصاص القضاء الإداري كل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي الذي يشكل من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية و جزء من الأملاك الوطنية الخاصة و تكون الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باعتبارها شخص معنوي عام في إطار ممارستها لنشاطها⁽²⁾ و في علاقتها مع الدولة ممثلة لوزير السياحة الذي يعتبر ممثلاً للدولة طبقاً لنص المادة 09 من قانون الأملاك الوطنية، والتي تخص الأملاك الوطنية الخاصة، في حين أن نص المادة 10 قانون الأملاك الوطنية تتعلق بالأملاك الوطنية العمومية.

ثانياً : منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء العادي

طبقاً لنص المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديدها قانوناً أساسياً التي جاء فيها:

(1) المادة 800 من القانون 08-09.

(2) عياد وهاب، المرجع السابق، ص 18.

(تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة و تعد تاجرة في علاقاتها مع الغير)⁽¹⁾، تكون كل المنازعات التي تكون فيها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة قد تعاملت مع غير الدولة و ذلك باعتبارها تخضع لقواعد الخاص من اختصاص القضاء العادي.

كما أن المنازعات المتعلقة التي يمكن أن تثور حول استغلال العقار السياحي مثلا عن الامتياز فقد تخضع للقضاء العادي ، فبدون شك المنازعات التي تنشأ بين صاحب الامتياز و الغير حول تنفيذ عقد الامتياز تخضع لاختصاص القاضي العادي ، كونها منازعات بين الخواص خاصة تلك المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية.

(1) الفقرة الثانية للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 98-70.

خاتمة الفصل الثاني

خلاصة لكل ما سبق تناوله في هذا الفصل يمكن القول أنهم من أجل تفعيل حماية العقار السياحي على أتم وجه لا بد من تكاتف جميع الجهات الفاعلة لحماية هذه الثروة الوطنية ، و إعمال جميع النصوص القانونية المنظمة لاستعمال و استغلال العقار السياحي بدقة دون الخروج على النظام العام لهذه القوانين

و لحماية العقار السياحي من كل ما يمكن أن يقع عليها من جرائم لا بد من تقصي هذه الأخيرة من قبل الأعدان المؤهلين بمهام البحث عن مخالفات أحكام النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي ، وتطبيق الجزاءات الواجبة على كل جرم سواء كانت عقوبات إدارية أو مدنية أو جزائية ، التي لا تتم إلا بعد النظر فيها من قبل القضاء المختص في المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي.

من خلال ما تم التعرض إليه عبر فصول هذه الدراسة، تبين لنا أن الإطار القانوني للعقار السياحي والثقافي من بين المسائل التي أولاها المكنن الجزائري باهتمامه منذ الاستقلال، و من أجل تكريس هذا الاهتمام أصدر العديد من النصوص القانونية المتعلقة إما بتحديد المقصود بالعقار السياحي مع تعداد مكوناته و إنشاء الهيئات التي تسند لها وظيفة الرقابة و التسيير، بالإضافة إلى وضع أسس حماية العقار السياحي لما يشكله من قيمة وطنية تمس جميع القطاعات و المجالات.

فالعقار السياحي عبارة عن عقار يشغل مساحة أرضية يتمتع بمجموعة من المعطيات التي تجعل منه قبلة سياحية، والمكنن الجزائري لم يحدد تعريفا دقيقا للعقار السياحي من خلال النظام القانوني الذي خصه به وإنما اكتفى بتعداد المناطق و المواقع العقارية التي تصلح أن تدخل فيما يسمى بالعقار السياحي.

و مما استطعنا الوقوف عليه من نصوص قانونية مؤطرة للعقار السياحي تبين لنا أن:

1- المواقع السياحية من مكونات العقار السياحي، وهي تشكل بالأساس المادة الأولى التي ينطلق منها ما يسمى بمناطق التوسع السياحي وهي أيضا من عناصر العقار السياحي، فالمواقع السياحية تشمل كل موقع يحتوي على مقومات يمكن أن تطور لتصبح ذات قيمة سياحية، وبعد أن يتم تصنيف وتحديد المواقع السياحية تتحول لتصبح مناطق توسع و مواقع سياحية، تتم تهيئتها وفقا للشروط الواردة في مخططات التهيئة الخاصة بها و التي يأتي على رأسها مخطط التهيئة السياحية الذي يضع بدقة الإطار القانوني لاستثمار العقار السياحي في هذه المنطقة سواء تعلق الأمر بالعقار السياحي القابل للبناء لإنشاء منشآت سياحية، أو العقار السياحي الغير القابل للبناء لحساسيته كونه قد يكون ذو قيمة مادية أو معنوية للدولة و لدى جميع المواطنين، والذي يشمل المواقع التاريخية والطبيعية و الأثرية، وهنا نتوقف عند ما يسمى بالمناطق المحمية التي تشكل هي الأخرى إحدى مكونات العقار السياحي سواء كانت محميات أثرية أو طبيعية، هذا التنوع في البنية الأساسية لتشكيلة العقار السياحي يوضح أيضا ضرورة وجود قاعدة قانونية تحوي مختلف العمليات التي تقع على العقار السياحي.

2- إلى جانب ذلك فقد وجدنا بأن العقار السياحي نموذج لتعدد الطبيعة القانونية للملكية العقارية فيه فهو بحق العقار الذي يمكن أن نقول بأنه يضم جميع أشكال الملكية، إذ يمكن أن يكون العقار السياحي من الأملاك الوطنية العمومية و الخاصة أو من أملاك الخواص.

3- كما أن المقتن الجزائري حدد الإطار المؤسساتي لتسيير العقار السياحي عبر مختلف أرجاء الوطن فأوجد مؤسسات تقوم بتسيير العقار السياحي بمكوناته، وتتولى العمليات الإدارية و التنظيمية الخاصة باستغلال و استعمال العقار السياحي إلى جانب حمايته من مختلف أوجه الاعتداء التي تضر بطابعه السياحي ، هذه الهيئات الوطنية و المحلية تلعب دورا هاما في الارتقاء بالمستوى السياحي الذي تتطلع الجزائر إلى تحسينه من خلال ضبط النظام القانوني للعقار السياحي ، ولكي يعطي العقار السياحي النتيجة المرجوة منه لابد من أن تتم عملية استغلاله هو استعماله على نهج قانوني ، لأجل ذلك وضع المقتن الجزائري عدة صيغ تستثمر من خلالها المقومات السياحية التي توجد بالعقار السياحي ، و التي تختلف باختلاف الطبيعة القانونية للعقار السياحي و بحسب نوعيته.

4- و أمام كل ذلك تبرز ضرورة حماية العقار السياحي بشكل مستدام للحفاظ عليه فهو يشكل ثروة وطنية ذات أبعاد إستراتيجية تتعلق بتحسين الاقتصاد الوطني و ترقية المجتمع مع تطویر صورة الجزائر السياحية ، فالعقار السياحي من الموارد المستدامة و التي لا يفنى مخزون عطائها السياحي وانطلاقا من هذا كرس المقتن الجزائري عدة إجراءات لحماية العقار السياحي وفق رؤية قانونية و تنموية تضمن عدم المساس بثروات العقار السياحي ، لأجل ذلك حاول استغلال جميع الآليات القانونية و غير القانونية من أجل توسيع أطر حماية العقار السياحي.

5- غير أن من خلال استقراءنا لمختلف النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي لا حظنا بأن المقتن الجزائري نظم العقار السياحي من خلال جملة من النصوص القانونية المتعلقة بالسياحية أو غيرها من المجالات ذات الصلة ، و في المقابل نجد أن العقار السياحي ما زال غير مستغل و محمي على أحسن وجه ، الأمر الذي يظهر بأن المقتن لم يستطع ضبط النظام القانوني الخاص بالعقار السياحي.

6- رغم كل ذلك يبقى العقار السياحي من بين أهم صور العقار الموجه للاستثمار أو العقار الاقتصادي الذي يمكن أن يشكل انطلاقة اقتصادية ناجحة تحقق الجزائر من خلالها التنمية الشاملة التي تصبو إليها.

بالرغم من كل القوانين المنظمة لخدمة و حماية العقار السياحي و الثقافي ، إلا أننا نسجل بعض النقائص التي لا يزال يعاني منها هذا المجال ، ولسد هذه الثغرات و تحقيق الحماية للعقار السياحي و الثقافي نقترح ما يلي :

- أولاً: فيما يخص تفعيل الوعي والثقافة القانونية السياحية لدى الفرد والإدارة من جهة، والتطوير من آليات ومكتر مات العمل والحماية الميدانية من جهة ثانية نقترح:
- تفعيل الدور الجماعي، جمعيات حماية البيئة والجمعيات الثقافية خصوصاً للتوعية في المجال السياحي عموماً، وفي مجال حماية العقار السياحي بمختلف مجالاته خصوصاً
 - إشراك وسائل الإعلام المكتوبة، المسموعة، والمرئية خصوصاً، ودورها في إبراز قيمة الفضاءات العقارية السياحية التي تزخر بها الجزائر، وكذا التوعية بمخاطر المساس بهذه الفضاءات، والأهم هو إرساء ثقافة قانونية وسياحية في ذهنية المواطن.
 - إشراك الطبقة المثقفة و لاسيما المختصة في القانون عامة والقانون العقاري خاصة عند وضع قواعد الحماية.
 - الاعتماد على المناهج العلمية في كيفية تطبيق وتجسيد قواعد الحماية على أرض الواقع، من خلال المرحلية والتدرج عند رسم خطط وبرامج العمل والتطبيق الميداني.
 - المباشرة الفعلية والميدانية للإدارة المكلفة بالسياحة والإدارة المكلفة بالثقافة لعمله في مجال تقديم الاستشارة المسبقة في مجال منح رخصة البناء.
 - إشراك أهل الاختصاص والخبراء والتقنيين عند إعداد ووضع مختلف المخططات التي ترسم وتجسد سياسة الدولة في مجال حماية العقار السياحي بمختلف مجالاته، مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصيات هذه الأخيرة.
 - تجسيد وتطبيق واحترام الارتفاقات المعدة لصالح المساحات والمواقع المحمية، والساحل والمياه الحموية.
 - العمل على إيجاد سياحة شتوية بديلة للسياحة الصيفية المتواجدة والمتمركزة في الشواطئ، وهذا لا يأتي إلا بتطوير منابع المياه الحموية وحمايتها وتأمينها ودعم مؤسساتها مادياً وبشرياً، من خلال تكوين إطار بشري متخصص، وتحسين نوعية الخدمات والرقي بها وتجسيد كل ذلك ميدانياً.
 - تجاوز مرحلة الخبر على ورق بالنسبة لصلاحيات هيئات الضبط بجعلها مجسدة على أرض الواقع، مع توفير الدعم المادي لها لإيجاد مناخ مناسب للعمل وتجاوز الاعتراضات والمضايقات الميدانية من جهة، ومن جهة أخرى تشديد الرقابة عليها من خلال وجوب الإسراع ف التدخل لتسوية الوضعيات ومعاينة المخالفات ، قبل استفحالها وفرض الأمر الواقع ووضع حد لظاهرة التسامح مع المخالفين، وضوابط لتوقيع المسؤولية الشخصية

عليها في حالة التهاون أو عدم المبالاة.

- القضاء على المركزية في إجراءات التصنيف والاقتناء ، والضبط لمختلف أصناف العقار السياحي.

وعموما تحقيق الحماية قائم في النهاية على إيجاد وعي ومطالبة اجتماعية قوية ومستمرة وتعاون ومشاركة مختلف شرائح المجتمع، وخاصة أولئك اللذين يتواجدون بأي صفة ضمن أحد مجالات العقار السياحي.

ثانيا: فيما يخص الجانب القانوني: نقترح ونلتمس ما يلي:

بالنسبة لكشف الهوية للعقار السياحي:

- تعديل المادة 03 ف 07 من قانون التوجيه العقاري بحذف عبارة المساحات والمواقع المحمية، واستبدالها بعبارة العقار السياحي.

- ملزمة شتات النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بالعقار السياحي بمختلف مجالاته، في تقنين واحد للتسهيل على الباحث والإدارة والقضاء في باب المنازعات.

- تعديل القانون 98-04 من خلال تعديل المواد التالية:

- المادة 02 ف 01، بتوضيح الغموض حول تملك الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، للتراث الثقافي، مع إدراج الممتلكات الثقافية الوقفية حتى تتطابق مع باقي المواد.

- المادة 05 وجعل الأصل في الاقتناء هو التراضي، والاستثناء هو نزع الملكية والشفعة.

- المادة 13 ف 02 وإضافة ما يفصل لنا إجراءات التبليغ قرار التسجيل في قائمة الجرد الإضافي.

- المادة 18 بإعادة النظر في إقصاء الأملاك الثقافية الوقفية من آثار التصنيف ، وكذا توضيح مدة الأجل بين إبداء الملاحظات من المالكين، وتسليم الاعتراضات والدفتري الخاص إلى اللجنة الوطنية.

- المادة 20 وإضافة إجراء التبليغ لقرار التصنيف إلى المالكين.

- المواد 15، 21، 23، 25، 27، 31 بجعل الأنشطة المذكورة فيها خاضعة لترخيص من الوالي.

- المادة 49 وجعلها أكثر وضوح و دقة وذلك بتحديد التصرفات التي تتم على الممتلك الثقافي العقاري

إضافة مواد صريحة ضمن أحكام القانون 98-04 كما يلي:

- مواد صريحة في الفصل الأول منه.

- مادة صريحة يتم النص فيها على تقديم إعانات وتحفيزات للممتلكات الثقافية التابعة للأملاك الوقفية.
- مادة صريحة تقضي بتعويض الخواص كأثر من آثار التصنيف للممتلكات الثقافية.
- مواد صريحة في الفصل الثاني منه تبين لنا دور اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية، وكذا الوزارة المعنية بشكل واضح ومفصل، وكذلك بخصوص انتهاء التصنيف لا بد من توضيح المعنى (إما أنه لا يوجد تصنيف، وإما أنه ينتهي طبقاً لقاعدة توازي الأشكال).

كل ذلك للأسباب السابق عرضها في هذه المذكرة والمحتمل صحتها أو خطأها، فإن ثبتت صحتها فالأجر أجرين، وإن ثبت العكس فالأجر أجر واحد.

أولاً: القرآن

سورة التوبة

ثانياً: النصوص القانونية

1- الأوامر

أ- الأمر رقم 66-62، المؤرخ في 02 مارس 1966، المتعلق بالمناطق و الأماكن السىاحية، الجريدة الرسمية عدد 28، المؤرخة في 08 أبريل 1966.

ب- الأمر رقم 66 - 156، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 11 يونيو 1966، المعدل بالقانون رقم 11-14، المؤرخ في 02 غشت 2011، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 10 غشت 2011.

ج- الأمر رقم 66-155، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية عدد، المؤرخة في، المعدل و المتمم بالقانون رقم 06-22، المؤرخ في 20 ديسمير 2006، الجريدة الرسمية عدد 84، المؤرخة في 24 ديسمير 2006

د- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 20 يونيو 1975، الجريدة الرسمية عدد 31، المؤرخة في 13 ماي 1975.

2- القوانين

1- القانون رقم 84 - 12، المؤرخ في 23 يونيو 1984، المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 26 يونيو 1984.

2- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، المعدل بالقانون رقم 95-26، المؤرخ في 27 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية 55، المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

قائمة المصادر والمراجع

- 3- القانون 90-29 ، المؤرخ في 01 دىسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية عدد 52 ، المؤرخة بتاريخ 02 دىسمبر 1990 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 ، المؤرخ في 14 غشت 2004 الجريدة الرسمية عدد 51 ، المؤرخة بتاريخ 15 غشت 2004.
- 4- القانون رقم 90-30 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المؤرخ في أول دىسمبر 1990 ، الجريدة الرسمية عدد 52 ، المؤرخة في 02 دىسمبر . 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 ، المؤرخة في ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، المؤرخة في 03 غشت 2008
- 5- القانون رقم 91-11 ، المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، المحدد للقواعد المتعلقة بتزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، المؤرخة في 08 ماي 1991 ، المعدل بالقانون رقم 04-21 ، المؤرخ في 29 دىسمبر 2004 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، الجريدة الرسمية عدد 85 ، المؤرخة في 30 دىسمبر 2004
- 6- القانون رقم 98-04 ، المؤرخ في 15 يونيو 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، المؤرخة في 17 يونيو 1998 .
- 7- القانون رقم 99-01 ، المؤرخة في 06 يناير 1999 ، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة ، الجريدة الرسمية العدد 02 ، المؤرخة في 10 يناير 1999
- 8- القانون رقم 99-06 ، المؤرخ في 04 أبريل 1999 ، المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالات السياحة و الأسفار ، الجريدة الرسمية عدد 21 ، المؤرخة في 07 أبريل 1999.
- 9- القانون رقم 01-20 ، المؤرخ في 12 دىسمبر 2001 ، المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 77 ، الصادرة بتاريخ 15 دىسمبر 2001 .
- 10- القانون رقم 02-02 ، المؤرخ في 05 فبراير 2002 ، المتعلق بحماية الساحل و تنميته ، الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 12 فبراير 2002.
- 11- القانون رقم 03-01 ، المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

قائمة المصادر والمراجع

- 12- القانون رقم 03-02 ، المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السباحية للشواطئ ، الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003
- 13- القانون رقم 03-03 ، المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السباحية ، الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003 ، المعدل بالأمر رقم 08-04 ، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، المحدد لشروط و كىفيات منح امتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية عدد 49 ، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.
- 14- القانون رقم 03-10 ، المؤرخ في 19 يوليو 2003 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 43 ، المؤرخة في 20 يوليو 2003 .
- 15- القانون رقم 05-12 ، المؤرخ في 04 غشت 2005 ، الجريدة الرسمية عدد 60 ، المؤرخة في 04 سبتمبر 2005.
- 16- القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية عدد 21 ، المؤرخة في 23 أبريل.
- 17- القانون رقم 08-15 ، المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها الجريدة الرسمية عدد 44 ، المؤرخة في 2008.
- 18- القانون رقم 10-02 ، المؤرخ في 29 يونيو 2010 ، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الاقليم ، الجريدة الرسمية عدد 61 المؤرخة في 31 أكتوبر 2010.
- 19- القانون رقم 11-02 ، المؤرخ في 17 فبراير 2011 ، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 13 ، المؤرخة في 26 يونيو 2011.

3- النصوص التنظيمية

- 1- المرسوم 66-75 ، المؤرخ في 04 أبريل 1966 ، المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق . بالمناطق و الأماكن السباحية ، الجريدة الرسمية عدد 28 ، المؤرخة في 08 أبريل 1966 .

قائمة المصادر والمراجع

2- المرسوم رقم 68-281 ، المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 ، المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن والآثار التاريخية والطبية ، الجريدة الرسمية عدد 07 ، المؤرخة في 23 يناير 1968 ، الملغى بالقانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي ، الجريدة الرسمية عدد 44 ، المؤرخة في 17 يونيو 1998

3- المرسوم رقم 85-14 ، المحدد لشروط تخصيص أماكن التخزين و استغلالها ، الجريدة الرسمية عدد ، المؤرخة في 27 يناير . 1985 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-138 المؤرخ . في 26 ماي 2001 ، الجريدة الرسمية عدد 30 ، المؤرخة في 27 ماي 2001

4- المرسوم رقم 88-232 ، المؤرخ في 05 نوفمبر 1988 ، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي ، الجريدة الرسمية عدد 51 ، المؤرخ في 14 ديسمبر 1988 .

5- المرسوم التنفيذي 2000-46 ، المؤرخ في 01 مارس 2000 ، يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد تنظيمها و سيرها و استغلالها ، الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 05 مارس 2000

6- المرسوم التنفيذي رقم 07-69 ، المؤرخ في 19 فبراير 2007 المحدد لشروط و كىفيات منح امتياز استعمال و استغلال المياه الحموية ، الجريدة الرسمية عدد 13 ، المؤرخة في 21 فبراير 2007

4- القرارات الوزارية

القرار الممضي في 18 مارس 2008 ، يحدد الاعتماديين النموذجين للدليل في السياحة و كذا بطاقة الدليل في السياحة ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، المؤرخة في 28 ماي 2008

ثالثا: المؤلفات

1- أفرام البستاني، منجد الطلاب، دار المشرق، بيروت، الطبعة 46، 1999، ص 489.

2- نصر الدين هنوني : الوسائل القانونية و المؤسساتية لحماية الغابات في الجزائر ، دون ذكر رقم الطبعة ، الجزائر ، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر ، 2001

قائمة المصادر والمراجع

- 3- محي محمد مسعد ، الإطار القانوني للنشاط السياحي و الفندقى ، المكذب العربى الحديث ، الإسكندرية ، الطبعة الأولى ، 1998.
- 4- سوزان على حسن، الأجهزة والمنظمات السياحية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، بدون رقم الطبعة، 2002
- 5- اسماعيل شامة : النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقارى ، دراسة و وصفية تحلى لىة ، دار هومة ، الجزائر، بدون رقم طبعة ، 2004 ،
- 6- رشيد خلوفى، قانون الأسرة حسب آخر التعديلات، الطبعة الأولى، كليك للنشر، المحمدية الجزائر، 2011
- 7- نورة منصورى، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، بدون رقم الطبعة، 2010
- 8- خالد مصطفى قاسم، إدارة البيئة والتنمية المستدامة فى ظل العولمة المعاصرة، الدار الجامعية، مصر، بدون رقم طبعة، 2007
- 9- عمار بوضياف، الوجيز فى القانون الإدارى، دون رقم الطبعة، دار ريجانة، الجزائر، 1995
- 10- المهندس عمار علوى ، الملكية والنظام العقارى فى الجزائر ،العقار ،دار هومة ،الجزائر ،الطبعة الخامسة 2009 ، ص 118
- 11- كواش خالد، السياحة (مفهومها، أركانها، أنواعها)، الطبعة الأولى، دار التنوير بالجزائر، 2007،
- 12- محمود كامل ،السياحة الحديثة ،الهيئة المصرفية للكتاب ،مصر 1975
- 13- ماهر عبد العزيز ،صناعة السياحة ،دار زهران ،الأردن ،بدون رقم طبعة، 2008
- 14- مصطفى عبد القادر ،دور الإعلان فى التسويق السياحي ،المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر ،لبنان ، 2003
- 15- مروان السكر ،الإقتصاد السياحي ،الطبعة الأولى ،دار مجدلاوى ،عمان ،الأردن ،1999
- 16- محمد الصيرفى ،السياحة والبيئة ،دار الفكر الجامعى ،مصر ،الطبعة الأولى ،2007

قائمة المصادر والمراجع

- 17- حمدي باشا ، ليلي زروقي : المنازعات العقارية ، دار هومة، الجزائر ، الطبعة الثانية عشر ، 2011
- 18- اممر يجياوي، منازعات أملاك الدولة ، دار هومة ،الجزائر ،الطبعة الرابعة، 2008
- 19- الفاضل خمّار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2008
- 20- عبد الله سليمان، شرح قانون العقوبات الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر، 1998
- 21- مخلوف بوجردة : العقار الصناعي ، الطبعة الثالثة ، الجزائر ، دار هومة ، الجزائر.

ثانياً : المجالات و الدوريات باللغة العربية

- 1- وزارة تهيئة الاقليم ، البيئة و السياحة : المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ، الكتاب الأول،تشخيص و فحص السياحة الجزائرية، 2008 .
 - 2- وزارة تهيئة الإقليم و السياحة و البيئة : المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ،الكتاب الثاني ،المخطط الإستراتيجي للحركات الخمسة و برنامج الأعمال السياحية ذات المردودية ، 2008.
 - 3- وزارة تهيئة الإقليم و البيئة و السياحة : المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ،الأقطاب السياحية للامتياز ،الكتاب الثالث، 2009.
 - 4- وزارة تهيئة الإقليم و السياحة و البيئة ،مدى السياحة لولاية المدية ،مونغرافية لولاية المدية.
- 2- المجالات و الدوريات باللغة الفرنسية:

1. Ministère du tourisme et de l'Artisanat : schéma directeur touristique de la wilaya de Médéa , Algérie , 2011.

ثالثاً :الرسائل و الأطروحات العلمية

- 1- عياد وهاب ،العقار السياحي ،مذكرة نهاية التكوين ،المعهد الوطني للقضاء ،الجزائر، 2003.
- 2- د/حسن حميدة : التخطيط البيئي كآلية للتنمية المستدامة في التشريعي الجزائري ، رسالة دكتورا ،كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة، 2009 .

قائمة المصادر والمراجع

3- آمال مشتي : العقار كآلية محفزة للاستثمار ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2010 .

4- د /نصر الدين هنوني : الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري ، أطروحة دكتورا ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2011 .

رابعاً: المواقع الإلكترونية

الخطة القومية للسياسة الثقافية في الوطن العربي ، دون ذكر المصدر ، دون ذكر سنة النشر.

www.alecso.org

شكر

إهداء

أ مقدمة

11..... الفصل الأول : ماهية العقار السىاحي والثقافي في الجزائر و آليات تسىره

12..... المبحث الأول : مفهوم العقار السىاحي في الجزائر

12..... المطلب الأول : تعريف العقار السىاحي و تحدى طبيعته القانونىة

12..... الفرع الأول : مدلول العقار السىاحي

6..... الفرع الثاني : الطبيعة القانونىة للملكىة العقار السىاحي

20..... المطلب الثاني : مكونات العقار السىاحي في الجزائر

21..... الفرع الأول : مناطق التوسع السىاحي

27..... الفرع الثاني :المواقع السىاحىة و المناطق المحمىة

32..... المبحث الثاني : آليات استغلال و استعمال العقار السىاحي

32..... المطلب الأول : الأجهزة المكلفة بتسىر العقار السىاحي

33..... الفرع الأول : الهيئات المسيرة للعقار السىاحي على المستوى الوطنى

38 الفرع الثاني : الهيئات المسيرة للعقار السىاحي على المستوى المحلى

41 المطلب الثاني : استعمال و استغلال العقار السىاحي

41 الفرع الأول : العقود الواقعة على العقار السىاح

46..... الفرع الثاني : الامتياز و الرخص المطبقة لاستغلال العقار السىاحي

51..... خاتمة الفصل الأول

52.....	الفصل الثاني : آفاق حماية العقار السياحي والثقافي في الجزائر
53.....	المبحث الأول : الوسائل القانونية لحماية العقار السياحي
53.....	المطلب الأول : القىود كآلىة لحماية العقار السياحي
53.....	الفرع الأول : الوسائل الاستثنائية لاقتناء الدولة للعقار السياحي
62.....	الفرع الثاني : رخص و أنظمة حماية العقار السياحي
74	المطلب الثاني : الوسائل المؤسسية لحماية العقار السياحي .
74	الفرع الأول : حماية العقار السياحي في إطار التنمية المستدامة
78	الفرع الثاني : حماية العقار السياحي بموجب مخططات التهيئة و التنمية المستدامة للإقليم
85.....	المبحث الثاني : الحماية الجزائرية
85.....	المطلب الأول : المخالفات الواقعة على العقار السياحي و الجزاءات المترتبة عنها
86.....	الفرع الأول : البحث عن المخالفات المرتكبة على العقار السياحي
96.....	الفرع الثاني : الجزاءات المترتبة عن الجرائم الواقعة على العقار السياحي
100	المطلب الثاني : المنازعات المرتبطة بالعقار السياحي
100.....	الفرع الأول : تحدىد المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي المطروحة أمام القضاء
102	الفرع الثاني : الجهة القضائية المختصة في حل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي
105.....	خلاصة الفصل الثاني
106.....	خاتمة
111.....	قائمة المراجع

فهرس الموضوعات

118.....الفهرس