



جامعة ابن خلدون - تيارت -



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان:

العقار السياحي في الجزائر

تحت إشراف:

د. ولد عمر طيب

من إعداد الطالبة:

❖ رويشد بشرى

لجنة المناقشة:

أعضاء اللجنة	الرتبة	الصفة
د. عبد الصدوق خيرة	أستاذة محاضرة أ	رئيسا
د. ولد عمر طيب	أستاذ التعليم العالي	مشرفاً مقراً
أ. بوبكر سعيدة	أستاذة مساعدة أ	عضوا مناقشاً

السنة الجامعية: 2021/2020

الإهداء

إلى صاحب السيرة العطرة والفكر المستنير،

فلقد كان له الفضل له الأول في بلوغي التعليم العالي

(والدي الحبيب)، أطال الله في عمره.

إلى من وضعتني على طريق الحياة، وجعلتني رابط الجأش،

وراعتني حتى صرت كبيرا

(أمي الغالية)، أطال الله عمرها.

إلى إخوتي وأخواتي

، من كان لهم بالغ الأثر في كثير من العقبات والصعاب.

إلى جميع أساتذتي الكرام ممن لهم يتوانوا في مد يد العون لي

أحبكم.

إلى البراعم الصغيرة "رقية، مريم، أسيل، يوسف، رستم، رنيم، ألاء، أيوب، ميرال، سارة، أنس"

إلى عائلة خطيبي "بن يحيى".

إلى من تذوقت معهم أجمل اللحظات الى من سأفتقدهم وأتمنى أن يفتقدوني إلى من جعلهم الله إخوتي يا

الله.

إلى عائلة "رويشد" الكل باسمه.

شكر وعرفان

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقني في إنجاز هذا العمل.
ولا يسعني في هذا المقام إلا أن أتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان إلى مشرفي الأستاذ " ولد عمر الطيب " على إرشاده ونصيحته وتوجيهاته العلمية والتي من خلاله تم بعون الله إنجاز هذا العمل.
وكما أتقدم بجزيل الشكر إلى أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية.

مقدمة

مقدمة:

تعتبر الجزائر بلدا سياحيا بامتياز، نظرا لما تتوفر عليه من موارد وإمكانيات سياحية عظيمة، بفضل الموقع الاستراتيجي التي تركز عليه، فهي تقع شمال القارة الإفريقية مما يجعلها من دول المغرب العربي كما تعتبر من دول البحر الأبيض المتوسط، ويعد العقار السياحي العامل المميز والأساسي لانتعاش السياحة الذي يعتبره ثروة رئيسية تتجلى أهميته في الأنشطة الاقتصادية المتمركزة عليه والتي تتمتع بأهمية كبيرة في عالم اليوم ويقوم عليها اقتصاد كثير من الدول التي تنطلق من المكانة التي وصلت إليها قطاع اقتصادي قائم بذاته له مداخلته ومخرجاته

ومن الملاحظ أن المشرع الجزائري أولى اهتماما بالعقار السياحي نظرا للقوانين والتنظيمات الصادرة خلال حقبات زمنية مختلفة، 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 الأساسي المتمثل في الأمر رقم 67-281 المؤرخ في 1967 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية.

ورغم ذلك بقي العقار السياحي في حاجة إلى الاهتمام به أكثر من الناحية القانونية خاصة في ما يتعلق بإجراءات التصنيف وتحديد المواقع السياحية وتنظيم العمليات الاستثمارية الخاصة به حتى أنه لم يرد أي قانون ينص على إجراءات حماية العقار السياحي.

في ظل كل هذه المعطيات السياحية التي تحتضنها الجزائر تظهر لنا أهمية العقار السياحي سواء كان عبارة عن مواقع سياحية أو مناطق محمية، وباعتبار أنا السياحة في الوقت الحالي أصبحت تشكل أحد معطيات التنمية المستدامة التي تمس العديد من المجالات، إذا 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 وعقار 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 وهو الأمر الذي قام به المقتن الجزائري، وهكذا تتضح العلاقة بين القانون والعقار والسياحة، حتى أن المشرع الجزائري لم يذكر في قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990، كما حدد القوام التقني للملكية العقارية و إنما ذكر ما يسمى بالمساحات والمواقع السياحية في نص المادة 03 منه ومن ثمة يمكن القول أن العقار السياحي شبه مجهول الهوية عند المشرع الجزائري فكان هذا الأخير الإسراع في إعادة النظر في النظام القانوني للعقار السياحي وذلك بإصدار القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17-02-2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة والقانون رقم 03-02، المؤرخ في 17-02-2003، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ والقانون رقم 03-03 المؤرخ في 17-02-2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، كل هذه النصوص وغيرها تم وضعها بغية بعث الحياة للعقار السياحي في

إصدار المرسوم رقم 64-190، المؤرخ في 23 يونيو 1964 المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي، الجريدة الرسمية العدد 89 الصادرة في 03/07/1964.

الجزائر كونه من العوامل الرئيسية لإنجاح السياحة الجزائرية الداخلية والخارجية كما يشكل أحد الفضاءات السياحية النشيطة على طول أيام السنة.

أهمية الدراسة:

وتكمن أهمية الدراسة في هذا البحث الى كشف النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي وتحليلها و معرفة مختلف أشكال العقار السياحي و موارده.

أهداف الدراسة:

من بحثنا هو تسليط الضوء على جانب هام من الثروة الوطنية التي تتمركز على العقار السياحي والاحاطة بالنصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة به.

أسباب اختيار الموضوع:

وتعود أسباب أو دوافع اختيار الموضوع البحث الى أسباب شخصية وموضوعية تتخلص في ما يلي:

أسباب شخصية:

في علاقة الموضوع البحث بميدان التخصص العقاري الذي اخترته أثناء مسار دراستي الجامعية إلى جانب حيي للسياحة.

أسباب موضوعية:

قلة الدراسات المتخصصة في مجال العقار السياحي والذي يتطلب نظرة أو التفاتة من شأنها أن تدعم البحوث العلمية اللاحقة الأهمية الاقتصادية للعقار السياحي الذي يعتبر من أهم القطاعات الحيوية للاستثمار كما أن النظام القانوني للعقار السياحي يعد جزءاً آمناً الترسن القانونية للعقار في الجزائر لذا يستحق جانب من البحث العلمي على غرار بعض الأنواع الأخرى من العقار التي تم البحث فيها والهدف من بحثنا هو تسليط الضوء على جانب هام من الثروة الوطنية التي تتمركز على القار السياحي والاحاطة بالنصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة به.

صعوبة الدراسة:

ندرة المراجع المتضمنة دراسات العلمية المتعلقة بالعقار السياحي في الجزائر وخاصة المراجع باللغة الأجنبية.

منهج الدراسة:

لقد اعتمدت في دراستي على المنهج الوصفي التحليلي بمجموعة النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالموضوع وذلك لاستنباط الأحكام واستخلاص المفاهيم المتعلقة بموضوع العقار السياحي.

ويهدف الإحاطة بموضوع البحث تم صياغة الإشكالية التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري العقار السياحي؟ ما هي الآليات القانونية لحمايته في الجزائر؟

وللخوض في الإجابة على الإشكالية المطروحة تقسيم الدراسة في فصلين كالآتي:

الفصل الأول: بعنوان الإطار المفاهيمي للعقار السياحي وبدوره تم تقسيمه إلى مبحثين المبحث

الأول بعنوان مفهوم العقار السياحي والمبحث الثاني بعنوان الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي في الجزائر.

الفصل الثاني: بعنوان حماية العقار السياحي وبدوره تم تقسيمه إلى مبحثين المبحث الأول الوسائل

القانونية لحماية العقار السياحي، والمبحث الثاني بعنوان الحماية الجزائرية للعقار السياحي.

الفصل الأول

ماهية العقار السياحي في الجزائر

الفصل الأول: ماهية العقار السياحي في الجزائر

تطرق المشرع الجزائري إلى العقار السياحي عبر عدة نصوص قانونية أصدرها لتنظيمه، غير أنه لم يحدد له تعريفا قانونيا جامعا مانعا من خلالها، وإنما اكتفى بتعريفه عبر مكوناته الأمر الذي يستوجب ضرورة الوقوف على النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي للوصول إلى المفهوم الشامل له تتضح من خلاله طبيعته القانونية، والمميزات التي يتصف بها عن غيره من صور العقار التي تجعل منه وعاء مخصص لاستقبال كل الأنشطة المرتبطة بالسياحة (المبحث الأول) كما أن العقار السياحي يعد أهم موارد الاقتصاد الوطني التي لا بد أن تنظم عملية استغلالها بشكل قانوني من أجل المحافظة على استدامة مقومات الاستثمار فيها، لذا قام المقتن الجزائري بإنشاء عدة هيئات لتسيير العقار السياحي عبر كامل التراب الوطني، وحدد عدة طرق ليتم من خلالها الاستغلال الفعال السياحي (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي في الجزائر

اهتم المشرع الجزائري بهذا الموضوع من العقارات منذ الاستقلال من خلال العديد من النصوص القانونية الصادرة في هذا الشأن كالمرسوم 64-190 المؤرخ في 23 يوليو 1964 المتضمن إنشاء هيئة حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي والمرسوم رقم 67-281 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، وهذا ما يدل على إدراك المشرع الجزائري لأهمية هذه الثروة بالنسبة للاقتصاد الوطني، في هذا المبحث سنتطرق إلى تعريف العقار السياحي وتحديد طبيعته القانونية ومن بيان مكونات العقار السياحي.

المطلب الأول: تعريف العقار السياحي وأنواعه

سنحاول من خلال هذا المطلب تبسيط المقصود بالعقار السياحي باعتباره فضاء عقاري تقوم عليه أنواع مختلفة من الأنشطة السياحية.¹

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي.

العقار السياحي هو عبارة مركبة من مصطلحين العقار والسياحي.

أولاً: المقصود بالعقار

العقار لغة: هو كل ماله أصل وقرار كالأرض والدار²، أما معنى العقار قانوناً عرفته المادة 683 من القانون المدني: وهو كل شيء مستقر بجزئه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف.³

أما بالنسبة للسياحة فتعددت معانيها كل حسب منظوره⁴، فقد عرفها المدير العام للجمعية البريطانية للسياحة ليكوريث بأنها ذلك الجزء من الاقتصاد القومي الذي يعنى باستضافة المسافرين.

أما المشرع الجزائري فإنه لم يعرف العقار السياحي وهو ما يتضح من خلال النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له، ففي ظل المرسوم رقم 566/75، المؤرخ في 04-04-1966 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62-66⁶ المؤرخ في 26-03-1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية و بالضبط المادة 13 منه، نجد أن المشرع الجزائري اكتفى فقد بذكر الحقوق العقارية الواردة داخل المناطق والأماكن السياحية،

¹ - أفرا البستاني "منجد الطلاب"، دار المشرق، بيروت، الطبعة السادسة والأربعون، 1999، ص 489.

³ - المادة 683 الفقرة الأولى من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 ديسمبر 1975، المتضمن القانون المدني، جريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 20 يونيو 1975، ج، ر عدد 31 المؤرخ في 13 مايو 1975.

⁴ - لم يعرف المشرع الجزائري السياحة في النصوص المتعلقة بالسياحة العامة ولا في تلك المتعلقة بالعقار السياحي.

⁵ - المادة 13 من المرسوم رقم 66-75 المؤرخ في 04-04-1966 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62-66 المؤرخ في 26-03-1966 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر عدد 25، المؤرخة في 08-04-1966 الملغى.

⁶ - الأمر رقم 62-66 المؤرخ في 26-03-1966 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية ج، ر، العدد 28، المؤرخة في 08-04-1966، ص 326.

وبقى الأمر على حاله حتى بعد إلغاء الأمر رقم 66-62 السالف الذكر بموجب القانون رقم 03-03¹ يعرف العقار السياحي بل اكتفى بذكر تشكيله وجاء نصه كما يلي: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضع الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة، وذلك التابعة للخواص".

وبما أننا في صدد البحث عن تعريف للعقار السياحي اجتهدنا لإيجاد تعريف له يتمثل في:

- أن العقار السياحي هو الوعاء للأراضي المعتقد بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي، كما مساحته وحدوده ومميزاته السياحية ويجب أن يستجيب للشروط الواردة في مخطط التهيئة السياحية الخاص به خاصة فيما يتعلق بأحكام التهيئة وشغل الأراضي والاستثمار فيه لأجل استغلاله في مجال السياحة.

ثانيا: خصائص العقار السياحي

- ولفهم المقصود بالعقار السياحي بدقة أكثر قررنا البحث عن بعض الخصائص الواجب توفرها في العقار السياحي.

1- ذي طابع نفعي.

2- ذي طابع اقتصادي.

3- ذي طابع ربحي.

4- ذي عوائد تسهم الدخل القومي.

5- تنشئ ثقافة في تمثل دولي

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للعقار السياحي

¹ - المادة 20 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17-02-2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل ج ر، العدد 11، المؤرخة في 19-02-2003، ص 16.

تنص المادة 19 من القانون 03.03 على أنه: «أيا كانت الطبيعة القانونية للأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية يخضع استعمالها واستغلالها لأحكام هذا القانون رقم 98-04...»، كما تنص المادة 20 من نفس القانون على أنه: «يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضع الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص"، فالطبيعة القانونية للعقار السياحي لا تخرج عن أمرين، إما أن يكون ملكا وطنيا وإما أن ترجع ملكيته للخواص.

أولا: العقار السياحي ملك وطني

- تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة تتكون هذه الأملاك الوطنية من الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، والأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.¹

1- العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية

- وهي تلك الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والتي تكون قابلة للاستغلال والاستثمار في العقار السياحي، طبقا لمخطط التهيئة السياحية²، سواء كانت من الأملاك الوطنية في قانون الأملاك الوطنية لجأ إلى تعدادها والتمييز بين أملاك الطبيعة والاصطناعية، حيث تشمل الأملاك العمومية الطبيعية شواطئ والبحار والبحيرات وهي ملك للدولة، أما بالنسبة لملاك العمومية الاصطناعية فتشمل المنشآت المخصصة لاستقبال الجمهور والحدائق العمومية والمنشآت الثقافية.³

2- العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة

¹ - المادة 20 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المؤرخ في أول ديسمبر 1990، جن ر العدد 52 المؤرخة في 02-11-1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-19 ج، ر العدد 44 المؤرخة في 03 أوت 2009.
² - المادة 15 من قانون 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المؤرخ في أول ديسمبر 1990، جن ر العدد 52 المؤرخة في 02-11-1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-19 ج، ر العدد 44 المؤرخة في 03 أوت 2009.
³ - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر العاصمة، الطبعة ثانية عشر، 2011، ص ص 94 و 95.

يتكون العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت للدولة أو للولاية أو للبلدية، من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وقد تكون الأراضي تم إلغاء تخصيصها وتصنيفها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العامة¹، وهي قابلة للبيع والإيجار والتبادل 38-58 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتم، الواردة تحت القسم الثالث "تكون الأملاك الوطنية الخاصة مع مراعاة الأحكام الخاصة بالعقار السياحي الواردة في النصوص القانونية المنظمة له".

ثانيا: العقار السياحي ملك الخواص

يكون العقار السياحي في هذه الحالة في شكل ملكيات عقارية خاصة، أي مملوكة للأفراد²، والملكية العقارية الخاصة هي عبارة عن حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية وذلك من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.³

وعلى الرغم من أن الأملاك الخاصة تعود ملكيتها الأصلية للخواص إلا أنها ذات طابع سياحي وتقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، وتكون قابلة للبناء طبقا لما ورد في مخطط التهيئة السياحية المعد طبقا للقانون، كما أنه إن دعت الضرورة تلجأ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلى إقتناءها⁴، حسب ما جاء بفي المادة 22 من القانون رقم 03-03⁵ المذكور أعلاه وبناء على ذلك فإنه في حالة يفترض إما أن يكون العقار السياحي مبني أو قابل للبناء أو أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية.

المطلب الثاني: مكونات العقار السياحي

- 1- عباد وهاب، العقار السياحي، مذكرة نهاية التكوين، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، سنة 2003، ص 08.
- 2- عايدة مصطفىاوي، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد 06، جامعة علي لونسي، البلدة 2، الجزائر، ص 158.
- 3- عمر حمدي باشا، الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط2، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 05.
- 4- جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر، مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسميسلت، الجزائر، العدد الأول، يونيو 2016، ص 134.
- 5- المادة 22 من القانون رقم 03-03، 03-03، المؤرخ في 17-02-2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19-02-2003، ص 17.

وعلى هذا سيتم التطرق إلى تعريف مناطق التوسع والمواقع السياحية والمنطقة المحمية باعتبارها الاستثمار السياحي.

الفرع الأول: مناطق التوسع السياحي

عرفتها المادة 02 من الفقرة 01 من القانون رقم 03-03 بأنها: "كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة¹، وعرفها المشرع بداية في المرسوم رقم 66-75 الذي جاء تطبيقاً للأمر 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية.

إن ما يستتشر من نص المادة 02 المذكور أعلاه أن مناطق التوسع السياحي هي عبارة عن فضاء غير مبني مؤهل لإقامة منشآت سياحية واستغلالها لتطوير أي نوع من أنواع السياحة المدرة للمداخيل على غرار المؤسسات الفندقية والأقطاب السياحية للامتياز، الشواطئ والمياه الحموية.

وبالرجوع للمرسوم رقم 66\75 على أنها تعتبر مناطق التوسع كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بمميزات أو خصائص طبيعية أو ثقافية وبشرية أو ملائمة للتنزه السياحي، من شأنها أ، تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي، ومن هذه المؤسسات الفندقية بجميع أنواعها أو الأقطاب السياحية للامتياز أو شواطئ أو مياه حموية وهذا ما نوضحه على النحو الآتي:

أولاً: المؤسسات الفندقية

هي الفنادق والبيونات والقرى السياحية والفنادق القائمة والبواخر السياحية وغيرها من الأماكن المعدة لإقامة السياح وكذا. الاستراحات والبيوت والشقق المفروشة²، ويقصد بها حسب المادة 04\3 من القانون

¹ - المادة 02 من الفقرة 01 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17-02-2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19-02-2003.

² - محمي محمد مسعد، الإطار القانوني للنشاط السياحي والفندقي، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، ط1، 1998، ص

رقم 99-01¹ المؤرخ في 1992-01-06 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة وتطبيق أحكامها القانون صدر المرسوم التنفيذي رقم 19-158²، المؤرخ في 2019-09-30 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط و كفاءات استغلالها وتصنيفها واعتماد سيرها، حيث في الفصل الأول من هذا المرسوم والمعنون بتعريف المؤسسات الفندقية وخاصة المادة 02 الفقرة الأولى منه "يقصد بمؤسسات فندقية في مفهوم هذا المرسوم، كل مؤسسة ذات طابع تجاري يستقبل زبائن مارين أو مقيمين دون أن يتخذوها سكن لهم وتوفر لهم أساسا خدمات إقامة مصحوبة بالخدمة المرتبطة بها"، غير أن عبارة المؤسسات الفندقية لا تنحصر في الفنادق فقط وإنما لها مفهوم واسع، حيث يشمل حسب المرسوم التنفيذي رقم 19\158 المذكور أعلاه في مادته 03 على أن المؤسسات الفندقية موضوع هذا المرسوم هي :

الفنادق والمركبات السياحية أو قوى القرى شقق الفنادق أو الإقامة الفندقية الموتيلات أو نزل الطريق المقيمت السياحية.

1_ الفندق: هو وحدات للإيواء في شكل غرف وأجنحة عند الاقتضاء. كما تعرفه المادة 2-2 من المرسوم التنفيذي رقم 99-01³ كل استغلال مقابل الهياكل الأساسية الموجهة أساسا للإيواء، وتقديم الخدمات المرتبطة به، وتتكون هذه الهياكل الأساسية من مؤسسات إيواء، وتعتبر الفنادق حسب نص المادة 04 من مرسوم رقم 2000-46 هياكل إيواء مهيأة للإقامة واحتمالا لإطعام الزبائن⁴

2_ نزل الطريق أو المحطة (المركد):

¹ - المادة 03-04 من القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06 جوان 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية، عدد 02، المؤرخ في 10 جوان 1999، ص 04.

² - المرسوم التنفيذي رقم 19-158، المؤرخ في 30 أبريل 2019، يعرف بالمؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكفاءات شروطها واستغلالها وتصنيفها واعتماد سيرها، الجريدة الرسمية، العدد 33، المؤرخة في 19 ماي 2019، ص 04.

³ - قانون رقم 99-01 المؤرخ في 06 يناير 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية، عدد 02، الصادرة في 10 يناير 1999.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 المؤرخ في 01 مارس 2000، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها كذا كفاءات استغلالها، الجريدة الرسمية، العدد 01، الصادر في 05 مارس 2000.

يعد الموتيل هيكل إيواء مبني خارج المناطق السكنية، يصل إليه مباشرة طريق مفتوح لحركة مرور السيارات، وترتب الموتيلاات إلى صنفين، ويشترط فيها أن تشتمل على الأقل على (10غرف) وأن توفر لزبائنها الوجبات الرئيسية الثلاث في اليوم، كما يشترط أن يكون للموتيل مساحة لتوقيف السيارات أو مرآب خاص ومحطة بنزين.

3_ قرى العطل

تشتمل قرى العطل في مجموعة هياكل إيواء مبنية خارج المناطق السكنية والتي توفر أجنحة سكنية تشتمل على شقق عائلية صغيرة وقرى العطل ترتب في ثلاث أصناف، وأن يتوفر فيها فضلا عن المنشآت الرياضية والثقافية مستوصف ميداني ومركز تجاري، ومحطة بنزين.

الإقامات السياحية:

هي هيكل إيواء يقع خارج المناطق السكنية في أماكن مشتركة تتمتع بجمال طبيعي خاص، وتمنح الإيواء في شقق مجهزة بالأثاث، وترتب الإقامات السياحية إلى ثلاث أصناف، ويشترط فيها أن توفر لزبائنها وسائل الترفيه والرياضة والتنشيط وكذا النشاطات التجارية¹.

النزل الريفية: عبارة عن هيكل يقع خارج المناطق السكنية ويشتمل على ستة غرف على الأقل².

النزل العائلية: ويشتمل على خمس إلى خمس عشرة (15) غرفة، ويجب أن يوفر على الأقل فطور الصباح مع أنه يمكن أن يقدم وجبات الطعام لزبائه أو يسمح لهم بإعدادها³.

الشاليه: هيكل معد لاستقبال الزبائن في المحطات البحرية أو الجبلية.

¹ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 المؤرخ في 01 مارس 2000، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها و سيرها وكذا كفاءات استغلالها، الجريدة الرسمية، العدد 01، الصادر في 05 مارس 2000.

² - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 المؤرخ في 01 مارس 2000، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها و سيرها وكذا كفاءات استغلالها، الجريدة الرسمية، العدد 01، الصادر في 05 مارس 2000.

³ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46، المؤرخ في 01 مارس 2000، يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد تنظيمها و سيرها وكذا كفاءات استغلالها، الجريدة الرسمية، العدد 01، الصادر في 05 مارس 2000.

المنزل السياحي المفروش: يشتمل المنزل السياحي المفروش على فيلات وشقق وغرف مؤنثة.

محطة الاستراحة: تقام في طريق الرحلات السياحية لتمكين السياح العابرين من الراحة.

ثانيا: الشواطئ

حسب نص المادة 08-2 من القانون 03-03¹ المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية نجد بأنه يمكن أن تمتد المنطقة المحددة أو المصرح بها على أنها من مناطق التوسع السياحي إلى الملك الوطني العمومي حسب المادة 03-02 في المفهوم القانون رقم 03-02² المؤرخ في 17-02-2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، عرفته على أنه: " شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضع المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في ظروف الجوية العادية والملحقات المتاحة لها والتي تطبق حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض التهيئات، وبغرض استغلالها السياحي "

ويعرف المشرع الجزائري الشاطئ على أنه شريط إقليمي للساحل الطبيعي، يضع المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية.

ثالثا: الساحل

حسب نص المادة 07 من القانون رقم 02\02 المؤرخ في 25\02\2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، حيث ذكر مشتملات الساحل بنص المادة 07 منه بأنه: «جميع الجزر و الجزيرات والجرف القاري وكذا شريط ترابي بعرض أقله من مائة متر على طول البحر وهو يضع.

- سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي.

¹ - المادة 08 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17-02-2003، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادرة في 19-02-2003، ص 15.

² - المادة 03-02 من القانون رقم 03-02 الصادر في 17 أبريل 2003 يحدد القواعد العامة لاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية العدد 11 الصادرة في 19-02-2003.

- السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاثة كيلومترات (3 كلم) إبتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.

- كامل الأجمات الغابية.

- الأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

- كامل المناطق الوطنية وشواطئها التي تقع جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر

- كامل المناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر المواقع التي تضع مناظر الطبيعة، أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا.

كما تضيف المادة 2\08 من القانون رقم 02\02¹ السالف الذكر أن الساحل يشتمل على "وهو يشمل منطقة نوعية تكون موضوع تدابير حماية وتأمين، تدعى المنطقة الشاطئية.

رابعا: الأقطاب السياحية السبعة للامتياز

الأقطاب السياحية هي فضاء جغرافي معين للقرى السياحية للامتياز، مجهز بتجهيزات لإقامة، الترفيه والأنشطة السياحية. وتستجيب الأقطاب السياحية لطلب السوق وتمتع بالاستقلالية الكافية حتى تستطيع الإشعاع على المستوى الوطني والدولي.²

والجزائر في صدد إطلاق سبعة أقطاب سياحية للامتياز: يتشكل كل قطب من عدة مكونات وفقا لقدراته وجاذبيته الإقليمية، والأمر الذي حدد المواضيع المكيفة التي يمسه التطوير بغية ضمان عرض متعدد ومتنوع يستجيب لطلبات السياح وتمثل الأقطاب السياحية فيما يلي:

¹ - المادة 08-07 الفقرة 02 من القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05-02-2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، الجريدة الرسمية، العدد 10، المؤرخ في 12-02-2002، ص 26.

² - جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر، مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، العدد الأول، يونيو 2016، ص 137.

كما عملت السلطات الجزائرية إلى تبني مخطط النوعية في الحركة الثالثة في المخطط التوجيهي كالتهيئة السياحية.¹

القطب السياحي للامتياز شمال وشرق.

شمال وسط

شمال غرب

جنوب شرق

الواحات، جنوب غرب

الجنوب الكبير الطاسيلي

الجنوب الكبير أهقار²

خامسا. المؤسسات الحموية

1_ المياه الحموية

عرفتها المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 69\07، المذكور أعلاه: «تعتبر المؤسسة الحموية تستعمل

المياه الحموية ومشتقاتها، لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية»

2_ مؤسسات المعالجة بمياه البحر

¹ - عبد القادر عوينان، السياحة في الجزائر الامكانيات و المعوقات (2025/2000) في ظل الاستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT 2025، أطروحة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية جامعة الجزائر 03، السنة الجامعية 2012-2013، ص 308.

² - مديرية السياحة و الصناعة التقليدية لولاية الجلفة، موتوغرافيا لولاية الجلفة، ص 13، سنة 2011.

عرفتها المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 69\07 المذكور أعلاه: «تعتبر مؤسسة لمعالجة مياه البحر كل مؤسسة تستعمل مياه البحر والموارد الطبيعية المستخرجة من البحر، في إطار المادة 03 أعلاه، في أغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية.

الفرع الثاني: المواقع السياحية والمناطق المحمية

أولا: المناطق ذات الطابع السياحي

المواقع السياحية هي الأراضي الضرورية للتوسيع والتجهيزات والهياكل المنجزة التي تعتبر نطاق التهيئة السياحية، ولقد عرفت الفقرة 02 من المادة 02 من قانون رقم 03-03 المواقع السياحية على أنها كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب كواحات الصحراء أو بما يحتوي عليه م عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه كما نجد أن القانون رقم 98_04¹ المتعلق بحماية التراث الثقافي وفي مادته 02 منه أن من مشتملات المواقع السياحية الأماكن والتاريخية العقارية حيث يقصد ها جميع الممتلكات الثقافية العقارية والعقارات بالتخصص الموجود على ارض العقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها.

ونجد أن الأماكن التاريخية والآثار تصنف إلى عدة أصناف نذكرها على النحو التالي²:

أولا: المعالم التاريخية

حسب ما جاء في المادة 1-17 من القانون رقم 98-04 المذكور أعلاها فإن المعالم التاريخية عبارة عن

" أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة أو حضارة تاريخية".

¹ - المادة 02 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 17 جوان 1998، ص 04.

² - المادة 05 من المرسوم 66-75، المؤرخ في 04 أبريل 1966، المتضمن تطبيق الأمر رقم 62-66، المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية.

كما أضافت الفقرة الثانية في المادة 17 إلى ذكر بعض المعالم كالمباني المعمارية الكبرى والمباني الفخمة ذات الطابع البدني والعسكري، وكذا هياكل عنصر ما قبل التاريخ من رسوم صخرية ونصب تذكارية ومعالم جنائزية إلى غير ذلك....".

حيث تخضع هذه المعالم التاريخية حسب المادة 17-03 من القانون رقم 98-04 لتصنيف بقرار وزاري من الوزير المكلف عقبه استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية بناء على مبادرة منه أو من أي شخص له مصلحة في ذلك.

ثانيا: المواقع الأثرية

تعرف المواقع الأثرية مساحات مبنية أو غير مبنية دونها وظيفة نشطة وتشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة، بما في ذلك باطن الأرض المتصلة بها، ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية.¹

ثالثا: القطاعات المحفوظة

حسب نص المادة 41 من القانون 98\04²، فإن القطاعات المحفوظة عبارة عن مجموعات عقارية حضرية أو ريفية، والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية الجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فندقية أو تقليدية.³

رابعا: الحظائر الثقافية

¹ - المادة 29، من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 17 جوان 1998.

² - المادة رقم 28-32-41 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 17 جوان 1998، ص 08-09-10.

³ - المادة 41 من القانون رقم 98-04 الصادرة في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 17 جوان 1998.

حسب نص المادة 38 من القانون 04\98 فإن الحظائر الثقافية هي "تصنف بشكل حظائر ثقافية المساحات التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها أو بأهميتها، والتي لا تنفصل عن محيطها الطبيعي".

خامسا: المحميات الأثرية

تتكون المحميات الأثرية مساحات لم يسبق أن أجريت عليها استكشاف أو تنقيب، أن تنطوي على معالم ومواقع لم تحدد هويتها، ولم تخضع لإحصاء أو جرد، وقد تحتزن في باطنها آثار أو تحتوي على هياكل أثرية مكشوفة.

ثانيا: المنطقة المحمية

هي جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية¹. وهي بمثابة مناطق محمية طبقا للقانون 11-202 المتعلق بمجالات الحماية في إطار التنمية المستدامة، وتشمل على الحظائر الوطنية الطبيعية والمنطقة الفاصلة، ومنطقة العبور، حيث يمكن اعتبار أن المناطق المحمية التي يمكن أن تفتح لاستقبال الجمهور لها علاقة بالسياحة كل من الحظائر الوطنية والحظائر الطبيعية، والمنطقة المركزية والمنطقة الفاصلة وكذا منطقة العبور³ وهو ما نوردده في الآتي :

أولا: الحظائر الوطنية

¹ - المادة 02-4 من القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17-02-2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19-02-2003، ص 15.

² - القانون رقم 11-02 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 13، الصادرة في 28 فيفري 2011، ص 09.

³ - جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر، مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسميسيلت، الجزائر، العدد الأول، يونيو 2016، ص 130.

حسب ما جاء في المادة 05 من القانون رقم 02-11 المذكور أعلاه فإن الحظائر الوطنية هي عبارة عن "الحظيرة الوطنية مجال طبيعي لنظام بيئي أو عدة أنظمة ذات أهمية وطنية ينشأ بهدف لحماية نظام أو عدة أنظمة بيئية.

ثانيا: الحظائر الطبيعية

عرفتها المادة 06 من القانون رقم 02-11¹ المذكور أعلاه بأن: "الحظيرة الطبيعية هي مجال يرمي إلى حماية والمحافظة على التسيير المستدام لأوساط الطبيعة والحيوان النبات والأنظمة البيئية والمناظر التي تتميز المنطقة".

ثالثا: المنطقة المركزية

عرفتها المادة 02-15 من القانون رقم 02-11 المذكور أعلاه بأنها: "وهي منطقة تحتوي على مصادر فريدة لا يسمح إلا بالأنشطة المتعلقة بالبحث العلمي".

رابعا: المنطقة الفاصلة

حسب ما جاء في المادة 31-15 من القانون رقم 02-11 فإن المنطقة الفاصلة هي منطقة تحيط بالمنطقة المركزية أو تجاوزهها ونستعمل من أجل أعمال إيكولوجية حية، بما فيها التربية البيئية والتسليية السياحية الإيكولوجية والبحث التطبيقي والأساسي، وهي مفتوحة أمام الجمهور في شكل زيارات لاكتشاف الطبيعة برفقة دليل".

خامسا: منطقة العبور

حسب المادة 05-15 من القانون رقم 02-11¹ المذكور أعلاه، فإن منطقة العبور وهي منطقة تحيط بالمنطقة الفاصلة وتحمي المنطقتين الأوليتين وتستخدم مكان لكل أعمال التنمية البيئية للن

¹ - المادة 05 و06 من القانون 02-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المتعلق بالمحلات المحمية في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 28 فيفري 2011، ص 11.

منطقة، ويرخص فيها بأنشطة الترفيه والراحة والتسلية والسياحة".

¹ - المادة 05-03-02-15 من القانون رقم 11-02 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المتعلق بالمجالات المحمية في اطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 28 فيفري 2011، ص 12.

المبحث الثاني : الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي في الجزائر

لكي يتم تسيير حماية العقار السياحي بطريقة عقلانية وضع المقتن الجزائري أجهزة لكي يتم تسيير حماية العقار السياحي بطريقة عقلانية وضع المقتن الجزائري أجهزة إدارية للتكفل بكل العمليات القانونية التي تقع على الحافظة العقارية للعقار السياحي الموجهة للاستثمار ومن أجل ضمان فعالية هذه الأجهزة هناك من تتخصص على المستوى الوطني وقد خصصنا المطلب الثاني للتعرف عليها.

المطلب الأول: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني والمحلي

من خلال هذا المطلب سنحاول التعرض إلى أهم الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى الوطني بداية بوزارة السياحة ثم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وبذلك المعطيات السياحية وصندوق دعم الاستثمار السياحي والديوان الوطني للسياحة والمجلس الوطني للسياحة واللجنة الوطنية لوكالات السياحة والأسفار وتقوم بتعريف كل هيئة مع بيان مهامها التي تتولاها في إطار تسيير العقار السياحي. وفيما يلي نتطرق إلى كل هيئة وفقا للآتي:

الفرع الأول: الهيئات المعنية في تسيير العقار السياحي على المستوى الوطني.

من خلال هذا الفرع نتطرق إلى أهم الهيئات المعنية في تسيير العقارات السياحية، وفيما يلي نتطرق إلى كل هيئة وفقا للآتي:

أولا: وزارة السياحة

تنشط الوزارة المكلفة بالسياحة في مجال حماية العقار السياحي بشكل، كونها المنسق الرئيسي بين مختلف الهيئات والمؤسسات سواء التابعة لوزارة السياحة أو للوزارات المعنية كوزارة الثقافة ووزارة البيئة ووزارة الموارد المائية ووزارة التهوية العمرانية، ووزارة الغابات، ووزارة الموارد المائية، وهذا ما يفسر تغيير هيكل وزارة السياحة من فترة لأخرى حيث كانت في البداية تحت مسمى وزارة السياحة مباشرة بعد الاستقلال، وهذا بموجب الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية¹ المؤرخ في 02 مارس 1966 ثم تغيرت

¹ - الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 02 مارس 1966، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 28.

التسمية إلى وزارة الثقافة والسياحة هذا ما جاء به في المرسوم رقم 88-232¹ المتضمن الإعلان عن مناطق السياحي والمواقع السياحية المؤرخ في 14 ديسمبر 1988، وبعدها أعيدت تسميتها بوزارة السياحة والصناعات التقليدية.

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 92-357² المحدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية، ومن ثم أصبحت وزارة التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة والصناعات التقليدية، ومن ثم أصبحت وزارة التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة بداية من سن 2008، أما حاليا فتدعى بوزارة السياحة الصناعة التقليدية، وتتمارس وزارة السياحة مهامها بواسطة ممثليها وأولهم الوزير المكلف بالسياحة وذلك ضمن الصلاحيات والمهام الممنوحة له .

بالرجوع على المرسوم التنفيذي رقم 06-213³ المحدد لصلاحيات وزير السياحة المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03-75 نجد أنه أورد جملة من المهام والصلاحيات التي يتولاها وزير السياحة بالاشتراك مع الوزارات المعنية من أجل تسيير العقار السياحي، حيث جاء في المادة 02 منه أنه :

- 1- يعد عناصر ضبط النشاطات السياحية والفندقية والحيوية والمناخية وينفذها.
- 2- يعد السهر على مراقبة النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية.
- 3- يعد ويقترح أدوات التهيئة السياحية والتدابير المرتبطة بالحصول على العقار ومراقبة العقار السياحي والحموي وكذا المحافظة على التراث السياحي والفندقي والحموي والمناخي ويضمن متابعة ذلك.
- 4- يبادر ويضع التدابير المتعلقة بترقية النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية.

¹ - المرسوم رقم 88-232 المؤرخ في 05 نوفمبر 1988، المتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي، الجريدة الرسمية، العدد 51، الصادرة بتاريخ في 14 ديسمبر 1988.

² - المرسوم التنفيذي رقم 92-375، المؤرخ في 03 أكتوبر 1992، المحدد لصلاحيات وزير السياحة و الصناعات التقليدية، الجريدة الرسمية، العدد 71، الصادرة بتاريخ 04 أكتوبر 1992.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 03-75، المؤرخ في 24 فبراير 2003 المحدد لصلاحيات وزير السياحة الجريدة الرسمية، العدد 13، المؤرخة في 26 فبراير 2003، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 06-213 المؤرخ في 18 يونيو 2006 الجريدة الرسمية العدد 40 الصادرة في 18 يونيو 2006.

5- وحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-213 يسهر ووزير السياحة على دمج النشاطات السياحية والفندقية والحموية في مخططات التهيئة السياحية والحموية.

ثانيا. الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

يتم إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-70¹ المؤرخ في 01 مارس 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري للتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير².

وتوضع الوكالة تحت تصرف الوزير المكلف بالسياحة ويكون مقرها في محافظة الجزائر الكبرى ويمكن نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بقرار من السلطة الوصية تتكفل الوكالة بتنشيط وترقية وتطوير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية، وتتكفل بالخصوص بما يلي:

- 1) تقوم باقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها.
- 2) تقوم بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية.
- 3) تساهم مع المؤسسات المعدنية على التسيير العقلاني للأماكن والتجهيزات ذات منفعة المشتركة وتقدم كل اقتراح يهدف إلى ضرورة تحسينها وتحديثها وتوسيعها.

¹ - المادة الأولى والثانية من المرسوم التنفيذي رقم 98-70، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد 11 المؤرخة في 01 مارس 1998.

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد 11 المؤرخة في 01 مارس 1998.

- (4) تقوم بكل الأعمال ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها
- (5) وحسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 98-07 تمارس الوكالة حق الشفعة على كل عقار سياحي يكون موضوع تصرف إداري بعوض أو بدون عوض، وهي نفس المهمة التي جاءت في المادة 21 من القانون رقم 03-03 وقد حدد المقنن الجزائري كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع ولمواقع السياحية في المرسوم التنفيذي رقم 06-385¹.
- (6) كما تلتزم بإعادة بيع الأراضي بمقابل لفائدة المستثمرين أو المتعاملين، وتكون إعادة أو منح الامتياز تتعلق بمشروع سياحي أو حمام معدني.

ثالثا: بنك المعطيات السياحية

يهدف بنك المعطيات السياحية إلى جمع المعلومات السياحية ومعالجتها² ويهدف بنك المعطيات السياحية حسب ما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04_81 إلى جمع المعلومات السياحية إلى:

1. القدرات السياحية التي تزخر بها البلاد.
2. تنظيم السياحة وكذا التنظيم السياحة وكذا أطار القانوني لتشجيع استثمار السياحي في الجزائر.
3. طاقات الاستقبال وأصناف الإيواء.

رابعا: صندوق دعم الاستثمار السياحي

¹ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385، المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، يحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية الجريدة الرسمية، العدد 74، المؤرخة في 05 نوفمبر 2006.

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 04-81 المؤرخ في 14 مارس 2004، يحدد كفاءات وضع بنك المعطيات للسياحة، الجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 14 مارس 2004.

بموجب قانون المالية لسنة 2002 تم إنشاء صندوق دعم الاستثمار السياحي أو دعم المستثمرين لاقتناء الأراضي بأسعار معقولة قصد وضع القطاع السياحي في الظروف تنافسية تشبه الظروف الظروف المعمول بها في التشريعات الدول المجاورة، والتي وصلت إلى حد منح الأراضي بالدينار الرمزي¹

خامسا: الديوان الوطني للسياحة

تم إنشائه بموجب المرسوم رقم 02_479 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ومن مهامه² :

1. يحدد التقنين الذي تخضع له الأعمال الفندقية والسياحية ويسهر على تطبيقه.
2. يحدد القواعد النوعية لاستغلال الموارد الخاصة بالحمامات المعدنية وحماتها ورقابتها في إطار التشريع المعمول به .
3. وحسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03_01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة بموجب

الفقرة الثالثة من المادة 26 من مهمة الترقية السياحية³ إلى الديوان الوطني للسياحة.

سادسا: المجلس الوطني للسياحة

يتم إنشائه بموجب المرسوم الرئاسي 02-479 يكلف المجلس بإبداء رأيه في السياسة الوطنية للسياحة وباقتراح كل التدابير والأدوات التي من شأنه تشجيع تنمية النشاطات السياحية وتوقيتها، وبهذه الصفة يتولى المهام التالية :

- (1) تحديد أعمال الدعم الضرورية لحماية الموارد السياحية بكل مكوناتها وتجهيزها وتسييرها بما فيها العقار السياحي.

¹ - أمال مشتي "العقار كآلية محفزة للاستثمار"، مذكرة ماجستير كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليلة 2010، ص 85.

² - المادة 02 من المرسوم الرئاسي رقم 02-479، المؤرخ في 31 ديسمبر المتضمن انشاء الديوان الوطني للسياحة ويحدد صلاحياتها وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية، العدد 98، المؤرخة في 31 ديسمبر 2002.

³ - الترقية السياحية هي كل عمل اعلامي واتصالي موجه لتثمين القدرات السياحية قصد استغلالها التجاري.

(2) تشجيع ترقية صورة الجزائر السياحية لاسيما في الخارج¹.

سابعاً: اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية

يتم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-39 المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، تتمثل مهمة اللجنة في إقتراح كل الأعمال التي تمكن من تحسين العمليات المرتبطة بالنشاط والحركات السياحية والتحكم فيها، وتتكفل لهذا الغرض بما يأتي:

- 1- تقترح كل تدبير تنظيمي ضروري لتنمية السياحة وترقيتها.
- 2- تسهل الشكليات والإجراءات التي لها أثر مباشر أو غير مباشر على تنظيم الهياكل القاعدية الفندقية والسياحية وعملها.²

ثامناً: اللجنة الوطنية لوكالات السياحة والأسفار

نظمها المرسوم التنفيذي رقم 2000-47 المعدل والمتمم، تتولى مهمة دراسة طلبات إنشاء واستغلال وكالات السياحة والأسفار وفروعها، وبهذه الصفة تتكفل اللجنة الوطنية بما يأتي:

- 1- إبداء رأي في النصوص التي تحكم النشاطات التابعة لاختصاصها.
- 2- الحث على كل تدبير يتعلق بالإجراءات ووضع المنشآت والوسائل المرتبطة بوكالات السياحة والأسفار.³

الفرع الثاني: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المحلي

¹ - المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 2000-47، المؤرخ في 01 مارس 2000، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 05 مارس 2000، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-24، المؤرخ في 14 أكتوبر 2010، الجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 24 أكتوبر 2010.

² - المادة 02، من المرسوم رقم 94-39 المؤرخ في 25 يناير 1994 المتضمن انشاء اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية الجريدة الرسمية، العدد 05، الصادرة في 26 يناير 1994.

³ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-47 المؤرخ في 01 مارس 2000 يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها، الجريدة الرسمية، عدد 10، المؤرخة في 05 مارس 2000 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-248 المؤرخ في 14 أكتوبر 2010، الجريدة الرسمية، العدد 62 المؤرخة في 24 أكتوبر 2010.

بعد أن تطرقنا فيما تقدم إلى الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني، أما في هذا الفرع الثاني فستتكلم عن الهيئات الفاعلة على المستوى المحلي سواء تمثلت في الوالي أو اللجنة المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة أو اللجنة التقنية للمياه الحموية أو وكالات السياحة والأسفار المتواجدة على المستوى المحلي ومديريات السياحة الولائية والدليل السياحي والشركات السياحية كل هيئة ستقوم بالتطرق إليها تبين مهامها المتعلقة بتسيير العقار السياحي:

أولا: الوالي

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

ثانيا: اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ للسياحة

حسب ما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-112¹ تكلف اللجنة الولائية بالتعرف على الشواطئ التي يمكن فتحها للسياحة أو منعها واقتراحها على الوالي المختص إقليميا، وبهذه الصفة تتولى المهام التالية:

- 1) اقتراح تحديد مساحات أو أجزاء الشواطئ التي من شأنها أن تكون موضوع امتياز طبقا لأحكام المادة 22 من القانون رقم 02_03 على الوالي المختص إقليميا.
- 2) القيام بكل رقابة أو تحريات قصد استعمال أو استغلال تجاري للشواطئ طبقا لطابعهما.

ثالثا: اللجنة التقنية للمياه الحموية

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 04-112 المؤرخ في 13 أبريل 2004 المحدد لمهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح وفتح ومنع الشواطئ للسياحة وتنظيمها وكيفية تسييرها، الجريدة الرسمية، العدد 24، المؤرخة في 18 أبريل 2004.

طبقاً لأحكام المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 تنشأ لدى الوزير المكلف بالمياه الحموية تكلف ب:

- (1) الفصل في طلبات الامتياز على المياه الحموية التي يعد فيها 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 وترقية المياه الحموية.

رابعاً: وكالات السياحة والأسفار المحلية

حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 2000_49 المحدد لشروط وكيفيات إنشاء فروع وكالات السياحة والأسفار يمكن لوكالات السياحة والأسفار المعتمدة قانوناً، تقترح فرع أو عدة فروع عبر التراب الوطني¹، وأي على المستوى المحلي من أجل العمل والتنسيق لنقل رحلات سياحية إلى المناطق الأثرية والتاريخية التي وجهة السياح.

خامساً: مديرية السياحة الولائية

تنشأ على مستوى كل ولاية مديرية للسياحة وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 50-216 المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية² وتكلف مديرية السياحة لما يأتي:

- (1) المبادرة بكل تدبير من شأنه إنشاء محيط ملائم ومحفز لتنمية النشاطات السياحية المحلية.

¹ - المادتين 01-02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-48 المؤرخ في 01 مارس 2000، المحدد لشروط وكيفيات إنشاء فروع وكالات السياحة والأسفار الجريدة الرسمية، العدد 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، العدد 41، المؤرخة في 12 يونيو 2005.

(2) السهر على التنمية المستدامة للسياحة المحلية من خلال ترقية السياحة البيئية والسياحة الثقافية والتاريخية

(3) دعم وتنمية نشاط المتعاملين والهيئات والجمعيات المتدخلة في السياحة والحمامات المعنية.

(4) جمع المعلومات والمعطيات الإحصائية حول النشاطات السياحية وتحليلها وتوزيعها وإعداد بطاقات ووثائق تتعلق بالقدرات السياحية والحماية المحلية.

(5) إدماج النشاطات السياحية ضمن أدوات تهيئة الإقليم وال عمران وتثمين مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

(6) توجيه مشاريع الاستثمار السياحي ومتابعتها بالاتصال مع الهيئات المحلية.

(7) متابعة تطابق النشاطات السياحية مع مقاييس التسيير وقواعد مطابقة النشاطات.

(8) ضمان رقابة الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم النشاطات السياحية الحموية.

سادسا: الدليل السياحي

أو ما يطلق عليه أيضا بالمرشد السياحي، وهو الشخص الذي يتولى الشرح والإرشاد للسائح في الأماكن، الآثار أو المتاحف أو المعارض مقابل أجر¹، وقد نظم المقتن الجزائري نشاط دليل في السياحة بالمرسوم التنفيذي رقم 06-224 وعرفه في المادة 02 بأنه: "يعد الدليل في السياحة كل شخص طبيعي يرافق السياح الوطنيين أو الأجانب بصفة دائمة أو موسمية مقابل أجر، بمناسبة رحلات سياحية أو أسفار منظمة أو زهات على متن سيارات للتنقل العمومي في الطريق العام، في المتاحف والنصب التذكارية والمعالم التاريخية والحظائر الثقافية².

¹ - محي محمد مسعد، الإطار القانوني للنشاط السياحي والفندقي، المكتب العربي الحديث، الاسكندرية، ط01، 1998، ص 114.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-224 المؤرخ في 21 يونيو 2006 المحدد لشروط ممارسة النشاط والدليل في السياحة و كفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 42، المؤرخة في 25 يونيو 2006.

والمرشد السياحي يلعب دورا هاما في الترويج للمناطق والمواقع السياحية والتعريف بها مع إبراز محتوياتها الأثرية والتاريخية والعمرانية، وضبط المقنن الجزائري ذلك من خلال القرار المتضمن للنموذجين للدليل في السياحة وكذا بطاقة الدليل في السياحة.

سابعاً: الشركات السياحية.

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

- 1- التعمير السياحي وبناء وتسيير المنشآت السياحية.
- 2- تنمية المناطق السياحية ولزيادة تدفق السائحين.
- 3- إقامة إدارة واستغلال المنشآت الفندقية والسياحية.¹

المطلب الثاني: آليات استغلال العقار السياحي

سعى المشرع إلى تنظيم طرق استغلال العقار بهدف النهوض بقطاع السياحة، ولا يتأتى استغلاله إلا بعد تهيئته حتى يصبح جاهزا لاستقبال المشاريع الاستثمارية السياحية وهذا ما سنتطرق إليه في المطلب الثاني.

الفرع الأول: استغلال العقار السياحي بموجب الرخص

لأجل استغلال العقار السياحي بموجب رخص قانونية تصدرها هيئة مختصة، وتتمثل هذه الرخص إجمالاً في الرخص المتعلقة باستغلال أماكن التخييم، والمؤسسات الفندقية وهذا ما سنحاول توضيحه فيما يلي :

أولاً: رخصة استغلال مكان للتخييم

أماكن التخييم هي عبارة عن مساحة مهيأة لغرض ضمان إقامة منظمة للسياح، "يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي أن يخص مساحات للتخييم على أراضي يملكها أو ينتفع بها في أي ناحية من التراب الوطني".¹

¹ - سوزان علي حسن، الأجهزة و المنظمات السياحية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، بدون رقم طبعة، 2002، ص 37.

وطبقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 138_01 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 85_14 يحدد شروط تخصيص أماكن التخييم واستغلالها، يخضع إحداث مكان التخييم للحصول على ترخيص مسبق يسلمه الوالي المختص إقليميا يتخذ في شكل قرار عن طريق المجلس الشعبي البلدي ويكون مرفقا بالوثائق التالية :

بطاقة المعلومات تبين اسم ولقب وعنوان صاحب الطلب القانون الأساسي للمؤسسة والطبيعة القانونية للأرض، مساحة الأرض، والطبيعة الفيزيائية للتربة، وكيفية تزويد بالمياه الصالح للشرب، الإنارة كيفية التسييح، الالتزام بقوانين حماية البيئة .

يقدم رئيسين المجلس الشعبي البلدي وصل استلام الطلب وبعد أخذ رأي مصلحة التقنية يرسله إلى الوالي مرفقا برأيه من أجل مدته شهر من تاريخ استلام الطلب.

تعطى رخصة استغلال أراضي التخييم بعد رفع التحفظات المدونة في قرار رخصة إنشاء أماكن التخييم ويجب أن يطابق هذا الترخيص أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

ثانيا: الرخص الموجهة استغلال المؤسسات الفندقية

ووفق للمرسوم التنفيذي 2000-46 يعرف المؤسسات التنفيذية ويحدد تنظيمها وتسييرها وكذا استغلالها² طبقا للمادة 2 منه : يقصد مؤسسة فندقية في مفهوم هذا المرسوم، كل مؤسسة تمارس نشاطا فندقيا .

ويعد نشاط فندقيا كل استعمال مقابل للهياكل الأساسية الموجهة أساسا للإيواء وتقديم خدمات مرتبطة به و لتكون هذه الهياكل الأساسية من مؤسسات إيواء تحدها المواد المذكورة أدناه ويستأجرها زبائن

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 85-14، المؤرخ في 26 جانفي 1985، يحدد الشروط تخصيص أماكن التخييم و استغلاله، الجريدة الرسمية الصادرة سنة 27 جانفي 1985، المعدل و المتمم بمرسوم تنفيذي رقم 01-138، المؤرخة في 26 جوان 2001، يحدد الشروط تخصص أماكن التخييم و استغلالها، الجريدة الرسمية، العدد 30 الصادرة سنة 2001.

² - مرسوم تنفيذي رقم 2000-46 المؤرخ في 01 مارس 2000 يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد تنظيمها و سيرها و كذا كفيات استغلالها، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة سنة 2000.

يقيمون بها أسبوعا واحدا إلى شهر دون أن يتخذوها سكنا لهم وتطبيقا للمادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي " يخضع الشروع في استغلال المؤسسة الفندقية إلى الحصول على رخصة"

والهدف من ذلك هو استعمالها كوعاء لإنجاز المشاريع والبرامج الاستثمارية، وهذا بعد الانتهاء من عمليات التهيئة النهائية للأراضي الموجهة لهذا الغرض من أجل الحصول على حق الامتياز للأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي يجب أن تودع كل طلبات الحصول على امتياز أو اقتناء لهذه الأراضي لدى الوزير المكلف بالسياحة، فيجب أن يرفق هذا الطلب بملف يتضمن لقب الطلب واسمه وعنوانه والغرض الاجتماعي وكذلك عنوان المقر الاجتماعي بالنسبة للشخص الاعتباري، التجارة وتتضمن المعلومات اللازمة تعتمد صاحب الطلب بإنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط وباحترام الطابع السياحي للأرض فيحرر عقد الامتياز من طرف إدارة أملاك الدولة طبقا للأشكال المنصوص عليها في التشريع ويكون هذا الحق لمدة مؤقتة وقابلة للإبطال لمدة 20 سنة قابلة للتجديد.¹

ثانيا . امتياز الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي

تعرف المادة 03 من القانون 01-03 المؤرخ في 17-02-2003 يتعلق بالتنمية المستدامة ونفس القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17-02-2003 يتعلق بمناطق التوسع السياحي أنها²: "حيث يكون موضوع منح حق الامتياز للأراضي التي تشكل العقار البياني القابل للبناء وهذا وفقا لما جاء في نص المادة 20 من القانون 03-03 السالف الذكر والتي تنص على ما يلي: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء في الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية، والخاصة وتلك التابعة للخواسب³، وهذا ما جاء كذلك في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28-01-2007 يحدد كيفية إعادة بيع

¹ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23، المؤرخ في 28-01-2007، يحدد كيفية إعادة البيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق امتياز.

² - تنص المادة 03 من القانون 01-03 السالف الذكر "كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة بإقامة أو قيمة منشآت سياحية و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية.

³ - المادة 20 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003

الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز يكون على الأراضي التي تشكل العقار السياحي القابل للبناء¹.

كيفية منح حق الامتياز

تنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 على أن يرسل طلب امتياز في فسخ إلى الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص إقليميا ويجب على الوالي إرسال ذا الطلب مرفقا برأيه من أجل لا يتعدى شهرين، وبعد استلام الطلب مرفقا بالملف المحدد محتواه في الفقرة 03 من المادة 28 من المرسوم ورأي الوالي يقدمه الوزير المكلف بالمياه الحموية للجنة التقنية للمياه الحموية لدراسته²، ويجب أن تبدي اللجنة رأيها في أجل شهر ابتداء من إعلامها والذي يكون إما بالموافقة المشروطة أو الرفض وعلى الوزير المكلف بالمياه الحموية أن يفصل نهائيا في طلب امتياز في أجل شهر³ ويمنح الامتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد ما لم يبدي أحد الطرفين رغبته المتفق عليها إنهاء العمل به كتابيا قبل انتهاء المدة المتفق عليها طبقا للمادة 02 من الملحق الثاني، لأن الامتياز يمنح بصفة مؤقتة وقابلة للإبطال مقابل دفع إثارة يحددها قانون المالية⁴.

- توفر الأرض التي ستقام عليها مؤسسة لمعالجة مياه البحر.

- حيازة امتياز أو ترخيص استعمال مياه البحر⁵.

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28-01-2007 يحدد كيفية إعادة البيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوزيع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها

² - المادة 29 من المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

³ - المادة 30 من المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

⁴ - المادة 06 من الملحق الأول، المرسوم التنفيذي رقم 07-69، المتمضن نموذج في قرار منح امتياز و استعمال و استغلال المياه الحموية.

⁵ - المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69. المتمضن نموذج في قرار منح امتياز و استعمال و استغلال المياه الحموية.

وأضافت المادة 77 من نفس القانون¹ أنه تخضع لامتياز استعمال الموارد المائية العمليات التي تتضمن لاسيما، تهيئة التنقيب أو الحفر من المياه الحمامات التي كانت موضوع إجراء اعتراف بخصوصياتها العلاجية لاستغلاله لأغراض علاجية في إطار مؤسسة تعمل فقط للقواعد التقنية والعلمية المطبقة في هذا المجال".

1 شروط عقد امتياز السياحي

يجب أن يكون طالب امتياز استعمال المياه الحموية :

مالكا للأرض التي توجد بها عليها المنبع الحموي وإما مالكا لحق التمتع أو لسند تأجير يتضمن بصراحة الهدف من استغلال المياه الحموية المعنية لمدة تساوي على الأقل مدة الامتياز. إثبات الكفاءة المهنية المتعلقة بالنشاط أو اللجوء إلى التعاون الدائم والفعال لشخص طبيعي مكلف بتسيير الهياكل العلاجية واستعادة اللياقة البدنية.

الفرع الثاني: عقد امتياز آلية لرقابة استغلال العقار السياحي

منح الامتياز عبارة عن عقد مرفق بدفتر الشروط وهو يتعايش مع نظام اقتصاد السوق، فيصرف بشكل قرار صادر من الوالي، حيث يسمح بإدارة أملاك الدولة من أجل تحرير عقد الامتياز القابل للتنازل والغير قابل للتنازل، إذا لجأ المشرع الجزائري إلى عقد الامتياز كآلية لرقابة جديدة في مجال استغلال العقار السياحي.

أولا: امتياز واستغلال المياه الحموية

يسلم امتياز الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقد من عقود القانون العام الكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص أن يقدم طلب طبقا للشروط المحددة

¹ - المادة 77، من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، المتمم نموذج في قرار منح امتياز و استعمال و استغلال المياه الحموية.

¹ - المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المتمم نموذج في قرار منح امتياز و استعمال و استغلال المياه الحموية.

عن طريق التنظيم، وهذا وفقا لما جاء في نص المادة 76 من القانون رقم 12_05 الذي يتعلق بالمياه¹، وتنص المادة 16 من القانون رقم 01_03 الذي يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.

¹ - القانون رقم 12-05 المؤرخ في 04-08-2005، يتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة بـ 04-09-2005.

ملخص الفصل الأول

تناول المشرع الجزائري تعريف العقار السياحي وهو المركب من مصطلحين العقار والسياحي فالأول ما هو ثابت بجيزه ومستقر فيه حسب ما عرفته المادة 683-1 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري والثاني مشتق من السياحة والمقصود به الإقامة المرفقة ،غير أن المشرع الجزائري لم يعرف العقار السياحي بل اكتفى بذكر تشكيله والتي جاء بها القانون 03\03 في مادته 20 منه ، واكتفى أيضا بذكر مكونات العقار السياحي التي تتجلى في مناطق التوسع والمواقع السياحية والمناطق المحمية ،بالإضافة إلى أن العقار السياحي متعدد الطبيعة القانونية بحيث يمكن أن يكون من الأملاك العمومية والأملاك الوطنية الخاصة أو الأملاك العقارية التابعة للخواص ،ولأجل تنظيم سير العقار السياحي ،وضع المشرع الجزائري أجهزة متداخلة في تنظيم العقار السياحي تتمثل في هيئات مركزية ،وهيئات على المستوى المحلي ،وحدد المشرع طرق استغلال العقار السياحي متمثلة في إصدار الرخصة وأيضا الاستغلال عن طريق عقد الامتياز .

الفصل الثاني

الوسائل القانونية والجزائية لحماية العقار السياحي.

الفصل الثاني : الوسائل القانونية و الجزائية لحماية العقار السياحي.

إن خصائص البيئة الطبيعية والحضارية والاجتماعية الموجودة بالمناطق السياحية تجذب الناس لقيمتها الجمالية والتاريخية والتعليمية والثقافية، فتصبح هذه الخصائص مهددة نتيجة الأنشطة البشرية المستمرة المتولدة عن تنمية سياحية غير منضبطة، و التي لم يتم التخطيط لها بالدرجة الأولى وإذا لم يراعى التوازن بين حجم ونوع النشاط السياحي وبين الحساسيات للموارد التي يتم تنميتها فان من شأن النشاطات السياحية إن تضر البيئة و تنعكس سلبا على الأهداف الاقتصادية لمشاريع السياحة و تتخلص الآثار السلبية لمشاريع التنمية السياحية في استخراج الرمل من الشواطئ لعملية البناء و كذلك التراث الحضاري و المباني الأثرية والتاريخية الهامة و تدمير الأراضي الرطبة والغابات والمواطن الفريدة والحساسة.

ومن اجل الحفاظ على القدرات السياحية التي يتمتع بها العقار السياحي خوفا من اندثار عوامل الجذب فيه يجب حمايتها من كل أوجه الاعتداء التي يمكن أن يتعرض لها أثناء استعمالها في الأنشطة السياحية و لا يمكن تطبيق الحماية المستدامة للعقار السياحي إلا بوضع منظومة قانونية لضبط كل ما يجري على العقار السياحي، لذا خصصت إن أعالج من خلال الفصل الثاني الوسائل القانونية و الجزائية لحماية العقار السياحي، الوسائل القانونية (المبحث الأول)، ثم سنتكلم على الوسائل الجزائية ودورها في حماية العقار السياحي (المبحث الثاني).

المبحث الأول: الوسائل القانونية لحماية العقار السياحي

طبقا لنص المادة 690 من القانون المدني على المالك أن يراعي في استعمال رخصة ما تقضي به التشريعات المتعلقة بالمصلحة العامة¹، و من المصلحة العامة حماية العقار السياحي و لأجل ذلك وضع المقنن الجزائري جملة من القيود لحمايته سواء كانت قيود تؤدي إلى زوال ملكية المالك لعقاره المصنف على انه سياحي أو كانت قيودا تؤدي إلى الانتقاص من حرية المالك في التصرف في ملكه بكل حرية (المطلب الأول)، كما لا تتحقق تنمية العقار السياحي إلا بحمايته من اجل استدامة هذه الثروة السياحية وذلك بتطبيق أدوات التنمية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: القيود كآلية لحماية العقار السياحي

يترتب على تقييد حق الملكية العقارية الخاصة من أجل المنفعة العمومية أما تقييد كليا أو بانتقال الملكية من المالك إلى الدولة أو إحدى فروعها، أو تقييدا جزائيا أي أن القيد ينصب على جزء من أصل الملكية فقط.² و تؤدي لبعض الأحيان يقتضي الأمر للتدخل من أجل حماية العقار السياحي اقتناء العقار محل الحماية عن طرق ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة الممنوح لها قانونا، وإذا لم يوصل هذا الإجراء إلى نتيجة ايجابية، فان الوزير المكلف بالسياحة يلجأ إلى التدخل لحماية الملك العقاري السياحي عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وهذا ما خصصته لهذا الفرع الأول، إلا أن المقنن الجزائري وضع طريق آخر لحماية العقار السياحي عن طريق الرخص وبعض الأنظمة القانونية، وهذا ما سنتكلم عنه في الفرع الثاني.

¹ - المادة 690 من الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة

الرسمية عدد 78، المؤرخة في 30-09-1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 10 يونيو 1975، الجريدة

الرسمية عدد 31، المؤرخة في 13 مايو 1975.

² - 1 سماعيل شامة النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية، تحليلية، دار هومة، الجزائر بدون رقم طبعة ص 288

الفرع الأول: الوسائل الاستثنائية لاقتناء الدولة للعقار السياحي.

تختلف طرق التقييد للملكية العقارية باختلاف أنظمتها وإجراءاتها فهي متعددة تتراوح ما بين حق الشفعة الإدارية ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية¹، وهو ما سنتناوله فيما يلي:

أولاً: حق الشفعة في العقار السياحي

يعتبر حق الشفعة في العقار السياحي من وسائل اقتنائه وتشكيله، وهنا نقصد العقار القابل للبناء المملوك للخواص، لأن العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة يباع للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقاً لاتفاق ودي أي لا يقتضي الأمر اللجوء إلى ممارسة حق الشفعة طبقاً لما جاء في الفقرة الثالثة من المادة 27 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، المحددة في مخطط التهيئة السياحية والمصنفة، وتمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هذا الحق على كل العقارات والبناءات المنجزة في إطار القانون رقم 03-03 والموجودة داخل منطقة التوسع السياحي وتكون موضوع نقل ملكية إراديا بعوض أو بدون عوض.²

و قد تم توضيح كيفية ممارسة حق الشفعة من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المحدد لكيفية ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية، ويتعين على مالك العقار مالك البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيعه، تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة، يعد طبقاً لنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة³، الذي يقوم بإشعار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بممارسة حقها في الشفعة في أجل 15 يوماً للوكالة أجل 03 أشهر تبدأ من تاريخ عملها، وعلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إذا رغبت في اقتناء العقار المعني بإبلاغ الوزير المكلف بالسياحة في الآجال دون الرد من الوكالة تعتبر قد تنازلت في حقها في الشفعة، وإذا رغبت في اقتناء العقار يلتزم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام

¹ - إسماعيل شامة النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر بدون رقم طبعة

² - التصرفات بدون عوض كالهبة والوصية والوقف

³ - المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، المحدد لكيفية ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية

السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 05 نوفمبر 2006، عدد 70 ص 08

المالك بذلك في أجل 15 يوما بعد انقضاء أجل 03 أشهر المذكورة سابقا، وفي حالة غياب اتفاق ودي بين المالك والوكالة يحدد القضاء ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة.¹

ثانيا: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

تنص الفقرة الثانية من المادة 22 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية على ما يلي: "عندما يقضي 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".

وطبقا لنص الفقرة الثانية من المادة 22 من القانون رقم 03-03 المذكورة سابقا نجد بأن المقنن الجزائري قد حدد الوسيلة التي يجب اللجوء إليها عندما لا يؤدي التفاوض مع الملاك الخواص إلى أي نتيجة إيجابية، وعليه فمن أجل تحقيق المصلحة العامة ألا وهي حماية العقار السياحي المعني من أي خطر تمارس إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وفقا لأحكام القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية في المادة 02 من القانون المقنن بنزع الملكية على أنها²:

"بعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، وزيادة على ذلك لا يمكن نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية".

و هذا القيد أيضا يجد له أساسا قانونيا ضمن أحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي في حيث يمكن للدولة أن تقوم بنزع الملكية للممتلكات الثقافية العقارية المصنفة أو المقترح تصنيفها من أجل المنفعة العامة لتأمين حمايتها وصيانتها، وتكون معينة بنزع الملكية أيضا للعقارات المشمولة في

¹ - المواد من 05 إلى 09 من. المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، المحدد كفاءات ممارسة الوكالة

الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 05 نوفمبر 2006.

² - المادة 02 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 ن المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 08 مايو 1991، المعدل بالقانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005-الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.

المنطقة المحمية التي تسمح بعزل العقار المصنف أو المقترح تصنيفه أو تطهيره أو إبرازه، وكذلك العقارات التي تشمل القطاعات المحفوظة¹، و يتم اللجوء إلى نزع الملكية في هذه الحالة كقيد لحماية العقار السياحي في حالات نصت عليها المادة 47 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي:

- أ- رفض المالك الامتثال للتعليمات والاتفاقات التي يفرضها الإجراء الخاص بالحماية.
- ب- إذا كان المالك في وضع يتعذر عليه القيام بالأشغال المأمور بها، ولو في حالة حصوله على إعانة مالية من الدولة.
- ج- إذا كان شغل الممتلك الثقافي أو استعمالها يتنافى و متطلبات المحافظة عليه و أبدي المالك رفضه لمعالجة هذا الوضع.
- د- إذا كان قسمة العقار تلحق ضررا بسلامة الممتلك و نتج عنها تغيير المجرأ.²

وحسب المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال و استغلال المياه الحموية، إذا رفض مالك الأرض التي تتدفق منها مياه منبع حموي ، مصرح به ذي منفعة عمومية كل استعمال أو استغلال أو إيجار أو بيعه للأرض تنزع منه ملكيتها طبقاً لأحكام القانون رقم 91-11.³

فحسب المعلومات التي تمكننا من الحصول عليها في مديرية السياحة المتواجدة على مستوى المدينة، فإنها في حالة وجود أي منبع للمياه المعدنية في ملكية خاصة و تم التأكد من خصائصه العلاجية وفقاً لنتائج الدراسات التي تقوم بها مكاتب الدراسات المعتمدة في هذا المجال، يصنف على أنه ملك وطني عمومي ولا يمكن لصاحب الأرض أن يقوم باستغلالها إلا بعد أن ترخص له مديرية السياحة بذلك وهذا الأمر لا

¹ - المادة 46 من القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 17 يونيو 1998.

² - المادة 47 من القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 17 يونيو 1998.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية، العدد 13، المؤرخة في 21 فبراير 2007.

يتم إلا بعد أن يتبع الإجراءات المنصوص عليها في التشريع المتعلق بامتياز استغلال المياه الحموية، وإذا لم يتم احترام كل ذلك تباشر إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لحماية هذه الثروة السياحية الوطنية.

الفرع الثاني: رخص وأنظمة حماية العقار السياحي

إذا ما تأملنا القيود التي يمكن وضعها لحماية العقار السياحي فإننا نجد أنها لا تعد ولا تحصى وعليه قررنا أن نعالج الرخص التي يمكن أن تمارس دورا حمايا للعقار السياحية، بالإضافة إلى مختلف الأنظمة التي تقيد الملاك الخواص بغرض حماية العقار السياحي.

أولا: الرخص كقيد لحماية العقار السياحي

جاءت هذه الرخص لغرض حماية وقائية للأراضي و المباني ذات الطابع السياحي، وهذا بغرض قيود على الملاك من أي خروقات تؤدي بالمساس بالعقار السياحي، لهذا أقر المشرع الرخص خاصة بالتهيئة والتعمير و المتمثلة في رخصة البناء، رخصة الهدم، رخصة التجزئة.

1- رخصة البناء

رخصة البناء هي وثيقة تصدر بموجب قرار إداري، تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبها الحق في انجاز مشروعه، بعد أن تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير، والبيئة والمناطق المحمية وهكذا تكون رخصة البناء نوع من القيود الواردة على حق البناء والذي يتمتع به المالك.¹

هذا بصفة عامة ما يكون قوله عن رخصة البناء، أما فيما يتعلق بحماية العقار السياحي فان رخصة البناء قيد لعدم المساس بالمعالم الأثرية والثقافية لذا يمكن رفض تسليمها إذا كان من شأن الباني المساس أو إحداث تغيير في المعالم الأثرية والتاريخية، كما أنه يمكن تعليق تسليم رخصة البناء على احترام الشروط التي نص عليها القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي العقاري، الذي اشترط الحصول عليه من

¹ - نورة منصور: قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري، الجزائر، بدون رقم الطبعة، 2010، ص39.

الوزارة المكلفة بالثقافة في بداية الأشغال في المناطق المصنفة كالمعالم الأثرية أو الثقافية وتكون هذه الأعمال خاضعة لرقابة تقنية من الوزارة المكلفة بالثقافة.¹

و أكدت المادة 24 من القانون رقم 3-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية على نفس الشيء، فاحضعت منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية إلى الرأي المسبق من قبل الوزارة المكلفة بالسياحة وبالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة.

ونص المرسوم التنفيذي رقم 06-325 المحدد لقواعد بناء المؤسسات الثقافية و تهيئتها على أنه: "يمنع بناء أو تهيئة مؤسسة فندقية واقعة فوق أرضية معرضة لخطر طبيعي أو تكنولوجي²، وعليه كإجراء حمائي للعقار السياحي القابل للبناء إذا ارتبط البناء الملزم انجازه بالأخطار السابقة.

2- رخصة الهدم

تطرق إليها المشرع في المادة 60 من القانون 90-29 المعدل والمتمم في المواد 61 إلى 74 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم³، وتعرف رخصة الهدم أنها من بين الأدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه فلا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئي لبناية دون الحصول مسبق على رخصة الهدم، وعندما تكون هذه البناية واقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، أو لما تكون البناية الآلية للهدم سند للبنائيات المجاورة.⁴

¹ - نورة منصور، مرجع سابق ص 15.

² - المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 01 جوان 1991.

³ - نورة منصور، قواعد التهيئة و التعمير وفقا للتشريع الجزائري، الجزائر، بدون رقم الطبعة، 2010، ص 45.

⁴ - المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 1 جوان 1991.

عند قراءة نص المادة 69 من قانون التهيئة و التعمير التي جاء فيها: "لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطرا إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في المجال وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول.¹

نستخلص من استقراء نص المادة 69 المذكور أعلاه أن المقنن الجزائري ألزم المصلحة المكلفة بمنح رخصة الهدم عدم منحها لهذه الرخصة إذا كان للعقار مميزات طبيعية أو تاريخية أو ثقافية إلا بعد أخذ الرأي و استصدار الموافقة من المصالح المختصة لحماية هذا العقار يمكن أن يكون عقار سياحي.

3- رخصة التجزئة

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

ثانيا: أنظمة العقار السياحي

من استقراءنا للنصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالعقار السياحي مهما كانت طبيعته القانونية نجد أن المقنن الجزائري وضع عدة أنظمة قانونية ترمي لحماية هذه الثروة العقارية تتمثل إجمالا في التصريح والترخيص والتصنيف والمنع، و تتم حماية العقار السياحي بموجب هذه الأنظمة كآتي:

1- التصريح كقيد للعقار السياحي

كما أشرنا سابقا يتعين على المالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح مسبق المكلف بالسياحة، ويقوم هذا الأخير بعد إخطاره بالتصريح بالبيع بإشعار الوكالة الوطنية للتنمية السياحية قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة وعليه فإن إجراء التصريح في هذه الحالة ذو طابع حمائي للعقار السياحي، رغم تقييده لحرية المالك في بيعه للعقار لمن يشاء، ولكن ذلك

¹ - المادة 69 من القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1999، المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 14 اوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخة في تاريخ 15 اوت 2004.

يصيب في المصلحة العامة الوطنية.

2- الترخيص كقيد للعقار السياحي

كما سبق القول أن الممتلكات الثقافية العقارية هي من مكونات العقار السياحي، التي يمكن أن تشكل موقع سياحي أو منطقة محمية، واستنادا لذلك نجد أن المقتن الجزائري أخضع مالك كل عقار مصنف بموجب حصوله على ترخيص مسبق من الجهات المختصة في المجالات التالية:

- أ- القيام بأي عمل جوهري للعقار يكون من شأنه أن يؤدي إلى إزالة العوامل التي أدت إلى تصنيفه ضمن الممتلكات الثقافية العقارية أو المساس بأهميته التي أدت بحمايته.¹
- ب- بكل أشغال الحفظ والترميم والتصليح والإضافة والتغيير والتهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة ضمن التراث الثقافي العقاري أو على العقارات الموجودة في المنطقة المحمية.
- ج- أعالي المنشآت القاعدية التي من شأنها أن تمثل اعتداء يلحق ضررا بالجانب المعماري للمعلم المعني
- د- أشغال قطع أو غرسها إذا كان من شأنها الإضرار بالمظهر الخارجي للمعلم الفني.²
- هـ- إنشاء مصانع أو قيام بأشغال كبرى عمومية أو خاصة.
- و- وضع العلاقات واللوحات الإشهارية أو إلصاقها على المعالم التاريخية المصنفة أو المقترح تصنيفها³ (يخضع التصرف بمقابل أو بدون مقابل في ممتلك عقاري مصنف أو في طريق تصنيفه لترخيص

¹ - المادة 14 من القانون رقم 90-29، المؤرخة في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عد 51، المؤرخة في تاريخ 15 أوت 2004.

² - المادة 21 من القانون رقم 98/04، المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 17 يونيو 1998.

³ - المادة 22 من القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 17 يونيو 1998.

مسبق من الوزير المكلف بالثقافة.¹

أما بالنسبة للشواطئ فإنها لا تفتح للسياحة إلا بترخيص من قبل الوالي المختص إقليميا وذلك طبقا للمادتين 16 و19 من القانون رقم 03-02 المحدد للقواعد العامة للاستغلال والاستعمال السياحيين والأمر لا يختلف في المياه الحموية فان أشغال البحث عنها وجذبها تتوقف على ترخيص من قبل الوزير المكلف بالموارد المائية وفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز واستعمال واستغلال المياه الحموية.

3- التصنيف كقيد للعقار السياحي

التصنيف بصفة عامة 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، وتكون هذه الحيازة إما بطريقة من طرف القانون الخاص كالشراء أو التبادل ، وإما بأسلوب القانون العام وهو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وبعد حيازة المال يجب أن يهيأ تهيئة خاصة تتلاءم مع الهدف المسطر له.²

فالمياه الحموية مثلا تكون موضوع تصنيف حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، يصرح به الوزير المكلف بالسياحة باقتراح من اللجنة التقنية للمياه الحموية بعد الاطلاع على رأي الوزير المكلف بالموارد المائية، فتكتسي طابع المنفعة العمومية، بالتالي يجب حمايتها وفقا لما جاء في المادة 15 من المرسوم التنفيذي على: (تقع حماية المياه الحموية ذات المنفعة العمومية على عاتق الهيئات والمؤسسات المختصة للدولة).³

¹ - المادة 49 من القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 17 يونيو 1998.

² - عمر يحيوي ، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة، سنة 2008، ص 38.

³ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69. المؤرخ في 19-02-2007، يحدد شروط وكيفيات منح امتياز واستعمال واستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 21-02-2007.

وفي ما يخص الممتلكات الثقافية العقارية بعد التصنيف أحد الإجراءات الحماية النهائية، وتعتبر الممتلكات الثقافية العقارية التي يمتلكها الخواص القابلة للتنازل، وتحتفظ هذه الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة بنتائج التصنيف أي كانت الجهة التي تنتقل إليها وذلك وفقا لما نصت عليه المادة 16 من القانون رقم 04-98 المتعلق لحماية التراث الثقافي و يمتد قرار تصنيف العقارات إلى العقارات المبنية وغير المبنية الواقعة في المنطقة المحمية.¹

4- الجرد كقيد للعقار السياحي

تلزم الهيئات العامة بإجراء عام للأموال العامة قصد ضمان حمايتها واستعمالها وفقا للأغراض التي خصصت لها³، وبالتالي فإن الجرد يقع على الأملاك العقارية المصنفة على أنها أملاك وطنية أي كان تصنيفها، سواء كان مياه حموية أو ممتلكات ثقافية عقارية، وفي هذا القبيل خضعت عملية الجرد الإجراءات دقيقة في قانون حماية التراث الثقافي، إذا أنها تسجل في قائمة الإضافي للممتلكات الثقافية العقارية التي تستوجب تصنيفها فوراً، تكتسي أهمية من ناحية التاريخ أو الفن أو علم الآثار.²

5- المنع كقيد للعقار السياحي

يمكن تعريف المنع على أنه آلية قانونية لممارسة الضبط الإداري داخل الممتلكات الثقافية العقارية، حيث يكون بمقتضى قانون، كما يكون بموجب إصدار أوامر من طرف الإدارة، لمنع التصرفات أو لوقف الأشغال المقامة فيه.³

¹ - المادة 04 من القانون رقم 11-02، المؤرخ في 17 فبراير 2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 28 يونيو 2011.

² - المادة 10 من القانون 98-04، المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 17 يونيو 1998.

³ - حسن حميدة، نظام حماية المساحات والمواقع المحمية في التشريع الجزائري، رسالة نيل الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق جامعة البليدة، السنة الجامعية 2000-2001 ص 62.

وبالنسبة لنظام المنع في القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنه يمنع تعليق أي ملصق إشهاري على أصناف معينة يمكن أن تندرج في العقار السياحي، حيث جاء بمنع كل إشهار على المساحة المحمية والأشجار، ويمنع كل إشهار على عقارات ذات طابع جمالي، وعقارات مصنفة ضمن الآثار التاريخية.¹

المطلب الثاني: حماية العقار السياحي بموجب مخططات التهيئة والتنمية المستدامة للإقليم.

كرس المشرع الجزائري وسائل قانونية من أجل على العقار السياحي عبر العمليات العمرانية برقابة فعالة الهدف منها حماة إدارية للعقار السياحي، وبهذا سوف نتطرق إلى إبرازها من خلال حماية العقار السياحي بصفة مباشرة وهذا ما سأبرزه في هذا الفرع.

الفرع الأول: حماية العقار السياحي بموجب مخططات التهيئة والتعمير

ستتطرق من خلال محتوى مخططات التهيئة والتعمير إلى صورة أخرى من صور حماية العقار السياحي، وفقا للسياسة التي تنتهجها الجزائر في الوقت الحالي، وذلك بواسطة التعريف بمختلف المخططات التوجيهية المتعلقة بالبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المصلحة الوطنية، والتي تتمثل إجمالا في المخططات التالية:

أولا- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) هو عبارة عن أداة تخطيط وتسيير العمران تحدد فيه التوجيهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية²، ويشمل إقليم بلدية واحدة أو عدة بلديات مجاورة³، إن

¹ - المادة 66 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43 المؤرخة في 20 يوليو 2003.

² - المادة 31 من القانون رقم 90-29، المؤرخة في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عد 51، المؤرخة في تاريخ 15 أوت 2004 ص 1656.

³ - المادة 28 و 31 من القانون رقم 11-02 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 28/02/2011 ص 13.

الاهتمام بحماية العقار السياحي يعد من بين الأولويات الضرورية للمشرع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير، وهذا بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث يتمثل هذا الأخير في أنه أداة للتخطيط المجالي و التعمير الحضاري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات المعنية مع الأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي (POS) وهذا ما أقرته المادة 16 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما أشارت المادة 18¹ من نفس القانون (أن المخطط التوجيهي يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، كما يحدد شروط البناء داخل الأقاليم ذات الميزة الطبيعية ويحدد المناطق الواجب حمايتها والتي يعتبر العقار السياحي جزءا منها.²

ثانيا: مخطط شغل الأراضي (POS)

يعد المخطط شغل الأراضي (POS) الأداة الثانية للتعمير بعد المخطط الوطني للتهيئة والتعمير (PDAU)، ويحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض والبناء، ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية واحدة أو جزء منها في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.³

يحدد مخطط شغل الأراضي (POS) بصفة مفصلة قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولهذا فان مخطط شغل الأراضي يحدد الأحياء والشوارع

¹ - المادة 16 و 18 من القانون رقم 90-29 المؤرخة في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في تاريخ 15 أوت 2004 ص 1654.

² - حميد محيد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي تامنغست، الجزائر، العدد 05، 2018، ص 302.

³ - عمر حمدي باشا، نقل ملكية العقارية في ضوء التعديلات و أحدث الأحكام، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2010،

والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها وهو ما أقرته المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.¹

كما أن مخطط شغل الأراضي (POS) يحدد أيضا المساحات الواجب حمايتها بالنظر لتمتعها بمميزات معينة ويحتوي أيضا على حدود الخطائر الوطنية التي تنقل على المخطط وفق وثيقة التصنيف الصادرة بموجب المرسوم وهو ما أدرجته المادة 28 و 31 من القانون رقم 11-02²، المؤرخ في 17-02-2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، وبالتالي فان مخطط شغل الأراضي (POS) له دور حائي للعقار السياحي³

و تجدر الإشارة إلى أنه وبمجرد المصادقة على أدوات التعمير (SNAT , PDAU , POS) وتصبح هذه الأخيرة ملزمة للجميع بما فيها الإدارة التي أعدها وصادقت عليها، كما حدد القانون رقم 90-29 والنصوص التطبيقية له الإطار التنظيمي الذي يضبط مجال البناء في مجموعة من الرخص والشهادات الإدارية (شهادة التعمير، رخصة البناء....) والتي تجسد الرقابة القبليّة أو البعدية للتعمير ومن ثمة حماية العقار بصفة عامة.⁴

¹ - المادة 31 من القانون رقم 90-29، المؤرخة في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في تاريخ 15 أوت 2004، ص 1656..

² - المادة 28 و 31 من القانون رقم 11-02، المؤرخ في 17-02-2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 13 المؤرخة في 28-02-2011، ص 13

³ - حميد محديد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي تامنغست، الجزائر، العدد 05، 2018، ص 99.

⁴ - عمر حمدي باشا، نقل ملكية العقارية في ضوء التعديلات و أحدث الأحكام، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 06.

ثالثا: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT)

يعد المخطط الوطني لتهيئة والإقليم وثيقة توجيهية للتخطيط الإقليمي، ويعتبره المشرع الجزائري أداة الأساسية والمرجعية لتهيئة الإقليم وآلية للتسيير المجالي والحضاري، غير أنه لم يورد له تعريفا محددًا بل اكتفى بذكر أهدافه في القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة.¹

حسب نص المادة 07 من القانون رقم 01-20² المؤرخ في 12-12-2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، اعتبرت المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أداة من أدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة وأضاف المادة 08 من نفس القانون بأن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية حيث يحدد الفضاءات والأقاليم.

حيث يعتبر المخطط التوجيهي للتنمية السياحية آفاق 2030 (SDAT) مرجعا لسياسة جديدة تبنتها الدولة الجزائرية وبعد جزءا من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في آفاق 2030 (SDAT) فهو المرآة التي تعكس لنا مبنغى الدولة فيما يخص التنمية المستدامة وذلك من أجل تحقيق توازن ثلاثي يشمل الرقي الاجتماعي الفعالية الاقتصادية والاستدامة البيئية، ولهذا السبب وفي إطار التنمية المستدامة تعطي الدولة توجيهات إستراتيجية للتهيئة السياحية في كافة التراب الوطني.³

الفرع الثاني: حماية العقار السياحي بموجب المخططات القطاعية والإقليمية

من أجل الحصول على حماية فعالة للعقار السياحي من كل النواحي وبكل مكوناته، وجب إشراك جميع القطاعات التي يمكن أن يكون لها علاقة بحماية العقار السياحي، لذا سنحاول التعرض إلى نوعين من

¹ - كريمة العيفاري وسليمة خرق الله، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (إقليم التنمية المستدامة)، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، السنة الجامعية 2012-2013 ص 06.

² - المادة 07 و 08 و 09 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12-12-2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77 المؤرخة في 15-12-2001، ص 07.

³ - وزارة السياحة والصناعة التقليدية من الموقع <http://www.mta.gov.dz> ، يوم الاطلاع 22-05-2021، على الساعة 09:00.

الخطاطات الإقليمية التي تنوع حسب القطاع والإقليم الذي تطبق فيه ويكون لها دور في حماية العقار السياحي.

أولاً: المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المصلحة الوطنية

لقد جرى إعداد ودراسة مجمل المخططات التوجيهية القطاعية من طرف الحكومة خلال سنة 2007، ويحدد كل مخطط سياسته الخاصة بالقطاع قصد تمكين السلطات الإقليمية من جمع واعتماد تعريف الإسقاطات والمتغيرات وأولويات العمل على مستوى الإقليمي، ويدور كل مخطط حول خمسة محاور أساسية: أ- الفرضيات، الاتجاهات، المتغيرات.

ب- برنامج العمل للعشرين سنة المقبلة.

ج- نظام الأولويات.

د- رزنامة الانجاز.

هـ- مسألة التمويل.¹

وسنحاول معالجة المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المصلحة الوطنية التي لها دور في حماية العقار السياحي بشكل مباشر أو غير مباشر والتي تتمثل في:

1- المخطط التوجيهي للمياه (SDA)

وفقا لنص المادة 24 من القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، ينص المخطط التوجيهي للمياه على تطوير البنى التحتية الخاصة بحشد الموارد السطحية والباطنية وكذلك توزيع هذا المورد بين المناطق طبقا للخبرات الوطنية في مجال شغل الإقليم وتطويره، لذا يمكن أن يساهم في حماية المياه المستعملة لأغراض سياحية.²

¹ - وزارة تهيئة الإقليم، البيئة والسياحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، الكتاب الأول، المرجع السابق، ص 120.

² - المادة 25 من القانون رقم 01-20.

2-المخطط التوجيهي لتهيئة السياحة (SDAT)

يحدد المخطط التوجيهي للتنمية السياحية كفاءات تطوير الأنشطة السياحية و منشآتها الأساسية مع مراعاة:

- خصوصيات المناطق وإمكاناتها.
- الاحتياجات الاقتصادية والثقافية والاجتماعية.
- واجبات الاستغلال العقلاني المتسق للمناطق والفضاءات السياحية.

يعتبر المخطط التوجيهي لتهيئة السياحة جزء من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وهو الإطار الاستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر¹، وحسب المادة 38 من القانون رقم 01-20²، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة فان المخطط التوجيهي لتهيئة السياحة يحدد كفاءات تطوير الأنشطة السياحية ومنشآتها الأساسية وذلك بمراعاة لخصوصيات المناطق وإمكاناتها والاحتياجات الاقتصادية والثقافية وكذا واجبات الاستغلال العقلاني والمنسق للمناطق والفضاءات السياحية، وبهذه الصفة فهو يحدد قواعد المحافظة على المواقع والمناطق التوسع السياحي و أيضا يحدد شروط توطين المشاريع السياحية وكفاءاته وأصناف التجهيزات وخصائصها وطريقة استغلال المواقع من خلال تحديد دفاتر الشروط.

3-المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل (SDAL)

يتضمن المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل مجموعة من السيناريوهات للمدى القريب والمتوسط والبعيد تكون بالطبع منسجمة من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم لآفاق المستقبلية، لذلك يمكن أن تتصور وتتوقع مجموعة من الوثائق والأعمال التي من المفروض أن يتضمنها هذا المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل من بينها³:

¹ - www.andi.dz/index.php/ar/secteur.du-Tourisme ، يوم الاطلاع 22-05-2021 على

الساعة 9:52.

² - المادة 38 من القانون رقم 01-20، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77، المؤرخة في 12 فبراير 2002، ص 26 .

³ - نصر الدين هنوني، الوسائل القانونية و المؤسساتية لحماية الغابات في الجزائر، بدون رقم طبعة، ص 336.

- دراسات عن الوضعية الراهنة للمناطق الساحلية ذات الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والقانونية و المؤسساتية دراسة وتلخيص عن الوسائل القانونية والمؤسساتية.

-الحالية والمحتمل إحداثها مستقبلا.

- تشخيص للرهانات والتحديات التي يواجهها الساحل حسب مستويات وثائق تهيئة الإقليم وحركة التعمير.

4- المخطط لتوجيهي لتهيئة الشاطئ (PAC)

نظمه المرسوم التنفيذي رقم 09-144¹ المحدد لشروط وإعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفيات تنفيذه من أولويات هذا المخطط حماية الفضاءات الطبيعية والأوساط الساحلية و المساحات المحمية.

5-مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها (PPMVSA)

وفقا للأحكام المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المتضمن كيفية إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية المناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها،يحدد مخطط حماية المواقع الأثرية واستصلاحها للقواعد العامة والارتفاقات المطبقة على الموقع الأثري والمنطقة المحمية التابعة له في إطار احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،وعندما تكون المنطقة المحمية التابعة للموقع الأثري مشمولة في مخطط شغل الأراضي يجب أن يحترم هذا الأخير التعليمات التي يميلها مخطط حماية المواقع الأثرية واستصلاحها بالنسبة لهذه المنطقة.²

6-المخطط الدائم واستصلاح القطاعات المحفوظة (PPSMVSS)

حدد المرسوم التنفيذي رقم 03-324،المتضمن كيفية إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة،بالنسبة للمجموعات العقارية الحضرية أو الريفية المنشآت في شكل قطاعات محفوظة،القواعد العامة وارتفاقات استخدام الأرض التي يجب أن تتضمن الإشارة إلى العقارات التي أدت

¹ - راجع المرسوم التنفيذي رقم 09-144، المؤرخ في 07 أبريل 2009، يحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفيات تنفيذه الجريدة الرسمية عدد 21 الصادرة بتاريخ 08 أبريل 2009.

² - مادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323، المؤرخ في 05 أكتوبر 2003، المتضمن إعداد المخطط الدائم الحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، الجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 05 أكتوبر 2003.

يمكن أن تكون محل هدم أو تعديل أو التي فرض عليها الهدم أو التعديل، كما يحدد الشروط المعمارية التي يتم على أساسها استصلاح القطاعات المحفوظة على إجراءات خاصة للحماية، لاسيما المتعلقة بالمتلكات الثقافية والعقارية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي، أو في انتظار التصنيف أو المصنفة والموجودة داخل القطاعات المحفوظة.¹

المبحث الثاني: الحماية الجزائية للعقار السياحي

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 03-325 المؤرخ في 05 أكتوبر 2003، المتضمن كينيات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، الجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 08 أكتوبر 2003.

سنعالج من خلال هذا المبحث الثاني الحماية التي يمارسها ضباط الشرطة القضائية لضمان حماية العقار السياحي، وكذلك بتحديد صور المخالفات والجرائم التي يمكن أن ترتكب على العقار السياحي وتؤدي إلى الانتقاص من قيمته السياحية مع تحديد الجزاءات المفروضة والمنصوص عليها في التشريعات المتعلقة بالعقار السياحي هذا بالنسبة لما سنبينه في المطلب الأول، أما فيما يخص المطلب الثاني سنتوقف من خلاله على أهم المنازعات التي يمكن أن يثيرها استغلال وتسيير العقار السياحي مع تحديد طبيعة الجهة المكلفة بنظر النزاع في كل حالة

المطلب الأول: المخالفات الواقعة على العقار السياحي والجزاءات المترتبة عنها

تعتبر عملية إحصاء المخالفات التي يمكن أن تقع على العقار السياحي وترتيب الجزاء الملائم لكل جرم صورة أخرى لحماية العقار السياحي، وذلك عن طريق إحصاء المخالفات التي يمكن أن تقع على العقار السياحي من قبل الأعوان المؤهلين قانوناً لذلك، لذا قررنا أن نخصص الفرع الأول الحديث 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: البحث عن المخالفات المرتكبة على العقار السياحي

سنتطرق إلى بعض المخالفات الواقعة على العقار السياحي، والتي يتم البحث عنها ومعاينتها من طرف أجهزة خولها القانون تتكون من أعوان مؤهلين لذلك...

أولاً: المخالفات الماسة بالعقار السياحي

وفقاً للنصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي، يمكننا إحصاء بعض المخالفات التي تقع على العقار السياحي والواردة في المادتين 30 و 38 من القانون رقم 03-03¹، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية

¹ - المادة 30 و 38 من القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003، ص 18، ص 19.

والمادة 48 من القانون رقم 99-101 المؤرخ في 06-01-1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة والمادة 94 من القانون رقم 98-04²، المؤرخ في 15-06-1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، وتمثل في:

- الشغل المشروع للأراضي والبناءات غير المرخصة قانونا.

- عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية دفتر الشروط.

- عدم استعمال مناطق التوسع والمواقع السياحية طبقا لطابعها.

- عدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير والمصادق عليها من قبل السلطة المختصة.

- التصريحات الكاذبة عن تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو بالشراء أو منح الرخص.

1- الأجهزة المكلفة بالبحث عن المخالفات الماسة بالعقار السياحي

تبعاً لما جاء في المادة 33 من القانون رقم 03-03³، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تؤهل فيها لبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون أعوان وضباط ومفتشي كل من:

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

- مفتشي السياحة.

- مفتشي التعمير.

- مفتشي البيئة.

ثانياً: الأعوان المؤهلون للبحث عن المخالفات المرتكبة على العقار السياحي

¹ - المادة 48 من القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06-01-1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية، العدد 02، المؤرخة في 10-01-1999، ص 07.

² - المادة 94 من القانون ، 98-04، المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 17 يونيو 1998 ، ص 18.

³ - المادة 33 و 34 من القانون رقم 03-03 ، مرجع سابق، ص 18.

حسب نص المادة 39 من القانون رقم 03-02 للمحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ يؤهل للبحث ومعاينة المخالفات الواقعة على العقار السياحي:

- 1- مفتشو السياحة.
- 2- مفتشو الأسعار والتحقيقات الاقتصادية.
- 3- مفتشو مراقبة النوعية وقمع الغش.
- 4- مفتشو بيئة.
- 5- ويمكن أيضا أن نظيف أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، وموظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.¹
- 6- رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة.
- 7- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.
- 8- أعوان حفظ والتشمين والمراقبة.²
- 9- الشرطة الغابية.³
- 10- أعوان المراقبة الاقتصادية وفقا للأحكام ككل من القوانين المتعلقة بوكالات السياحة والفنادق.

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن الجرائم الواقعة على العقار السياحي

أقرت القوانين المتعلقة بالعقار السياحي جملة من العقوبات الإدارية والجزائية الردعية للمعتدين عليه من أجل حمايته بجميع مكوناته سواء تعلق الأمر بمناطق التوسع والمواقع السياحية بموجب عناصرها، فإن المرجعية الأساسية للجزاءات التي تطبق على المعتدين على العقار السياحي نجدتها في القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية وذلك بالاستناد إلى كل نص قانوني يساعد على تدعيم الحماية الإدارية

¹ - المادة 92 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 17 يونيو 1998.

² - المادة 65 من القانون 84-12 المعدل والمتمم. المؤرخ في 23 يونيو 1984، المتضمن النظام العم للغابات، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 26 يونيو 1984.

³ - المواد من 12 إلى 21 الأمر رقم 66-155، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل و المتمم بالقانون رقم 06-22 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006، الجريدة الرسمية عدد 84، المؤرخة في 24 ديسمبر 2006.

والجزائية والمدنية للعقار السياحي.

أولاً: العقوبات الإدارية المقررة لحماية العقار السياحي

المشروع الجزائري أقر مجموعة من الجزاءات الإدارية لكل فعل يؤدي إلى المساس بمكونات العقار السياحي تتراوح العقوبات ملين الإنذار والغلق والسحب المؤقت والنهائي ورفض التجديد للرخص والاعتماد بالنسبة للوكالات السياحية، ومن خلال القانون المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة أقر بعض العقوبات تتمثل في:

الإنذار، الترخيص من الرتبة، السحب المؤقت للرخصة، السحب النهائي للرخصة وتصدر هذه العقوبات وتبلغ إلى المؤسسات الفندقية من طرف الهيئة المكلفة بالسياحة التي سلمت الرخصة.¹

ثانياً: العقوبات المدنية المقررة لحماية العقار السياحي

بالإضافة إلى العقوبات الإدارية التي أقرها المشروع الجزائري على مرتكبي المخالفات التي تمس بالعقار السياحي، هناك جزاءات أخرى تتمثل في العقاب المدني المقرر لحماية العقار السياحي، والذي حدد أساسه القانوني في النصوص المنظمة للعقار السياحي، حيث تطرق القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي، عن طريق الاقتداء لدى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، بالبدء في إنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط، وفي حالة إخلال المستفيد يمكن حسب الحالة فسخ العقد.²

ثالثاً: العقوبات الجزائية المقررة لحماية العقار السياحي

بالإضافة إلى العقوبات المدنية التي فرضها المشروع الجزائري لحماية العقار السياحي هناك عقوبات جزائية مقررة لحماية مكونات العقار السياحي، فبالنسبة إلى القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي، نجد أنه يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء

¹ - المادة 72 من القانون رقم 01-99. قم 99-01، المؤرخ في 06 يناير 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية عدد 02، المؤرخة في 10 يناير 1999.

² - المادة 27 من القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

مهامهم وفقا لقانون العقوبات¹، ونجد في القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية قد أقر عقوبات جزائية لحماية العقار السياحي، فمثلا في حال ما إذا نجم عن استعمال واستغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية تشويه لهما، تكون العقوبة من ستة أشه إلى سنتين وبغرامة مالية تتراوح ما بين مائتي ألف إلى مليون دينار، أو بإحدى هاتين العقوبتين وفي حالة العود تتضاعف العقوبة.²

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي

تثار منازعات العقار السياحي عن طريق وسائل اقتتائه من الخواص، عندما تمارس الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حقها في الشفعة، أو حين يؤول الأمر في حالة عدم الوصول إلى ارتفاع ودي بينها وبين الخواص فيصبح اللجوء إلى نزاع الملكية أمر حتميا، غير أن الأمر لا يقتصر على ذلك فقط بل حتى عملية استغلال العقار السياحي دون مخطط التهيئة السياحية ينتج عنها نزاعات مختلفة الأطراف، لذا سنحاول من خلال هذا المطلب تحديد الاختصاص القضائي في حل المنازعات المرتبطة بالعقار السياحي في الفرع الأول، وتعرض إلى المنازعات التي تثار أمام القضاء المتعلقة بالعقار السياحي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الاختصاص القضائي في حل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي

هناك عدة إشكالات تثيرها الأعمال التي قد تقع على العقار السياحي مما ينجز عن حدوث ما يعرف بمنازعات العقار السياحي تتمثل في القضايا الناشئة عن استغلال العقار السياحي، والتي سنوضحها فيما يلي:

أولا: المنازعات المتعلقة باكتساب العقار السياحي

هذا النوع من المنازعات لا يخص العقار السياحي الذي يندرج ضمن الأملاك الوطنية منها أو الخاصة،

¹ - المادة 93 من القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

² - المادة 45 من القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

وإنما الأمر يتعلق بأمالك الخواص ذات الطابع السياحي والتي لا تتم تهيئتها إلا بموجب أحكام مخطط التهيئة السياحية للمنطقة المعنية، لذا تم إعلان المالك الخاص برغبة الوكالات الوطنية لتنمية السياحة برغبتها في اقتناء عقاره السياحي عن طريق ممارسة حقها في الشفعة، ورفض 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 والمواقع السياحية التي جاء فيها ففي نصها: "في حالة غياب اتفاق بالتراضي مع المالك، تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة".¹

من استقرائنا لنص المادة 09 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية نجد بأنه في حالة ما إذا قرر المالك أن يبيع عقاره المشمول بمخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة وديا بالتراضي، الوكالة أن تباشر باقتناء العقار بموضوع البيع عن طريق حق الشفعة الإدارية، ولو تم ذلك من دون موافقة مالكه، مقابل عوض يتم تحديده عن طريق القضاء.

ثانيا: المنازعات الناتجة عن ارتكاب مخالفات على العقار السياحي

بطبيعة الحال فإن مفتشي السياحة أو الأعوان المؤهلون قانونا بتقصي المخالفات المرتكبة على العقار السياحي وفقا للتشريع السياحي، قد يترتب على المحاضر الذي يجرونها في حالة وجود مخالفات عقوبات تتراوح بين العقوبات الإدارية والعقوبات الجزائية، وما يهمنا في هذه الحالة هو أنه 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 والاستغلال السياحيين.²

¹ - المادة 09 من القانون رقم 03-03. المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

² - المادة 45 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.

ثالثا: المنازعات الناتجة عن استعمال واستغلال العقار السياحي

إن استعمال واستغلال العقار السياحي بمختلف مكوناته 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 منحه أو تنفيذه أو غيرها من المسائل التي يمكن أن تثار أثناء تسيير العقار السياحي.¹

الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالعقار

السياحي

يعتبر الاختصاص القضائي في موضوع المنازعات القضائية المتعلقة بالعقار السياحي من القضايا الهامة التي يجب الفصل فيها، لتحديد الجهة القضائية المسؤولة عن الفصل في المنازعات العقارية المطروحة أمامها سواء كان قضاء إداري أو قضاء عادي، لذا سنحاول من خلال هذا الفرع تحديد الجهة القضائية المختصة في الفصل في النزاعات المطروحة أمامها.

أولا: منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء الإداري

تنص المادة 800 من القانون رقم 08-209²، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على: (لمحاكم الإدارية هي الجهات الولائية 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)، تعطي المادة المذكورة أعلاه اختصاص القاضي الإداري في كل نزاع تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيه، سواء كانت مدعية أو مدعى عليها³، وفيما

¹ - مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، الطبعة 3، دار هومة، الجزائر، 2006.

² - المادة 800 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25-02-2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 23-04-2008، ص 75.

³ - زينة عساوس، العقار السياحي، مذكرة التحرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة الرابعة والعشرين، الفقرة التكوينية 2013-2016، ص 57.

يخص العقار السياحي فانه وبحسب الطبيعة القانونية للأراضي التي تخضع مبدئيا للقاضي الإداري إلا ما استثنى منها بنص هـ فكل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي المدرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية تخضع القضاء الإدارية وعليه يطبق القانون العام، وعليه تكون من اختصاص القضاء الإداري كل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي الذي يتشكل من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية وجزء من الأملاك الوطنية الخاصة وتكون الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باعتبارها شخص معنوي عام قي إطار ممارستها لنشاطها.¹

ثانيا: منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء العادي

تكون من اختصاص العادي كل المنازعات التي تكن فيها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة قد تعاملت مع غير الدولة وذلك باعتبارها تخضع لقواعد القانون الخاص، طبقا لنص المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي التي جاء فيها: (تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير).²

وفي هذا الإطار فان المنازعات التي تنشأ بسبب أو بمناسبة قيام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة واقتنائها لأي عقار سياحي من الخواص أو بالنسبة إلى تسييرها أيضا في حالة إعادة البيع أو الإيجار.³

ملخص الفصل الثاني

لحماية العقار السياحي من كل الاعتداءات ترتكب عليه لابد من تقصي الحقائق من الأعوان المؤهلين

¹ - عباد وهاب مذكرة نهاية التكوين، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2003، ص18.

² - الفقرة الثانية للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 98-70، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 01 مارس 1998.

³ - المادة 09 من القانون رقم 03-03 . المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

بمهام البحث عن المخالفات أحكام النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي، وتطبق العقوبات المترتبة من ارتكاب المخالفات سواء كانت عقوبات إدارية أو مدنية أو جزائية، مما ينجز عنها حدوث ما يعرف بمنازعات العقار السياحي تتمثل في القضايا الناشئة عن استغلال واستعمال العقار السياحي.

خاتمة

بتناولنا لمعالجة ودراسة موضوع العقار السياحي الذي يتسي أهمية بالغة وذلك بالنظر لأهميته وتميزه عن باقي الموضوعات الأخرى لارتباطه بجزء هام من الثروة الوطنية ودورها الفعال في تحقيق التنمية المستدامة ذات المردودية المنتجة والمؤثرة في تنمية وتطوير الاقتصاد من جهة ومن جهة وما يحققه من رفاهية لأفراد المجتمع وتحقيق الرغبات الترفيهية من جهة أخرى، في حيث تبين لنا بأن الإطار القانوني للعقار السياحي من بين المسائل التي أولاهها المقتن الجزائري اهتمامه منذ الاستقلال، ومن أجل تكريس هذا الاهتمام أصدر العديد من النصوص القانونية المتعلقة إما بتحديد المقصود بالعقار السياحي مع تعداد مكوناته أنشاء الهيئات التي تسند لها وظيفة المراقبة والتسيير، بالإضافة إلى وضع أسس حماية للعقار السياحي لما يشكله من قيمة وطنية تمس جميع القطاعات والمجالات، فالمشروع الجزائري لم يعرف العقار إلا أنه تطرق إلى مكوناته والمتمثلة في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية.

فالعقار السياحي يشمل على جميع أشكال الملكية حيث يمكن أن العقار السياحي تابع للأمولاك العمومية أو الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، أو تابع لأموالك الخواص ومنه ملكية متعددة الطبيعة القانونية، وهذا بعد إجراء عملية التصنيف وتحديد لها لتصبح مناطق سياحية والتي يتم تهيئتها وفقا لمخطط التهيئة السياحية، حيث يشكل هذا الأخير الإطار الاستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر، كما تجدر الإشارة أن موضوع العقار السياحي له علاقة وطيدة بعدة مجالات وقوانين أخرى منها على سبيل المثال قانون الأملاك الوطنية وقانون التهيئة والتعمير....

العقار السياحي صورة من صور العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار على هذا الأساس نجد أن المشروع الجزائري قد نص على العديد من الآليات لاستغلاله واستعماله أو تأجيريه أو منحه عن طريق الأسلوب الوحيد وهو الامتياز الغير قابل للتحويل أو التنازل والذي يعتبر هذا الإجراء أكثر حماية ومحافظه على العقار السياحي خاصة منها الالتزام للمستثمر بالمشروع الاستثماري وانجازه واحترام المواعيد و إلا يكون معرض للفسخ

خاتمة

وعليه تم اقتراح التوصيات التالية لعلها تكون مجدي للعقار السياحي:

ضرورة تعديل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالعقار السياحي تتواءم جميع المستجدات التشريعية والاقتصادية، خاصة فيما يتعلق بتحديد المقصود بالعقار السياحي والتفصيل أكثر في بيان مكوناته وتحديد وضبط المصطلحات المتعلقة به.

حماية العقار السياحي من كل الاعتداءات التي يمكن أن يتعرض عبر تجنيد كل الوسائل القانونية لذلك وضرورة النوعية للقيمة العقار السياحي الإستراتيجية والبيئية كحماية وقائية علاجية قبلية للعقار السياحي وإلا حماية ردعية بعدية صارمة ومجدية

تكثيف العمل والجهود على جميع الأصعدة أو الجهات القانونية والمؤسسات للتعريف بما تزخر به الجزائر من مناطق ومواقع سياحية جذابة تؤهلها لأن تكون قطبا سياحيا ودوليا، واستغلالها على أحسن وجه على حمايتها.

إدراج العقار السياحي ضمن الأصناف القانونية للعقار الواردة في المادة 23 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم والمتضمن قانون التوجيه العقاري، لكونه صنف من العقار القائم بذاته، لا تقل أهميته عن باقي الأصناف الواردة في القوام التقني للعقار.

قائمة المراجع

أولاً: المراسيم الرئاسية

1- المرسوم الرئاسي رقم 02-479، المؤرخ في 31 ديسمبر 2002، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة ويحدد صلاحيتها وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية عدد 89، المؤرخة في 31 ديسمبر 2002.

ثانياً: النصوص التنظيمية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 94-39، المؤرخ في 25 يناير 1994، المتضمن إنشاء اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية، الجريدة الرسمية عدد 05، المؤرخ في 26 يناير 1994.

2- المرسوم التنفيذي رقم 2000-47، المؤرخ في 01 مارس 2000، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 05 مارس 2000، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-24، المؤرخ في 14 أكتوبر 2010، الجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 24 أكتوبر 2010.

3- المرسوم التنفيذي رقم 04-112، المؤرخ في 13 أبريل 2004، المحدد لمهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح وفتح ومنع الشواطئ للسياحة وتنظيمها وكيفيات تسييرها، الجريدة الرسمية عدد 24، المؤرخة في 18 أبريل 2004.

4- المرسوم التنفيذي رقم 2000-48، المؤرخ في 01 مارس 2000، المحدد لشروط وكيفيات إنشاء فروع وكالات السياحة والأسفار، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 05 مارس 2000.

5- المرسوم التنفيذي رقم 05-210، المؤرخة في 11 يونيو 2005، المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 41، المؤرخة في 12 يونيو 2005.

6- المرسوم التنفيذي رقم 06-224، المؤرخ في 21 يونيو 2006، المحدد لشروط ممارسة النشاط الدليل في السياحة وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 42، المؤرخة في 25 يونيو 2006.

- 7-المرسوم التنفيذي رقم 01-138، المؤرخ في 26-06-2001، يحدد شروط تخصيص أماكن التخييم واستغلالها، الجريدة الرسمية عدد 30 صادرة سنة 2001.
- 8-المرسوم التنفيذي رقم 03-323، المؤرخ في 05-10-2003، المتضمن كفايات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها و استصلاحها، الجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 2003.-10-80
- 9-المرسوم التنفيذي رقم 06-385، المؤرخ في 28-10-2006، يحدد كفايات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 70، المؤرخة في 2006.-11-05
- 10-المرسوم التنفيذي رقم 07-69، المؤرخ في 19-02-2007، يحدد شروط وكفايات منح امتياز واستعمال واستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 21-02-2007.
- 11-المرسوم التنفيذي رقم 2000-46، المؤرخ في 01-03-2000، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكذا كفايات استغلالها، الجريدة الرسمية، عدد 10 صادرة سنة 2000.
- 12-المرسوم التنفيذي رقم 07-23، المؤرخ في 28-01-2007، يحدد كفايات إعادة البيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق امتياز.
- 13-المرسوم التنفيذي رقم 85-14، المؤرخ في 26-01-1985، يحدد شروط تخصيص أماكن التخييم واستغلاله، الجريدة الرسمية صادرة سنة 27-01-1985، المعدل والمتمم بمرسوم تنفيذي رقم 01-138، المؤرخ في 26-06-2001، يحدد شروط تخصيص أماكن التخييم واستغلالها، الجريدة الرسمية عدد 30، صادرة سنة 2001.

- 14-المرسوم التنفيذي رقم 06-385، المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، المحدد لعمليات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، حق الشفعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 05 نوفمبر 2006، عدد.70
- 15-المرسوم التنفيذي 06-325، المؤرخ في 18 سبتمبر 2006، المحدد لقواعد البناء والمؤسسات الفندقية وهيئتها، الجريدة الرسمية عدد 58، المؤرخة في 20 سبتمبر 2006.
- 16-المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 مايو 1991، المحدد لعمليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26 المؤرخة في 01 جوان 1991.
- 17-المرسوم التنفيذي رقم 09-114، المؤرخ في 07 أبريل 2009، يحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وعمليات تنفيذه، الجريدة الرسمية، عدد 21 الصادرة بتاريخ 08 أبريل 2009.
- 18-المرسوم التنفيذي رقم 03-325، المؤرخ في 05 أكتوبر 2003، المتضمن لعمليات إعداد المخطط الدائم الحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة، الجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 08 أكتوبر 2003.
- 19-المرسوم رقم،66-75، المؤرخ في 04-04-1966،المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62، المؤرخ في 26 مارس 1966، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية،الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 08 ابريل 1966.
- 20-المرسوم رقم 67-281، المؤرخ في 20 ديسمبر 1967، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن الأثار التاريخية والطبيعية، الجريدة الرسمية عدد 07، المؤرخة في 23 يناير 1968 ، الملغى بالقانون رقم 98-04، الممؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 17 يونيو 1998.
- 21-المرسوم رقم 75-66، المؤرخ في 04 أبريل 1966، المتضمن تطبيق الأمر رقم 62-66، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية.

- 22-المرسوم رقم 88-232، المؤرخ في 05 نوفمبر 1988، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي،
الجريدة الرسمية، عدد 51، المؤرخ في 14 ديسمبر 1988.
- 23-المرسوم التنفيذي رقم 92-375، المؤرخ في 03 أكتوبر 1992، المحدد لصلاحيات وزير السياحة
والصناعات التقليدية، الجريدة الرسمية عدد 71، المؤرخة في 04 أكتوبر 1992.
- 24-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، المؤرخ في 18 يونيو 2006.
- 25-المرسوم التنفيذي رقم 98-70، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي،
الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 01 مارس 1998.

ثالثا: القوانين

- 1-القانون 03-01، المؤرخ في 17 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل وتنميته، الجريدة الرسمية عدد 10،
المؤرخة في 12 فبراير 2002.
- 2-القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة
الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.
- 3-القانون رقم 05-12، المؤرخ في 04 غشت 2005، الجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 04 سبتمبر
2005.
- 4-القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة
العمومية، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 08 مايو 1991، المعدل بالقانون رقم 04-21، المؤرخ في 29

- ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.
- 5-القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 17 يونيو 1998.
- 6-القانون رقم 90-29، المؤرخة في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عد 51، المؤرخة في تاريخ 15 أوت 2004.
- 7-القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02-11-1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 80-19، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2009.
- 8-القانون رقم 11-02، المؤرخ في 17 فيفري 2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 28 فيفري 2011.
- 9-القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.
- 10 -القانون رقم 01-20، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77، المؤرخة في 12 فبراير 2002.
- 11-القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

12-القانون رقم 99-01، المؤرخ في 06 يناير 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية عدد02، المؤرخة في 10 يناير 1999.

رابعاً: الأوامر

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

02-الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 ، المؤرخ في 20 يونيو 1975، الجريدة الرسمية عدد 31، المؤرخة في 13 مايو 1975.

03- الأمر رقم 08-04، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط كفيات منح امتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

04-الأمر رقم 67/281، المؤرخ في 20/12/1967، المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن و الآثار التاريخية و الطبيعية ، الجريدة الرسمية عدد 07، المؤرخة في 23/01/1967.

خامساً: الكتب

- 1- أقر البستاني "منجد الطلاب"، دار المشرق، بيروت، الطبعة السادسة والأربعون، 1999 .
- 2- بنسير علي زاهر، مبادئ السياحة سوريا 2014، 2013، منشورات الجامعة، دمشق.
- 3- ماهر عبد العزيز، صنعة السياحة، دار زهران، بدون طبعة، 2008 .
- 4- خالد كواش، السياحة مفهومها، أركانها، أنواعها، دار التنوير، الجزائر، الطبعة الأولى، 2007.
- 5- عمر حمدي باشا ، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر العاصمة، الطبعة الثانية عشر، 2011.

- 6- عمر حمدي باشا، الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة ثانية، دار هومة ، الجزائر العاصمة، 2010.
 - 7- محمي محمد مسعد، الإطار القانوني للنشاط السياحي والفندقي، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، طبعة الأولى 1998.
 - 8- سوزان علي حسن، الأجهزة والمنظمات السياحية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، بدون رقم طبعة 2002.
 - 9- أعمار يحيوي، نازعات أملاك الدولة ، دار هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2008.
 - 10- نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، بدون رقم الطبعة.
 - 11- إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، بدون ذكر رقم الطبعة.
 - 12- مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر.
- نصر الدين هنوني، اللوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، بدون رقم طبعة.

سادسا: الرسائل والأطروحات والمذكرات:

- 1- خالد كواش، السياحة مفهومها، أركانها، أنواعها، دار التنوير، الجزائر، الطبعة الأولى، 2007.
- 2- عبد القادر عوينان، السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات (2000، 2025) في ظل الاستراتيجية السياحية الجديدة للمنحط التوجيهي للتهيئة السياحية 2025، أطروحة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة الجزائر 03، السنة الجامعية 2010/2013.
- 3- نصر الدين هنوني، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام كلية حقوق جامعة سعد دحلب بليدة، السنة الجامعية 2010/2011.
- 4- عياد وهاب، العقار السياحي، مذكرة نهاية التكوين، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2003.

آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة، جانفي 2010.

حسن حميد، نظام المساحات والمواقع المحمية في التشريع الجزائري، رسالة نيل الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 2001/2000.

كريمة العيفاري، وسليمة خرق الله، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (أداة لتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة) مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، السنة الجامعية 2013./2012

8- زينة عساوس، العقار السياحي، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة الرابعة والعشرين، الفترة التكوينية 2016/2013.

سابعاً: المقالات في المجالات

جلول بن سيدرة، العقار السياحي في الجزائر، مفهومه، موارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، العدد الأول يونيو 2016.

عايدة المصطفاوي، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، جامعة علي لونييسي، البليدة 2، الجزائر.

ثامناً: مواقع الانترنت

1-www-andi/index.index.php/ar/secteur-du-tourisme

2-<http://w.w.w.nta.gv.dz/?page-id-7287&/ang-ar>.

الفهرس

كلمة شكر

إهداء

1 مقدمة

الفصل الأول: ماهية العقار السياحي في الجزائر

6 المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي في الجزائر

7 المطلب الأول: تعريف العقار السياحي وأنواعه

7 الفرع الأول: تعريف العقار السياحي

7 أولا: المقصود بالعقار السياحي

8 ثانيا: خصائص العقار السياحي

9 الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للعقار السياحي

10 أولا: العقار السياحي ملك وطني

11 ثانيا: العقار السياحي ملك الخواص

12 المطلب الثاني: مكونات العقار السياحي

12 الفرع الأول: مناطق التوسع السياحي

13.....	أولا: المؤسسات الفندقية
15.....	ثانيا: الشواطئ
16.....	ثالثا: الساحل
16.....	رابعا: الأقطاب السياحية السبعة للامتياز
18.....	خامسا. المؤسسات الحموية
18.....	الفرع الثاني: المواقع السياحية والمناطق المحمية
18.....	أولا: المناطق السياحية
19.....	ثانيا: المواقع الأثرية
19.....	ثالثا: القطاعات المحفوظة
20.....	رابعا: الحظائر الثقافية
20.....	خامسا: الحميات الأثرية
20.....	ثانيا: المنطقة المحمية
21.....	أولا: الحظائر الوطنية
21.....	ثانيا: الحظائر الطبيعية
21.....	ثالثا: المنطقة المركزية
22.....	رابعا: المنطقة الفاصلة

22	خامسا: منطقة العبور
23	المبحث الثاني: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي في الجزائر
23	المطلب الأول: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني والمحلي
23	الفرع الأول: الهيئات المعنية في تسيير العقار السياحي
23	أولا: وزارة السياحة
25	ثانيا: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
26	ثالثا: بنك المعطيات السياحية
27	رابعا: صندوق دعم الاستثمار السياحي
27	خامسا: الديوان الوطني للسياحة
27	سادسا: المجلس الوطني للسياحة
28	سابعا: اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية
28	ثامنا: اللجنة الوطنية لوكالات السياحة والأسفار
29	الفرع الثاني: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المحلي
29	أولا: الوالي
29	ثانيا: اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ للسياحة
30	ثالثا: اللجنة التقنية للمياه الحموية

30	رابعاً: وكالات السبابة والأسفار المحلية
30	خامساً: مديرية السبابة الولائية
31	سادساً: الدليل السبابة
32	المطلب الثاني: آليات استغلال العقار السبابة
32	الفرع الأول: استغلال العقار السبابة بموجب الرخص
33	أولاً: رخصة استغلال مكان للتخببم
33	ثانياً: الرخص الموجهة استغلال المؤسسات الفندقية
34	ثانياً. امتباز الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السبابة
36	الفرع الثاني: عقد امتباز آلية لرقابة استغلال العقار السبابة
36	أولاً: امتباز واستغلال المياه الحموية
38	ملخص الفصل الأول

الفصل الثاني: الوسائل القانونية والجزائية لحماية العقار السبابة.

41	المبحث الأول: الوسائل القانونية لحماية العقار السبابة
41	المطلب الأول: القيود كآلية لحماية العقار السبابة
42	الفرع الأول: الوسائل الاستثنائية لاقتناء الدولة للعقار السبابة.
42	أولاً: حق الشفعة في العقار السبابة

- 43..... ثانيا: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
- 45..... الفرع الثاني: رخص وأنظمة حماية العقار السياحي
- 45..... أولا: الرخص كقيد لحماية العقار السياحي
- 47..... ثانيا: أنظمة العقار السياحي
- 51..... الفرع الأول: حماية العقار السياحي بموجب مخططات التهيئة والتعمير
- 51..... أولا-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PDAU)
- 52..... ثانيا: مخطط شغل الأراضي(POS)
- 54..... ثالثا: المخطط الوطني لتهيئة الإقليم(SNAT)
- 54..... الفرع الثاني: حماية العقار السياحي بموجب المخططات القطاعية والإقليمية
- 55..... أولا: المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المصلحة الوطنية
- 59..... المبحث الثاني: الحماية الجزائية للعقار السياحي
- 59..... المطلب الأول: المخالفات الواقعة على العقار السياحي والجزاء المترتبة عنها
- 59..... الفرع الأول: البحث عن المخالفات المرتكبة على العقار السياحي
- 59..... أولا: المخالفات الماسة بالعقار السياحي
- 61..... ثانيا: الأعدان المؤهلون للبحث عن المخالفات المرتكبة على العقار السياحي
- 62..... الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن الجرائم الواقعة على العقار السياحي

62.....	أولاً: العقوبات الإدارية المقررة لحماية العقار السياحي
62.....	ثانياً: العقوبات المدنية المقررة لحماية العقار السياحي
62.....	ثالثاً: العقوبات الجزائية المقررة لحماية العقار السياحي
63.....	المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي
63.....	الفرع الأول: الاختصاص القضائي في حل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي
64.....	أولاً: المنازعات المتعلقة باكتساب العقار السياحي
64.....	ثانياً: المنازعات الناتجة عن ارتكاب مخالفات على العقار السياحي
65.....	ثالثاً: المنازعات الناتجة عن استعمال واستغلال العقار السياحي
65.....	الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي
65.....	أولاً: منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء الإداري
66.....	ثانياً: منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء العادي
67.....	ملخص الفصل الثاني
69.....	خاتمة
72.....	قائمة المصادر والمراجع