

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



جامعة ابن خلدون - تيارت -

كلية الحقوق والعلوم السياسية



قسم الحقوق

مذكرة نيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

التخصص: قانون عقاري

بعنوان:

النظام القانوني للعقار السياحي في الجزائر

تحت اشراف:

- باهة فاطمة

من اعداد الطالبتين:

- بشيخ أمال

- عروسي منال

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ التعليم العالي	معمر خالد
مشرفا مقرر	أستاذة محاضرة أ	باهة فاطمة
عضوا مناقشا	أستاذة مساعدة ب	محمودي مليكة
عضوا مدعوا	أستاذ التعليم العالي	عجالي بخالد

السنة الجامعية: 2023/2022م.

شكر وعرافان:

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد عليه أفضل الصلاة والتسليم وبعد.

بمناسبة انجاز هذا العمل المتواضع وعملا بحديث سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم: "من لا يشكر الناس لا يشكر الله"، كان لازما علينا تقديم شكرنا إلى كل من ساهم معنا في انجاز هذا البحث، وبالأخص الأستاذة المشرفة "باهة فاطمة" التي تفضلت بالإشراف على هذا البحث فجزاها الله كل الخير وله من كل الاحترام والتقدير كما نتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير إلى إدارة كلية الحقوق والعلوم السياسية أساتذة وموظفين وعمال، كما لا ننسى أن نشكر أعضاء لجنة المناقشة المقررين.

الاهداء:

5 سنوات من الجد والسهر نختمها بأسطر ولو كثرت لن تروي ما عشناه من فرح وحزن وخوف وأمل...، ها قد وصلنا يامن قلمم لن تصلوا، فالحمد لله الذي أحجلنا برحمته وعطفه ونعمه.

من نال من التعب وتحمل قساوة الحياة لأجلنا إلى الذي قال لي يوما لن تشقي ما دمت حيا، إلى سندي ومسندي وقوتي واتكائي، أبي الغالي.

إلى التي نسجت لنا الأمل وزرعت فينا الحب والطمأنينة، إلى ركيذتي في الليال الشداد، إلى خيرتي وخيرتي، أمي الغالية.

أدام الله صحتهما وأطال في عمرهما وحفضهما.

إلى اخوتي: بلال، نضال، وصال وصغيرتنا منار، إلى صديقتي وزميلتي في المذكرة:

منال.

إلى كل من شاركني هاته السنين: أشواق، نبيلة، نجاه وإلى كل عائلتي.

أمال.

الاهداء:

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين عليه أفضل الصلاة والسلام.

فإنني أشكر بعد ذلك كل من ساندني في مسيرتي الدراسية وأهدي ثمرة جهدي إلى من قال

فيها الله تعالى: "وَقَضَىٰ رَبُّكَ أَلَّا تَعْبُدُوا إِلَّا إِيَّاهُ وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا إِمَّا يَبُلُغَنَّ عِنْدَكَ الْكِبَرَ

أَحَدُهُمَا أَوْ كِلَاهُمَا فَلَا تَقُلْ لَهُمَا أُفًّا وَلَا تَنْهَرْهُمَا وَقُلْ لَهُمَا قَوْلًا كَرِيمًا"، والذي يعجز القلم عن

كتابة ووصف تعبهما وسندهما في حياتي أدام الله صحتهما وعافيتهما وأخال عمرهما.

إلى اخوتي وأصدقائي الحاضرون والغائبون منهم، إلى عماتي عائشة وفاطمة اللتان لا

أنسى فضلها علي من صغري إلى كبيري وإلى عمي الغالي محمد، إلى أبناء عمي الذين هم

بمثابة إخوتي.

كل الشكر والتقدير إلى كل من ساعدني في حياتي لأصل إلى هنا وإلى كل من ساعدني

إلى كل من ساعدني في إتمام هذا العمل وشكر خالص لصديقتي ورفيقة دربي منذ طفولتي إلى

يومنا هذا وزميلتي في انجاز هذه المذكرة آمال، لنختم بها عب سنوات للوصول إلى هذه

اللحظة.

منال.



مقدمة:

إن الجزائر من بين أهم الدول في العالم التي تتمتع بمقومات سياحية كبيرة وذلك ناتج عن تنوع التضاريس والمناخ والمناطق والآثار التاريخية، ولكن لم يتم الاهتمام بالجانب السياحي إلا بعد الانفتاح الاقتصادي، وتسعى الجزائر للنهوض بقطاع السياحة باعتبارها موردا لتحقيق التنمية المستدامة وتحقيق النمو الاقتصادي وذلك بجلب العملة الصعبة عن طريق لفت انتباه السياح عبر العالم من أجل السياحة في الجزائر، لكونها تتميز بموقع مهم يحتوي على مناطق سياحية ومناخية وصحراوية، إذ تعد صحراء الجزائر أكبر ما تعتمد عليه في مجال السياحة وهذا نظرا إلى توفر المعالم والآثار التاريخية فتنتمتع الجزائر بمقومات طبيعية تجعلها تتميز بمناظر طبيعية تختلف من منطقة لأخرى وهو شيء نادر ما تجده مجتمعا في دولة واحدة (صحراء شاسعة، غابات، أنهار، واحات وشواطئ) وكذلك مناخ معتدل والتي تشكل بدورها شرطا هاما لتحفيز وتطوير السياحة إلا أنها لا تولي اهتماما كبيرا بهذا المجال فحال دون الاستفادة منه.

يعد العقار السياحي صورة من صور العقار الموجه للاستثمار، باعتباره مورد هام للاقتصاد الوطني، إذ يمثل مناط كل استثمار، وأولى المشرع الجزائري اهتماما بالعقار السياحي منذ الاستقلال عبر عدة نصوص قانونية وذلك ناتج عن الأهمية البالغة التي يكتسبها العقار السياحي لارتباطه بجزء هام من الثروة الوطنية ودوره في تحقيق التنمية المستدامة إذ لا يقل دوره عن العقار الفلاحي والعقار الصناعي، بحيث يعتبر مجال السياحة من أهم فرص الجزائر من أجل تعويض العجز الذي تعاني منه في باقي القطاعات حيث يتم الاعتماد على قطاع لمحروقات فقط، وباعتبار أن العقار السياحي مورد جديد غير قابل للنفاذ وقابل للتطوير أي أنه ثروة مستدامة فهو عامل كبير للنهوض بالقطاع الاقتصادي فالعقار السياحي يعتبر ثروة رئيسية تتجلى أهميته في الأنشطة الاقتصادية المتمركزة عليه والتي يقوم عليها اقتصاد كثير من الدول،

الأمر الذي جعل العقار مصدر رئيسي ومهم لانتعاش القطاع السياحي في عدد كبير من دول العالم من بينها الجزائر.

وعرف المشرع الجزائري العقار السياحي في المادة 20 من القانون 03-03¹ المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية بقوله: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية، والخاصة وتلك التابعة للخواص".

ويرتكز النظام القانوني للعقار السياحي على قوانين أهمها القانون رقم 03-01 المؤرخة في 2003/02/17م المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، والقانون رقم 03-02 المحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، والقانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية .

إلا أنه بعد صدور القانون 08 - 404 ألغى الكثير من أحكام القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية السابق الذكر.

وبالتالي أصبح القانون رقم 08-04² قانونا مشتركا يتعلق بكل من العقار الصناعي والعقار السياحي.

¹ - المادة 20 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المؤرخ 2003/02/17م، المعدل والمتمم ج.ر. العدد 11، المؤرخ في 2003/02/19م.

² - القانون 08-04 المؤرخ في 2008/09/01م، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم ج.ر، العدد 49، المؤرخة في 2008/09/03م.

أهمية الدراسة:

تتجلى أهمية هذا البحث على إسلاط الضوء على النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحة وتحليلها وفهمها، وذلك لارتباطه بمعظم القطاعات الأخرى كقطاع المياه والثقافة والبناء... الخ.

أسباب اختيار موضوع:

تتكون أسباب اختيار هذا الموضوع إلى أسباب شخصية وأسباب موضوعية وهي:

الأسباب الشخصية: ناتجة عن ميولنا الشخصي في محاولة فهم موضوع البحث وذكر مميزاته ليحظى بأهمية كونه مرتبط بمختلف القطاعات، ولكونه من بين القطاعات التي يمكن الاعتماد عليها في تحقيق النمو الاقتصادي.

الأسباب الموضوعية: تكمن الأسباب الموضوعية لاختيار موضوع البحث إلى أهميته البالغة في دفع عجلة النمو الاقتصادي، وباعتبار موضوعا قانونيا يجمع أحد أهم مفاصل قانون الأعمال، وهما القانون العقاري وقانون الاستثمار اللذان يشتركان في مجال السياحة.

اشكالية موضوع البحث:

من بين إشكاليات موضوع البحث:

- ما هو العقار السياحة وما هي خصائصه وأهميته وآليات اكتسابه؟
- كيف نظم المشرع الجزائر العقار السياحي؟
- ما هي آليات حماية العقار السياحي وما هي الأحكام القانونية لتهيئته وتسييره؟
- وما هي المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي والجهة المختصة بالفصل فيها؟

الدراسات السابقة:

لم يحظى موضوع البحث باهتمام الباحثين رغم أهمية، إلا أنه تم تداوله في بعض المذكرات، كمذكرة كاميليا قيطون، نجوى أوكل ب عنوان الاستثمار في العقار السياحية في التشريع الجزائري تخصص قانون أعمال 2021/2020م.

صعوبات البحث:

تكن الصعوبة في هذا البحث إلى صعوبة الإحاطة بكافة القوانين المنظمة لهذا الموضوع وتحليلها، وتشابه الأفكار في العديد من المذكرات حيث صعب علينا أمر ايجاد مصادر وعناوين أخرى للبحث، فمعظمها متداول ومتشابه.

منهجية البحث:

اعتمدنا في دراستنا على منهج الوصفي التحليلي نتيجة لموضوع البحث الذي يتطلب تحليل وتوضيح النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي.

تقسيمات البحث:

وللإجابة عن إشكالية البحث قمنا بتقسيمه على النحو التالي:

الفصل الأول: ماهية العقار السياحي وتم تقسيمه إلى مبحثين، المبحث الأول بعنوان مفهوم العقار السياحي والمبحث الثاني بعنوان منافع العقار السياحي وآليات اكتسابه.

الفصل الثاني: بعنوان النظام القانوني لتسيير العقار السياحي وحمايته وقسمناه إلى مبحثين المبحث الأول الأحكام القانونية لتهيئة وتسيير العقار السياحي والمبحث الثاني بعنوان الآليات القانونية لحماية العقار السياحي والمنازعات الواقعة عليه.

الفصل الأول:

ماهية العقار السياحي

تمهيد:

أولى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا بالعقار السياحي لما له من دور فعال في النهوض بالاقتصاد الوطني وذلك عبر عدة نصوص قانونية، إلا أنه لم يحدد تعريفا قانونيا له بل عرفه عن طريق مكوناته وخصائصه ويعتبر العقار السياحي موردا هاما في التنمية الاقتصادية وعليه سنتطرق في ما يلي إلى: مفهوم العقار السياحي (المبحث الأول) وبعدها تشكيل العقار السياحي (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي.

إن العقار السياحي صورة من صور العقار الموجه إلى الاستثمار، وهذا ناتج عن اعتباره موردا هاما للاقتصاد الوطني، وقد ظهرت قيمته حديثا فبدأ الاهتمام به بعد الانفتاح الاقتصادي وهو ما دفع المشرع الجزائري إلى الاهتمام به منذ الاستقلال، وهو ما سنتطرق إليه في هذا المبحث من خلال تعريف وتشكيل العقار السياحي (المبحث الأول) ومكوناته وخصائصه (المبحث الثاني).

المطلب الأول: تعريف العقار السياحي.

يعتبر العقار السياحي ثروة أساسية في الأنشطة الاقتصادية المرتكزة عليه والذي يعول عليه في اقتصاد الكثير من الدول ولن يمكن استغلال هذه الثروة الا من خلال تهيئة هذا العقار لاستقطاب المشاريع الاستثمارية من أجل تطوير الاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية لذا سوف ندرس من خلال هذا المطلب إلى تعريف العقار السياحي (الفرع الأول) وتشكيله (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي.

لقد أدلت الجزائر اهتماما كبيرا بالعقار السياحة منذ الاستقلال وذلك من خلال مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية التي أقرها المشرع الجزائري نتيجة لإدراكه أهمية هاته الثروة في النهوض بالاقتصاد الوطني، بحيث أصبح القطاع السياحي بديلا اقتصاديا لذلك سوف نتطرق من خلال هذا الفرع إلى التعريف القانوني للعقار السياحية (أول) والتعريف الفقهي (ثانيا).

أولا: التعريف القانوني للعقار السياحي.

لم يحدد المشرع الجزائري تعريفا شاملا ومعينا للعقار السياحي، وذلك من خلال النصوص القانونية المنظمة له في القانون المدني، بل اكتفى بتبيان تشكيله فقط، ويمكن تعريف العقار السياحي بأنه عبارة مكونة من مصطلحين، العقار والمقصود به ما جاء في نص المادة 1/683 من الأمر 58/75،¹ المؤرخ في 26/09/1975م المتضمنة: " كل شيء مستقل بحيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف"، المصطلح الثاني السياحي مشتق من كلمة سياحة والمقصود بها الإقامة المؤقتة المرتبطة بنشاط يدر ربحا لهذا الأجنبي،² وبين المشرع تشكيل العقار السياحي بموجب القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، واستقراء

¹ - المادة 1/683 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975م المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ج.ر العدد 78 المؤرخة في 03/09/1975م، ص 1033.

² - جلول بن سديدة، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية العدد 01، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، يونيو 2016م، ص 139.

للمادة 20 منه،¹ التي جاء فيها: يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا العرض في مخطط التهيئة السياحية، يضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية الخاصة والتابعة للخواص، فنلاحظ من هاته المادة أن المشرع الجزائري قد عرف عبارة العقار السياحي من خلال تبيان تشكيله.

ثانيا: التعريف الفقهي.

إن عدم وجود تعريف قانوني محدد للعقار السياحي أدى إلى محاولات فقهية لتعريفه من بينها أنه: "مجموع الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية المبنية أو غير المبنية التي توجد داخل المناطق المخصصة للسياحة وتتمثل هذه الأخيرة في الأراضي المخصصة للاستثمار والتوسع السياحي، بهدف هذا النوع من العقارات إلى تشجيع رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية على الاستغلال والاستثمار في النشاط السياحي لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال العائدات المالية التي تحققها هذه المنشآت السياحية والتي تدعم حركية الاقتصاد الوطني"².

كما عرف أيضا على أنه: "مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمحددة في مخطط التهيئة السياحية، التي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة"³ وتم تعريفه أيضا بأنه: "كل ما هو ثابت في مجال السياحة كفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية، والقوى

¹ - المادة 20 من القانون 03-03 المؤرخ في 2003/02/17م يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم ج.ر العدد 11، المؤرخ في 2003/01/19م، ص 120.

² - خليفي محمد النظام القانوني للاستثمار في العقار السياحي بالجزائر محلية القانون والعلوم السياسية، العدد 4، المركز الجامعي، النعامة، الجزائر جوان 2006م، ص 120.

³ - فضيلة عنبين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون أعمال كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، جانفي 2010م، ص 86.

السياحية المنجزة في اطار الاستثمار، أو هو وعاء من الأراضي المحدد والمصنف على أنه سياحي لأجل استغلاله في مجال السياحة"¹.

الفرع الثاني: الأصناف القانونية لملكية عقار سياحي.

من خلال المادة 20 القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تنص على: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضع الأراضي التابعة لأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص". ومنه نستنتج أن العقار السياحي يتشكل من أملاك وطنية عمومية وخاصة وطنية أو تعود ملكيتها للخواص².

فمن خلال نص هاته المادة فإن العقار السياحي يتشكل وفقا لمخطط التهيئة السياحية إلى:

- الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة أو العقار السياحي المملوك للدولة وهو ما سنعالجه (أولا).
- الأراضي التابعة للخواص أي العقار السياسي المملوك للخواص وهو ما سنعالجه ثانيا.

أولا: العقار السياحي المملوك للدولة.

ويقصد به جميع العقارات المملوكة للدولة وتشمل الأملاك الوطنية حسب المادة 02 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، وتتكون الأملاك الوطنية التابعة للدولة وجماعتها المحلية حسب نص المادة 14 من القانون رقم 30/90³ من الأملاك

¹- أمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب بالبلدية، جانفي 2010م، ص 86.

²- المادة 20 من القانون 03/03 المذكور سابقا، ص 16.

³- المادتين 02 و 14 من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01م المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج.ر العدد 2، المؤرخ في 1990/12/02م، ص 1664-1665.

العمومية الطبيعية والأماكن العمومية الاصطناعية وهي في الحالتين غير قابلة للتصرف والتنازل والحجز.

1. الأماكن الوطنية العمومية الطبيعية:

تتشكل هاته الأماكن من خلال الظواهر الطبيعية أي خارجة على قدرة الانسان في تكوينها،¹ وتقوم الدولة بإثبات وجودها وتحديد مجالها كأماكن عمومية وتشمل بصفة عامة على الأماكن العمومية البحرية والأماكن العمومية المالية والموارد والثروات الطبيعية،² ونصت المادة 15 من القانون 30/90 المذكور سابقا، ذكرت شواطئ البحر والمياه البحرية الداخلية، والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها، والأماكن الوطنية ليست على سبيل الحصر وإنما على سبيل المثال ما تفيد به عبارة: تشمل الأماكن الوطنية العمومية خصوصا على ما يأتي: الواردة في المادة 15 من القانون 30/90.³

2. الأماكن الوطنية العمومية الاصطناعية:

وهي الأماكن التي تنشأ بتدخل الانسان والمذكورة في المادة 16 من القانون 30/90⁴ المتعلقة بالأماكن الوطنية المعدل والمتمم فإن الأماكن الوطنية الاصطناعية تتمثل في المنشآت الفنية الكبرى والأماكن الأثرية والحدائق المهيئة أي أنها من أماكن ناتجة عن تدخل الإنسان، وبالتالي تعتبر سياحي لكونها تحتوي على أنشطة ومعالم سياحية.⁵

¹ - سهام عبدلي، ملخص الأماكن الوطنية، كلية الحقوق، قسم القانون العام السنة الثالثة جامعة منتوري قسنطينة 01، السنة الجامعية 2014/2015م، ص 10.

² - عابدة مصطفى، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، البلدة، الجزائر، ص 157.

³ - المادة 15 من القانون 30/90 مرجع نفسه، ص 1665.

⁴ - المادة 16 من القانون 30/90، المذكور سابقا.

⁵ - حميد محيد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي تامنغست، العدد 05، أكتوبر 2018م، ص 300.

ثانيا: العقار السياحي ملك الخواص.

يكون العقار السياحي في هذه الحالة في شكل ملكيات عقارية خاصة أي مملوكة للأفراد،¹ والملكية العقارية الخاصة هي عبارة عن حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية وذلك من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.²

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 التقنية السياحية المعد طبقا للقانون، كما أنه اذا دعت الضرورة تلجأ الوكالة الوطنية للتنمية السياحية إلى اقتنائها،³ حسب ما جاء في المادة 22 من القانون رقم 03/03،⁴ المذكور سابقا، على ذلك فإنه في هذه الحالة يفترض إما أن يكون العقار السياحي مبنى أو قابل للبناء أو أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية إلا أنه في الغالب الأعم يكون العقار السياحي في هذه الحالة عبارة عن فنادق وقوى سياحية أم حمامات أو مطاعم، تم انجاز ما في إطار الاستثمار السياحي من قبل الخواص.⁵

¹ - عابدة مصطفىاوي، مرجع سابق، ص 158.

² - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2010م، ص 5.

³ - جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر مفهومه موارده في ضل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، العدد الأول، 6/2016م.

⁴ - المادة 22 من القانون رقم 03/03، مرجع سابق ص 17.

⁵ - منى حنيش، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس بالمدينة، 2013/2012م.

المطالب الثاني: مكونات وخصائص العقار السياحي.

تصنف الجزائر من أكثر الدول الغنية بالموارد الطبيعية ويعتبر العقار السياحي الذي يتميز عن غيره من العقارات بخصائص ومكونات، والذي يعتبر من خلالها عامل أساسي لجلب الاستثمار.

الفرع الأول: مناطق تكوين العقار السياحي.

من خلال ما ورد في القوانين والتنظيمات وحسب ما هو منصوص عليه في النصوص القانونية المتعلقة بمكونات وأهم أصناف العقار السياحي والتي يتم استخلاصها في نص المادة 02 من الأمر 62/66 المؤرخ في 1960/03/26م المتضمن المناطق والأماكن السياحية ومن خلال استقراءنا لنص المادة 02 منه والتي تنص: " من تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي سيجرى تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية خاضعة للتدابير الخصوصية لحمايتها حيث تبدأ الجهود لتجهيزها واستثمارها".¹

وبحسب نص القانون رقم 03-03 المؤرخ في 2003-02-7م² تم استبدال كلمة الأماكن والمناطق السياحية إلى مناطق التوسع السياحية وهذا ما ستتطرق إليه :

أولا : مناطق التوسع السياحي:

استقراء لنص المادة 2/02 او من القانون رقم 03-03 الذي يتعلق بمناطق التوسع السياحي³ فهي في الأساس عبارة عن مناطق أو أراضي قابلة لتنمية منشآت سياحية ومؤهلة الاستغلال وتمتيزة بصفات طبيعية وبشرية وإبداعية ملائمة للسياحة لتطوير أي نوع من أنواع السياحة ونستنتج أنها عبارة عن امتداد إقليمي قابل للبناء لإقامة منشآت سياحية وتطويرها

¹ - المادة 02 من الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1960/03/26م المتضمن المناطق والأماكن السياحية.

² - القانون رقم 03-03 المؤرخ في 2003/02/17م.

³ - المادة 2/02 من القانون 03-03 سابق الذكر.

والتي تدر مداخل معتبرة ومن هذه المؤسسات بمختلف أنواعها أو أقطاب سياحية أو شواطئ أو مياه حموية وهو الذي سوف نتطرق إليه إلى النحو التالي:

1. المؤسسات الفندقية:

سندا لنص المادة 03-04 من القانون رقم 01-99 المؤرخ في 06-01-1999م يحدد القواعد المتعلقة بالفندقية¹ وطبقا لهذا القانون صدر المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 30-04-2019م² الذي أعطى تعريف لهذه المؤسسات وحدد كفاءات استغلال وصنفها وحدد شروطها حيث ورد في الفصل الأول من هذا المرسوم المادة 02 الفقرة 1 على ما يلي: " يقصد بمؤسسة فندقية في مفهوم هذا المرسوم على مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل زبائن مارين أو مقيمين دون أن يتخذوها سكنا لهم، وتوفر لهم أساسا خدمات الإقامة مصحوبة بالخدمة المرتبطة بها".³

كما أن ذلك لا يعني انحصار المؤسسات الفندقية على الفنادق فقط فمفهومها واسع وغير منحصر حيث تشمل المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19-158 المذكور سابقا على أن المؤسسات الفندقية هي "الفنادق والمركبات السياحية أو قرى العطل، شقق الفنادق أو الاقامة الفندقية بالموتيلات أو نزل الطريق، المخيمات السياحية".⁴

2. الشواطئ:

وباعتبار الشواطئ على أنها عقار سياحي فقد تم تعريف الشاطئ حسب المادة 02-03 من مفهوم القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17-02-2003م الذي يحدد القواعد العامة

¹ - المادة 03-04 من القانون رقم 99-1 المؤرخ في 06/01/1999م يحدد القواعد المتعلقة بالفندقية.

² - المرسوم التنفيذي رقم 19/158 المؤرخ في 30/04/2019م يعرف المؤسسات ويحدد شروط وكفاءات استغلالها وتصنيفها.

³ - المادة 02 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 30/04/2019م.

⁴ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19-158.

للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ على أنه "شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأموج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتخامة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض التهيئات بفرض استغلال السياحي".¹

3. الساحل:

ويقصد بالساحل الجزء البري المحاذي للمياه البحرية عرضه عدة كيلومترات والذي يتضمن المياه الإقليمية كما أنه وسط ديناميكي تحديده وتهيئته وتسييره يتطلب معرفة الأنظمة البيئية التي تكونه والتفاعل بينها والتحكم في مسارها.²

إلا أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفاً للساحل بل اقتصر على تعداد محتوياته محاولاً تحديد نطاقه³ وبتبيين ذلك بشكل واضح في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01-12-1999م المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في المادة 44 منه بنصها: "يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريط من الأرض عرضه الأدنى ثمان مئة 800 متر على طول البحر".⁴ ويشمل:

- كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي.
- السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة (03) كيلومترات.
- كامل المناطق الرطبة وشواطئها على عرض ثلاثمائة (300) متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل كما هو محدد أعلاه.

¹ - المادة 02-03 من القانون رقم 02-03 المؤرخ في 17/02/2003م.

² - جلول بن سديرة، ص 136.

³ - نصر الدين هونوي، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب بالبلدية، السنة الجامعية 2010/2011م، ص 09.

⁴ - المادة 44 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990م المتعلق بالتهيئة والعمران.

- كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل.

كما يتجلى ذلك أيضا في المادة 07 من القانون رقم 02-02¹ المؤرخ في 2002/02/05م المتعلق بحماية الساحل وتنميته حيث ذكر مشتملات الساحل على أنه: "جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله ثمان مائة متر على طول البحر وهو يشمل:

- السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاثة كيلومترات ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.

- كامل الأجمات الغابية والأراضي ذات الوجه الفلاحي.

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

- المواقع التي تضم مناظر طبيعية، أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا.

إضافة إلى المادة 2/8 من القانون 02/02² أن الساحل وهو يشمل منطقة نوعية تكون موضوع تدابير حماية وتثمين، تدعى المنطقة الشاطئية وتضم: الشاطئ الطبيعي، الجزر والجزيرات، المياه البحرية الداخلية، سطح البحر الإقليمي وباطنه.

4. المياه الحموية:

حسب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 2007/02/19م الذي يحدد شروط وكيفيات منح استعمال واستغلال المياه الحموية عرفت المياه الحموية على أنها "مياه مجذوبة انطلاقا من نبع طبيعي أو بئر محفورة والتي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها وثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيمياوية"³.

¹ - المادة 07 من القانون رقم 02-02 المؤرخ في 2002/02/05م المتعلق بحماية الساحل وتنميته.

² - المادة 02-08 من القانون 02-02 السابق الذكر.

³ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 2007/02/19م الذي يحدد شروط وكيفيات منح استعمال واستغلال المياه الحموية.

إضافة إلى ما ورد في المادة 03 من المرسوم التنفيذي 07-69 المذكور سابقا بأنها "تعد مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها ونقلها أن تكون لها خاصيات علاجية بمثابة مياه حموية وتخضع لأحكام هذا المرسوم".¹

كما أن يتم استعمال واستخدام المياه الحموية من طرف إحدى المؤسساتين:

أ- **المؤسسات الحموية:** وهي مؤسسات تم تعريفها وفقا لنص المادة الخامسة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69² المذكور سابقا أن "تعتبر مؤسسة حموية كل مؤسسة تستعمل المياه الحموية ومشتقاتها لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية".

ب- **مؤسسات المعالجة بمياه البحر:** سندا لنص المادة 06³ من المرسوم التنفيذي 07-69 المذكور أعلاه والتي عرفتها بأنها "تعتبر مؤسسة للمعالجة بمياه البحر كل مؤسسة تستعمل مياه البحر والموارد الطبيعية المستخرجة من البحر في إطار المادة 03 أعلاه في أغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية".

5. الأقطاب السياحية الامتياز:

حيث تعتبر الأقطاب السياحية على أنها عبارة عن مزيج في فضاء جغرافي مجهز بنشاطات سياحية وترفيهية ومجهز بكامل تجهيزات المستلزمة للإقامة بحيث تعد الأقطاب السياحية فضاءات تقوم على تقديم الامكانية السياحية النوعية بشكل يحفز على تشييد اقامات ممكنة الوصول فهي مجال للإمكانيات والمعارف المادية والمالية والحرف والكفاءات.

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 07-69 السابق الذكر.

² - المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19/02/2007م، يحدد شروط وكيفيات منح امتياز واستعمال للمياه الحموية.

³ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المذكور سابقا.

وذلك كله داخل إطار التعاون مع مشروع التنمية الإقليمية السياحية يستجيب القطب السياحي لطلب السوق ولديه استقلالية كافية ليكون قادرا على المستوى الدولي والوطني.¹

كما أن أبعاد وأهداف الأقطاب السياحية تعددت وتأهلت لتصبح مقدمات رمزية لواجهة الجزائر بإضافة أنها تقدم الإمكانيات السياحية النوعية.

وبالتالي فإن لهذا الهدف يسعى المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية إلى تشديد سبعة أقطاب سياحية للامتياز (شمال شرق، شمال وسط، شمال غرب، جنوب شرق الواحات، جنوب غرب، الجنوب الكبير الطاسيلي، الجنوب الكبير الهقار)² وهذا ما تم دراسته في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لسنة 2008م.

ثانيا: المواقع السياحية والمناطق المحمية:

وتعتبر المواقع السياحية مهمة كأهمية مناطق التوسع السياحي كما أنها جزء مهم من مكونات العقار السياحي، وهذا ما جسده المشرع الجزائري في التنظيمات والنصوص القانونية.

1. المواقع السياحية:

حيث ورد في المادة الثانية 02 من القانون 98-04³ الذي يتعلق بحماية التراث الثقافي يتبين مفهوم المواقع السياحية أنها كافة الممتلكات الثقافية العقارية والعقارات بالتخصيص التي يملكها أشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص والموجودة كذلك الطبقات الجوفية للمياه الإقليمية الوطنية عن مختلف الحضارات المتعلقة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا.

¹ - جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 137.

² - المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لوزارة تهيئة الإقليم والسياحة والبيئة، الأقطاب السياحية السبعة لامتياز الكتاب الثالث 2008م.

³ - المادة 02 من القانون 98-04 المؤرخ في 15/06/1998م المتعلقة بحماية التراث الثقافي.

واستنادا للنصوص القانونية تم تعريف الموقع السياحي في نص المادة 02-03 من القانون رقم 03-03¹ الذي يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية بأن الموقع السياحي هو "كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب المظهر الخلاب بما يحتويه من عجائب وخصائص طبيعية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الانسان".

وبالرجوع إلى النصوص القانونية التي وردت في القانون 98-04 الذي يتعلق بحماية التراث الثقافي فقد صنفت الأماكن والآثار التاريخية إلى عدة أصناف منها:

أ- المعالم التاريخية: حسب ما نصت عليه المادة 1-17 من القانون 98-04² فتعد المعالم التاريخية أنها عبارة عن "أي انشاء هندسي معماري أو مجموعة يقوم شاهدا على حضارة معينة أو حادثة تاريخية".

ب- المواقع الأثرية: استنادا لما جاء في المادة 28 من القانون رقم 98-04³ فتعتبر المواقع الأثرية على أنها "مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة، وتشهد بأعمال الانسان أو بتفاعله مع الطبيعة بما في ذلك باطن الأرض المتصلة بها ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية، والمقصود بها على الخصوص المواقع الأثرية بما فيها المحميات الأثرية والحظائر الثقافية".

ج- القطاعات المحفوظة: سندا لنص المادة 41 من القانون رقم 98-04⁴ فإنها عبارة عن مجموعات عقارية حضرية أو ريفية.

¹ - المادة 02-03 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

² - المادة 1/17 من القانون رقم 98/04 المؤرخ في 20 صفر 1419هـ الموافق ل 15 يونيو 1998م المتعلق بحماية التراث الثقافي.

³ - المادة 28 من القانون رقم 98/04 سابق الذكر.

⁴ - المادة 41 من القانون رقم 98/04 سابق الذكر.

2. المناطق المحمية:

هي عبارة عن موقع سياحي غير مؤهل للتعمير أو البناء.

وقد عرفت المادة 04/02 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية¹ بأنها: "جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية".

إضافة إلى أن المناطق المحمية تشمل كل من الحضائر الوطنية والتي تم تعريفها في المادة 05 من القانون رقم 2/11 المؤرخ في 2011/02/17م المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة² على أنها "مجال طبيعي لنظام بيئي أو عدة أنظمة ذو أهمية وطنية ينشأ بهدف الحماية التامة لنظام أو عدة أنظمة بيئية".

وغير ذلك الحضائر الطبيعية التي عرفت المادة 06³ من القانون رقم 2/11 المذكور سابقا بأنها "مجال يرمي إلى الحماية والمحافظة والتسيير المستدام للأوساط الطبيعية والحيوان والنبات والأنظمة البيئية والمناظر التي تميز المنطقة".

إضافة إلى ذلك المنطقة الفاصلة ومنطقة العبور والتي تم استقرائه في نصوص المادتين 3/15 و45/15⁴ من القانون 2/11 المذكور سابقا.

الفرع الثاني: خصائص العقار السياحي.

تعد وتصنف الجزائر من الدول الأكثر تشبعا بالموارد الطبيعية وتنوعا والتي من خلالها تؤهل إلى السياحة واندفاع السياح إليها.

¹ - المادة 04/02 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

² - المادة 05 من القانون 02/11 المؤرخ في 2011/02/17م المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.

³ - المادة 06 من القانون 02/11 سابق الذكر.

⁴ - المادة 5/3/15 من القانون رقم 2/11 سابق الذكر.

كما أن العقار السياحي يتميز بمجموعة من المميزات والخصائص التي تجعله قطبا سياحيا، وهذا ما يميزه عن غيره من العقارات.¹

واضافة إلى ما نصت عليه مختلف النصوص القانونية والتي نذكر منها القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/02/17م الذي يتعلق بالتنمية السياحية الذي يتم حصر فيه أهم خصائص العقار السياحي، الذي من خلاله يستفاد منه المواطنين والاقتصاد الوطني من موارده بفضل امتيازه بالمنفعة العامة.

كما أن قواعد التهيئة وتنمية العقار السياحي لها ارتباطا كبيرا ومهم بقوانين حماية البيئة.² وتكمن أهم خصائص العقار السياحي فيما يلي:

أولاً: العوامل الطبيعية:

وهي عبارة عن موارد تكون من خلق الله عز وجل كالجبال والبحار والسهول والمناظر الطبيعية وكل ما يتجلى في الطبيعة الخلابة والتي لا تكون من صنع الإنسان.

ونذكر أهم هذه الموارد فيما يلي:

1-الموقع والمناخ:

بالنسبة للموقع فتقع الجزائر شمال القارة الافريقية وهي تتوسط بلاد المغرب العربي الكبير.

أما بالنسبة للمناخ فهو عبارة عن دراسة حالة الجو خلال فترة زمنية محددة في امتداد معين وذلك من خلال درجات الحرارة ومدى سرعة ووقت هبوطها.

وكذلك الأمطار وأوقات سقوطها في مختلف الفصول.

¹ - جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 131.

² - حياة كحيل، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، حوليات جامعة الجزائر.

كما يعتبر المناخ من الجوانب الطبيعية لصحة الانسان.

وتتميز الجزائر من الشمال إلى الجنوب بثلاثة 3 أنواع من المناخ¹:

- مناخ صحراوي.
- مناخ متوسطي.
- مناخ شبه قاري.

2- الساحل:

يمتد الساحل الجزائري على امتداد 1200 كلم وهو يمتاز بارتفاعه وتكونه الصخري، وتوجد عدة فضاءات سياحية نادرة، ومن أهم المناطق السياحية الممتدة على هذا الساحل نجد المقالة (القاللة، سيدي فرج، بني صاف... الخ)².

3- المناطق الجبلية والمناطق الصحراوية:

بالنسبة للمناطق الجبلية فما يميزها في الجزائر هو وجود سلسلتي الأطلس التلي والصحراوي ومن أهم المرتفعات نجد محطة الشريعة وتيكجدة والمغارات والكهوف، كلها أماكن أو مناطق تجذب السياح لاكتشافها وزيارتها.

أما بالنسبة للمناطق الصحراوية فصحراء الجزائر كبيرة فهي تبلغ حوالي 02 مليون كلم توزع إلى أهم المناطق الكبرى هي (أدرار، اليزي، واد ميزاب، تمنراست وتيندوف).

¹ - محيد حميد، ص 208.

² - المرجع نفسه، ص 298.

4- الطبوغرافيا:

وهي تشمل أو تتمثل في طبيعة ونوع الأرض من جبال ووديان وكذلك طبيعة التربة والشواطئ الصخرية والرملية.¹

5- المحطات المعدنية:

طبيعة الجزائر متميزة بإمكانيات سياحية وثقافية متعددة اضافة إلى ذلك وجود منابع معدنية مدهشة

في خاصيتها المتميزة بالعلاج.

ثانيا: العوامل غير الطبيعية.

كما يوجد جوانب طبيعية من جهة يوجد من جهة أخرى جوانب غير طبيعية مؤهلة وجاهزة لاستقبال السياح وهي المعالم الاصطناعية التي أنجزت من طرف الإنسان كالمدين الحضارية، الفنادق، الملاهي، المطاعم، وكذلك الأماكن الدينية التي تلعب دورا هاما و فعالا في استقطاب السياح.²

ثالثا: البيئة.

عبارة عن الوسط الذي يتواجد ويعيش فيه الانسان بتوافر جميع العناصر الطبيعية والتاريخية التي من خلالها يستطيع الاستمرار في الحياة.

والبيئة توفر الأساس الحقيقي للنشاطات السياحية لأن البيئة النظيفة تعني سياحة ناجحة. كما أن السياحة تحفز على تحسين الوسط البيئي والمحافظة عليه.

¹ - خالد كواش، أهمية السياح في ظل التحولات الاقتصادية (حالة الجزائر) أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2004/2003م، ص 24.

² - جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 132.

رابعاً: العوامل التاريخية والثقافية.

وهي مواد نجد أهمها في المعالم المصنفة من طرف منظمة اليونسكو والمتمثلة في¹:

- تيمقاد انشأت من طرف الامبراطور ترجان وهي تقع في باتنة.
- تيبازة وهي من المدن الرومانية العتيقة.
- الطاسيلي وتحتوي على أكثر من 15000 لوحة تعكس تحولات المناخ وتطور الحياة البشرية خلال 6000 سنة قبل الميلاد.

المبحث الثاني: منافع العقار السياحي وآليات اكتسابه.

تتجلى أهمية العقار السياحي في كونه من أهم صور العقار الموجه للاستثمار لكونه أحد الركائز الأساسية لنمو الحركة الاقتصادية وتدعيم خزينة الدولة بالعملة الصعبة (المطلب الأول).

ونتيجة لهذه الأهمية أقر المشرع الجزائري بتبني منهجية جديدة لتطوير هذا المجال بالاعتماد على العقار السياحي وذلك من خلال محاولته لتحديد طرق اكتساب هذا الأخير وهو ما سنعالجه في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: منافع العقار السياحي:

إن العقار السياحي ركيزة أساسية في بناء سياسة تنمية اقتصادية تقوم عليها أي دولة، وذلك ناتج عن أهميته في مختلف مجالات الحياة سواء اقتصاديا أو اجتماعيا أو ثقافيا وسياسيا، وسوف نتطرق من خلال هاته الدراسة إلى هذه الأهمية من خلال تقسيمها على النحو التالي:

¹ - حميدة محديد، مرجع سابق، ص 299.

الأهمية الاقتصادية (الفرع الأول)، الأهمية الاجتماعية (الفرع الثاني)، الأهمية السياسية (الفرع الثالث)، الأهمية الثقافية (الفرع الرابع).

الفرع الأول: المنفعة الاقتصادية.

شهدت الجزائر تطورا اقتصاديا ملحوظا في الآونة الأخيرة وذلك نتيجة الاهتمام بالمجال السياحية عن طريق عقاراته، أدى هذا التطور الى ارتباط العقار السياحي بعدة قطاعات وهو ما يؤدي إلى توفير فرص عمل جديد،¹ أي خلق مناصب شغل جديدة في عدة قطاعات من بينها القطاع السياحي، وهذا طبقا لدراسات مكتب العمل الدولي فإن معدل خلق وظائف مباشرة في قطاع الفنادق مثلا يتراوح بين 0,5 إلى 1 فرص عمل لكل غرفة جديدة في فندق، ويرتفع هذا المعدل في الدول ذات الرواتب المنخفض نسبيا ليصل إلى 1,5 وأكثر.² فمثلا فندق بـ 100 سرير ومطعم ومقهى يخلق 50 منصب عمل مرسمين و10 عمال غير مؤقتين، وفندق بـ 200 سرير ومطعم يخلق 50 عمل دائم،³ واستنتجا لما سبق أن الأنشطة السياحية قادرة على امتصاص البطالة⁴ ففي الجزائر بلغ رقم الأعمال الذي يحققه قطاع السياحة أكثر من 1000 مليار دولار، وتمثل الموارد المترتبة على السياحة حوالي 7% من الناتج المحلي العالمي، مع أكثر من منصب عمل من تسعة يعود للسياحة،⁵ وتتوقع منظمة السياحة العربية

¹ - زينب توفيق اليد عليوة، تقييم أثر النشاط السياحي في نمو الاقتصاد في مصر مجلة البحوث الاقتصادية عربية، عدد 65، 2004م، ص 76.

² - المنظمة العربية السياحية، التعاون العربي في قطاع السياحة، جماعة الدول العربية، ص 22 على الموقع الالكتروني تاريخ الاطلاع 20 فيفري 2023، WWW .Arak-tourisme.org-détaut.Files، الساعة 9:30.

³ - عيسى مرارة التنمية للسياحة في الجزائر، الملتقى الدولي حول اقتصاديات السياحة ودورها في التنمية المستدامة جامعة حاج لخضر، باتنة، 2009/2010م.

⁴ - حميدة بوعموشة، دور القطاع السياحي في تمويل الاقتصاد الوطني لتحقيق التنمية المستدامة، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة سطيف، 2011/2012م، ص 36.

⁵ - من أجل انبعاثات الاقتصاد الجزائري، منتدى رؤساء المؤسسات جوان 2015م، ص 44.

نما سويًا في قطاع السياحة يبلغ 4,3% إلى غاية 2017 وهذا ما يؤدي إلى زيادة تشغيل البيت العاملة في هذا القطاع ليلعب عدد العاملين 86.8 مليون عامل سنة 2017.¹

كما يساهم النشاط السياحي في بلادنا في التنمية الوطنية بـ 250 مليار دينار تمثل 3% من الناتج الوطنية الخام و5% من مناصب العمل.²

ويعتبر العقار السياحي أساس كل سياسة تنمية في الدولة تكمن في مساهمة رؤوس الأموال الأجنبية في الاستثمارات السياحية الخاصة بقطاع السياحة، فروق تحويل العملة³ بالاتفاق اليومي للسائح مقابل الخدمات السياحية إضافة إلى الاتفاق على طلب السلع الإنتاجية والخدمات لقطاعات اقتصادية أخرى، لذلك يتيح استغلال العقار السياحي الفرصة أمام الدولة لتغطية العجز الذي تشكو منه قطاعات أخرى.⁴

الفرع الثاني: المنفعة الاجتماعية.

يكمن دور العقار السياحي في رفع مستوى المعيشي للشعوب وتحسين أسلوب معيشتهم لمساهمته في الحد من البطالة لأن فرص الوظيفية في مجال السياحة تقارب الضعف مقارنة بالقطاعات الأخرى وتمثل حوالي 8% من نسبة التوظيف على مستوى العالمي.⁵

¹ - المنظمة العربية، المرجع السابق، ص 220.

² - من أجل انبعاثات الاقتصاد الجزائري، المرجع السابق، ص 44.

³ - المرجع نفسه، ص 44.

⁴ - كاميليا قيطون، نجوى أوكل، الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2020/2021.

⁵ - Pier py tourisme un phénomène économique Paris : édition les études de documentation Française, 1996, p 6.

يعتبر استغلال العقار السياحي من المطالب الاجتماعية والنفسية ليستعويض خلاله الإنسان نشاطه ويعود للعمل بكفاءة من جديد حيث يعمل على توفير مراكز الترفيه والثقافة لخدمات المواطنين إلى جانب السياح.¹

التنمية السياحية تعيد إحياء النشاطات الحضارية، الفنون الجميلة في مختلف أرجاء الوطن مما يؤدي إلى ارتفاع فرص الاستمتاع والسفر وتقضية أوقات متنوعة بالنسبة للسائحين وكذلك المواطنين المحليين، كما تساعد على التعرف على ثقافات بعضهم البعض وتبادلها.²

الفرع الثالث: المنفعة السياسية.

- يعمل العقار السياحي على ازدهار وتوطيد العلاقات الدولية وتحسينها كما تعد عاملا لم السلم العالمي ونشر التآلف بين مختلف الأديان والجنسيات.

- أن النتائج الإيجابية للعقار السياحي على المستويين الاجتماعي والاقتصادي تساهم في حل العديد من المشكلات السياسية.³

- تعمل كذلك على التخفيف من حدة التوتر العالمي،⁴ لتسود روح الإنسانية والتعاطف والأمان في الشؤون العالمية.

¹ - سعيد بريش، حايمة شابي دور التنوع الاقتصادي من خلال الصناعة السياحية في الجزائر ملتقى استراتيجية الحكومة في القضاء على البطالة وتحقيق التنمية المستدامة 15-16 نوفمبر 2011م، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة المسيلة، ص 8.

² - هالة الرفاعي، التأثيرات الاجتماعية والثقافية للسياحة في المجتمع المحلي، الملتقى المصري للإبداع والتنمية.

³ - أحمد ماهر، عبد السلام أبو قحف، تنظيم وإدارة المنشآت السياحية والفندقية طبعة 2، مصر المكتب العربي الحديث 1999م، ص 170.

⁴ - الياس عياش، الخدمات السياحية والفندقية والتنمية الحضارية في جيجل، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة قسنطينة، 2008/2009م، ص 80.

- كما يعد وسيلة لكسب التأييد والاهتمام العالمي حيث يكون بإمكان الدولة السياحية أن توجه اهتمامات سائحيها إلى ما تريد التركيز عليه في الإعلام ولو لم يكن ضمن برنامج السائحين.

الفرع الرابع: المنفعة الثقافية.

- تتعكس أهمية العقار السياحة في المجال الثقافي في كونه وسيلة لتبادل الفكري وتبادل الثقافات بين الشعوب.

- يساهم التبادل الثقافي في تنمية الوعي الثقافي المشترك بين الشعوب،¹ والاحترام المتبادل بين ثقافات السكان المحليين والسياح.

- يعتبر حافظا قويا لحماية التراث الثقافي العقاري للإقليم السياحي، باعتبارها عناصر مهمة لجذب السياحة بالإضافة إلى المحافظة والاهتمام بالمناطق التاريخية والعمرانية الفريدة من نوعها.²

- يساعد على انتشار ثقافات الشعوب وحضارات الأمم بين الدول.³

المطلب الثاني: آليات اكتساب العقار السياحي.

كما سبق لنا وأن تكلمنا سابقا عن مناطق التوسع السياحي التي تتميز بخصوصيات طبيعية وثقافية وفنية قادرة على استقبال السياحة، وذلك لاكتساب العقار السياحي من خلال الوكالة الوطنية للتنمية السياحية المعنية بتسيير مناطق التوسع السياحي وذلك بغية الوصول

¹ فضيل حضري، وهيبة بوريعين، التنمية السياحية في الجزائر، مجلة علوم الانسان والمجتمع، جامعة تلمسان، الجزائر، العدد 10، جوان 2014م، ص 141.

² -كاميليا قيطون، نجوى أكسل، مرجع سابق، ص 23.

³ - عبد الاله أبو عياش وحמיד عبد النبي الطائي، التخطيط السياحي، مدخل استراتيجي الأردن، الوراق للنشر والتوزيع، 2004م، ص 12.

إلى الأهداف المتوخاة من استغلاله وتسييره. إذ تتضمن ثلاثة طرق سوف نستعرضها كآلاتي:

الفرع الأول: عن طريق استعمال حق الشفعة.

والتي ينشأ هذا الحق من طرف الدولة والجماعات المحلية هادفة إلى توفير حاجات ذات منفعة عامة، وهي إحدى طرق اكتساب العقار السياحي.

1- تعريف حق الشفعة:

تنص المادة 794 من القانون المدني الجزائري على أن "الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد الآتية"¹

المادة 21 - 01 من القانون 03-03² والمادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70.³

وأن الوكالة الوطنية هي الجهة المكلفة باستعمال هذا الحق، حيث أن هذه الوكالة تمارس هذا الحق على كل العقارات في ظل القانون 03-03 وذلك في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية وتكون محلاً إما لنقل الملكية إرادياً بعوض أو بدون عوض.

2- الاجراءات المتبعة لممارسة حق الشفعة:

فقد صدر بالفعل المرسوم التنفيذي رقم 385/06⁴ الذي حدد كفاءات ممارسة حق الشفعة من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وهي على النحو التالي:

¹ - المادة 794 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975م المتضمن القانون المدني.

² - المادة 21 قانون 03-03.

³ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج.ر عدد 11، مؤرخ في 01 مارس 1998م.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28/05/2006م يحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة داخل مناطق التوسع.

- تمارس الوكالة حقها في الشفعة بواسطة رد مبرر موجه للوزير المكلف بالسياحة وفي حدود الآجال الممنوحة لها.
- يخول للوكالة ممارسة هذا الحق على كل عقار مدني أو غير مدني واقع دخل منطقة التوسع السياحي المحدد ضمن مخطط التهيئة السياحية ويكون محل تنازل بمقابل أو غير مقابل.
- يتم إعلام مالك العقار في أجل 15 يوما من تاريخ انتهاء المهلة الممنوحة للوكالة للإفصاح عن قرارها بشأن ممارسة حق الشفعة.
- يتم البيع في إطار الاتفاق بالتراضي بين الوكالة والمالك، وإلا فإن الجهة القضائي المختصة هي من يؤول إليها تحديد ثمن اقتناء الملكية محل حق الشفعة.
- في حالة عدم رد المكلف بالسياحة في أجل أربعة أشهر يحق لمالك العقار الشروع في بيع ملكه.
- يلزم كل من قرر بيع أملاكه بتقديم تصريح للوزير المكلف بالسياحة يحدد شكله بموجب مقرر من الوزير وهو ما أكدته المادة 28 من القانون رقم 03-03: " كل بيع أو تأجير الأملاك الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي، يجب أن تكون محل إشعار للوزارة المكلفة بالسياحة قصد تمكين الوكالة من ممارسة حق الشفعة".¹
- تعد الوكالة دراسة تقنية تبرز فيها الوصف والمحتوى وكذا التقييم والوسائل المالية الضرورية للأملاك المراد اقتناؤها في أجل 3 أشهر من تاريخ اشعارها.
- يتم اشعار الوكالة في أجل 15 يوم من طرف الوزير المكلف بالسياحة قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة.

¹ - المادة 28 من القانون 03-03 سابق الذكر.

الفرع الثاني: عن طريق اتفاق ودي.

تنص المادة 01-22 من القانون 03-03 على أنه "يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقا لاتفاق ودي بين الطرفين"¹ بمعنى أنه يكون بإرادة الطرفين بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ومالك العقار وفقا لإجراءات نقل الملكية.

كما تباع للوكالة الوطنية على من الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية وذلك عن طريق اتفاق ودي لكل من الطرفين.

الفرع الثالث: عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة.

فنظام نزع الملكية يعد من أجل المنفعة العامة التي تعتمد عليه الدولة الآليات لتكوين رصيد عقاري يساعدها للقيام بمختلف المشاريع الاستثمارية والنشاطات من جانب محاربة المضاربات من جانب آخر.

فبالرغم من قدسية حق الملكية وتكريس مختلف الصكوك المتعاقبة لحقوق الانسان والدساتير وتأكيدا على ضرورة احترامه إلا أن الدولة قد تضطر للمساس به باعتباره حقا ليس مطلقا لكن يكون ذلك تحت تلبية مختلف الحاجيات الاقتصادية والاجتماعية التي ترتبط بتحقيق المنفعة العمومية كشرط للجوء إلى نزع الملكية. وعليه ومن أجل الاحاطة بهذا الإجراء يتوجب علينا التطرق لثلاث 3 نقاط، مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة ثم أهم الضمانات الإدارية لتنفيذ عملية نزع الملكية إضافة إلى نطاق نزع الملكية للمنفعة العامة.

¹ - المادة 1-22 من القانون 03-03 مرجع سابق الذكر.

أولاً: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العمومية.

يعتبر نظام نزع الملكية للمنفعة العامة عملاً تقنياً تقوم الإدارة به لأداء وظائفها في مواجهة الأملاك الخاصة، فالأصل أن تنتهج الطريق الرضائي في الحصول على هذه الأمور¹ وذلك إما عن طريق شراؤها أو تأجيرها كما يمكن الحصول عليها على سبيل المثال الهبة² أو الوصية³ وخلاف ذلك قد تضطر الإدارة لأخذ المدعية بواسطة إجراء نزع الملكية.

1- تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة:

تعددت التعاريف في هذا الموضوع ومن بينها ما جاء به الدكتور سليمان محمد الطماوي: "يقصد بنزع الملكية للمنفعة العام حرمان مالك العقار من ملكه جبراً للمنفعة العامة نظير تعويضه عما يناله من ضرر".⁴

في جهة أخرى تعريف الدكتور محمد أنس قاسم جعفر الذي جاء فيه "نزع الملكية للمنفعة العامة لديه إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبراً لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل".⁵

ومن هنا يتبين لنا أن نزع الملكية للمنفعة العامة هي تحقيق منافع عمومية من خلال المساس بملكية خاصة.

¹ - سليمان محمد الطماوي.

² - فؤاد العطار، القانون الإداري، دار النهضة العربية، القاهرة.

³ - سليمان محمد الطماوي، ص 270.

⁴ - الدكتور سليمان محمد الطماوي.

⁵ - المادة 02 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27م المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

2- خصائص نزع الملكية للمنفعة العامة:

نصت المادة 02 من القانون 11/91 المؤرخ في 27 افريل 1991م المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة إلى أنه "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طريقة استثنائية لاكتساب الاملاك والحقوق العقارية ولا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية"¹. وإضافة إلى ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا كانت غايتها تطبيق إجراءات وانجازات نظامية تتعلق بإنجاز أعمال كبرى متعلقة بمنفعة عمومية، وذلك من خلال التصريح بهذه المنفعة.

ومن هنا نستخلص أربعة 4 خصائصها يتميز بها هذا الاجراء، وهي:

أ- **اجراء استثنائي:** يعد اجراء تنتهج إليه الإدارة عند استفاد كل السبل القانونية للحصول على العقار، وهو ما يعد قيذا على الادارة لممارسة هذا الاجراء إذ تستلزم تقديم إثبات لاقتناءها للأموال بالتراضي وخلاف ذلك تعتبر مخالفة لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 186 المؤرخ في 27/04/1993م.²

ب- **اجراء إجباري:** هذا الاجراء مستمد من امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الادارة أين يتم النقل الجبري لحقوق الملكية التي يمتد إلى الحق.³

وذلك يعني أن الإدارة إذا لم تتمكن من الحصول على العقار المطلوب بهدف تحقيق المنفعة العامة عن طريق التراضي تقوم به جبرا.

¹ - المادة 02 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991م المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27/04/1993م الذي يحدد كليات تطبيق كليات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/4/1991م المذكور سابقا.

³ - هبة شريف، الاتفاق الودي كآلية من آليات اقتناء العقار السياحي، مجلة الاجتهاد في الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد رقم 08 العدد 04 جامعة لونيبي علي، البلدة، 2، 2019م، ص 148.

ج- ضرورة تحقق المنفعة العام: يقوم اجراء نزع الملكية على أساس المنفعة العامة وذلك بإنجاز مشاريع للنفع العام فإذا لم يكون الهدف منها تحقيق هذا الأخير فلا يحق ذلك.

فلا يجوز نزع الملكية وحرمان أصحابها منها دون أن يكون الهدف هو تحقق المنفعة العامة.¹

د- الحق في التعويض: تعتبر هذه الخاصية ضرورية في اجراء نزع الملكية للمنفعة العامة.

فمن أهم الضمانات المقررة لصاحب الحق في مواجهة الإدارة في نزع العقار، إذ يمكن أن يحصل المالك على التعويض.

ويكون تعويضا نقديا أو عينيا الأساس أن يكون عادلا يغطي كل الضرر الناشئ عن نزع الملكية، ويعتبر إجراء إلزامي على الإدارة غايته حماية حقوق الممتلكات.

واستخلاصنا لذلك فإن إجراء نزع الملكية -يوجه الاستثمار السياحي- لا يلقى صدى وتجاوب من قبل الفرد الجزائري لا في الواقع ولا من قبل الادارة العامة.²

ثانيا: الضمانات الادارية لنزع الملكية للمنفعة العامة.

وضع المشرع الجزائري مجموعة من الضمانات الادارية وذلك حماية للملكية الخاصة وفي إطار هذه الضمانات ضرورة وجود نص قانوني.

¹- نقار مختار، مصطفى عبد النبي، ص 231.

²- ياسين لعيميري، توفير دمج العقار السياحي في مجال الاستثمار بين الآليات القانونية والواقع، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد 03، جامعة المدية، الجزائر، جوان 2017م، ص 231.

أ - نص قانوني يجيز إجراء نزع الملكية:

استنادا للمادة 22 من دستور 2016م على أنه "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف".¹

بمعنى يستلزم وجود أساسا قانوني في عملية نزع الملكية تستند الإدارة عليه أثناء قيامها في امتلاك حق خاص، ويشمل هذا الأخير كل من الاطار الدستوري في المقام الاول والاطار التشريعي ثانيا.

-الاطار الدستوري: كل الدساتير الحديثة تؤكد على ضرورة احترام حق الملكية الخاصة وعدم الاعتداء عليها كأصل عام، أما استثناءا فقد نصت على نزع هذه الملكية شريطة أن تكون للمنفعة العامة مع احترام كافة الاجراءات المتبعة في هذا الشأن،² فقد أقر المشرع الجزائري في المادة 64 من دستور 2016م³ بضمانة حق الملكية الخاصة، وهذا ما يؤكد الاهتمام الذي يقدمه لها رغم أن مصطلح مضمونه جاءت واسعة وليست مطلقة وهذا ما يجعل الإدارة العامة تنزع الملكية تحت غطاء المنفعة العامة.

إضافة إلى ذلك المادة 157 من الدستور التي نصت على الصلاحيات الممنوحة للقضاء من أجل حماية المجتمع والحفاظ على الحقوق الأساسية، يكون قد قرر الحماية لحق الملكية الخاصة.⁴

-الاطار التشريعي: فقد أقرت النصوص التشريعية على أنه للدولة وجماعاتها الحق في نزع الملكية للمنفعة العمومية والتي نتطرق إليها فيما يلي:

¹ - المادة 22 من القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06/03/2016م، الجريدة الرسمية، العدد 14 الصادرة بتاريخ 07/03/2016م.

² - نقار مختار، مصطفى عبد النبي، المرجع السابق، ص 231.

³ - المادة 64 من القانون رقم 16-01، سابق الذكر.

⁴ - المادة 157 من القانون 16-01، السابق الذكر.

-**في القانون المدني:** نصت المادة 667 فقرة 1 من القانون المدني الجزائري على "لا يجوز حرمان أحد من ملكيته الا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أنه للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع بعض الحقوق العينية العقارية مقابل تعويض"¹.

وكنتيجة من نص المادة فإن الملكية الخاصة لا يمكن المساس بها إلا من خلال ضوابط واجراءات ينص عليها القانون والتي تصحب بتعويض صاحب الملكية المنزوعة.

-**في قانون نزع الملكية:** جاء في المرسوم التنفيذي رقم 186/93 للقانون 11/91 الاجراءات التي تستلزم الإدارة بالأخذ بها في سبيل إجراء عملية نزع الملكية.²

-**في قانون التوجيه العقاري:** من خلال نص المادة 72 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990م المتضمن التوجيه العقاري تم التأكيد على حق المالك المشروع ملكيته في الحصول على تعويض قبلي وعادل ومنصف وذلك إما في شكل تعويض نقدي أو في شكل عقار مماثل للملكية المنزوعة إن أمكن ذلك.³

ب - التعويض عن نزع الملكية: وهذا الاجراء يضم أهم الضمانات المتكفلة للملكية الخاصة

كما ينشأ منه الحق في التعويض الذي أكدته العديد من المنظمات الدولية.

¹ - المادة 667-01 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975م المتضمن المدني.

² - المرسوم التنفيذي رقم 186/93 للقانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991م، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل النفع العام.

³ - المادة 72 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990م المتضمن التوجيه العقاري.

وقد تكفل القانون 91-11 بوضع القواعد التي تحدد مدى توافر الضرر وعناصر تقدير التعويض وإجراءات تحديد التعويض ودفعه، إلا أن الملاحظ فيما هو طول مدتها وخصوصا في حالة رفع النزاع أمام القضاء.¹

ثالثا: نطاق نزع الملكية للمنفعة العامة.

على حسب دراستنا فإن العقار السياحي له ثلاثة أصناف العقارات التابعة للأمالك الوطنية العمومية وأخرى تابعة لأمالك الأشخاص المعنوية العامة اضافة إلى الاملاك التابعة للخواص. فإذا كانت الأملاك الوطنية العامة لا تنطبق عليها إجراءات نزع الملكية بحكم الحماية القانونية والتي تجعل منها أموال غير قابلة للتصرف فيها² وخلاف ذلك أن الأملاك العقارية التابعة للأشخاص المعنوية يمكن نزع ملكيته ولكن ليس من طرف نفس الهيئة التي ينتمي إليها.

وكذلك الحال بالنسبة للأمالك التابعة لخواص، فهي بدورها قابلة لنزع الملكية بغض النظر عن صفة مالكيها خواص طبيعيين أو معنويين ومهما كانت وضعيتهم القانونية، فيشمل هذا الاجراء كل من أملاك القصر والمحجور عليهم، أملاك عديمي الأهلية والأملاك الوقفية، أملاك الغائبين والأملاك الموضوعة تحت الحراسة القضائية وكذا أملاك الأجانب، وهذا نظرا لطبيعة اجراء نزع الملكية كطريق جبري و استثنائي ويسقط من كل هذا أملاك الدول الاجنبية لصبغتها الدبلوماسية.³

¹ - القانون 11/91، السابق الذكر.

² - المادة 689 من القانون المدني على أنه لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم.

³ - القانون رقم 90-30 المؤرخ في 06/12/1990م المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

ملخص الفصل الأول:

إن العقار السياحي من بين أهم العوامل التي تعمل على إنعاش السياحة، باعتباره ثروة كبيرة، ويمكننا تعريف العقار السياحي على أنه مركب من مصطلحين العقار والسياحي، فالعقار قد عرفته المادة 1/681 على أنه " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف "أما مصطلح سياحي فهو مشتق من كلمة سياحة وتعني الإقامة المرفقة المرتبطة بنشاط ينتج عنه ربح، لكن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا للعقار السياحي وإنما اكتفى بذكر تشكيله من خلال قانون 03/03 في المادة 20 منه، فهذا الأخير يشتمل على جميع أشكال الملكية فيمكن أن يكون عقار سياحي تابع للأملاك الوطنية العمومية أو تابع للأملاك الوطنية الخاصة أو تابع للأملاك التابعة للخواص.

كما بين المشرع مكونات وخصائص العقار السياحي، بالإضافة إلى أنه بين آليات اكتساب هذا العقار التي تكون باستعمال حق الشفعة أو عن طريق اتفاق ودي، أو عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة، كما ذكر المشرع الجزائري أهمية هذا العقار التي يمكن أن تكون اقتصادية، اجتماعية، السياسية، ثقافية.

الفصل الثاني:

النظام القانوني لتسيير العقار السياحي وحمايته

تمهيد:

يعتبر العقار السياحي من العقارات الاقتصادية الموجهة للاستثمار وحسن تسييره واستغلاله فرصة يجب أن تغتتمها الجزائر من أجل تعويض العجز الذي تعاني منه بعض القطاعات إذ تعبر المحروقات القطاع الوحيد للمداخيل، ولكي يتم هذا الاستغلال يجب اتخاذ أحكام وتدابير جيدة لإدارة العقار السياحي وحمايته لجعله قابل للاستثمار، وهذا ما سوف نتطرق إليه من خلال هذا الفصل في (المبحث الأول) عمليات التهيئة للعقار السياحي ومن أبرزها مناطق التوسع والمواقع السياحية، (المبحث الثاني) المحافظة على العقار السياحي من خلال توفير أدوات لحمايته حيث لا بدون منها دون حمايتها بموجب القانون.

المبحث الأول: الأحكام القانونية لتهيئة وتسيير العقار السياحي.

تتم عملية تسيير وتهيئة العقار السياحي وفق ما أقره المشرع الجزائري لتنظيمه وإدارته، ومن أهم ما أقره لتهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية وتسييرها.

المطلب الأول: تهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية.

من بين أهم مكونات العقار السياحي حسب النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ولكي تكون كذلك لابد للسلطات تسخير كل الجهود من أجل استثمارها، ولن يأتي ذلك إلا من خلال تهيئة سياحية لمناطق التوسع والمواقع.

الفرع الأول: مفهوم التهيئة السياحية.

التهيئة Aménagement لغة أي هيا الشيء بمعنى أعده، واصطلاحا هي مجموع الأعمال التي تهدف إلى تنظيم السكان والبنائات والتجهيزات وهو عمل يخضع لإدارة الإدارة العامة وتكون على مستويات مختلفة من الإقليم،¹ عرفت المادة 6/03² من القانون 1/03 المؤرخ في 2003/02/17م المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة بأن: "التهيئة السياحية: مجموعة أشغال انجاز المنشآت القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية، تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها.

حيث تتم عملية التهيئة والإنجاز للمشاريع السياحية طبقا لمواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، حيث يعتبر هذا الأخير أحد مكونات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم³ وهذا لتفادي النمو الفوضوي للهياكل السياحية.

ووفقا لما تنص عليه المادة 20⁴ من القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة "نشأ هيئة عمومية تسمى "الوكالة الوطنية لتنمية السياحة" تسند لها مهمة تنفيذ ومتابعة عملية التنمية السياحية، تتولى في هذا الإطار على وجه الخصوص اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع السياحي المعدة لإنجاز المنشآت السياحية، يحدد تنظيم هذه الهيئة وكيفيات سيرها عن طريق التنظيم".

¹ - راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة ليل شهادة الدكتوراه في القانون تخصص قانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائرية 1، السنة الجامعية 2014/2015م، ص 19.

² - المادة 6/03 من القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/02/17م المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، جريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 2003/02/19م.

³ - Ministère de l'Aménagement du territoire de l'Environnement et du Touristiques. livre 2 le plan stratégique, les cinq dynamiques et les programmes d'action touristiques prioritaires, Janvier, 2008, p 3.

⁴ - المادة 20 من القانون رقم 01/03 المرجع السابق.

السياحية والعمل على كونها خيار استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة للعقار السياحي، وهو ما سوف نعالجه من خلال هذا المطلب.

وتعتبر التهيئة السياحية عملية ضرورية تنتهجها العديد من الدول للنهوض بالقطاع السياحي، بحيث يحتاج تجسيدها إلى دراسات ميدانية واستراتيجيات واضحة المعالم من أجل تحقيق تنمية سياحية ومحلية شاملة.¹

ويعني مصطلح التهيئة السياحية التطور والتطوير والاضافات وتجميل المناطق والمدن التي تصلح للتنمية السياحية من خلال تزويدها بالمرافق الأساسية العامة والمنشآت الإيوائية والخدمية والترويجية بالإضافة إلى الأعمال الهندسية المرتبطة بتنسيق الموقع مع الحفاظ المستمر على البيئة وإنشاء وتطوير المزارات السياحية وترفيق الطرق والمناطق المجاورة للمعالم السياحية بالمحافظة والعمل على تنمية وتطوير وخلق أنواع جديدة من السياحات كالمحميات الطبيعية البرية والبحرية والعمل على خلق مناطق جذب سياحية جديدة وتوفير الرقابة المستمرة للمقومات الطبيعية والسياحية، وأيضا مراقبة البيئة وتأثيرها على المشروعات السياحية.²

إن الإمكانيات الطبيعية والبشرية والتاريخية التي تزخر بها أي نطاق جانبا للزوار لا يكفي لتحقيق وظيفة سياحية تقوم بدورها على أكمل وجه، بل ينبغي تدعيم هذه المؤهلات بالمنشآت السياحية التي سترافق السائح خلال عطلته كالفنادق والمطاعم ومراكز التسلية والترفيه ... الخ، فالتهيئة السياحية إذن هي مجموعة التوجيهات القانونية والتقنية التي تهدف إلى تدعيم المجالات المؤهلة سياحيا ببرمجة منشآت قاعدية سياحية جديدة، بالإضافة إلى تطوير وصيانة الهياكل السياحية القديمة دون إهمال التوازن البيئي، وحيث أن التهيئة تقع على عاتق الدولة

¹-فراح دلال، قجاحية حليلة، دور التهيئة السياحية في تحقيق التنمية، دراسة حالة، ولايتي قالمة وبومرداس، 2017م.

²- د.أيمن المنعم، التهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية المستدامة بمحافظة سوهاج، الاثنين 14 مايو 2018م،

فإن المادة 04 و 07 من القانون 03-01 المذكور أعلاه تؤكد على دعم الدولة والجماعات المحلية لتنمية النشاطات السياحية وترقيتها.¹

وتختلف توجيهات التهيئة السياحية داخل أي مجال سياحي حسب عوامل أساسية مهمة تتمثل في مواقع المنطقة، طبيعة الإمكانيات السياحية فيها وكيفيات استخدام الأرض على مستوى هذه النطاقات وبالاعتماد على هذه العوامل يمكن تطبيق إجراءات التهيئة السياحية على ثلاث مستويات هي²:

أولاً: على المستوى الأول: عندما يتعلق الأمر بالمناطق الشاغرة والخالية من أي تجهيز فيه نشاط سياحي، تسهل عمليات التهيئة التي ستقتصر على إجراءات التهيئة ومنها تقدير الإمكانيات السياحية التي تزر بها المنطقة دون إهمال الآثار السلبية التي يمكن أن تسببها المرافق السياحية السائدة في المنطقة وتحديد المقاييس النظرية للاحتياجات اللازمة لاستقبال السياح و برمجة مشاريع سياحية لتدعيم المنطقة اعتماداً على مبدأ اختيار التجهيز الملائم في المكان المناسب مع الأخذ بعين الاعتبار الاحتياطات اللازمة لمنع تدهور المجال السياحة والمحيط.

ثانياً: على المستوى الثاني: المناطق التي تتركز فيها تجهيزات سياحية وغير سياحية التي من شأنها أن تشكل عرقلة حقيقية دون أن تصل إلى درجة الخطورة أثناء تدخل وسائل التهيئة السياحية بسبب الخلل الناتج عن استهلاك المجال السياحي بطريقة عفوية دون أن تشملها أي دراسة سابقة، لذلك ينبغي إعادة تهيئتها بتقدير التكاليف من إمكانيات وعوائق سياحية التي تتميز بها المنطقة.

¹ - المادة 04 و 07 من القانون 03-01 سابق الذكر.

² - محمد عبد الصمد رزاز، التهيئة السياحية وأثرها على التنمية المحلية، يوم دراسي حول التهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية، بدار الثقافة محمد بوضياف، برج بوعرييج يوم 21/12/2009م، 12-13.

ثالثاً: على المستوى الثالث: عند ما يتعلق الأمر بالاستغلال السياحي المفرط بسبب الاستغلال السيء لهذه المناطق التي احتشدت بتجهيزات غير سياحية وأخرى سياحية كالفنادق والمطاعم بهدف الحصول على أكبر مردودية دون الأخذ بعين الاعتبار القيمة الطبيعية لها، ففي هذه الحالة تتدخل التهيئة السياحية لوضع حلول مناسبة حسب درجة خطورة الوضع.

الفرع الثاني: التهيئة السياحية وسيلة للتنمية السياحية.

إن التنمية السياحية تعد من القضايا اليوم لمختلف دول العلم وهي تعتبر كقطاع بديل ومن الموارد الهامة، كونها أصبحت تساهم في حجم الدخل الفردي والارتقاء والتوسع في الخدمات السياحية فالتنمية السياحية وسيلة فعالة وناجعة في الاقتصاد.¹

أولاً: مفهوم التنمية السياحية.

يعتبر موضوع التنمية السياحية عند الكثير من دول العالم من المواضيع المعاصرة كونها تهدف إلى الإسهام في زيادة الدخل القومي للبلد وبالتالي زيادة دخل الأفراد وكذلك بما تتضمنه من تنمية حضارية شاملة لكافة المقومات الطبيعية والإنسانية والمادية ومن هنا تكون التنمية السياحية وسيلة للتنمية الاقتصادية.²

وتبدأ التنمية السياحية مع تقدير الإنسان لأهمية السياحة والفوائد التي تجنيها على كافة المستويات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية، لذا تعد التربية العقلية الاجتماعية شرطاً رئيسياً وأساسياً لنجاح مخططات التنمية السياحية، فطالما أن السياحة فلسفة اجتماعية تتطور من تقدم علمي وعقلي فإن توعية المواطن هي أكبر رصيد في أية عملية لإنماء السياحة وتطويرها وهي

¹ - دحو فاطمة الزهراء، أهمية الاتصال السياحي في تنمية السياحة المحلية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الاتصال السياحي، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، كلية العلوم الاجتماعية، قسم العلوم الإنسانية، شعبة علوم الاعلام والاتصال، 2018/2017م، ص 33.

² - أبو عياش، د. عبد الاله والطائي، د. حميد عبد النبي، التخطيط الاستراتيجي - مدخل استراتيجي، دار الوراق للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2010م، ص 19.

في الوقت نفسه مشتركة بين المنزل والمدرسة والمجتمع، ومرتبطة بإدراك المسؤولين والمواطنين لأهميتها باعتبارها تنمي الشعور بالمواطنة لدى الأفراد بسبب التعرف على تراث الوطن وأهميته ودوره التاريخي والحضاري وتزيد الشعور عند المواطنين لكونها عامل مهم في تكوين مفاهيمهم وثقافتهم وتصرفاتهم.¹

ثانيا: إجراءات تهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية.

من أجل عملية التهيئة لمناطق التوسع والمواقع السياحية لا بد من اعداد دراسات للتهيئة السياحية ثم ادراج هذه المناطق عن طريق مرسوم تنفيذي رقم 70/98² المؤرخ في 1998/02/21م المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي.

1- اعداد دراسات التهيئة السياحية:

يتم تحديد أجزاء من الإقليم الوطني كمناطق توسع سياحي ومواقع سياحية قصد الحماية والمحافظة على الطابع السياحي لها ويتركز تحديد منطقة التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها على نتائج دراسات التهيئة السياحية.³

أن الهدف من تحديد تصنيف وحماية وترقية مناطق التوسع والمواقع السياحية هو إعطائها بعد اقتصادي يحقق منفعة عمومية من خلال وضع استراتيجيات وبرامج تنموية في هذا المجال، وحتى يتسنى الحفاظ على هذه المناطق وحمايتها فقد تم تعيينها وتحديدتها بأسمائها، هذا التحديد يكون بناء على نتائج دراسات التهيئة السياحية، وقد نصت المادة 10 من القانون

¹ - د.الخصاونة محمد شيب و د.زياد محمد المشاقبة، التنمية السياحية المستدامة، عمان، الأردن، دار جليس الزمان، 2011م، ص 20-21.

² - المرسوم التنفيذي رقم 70/ المؤرخ في 1998/02/21م يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج.ر العدد 11 المؤرخة في 1998/03/01م، ص 30.

³ - عيلدة مصطفى، مرجع سابق.

03/03 على أنه يتم تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية كمناطق محمية وهذه الصفة تخضع إلى إجراء الحماية الخاصة.¹

ومن المادة 08 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسيع والمواقع السياحية لم يحدد القانون الجهة المخولة بإعداد دراسات التهيئة السياحية، هل وزارة السياحة أم المديرية التابعة للولاية، ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 21/02/1998م المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي نجد ينص في المادة 1/04² منه.

"تتكلف الوكالة بتنشيط وترقية وتأطير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية".

كما تنص المادة 01 من دفتر الشروط لتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/98 المذكور أعلاه، على أنه "الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي أداة لتطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحية، ويجب أن تساهم أعمالها المحددة في دفتر الشروط في الاستعمال الأمثل للثروة العقارية الوطنية والحفاظ عليها"

وطبقا للمادة 02³ من دفتر الشروط المذكور أعلاه المحدد لتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة أن هذه الأخيرة تكلف في إطار أعمالها على الخصوص، على ما يلي:

- تساعد ادارة السياحة في قصور وإعداد سياسة التنمية السياحية.

¹-أمال مشتي، مرجع سابق.

²- المادة 1/04 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98، مرجع سابق، ص 30.

³- المادة 01 و 02 من دفتر الشروط لتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة الملحق بالمرسوم 70/98 المؤرخ في 21/02/1998م، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج.ر العدد 11 المؤرخة في 01/03/1998م، ص 35.

- تعمل على احترام التنظيم السياحي في المواقع ومخططات التنمية وتنظيمها العمراني من أجل حماية وتطوير هذه المواقع.
- تمارس حق الشفعة/أو نزع الملكية.
- تعد وتضبط بطاقات المناطق والمواقع والمنشآت السياحية.
- تضع دفتر شروط خاصة بكل منطقة أو موقع تحديد حقوق التزامات المتدخلين.
- تقوم بتهيئة الأراضي الموافق عليها للاستثمار السياحي.
- تحدد تقييم مناطق جديدة للتوسع السياحي.

ثم ترسل نتائج هذه الدراسات إلى وزير التهيئة العمرانية والبيئة والسياحية الذي بعد تقريراً بذلك ليتم تحديد مناطق التوسع السياحي.¹

2- صدور المرسوم التنفيذي المحدد لمناطق التوسع والمواقع السياحية:

بعد التقرير المقدم من طرف وزير التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة، صدر مرسوم التنفيذي رقم 232/88² المؤرخ في 1988/11/05 والمتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي، والذي يقتدي به لتحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية وحدد هذا المرسوم 176 منطقة توسع سياحي على مستوى 26 ولاية موزعة على التراب الوطني، وقد عدل هذا المرسوم عدة مرات إلى أن وصلت إلى 225 منطقة توسع ومواقع سياحية وكان آخر تعديل لهذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01/16³ المؤرخ في 2006/01/03م ويتم اختيار مناطق التوسع والمواقع السياحية على أساس عدة معايير منها⁴:

- الطلب الاستثماري في المناطق المعنية.

¹ - عايدة مصطفاوي، مرجع سابق، ص 160.

² - المرسوم التنفيذي رقم 232/88، مرجع سابق، ص 1658.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 01/16 المؤرخ في 2016/01/03م يعدل الملحق بالمرسوم رقم 232/88 المؤرخ في

1988/11/05م المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ج.ر العدد 01 المؤرخة في 2016/01/06م.

⁴ - عايدة مصطفاوي، مرجع سابق، ص 162.

- وجود منشآت قاعدية ضرورية للاستثمار.
- المساحات السياحية والطبيعية والثقافية التي تمتاز بها هذه المناطق.
- ميولات السوق الداخلية والخارجية.

هذا الاختيار أو التحديد لكل منطقة توسع سياحي وموقع سياحي باسمها ومساحتها وموقعها، يكون بناء على نتائج دراسات التهيئة السياحية.¹ وقد نصت المادة 10 من القانون 03/03² على أنه يتم تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية كمناطق محمية، وهذه الصفة تخضع إلى إجراء الحماية الخاصة الآتية: شغل استغلال الأراضي الموجودة داخل هذه المناطق في ظل احترام قواعد التهيئة والتعمير، الحفاظ على مناطق التوسع والمواقع السياحية من كل أشكال التلوث وتدهور الموارد الطبيعية والثقافية، إشراك المواطنين في الحماية والمساحات السياحية، منع ممارسة كل نشاط غير متلائم نوع النشاط السياحي.

المطلب الثاني: تدابير تحديد مناطق التوسع السياحي.

لقد اعتمد المفهوم الجديد للمناطق التوسع السياحي بارتكازه على حماية وتهيئة المناطق عبر احترام معايير البيئة والتي من خلالها يتم الأخذ بعين الاعتبار الجانب الايكولوجي والبيولوجي والبيئي في كل عملية تهيئة وتوفير المساحات الخضراء لجلب السياح.

لذلك يتطلب تحديد مناطق التوسع السياحي اعداد التهيئة الخاصة بذلك قبل إدراج هذه المناطق عن طريق مرسوم تنفيذي.

الفرع الأول: تنظيم دراسات التهيئة السياحية.

من أجل الحماية والمحافظة على الطابع السياحي المناطق التوسع السياحي يتم تحديد أجزاء من الاقليم الوطني كمواقع سياحية.

¹ - أمال مشنتي، مرجع سابق، ص 98.

² - المادة 10 من القانون 03/03 سابق الذكر.

وبالرجوع إلى نص المادة 08 من القانون 03-03¹ المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية لم يحدد القانون الجهة المخولة بإعداد دراسات التهيئة السياحية، هل هي وزارة السياحة أم المديرية السياحية التابعة للولاية.

واستنادا على نص المادة الأولى² من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة أن "الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي أداة لتطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحية. ويجب أن تساهم أعمالها المحددة في دفتر الشروط في الاستعمال الأمثل للثروة العقارية الوطنية والحفاظ عليها".

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة نجده ينص في المادة 04 منه على أن "الوكالة السياحية تتكفل بتنشيط وترقية وتأطير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية"³. وطبقا للمادة 02⁴ من دفتر الشروط السابق الذكر "تكلف الوكالة في إطار أعمالها على الخصوص بما يلي :

- مساعدة إدارة السياحة في إعداد سياسة التنمية السياحية.
- احترام التنظيم السياحي في المواقع ومخططات التنمية والتنظيم العمراني.
- تطوير بنك معلومات متعلق بالعقارات السياحية.
- تضع دفاتر شروط خاصة بكل منطقة.
- تحديد حقوق والتزامات المتدخلين.

¹ - المادة 08 من القانون رقم 03-03 السابق ذكر.

² - المادة 01 من الملحق المتضمن دفتر الشروط لتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب القانون رقم 70/98 المتضمن انشاء الوكالة لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي المؤرخ في 1 مارس 1998م.

³ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي سابق الذكر في مرجع سابق.

⁴ - المادة 02 من الملحق المتضمن لدفتر الشروط لتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة الصادر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/98 سابق الذكر.

- تعد وتضبط بطاقات المناطق والمواقع والمنشآت السياحية.

كما تحدد وتقيم مناطق جديدة للتوسع السياحي، ثم ترسل نتائج هذه الدراسات إلى وزير التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة الذي يعد تقريراً بذلك ليتم تحديد مناطق التوسع السياحي.¹

الفرع الثاني: صدور المرسوم التنفيذي المحدد لمناطق التوسع السياحي.

بالأخذ على تقرير وزير التهيئة العمرانية والبيئة السياحية أصدر مرسوم تنفيذي لتحديد المناطق والمواقع السياحية.

وكان أول مرسوم قام بتحديد هذه المناطق المرسوم التنفيذي رقم 232/88² بعدها تم تعديله مرات عدة. وكان آخر تعديل له المرسوم التنفيذي رقم 1/16 المؤرخ في 2016/01/03م.³

كما تنص المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 131/10 المؤرخ في 29 أبريل 2010م على أنه "تطبيقاً لأحكام القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003م، يصرح بقطع أراضي التراب الوطني المحددة طبقاً لملحق هذا المرسوم والمخططات المرفقة بأصل هذا المرسوم وتصنف كمناطق توسع ومواقع سياحية".⁴

كما نصت المادة 46 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه "تحدد وتصنف الأقاليم التي يتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية

¹ - عايدة مصطفى، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسة، ص 15.

² - المرسوم التنفيذي رقم 232/88 المؤرخ في 1988/11/05م المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي ج.ر العدد 51 المؤرخ في 1980/12/14م المعدل المتمم.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 1/16 المؤرخ في 2016/ 1/3م يعدل المحق بالمرسوم 232/88 المذكور أعلاه.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 131/10 المؤرخ في 29 أبريل 2010م المتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها المادة 1 منه.

والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المدينة أو الاستحمامية طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليها".¹

ويتم اختيار مناطق التوسع والمواقع السياحية على أساس معايير عدة نذكر منها: الطب الاستثماري في المناطق المعنية وأيضاً وجود منشآت قاعدية ضرورية للاستثمار إضافة إلى المتاحات السياحية والطبيعية والثقافية التي تتميز بها هذه المناطق.

ويكون هذا التحديد وفقاً لنتائج دراسات التهيئة السياحية كما أن مناطق التوسع والمواقع السياحية تصنف لمناطق سياحية محمية والتي نصت عليها المادة 10² من القانون رقم 03/03 المذكور سابقاً، والتي من خلالها تخضع للإجراءات الخاصة الآتية:

- شغل واستغلال الأراضي الموجودة داخل هذه المناطق في ظل احترام قواعد التهيئة.
- الحفاظ على هذه المناطق والمواقع من كل أشكال تلوث البيئة وتدهور الموارد الطبيعية والثقافية.
- اشتراك المواطنين في حماية التراث والمساحات السياحية.
- منع ممارسة على نشاط غير ملائم مع النشاط السياحي.

¹ - المادة 46 من القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990م المتعلقة بالتهيئة والتعمير .

² - المادة 10 من القانون 03/03 السابق الذكر .

المبحث الثاني: الآليات القانونية لحماية العقار السياحي والمنازعات الواقعة عليه.

لحفاظ على العقار السياحي وقدراته وخوفا من اندثاره يجب حماية من كل اعتداء يمكن أن يتعرض له أثناء استعماله أو استغلاله، ولا يكون هذا إلا عن طريق مجموعة قوانين تضبط كل ما يجرى على العقار السياحي والمنازعات القائمة عليه، وهذا ما سوف نتطرق إليه من خلال هذا المبحث، الوسائل القانونية لحماية العقار السياحي المطلب الأول والمنازعات المتعلقة بالعقار السياحي المطلب الثاني.

المطلب الأول: الآليات القانونية لحماية العقار السياحي.

أقر المشرع الجزائري وسائل قانونية من أجل الحفاظ على العقار السياحي وحمايته من أي خطرا أو نزاع واقع عليه فالملكية المجردة من الحماية يكون لها وجود مادي دون الوجود القانوني، وهذا ما سنبينه من خلال هذا المطلب، الحماية الإدارية للعقار السياحية الفرع الأول، الحماية القضائية الفرع الثاني.

الفرع الأول: الحماية الإدارية للعقار السياحي.

من أجل المحافظة على العقار السياحي كرس المشرع الجزائري مجموعة من وسائل القانونية عبر العمليات العمرانية برقابة فعالة من أجل حماية إدارية للعقار السياحي، وهذا ما سنتناوله من خلال التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي ثم المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي.

أولا: التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي.

نصت المادة 01 من قانون 29/90¹ المؤرخ في 01/12/1990م المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أنه يجب تنظيم الأراضي القابلة للبناء ووقاية المحيط واحترام

¹ - المادة 01 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990م، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ص1650.

مبادئ، وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، ومن خلال هذا سوف نتطرق إلى حماية العقار بموجب أدوات التهيئة والتعمير وهذا حسب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT) والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS)

1- حماية العقار السياحي بموجب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم SNAT:

يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وثيقة توجيهية للتخطيط الإقليمي، ويعتبره المشرع الجزائري الأداة الأساسية والمرجعية لتهيئة الإقليم وآلية للتسيير المجالي والحضري غير أنه لم يورد تعريفا محددًا بل اكتفى بذكر أهدافه في القانون رقم 20/1 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة.¹

حسب نص المادة 7 من القانون رقم 20/1² المؤرخ في 2001/12/12م التعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، ونصت المادة 08 من نفس القانون بأن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية حيث يحد الفضاءات والإقليم.

وأضافت المادة 09 من نفس القانون أن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يهدف إلى ضمان الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني وتأمين الموارد الطبيعية واستغلالها العقلاني وحماية التراث الأيكولوجي والوطني وتنميته وحماية التراث التاريخي والثقافي، ومن هذا يتبين لنا أن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يسعى إلى حماية العقار السياحي.³

¹ - كريمة العبقاري وسليمة خرف الله، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم لأداة التهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، مذكرة تخرج لخليل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، قسم قانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، السنة الجامعية 2012 - 2013م، ص 6.

² - المادة 07 و 08 و 09 من القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12م، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، ج.ر العدد 77 المؤرخة في 2001/12/15م.

³ - مريم لموشى، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2020-2021م، ص 84.

ويعتبر المخطط التوجيهي للتنمية السياحية الآفاق 2030 (SDAT) مرجعا جديدا لسياسة تبنيتها الجزائر إذا يعد جزءا من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في آفاق 2030 فهو يعكس لنا الدولة في التنمية المستدامة، ولهذا السبب في إطار التنمية المستدامة تعطي الدولة توجيهات استراتيجية للتهيئة السياحية في كافة التراب الوطني.

2- حماية العقار السياحي بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) هو عبارة عن أداة تخطيط وتسيير العمارات تحدد فيه التوجيهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية¹ ويشمل إقليم بلدية واحدة أو عدة بلديات متجاوزة.²

نص المادة 16 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير أن الاهتمام بحماية العقار السياحي يعد من بين الأوليات الضرورية للمشروع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير، وهذا بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث يتمثل هذا الأخير في أنه أداة تخطيط المجالي والتعمير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات مع الاخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة والمخططات التنموية وضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي وأشارت المادة 13³ من نفس القانون أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، كما يحدد شروط البناء داخل الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية ويحدد المناطق الواجب حمايتها والتي يعتبر العقار السياحي جزءا منها.⁴

¹ _ عمر حميدة باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة 7، دار هومة، الجزائر، ص: 98

² _ كريمة العباقي وسليمة خرف الله، المرجع السابق، ص 16

³ _ المادة 16 و18 من القانون رقم 29،/90، مرجع سابق، ص 1654

⁴ _ حميد محديد، المرجع السابق، ص 30

3: حماية العقار السياحي بموجب مخطط شغل الأراضي (POS):

يعد المخطط شغل الأراضي (POS) الأداة الثانية للتعمير بعد المخطط الوطني للتهيئة والتعمير (PDAU) فهو وثيقة معارضة للثالث الذي يحدد شروط الاستخدام الأراضي للأراضي وارااضي الدراسات في الوقت والفضاء، والتي يجب أن تحترم توجيهات وبرمجته (PDAU) في سباق التفصيل والعقلانية ورؤيته نقدية لبيانات الاجتماعية، الاقتصادية والحضرية للمدينة.¹

ولقد تم تنظيم مخطط شغل الأراضي بمقتضى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 178/91 المتضمن إجراءات اعداده والمصادقة عليه وتتم عملية اعداده عن طريق مداولة المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية به، ويتم فيما بعد عرض مشروع المخطط لتحقيق عمومي والمصادقة عن طريق المداولة، ويوضع في الأخير تحت تصرف الجمهور.²

وأدرجت المادة 28 و31 من القانون رقم 11/02³ المؤرخ في 17/02/2011م المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية أن مخطط شغل الأراضي يحدد المساحات الواجب حمايتها بالنظر لتمتعها بمميزات معنية ويحتوي أيضا على حدود الحظائر الوطنية التي تنتقل على المخطط وفق وثيقة التصنيف الصادرة بموجب مرسوم، وبالتالي فإن مخطط شغل الأراضي (POS) له دور حمائي للعقار السياحي.⁴

¹ إلياس خمار، التدخل في إطار المشروع الحضري على مخطط شغل الأراضي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في التقنيات الحضرية، جامعة غربي بن مهدي، أم البواقي، 2018/2017م، ص: 51

² بزغيش بويكر، مخطط شغل الأراضي، أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، ص 649_665

³ المادة 28 و31 م القانون رقم 02/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ج.ر العدد 13 المؤرخة في 28/11/2011م، ص 13

⁴ حميد محيد، المرجع السابق، ص 302

ثانيا: المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي

من أجل الوصول إلى حماية فعالة ومجدية للعقار السياحة يتطلب إشراك جميع القطاعات ذات الصلة بالعقار السياحي سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة .

وبناء اعلى ذلك تذكر المخططات القطاعية التالية :

1- المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (ATSD):

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية جزء من المخطط الوطني للتهيئة الإقليم وهو الإطار الاستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر، ونصت المادة 38 من القانون رقم 20/01¹ المتعلق بالتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة أن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية يحدد كفاءات تطوير الأنشطة السياحية ومنشآتها الأساسية وذلك مراعاة لخصوصيات المناطق وامكاناتها

والاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وكذا واجبات الاستغلال العقلاني والمنسق للمناطق والفضاءات السياحية، إلى ضمان اشراك القطاعات الآخرة كقطاع الأشغال العمومية قطاع الفلاحة وقطاع الثقافة، توفيق بين الترقية السياحة والبيئة، تثمين التراث التاريخي، الثقافي والديني تحسين صورة الجزائر بصفه دائمة.²

2- المخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ (PAC)

يتضمن هذا المخطط تقرير تفتتى يبرز تحديد منطقة تدخل مخطط تهيئة الشاطئ والخصائص البيئية والجغرافية، أيضا شغل السكنات والنشاطات الاقتصادية والصناعية والمحيط المبنى وشبكات التزويد بالماء والتطهير والمنشآت القاعدية كذا رهانات وسيناريوهات التطور

¹ _ من الموقع www.andidz/index/php/ar/secteur-du-lourisme ، يوم 2019/05/30م على الساعة 19:18،

² _ الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة وتهيئة الإقليم، البيئة والسياحة المخطط التوجيهي لتهيئة السياحة الكتاب 1، ص 22، 23.

واقترحات الأعمال وهذا بناء على نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 144/09 الذي يحدد شروط إعادة مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفيات تنفيذه.¹

ويتضمن نظام تهيئة وتسيير الشاطئ نظام التهيئة لذي يشمل التدابير المحددة بموجب القوانين والأنظمة السارية المفعول وتلك المقترحة في القانون رقم 02/02.²

3- المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل (SDAL):

تنص المادة³ 7 من قانون 20/1 المتضمن قانون تهيئة الاقليم على أنه المخطط التوجيهي للسواحل بالتوافق مع المخطط الوطني يترجم بالسنة للمناطق الساحلية والشريط الساحلي للبلاد والترتيب الخاصة بالمحافظة على الفضاءات الهشة والمستهدفة وتثمينها ومن بين الوثائق والاعمال التي يتضمنها المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل ما يلي⁴:

- دراسات عن الوضعية الراهنة للمناطق الساحلية ذات الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئة والقانونية والمؤسسية.
- دراسة وتلخيص عن الوسائل القانونية والمؤسسية الحالية والمجتمع احداثها مستقبلا تشخيص الرهانات والتحديات التي يواجهها الساحل حسب مستويات وثائق التهيئة الاقليم وحركة التعمير.

4- المخطط التوجيهي للمياه (SDA):

ينص المخطط التوجيهي للمياه حسب ما ورد في نص المادة⁵ 25 من القانون رقم 20/1 المتعلق بالتهيئة الاقليم وتنمية المستدامة فإنه يعمل على تطوير البنى التحتية الخاصة بحشد

¹ _ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 114/9 يحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ

² _ حميد محيد، المرجع السابق، ص 303

³ _ المادة 7 من القانون 20/1 المتعلق بتهيئة الاقليم وتنمية المستدامة

⁴ _ نصر الدين، هنوني الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2013م،

ص336

⁵ _ المادة 25 من القانون 20/1 ، المرجع نفسه، ص24

الموارد المائية السطحية والباطنية وكذلك توزيع هذه الموارد بين المناطق طبقاً للخيارات الوطنية في مجال شغل الاقليم وتطويره، كما شجع المخطط التوجيهي للمياه تامين المورد المائي والاقتصادي فيه واستعماله العقلاني وتطوير الموارد المائية غير التقليدية المستمدة من رسكلة المياه القذرة ومن تحلية مياه البحر واستعمالها.

5-مخطط حماية المواقع الاثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها:

نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 323/3 المؤرخ في 2003/10/5 المتضمن كفيات إعداد مخطط حماية المواقع الاثرية واستصلاحها يحدد القواعد والارتقاقات المطبقة على الموقع الاثري والمنطقة المحمية التابعة لها في إطار احترام أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

واضافت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 323/3¹ المذكور اعلاه، بأنه عندما تكون المنطقة المحمية التابعة للموقع الاثري مشمولة على المخطط تشغل الاراضي يجب ان يحترم هذا الاخير التعليمات التي يملها عليه مخطط حماية المواقع الاثرية واستصلاحها بالنسبة لهذه المنطقة.

6- المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة:

بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 324²/3 المؤرخ في 2003/10/5 المتضمن كفيات احترام الاحكام المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، بالنسبة المجموعات العقارية الحضارية او الريفية المنشأة في شكل قطاعات محفوظة، القواعد العامة وارتقاقات استخدام الارض التي يجب ان تتضمن

¹ المادة 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 323/3 المؤرخ في 2003/10/5 المتضمن كفيات إعداد مخطط حماية المواقع الاثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها ج.ر العدد 60 المؤرخة في 2003/10/8، ص 14

² المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 324/3 المؤرخ في 2003/10/5 المتضمن كفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة ج.ر العدد 60 المؤرخة في 2003/10/8 المعدل والمتمم ص 18

الإشارة إلى العقارات التي لا تكون محل هدم أو تعديل أو التي فرض عليها الهدم أو التعديل كما يحدد الشروط المعمارية التي يتم على أساسها المحافظة على العقارات والاطر الحضري ينص المخطط الدائم واستصلاح القطاعات المحفوظة على الإجراءات خاصة للحماية لاسيما المتعلق بالممتلكات الثقافية العقارية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي أو في انتظار التصنيف أو المصنفة والموجودة داخل القطاع المحفوظ.

7- المخطط تسيير المجالات المحمية:

بموجب المواد 34 و 35 و 36 من القانون رقم 11/2¹ المؤرخ في 17/2/2011م المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة لأنه يعود تسيير المجالات المحمية للمؤسسة التي انشأت بمبادرة من السلطة التي قامت بإجراء تصنيف المجال المحمي المعني وفقا لكيفيات المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بها كما ينشأ لكل مجال محمي مخطط توجيهي يحدد التوجيهات والاهداف المنتظرة على المدى البعيد وتحدد كيفيات إعداد المخطط التوجيهي والموافقة عليه ومرجعياته عن طريق التنظيم كما ينشأ مخطط تسيير يحدد توجيهات حماية المجال المحلي وتنميته المستدامة، كما يحدد الوسائل اللازمة لتنفيذه.

الفرع الثاني: الحماية القضائية للعقار السياحي.

سنعالج من خلال هذا الفرع الضبط القضائي كوسيلة ردية حماية اقرها المشرع الجزائري لحماية مكونات العقار السياحي (أولا) وإلى العقوبات المترتبة على الافعال المرتكبة على العقار السياحي (ثانيا).

¹ _ الموارد 34 و 35 و 36 من القانون رقم 11/2 المؤرخة في 17/02/2011 م المتعلق بالمجالات المحمية في إطار

أولاً: الضبط القانوني الخاص بالعقار السياحي:

بناءً على النصوص القانونية المتعلقة بالضبط القضائي في مجال العقار السياحي والذي يتمثل في ضبط المخلفات بعد وقوعها، والبحث عن مرتكبيها وفرض عقوبات عليهم، فمن خلال هذا سنتطرق إلى المخالفات الماسة بالعقار السياحي والأجهزة المكلفة بالبحث عنها.

1- المخالفات الماسة بالعقار السياحي:

بمقتضى ما جاء في النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي، نتمكن من احصاء بعض المخالفات التي تقع على العقار السياحي والواردة في المادتين 30 و31 من القانون 3/3 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والموقع السياحية¹ والمادة 48 من القانون 1/90 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة²، والمادة 94 من القانون 4/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي وتتمثل في ما يلي³:

- الشغل اللامشروع للأراضي والبناءات غير مرخصة قانونية.
- عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط.
- عدم استعمال مناطق التوسيع السياحي والمواقع السياحية طبقاً لطابعها.
- عدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة رفض تزويد الاعوان المذكورين في المادة 33 من القانون 3/3 المذكور اعلاه بالمعلومات او منعهم من القيام بالرقابة او اجراء التحريات المنصوص عليها في هذا القانون ونصوصه التطبيقية.

¹ المادتين 30 و31 من القانون رقم 3/3 المؤرخ في 17/2/2003م يتعلق بالمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتم ج.ر العدد 11 المؤرخة في 19/2/2003م

² المادة 48 من القانون رقم 1/99 المؤرخ في 6/1/1999م يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة ج.ر العدد 2 المؤرخ في 10/01/1999م، ص17

³ مادة 94 من القانون رقم 4/98 المؤرخ في 5/6/1999م يتعلق بحماية التراث الثقافي ج.ر العدد 44 المؤرخ في 17/6/1998م، ص 4

- التصريحات الكاذبة عن تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث او بالشراء او منح الرخص تحويل العقار السياحي او المرافق المبنية طبقا لمخطط التهيئة السياحية عن طبيعتها السياحية.
- مخالفة المؤسسات الفندقية لقواعد البناء والتهيئة.
- اجراء الأبحاث الاثرية دون ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة.
- عدم التصريح بالمكتشفات الفجائية.
- عدم التصريح بالأشياء المكتشفة أثناء الأبحاث الاثرية المرخص بها وعدم تسليمها الدولة.

2- لأجهزة المكلفة بالبحث عن المخالفات الماسة بالعقار السياحي:

بموجب نص المادة 33 من القانون رقم 3/3 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والتي توصل فيها لبحث ومعاينة المخالفات لإحكام هذا القانون اعوان وضباط ومفتشين كل من:

- ضباط واعوان الشرطة القضائية.
- مفتشي السياحة.
- مفتشي التعمير.
- مفتشي البيئة.

بالإضافة إلى نص المادة 34 من نفس القانون التي نصت على أنه من اجل اداء مهام مفتشي السياحيين المذكورين في المادة 33 ان يؤدوا امام الجهة القضائية المختصة إقليميا القسم الاتي: "اقسم بالله العلي العظيم ان اقوم بعلمي على اكمل وجه وان أؤدي مهامي بأمانة

وصدق ونزاهة وان اکتتم سرها واتعد باحترام أخلاقيتها والتزم في كل الاحوال بالواجبات التي تفرضها علي".¹

ويترتب على معاينة المخالفة حسب المادة 35 من القانون 3/3 المذكور سابقا اعداد محضر يسرد فيه العون المعاین ومرتكب المؤهل قانونا الوقائع التي عاينها والتصريحات التي تلقاها حيث يوقع هذا المحضر كل من العون المعاین ومرتكب المخالفة، وفي حالة رفض هذا الاخير التوقيع يبقى هذا المحضر ذا حجية الى غاية إثبات العكس ثم يريل المحضر حسب الحالة الى التالي المختص او الجهة القضائية المختصة خلال مدة لا تتعد 15 يوما ابتداء من يوم اجراء المعاينة.

ثانيا: العقوبات المترتبة على الافعال المرتكبة على العقار السياحي.

تشمل العقوبات المترتبة على الافعال المرتكبة على العقار السياحي العقوبات الادارية والمدنية والجزائية وهو ما سنتطرق اليه:

1- العقوبات الادارية المقررة لحماية العقار السياحي:

اقر المشروع الجزائري مجموعة من الإجراءات الادارية لكل فعل يؤدي الى المساس بمكونات العقار السياحي تتراوح العقوبات ما بين الانذار والغلق والسحب المؤقت والنهائي ورفض تجديد الرخص والاعتماد بالنسبة للوكالات السياحية²، ومن خلال المادة 72 من القانون رقم 1/99 المؤرخ في 1/6/1999م المحددة لقواعد المتعلقة بالفندقة اقر بعض العقوبات تتمثل في الانذار او التخفيض من الرتبة او السحب المؤقت او النهائي للرخصة، حيث تصدر هذه العقوبات وتبلغ الى المؤسسات الفندقية من طرف السلطة المكلفة بالسياحة التي شملت

¹ المادتين 33 و35 من قانون 3/3 السابق الذكر، ص 18

² فتية اسماعيل، النظام القانوني للعقار السياحي، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر اكايمي، كلية الحقوق 2018_2019 م، ص95

الرخصة، بالنسبة الانذار المذكور فحسب المادة 73 من القانون رقم 1/99 المذكور اعلاه، فيكون في حالة عدم الوفاء بالالتزامات المهنية او صدور حكم قضائي بسبب عدم تنفيذ الجزائي وغير المبرر للالتزامات التعاقدية تجاه الزبائن اما بالنسبة للتخفيض من الرتبة فحسب المادة 74 من نفس القانون فيكون عند عدم تطابق اوصاف المؤسسة الفندقية مع ما تستلزمه الرتبة فحسب المادة 74 التي صنفت فيها المؤسسة الفندقية اما بالنسبة للسحب المؤقت فحسب المادة 75 من نفس القانون فيكون لمدة لا تفوق ستة اشهر ويكون بعد انذره واذا لم تتوفر الشروط المنصوص عليها لتسليم الرخصة واذا لم يحترم المخالف العراق المهنة ويمكن ان يكون السحب المؤقت مصحوب بشروط او يتمثل لها الفندقية.¹

اما اذا لم يتمثل الفندقية لهذه الشروط المحددة عند السحب المؤقت او عند العودة للمخلفات او الخطأ او التقصير او الحكم عليه بالإفلاس او حالة الغش الجبائي او حالة صدور حكم قضائي بسبب عدم التنفيذ الكلي اتجاه الزبائن او الشركاء، فيتم السحب النهائي للرخصة وهو ما تضمنته المادة 77 من القانون رقم 1/99 المذكور أعلاه.²

2- العقوبات المدنية المقررة لحماية العقار السياحي:

تنتج العقوبات المدنية نتيجة اخلال المستفيد لإلتزامه حسب المادة 27 من القانون 3/3 من قطعة ارض مخصصة لإقامة مشروعه الاستثماري السياحي دخل مناطق التوسيع السياحي عن طريق الاقتناء لدى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة او عن طريق الامتياز من المؤسسة العمومية المختصة بالبدء في انجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط وفي حالة أخلال المستفيد بهذا الإلتزام يمكن في هذه الحالة فسخ عقد البيع او سحب الامتياز.³

¹ _ المواد 72،73،74،75 من القانون 1/99

² _ المادة 77 من القانون رقم 1/99 السابق الذكر، ص10

³ _ المادة 27 من الامر 3/3 السابق الذكر ص17

ونصت المادة 12 من الامر 4/8 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة الدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية المعدل والمتمم اذا يترتب على المستفيد من الامتياز على الاخلال بالامتيازات التي يضمنها دفتر الشروط اتخاذ إجراءات من أجل اسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير املاك الدولة المختص إقليميا.¹

3- العقوبات الجزائية المقررة لحماية العقار السياحي:

نجد في نص المادة 93 من القانون رقم 4/98 المتعلق بحماية التراث نجد أنه يعاقب كل من يعرقل عمل الاعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية او يجعلها في وضع يتعذر عليهم فيه اداء مهامهم وفق لقانون العقوبات.²

وفي القانون رقم 3/3 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية في المادة 45 منه، نجد أنه اقر عقوبات جزائية لحماية العقار السياحي حيث يعاقب بالحبس من ستة اشهر الى سنتين 2 وغرامة مالية تتراوح ما بين مائتي الف دينا 200.000 دج الى مليون دينار 1000.000 دج او بإحدى هاتين العقوبتين وفي حال العودة تتضاعف العقوبة.³

واقر المشروع الجزائري عقوبات جزائية في كل تشريع له صلة بمكونات العقار السياحي كالقانون رقم 2/11 المتعلق بحماية المجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة في المادة 41 منه،⁴ بالإضافة إلى قانون رقم 15/8 يحدد قانون مطابقة المباني واتمام انجازها المعدل والمتمم في المادتين 17/16 فقد اقر المشروع عقوبات جزائية تتمثل في الهدم بعد المعاينة الاعوان المؤهلين قانون البنائيات المتواجدة بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في

¹ _ المادة 12 من الامر 4/8 السابق الذكر ص5

² _ المادة 93 من الامر 4/8 السابق الذكر، ص 18

³ _ المادة 46 من القانون رقم 3/3 المذكور سابق ص19

⁴ _ المادة 41 من القانون 1/11

التشريع المتعلق بمناطق المعالم التاريخية والاثرية ومناطق التوسيع والمواقع السياحية ويحرر محضر وتباشر عملية الهدم على هاتف المخالف.¹

¹ _ الموارد 17/16 من القانون رقم 15/8 المؤرخ في 20 جويلية 2008م يحدد قواعد مطابقة المباني واتمام انجازها، المعدل والمتمم، ج.ر العدد 44 المؤرخ في 3/8/2007م، ص 22

المطلب الثاني: المنازعات الواقعة على العقار السياحي.

التطرق الى المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي يتم الاشارة الى ان هذه المنازعات يرتبط نشوبها بطرق اكتساب هذا العقار من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وهذا لا يرتبط بالاكتساب هذا العقار من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.

وبهذا لا يرتبط بالاكتساب فقط بل يتعدى الى عملية الانتفاع بهذا العقار.

ولدراسة هذه المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي سوف نستند الى تحديد المنازعات المتعلقة به امام القضاء.

ولتحديد طبيعة العقار السياحي وملكيته دور كبير في تبيان الاختصاص القضائي الذي يوجب الفصل في المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي.

الفرع الاول: تحديد المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي امام القضاء.

تشمل المنازعات المتعلقة باكتساب العقار السياحي والمنازعات الناتجة عن ارتكاب مخالفات على العقار السياحي والمنازعات الناجمة والتي سوف نتطرق إليها فيما يلي:

1- المنازعات المتعلقة باكتساب العقار السياحي:

هذا النوع من المنازعات يستند على الاملاك التي تكون مملوكة للخواص ذات الطابع السياحي.

ولاكتساب العقار السياحي تعد الشفعة سبب من اسباب الملكية والتي تعتبر وسيلة من وسائل القانون العام مما يؤدي الى خلق منازعات، كنت ان هذا الحال يرتبط بأمالك الخواص ذات الطابع السياحي، وللوكالة الوطنية للتنمية الحق في ممارسة الشفعة على العقارات المتواجدة داخل منطقة التوسيع السياحي، ولا يتم ممارستها الا بعد تهيئة المناطق ويتم اعلام المالك برغبة الوكالة الوطنية في اقتناء العقار وفي حالة رفض مالك العقار يطبق حكم المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 385/6 المؤرخ في 28 اكتوبر 2006 م الذي يحدد كيفية ممارسة

الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة داخل مناطق التوسع العقاري¹ والتي نصت على أن في حالة غياب انفاق الاراضي مع المالك تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفاعة.

وفي حالة ما إذا تم موافقة المالك على بيع عقاره للوكالة الوطنية لتنمية السياحة وديا وبالتراضي، للوكالة ان تقوم باقتناء هذا العقار عن طريق الشفعة الادارية التي تطبق دون موافقة مالك العقار.

وكما نصت المادة 22 من القانون رقم 3/3 المتعلق بالمواقع السياحية ومناطق التوسيع السياحي على أنه "عندما يقضي اللجوء الى كل الوسائل الاخرى الى نتيجة سلبية يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة اقتناء هذه الاراضي وفقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول المتعلقين بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية"².

فمن خلال ما اكدته المادة 22 فالنزعات التي تحصل على حق الشفعة الادارية لكون اجراء نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ايضا نزاع يتعلق بالعقار السياحي ومن خلال ذلك فإن الوكالة الوطنية للتنمية ان لم تكن باستطاعتها اقتناء العقار عن طريق اتفاق ودي ففي هذه الحال يكون للوزير المكلف بالسياحة ان يبدأ بالإجراءات نزع الملكية من اجل النفع العام.

2- المنازعات الناتجة عن ارتكاب مخالفات على العقار:

وكما هو الحال فسير التحقيق في المخالفات التي ترتكب على العقار السياحي من طرف احد الاعوان المؤهلين قانونيا فيقومون في حالة وجود مخلفات وعقوبات تتراوح بين العقوبات الادارية والعقوبات الجزئية فإنهم يحررون محضرا

¹ _ المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 385/6 المؤرخ في 5 شوال 1427 هـ الموافق ل 28 اكتوبر 2006 م الذي يحدد كيفيات

ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع العقاري

² _ المادة 22 من القانون 3/3 سابق الذكر

وفي حالة وجود مخلفات يتم اللجوء الى القضاء ومثال ذلك ما نصت عليه احكام المواد من 45 الى 49¹ من القانون رقم 3/3 سابق الذكر

3- المنازعات الناجمة عن استعمال واستغلال العقار السياحي:

بطبيعة الحال فإن استعمال واستغلال العقار السياحي بكافة مكوناته فإنه يخلق نزاعات عن سوء التفسير او عدم احترام المستثمرين للالتزامات المنصوص عليها في دفا تر الشروط.

كالمنازعات الناشئة عن إبرام العقد او فسخه او تنفيذه او غيرها من المسائل التي يمكن أن تثار أثناء تسيير العقار السياحي.²

الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في حل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي.

يتدخل القضاء في كل حالة تطرح عليه نزاع الذي يكون متعلق بتحديد مسؤولية الإدارة، كما يتدخل في تقدير مدى مشروعية تصرفات الإدارة او المستفيد في المجال التنفيذ العقود الصادرة من الإدارة.

ويعد الاختصاص في مجال المنازعات القضائية التي تتعلق بالعقار السياحي من الأمور الهامة التي يجب الفصل فيها من اجل تحديد الجهات القضائية المؤسسة عن للفصل في المنازعة سواء كان قضاء إداري او قضاء عادي.

ومن أجل تحديد الاختصاص القضائي يجيب الاخذ بالمعايير الآتية:

- محل النزاع فيما يتعلق بالأماكن الوطنية العامة والخاصة.
- طبيعة التصرفات فيما يتعلق اذا كان العقد اداري او عقد مدني دون اهمال المعيار الموضوعي الذي يرتبط بوجود احد أطراف من الاشخاص الادارية العمومية.

¹ _ المادة 44 الى 90 من القانون رقم 3/3 سابق الذكر

² _ امر يحيايوي، منازعات املاك الدولة، دار هومة، الجزائر، ط4، 2008م، ص 55

_ اما بالنسبة لمسألة الاختصاص الاقليمي لا تطرح اي اشكاليات طالما ان الجهة القضائية التي تخص في الفصل في المنازعات هي الجهة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل المنازعة سواء كانت جهة قضائية إدارية او إدارية.

وهذا ما جاء به حكم المادة 40 الفقرة الاولى من القانون رقم 9/8 المؤرخ في 25/2/2008م الذي يتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية الذي جاء نصها في "المواد المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالفقرات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الاشغال.¹

من خلال هذا الفرع سوف نتطرق الى طرح اختصاص كل من القضاء العادي والقضاء الإداري:

1-منازعات السياحي الخاضعة للقضاء الاداري:

فبحسب ما رأينا فيما يخص العقار السياحي فإن كل النزاعات تخضع مبدئياً للقضاء الاداري الا ما استثنى منها بنص قانوني خاص

وتنص المادة 800 من القانون 9/8 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية "على ان المحاكم من جهات الولاية العامة في المنازعات الادارية تختص بالفصل في اول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة او الولاية او البلدية او إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الادارية طرف فيها"².

وعليه فإن المنازعات التي تتعلق بالعقار السياحي الذي يدخل ضمن الاملاك الوطنية العمومية تخضع للقضاء الاداري ويطبق عليها القانون العام اما بالنسبة للمنازعات التي تدخل

¹ _ الفقرة الاولى من المادة 40 من القانون رقم 9/8 المؤرخ في 25/2/2008م المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية

ج.ر والعدد 21 المؤرخة في 23/4/2004م، ص 7

² _المادة 800من القانون 9/8 المؤرخ في 25/2/2008 م، سابق ذكر

ضمن الاملاك الوطنية الخاصة فجزء منها يختص به القضاء الاداري والاخر يختص به القضاء العادي.

وفي كل الحالات يطبق القاضي القواعد التي تطبق على الاملاك الخاصة لأنها تخضع لإحكام مزدوجة.

اما بالنسبة للمنازعات التي قد تنشأ عند استغلال واستعمال العقار السياحي فإن الاختصاص فيها يعود الى القاضي الإداري.

ومن اغلب النزاعات التي يختص فيها القاضي الادارية نجد دعاوي الإلغاء وهذا في حالة صدور قرار إداري يرفض منح رخصة البناء.

2- منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء العادي:

فبمأن العقار السياحي يعد حقا من حقوق الملكية التي يكتسبها الخواص فإن المنازعات التي تنشأ والتي تكون فيها الوكالة الوطنية لتنمية السياحية فتكون من اختصاص القضاء العادي.

وطبقا لما جاء في المادة¹ 512 من القانون رقم 9/8 فأورد وخص ببعض انواع القضايا التي تتناولتها المحاكم.

وطبقا لنص المادة 2/1 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المتضمن لإنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الاساسي والتي ورد فيها تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير².

¹ المادة 512 من القانون رقم 9/8 المؤرخ في 2008/2/25 م المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

² المادة رقم 2/1 من المرسوم 4 التنفيذي رقم 70/98 مرجع سابق

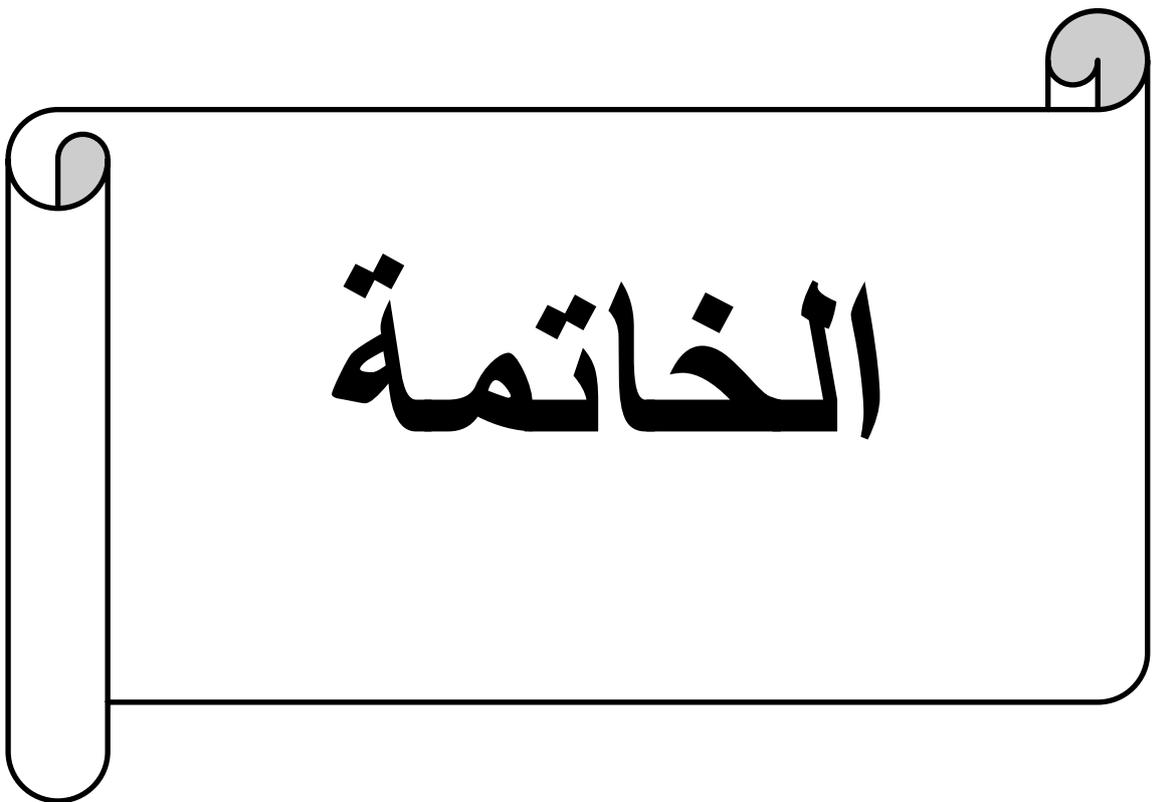
ملخص الفصل الثاني:

حظى العقار السياحي بأهمية عالية في تطوير السياحة وانهاش الاقتصاد الوطني وتسير واستقرار المستثمرين وذلك من اجل تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، كما انه حاز على اهتمام كبير من طرف المشروع الجزائري وذلك من خلال تنظيمه ووضعها في العديد من النصوص القانونية وذلك ما اورد في القانون رقم 3/3 احكاما ونصوص مختصة بالعقار السياحي من اجل تفعيل دوره في الاستثمار عن طريق سن اجراءات جديدة لتحديد مناطق التوسع وكذلك احكام لتسييرها وتهيئتها.

وذلك بإعداد مخطط التهيئة السياحية وصدور المرسوم المحدد لها ثم تطرقنا الى:

-الاليات القانونية لحماية العقار السياحي والمخلفات الواقعة عليه وذلك من خلال تبيان الوسائل القانونية والحماية الادارية والحماية القضائية

ونظرا للمنافع والاهمية البالغة التي يحظاها ويحوزها العقار السياحي في مجال الاستثمار فمن الضروري حمايته للحفاظ عليه، وقد تكون الحماية قضائية وضبط المخالفات والبحث عن مرتكبيها ولقد اسند المشروع لتلك المخالفات عقوبات إدارية ومدنية وجزائية، وعند وقوع منازعات عن تلك المخالفات يرجع الاختصاص الى القضاء الادري او العادي فعلى القاضي ان يأخذ بالمعايير كحل النزاع.



نتيجة القول ان العقار السياحي مورد هام للاقتصاد الوطني والذي يمثل عصب كل استثمار فهو عقار تستند عليه الدولة لتحقيق نموها الاقتصادي وهو ثروة لا يستهان بها من الناحية الاقتصادية والاجتماعية كما انها بديل الثروة البترولية، فالجزائر تصنف من اكثر الدول الغنية بالموارد الطبيعية والمناظر الساحرة والمعالم الاثرية وشواطئ وغابات وسلاسل جبلية والتي من خلالها يمكن أن تصنف الجزائر في المستقبل وتؤهّلها من ان تكون اكثر من دولة سياحية افريقيا

ومن خلال دراستنا للعقار السياحي والذي يتميز عن غيره من العقارات بالخصائص ومكونات واهميته والذي يعتبر من خلالها عامل اساسي لجلب الاستثمار الذي يرتبط في تحقيق التنمية المستدامة التي تؤثر على الاقتصاد الوطني ولقد اهتم المشروع الجزائري بهذا المجال واصدر عدة نصوص قانونية التي تهتم بتحديد مفاهيم العقار السياحي مع تعداد مكوناته واعداد أسس لحماية العقار السياحي

المشروع الجزائري لم يعطي تعريفا للعقار إلى أنه خلاف ذلك سند مكوناته وخصائصه فالعقار السياحي يعد ميزة من مميزات العقار الاقتصادي المؤهل للاستثمار، كما انه نص على عدة أليات لاستعماله واستغلاله كإعادة بيعه او تأجيره او منحه عن طريق أسلوب الامتياز الغير قابل للتحويل الى التنازل والذي يعتبر هذا الإجراء اكثر حماية للعقار السياحي كما انه يعتبر العقار السياحي عقارا اساسيا في تحديد وانعاش الاقتصاد الوطني وموردا يساعد في جذب واستقرار المستثمرين، الا انه لا يزال تسده عراقيل عديدة وكثيرة التي تشكل عليه عوائق امام المستثمرين الوطنيين والأجانب لتحديد مشاريعهم، فهو عقار يتطلب موارد وعوامل مالية كبيرة، كما ان هذا العقار السياحي لا يحظى بحماية كافية ولا يستغل احسن حال، ولهذا السبب عجز المشروع في تحديد وتجسيد قواعد قانونية كاملة ومتكاملة.

ومن أجل جعل هذه القواعد القانونية للعقار السياحي اكثر تكاملا وفعالية يتم اقتراح بعض التوصيات لعلها تجدي نفعاً للعقار السياحي نذكر منها:

- تجسيد استغلال العقار السياحي في إطار التنمية المستدامة كوسيلة للحماية.
 - تجديد الآليات القانونية لحماية العقار السياحي من كل الانتهاكات التي يتعرض لها.
 - توسيع صلاحيات واختصاصات المؤسسات المتدخلة في تسيير العقار السياحي لتصبح أكثر فعالية النهوض بقطاع السياحة المتمركزة على هذا العقار.
 - إدراك العقار السياحي ضمن الاصناف القانونية للعقار الواردة في المادة 23 من القانون رقم 25/90 المعدل والمتمم.
 - حماية العقار السياحي من كل الاعتداءات التي يمكن أن يتعرض لها.
 - انشاء جمعيات تعمل على تحسين ونشر الوعي السياحي والثقافة القانونية لدى الأفراد.
 - إدماج الأنشطة السياحية في أدوات تهيئة الاقليم والتعمير.
 - سهر المؤسسات المتدخلة في تنظيم وحماية العقار السياحي على التطبيق الكلي للنصوص المتعلقة بحماية العقار السياحي والعمل على تجسيد الاتصال وتنسيق المهام والصلاحيات في مجال تنظيم وتسيير العقار السياحي والمحافظة عليه بين الهيئات المركزية والفعالة على المستوى المحلي.
- إضافة الى هذا لا يعني أن العقار السياحي ليس عنصر هاماً فهو عنصر اساسي وحيوي في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية كما تتعدد الطبيعية القانونية للعقار السياحي بين الملاك الوطنية العامة والخاصة والخواص مما يجعله يتميز بمجموعة من الخصائص والمميزات وتحقيق المنفعة العامة.



قائمة المصادر والمراجع

النصوص القانونية

1. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990م، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ج.ر العدد 52 المؤرخة في 06/12/1990م.
2. القانون 30/90 المؤرخ في 02/12/1990م، المتضمن قانون الأملاح الوطنية المعدل والمتمم، ج.ر العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990م.
3. القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998م، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر العدد 44، المؤرخة في 17/06/1998م.
4. القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06/01/1999م، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ر العدد 032 المؤرخة في 10/01/1999م.
5. القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12/12/2001م، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج.ر العدد 77 المؤرخة 15/12/2001م.
6. القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17/02/2003م، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج.ر العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003م.
7. القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003م، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ج.ر العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003م.
8. القانون رقم 02/11 المؤرخ في 17/02/2011م، المتعلقة بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ج.ر العدد 13 المؤرخة في 28/02/2011م.
9. القانون رقم 99/01 المؤرخ في 06/01/1999م، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ر العدد المؤرخة في 10/01/1999م.
10. القانون رقم 03/02 المؤرخ في 17/02/2003م، يحدد القواعد العامة للاستعمال واستغلال السياحيين الشواطئ.
11. القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002م، المتعلق بحماية السحل وتنميته.
12. القانون رقم 91/11 المتعلق بنزع الملكية لتنمية العامة.

13. القانون رقم 16/01 المؤرخ في 06/03/2016م، عرف نوع التكريس والرقى بالحقوق والحريات العامة، الجريدة الرسمية، العدد 14 الصادرة بتاريخ 07/03/2016 م.
14. القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 م، والمتضمن التوجيه العقاري.
15. القانون رقم 08/09 المؤرخ في 25/02/2008 م، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر العدد 21 المؤرخ في 23/04/2008 م.

الأوامر:

1. الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 02/09/1975م، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر العدد 78 المؤرخة في 03/09/1957 م.
2. الأمر رقم 08/04 المؤرخ في 01/09/2008 م، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، ج.ر العدد 49، المؤرخة في 03/09/2008 م.
3. الأمر رقم 01/03 المؤرخ في 20/08/2001 م، يتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، ج.ر العدد 47 المؤرخة في 22/08/2001 م.
4. الأمر رقم 66/62 المؤرخ في 26/03/1960م المتضمن المناطق والأماكن السياحية.

المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 98/70 المؤرخ في 21/02/1998 م، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج.ر العدد 11 المؤرخة في 01/03/1998 م.
2. المرسوم التنفيذي رقم 114/09 المؤرخ في 07/04/2009 م، يحدد شروط اعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفيات تنفيذه، ج.ر العدد 21 المؤرخة في 08/04/2009 م.

3. المرسوم التنفيذي رقم 323/03 المؤرخ في 05/10/2003 م، المتضمن كفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، ج.ر العدد 60 المؤرخة في 08/10/2003 م المعدل والمتمم.
4. المرسوم التنفيذي رقم 324/03 المؤرخ في 05/10/2003 م، المتضمن كفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، ج.ر العدد 60 المؤرخة في 08/10/2003 م المعدل والمتمم.
5. المرسوم رقم 232/88 المؤرخ في 05/11/1988 م، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ج.ر العدد 51 المؤرخة في 14/12/1988 م المعدل والمتمم.
6. المرسوم التنفيذي 16/01 المؤرخ في 03/01/2016 معدل ملحق بالمرسوم رقم 232/88 المؤرخ في 05/11/1988، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ج.ر العدد 01 المؤرخة في 06/01/2016 م.
7. المرسوم التنفيذي رقم 158/19 المؤرخ في 30/04/2019 م، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكفيات استغلالها وتصنيفها.
8. المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في 19/02/2007 م، الذي يحدد شروط وكفيات منح استعمال واستغلال المياه الحموية
9. المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 28/05/2006 م، يحدد كفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة داخل مناطق التوسع
10. المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المؤرخ في 27/04/1993 م، الذي يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27/04/1991 م.
11. المرسوم التنفيذي رقم 131/10 المؤرخ في 29/04/2010 م، المتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها المادة 01 منه.

دفتـر الشـروط:

1. دفتـر الشـروط لتبـعات الخـدمـة العـومـية للوكـالـة الوـطـنـية لـتـنـمـية السـياحـة المـلـحـق بـالمـرسـوم 98/70 المـؤرخ فـي 21/02/1998م، المـتـضـمـن إنـشـاء الوـكـالـة الوـطـنـية لـتـنـمـية السـياحـة وتـحـديـد قـانـونـها الأـسـاسـي، جـر. العـدـد 01، المـؤرخـة فـي 01/03/1998م.

المـراجـع:

الـكـتب العـامـة:

1. أحمد ماهر، عبد السلام أبو قحف، تنظيم وإدارة المنشآت السياحية والفندقية، ط2، المكتب العربي الحديث.
2. أـمـر يـحـياوي، مـنازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر ط4، 2008م.
3. الخـصـاونـة مـحمـد شـيـب و د. زيـاد مـحمـد المـشـاقـبة، التـنـمـية السـياحـية المـستـدامـة، عـمـان الأـردن، دار جـليـس الزـمـان، 2011 م.
4. سـليـمان مـحمـد الطـماوي.
5. طـائـي عـبـد الـالـه، حـمـيد النـبـي، تـخـطـيـط، ط1.
6. عـمر حـمـدي بـاشـا، حـمـاية المـلكـية العـقـاريـة الخـاصـة، ط 7، دار هومة للـجـزائر، 2001 م.
7. عـمر حـمـدي بـاشـا، نـقل المـلكـية العـقـاريـة فـي ضـوء آخـر التـعـديـلات وأـحـدث الأـحـكام ط2، دار صـومـة الجـزائر 2010 م.
8. فـؤاد العـطار، القـانـون الـاداري، دار النـهـضة العـربـية القـاهـرة.

أطروحات الدكتوراه والرسائل العلمية:

أ- أطروحات الدكتوراه:

1. خالد كواش، أهمية السياح في ظل التحولات الاقتصادية (حالة الجزائر) أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جمعية الجزائر 2004/2003م.
2. راضية عباس، النظام القانوني لتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون تخصص قانون العام كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2015/2014 م.
3. هنوني نصر الدين، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة 2011/2010 م.

ب رسائل الماجستير:

1. إلياس عياش، الخدمات السياحية والفندقية والتنمية الحضارية في جيجل، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة قسنطينة 2009/2008 م.
2. امال مشتي، العقار كألية، محفزة الاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، جانفي 2010 م.
3. حميد بوعموشة، دور القطاع السياحي في تمويل الاقتصاد الوطني لتحقيق التنمية المستدامة، مذكرة ماجستير في علوم الاقتصادية، جامعة سطيف 2012/2011 م
4. فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائري مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة 2011/2010 م.

ماستر:

1. إلياس خمار، التدخل في إطار المشروع الحضري على مخطط شغل الاراضي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في التقنيات الحضرية، جامعة عربي بن مهدي ام البواقي، 2017/2018 م.
2. دحو فاطمة الزهراء، أهمية الاتصال السياحي في التنمية السياحية المحلية ، مذكرة ماستر في اتصال السياحي ، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم كلية العلوم الاجتماعية قسم العلوم الإنسانية، شعبة علوم الاعلام والاتصال، 2018/2017م.
3. فتيحة بإسماعيل، النظام القانوني للعقار السياحي، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون العام الاقتصادي، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2018/2019 م.
4. كاميليا فنطون، نجوى أو كسل الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي 2021/2020 م.
5. كريمة العبقاري وسيلة خرف الله، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم "أداة لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الاقليمية، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان مسرة، بجاية السنة الجامعية 2013/2012م.
6. مريم لمواشي، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة العربي تبسي، تبسة، الجزائر، 2020/2021 م.
7. منى حبش النظام القانوني والمؤسسات للعقار السياحي للجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس بالمدينة 2013/2012م.

المجالات والمقالات:

1. أيمن عبد المنعم، التهيئة السياحية في تحقيق التنمية المحلية المستدامة بمحافظة سوهاج، 14/05/2018 م.
2. بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي أداة التهيئة والتعمير المجلة الأكاديمية للبحث القانوني.
3. جلول بن سيدرة العقار السياحي في الجزائر مفهومه ومراده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المحلية الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيات الجزائر، العدد الأول، يونيو 2016 م.
4. حضري فيصل، يعين وهيبة، التنمية السياحية في الجزائر، مجلة علوم الإنسان والمجتمع، عدد 10، جامعة تلمسان، الجزائر، جوان، 2014 م.
5. حميد محديد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد الدراسات القانونية الاقتصادية، المركز الجامعي تامنغست، الجزائر العدد 5، 2018 م.
6. خليفي محمد، النظام القانوني للاستثمار في العقار السياحي بالجزائر، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد 04، المركز الجامعي النعامة الجزائر، جوان 2016 م.
7. زينب توفيق، السيد عليوة، تقييم أثر النشاط السياحي في مصدر، مجلة البحوث الاقتصادية العربية عدد. 2004/65
8. عايدة مصطوفي، التنظيم القانوني للعقار السياحي بالجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية السياسية، العدد 06، جامعة علي لونسي، البليدة الجزائر 2014 م.
9. عبدلي سهام، ملخص الأملاك الوطنية، كلية الحقوق، قسم القانون العام، السنة الثالثة جامعة منتري، قسنطينة 01، السنة الجامعية 2014/2015 م.
10. فارح دلال، قجاية حليلة دور التهيئة السياحية في تحقيق التنمية، دراسة حالة ولايتي قالمة بومرداس 2017 م.

11. مجلة من أجل الانبعاث الاقتصادي
12. نقار مختار، عبد النبي مصطفى، طرق اكتساب العقار السياحي.
13. هبة شريف، الاتفاق الودي كألية من أليات اقتناء العقار السياحي مجلة الاجتهاد في دراسات القانونية والاقتصادية، المجلة رقم 08 العدد 04 جامعة لونسي علي، البلدية، 02، 2019م.
14. ياسمين العمري، توفير دمج العقار السياحي في مجال الاستثمار بين الأليات القانونية والواقع المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد 03 جامعة المدية، الجزائر جوان 2017م.

محاضرات:

1. سهام عبدلي، ملخص دروس الأملاك الوطنية في مقياس العقار الصناعي كلية الحقوق، جامعة قسنطينة.

ملتقيات ومدخلات:

1. سعيد بريش، حايمة شابي دور التنويع اقتصادي من خلال الصناعة السياحية ملتقى استراتيجية الحكومة في القضاء على البطالة وتحقيق التنمية وتحقيق التنمية المستدامة 16/15 نوفمبر 2011م.
2. عيس مرارقة التنمية المستدامة للسياحة في الجزائر، الملتقى الدولي حول اقتصاديات السياحة ودورها في التنمية المستدامة جامعة حاج لخضر باتنة 2010/2009 م.
3. محمد عبد الصمد رزاز، التهيئة السياحية وأثرها على التنمية المحلية، يوم دراسي حول التهيئة للسياحة ودورها في التنمية المحلية بدار الثقافة محمد بوضياف برج بوعريريج يوم 2005/12/21 م.
4. هالة الرفاعي، التأثيرات الاجتماعية والثقافية في المجتمع المحلي الملتقى المصري للإيداع والتنمية، مصر 1998م.

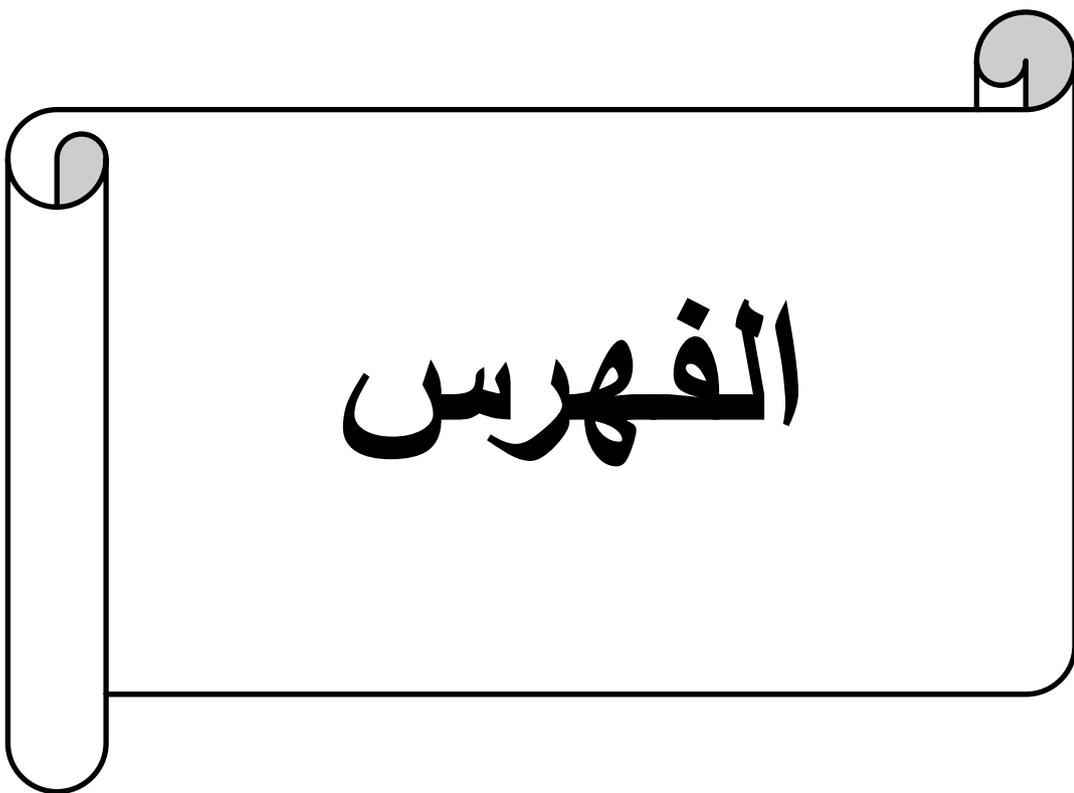
المواقع الإلكترونية:

1. المنظمة العربية السياحية، التعاون العربي في قطاع السياحة، جماعة الدول العربية على
2. المواقع الكتروني: WWW.Arak_tourisme.org_détautifiles تاريخ الاطلاع 20 فيفري 2023م.

WWW.andidz/index.phplae/secteur_du_tourisme.3

المراجع الأجنبية:

- 1.Piere py tourisme ur phénomène économique Paris: édition de documentation Française 1996.
- 2.Ministère de l'aménagement du territoire de l'environnement et du tourisme livre 2 le plan stratégique, les cinq dynamique set les programmes d'action touristique prioritaires janvier 2008.



الفهرس

الصفحة	المحتوى
	البسمة
	الشكر والعرفان
	اهداء 1
	اهداء 2
أ	مقدمة
	الفصل الأول: ماهية العقار السياحي
7	المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي
7	المطلب الأول: تعريف العقار السياحي
8	الفرع الأول: تعريف العقار السياحي
8	أولاً: التعريف القانوني
9	ثانياً: التعريف الفقهي
10	الفرع الثاني: الأصناف القانونية لملكية العقار السياحي
10	أولاً: العقار السياحي المملوك للدولة
12	ثانياً: العقار السياحي ملك الخواص
13	المطلب الثاني: مكونات وخصائص العقار السياحي
13	الفرع الأول: مناطق تكوين العقار السياحي
13	أولاً: مناطق التوسع السياحي
18	ثانياً: المواقع السياحية والمناطق المحمية
20	الفرع الثاني: خصائص العقار السياحي
21	أولاً: العوامل الطبيعية
23	ثانياً: العوامل غير الطبيعية
23	ثالثاً: البيئة
24	رابعاً: العوامل التاريخية والثقافية
24	المبحث الثاني: منافع العقار السياحي وآليات اكتسابه
24	المطلب الأول: منافع العقار السياحي

25	الفرع الأول: المنفعة الاقتصادية
26	الفرع الثاني: المنفعة الاجتماعية
27	الفرع الثالث: المنفعة السياسية
28	الفرع الرابع: المنفعة الثقافية
28	المطلب الثاني: آليات اكتساب العقار السياحي
29	الفرع الأول: عن طريق استعمال حق الشفعة
31	الفرع الثاني: عن طريق اتفاق ودي
31	الفرع الثالث: عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة
38	ملخص الفصل الأول
الفصل الثاني: النظام القانوني لتسيير العقار السياحي وحمايته	
40	المبحث الأول: الأحكام القانونية لتهيئة وتسيير العقار السياحي
40	المطلب الأول: تهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية
41	الفرع الأول: مفهوم التهيئة السياحية
44	الفرع الثاني: التهيئة السياحية وسيلة للتنمية السياحية
48	المطلب الثاني: تدابير تحديد مناطق التوسع السياحي
48	الفرع الأول: تنظيم دراسات التهيئة السياحية
50	الفرع الثاني: صدور للمرسوم التنفيذي المحدد لمناطق التوسع السياحي
52	المبحث الثاني: الآليات القانونية لحماية العقار السياحي والمنازعات الواقعة عليه
52	المطلب الأول: الآليات القانونية لحماية العقار السياحي
52	الفرع الأول: الحماية الإدارية للعقار السياحي
59	الفرع الثاني: الحماية القضائية للعقار السياحي
66	المطلب الثاني: المنازعات الواقعة على العقار السياحي
66	الفرع الأول: تحديد المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي أمام القضاء
68	الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في حل النزاعات المتعلقة بالعقار السياحي

71	ملخص الفصل الثاني
73	خاتمة
76	قائمة المصادر والمراجع
	الفهرس