جـــامعة ابن خلـدون – تيارت –

كلية الحقــوق و العلوم السياسية

قسم الحقــوق

مذكرة لنيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق

التخصص : قانون عقاري

الطبيعة القانونية للعقار السياحي وتنظيمه في القانون المدني والقانون الإداري

من إعداد الطالبة:

✦ **بومعزة مريم**

تحت إشراف :

*** د. بن عمارة محمد**

لجنة المناقشـــة

الأعضـــاء	الرتبة	الصفة
– أ /عجالي بخالد	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
– د/ بن عمارة محمد	أستاذ التعليم العالي	مشرفا ومقررا
– د/ مقني بن عمار	أستاذ محاضر. "أ"	عضوا مناقشا
– د/ محمودي مليكة	أستاذة محاضر."أ"	عضوا مدعوا

السنة الجـــامعية : 2023 * 2024

﴿ اقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ (1) خَلَقَ الإِنْسَانَ مِنْ عَلَقٍ (2) اقْرَأْ وَ رَبُّكَ الأَكْرَمُ (3) الَّذِي عَلَّمَ بِالقَلَمِ (4) عَلَّمَ الإِنْسَانَ مَا لَمْ يَعْلَمْ (5) ﴾.

{الآيــة 5 من سورة العلق}

شكر وعرفان

الحمد لله الذي تدوم النعم بشكره والصلاة والسلام على اشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا محمد بن عبد الله .

الحمد والثناء كله للمولى عز وجل الذي وفقنا وهدانا ويسر لنا الطريق .

أتقدم بالشكر الخالص للأستاذ المشرف الدكتور " **بن عمارة محمد**"
عرفانا وتقديرا له بما قدمه لي من دعم كبير ومساعدة وتوضيح أي التباس ،
وبما أجاد به من نصائح ، توجيهات و إرشادات قيمة ،فشكرا أستاذ كل الشكر والامتنان.

ولا يفوتني أن أشكر أعضاء لجنة المناقشة الأفاضل ، لتحملهم عناء تقييم عملي هذا بالإضافة إلى جميع أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق.

أشكر كل من ساعدني لإتمام هذا العمل سواء من قريب أو بعيد ولو بالجزء الضئيل.

الإهداء

من قال أنا لها "نالها "

وصلت رحلتي الجامعية إلى نهايتها بعد تعب و مشقة ، فلم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها أن تكون ، لم يكن الحلم قريبا و لا الطريق كان محفوفا بالتسهيلات ، لكني فعلتها و نلتها .

فالحمد لله حمدا كثيرا طيبا حبا و شكرا و امتنانا على البدء و الختام ،بعد تعب و مشقة دامت خمس سنوات في سبيل الحلم و العلم حملت في طياتها أمنيات الليالي ،وأصبح عنائي اليوم للعين قرة ،ها أنا أقف اليوم على عتبة تخرجي اقطف ثمار تعبي و ارفع قبعتي بكل فخر ، فاللّهم لك الحمد قبل أن ترضى و لك الحمد إذا رضيت و لك الحمد بعد الرضا ،لأنك وفقتني على إتمام هذا النجاح و تحقيق حلمي .....

إلى الذي زين اسمي بأجمل الألقاب ،من دعمني بلا حدود و أعطاني بلا مقابل ،إلى من سعى إلى راحتي و نجاحي ،داعمي الأول في مسيرتي و سندي..... (أبي)

إلى ملاكي الطاهر ،وقوتي بعد الله ،داعمتي الأبدية ،أهديك هذا الانجاز الذي لولا تضحياتك لما كان له وجود ،ممتنة لان الله قد اصطفاك لي من البشر خير سند و عوض.....(أمي)

إلى من ساندتني بكل حب عند ضعفي و أزاحت عن طريقي المتاعب ممهدة لي الطريق ،زرعت الثقة و الإصرار بداخلي..... (أختي)

إلى من مد يده دون كلل و لا ملل وقت ضعفي ..... (إخوتي و زوج أختي) أدامكم الله ضلعا ثابتا لي .

إلى براعم العائلة..... ولاء * وداد * إبتهال * هيثم * إلين * تميم

لكل من كان عونا و سندا لي في هذا الطريق ...أهديكم هذا الانجاز و ثمرة نجاحي الذي لطالما تمنيته و كنت انتظره .

مريم

مقدمة

⌘مـقـدمـــــة :

تعتبر الجزائر من الدول النامية التي تمتلك ثروات هائلة من حيث المادة الأولية ،التي يمكن استغلالها في جلب الاستثمارات ،مستغلة في ذلك كل المقومات المتوفرة ، فنجد أن العقار من أهم المقومات كونه الفضاء الذي تستقر فيه مجمل النشاطات ،فقد كان و لازال العقار يعتبر من أثمن الأشياء التي يمتلكها الإنسان و يحب تملكها ،فبالنسبة له هو رهان الحياة و الأمن ثم أصبح يمثل له القوة و السيادة لإشباع حاجاته .

فقد اهتم المشرع بتنظيم هذا التملك و على وجه الخصوص العقار السياحي ،و ذلك لأهميته البالغة بالنسبة للمجتمع و الدولة ، فالنشاطات السياحية لها وظيفة اجتماعية و اقتصادية هامة جدا ،تعتمدها الحكومات في برامجها من اجل التنمية المستدامة المعمول عليها للنهوض الاقتصادي .

تعتبر السياحة ثروة مستمرة و مؤشر من مؤشرات التقدم الحضاري ،الثقافي و الاجتماعي لارتباطها الوثيق بالعقار وهما بذلك محورين أساسيين في دفع عجلة النمو الاقتصادي للوطن.

فبالمنظور الاقتصادي هي قطاع إنتاجي يلعب دور مهم في زيادة الدخل القومي و تحسين ميزان المدفوعات من خلال تدفق العملات الأجنبية ،ومن الناحية الاجتماعية فهي تعتبر حركة ديناميكية ،و لذلك اهتمت جميع الدول بها كونها من اكبر الصناعات في العالم و لا يزال تقدمها و توسعها و تطورها ينمو بشكل سريع مما جعل الجزائر بلد سياحي بامتياز و ذلك لما تتمتع به من إمكانيات و موارد ، بالإضافة إلى موقعها الاستراتيجي فهي تقع شمال قارة إفريقيا و تطل على البحر الأبيض المتوسط مما يجعلها تتميز بالسياحة الساحلية وصحرائها الشاسعة التي تشجع السياحة الصحراوية ،و وجود المناطق الجبلية الذي يحفز على السياحة الجبلية و مناخها المتنوع .

فيعتبر العقار السياحي من العقارات الموجهة للاستثمار و لا تقل أهميته عن العقار الصناعي و الفلاحي باعتباره من الثروات المستدامة ولذلك ازداد اهتمام المشرع الجزائري بالعقار السياحي خاصة بعد فترة الاستقلال نظرا للقوانين و التنظيمات الصادرة التي تنظم العقار السياحي و المتمثلة في :

المرسوم رقم 64-190 المؤرخ في 23 يونيو 1964 المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة سياحيا ، وبعد ذلك تم إصدار القانون الأساسي للعقار السياحي المتمثل في الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 02مارس 1966 المتعلق بالأماكن و المواقع السياحية بالإضافة إلى القانون رقم 68-281 المؤرخ في 1968 المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن و الآثار التاريخية و الطبيعية .

ورغم ذلك بقي العقار السياحي شبه مجهول عند المشرع الجزائري مما أدى إلى صدور القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17-02-2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة و القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، الذي يحدد الطبيعة القانونية للعقار السياحي باعتباره ملك وطني أو ملك للخواص.

ولتنظيم العقار السياحي وضع المشرع الجزائري معايير قانونية لعقود الاستثمار في العقار السياحي ،اتسمت بطابع العقد الإداري، و لكنها تأرجحت بين مفهوم هذا الأخير و مفهوم العقد المدني، و لقد جاءت هذه العقود لحماية العقار السياحي و الخزينة العمومية من التلاعبات التي قد تكون عادة من اجل تمرير أفكار سياسية ترتكز على المصلحة الخاصة على حساب المصلحة العامة .

❖ أهمية الدراسة :

تكمن أهمية هذه الدراسة في تحديد الطبيعة القانونية للعقار السياحي و ذلك بالتطرق أولا إلى تعريف العقار السياحي مع ذكر خصائصه، ثم تحديد طبيعته القانونية باعتباره ملك وطني أو ملك تابع للخواص و معرفة كيف نظمه المشرع الجزائري ضمن القانون المدني و القانون الإداري .

❖ أهداف الدراسة :

* تسليط الضوء على القوانين و التنظيمات المتعلقة بالعقار السياحي باعتباره جانب مهم من الثروة الوطنية.

* حصر مختلف الأنظمة و القوانين لمعرفة مدى كفايتها في تنظيم العقار السياحي .

❖ أسباب اختيار الموضوع :

تتجلى هذه الأسباب في:

***الأسباب الخاصة** :تعود أهمها في ارتباط موضوع المذكرة بتخصصي الجامعي الذي اخترته أثناء مساري، بالإضافة إلى إثراء ثقافتي القانونية في مجال العقار السياحي و الإحاطة بكافة المعلومات القانونية ذات الصلة بالعقار السياحي .

***الأسباب الموضوعية** :ندرة الطرح الفقهي للعقار السياحي على الرغم من الأهمية الاقتصادية التي يتمتع بها إضافة إلى إبراز الآليات القانونية التي تنظم العقار السياحي من خلال الوضعيات المختلفة التي مر بها القطاع السياحي .

❖ الدراسات السابقة :

رغم الأهمية البالغة التي يمتلكها الموضوع، إلاّ أننا نلاحظ ندرة و قلة الدراسات السابقة إذ لم يتم تناوله من قبل بشكل مفصل و متكامل وهو بذلك لم يستوفي حقه، فمعظم الدراسات السابقة تناولت العقار السياحي بصفة عامة دون التطرق إلى طبيعته القانونية و كيف تم تنظيمه في القانون المدني و القانون الإداري

❖ صعوبات البحث :

قلة المراجع و المصادر المتخصصة في العقار السياحي ، و عدم كثرة الباحثين المتخصصين في مجال العقار السياحي و خصيصا ضيق الوقت .

❖ المنهج المتبع :

للإجابة على الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي و المنهج التحليلي ،الذي ساعدنا على كشف الإبهام و الغموض، ولما تقتضيه طبيعة الموضوع من تحديد لمفاهيم بعض المصطلحات و تحليل النصوص القانونية، و ذلك من خلال:

- المنهج الوصفي جسد لنا الوضعية و الواقع الفعلي للعقار للسياحي .
- المنهج التحليلي استطعنا من خلاله شرح بعض النصوص القانونية .

و من خلال ما سبق فالإشكال المتبادر لنا بخصوص هذا الموضوع يتمثل فيما يلي :

ماهي الطبيعة القانونية للعقار السياحي؟ و كيف نظمه المشرع الجزائري في القانون المدني و القانون الإداري؟

و للإحاطة بالموضوع و الإجابة على الإشكالية تم تقسيم الدراسة إلى فصلين تشدهما مقدمة و خاتمة كالأتي: الفصل الأول بعنوان ماهية العقار السياحي، بحيث عالجنا في المبحث الأول منه مفهوم العقار السياحي، وفي المبحث الثاني الطبيعة القانونية للعقار السياحي .

أما الفصل الثاني فقد تناولنا فيه تنظيم العقار السياحي في القانون المدني و القانون الإداري ،ففي المبحث الأول تطرقنا إلى تنظيم العقار السياحي ضمن العقود المدنية، وفي المبحث الثاني تنظيم العقار السياحي ضمن العقود الإدارية .

الفصل الأول
ماهية العقار السياحي

الفصل الأول: ماهية العقار السياحي

أولى المشرع الجزائري اهتماما واسعا بالعقار السياحي و ذلك نظرا للقوانين الصادرة خلال الحقبات الزمنية المختلفة، باعتبار أن السياحة في الوقت الحالي أصبحت تشكل احد معطيات التنمية المستدامة التي تمس اغلب المجالات .فقد اعتمد المشرع الجزائري جملة من القوانين التي تهدف لتنظيم العقار السياحي ومن خلال هذا سنتطرق في هذا الفصل إلى ماهية العقار السياحي بصفة عامة و إلى تعريف العقار السياحي و ذكر خصائصه بصفة خاصة،أما بالنسبة للمبحث الثاني سنتطرق فيه للطبيعة القانونية للعقار السياحي .

✹المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي

اهتم المشرع الجزائري بالعقار السياحي منذ الاستقلال وذلك باعتباره ثروة تتمتع بها الجزائر مما أصبح من أولويات المشرع تنظيمها و ضمان حسن سيرورتها إلا أن المشرع لم يحدد تعريفا واضحا مجملا و شاملا للعقار السياحي مما دفعنا إلى تحليل بعض النصوص التنظيمية للوصول لتعريف العقار السياحي في المطلب الأول و بالنسبة للمطلب الثاني سنتطرق فيه لخصائص العقار السياحي.

المطلب الأول :تعريف العقار السياحي

باعتبار أن العقار السياحي عبارة مكونة من مصطلحين العقار و السياحة فلا بد من التطرق إلى تعريفهما تعريفا شاملا مع ذكر أهم المفاهيم و التعاريف الجديدة و ذلك على النحو التالي و بالتالي سنتطرق إلى تعريف العقار السياحي والسياحة تعريفا لغويا و اصطلاحا لكل منهما ثم استخلاص تعريف شامل للعقار السياحي.

الفرع الأول: تعريف العقار

- يمكننا تعريفه

أولا: تعريف العقار لغة: عرف العقار لغة كل ملك ثابت له أصل منزل ضيعة ارض[1] .

[1]زهير علوان ،المنجد في اللغة و الإعلام ، دار المشرق ،بيروت ، الطبعة 39 .2001 .ص 500

- وقيل: العقار بالفتح مخففا الأرض و الضياع و النخل و يقال في البيت عقار حسن أي متاع و أداة[1] .

- و يقال: عقار البيت ،المصون من متاعه الذي لا يبتذل، و رجل معقر: أي كثير العقار.[2]

يتجلى المفهوم اللغوي للعقار على انه : قيمة مادية غير قابلة للانتقال و متصلة بالأرض أو عقارا بالتخصيص تابع للعقار الأصلي .[3]

و في لسان العرب العَقارُ: المنزل و الضَّيْعةُ ،يقال: ماله دارٌ و لا عَقار، و خصَّ بعضهم بالعَقار النخلَ. يقال للنخل خاصة من بين المال: عَقارٌ. و قيل :العَقارُ، بالفتح ،الضَّيْعة و النخل و الأَرض و نحو ذلك [4].

و المُعْقِرُ: الرجلُ الكثير العَقار. قالت أُم مسلمة لعائشة، رضي الله عنهما، عند خروجها إِلى البصرة:سَكَّنَ الله عُقَيْراكِ فلا تُصْحِريها ،أَي أَسْكَنَكِ اللَّهُ بَيْتَك و عَقارَك و سَتَرَكِ فيه فلا تُبْرِزِيهِ قال ابن الأَثير: و هو اسم مصغَّر مشتق من عُقْرِ الدار. قال الزمخشري :كأَنها تصغير العَقْرى على فَعْلى، من عَقِرَ إِذا بقي مكانه لا يتقدم و لا يتأَخر، فزعاً أَو أسفًا أَو خَجَلًا،و

---

[1] محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي بعناية محمود خاطر ،مختار الصحاح ، دار الفكر ،بيروت ،دون ط.ج 1 .ص781.

[2] عمر الزمخشري ، الفائق في غريب الحديث ،تحقيق على محمد ،محمد أبو الفضل إبراهيم ،دار المعرفة ،لبنان، الطبعة الثانية ج 1 ،ص412.

[3] الأستاذة مريم حسام ،محاضرات في مقياس العقار الاستثماري ،الموجه لطلبة السنة الثانية ماستر تخصص قانون البيئة، بدون صفحة.

[4]ابن منظور ،محمد بن مكرم،لسان العرب ،ج4 ،ص597.

أَصله من عَقَرْت به إذا أَطَلْتَ حَبْسَه، كأَنك عَقَرْت راحلته فبقي لا يقدر على البَراحِ، و أَرادت بها نفسها أَي سكِّـني نَفْسَك التي حَقُّها أَن تلتزم مكانها و لا تَبْرُز إلى الصحراء ...[1]

ثانيا: تعريف العقار اصطلاحا

لم يتفق الفقهاء على تعريف موحد و شامل للعقار و إنما اختلفوا في ذلك على النحو التالي :

_كما يمكن تعريف العقارات على أنها كل الأشياء الثابتة الحائزة على صفة الاستقرار أيا كان مصدرها أي بصنع صانع كانت أو من أصل خلقها حيث انه لا يمكن نقلها أو تحريكها دون أن يؤدي ذلك إلى تلف أو ضرر .[2]

_كما عرفه البعض على انه هو كل شيء مادي يقاوم الانتقال و هذا نظرا لهيئته كالأرض و ما ينظم إليها من منشات و بنايات كالجسور و غيرها [3].

ومما سبق يمكن أن يعرف العقار على انه كل شيء ثابت و مستقر بوضع محدد، شاملا بذلك الأراضي بمختلف أنواعها وما يقام عليه من الأبنية الثابتة و العمارات و كل ما يشيد فوقها ،كما يشمل العقار ما تحت الأرض، و يدخل في مفهوم العقار الأشجار و البنايات المتصلة بالأرض اتصالا ثابتا و مستقرا بواسطة جذورها مهما كان نوعها و قيمتها .

و ينقسم العقار إلى :

---

[1] عمر الزمخشري ،مرجع سابق،ص 412.

[2] حسناوي العارم ،حسناوي خضرة،النظام القانوني للعقار السياحي في القانون الجزائري،مجلة القانون العقاري،جامعة الجيلالي بونعامة ،عمار ثليجي، الأغواط ،المجلد 09،العدد01، 2022، ص 57.

[3] الأستاذة مريم حسام ،مرجع سابق ، دون صفحة .

1) – العقار بالطبيعة: و هي الأشياء المادية التي لها وضعية ثابتة غير متنقلة فتشمل الأراضي ،المباني، الأشجار ...الخ . بالنسبة للأرض لا فرق أن تكون معدة للزراعة أو للبناء أو أرضا حجرية أو رملية، و تشمل الأرض الأبنية المشيدة فوقها و تعد الأشياء الثابتة و المستقرة على الأرض أو في باطنها عقارات دون النظر إلى مالكها ،فهذا لا يؤثر في طبيعتها العقارية إن كان مالكها غير مالك الأرض المقامة عليه . فالأبنية التي يقيمها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المؤجرة تعتبر عقارات بطبيعتها لأنها مستقرة و ثابتة في الأرض[1].

*وتعتبر العقارات بطبيعتها: هي كل الأشياء المادية التي تقاوم أي تنقل بالنظر إلى هيئتها المادية أي الأرض و ما ينضم إليها .

*أمثلة:

– أجزاء الأرض.

–العمارات بكل أصنافها.

–المنجزات الثابتة التي تلتصق بالأرض (جسور ،سدود)

–النباتات الثابتة في الأرض بجذورها

[1]عولمي سليمان ،النظام القانوني للعقار و دوره في التنمية المحلية ،مذكرة لنيل شهادة الماستر ،كلية الحقوق، جامعة د.الطاهر مولاي ،سعيدة ،تخصص القانون الاقتصادي ،2016/2015 ،ص6.

تأخذ هذه الأشياء طبع منقولات عند انفصالها عن عقارها .[1]

الأرض: لا فرق في الأرض أن تكون قد أعدت للزراعة أو للبناء، و تعتبر من العقارات بطبيعتها الأبنية المشيدة فوق الأرض على سبيل الثبات و الاستقرار، فالأشياء الثابتة

المستقرة على الأرض أو في باطنها تعتبر عقارات دون التفات إلى مالكها .[2]

المباني: هي عقارات بطبيعتها و تشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليه سواء على سطح الأرض أو تحتها.

النباتات المتصلة في الأرض: كل ما ينبت على سطح الأرض يعتبر عقارا بطبيعته، مادام متصلا به سواء بالنسبة للنباتات الصغيرة إلى الأشجار الكبيرة.

2) – العقار بالتخصيص: نصت عليه المادة 683 من القانون المدني بقولها "غير أن المنقول الذي وضعه صاحبه في عقار يملكه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص."[3]يستشف من المادة أن العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته، رصده مالكه لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته، كما لو خصص صاحب الفندق الأثاث اللازم لتهيئة الفندق للاستغلال فيرتبط بذلك العقار و المنقول المخصص لخدمته ارتباطا وثيقا،

---

[1] عمار .علويمهندس.ج.د–م.–ج.و/م.و.ع.جسامندي فرنسا ،مهندس رئيسي لمسح الأراضي مدير عام و.و.م.ا .الملكية و النظام العقاري في الجزائر ،دار هومة ،الطبعة الرابعة، 2006 ،ص118.

[2] حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، هومة للطباعة والتوزيع،الجزائر،2002 ،ص6.

[3] المادة 683 من الأمر 75–58، المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني ،الجريدة الرسمية ، العدد 78،المعدل و المتمم بالقانون رقم 07–05المؤرخ في 13 مايو 2007 ج.ر،العدد31،المؤرخة 13 مايو 2007.

و يصبحان وحدة لا تتجزأ فتكتسي هذه المنقولات صفة عقارات بالتخصيص غير أنه يشترط لتحقق ذلك[1] .

*شروط العقار بالتخصيص :

- أن يكون العقار و المنقول مملوكين لشخص واحد.

- أن يتم الرصد على سبيل الاستقرار يترتب على هذا آن من يرصد منقولا لخدمة عقار بصفة مؤقتة أي لمدة زمنية محددة فان المنقول في هذه الحالة لا يعد عقارا بالتخصيص.

-أن يتم وضع المنقولات رصد خدمة العقار بإرادة المال و ليس رغما عن إرادته.

3) - العقارات بحسب موضوعها: عرفتها المادة 684 من القانون المدني بقولها:" يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار على عقار بما في ذلك حق الملكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار."[2]

فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكان إلى آخر بدون تلف و هذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل و الحركة [3] ، لذا نجد أن المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية بين المنقول و العقار في الباب الخاص بالاختصاص القضائي، فارجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات و الحقوق العينية إلى محكمة موطن

[1] عبد الرزاق احمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري ،حق الملكية ،ج8 ،الطبعة 3،.بيروت ، 2011 ،ص29.

[2] المادة 684 من الأمر 75-58، مرجع سابق.

[3] حمدي باشا ، مرجع سابق،ص 5.

العقار،أما في المواد المنقولة فالمحكمة التي يؤول إليها الاختصاص هي محكمة موطن المدعى عليه لان المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان إلى آخر[1].

إذن فالعقار هو شيء مادي يتميز بالخصائص التالية: الاستقرار و الثبات في حيز معين و عدم إمكانية نقله من حيزه.

- العقار قانونا: حسب المادة 683 من القانون المدني "فان العقار هو كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف[2]".

الفرع الثاني: تعريف السياحة

السياحي هو مصطلح مشتق من السياحة

أولا: تعريف السياحة لغة : السيح، السيوح ،الذهاب في الأرض ،و مفارقة الأمصار .[3]

-كما يعتبر لفظ السياحة من الألفاظ المستخدمة في اللغات اللاتينية، إلا انه كان معروفا في اللغة العربية. فنجد في المفهوم اللغوي أن السياحة تعني التجوال، و عبارة ساح في الأرض تعني ذهب و سار على وجه الأرض ،و جاء في كتب أخرى لفظ السياحة تعني "الضرب في الأرض و منها سيح الماء" أي جريانه.

---

[1] حمدي باشا ، مرجع سابق،ص 6.

[2] المادة 683 الفقرة الأولى من الأمر 75-58 ، مرجع سابق.

[3] محمد لحام ، محمد سعيد، قاموس لغوي عام ، دار الكتاب العلمية ، بيروت لبنان ،الطبعة الأولى، 2005 ، ص 380.

–و قد ورد لفظ السياحة في القران الكريم في أكثر من موضع، ففي سورة التوبة الآية 2 لقوله تعالى : ﴿ فسيحوا في الأرض أربعة أشهر﴾، [1]بمعنى فسيروا فيها مقبلين و مدبرين ،امنين غير خائفين .

–و يقال منه ساح فلان في الأرض، يسيح ،سياحة و سيوحا .

– أما في اللغة الانجليزية مصطلح السياحة tourism مشتق من الفعل to tour، و في الفرنسية من الفعل tourner و معناه سواء في الفرنسية أو الانجليزية يدور أو يحول.[2]

ثانيا :تعريف السياحة اصطلاحا

تم إجراء عدة محاولات من طرف الباحثين لإعطاء تعريف شامل و مجمل للسياحة ،إلا أن تعاريف السياحة تختلف باختلاف الزاوية التي ينظر إليها منها، فهناك من يعرفها بأنها ظاهرة اجتماعية، و هناك من يعرفها بأنها ظاهرة اقتصادية، و منهم من اعتبرها أساس تنمية العلاقات الدولية و الإنسانية و الثقافية ...الخ كما ظهرت مفاهيم و تعاريف جديدة لها.

– فقد ورد أول تعريف للسياحة سنة 1905 للألماني **guyerfreuler** على أنها" ظاهرة من ظواهر عصرنا تنبثق من الحاجة المتزايدة إلى الراحة و إلى تغيير هواء و إلى مواد الإحساس بجمال الطبيعة و نمو هذا الإحساس و إلى الشعور بالبهجة و المتعة من الإقامة

[1]سورة التوبة، الآية 2 .

[2]محمد حافظ حجازي، إدارة التسويق السياحي و الفندقي ،دار الوفاء ، الإسكندرية ، الطبعة الأولى ،2007 ،ص 47.

في مناطق لها طبيعتها الخاصة و أيضا نمو الاتصالات على الأخص بين الشعوب المختلفة" .[1]

_فهناك من عرف السياحة على أنها "انتقال أي شخص من مكان إقامته إلى مكان آخر لمدة قصيرة نسبيا و الإنفاق من مدخراته و ليس من العمل في المكان الذي يزوره و قد ينشد السائح مجرد الزيارة أو تمضية الإجازة،الحج ، الصحة أو المدرسة و بناء عليه ينتقل السائحون بصفتهم مستهلكين لا منتجين و قد تكون السياحة داخلية أو خارجية"[2].

_و عرفها مؤتمر الأمم المتحدة للسياحة و السفر الدولي الذي انعقد في روما سنة 1963 على أنها:"ظاهرة اجتماعية و إنسانية تقوم على انتقال الفرد من مكان إقامته الدائمة إلى مكان آخر لفترة مؤقتة لا تقل عن 24 ساعة و لا تزيد عن 12 شهرا بهدف السياحة الترفيهية أو العلاجية أو التاريخية "... و عليه نجد أن تعريف السياحة قد أوضح نقطتين أساسيتين و هما:

*المقصود بالسياحة هو انتقال شخص من بلده إلى بلد آخر طلبا لأمر بعينه.

* أن السياحة تفيد الانتقال المؤقت الذي يتم على سبيل الهجرة، و لذلك فقد حددت مدة إقامة السائح بأنها أكثر من أربع و عشرين ساعة و اقل من اثني عشر شهرا .[3]

---

[1] عبد القادر محمود ،السياحة العالمية ،مجلة الأهرام الاقتصادي ،العدد 21 ،القاهرة 2003 ،ص 09 .

[2] يسرى دعبس ،عالم و مفكر انثر وبولوجي مصري، السياحة و المجتمع، دراسات و بحوث في انثروبولوجيا السياحة ،الملتقى المصري للإبداع ،ص 13 .

[3] فؤاد بن غضبان ، السياحة البيئية المستدامة بين النظرية و التطبيق، دار صفاء للنشر و التوزيع ،عمان، الطبعة الأولى 2018م ،1436هـ .ص 35.

و للسياحة معنيان أساسيان و كل منهما عبادة جليلة، الأول أن يترك العبد وطنه و فيه أهله و بيته و أولاده و أقاربه و عشيرته ثم تصيح إلى مكان ليس فيه شيء من ذلك، و هو يتعرض للمخاطرة و المشاق خارجا في سبيل الله مجاهدا أو متنكرا أو متعلما،[1] و نحو ذلك مما يدخل في قوله تعالى: ﴿ قل سيروا في الأرض فانظروا كيف بدا الخلق ثم الله ينشىء النشأة الآخرة إن الله على كل شيء قدير﴾[2]

*و بعبارة أخرى السياحة تعني السفر و الإقامة المؤقتة خارج السكن الأصلي لأهداف مختلفة.

* و من احدث التعاريف التي قدمت للسياحة التعريف الذي ينظر للسياحة على أنها: مجموعة العلاقات و الخدمات المرتبطة بعملية تغيير المكان، تغييرا وقتيا و تلقائيا و ليس لأسباب تجارية أو حرفية[3].

و نستنتج مما سبق أن السياحة عبارة عن نشاط إنساني قبل أن تكون ظاهرة اجتماعية، تتمثل في انتقال الأفراد من مكان إقامتهم الدائمة إلى أماكن أخرى داخل حدود بلدتهم أو خارجها لفترات محددة لا تتجاوز سنة و لا تقل عن 24 ساعة و ذلك من اجل إشباع رغباتهم بعيدا عن ممارسة أي عمل مأجور بغرض الربح أو كسب الأموال[4].

---

[1] زيد منير سلمان ،السياحة قي الوطن العربي، دراسة لأهم المواقع السياحية و الإرشاد و الأدلة السياحية العربية ،الطبعة الأولى ، دار الراية ،عمان ،2008،ص36.

[2] سورة العنكبوت ،الآية 18 .

[3] هدى سيد لطيف،السياحة النظرية و التطبيق ،الشركة العربية للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، القاهرة 1994 ،ص 14.

[4] شطيبي منى،غسمون مديحة ،السياحة بين مقومات تطورها وعوامل تعثرها، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في علوم التسيير ،تخصص اقتصاد و تسيير سياحة ،ولاية جيجل ،2014/2013.

فهي نشاط السفر بهدف الترفيه ،و توفير الخدمات المتعلقة لهذا النشاط .و السائح هو ذلك الشخص الذي يقوم بالانتقال لغرض السياحة .

فاليوم تعتبر السياحة كحاجة اجتماعية و ضرورية تهتم بها الدولة من اجل إشباع رغبات الأفراد ،و المتمثلة في الراحة و الترفيه ، زيادة إلى ذلك فان السياحة تساهم بشكل أو آخر في تنمية الاقتصاد الوطني إذ اهتممنا بها و وفرنا لها كل المستلزمات التي تقوم عليها ،و باعتبار أن الجزائر بلد غني بالإمكانيات التي تجعلها بلدا للتنوع السياحي بامتياز مما جعلها تتميز بتنوع سياحي .يمكن تصنيفها حسب المعايير المتمثلة في:

***على أساس الدوافع:** أي الغرض منها فنجد السياحة الترفيهية ،السياحة العلاجية ،السياحة الثقافية ،السياحة الدينية ،السياحة العائلية ،السياحة العائلية ،تسوق ،زيارة المعارض ،إقامة أو حضور مؤتمرات ،السياحة التاريخية .. نميز منها :

1-السياحة العلاجية: يمكن اختصارها بأنها السياحة التي يقوم بها المرضى بالذهاب إلى دول أخرى لتلقي العلاج للأمراض التي يعانون منها و يمكن أن تكون داخلية خاصة بالذهاب إلى الحمامات المعدنية .[1]

2-السياحة العائلية: و هي التي تجمع أفراد العائلة من اجل الذهاب إلى مكان أو منطقة معينة بنية الاستمتاع و قضاء أوقات سعيدة لعدة أيام أو أسابيع .

[1] عائشة بن النوي ،السياحة العلاجية الطبيعية في الجزائر ،مجلة المقاولاتية و التنمية المستدامة ،جامعة باتنة 1 ،المجلد 02،العدد2020،2،ص150.

3-السياحة الدينية: و هي سياحة ثقافية روحانية تكمن في رحلات الحج و العمرة بالنسبة للمسلمين و الأماكن المقدسة لليهود و المسيحيين .[1]

4- السياحة التاريخية: و هي التي يقوم فيها السائح بزيارة الآثار التاريخية للوقوف على ما تركه الجيل السالف من فن معماري و أثار قديمة.

5-السياحة الترفيهية: يقصد بها ذهاب السائح إلى الأماكن التي يستطيع فيها أن يروح عن نفسه و يجدد طاقته.

6-سياحة الأعمال: و هي التي يقوم بها رجال الأعمال بالسفر إلى خارج البلاد لإتمام مشاغلهم و أعمالهم.

***على أساس المكان:** نجد السياحية الجبلية ،السياحة الحضرية ، السياحة الشاطئية ،السياحة الساحلية ،السياحة الصحراوية .

***على أساس مدة الإقامة:** أيام ،أسابيع ، شهور ، مواسم ،سنوات ،و بالتالي هي سياحة قصيرة الأمد أو طويلة الأمد .

1 - طويلة الأمد: مثل الإقامة في الخارج للدراسة أو العلاج الذي يقتضي مدة طويلة.

2 - قصير الأمد: يكون لمدة قصيرة كالسفر للتكوين لمدة مبرمجة.

***على أساس وسيلة النقل:** برية ، جوية ،بحرية .

[1] فؤاد بن غضبان ،مرجع سابق، ص234.

1 – البرية : باستعمال السيارات الخاصة و السكك الحديدية ..

2 – الجوية: لاستعمال الطائرات بأنواعها المختلفة.

3 – البحرية :باستعمال البواخر و اليخوت .

***على أساس النطاق الجغرافي** :داخلية ، إقليمية ، دولية.

- **آثار السياحة:** مما لا شك فيه أن السياحة تؤثرا ايجابيا و سلبيا

*الآثار الايجابية :تنقسم بدورها إلى آثار مباشرة و آثار غير مباشرة

1 – الآثار المباشرة :

– تساهم في زيادة الدخل القومي .

– تساهم في تحسين التجارة الخارجية و تحسين ميزان المدفوعات .

– تساهم في تكوين فرص العمل .

– تساهم في توزيع التنمية و الدخل بين الأقاليم .[1]

2 – الآثار غير المباشرة :

– تساهم في تطوير البيئة و المحافظة على التوازن البيئي .

– تساهم في تنمية المرافق الأساسية و البنى التحتية .

[1] مثنى طه الحوري،اقتصاديات السفر والسياحة ،الوراق للنشر و التوزيع ،الطبعة الأولى ،2003 ،ص19.

– تنشيط حركة الإنتاج والاستثمار في القطاعات الأخرى.

– تطوير الأماكن التاريخية، التراثية و الفلكلورية .

* الآثار السلبية: يمكن حصرها في نقطتين باعتبارهما من اخطر الآثار التي تسببهما

*الانحلال الأخلاقي خاصة في الدول الإسلامية المحافظة التي تتمتع بضوابط دينية و أخلاقية و انتشار الجرام و السلوكيات الإجرامية.

*المشاكل البيئية.

باستقرائنا للنصوص القانونية لم نجد تعريفا للسياحة في التقنين الجزائري و لا تعريفا شاملا و واضحا للعقار السياحي و نظرا لذلك برزت بعض الاجتهادات الفقهية و من هذه المحاولات من عرف العقار السياحي بأنه مجموعة الأراضي و المباني المخصصة للأنشطة السياحية

و التي تشكل جزءا من مناطق التوسع السياحي يضاف إليها الآثار و المدن الأثرية المعترف بأهميتها التاريخية و الثقافية[1].

ولقد أورد المشرع الجزائري مصطلح العقار السياحي في المادة 20 من القانون 03/03 عندما نص على تشكيل العقار السياحي القابل للبناء بأنه يتشكل من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية [2]،و بالرجوع إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86/07

[1] سميحة حنان خوادجية، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01 ، 2016/2015، ص 13.

[2] المادة 20 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية المؤرخ في 17 فبراير 2002 ،الجريدة الرسمية ،العدد11 ،المؤرخة في 19 فبراير 2003 .

فان مخطط التهيئة السياحية ينظم كيفية تهيئة و يعتبر المواصفات الخاصة بالبناء للعقارات حسب الطابع السياحي للموقع أي انه يهتم بتنظيم و يعتبر مناطق التوسع و المواقع السياحية هي المقصودة بالعقار السياحي[1]، و عرفت التهيئة السياحية على أنها: "مجموعة الأشغال و المنشات القانونية المكنة للفضاءات العقارية و المساحات الموجهة لاستقبال الاستثمارات السياحية بحيث أنها تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عملية التهيئة و نوعية المشاريع التي يراد تحقيقها و قد تشمل المشاريع المبرمجة على العقارات السياحية الموجودة من خلال بناء فنادق سياحية لاستقبال السياح و مشاريع ذات استخدام موسمي للراحة و الاستجمام" [2].

وبالتالي يمكننا أن نعرف العقار السياحي على انه كل ماهو ثابت في مجال السياحة كالفنادق،و المركبات السياحية، و الحمامات الاستشفائية، و القرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار السياحي[3] .

المطلب الثاني: خصائص العقار السياحي

لكي يستقطب العقار السياحي أي فئة من السياح و أي نوع من السياحة لا بد من لامتلاكه جملة من الخصائص و المميزات التي قسمناها بدورنا إلى خصائص عامة و خصائص خاصة .

---

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86/07المؤرخ في 11 مارس 2007،يحدد كيفيان إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية ،ج ر ،العدد 17 ،الصادرة في 14 مارس 2007.

[2] مريم حسام ،مرجع سابق، بدون صفحة.

[3] أمال مشتي ،العقار كآلية محفزة للاستثمار ،ماجستير في القانون الخاص ،تخصص الأعمال ،كلية الحقوق ،جامعة سعد دحلاب بالبليدة، جانفي 2010 ،ص 86 .

الفرع الأول: الخصائص العامة للعقار السياحي

و تتمثل هذه الخصائص بصفة عامة في:

أن العقار السياحي ذو طابع نفعي، ذو طابع ربحي، ذو طابع اقتصادي، ذو عوائد تسهم في الدخل القومي و الوطني.[1]

*العقار السياحي ذو طابع نفعي: يمكننا اختصارها في توليد فرص العمل، والحد من مشكلة البطالة المنتشرة بشكل واسع في جميع أنحاء العالم، حيث أن القطاع السياحي يرتبط بالعديد من القطاعات الأخرى، وهذا يعني إمكانية السياحة على خلق فرص للعمل، بحث تفوق القطاع السياحي و تمتد لتصل حدود القطاعات الأخرى .

*العقار السياحي ذو طابع ربحي: و ذلك من خلال الأثر الكبير الذي يحدثه في ميزان المدفوعات، فدخول السياح الأجانب إلى داخل القطر يصاحبه دخول عملات أجنبية .

*العقار السياحي ذو طابع اقتصادي: بمعنى أن العقار السياحي ينتمي للقطاع الاقتصادي للبلاد و بالتالي هو قطاع إنتاجي تنموي .

*العقار السياحي ذو عوائد تسهم في الدخل القومي و الوطني.

[1] رويشد بشرى ، العقار السياحي في الجزائر ،مذكرة نيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق تيارت، تخصص قانون عقاري 2020-2021،ص 08.

الفرع الثاني: الخصائص الخاصة للعقار السياحي

تعرف الأماكن السياحية على حسب المرسوم 75/66 أنها "كل منظر طبيعي أو مكان ذي جاذبية سياحية بمنظره الخلاب أو بما يحتويه من أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورة أو ثقافية"[1]،أي لكي يكون العقار مكانا سياحيا يجب أن يتميز بجملة من الخصائص و التي تتمثل في مختلف الموارد الطبيعية و الثقافية و البشرية الملائمة للتنزه و هي:

أولا: الموارد الطبيعية

فهي من إبداع الخالق عز و جل و تتمثل في المناظر الطبيعية الخلابة من جو لطيف، و جبال ، سهول ، انهار ،بحار ، بحيرات ،نبات ، مياه معدنية التي تستغل في الشرب و الحمامات الاستشفائية لما تحتويه من عناصر علاجية ، فهي تساهم في تطور و تطوير السياحة .[2]و تتمثل هذه الموارد في :

*منتجعات المياه المعدنية: تقع بالقرب من الينابيع الساخنة التي تقدم خدمات طبية و خدمات الاستضافة للاسترخاء [3]، فهي نوع من أنواع السياحة العلاجية ، تمارس لهدف الشفاء،تلعب فيها المياه المعدنية أهمية بالغة،حيث تتوفر الجزائر على 202 منبع مائي معدني .

---

[1] المرسوم66-75 المؤرخ في 1966/04/04 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 26-03-1966، المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية ،ج ر ،العدد 28 ،المؤرخة في 08-04-1966 ،ملغى .

[2] بن سديرة جلول ، باحث في الدكتوراه ،العقار السياحي في الجزائر (مفهومه و موارده في ظل النصوص القانونية و التنظيمية) ،المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية ،جامعة التكوين المتواصل،العدد الأول يونيو 2016، ص131.

[3] د.فؤاد بن غضبان ،مرجع سابق، ص48 .

* الموقع: و المقصود به هو الموقع الذي يتميز بخاصية الجذب السياحي بسبب مظهره الخلاب، و لما يحتوي عليه من عجائب و خصوصيات و ما يحيط به من مناظر خلابة ،و ما يطل عليه من مناظر تشد و تجذب السياح و تعزز السياحة يعترف له بأهميته التاريخية و الثقافية و الفنية [1].تتمتع الجزائر بموقع جغرافي استراتيجي فهي تقع شمال قارة إفريقيا يحدها شمالا البحر الأبيض المتوسط و جنوبا مالي و النيجر و من الشرق تونس و ليبيا و غربا المغرب و موريطانيا[2].

*المناخ: تعتبر طبيعة المناخ عاملا مهما في تنمية السياحة ،و ذلك باعتبار أن المناخ "هو حالة الطقس أو الجو السائدة داخل ربوع الوطن خلال فترات زمنية طويلة و محددة و مدى تأثيرها على صحة الإنسان و رخائه".

و يعرف المناخ climate/climat على انه هو" الحالة المتوسطة للطقس و اختلافه على مدى فترة زمنية محددة ،وفي منطقة جغرافية معينة ..."كما انه يختلف من فصل لآخر و من سنة إلى أخرى و من عقد لأخر أو على مدى زمني أطول مثل العصر الجليدي[3] ...فالمناخ السائد في الجزائر يتنوع إلى ثلاثة :

_مناخ البحر المتوسط شمالا

[1]محمد بوخريص ،مفهوم العقار السياحي و موارده السياحية،جامعة البليدة،مجلة القانون العقاري ،المجلد 08،العدد03، 2021،ص43.

[2]حميد محديد ،حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري ،مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية ،جامعة الجلفة المجلد 7،العدد05، 2018،ص297.

[3]عشاشي محمد ،التغيرات المناخية و أثارها على التنمية في الجزائر، مجلة الحوار الفكري ،جامعة قسنطينة 3 ،ص 233.

_المناخ شبه الجاف بالنسبة للمرتفعات و الهضاب العليا

_المناخ الجاف الصحراوي بالنسبة للجنوب الواسع[1]

و بسبب اختلاف مناخ الجزائر و تنوعه، يمكن أن تتوفر للجزائر السياحة على مدار السنة.

*الطبوغرافيا: تتمثل في طبيعة و نوع الأرض المتمثلة في الجبال و الهضاب ،الوديان ، الصحراء ، طبيعة التربة ، الشواطئ الصخرية أو الرملية التي تعتبر أسباب اختيار الأماكن السياحية أو موقع العقار السياحي و ذلك بسبب التأثير الذي تسببه على المدى الطويل في حالة حدوث أي ظاهرة ،حيث أن الخريطة الطبوغرافية تؤثر على اختيار الأماكن المناسبة لعناصر المشروع السياحي.

*الساحل:تزخر الجزائر بشريط ساحلي هام ،يطل على البحر المتوسط ،ويمتد على أكثر من 1200 كلم ،يتميز بتنوع شواطئه فنجد شواطئ رملية و صخرية بالإضافة إلى المناطق الساحلية قرب الغابات ، منها مناطق غابية تجمع بين منطقة بيئية وسط نظام غابي و بحري محمي ،إلى جانب ذلك مجموعة جزر كجزر اجليس و جزر رشقون ...[2]

*المناطق الجبلية : فهي تضيف نظرة جمالية إلى العقار السياحي محل الاستثمار فهي تعطي فرصة الاكتشاف ، الصيد ، تعلم المهارات و مما يميز الجزائر وجود سلسلتي الأطلس التلي و الأطلس الصحراوي.[3]

---

[1]فؤاد بن غضبان .مرجع سابق .ص 232.

[2]فؤاد بن غضبان .مرجع نفسه .ص229 .

[3]حميد محديد . مرجع سابق .ص298.

*المناطق الصحراوية: و هي المناطق التي تستقطب السواح بكثرة سواء من داخل البلاد أو خارجها ويتم اللجوء إليها خصيصا لمشاهدة غروب الشمس و في المناسبات، فالجزائر تتميز بصحراء واسعة تمثل أكثر من 80 بالمئة من مساحة الجزائر حيث تبلغ مساحتها حوالي 2 مليون موزعة على ادرار، اليزي، وادي ميزاب، تمنراست، تندوف [1]،فالسياحة الصحراوية أصبحت تستقطب الكثير من السياح المتوجهين للجنوب للاستمتاع الصحراء التي تتمتع بها الجزائر.

و تشمل عناصر الجذب الطبيعية:

_إمكانية و سهولة الوصول إلى المناطق السياحية

_انخفاض تكلفة الوصول إلى دول العرض السياحي و كذلك داخل المناطق السياحية

_انخفاض مستوى التلوث الهوائي و الضوضائي داخل المنطقة السياحية

_هدوء سرعة السياح و انخفاض نسبة معدل الرطوبة النسبية[2]

ثانيا : الموارد غير الطبيعية: و هي مقومات جذب للسياح من صنع الإنسان تضم معيشة الشعوب و عاداتهم و تقاليدهم ،كما تضم هذه العناصر أيضا الصناعات التقليدية و

[1] د.فؤاد بن غضبان .مرجع سابق .ص 230.

[2] د.مثنى طه الحوري ،مرجع سابق، ص 109.

المناسبات الحضارية للمجتمع و الحلي و كذلك الملابس التقليدية فهي مجهزة و مهيأة خصيصا لاستقبال السياح .[1]

و تشمل عناصر الجذب غير الطبيعية أو البشرية:

_ طبيعة و سمات السكان و ما يتسمون به من الكرم و حسن استقبال السائحين و الطيبة و حسن الضيافة و الأمانة.

_ معرفة السكان الأصليين للغات التي يتحدثها السائحين حتى يمكنهم التعامل معهم لزيادة التفاعل الثقافي. [2]

_ ارتفاع مستوى الصناعات اليدوية التي تعكس التراث الحضاري لمنطقة العرض السياحي[3]

ثالثا :الموارد الثقافية و الاجتماعية و الأثرية و الدينية: و هي عبارة عن المعالم التاريخية و الثقافية الموجودة منذ القدم و المصنفة من طرف منظمة اليونيسكو كالمعالم الأثرية التي تميز المناطق و تلعب دور مهم في جذب السياح من اجل الاكتشاف .

---

[1] خالد كواش ،أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية ،أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية،كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير،جامعة الجزائر ،2003-2004 ،ص 81 .

[2] د.مثنى طه الحوري ،مرجع سابق، نفس الصفحة .

[3] د.مثنى طه الحوري ،المرجع نفسه ،ص 110 .

*الموارد الثقافية و الاجتماعية: تقوم على زيادة المعرفة لدى الأشخاص للتعرف على الدول و المناطق من حيث التعرف على المعالم المصنفة و الشعوب و تقاليدهم و على الصناعات التقليدية التي تتنوع بحسب كل منطقة و نجد منها صناعة الفخار و الحلي و الزرابي و التطريز على القماش .[1]

*الموارد الأثرية و التاريخية: و هي المعالم الموجودة منذ القدم و المصنفة من طرف منظمة اليونيسكو كمعالم أثرية تميز تلك المناطق فالجزائر تتمتع بالعديد من المزايا الأثرية[2]و بتنوع ثقافي و تاريخي مهم يرجع إلى تعدد الحضارات و الثقافات التي مرت على الجزائر (الفينيقية ،الرومانية ،البيزنطية ،المسلمين ،الاتراك و فرنسا) فكل منها تركت بصمتها في الجزائر و نذكر منها القصبة ، قلعة بني حماد ،الطاسيلي...الخ .

*الموارد الدينية :هناك العديد من المقدسات الدينية التي تزخر بها الجزائر نذكر منها الطريق الروماني ، القديس اوغستين ،الأبفوكولت الموجودة بمدينة عنابة التي تجذب السياح غير المسلمين لهذه المدينة من مختلف الدول.[3]

وبذلك تعتبر الجزائر من شرقها إلى غربها و من شمالها إلى جنوبها بلد غني بالمعالم التاريخية و الأثرية و الدينية التي تعبر عن أصالتها و ثرائها .

---

[1]فؤاد بن غضبان .مرجع سابق .ص 233 .

[2]حميد محديد . مرجع سابق .ص299.

[3]فؤاد بن غضبان .مرجع نفسه . ص 234.

✹المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للعقار السياحي

حسب المادة 20 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية التي نصت على انه "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية و الخاصة و تلك التابعة للخواص ".

نستخلص من نص المادة المذكورة أعلاه أن العقار السياحي في الجزائر ينقسم إلى ثلاثة أنواع: الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة و الجماعات المحلية ،الأملاك الوطنية الخاصة للدولة و الجماعات المحلية ،و الأملاك التابعة للخواص، و بالتالي الطبيعة القانونية للعقار السياحي لا تخرج عن أمرين إما ملكا وطنيا أو ملكا للخواص، وعليه سنعالج الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة بصنفيها في المطلب الأول الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية في الفرع الأول و الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية في الفرع الثاني، وفي المطلب الثاني الأملاك الخاصة الفرع الأول الأملاك الوطنية الخاصة للدولة و في الفرع الثاني الأملاك التابعة للخواص.

المطلب الأول: الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة و الجماعات المحلية

نصت المادة 688 من القانون المدني على انه "تعتبر أموال للدولة العقارات و المنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانون لمصلحة عامة أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو

لهيئة لها طابع إداري أو لمؤسسة اشتراكية أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثروة الزراعية ".[1]

فباستقراء ما جاء في هذه المادة فإنها تعتبر أملاك وطنية عمومية تلك الأموال المخصصة بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة،أو إدارة أو لمؤسسة عمومية لها طابع إداري ،أو لمؤسسة اشتراكية ،أو لوحدة مسيرة ذاتيا أو لتعاونية داخلية في نطاق الثروة الزراعية .كما نصت المادة 689 منه على انه لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو تملكها بالتقادم .[2]

و يستنتج من نص المادة 688 أن المشرع الجزائري قد سلك مسلك مجلس الدولة الفرنسي الذي اخذ بمعيار مزدوج لاعتبار الملك من الأموال العامة و هو التخصيص لمصلحة عامة أو التخصيص لخدمة مرفق عام ،وان كان لم يحصر ملكية المال من قبل الدولة أو احد الأشخاص الاعتبارية العامة لإضفاء الصفة العمومية عليه ،و إنما توسع في ذلك حين اعتبر أن الأموال المخصصة للمؤسسات الاشتراكية و المؤسسات المسيرة ذاتيا في إطار الثروة الزراعية هي الأخرى أموال عمومية .[3]

و يقصد بها من الناحية الفقهية: المال المخصص لاستعمال الجمهور مباشرة أو بواسطة المرافق العامة أو التي تخصص لتسيير احد المرافق العامة ذات الصفة الإدارية بشرط أن تكون بطبيعة و ترتيب خاص و ملائم و حصري و جوهري إلا إذا نص القانون على خلاف

---

[1] المادة 688 من الأمر رقم 75-58 ،مرجع سابق.

[2] المادة 689 من الأمر رقم 75-58 ،مرجع نفسه.

[3] بدر شنوف ، محاضرات في قانون الأملاك الوطنية ،جامعة الوادي ،كلية الحقوق ،2018- 2019 ،ص 8.

ذلك ، و عرفه أبو العينين بدران بأنه المال الذي لا يدخل في الملك الفردي ،إنما هو لمصلحة العموم و منافعهم[1] . و يوجد هناك شرطان ضروريان ليصبح المال من الأملاك العامة هما :

1-أن يكون ملكا لشخص من أشخاص القانون العام ، الدولة أو إحدى البلديات أو إحدى المؤسسات العامة .

2 - أن يخصص للمنفعة العامة و إذا لم يخصص فيكون من الأملاك الخصوصية التابعة لشخص عام[2].

-و تتميز الأملاك الوطنية العمومية بمميزات عدة منها: إن ملكية الدولة لها هي ملكية عامة تخضع لأحكام القانون الإداري، فلا يجوز بيعها أو التصرف فيها و لا يجوز تملكها بالتقادم طالما أنها مخصصة للمنفعة العامة لذلك فالأملاك الوطنية العمومية ليس لها أهمية في تغذية الإرادات العامة لأنها تخضع لمبدأ المجانية .[3]

-ومن الناحية القانونية: يقصد بها حسب القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل و المتمم على انه "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق و الأملاك العقارية و المنقولة التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة أو بواسطة

---

[1]بن إعراب محمد ،محاضرات في مقياس الأملاك الوطنية ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة محمد لمين دباغين ،سطيف،2014/ 2015 ،ص 2.

زايدي محمد،حماية الأملاك الوطنية العامة في التشريع الجزائري ،مذكرة شهادة الماستر ،كلية الحقوق ،تخصص إدارة عامة [2]،جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم،2017/2016 ،ص10.

[3]مناصرية أحلام ،طرق تكوين الأملاك الوطنية ،مذكرة لنيل شهادة الماستر ،تخصص قانون عقاري ،جامعة العربي التبسي ،تبسة الجزائر 2022-2023 ،ص10.

مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق" .[1]

نستخلص من هذه المادة أن المشرع الجزائري قد عرفها بأنها الأملاك المنقولة و العقارية بشرط أن يستعملها الأفراد جميعا و تكون تحت تصرفهم سواء يستعملونها بطريقة مباشرة أو عن طريق مرفق عمومي و تكون من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية للاستثمار العقاري السياحي و تكون ملكا للدولة أو إحدى هيئاتها ،ولا يمكن أن تكون الأملاك الوطنية العمومية موضوع تملك خاص .و تتميز الأملاك الوطنية العمومية بجملة من الخصائص نذكر منها:

*امتلاكها من طرف شخص من أشخاص القانون العام: فقد حدد المشرع الجزائري الأملاك العامة بمجموعة الحقوق و الأملاك المنقولة و العقارية التي تمتلكها المجموعة الوطنية الدولة و الولاية و البلدية مخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام .

*تخصيص المال العام للمنفعة العامة: أي أن هذه الأملاك العمومية تستعمل من قبل الجمهور بشكل جماعي تلقائي و مجاني يضمنه القانون.

*الحماية الخاصة: و تتمثل في عدم قابلية التصرف إذ لا يمكن التصرف في المال العام بأي طريقة كانت فيحصر نقل ملكيته بالبيع أو الهبة أو بغير ذلك من الأسباب.[2]

---

[1] المادة 12 من القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية،ج.ر،العدد 52،المعدل والمتمم بالقانون رقم 19/80 ،ج.ر،العدد 44 المؤرخة 3 أوت 2009.

[2] بلحاج العربي ،النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ،2004 ،ص48.

-حيث أن المشرع الجزائري قام بتقسيم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية إلى أملاك عمومية طبيعية و أملاك عمومية اصطناعية، و هي في كلتا الحالتين غير قابلة للحجز أو التملك أو التقادم . و ذلك حسب المادة 14 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية التي نصت على انه تتكون الأملاك الوطنية العمومية في مفهوم هذا القانون من الأملاك الطبيعية و الأملاك الاصطناعية.[1]

الفرع الأول: الأملاك العمومية الطبيعية

وهي الأملاك غير المنقولة و التي لم تتدخل يد الإنسان فيها [2]،بمعنى أنها الأملاك التي تتشكل طبيعيا بفعل الظواهر الطبيعية ، و ليس للإنسان دخل في حدوثها ،و وتقوم الدولة بإثبات وجودها و تحديد مجالها كأملاك عمومية طبيعية و تشمل بصفة عامة الأملاك العمومية البحرية ،الأملاك العمومية المائية ،الموارد و الثروات الطبيعية".

و حسب المادة 15 من قانون الأملاك الوطنية تشمل الأملاك العمومية الطبيعية على ما يلي:شواطئ البحر ،قعر البحر الإقليمي و باطنه ،المياه البحرية الداخلية، طرح البحر ومحاصره،مجاري المياه و رقاق المجاري الجافة ،المجال الجوي ،و المحروقات السائلة والغازية ،الثروات المعدنية ،و المعادن، و الثروات الغابية ،الثروات و الموارد الطبيعية السطحية و الجوفية.[3]

---

[1] المادة 14 من القانون 90-30 ،مرجع سابق.

[2] نزيه كبارة ،الملك العام و الملك الخاص ،المؤسسة الحديثة للكتاب ،الطبعة الأولى طرابلس ،بيروت ،ص09 .

[3] المادة 15 ،القانون رقم 30/90 ،مرجع سابق.

*الأملاك البحرية: تكون ملك للدولة وحدها دون الجماعات المحلية نصت المادة 15 من القانون 30/90 على محتواها الذي يشمل الشواطئ ،باطن البحر ،المياه البحرية ...

*الأملاك النهرية: تتكون من المياه الرئيسية و الفرعية و البحيرات.

*المجال الجوي و الإقليمي: المجال الجوي الذي يدخل ضمن حدود إقليم الدولة.[1]

الفرع الثاني: الأملاك العمومية الاصطناعية

وهي المنشات المخصصة لاستقبال الجمهور، و تنشا هذه الأملاك بفعل و تدخل الإنسان. كما هي الأملاك غير المنقولة و لكن الإنسان هو الذي أقامها و لا تدخل في أملاك الدولة العامة إلا بنص قانوني ، و يتم إعدادها بشكل خاص للغرض الذي أقيمت من اجله.[2]

نصت عليها المادة 16 من القانون رقم 30/90 المعدلة و المتممة بالمادة 07 من القانون رقم 14/08 و تتمثل في:

* الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج

*السكك الحديدية و توابعها الضرورية لاستغلالها

*الموانئ المدنية و العسكرية و توابعها المخصصة لحركة المرور البحرية

---

[1] بن إعراب محمد ،مرجع سابق،ص9.

[2] بلخير حبيبة ،.بلفضل صليحة ،صور الحماية المدنية للأملاك الوطنية العمومية ،مذكرة ماستر ،كلية الحقوق ،ملحقة السوقر ،2018 /2019،ص25.

*الموانئ الجوية و المطارات المدنية و العسكرية و توابعها المبنية أو غير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية

*الطرق العادية و السريعة و توابعها

*المنشات الفنية الكبرى و المنشات الأخرى و توابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية

*الآثار العمومية و المتاحف و الأماكن الحظائر الأثرية

*الحدائق المهيأة

*البساتين العمومية

*الأشياء و الأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة

*المنشات الأساسية الثقافية و الرياضية

*المحفوظات الوطنية

*حقوق التأليف و حقوق الملكية الثقافية الآلـيّ إلى الأملاك الوطنية العمومية

*المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية و كذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لانجاز مرفق عام

*المنشات ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا و جوا و بحرا

*المعطيات المترتبة عن أعمال التنقيب و البحث المتعلقة بالأملاك المنجمية للمحروقات .[1]

المطلب الثاني :الأملاك الخاصة

حسب المادة 20 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي التي تنص على انه "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية و الخاصة و تلك التابعة للخواص ".و بالتالي يتشكل العقار السياحي من الأملاك الخاصة منها ما يعود إلى الأملاك الوطنية الخاصة للدولة و تلك التي تعود إلى الخواص الأفراد.

فسنتطرق إلى الأملاك الوطنية الخاصة في الفرع الأول و أملاك الخواص في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الأملاك الوطنية الخاصة

فيقصد بها الأملاك التي تملكها الدولة ملكية خاصة و تخضع لأحكام القانون الخاص، و هي الأملاك غير المخصصة للمنفعة العامة ،تملكها الدولة أو جماعاتها الإقليمية ملكية خاصة فقد عرفتها المادة 2/3 من القانون 30/90 المعدل و المتمم "...أما الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية تشمل الأملاك الوطنية الخاصة "[2]ومن خلال هذه المادة المشرع لم يعرف الأملاك الوطنية الخاصة و اعتمد على مفهوم المخالفة ،إذ نوهت هذه المادة بان الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك

[1] المادة 16 من القانون 30/90 ، مرجع سابق .

[2] المادة 2/3 من القانون 30/90 ، مرجع سابق .

العمومية و التي تؤدي وظيفة مالية و امتلاكية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة[1].

– أما الدكتور فاروق عبد المجيد عرفها على أنها تتمثل "الأملاك الخاصة في مفهوم النظرية التقليدية الصنف الثاني من الأملاك التي تحوزها الإدارة ،وهي أملاك ينظر إليها أساسا على أنها أملاك شبيهة للأملاك الفردية الخاصة و تخضع كقاعدة لأحكام القانون الخاص".[2]

فالعقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة التابع للدولة ، الولاية أو البلدية يتكون من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية .

و بالتالي نجد أن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية مالية ،فالأملاك الوطنية الخاصة تختلف عن الأملاك الوطنية العمومية من حيث إمكانية التصرف فيها غير قابلة للتقادم و لا يجوز الحجز عليها .[3]وحسب المواد من 17الى 20 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 يمكن تصنيف الأملاك الوطنية الخاصة كما يلي:

***أولا** :حسب نص المادة 17 من القانون 30/90 تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة

–العقارات و المنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها

---

[1]محمد بوخريص ، مرجع سابق ،ص49 .

فاروق عبد الحميد ،التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري ،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر [2]، 1988 ،ص159.

[3]المادة 04 ،قانون 90/ 30، مرجع سابق.

-الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة و الجماعات المحلية في إطار القانون

- الأملاك و الحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة أو الولاية أو البلدية

- الأملاك التي الغي تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها

- الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة و الولاية و البلدية و التي استولى عليها أو شغلت دون حق من غير سند.[1]

***ثانيا:** تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية حسب المادة 20 من نفس القانون

- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية التي تتنازل عنها كل منها للبلدية

- الأملاك المنقولة و العتاد الذي اقتنته البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة

-الهبات و الوصايا التي تقدم للبلدية و تقبلها حسب الإشكال و الشروط التي ينص عليها القانون

-المساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرفها القانون و نقلت ملكيتها إلى البلدية

[1] المادة 17 من القانون 30/90،مرجع سابق .

-العقارات و المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي نقلت ملكيتها إلى البلدية

-الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية

- الأملاك العقارية المخصصة التي اقتنتها البلدية أو أنجزتها بأموالها الخاصة

-جميع البنايات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية، وتخصص للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية[1]

***ثالثا:**الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية حسب المادة 19

-جميع البنايات و الأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية و التي تملكها الولاية و تخصص للمرافق العمومية و الهيئات الإدارية

- الأملاك العقارية غبر المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية

-الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها الولاية

- الأمتعة المنقولة و العتاد الذي تقتنيه الولاية بأموالها الخاصة

-الهبات و الوصايا التي تقدم للولاية و تقبلها حسب الأشكال و الشروط التي حددها القانون [2]

[1]المادة 20 من القانون 30/90 .مرجع سابق .

[2]المادة 19 من القانون 30/90 .مرجع سابق.

***رابعا** : نصت المادة 18 على انه تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة دون جماعاتها ما يلي :

– الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة

–الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات و الوصايا و التركات التي لا وارث لها و الأملاك الشاغرة و الأملاك التي لا مالك لها

– الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم

– الأملاك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة نهائيا

– الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية و الأراضي الرعوية التي تملكها الدولة .[1]

الفرع الثاني: أملاك الخواص

و هي ملكية خاصة تابعة للأفراد حيث أن الملكية العقارية الخاصة هي عبارة عن حق التمتع و التصرف،و باعتبارها ملكية خاصة تابعة للأفراد إلا أنها ذات طابع سياحي و هي موجودة داخل مناطق التوسع السياحي ،وتكون قابلة للبناء طبقا لما ورد في مخطط التهيئة السياحية المعد طبقا للقانون .[2]

[1] المادة 18 من القانون 30/90 .مرجع سابق .

[2] عيادة مصطفاوي ،التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر ،مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ،العدد 06،جامعة لونسي البليدة02،الجزائر ،ص158 .

***ملخص الفصل :**

نستخلص مما سبق أن المشرع الجزائري تطرق إلى تعريف العقار السياحي ، إلا انه قبل ذلك باعتبار أن العقار السياحي عبارة مكونة من مصطلحين العقار و السياحة ، فتطرقنا إلى تعريف كل منهما تعريفا لغويا و اصطلاحا ،فالعقار حسب المادة 683 من القانون المدني هو" كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف" .أما المصطلح الثاني السياحي فهو مشتق من السياحة و المقصود بها السفر و الإقامة المؤقتة خارج السكن الأصلي لأهداف مختلفة . و على الرغم من تعدد تعريفات العقار السياحي، إلا أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا واضحا و دقيقا له بل اكتفى بتحديد تشكيله و يمكننا تعريفه كل ماهو ثابت في مجال السياحة كالفنادق ،و المركبات السياحية، و الحمامات الاستشفائية، و القرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار السياحي.ثم تطرقنا إلى خصائص العقار السياحي من الناحية العامة المتمثلة الطابع الربحي ،الطابع النفعي ،الطابع الاقتصادي و من الناحية الخاصة في تكمن في الموارد الطبيعية التي لا دخل للإنسان فيها فهي من تدبر الخالق و الموارد الغير الطبيعية التي هي من صنع الإنسان و المخصصة لاستقبال السواح .

فالعقار السياحي يمكن أن يكون من الأملاك الوطنية العمومية التي تنقسم بطبيعتها إلى أملاك طبيعية و أخرى اصطناعية و في كلتا الحالتين هي غير قابلة للتصرف و لا التقادم و لا الحجز ،و يمكن أن يكون من الأملاك الوطنية الخاصة الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية ،كما يمكن أن يكون من أملاك الخواص التي يمتلكها الأفراد .

الفصل الثاني
تنظيم العقار السياحي في القانون المدني والقانون الإداري

الفصل الثاني: تنظيم العقار السياحي في القانون المدني و القانون الإداري

إن مشكلة التنظيم و المراقبة للعقار السياحي في الجزائر طرحت على الهيئة التنظيمية إمكانية اتخاذ إجراءات قانونية لخلق التوازن بين التنمية الاقتصادية من جهة و زيادة معدل الاستثمار العقاري. من جهة أخرى فقد اعتمد المشرع الجزائري على جملة من النصوص القانونية و التنظيمية لتنظيم العقار السياحي ،باعتباره يخضع للعقود الإدارية و العقود المدنية .ولذلك سنتطرق في هذا الفصل إلى تنظيم العقار السياحي في القانون الإداري و القانون المدني ،ففي المبحث الأول سنتطرق إلى تنظيم العقار السياحي في القانون المدني أي ضمن العقود المدنية و في المبحث الثاني إلى تنظيم العقار السياحي في القانون الإداري أي ضمن العقود الإدارية .

✹ المبحث الأول: تنظيم العقار السياحي في القانون المدني

إن عملية تنظيم العقار السياحي تخضع لجملة من الضوابط التشريعية و التنظيمية وفقا للنصوص القانونية المتعلقة بطرق تسيير العقار السياحي ،فان استغلال العقار السياحي يخضع للعقود المدنية المتمثلة في عقد الإيجار الذي سنتطرق إليه في المطلب الأول و عقد التبادل و رخص الاستغلال الذي سنتطرق إليه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تنظيم العقار السياحي ضمن عقد الإيجار

يعتبر عقد الإيجار طريقة من الطرق المعتمدة في استغلال و تنظيم العقار السياحي. و ذلك باعتبار أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في تعاملها مع غير الدولة تعتبر تاجرة ،بمعنى أنها تتعامل مع الغير من خلال القانون الخاص و تطبق قواعد التنظيم لعقد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني.

الفرع الأول: ماهية عقد الإيجار

يختلف عقد الإيجار العقاري للأراضي العقارية عن عقد الإيجار المنظم في أحكام التقنين المدني الجزائري، فهو يهدف إلى الانتفاع دون تملك للوعاء العقاري وبذلك سنتطرق أولا إلى تعريف عقد الإيجار و إلى نظامه القانوني ثانيا.

***أولا:** تعريف عقد الإيجار

يمكن تعريف عقد الإيجار على انه من العقود التي تكون ما بين المؤجر و المستأجر، بغرض الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينة و مقابل دفع أجرة سنوية، أو وفقا لاتفاق حولها أي تحديد المدة القانونية لدفعها.[1]

فالإيجار الخاص بالأوعية العقارية الموجهة أو المخصصة للاستثمار هي عبارة إذا عن عقود استغلال و الانتفاع بها يكون دون تملكها، ويكون لمدة زمنية محددة ،تكون قابلة للتجديد ،أو غير قابلة للتجديد حسب إرادة المؤجر للعين العقارية .وعقد الإيجار للأوعية العقارية لغرض الاستثمار يقتضي توثيقه عند موثق العقود وفقا لدفتر الشروط تحدد فيه مدة العقد، أطرافه و بدل الإيجار.[2]

نصت المادة 18 من القانون 03-03 على إمكانية تأجير الأراضي الواقعة في مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية على انه "تسند مهمة اقتناء و تهيئة و ترقية و إعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية ،المعدة لانجاز المنشات السياحية إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة."[3]

---

[1] بوجدرة مخلوف ،،العقار الصناعي ،الطبعة الثانية ،دار هومة للنشر و التوزيع بوزريعة ،الجزائر،2006،ص71.

[2] موهوبي محفوظ مركز العقار من منظور قانون الاستثمار ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،تخصص قانون أعمال ،جامعة أمحمد بوقرة بومرداس،كلية الحقوق بودواو،2008-2009.

[3] نصت المادة 18 من القانون 03-03، مرجع سابق.

فإدارة أملاك الدولة هي التي تختص وحدها بتأجير العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة،التي تسيرها مباشرة سواء كانت مخصصة أم غير مخصصة لمصلحة عمومية ،ومهما تكن المصلحة التي تحوزها أو تستعملها ،كما تخص وحدها بتحديد الشروط المالية لهذا التأجير.[1] فتخضع العقارات التي تنتفع بها الدولة أو تحوزها بأي صفة من الصفات دون أن تكون مالكة لها للأحكام التشريعية و التنظيمية السارية على تأجير الأملاك التي تمتلكها الدولة و على تخصيصها لمصلحة عمومية و تستثني من ذلك العقارات التي تسيرها الدولة لحساب الغير أو التي تكون تابعة لأملاك محجوزة أو في طريق التصفية.[2]

فالإيجارات تكون طبقا للتشريع المعمول به لاسيما في المادة 89 من القانون 90-30 التي تتضمن على انه يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدول ... مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى .[3]

***ثانيا** :النظام القانوني لعقد الإيجار

يختلف عقد الإيجار العقاري للأراضي العقارية عن عقدالإيجار المنظم في إحكام التقنين المدني الجزائري كون إن هذا الأخير ينظم فقط عملية الإيجار الخاصة بالمساكن و المحلات

---

[1]المادة 100 من المرسوم التنفيذي 12-427 ،مؤرخ في 16 ديسمبر سنة 2012،يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة . ج.ر،العدد 69،المؤرخة في 19 ديسمبر 2012.

[2]المادة 101 من المرسوم التنفيذي 12-427.مرجع نفسه .

[3]المادة 89 من القانون 90-30.مرجع سابق .

التجارية ،إما إيجار الأراضي العقارية بغرض الاستثمار فلم ينظم بما فيه الكفاية في التقنين المدني الجزائري ،بحيث انه يرجع في أساس تنظيمه إلى إحكام لإيجار المنظمة في القوانين الخاصة بتنظيم العقار ،مهما كانت طبيعته القانونية سواء كان تابعا للأملاك الخاصة للدولة، أو عقارا تابعا للأفراد. ولو أن أحكام القانون التجاري نصت على العقارات المراد بيعها كوسيلة لتحقيق و تشجيع الاستثمار.[1]

وبهذا يعد نظام الإيجار مختلفا عن نظام الامتياز أو التنازل عن الأملاك العقارية كونه نظام محدود في استغلاله، إذ انه لا يمنح المستفيد منه حق امتلاك الوعاء العقاري ،و إنما فقط يتحصل المستثمر على حق الانتفاع الذي لا يؤدي بالضرورة للملكية ،ومن هنا نستخلص الخصائص الأساسية لعقد الإيجار كونه محدد المدة ،يرتب حق الانتفاع، يمنح لشخص طبيعي أو معنوي ،يكون إبرامه مقابل دفع الإتاوة ،عقد شخصي يحق للمنتفع به فقط .[2]

الفرع الثاني: كيفية منح عقد الإيجار و الآثار المترتبة عليه

*أولا: كيفية منح عقد الإيجار

نصت المادة 89 من القانون 90-30 على انه "يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الجماعات الإقليمية ،غير المخصصة أو التي الغي تخصيصها إذ ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات

[1] موهوبي محفوظ، .مرجع سابق .ص77.

[2] موهوبي محفوظ ، مرجع نفسه .ص77.

العمومية ،عن طريق المزاد العلني مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى[1]."و بالتالي يتم تأجير العقارات غير المحلات ذات الاستعمال السكني عن طريق المزاد العلني [2]،غير و انه بالنسبة للعمليات التي تكتسي فائدة أكيدة للجماعة الوطنية ،يمكن التأجير بالتراضي في إطار الإجراءات المنصوص عليها في هذا المجال ،وتحدد مدة التأجير وفقا لطبيعة النشاط و المنشات المزمع انجازها كذا أهمية الاستثمارات الملتزم بها دون تجاوز مدة خمسا و ستين (65) سنة و بناء على طلب المستأجر يمكن عند الاقتضاء تجديد الإيجار بقيمة إيجاريه معينة ،ويرخص التأجير بالتراضي من طرف الوالي بعد رأي إدارة أملاك الدولة حول الشروط المالية.[3]

فيوجه إلى الوالي المختص إقليميا بواسطة رسالة موصى عليها مرفقا بطلب إشعار بالاستلام ،كل طلب استئجار بالتراضي للحق التابع للأملاك الخاصة للدولة ، يرمي إلى إنشاء مشروع ،و في حالة عقار غير مبني يجب أن يرفق الطلب بما يأتي:

- ✓ موقع و مشتملات و مساحة الوعاء موضوع الطلب
- ✓ وجهة و طبيعة و تكلفة الإشغال مع انجازها
- ✓ خريطة موقع الإنشاء و مخططات التجهيزات المزمع انجازها
- ✓ رزنامة انجاز البناية أو الأشغال و التاريخ المحدد لوضعها حيز الاستعمال
- ✓ كيفيات الصيانة المقررة

---

[1] المادة 89 من القانون 90-30 ،مرجع سابق.

[2] المادة 103 من المرسوم التنفيذي 12-427 ،مرجع سابق .

[3] المادة 103 من المرسوم التنفيذي 12-427 .مرجع نفسه.

- ✓ الكيفيات المقترحة ،انطلاقا من الوضعية الأساسية للاماكن و لمتابعة المشروع و التجهيز و تأثيرها على البيئة و الموارد الطبيعية
- ✓ عند الاقتضاء ،طبيعة العمليات الضرورية لقابلية انقلاب التعديلات المحدثة في الوسط الطبيعي و الموقع ،و كذا إعادة إلى الحالة الأصلية أو الترميم أو إعادة تأهيل المواقع عند نهاية السند أو نهاية العمل .

تقوم لجنة ولائية ،تحدد تشكيلتها ،حسب طبيعة و أهمية المشروع المزمع انجازه ،بموجب قرار من الوالي، بإعطاء رأي لكل طلب تأجير ،بعد دراسة الملف و تقييم الأثر الاقتصادي للمشروع[1].

***ثانيا:** الآثار المترتبة على عقد الإيجار

يحدد عقد الإيجار المعد وفق شكل نموذجي محدد بقرار من وزير المالية ،حقوق و واجبات الأطراف و كيفيات دفع مستحقات الإيجار و شروط الفسخ.[2]

ففي هذا المجال، يمارس المستأجر الحقوق و الواجبات ككل مالك و يمكنه على الخصوص:

- ✓ إنشاء بنايات و انجاز كل عملية توسعة بنايات الاستغلال المرتبطة بالنشاط ،بالتطابق مع دفتر الشروط و مع قواعد التهيئة و التعمير المنصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها.

[1] المادة 105 من المرسوم التنفيذي 12-427 .مرجع سابق.

[2] المادة 104 من المرسوم التنفيذي 12-427 .مرجع نفسه.

- ✓ ممارسة النشاطات المذكورة في عقد الإيجار
- ✓ القيام بصيانة المنشات و التجهيزات
- ✓ منح إيجارات لآخرين ،لديهم علاقة بنشاطه

يمنح سند الإيجار ،عند الاقتضاء طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما، الحق في طلب رخصة التجزئة و رخصة البناء و رخصة الهدم.

و يمكن أيضا للمستأجر أن ينشىء رهونا على الأملاك المنجزة على الملحق التابع لأملاك الدولة موضوع الإيجار لضمان فقط القروض التي يتحصل عليها لتمويل الانجاز أو تعديل أو توسعة المنشات المقررة في عقد الإيجار ،هذا الحق حصري للمستأجر غير قابل للتنازل أو التحويل إلا ضمن الشروط المحددة .[1]

و يفسخ الأجير عقب إشعار قبلي ،يرسل إلى المستأجر قبل ستة (6) أشهر ،إذا تعلق الأمر بعقارات غير مخصصة ترغب الدولة في استرجاعها للوفاء باحتياجات مصالحها الخاصة ، ماعدا الحالات التي تفرضها المصلحة العامة .

فينتج عن الفسخ من طرف الإدارة لأسباب المنفعة العامة، تعويض وفقا للمدة المتبقية و لأملاك التجهيزات.غير أن كل تقصير من صاحب الرخصة في الالتزامات الواردة على دفتر الشروط، ينجز عنه الفسخ بقوة القانون لعقد الإيجار من طرف الهيئة القضائية المختصة بطلب من مدير أملاك الدولة[2].

---

[1] المادة 106 من المرسوم التنفيذي 12-427 .مرجع سابق.

[2] المادة 107 من المرسوم التنفيذي 12-427 .مرجع نفسه .

المطلب الثاني: تنظيم العقار السياحي ضمن عقد التبادل ورخص الاستغلال

نظم المشرع العقار السياحي ضمن عقد التبادل و رخص الاستغلال فسنتطرق في الفرع الأول إلى عقد التبادل و رخص الاستغلال في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم عقد التبادل

***أولا:** تعريف عقد التبادل

نصت المادة 413 من القانون المدني على عقد المبادلة هو "العقد الذي يلتزم بموجبه كل من المتعاقدين إن ينقل للأخر على سبيل التبادل ملكية مال غير نقود ".[1]

يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعات الإقليمية بين المصالح العمومية وفق الشروط و الكيفيات التي يحددها التنظيم .كما يتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص ،و يكون هذا التبادل طبقا للقواعد المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل لا سيما القانون المدني .[2]فيدرج في الأملاك الخاصة للدولة ،الملك الذي تحصل عليه مقابل الملك الذي تسلمه عندما تكون عملية التبادل لفائدة المصلحة العمومية المخصص لها

[1] المادة 413 من القانون المدني .

[2] المادة 92 من القانون رقم 90-30 ،مرجع سابق.

الملك المسلم ،كما يخصص الملك الذي تتلقاه الدولة وفقا للقوانين و التنظيمات للمصلحة التي كان الملك المتبادل به مخصصا لها في السابق.[1]

***ثانيا:** إجراءات التبادل

يكون طلب التبادل إما بمبادرة من المصلحة العمومية المعينة أو من مالك العقار المتبادل معه.فإذا كان الطلب صادرا عن المصلحة العمومية فان الجهاز المختص هو الذي يقدمه حسب الكيفيات المعمول بها إلى السلطة الوصية مصحوبا بالأوراق الثبوتية المتعلقة به ،و بعد أن توافق السلطة الوصية عليه ترسل الملف إلى الوزير المكلف بالمالية مفروقا بمذكرة توضيحية تبرر عملية المبادلة .

و إذا كان الطلب صادرا عن مالك من الخواص، فانه يرسل إلى الوزير المكلف بالمالية مصحوبا بمستندات الملكية و بالمقترحات الخاصة بالعقار موضوع المبادلة ،و كذا كل وثيقة تثبت الموافقة المبدئية للمصلحة العمومية المعنية ،و قبل أن يتخذ الوزير المكلف بالمالية مقرر المبادلة يأمر المصالح المختصة في أملاك الدولة بدراسة الملف قصد التحقق من وضعية الملك الخاص و تحديد حقيقة تقييم العقارات ،و معدل فارق القيمة اللاحق عند الاقتضاء.

يبين في مقر المبادلة الذي يصدره الوزير المكلف بالمالية على الخصوص ما يأتي:

- وصف الأملاك العقارية ،موضوع المبادلة و قيمة كل منها

[1] المادة 123.من المرسوم التنفيذي 12-427 ،مرجع سابق.

- معدل فارق القيمة، الذي يترتب على احد الطرفين المتبادلين للطرف الأخر
- الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله
- الأجل لتصفية الرهون المحتملة التي قد تثقل العقار الخاص [1]

و يجب على من يتبادل عقارا مثقلا بتسجيلات رهنية، أن يثبت إبطال هذه التسجيلات و شطبها ،خلال الأشهر الثلاثة المالية للإشعار الذي تبلغه إياه مصالح أملاك الدولة ،و على أي حال يجب أن يتم هذا الإشعار قبل تحرير عقد التبادل [2].فيدرج الملك الجديد قانونا بعد التبادل في الأملاك الوطنية الخاصة للدولة لإعطائه التخصيص النهائي المحدد له، و إذا ثبت من التبادل أن قيمة الملك الذي تعرضه الدولة تفوق قيمة ذلك الملك المقابل ،تحول هذه العملية الدولة الحق في تحصيل الفارق و يدفعه لها الطرف المبادل . و إذا كانت قيمة الملك الذي تتلقاه الدولة بمقتضى التبادل تفوق قيمة الملك الذي تعرضه، فان هذه العملية تخول الطرف المبادل الحق في اخذ فارق القيمة الذي تدفعه الدولة من الأموال العمومية .[3]

الفرع الثاني: رخص الاستغلال

يتم استغلال و تنظيم العقار السياحي بموجب رخص قانونية تصدرها هيئات مختصة ،و تتمثل هذه الرخص في:رخصة استغلال المؤسسات الفندقية و رخصة استغلال أماكن التخييم.

---

[1] المادة 117 من المرسوم التنفيذي 12-427.مرجع سابق .

[2] المادة 118 من المرسوم التنفيذي 12-427 .مرجع نفسه .

[3] المادة 94 من القانون 90-30. مرجع سابق .

***أولا:** رخصة استغلال المؤسسات الفندقية

نصت المادة 04 من القانون رقم 99-01 على انه يعتبر نشاطا فندقيا كل استغلال بمقابل لمؤسسة فندقية،و مؤسسة فندقية كل مؤسسة تستقبل الزبائن لإيوائهم مع تقديم خدمات إضافية لهم أو بدونها،أو فندقيا كل شخص طبيعي أو اعتباري يمارس نشاطا فندقيا كما هو محدد أعلاه[1].

و يقصد بمؤسسة فندقية كل مؤسسة تمارس نشاطا فندقيا و يعد نشاطا فندقيا كل استعمال بمقابل للهياكل الأساسية الموجهة أساسا للإيواء و تقديم الخدمات المرتبطة به[2]، و تتكون هذه الهياكل الأساسية من الفنادق ،نزل الطريق (الموتيل) أو المحطة ،قرى العطل ،الإقامات السياحية ،النزل الريفية ،النزل العائلية ،الشاليه ،المنازل السياحية المفروشة و محطة الاستراحة [3]، يستأجرها لكي يقيمون بها من أسبوع واحد إلى شهر دون أن يتخذونها سكنا لهم.

يتم تسليم رخص استغلال المؤسسات الفندقية ذات نجمتين (2) إلى خمس (5) نجوم من طرف الوزير المكلف بالسياحة ،أما الرخص التي تخص الأصناف الأخرى من المؤسسات

---

[1]المادة 04 من القانون 99-01 المؤرخ في 19 رمضان عام 1419 الموافق ل 6 يناير سنة 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ر،العدد 02،المؤرخة في 23 رمضان 1419هـ.

[2]المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 المؤرخ في 25 ذي القعدة عام 1420 الموافق ل أول مارس 2000 .يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد تنظيمها و سيرها و كذا كيفيات استغلالها .الجريدة الرسمية العدد 10.المؤرخة في 29 ذو القعدة عام 1420.

[3]المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46. مرجع سابق .

الفندقية فيسلمها المدير الولائي أو المفتش المكلف بالسياحة بتفويض من الوزير المكلف بالسياحة .

يوجه طلب استغلال مؤسسة فندقية في ثلاث (3) نسخ إلى السلطات المذكورة أعلاه .فإذا تقدم بالطلب شخص طبيعي فانه يجب ،أن يبين الحالة المدنية و الوظيفة و مقر سكن صاحب الطلب ،و كذا عنوان المؤسسة الفندقية ،و عندما يقدم الطلب شخص معنوي فانه يجب أن يتضمن اسم الشركة و الطبيعة القانونية و قيمة الرأسمال و توزيعه و عنوان الشركة و كذا الحالة المدنية للممثل أو الممثلين القانونيين المؤهلين لتقديم الطلب و عنوانهم [1]، و يجب أن يرفق طلب الرخصة بالوثائق المحددة[2]، فتؤهل السلطات المذكورة أعلاه في إطار دراسة طلب الرخصة استشارة أجهزة الأمن في الدولة ،كما يمكنها استشارة الإدارات و المؤسسات الأخرى التابعة للدولة إذ رأت ضرورة في ذلك، و يتعين على السلطات الرد على طلب الرخصة في اجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما .[3]

كما يمكن رفض طلب الرخصة لا سيما:

_إذا لم تتوفر الشروط الضرورية لمنحها

_إذا كانت نتائج تحريات مصالح الأمن سلبية أو في حالة وجود اعتراض من إدارة أو مؤسسة في الدولة

---

[1] المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46. مرجع نفسه.

[2] المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46. مرجع نفسه .

[3] المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 .مرجع سابق.

_إذا كان صاحب الطلب قد تعرض من قبل لغلق نهائي لمؤسسته[1]

يجب أن يكون الرفض مسببا، و يبلغ إلى طالب الرخصة برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام [2].و يمكن له أن يرفع طعنا كتابيا إلى الوزير المكلف بالسياحة.[3]

يتم تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب وفقا لمعايير و شروط ،فترسل هذه الطلبات إلى الوزير المكلف بالسياحة أو الوالي المختص إقليميا مرفقا بجملة من الوثائق المطلوبة ،فتنشا لدى الوزير المكلف بالسياحة لجنة وطنية لتصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب [4]،فيصدر الوزير المكلف بالسياحة بعد استطلاع رأي اللجنة الوطنية قرار تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب من بدون نجمة و نجمة واحدة ،بعد ذلك يصدر قرار التصنيف من الوالي[5].

أما في حالة عدم توفر صاحب المؤسسة الفندقية على المؤهلات المطلوبة لتسيير مؤسسته ،يجب عليه تعيين مسير معتمد من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة.[6]

---

[1]المادة 20 .من المرسوم التنفيذي 2000-46مرجع نفسه.

[2]المادة 21 من المرسوم التنفيذي 2000-46.مرجع نفسه .

[3]المادة 22 من المرسوم التنفيذي 2000-46.مرجع نفسه .

[4]المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-130 المؤرخ في 8 ربيع الأول عام 1421 الموافق ل 11 يونيو سنة2000.يحدد معايير و تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب و شروط ذلك .الجريدة الرسمية عدد35.المؤرخة في 18 يونيو 2000.

[5]المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-130 .مرجع سابق .

[6]المرسوم التنفيذي رقم 2000-132 المؤرخ في 11-01-2000 المحدد لكيفيات اعتماد مسير المؤسسة الفندقية و شروط ذلك .الجريدة الرسمية .العدد 35 المؤرخة في 18 يونيو 2000.

***ثانيا:** رخصة استغلال المخيمات

يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي أن يخصص مساحة أو مساحات للتخييم ،على ارض يملكها أو ينتفع بها في أي ناحية من التراب الوطني مع احترام التشريع و التنظيم المعمول بهما .[1]

فيعرف المخيم السياحي على انه مؤسسة للإيواء تقع ضمن مساحة مهيأة و مغلقة و محروسة ،توفر للتأجير شاليه أو بنغالوهات على شكل هياكل خفيفة أو أماكن موجهة لاستقبال الأشخاص القاصدين التخييم ،و تضم تجهيزات خفيفة ضرورية لإقامتهم ،كما يمكن أن يوفر أماكن مجهزة بمعدات الإيواء للتخييم ،ثابتة أو متنقلة ،و ينبغي أن يشمل خدمات صحية و إطعام جماعي .[2]

ونصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 85-14 على أن المخيم هو مساحة مهيأة لغرض تجاري قصد توفير إقامة منتظمة للمخيمين فيما يأتي:

-تجهيزات خفيفة يحملها المخيمون معهم أو يجدونها في عين المكان

[1]المادة 01 من المرسوم رقم 85-14 المؤرخ في 26 يناير سنة 1985 يحدد شروط تخصيص أماكن التخييم و استغلالها .الجريدة الرسمية 6 جمادى الأولى عام 1405 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 138/01 المؤرخ في 26ماي 2001 يحدد شروط تخصيص أماكن التخييم واستغلالها،ج.ر ،العدد 2001/30 .

[2]المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 24 شعبان عام 1440 الموافق ل 30ابريل سنة 2019.يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد شروط و كيفيات استغلالها و تصنيفها .ج.ر .العدد 33.المؤرخة في 19 مايو 2019.

-عربات مقطورة[1]

و يخضع إحداث مكان للتخييم للحصول على ترخيص مسبق يسلمه الوالي المختص إقليميا يتخذ في شكل قرار[2] ،فيرسل طلب ترخيص إحداث مكان التخييم إلى الوالي المختص إقليميا بواسطة رئيس المجلس الشعبي البلدي ،و يجب أن يرفق الطلب بملف يشتمل على ما يأتي:

- مخطط للموقع يعد على سلم 2000/1 أو 5000/1 يبين موقع مكان التخييم بالنسبة للتجمعات السكنية المجاورة و البنايات الأقرب و الطرق و شبكة المواصلات و القنوات العمومية لتوصيل المياه و التطهير .
- مخطط لكتلة تهيئة مكان التخييم المعد على سلم 200/1 أو 500/1 و يبين على الخصوص ،المنشات المزمع إقامتها و المغار الموجودة أو التي ستوجد و جهاز توصيل الماء و التطهير و شبكة الطرقات و كذا التزويد بالكهرباء
- بطاقة معلومات تبين ما يأتي :

- اسم المعني و لقبه و عنوانه

- القانون الأساسي للشركة عند الاقتضاء

- الطبيعة القانونية لحق شغل المكان

---

[1]المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 85-14 .مرجع سابق .

[2]المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 01-138 المؤرخ في 3 ربيع الأول عام 1422 الموافق ل 26 مايو سنة 2001.يعدل و يتمم المرسوم رقم 85-14 المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1405 الموافق ل 26 يناير سنة 1985 الذي يحدد شروط تخصيص أماكن التخييم و استغلالها .ج.ر .العدد 30.المؤرخة في 27 مايو 2001.

- مساحة المكان و الطبيعة المادية للأرض

- الإجراءات المقررة لضمان صيانة المكان
- نوع التجهيزات لمكافحة النيران
- كيفية الإجلاء الطبي
- طاقة الإيواء
- درجة التصنيف المطلوبة ..

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي وصلا عن طلب رخصة الإحداث ،و يرسل الملف كاملا مرفقا برأيه ،بعد استشارة مصالحه التقنية إلى الوالي في اجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف ،فيتخذ الوالي قرارا معللا يعين فيه التهيئة المزمع تنفيذها بعد استشارة المصالح المؤهلة[1].

✹المبحث الثاني: تنظيم العقار السياحي في القانون الإداري

إن عملية تنظيم العقار السياحي تخضع لجملة من الضوابط التشريعية و التنظيمية وفقا للنصوص القانونية المتعلقة بطرق تسيير العقار السياحي ،فان استغلال العقار السياحي يخضع للعقود الإدارية المتمثلة في عقد الامتياز الذي سنتطرق إليه في المطلب الأول و عقد التنازل في المطلب الثاني .

[1] المادة 07 من المرسوم التنفيذي 01-138.مرجع سابق .

المطلب الأول: تنظيم العقار السياحي ضمن عقد الامتياز

يعتبر من أهم العقود الإدارية ،فهو احد طرق إدارة المرافق العامة ،بحيث تعهد الإدارة ممثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية إلى احد أفراد أو أشخاص القانون الخاص بإدارة مرفق اقتصادي و استغلاله لمدة محدودة و ذلك عن طريق عمال أو أموال يقدمها الملتزم و على مسؤوليته ،و في المقابل يتقاضى رسوما يدفعها كل من انتفع بخدمات المرفق .[1]

الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز

سنتطرق إلى تعريف عقد الامتياز أولا ثم ذكر الخصائص التي تميزه ثانيا

***أولا:** تعريف عقد الامتياز

تعددت تعاريف عقد الامتياز، فهناك من عرفه على انه :

*هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة المانحة الامتياز إلى كل شخص طبيعي أو معنوي حق استعمال و استغلال و تسيير مرفق عمومي لمدة معينة من الزمن مقابل رسوم و إتاوات سنوية يدفعها المستفيد للدولة مقابل استغلاله له .[2]بمعنى انه يمنح لكل شخص طبيعي أو اعتباري حق استخدام و تشغيل و إدارة مرفق من مرافق الدولة لمدة زمنية معينة، وذلك من خلال تسديد الرسوم السنوية المتفق عليها للدولة من طرف المستخدمين .

---

[1] خليفي محمد ،النظام القانوني للاستثمار في العقار السياحي ،مجلة القانون و العلوم السياسية،المركز الجامعي بالنعامة بالجزائر ، العدد الرابع ،جوان 2016 ،شعبان 1437 ،ص120.

[2]جهاد ديب الحرازين ،الآثار المترتبة على عقد الامتياز ،دار الفكر والقانون ، مصر ،2015،ص21.

و يمكن تعريفه على انه "ذلك العقد أو النمط الاستغلالي الذي تخول بموجبه الدولة ،حقا معينا لمدة محددة على قطعة أرضية متوفرة و تابعة لأملاكها الخاصة سواء كان المستفيد شخصا طبيعيا أو معنويا ."[1]

* أما الأستاذ جوال كرباجو عرف عقد الامتياز على انه "ذلك الاتفاق الذي يقوم بموجبه شخص عام يسمى مانح الامتياز ، بتفويض شخص طبيعي أو معنوي خاص أو في بعض الحالات شخص عام يدعى صاحب الامتياز ،ضمان تسيير مرفق عام بكل مخاطره و تحت رقابة السلطة مانحة الامتياز ،ويتلقى أجره المتمثل أساسا في الإتاوة المقدمة من المرتفقين،مقابل الخدمة التي استفادوا منها ."[2]

– أما في القانون الجزائري ورد تعريف عقد الامتياز في :

*المادة 5 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 322/94 على انه "هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيـم أو مؤسسة عمومية لتستعمل تلك الأرض أساسـا في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة ."[3]

---

[1] بوجردة مخلوف ،مرجع سابق،ص 69.

[2] لالوش سميرة ،آلية استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز ،مجلة القانون العقاري و البيئة،جامعة امجد بوقرة ،بومرداس ،الجزائر المجلد 10 ،العدد01، 2022،ص246 .

[3] المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17.10.1994 يتعلق بمنح امتيازات أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمارات .ج.ر .عدد 67 الموافق ل19.10.1994.

*أما المرسوم التنفيذي رقم 121/07 بموجب دفتر الشروط بالتراضي عرفه على انه "حق الامتياز هو العقد الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من قطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص ،قصد استخدامه مشروع استثماري ."[1]

*عدل هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 152/09 بموجب دفتر الشروط الذي عرف عقد الامتياز على انه "منح الامتياز هو اتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد انجاز مشروع استثماري ."[2]

ثانيا: خصائص عقد الامتياز

نص المرسوم التنفيذي 15-281 على انه "يعتبر حق الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة محددة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو

[1]المرسوم التنفيذي رقم 121/07 المؤرخ في 23.04.2007 يتضمن تطبيق إحكام الأمر 11/06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.ج.ر .العدد 27 .

[2]المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02.05.2009 يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .ج.ر .العدد 27 ،المؤرخة في 06 مايو 2009.

معنوي خاضع للقانون الخاص قصد استخدامها لانجاز مشروع ترقية عقارية ذات طابع تجاري ."[1]

نستخلص من هذا المرسوم أن عقد الامتياز يتميز بجملة من الخصائص نذكر منها :

- عقد الامتياز عقد إداري: فحسب المادة 5 من المرسوم 281/15 "يكرس عقد الامتياز بعقد إداري تعده مصالح أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط". [2]فعقد الامتياز ينعقد بين طرفي أساسيين ،الطرف الأول يتعاقد بصفته ممثل السلطة العامة و هو المدير الولائي لأملاك الدولة الذي يعتبر طرفا إداريا ،أما الطرف الثاني هو المستفيد من الامتياز ،ويكون إما شخصا طبيعيا أو معنويا [3].
- عقد الامتياز عقد محدد المدة: يعتبر عقد الامتياز من العقود التي لها تاريخ بدء و انتهاء محددين، فيعبر عنصر المدة عنصر مهم في عقد الامتياز ،فهي محددة في العقد المبرم بين الطرفين ،باعتباره لا يكون لمدة أبدية .إلا أن مدة العقد تكون من تقدير الإدارة المانحة للامتياز و غالبا ما تكون لمدة سنتين أو في حالة القوة القاهرة يمكن الاستفادة من مدة إضافية .[4]

---

[1]المرسوم التنفيذي 281/15 المؤرخ في 2015/10/26 ،والذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ،ج.ر ،العدد 58 المؤرخ في 2015/11/04.

[2]المادة 5 من المرسوم 281/15 . مرجع سابق .

[3]الهام بعبع .عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر .مجلة العلوم الانسانية .كلية الحقوق و العلوم السياسية بودواو جامعة امحمد بوقرة بومرداس .عدد 52 ،المجلد 30،ديسمبر 2019.ص201 .

[4]المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-281 .مرجع سابق .

- عقد الامتياز يكون مقابل الاتاواة: فقد نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي 281/15 السابق الذكر على انه "يترتب على منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة دفع إتاوات سنوية المقدرة ب 33/1 من القطعة التجارية .."[1]و المقصود به أن عقد الامتياز لا يكون مجانا أو بدون مقابل .
- أن يكون المستفيد من الامتياز يملك صفة المرقي العقاري :نصت المادة 3 من المرسوم نفسه على انه يطلب الاستفادة من منح الامتياز كل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص له صفة المرقي العقاري .
- محل العقد هو أملاك عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة: تعتبر الأملاك الخاصة للدولة تلك الأملاك التابعة للدولة و الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية .و حسب المادة 02 من المرسوم السابق الذكر التي نصت على أن محل العقد هو كل الأملاك الخاصة للدولة و الغير مخصصة أو ليست في طور التخصيص لفائدة المصالح العمومية التابعة للدولة لتلبية حاجاتها .[2]

الفرع الثاني: شروط و إجراءات منح الامتياز

لمنح عقد الامتياز لا بد من توفر جملة من الشروط المحددة قانونا و القيام بجملة من الإجراءات .

[1] المادة 8 من المرسوم التنفيذي 15-281 .مرجع سابق .

[2] المادة 2 من المرسوم 281/15 .مرجع نفسه .

***أولا:** شروط منح الامتياز

حسب المرسوم التنفيذي 281/15، حدد المشرع الجزائري مجموعة من الشروط الواجب أن تتوفر في طالب الامتياز و في الوعاء العقاري (محل الطلب) .فسنتطرق أولا إلى الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري أولا والى الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري ثانيا .

- الشروط المتعلقة بطالب الامتياز :

نستخلص من نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 281/15 المذكور أعلاه الشروط المتعلقة بطالب الامتياز و المتمثلة في:

- ✓ أن يكون طالب الامتياز شخص طبيعي أو معنوي: فقد نصت الفقرة الأولى من نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 281/15 على انه "يمنح عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كل شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص ".[1]
- ✓ أن يكون طالب الامتياز مرقيا عقاريا :نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 281/15 على أن المشرع الجزائري اشترط في طالب الامتياز أن يكون شخص طبيعي أو معنوي و على غرار ذلك اشترط في طالب الامتياز صفة المرقي العقاري ،الذي يمكن تعريفه حسب القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقاري بموجب المادة 03 الفقرة 14 على انه "يعد مرقيا عقاريا ،كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل ،أو تجديد أو

[1] المادة 3 من المرسوم 281/15 .مرجع سابق.

إعادة هيكلة ،أو تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات ،أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها ."[1]

وعرف أيضا حسب المادة 18 من نفس المرسوم على انه "يعد مرقيا عقاريا في مجموع الحقوق و الواجبات،مرقيا لأوعية العقارية المخصصة حصرا لبناء و/أو التجديد العمراني قصد بيعها ."[2]

إلا أن المشرع الجزائري اشترط لاكتساب صفة المرقي العقاري جملة من الشروط ،فنصت المادة 4 من القانون 11-04 على انه يشترط في المرقي العقاري أو يكون مسجلا في السجل التجاري و حاصلا على الاعتماد ،كما اشترط في المرقي العقاري حسب المادة 09 من نفس القانون على أن لا يكون مرتكبا لأي أفعال قانونية أو فعلية مجرمة ،أو حكم عليه بأي عقوبة من العقوبات المنصوص عليها في نفس المادة[3].بالإضافة إلى الشروط المنصوص عليها في المادة 6 من المرسوم التنفيذي 84/12 بالنسبة للشخص الطبيعي،السن 25 سنة على الأقل،الجنسية الجزائرية ،حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة ،يثبت وجود موارد مالية ،أن يتمتع بالحقوق المدنية ،يثبت الكفاءة المهنية .[4]

---

[1] المادة 03 من القانون11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق ل 17فبراير 2011،يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،ج.ر،العدد14،المؤرخة في 06 مارس 2011.

[2] المادة 18 من القانون 11-04 ،مرجع سابق .

[3] المادة 4-9 من القانون 11-04،مرجع نفسه .

[4] المادة 06 من المرسوم التنفيذي 84/12 يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين.

- الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري محل الامتياز :

حدد المشرع الجزائري جملة من الشروط الواجب توفرها في الوعاء العقاري من اجل منح الامتياز و خصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي 281/15 على أن"الأراضي التي يمكن أن تكون موضوع منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل في إطار هذا المرسوم يجب أن تكون ،تابعة للأملاك الخاصة للدولة ،غير مخصصة أو ليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجاتها ،واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير[1]كما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير ،والتي سيتم تبيانها على النحو التالي :

✓ أن يكون الوعاء العقاري تابعا للأملاك الوطنية الخاصة :

خص المشرع الجزائري منح الامتياز الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة [2]، وبالتالي استبعد المشرع الأملاك المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية [3].فالأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة و الولاية و البلدية تشمل على العقارات و المنقولات المختلفة الأنواع غير المصنعة في الأملاك الوطنية العمومية ...[4] وبالرجوع إلى النصوص القانونية يتضح بأنه لم يرد تعريف للأملاك الوطنية الخاصة ،فيرى الدكتور عبد الرزاق السنهوري أن الأملاك

---

[1]المادة 02 من المرسوم التنفيذي 281/15 .مرجع سابق .

[2]المادة 02 من المرسوم التنفيذي 281/15 .مرجع نفسه.

[3]بلهادي عقيلة ،عقد الامتياز كآلية للحصول على الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري،مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة البليدة 2.الجزائر.العدد 14.ص270.

[4]المادة 17 من القانون 90-30،مرجع سابق.

الوطنية الخاصة هي الأشياء المملوكة ملكية خاصة للدولة أو للأشخاص المعنوية العامة الأخرى ،وهي الأشياء غير المخصصة للمنفعة العامة ،تهدف إلى تحقيق أغراض امتلاكية و مالية .[1]

- ✓ أن يكون الوعاء العقاري غير مخصص أو في طور التخصيص :

كما اشترط المشرع الجزائري في نص المادة 02 من المرسوم 281/15 أن يكون الوعاء العقاري غير مخصص أو في طور التخصيص [2]،بمعنى أن لا يكون الوعاء العقاري مخصص لفائدة مصالح أو هيئات عمومية،ولا في طور التخصيص و ذلك باعتبار أن عقد الامتياز الممنوح لانجاز مشاريع الترقية العقارية يتحول إلى تنازل و هذا يتعارض مع عملية التخصيص .[3]

- ✓ أن يكون الوعاء العقاري واقع في المناطق المعمرة أو القابلة للتعمير:

و هو من الشروط المنصوص عليها في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 281/15 على أن يكون محل الوعاء العقاري واقع في الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير.

---

[1] مغداد خالد ،الأملاك الوطنية الخاصة ،مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية ،مجلد 1،عدد2،جامعة الجلفة ،الجزائر،2016،ص46 .

[2] المادة 02 من المرسوم التنفيذي 281/15 .مرجع سابق .

[3] بلهادي عقيلة .مرجع سابق .ص270 .

فنصت المادة 20من القانون 90-29 على انه "تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي حتى و إن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة مابينها و مستحوذات التجهيزات و النشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و الفسحات الحرة و الغابات الحضرية و الموجهة إلى خدمة هذه المتجمعة ."[1]و الأرض العامرة حسب المادة 20 من القانون 25/90 هي "كل قطعة ارض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية و في مشتملات تجهيزاتها و أنشطتها ،ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية ،أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات[2]." أما الأرض القابلة للتعمير ورد تعريفها في المادة 21 من القانون 25/90 الذي على أنها "كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير[3] .

[1]المادة 20 من القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990.المتعلق بالتهيئة و التعمير.ج ر .عدد52.المؤرخة في 2ديسمبر 1990المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ج.ر ، العدد 51،المؤرخة 15 أوت 2004.

[2]المادة 20 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990.المتعلق بالتوجيه العقاري .ج ر.عدد49 مؤرخة في 01 جمادى الأولى عام 1411.

[3]المادة 21 من القانون 25/90 .مرجع سابق .

***ثانيا:** إجراءات منح الامتياز

نصت المادة 4من المرسوم التنفيذي 07-23 على انه "لا يمكن منح حق الامتياز للأراضي موضوع هذا المرسوم من طرف إدارة الأملاك الوطنية إلا بعد تهيئتها مع احترام طابعها كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية ".[1]

فالتهيئة النهائية هي مجمل عمليات تحديد الأراضي و التهيئة في مجال التطهير و التزويد بالمياه و الإنارة العمومية و شبكة الطرقات و المساحات الخضراء [2]. و بعد الانتهاء من عمليات التهيئة النهائية، تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة و كذا المستثمرين الراغبين في الاستثمار بكل وسائل الاتصال بالمعلومات حول منطقة التوسع و الموقع السياحي المعني ،ومعرفة الأراضي المعنية المعرفة كافية لاسيما :

- موقع الأراضي داخل المنطقة المعينة

-مبلغ الامتياز

-مساحة الأراضي و امتيازات التهيئة الناتجة عنها

-المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية و برامج الاستثمار

-المداخل و الروابط ،الشبكات و كذا الارتفاقات

---

[1] المادة 04 من المرسوم التنفيذي 07-23 المؤرخ في 28 يناير 2007،يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية آو منح حق الامتياز عليها .ج ر .عدد 08، المؤرخة في 31يناير 2007.

[2] المادة 05 من المرسوم التنفيذي 07-23 .مرجع سابق .

– الإعلانات و الدعائم المالية المحتملة الممنوحة من طرف الدولة.[1]

تودع طلبات الحصول على حق الامتياز لدى الوزير المكلف بالسياحة مرفقا بملف خاص يتضمن :

- لقب صاحب الطلب و اسمه و عنوانه و الغرض الاجتماعي و كذا عنوان المقر الاجتماعي بالنسبة للشخص الاعتباري
- طلب يتضمن استمارة تتضمن المعلومات اللازمة و تحديد مكان مساحة الأرض أو الأراضي المطلوبة
- دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفضل لانجاز المشروع
- كشف تقديري و وصفي للأشغال المراد انجازها و برنامج انجاز الأشغال
- مخطط تمويل المشروع
- تعهد صاحب الطلب بانجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط و باحترام الطابع السياحي للأرض .[2]

يتم تسليم مقابل ذلك وصل الاستلام ، فتستلزم اللجنة الخاصة بإبداء رأيها التقني في اجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إيداعها من قبل وزير السياحة كآلاتي :[3]

---

[1] المادة 06 من المرسوم 07-23 .مرجع سابق .

[2] المادة 08 من المرسوم 07-23 .مرجع سابق .

[3] المادة 10 من المرسوم 07-23.مرجع نفسه .

✦ رأي بالموافقة:

رأي بالموافقة مرفقا بشروط يجب على صاحب الطلب أن يستوفيها

✦ رأي بالرفض :

إلا أن رأي الرفض يكون في الحالات الآتية :[1]

-عندما لا يستجيب الطلب للشروط المحددة بموجب هذا المرسوم

-إذا كان المشروع المقدم من طرف صاحب الطلب لا يتوافق مع مواصفات مخطط التهيئة السياحية

- إذا كان صاحب الطلب موضوع سحب نهائي لحق الامتياز

يشترط في حالة الرفض تعليل السبب المؤدي للرفض و التبليغ في اجل خمسة عشر (15) يوما .

أما في حالة موافقة اللجنة ،يعلم الوزير المكلف بالسياحة صاحب الطلب برسالة مع وصل الاستلام بقبول طلبه و ترسل نسخة حسب الحالة إلى الوكالة الوطنية للسياحة و إدارة أملاك الدولة [2]،التي تقوم بتحرير عقد الامتياز طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها [3]،لمدة مؤقتة و

---

[1] المادة 14 .المرسوم التنفيذي 07-23.مرجع سالف الذكر .

[2] المادة 13.المرسوم 07-23.مرجع نفسه .

[3] المادة 19.المرسوم التنفيذي 07-23.مرجع نفسه .

قابلة للإبطال لمدة 20 سنة قابل للتجديد،بطلب من صاحب الامتياز من خلال إيداع طلب التجديد إلى الوزير المكلف بالسياحة قبل 12 شهر من انقضاء الامتياز[1] .

المطلب الثاني: تنظيم العقار السياحي ضمن عقد التنازل

اعتمد التنازل عن العقارات التابعة لأملاك الدولة الخاصة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة.

الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل

سنتطرق إلى تعريف عقد التنازل أولا و شروطه ثانيا

***أولا:** تعريف عقد التنازل

هذا العقد معناه التخلي عن الشيء و معناه قانونا بيع أو تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأملاك العقارية الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية.[2]

[1] المادة 24 .المرسوم التنفيذي 07-23.مرجع نفسه .

[2] د صافة خيرة ،محاضرات في مقياس العقار الصناعي،تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة ابن خلدون تيارت ،ملحقة السوقر ،ص4 .

إن عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع ،كلها تسميات لعقد يصب في نتيجة واحدة و هي نقل الملكية للمشتري بصفة كلية و شاملة و بمفهومها التقليدي المعروف في القانون العام .[1]

أول ما ظهر في هذا الإطار المرسوم 45/73 المؤرخ في 1973/02/23 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية و الذي يكون عن طريق اكتساب العقار بعقد إداري مشهر ،فهو عقد يتم مابين المستثمر و الإدارة المالكة للعقار مهما كانت طبيعته ، صناعي، سياحي أو فلاحي ،بحيث تقوم الإدارة بتحويله وفق شروط قانونية و تنظيمية بغرض الاستثمار الوطني أو الأجنبي ،يقتضي التنازل عن الأوعية العقارية بغرض الاستثمار أن تكون الأملاك المتنازل عليها تابعة للأملاك الخاصة للدولة ،بحيث لا مجال أن تكون هذه الأخيرة تابعة للأفراد وفق إرادتهم الخاصة .[2] وذلك باعتبار أن هذا العقد ينصب أساسا على الأملاك الوطنية الخاصة للدولة حيث نصت المادة 89 من القانون 30/90 على انه "يمكن بيع الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و الجماعات الإقليمية بعد إلغاء تخصيصها ،إذ ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح و المؤسسات العمومية ،و يكون ذلك بالشروط و الأشكال و الكيفيات المحددة في القوانين و التنظيمات المعمول بها ".[3]

نصت المواد 13و14 من الأمر 08-04 على أن عقد التنازل يكون بعد الاستفادة من الامتياز ،فعند إتمام مشروع الاستثمار ،تكرس إجباريا ملكية البنايات المنجزة من المستثمر

---

[1] بوجردة مخلوف ،مرجع سابق ،ص62.

[2] موهوبي محفوظ ،مرجع سابق ،ص62 .

[3] المادة 89 من القانون 30/90 مرجع سابق.

على الأرض الممنوح امتيازها وجوبا بمبادرة من هذا الأخير و بعقد موثق ،فملكية البنايات و الحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز قابلة للتنازل فور الانجاز الفعلي لمشروع الاستثمار و البدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من طرف الهيئات المؤهلة .[1]

***ثانيا:** شروط منح عقد التنازل

حدد المشرع الجزائري مجموعة من الشروط للتنازل عن العقار السياحي و هي كالآتي:

أ. نصت المادة 4 من المرسوم 07-23 طبقا لأحكام المادة 26 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 و المذكور أعلاه ، لا يمكن إعادة بيع الأراضي أو التنازل عليها إلا بعد تهيئتها نهائيا [2]،و يقصد بالتهيئة النهاية مجمل عمليا تحديد الأراضي و التهيئة في مجال التطهير و التزويد بالمياه و الإنارة العمومية و شبكة الطرقات و المساحات الخضراء [3].

ب. إيداع طلب اقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي مرفقا بملف يتضمن:

---

[1] المواد 13و14 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق ل أول سبتمبر سنة 2008 ،يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .ج.ر،العدد 49،المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

[2] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 ،مرجع سابق.

[3] المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 . مرجع نفسه.

– لقب صاحب الطلب و اسمه و عنوانه و الغرض الاجتماعي و كذا عنوان المقر الاجتماعي بالنسبة للشخص الاعتباري.

– طلب يتضمن استمارة تتضمن المعلومات اللازمة و تحديد مكان و مساحة الأرض أو الأراضي المطلوبة

– دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لانجاز المشروع ...و غيرها من الوثائق التي حددتها المادة 08 من المرسوم رقم 07-23 .[1]

يتم إرسال الملف من طرف وزير السياحة إلى اللجنة الخاصة قصد دراسته و الموافقة عليه في اجل ثمانية أيام (8) ابتداء من تاريخ إيداعه ،فتستلزم اللجنة بإبداء رأيها التقني في اجل 15 يوما .[2]

ففي حالة تعدد الطلبات المتعلقة بنفس الأرض، يجب على اللجنة أن تمنح الأولوية للطلب الذي يحتوي على الخصائص التالية:

- طبيعة المشروع
- المستوى المالي الهام للاستثمار
- عدد مناصب الشغل التي تحدث
- إدراج المشروع في البيئة و التدابير المنصوص عليها لحماية المحيط

[1] المادتين 7 .8 من المرسوم التنفيذي 07-23 .مرجع سابق .

[2] الماتين 9 .10 من المرسوم التنفيذي 07-23 .مرجع نفسه .

- آثار المشروع على التنمية المحلية.[1]

يمكن للجنة الخاصة إبداء الآراء التقنية المتعلقة بموضوع الطلب سواء بالقبول أو الموافقة بشروط يجب على صاحب الطلب أو يستوفيها ،أو الرأي بالرفض ،ففي حالة الرفض يقدم صاحب الطلب طعنا كتابيا إلى الوزير المكلف بالسياحة في اجل خمسة عشر 15 يوما[2] ،أما في حالة الموافقة يعلم الوزير المكلف بالسياحة صاحب الطلب برسالة مع وصل استلام بقبول طلبه ،ترسل نسخة حسب الحالة إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و إدارة الأملاك الوطنية لتحرير عقود البيع [3].

حيث يقع على عاتق المشتري و الوكالة الوطنية عدة التزامات أهمها :

*يلتزم المشتري بطلب رخصة البناء في اجل ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ تحرير عقد البيع .

*يلتزم المشتري بتسديد الثمن الإجمالي للبيع و الحقوق و الرسوم المستحقة إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ،يسدد المشتري مبلغ البيع الإجمالي حسب الكيفيات الآتية سواء دفع كلي أو الدفع بالتقسيط حسب جدول استحقاق يعده الطرفان .

---

[1] المادة 11 من المرسوم 07-23 .مرجع سابق .

[2] المادة 12. 16 من المرسوم التنفيذي 07-23 .مرجع نفسه.

[3] المادة 13 من المرسوم التنفيذي 07-23.مرجع نفسه .

*لا يمكن للمشتري أن يبيع الأرض التي اكتسبها أو يؤجرها أو يهبها إلا بعد انجاز المشروع الذي تم بيع الأرض من اجل انجازه تحت طائلة بطلانه .

*يتعهد المشتري بانجاز مشروعه و ذلك باحترام البيئة و المحافظة على منطقة التوسع أو الموقع السياحي ضد كل إشكال التلوث و تدهور الموارد الطبيعية و الثقافية .[1]

يمكن للإدارة المكلفة بالسياحة القيام بمراقبة الأشغال الجارية و التأكد من مطابقتها مع المخططات المصادق عليها في أي وقت ،ففي حالة معاينة عدم مطابقة الأشغال المنجزة للمخططات المصادق عليها ،تطبق الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أحكام المواد 37و39و40 من القانون رقم 30-30 المؤرخ في17 فبراير سنة 2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية و يرسل إلى المشتري إنذار بتوقيف الأشغال و تصحيحها طبقا للمخططات المصادق عليها في اجل أقصاه 30يوما .[2]

الفرع الثاني: كيفية منح عقد التنازل

سنتطرق أولا إلى قاعدة التنازل بالمزاد العلني كقاعدة عدلت لحساب قاعدة التنازل بالتراضي لما أفرزته من سلبيات لاستقطاب الاستثمار السياحي ، و ثانيا إلى قاعدة التنازل بالتراضي لما تتوفر عليها من مزايا .

[1] المواد 3 و5و8و11 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية .

[2] المادة 13 من دفتر الشروط النموذجي .مرجع سابق .

***أولا:** التنازل عن طريق المزاد العلني

- يرخص التنازل عن طريق المزاد العلني بقرار من الوزير المكلف عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء و باقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر أعباء يحدد تصور المشروع المراد انجازه و المعايير التي ينبغي توفرها .[1]فيكون بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي الغي تخصيصها و فيها إذ لم تعد صالحة للمصالح أو المؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني .

تقوم لجنة مختصة يحدد تشكيلها بموجب قرار من الوالي بالبيع عن طريق المزاد العلني ،فتتم المزايدات العلنية على أساس دفتر شروط،تعده مصلحة أملاك الدولة و مطابق للنموذج الذي يقره الوزير المكلف بالمالية ،و يعلن عليها بواسطة ملصقات و إعلانات في الصحافة على الأقل عشرين (20) يوما قبل تاريخ إجراء البيع بالمزاد و تحدد مصلحة أملاك الدولة السعر الأدنى لهذه العقارات حسب قيمتها التجارية .[2]

نستخلص مما سبق أن المزاد العلني يتم عن طريق تقديم العروض المختومة أو بالمزايدة الشفوية أو أي طريقة أخرى تحفز على المناقشة و تحديد سعر المزايدة من قبل مصلحة أملاك الدولة بصفة سرية بعد خبرة فنية أو تقنية إذا اقتضى الأمر.

---

[1]حبشاوي ليلى ،العقار السياحي محفز اقتصادي للتنمية السياحية المستدامة ، حوليات، جامعة الجزائر1،المجلد 37،العدد03 ، 2023،ص105.

[2]المادة 90من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 مرجع سابق .

- يطبق دفتر شروط عامة بالمزايدة يوافق عليه الوزير المكلف بالمالية يتضمن كيفيات و إجراءات المزايدة ،يسبق كل عملية مزايدة إشهار و إعلان عن طريق الملصقات أو الإعلانات الصحافية و بوسائل تشجع على المناقشة ،يحرر محضر للتسليم من إدارة أملاك الدولة إلى صاحب الامتياز .[1]

و بالتالي يتم البيع بالمزاد العلني للعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق قرار إداري صادر عن الوالي.وإن ملف طلب التنازل يودع لدى مدير الأملاك الوطنية الولائي الذي يبدي رأيه حول التنازل .ثم يحول الملف إلى الوالي لإصدار قراره في ذلك ،كما يقوم نفس المدير الولائي بتحديد السعر الافتتاحي للمزايدة و الذي يكون على أساس القيمة التجارية أي سعر السوق .ماعدا بعض المجالات الخاصة كالمحروقات مثلا التي تخرج عن هذه القاعدة.[2]

إلا أن هذا الإجراء لم يكن كافيا بسبب طول الإجراءات و تعقيدها لما تفرضه من تعقيدات سواء قبل المزاد أو بعده ،و بسبب ذلك عدل المشرع من اعتبار المزاد القاعدة الأساسية و التراضي استثناء إلى اعتبار قاعدة لتسهيل و تحسين الإجراءات .

***ثانيا:** التنازل عن طريق التراضي

- يرخص منح التنازل بالتراضي من مجلس الوزراء و باقتراح من المجلس الوطني للاستثمار ،و تكون قابلة لمنح الامتياز بالتراضي مشاريع الاستثمار التي يكون لها

---

[1] بن عيسى قدور ،قاعدة التراضي في منح امتياز العقار السياحي لتحقيق تنمية مستدامة،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،قسم القانون العام،ص114.

[2] بوجردة مخلوف ،مرجع سابق ،ص66.

طابع الأولوية و الأهمية الوطنية أو تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن أو محدثة بقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة أو تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة.[1]

فقد عدل قانون المالية التكميلي 2015 أحكام المادة 05 من الأمر 08-04 على انه يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كما يتطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك بالتنسيق مع المدير الولائي للقطاعات المعنية ،على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة و الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و كذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات ،بناء على اقتراح الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة .[2]

[1] حبشاوي ليلى،مرجع سابق،ص105.

[2] المادة 48 من الأمر 05-01 المؤرخ في 7شوال عام 1436 الموافق ل 23يوليو سنة 2015.يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015.ج.ر.العدد 40 المؤرخة في 23 يوليو2015.المعدلة للمادة 05 من الأمر 08-04 .

***ملخص الفصل:**

نستخلص مما سبق أن المشرع الجزائري وضع معايير قانونية لعقود الاستثمار في العقار السياحي التي اتسمت بعضها بالطابع الإداري و أخرى بالطابع المدني ،باعتبار هذه الأخيرة تهدف إلى حماية العقار السياحي فتتعاقب العقود الواردة على العقار السياحي باختلاف مميزاتها ،فنجد أن المشرع الجزائري نظم العقار السياحي في القانون الإداري ضمن عقود إدارية تشمل ،عقد الامتياز الذي يعتبر من أهم العقود الإدارية التي تمنحها الدولة لشخص طبيعي أو معنوي لاستعمال و استغلال مرفق عمومي لمدة معينة مقابل إتاوة و ذلك بتوفر جملة من الشروط و القيام بالإجراءات المحددة قانونيا ،بالإضافة إلى عقد التنازل الذي تعددت تسمياته بين عقد التنازل أو إعادة التنازل أو البيع ،إلا أن كلها يصب في معنى واحد ألا و هو نقل الملكية بصفة كلية للمشتري بتوفر شروط و معايير يحددها القانون ، فطرق التنازل اختلفت بين التنازل عن طريق المزاد العلني و التنازل بالتراضي .وبهذا لم يكتفي المشرع الجزائري بتنظيم العقار السياحي في القانون الإداري و قام بتنظيمه في القانون المدني ضمن عقود و رخص استغلال تتمثل في عقد الإيجار الذي يعرف على انه الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل دفع الأجرة المتفق عليها ،فهو يهدف إلى الانتفاع دون تملك الوعاء العقاري و عقد التبادل الذي عرفته المادة 413 من القانون المدني على انه العقد الذي يلتزم بموجبه كل من المتعاقدين أن ينقل للأخر على سبيل تبادل ملكية مال غير نقود ،كما نظم رخص استغلال المؤسسات الفندقية و رخص استغلال المؤسسات بجملة من الإجراءات القانونية التي يجب إتباعها .

⌘ الخــاتمة :

ختاما لما سبق فان الذي يستنتج من دراسة هذا الموضوع:

أن المشرع الجزائري أعطى أهمية بالغة للقطاع السياحي باعتباره مصدرا أساسيا و لما له من دور مهم في التنمية الاقتصادية من خلال عملية الاستغلال و الاستثمار ،فهو مصدر للثروة الثابتة و المستقرة غير القابلة للنفاذ و مصدرا مهما لتدفق النقدية ،فهو يعد من اكبر محفزات الاستثمار و من أهم متطلباته سواء تعلق الأمر بالاستثمار الداخلي أو الخارجي .

تتميز الجزائر بمواقع و مناطق سياحية بامتياز تستقطب السياح ،مما جعل المشرع الجزائري يعزز الاهتمام بالعقار السياحي و قطاع السياحة و أحاطه بترسانة قانونية تنظم تسييره و جميع نواحيه خاصة ما يتعلق باستغلال العقار السياحي المملوك للدولة ،و مما لا شك فيه أن مجمل النصوص القانونية التي تنظم العقار السياحي هي ذات طابع حمائي.

و من بين النتائج التي توصلنا إليها من دراستنا، ما يلي:

- ✓ اهتم المشرع الجزائري بالعقار السياحي من خلال إصدار جملة من النصوص القانونية و التنظيمات المتنوعة ،فنجد الأمر 62/66 المتعلق بالأماكن و المواقع السياحية و القانون رقم 68-281 المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن و الآثار التاريخية و الطبيعية و القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة و القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية الذي تم تعديله بموجب الأمر رقم 04/08.

- ✓ لم يضع المشرع الجزائري تعريفا واضحا و شاملا للعقار السياحي ، لذا برزت بعض الاجتهادات الفقهية فأورد المشرع الجزائري مصطلح العقار السياحي في القانون المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية على انه يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية و يضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية و الخاصة و التابعة للخواص التي تقع داخل تلك المناطق و المواقع ،و أورد مصطلح العقار السياحي في القانون 03/03 عندما نص على تشكيل العقار السياحي القابل للبناء بأنه يتشكل من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية .
- ✓ يتميز العقار السياحي بجملة من الخصائص و التي تتمثل في مختلف الموارد الطبيعية و الثقافية و البشرية الملائمة للتنزه .
- ✓ تعدد الطبيعة القانونية للعقار السياحي ،فيمكن أن يكون العقار السياحي تابع للأملاك الوطنية العمومية أو تابع للأملاك الوطنية الخاصة أو تابع للأملاك العقارية التابعة للخواص (الأفراد)، و حسب ما نصت عليه المادة 20 من القانون 03/03 فالأملاك الوطنية العمومية إما تكون طبيعية أو اصطناعية التي تكون غير قابلة للتصرف و لا للتقادم و لا للحجز ،أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي الأملاك الغير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية و التي تشمل مناطق التوسع و المواقع السياحية ، أما أملاك الخواص فهي أملاك تعود ملكيتها للأفراد إلا أنها تتواجد داخل مناطق التوسع السياحي.
- ✓ من خلال استقرائنا لمختلف النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي لاحظنا بان المشرع الجزائري نظم العقار السياحي من خلال جملة من النصوص القانونية المتعلقة بالسياحة أو غيرها من المجالات ذات الصلة. فنظمه في القانون المدني ضمن عقود

مدنية تتمثل في عقد التبادل و عقد الإيجار و من خلال رخص الاستغلال، و في القانون الإداري نظمه ضمن العقود الإدارية المتمثلة في عقد الامتياز وعقد التبادل.

و عليه نقترح ما يلي:

- ضرورة تعديل النصوص القانونية و التنظيمية المتعلقة بالعقار السياحي لتواكب جميع المستجدات خاصة فيما يتعلق بتحديد المقصود بالعقار السياحي .
- دعم مبدأ الاستقرار التشريعي خاصة ما تعلق بتنظيم العقار السياحي، لان كثرة التعديل تشكل عاملا سلبيا.
- إدراج العقار السياحي ضمن الأصناف القانونية للعقار الواردة في قانون التوجيه العقاري، لكونه صنف من العقارات القائم بذاته لا يقل أهمية عن باقي الأصناف الواردة في القوام التقني للعقار.

قائمة المراجع و المصادر :

أولا: القران الكريم

1 -سورة التوبة، الآية 2

سورة العنكبوت، الآية 18.

ثانيا: القوانين

1 - القانون رقم 90-25 مؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411الموافق ل 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري ،الجريدة الرسمية ،العدد 49 ،المؤرخة في أول جمادى الأولى عام 1411هـ.

2 - القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية ،العدد 52 المؤرخة في 2 ديسمبر 1990.المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ،الجريدة الرسمية ،العدد 51 ،المؤرخة في 15 أوت 2004.

3 - القانون 99-01 المؤرخ في 19 رمضان عام 1419 الموافق ل 6 يناير 1999 ،يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية ،العدد 02 ،المؤرخة في 23 رمضان عام 1419.

4 - القانون 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية ،العدد 11 ،المؤرخة في 19 فبراير 2003.

5 - القانون رقم 90-30 ،المؤرخ في11جمادىالأولى عام 1411الموافق ل1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية ،الجريدة الرسمية ،العدد 52،المعدل و المتمم بالقانون رقم 80-19،الجريدة الرسمية ،العدد 44 ،المؤرخة في 3اوت 2009.

6 - القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق ل 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،الجريدة الرسمية ،العدد 14 ،المؤرخة في 6مارس 2011.

ثالثا: الأوامر

1 -الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق ل 13 مايو 2007،الجريدة الرسمية ،العدد 31 ،المؤرخة في 13 مايو 2007.

2 -الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق ل أول سبتمبر سنة 2008 ،يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ،الجريدة الرسمية ،العدد 49 ،المؤرخة في 3 سبتمبر 2008.

3- الأمر 05-01 المؤرخ في 7 شوال عام 1436 الموافق ل 23 يوليو سنة 2015 ،يتضمن قانونية المالية التكميلي لسنة 2015 ،الجريدة الرسمية ،العدد 40،المؤرخة في 23 يوليو 2015.

رابعا: النصوص التنظيمية

1 -المرسوم66-75 المؤرخ في 1966/04/04 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 26-03-1966، المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية ،ج ر ،العدد 28 ،المؤرخة في 08-04-1966 ،ملغى .

2 -المرسوم التنفيذي 85-14 المؤرخ في 5 جمادى الأول عام 1405الموافق ل 26 يناير سنة 1985 يحدد شروط تخصيص أماكن التخييم و استغلالها ،الجريدة الرسمية الصادرة في يوم الأحد 6 جمادى الأولى عام 1403هـ،المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-138 ،المؤرخ في 3 ربيع الأول عام 1422الموافق ل 26 مايو سنة 2001،يحدد شروط تخصيص أماكن التخييم و استغلالها ،الجريدة الرسمية ،العدد 30،سنة 2001.

3 -المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17/10/1994 ،يتعلق بمنح امتيازات أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمارات ،الجريدة الرسمية ،العدد 67 الموافق ل 19/10/1994.

4 -المرسوم التنفيذي رقم 2000-130 المؤرخ في 8 ربيع الأول عام 1421 الموافق ل 11 يونيو سنة 2000، يحدد معايير و تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب و شروط ذلك ،الجريدة الرسمية ،العدد 35 ،المؤرخة في 18 يونيو 2000.

5 -المرسوم التنفيذي رقم 2000-132 المؤرخ في8ربيع الأول الموافق ل 11-يونيو 2000 يحدد كيفيات اعتماد مسير مؤسسة فندقية و شروط ذلك ،الجريدة الرسمية ،العدد 35 ،المؤرخة في18 يونيو 2000.

6 -المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 المؤرخ في 25 ذي القعدة عام 1420 الموافق ل أول مارس 2000،يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد تنظيمها و سيرها و كذا كيفيات استغلالها ،الجريدة الرسمية ،العدد 10،المؤرخة في 29 ذو القعدة عام 1420.

7 -المرسوم التنفيذي رقم 01-138 المؤرخ في 3 ربيع الأول عام 1422 الموافق ل 26 مايو سنة 2001،يعدل و يتمم المرسوم رقم 85-14 المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1405 الموافق ل 26 يناير سنة 1985 الذي يحدد شروط تخصيص أماكن التخييم و استغلالها ،الجريدة الرسمية ،العدد 30،المؤرخة في 27 مايو 2001.

8 -المرسوم التنفيذي رقم 07-21 1المؤرخ في 2007-04-23 يتضمن تطبيق إحكام الأمر 06-11 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ،الجريدة الرسمية ،العدد 27.

9 -المرسوم التنفيذي 07-23 المؤرخ في 28 يناير 2007، يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها .ج ر .عدد 08، المؤرخة في 31يناير 2007.

10 -المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 11 مارس 2007،يحدد كيفيان إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية ،ج ر ،العدد 17 ،الصادرة في 14 مارس 2007.

11 – المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 7جمادى الأولى عام 1430 الموافق ل 02-05-2009 ،يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ،الجريدة الرسمية ،العدد 27 .المؤرخة في 6مايو 2009.

12 – المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2 صفر عام 1434 الموافق ل 16 ديسمبر سنة 2012 ،يحدد شروط و كيفيات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ،الجريدة الرسمية ،العدد69،المؤرخة في 19ديسمبر 2012.

13 – المرسوم التنفيذي رقم 12-84 يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين .

14 – المرسوم التنفيذي رقم 15-281 المؤرخ في 12 محرم عام 1437 الموافق ل 26-10-2015 و الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ،الجريدة الرسمية ،العدد 58 ،المؤرخ في 4-11-2015 .

15 – المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 24 شعبان عام 1440 الموافق ل 30 ابريل سنة 2019 ،يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد شروط و كيفيات استغلالها و تصنيفها و اعتماد مسيريها ،الجريدة الرسمية ،العدد 33 ،المؤرخة في 19 مايو 2019.

خامسا: الكتب

1 –بوجدرة مخلوف ،العقار الصناعي ،الطبعة الثانية ،دار هومه للنشر و التوزيع ،بوزريعة الجزائر ،2006.

2 –بلحاج العربي ،النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ،2004

3 –جهاد ديب الحرازين ،الآثار المترتبة على عقد الامتياز ،دار الفكر و القانون ،مصر 2015.

4 –حمدي باشا ،نقل الملكية العقارية ،دار هومه للطباعة و التوزيع ،الجزائر ،2002.

5 –زهير علوان،المنجد في اللغة و الإعلام ، الطبعة 39 ،دار المشرق ،بيروت ،2001.

6 –زيد منير سلمان ،السياحة قي الوطن العربي، دراسة لأهم المواقع السياحية و الإرشاد و الأدلة السياحية العربية ،الطبعة الأولى ، دار الراية ،عمان ،2008.

7 –عبد الرزاق ،احمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري ،حق الملكية ،الجزء 8 ،الطبعة 3،بيروت ،2011.

8 –عمار علوي مهندس ،ج.د–م–ج.و/م .و.ع.جسامندي فرنسا ،مهندس رئيسي لمسح الأراضي مدير عام و و.م.ا الملكية و النظام العقاري في الجزائر ،دار هومه ،الطبعة الرابعة ،2006.

7 – عمر الزمخشري ،الفائق في غريب الحديث ،تحقيق علي محمد ،محمد أبو الفضل إبراهيم ،دار المعرفة،الطبعة الثانية ،الجزء 1،لبنان .

8 – فاروق عبد الحميد ، التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في القانون الجزائري ،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر ،1988.

9 – فؤاد بن غضبان ،السياحة البيئية المستدامة بين النظرية و التطبيق ،دار صفاء للنشر و التوزيع ، الطبعة الأولى ،عمان ،2018م–1436هـ.

10 – محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي بعناية محمود خاطر ،مختار الصحاح ،دار الفكر ،بيروت ،دون طبعة ،الجزء 1،بيروت.

11 – محمد حافظ حجازي، إدارة التسويق السياحي و الفندقي، دار الوفاء الإسكندرية ،الطبعة الأولى ،2007.

12 – محمد لحام، محمد سعيد، قاموس لغوي عام ،دار الكتاب العلمية ، الطبعة الأولى ،بيروت ،لبنان،2005.

13 – مثنى طه الحوري ،اقتصاديات السفر و السياحة ، الوارق للنشر و التوزيع ،الطبعة الأولى ،2003.

14 – نزيه كبارة، الملك العام و الملك الخاص، لمؤسسة الحديثة للكتاب ،الطبعة الأولى ،طرابلس ،بيروت.

15 – هدى سيد لطيف، السياحة النظرية و التطبيق، الشركة العربية للنشر و التوزيع ،الطبعة الأولى ،القاهرة 1994.

16 - يسرى دعبس ،عالم و مفكر انثر وبولوجي مصري ،السياحة و المجتمع ،دراسات و بحوث في انثروبولوجيا السياحة ،الملتقى المصري للإبداع.

سادسا: المقالات و المجلات

1 -الهام بعبع ،عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر ،مجلة العلوم الإنسانية ،كلية الحقوق و العلوم السياسية بودواو ،جامعة أمحمد بوقرة بومرداس ،لمجلد 30،العدد 3،ديسمبر 2019.

2 -بلهادي عقيلة ،عقد الامتياز كآلية للحصول على الوعاء العقاري في إطار الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ،مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة البليدة 2 ،الجزائر ،العدد 14.

3 -حبشاوي ليلى ،العقار السياحي محفز اقتصادي للتنمية السياحية المستدامة ،حوليات جامعة الجزائر 1 ، جامعة الجزائر ،المجلد 37، العدد03، سبتمبر 2023.

4 -حسناوي العارم ،حسناوي خضرة ،النظام القانوني للعقار السياحي في القانون الجزائري ،مجلة القانون العقاري،جامعة الجيلالي بونعامة ،جامعة عمار ثليجي الاغواط ،المجلد 09 ،العدد 01،2022.

5 -حميد محديد ،حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري ،مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية ، جامعة الجلفة ،المجلد 07 ،العدد 05، ،2018.

6 -خليفي محمد ،النظام القانوني للاستثمار في العقار السياحي بالجزائر ،مجلة القانون و العلوم السياسية ، المركز الجامعي بالنعامة ،العدد الرابع ،المركز بالنعامة ،جوان 2016،شعبان 1437.

7 -بن سديرة جلول ،العقار السياحي في الجزائر (مفهومه و موارده في ظل النصوص القانونية و التنظيمية)،المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية ،جامعة التكوين المتواصل ،العدد الأول ،يونيو 2016.

8 -عبد القادر محمود، السياحة العالمية ،مجلة الأهرام الاقتصادي ،العدد 21 ،القاهرة2003

9 – عائشة بن النوي ،السياحة العلاجية الطبيعية في الجزائر ،مجلة المقاولاتية و التنمية المستدامة،جامعة باتنة 1 الجزائر ،المجلد 02 ،العدد02 ،2020

10 – عايدة مصطفاوي ،التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر ،مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة لونسي البليدة 02،الجزائر ،العدد06.

11 – عشاشي محمد ،التغيرات المناخية و أثارها على التنمية في الجزائر، مجلة الحوار الفكري ،جامعة قسنطينة 3

12 – بن عيسى قدور ،قاعدة التراضي في منح امتياز العقار السياحي لتحقيق تنمية مستدامة،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،قسم القانون العام.

13 – لالوش سميرة ،الية استثمار العقار الصناعي بموجب عقد الامتياز ،مجلة القانون العقاري و البيئة ،جامعة امحمد بوقرة بومرداس الجزائر ،المجلد 10،العدد01، ،2022.

14 – محمد بوخريص ،مفهوم العقار السياحي و موارده السياحية ،مجلة القانون العقاري ،جامعة البليدة2،المجلد 08،العدد03،ديسمبر 2021.

15 – مغداد خالد ،الأملاك الوطنية الخاصة ،مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية ،المجلد 01،العدد 02 ،جامعة الجلفة ،الجزائر .

16 – الهادي سليمي ،صالح بوغرارة ،الحماية المدنية للأملاك الوطنية العمومية في القانون الجزائري ،مجلة العلوم القانونية و السياسية ،المجلد 09،العدد03 ،جامعة لخضر الولدي ،الجزائر ،ديسمبر 2018.

سابعا: الرسائل و الأطروحات

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

2 –بلخير حبيبة ،بلفضل صليحة ،صور الحماية المدنية للأملاك الوطنية العمومية ،مذكرة ماستر ،تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق ،جامعة إن خلدون تيارت ،ملحقة السوقر 2019/2018.

3 -خالد كواش ،أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية ،أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية،كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير ،جامعة الجزائر 2003-2004.

4 -رويشد بشرى ،العقار السياحي في الجزائر ،مذكرة لنيل شهادة الماستر ،تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة تيارت 2020-2021.

5 -زايدي محمد،حماية الأملاك الوطنية العامة في التشريع الجزائري ،مذكرة شهادة الماستر ،كلية الحقوق ،تخصص إدارة عامة ،جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم،2017/2016.

6 -شطيبي منى ،غسمون مديحة ،السياحة بين مقومات تطورها و عوامل تعثرها –دراسة حالة ولاية جيجل –،مذكرة لنيل شهادة الماستر،تخصص اقتصاد و تسيير سياحة ،كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ،جامعة جيجل ،2013.-2014.

7 -عولمي سليمان، النظام القانوني للعقار و دوره في التنمية المحلية ،مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون الاقتصادي ،كلية الحقوق ،جامعة د.الطاهر مولاي ،سعيدة ،2015-2016.

8 -مناصرية أحلام ،طرق تكوين الأملاك الوطنية ،مذكرة لنيل شهادة الماستر ،تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة العربي التبسي ،تبسة الجزائر ،2022-2023 .

9 -موهوبي محفوظ ،مركز العقار من منظور قانون الاستثمار ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،تخصص قانون الأعمال ،كلية الحقوق بودواو ،جامعة امحمد بوقرة بومرداس ،2008-2009.

ثامنا: المحاضرات

1 -بن إعراب محمد ،محاضرات في مقياس الأملاك الوطنية ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة محمد لمين دباغين ،سطيف 2014-2015.

2 -بدر شنوف ، محاضرات في قانون الأملاك الوطنية ،جامعة الوادي ،كلية الحقوق ،2018- 2019 .

3 -سميحة حنان خوادجية ،محاضرات في مقياس العقار الصناعي ،كلية الحقوق ،جامعة قسنطينة 2015،01-2016.

4 -صافة خيرة ،محاضرات في مقياس العقار الصناعي ،تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة ابن خلدون ، تيارت ،ملحقة السوقر .

5 -مريم حسام ،محاضرات في مقياس العقار الاستثماري الموجه لطلبة السنة الثانية ماستر ،تخصص قانون البيئة ،بدون صفحة .

الفهـــرس

العنـــــــــــــوان	الصفحة
كلمة شكر	–
الإهداء	–
مقدمة	**أ – هـ**
الفصل الأول: ماهية العقار السياحي	**2**
المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي	**3**
المطلب الأول: تعريف العقار السياحي	**3**
الفرع الأول: تعريف العقار	**3**
أولا: تعريف العقار لغة	**3 – 5**
ثانيا: تعريف العقار اصطلاحا	**5 – 9**
الفرع الثاني: تعريف السياحة	**9**
أولا: تعريف السياحة لغة	**9–10**
ثانيا: تعريف السياحة اصطلاحا	**10 – 17**
المطلب الثاني : خصائص العقار السياحي	**17**
الفرع الأول: الخصائص العامة للعقار السياحي	**18**
الفرع الثاني: الخصائص الخاصة للعقار السياحي	**19**
أولا: الموارد الطبيعية	**19 – 22**
ثانيا: الموارد غير الطبيعية	**22–23**
ثالثا: الموارد الثقافية والاجتماعية والأثرية والدينية	**23–24**
المبحث الثاني : الطبيعة القانونية للعقار السياحي	**25**
المطلب الأول: الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية	**25–29**
الفرع الأول: الأملاك العمومية الطبيعية	**29 – 30**

الفرع الثاني: الأملاك العمومية الاصطناعية	**32-30**
المطلب الثاني: الأملاك الخاصة	**32**
الفرع الأول: الأملاك الوطنية الخاصة	**36-32**
الفرع الثاني : أملاك الخواص	**36**
ملخص الفصل	**37**
الفصل الثاني: تنظيم العقار السياحي في القانون المدني و القانون الإداري	**39**
المبحث الأول: تنظيم العقار السياحي في القانون المدني	**40**
المطلب الأول: تنظيم العقار السياحي ضمن عقد الإيجار	**40**
الفرع الأول: ماهية عقد الإيجار	**40**
أولا: تعريف عقد الإيجار	**42-41**
ثانيا: النظام القانوني لعقد الإيجار	**43-42**
الفرع الثاني: كيفية منح عقد الإيجار والآثار المترتبة عليه	**43**
أولا: كيفية منح عقد الإيجار	**45 - 43**
ثانيا: الآثار المترتبة على عقد الإيجار	**46 - 45**
المطلب الثاني : تنظيم العقار السياحي ضمن عقد التبادل ورخص الاستغلال	**47**
الفرع الأول: مفهوم عقد التبادل	**47**
أولا: تعريف عقد التبادل	**48-47**
ثانيا: إجراءات التبادل	**49-48**
الفرع الثاني: رخص الاستغلال	**49**
أولا: رخصة استغلال المؤسسات الفندقية	**52-50**
ثانيا: رخصة استغلال المخيمات	**55-53**
المبحث الثاني: تنظيم العقار السياحي في القانون الإداري	**55**
المطلب الأول: تنظيم العقار السياحي ضمن عقد الامتياز	**56**
الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز	**56**

أولا: تعريف عقد الامتياز	**58-56**
ثانيا: خصائص عقد الامتياز	**60-58**
الفرع الثاني : شروط و إجراءات منح الامتياز	**60**
أولا:شروط منح الامتياز	**65-61**
ثانيا: إجراءات منح الامتياز	**69-66**
المطلب الثاني : تنظيم العقار السياحي ضمن عقد التنازل	**69**
الفرع الأول: مفهوم عقد التنازل	**69**
أولا: تعريف عقد التنازل	**71-69**
ثانيا: شروط منح عقد التنازل	**74-71**
الفرع الثاني: كيفية منح عقد التنازل	**74**
أولا: التنازل عن طريق المزاد العلني	**76-75**
ثانيا: التنازل عن طريق التراضي	**77**
ملخص الفصل	**78**
الخاتمة	**81-79**
قائمة المراجع والمصادر	**90-82**
الفهرس	**93-91**