



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



دور المنظومة القانونية للعقار السياحي في تشجيع الاستثمار

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق
تخصص: القانون العقاري

إعداد الطالب:

حدانه محمد أنيس

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
د. قني سعدية	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	رئيسا
أ. شيبات سارة	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مشرفا ومقررا
د. محده جلول	جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2023/2022

إِهْدَاء

الى من ربياني صغيرا، الى أعز من في حياتي، الى والداي
حفظهما الله وأطال في عمرهما...

الى إخواني...

الى كل من كان له الفضل في علمي علما ينفع...

الى أقاربي وأصدقائي...

أنيس

شكراً

وما توفيقى الا بالله...

أحمد الله تعالى الذي وفقني في عملي هذا وأدعو الله أن يعلمني
ما ينفعني وان ينفعني بما علمني وأن يزيدني علماً.

شكراً جزيلاً لمشرفتي الأستاذة سارة شيبات التي كرسَتْ معرفتها
في تقديم التوجيهات والنصائح القيمة طوال إنجازي لهذا البحث.

كل الشكر الى اساتذتنا في مشوارنا الجامعي.

وشكراً لعائتي التي ساندتني في مشواري هذا.

شكراً لكل زملاء الدراسة ولكل من ساندني من بعيد أو من قريب.

أنيس

تعد السياحة ذات شأن وأهمية في أغلب دول العالم، حيث فرضت نفسها كأحد أهم ركائز الاقتصاد ذلك كونها أحد أهم الأنشطة الحيوية لما لها من تأثير إيجابي في جلب الثروات وسبيل للترقية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، وللسياحة أهمية كبيرة لدرجة انه كثيرا من الدول يقوم اقتصادها على السياحة ويعتبرها ثروة رئيسية الأمر الذي جعلها مصدر دخل رئيسي، كما أن القطاع السياحي قادر على توفير مردود مادي واسع النطاق تستفيد منه مختلف القطاعات التي لها علاقة بالسياحة.

الجزائر من الدول التي تزخر بمؤهلات كبيرة تضعها ضمن أهم الأقطاب السياحية على مستوى البحر الأبيض المتوسط وحتى على المستوى العالمي، هذا بفضل موقعها الاستراتيجي والذي تتنوع فيه المقومات الطبيعية من جبال وصحاري وسواحل موزعة على مختلف المناطق ولكل منها تضاريس ومناخ خاص، كذلك ما تملكه من مقومات تاريخية ناتجة عن الحضارات السابقة والتي كونت بصمة أثرية للبلاد، كل هذا جعل الجزائر بلدا سياحيا بامتياز، ونظرا للأوضاع الاقتصادية في الجزائر، وجب إيجاد طرق أخرى للتنمية الاقتصادية وذلك باستغلال كافة الموارد التي تزخر بها البلاد، خاصة أن أكبر مورد للمداخل يأتي من قطاع واحد هو المحروقات، ومن أهم البدائل هو العقار بمختلف تصنيفاته، والذي يعد ثروة لا تزول لمن أحسن استغلالها وتسييرها بكيفيات ناجعة وبتقنيات متميزة. هنا يأتي العقار السياحي كأحد الفرص التي تستطيع تعويض العجز الذي تعاني منه بعض القطاعات الأخرى، مع كل هذه العوامل أصبح العقار السياحي ذو شأن في الجزائر ما جعل المشرع الجزائري يولييه حقه من الاهتمام من خلال إصدار تشريعات قانونية وتنظيمية من أجل إنجاز هذا القطاع والمحافظة على ديمومته وتسخير كل الإمكانيات والعوامل المساعدة للوصول إلى الأهداف المرجوة منه والنهوض بالعقار السياحي واستغلاله والاستثمار فيه.

من أجل أن تتحقق الأهداف يتطلب من الدولة الاهتمام بالعقار السياحي، من خلال وضع نظام قانوني خاص به يراعي جميع الجوانب المتعلقة بالتنمية الاقتصادية المرتبطة بترقية الاستثمار العقاري وتطويره، ومراعاة الآليات القانونية التي تدعم عملية الاستثمار الوطني والأجنبي في مجال العقار السياحي للنهوض بهذا القطاع الحساس، ويتحقق ذلك بتشجيع الاستثمار وتسهيل إجراءاته لما له من أهمية في التوازن الاقتصادي ودفع عجلة التنمية.

بدأ اهتمام الجزائر بالعمارة السياحية منذ الاستقلال، عبر إصدار الدولة مختلف النصوص القانونية الخاصة بهذا الشأن من أجل حسن التسيير والاستغلال، وذلك بداية بالمرسوم 190/64 المؤرخ في 23 يوليو 1964 المتضمن إنشاء هيئة حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو مستعملة للسياحة والأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، بالإضافة لصدور الأمر رقم 281/67 المؤرخ في 20/12/1967 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية الطبيعية.

إلا أنه على الرغم من هذه التشريعات لم تصدر أي نصوص قانونية جديدة، فبقي العمارة السياحية مهملاً لفترة من الزمن مما انعكس سلباً على الواجهة السياحية والقطاع السياحي للجزائر، الأمر الذي جعلها تتأخر من الناحية السياحية بالمقارنة مع بعض دول البحر الأبيض المتوسط، كما أدى ذلك إلى تعرض العديد من العقارات السياحية إلى التلف والاندثار لغياب الرقابة القانونية. وحتى يتدارك المشرع هذا التأخير قام بإعادة النظر في النظام القانوني للعمارة السياحية، ومنه إصدار أهم قانونين ألا وهما القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والقانون رقم 01/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، والتي اعتبرت الانطلاقة الرئيسية التي تهدف لبعث الحياة في العمارة السياحية.

دوافع اختيار الموضوع

الدوافع الموضوعية:

- يعد هذا الموضوع من المواضيع النادرة والتي لم يُتطرق إليها كثيراً، لذلك أردت ان أوفر مرجعاً يساعد في التعرف على العمارة السياحية ومنظومته القانونية في المستقبل.
- إعطاء الاهتمام الكافي لقطاع السياحة عامة والعمارة السياحية خاصة، وإعادة بعثه خاصة وأن الجزائر بلد ذو وجهة سياحية ممتازة.
- محاولة العثور على بدائل اقتصادية عن قطاع المحروقات.

الدوافع الشخصية:

- ارتباط الموضوع بمجال تخصصي أي القانون العقاري.
- اهتمامي بالجانب السياحي لما له من تأثير إيجابي على البلاد من عدة نواحي.

- عدم توفر بحوث حول موضوع العقار السياحي في المكتبة الجامعية ما حفزني أكثر على اختيار الموضوع.

أهداف الدراسة:

وانطلاقاً من كل هذا أصبح العقار السياحي أحد الركائز والعوامل لتطور الجزائر، وبهذا تأتي مسؤولية المشرع الجزائري في التعريف به وتحديد آلياته وطرق التعامل معه، وكيفية استغلاله على أحسن وجه، دون أن ننسى حمايته من أي شيء قد يضر به أو بأحد مكوناته، لأن العقار السياحي يشكل ثروة وطنية فعالة في عملية التنمية المستدامة.

الدراسات السابقة:

بالنسبة للدراسات السابقة المتعلقة بموضوع البحث لم يتم إعطاء الموضوع القدر الكافي من الاهتمام، إلا أنه وجدت دراسة تتمثل في مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، بعنوان النظام القانوني للعقار السياحي، من إعداد فتيحة باسماويل، 2019، ومذكرة أخرى لنيل شهادة الماستر بعنوان آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، من إعداد مريم لموشي، 2021.

ونسلط الضوء على هذا الموضوع بطرح الإشكالية التالية: ما مدى نجاعة المنظومة القانونية التي وضعها المشرع للعقار السياحي وتفعيل دوره في الاستثمار السياحي؟

وتلحق الإشكالية التساؤلات الفرعية التالية:

- ما المقصود بالعقار السياحي؟
- ما هي آليات تسيير واستغلال العقار السياحي؟
- كيف تتم حماية العقار السياحي؟
- ما هي آليات الاستثمار في العقار السياحي؟

المنهج المتبع:

ولقد أعتمد على المنهج الوصفي التحليلي نظراً لطبيعة الموضوع، وهذا من أجل توضيح وشرح النصوص القانونية التي تتعلق بالعقار السياحي والتعليق عليها.

الصعوبات:

تكمن الصعوبات التي واجهتها بداية بضيق الوقت مع قلة المراجع والمصادر الخاصة بموضوعنا في الكلية بجانب قلة المراجع الخارجية التي تعالج موضوعنا بشكل مفصل، وقلة الكتب وصعوبة الوصول إليها، بالإضافة الى كثرة النصوص القانونية الخاصة بالموضوع وتشعبها ما ينجم عنه صعوبة ضبط المعلومات.

وللإجابة عن هذه الإشكالية نقترح تقسيم دراسة الموضوع الى فصلين نتعرض في الفصل الأول لمفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله والذي سنقسمه الى مبحثين الأول بعنوان الإطار المفاهيمي للعقار السياحي والثاني بعنوان اكتساب واستغلال العقار السياحي، ثم نتطرق في الفصل الثاني للأحكام المتعلقة بتنظيم وحماية العقار السياحي والذي سنقسمه الى مبحثين الأول بعنوان تهيئة وتسيير العقار السياحي والثاني بعنوان الحماية القانونية للعقار السياحي.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للعقار

السياحي وطرق استغلاله

المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي

اهتم المشرع الجزائري بالعقار السياحي منذ بداية الاستقلال حيث أصدر مختلف النصوص القانونية الخاصة بهذا الشأن من أجل حسن التسيير والاستغلال، مما يساعد في الاستثمار وتشجيع المساهمين في السياحة، ما يقتضي منا تعريف العقار السياحي وتحديد محتوياته كونه يعد الفضاء العقاري الذي تتمركز عليه السياحة. سنتطرق لتعريف العقار السياحي ومن ماذا يتشكل في المطلب الأول والى مكونات العقار السياحي في المطلب الثاني.

المطلب الأول مفهوم العقار السياحي

في هذا المطلب سنحاول معرفة المعنى من العقار السياحي، وذلك من خلال تعريف العقار السياحي في الفرع الأول، والتعرض الى أصنافه في الفرع الثاني:

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي وخصائصه

عندما يتعلق الأمر بتحريك عجلة السياحة وتفعيل النشاطات السياحية يعتبر العامل الأساسي هنا هو العقار، لذلك سنتطرق الى تعريفه أولاً ثم نعدد خصائصه ثانياً.

أولاً: تعريف العقار السياحي

حتى نستطيع تعريف العقار السياحي علينا أن نفككه، سنلاحظ أن العقار السياحي هي عبارة مركبة من مصطلحين اثنين هما أولاً، **العقار** والمقصود به ما جاء في المادة 683 من القانون المدني الجزائري: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار"¹، أما السياحة فقد تعددت تعاريف السياحة وذلك وفقاً لآراء المهتمين بدراسة طبيعتها ومكوناتها وجوانبها، ووفقاً لآراء المنظمات العالمية والدولية المهمة بالسياحة الدولية.

فالسياحة لغة هي التنقل من بلدٍ إلى بلدٍ طلباً للترفيه أو الاستطلاع والكشف². بينما السياحة اصطلاحاً فقد عرفت منظمة السياحة العالمية (UNWTO) كما يلي: "السياحة ظاهرة اجتماعية وثقافية واقتصادية تتطوي على انتقال الناس إلى بلدان أو أماكن خارج بيئتهم المعتادة لأغراض

¹ المادة 683 الفقرة الأولى من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07، المؤرخ في 20 يونيو 1975 الجريدة الرسمية عدد، 31 المؤرخة في 13 مايو 1975.

² مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، الجزء الأول، مكتبة الشروق الدولية، مصر، الطبعة الخامسة، 2011.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

شخصية أو تجارية/مهنية"¹. ويعرفها حسين كفاقي فيرى أن: "السياحة هي النشاط الإنساني الذي يتعلق بالحركة والتنقل، يقوم به فرد أو مجموعة من الافراد بغرض الانتقال من مكان لآخر لأسباب اجتماعية أو ترفيهية أو قضاء الإجازات أو لحضور المهرجانات أو للعلاج والاستشفاء، وليس بغرض العمل والإقامة الدائمة، ولا تدخل في السياحة وجود قوات احتلال عسكري أو هجرة من بلد إلى بلد، أو حتى للعمل المؤقت، أو أعضاء السلك الدبلوماسي"².

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فهو لم يعط تعريفا دقيقا ومحددا للعقار السياحي هذا ما يتضح من خلال النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له ففي ظل المرسوم رقم 75/66 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، وتحديداً في المادة 13³ منه نجد أن المشرع الجزائري قام فقط بذكر الحقوق العقارية الواردة داخل المناطق والأماكن السياحية، وبقي الأمر على هذا الحال حتى بعد إلغاء الأمر رقم 62/66 السالف الذكر بموجب القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، حيث أن في المادة 20 منه نجد المشرع الجزائري يُعرف العقار السياحي من خلال تبيان تشكيلته، والتي تنص على: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص"⁴.

أمام عدم وجود تعريف قانوني دقيق للعقار السياحي، برزت بعض المحاولات الفقهية القائمة على استقراء ما ورد في النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للعقار السياحي⁵.

ومن هذه المحاولات من عرف العقار السياحي بأنه: "مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمحددة في مخطط التهيئة السياحية، والتي

¹ تاريخ الاطلاع: 2023/02/13، الساعة 23:35، الموقع: <https://www.unwto.org/glossary-tourism-terms>

² عبد الباري عياض، محمد يحيى بن ساسي، رياض ريمي، "القطاع السياحي ودوره في تعزيز نمو اقتصاديات الدول العربية - دراسة قياسية - للفترة الممتدة من 1996 إلى غاية 2016"، مجلة الدراسات الاقتصادية الكمية، العدد 04، الجزائر، 2019، ص 89.

³ المادة 13 من المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 1966/04/04 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر العدد 28 المؤرخة في 1966/04/08، الملغى.

⁴ المادة 20 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المعدل والمتمم، ج ر العدد 11، المؤرخة في 2003/02/19.

⁵ فتحة باسماويل، النظام القانوني للعقار السياحي، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2019، ص 3.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة¹، وهناك من عرف العقار السياحي أيضاً بأنه مجموعة الأراضي والمباني المختصة للأنشطة السياحية التي تُشكل جزءاً من مناطق التوسع السياحي، يُضاف إليها الآثار والمدن الأثرية المعترف بأهميتها التاريخية أو الثقافية².

تعريف آخر هو "مجموع الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية المبنية أو غير المبنية التي توجد داخل المناطق المخصصة للسياحة، وتتمثل هذه الأخيرة في الأراضي المخصصة للاستثمار والتوسع السياحي، يهدف هذا النوع من العقارات إلى تشجيع رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية على الاستغلال والاستثمار في النشاط السياحي لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال العائدات المالية التي تحققها هذه المنشآت السياحية والتي تدعم حركة الاقتصاد الوطني"³. كما تم تعريفه أيضاً على أنه: " كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية، والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار، أو هو الوعاء من الأراضي المحدد والمصنف على أنه سياحي لأجل استغلاله في مجال السياحة"⁴.

وانطلاقاً مما سبق فإن بالإمكان تعريفه انطلاقاً من الغرض الذي وجد لأجله فيقصد به ذلك: "الوعاء العقاري المصنف بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي ويمنح صاحبه حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة"⁵. ويمكن من التعريف ملاحظة أهمية الاستغلال والاستثمار وارتباطه الوثيق بمجال العقار السياحي لما له من مميزات.

¹ فتيحة باسماويل، المرجع نفسه، ص3.

² المرجع نفسه، ص3.

³ كاميليا قيطون، نجوى اوكل، الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، الجزائر، 2019، ص7.

⁴ كاميليا قيطون، نجوى اوكل، المرجع السابق، ص3.

⁵ عبد الحق لخذاري وحسيبة زغلامي، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور-خنشلة، العدد11، الجزائر، 2019، ص256.

ثانيا: خصائص العقار السياحي في الجزائر

تعتبر الجزائر من الدول الغنية بالموارد السياحية لتتعدد الموارد الطبيعية والثقافية التي تملكها، والعقار السياحي يتميز بمجموعة من المميزات والخصائص التي تجعله مناسبا لجذب السياح وهذا ما يميزه عن غيره من العقارات الأخرى وتتمثل أهم خصائصه فيما يلي:

1- الخصائص الطبيعية:

أ- الموقع والمناخ:

تقع الجزائر شمال القارة الأفريقية وهي تتوسط بلاد المغرب العربي الكبير يحدها من الشمال البحر المتوسط ومن الشرق تونس وليبيا ومن الغرب المغرب الأقصى وموريتانيا ومن الجنوب النيجر ومالي، وتتميز الجزائر من شمالها إلى جنوبها بثلاثة أنواع من المناخ:

- مناخ متوسطي على السواحل الممتدة من الشرق إلى الغرب ودرجة الحرارة متوسطة عموما في هذه المناطق من شهر أكتوبر إلى أبريل وتقارب 18 درجة، أما في شهر جويلية وأوت فتصل إلى أكثر من 30 درجة، ويكون الجو حارا ورطبا.

- مناخ شبه قاري في مناطق الهضاب العليا يتميز بموسم طويل بارد ورطب في الفترة من أكتوبر إلى ماي وتصل درجة الحرارة أحيانا إلى 5 درجات أو أقل في بعض المناطق أما باقي أشهر السنة فتتميز بحرارة جافة وتصل إلى أكثر من 30 درجة.

- مناخ صحراوي في مناطق الجنوب والواحات ويتميز بموسم طويل حار من شهر ماي إلى سبتمبر حيث تصل درجة الحرارة أحيانا إلى أكثر من 40 درجة أما باقي أشهر السنة فتتميز بمناخ متوسطي ودافئ، هذا ما يمكن نشاط حركة السياح في فصل الشتاء.

ب- امتداد الساحل الجزائري:

يمتد الساحل الجزائري على مسافة 1200 كلم، وهو يتميز بارتفاعه وتكونه الصخري، وتوجد به عدة فضاءات سياحية نادرة، ومن أهم المناطق السياحية الممتدة على هذا الساحل نجد: القالة، تيفزيرت، سيدي فرج، تنس، بني صاف،... الخ

ج- تنوع المناطق الجبلية

أهم ما يميز المناطق الجبلية في الجزائر وجود سلسلتي الأطلس التلي والأطلس الصحراوي والتين تعطيان فرص الاكتشاف والصيد، وأهم المرتفعات السياحية نجد محطة الشريعة والتي تمارس فيها رياضة التزلج على الثلج، بالإضافة إلى محطة تيكجدة¹.

د- المناطق الصحراوية

تبلغ مساحة الصحراء الجزائرية حوالي 2 مليون كلم مربع أي 80% من مساحة البلد موزعة على خمسة مناطق كبرى هي أدرار، إليزي، وادي ميزاب تمنراست وتندوف.

2- الموارد الثقافية والتاريخية:

تزخر الجزائر بموارد سياحية متنوعة ومن أهمها نجد المعالم المصنفة من طرف منظمة اليونسكو والمتمثلة في:

- تيمقاد: تم إنشاؤها من طرف الإمبراطور ترجان وهي تقع بباتنة.
- تيبازة: وهي من المدن الرومانية العتيقة.
- جميلة: وهي تقع بسطيف وهي من أقدم المدن الرومانية بالجزائر.
- الطاسيلي: وتحتوي على أكثر من 15000 لوحة تعكس تحولات المناخ وهجرة الحيوانات وتطور الحياة البشرية في الصحراء خلال 6000 سنة قبل الميلاد.
- قلعة بني حماد: تقع بالمسيلة وهي من المدن الإسلامية وكانت عاصمة للدولة الحمادية.
- قصر ميزاب: أنشئ من طرف الإباضيين.

الفرع الثاني: أصناف العقار السياحي

تتحدد الأطر القانونية لتصنيف العقار السياحي في الجزائر في ثلاث أشكال رئيسية وفق ما جاء في القانون الجزائري، فبالرجوع إلى القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، وتحديد المادة 20 التي جاء فيها على أنه: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من

¹ نور الدين مسلمي، العقار السياحي في القانون الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور-الجلفة، 2015.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص"¹.

باستقراء هذه المادة نلاحظ أن الثلاث أشكال الرئيسية تشمل كل من الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية، الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة والأراضي التابعة للخواص فالطبيعة القانونية محصورة في أمرين، إما أن يكون ملكا للدولة أو ملكا للخواص وهو ما سنشرحه بالتفصيل من خلال ما يلي:

أولا: العقار سياحي المملوك للدولة

1- الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية

المقصود بالأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية طبقا للقانون رقم 30/90 المتعلق بالأمالك الوطنية المعدل والمتمم²، وتحديدًا المادة 12 والتي عرفتها على أنها: "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما بشكل مباشر أو بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو هيئتها الخاصة تكييفًا مطلقًا أو أساسيًا مع الهدف الخاص بهذا المرفق...".

كما أنه طبقا للمادة 14 من نفس القانون نجد أن الأملاك الوطنية العمومية تنقسم لقسمين هما الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية، والتي ميز بينهما المشرع عبر شرح مكونات كل منهما في المادة 15 والمادة 16 من نفس القانون.

فالأملاك الوطنية الطبيعية هي أملاك تشكلت بقدرة الله عبر الظواهر الطبيعية، خارجة عن قدرة الإنسان في تكوينها، تشمل البحار والبحيرات وجميع مجاري المياه وكذا الثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية، أما الأملاك الوطنية الصناعية تشمل المنشآت المخصصة لاستقبال الجمهور من حدائق عمومية والمنشآت الثقافية والفنية الكبرى والأماكن الأثرية كلها تصنف ضمن الأملاك العمومية الصناعية، وبالتالي تعتبر عقارا سياحيا كونها تحوي نشاطات ومعالم تستقطب السياح.

¹ المادة 20 من القانون رقم 03/03، سابق الذكر.

² القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

ويقصد بالأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية سواء كانت طبيعية أو اصطناعية في مجال العقار السياحي الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تكون قابلة للبناء وفي إطار الاستغلال للاستثمار السياحي طبقا لمخطط التهيئة السياحية والتي تم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية، هذا النوع من الأراضي المشكلة للعقار السياحي لا تقبل التصرف فيها أو التقادم أو الحجز، وهذا استنادا إلى المادة 01/04 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، حيث نصت على: "الأملاك العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز، و يخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة"¹.

2- الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

باستقراء المادة الثالثة من القانون 30/90 المذكور سابقا المعدل والمتمم بنصها: "أما الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية تشمل الأملاك الوطنية الخاصة"².

نجد أنه المشرع لم يعرف الأملاك الوطنية الخاصة وأعتمد على مفهوم المخالفة إذ نوهت هذه المادة إلى أن الأملاك الأخرى غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة مالية وامتلاكه تمثل الأملاك الوطنية الخاصة³.

يتشكل العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت للدولة أو المجموعات الإقليمية والبلدية، من الأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وقد تكون هذه الأراضي قد تم إلغاء تخصيصها أو تصنيفها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العامة وهي قابلة للبيع والإيجار والتبادل من أجل إنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية للتنمية السياحية طبقا لاتفاق ودي وهذا حسب ما ذكرته المادة 22 في الفقرة الثالثة من القانون رقم 03/03⁴.

¹ فتيحة باسماويل، المرجع السابق، ص14

² المادة الثالثة من القانون رقم 30/90، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، سابق الذكر.

³ فتيحة باسماويل، مرجع سابق، ص15.

⁴ المادة 22 القانون رقم 03/03، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، سابق الذكر.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

والعقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة، تنطبق عليه جميع الأحكام المنصوص عليها في المواد من 38 إلى 58 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية والمتمم الواردة تحت الفصل الثالث المعنون "تكوين الأملاك الوطنية الخاصة" من القسم الأول إلى القسم الرابع، مع مراعاة أيضا الأحكام الخاصة بالعقار السياحي الوارد ضمن النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له¹. إن كون الأملاك الوطنية الخاصة والعامّة تشكل جزء من تشكيل العقار السياحي فيه دعم للدولة للاستثمار السياحي من خلال توفير الوعاء اللازم لذلك.

ثانيا: العقار السياحي المملوك للخواص:

المقصود به هو تلك الأراضي المملوكة من طرف الخواص أي الأفراد والملكية العقارية الخاصة هي عبارة عن حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق وذلك من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها².

قد تكون هذه الأملاك الخاصة مملوكة للأفراد إلا أنها ذات طابع سياحي، وتقع داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية، وتكون قابلة للبناء طبقا لما ورد في مخطط التهيئة السياحية المعد طبقا للقانون، للوكالة الوطنية لتنمية السياحة القابلية على اقتنائها طبقا لاتفاق ودي بين الطرفين، قد لا يصل الطرفين في بعض الحالات الى اتفاق، هنا يمكن للوكالة الوطنية لتنمية السياحة اقتناء هذه الأراضي كلما كان ذلك ضروريا³، في هذه الحالة قد يكون العقار السياحي إما مبني أو قابل للبناء أو قد يكون أراضي تحوي على خصائص سياحية في تلك الحالة نجد أن العقار السياحي يكون عبارة عن قرى سياحية، فنادق، حمامات، مطاعم، مقاهي منجزة في إطار الاستثمار السياحي من قبل الخواص⁴.

المطلب الثاني: مكونات العقار السياحي

بحسب ما هو منصوص عليه في القوانين والتنظيمات الواردة بشأن العقار السياحي فإن أهم مكوناته يتم استنتاجها من الأساس القانوني الأول له، ونظم المشرع الجزائري العقار السياحي

¹فتيحة باسماويل، مرجع سابق، ص15.

²جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر، مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، عدد 1، المركز الجامعي، أحمد بن يحيى، النشريس، تيسمسيلت، الجزائر، 2016، ص134.

³المادة 22 من القانون رقم 03/03، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، سابق الذكر.

⁴كاميليا قيطون ونجوى اوكل، مرجع سابق، ص12.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

بداية بالأمر 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 المتعلق بالأماكن والمناطق السياحية، وجاء في نص المادة 2: "من أجل تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي، سيجري تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية خاضعة للتدابير الخصوصية لحمايتها حيث ستبذل الجهود لتجهيزها واستثمارها، وستحدد بموجب مراسيم هذه المناطق والأماكن ذات الأولوية للسياحة كما ستحدد كيفية تعيينها وتحديدها وكذا طريقة ترتيبها".¹

إلا أن هذا الأمر ألغي بصدور القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية، والذي تطرق فيه المشرع الى مكونات العقار السياحي والتي شملت كل من مناطق التوسع السياحي (الفرع الأول) والمناطق السياحية والمناطق المحمية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مناطق التوسع السياحي

استنادا لنص المادة 01/02 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، فإنه يقصد بمناطق التوسع السياحي: "كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط وأكثر من السياحة ذات مردودية".²

كما يمكن تعريف مناطق التوسع السياحي بأنها: "محيط سياحي مكون من عناصر جذب طبيعية أو أثرية أو تاريخية، معترف بها قانونا، وفق دراسة أولية تحدد أنماط الاستغلال السياحي، وطرق الاستجابة لطلبات السياح".³

ويمكن تعريفها بأنها: "فضاء محمي ومحدد وفق نصوص قانونية يشتمل على تخطيط يدخل ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمكلف بتوجيهه واستقبال مشاريع التجهيزات الفندقية".⁴

¹ المادة الثانية من الأمر رقم 62/66 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، سابق الذكر.

² المادة الثانية من القانون رقم 03/03، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، سابق الذكر.

³ حسن شيخة مبروك، أهمية المشاريع السياحية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي في تنشيط قطاع السياحة (دراسة حالة لولاية الوادي)، مذكرة ماستر، كلية العلوم الدقيقة والطبيعية والحياة، قسم علوم الأرض والكون، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2020، ص9.

⁴ نور الدين مسلمي مرجع سابق، ص12.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

ما يمكن استنتاجه من المادة المذكورة أعلاه والتعاريف أن مناطق التوسع السياحي هي عبارة عن فضاء غير مبني أو قابل للبناء مؤهل لإقامة منشآت سياحية واستغلالها لتطوير أي نوع من السياحة التي تدر مداخيل معتبرة على غرار المؤسسات الفندقية، الأقطاب السياحية للامتياز، الشواطئ والمياه الحموية وهو ما سنفصل فيه على النحو الآتي¹:

1- المؤسسات الفندقية:

ويقصد بالمؤسسات الفندقية حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000/46²، كل مؤسسة تمارس نشاطا فندقيا، وذلك من خلال كل استعمال بمقابل للهياكل الأساسية الموجهة أساسا للإيواء وتقديم الخدمات المرتبطة بهذا النشاط، غير أن عبارة المؤسسات الفندقية لا تنحصر في الفنادق فقط، وإنما لها مفهوم واسع³.
تعد المؤسسات الفندقية إحدى المشتملات التي تقوم عليها مناطق التوسع السياحي ووفقا لما جاء في المادة 3 من المرسوم فإن المؤسسات الفندقية متمثلة في: (الفنادق، نزل الطريق (الموتيل) أو المحطة، قرى العطل، الإقامات السياحية، النزل الريفية، النزل العائلية، الشاليهات، المنازل السياحية المفروشة، المخيمات، محطة الاستراحة) وقد تم تعريف كل واحدة منها من المادة 4 الى المادة 13 من نفس المرسوم.

2- الشواطئ:

جاء في نص المادة 02/08 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية أنه يمكن أن تمتد المنطقة المحددة والمصرح بها إلى الملك العمومي البحري. وبهذا يمكن اعتبار الشواطئ على أنها عقار سياحي، وتم تعريف الشواطئ في المادة 02/03 في مفهوم القانون رقم 02/03 المؤرخ في 2003/02/17 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ⁴ عرفته على أنه: "شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأموج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف

¹ فتيحة باسماويل ، مرجع سابق، ص16.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 46/2000 المؤرخ في 2000/03/01، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكذا كفاءات استغلالها المعدل والمتمم، ج ر العدد 10، الصادرة بتاريخ 2000/03/05.

³ جلول بن سديرة ، مرجع سابق، ص135.

⁴ القانون رقم 02/03 المؤرخ في 2003/02/17، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر العدد 11 المؤرخة في 2003/02/19.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض الهيئات، بغرض استغلالها السياحي".

3- الساحل:

يلعب الساحل دورا كبيرا كأحد مناطق تكوين العقار السياحي في الجزائر بحيث أن الجزائر تتمتع بساحل يملك كل المؤهلات التي تجعل منه منبرا ذا توجه استثماري بامتياز، لم يعرف المشرع الجزائري الساحل بل اقتصر على تعداد محتوياته محاولا تحديد نطاقه¹، ويظهر ذلك في القانون رقم 29/90² المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، في نص المادة 44: "يضم الساحل بالنظر الى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريط من الأرض عرضه الأدنى ثمانمائة (800) متر على طول البحر ويشمل:

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

يتجلى ذلك أيضا في المادة 07 من القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، حيث ذكر مشتملات الساحل بنص المادة 07 منه بأنه³: "يشمل الساحل، في مفهوم هذا القانون، جميع الجزر والجزيرات، والجرف القاري، وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله ثمانمائة (800) متر) على طول البحر، ويضم:

¹ نصر الدين هونوي، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2011، ص9.

² المادة 44، القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ج ر العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990.

³ المادة 07 من القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج ر العدد 10 المؤرخة 2002/02/12.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

- سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر، وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي.
 - السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاث كيلومترات (3 كلم) ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.
 - كامل الأجمات الغابية.
 - الأراضي ذات الوجهة الفلاحية.
 - كامل المناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر كما هو معرف أعلاه.
 - المواقع التي تضم مناظر طبيعية، أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا".
- 4-المياه الحموية:

نظم المقتن الجزائري المياه الحموية بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، وجاء تعريفها في نص المادة الثانية من ذات المرسوم: "هي مياه مجذوبة انطلاقا من نبع طبيعي أو بئر محفورة، والتي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها وثبات مميزاتها الطبيعية و مكوناتها الكيماوية"¹، ويدخل في ذلك أيضاً بمثابة مياه حموية مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها ونقلها، أن تكون لها خاصيات علاجية²، وحدد المرسوم كيفية استغلال المياه الحموية وذلك عبر منشآت تكون مسيرة لهذه المياه ضمن إطارها.

- المؤسسات الحموية

وفقاً لنص المادة 05 من المرسوم رقم 69/07 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، فهي كل مؤسسة تستعمل المياه الحموية ومشتقاتها، لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية³.

- المؤسسات المعالجة بمياه البحر

¹ المادة 2، المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في 19/02/2007، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال

المياه الحموية، ج ر العدد 13 المؤرخة في 21/02/2007.

² المادة 3، المرسوم التنفيذي رقم 69/07، سابق الذكر.

³ المادة 5، المرسوم التنفيذي رقم 69/07، سابق الذكر.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

وهي الأخرى يقصد بها وفقاً لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، كل مؤسسة تستعمل مياه البحر والمواد الطبيعية المستخرجة من البحر بعد معالجتها، لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية¹.

الفرع الثاني: المواقع السياحية والمناطق المحمية

تعد كل من المواقع السياحية والمناطق المحمية جزءاً لا يتجزأ من مكونات العقار السياحي، والتي لا تقل أهمية هي الأخرى مقارنة بمناطق التوسع السياحي، بحيث أحاطها المشرع الجزائري أيضاً بمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية.

أولاً: المواقع السياحية

1. تعريف المواقع السياحية

عرف القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية في المادة 02 بأن المواقع السياحية هي كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان².

والمواقع السياحية من خلال ما هو وارد في القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، نجد أنها تشمل في العادة على الأماكن والآثار التاريخية العقارية، والتي يقصد بها جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص والمنقولة، الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها، المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين، والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة،

¹ المادة 6، المرسوم التنفيذي رقم 69/07، سابق الذكر.

² المادة 2، القانون 03/03، سابق الذكر.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

بالإضافة إلى الممتلكات الثقافية غير المادية الناتجة عن تفاعلات اجتماعية وإبداعات الأفراد والجماعات عبر العصور¹.

وباستقراء ما ورد في النصوص القانونية في القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي والقانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية السابق الإشارة إليهما، يمكننا القول إن أي منطقة تحتوي على مؤهلات سياحية وجذب استثماري لا تقل شأن عن مناطق التوسع السياحي بل يمكن اعتبار المواقع السياحية هي المنطلق الرئيسي الذي يتكون العقار السياحي من خلالها.

ف نجد أن الأماكن الأثرية التاريخية، والتي تتمتع بها الجزائر من مختلف الحضارات والعصور، تشكل مواقع سياحية بامتياز، كما لا ننسى التنوع الجغرافي الذي تملكه الجزائر من مواقع غابية، جبلية، ساحلية، سهبية و صحراوية كل ما تملكه هذه المواقع من مكونات يدخلها ضمن تصنيف المواقع السياحية.

2. أنواع المواقع السياحية

لتوضيح الفكرة أفضل حاولنا تحديد المواقع السياحية كالأماكن التاريخية والحضائر الوطنية الطبيعية كالآتي:

- الأماكن التاريخية:

حسب مضمون الأمر رقم 281/67 : "المكان التاريخي هو مجموع عقارات حضرية أو ريفية تنطوي على المصلحة الوطنية المحددة في المادة 19، ويجوز ان يشمل هذا المكان كل أو بعض المدن والقرى والمساحات المبنية أو غير المبنية وفي ضمنها باطن الأرض تابع لكل واحد من هذه الأصناف"².

- الأثر التاريخي:

الأثر التاريخي هو بقايا حضارات سابقة قد يكون عقارا أو منقولا، كونه متصلا بالفترة الزمنية التي كون فيها يجعل له قيمة ثقافية وتاريخية، قد يوجد تحت باطن الأرض

¹ المادة 2، القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر العدد 44، المؤرخة في 17/06/1998.

² المادة 20، من الأمر رقم 281/67 المؤرخ في 20/12/1967، يتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، ج ر العدد 7، المؤرخة في 23/01/1968.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

أو في عمق المياه، ويتم تصنيفه ضمن الأملاك الوطنية العمومية هذا حسب المادة 16 من القانون رقم 130/90.¹

- المعالم التاريخية

تعرف المعالم التاريخية بأنه أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموعة يقوم شاهدا على تطور هام أو حادثة تاريخية، كالمباني ذات طابع ديني أو مدني، المعالم الجنائزية والمدافن، والمغارات والكهوف.²

- المواقع الأثرية:

حسب نص المادة 28 من القانون رقم 04/98 المذكور سابقا فإن المواقع الأثرية هي: "مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة، وتشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة، بما في ذلك باطن الأرض المتصلة بها ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية، والمقصود بها على الخصوص المواقع الأثرية بما فيها المحميات الأثرية والحظائر الثقافية"³.

أ- المحميات الأثرية

حسب ما جاء في المادة 32 من القانون رقم 04/98 حيث تتكون المحميات الأثرية من مساحات لم يسبق أن أجريت عليها عملية استكشاف وتنقيب، كما يمكن أن تنطوي هذه المحميات الأثرية على مواقع ومعالم لم تحدد هويتها، ولم تخضع لإحصاء أو جرد، وقد تختزن في باطنها آثارا تحتوي على هياكل أثرية مكشوفة.⁴

ب- الحظائر الثقافية

حسب نص المادة 38 من القانون رقم 04/93 فإن الحظائر الثقافية هي: "تصنف في شكل حظائر ثقافية المساحات التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها أو بأهميتها، والتي لا تتفصل عن محيطها الطبيعي"⁵.

¹ المادة 16 من القانون رقم 30/90، سابق الذكر.

² المادة 17، قانون رقم 04/98، سابق الذكر.

³ المادة 28، قانون رقم 04/98، سابق الذكر.

⁴ المادة 32، قانون رقم 04/98، سابق الذكر.

⁵ المادة 38، قانون رقم 04/98، سابق الذكر.

ثانيا: المنطقة المحمية

جاء تعريف المنطقة المحمية في المادة 03/02 من القانون السابق ذكره 03/03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على أنها: "جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية"¹. فالمنطقة المحمية إذن هي مجموعة الأراضي التي تشكل داخل منطقة التوسع السياحي حزام أمني، ضد كل ما من شأنه عرقلة النشاط السياحي، أو من شأنه خلق أثر سلبي على آفاق تحديد وتنشيط المشاريع السياحية².

وذكرت أصنافها في المادة 05 من القانون رقم 02/11 يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، كالتالي:

- الحظائر الوطنية: الحظائر هي مجال طبيعي لنظام بيئي ذو أهمية وطنية ينشأ بهدف الحماية التامة لنظام بيئي والمحافظة على المناطق الطبيعية الفريدة من نوعها وحمايتها، بحكم تنوعها البيولوجي وذلك مع جعلها مفتوحة لعامة الناس³.
- الحظائر الطبيعية: هي مجال يرمي الى حماية والمحافظة والتسيير المستدام لأوساط الطبيعية والحيوان والنبات والأنظمة البيئية والمناظر التي تمثل المنطقة⁴.
- المنطقة المركزية: عرفت المادة 15 من القانون رقم 02/11 المذكور أعلاه بأنها: "منطقة تحتوي على مصادر فريدة لا يسمح فيها إلا بالأنشطة المتعلقة بالبحث العلمي"⁵.
- المنطقة الفاصلة: جاء في المادة 03/15 من القانون رقم 02/11 المذكور أعلاه أنها: "منطقة تحيط بالمنطقة المركزية أو تجاوزها وتستعمل من أجل أعمال إيكولوجية حية، بما فيها التربية البيئية والتسلية والسياحة الإيكولوجية والبحث

¹ المادة 02، قانون 03/03، سابق الذكر.

² حسيبة ماقري، نعيمة حالي، آليات استغلال العقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، 2017، ص 30.

³ المادة 05 من القانون رقم 02/11 المؤرخ في 02/17/2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 13، المؤرخة في 28/02/2011.

⁴ المادة 06 من القانون رقم 02/11 سابق ذكره.

⁵ المادة 15 من القانون رقم 02/11، سابق ذكره.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

التطبيقي والأساسي، وهي مفتوحة أمام الجمهور في شكل زيارات اكتشاف للطبيعة برفقة دليل".

- منطقة العبور: حسب المادة 05/15 من القانون 02/11 المذكور أعلاه، فإن منطقة العبور هي منطقة تحيط بالمنطقة الفاصلة وتحمي المنطقتين الأوليين وتستخدم مكانا لكل أعمال التنمية البيئية للمنطقة المعنية، ويرخص فيها بأنشطة الترفيه والسياحة.

مناطق التوسع والمواقع السياحية والمحمية الطبيعية هي محيط سياحي مكون من عناصر جذب سياحية، وتهيئتها بالمنشآت السياحية يساعد في جذب وترك تأثير إيجابي على السياح وخاصة المستثمرين منهم، والذي بدوره يشجع في خلق الاستثمار.

المبحث الثاني: اكتساب واستغلال العقار السياحي

حتى يمارس المشرع الجزائري مهمته في تفعيل العقار السياحي كان لابد عليه من أن يضع طرق الحصول عليه، وتتمثل في طرق وديه وأخرى استثنائية، كما أن مسألة الاستثمار في العقار السياحي تتطلب توضيح الأساس القانوني لها.

المطلب الأول: طرق اكتساب العقار السياحي

ذكرنا سابقا أن العقار السياحي هو تلك الأراضي القابلة للبناء داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وإن هذه الأراضي هي عبارة عن أملاك وطنية عمومية وخاصة وكذلك أملاك الخواص. وحتى تتمكن الدولة، والتي تمثلها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة المعنية بتسيير وتهيئة مناطق التوسع، من أن تستغل العقار السياحي عليها أن تمر بعملية الاكتساب والتي أوردتها المشرع الجزائري عبر طرق مختلفة هي الطرق الودية أو طرق القانون الخاص وأخرى استثنائية.

الفرع الأول: الطرق الودية لاقتناء العقار السياحي (طرق القانون الخاص)

بغية اقتناء العقار السياحي من طرف الدولة لابد من وسائل قانونية، وتشمل الطرق الودية لاقتناء العقار السياحي الأملاك الوطنية الخاصة وأملاك الخواص

أولاً: اقتناء العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة

جاء في نص المادة 22 الفقرة 03 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية: "تباع الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية، للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقاً لاتفاق ودي".

أما إجراءات اقتناء العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، يكون عن طريق بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق المزاد العلني، و هذا طبقاً لأحكام المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة¹، أما المادة 91 من نفس المرسوم فأقرت استثناء على القاعدة العامة، وهو أن يتم البيع بالتراضي للعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وذلك في حالات محددة بموجب القانون ذكرها المشرع على سبيل الحصر، وذلك في حالة ما إذا تم البيع لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية، أو في حالات البيع لفائدة الخواص في حالات معينة إضافة إلى البيع لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضواً فيها وللبعثات الدبلوماسية والقنصليات المعتمدة بالجزائر، وبناء على ذلك وبما أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي هيئة عمومية، فيمكنها بموجب الحق الذي حولها إياه القانون، اقتناء عقارات تابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق التراضي ويتم البيع بين الوزير المكلف بالسياحة ووزير المالية، والعقد يتم تحريره من طرف مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً ويقع في دائرة اختصاصه العقار المراد اقتنائه، ويتم بعد ذلك تسجيل العقد وشهره لدى المحافظة العقارية².

ثانياً: اقتناء العقار السياحي التابع للخواص

نتكلم هنا عن مناطق التوسع والمواقع السياحية الموجودة في عقار ذو ملكية خاصة، وهذا ما جاء في نص المادة 22³ من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية: "يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقاً لاتفاق ودي بين الطرفين"

¹ المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر العدد 69، المؤرخة في 2012/12/19.

² حسبية ماكري ونعيمة حالييس، المرجع نفسه، ص34.

³ المادة 22 من القانون رقم 03/03، سابق الذكر.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

ويكون هذا الاتفاق بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والمالك بموجب عقد بيع، لم ينص المشرع في القانون رقم 03/03، على ما هي الإجراءات المتبعة في الاتفاق الودي، بل اكتفى بالإحالة الى تطبيق القواعد العامة المعروفة في الاقتناء وطريقته¹. فبعدما يتم تحرير العقد أمام الموثق، يجب القيام بإجراءات التسجيل لدى مصلحة التسجيل العقاري وكذا القيام بإجراءات الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية، طبقاً للقواعد المعمول بها في هذا المجال².

الفرع الثاني: الطرق الاستثنائية لاقتناء العقار السياحي

في حالة فشل الطرق الودية يتم اللجوء الى الطرق الاستثنائية أو طرق القانون العام، وتتمثل هذه الطرق في:

أولاً: الشفعة

يعود أصل مصطلح حق الشفعة إلى الشريعة العامة، وذلك من خلال نص المادة 794 من القانون المدني الجزائري التي تنص على: "الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها..."³، وبصفة عامة ومبسطة عرف الأستاذ أعمر يحيوي حق الشفعة، حيث أنه إذا باع أحد الأشخاص عقاراً لشخص آخر، حق للدولة أو إحدى الجماعات المحلية لأن محل المشتري، لقاء دفع ثمن هذا العقار وهو ما يطلق عليه حق الشفعة وتعتبر هذه الأشخاص العامة شفعاء ممتازين إذا تأتي في المرتبة الأولى بالمقارنة مع الشفعاء الآخرين الذين يخضعون للقانون الخاص⁴.

وتلجأ الدولة لاقتناء العقار السياحي عن طريق حق الشفعة عندما تفشل الطرق الودية في ذلك، من أجل الحفاظ على العقار السياحي، هذا حسب ما جاء في المادة 21 من القانون رقم 03/03 المتعلق بالمناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي: "يحق

¹ عبد الحق لخذاري وحسيبة زغلامي، مرجع سابق، ص 258.

² حسيبة ماقري ونعيمة حالييس، مرجع سابق، ص 32.

³ المادة 794 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، المؤرخ بتاريخ رمضان عام 1395، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 2005/06/20، ج ر العدد، المؤرخ في 2005/06/26، المعدل بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13.

⁴ آمال مشنتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2010، ص 94.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وتكمل المادة: " تمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هذا الحق على كل العقارات أو البناءات المنجزة في إطار هذا القانون، والمتواجدة داخل منطقة التوسع السياحي وتكون موضوع نقل ملكية إراديا بعوض أو بدون عوض"، كما أحالت المادة 22 من نفس القانون كليات تطبيق إجراءات هذه المادة الى التنظيم.

في ما يخص الإجراءات بقي الحال هكذا الى أن صدر المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 28/10/2006 الذي يحدد كليات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الذي ينص في المادة 02 على أنه: طبقا لأحكام المادة 21 من القانون رقم: 03/03 تمارس الوكالة الوطنية حقها في الشفعة على كل عقار أو بناء يقع في الجزء القابل للبناء لمنطقة التوسع السياحي، كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية، الموافق عليه والمنجز في إطار أهداف القانون رقم: 03/03 والذي يكون موضوع تنازل بمقابل أو بدون مقابل.

كما حدد المرسوم في نص المادة 3 أنه: "طبقا لأحكام المادة 28 من القانون رقم 03/03 يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة، يعد طبقا لنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة"، يقوم الوزير بعد إخطاره بالتصريح بالبيع بإشعار الوكالة في أجل خمسة عشر (15) يوما، قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة، هذا ما جاء في المادة 04 من نفس المرسوم.

بعد أن تستلم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الإشعار من طرف الوزير المكلف بالسياحة، يمنحها المرسوم أجل ثلاثة أشهر من تلقي الإشعار من أجل الفصل في اقتناء الأملاك المعنية طبقا لقانونها الأساسي، وعلى الوكالة أن تلتزم بإعداد دراسة تقنية تبرز فيها الوصف والمحتوى وكذا التقييم والوسائل المالية الضرورية.¹

عندما تقرر الوكالة ممارسة حقها في الشفعة فإنها تقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة والذي بدوره يلتزم بإعلام المالك في أجل خمسة عشر (15) يوما، في حالة عدم تبليغ المالك من طرف الوزير في أجل 04 أشهر يحق للمالك بيع العقار، أثناء عملية

¹ المواد 03، 04، 05 من المرسوم التنفيذي رقم 385/06، يحدد كليات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، المؤرخ في 17 أكتوبر 2006.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

البيع إن لم يتوصل الطرفين الى اتفاق بالتراضي تحال الى الهيئة القضائية المختصة التي تحدد ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة¹.

ثانيا: نزع الملكية للمنفعة العامة

صحيح أن حق الملكية هو حقا مقدسا مضمون ومحمي بحكم الدساتير الحديثة والنصوص المتعلقة بحقوق الإنسان ويجب أن يحترم ذلك، إلا أنه ليس حقا مطلقا إذ يمكن للدولة أن تنتزع تلك الملكية بمقابل تعويض عادل ومنصف، وهذه الطريقة أو الآلية تعتمد على الدولة في سبيل تكوين رصيد عقاري يمكنها من القيام بمختلف النشاطات والمشاريع الاستثمارية هذا من جهة، ومن جهة أخرى محاربة المضاربات العقارية²، لذلك تم التأكيد على وجوب أن يكون دافع الدولة حتى تنتزع الملكية هو تحقيق المنفعة العامة.

1. تعريف نزع الملكية من أجل العامة:

تعددت تعاريف هذه العملية، من بينها تعريف الدكتور سليمان محمد الطماوي: "يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه عما يناله من ضرر"³، كذلك تعريف الدكتور محمد أنس قاسم جعفر الذي جاء فيه أن: "نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"⁴.

2. الأساس القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

أما في القانون جاء في نص المادة⁵ 71 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، والمادة 22/1 من القانون رقم 03/03: "عندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة، اقتناء هذه الأراضي طبقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول، المتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة

¹ المواد 06، 07، 08، 09، من المرسوم التنفيذي رقم 385/06، مرجع سابق.

² كاميليا قيطون ونجوى اوكل، مرجع سابق، ص 26.

³ مصطفى عبد النبي ومختار تقار، طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري، مجلة الاجتهاد للدارسات القانونية والاقتصادية، العدد 02، الجزائر، 2019، ص 229.

⁴ مصطفى عبد النبي ومختار تقار، مرجع سابق، ص 230.

⁵ المادة رقم 71 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49، المؤرخة في 1990/11/18.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

العمومية"، بالنسبة لإجراءات نزع الملكية فهي تخضع للقانون رقم 11/91¹ المتضمن قواعد نزع الملكية، حيث تنص المادة 02 منه: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى الى نتيجة سلبية".

ما يتضح في التعاريف وما جاء في القانون أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي عملية استثنائية تقوم بها الدولة لانتراع ملكية خاصة بقوة القانون، فتنقل الملكية الخاصة الى ملكية عامة مقابل تعويض مناسب وللمنفعة عامة.

يتميز إجراء نزع الملكية بخصائص هي:

- إجراء استثنائي:

يعد طريق ذو طابع استثنائي تلجأ إليه الإدارة عند استنفاد كل السبل الودية وخصوصا طريق التراضي، إذ تلزم بتقديم تقرير تثبت من خلاله محاولاتها لاقتناء هذه الأموال بالتراضي، والا اعتبرت مخالفة لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، وبالتالي فهو يخضع لرقابة صارمة من طرف القضاء إذ لا يتم نزع الملكية إلا في إطار قانوني².

- إجراء جبري:

إذا لم تستطع الإدارة الحصول على العقار المرغوب لتحقيق المنفعة العامة بطريقة رضائية عن طريق الاقتناء الودي تقوم به جبرا عن طريق نزع الملكية. وهذا الإجراء مستمد من امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة أين يتم النقل الجبري لحقوق الملكية الذي يمتد إلى الحق³.

- ضرورة تحقيق المنفعة العامة:

¹ القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 افريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر العدد 21، مؤرخة في 8 يوليو 1991، المعدل والمتمم بالقانون رقم 24/04.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم، 186/93، المؤرخ في 1993/07/27 يحدد كيفية تطبيق تطبيقات القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة.

³ هبة شريف، الاتفاق الودي كآلية من اليات اقتناء العقار السياحي، مجلة الاجتهاد في الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد رقم 08، العدد 04 جامعة لونيبي علي، البلدة، 2019، ص148.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

إن الهدف من نزع العقارات هو تحقيق المنفعة العامة انطلاقاً من أن الأسس القانونية، لهذا الإجراء هو انجاز مشاريع تدخل في نطاق مفهوم المنفعة العامة¹.

- الحق في التعويض:

يعد التعويض أحد شروط القيام بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة. ويكون ذلك بالتعويض النقدي أو العيني على أن يكون تعويضاً عادلاً منصفاً بحيث يغطي كل الضرر الناشئ عن نزع الملكية، وهو التزام يقع على الإدارة لحماية حق الملكية الذي تعرض لإجراءات النزع وقيد لحد مباشرة إجراءات نزع الملكية².

في نهاية المطب يمكن القول إن أهمية تحويل العقار بغرض الاستثمار تتمثل في توسيع الاستثمارات بحجم توسيع العقارات الموجهة للاستثمار، ويتم تشجيع الاستثمار بتبسيط الإجراءات الخاصة بالحصول على العقار من أجل إنجاز المشروع وهو فعلاً ما تحقق من خلال الابتعاد عن المزاد العلني والاحتفاظ بطريقة التراضي، مع وجود تشجيعات وضمانات كافية ضريبية وقانونية وقضائية وحتى مرتبطة بالملكية بما يساعد في خلق الثقة والأمان لدى المستثمر.

بين المشرع الجزائري كيفية الحفاظ على العقار السياحي عبر اكتسابه، هذا من خلال طرق ودية مبنية عن التراضي لكن حتى لو فشلت الطرق الودية يلجأ إلى الطرق الاستثنائية. محاولة المشرع في اقتناء العقار السياحي تعكس نيته في كسب الاستثمار السياحي عبر توفير العقار السياحي.

المطلب الثاني: آلية استغلال العقار السياحي

كانت الدولة تبيع بالتراضي الأراضي التابعة لأملكها الخاصة للمستثمرين، لكن ذلك جعل بعض المستفيدين يمارسون المضاربة بشأن هذه العقارات (إعادة البيع الكلي، أو الجزئي، تغيير التخصيص، تأجير عدم استعمال العقار إلى دون تحقيق مشاريعهم الاستثمارية³، لكن المشرع الجزائري اعتمد مؤخراً على عقد الامتياز كآلية أساسية من أجل استغلال العقار السياحي

¹ مصطفى عبد النبي ومختار تقار، مرجع سابق، ص 231.

² مصطفى عبد النبي ومختار تقار، مرجع سابق، ص 231.

³ مريم لموشي، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي-تبسة-، 2021، ص 18.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

والمحافظة عليه. ومنه سنتطرق الى مفهوم عقد الامتياز في العقار السياحي، ثم الى كيفية إجراءات منح الامتياز.

الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز

سنتطرق في هذا الفرع الى تعريف عقد الامتياز فقها وقانونيا وذكر خصائصه.

1- التعريف الفقهي

وردت العديد من التعريفات الفقهية لعقد الامتياز منها: أنه عقد تمنح بموجبه الدولة لشخص طبيعي أو معنوي حق استغلال ملك من أملاكها لمدة محددة مقابل دفع اتاوي وإيجار وتحت رقابتها¹. وهناك من عرفه بأنه: "امتياز المرافق العامة طريقة من طرق التسيير التي من خلالها يعهد الشخص المعنوي تسيير المرفق العام لشخص آخر والذي يتحمل مخاطره وفوائده مقابل استثمار المرفق العام".

كما عرفه الدكتور ناصر لباد على أنه: "عقد أو اتفاق تكلف الإدارة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا (فرد) أو شخص معنويا من القانون العام (بلدية) أو من القانون الخاص (شركة) يسمى صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستعملا عماله وأمواله ومتحملا مسؤوليته الناجمة عن ذلك العقد يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق"².

وعرفه الدكتور أعرم يحيوي بأنه: "نظام بموجبه تمنح الدولة قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين قصد تحقيق مشروع اقتصادي (سلع وخدمات) لقاء دفع أجرة امتياز"³. وعليه قد تختلف التعريفات وأوجه النظر لكن أجمع الفقهاء على أن عقد الامتياز الإداري اتفاق بين الإدارة المختصة وأحد الخواص فرد أو شركة على إدارة المرافق العمومية، ويتحمل الملتزم نتائج ذلك ربحا أو خسارة⁴.

¹ عثمان حويذق، خليفة الذهبي، العقار السياحي في ظل القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، ص121.

² مريم لموشي، مرجع سابق، ص19.

³ المرجع نفسه، ص19.

⁴ المرجع نفسه، ص19.

2-التعريف القانوني:

في قانون الأملاك الوطنية لم يعرف الامتياز بشكل مباشر في القانون رقم 30¹/90، واكتفى بالإشارة إليه كطريق غير مباشر لاستغلال الأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 61: "يمكن أن يستعمل الجمهور الأملاك الوطنية العمومية، استعمالاً مباشراً أو عن طريق مصلحة عمومية، في شكل تسيير بالوكالات أو استغلال بالامتياز، على أن تكون هذه المصلحة العمومية قد اختصت بتلك الأملاك"، وقد أبقى المشرع على هذه المادة في إطار التعديل الذي طرأ على القانون رقم: 30/90 بموجب القانون رقم 14/08 المتضمن قانون الأملاك الوطنية السالفة ذكره، الذي جاء في المادة 64 مكرر التي عرف من خلالها الامتياز على أنه: "يشكل منح الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة أو التجهيز، محل منح الامتياز الى السلطة صاحبة حق الامتياز".

و عرف الامتياز على أنه الاتفاق الذي تقوم فيه الدولة بتحويل حق عيني عقاري ناتج عن عقد الامتياز من أراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة الى فائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد استيعاب مشروع استثماري، لمدة معينة أداها ثلاثة وثلاثون سنة قابلة للتجديد، أقصاها تسع وتسعون سنة².

3-خصائص عقد الامتياز:

مما سبق من التعاريف نستنتج مجموعة من الخصائص التي يتمتع بها عقد الامتياز منها:

أ- عقد إداري: للإدارة في سبيل نقل أملاكها العقارية للغير أن تلجأ إلى طريق التعاقد فتبرم عقوداً إدارية، لو أخذنا عقد منح الامتياز على أراضي الأملاك الوطنية، الذي يربط بين الدولة كسلطة إدارية ممثلة في وزير المالية الذي بدوره يفوض المدير الولائي للأملاك الدولة بإعداد

¹ القانون رقم 30/90، سابق الذكر.

² المادة 04 من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 49، المؤرخة في 03/09/2008.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

- عقد الامتياز، بالمدير الولائي لأملك الدولة كونه ممثل للدولة يتعاقد باسمها مع الطرف الاخر والذي يكون شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص.
- ب- عقد إذعان: التزام صاحب الامتياز بإنجاز المشروع الاستثماري مع التقيد بكل الضوابط والشروط المطبقة على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملك الخاصة الوطنية والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية شريطة أن تكون غير مخصصة¹.
- ت- يتمتع صاحب حق الامتياز في هذا المجال بالحصول على رخصة البناء بعد منحه قرار الامتياز، ويمكنه من رهن الحق العيني العقاري المستفيد بموجب الامتياز وذلك قصد ضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الاستثماري، ويستفيد أيضا من حوافز وتسهيلات².

الفرع الثاني: إجراءات منح الامتياز على العقار السياحي في إطار الاستثمار

عقد الامتياز هو جزء من الملكية العقارية وقد تباين هذا العقد لاستغلال العقار العمومي الموجه للاستثمار بين قوانين الاستثمار وقوانين المالية، أصبح المشرع الجزائري يعامل عقد الامتياز كآلية أساسية لاستغلال العقار السياحي، لذلك سنتطرق الى كيفية منح هذا العقد.

أولاً: نظام منح الامتياز

كان منح عقد الامتياز عبر دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي وذلك بموجب المادة³ 03 من الأمر 04/08، إلا أن المشرع بعد جعل طريقا واحدة لمنح الامتياز في إطار الاستثمار وهي التراضي بموجب قانون⁴ المالية التكميلي 11/11، الذي ألغى المادة 03 من الأمر 04/08.

حسب المادة 15 من نفس القانون بين: "يمنح الامتياز، بالتراضي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وبعد موافقة وزير القطاع المختص"⁵.

¹ مريم لموشي، مرجع سابق، ص 21.

² عثمان حويدق، خليفة الذهبي، مرجع سابق، ص 123.

³ أنظر المادة 03 من الأمر 04/08، سابق الذكر.

⁴ القانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ج ر عدد 40 المؤرخة في 20/07/2011.

⁵ المادة 15 التي تعدل أحكام المواد 03، 05، 08، 09 من الأمر رقم 04/08، سابق الذكر.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

قرار منح الامتياز بالتراضي يصدر من طرف الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كونها الأداة المتخصصة والمسؤولة عن تهيئة والاستغلال العقلاني للعقار السياحي، لكن موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة متوقف على شرط موافقة وزير السياحة، إن الأمر الإيجابي في هذه المادة أن منح الامتياز بالتراضي من الوالي فيه نوع من تكريس دور الوالي ومساهمته في التنمية المحلية، هذا كونه هو الأقرب الى المكان المتواجد فيه العقار المراد الاستثمار فيه وهو ما يجعله الأكثر دراية بأهمية استغلاله، أما الأمر السلبي هو اشتراط موافقة وزير السياحة حتى توافق الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من شأنه أن يساهم في عرقلة المستثمر الذي يعاني في الإجراءات الطويلة بالإضافة إلى كون وزير السياحة هو نفسه رئيس مجلس إدارة الوكالة، هذا ما دفع المشرع الى إلغاء شرط موافقة وزير السياحة وذلك بموجب المادة 34 من قانون المالية 2013 بعد موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حول الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي¹.

وتختلف الجهة المانحة حسب تصنيف القطعة الأرضية².

بالنسبة لشروط الامتياز أشارت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07/23 الى شرط أساسي ومهم حتى يمكن منح الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو بيعها من طرف إدارة أملاك الدولة إلا بعد تهيئتها نهائياً مع احترام طابعها كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية³، والمقصود بالتهيئة النهائية عمليات تحديد الأراضي وتهيئتها من حيث ربطها بقنوات التطهير والتزويد بالمياه والانارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء، وعند الانتهاء من الأشغال لمنطقة التوسع السياحي تسلم شهادة تنفيذ الأشغال من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني.

والوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي التي تهتم بعملية تهيئة العقار السياحي، من خلال إعداد الدراسات اللازمة لأشغال التهيئة السياحية، وبعد هذه التهيئة تقوم الوكالة الوطنية لتنمية

¹ مريم لموشي، مرجع سابق، ص 35.

² مريم لموشي، مرجع سابق، ص 36.

³ عايدة مصطفاوي، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، ص 165.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

السياحة، بتبليغ وزير السياحة وكذلك الراغبين بالاستثمار بكل وسائل الاتصال وتزويدهم بكل المعلومات حول القطع الأرضية المراد منح الامتياز عليها¹.

وتقديم طلبات الحصول على الامتياز تقسم إجراءاتها الى:

تقديم الطلب:

يتم إيداع طلبات منح الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي لدى الوزير المكلف بالسياحة، ويرفق ملف الطلب بـ:

- هوية صاحب الطلب وعنوانه، الغرض الاجتماعي والمقر الاجتماعي بالنسبة للشخص المعنوي.
- دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفضل لإنجاز المشروع.
- كشف تقديري ووصفي للأشغال المراد إنجازها وبرنامج إنجاز الأشغال.
- مخطط تمويل المشروع.
- تعهد صاحب الطلب بإنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط وباحترام الطابع السياحي للأرض ويسلم للمعني وصل استلام.

دراسة الطلب:

يرسل طلب الاقتناء أو الحصول على حق الامتياز مرفقا بملف الاستثمار من طرف وزير السياحة الى اللجنة المختصة قصد دراسته والموافقة عليه في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ إيداعه، عملا بنص المادة 09 من نفس المرسوم ويجب على اللجنة الخاصة إبداء رأيها التقني في أجل 15 يوما من إيداعه على مستواها، ومنه المدة ككل هي 21 يوما كأقصى حد للإجابة على الطلب.

الإجابة على الطلب: إن الرأي التقني للجنة لا يخرج عن الاحتمالات الآتية:

¹ كاميليا قيطون، نجوى اوكل، مرجع سابق، ص 59.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

- 1- الموافقة على الطلب: في حالة قبول الطلب يقوم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام صاحب الطلب عن طريق رسالة مع وصل استلام، وترسل نسخة حسب الحالة الى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وإدارة أملاك الدولة لتحضير عقود البيع أو الامتياز¹.
- 2- رفض الطلب: حيث لا يمكن للجنة أن ترفض طلب البيع أو الامتياز إلا إذا توافرت أحد الأسباب التالية²:

- عندما لا يستجيب الطلب للشروط المحددة بموجب المرسوم التنفيذي 07/23.
- إذا كان صاحب الطلب فسخ عقد البيع أو سحب نهائي لحق الامتياز.
- إذا كان المشروع المقدم من طرف صاحب الطلب لا يتوافق مع مواصفات مخططات التهيئة السياحية.

ويجب أن يكون الرفض معللا ويبلغ الى صاحب الطلب في اجل 15 يوما ابتداء من صدور رأي اللجنة الخاصة ويمكن لصاحب الطلب أن يقدم طعنا كتابيا الى الوزير المكلف بالسياحة في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الرفض ويفصل الوزير في الطعن في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام الطعن³.

ثانيا: التزامات المستثمر

جاء في القانون رقم 03/03 أنه لا يمكن بيع أو تأجير الأراضي المكتسبة قبل انتهاء من تهيئتها من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لمخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط، حسب ما جاء في المادة 26⁴.

وجاء أيضا في المادة 27 من نفس القانون، انه على المستثمر المستفيد البدء في إنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط⁵.

باستقراء ما جاء في المادتين الى جانب مضمون الملحق الثاني في دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز الملحق بالعقد، تتمثل التزامات المستثمر في:

¹ عايدة مصطفاوي، مرجع سابق، ص 166.

² نفس المرجع، ص 167.

³ نفس المرجع، ص 167.

⁴ المادة 26 من القانون رقم 03/03، سابق الذكر، ص 17.

⁵ المادة 27 من القانون رقم 03/03، سابق ذكره، ص 17.

الفصل الأول: مفهوم العقار السياحي وطرق استغلاله

- يلتزم المستثمر بطلب رخصة في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ تحرير عقد البيع.
- يلتزم بدفع المستحقات المالية (الإتاوة السنوية) التي تحددها الإدارة المانحة، ويدفعها على مستوى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً في أجل أقصاه 15 يوماً ابتداء من تاريخ تبليغه بدفع المبلغ المستحق. وأي تأخير يترتب عنه غرامة بنسبة (2%) من المبلغ المستحق¹.
- الالتزام بإنجاز المشروع الاستثماري في المدة المحددة في دفتر الشروط واحترامها إلا في حالة قاهرة فإنه يتم تمديد هذا الأجل لإتمام المشروع الاستثماري².
- عدم تغيير وجهة المشروع الاستثماري، وإلا سوف ينتج عن ذلك فسخ عقد الامتياز طبقاً لنص المادة 01 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية³.

حاول المشرع وضع نظام قانوني خاص يتعلق باستغلال العقار السياحي المملوك للدولة، حيث اهتم بمحل الاستثمار السياحي ألا وهو العقار وضمان عدم استنزافه، ولعل أهم قاعدة هي الاستغناء عن صيغة الامتياز المقترن بالتنازل وجعله عقد محدد المدة وقابل للتجديد، ويمكننا أن نرى مساعي المشرع في تبني نظام التراضي لمنح امتياز العقار السياحي والتخلي عن المزاد العلني لما له من عراقيل قد تؤدي لعزوف المستثمرين.

¹ عثمان حويدق، خليفة الذهبي، مرجع سابق، ص 123.

² نفس المرجع، ص 124.

³ نفس المرجع، ص 124.

خلاصة الفصل الأول

يعتبر العقار السياحي عاملا أساسيا لإنعاش السياحة هذا ما يجعله جزءا مهما من الثروة الوطنية، الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يعطيه حقه من الاهتمام وذلك عبر إصدار مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له، رغم أن المشرع اهتم بالعقار السياحي إلا أنه لم يعطي تعريفا واضحا وشاملا ومباشرا له واكتفى بالتطرق الى تشكيلته، مما أدى الى ظهور اجتهادات فقهية محاولة تقديم تعريفا له، ومن جهتنا استنتجنا أن الوعاء العقاري المصنف بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي ويمنح صاحبه حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة، ثم أبرزنا تنوع خصائص العقار السياحي والتي تكون في شكل خصائص طبيعية تكونت عبر الزمن بقدرة الله، وهي العامل الأول في جذب النشاط السياحي، وخصائص صناعية من صنع الانسان.

فالعقار السياحي يتشكل من الأملاك الوطنية العمومية، والتي تكون إما طبيعية أو اصطناعية وفي الحالتين تكون غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز، أو الأملاك الوطنية الخاصة والتي تضم مناطق التوسع والمواقع السياحية، والتي حسب المادة 03 من القانون رقم 30/90 لا تصنف ضمن الأملاك الوطنية العمومية وتؤدي وظيفة امتلاكه ومالية، وأخيرا الأملاك العقارية التابعة للخواص المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي وتكون محلا لممارسة طرق الاكتساب الاستثنائية، وبالتالي فملكية العقار السياحي متعددة الطبيعة القانونية، كما يتكون من مناطق توسع ومواقع سياحية بجانب المناطق المحمية واستحضرنا طرق اكتساب العقار السياحي التي شرعها المشرع الجزائري فهناك طرق ودية وأخرى استثنائية، كذلك وضع المشرع طرق وآليات أهمها حق الامتياز كطريقة لاستغلال واستثمار هذا العقار.

الفصل الثاني:

الأحكام المتعلقة بتنظيم
وحماية العقار السياحي

المبحث الأول: تهيئة وتسيير العقار السياحي

المطلب الأول: تهيئة العقار السياحي

لا يمكن أن يتم الاستثمار في العقار السياحي إلا بعد أن يغطيه مخطط توجيه خاص به يحدد ويوضح المشاريع التي يمكن إقامتها، كما يبين المناطق التي يمكن استغلالها ويحدد صيغ ذلك الاستغلال.

الفرع الأول: التهيئة السياحية

نستعرض في هذا الفرع تعريف التهيئة السياحية أولا ثم أهدافها ثانيا وماهي أبعادها ثالثا

أولا: تعريف التهيئة

التهيئة لغة أي هيا الشيء بمعنى أعده، واصطلاحا هي مجموع الأعمال التي تهدف إلى تنظيم السكان والبنات والتجهيزات وهو عمل يخضع لإدارة الإدارة العامة وتكون على مستويات مختلفة من الإقليم¹، تم تعريفها أيضا على أنها: "...التقنية أو الفن الذي يهدف الى توزيع المنتظم للعناصر المكونة للمجال المستقطب للزوار خلال فترات العطل..."².

وفق المادة 03 من القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة فان التهيئة السياحية هي: "مجموعة أشغال انجاز المنشآت القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية، تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها"³.

عملية التهيئة هي عبارة عن تطبيق ما جاء في مخطط التهيئة السياحية وهدفها هو تقادي النمو الفوضوي للهياكل السياحية، فالتهيئة السياحية هي عبارة عن جملة من التجهيزات المنجزة من أجل السماح بالاستغلال السياحي لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

¹ راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2015، ص 19.

² محمد عبد الصمد رزاز، التهيئة السياحية ودورها في التهيئة المحلية، يوم دراسي حول التهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية، بدار الثقافة، برج بوعريبيج، 21/12/2009، ص 12.

³ المادة 03 من القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، العدد 11.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بتنظيم وحماية العقار السياحي

وحسب ما جاء في القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة¹، هذه التهيئة تتمثل في مجموعة من الأشغال تهدف إلى إنشاء المنشآت القاعدية والفضاءات والمساحات الموجهة لاستقبال واستقطاب استثمارات سياحية²، إن الإمكانيات الطبيعية، البشرية والتاريخية التي يملكها أي نطاق جاذب للزوار لا تكفي لتحقيق وظيفة سياحية تقوم بدورها على أكمل وجه، بل ينبغي تدعيم هذه المؤهلات بالمنشآت السياحية التي سترافق السائح خلال عطلته، كالفنادق، المطاعم، مراكز التسلية...إلخ، فالتهيئة السياحية إذن هي مجموعة التوجيهات القانونية والتقنية التي تهدف الى تدعيم المجالات المؤهلة سياحيا ببرمجة منشآت قاعدية سياحية جديدة، بالإضافة الى تطوير وصيانة الهياكل السياحية القديمة دون إهمال التوازن البيئي وحيث أن التهيئة السياحية تقع على عاتق الدولة³.

وتختلف توجيهات التهيئة داخل أي مجال حسب عوامل أساسية مهمة مثل موقع المنطقة، طبيعة الإمكانيات السياحية فيها وكيفيات استخدام الأرض على مستوى هذه النطاقات، واعتمادا على هذه العوامل يمكن تطبيق إجراءات التهيئة السياحية على ثلاث مستويات هي⁴:

على المستوى الأول:

عندما يتعلق الأمر بالمناطق الشاغرة والخالية من أي تجهيزات للممارسة أنشطة سياحية فيها، تسهل إجراءات التهيئة السياحية كتقدير الإمكانيات السياحية التي تزخر بها المنطقة دون إهمال العوائق في المنطقة، وتحديد المقاييس النظرية للاحتياجات اللازمة لاستقبال السياح مع برمجة مشاريع سياحية لتدعيم المنطقة.

على المستوى الثاني:

المناطق التي تتمركز فيها تجهيزات سياحية وغير سياحية التي من شأنها أن تشكل عرقلة حقيقية لكن دون أن تصل لدرجة الخطورة أثناء تدخل وسائل التهيئة السياحية بسبب الخلل الناتج

¹ المادة 20 من القانون 01/03، مرجع سابق.

²فتيحة باسمايل، النظام القانوني، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2019، ص28.

³ محمد عبد الصمد رزاز، مرجع سابق، ص12.

⁴ محمد عبد الصمد رزاز، مرجع سابق، ص12-13.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بتنظيم وحماية العقار السياحي

عن استهلاك المجال السياحي بطريقة عفوية دون أن تشملها أي دراسة سابقة لذلك ينبغي إعادة تهيئتها بتقدير الإمكانيات والعوائق السياحية التي تتميز بها المنطقة، تحليل مراحل النمو العمراني وكيفيات استخدام الأرض في المنطقة من أجل إيجاد الإجراءات المناسبة لإعادة إصلاح التوزيع العشوائي للأنشطة السياحية على مستوى هذه النطاقات و صيانة وتطوير الهياكل القديمة بالإضافة الى تدعيمها بمشاريع سياحية جديدة.

على المستوى الثالث:

أما عندما يتعلق الأمر بالمناطق التي تعاني من الاستهلاك المفرط بسبب الاستغلال دون دراسة لهذه المناطق التي احتشدت بتجهيزات غير سياحية وأخرى سياحية كالفنادق والمطاعم بهدف الحصول على أكبر مردودية دون الأخذ بعين الاعتبار القيمة الطبيعية لها، تتدخل التهيئة السياحية في هذه الحالة بالملاحظة العميقة للبنية المجالية لهذه المناطق بهدف إيجاد الحلول المناسبة حسب درجة خطورة الوضع.

ثانيا: أهداف التهيئة السياحية

هدف التهيئة السياحية يكون في شكل التنمية السياحية التي تعني أهمية دور النشاط السياحي في نمو الاقتصاد الوطني من حيث تحسين مداخيل الدولة وزيادة مواردها من العملات المحلية والأجنبية، كذلك دوره الفعال في خلق فرص عمل جديدة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر والذي يحسن من المستوى المعيشي، كما يوسع رقعة البلاد العمرانية عن طريق خلق مناطق جذب سياحية وسكانية جديدة في المناطق النائية مما يحد من الهجرة الى المناطق الحضرية ذات الكثافة السكانية العالية، كما تقوم التنمية السياحية بعمليات متداخلة تضم العديد من العناصر المتصلة مع بعضها البعض للوصول إلى الاستغلال الأمثل لعناصر الإنتاج السياحي الأولية من خلال التقدم العلمي و التكنولوجي¹.

ثالثا: ابعاد التنمية السياحية

تمتلك التنمية السياحية عدد من الأهداف منها ما يتجسد في:

¹محمد عبد الصمد رزاز، مرجع سابق، ص14.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بتنظيم وحماية العقار السياحي

1. البعد الاقتصادي والذي يسهم في زيادة الموارد المالية الإضافية للسكان فالسياحة تملك نسبة في زيادة الناتج المحلي الإجمالي.
2. البعد التنموي للسياحة في توليد فرص عمل جديدة في مختلف أنحاء البلاد¹.
3. البعد الثقافي يكون في الحفاظ على التراث والإرث الحضاري والثقافة وجعلها ذكرى للسياح، مما يطور التنمية السياحية الى تنمية سياحية مستدامة في جوهرها عملية تغيير يكون فيها استغلال الموارد واتجاه الاستثمارات والتطور التكنولوجي في حالة انسجام وتناغم².

الفرع الثاني: مخطط التهيئة السياحية

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الاستراتيجية الجديدة التي تعتمده الدولة من خلالها النهوض بالقطاع السياحي الجزائري، وترقيتها من أجل إدراجها ضمن الشبكات الدولية بدعم مكانة الجزائر كوجهة سياحية، كما أن هذا المخطط يضع تفاصيل مشروع سياحي شامل يشرك أكبر عدد من الفاعلين، ومنهم على وجه الخصوص المجتمع المحلي المعني بالنشاط السياحي، وعليه أضحت تنمية السياحة بالجزائر أولوية وطنية، وخياراً أساسياً، من حيث هو عامل للنمو وأداة له³. قبل أن تباشر الدولة في أي عملية استغلال للعقار السياحي لابد من تهيئته وفقاً لمخطط التهيئة السياحية.

بمقتضى نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 2007/03/11 الذي يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية في نصها: "تطبيقاً لأحكام المادة 13 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 الموافق 2003/02/17، يهدف هذا المرسوم الى تحديد إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية"⁴.

¹ مريم لموشي، مرجع سابق، ص 57.

² محمد عبد الصمد رزاز، مرجع سابق، ص 16.

³ دولي سعاد ولعلمي فاطمة، إستراتيجية التنمية السياحية في الجزائر، إسناداً للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2030، ص 2.

⁴ المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 2007/03/11، يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر، العدد 17، المؤرخ في 2007/03/14.

أولاً: تعريف مخطط التهيئة السياحية:

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86/07 مخطط التهيئة السياحية: "يقصد في مفهوم هذا المرسوم بمخطط التهيئة السياحية، مجموع القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الإرتقاقات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع"¹.

تعلن الدولة عن مشروعها الإقليمي في إطار التنمية المستدامة عبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ويعتبر مخطط التهيئة السياحية جزءاً لا يتجزأ من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، كما أن مخطط التهيئة السياحية عبارة عن أداة تترجم إرادة الدولة في تهمين القدرات الطبيعية والثقافية والتاريخية للبلاد، ووضعتها في خدمة السياحة الجزائرية قصد الارتقاء بها الى درجة الامتياز في المنطقة الأورومتوسطة². وهو الوثيقة التي توضح الطريقة التي تعتمدها الدولة من خلالها ضمان التوازن الثلاثي، العدالة الاجتماعية، الأداء الاقتصادي، والدعم الإيكولوجي في إطار التنمية المستدامة، على مستوى الجزائر بالنسبة للعشرين سنة المقبلة³.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية يساهم في التنمية المنسجمة للهياكل، والمنشآت السياحية والحفاظ على المواقع السياحية ومناطق التوسع السياحي، كما يهدف إلى حماية جمال الطبيعة والمعالم الثقافية، التي يتشكل منها العقار السياحي إضافة إلى تحديد المناطق القابلة للبناء والتعمير، والمناطق التي يجب حمايتها⁴.

تكمن أهمية المخطط في النقاط التالية ونذكر منها:

- جعل السياحة إحدى محركات النمو الاقتصادي من خلال العرض السياحي باتجاه السوق الوطنية وترقية اقتصاد مكمّل لقطاع المحروقات.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86/07، السابق الذكر.

² عبد الحق لخزاري وحسيبة زغلامي، مرجع سابق، ص 260.

³ سعاد دولي وفاطمة لعلمي، مرجع سابق، ص 3.

⁴ المواد 12، 13، 14، 15، من القانون رقم 03/03، سابق الذكر.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بتنظيم وحماية العقار السياحي

- التوفيق بين ترقية السياحة والبيئة، على أساس أن السياحة والبيئة متلازمتان وتنمية الموارد البيئية يؤدي إلى استمرار ونمو النشاط السياحي، والبيئة النظيفة هي الضمان لسياحة جديدة، وتعتبر من أهم عوامل الجذب السياحي.
- تامين التراث التاريخي والثقافي حيث يرتبط الاقتصاد ارتباطا متينا مع الإقليم المعبر عن التاريخ والتنوع الثقافي¹.

ثانيا: أهداف مخطط التهيئة السياحية

وفقا للمادتين 14 و15 من القانون رقم 03/03 يهدف مخطط التهيئة السياحية إلى إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة، من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال، لما تزخر به مناطق التوسع والمواقع السياحية من إمكانات وذلك بـ:

- تحديد المناطق القابلة للبناء والتعمير.
- تحديد المناطق التي يجب حمايتها.
- تحديد برنامج النشاطات المزمع إنجازها.
- تحديد الوظائف المتطابقة والاستثمارات المناسبة.
- تحديد التهيئات البنيوية المزمع إنجازها.
- إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة لذلك.
- حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا للجذب السياحي.
- إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة، من شأنها تنمية متعددة الأشكال للمتاحات التي تأخذ بها مناطق التوسع والمواقع السياحية².

المطلب الثاني: تسيير العقار السياحي

باعتبار العقار السياحي هو الوعاء والعنصر الذي يشكل الفضاء السياحي، سعت الدولة الجزائرية الى حسن تسييره حيث وضع له المشرع أجهزة إدارية حتى تسييره، ومن أجل ضمان

¹ وردة دريش، مخطط التهيئة السياحية ودوره في تعزيز استثمار العقار السياحي-العقار السياحي التابع للأموال الخاصة للدولة أنموذجاً-، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، 2021، ص168.

² المادتين 14 و15 من القانون رقم 03/03، سابق الذكر.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بتنظيم وحماية العقار السياحي

فعالية هذه الأجهزة، حدد جهة تخصصها على المستوى الوطني وجهة تخصصها على المستوى المحلي.

الفرع الأول: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني

وتتمثل هذه الهيئات في:

أولاً: وزارة السياحة

تعتبر وزارة السياحة والصناعة التقليدية الهيئة الإدارية الأولى المسيرة للعقار السياحي¹، حيث تمارس مهامها وعملها من خلال الوزير المكلف بالسياحة وذلك ضمن الصلاحيات والمهام الممنوحة له عبر المرسوم التنفيذي 213/06 المحدد لصلاحيات وزير السياحة المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 75/03، وتتمثل مهام الوزير في تسيير العقار السياحي بالتنسيق مع مختلف القطاعات الوزارية المشتركة، حيث جاء في المادة² 02 منه:

- يعد ويقترح عناصر استراتيجية التنمية المستدامة للسياحة ويضمن متابعتها.
- يعد عناصر ضبط النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية وينفذها.
- يعد ويسهر على تنفيذ أدوات التقييم والاعتماد ومراقبة النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية.
- يعد ويقترح أدوات التهيئة السياحية والتدابير المرتبطة بالحصول على مراقبة العقار السياحي والحموي وكذا المحافظة على التراث السياحي والفندقي والحموي والمناخي ويضمن متابعة ذلك.
- يبادر ويضع التدابير والأدوات المتعلقة بترقية النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية.

¹ مسعود كريب، آليات تسيير وحماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2017، ص 25.

² المرسوم التنفيذي 75/03 المؤرخ في 24/02/2003 المحدد لصلاحيات وزير السياحة، ج ر العدد 13، المؤرخة في 26/02/2003 المعدل والمتمم بالمرسوم 213/06 المؤرخ في 18/06/2006، ج ر العدد 40 المؤرخة في 18/06/2006.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بتنظيم وحماية العقار السياحي

- يسهر على دمج النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية في مخططات التهيئة السياحية.

وزارة السياحة هي أولى المعنيين بتوفير كامل الظروف والتسهيلات من أجل تحفيز الاستثمار السياحي، وذلك يكون بتنفيذ مهامها والحرص على تطبيق الأنشطة السياحية وفق النظام القانوني الخاص بالسياحة.

ثانيا: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

نشأت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 1998/02/21، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، تعتبر الوكالة ذات شخصية معنوية ولها الاستقلالية المالية، تكون تحت تصرف وزير السياحة وتخضع للقوانين المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير¹، مهمة الوكالة الرئيسية هي التكفل بتنشيط وترقية وتطوير والحفاظ على الوعاء العقاري السياحي، وعليه فهي العامل الأساسي المكلف بتطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحية المستدامة². حسب المادة 04 الى 06 من المرسوم سابق الذكر تتكفل الوكالة بما يلي:

- تقوم باقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها.
- تقوم بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية.
- تساهم مع المؤسسات المعنية في ترقية الأماكن داخل مناطق التوسع السياحي وحول منابع المياه المعدنية.
- تسهر مع المؤسسات المعنية على التسيير العقلاني للأماكن والتجهيزات ذات المنفعة المشتركة وتقدم كل اقتراح يهدف الى ضرورة تحسينها وتحديثها وتوسيعها.
- تقوم بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها.
- تطبيق حق الشفعة على كل عقار متواجد داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، وهو نفسه ما جاء في المادة 12 من القانون رقم 03/03.

¹ مسعود كريبع، مرجع سابق، ص 65.

² المرجع السابق.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بتنظيم وحماية العقار السياحي

نجد أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة عبارة عن جهاز فعال في توفير العقار السياحي وتهيئته وفقا لمخطط التوجيه، حيث تلجأ الى اكتساب ملكية العقار السياحي داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية بهدف تكوين حافظة عقارية سياحية موجهة للاستثمار.

ثالثا: الديوان الوطني للسياحة

حسب نص المرسوم رقم 214/88 المتضمن انشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه الديوان الوطني للسياحة هو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالية¹.

تركز استراتيجية الديوان الوطني للسياحة على الترويج للمنتج السياحي الجزائري والتركيز على الجزائر لجعلها منطقة جذب للاستثمار السياحي باستخدام مختلف عناصر المزيج الترويجي.

رابعا: المجلس الوطني للسياحة

أنشئ بموجب المرسوم الرئاسي² رقم 479/02 المتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة ويحدد صلاحياته وتنظيمه وعمله، يكلف المجلس الوطني بإبداء رأيه في السياسة الوطنية للسياحة، وباقتراح كل التدابير والأدوات التي من شأنها تشجيع تنمية النشاطات السياحية وترقيتها³.

خامسا: اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية

أنشئت اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 39/94، وتتمثل مهمة اللجنة في اقتراح كل الأعمال التي تمكن من تحسين العمليات المرتبطة بالنشاط والحركات السياحية والتحكم فيها، هذا حسب المادة⁴ 02 من نفس المرسوم، وجاء في نفس المادة أنها تتكفل لهذا الغرض بما يلي:

¹ المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 214/88 المؤرخ في 31/10/1988 المتضمن انشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، المعدل والمتمم، ج ر العدد 44، المؤرخة في 02/11/1988.

² المرسوم الرئاسي رقم 479/02 المؤرخ في 31/12/2002 المتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة ويحدد صلاحياته وتنظيمه وعملها ج ر العدد 89، المؤرخة في 31/12/2002.

³ مريم لموشي، مرجع سابق، ص 68.

⁴ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 39/94 المؤرخ في 25/01/1994 المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، ج ر العدد 05، المؤرخة في 26/01/1994.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بتنظيم وحماية العقار السياحي

- تقترح كل تدبير تنظيمي ضروري لتنمية السياحة وترقيتها.
- تسهل نمو التدفقات السياحية الوطنية والدولية.
- تعد الظروف المواتية لدخول السياح وإقامتهم وتنقلهم.
- تسهل الشكليات والإجراءات التي لها أثر مباشر أو غير مباشر على تنظيم الهياكل القاعدية.
- تبسط وتكيف الإجراءات الإدارية المرتبطة بحركة السياح وتنقلهم.
- تحفيز الوعي السياحي لدى السكان بكل عمل ملائم
- تقديم كل اقتراح لحماية التراث الفني والثقافي والتاريخي وحماية الموارد الطبيعية والحفاظ عليها واستثمارها واستغلالها.

سادسا: اللجنة الوطنية للوكالات السياحية والأسفار

تعد اللجنة الوطنية لوكالات السياحة والإسفار إحدى الهيئات المسيرة للعقار السياحي وذلك عن طريق النشاطات القائمة عليها، حيث نظمها المشرع وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 47/2000، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها المعدل والمتمم، حيث تتولى اللجنة الوطنية مهمة دراسة طلبات إنشاء واستغلال وكالات السياحة والأسفار وفروعها التي يعرضها عليها الوزير المكلف بالسياحة وإبداء رأيها فيها، وبهذه الصفة تتكفل اللجنة الوطنية حسب المادة 02 من المرسوم سابق الذكر بإبداء الرأي في النصوص التي تحكم النشاطات الشائعة لاختصاصاتها، والحث على كل التدابير التي تتعلق بالإجراءات ووضع المنشآت والوسائل المرتبطة بوكالات السياحة والأسفار¹.

الفرع الثاني: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المحلي

وتتمثل هذه الهيئات في:

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 47/2000 المؤرخ في 01/03/2000 يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها، ج ر العدد 62، المؤرخة في 24/10/2010.

أولاً: الوالي

يملك الوالي دوراً كبيراً في تسيير العقار السياحي، فهو المكلف قانوناً بإصدار قرار بمنح الامتياز بالتراضي لاستغلال واستعمال الشواطئ¹، وإقامة المشاريع السياحية حسب ما جاء في القانون رقم 02/03²، كما أن للوالي دور في تنفيذ وتسيير مخطط التهيئة السياحية الذي تتم الموافقة عليه بعد أن يأتيه اتصال من الوزير المكلف بالسياحة، وهذا حسب ما تنص عنه المادة 19³ من المرسوم التنفيذي رقم 86/07.

ثانياً: المديرية الولائية للسياحة

حسب المرسوم التنفيذي رقم 216/65 المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية، حيث تقوم المديرية السياحية على الصعيد المحلي بتسيير العقار السياحي، ويتم ذلك من خلال⁴:

- المبادرة بكل تدبير من شأنه إنشاء محيط ملائم ومحفز لتنمية النشاطات السياحية والمحلية.
- إدماج النشاطات السياحية ضمن أدوات تهيئة الإقليم والعمران وتثمين مناطق ومواقع التوسع السياحي.
- توجيه مشاريع الاستثمار السياحي ومتابعتها بالاتصال مع الهيئات المعنية المحلية والوطنية.
- ضمان رقابة تنفيذ الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم هذه النشاطات السياحية والحموية واحترامها.
- ضمان تنفيذ ميزانية التجهيز والتسيير لمناطق التوسع السياحي داخل دائرة اختصاصها.
- إحصاء المعلومات المتعلقة بنشاطات السياحة وتحليلها وتوزيعها وإعداد بطاقات ووثائق تتعلق بالقدرات السياحية والحموية المحلية لمناطق التوسع السياحي.

¹ مريم لموشي، مرجع سابق، ص 70.

² القانون رقم 02/03، سابق ذكره.

³ المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 86/07. سابق ذكره.

⁴ المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 216/05، المؤرخ في 11/06/2005، المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية، ج ر العدد 41 المؤرخ في 12/06/2005.

ثالثا: المرشد السياحي

يطلق عليه الدليل السياحي، وهو السفير الداخلي للبلاد، حيث تتمحور مهمته في تزويد السائح بالمعلومات العامة عن الأمكنة المرتكزة على العقار السياحي في تلك المنطقة، من مواقع وأثار تاريخية، وثقافية، حيث يعد وسيلة إعلامية متحركة تساعد على الترويج غير المباشر للبلد عبر طريقة التعامل مع السياح والمعلومات التي ينقلها إليهم¹. كما أعطت المادة 02² من المرسوم 224/06 الذي ينظم نشاط الدليل السياحي، تعريفا قانونيا هو: يعد دليلا في السياحة كل شخص طبيعي يرافق السياح الوطنيين أو الأجانب بصفة دائمة أو موسمية مقابل أجر، بمناسبة رحلات سياحية أو أسفار منظمة ونزهات على متن سيارات للنقل العمومي في الطريق العام، في المتاحف والنصب التذكارية والمعالم التاريخية والحضائر الثقافية.

نلاحظ كيف تساهم الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المحلي في تشجيع الاستثمار السياحي عبر تنسيق مهامهم فالامتياز يمنح من طرف الوالي، وتساهم المديرية الولائية للسياحة في توجيه المشاريع الاستثمارية السياحية ومتابعتها.

المبحث الثاني: الحماية القانونية للعقار السياحي

يتمتع العقار السياحي بقدرات سياحية تجعله من أهم القطاعات المساهمة في التنمية، والملكية العقارية لا جدوى من تقريرها إن لم تكن هناك وسائل وأدوات قانونية لتحميه، ومن أجل الحفاظ على هذه القدرات التي يملكها العقار السياحي واستغلاله أحسن استغلال وضع المشرع الجزائري منظومة قانونية تسهر على تطبيق ذلك، متمثلة في الحماية الإدارية ثم الحماية القضائية.

¹مسعود كريب، مرجع سابق، ص30.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 224/06 المؤرخ في 21/06/2006 المحدد لشروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة وكيفيات ذلك، ج ر العدد 42، المؤرخة في 25/06/2006.

المطلب الأول: الحماية الإدارية للعقار السياحي

كرس المشرع الجزائري وسائل قانونية من أجل الإحاطة بجميع العمليات العمرانية برقابة فعالة الهدف منها حماية إدارية للعقار السياحي، وبهذا سنتطرق إلى التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي والمخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي.

الفرع الأول: التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي

يهدف إلى تنظيم الأراضي القابلة للتعمير بالإضافة إلى وقاية المحيط والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف سياسية وطنية للتهيئة العمرانية، هذا حسب ما جاء في القانون¹ 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وبهذا نتطرق إلى حماية العقار السياحي بموجب أدوات التهيئة والتعمير، وتتمثل هذه الأدوات في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نظم القانون رقم 29/90 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القسم الثاني في الفصل الثالث منه في المواد من 16 إلى 30، والذي عرفه في المادة 16 على أنه: "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"²، كما بين نفس القانون أهداف هذا المخطط والتي يمكن استنتاجها كالآتي:

- دراسة تحليلية بشكل عام للوضع التنموي والاقتصادي والديمقراطي للجهة المعنية، وكذا دراسة هذه الجوانب دراسة تقديرية توقعية مستقبلية.
- تحديد دوافعه وأهدافه مع تحليلها وتحديد مدة إنجازها.
- دراسة شاملة للأرض حاضرا ومستقبلا، وتحديد الطرق الأمثل لاستخدامها.
- تحديد مختلف الوظائف العمرانية وطرق توسع النسيج العمراني وكيفيات الهيكلة العمرانية.
- تحديد الأماكن ذات الطبيعة الغابية وطرق حمايتها.
- تحديد مواقع المعالم التاريخية والأثرية أو الطبيعية وتبيان طرق حمايتها والمحافظة عليها.

¹ القانون رقم 29/90، سابق الذكر.

² المادة 16 من القانون رقم 29/90، السابق ذكره.

- تعيين أهم الأنشطة الاقتصادية والتجهيزات العمومية.
- التنظيم الشامل لشبكة النقل والمواصلات حاضرا ومستقبلا.
- التنظيم الشامل لشبكة نقل مياه الشرب وتجهيزات تخزينه ومعالجته.
- التنظيم الشامل لشبكة صرف المياه القذرة حاضرا ومستقبلا.

ثانيا: مخطط شغل الأراضي

مخطط شغل الأراضي هو الأداة الثانية للتعمير بعد المخطط الوطني للتهيئة والتعمير، يحدد هذا المخطط بصفة مفصلة قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹، قام القانون بتنظيمه في المواد من 31 الى 38.

- يهدف مخطط شغل الأراضي إلى تحقيق الأهداف الأساسية للتنمية العمرانية وهذه الأهداف نصت عليها المادة 31 من القانون رقم 29/90 والتي تتمثل فيما يلي:
- يحدد بصفة مفصلة تنظيم استعمال الأراضي وتحديد حقوق البناء فيها.
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام وتحديد أنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي والجانب الجمالي للبناءات.
- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، كذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديداتها وترميمها وإصلاحها، إلى جانب ضبط طرق المرور وتوزيع الطرقات بمختلف أنواعها ومواصفاتها.
- تحديد شبكات الهياكل الأساسية كالمياه الصالحة للشرب، والغاز الطبيعي أو الصرف الصحي، وأماكن التخلص من النفايات... إلخ.
- يعين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

¹ حميد محديد، "حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 05، الجزائر، 2018، ص302.

الفرع الثاني: المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي

لحماية العقار السياحي يتطلب إدراج جميع القطاعات التي لها علاقة بالعقار السياحي بصفة مباشرة أو غير مباشرة، وهذا لأجل الوصول إلى حماية فعالة ومجدية للعقار السياحي¹، أسس المشرع الجزائري بموجب المادة 22 من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة مخططات توجيهية خاصة بالبنى التحتية وجميع القطاعات، ومن بين القطاعات التي لها علاقة بالعقار السياحي:

أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية

هو جزء من المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية، ويحدد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية عبر قواعد، كفاءات تطوير وحماية الأنشطة السياحية وكذا الاستغلال العقلاني للعقار السياحي مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية المنطقة وإمكاناتها والاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

يهدف مخطط التهيئة السياحية حسب ما جاء في المادة 15 من القانون رقم 03/03²، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية إلى تحديد كل من المناطق القابلة للتعمير والبناء والمناطق التي يجب حمايتها وبرامج النشاطات المزمع إنجازها وكذا الوظائف المتطابقة والاستثمارات المناسبة ويحدد أيضا التهيئات البنيوية المراد إنجازها وإعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة ذلك، كما يتضمن مخطط التهيئة السياحية، نظاما يتعلق بحقوق البناء والارتفاعات ومخططات تقنية للتهيئة والمنشآت القاعدية³.

ثانياً: المخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ

يعتبر أداة متميزة لتهيئة الإقليم تهدف إلى تنسيق النشاطات القطاعية في إطار تسيير مشترك بين كافة الفاعلين المعنيين بهذا الفضاء المستهدف، وأداة استراتيجية تعكس بالنسبة للمناطق الساحلية والشريط الساحلي للبلاد، الترتيبات الخاصة بالمحافظة على الفضاءات الهشة

¹ حميد محيد، مرجع سابق، ص 302.

² المادة 14 و 15 من القانون رقم 03/03، السابق ذكره.

³ فتحة باسماويل، مرجع سابق، ص 50.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بتنظيم وحماية العقار السياحي

والمستهدفة وتأمينها. لذلك يمكن أن نتصور ونتوقع مجموعة من الوثائق والأعمال التي من المفروض أن يتضمنها هذا المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل من بينها¹ :

- دراسات عن الوضعية الراهنة للمناطق الساحلية ذات الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والقانونية والمؤسسية.
- دراسة وتلخيص عن الوسائل القانونية والمؤسسية الحالية والمحتمل إحداثها مستقبلا.
- تشخيص للرهانات والتحديات التي يواجهها الساحل حسب مستويات ووثائق تهيئة الإقليم وحركة التعمير.

ثالثا: المخطط التوجيهي للمياه

حسب ما جاء في نص المادة 25 من القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة²، فإن المخطط التوجيهي للمياه ينص على تطوير البنى التحتية الخاصة بحشد الموارد المائية السطحية والباطنية وكذلك توزيع هذه الموارد بين المناطق طبقا للخيارات الوطنية في مجال شغل الإقليم وتطويره، كما يشجع المخطط التوجيهي للمياه تامين المورد المائي والاقتصاد فيه واستعماله العقلاني وتطوير الموارد المائية غير التقليدية المستمدة من رسكلة المياه القذرة ومن تحلية مياه البحر واستعمالها.

رابعا: مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها

يهدف هذا المخطط إلى تحديد القواعد العامة والاتفاقات المطبقة على الموقع الأثري والمنطقة المحمية التابعة له في إطار احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³، وعندما تكون المنطقة المحمية التابعة للموقع الأثري مشمولة في مخطط شغل الأراضي يجب على مخطط شغل الأراضي أن يحترم التعليمات التي يملها مخطط حماية المواقع الأثرية ولاستصلاحها بالنسبة لهذه المنطقة⁴.

¹نصر الدين هونوي، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة دحلب بالبلدية، 2011، ص336.

² القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر العدد 77، المؤرخة في 2001/12/15، ص24.

³ المادة 02 من المرسوم التنفيذي 323/03 المتضمن كفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج ر العدد 60، المؤرخة 2003/10/08.

⁴ المادة 03 من القانون 323/03، السابق ذكره.

خامسا: المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة

حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 324/03 تنص على أنه: "في إطار احترام الأحكام المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، بالنسبة للمجموعات العقارية الحضرية أو الريفية المنشأة في شكل قطاعات محفوظة، القواعد العامة وارتفاقات استخدام الأرض التي يجب أن تتضمن الإشارة إلى العقارات التي لا تكون محل هدم أو تعديل، أو التي فرض عليها الهدم أو التعديل، كما يحدد الشروط المعمارية التي يكون على أساسها المحافظة على العقارات والإطار الحضري"¹.

سادسا: مخطط تسيير المجالات المحمية

يعود تسيير المجالات المحمية للمؤسسة التي أنشئت بمبادرة من السلطة التي قامت بإجراء تصنيف المجال المحمي المعني وفقا للكيفيات المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما²، ينشأ لكل مجال محمي مخطط توجيهي يحدد التوجيهات والأهداف المنتظرة على المدى البعيد وتحدد كيفيات إعداد المخطط التوجيهي والموافقة عليه ومراجعته عن طريق التنظيم³، وينشأ مخطط تسيير يحدد توجيهات حماية المجال المحمي وتثمينه وتنميته المستدامة، كما يحدد الوسائل اللازمة لتنفيذه⁴.

إن هذه الوسائل القانونية التي يكون هدفها حماية العقار إداريا عبر مجموعة المخططات، تساهم في تنظيم سير عمل العمليات العمرانية وتقادي أي نوع من البناء غير المشروع أو غير المخطط له من طرف أحد المخططات المذكورة سابقا.

المطلب الثاني: الحماية القضائية

بعد أن تطرقنا للحماية الإدارية للعقار السياحي، سنحاول من خلال النصوص المتعلقة بالضبط القضائي، الذي يمثل وسيلة ردية حامية أقرها المشرع الجزائري لحماية العقار السياحي، معرفة المخالفات الواقعة على العقار السياحي والأجهزة المكلفة بالبحث عنها وكذا العقوبات المترتبة على هذه الأفعال.

¹ المرسوم التنفيذي 324/03، المؤرخ في 2003/10/5 المتضمن كيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة جريدة رسمية عدد 60، المؤرخة في 2003/10/08.

² أنظر المادة 34 من القانون 02/11، سابق الذكر.

³ المادة 35 من القانون 02/11، المرجع السابق.

⁴ المادة 36 من المرجع نفسه.

الفرع الأول: المخالفات الواقعة على العقار السياحي والأجهزة المكلفة بالبحث عنها

من خلال هذا الفرع سنتعرض إلى بعض المخالفات الواقعة على العقار السياحي والتي يتم البحث عنها ومعاينتها من طرف أجهزة تتكون من أعوان مؤهلين لذلك¹.

أولاً: المخالفات الواقعة على العقار السياحي

بالرجوع الى النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي، يمكن استخراج بعض المخالفات التي قد تقع على العقار السياحي:

1- المخالفات الواردة في القانون² رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية:

- الشغل غير الشرعي والبناءات بدون رخصة.
- عدم استعمال مناطق التوسع والمواقع السياحية طبقاً لطابعها.
- عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط.
- عدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من طرف السلطة المختصة.
- رفض تزويد الأعوان بالمعلومات أو منعهم بالقيام بالرقابة، أو إجراء التحريات المنصوص عليها في القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو بالشراء أو بمنح رخص البناء.
- تحويل العقار السياحي والمرافق المبنية، طبقاً لمخطط التهيئة السياحية عن طبيعتها السياحية.

2- المخالفات الواردة في القانون³ رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، حيث يعاقب

كل من يرتكب مخالفة:

- إجراء الأبحاث الأثرية دون ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة.
- عدم التصريح بالأشياء المكتشفة أثناء الأبحاث الأثرية المرخص بها وعدم تسليمها للدولة.

¹ حميد محديد، مرجع سابق، ص 305.

² المادة 30 و 38 من القانون رقم 03/03، سابق الذكر.

³ أنظر المادة 94 و 95 من القانون رقم 04/98، سابق الذكر.

- بيع أو إخفاء أشياء أو آثار من عمليات تنقيب فوق اليابسة أو تحت الماء أو ممتلكات ثقافية.

- إتلاف أو تشويه عمدا أحد الممتلكات الثقافية المنقولة أو العقارية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو المسجلة في قائمة الجرد الإضافي

ثانيا: الأجهزة المكلفة بالبحث عن المخالفات الواقعة على العقار السياحي

وفقا لأحكام المادة¹ 33 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المؤهلون للبحث ومعاينة المخالفات كل من: ضباط وأعوان الشرطة القضائية، مفتشي السياحة، مفتشي التعمير، مفتشي البيئة. نضيف أيضا رجال الفن المؤهلون، المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي وأعوان الحفظ والتأمين والمراقبة².

ويترتب على معاينة المخالفة، إعداد محضر يقوم فيه العون بسرد بدقة وتفصيل الوقائع التي عاينها والتصريحات التي تلقاها، ثم يوقع على المحضر كل من العون ومرتكب المخالفة، في حالة رفض الأخير توقيع المخالفة يبقى المحضر ذات حجية الا إذا ثبت عكس ذلك كما يرسل المحضر، حسب الحالة إلى الوالي المختص إقليميا و/أو الجهة القضائية المختصة في خلال مهلة لا تتعدى خمسة عشر يوما ابتداء من يوم إجراء المعاينة³.

كما ذكرت المادة 36 من القانون سابق الذكر أن الأعوان، في إطار ممارسة مهامهم، لهم صلاحية الدخول الى مناطق التوسع والمواقع السياحية، أيضا التحقق من تنفيذ أحكام القانون سابق الذكر في مجال حماية وتهيئة واستغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية، وكذا التحقق من توفر الرخص المتعلقة بعمليات الامتياز والتنازل ورخص البناء، والتحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط، وكذا المخططات المعمارية المصادق عليها مسبقا من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة⁴.

الفرع الثاني: العقوبات المترتبة عن المخالفات الواقعة على العقار السياحي

في هذا الفرع سنتطرق الى العقوبات المترتبة عن المخالفات الواقعة على العقار السياحي والمتمثلة في العقوبات الإدارية والمدنية والجزائية.

¹ المادة 33 من القانون رقم 03/03، سابق الذكر.

² المادة 92 من القانون رقم 04/98، سابق الذكر.

³ المادة 35، مرجع نفسه.

⁴ مرجع نفسه.

أولاً: العقوبات الإدارية المقررة لحماية للعقار السياحي

قام المشرع الجزائري بوضع مجموعة من العقوبات الإدارية لكل تجاوز يحدث تجاه مكونات العقار السياحي، حيث ذكرت المادة 72 من القانون رقم 01/99¹ المؤرخ في 1999/01/06، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، بعض العقوبات الإدارية وتتمثل في الإنذار والذي يصدر في حالة عدم الوفاء بالالتزامات المهنية أو صدور حكم قضائي بسبب عدم التنفيذ الجزائي وغير المبرر للالتزامات التعاقدية تجاه الزبائن²، وعقوبة تخفيض الرتبة تنجم عن عدم تطابق أوصاف المؤسسة القانونية مع معايير الرتبة التي صنفت فيها هذه المؤسسة³، كما توجد عقوبة السحب المؤقت والسحب النهائي، ففي حالة تلقي إنذارين وإذا لم تتوفر الشروط المنصوص عليها لتسليم الرخصة وإذا لم يحترم المخالف أعراف المهنة ينتج عنه السحب المؤقت لمدة لا تفوق ستة أشهر⁴، أما السحب النهائي فيصدر عندما لا يمثل الفندق للشرط المحددة عند السحب المؤقت أو في حالة إعادة نفس المخالفة المحددة في السحب المؤقت أو في حالة تقصير مهني أو حالة غش جبائي أو في حالة إفلاسه أو في حالة صدور حكم قضائي بسبب عدم التنفيذ الكلي تجاه الزبائن أو الشركاء⁵.

ثانياً: العقوبات المدنية المقررة لحماية العقار السياحي

حسب المادة 27 من القانون رقم 03/03، تطبق العقوبة المدنية المتمثلة في فسخ عقد البيع أو سحب الامتياز عند الإخلال من طرف المستفيد من قطعة أرض، بالتزاماته المتمثلة في إقامة المشروع الاستثماري السياحي داخل مناطق التوسع السياحي⁶.

ثالثاً: العقوبات الجزائية المقررة لحماية العقار السياحي

بالإضافة إلى العقوبات المدنية التي فرضها المشرع الجزائري لحماية العقار السياحي هناك عقوبات جزائية مقررة لحماية مكونات العقار السياحي، فبالنسبة إلى القانون المتعلق بحماية التراث

¹ القانون رقم 01/99 المؤرخ في 1999/01/06، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية العدد 02، المؤرخة في 1999/01/10.

² المادة 73 من القانون رقم 01/99، سابق الذكر.

³ المادة 74، نفس المرجع.

⁴ المادة 75، نفس المرجع.

⁵ المادة 76، نفس المرجع.

⁶ المادة 27 من القانون رقم 03/03، سابق الذكر.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بتنظيم وحماية العقار السياحي

الثقافي، في حالة تم عرقلة الأعوان المكفلين بحماية التراث الثقافي أو جعلهم في موقف يصعب عليهم أداء مهامهم يتم عقاب الفاعل وفقا لقانون العقوبات¹، ونجد أن القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية قد أقر عقوبات جزائية لحماية العقار السياحي، فمثلا في حال ما إذا نجم عن استعمال واستغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية تشويه لهما، تكون العقوبة من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة مالية تتراوح بين مائتي ألف إلى مليون دينار، أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود تتضاعف العقوبة².

وفي العقوبة التي جاء بها القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها أقر المشرع عقوبة جزائية تتمثل في الهدم بعد معاينة الأعوان المؤهلين قانونيا للبناءات المتواجدة بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق المعالم التاريخية والأثرية ومناطق التوسع والمواقع السياحية ويحذر محضر وتباشر عملية الهدم³.

حاول المشرع وضع عقوبات جزائية عبر نصوص قانونية وتنظيمية لها علاقة بالعقار السياحي، ذلك للحد من التجاوزات الواقعة عليه وحمايته وموارده ومحتوياته من أي ضرر، كالقانون⁴ رقم 02/11 المتعلق بحماية المجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، وكقانون⁵ رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، بالإضافة الى قانون⁶ رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة المباني وإتمام إنجازها المعدل والمتمم.

¹ المادة 93 من القانون رقم 04/98، سابق الذكر.

² المادة 45 من القانون رقم 03/03، سابق الذكر.

³ حميد محديد، مرجع سابق، ص309.

⁴ القانون رقم 02/11 المؤرخ في 17/02/2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر العدد 13، المؤرخة في 28/02/2011.

⁵ القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19/07/2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة المعدل والمتمم، ج ر العدد 43 المؤرخة في 20/07/2003.

⁶ القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة المباني وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم ج ر العدد 44، المؤرخة في 03/08/2008.

خلاصة الفصل الثاني

إن العمل على ترقية السياحة والاقتصاد على حد سوى عوامل تجعل من العقار عنصرا حيويا لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لذلك حاول المشرع الجزائري عبر نصوص وأحكام قانونية ضمان استقطاب الاستثمار في العقار السياحي، ويتحقق ذلك عبر مروره بمرحلة تحضيرية تسمى بالتهيئة السياحية والتي تتمثل في مجموعة من التوجيهات القانونية لتحضير العقار السياحي من أجل استغلاله، ويتم ذلك طبقا لمواصفات مخطط التهيئة السياحية، حيث يمثل الاستراتيجية المتبعة للسياحة في الجزائر، ومن خلاله يترجم المشرع الجزائري عن نظره للتنمية السياحية الوطنية في مختلف الآفاق.

وحتى تتحقق أهداف مخطط التهيئة السياحية، عمل المشرع الجزائري على وضع هيئات متخصصة في تسيير العقار السياحي، منها من يسير العقار السياحي على المستوى الوطني ومنها من يسير العقار السياحي على المستوى المحلي، يسهرون على تنظيم وحسن تسيير العقار السياحي. وبما أنه لا يمكن تقرير الملكية العقارية من دون أن توجد وسائل وأدوات قانونية لحمايتها فبجانب التهيئة والتسيير حرص المشرع على توفير الحماية اللازمة للعقار السياحي، فتكمن الحماية في حماية إدارية يكفلها التخطيط كآلية للحماية والمخططات القطاعية كوسيلة للحماية. بجانب حماية قضائية حيث ترصد المخالفات وتبحث عن مرتكبيها، ويتم تكليف جهات قضائية مختصة وأعاون مختصين للتحقيق والبحث عن المخالفات.

نستخلص من دراستنا للعقار السياحي أنه ذو أهمية بالغة كونه في حقيقة الأمر ثروة لا تزول، وأن الاهتمام به يشكل أحد الركائز الأساسية للحركة الاقتصادية، هذا لأن الجزائر ذات موقع استراتيجي هام، ومساحة شاسعة حتى سميت بالبلد القارة، والعديد من المقومات الطبيعية وغير الطبيعية التي تساهم في جذب الاستثمارات السياحية التي تركز على العقار السياحي. وتتعكس قيمة العقار السياحي في تأثيره الإيجابي على التنمية المستدامة ذات المردودية المنتجة والتي تساهم في تمويل الخزينة العمومية للدولة من جهة، ولما يحققه من رفاهية لأفراد المجتمع من جهة أخرى، ولا يمكن أن ننكر أن العقار السياحي من أهم البدائل لقطاع المحروقات. أبدى المشرع الجزائري اهتمامه بالعقار السياحي منذ الاستقلال، حيث كان وما زال هدفه هو البحث عن طرق لتنظيمه وتثمينه، محاولا تقديم تعريفا له بجانب تكوينه وطبيعته القانونية. بين المشرع الجزائري كيف لمكونات العقار السياحي مناطق التوسع والمواقع السياحية والمناطق المحمية، بعد أن يتم تصنيفها لتصبح مناطق سياحية، تتم تهيئتها وفقا لمخطط التهيئة السياحية، بحيث يشكل المخطط الإطار الاستراتيجي المرجعي لسياسة السياحة في الجزائر. وقد أضى العقار السياحي واحدا من محددات السياسة الاستثمارية الناجحة، فهو جزء من العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، على هذا الأساس أعتمد المشرع على حق الامتياز والذي يعتبر أكثر الإجراءات حماية للعقار السياحي.

وتأتي حماية العقار السياحي كأولوية بشكل دائم للحفاظ عليه وعلى مكوناته فهو كما قلنا سابقا يشكل ثروة ذات أبعاد اقتصادية واجتماعية حيث وضع المشرع أسس وقواعد وآليات لحماية العقار السياحي متمثلة في قيود وآليات تساعد على الحفاظ على العقار السياحي حتى تبقى القدرات السياحية التي تتمتع بها المواقع المكونة للعقار السياحي المتمثل بمناطق التوسع والمواقع السياحية، محافظة على وجهتها ولحمائته من كل أوجه الاعتداء التي قد يتعرض لها.

وفي إطار معالجتنا للموضوع خرجنا بالنتائج التالية:

1. ان العقار السياحي عنصر هام وحيوي ويعتبر ثروة لا تزول، ويساهم في تحريك عجلة الاقتصاد وهو ما تضمنته النصوص التشريعية والتنظيمية للعقار السياحي، لاسيما القانون رقم 03/03 الذي جاء من أجل تفعيل دوره في الاستثمار.
2. بالرغم من اهتمام المشرع الجزائري بالعقار السياحي فهو لم يأتي بتعريف شامل ودقيق، واعتمد على ذكر مكوناته كنوع من التعريف.

3. تعددت أصناف العقار السياحي بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة وأملاك الخواص مما يجعله يتميز بمجموعة من الخصائص تميزه عن غيره من العقارات.
4. العقار السياحي يتكون من مناطق التوسع والمواقع السياحية والمناطق المحمية، بعد أن يتم تصنيفها لتصبح مناطق سياحية، تتم تهيئتها وفقا لمخطط التهيئة السياحية، كما اتبع المشرع طرق ودية لاقتناء هذه المناطق السياحية عبر التراضي، وحتى ان لم توفق هذه الطرق يوجد استثناء كاستعمال حق الشفعة والنزع للمنفعة العامة.
5. للدولة مساعي حثيثة في الاهتمام بالاستثمار في العقار السياحي ومحاولة حمايته إداريا وقضائيا للمحافظة عليه، عبر تجنيد هيئات متخصصة في ذلك.

التوصيات:

- إن تفعيل دور العقار السياحي في عجلة التنمية الاقتصادية والاستثمار مازال يحتاج الى تطوير وتخطيط مستمر، لذلك نقترح التوصيات التالية:
1. محاربة الشغل والبناء الفوضوي واللامشروع وغير المرخص قانونا على مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
 2. ضرورة تعديل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي لتواكب جميع المستجدات التشريعية والاقتصادية، خاصة فيما يتعلق بتحديد تعريف العقار السياحي، وتحديد المصطلحات المتعلقة بمكونات هذا الأخير بدقة أكثر.
 3. نشر الوعي السياحي والثقافة القانونية لدى أفراد المجتمع عبر النشاط الجمعوي لأجل الحفاظ على العقار السياحي.
 4. إعادة النظر في مضمون مخطط التهيئة السياحية للإسراع في وتيرة منح المشاريع وانجازها وتحقيق كل الأهداف المسطرة.
 5. وضع تقنين خاص موحد بالعقار السياحي قصد ضمان استقرار المعاملات وجلب الاستثمارات، بدل القوانين والتنظيمات المتفرقة التي يصعب على الباحث الإلمام بها ناهيك عن المستثمر الذي يتخبط في معرفة القانون الواجب تطبيقه.
 6. تسهيل وتسريع طرق الحصول على الاستثمار، وفق شروط جدية مع تشديد المتابعة والرقابة الدورية والمستمرة من أجل الحفاظ على الثروات والعقار السياحي.

7. العمل على تفعيل دور الأجهزة والمؤسسات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني سواء من اجل استعماله واستغلاله أو من اجل حمايته.

قائمة المصادر والمراجع

1) المصادر:

النصوص القانونية:

- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ج ر العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990.
- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990.
- لقانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر العدد 21، المؤرخة في 08/05/1991.
- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر العدد 44، المؤرخة في 17/06/1998.
- القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06/01/1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية العدد 02، المؤرخة في 10/01/1999.
- القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12/12/2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر العدد 77، المؤرخة في 15/12/2001،
- القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج ر العدد 10 المؤرخة 12/02/2002.
- القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر العدد 11 المؤرخة 19/02/2003.
- القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17/02/2003، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003.
- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المعدل والمتمم، ج ر العدد 11، المؤرخة في 19/02/2003.
- القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19/07/2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المعدل والمتمم، ج ر العدد 43، المؤرخة في 20/07/2003.
- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة المباني وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم ج ر العدد 44، المؤرخة في 03/08/2008.
- القانون رقم 02/11 المؤرخ في 17/02/2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر العدد 13، المؤرخة في 28/02/2011.

قائمة المصادر والمراجع

- القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18/07/2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر العدد 40، المؤرخة في 20/07/2011.

الأوامر:

- الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر العدد 28 المؤرخة في 08/04/1966، الملغى بالمادة 51 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المعدل والمتمم، ج ر العدد 11، المؤرخة في 19/02/2003.
- الأمر رقم 281/67 المؤرخ في 20/12/1967، يتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، ج ر العدد 7، المؤرخة في 23/01/1968.
- الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، المؤرخ بتاريخ رمضان عام 1395، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، ج ر العدد، المؤرخ في 26/06/2005، المعدل بموجب القانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007.
- الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 49، المؤرخة في 03/09/2008.

المراسيم الرئاسية:

- المرسوم الرئاسي رقم 479/02 المؤرخ في 31/12/2002 المتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة ويحدد صلاحياته وتنظيمه وعمله، ج ر العدد 89، المؤرخة في 31/12/2002.

المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 214/88 المؤرخ في 31/10/1988 المتضمن انشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، المعدل والمتمم، ج ر العدد 44، المؤرخة في 02/11/1988.
- المرسوم التنفيذي رقم، 186/93 المؤرخ في 27/07/1993 يحدد كيفيات تطبيق كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.
- المرسوم التنفيذي رقم 39/94 المؤرخ في 25/01/1994 المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، ج ر العدد 05، المؤرخة في 26/01/1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 46/2000 المؤرخ في 01/03/2000، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكذا كيفيات استغلالها المعدل والمتمم، ج ر العدد 10، الصادرة بتاريخ 05/03/2000.
- المرسوم التنفيذي رقم 47/2000 المؤرخ في 01/03/2000 يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها، ج ر العدد 62، المؤرخة في 24/10/2010.
- المرسوم التنفيذي 75/03 المؤرخ في 24/02/2003 المحدد لصلاحيات وزير السياحة، ج ر العدد 13، المؤرخة في 26/02/2003 المعدل والمتمم بالمرسوم 213/06 المؤرخ في 18/06/2006، ج ر العدد 40 المؤرخة في 18/06/2006.
- المرسوم التنفيذي 323/03 المتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج ر العدد 60، المؤرخة 08/10/2003.
- المرسوم التنفيذي رقم 216/05، المؤرخ في 11/06/2005، المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية، ج ر العدد 41 المؤرخ في 12/06/2005.

- المرسوم التنفيذي رقم 224/06 المؤرخ في 21/06/2006 المحدد لشروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة وكيفيات ذلك، ج ر العدد 42، المؤرخة في 25/06/2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 385/06، يحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، المؤرخ في 17 أكتوبر 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في 19/02/2007، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر العدد 13 المؤرخة في 21/02/2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 11/03/2007، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر، العدد 17، المؤرخ في 14/03/2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012، يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر العدد 69، المؤرخة في 19/12/2012.

(2) المراجع:

الكتب:

- مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، الجزء الأول، مكتبة الشروق الدولية، مصر، الطبعة الخامسة، 2011.

الرسائل والمذكرات الجامعية:

الدكتوراه:

- راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2015.
- نصر الدين هنوني، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2011.

الماجستير:

- آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2010.

الماستر:

- فتيحة باسماويل، النظام القانوني، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2019.
- هشام بن خليف، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر حقوق تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016.
- حسن شيخة مبروك، أهمية المشاريع السياحية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي في تنشيط قطاع السياحة (دراسة حالة لولاية الوادي)، مذكرة ماستر، كلية العلوم الدقيقة والطبيعية والحياة، قسم علوم الأرض والكون، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2020.

- صابرين جيرب، الإستثمار السياحي ودوره في التنمية المستدامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2019.
- سارة زويقيير وخليدة يخلف عبد الصمد، الآلية القانونية للاستثمار في العقار السياحي وكيفية حمايته، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، 2022.
- كاميليا قيطون، نجوى اوكل، الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، الجزائر، 2019.
- مسعود كريب، آليات تسير وحماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2017.
- دنيا لبشافي وفريدة بوصلاح، مخطط شغل الأرض بين النظري والتطبيقي *دراسة حالة مخطط شغل الأرض رقم 05 لمدينة مداوروش سوق أهراس*، مذكرة نيل شهادة ماستر، كلية علوم الأرض والهندسة المعمارية تخصص تهيئة مشاريع المدينة، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2018.
- نور الدين مسلمي، العقار السياحي في القانون الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور-الجلفة، 2015.
- مريم لموشي، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التنسي-تبسة-، 2021.
- حسية ماقرى ونعيمة حالي، آليات استغلال العقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، المركز الجامعي أحمد بن يحي الوشريس، تيسمسيلت، 2017.

المقالات:

- جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر، مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، عدد 1، المركز الجامعي، أحمد بن يحيى، الوشريس، تيسمسيلت، الجزائر، 2016.
- سميحة حنان خوادجية، دور مخططات التهيئة والتعمير في حماية المعالم الأثرية، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة، المجلد 32، العدد 02، جامعة الأمير عبد القادر، 2018.
- سعاد دولي وفاطمة لعلمي، إستراتيجية التنمية السياحية في الجزائر، إسنادا للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2030.
- عبد البارقي عياض، محمد يحيى بن ساسي، رياض ريمي، "القطاع السياحي ودوره في تعزيز نمو اقتصاديات الدول العربية-دراسة قياسية- للفترة الممتدة من 1996 الى غاية 2016"، مجلة الدراسات الاقتصادية الكمية، العدد 04، الجزائر، 2019.
- حياة كحيل، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 30، جامعة البليدة2، 2016.
- عبد الحق لخزاري وحسيبة زغلامي، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور-خنشلة، العدد 11، الجزائر، 2019.
- حميد محديد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد 05، جامعة الجلفة، 2018.
- عابدة مصطفى، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية.
- مصطفى عبد النبي ومختار تقار، طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 02، الجزائر، 2019.

قائمة المصادر والمراجع

- هبة شريف، الاتفاق الودي كآلية من اليات اقتناء العقار السياحي، مجلة الاجتهاد في الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد رقم 08، العدد 04 جامعة لونيبي علي، البلدة، 2019.
- وردة دريش، مخطط التهيئة السياحية ودوره في تعزيز استثمار العقار السياحي-العقار السياحي التابع للأماكن الخاصة للدولة أنموذجاً-، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، 2021.

المدخلات:

- عثمان حويذق، خليفة الذهبي، العقار السياحي في ظل القانون 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار، مداخلة بالندوة الدولية الحادية عشر حول العقار آفاق الاستثمار، المنظم بتاريخ 19 ديسمبر 2019، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، الجزائر.
- محمد عبد الصمد رزاز، التهيئة السياحية ودورها في التهيئة المحلية، يوم دراسي حول التهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية، بدار الثقافة، برج بوعرييج، 2009/12/21.

المواقع الإلكترونية:

- <https://www.unwto.org/glossary-tourism-terms>

3	مقدمة
6	الإطار المفاهيمي للعقار السياحي وطرق استغلاله
7	المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي
7	المطلب الأول مفهوم العقار السياحي
7	الفرع الأول: تعريف العقار السياحي وخصائصه
11	الفرع الثاني: أصناف العقار السياحي
14	المطلب الثاني: مكونات العقار السياحي
15	الفرع الأول: مناطق التوسع السياحي
19	الفرع الثاني: المواقع السياحية والمناطق المحمية
23	المبحث الثاني: اكتساب واستغلال العقار السياحي
23	المطلب الأول: طرق اكتساب العقار السياحي
23	الفرع الأول: الطرق الودية لاقتناء العقار السياحي (طرق القانون الخاص)
25	الفرع الثاني: الطرق الاستثنائية لاقتناء العقار السياحي
29	المطلب الثاني: آلية استغلال العقار السياحي
30	الفرع الأول: مفهوم عقد الامتياز
32	الفرع الثاني: إجراءات منح الامتياز على العقار السياحي في إطار الاستثمار
37	خلاصة الفصل الأول
38	الأحكام المتعلقة بتنظيم وحماية العقار السياحي
39	المبحث الأول: تهيئة وتسيير العقار السياحي
39	المطلب الأول: تهيئة العقار السياحي
39	الفرع الأول: التهيئة السياحية
42	الفرع الثاني: مخطط التهيئة السياحية
44	المطلب الثاني: تسيير العقار السياحي
45	الفرع الأول: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني
48	الفرع الثاني: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المحلي
50	المبحث الثاني: الحماية القانونية للعقار السياحي
69	

51	المطلب الأول: الحماية الإدارية للعقار السياحي
51	الفرع الأول: التخطيط كألية لحماية العقار السياحي
53	الفرع الثاني: المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي
55	المطلب الثاني: الحماية القضائية
56	الفرع الأول: المخالفات الواقعة على العقار السياحي والأجهزة المكلفة بالبحث عنها
57	الفرع الثاني: العقوبات المترتبة عن المخالفات الواقعة على العقار السياحي
60	خلاصة الفصل الثاني
61	خاتمة
64	قائمة المصادر والمراجع
69	الفهرس
72	ملخص:

ملخص:

تتناول هذه المذكرة موضوع المنظومة القانونية التي وضعها المشرع لتنظيم العقار السياحي من زاوية مدى تشجيعها للاستثمار من عدمه حيث كان من الضروري توضيح الاطار المفاهيمي للعقار السياحي و بيان تعريفه وخصائصه و مكوناته، مروراً بطرق اكتسابه واستغلاله و التي تمثل منطلقاً لعملية الاستثمار و كذا طرق التهيئة و التسيير و الهيئات المكلفة بذلك على المستويين الوطني و المحلي و التي تلعب دوراً مهماً في عملية الاستثمار اذا ما تم تفعيل مهامها واقعياً وختاماً أكدنا على أوجه الحماية القانونية التي أسبغها المشرع على هذا النوع من العقار من خلال تجريم بعض الأفعال التي اعتبرها مخالفات و رتب عليها جملة من الجزاءات المدنية و الإدارية و حتى الجنائية. حيث تلعب هذه الحماية دوراً مهماً في ضمان الأمن في الوسط الاستثماري السياحي وحماية العقار السياحي.

Abstract:

This dissertation focuses on the legal system established by the legislator to regulate touristic real estate from the perspective of its impact on encouraging or discouraging investment. It is necessary to clarify the conceptual framework of tourist real estate and define its characteristics and components. This includes methods of acquisition and exploitation, which serve as a starting point for the investment process. Additionally, we discuss the methods of development, management, and the responsible authorities at both the national and local levels, as they play a crucial role in the investment process when their tasks are realistically activated. Finally, we emphasize the aspects of legal protection provided by the legislator to this type of real estate by criminalizing certain acts and imposing a range of civil, administrative, and even criminal penalties. This legal protection plays a significant role in ensuring security in the tourist investment environment and safeguarding tourist real estate.