



جامعة الشيخ لعربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري

بغنوان:

النظام القانوني للعقار السياحي في الجزائر

إشراف الدكتورة:
نعيمة حاجي

إعداد الطلبة:
✓ شهرزاد طراد
✓ نسبية فتحون

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
منصوري نورة	أستاذ مساعد - أ-	رئيسا
نعيمة حاجي	أستاذ محاضر - ب-	مشرفا ومقررا
الوافي فيصل	أستاذ محاضر - ب-	ممتحنا

السنة الجامعية: 2017/2016



جامعة الشيخ لعربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

النظام القانوني للعقار السياحي في الجزائر

إشراف الدكتورة:
نعيمة حاجي

إعداد الطلبة:
✓ شهرزاد طراد
✓ نسبية فتحون

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
منصوري نورة	أستاذ مساعد - أ-	رئيسا
نعيمة حاجي	أستاذ محاضر - ب-	مشرفا ومقررا
الوافي فيصل	أستاذ محاضر - ب-	ممتحنا

السنة الجامعية: 2017/2016

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

(هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمْ الْأَرْضَ ذُلُولًا فَأَمْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِنْ رِزْقِهِ وَإِلَيْهِ
النُّشُورُ)

صدق الله العظيم

سورة الملك الآية 15

شكر وتقدير

أول شكر لله عز وجل الذي وفقنا على إتمام هذا العمل.

نتقدم بالشكر و التقدير إلى الأستاذة الفاضلة حاجي نعيمة على قبولها الإشراف على هذه المذكرة، وعلى توجيهاتها ونصائحها وتشجيعها لنا ، والتي لم تتوانى يوماً عن تقديم المساعدة لنا، نقول لها جزاك الله عنا خير الجزاء.

كما نشكر أعضاء اللجنة، الذين قبلوا مناقشة هذا العمل لتقويمه و تثمينه.

كما لا ننسى جميع الأساتذة بكلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تبسة الأفاضل الذين درسونا في مختلف الأطوار والذين لم يبخلوا علينا بالمعلومة والمشورة.

ونشكرهم على صبرهم علينا ونحن لا نزال نخطوا الخطوات الأولى في تخصص الحقوق.

كما نتوجه بجزيل الشكر والإمتنان إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد.

نسيرة فتحون

شهرزاد طراد

الإهداء

أمي هذا العمل

إلى

من أوطني إلى ما أنا عليه اليوم أبي الغالي

من أمانتي بالصلوات والدعوات أمي الغالية

أخواتي صديقاتي وزميلاتي وكل أقاربي

كل من ساهم في هذا العمل من قريب أو من بعيد

نسبية

إلى

من لا توفي الكلمات حقها أمي الغالية

مثلي سدي قدوتي أبي رحمه الله

جدي العزيز، جدي، أخواتي، صديقاتي، زميلاتي، كل أقاربي

كل من تعب في هذا العمل من قريب أو من بعيد

شهرزاد

قائمة المختصرات

الجريدة الرسمية	ج ر
دون طبعة	د ط
الصفحة	ص

مقدمة



تعد السياحة واحدة من أكثر الصناعات نموا في العالم في العصر الحديث باعتبارها القطاع الذي يلعب دورا هاما في نواحي متعددة منها الإقتصادية من خلال زيادة الدخل الوطني، ومصدرا هاما للعملة الصعبة، والإجتماعية من خلال توفير فرص الشغل وكذلك الناحية الثقافية، حيث تلعب السياحة دورا أساسيا في تقارب الشعوب.

والجزائر تعد بلدا سياحيا بالدرجة الأولى لإحتوائها على إمكانيات سياحية طبيعية وغير طبيعية معتبرة إن لم نقل كبيرة، نظرا لما تزخر به من موارد وذلك بفضل موقعها الإستراتيجي في قارة إفريقيا، فالتنوع المناخي يجعل من السياحة الجزائرية تستمر على مدار السنة، فطول شريطها الساحلي يمتد على مسافة 1200 كلم، وتحتوي على مناطق غابية وحمامات معدنية، كما تمتاز بشساعة صحرائها المصنفة من أجمل الصحاري في العالم، دون أن ننسى المخزون السياحي الممتد عبر ربوع الوطن كالمقومات الثقافية والتاريخية من آثار ومتاحف والعادات والتقاليد المتوارثة عبر الأجيال، حيث تشكل في مجملها القاعدة الأساسية والمتينة لقيام سياحة جزائرية ناجحة.

والجزائر إحدى الدول الإفريقية التي عمدت من خلال ترسانة تشريعية إلى النهوض بهذا القطاع بعد فترة ركود طويلة، خاصة وأنها بلاد حديثة العهد بالإستقلال، إنطلاقا من ميثاق السياحة سنة 1966 تليها المخططات التنموية، لترجع الأوضاع كما كانت خلال العشرية السوداء حيث أن الأزمة الأمنية التي عانت منها الجزائر فترة التسعينات زادت وعمقت من عزلتها على المستوى الدولي، خاصة وأن القطاع السياحي من القطاعات الحساسة التي تتأثر بالوضع السياسي والأمني نزولا وصعودا، مما خلق العديد من العوائق التي تجعل الإهتمام بالسياحة عامة والعقار السياحي خاصة صعبا للغاية.

ثم أن العقار السياحي ثروة لا يستهان بها، حيث يعد من أهم الأوعية الموجهة للإستثمار لزيادة دخل جديد للخزينة العمومية، فالإهتمام به بالشكل اللائق قد يجعله البديل الأنسب للمحروقات، خاصة وأن سعر البترول إنخفض بشكل ملحوظ، وأدخل الجزائر في أزمة إقتصادية.

وقد سنّ المشرع الجزائري ترسانة من القوانين لتنظيم العقار السياحي، بدءا بالمرسوم رقم 64-190 المؤرخ في 23 يونيو 1964 المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة، ثم تم وضع القانون الأساسي للعقار السياحي المتمثل في الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 02 مارس 1966 المتعلق بالأمكان والمواقع السياحية، بالإضافة إلى القانون رقم 68-281 المؤرخ في 1968 المتعلق بالحفريات وحماية الأمكان والآثار التاريخية والطبيعية، ثم أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية وكذلك القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003 والمتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، إضافة إلى مجموعة كبيرة من التشريعات المختلفة.

والإيمان الكبير بأهمية العقار السياحي، ودوره الفعال في دفع عجلة التنمية والإرتقاء بالإقتصاد الوطني كان الدافع الشخصي حول إختياره كموضوع للدراسة، إضافة إلى دوافع موضوعية متعددة تجعل البحث في الموضوع واجبا يلقي على عاتق الباحثين والأكاديميين المختصين في ميدان القانون العقاري، فإنطلاقا من ضرورة الكشف عن النقائص التي تطل القطاع السياحي، والإطلاع على مدى التطور التشريعي والعملي التي وصلت إليه الجزائر في هذا المجال، كان منا لزاما دراسة هذا الموضوع من الناحية القانونية.

ويمكن تلخيص إشكالية الدراسة ضمن التساؤل التالي: إلى أي مدى يمكن الحكم على السياسة التشريعية والتنظيمية لدولة الجزائر في تفعيل دور العقار السياحي في المجال الإستثماري ودعم الإقتصاد الوطني؟

وقد تم الإعتماد على مزيج من المناهج، إبتداءا بالمنهج الوصفي التحليلي وذلك من خلال توضيح فكرة ومفهوم العقار السياحي من خلال تقسيماته القانونية والجغرافية وآليات إستغلاله وطرق إقتنائه، إضافة إلى المنهج التاريخي من خلال التطرق إلى التطور التاريخي للتشريع الخاص بالعقار السياحي في الجزائر.

وتهدف هذه الدراسة القانونية إلى تنمية الوعي السياحي لدى مختلف شرائح المجتمع وإحاطتهم علما بمدى التقدم الميداني والتشريعي للسياحة عامة والعقار السياحي خاصة وتعريفهم بخفايا هذا الموضوع ومصطلحاته التقنية البحتة والهيئات الساهرة على تسييره والإشراف عليه، كونه يشكل ركيزة أساسية لقيام الإقتصاد الوطني، حيث لا أهمية للسياحة في غياب هذا الأخير فمحور إهتمامنا ينصب على هذا الجزء الهام من التشريع السياحي كما تعتبر دراسة السياحة بصفة عامة والعقار السياحي بصفة خاصة من أهم الدراسات القانونية الحديثة، مساهمة في إضاءة الطريق لكل من يسعى للإستثمار في هذا القطاع الهام.

ولأن موضوع السياحة له علاقة بالقطاع الإقتصادي والثقافي والقانوني، فقد توفرت بعض الدراسات السابقة التي تعالج جوانبه المتعددة من منظور إقتصادي، إجتماعي، قانوني، نذكر منها رسالة ماجستير للطالب بزة صالح بعنوان تنمية السوق السياحية - دراسة حالة ولاية المسيلة - 2013.

وكل بحث أكاديمي فقد كانت هناك العديد من الصعوبات التي واجهت مهمة إنجازها، خاصة بالنسبة إلى قلة الدراسات والمراجع القانونية المختصة بموضوع العقار السياحي، إضافة إلى سعة الموضوع وصعوبة التحكم فيه، وتشعب النصوص القانونية التي تحكمه.

وإنطلاقا مما سبق بيانه فقد تم تقسيم موضوع الدراسة وفق فصلين، كالتالي:

تم تخصيص **الفصل الأول** للإلمام بماهية العقار السياحي، من خلال تحديد مفهومه بشكل عام (المبحث الأول)، وتعداد تقسيماته المختلفة (المبحث الثاني)، إضافة إلى الأجهزة المشرفة على العقار السياحي (المبحث الثالث)، بهدف الإحاطة بأهم جوانبه من الناحية القانونية.

أما **الفصل الثاني** فقد خصص لدراسة قواعد تنظيم العقار السياحي في الجزائر وذلك من خلال آليات إستغلاله (المبحث الأول)، وطرق إقتنائه (المبحث الثاني) وأهم المنازعات التي يطرحها (المبحث الثالث)، بهدف التعمق في جزئياته القانونية المختلفة.

الفصل الأول

ماهية العقار السياحي



تمثل السياحة عامة والعقار السياحي خاصة إحدى أهم الموارد المتطلبة للتنمية الشاملة والمعول عليها للمساهمة في تحقيق النمو الإقتصادي، وذلك نظرا للمقومات والموارد السياحية التي تزخر بها الجزائر، فالنشاط السياحي في الجزائر مر بعدة مراحل، والمشرع الجزائري رغم تطرقه إلى العقار السياحي عبر عدة نصوص قانونية أصدرها لتنظيمه، غير أنه لم يحدد له تعريفا شاملا، مما يستدعي الوقوف على النصوص القانونية المتعلقة به للوصول إلى ضبط المفهوم المناسب مع تحديد طبيعته القانونية.

فهذا النوع من العقارات يعد من أهم الأوعية العقارية، لذلك قام المشرع الجزائري بإنشاء عدة أجهزة للإشراف عليه عبر كامل التراب الوطني، وعلى هذا الأساس تم تقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث:

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار السياحي

المبحث الثاني: تقسيمات العقار السياحي

المبحث الثالث: الأجهزة المشرفة على العقار السياحي

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار السياحي

للعقار السياحي أهمية بالغة في بناء الإقتصاد الوطني، بإعتبار أن قطاع السياحة قطاع حيوي وقطاع بديل للموارد الطاقوية، فإهتمام المشرع بنوعية هذه العقارات كان منذ الإستقلال، بداية من المرسوم التنفيذي 64-190 المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة المؤرخ في 23 يونيو 1964 والمرسوم رقم 67-281 المتعلق بحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية⁽¹⁾، فالمشرع الجزائري يكمن إهتمامه بالعقار السياحي لكونه ثروة عقارية، ومنه سيتم التطرق إلى مفهوم العقار السياحي في المطلب الأول، ومن ثمة التطرق إلى التطور التاريخي للعقار السياحي في الجزائر في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي

من خلال هذا المطلب سيتم التطرق إلى تعريف العقار السياحي ومعرفة المقصود به بإعتباره عقار تقوم عليه أنشطة سياحية مختلفة، وذلك من خلال الفرع الأول، ثم التطرق إلى أنواع السياحة في الجزائر من خلال الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي

العقار السياحي مركب من مصطلحين، العقار والسياحي، لذلك سنحاول تحديد كل مصطلح منهما على حدا للوصول إلى تعريف دقيق لهذا النوع من العقارات، وذلك من خلال التطرق إلى مفهوم السياحة وصولا إلى العقار السياحي كمفهوم من الناحية القانونية.

أولا: مفهوم السياحة

1- السياحة: للسياحة معاني متعددة ولتوضيحها أكثر يستوجب علينا التطرق لأهم مفاهيمها:

1-1- لغة: تعني التجوال وعبارة "ساح في الأرض" تعني ذهب وسار على وجه الأرض⁽²⁾، كما تعني طوفا في البلاد وتزرها وتفرجا وإستجماما⁽³⁾.

¹- أنظر المرسوم رقم 68-281، المؤرخ في 20 ديسمبر 1967، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، الجريدة الرسمية عدد 07، المؤرخة في 23 يناير 1968، الملغى بالقانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 17 يونيو 1998.

²- ماهر عبد العزيز توفيق، صناعة السياحة، (د ط)، دار زهوان للنشر والتوزيع، عمان، 1997، ص 32.

³- جبران مسعود، رائد الطلاب المصور، الطبعة الأولى، دار العلم للنشر، لبنان، 2007، ص 475.

- 1-2- اصطلاحا: السياحة هي مجموعة العلاقات والخدمات المرتبطة بعملية تغيير المكان تغييرا وقتيا وتلقائيا وليس لأسباب تجارية أو حرفية (1).
- والمجلس الإقتصادي والإجتماعي الفرنسي في قراره الصادر سنة 1972: عرف السياحة على أنها فن تلبية الرغبات الشديدة التي تدفع إلى التنقل خارج المجال المحلي (2).
- والأكاديمية الدولية للسياحة (A.T.T): عرفت أنها لفظ ينصرف إلى أسفار المتعة، فهي مجموعة الأنشطة البشرية التي تعمل على تحقيق هذا النوع من الأسفار.
- وأخيرا حسب منظمة السياحة العالمية (W.T.O.): عرفت السياحة على أنها أنشطة المسافرين إلى مكان خارج بيئته المألوفة لفترة معينة من الوقت لا تزيد عن سنة، بغير إنقطاع للراحة ولأغراض أخرى (3).

أما بالنسبة للجزائر فقد تبنت تعاريف المنظمة العالمية للسياحة، إلا أنها أضافت بعض المفاهيم (4)، بهدف السماح للإستعمال المعقول للمعلومات الخاصة بالسياحة (5)، أهمها: الدخول (6)، الزائر (7)، غير المقيمين (8)، المقيمون (9)، الجوال (10)، المسافر (11).

- 1- هدى سيد لطيف، السياحة بين النظرية والتطبيق، الشركة العربية للنشر والتوزيع، القاهرة، 1994، ص14.
- 2- لشهب أحمد، السياحة في الجزائر 1962-1982، رسالة ماجستير، معهد العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر، 1985، ص 14.
- 3- أبركان فؤاد، السياسات السياحية والتنمية في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة الجزائر، 2010، ص97.
- 4- خالد كواش، أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير جامعة الجزائر، 2004، ص14 و15.
- 5- خالد مقابلة، فن الدلالة السياحية، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2003، ص 18.
- 6- كل مسافر عبر الحدود، ودخل التراب الوطني، خارج مساحة العبور يعتبر داخلا.
- 7- وهو أي شخص يزور بلد غير بلده أو مكان إقامته الإعتيادي لأي سبب عدا عن أشغال وظيفة مأجورة أو الإقامة الدائمة في البلد الذي يزورها.
- 8- هم السياح، الجوالون، المسافرون العابرون للجزائر بإستثناء الجوالين في رحلة بحرية.
- 9- هم مسافرون غير جوالين في رحلة برية وغير المقيمين " كل الجزائريين يعتبرون مقيمين".
- 10- هو زائر لمدة محدودة، إقامته في الجزائر لا تتجاوز 24 ساعة.
- 11- كل شخص دخل التراب الوطني مهما كانت دوافع هذا الدخول ومهما كان إقامته وجنسيته.

(2) **السائح:** السائح هو ذلك الشخص الذي يسافر خارج محل إقامته الأصلي أو الإعتيادي ولأى سبب غير الكسب المادي أو الدراسة، سواء كان داخل بلده (السائح الوطني) أو في داخل بلد غير بلده (سائح أجنبي) ولفترة تزيد عن 24 ساعة⁽¹⁾.

كما عرفه الأستاذ خالد كواش على أنه: "ذلك الشخص الذي يقوم بزيارة منطقة معينة غير التي يقيم فيها عادة سواء للترويج عن النفس أو لأسباب عائلية أو صحية أو لتمثيل بلاده إداريا، دبلوماسيا، سياسيا... عن طريق البر أو الجو أو البحر"⁽²⁾.

(3) **المقومات السياحية التي تنطوي عليها الجزائر:** إن الجزائر تتمتع بمؤشرات الجذب السياحي وتعد من البلدان التي تتميز بطبيعة خاصة وتمتلك مقومات سياحية هائلة ولكي يستقطب العقار أي نوع من السياحة لابد من توفره على مجموعة من الخصائص تجعل منه عقارا سياحيا، وسيتم التطرق إلى هذه المقومات الطبيعية وغير الطبيعية، كما يلي:

3-1- **المقومات الطبيعية:** وهي تلك المقومات التي تكون من صنع الله عز وجل كالمياه، المناخ، المياه المعدنية الجبال، السهول، الأنهار والغابات⁽³⁾.

أ- **المناخ:** تتحكم الظروف الناشئة عن تداخل الموقع بالنسبة لدرجات العرض وتوزيع اليابسة والماء والتضاريس واتجاهاتها وارتفاعها وإتساع مساحة الجزائر في رسم الصورة المناخية العامة للبلاد، حيث تظهر ثلاث نطاقات مناخية رئيسية في الجزائر: مناخ البحر المتوسط، مناخ الإستبس، مناخ الصحراء.

ب- **الموقع الجغرافي:** للموقع الجغرافي دور مؤثر في صناعة السياحة نذكر منها:

- **الشريط الساحلي:** إن الموقع الجغرافي للجزائر المطل على البحر الأبيض المتوسط جعل من السياحة الساحلية ركيزة أساسية داخل قطاع السياحة، خاصة أنها تملك عدة أقطاب سياحية متميزة على طول شريطها الساحلي الممتد على طول 1200 كلم⁽⁴⁾.

¹- مصطفى عبد القادر، دور الإعلان في التسويق السياحي، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، الأردن، 2003، ص37.

²- خالد كواش، السياحة (مفهومها، أركانها، أنواعها) الطبعة الأولى، دار التنوير للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص39.

³- ماهر عبد العزيز، صناعة السياحة، (د ط)، دار زهران للنشر، الأردن، 2008، ص 76.

⁴- مناصرة إسماعيل، سي حاييف شيراز، "مقومات السياحة المحلية في الجزائر ودور التسويق السياحي في تنشيطها"، الملتقى الدولي الثالث حول إقتصاديات السياحة المحلية الأبعاد والآفاق، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة بسكرة، 3 و 4 ديسمبر 2008، ص06.

- **المناطق الجبلية:** تمتلك الجزائر سلاسل جبلية صنفت من أكبر السلاسل في شمال إفريقيا ومغارات تمتد على مسافات طويلة وكهوف عجيبة أوجدتها الطبيعة من العصور الجيولوجية الغابرة، بالإضافة إلى ينابيع مائية باردة تتميز بالبرودة صيفا والدفء شتاء، مثل **تيكجدة** الواقعة في جبال جرجرة بولاية البويرة وجبال الشريعة بولاية البليدة⁽¹⁾.

- **المناطق الصحراوية:** إن الصحراء الجزائرية من أكبر الصحاري في العالم والتي أصبحت تستقطب إهتمام الخبراء والهيئات العالمية⁽²⁾.

- **المناطق الحموية:** تمتلك الجزائر العديد من الأحواض والحمامات المعدنية الطبيعية، حيث يتوفر بها أكثر من 200 منبع للمياه الجوفية المعدنية أغلبها قابلة للإستغلال كمحطات حموية، غير أنه لم يتم إستغلالها بشكل كامل، بإستثناء ثمانية محطات لحمامات معدنية ذات طابع وطني كحمام بوغرارة بتلمسان، وحمام الشلالة بقالمة ...، ويتواجد أكبر خزان حموي على المستوى الوطني بكل من ولايتي الميلة وقالمة⁽³⁾.

3-2: المقومات غير الطبيعية: وهي المقومات التي تكون من صنع الإنسان، كالفنادق والمطاعم وطرق النقل والمعالم التاريخية، حيث تلعب هذه المعالم دورا هاما في جذب السياح ويجب أن تكون هذه الأماكن جاهزة ومهيأة لإستقبال السياح⁽⁴⁾.

3-2-1- طرق النقل: تعد المواصلات من بين أهم العوامل الأساسية لتطوير السياحة في المستقبل، وتحتوي الجزائر على:

- **النقل الجوي:** عرف النقل الجوي في الجزائر تطورا ملحوظا إذ نجد 31 مطارا موزعا عبر كامل التراب الوطني، أغلبها مطارات دولية.

- **النقل البري:** يبلغ طول شبكة الطرقات في الجزائر أكثر من 90000 كلم، الطرق الوطنية (22000 كلم)، الطرق الولائية (26000 كلم) الطرق الثانوية (42000 كلم)، الطرق في طور الإنجاز (3200 كلم) خصوصا الطريق السيار.

¹ - مناصرية إسماعيل، سي حاييف شيراز، المرجع السابق، ص 07 و 08.

² - جاب الله إلياس، **آليات تطوير قطاع السياحة في الجزائر**، رسالة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة الجزائر، 2010، ص 41.

³ - مناصرية إسماعيل، سي حاييف شيراز، نفس المرجع، ص 10.

⁴ - خالد كواش، السياحة (مفهومها، أركانها، أنواعها)، المرجع السابق، ص 54.

3-2-2- المقومات التاريخية والثقافية: إن المعالم التاريخية والحضارية المتنوعة التي تنفرد بها الجزائر جعلتها مهدا للحضارة الإنسانية، وشاهدا حيا على إنتمائها الإسلامي فالمعالم الأثرية والمتاحف والوثائق التاريخية الموجودة في الجزائر تشهد على عراقة وعظمة الحضارات المتعاقبة، حيث صنفت منظمة اليونسكو سبعة مناطق أثرية ضمن قائمة التراث العالمي التاريخي، وهي منطقة الطاسيلي وتيبازة وجميلة وتيمقاد⁽¹⁾.

ج-المقومات الحرفية: للصناعة التقليدية دور أساسي في تقديم صورة البلد، وذلك من خلال مختلف المنتجات التي يقدمها الحرفيون والتي تمثل حضارته وثقافته، وتمتلك الجزائر تراثا تقليديا تمتد جذوره إلى أعماق التاريخ⁽²⁾.

ثانيا: العقار السياحي

ل للوصول إلى تعريف العقار السياحي لابد من تحديد تعريفه قانونا⁽³⁾، حيث أنه وإنطلاقا من التعريفات السابقة للسياحة فالمشروع الجزائري لم يعرف السياحة لا في النصوص القانونية المتعلقة بالسياحة عامة ولا المتعلقة بالعقار السياحي خاصة، ومنه يمكن تعريف العقار السياحي بأنه: كل عقار ثابت ذو طابع سياحي كالفنادق والمركبات السياحية والقرى السياحية التي تم إنجازها في إطار الإستثمار السياحي وفي حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة، ونجد هذا التعريف جاء شبيها لمحتوى المادة 20 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية حيث نصت على ما يلي: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة، والتابعة للخواص"⁽⁴⁾.

¹ - هدير عبد القادر، واقع السياحة في الجزائر وآفاق تطورها، رسالة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2006، ص141.

² - سعاد صديقي، دور البنوك في تمويل المشاريع السياحية، رسالة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، 2006، ص98.

³ - العقار قانونا عرفته المادة 683 من القانون المدني، وهو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف.

⁴ - أنظر القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الجديدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003، المعدل بالأمر رقم 04-08، المؤرخ في 1 ديسمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح إمتياز الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجديدة الرسمية عدد49، المؤرخ في 3 سبتمبر 2008.

تطرق المشرع الجزائري من خلال المادة 20 إلى تحديد العقار السياحي القابل للبناء فقط، مستثنيا العقار السياحي الغير مبني كالمناطق المحمية والشواطئ المكونة لهذا العقار التي لا يمكن الإستغناء عنها، ومنه فالعقار السياحي متمثل في وعاء أرضي عقاري بموجب نص قانوني يصنف على أنه ذو طابع سياحي وفقا للشروط الواردة ضمن القوانين المنظمة للقطاع السياحي، وذلك لإستغلاله في مجال السياحة، وحسب الطبيعة القانونية للعقار .

الفرع الثاني: أنواع السياحة في الجزائر

إن تنوع الثروات الطبيعية من حيث التضاريس والمناخ أدى إلى ظهور السياحة في الجزائر والمتمركزة على العقار، ومنه سيتم التطرق إلى أنواع السياحة سواء التي نص عليها القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة أو التي تطرقت إليها ضمن مصادر أخرى.

1) السياحة الصحراوية: كل إقامة صحراوية في محيط صحراوي تقوم على إستغلال مختلف القدرات الطبيعية والتاريخية والثقافية، مرفقة بأنشطة مرتبطة بهذا المحيط من تسلية وترفيه وإستكشاف⁽¹⁾.

2) السياحة البيئية: من أنواع السياحة الواعدة في الجزائر المعينة بالعديد من المحميات الطبيعية، كمحمية القالة والحديقة الوطنية قواريا المصنفة محمية طبيعية عالمية⁽²⁾.

3) السياحة الترفيهية والإستجمامية: كل نشاط إستجمامي يمارسه السياح خلال إقامتهم بالمواقع السياحية أو بالمؤسسات السياحية مثل حظائر التسلية والترفيه والمواقع الجبلية والمنشآت الثقافية والترفيهية.

4) السياحة في المناطق الريفية: تعتبر هذه السياحة سلوكا مألوفا لدى الجزائريين حيث تسمح لهم بالتجوال والصيد والزيارات الدينية... إلخ، هذه السياحة مهمة نظرا لأنها تسمح بإستغلال الإمكانيات المحلية كالصناعات التقليدية والنشاطات الفلكلورية⁽³⁾.

5) سياحة الحوافز: حيث تستخدمها الشركات والمؤسسات والمصانع لتحقيق أهداف معينة، حيث تقدم بمثابة مكافأة للموظفين والمتعاملين مع المؤسسة كالزبائن والموردين في

¹ - أنظر الفقرة 07 و08 و09 المادة 03 من القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بالتنمية

المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

² - جاب الله إلياس، المرجع السابق، ص41.

³ - سعاد صديقي، المرجع السابق، ص102.

شكل رحلة سياحية⁽¹⁾.

المطلب الثاني: التطور التاريخي للعقار السياحي في الجزائر

تعد السياحة عامة والعقار السياحي خاصة في الجزائر حديثي النشأة، إذ يعود ظهورهما إلى الحقبة الإستعمارية، حيث أصبحت محل إهتمام السياح الأجانب، وذلك نظرا للموارد السياحية التي تزخر بها، فالجزائر مرت بعدة مراحل تاريخية، وسيتم التطرق إلى العقار السياحي من حيث التشريعات في الفرع الأول، والعقار السياحي من حيث التنظيمات في الفرع الثاني.

الفرع الأول: العقار السياحي من حيث التشريعات

إن النشاط السياحي في الجزائر مر بعدة مراحل، ومن خلال هذا الفرع سنتطرق إلى السياحة والعقار السياحي قبل وبعد الإستقلال، ومن ثمة قبل وبعد ميثاق 1966. **أولا: العقار السياحي قبل وبعد الإستقلال:** سيتم التطرق إلى السياحة والعقار السياحي قبل الإستقلال وبعد الإستقلال.

1-العقار السياحي قبل الإستقلال

تعود بداية النشاط السياحي في الجزائر إلى سنة 1897 عندما تكونت اللجنة الشتوية للسياحة، هذه الهيئة التي جلبت العديد من السياح الأجانب خاصة الأوروبيين، وذلك بواسطة الدعاية والإشهار لزيارة الصحراء الجزائرية ومن خلال تمجيد مناخها الدافئ وجوها المعتدل خلال فصل الشتاء، مما أدى إلى عدم قدرتها على تلبية كل الطلبات، فعمدت السلطات الإستعمارية إلى إنشاء هيئات أخرى تسعى من أجل نفس الغرض:⁽²⁾

- نقابة سياحية في مدينة وهران سنة 1914، وفي مدينة قسنطينة سنة 1916.

- لجنة سياحية لحل مشاكل السياح وتنسيق الأعمال السياحية⁽³⁾.

وفي سنة 1919 تم تشكيل فدرالية للسياحة والتي تجمع 20 نقابة سياحية متواجدة آنذاك، تستفيد هذه الفيدرالية من دعم مالي من طرف الحكومة الفرنسية، وفي نفس السنة تم تشكيل فيدرالية خاصة بالفنادق بالإضافة إلى مصادقة الحكومة الفرنسية على تقديم إعانات

¹ - ماهر عبد الخالق السيبي، مبادئ السياحة، مطابع الولاء الحديثة للنشر، القاهرة، 2002، ص 100.

² - لشهب أحمد، المرجع السابق، ص 96.

³ - وزاني محمد، السياحة المستدامة "واقعها وتحدياتها بالنسبة للجزائر"، رسالة ماجستير، معهد العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة تلمسان، 2011، ص 148.

مالية لأصحاب الفنادق السياحية، ثم في سنة 1928 تم إنشاء القرض الفندقي وهو مختص في منح القروض للمهتمين بالمجال السياحي، ثم في سنة 1931 تم إنشاء الديوان الجزائري للعمل الإقتصادي والسياحي (OFALAC) هدفه كان يتمثل في تنمية السياحة، والذي أصبح يسمى فيها بعد بمركز التنمية السياحية واستمر نشاطه حتى بعد الإستقلال⁽¹⁾.

2- العقار السياحي بعد الإستقلال

لقد ورثت الجزائر بعد الإستقلال قدرات إستقبال تقدر بـ 5922 سرير موزعة على السياحة الشاطئية بنسبة 50 % والسياحة الحضرية بنسبة 40%⁽²⁾، و 08 % للسياحة الصحراوية، ورغم ذلك فلقد كانت حالة العقارات السياحية التي تركها المعمرين متدهورة وهذا ما لم يسمح بإستغلالها كما أن هذا الوضع لم يشجع الدولة على إعتبار السياحة كقاعدة إقتصادية للتنمية، بل كانت الإنشغالات متعلقة فقط بالتعريف بالموارد السياحية وتثمينها، حتى سنة 1966 خصصت إستثمارات من أجل إقامة منشآت لإستقبال السياح في الشواطئ والصحراء⁽³⁾.

ثانيا: العقار السياحي قبل وبعد صدور ميثاق 1966: مرت السياحة الجزائرية بعد الإستقلال بعدة مراحل، وذلك من خلال إدراج السياحة الجزائرية في ميثاق السياحة.

1- العقار السياحي في الجزائر قبل صدور ميثاق 1966

بعد حصول الجزائر على إستقلالها وجدت نفسها أمام عقارات سياحية ضعيفة وغير قادرة على تلبية الطلب السياحي، مقارنة مع ما تملكه الجزائر من إمكانيات طبيعية وآثار تاريخية ومناطق غابية وحمامات معدنية، بالإضافة إلى إتساع الساحل الجزائري مما أدى إلى تشكيل عدة شواطئ مستقبلية للسياح.

وقد ركزت السياسة المنتهجة بعد الإستقلال من قبل الدولة على قطاعات أخرى، إذ إهتمت بقطاعات الصناعة والفلاحة والصحة والتعليم، وإعتبرت قطاع السياحة والعقار السياحي ليس من أولويات الخطة التنموية، هذا بالإضافة إلى قلة الموارد المالية والإمكانيات المتاحة بإعتبار الجزائر دولة حديثة الإستقلال، ورغم أن القطاع السياحي لم يحظى بإهتمام

¹ خالد كواش، أهمية السياحة في ظل التحولات الإقتصادية، المرجع السابق، ص 121.

² خالد كواش، "مقومات ومؤشرات السياحة في الجزائر"، مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا، العدد الأول، 2004، ص 225.

³ سعاد صديقي، المرجع السابق، ص 103.

كبير آنذاك، إلا أنه تم وضع برنامج في الفترة ما بين 1962 و1966 وكان يهدف هذا البرنامج إلى تهيئة مناطق التوسع السياحي وهي: (1)

* الجهة الغربية للوطن: تم إنشاء فندق الأندلسيات بولاية وهران.

* الجهة الشرقية: تم إنشاء فندق سرايدي بعنابة وفندق بالقالة.

* الجهة الغربية للجزائر العاصمة: تم إنشاء مركب موريتي ومركب سيدي فرج بتيبازة.

فإهمال السياحة آنذاك راجع إلى عدة أسباب منها: نظرة الدولة إلى السياحة والعقار السياحي باعتبارها نشاطا ثانويا، وغياب الكفاءات والعمال المؤهلين في المجال السياحي، إضافة إلى ضعف الهياكل السياحية من وسائل الراحة والترفيه والنقل، كذلك غياب وهشاشة شبكة الطرقات والمطارات والموانئ وغياب وسائل الترويج السياحي والوكالات السياحية (2).

2- العقار السياحي بعد صدور ميثاق 1966

بعد صدور ميثاق السياحة في 26 مارس 1966، والذي يعبر عن بداية إهتمام الدولة بقطاعها السياحي، فبعد تقييم شامل لمجمل المشاكل التي كانت تعاني من السياحة بالإضافة إلى حصر الثروات السياحية من طرف وزارة السياحة وإستنادا إلى عملية التقييم تم تحديد سياسة الدولة إتجاه السياحة، حيث تم تحديد التوجهات الأساسية للسياحة الجزائرية ب:

- إهتمام السلطات العمومية بإدراج النشاطات السياحية ضمن تهيئة الإقليم.

- برنامج تامين وتنمية الموارد السياحية، وجذب العملة الصعبة وخلق مناصب الشغل.

ومن أجل بلوغ هذه الأهداف فإن الميثاق حدد الشروط الفورية للتنمية السياحية والتمثلة في: وجود مواقع طبيعية بشروط مناخية موافقة، وتوفير وسائل الإقامة ووسائل الإتصالات والنقل وضرورة تكوين الموظفين، إضافة إلى حسن إستقبال السكان المحليين وفرض إستقرار إجتماعي وسياسي يضمن أمن السياح (3).

¹ عبد القادر شلالي، عبد القادر عوينان، "الواقع السياحي في الجزائر وآفاق النهوض به في مطلع 2025" الملتقى

الوطني حول السياحة في الجزائر الواقع والآفاق، مجلة المعارف، العدد 12، جامعة آكلي محند أولحاج، 2012، ص 05.

² عوينان عبد القادر، السياحة في الجزائر الإمكانات و المعوقات (2000-2025) في ظل الإستراتيجية السياحية

الجديدة للمخطط التوجيهي للهيئة السياحية SDAT 2025، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير

والعلوم التجارية، جامعة الجزائر 03، 2013، ص 72.

³ أنظر وزاني محمد، المرجع السابق، ص 147.

كما تم تحديد البنى التحتية الواجب إستحداثها آنذاك، وتمثلت أساسا في إختيار مناطق التوسع السياحي، حيث شملت أولى مناطق التوسع في تلك الفترة ثلاث مناطق⁽¹⁾، ولكن لعدة أسباب، منها نقص التنظيم التشريعي المنظم والمسير للقطاع السياحي، ونقص الكفاءات المشرفة عليه، بالإضافة إلى الظروف والتوجهات السياسية آنذاك لم تتمكن الحكومة من تحقيق البرنامج المسطر بكامله⁽²⁾.

الفرع الثاني: العقار السياحي من حيث التنظيمات

قامت الدولة الجزائرية عبر العديد من المخططات التنموية، بوضع المنشآت السياحية عبر كافة الوطن من خلال البرامج التنموية الإقتصادية والإجتماعية المعدة في إطارها. **أولا: الفترة ما بين (1967-1977):** سيتم التطرق إلى المخطط الثلاثي وإلى المخطط الرباعي الأول والثاني.

1- المخطط الثلاثي (1967 - 1969)

من بين الأهداف الكمية الأساسية المبرمجة في مجال التنمية السياحية خلال المخطط الثلاثي، تسجيل إنجاز 11.690 سرير فندقي موجهة بصفة خاصة للسياحة الشاطئية والصحراوية، ورصدت الدولة قصد تحقيق هذا البرنامج غلafa ماليا قدره 270 مليون دج حيث أن الإستثمارات السياحية كانت مرتكزة في يد الدولة وإنجازها كان حkra على القطاع العمومي وحده، دون فتح أي مجال للقطاع الخاص ليساهم في عملية التنمية السياحية⁽³⁾.

ففي نهاية هذا المخطط، كانت حصيلة الإنجازات بعيدة جدا عن الأهداف المرسومة، إذ تم تحقيق 2.736 سرير فقط بكلفة مالية قدرها 133 مليون دج، إضافة إلى إحصاء 20 منبعا حمويا وإنجاز الدراسات العامة قصد تحديد مناطق للتوسع السياحي، وكذلك برمجة الأقطاب السياحية⁽⁴⁾، وذلك راجع إلى: ضعف التأطير البشري في السنوات الأولى للإستقلال ونقص اليد العاملة المؤهلة المتخصصة في المجال الفندقي، إضافة إلى محدودية

¹ - منطقة غرب العاصمة:موريتي، سيدي فرج تيبازة، منطقة وهران:الأندلسيات، المنطقة الشرقية:الحمادين، سرايدي، القالة.

² - وزاني محمد، المرجع السابق، ص 149 و 150.

³ - صالح موهوب، **تشخيص واقع السياحة في الجزائر وإقتراح سبل تطويرها**، رسالة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2007، ص 70.

⁴ - بخصوص الأقطاب السياحية التي برمجت بصفة أولوية في مجال التطوير السياحي، تم إختيار كل من الجزائر العاصمة، وبجاية بالوسط، عنابة والطرف بالشرق وشاطئ الأندلسيات بالغرب .

أجهزة الدراسات وطاقت الإنجاز المتوافدة، إذ لم يكن يوجد آنذاك مكتب دراسات واحد أو مؤسسة إنجاز متخصصة في الفنادق، سواء في القطاع العام أو الخاص، زد على ذلك غياب التجربة في مجال بناء الهياكل الفندقية ونقص الإهتمام بالقطاع السياحي⁽¹⁾، وعدم السماح للقطاع الخاص بالمساهمة في التنمية السياحية عن طريق فتح المجال أمامه في الإستثمار.

2- المخطط الرباعي الأول (1970 - 1973)

يعتبر هذا المخطط المرحلة الثانية لتنفيذ برنامج التنمية السياحية برفع طاقات الإيواء لتحقيق ما بين 70000 و 90000 سرير في نهاية العشرية وبرمجة 35000 سرير من خلال هذا المخطط، إضافة إلى إستكمال ما تبقى من المشاريع التي لم تنجز في المخطط السابق، كما يهدف هذا المخطط إلى تلبية متطلبات السياحة الداخلية والدولية كما سيتم إضافة ميزانية أخرى من أجل إنجاز ثمانية حمامات معدنية⁽²⁾، فالمخطط الرباعي الأول في المجال السياحي كان كسابقه من حيث العجز المسجل في الإنجاز وعدم بلوغ الأهداف المسطرة في هذا المخطط، ويوجه خاص زيادة المدخول من العملة الصعبة عن طريق السياحة الخارجية وخلق مناصب شغل جديدة، من خلال توسيع هياكل الإستقبال والهياكل المرفقة لها.

3- المخطط الرباعي الثاني (1974-1977)

عرفت هذه الفترة عدة تغيرات تمثلت في إلحاق المصالح التجارية التابعة للشركة الوطنية للسياحة والفندقة (SONATOUR) بالوكالة التجارية للسياحة (ATA)، لكن هذه الأخيرة أثبتت عدم نجاعتها، ولم تدم العملية سوى سنتين، وفي سنة 1976 أنشئت الشركة الوطنية للسياحة (SAN-ALTOUR) التي أسندت إليها مهمة تسويق المنتج السياحي وإنشاء مؤسسة الأعمال السياحية الجزائرية (ETT) التي تولت مهمة إنجاز مشاريع التنمية السياحية، لكن هي الأخرى فشلت⁽³⁾، وذلك بسبب حجم الميزانية العامة، وإرتفاع تكاليف الإستثمار في جميع القطاعات، وهو ما جعل مكانة السياحة ثابتة في السياسة التنموية للدولة الجزائرية عبر المخططات الثلاثة.

¹ - أنظر صالح موهوب، المرجع السابق، ص 71.

² - سعاد صديقي، المرجع السابق، ص 105.

³ - عبد القادر شلالي، عبد القادر عوينان، المرجع السابق، ص 08.

ثانياً: الفترة ما بين (1980-1990): تضمنت هذه الفترة المخطط الخماسي الأول والثاني.

1- المخطط الخماسي الأول (1980-1984)

كانت تدور العمليات الأساسية لهذا المخطط حول:

- برمجة الفنادق الحضرية، توسيع الفنادق الصحراوية، وتوسيع المحطات المعدنية.
- تهيئة مناطق التوسع السياحي وإعتمادها من طرف المتعاملين الآخرين والمشاريع المستقبلية (جماعات محلية، قطاع خاص)⁽¹⁾.

وبخصوص الميزانية المخصصة في هذا المخطط الخماسي فقدت بـ 3400 مليون دينار، رصدت من أجل تغطية تكاليف المشاريع السابقة وإنجاز المشاريع الجديدة، ومن المفروض أن تجسيد مجمل هذه الأهداف يسمح للقطاع السياحي الوصول إلى طاقة إيواء قدرها 51000 سريراً منها:

- 25000 سرير قيد الإنجاز، 12000 سرير تابعة لمخططات التنمية السابقة.
- 14000 سرير جديد والمقررة في هذا المخطط⁽²⁾.

ويمكن الحكم على سياسة الدولة من خلال هذه المخططات بأنها لم تكن سياسة رشيدة، لأنها لم تقم على أسس سليمة ولم تحدد بدقة الوظائف التي تقوم بها السياحة في المجالين الإقتصادي والإجتماعي، خاصة وأنها إستهدفت فقط الحصول على العملة الصعبة وخلق مناصب شغل، وهما الهدفين الوحيدين التي عجزت السياسة السياحية على تحقيقهما منذ الإستقلال⁽³⁾، ومنه فالقطاع السياحي من القطاعات الأكثر إهمالاً من طرف الدولة فيما يخص الإستثمار.

2- المخطط الخماسي الثاني (1985-1989)

أدركت الدولة الجزائرية في هذا المخطط أهمية السياحة في تفعيل النشاط الإقتصادي، لذا خصصت برنامج مالي كبير هدفه متابعة سياسة التهيئة السياحية، وتطوير الحمامات المعدنية والمناخية، تنويع المتعاملين، كالجماعات المحلية والقطاع الخاص، لا مركزية

¹ - بديعة بوعقلين، السياسات السياحية في الجزائر وإنعكاساتها على العرض والطلب السياحي، رسالة ماجستير، معهد العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر، الجزائر، 1996، ص 67.

² - بزة صالح، تنمية السوق السياحية "دراسة حالة ولاية المسيلة"، رسالة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة المسيلة، 2013، ص 70.

³ - عوينان عبد القادر، المرجع السابق، ص 216.

الإستثمار والتحكم في الطلب السياحي⁽¹⁾، كما تمت خلال هذه المرحلة إعادة هيكلة المؤسسات السياحية، وذلك لحل الوكالة الوطنية للسياحة والتي أنشئت على غرارها عدة مؤسسات تمثلت في: الديوان الوطني الجزائري السياحي بالجزائر العاصمة، يهتم بالنشاط التجاري المكلف بترقية السياسة السياحية، الشركة الوطنية للفنادق الحضرية بالمدينة، شركة التور بتيبازة، والمكلفة بتسيير الوحدات الشاطئية والصحراوية.

وقد أظهرت هذه المؤسسات عجزا كبيرا وهذا راجع إلى عدة أسباب منها سوء التسيير وإرتفاع تكاليف الأجور المدفوعة⁽²⁾، ومما سبق يمكن القول أن الفترة ما بعد الإستقلال إلى غاية نهاية التسعينات، بقدر ما كانت في خدمة السياحة بقدر ما كانت تشكل عائقا أمام النهوض بالسياحة الجزائرية.

ثالثا: الفترة ما بين (2002-2013): يتعلق الأمر أساسا بمواصلة المشاريع المنجزة في إطار التهيئة والتحكم في العقار السياحي.

1- خلال الفترة (2002 - 2003): تم إعداد مجموعة من القوانين الخاصة بالتنمية المستدامة الناجمة عن استثمار العقار السياحي وإستعمال وإستغلال الشواطئ لأغراض سياحية، إعادة هيكلة المؤسسات المكلفة بالتنمية والدراسات السياحية والإنتهاء من دراسات تخص 19 توسعا سياحيا، وخلق صندوق لدعم الإستثمار السياحي⁽³⁾.

2- خلال الفترة (2004 - 2013)

تم خلال الفترة 2004 - 2005 إنجاز مخطط توجيهي للتهيئة السياحية، وإنجاز دراسة للتحديد والإعلان عن مناطق ومواقع التوسع السياحي، ومواصلة إنجاز دراسات التهيئة الخاصة بـ 100 منطقة توسع سياحي ومواقع سياحية، والتنازل عن 600 هكتار بالتراضي من الأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية من أجل تهيئتها ووضعها تحت تصرف المستثمرين، تعزيز الوكالة الوطنية للتنمية السياحية (ANDT) ماليا وماديا وبشريا من أجل أداء مهامها، وإنجاز دراسة تتضمن حصيلة عن المواقع الحيوية والمقدرة بـ 200 منبع، كما تم إعطاء هذا البرنامج أولوية لتنمية المناطق الصحراوية.

¹ - هدير عبد القادر، المرجع السابق، ص 155.

² - دولي سعاد، آليات ترقية السياحة في الجزائر، وآثارها على التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الأغواط، 2014، ص 60.

³ - بزة صالح، المرجع السابق، ص 93.

المبحث الثاني: تقسيمات العقار السياحي

سنحاول من خلال هذا المطلب معرفة الطبيعة القانونية لملكية العقار السياحي، أي تقسيم العقار السياحي من الناحية القانونية، وذلك من خلال المطلب الأول، ومن ثم تحديد التقسيم الجغرافي للعقار السياحي من خلال المطلب الثاني.

المطلب الأول: التقسيم القانوني للعقار السياحي

بدءاً بالمادة 19 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية التي نصت على ما يلي: "أياً كانت الطبيعة القانونية للأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية"، وبالرجوع إلى ما نصت عليه المادة 20 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية: "يشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويظم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص" فالمشرع هنا إستثنى الأملاك الوقفية بإعتبارها ذات نظام قانوني خاص، فالعقار السياحي قد يكون ذا ملكية للدولة أي من الأملاك الوطنية العمومية أو من الأملاك الخاصة أو ملكية تابعة للخواص، فهو لا يخرج عن نطاق الأصناف القانونية للأملاك العقارية.

وإنطلاقاً مما نصت عليه كلا المادتين 19 و 20 من القانون 03 - 03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، سنحاول تحديد التقسيم القانوني للعقار السياحي، إذا ما كانت ملك وطني عام أو ملك وطني خاص أو ملك تابع للخواص.

الفرع الأول: العقار السياحي ملك وطني

نصت المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم⁽¹⁾ على مشتملات الأملاك الوطنية، حيث تتضمن مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

¹ - القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية، المؤرخ في أول ديسمبر 1990 الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم 08 - 14، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 3 غشت 2008.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة"، ومن هنا سنحاول تحديد العقار السياحي المدرج ضمن الأملاك الوطنية العامة ومن ثم الخاصة.

1- العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية

ويتمثل في الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والتي تكون قابلة للإستغلال وإستثمار العقار السياحي طبقا لمخطط التهيئة السياحية، وذلك بعد عملية تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية، سواء كانت من الأملاك الوطنية العمومية أو ضمن الأملاك العمومية الإصطناعية، فالمشرع بالإضافة إلى تعريف الأملاك العمومية إلى عمد إلى تعداد بعض الأملاك الطبيعية ويميز بين الأملاك الصناعية⁽¹⁾.

أ- **الأملاك الطبيعية:** تشمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية خصوصا على شواطئ البحر، قعر البحر الإقليمي وباطنه، طرح البحر، مجاري المياه والبحيرات والمساحات المائية....

ب- **الأملاك الصناعية:** تشمل الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية، خصوصا على ما يأتي: المنشآت الفنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية، المتاحف، الأماكن، الحظائر الحضرية والحدائق المهيأة....

وإنطلاقا من نص المادة 15 و16 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم فالمساحات المائية والشواطئ البحرية هي في الأصل ملك وطني عمومي طبيعي، والمنشآت الفنية الكبرى والحدائق المهيأة هي كذلك ملك وطني إصطناعي، وبالتالي فهذا النوع من العقارات السياحية لا شك في طبيعتها من الناحية القانونية بإعتبارها وعاء عقاريا يضم نشاط سياحي معين، فالإشكال القائم هنا يكمن في الأراضي المتواجدة دخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، بالإضافة إلى المناطق المحمية الغير المدرجة أو المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية.

¹- أعر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 93 .

وبالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي 06-385⁽¹⁾، فلا يمكن القول أن مناطق التوسع السياحي هي ملك وطني إلا بعد عملية إقتناء الأراضي المشكلة لتلك المناطق من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ليتم بعدها عملية إدراجها ضمن الأملاك الوطنية العمومية⁽²⁾، ومنه يتم إقتناء هذا النوع من العقارات السياحية، ثم إدراجها ضمن الملك الوطني العمومي بموجب إجراءاتهما تعيين الحدود والتصنيف.

2- العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة

إن العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة تطبق عليه جميع الأحكام المنصوص عليها في المواد 38-58 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، حيث تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية والبلدية معا (الجماعات الإقليمية) على العقارات ذات الطابع السياحي، من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وهي أراضي قابلة للبيع والإيجار والتبادل⁽³⁾، ولإنجاز المشاريع الإستثمارية المحددة في إطار مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، بموجب إتفاق ودي تباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

الفرع الثاني: العقار السياحي ملك للخواص

ويقصد بالعقار السياحي المملوك للخواص تلك العقارات التابعة للخواص المستغلة في مجال السياحة في شكل ملكيات عقارية خاصة⁽⁴⁾، فالملكية العقارية الخاصة تتمثل في حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية، وذلك من أجل إستعمال الأملاك وفقا لطبيعتها أو غرضها، فالعقار السياحي هنا يكون في شكل أراضي ملكيتها الأصلية تعود للخواص، والواقعة داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية ذات الطابع السياحي، وتكون قابلة للبناء طبقا لمخطط التهيئة السياحية، حيث تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بإقتنائها في حالة الضرورة، فقد يكون العقار السياحي في هذه الحالة مبني أو قابل للبناء أو

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

² - أنظر المادة 12 من القانون رقم 90 - 30.

³ - وقد تكون قد تم إلغاء تخصيصها أو تصنيفها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العامة.

⁴ - الملكية العقارية الخاصة يضمنها الدستور و تخضع للأمر رقم 75 - 58 المتضمن القانون المدني.

أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية: كالفنادق، المطاعم، والقرى السياحية، المنجزة من قبل الخواص في إطار الإستثمارات السياحية، ويمنع على مالك هذا النوع من العقارات إستغلالها أو إستعمالها خارج الغرض الذي خصصت له، حسب ما نصت عليه المادة 19 من القانون 03 - 03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

المطلب الثاني: التقسيم الجغرافي للعقار السياحي

المشروع الجزائري نظم العقار السياحي بداية بالأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية⁽¹⁾، حيث نصت المادة الثانية منه على: "من أجل تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي، سيجري تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية خاضعة للتدابير الخصوصية لحمايتها حيث ستبذل الجهود لتجهيزها وإستثمارها، وستحدد بموجب مراسيم هذه المناطق والأماكن ذات الأولوية للسياحة كما ستحدد كيفية تعيينها وتحديدها وكذا طريقة ترتيبها".

وإنطلاقاً من نص المادة 02 من الأمر 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية فالمشروع الجزائري جسد العقار السياحي في مناطق التوسع السياحي، والمواقع السياحية، بالإضافة إلى المناطق المحمية، وعليه سنوضح في هذا المطلب التقسيمات الجغرافية، مناطق التوسع السياحي في الفرع الأول، ومن ثم المواقع السياحية والمناطق المحمية ضمن الفرع الثاني.

الفرع الأول: مناطق التوسع السياحي

هي قبل كل شيء فضاء محمي ومعرف⁽²⁾ بموجب المرسوم رقم 66-75 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66 - 62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية المؤرخ في 02 مارس 1966 في مادته الأولى بعنوان "مناطق التوسع السياحي"، حيث نصت على أنه: "يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بميزات أو خصائص طبيعية، ثقافية وبشرية أو ملائمة للتنزه السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة

¹ - الأمر رقم 66 - 62 المؤرخ في 02 مارس 1966، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية الجريدة الرسمية عدد 28، المؤرخة في 08 أبريل 1966 .

² - مسدوي دليلة، دور المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في ترقية ونمو القطاع السياسي ، رسالة ماجستير، كلية علم الإقتصاد وعلوم التسيير، جامعة محمد بوقرة ، بومرداس، 2009، ص 15.

أو تنمية منشآت سياحية يمكن إستغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي"⁽¹⁾.

كما نصت المادة 02 في الفقرة الثالثة من القانون رقم 03 - 01 المتعلق بالتنمية المستدامة السياحية على مناطق التوسع السياحي كما نصت عليها المادة الثانية في الفقرة الأولى من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية التي جاء فيها: " كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن إستغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية".

ومما سبق يتبين أن مناطق التوسع السياحي تعد إحدى الدعائم الأساسية للعقار السياحي، كما أنها يمكن تحتوي أراضي مبنية أو غير مبنية أو قابلة للبناء تحتوي على مميزات طبيعية كالمناطق المحمية أو ثقافية كالأثار الرومانية كتيماقاد بولاية باتنة المصرح بها بموجب المرسوم التنفيذي 10-131 المتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بهما وتصنيفهما⁽²⁾.

فالمشرع الجزائري خلال السنوات الأخيرة لم يعد يكتفي بمصطلح مناطق التوسع السياحي فقط كالمرسوم التنفيذي 88-232 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي⁽³⁾، بل أصبح يستعمل مصطلح مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ومن أمثلتها ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 09 - 226⁽⁴⁾ المتضمن تحديد منطقتي التوسع والموقعين السياحيين لزلفانة (ولاية غرداية) وحمام بوحجر (عين تيموشنت) والتصريح بهما وتصنيفهما.

¹ - أنظر المرسوم 66- 75 المؤرخ في 4 أبريل 1966، المتضمن تطبيق الأمر 66- 62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية، عدد 29، المؤرخة في 8 أبريل 1966.

² - المرسوم التنفيذي رقم 10 - 131 المؤرخ في 29 أبريل 2010 المتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 05 مايو 2010.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 88 - 232 المؤرخ في 5 نوفمبر 1988، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخ في 14 ديسمبر 1988.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 09 - 226 المؤرخ في 29 يونيو المتضمن تحديد منطقتي التوسع والموقعين السياحيين لزلفانة (ولاية غرداية) وحمام بوحجر (ولاية عين تيموشنت) والتصريح بهما وتصنيفهما، الجريدة الرسمية عدد 39 المؤرخة في 01 يوليو 2009.

ومنه فالمصطلح الصحيح الواجب الأخذ به حالياً وفقاً للمستجدات القانونية المنظمة للعقار السياحي هو مناطق التوسع والمواقع السياحية، ومنه سنحاول تحديد بعض مكونات مناطق التوسع السياحي كالفنادق بجميع أنواعها أو الشواطئ أو المياه الحموية ...

1- المؤسسات الفندقية

المؤسسة الفندقية في القانون الجزائري هي كل مؤسسة تمارس نشاطاً فندقياً وتعتبر من محتويات مناطق التوسع السياحي، حيث يعد نشاطاً فندقياً كل إستعمال بمقابل للهيكل الأساسية الموجهة أساساً للإيواء وتقديم الخدمات المرتبطة به، وهي تشمل: الفنادق⁽¹⁾، نزل الطريق (الموتيل)⁽²⁾، قرية العطل⁽³⁾، الإقامة السياحية⁽⁴⁾، النزل الريفي⁽⁵⁾، النزل العائلي⁽⁶⁾، الشاليه⁽⁷⁾، المنزل السياحي المفروش⁽⁸⁾، محطة الاستراحة⁽⁹⁾، المخيمات⁽¹⁰⁾.

2- الشواطئ: وهي شريط إقليمي للساحل الطبيعي رغم المنطقة المغطاة بأموج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاحة لها، والتي تضبط حدودها بحكم موقفها وقابليتها السياحية لإستقبال بعض الهيئات بغرض إستغلالها السياحي⁽¹¹⁾، وتعتبر الشواطئ من الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية.

1- الفندق هيكل إيواء مهيأ للإقامة وإحتمالاً لإطعام الزبائن.

2- هو عبارة عن هيكل إيواء مبني خارج المناطق السكنية يصل إليه مباشرة طريق مفتوح لحركة مرور السيارات يجب أن يشمل على عشرة غرف على الأقل، ويوفر لزبائنه.

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

4- تعتبر هيكل إيواء يقع خارج المناطق السكنية في أماكن مشتركة تتمتع بجمال طبيعي خاص، وتمنح للإيواء في شقة مجهزة بالأثاث ويجب أن توفر لزبائنها وسائل الترفيه والرياضة وكذا النشاطات السياحية.

5- هو هيكل يقع خارج المناطق السكنية ويشتمل على ستة غرف.

6- يشمل هذا النوع من النزل على خمسة غرف إلى خمسة عشرة غرفة.

7- هو عبارة عن هيكل معد لإستقبال الزبائن في المحطات البحرية أو الجبلية.

8- يتكون المنزل السياحي المفروش من فيلات وشقق.

9- تقام محطة الإستراحة في طريق الرحلات السياحية لتمكين السياح العابرين من الراحة، ويجب أن تشتمل هذه المحطة المحطة على غرفة مشتركة على الأقل، مهيأة من غرفة للطبخ مع تجهيز صحي ملائم.

10- هو مساحة مهيأة لضمان إقامة منتظمة للسياح كما يمكن إعتباره مساحة مهيأة لغرض تجاري توفر إقامة منتظمة للمخيمين.

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

- 3- الساحل: نص عليه المشرع الجزائري من خلال المادة 07 من القانون رقم 02 - 02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه⁽¹⁾: "يشمل الساحل، في مفهوم هذا القانون جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري وكذا شريطا ترابيا بعض أقله ثمانمائة على طول البحر ويضم:
- سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي.
 - 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.
 - المواقع التي تضم مناظر طبيعية، أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا..."

كما تحدد الفضاءات المخصصة للأنشطة السياحية للسياحة خاصة منها الأنشطة الإستجمامية والرياضات البحرية، والتخييم القار أو المتنقل ولو كان مؤقتا، وشروط إستعمالها عن طريق التنظيم⁽²⁾.

- 4- المياه الحموية: وهي مياه مجذوبة إنطلاقا من نبع طبيعي أو بئر محفورة، والتي يمكن أن تكون لها خصائص علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها وثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيماوية، وتعد مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها ونقلها أن تكون لها خصائص علاجية بمثابة مياه حموية معدنية⁽³⁾، وهذا التعريف هو نفسه الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 94-41 المتعلق بتعريف مياه الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها وإستعمالها وإستغلالها الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 07 - 69 المؤرخ في 19 فبراير المحدد لشروط وكيفيات منح إمتياز إستعمال وإستغلال المياه الحموية، وتنقسم إلى:
- المؤسسات الحموية⁽⁴⁾، مؤسسات المعالجة بمياه البحر⁽⁵⁾.

¹ - المادة 07 من القانون رقم 02 - 02، المؤرخ في 05 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل و تثمينه الجريدة الرسمية الرسمية عدد 10، المؤرخة في 12 فبراير 2002.

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

³ - أنظر من المادة 02 إلى 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 69، المؤرخ في 19 فبراير 2007 المحدد لشروط وكيفيات منح إمتياز إستعمال وإستغلال المياه الحموية ، الجريدة الرسمية عدد 13 المؤرخة في 21 فبراير 2007.

⁴ - تعتبر مؤسسة حموية كل مؤسسة تستعمل المياه الحموية ومشتقاتها، لأغراض علاجية وإستعادة اللياقة البدنية.

⁵ - تعتبر مؤسسة للمعالجة بمياه البحر كل مؤسسة ستحمل مياه البحر والمواد الطبيعية المستخرجة من البحر، لأغراض علاجية وإستعادة اللياقة البدنية.

5- الأقطاب السياحية للائتمياز: القطب السياحي هو تركيبة من العرض السياحي للائتمياز في رقعة جغرافية معينة مزودة بتجهيزات الإقامة، الترفيهية، الأنشطة السياحية والدورات السياحية، بالتعاون مع مشاريع التنمية المحلية، ويستجيب لطلب السوق ويتمتع بالاستقلالية، ومتعدد الأقطاب من خلال دمج المنطق الاجتماعي، الثقافي الإقليمي، التجاري، مع الأخذ بعين الاعتبار توقعات طلبات السوق، وقد حدد المخطط التوجيهي لتهيئة السياحة في هذا الإطار سبعة أقطاب سياحية للائتمياز⁽¹⁾، ويتشكل كل قطب من الأقطاب السبعة من عدة مركبات تستدعي وضعها في تكامل وفقا لقدراتها، بحيث تستجيب لتوقعات مختلف أنواع الزبائن، وهذا بتوفير منتجات سياحية متعددة ومتنوعة، وستسمح هذه الأقطاب ببروز تنوع سياحي على كافة الإقليم وتستخدم كنقطة إرتكاز وكقاعدة للتطور السياحي، فالهدف المتوقع من بناء هذه الأقطاب هو تحريك الدافع الذي سيسهل الإنتشار السياحي في كافة الوطن، عبر إنشاء مجموعة من القرى السياحية، تشجع على تنمية مستدامة للقطاع⁽²⁾.

الفرع الثاني: المواقع السياحية والمناطق المحمية

المواقع لا تقل أهمية عن مناطق التوسع السياحي وجزء لا يتجزأ من العقار السياحي وكذلك المناطق المحمية، وسيتم التطرق إلى المواقع السياحية أولا ثم المناطق المحمية ثانيا.

أولا: المواقع السياحية

المادة 04 من المرسوم رقم 66-75 نصت على أنه: "يمكن أن يعتبر من الأماكن السياحية، كل منظر طبيعي أو مكان ذي جاذبية سياحية بمنظره الخلاب أو بما يحتويه من أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، بحيث يجب صيانته وإستثمار ندرته والمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان"، حيث تعتبر مناطق سياحية بطبيعتها كل المعالم الأثرية أو المواقع التاريخية وكذا كل الأماكن الطبيعية المصنفة، كما عرفت الفقرة 02 من المادة 02 من القانون رقم 03-03 المواقع السياحية على أنها كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب كواحات الصحراء أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية، كالحظائر الوطنية الطبيعية أو بنايات مشيدة

¹- لحسين عبد القادر " استراتيجية تنمية مستدامة للقطاع السياحي في الجزائر " ، مجلة أداء المؤسسات الجزائرية، العدد

02، 2012، ص 181.

²- أنظر، لحسين عبد القادر، نفس المرجع، 182.

عليه، مثل الأماكن والآثار التاريخية، يعترف له بأهمية تاريخية، فنية، أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان.

ومما سبق نجد أنه لا يوجد إختلاف في المواقع السياحية من ناحية التعريف الذي جاءت به المادة 04 من المرسوم التنفيذي 66-75، والتعريف الذي جاء به القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، فنجد أن المادة 04 من المرسوم 66-75 أوردت عبارة الأماكن السياحية، بحيث أن القانون رقم 03-03 استخدم مصطلح المواقع السياحية، فالمواقع السياحية تمثل نقطة الإنطلاق إلى ما يسمى بمناطق التوسع السياحي، حيث أن جميع الأماكن التي تحتوي على أنشطة سياحية أو مناطق سياحية كالوحدات والغابات مثلا تعتبر مواقع سياحية، وبعد عملية تحديدها وتصنيفها تتحول إلى مناطق التوسع السياحي، ومن المواقع السياحية الأماكن والآثار التاريخية بمختلف مشتملاتها.

أ - الأماكن والآثار التاريخية العقارية

تشكل الأماكن والآثار التاريخية جزءا لا يتجزأ من الثورة الوطنية، وتوضع تحت حماية الدولة وتدخل ضمنها جميع الآثار والأماكن التي يرجع عمرها إلى إحدى الفترات من تاريخ البلاد، من عصر ما قبل التاريخ إلى العصر الحاضر، والتي تنطوي على مصلحة وطنية من النخبة التاريخية أو الفنية أو الأثرية⁽¹⁾، وتصنف إلى: المكان التاريخي⁽²⁾، الأثر التاريخي⁽³⁾، المعالم التاريخية⁽⁴⁾.

¹ المادة 19 من الأمر رقم 67-281، المؤرخ في 20 ديسمبر 1967، المتعلق بالحفريات وحماية الآثار والأماكن التاريخية و الطبيعية، الجريدة الرسمية عدد رقم 07، المؤرخة في سنة 1968.

² هو مجموعة عقارات حضرية أو ريفية تشمل بعض المدن والقرى والمساحات المبنية أو الغير مبنية وفي ضمنها باطن الأرض التابع لكل واحد من هذه الأصناف.

³ هو عبارة عن عقار منقول مبنى أو غير مبنى، يعتبر في مجموعه أو في جزء منه وكذا باطن الأرض التابع له، أو عقار بالتخصيص في مجموعه أو في جزء منه ينطوي على مصلحة وطنية من الناحية التاريخية أو الفنية أو الأثرية.

⁴ المعالم التاريخية تعرف بأنها أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على تطور هام أو حادثة تاريخية كالمباني ذات طابع الديني أو المدني، وهي كل عصر ما قبل التاريخ، والمعالم الجنائزية والمدافن، والمغارات والكهوف.

المواقع الأثرية⁽¹⁾، المحميات الأثرية⁽²⁾، الحظائر الثقافية⁽³⁾، القطاعات المحفوظة⁽⁴⁾.

ب - الحظائر الوطنية الطبيعية

الحظيرة الوطنية هي مجال طبيعي وأهمية وطنية ينشأ بهدف الحماية التامة لنظام بيئي أو عدة أنظمة بيئية، وهو يهدف أيضا إلى ضمان المحافظة على المناطق الطبيعية الفريدة من نوعها وحمايتها، بحكم تنوعها البيولوجي، وذلك ما جعلها مفتوحة للجمهور للترفيه والترفيه⁽⁵⁾، كحظيرة الأهقار الوطنية، والحظائر الطبيعية يمكن أن تشمل غابات وواحات.

***الغابات:** تم تعريفها في المادة 08 من القانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم⁽⁶⁾: "يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية" فالغابات من مكونات العقار السياحي.

***واحات الصحراء:** تعتبر الصحراء الجزائرية ثاني أكبر صحراء في العالم تغطي 2 مليون كلم، ومن أهم المناطق التي تتمركز فيها الواحات بالصحراء الجزائرية نجد: بسكرة، تقرت ورقلة، غرداية، الوادي.

1- المواقع الأثرية عرفت بأنها مساحة مبنية أو غير مبنية، دونها وظيفة نشطة وتشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة، بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية، والمقصود بها على الخصوص المحميات الأثرية والحظائر الثقافية.

2- المحميات الأثرية تتكون من مساحات لم يسبق أن أجريت عليها عملية استكشاف وتقيب، ويمكن أن تتطوي على مواقع ومعالم لم تحدد هويتها، ولم تخضع لإحصاء، أو جرد وقد تختزن في باطنها آثار وتحتوي على هياكل أثرية مكشوفة.

3- هي المساحة التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها أو بأهميتها والتي لا تنفصل عن محيطها الطبيعي وتستند حماية هذه الممتلكات والمحافظة عليها أو استملاكها إلى مؤسسة عمومية ذات طابع إداري موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالثقافة، أنظر وناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2007، ص198.

4- هي المجموعات العقارية أو الريفية مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية الجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية.

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

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

ثانيا: المنطقة المحمية

نصت عليها المادة 15 من القانون رقم 11- 02 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة والتي لها علاقة بالسياحة ويمكن أن تكون وجهة لإستقبال الجمهور ما يسمى بالمنطقة الفاصلة ومنطقة العبور بالإضافة إلى الأماكن والآثار الطبيعية، كما عرفها القانون رقم 03-03 في الفقرة 03 من المادة الثانية على أنها جزء من منطقة التوسع السياحي أو موقع سياحي غير قابلة للبناء، وتستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاتها الطبيعية، كالحضائر الوطنية أو الأثرية كالمحميات الأثرية أو الثقافية، وتعتبر من المجالات المحمية حسب ما جاء في نص المادة 15 أعلاه.

فالمناطق المحمية تحتوي على (10) حضائر وطنية وأربع محميات طبيعية وأربع مراكز للصيد وثلاث مراكز لتربية المصيدات، فاليونيسكو صنفت حضائر جرجرة والطاسيلي والقالة محميات للمحيط الحيوي، فإنشاء المناطق المحمية تساهم في إنعاش بيولوجي جديد.

أ - **المنطقة الفاصلة:** وهي منطقة تحيط بالمنطقة المركزية أو تجاورها وتستعمل من أجل أعمال إيكولوجية بما فيها التربية البيئية والتسلية والسياحة الإيكولوجية والبحث التطبيقي والأساسي، فهي مفتوحة أمام الجماهير على شكل زيارات لاكتشاف الطبيعة.

ب- **منطقة العبور:** وهي منطقة تحيط بالمنطقة الفاصلة وتحمي المنطقة المركزية والمنطقة الفاصلة، ويرخص فيها أنشطة مختلفة كالسياحة والترفيه والراحة.

ج - **الأماكن والآثار الطبيعية:** وهي جزء لا يتجزأ من المكاسب الوطنية، التي توضع تحت حماية الدولة، وتعتبر كذلك مكان طبيعي كل منظر، أو مكان طبيعي يكتسب طابعا فنيا أو تاريخيا يستوجب حماية والحفاظ عليه للصالح الوطني⁽¹⁾.

¹ - أنظر المادة 77 من الأمر رقم 67-281، المؤرخ في 20 ديسمبر 1967، المتعلق بالحفريات وحماية الآثار والأماكن التاريخية والطبيعية، الجريدة الرسمية عدد رقم 07، المؤرخة في سنة 1968.

المبحث الثالث: الأجهزة المشرفة على العقار السياحي

لقد وضع المشرع الجزائري الأجهزة الإدارية والهياكل المختصة بتسيير العقار السياحي والتكفل بجميع عملياته القانونية، ومنه سنتطرق إلى الأجهزة المشرفة بتسيير العقار السياحي على المستوى الوطني من خلال المطلب الأول، ومن ثمة التطرق إلى الأجهزة المشرفة بتسيير العقار السياحي على المستوى المحلي من خلال المطلب الثاني.

المطلب الأول: الأجهزة المشرفة على المستوى الوطني

لتسيير العقار السياحي على المستوى الوطني وضع المشرع الجزائري أجهزة للإشراف عليه وذلك لضمان تسييره بطريقة عقلانية وحسن إستعماله ومراقبته، ومنه سيتم التطرق إلى أهم هذه الأجهزة المتخصصة على المستوى الوطني.

1- الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70-98 المؤرخ في 24 شوال عام 1418 هـ الموافق لـ 21 فيفري عام 1989، الذي حدد قانونها الأساسي، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي⁽¹⁾، وتخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الغير، هذه الوكالة هي تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة، مقرها في محافظة الجزائر الكبرى، ويمكن نقلها إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بقرار من السلطة الوصية⁽²⁾.

هدف الوكالة هو تحقيق أكبر مردودية للإستثمارات السياحية وإنشاء صناعة سياحية حقيقية وتزويد القطاع بوسيلة التحكم في العقارات، وبالتالي مواجهة كل المشاكل التي يعاني منها المستثمرون، وتعتبر أيضا هيئة التفكير في إعداد سياسة تنمية سياحية وأفضل وسيلة لإحترام التنظيم في ميدان تهيئة المحيط وحمايته⁽³⁾، وفي هذا الإطار فهي تقوم بالمهام التالية:

* تسهر على حماية مناطق التوسع السياحي والحفاظ عليها.

¹ - أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 70-98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها

الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 1 مارس 1998.

² - المادة الثانية من المرسوم نفسه.

³ - سعاد صديقي، المرجع السابق، ص 118.

- * تقوم بإقتناء 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 سواء في الجزائر أو في الخارج.
- * تسهر بالتنسيق مع المؤسسات والهيئات المعنية على التسيير العقلاني للأماكن والتجهيزات ذات المنفعة المشتركة، وتقدم كل اقتراح يهدف إلى ضرورة تحسينها وتحديثها وتوسيعها.
- * تقوم بحفظ المرافق والأجهزة المشتركة وصيانتها أو تكلف من يقوم بذلك.
- * تقوم بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها⁽¹⁾.
- * تمارس الوكالة التي تعمل لحساب الدولة حق الشفعة على كل عقار يكون موضوع تصرف إرادي بعوض أو بدون عوض⁽²⁾، كما حدد المشرع الجزائري كليات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية في المرسوم التنفيذي رقم 06-385.

2- وزارة السياحة

كانت تسمى بوزارة السياحة بعد الإستقلال مباشرة وذلك بموجب الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، لتتغير التسمية إلى وزارة الثقافة والسياحة طبقا لما جاء به المرسوم رقم 88-232 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية⁽³⁾، ومن ثمة إعادة تسميتها بوزارة السياحة والصناعات التقليدية بمقتضى المرسوم التنفيذي 92-357 المحدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية⁽⁴⁾، ومن ثمة أصبحت وزارة التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة بداية من سنة 2008، أما حاليا فتدعى بوزارة السياحة والصناعة التقليدية، ولوزارة السياحة دور كبير في حماية العقار السياحي بإعتبارها المنسق الرئيسي بين مختلف الهيئات والمؤسسات سواء التابعة لوزارة السياحة أو

¹ - المادة الرابعة من المرسوم رقم 98-70.

² - المادة الخامسة من المرسوم نفسه.

³ - أنظر المرسوم رقم 88-232.

⁴ - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 92-357 المؤرخ في 3 أكتوبر 1992، المحدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية، الجريدة الرسمية عدد 71، المؤرخة في 04 أكتوبر 1992.

للوزارات المعنية كوزارة الثقافة ووزارة البيئة ووزارة التهيئة العمرانية، الغابات، ووزارة الموارد المائية، وذلك ما يفسره تغيير وزارة السياحة لهيكلها من فترة إلى أخرى، ومن مهامها:

التعريف بالمنتج السياحي الجزائري وتوجيهه وترقيته، وتجسيد السياسة الحكومية في مجال السياحة إنجاز المخططات التنموية السياحية⁽¹⁾.

تمارس وزارة السياحة مهامها بواسطة ممثليها أولهم الوزير المكلف بالسياحة، فمن المهام والصلاحيات التي يتولاها وزير السياحة بالاشتراك مع الوزارات المعنية من أجل تسيير العقار السياحي نجد أنه:

* يعد عناصر ضبط النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية وينفذها.

* يعد ويسهر على مراقبة النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية.

* يعد ويقترح أدوات التهيئة السياحية والتدابير المرتبطة بالحصول على العقار ومراقبة العقار السياحي والحموي وكذا المحافظة على التراث السياحي والفندقي والحموي والمناخي ويضمن متابعة ذلك⁽²⁾.

* يبادر ويضع التدابير المتعلقة بترقية النشاطات السياحية والفندقية والحموية.

* يسهر وزير السياحة على دمج النشاطات السياحية والفندقية والحموية في مخططات التهيئة السياحية الحموية⁽³⁾.

3- المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية

المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية مكلفة بـ: إنجاز الدراسات السياحية، ومراقبة المشاريع التنموية، كما تقوم بدراسات التهيئة السياحية والمعدنية ومراقبة ووضع الخبرة للمجمعات السياحية والفندقية والمعدنية، وتأسيس بنك المعلومات لأجل التهيئة والتنمية⁽⁴⁾.

¹ - بزة صالح، المرجع السابق، ص 57.

² - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-75، المؤرخ في 24 فبراير 2003، المحدد لصلاحيات وزير السياحة، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 26 فبراير 2003، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 06-213، المؤرخ في 18 يونيو 2006، الجريدة الرسمية عدد 40، المؤرخة في 18 يونيو 2006.

³ - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-213.

⁴ - زياتي غوتي بومدين، مكانة السياحة في ظل المعطيات الاقتصادية العالمية الجديدة - حالة الجزائر -، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2000، ص 115.

4- بنك المعطيات السياحية

بالرجوع إلى نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 81-04⁽¹⁾ فبنك المعطيات السياحية يهدف إلى جمع المعلومات السياحية ومعالجتها ونشرها، ويجب أن يشتمل على:

- * القدرات السياحية التي تزخر بها البلاد.
- * تنظيم السياحة وكذا الإطار القانوني لتشجيع الإستثمار السياحي في الجزائر.
- * طاقات الإستقبال وأصناف الإيواء.

5- صندوق دعم الإستثمار السياحي

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

6- النادي السياحي الجزائري (TCA)

من مهام النادي السياحي الجزائري الرئيسية ما يلي:

- المساعدة في تنمية السياحة في الجزائر.
- تنظيم الرحلات بهدف التعريف بالبلد، بيع وحجز تذاكر السفر.
- تقديم المساعدة للسياح الراغبين في زيارة الجزائر.
- المساهمة في حماية وحفظ المواقع السياحية.
- نشر أو المساهمة في نشر المطبوعات لإعلام السياح⁽³⁾.

7- الديوان الوطني للسياحة

وهو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي ويتولى مهمة تأطير الترقية السياحية ومن مهامه:

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 81-04 المؤرخ في 14 مارس 2004، يحدد كفايات وضع بنك معطيات للسياحة، الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخة في 14 مارس 2004.

² - أمال مشنتي، العقار كألية محفزة للإستثمار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2010، ص 85.

³ - بزة صالح، المرجع السابق، ص 62.

- يحدد التقنية التي تخضع لها الأعمال الفندقية والسياحة ويسهر على تطبيقها.
- يحدد القواعد النوعية للإستغلال الموارد الخاصة بالحمامات المعدنية وحمايتها ورقابتها في إطار التشريع المعمول به⁽¹⁾.

8- الشركة الوطنية للحمامات المعدنية

أنشأت في جويلية 1970، وهي مؤسسة مكلفة بإستغلال كل هياكل ووحدات الحمامات المعدنية التابعة للقطاع العام.

9- مؤسسة الأشغال السياحية (ETT)

أنشأت سنة 1971، بهدف إنجاز الإستثمارات السياحية، وأصبحت المؤسسة شركة وطنية عام 1976، وفي نفس العام، تم إدماج النادي السياحي الجزائري والشركة الوطنية للسياحة والفندقة في مؤسسة واحدة تسمى "الشركة الوطنية للسياحة"⁽²⁾.

10- اللجنة الوطنية لوكالات السياحة ولأسفار

- تتولى مهمة دراسة طلبات إنشاء وإستغلال وكالات السياحة ولأسفار وفروعها، نظمها المرسوم التنفيذي رقم 2000-47 المعدل والمتمم، وتتكفل اللجنة الوطنية ب:
- إبداء الرأي في النصوص التي تحكم النشاطات التابعة لإختصاصاتها.
- الحث على كل تدبير يتعلق بالمنشآت والوسائل المرتبطة بوكالات السياحة ولأسفار⁽³⁾.

11- المجلس الوطني للسياحة

- يكلف المجلس بإبداء رأيه في السياسة الوطنية للسياحة، وإقتراح كل التدابير والأدوات التي من شأنها تشجيع تنمية النشاطات السياحية وترقيتها، يتولى المهام التالية:
- تحديد أعمال الدعم الضرورية لحماية الموارد السياحية بكل مكوناتها وتهيئتها وتسييرها بما فيها العقار السياحي.

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

²- أركان فؤاد، المرجع السابق، ص 74.

³- أنظر المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 2000-47، المؤرخ في 1 مارس 2000، يحدد وينظم اللجنة الوطنية لإعتماد وكالات السياحة ولأسفار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 05 مارس 2000، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-248، المؤرخ في 14 أكتوبر 2010، الجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 24 أكتوبر 2010.

- تشجيع ترقية صورة الجزائر السياحية لاسيما في الخارج⁽¹⁾.

المطلب الثاني: الأجهزة المشرفة على المستوى المحلي

لتسيير العقار السياحي على المستوى المحلي وضع المشرع الجزائري أيضا أجهزة للإشراف عليه وذلك لضمان تسييره وحسن إستعماله ومراقبته، ومنه سيتم التطرق إلى أهم هذه الأجهزة المتخصصة على المستوى المحلي.

1 - الوالي

إن الوالي هو المكلف بمنح إمتياز إستغلال وإستعمال الشواطئ حسب ما جاء في القانون رقم 02-03، وكذا هو المكلف بمنح رخص إستغلال الأماكن للتخييم وفقا لما جاء به أحكام المرسوم رقم 85-14 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-138 المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم وإستغلالها.

2- الدواوين المحلية للسياحة

يوجد على المستوى الوطني 51 ديوانا محليا للسياحة، وحسب المرسوم رقم 85-15 الصادر بتاريخ 26 جانفي 1985، فهي مكلفة بـ :

- إعلام السياح وتنظيم الرحلات السياحية، وعرض خدمات المرشدين المحليين.
- المساهمة في حماية وحفظ المواقع السياحية الطبيعية والتاريخية.
- التنسيق والتبادل مع الدواوين المحلية الوطنية والأجنبية⁽²⁾.

3- اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ للسباحة

إن اللجنة الولائية مكلفة بالتعرف على الشواطئ التي يمكن فتحها للسباحة أو منعها وإقتراحها على الوالي المختص إقليميا، واللجنة الولائية المكلفة بالاقتراح تتولى المهام التالية⁽³⁾:

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

¹- المادة الثانية من المرسوم الرئاسي رقم 02 - 479.

²- بزة صالح، المرجع السابق، ص60.

³- المرسوم التنفيذي رقم 04-112، المؤرخ في 13 أبريل 2004، المجدد لمهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ السياحية وتنظيمها وكيفية تسييرها، الجريدة الرسمية عدد 24، المؤرخة في 18 أبريل 2004.

* القيام بكل رقابة أو تحريات قصد الإستعمال أو الإستغلال التجاري للشواطئ طبقا لطابعها.

4 - مديرية السياحة الولائية

وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 05-216 المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية، فإن على مستوى كل ولاية تنشأ مديرية السياحة بالولاية⁽¹⁾، وتكلف بما يلي:

* المبادرة بكل تدبير من شأنه إنشاء محيط ملائم ومحفز لتنمية النشاطات السياحية المحلية.

* السهر على التنمية المستدامة للسياحة المحلية من خلال ترقية السياحة البيئية والسياحة الثقافية والتاريخية.

* دعم وتنمية نشاط المتعاملين والهيئات والجمعيات المتدخلة في السياحة والحمامات المعدنية.

* جمع المعلومات والمعطيات الإحصائية حول النشاطات السياحية وتحليلها وتوزيعها وإعداد بطاقات ووثائق تتعلق بالقدرات السياحية والحموية المحلية.

* إدماج النشاطات السياحية ضمن أدوات تهيئة الإقليم والعمران وتنمين مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

* توجيه مشاريع الإستثمار السياحي ومتابعتها بالاتصال مع الهيئات المحلية.

* متابعة تطابق النشاطات السياحية مع مقاييس التسيير وقواعد مطابقة النشاطات.

* ضمان رقابة الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم النشاطات السياحية والحموية.

5- وكالات السياحة والأسفار المحلية

وكالة السياحة والأسفار هي شركة تجارية تتم إدارتها من قبل شخص طبيعي أو معنوي⁽²⁾، الذي يقترح للعملاء خدمات سياحية، ويمكن لوكالة السياحة والأسفار المعتمدة

¹ - أنظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 05-216، المؤرخ في 11 يونيو 2005، المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 41، المؤرخة في 12 يونيو 2005.

² - حبشوي ليلي، الإستثمار في السياحة كنشاط مقتن - دراسة وكالات السياحة والأسفار - رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2011، ص 19.

قانوننا أن تفتح فرعا أو عدة فروع عبر التراب الوطني⁽¹⁾، أي على المستوى المحلي، من أجل العمل والتنسيق لنقل رحلات سياحية إلى المناطق الأثرية والتاريخية للسياح.

6- الشركات السياحية

غرضها من تسيير العقار السياحي يتضح في:

- * التعمير السياحي وبناء وتسيير المنشآت السياحية.
- * تنمية المناطق السياحية لزيادة تدفق السائحين.
- * إقامة وإدارة وإستغلال المنشآت الفندقية والسياحية⁽²⁾.

7- اللجنة التقنية للمياه الحموية

اللجنة التقنية للمياه الحموية تنشأ لدى الوزير المكلف بالمياه الحموية وذلك طبقا لأحكام المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، وتكلف هذه اللجنة بالتالي:

- * الفصل في طلبات الإمتياز على المياه الحموية وفي كل المسائل المرتبطة بتنمية وتنظيم المياه الحموية، وإعطاء رأي تقني حول تصنيف المياه الحموية.
- * تقترح على الوزير المكلف بالمياه الحموية التصريح بالمنفعة العمومية لبعض المنابع ذات القيمة العلاجية العالية.
- * تبدي رأيها بالمخطط الوطني لرقابة وترقية المياه الحموية.

8- المرشد السياحي

يعد دليلا في السياحة كل شخص طبيعي يرافق السياح الوطنيين أو الأجانب بصفة دائمة أو موسمية مقابل أجر، بمناسبة رحلات سياحية أو أسفار منظمة أو نزاهات على متن سيارات للنقل العمومي في الطريق العام، في المتاحف والنصب التذكارية والمعالم التاريخية والحظائر الثقافية⁽³⁾، فالمشرع الجزائري نظم نشاط الدليل في السياحة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-224، والمرشد السياحي له دور فعال ومهم للترويج للمناطق والمواقع السياحية.

¹ - أنظر المادة الأولى والثانية من المرسوم التنفيذي رقم 2000-48 المؤرخ في 01 مارس 2000، المحدد لشروط وكيفيات إنشاء فروع وكالات السياحة والأسفار، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 05 مارس 2000.

² - سوزان علي حسن، الأجهزة والمنظمات السياحية، (د ط)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2002، ص 37 و 38.

³ - أنظر المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 06-224، المؤرخ في 21 يونيو 2006، المحدد لشروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 42، المؤرخة في 25 يونيو 2006.

خلاصة الفصل الأول

من خلال المسار التاريخي للسياحة في الجزائر سواء قبل أو بعد الإستقلال ومن خلال ميثاق 1966 وكذلك المخططات التتموية، فالدولة الجزائرية توجهت إلى قطاعات الصحة والتعليم وقطاع المحروقات خاصة، بإعتباره قطاع جالب للعملة الصعبة، حيث عرف قطاع السياحة تراجعا بغض النظر عن المقومات السياحية الهائلة الطبيعية وغير الطبيعية التي تمتلكها الجزائر ومؤشرات الجذب السياحي التي تتمتع بها.

فالمشروع الجزائري لم يضع مفهوما دقيقا للعقار السياحي من خلال النظام القانوني الذي خصه به، بل إكتفى بالتطرق إليه عبر تعداد مكوناته حيث ذكر ما يسمى بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية، مما يؤدي إلى صعوبة تحديد تعريف جامع ودقيق لهذا النوع من العقارات، حيث يمكن القول أن العقار السياحي شبه مجهول الهوية عند المشرع الجزائري، مما يستوجب ضرورة الوقوف على النصوص التنظيمية المتعلقة به وإعادة النظر فيها.

كما نجد أن المشرع إستثنى مناطق التوسع والمواقع السياحية الواقعة ضمن أملاك وقفية بإعتبارها ذات طبيعة خاصة، وهذا ما يعيق تعدد الطبيعة القانونية للملكية العقارية السياحية على غرار كونه من الأملاك الوطنية العامة أو من الأملاك الخاصة أو ملك تابع للخواص.

بالإضافة أن المشرع الجزائري ورغم تطرقه إلى تعريف مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، إلا أنه يستوجب التفرقة بينهما مع ضرورة تحديد المصطلحات المتعلقة بمكونات العقار السياحي بشكل دقيق.

الفصل الثاني

قواعد تنظيم العقار السياحي في الجزائر



يعد العقار السياحي من أهم الموارد الإقتصادية الوطنية التي لا بد أن تنظم عملية إستغلالها بشكل قانوني من أجل المحافظة على إستدامة مقومات الإستثمار فيها، لذا حدد المشرع عدة طرق ليتم من خلالها إستغلال العقار السياحي بشكل عقلائي، ولكي تتم هذه العملية على أحسن وجه لابد أن تقوم بتهيئته وإقتنائه ليصبح جاهزا لإنشاء إستثمارات ناجحة عليه، كما أنه حدد جملة من الوسائل لإستغلاله.

ومن أجل الحفاظ على القدرات السياحية التي يتمتع بها العقار السياحي خوفا من إندثار عوامل الجذب فيه يجب حمايته من كل أوجه الإعتداء التي يمكن أن يتعرض لها أثناء الأنشطة السياحية، وذلك دون إهمال الجانب القضائي الذي ينحصر دوره في المخالفات الواقعة على العقار السياحي، وفض النزاعات التي قد تثور أثناء عملية إستغلال العقار السياحي، وعلى هذا الأساس سنقسم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث:

المبحث الأول: آليات إستغلال العقار السياحي

المبحث الثاني: طرق إقتناء العقار السياحي

المبحث الثالث: منازعات العقار السياحي

المبحث الأول: آليات إستغلال العقار السياحي

يعتبر العقار السياحي من بين الوسائل المثلى لترقية الإستثمار، لذلك سعى المشرع إلى تنظيم طرق إستغلاله بهدف النهوض بقطاع السياحة بإعتباره مورداً إضافياً، حيث لا يتم إستغلال العقار السياحي إلا بعد تهيئته وفقاً للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الواردة على مناطق التوسع السياحي، حتى يصبح جاهزاً لإستقبال المشاريع الإستثمارية السياحية، وإنطلاقاً من ذلك سيتم التطرق إلى تهيئة العقار السياحي من خلال المطلب الأول، ومن ثم الوسائل القانونية لإستغلال العقار السياحي في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تهيئة العقار السياحي

لا يمكن أن يتم الإستثمار في العقار السياحي إلا بعد أن يغطيه مخطط توجيه خاص به يحدد ويوضح المشاريع التي يمكن إقامتها، كما يبين المناطق التي يمكن إستغلالها ويحدد صيغ ذلك الإستغلال، ومنه سيتم التطرق إلى مخطط التهيئة السياحية في الفرع الأول والتهيئة السياحية في الفرع الثاني والترقية السياحية في الفرع الثالث.

الفرع الأول: مخطط التهيئة السياحية

قبل القيام بأي عملية إستغلال للعقار السياحي لا بد من تهيئته وفقاً لمخطط التهيئة السياحية، حيث يشكل هذا الأخير الإطار الإستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر، والذي يعلن عن نظرتها للتنمية السياحية الوطنية في مختلف الآفاق، على المدى القصير، المدى المتوسط وال المدى الطويل في إطار التنمية المستدامة⁽¹⁾، ويعتبر أيضاً جزءاً لا يتجزأ من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم⁽²⁾، فهو الوثيقة التي تعلن الدولة من خلالها لجميع الفاعلين وجميع القطاعات وجميع المناطق عن مشروعها السياحي الإقليمي، فالمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية عبارة عن أداة تترجم إرادة الدولة في تثمين القدرات الطبيعية والثقافية والتاريخية للبلاد ووضعها في خدمة السياحة الجزائرية قصد الإرتقاء بها إلى درجة الإمتياز في المنطقة

¹ - التنمية المستدامة مفهوم يعني التوفيق بين تنمية إجتماعية وإقتصادية قابلة للإستمرار وحماية البيئة، أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة والأجيال المستقبلية، راجع المادة الرابعة الفقرة الرابعة من القانون 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43، المؤرخة بتاريخ 20 يوليو 2003.

² - رحيم حسين ومن معه، السياحة و التنمية السياحية، (د ط)، دار النشر جيطلي، الجزائر، 2014، ص 275.

الأورو متوسطية، حيث يقدم هذا المنطلق لمجمل أنحاء البلاد التوجهات الإستراتيجية للتهيئة السياحية في إطار التنمية المستدامة، وبالتالي فإن مخطط التهيئة السياحية يهدف إلى:

1- طبقا لأحكام القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، فالمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية يحدد كفاءات تطوير الأنشطة السياحية ومنشآتها الأساسية، كما يحدد شروط توطين المشاريع السياحية، وكفاءات ذلك وأصناف التجهيزات وخصائصها وطريقة إستغلال المواقع من خلال تحديد دفاتر الشروط⁽¹⁾.

2- وفقا لأحكام القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية فإن مخطط التهيئة السياحية يشمل:

- إنجاز إستثمارات على أساس أهداف محددة، من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال لما تزخر به مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

- تحديد برامج النشاطات التي يجب إنجازها .

- تحديد الإستثمارات المناسبة.

- إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها⁽²⁾.

3- كما يمكن في مخطط التهيئة السياحية عند الضرورة اللجوء إلى تعديل الوعاء العقاري لضمان قابليته للتهيئة والإستثمار⁽³⁾.

الفرع الثاني: التهيئة السياحية

التهيئة السياحية هي جملة التجهيزات المنجزة من أجل السماح بالإستغلال السياحي لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية تقوم بها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وفقا لنص المادة 03 في فقرتها الرابعة من القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، وهي مجموعة أشغال إنشاء المنشآت القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لإستقبال الإستثمارات السياحية، وتتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة المشاريع والأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها.

¹- أنظر المادة 38 من القانون 01-20، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة،

الجريدة الرسمية عدد 77، المؤرخة في 15 ديسمبر 2001 .

²- أنظر المواد 14 و 15 من القانون رقم 03 - 03.

³- أنظر المادة 16 من القانون نفسه.

والتهيئة السياحية تقع على عاتق الدولة، فإن المادة 04 والمادة 07 من القانون رقم 01/03 أكدت على دعم الدولة والجماعات المحلية لتنمية النشاطات السياحية وترقيتها مع توفير الشروط الضرورية لترقية الإستثمار.

الفرع الثالث: الترقية السياحية

الترقية السياحية هي كل عمل إعلامي إتصالي موجه لنتمين القدرات السياحية قصد إستغلالها التجاري، وتشكل الترقية السياحية الأداة المميزة لنتمين التراث والمؤهلات والقدرات السياحية، وتتضمن على وجه الخصوص دراسات السوق وبرامج الإتصال، وتلجأ إلى مختلف أشكال التسويق من معارض ومنشورات وسائل الإعلام المتخصصة والتقنيات العصرية في مجال التصوير والإنجاز والنشر، كما أنه تلزم الإدارات العمومية والدولة والجماعات الإقليمية وكذا الهيئات العمومية في إطار إختصاصاتها، بإدراج الترقية السياحية ضمن سياستها القطاعية⁽¹⁾.

المطلب الثاني: الوسائل القانونية لإستغلال العقار السياحي

في سبيل ترشيد إستخدام العقار السياحي إعتد المشرع مجموعة من الوسائل تتمثل في العقود والرخص التي بموجبها تتم عملية إستغلال هذا النوع من العقارات، وعلى هذا الأساس سيتم التطرق إلى عقود إستغلال العقار السياحي في الفرع الأول، ورخص إستغلال العقار السياحي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: عقود إستغلال العقار السياحي

نظم المشرع الجزائري عملية إستغلال العقار السياحي عبر عدة طرق تتمثل في عقد البيع وعقد الإمتياز، مع العلم أن المشرع الجزائري قد نص في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية على عقد الإيجار كآلية لإستغلال العقار السياحي، إلا أنه لم يبين الكيفية التي يتم بها في النصوص القانونية المتعلقة بإستغلال العقار السياحي، وعليه سيتم التطرق إلى عقد البيع الذي تمارسه الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بعد تهيئة الأوعية العقارية المخصصة لإستثمار العقار السياحي، وعقد الإمتياز المكرس لإستغلال العقار السياحي خاصة المندرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية والخاصة.

¹ - أنظر المادة الثامنة من القانون رقم 03 - 01.

أولاً: عقد البيع

البيع من عقود الرضائية لأن المشرع لم يشترط لإنعقاده شكل خاص، وهو بذلك يخضع للقاعدة العامة في إنعقاده بمجرد أن يتبادلا الطرفان التعبير عن الإرادتين بالإيجاب والقبول⁽¹⁾.

ونظم المشرع الجزائري عقد البيع في المادة 351 من الأمر 75 - 58 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني التي جاء فيها: " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخرا في مقابل ثمن نقدي "⁽²⁾.

حيث أباح المشرع الجزائري للوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة قيامها بإعادة بيع العقارات السياحية التي إقتنتها شرط قيامها بتهيئتها طبقا لمخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المعد طبقا لما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ويتعلق الأمر بالأراضي التي تم إقتنائها سواء كانت تابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو الخواص، ويلتزم المشتري لأجل الإستثمار بدفتر شروط في إستغلاله وإنجازه لمشروعه الإستثماري السياحي، حيث يستوجب عليه ألا يغير من الوجهة أو الطبيعة السياحية للعقار محل العقد، وإلا جاز فسخ العقد طبقا لنص المادة 27 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

ثانياً: عقد الإيجار

لم يحدد القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية نوعية أو كيفية هذا الإيجار، بإستثناء تكريسه كأسلوب من أساليب تسيير العقار السياحي⁽³⁾، وعليه فإنه يخضع للأحكام العامة لعقد الإيجار في القانون المدني⁽⁴⁾، بإعتبار أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في تعاملها مع غير الدولة تعتبر تاجرة، حسب ما ورد في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد

¹ - سمير عبد السيد تناعو، عقد البيع، (د ط)، كلية الحقوق، مصر، 1988، ص 12.

² - المادة 351 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007.

³ - أنظر المادة 18 من القانون نفسه.

⁴ - عرفت المادة 467 الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم.

قانونها الأساسي، وبالتالي فهي تخضع في علاقتها مع الغير للقانون الخاص، خاصة أن الأمر يتعلق بالعقارات التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وأمالك الخواص.

ثالثا: عقد الإمتياز

يعتبر عقد الإمتياز من العقود الإدارية التي تبرم بين الدولة وأحد أشخاص القانون العام أو الخاص، موضوعه إدارة وتسيير مرفق عام مقابل رسوم يتقضاها المتعاقد مع الدولة من منتفعي المرفق العام⁽¹⁾، وعقد الإمتياز إعتدده المشرع آلية لإستغلال وإستعمال العقار السياحي بالنسبة للإستثمارات التي تقع على العقارات السياحية التابعة للأمالك الوطنية العمومية والخاصة، سواء تعلق الأمر بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية أو الشواطئ أو المياه الحموية.

1- إمتياز إستعمال وإستغلال المياه الحموية

طبقا للمادة 16 من القانون 03-01 والمواد 76-77-78 من القانون رقم 05-12 والمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المعدل والمتمم، يخضع إستعمال وإستغلال المياه الحموية لنظام الإمتياز، حيث جاء في المادة 76 من القانون رقم 05-12 المتعلق بالمياه على ما يلي: " يسلم إمتياز إستعمال الموارد المائية التابعة للأمالك العمومية الطبيعية للمياه، الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص يقدم طلب بذلك طبقا للشروط المحددة في هذا القانون " .

وأضافت المادة 77 من نفس القانون، أنه تخضع لنظام إمتياز إستعمال الموارد المائية العمليات التي تتضمن لاسيما تهيئة التنقيب أو الحفر عن مياه الحمامات التي كانت موضوع إجراء إعتراف بخصوصياتها العلاجية، لإستغلالها لأغراض علاجية إستشفائية، وقد حصرت المادة 03 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 07-69 إمتياز وإستغلال المياه الحموية لأغراض علاجية في إطار مؤسسة تعمل وفقا للقواعد التقنية والعلمية المطبقة في هذا المجال، وحسب ما جاء في المادة 03 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 07-69⁽²⁾ يشمل هذا الإمتياز عمليات:

¹ - أحمد جبوري، إستغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الإمتياز، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2011، ص 18 .

² - الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 07-69 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلقة بالحقوق والواجبات المرتبطة بإمتياز إستعمال وإستغلال المياه الحموية.

- جذب الماء الحموي أو المياه الحموية.
- نقل وتخزين وتوزيع الماء الحموي العلاجي إلى المؤسسات العلاجية الأخرى.
- إستعمال وإستهلاك الماء الحموي.
- كل العمليات الأخرى المرتبطة بالإمتياز.

ويمنح الإمتياز على المياه الحموية بقرار من الوزير المكلف بالمياه الحموية بعد موافقة اللجنة التقنية للمياه الحموية لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص الذي تقدم بطلب في هذا الشأن.

كما نصت المادة 24 من المرسوم 07-69 على أن: " الإمتياز غير قابل للتنازل عنه وغير قابل للتحويل ويمكن أن يخص منبع المياه الحموية كله أو جزء منه ولا يمكن أن يكون موضوع تأجير من الباطن من طرف صاحب الإمتياز للغير".

أ- شروط منح الامتياز إستعمال وإستغلال المياه الحموية

يجب أن يكون طالب إمتياز وإستعمال وإستغلال المياه الحموية إما:

✓ مالكا للأرض التي يوجد عليها المنبع الحموي.

✓ مالكا لحق التمتع أو لسند تأجير مثبت بعقد توثيقي يتضمن صراحة الهدف من إستعمال

وإستغلال المياه الحموية المعينة لمدة تساوي على الأقل مدة الإمتياز.

✓ إثبات الكفاءة المهنية المتعلقة بالنشاط أو اللجوء إلى التعاون الدائم والفعال لشخص طبيعي

مكلف يسير الهياكل العلاجية⁽¹⁾.

✓ حيازة إمتياز أو ترخيص استعمال المياه البحرية⁽²⁾.

ب- كيفية منح الإمتياز

تنص المادة 28 من المرسوم 07-69 على أنه " يرسل طلب الإمتياز في خمس (5) نسخ

إلى الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص إقليميا، ويجب على الوالي

إرسال هذا الطلب مرفق برأيه في أجل لا يتعدى شهرين (2)، ويجب أن يكون هذا الطلب

مرفقا بملف يتضمن الوثائق الآتية:

¹ - المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 69 .

² - أنظر المادة 26 من المرسوم نفسه.

- إسم طالب الإمتياز، لقبه وموطنه، وفيما يخص الشخص المعنوي إسم الشركة وكذا عنوان مقرها....".

وبعد إستلام المرفق المكلف بالملف المحدد أعلاه ورأي الوالي، يقدم الوزير المكلف بالمياه الحموية الطالب للجنة التقنية للمياه الحموية لدراسته.

ويجب على اللجنة التقنية إبداء رأيها في أجل شهر إبتداء من تاريخ إعلامها من قبل الوزير المكلف بالمياه الحموية، والتي تبدي رأيها إما بالموافقة أو بالموافقة المشروطة أو الرفض، وعلى الوزير المكلف بالمياه الحموية أن يفصل نهائيا في طلب الإمتياز في أجل شهر⁽¹⁾، ويمنح الإمتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد ما لم يبدي أحد الطرفين رغبته في إنهاء العمل به كتابيا قبل إنتهاء المدة المتفق عليها، طبقا للمادة 02 من الملحق الثاني، لأن الإمتياز يمنح بصفة مؤقتة وقابلة للإبطال مقابل دفع إتاوة يحددها قانون المالية⁽²⁾، وفي حالة وفاة صاحب الإمتياز يستطيع ذوو حقوقه الإستمرار في إستغلال الإمتياز بشرط أن يعلموا الوزير المكلف بالمياه الحموية بذلك عن طريق الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى شهرين⁽³⁾.

2- إمتياز إستغلال الشواطئ المقترحة

يمكن للدولة أن تمنح إمتياز إستغلال شواطئ البحر للبلديات والمؤسسات العامة المكلفة بالنشاطات السياحية، وذلك بقرار يتخذه الوالي المختص إقليميا، ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن يحرم من الإمتياز الخواص من حقوق الصيد والوقوف وإصلاح الزوارق والسفن والتجول وإستخدام المساحات المؤجرة كوسيلة للمواصلات والسباحة، فهم في هذه الأحوال يمارسون حرية عامة غير مقيدة سوى بالقيود التي يقررها القانون، والتي تستهدف تحقيق المصلحة العامة⁽⁴⁾، وفقا لما جاء في المرسوم 04-274 المحدد لشروط الإستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسياحة وكيفيات ذلك، فإن الإستغلال السياحي للشواطئ يخضع للإمتياز الممنوح عن طريق المزايدة العمومية ويمنح إمتياز الشواطئ عن طريق:

¹- أنظر المواد 30 و 31 من المرسوم رقم 07-69.

²- المادة السادسة من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 07-69 المتضمن نموذج قرار منح إمتياز وإستغلال المياه الحموية.

³- أنظر المادة 40 من المرسوم نفسه.

⁴- أمر يحيوي، نظرية المال العام، (د ط)، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 87 و 88 .

- المزايدة المفتوحة للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون العام أو الخاص بما فيهم المجالس الشعبية البلدية.
- التراضي للمجالس الشعبية البلدية المعنية إقليميا عندما تكون المزايدة المفتوحة غير مجدية⁽¹⁾.
- ويمنح إمتياز الشاطئ بصفة مؤقتة وقابلة للسحب لمدة 05 سنوات طبقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 04-274 المحدد لشروط الإستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفيات ذلك .

3- إمتياز الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية

وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 07-23 المتعلق بتحديد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها، فيتطلب منح حق الإمتياز إتباع ما يلي:

• إجراءات الإمتياز: تتعدد إجراءات إمتياز العقار السياحي كما يلي:

- **تهيئة العقار السياحي:** يتطلب منح حق الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية التهيئة النهائية لهذه الأراضي وهي مجمل عمليات تحديد الأراضي والتهيئة في مجال التطهير والتزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء⁽²⁾، وبعد هذه التهيئة تقوم الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بتبليغ وزير السياحة وكذا الراغبين في الإستثمار بكل وسائل الإتصال وتزويدهم بكل المعلومات حول القطعة الأرضية المراد منح حق الإمتياز عليها، من خلال تحديد ما يلي:

- * موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية.
- * سعر بيع الأراضي أو مبلغ الإمتياز.
- * مساحة الأراضي أو إمتيازات التهيئة الناتجة عنها.
- * المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية وبرامج الإستثمار.

¹ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 04-274 المؤرخ في 05 سبتمبر 2004، المحدد لشروط الإستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56، المؤرخة بتاريخ 05 سبتمبر 2004 .

² - أنظر المادة الخامسة من المرسوم رقم 07-23.

- * المداخل والروابط بالشبكات وكذا الإرتفاقات.
- * الإعانات والدعائم المالية الممنوحة من طرف الدولة⁽¹⁾.
- **تقديم الطلب:** يتم إيداع طلبات منح حق الإمتياز للعقار السياحي لدى وزير السياحة، ويرفق بالطلب ملف يتضمن مايلي:
 - * لقب صاحب الطلب وإسمه وعنوانه والغرض الإجتماعي له وكذلك عنوان المقر الإجتماعي بالنسبة للشخص الاعتباري.
 - * دراسة تقنية إقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لإنجاز المشروع.
 - * كشف تقديري وصفي للأشغال المراد إنجازها وبرنامج الأشغال.
 - * تعهد صاحب الطلب بإنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط مع إحترام الطابع السياحي للأرض⁽²⁾.
- **دراسة الطلب والموافقة عليه:** عند تقديم الطلب يقوم وزير السياحة بإرساله مرفقا بملف الإستثمار إلى لجنة خاصة لدراسته، والتي تبدي برأيها في أجل 08 أيام من تاريخ إيداعه، كما عليها إبداء رأيها التقني في أجل 15 يوما من تاريخ إيداعها⁽³⁾، ويمكن رفض الطلب للأسباب التالية:
 - * عندما لا يستجيب الطلب للشروط القانونية المنظمة للإمتياز.
 - * إذا كان صاحب الطلب موضوع فسخ عقد البيع أو سحب نهائي لعقد الإمتياز.
 - * إذا كان المشروع المقدم من طرف صاحب الطلب لا يتوافق مع مواصفات مخطط التهيئة السياحية⁽⁴⁾.
- أما في حالة الموافقة على الطلب فهنا يقوم وزير السياحة بإعلام صاحب المشروع برسالة مع وصل الإستلام، بالإضافة إلى نسخة للوكالة الوطنية للتنمية السياحية وإدارة الأملاك الوطنية لتحرير عقود البيع أو الإمتياز⁽⁵⁾.

1- المادة السادسة من المرسوم رقم 07-23.

2- أنظر المواد 07 و 08 من المرسوم نفسه.

3- أنظر المواد 09 و 10 من المرسوم رقم 07-23.

4- المادة 14 من المرسوم نفسه.

5- أنظر المادة 13 من المرسوم نفسه.

- **إلتزامات صاحب الإمتياز:** عند قبول طلب الإمتياز يكون لصاحب المشروع هذا الحق خلال مدة 20 سنة قابلة للتجديد، يلتزم وفقها بطلب رخصة البناء حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي 04-421 المؤرخ في 20 ديسمبر 2004 المتعلق بتحديد كفاءات الإستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، في أجل 3 أشهر إبتداء من تاريخ تحرير عقد الإمتياز⁽¹⁾، كما يلتزم صاحب الإمتياز بتسديد إتاوة الإيجار السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة⁽²⁾، كما يلتزم بتحمل أعباء الرسوم والضرائب والمصاريف الأخرى الناتجة عن الإمتياز، بإستثناء التي يستفيد فيها من الإعفاء في إطار مزايا الإستثمار حسب المادة من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، كما يلتزم صاحب الإمتياز بتحمل المسؤولية عن كل الأضرار التي تلحق بالغير بسبب الإمتياز، وبالمقابل يلتزم بإبرام كل عقود التأمين⁽³⁾، وفي حالة إخلال صاحب الإمتياز بالإلتزامات الواقعة على عاتقه يسحب منه هذا الحق ويفسخ حسب الحالة.

الفرع الثاني: رخص إستغلال العقار السياحي

الرخص هي الأخرى من آليات إستغلال العقار السياحي التي لا تقل أهمية عن العقود الأخرى التي يتم من خلالها إستعمال وإستغلال العقار السياحي سواء تعلق الأمر بأماكن التخييم أو المؤسسات الفندقية.

¹- المادة 02 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28 جانفي 2007 الذي يحدد كفاءات إعادة بيع

الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها.

²- المادة 14 من المرسوم نفسه.

³- المادة 15 من المرسوم نفسه.

أولاً: رخصة إستغلال مكان للتخييم

تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 85-14 المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم وإستغلالها⁽¹⁾ على أنه: " يمكن أي شخص طبيعي أو معنوي أن يخصص مساحة أو مساحات للتخييم على أرض يملكها أو ينتفع بها في أي ناحية مع التراب الوطني ".

ويخضع إحداث مكان التخييم للحصول على ترخيص مسبق يسلمه الوالي المختص إقليمياً يتخذ في شكل قرار، ويجب أن يطابق هذا الترخيص أحكام القانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 والمرسوم التنفيذي رقم 2000-46 المؤرخ في أول مارس سنة 2000.

ويخضع البدء في إستغلال مكان التخييم للحصول على الرخصة المسبقة، والتي تسلمها الإدارة المكلفة بالسياحة وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 لاسيما المادة 14 و15 منه، ويرسل طلب ترخيص إحداث مكان للتخييم إلى الوالي المختص إقليمياً، بواسطة رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويرفق الطلب بملف يحوي ترسالة من الوثائق الإدارية تتمثل في:

- مخطط الموقع يبين موقع مكان التخييم.
- مخطط الكتلة يبين كتلة تهيئة مكان التخييم.
- بطاقة معلومات تبين: إسم ولقب وعنوان صاحب الطلب.
- الطبيعة القانونية للأرض.
- مساحة المكان والطبيعة المادية للأرض.
- كيفية التزويد بالمياه الصالحة للشرب.
- إنارة المكان.
- نوع المنشآت المشتركة الثابتة والأماكن الصحية وعددها.
- الإجراءات المقررة لضمان صيانة المكان.

¹ - المرسوم رقم 85 - 14، المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم وإستغلالها الجريدة الرسمية عدد 05 ، المؤرخة في 27 يناير 1985، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-138 المؤرخ في 26 ماي 2011، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 27 ماي 2001.

- الإجراءات المقررة لتشجير المكان.
- نوع تجهيزات مكافحة النيران وعددها.
- كيفية التسييج.
- طاقة الإيواء القصوى المتوقعة.
- درجة التصنيف المطلوبة.

ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي وصلا عن طلب رخصة الإحداث ويرسل الملف كاملا مرفقا برأيه بعد إستشارة مصالحه التقنية إلى الوالي في أجل شهر واحد، إبتداء من تاريخ إيداع الملف، ويبيدي السيد الوالي رأيه بقرار يبين فيه التحفظات المطلوبة بعد أخذ رأي مصالحه المختصة في أجل شهرين⁽¹⁾، وتسلم رخصة إستغلال أرض التخييم بعد رفع التحفظات المدونة في قرار رخصة الإنشاء.

ثانيا: رخصة إستغلال المؤسسات الفندقية

وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكيفيات إستغلالها، يخضع الشروع في إستغلال المؤسسات الفندقية من طرف شخص طبيعي أو معنوي من جنسية وطنية أو أجنبية إلى شرط الحصول على رخصة يسلمها الوزير المكلف بالسياحة إلى المؤسسات الفندقية ذات نجمتين إلى خمس نجوم، وفقا لمعايير التصنيف الواردة في المرسوم رقم 2000-130، المحدد لمعايير تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب وشروط ذلك⁽²⁾، أما الرخص التي تخص الأصناف الأخرى فيسلمها المدير الولائي أو المفتش الولائي المكلف بالسياحة بتفويض من وزير السياحة⁽³⁾ وهذا بناء على طلب يقدمه الشخص طالب الرخصة، مرفق بملف يتضمن مجموعة من الوثائق الإدارية: شهادة ميلاد الطالب، صحيفة السوابق القضائية⁽⁴⁾، ويتعين

¹- أنظر الفقرة الثانية والثالثة من المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 85-14.

²- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 2000-130، المؤرخ في 11 يونيو 2000، المحدد لمعايير تصنيف المؤسسة الفندقية إلى رتب و شروط ذلك، الجريدة الرسمية عدد 35، المؤرخة في 18 يونيو 2000.

³- أنظر المواد 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 2000 - 46 المؤرخ في 01 مارس 2000، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها، سيرها وإستغلالها، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 05 مارس 2000، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09 - 227 المؤرخ في 29 يونيو 2009، الجريدة الرسمية عدد 39، المؤرخة في 01 يوليو 2009.

⁴- أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46.

على السلطات المعنية منح الرخصة في أجل ثلاثين يوما من تاريخ إستلام الطلب، وللسلطات المعنية الحق في رفض منح رخصة إستغلال المؤسسة الفندقية إذا لم تتوفر الشروط الضرورية لمنحها، أو كانت تحريات مصالح الأمن حول الشخص طالب الرخصة سلبية، أو كان صاحب الطلب قد تعرض من قبل لغلق نهائي لمؤسسته⁽¹⁾.

ويجب أن يكون قرار الرفض مسببا ويبلغ إلى صاحب الرخصة برسالة معللة، حيث يمكن لصاحب الرخصة في حالة رفض طلبه أن يرفع طعنا كتابيا إلى الوزير المكلف بالسياحة، وهذا في أجل شهر من تاريخ تبليغ قرار الرفض⁽²⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن رخصة إستغلال المؤسسات الفندقية غير قابلة للتنازل أو نقل ملكيتها، إلى الورثة في حالة وفاة مستغل المؤسسة الفندقية، حيث يمكنهم الإستمرار في إستغلال المؤسسة⁽³⁾، ويجب على صاحب الرخصة الشروع في ممارسة النشاط في أجل أقصاه ستة أشهر إبتداء من تاريخ إستلامه إياها⁽⁴⁾.

¹- أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46.

²- أنظر المادة 21 من المرسوم نفسه.

³- أنظر المادة 25 من المرسوم نفسه.

⁴- أنظر المادة 26 من المرسوم نفسه.

المبحث الثاني: طرق إقتناء العقار السياحي

إن العقار السياحي هو تلك الأراضي القابلة للبناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تتشكل من الأملاك الوطنية بنوعيتها وأملاك الخواص، ولأجل قيام الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بدورها المتمثل في تطوير وترقية السياحة فإنها تقوم بإقتناء هذه الأراضي لغرض معين، وهو إستخدامها كأوعية لإنجاز برامج إستثمارية، وإنطلاقاً من ذلك تتم عملية الإقتناء إما بطرق القانون العام، وذلك من خلال المطلب الأول وإما بطرق القانون الخاص، وذلك من خلال المطلب الثاني.

المطلب الأول: وسائل القانون الخاص في إقتناء العقار السياحي

إن الدولة مثلها مثل الأشخاص مؤهلة لتكوين رصيد عقاري خاص بها نظراً لتمتعها بالشخصية المعنوية وبالإستقلال المالي، ولبلوغ هذا الهدف يمكنها التعامل كشخص عادي باللجوء إلى الطرق العادية المتمثلة في الإقتناء، طبقاً لمقتضيات القواعد العامة، حيث تنزل الدولة منزلة الأفراد وتتخلى عن إمتيازات السلطة العامة وتنتهج أسلوب التراضي في إقتنائها للوعاء العقاري الذي ترغب فيه، ولقد ميز القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بين نوعين من الملكية التي يتم اقتناؤها، ومنه سيتم التطرق إلى إقتناء العقار السياحي التابع للخواص في الفرع الأول وإقتناء العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: إقتناء العقار السياحي التابع للخواص

بمعنى مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المقامة أو الموجودة في عقار مملوك ملكية خاصة، وهو ما نصت عليه المادة 22 في فقرتها الأولى من القانون رقم 03-03 المتعلق بالمناطق السياحية والمواقع السياحية: "يمكن إقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقاً لإتفاق ودي بين الطرفين" (1).

¹ - المادة 22 الفقرة الأولى من القانون رقم 03-03 .

فضلا عن أحكام المادة 31 من القانون رقم 03-03 المتعلق بالمناطق السياحية والمواقع السياحية على أنه "يمكن للدولة أن تتخذ التدابير اللازمة لتدعيم أسعار العقار السياحي داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية" ، حيث يتم هذا الإقتناء في صورة إتفاق ودي أي بموجب عقد بيع بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من جهة والمالك من جهة ثانية، والمشرع لم ينص ضمن المادة على طريقة وإجراءات الإقتناء الودي، وإنما إكتفى بالإحالة إلى تطبيق القواعد العامة المعروفة في الإقتناء وطريقته، وهو ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من نفس المادة كما يلي " تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التشريع والتنظيم المعمول بهما".

الفرع الثاني: إقتناء العقار السياحي التابع للأملك الوطنية الخاصة

تتم عملية إقتناء الأملك الوطنية الخاصة حسب ما جاء في نص المادة 89 من القانون رقم 90-30 المعدلة بالمادة 26 من القانون 08-14 عن طريق البيع بالمزاد العلني وهو ما تضمنته كذلك المادة 90 من المرسوم رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المتضمن شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملك العمومية والخاصة التابعة للدولة، أما بالنسبة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة فتقوم بإقتناء العقارات السياحية عن طريق البيع الذي يتم بين الوزير المكلف بالسياحة والوزير المكلف بالمالية، وإذا كان العقار مملوكا للولاية فيتم البيع بين الوزير المكلف بالسياحة ممثلا في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والوالي، أما بالنسبة للعقارات المملوكة للبلدية فيتم الإقتناء عن طريق عقد بيع يبرم بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والوكالة العقارية المحلية⁽¹⁾.

وتقوم إدارة الأملك الوطنية في كلتا الحالتين بالتدخل في تحقيق عمليات إقتناء العقارات أو الحقوق العينية العقارية لفائدة المصالح العمومية التابعة للدولة والمؤسسات العمومية الوطنية ذات الطابع الإداري، ويجب على تلك المصالح والمؤسسات أن تستشير إدارة أملك الدولة قبل الإقبال على شراء عقار لما لهذه الأخيرة من دراية كافية في

¹ - المادة 73 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 سبتمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، المعدل بالقانون 95-26 ، المؤرخ في 27 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

المعاملات العقارية خاصة فيما يتعلق بالثمن، كما تراقب الظروف التي تمت فيها عملية إقتناء العقارات وتتأكد من إستعمالها المطابق⁽¹⁾.

المطلب الثاني: وسائل القانون العام في إقتناء العقار السياحي

تتمثل وسائل القانون العام في إقتناء العقار السياحي أساسا في ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة الإدارية على أراضي الخواص الواقعة في مناطق التوسع السياحي، والمحدد بموجب مخطط التهيئة السياحية، وذلك من خلال الفرع الأول، وفي الحالة التي لم يؤدي فيها الإجراء الأول إلى نتيجة إيجابية يضطر وزير السياحة إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وذلك من خلال الفرع الثاني.

الفرع الأول: حق الشفعة

الشفعة هي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون المدني⁽²⁾، وهي تختلف عن الشفعة الإدارية التي تمارسها الدولة أو الهيئات العامة التابعة لها لأجل حماية العقار السياحي من أي تصرف يقدم عليه مالكة لحمايته، أي أن هذا القيد يخص العقار السياحي المملوك للخواص فقط، فنصت المادة 22 في فقرتها الثالثة من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية أنه تباع الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز البرامج الإستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، طبقا لإتفاق ودي، ونظرا لذلك فإن حق الشفعة الإدارية المتعلقة بالعقار السياحي يقع على الملكية العقارية الخاصة فقط، حيث جاء في المادة 21 في فقرتها الثالثة من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية " يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية".

وحسب ما جاء في المادة 21 في فقرتها الثانية من نفس القانون أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي التي تمارس هذا الحق على كل العقارات أو البناءات المتواجدة داخل

¹- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 06 مارس 1991.

²- أنظر المواد من 794 إلى 798 من الأمر رقم 75 - 58.

مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، المنجزة في إطار القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وتكون موضوع نقل ملكية إرادية بعوض⁽¹⁾ أو بدون عوض⁽²⁾.

ويتم ممارسة حق الشفعة الإدارية لحماية العقار السياحي حسب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، أن يقوم الوزير المكلف بالسياحة بعد أن يخطر مالك العقار⁽³⁾، أو البناء الواقع ضمن الجزء القابل للبناء من مناطق التوسع السياحي كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه، وبعدها يقوم الوزير المكلف بالسياحة بإشعار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في أجل خمسة عشرة (15) يوما بممارسة حقها في الشفعة، وللوكالة أجل ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ إشعارها من الوزير المكلف بالسياحة للفصل في إقتناء الأملاك المعنية طبقا لقانونها الأساسي، ويتعين على الوكالة الوطنية لتنمية السياحة خلال الآجال الممنوحة إياها، أن تلتزم بإعداد دراسة تقنية تبرز فيها الوصف والمحتوى والتقييم والوسائل المالية الضرورية لإقتناء الأملاك المعنية وتقرر الوكالة الوطنية لتنمية السياحة مباشرة في حقها في الشفعة بإعلام الوزير المكلف بالسياحة في الآجال المطلوبة، مع تبرير ردها⁽⁴⁾، وإن انقضى الأجل وفي حالة عدم رد الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تعد كأنها تنازلت عن ممارسة حقها في الشفعة، وفي حالة ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة يلتزم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام المالك في أجل خمسة عشرة (15) يوما بعد إنقضاء ثلاثة (03) أشهر⁽⁵⁾، وعند إنتهاء أربعة (04) أشهر وعدم رد وزير السياحة يصح للمالك مباشرة البيع، وفي حالة غياب إتفاق

¹ المقصود بنقل الملكية الإرادي بعوض البيوع و بما أننا بصدد عقار نكون أمام البيوع العقارية كعقد البيع العقاري والمقايضة والبيع بالمزاد العلني.

² التصرفات بدون عوض كالهبة والوصية والوقف.

³ أنظر الملحق رقم (01) المتضمن نموذج التصريح، المسبق لبيع ملك واقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية المؤرخ في 18 مارس 2008، الجريدة الرسمية عدد 25، المؤرخة في 18 مايو 2008.

⁴ أنظر المواد من 03 إلى 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385.

⁵ أنظر المادة 07 من المرسوم نفسه.

بالتراضي مع المالك، تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن إقتناء الملكية موضوع حق الشفعة (1).

الفرع الثاني: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي تلك العملية التي تتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة نظير تعويض عادل (2).
وتتمثل مراحل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في:

- التصريح بالمنفعة العمومية .

- تحديد قائمة الأملاك المعنية بالعملية .

- تقييم العقارات والحقوق.

- قرار قابلية التنازل.

- القرار النهائي بنقل الملكية (3).

ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هي طريقة إستثنائية لإقتناء العقار السياحي المتمثل في الأراضي التي سيتم تصنيفها كمناطق للتوسع السياحي والمواقع السياحية، وذلك عندما يؤدي اللجوء إلى كل الوسائل الرضائية إلى نتيجة سلبية، فيمكن للدولة بناء على طلب الوزير المكلف بالسياحة اللجوء إلى هذا الإجراء، ويتم طبقاً لأحكام القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، يتم بناء على أحكام القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بقولها: " عندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة، إقتناء هذه الأراضي طبقاً لتشريع والتنظيم الساري المفعول، المتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية" (4).

¹ - أنظر المواد 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385.

² - محمد عبد اللطيف، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، (د ط)، دار الكتب القانونية المجلة الكبرى، الجزائر، 1992، ص 09.

³ - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، (د ط)، دار هومة الجزائر، 2003، ص 230.

⁴ - أنظر الفقرة الثانية من المادة 22 من القانون رقم 03 - 03.

ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في القانون 03 - 03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية فتكمن في كونه ليس فقط إجراء تلجأ له الدولة للحصول على العقارات القابلة للإستثمار السياحي، بل هو كذلك بالدرجة الأولى إجراء حمائي يتم اللجوء إليه قصد المحافظة على الطبيعة السياحية للعقار المراد نزع ملكيته، وعدم تحويله لوظائف أخرى فالمنفعة العامة هنا تكمن في حماية العقار السياحي الذي يشكل ثروة للأجيال، فقد نصت المادة 03 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية: " **يكتسي تحديد وتصنيف وحماية وتهيئة وترقية مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وإعادة الإعتبار لها طابع المنفعة العمومية**"، ويجد كذلك إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية مجاله الخصب ضمن أحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، حيث يمكن للدولة أن تقوم بنزع ملكية الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة أو المقترح تصنيفها من أجل المنفعة العامة لتأمين حمايتها وصيانتها، وتكون معنية بنزع الملكية أيضا العقارات المشمولة في المنطقة المحمية التي تسمح بعزل العقار المصنف أو المقترح تصنيفه أو تطهيره أو إبرازه، وكذلك العقارات التي تشملها القطاعات المحفوظة، ويتم اللجوء إلى نزع الملكية في هذه الحالة كقيد لحماية العقار السياحي في حالات نصت عليها المادة 47 من القانون رقم

04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي والتي تتمثل أساسا في:

- أ- رفض المالك الإمتثال للتعليمات والإرتفاقات التي يفرضها الإجراء الخاص بالحماية .
- ب- إذا كان المالك في وضع يتعذر عليه القيام بالأشغال المأمور بها ولو في حالة حصوله على إعانة مالية من الدولة.
- ج- إذا كان شغل الممتلك الثقافي أو استعماله يتنافى ومتطلبات المحافظة عليه وأبدى المالك رفضه معالجة هذا الوضع.

د- إذا كانت قسمة العقار تلحق ضررا بسلامة الممتلك الثقافي ونتج عنها تغيير المجزأ⁽¹⁾. وحسب المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروط وكيفيات منح إمتياز وإستعمال وإستغلال المياه الحموية، فإذا رفض مالك الأرض التي تتدفق منها مياه منبع

¹ - أنظر المادة 47 من القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي الجديدة الرسمية العدد رقم 44، المؤرخة في 17 يونيو 1998.

حموي مصرح به ذي منفعة عمومية كل إستعمال أو استغلال أو إيجار أو بيع للأرض تنزع منه ملكيتها طبقا لأحكام القانون رقم 91-11.

المبحث الثالث: منازعات العقار السياحي

ترتكب على العقار السياحي مخالفات وجرائم، تؤدي إلى المساس والإنتقاص من قيمته السياحية، ولضمان حمايته يستوجب تحديد صور هذه المخالفات والجرائم وتحديد الجزاءات المنصوص عليها في التشريعات المتعلقة بالعقار السياحي التي يثيرها إستغلال وتسيير هذا الأخير، وعليه سيتم التطرق إلى المخالفات الواقعة على العقار السياحي والجزاءات المترتبة عنها في المطلب الأول والمنازعات المترتبة بالعقار السياحي في المطلب الثاني.

المطلب الأول: المخالفات الواقعة على العقار السياحي والجزاءات المترتبة عنها

تعتبر عملية إحصاء المخالفات التي يمكن أن تقع على العقار السياحي وترتيب الجزاء الملائم لكل جرم صورة أخرى لحماية العقار السياحي وذلك بإحصاء المخالفات الواقعة على العقار السياحي من قبل الأعوان المؤهلين قانونا ومنه سنتناول البحث عن المخالفات المرتكبة على العقار السياحي في الفرع الأول، ثم الجزاءات المترتبة عن الجرائم الواقعة على العقار السياحي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: البحث عن المخالفات المرتكبة على العقار السياحي

إن صور المخالفات التي قد تتم على العقار السياحي بإختلاف مكوناته فبعض النصوص القانونية المتعلقة بالسياحة أحصت بعض الأعمال غير مشروعة الممكن ارتكابها على العقار السياحي كما حددت الأعوان القانونية المكلفين بالبحث والتقصي على هذه الأعمال وهذا ما سنتناوله فيما يأتي .

أولا: المخالفات الواقعة على العقار السياحي

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

1- الشغل اللامشروع للأراضي والبناءات غير المرخصة قانونا، وتتخذ في هذا الإطار إجراءات توقيف الأشغال أو تهديم البناءات وإعادة المواقع إلى حالتها الأصلية في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما⁽¹⁾.

¹ - المادة 30 من القانون رقم 03-03.

- 2- إستعمال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية طبقا لطابعها.
- 3- مخالفة إجراءات حماية مناطق التوسع والمواقع السياحية وترقيتها المتخذة وقصد تنميتها.
- 4- عدم إحترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط .
- 5- عدم إحترام مختلف وثائق التعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة.
- 6- رفض تزويد أعوان مفتشي السياحة بالمعلومات أو منعهم من القيام بالرقابة أو إجراء التحريات اللازمة.
- 7- التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو الشراء أو منح رخص البناء.
- 8- تحويل العقار السياحي والمرافق المبنية طبقا لمخطط التهيئة السياحية عن طبيعتها السياحية⁽¹⁾.
- 9- الإخلال بأحكام القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية عند القيام بأشغال البناء⁽²⁾، كالبناء في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمعالم التاريخية والأثرية.
- 10- مخالفة المؤسسات الفندقية لقواعد البناء والتهيئة⁽³⁾.
- 11- الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون إحترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء.

ثانيا: الأعوان المؤهلون للبحث عن المخالفات المرتكبة على العقار السياحي

- جاء في القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية على أنه يؤهل لبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون كل من:
- ضباط وأعوان الشرطة القضائية .
 - مفتشي السياحة.
 - مفتشي التعمير .
 - مفتشي البيئة⁽⁴⁾.

¹ - المادة 38 من القانون رقم 03-03 .

² - أنظر المادة 39 من القانون نفسه.

³ - أنظر المادة 48 من القانون رقم 01-99.

⁴ - المادة 33 من القانون رقم 03-03.

أي جميع ضباط وأعوان الشرطة القضائية الذي تتدرج مهامهم في إطار حماية أي عنصر من العقار السياحي، وبالتالي فإن دائرة الأعوان المؤهلين بتقصي المخالفات الواقعة على العقار السياحي تتوسع وتختلف حسب طبيعة ونوع العقار السياحي الذي تم مخالفة الأحكام القانونية المتعلقة بإستعماله، سواء كان موقعا أثريا أو منطقة محمية، ومن أجل أداء الأعوان لمهامهم يؤدي مفتشو السياحة أمام الجهة القضائية المختصة إقليميا، القسم الآتي "أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بعملتي على أكمل وجه وأن أؤدي مهامي بأمانة وصدق ونزاهة، وأن أكتف سرها وأتعهد باحترام أخلاقياتها، وألتزم في كل الأحوال بالواجبات التي تفرضها علي" (1).

يؤهل الأعوان المكلفين بالبحث ومعاينة المخالفات في إطار ممارسة مهامهم:

- الدخول إلى مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وإلى ورشات إنجاز الهياكل القاعدية وبناء التجهيزات داخل هذه المناطق والمواقع السياحية.
 - التحقق من إجراءات تنفيذ الأحكام المتعلقة بحماية وتهيئة وإستغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية .
 - التحقق من توفر الرخص المتعلقة بالإمتياز والتنازل على الأراضي المهيئة وكذا رخص البناء المقررة .
 - التحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط، وكذا المخططات المعمارية المصادق عليها مسبقا من قبل الإدارة المكلفة(2).
- ويترتب عن معاينة المخالفة إعداد محضر يسرد فيه بدقة العون المعاین، المؤهل قانونا الوقائع التي عاينها والتصريحات التي تلقاها، يوقع كل من العون المعاین ومرتكب المخالفة المحضر، وفي حالة رفض المخالف التوقيع يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية إثبات العكس، ويرسل المحضر حسب الحالة إلى الوالي المختص إقليميا أو الجهة القضائية المختصة خلال مهلة لا تتعدى خمسة عشرة (15) يوما إبتداء من يوم إجراء المعاينة(3).

¹ - المادة 34 من القانون رقم 03-03.

² - أنظر المادة 36 من القانون نفسه.

³ - المادة 35 من القانون نفسه.

غير أنه بموجب المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية لا يكون للمحضر⁽¹⁾، الذي يعده الأعوان المكلفين بتقصي الجرائم التي تقع على العقار السياحي قوة إثبات، إلا إذا كان صحيحا في الشكل ويكون قد حرره واضعه أثناء مباشرة أعمال وظيفته وأورد فيه ما قد رآه أو سمعه، ولا تعتبر المحاضر والتقارير المثبتة للجنايات أو الجرح إلا بمجرد الاستدلالات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك⁽²⁾.

وقد أضافت المادة 216 من قانون الإجراءات الجزائية " في الأحوال التي يخول القانون فيها بنص خاص لضباط الشرطة القضائية أو أعوانهم الموكله إليهم بعض مهام الضبط القضائي سلطة إثبات جنح في محاضر أو تقارير تكون لهذه المحاضر أو التقارير حجيتها ما لم يدحضها دليل عكسي بالكتابة أو شهادة الشهود"⁽³⁾، وتثبت المخالفات إما بمحاضر أو تقارير وإما بشهادة الشهود في حالة عدم وجود محاضر أو تقارير مثبتة لها⁽⁴⁾.

وعليه فإن المحاضر التي يحررها الأعوان المكلفون بتقصي الإنتهاكات التي يمكن أن تقع على العقار السياحي مهما كانت درجتها سواء تمثلت في مخالفة، جنحة أو جناية تأخذ بعين الإعتبار، أما بالنسبة للجنايات تبقى المحاضر التي تحرر بمناسبة إرتكابها مجرد وسيلة إستدلالية، أما فيما يتعلق بالجرح والمخالفات فإن المحاضر المحررة بمناسبة إرتكابها ذات حجية ما لم ينفىها بدليل عكسي بالكتابة أو شهادة الشهود، وفقا لنص المادتين 216 و400 من قانون الإجراءات الجزائية.

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن الجرائم الواقعة على العقار السياحي

أقرت القوانين المتعلقة بالعقار السياحي جملة من العقوبات الإدارية والجزائية الردعية للمعتدين عليه من أجل حمايته بجميع مكوناته، سواء تعلق الأمر بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بجميع عناصرهما، فالجزاءات التي تطبق على المعتدين على العقار السياحي نجدها في القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

¹ - أنظر الملحق رقم (02)، نموذج لمحضر معاينة وتفتيش لوكالة سياحة والأسفار.

² - أنظر المادة 215 من الأمر 66-155، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-22، المؤرخ في 20 ديسمبر 2006.

³ - المادة 216 من الأمر نفسه.

⁴ - المادة 400 من الأمر نفسه.

أولاً: العقوبات الإدارية الرامية لحماية العقار السياحي

وضع المشرع الجزائري مجموعة من العقوبات والجزاءات الإدارية لكل عمل يمس بمكونات العقار السياحي، تتراوح ما بين الإنذار والغلق والسحب المؤقت والنهائي أو رفض التجديد للرخص أو الإعتماد بالنسبة للدليل السياحي وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-224 المحدد لشروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة وكيفيات ذلك، بالإضافة إلى الإنقاص من الرتبة بالنسبة للمؤسسات الفندقية المصنفة والمطاعم .

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

- الإنذار .

- التخفيض من الرتبة.

- السحب المؤقت للرخصة.

- السحب النهائي للرخصة .

تصدر العقوبات وتبلغ إلى المؤسسات الفندقية من طرف السلطة المكلفة بالسياحة التي سلمت الرخصة.

فبالنسبة للإنذار المنصوص عليه في المادة 72 من القانون 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة يكون في الحالات التي جاءت بها المادة 73 من نفس القانون، وهي:

- عدم الوفاء بالالتزامات المهنية.

- صدور حكم قضائي بسبب عدم التنفيذ الجزئي وغير المبرر للالتزامات التعاقدية تجاه الزبائن أو مع الشركاء⁽¹⁾.

أما بالنسبة للعقوبة الإدارية المتمثلة في التخفيض من الرتبة للمؤسسة الفندقية المعنية، أنه يوقع في حالة عدم تطابق أوصاف المؤسسة الفندقية مع ما تستلزمه الرتبة التي صنفت المؤسسة الفندقية⁽²⁾.

¹ - المادة 73 من القانون رقم 99 - 01.

² - أنظر المادة 74 من القانون نفسه.

ودون أن ننسى الغلق⁽¹⁾ لمدة أسبوع كجزء إداري للمؤسسة الفندقية، ونجد القانون رقم 06-99 المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالة السياحة والأسفار حدد حالات السحب المؤقت للرخصة لمدة ستة أشهر في الحالات الآتية:

1- بعد إنذارين.

2- إنتقاء شروط تسليم الرخصة⁽²⁾.

وقد أضاف القانون 06-99 السالف الذكر حالات السحب النهائي لرخص وكالات السياحة والأسفار، والتي تتمثل في الحالات الآتية:

1- إذا لم يمتثل الوكيل للشروط المحددة في حالة السحب المؤقت للرخصة وذلك بعد إعدراه.

2- في حالة الخطأ أو التقصير المهني لإلتزاماته المهنية.

3- إذا تمت إدانة صاحب الوكالة أو الوكيل أو ثبوت، تواطؤ أحدهما أو كليهما بتشويه أو إتلاف أو نهب أو تخريب التراث الوطني التاريخي أو الإضرار بالمساحات الطبيعية⁽³⁾، وفي حالة عدم نفع العقاب الإداري في حماية العقار السياحي نلجأ إلى العقاب المدني.

ثانيا: العقوبات المدنية الرامية لحماية العقار السياحي

إلى جانب العقوبات الإدارية التي أقرها المشرع على مرتكبي المخالفات تمس بالطابع السياحي، هناك صورة أخرى للعقوبات تتمثل في الجزاء المدني المفروض لحماية العقار السياحي، حيث نجد في النصوص المنظمة للعقار السياحي بمختلف أشكاله، فنصت المادة 26 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية فنصت على أنه لا يمكن إعادة بيع أو تأجير الأراضي المكتسبة في إطار هذا القانون قبل إنتهاء أشغال تهيئتها من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، طبقا لمخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط، كما أضافت المادة 28 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، أن كل بيع أو تأجير للأماكن الخاصة المتواجدة داخل مناطق

¹ - المادة 76 من القانون رقم 99-01.

² - المادة 32 من القانون رقم 99-06 المؤرخ في 04 أبريل 1999، المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالات السياحة والأسفار، الجريدة الرسمية العدد 24، المؤرخة في 07 أبريل 1999.

³ - أنظر المادة 33 من القانون نفسه.

التوسع يجب أن يكون محل إشعار للوزارة المكلفة بالسياحة، قصد تمكين الوكالة من ممارسة حق الشفعة، وفي حالة التنازل أو التأجير يلتزم المستفيد أو المستأجر باحترام مواصفات دفتر الشروط، وكجزء مدني أو حماية مدنية للعقار السياحي نصت المادة 46 في الفقرة الأولى على ما يلي: "كل عملية بيع وشراء لقطع أرض متواجدة في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، تمت خلافا لأحكام المادتين 26 و 27 من هذا القانون تعد باطلة ولا أثر لها"، وعلى المستثمر المستفيد من قطعة الأرض المخصصة لإقامة مشروع استثماري سياحي داخل مناطق التوسع السياحي عن طريق الإقتناء لدى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أو في إطار الإمتياز من المؤسسة المختصة بالبدء في إنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط، وفي حالة إخلال المستفيد بهذا الإلتزام يمكن حسب الحالة فسخ عقد البيع أو سحب الإمتياز⁽¹⁾، وأضافت الفقرة الثانية المادة 46 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية أنه تعد باطلة كل عملية بيع وشراء تمت قبل تنفيذ الإلتزام المذكور في المادة 27 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

كما تضمنت أحكام الفقرة الأولى من نص المادة 12 من الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية جزاء مدني لحماية العقار السياحي أثناء عملية استثماره، إذ يترتب على كل إخلال من المستفيد من الإمتياز وللإلتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء، إتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملك الدولة المختص إقليميا، وإذا لم تجدي أيضا الجزاءات المدنية لردع المعتدين على العقار السياحي يبقى الحل الوحيد في هذه الحالة هو اللجوء إلى العقوبات الجزائية .

ثالثا: العقوبات الجزائية الرامية لحماية العقار السياحي

لا يخلو أي نص قانوني يتعلق بأحد مكونات العقار السياحي من عقوبات جزائية يتم فرضها على الجرائم الواقعة على العقار السياحي من أجل حمايته دون إغفال تفعيل النصوص الواردة في قانون العقوبات التي لها صلة بحماية العقار السياحي، فمثلا نجد المادة 93 من القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، أنه يعاقب كل من يعرقل

¹ - أنظر المادة 27 من القانون رقم 03-03.

عمل الأعدان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لقانون العقوبات⁽¹⁾، أما القانون رقم 03 - 03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية خصص في أحكام المواد من 42 إلى 50 عقوبات جزائية لحماية العقار السياحي، فمثلا في حال نتج عن إستعمال وإستغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية تشويه لهما تكون العقوبة الحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين مائتي ألف دينار إلى مليون دينار جزائري، أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود تضاعف العقوبة⁽²⁾.

وبشكل عام فإن المشرع الجزائري وضع عقوبات جزائية في كل تشريع متعلق بأحد مكونات العقار السياحي كالقانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، القانون رقم 11 - 02 المتعلق بحماية المجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة .

كما يمكن إعتبار العقوبة التي جاء بها القانون رقم 08 - 15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها عقوبة جزائية، والتي تتمثل في الهدم، يفرضها القضاء بعد معاينة الأعدان المؤهلين قانونا للبناءات المتواجدة بصفة إعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والمعالم التاريخية والأثرية وبحماية البيئة والساحل، وتحرير محضر عن الواقعة وتباشر عملية الهدم التي تقع أعبائها على المخالف⁽³⁾.

المطلب الثاني: المنازعات المرتبطة بالعقار السياحي

يمكن القول أن موضوع منازعات العقار السياحي يرتبط بإكتسابه، والأمر هنا يتعلق بالعقار السياحي المملوك للخواص، حين تمارس الوكالة الوطنية للتنمية السياحة حقها في الشفعة من أجل إقتناء العقار السياحي المملوك للخواص، أو حين يؤول الأمر في حالة عدم الوصول إلى إتفاق ودي بينهما وبين الخواص، فيصبح اللجوء إلى نزع الملكية أمرا حتميا،

¹ - أنظر الأمر 66-156 المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

² - المادة 45 من القانون رقم 03 - 03.

³ - أنظر المادة 16 و 17 من القانون رقم 08 - 15، المؤرخ في 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 03 غشت 2008.

غير أن هذا الأمر يقتصر على ذلك فقط، فحتى عملية الإستغلال والإنتفاع بالعقار السياحي دون إحترام مخطط التهيئة السياحية ينجر عنها نزاعات مختلفة الأطراف، لذا سنحاول من خلال هذا المبحث تحديد المنازعات التي يمكن أن تثور أمام القضاء بسبب العقار السياحي في الفرع الأول، ثم نبين الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع الواقع حول العقار السياحي في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تحديد المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي المطروحة أمام القضاء

هناك عدة إشكالات تثيرها الأعمال التي قد تقع على العقار السياحي، مما ينجر عنها حدوث ما يعرف بمنازعات العقار السياحي تتمثل في القضايا الناشئة عن إكتساب العقار القابل للبناء، أو المنازعات الناشئة عن إستغلال العقار السياحي، والتي سنوضحها فيما يلي:

أولاً: المنازعات المتعلقة بإكتساب العقار السياحي

هذا النوع من المنازعات لا يخص العقار السياحي الذي يندرج ضمن الأملاك الوطنية سواء العامة أو الخاصة وإنما يتعلق الأمر بأملاك الخواص ذات الطابع السياحي، والتي لا تتم تهيئتها إلا بموجب أحكام مخطط التهيئة السياحية للمنطقة المعينة، لذا تم إعلام المالك الخاص برغبة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة برغبتها في إقتناء عقاره السياحي عن طريق ممارسة حقها في الشفعة، وفي حالة رفض المالك الأمر يتم تطبيق الحكم الذي جاءت فيه المادة 09 من المرسوم التنفيذي 06 - 385 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية التي جاء في نصها: " في حالة غياب إتفاق بالتراضي مع المالك، تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن إقتناء الملكية موضوع حق الشفعة "(1).

وما يمكن إستنتاجه من خلال نص المادة نجد أنه في حالة ما قرر المالك أن يبيع عقاره المشمول بمخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة وديا بالتراضي،

¹ - المادة 09 من القانون رقم 06 - 385 .

للكالة أن تباشر بإقتناء العقار موضوع البيع عن طريق حق الشفعة الإدارية ولو تم ذلك من دون موافقة مالكه، مقابل عوض يتم تحديده عن طريق القضاء.

إلى جانب النزاعات التي يمكن أن تثور حول حق الشفعة الإدارية الواقعة على العقار السياحي، هناك نوع آخر من النزاعات التي تتعلق بإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أيضا، والمتعلق بالعقار السياحي المملوك للخواص، وفقا لنص المادة 22 في فقرتها الثانية من القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية التي جاء فيها:

" عندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، يمكن للدولة بناء على طلب الوزير المكلف بالسياحة، إقتناء هذه الأراضي وفقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول المتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية " .

وعليه فإذا لم تستطع الوكالة الوطنية إقتناء العقار السياحي القابل للبناء المملوك للخواص وفقا لإتفاق ودي يكون في هذه الحالة للوزير المكلف بالسياحة أن يباشر إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية للعقار موضوع التصرف، ومن المعلوم أن تطبيق هذا الإجراء يكون مقابل تعويض يدفع للمالك، وفي هذه الحالة إذا رفض المالك ثمن التعويض المقدر للعقار يمكنه اللجوء إلى القضاء من أجل المطالبة بتعويض يجده مماثلا لقيمة العقار الحقيقية، عن طريق رفع قضية أمام القضاء الإداري (1).

ثانيا: المنازعات الناتجة عن إرتكاب مخالفات العقار السياحي

يتولى مفتشو السياحة أو أحد الأعوان المؤهلون قانونا بتقصي المخالفات المرتكبة على العقار السياحي (2) وفقا للتشريع السياحي المعمول به، حيث يقومون بإحالة مرتكبي هذه المخالفات على القضاء، وهو الأمر نفسه الذي نصت عليه المواد من 45 إلى 49 من القانون رقم 03-02 المتعلق بالإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ، والمواد من 44 إلى 50 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والأحكام المتعلقة بالعقوبات الجزائية التي تقررها الجهات القضائية، حسب النصوص

¹ - أمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 56.

² - المرسوم رقم 64-190 المؤرخ في 23 يونيو 1964، المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة، الجريدة الرسمية العدد 11، المؤرخة في 3 يوليو 1964.

القانونية المتعلقة بالعقار السياحي كالنصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة للمؤسسات الفندقية والوكالات السياحية والمياه الحموية والمناطق المحمية.

ثالثا: المنازعات الناتجة عن استعمال وإستغلال العقار السياحي

قد ينجر عن عمليات إستعمال وإستغلال العقار السياحي بمختلف مكوناته نزاعات تتعلق بسوء تسييره عن عدم إحترام المستثمرين للإلتزامات المنصوص عليها في دفاتر الشروط الملحقة بعقود إستغلال العقار السياحي، كالمنازعات الناشئة عن إبرام العقد أو فسخه أو تنفيذه أو غيرها من المسائل التي يمكن أن تثار أثناء تسيير العقار السياحي.

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

يعد الإختصاص في مجال المنازعات القضائية المتعلقة بالعقار السياحي من الأمور الهامة التي يجب الفصل فيها، لتحديد الجهة القضائية المسؤولة عن الفصل في المنازعة العقارية المطروحة أمامها، سواء كان قضاء عادي أو قضاء إداري، ويتدخل القضاء في كل حالة تطرح عليه نزاع يتعلق إما بتحديد مسؤولية الإدارة أو المتعامل في حالة إخلال كل منهما بالإلتزاماته كما يتدخل في غالب الأحيان في تقدير مدى مشروعية تصرفات الإدارة أو المستفيد في مجال تنفيذ العقود الصادرة عن الإدارة، ولتحديد الإختصاص القضائي يجب أن يأخذ القاضي المعايير التالية:

* محل النزاع فيما يتعلق بالأملك الوطنية العمومية والخاصة.

* طبيعة التصرفات فيما إذا كان عقد إداري أو عقد مدني.

* دون أن نهمل المعيار الموضوعي المرتبط بوجود أحد الأطراف من الأشخاص الإدارية العمومية⁽¹⁾.

أما مسألة الإختصاص الإقليمي في مجال العقار السياحي لا تطرح أية إشكالات طالما أن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات هي الجهة التي يقع بدائرتها العقار محل المنازعة، سواء كانت جهة قضائية عادية أو جهة قضائية إدارية، ويأتي هذا الحكم بالإستناد إلى نص المادة 40 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء في نصها: " في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى

¹ - مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 103.

الإجراءات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي تقع في دائرة إختصاصها مكان تنفيذ الأشغال"⁽¹⁾.

لذا سنحاول من خلال هذا الفرع تحديد الجهة القضائية المختصة بالتحديد بالفصل في النزاعات المطروحة أمامها.

أولا: منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء الإداري

تنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرف فيها".

تعطي المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكورة أعلاه، الإختصاص للقاضي الإداري في كل نزاع تكون الدولة، الولاية، البلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيه، سواء كانت مدعية أو مدعى عليها.

وفيما يخص العقار السياحي فإنه وبحسب الطبيعة القانونية للأراضي التي يتشكل منها فإن كل المنازعات تخضع مبدئيا للقاضي الإداري إلا ما إستثنى منها بنص، وعليه فكل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي ضمن الأملاك الوطنية العمومية تخضع للقضاء الإداري ويطبق عليها القانون العام، أما المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي المندرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة فجزء منها يختص به القضاء الإداري وجزء آخر يختص به القضاء العادي، وفي كل الحالات الآتية يطبق القاضي القواعد المطبقة على الأملاك الخاصة، لأنها تخضع لأحكام مزدوجة بعضها مستمدة من القانون الخاص والبعض الآخر من القانون العام، وعلى القاضي المطروح عليه النزاع المتعلق بالأملاك الوطنية التحقق من الهيئة الإدارية المخولة لرفع الدعوى أو توجيه الدعوى ضدها، وعليه تكون من إختصاص القضاء الإداري كل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي الذي يتشكل من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية وجزء من الأملاك الوطنية الخاصة، وتكون الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بإعتبارها شخصا معنويا عاما في إطار ممارستها لنشاطها، وفي علاقتها مع الدولة

¹ - الفقرة الأولى للمادة 40 من القانون رقم 08 - 09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ممثلة لوزير السياحة الذي يعتبر ممثلا للدولة طبقا لنص المادة 09 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص على " يتولى الوزراء المعنيون والولاة ورؤساء المجالس البلدية والسلطات المسيرة الأخرى تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في عقود التسيير المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون" (1).

وما يلاحظ على نص المادة 09 المذكورة أعلاه أنها تخص الأملاك الوطنية الخاصة، في حين أن نص المادة 10 من قانون الأملاك الوطنية تتعلق بالأملاك الوطنية العمومية وجاء فيها: "يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون"، أما بالنسبة للمنازعات الناشئة عن إستغلال وإستعمال العقار السياحي خاصة عن طريق عقد الإمتياز فإن الإختصاص فيها يؤول إلى القضاء الإداري .

ثانيا: منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء العادي

تكون من إختصاص القضاء العادي كل المنازعات التي تكون فيها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة قد تعاملت مع غير الدولة بإعتبارها تخضع لقواعد القانون الخاص، طبقا لنص المادة الأولى في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي 98-70 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي (2).

وفي هذا الإطار فإن المنازعات التي تنشأ بسبب أو بمناسبة قيام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بإقتنائها لأي عقار سياحي من الخواص أو بمناسبة تسييرها أيضا في حالة إعادة البيع أو الإيجار، كما أن المنازعات التي يمكن أن تثور حول إستغلال العقار السياحي مثلا عن طريق الإمتياز فقد تخضع للقضاء العادي، فبدون شك أن المنازعات التي تنشأ بين صاحب الإمتياز والغير حول تنفيذ عقد الإمتياز تخضع لإختصاص القاضي العادي، كونها منازعات بين الخواص، خاصة تلك التي المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية.

¹ - المادة 09 من القانون رقم 90 - 30.

² - تنص الفقرة الثانية للمادة الأولى من المرسوم رقم 98 - 70 على أنه: " تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير".

خلاصة الفصل الثاني

لكي يعطي العقار السياحي النتيجة المرجوة منه لا بد أن تتم عملية إستغلاله وإستعماله على نهج قانوني ولا يتم إستغلاله إلا بعد تهيئته وفقا للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الواردة على مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والذي يعتبر صورة من صور العقار الإقتصادي الموجه للإستثمار، وعلى هذا الأساس نجد أن المشرع قد نص على العديد من الآليات لإستعماله وإستغلاله، كبيعته أو تأجيرها، أو منح حق إمتياز عليه.

ونجد أن المشرع الجزائري نظم عقد الإمتياز حيث أصبح الأسلوب الرائج إن لم يكن الوحيد المطبق لإستغلال العقار الموجه للإستثمار، وأغفل العقود الأخرى التي يمكن أن يستغل العقار السياحي من خلالها، كعقد الإيجار الذي بقي محل تساؤل وذلك لعدم تطرق المشرع عبر نصوصه التنظيمية لشرح كيفية إستعماله.

وتتم عملية إقتناء العقار السياحي بمجموعة من الضوابط إما بطرق القانون الخاص كالإقتناء التابع للأموال الوطنية والخواص، وإما بطرق القانون العام كالشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

ولحماية العقار السياحي من كل ما يمكن أن يقع عليه من جرائم لا بد من تقصي هذه الأخيرة من قبل الأعوان المؤهلين لأداء مهام البحث عن المخالفات المتعلقة بالعقار السياحي، وتطبيق الجزاءات الواجبة على كل جرم، سواء كانت عقوبات إدارية أو مدنية أو جزائية المحكوم بها في المنازعات التي يثيرها العقار السياحي.

خاتمة

A decorative flourish consisting of a central floral motif with two symmetrical, curved, leaf-like elements extending outwards from the base of the word.

من خلال دراسة النظام القانوني للعقار السياحي في الجزائر، الذي يعد أهم مواضيع القانون العقاري، ظهرت لنا أهمية العقار السياحي المتجسد في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية في كونه من الثروات المستدامة، فالمشعر الجزائري أولى إهتمامه بالعقار السياحي منذ الإستقلال فأصدر النصوص القانونية المتعلقة بتنظيمه لعلاقته الوطيدة مع القطاعات الأخرى، غير أن الوضع الأمني الصعب التي مرت به الجزائر في التسعينيات، والخيارات الإستراتيجية للتنمية الإقتصادية بعد الإستقلال كانت عقبات أمام النهوض بقطاع السياحة عامة الأمر الذي أدى لسلبات عديدة لعل أهمها تدهور هذه الثروة الوطنية وذلك رغم القوانين والأنظمة التي تم وضعها لخدمة السياحة في الجزائر إلا أنها ليست كافية ولم تلغي المشاكل التي يتخبط بها القطاع وخصوصا تلك المتعلقة منها بالعقار السياحي.

وقد تم التوصل من خلال هذه الدراسة إلى **النتائج** التالية:

أولاً: القطاع السياحي في الجزائر لا يزال قطاع مهمش وضعيف ودون المستوى المطلوب مقارنة بالقطاعات الأخرى، ولم يرقى إلى تحقيق الأهداف المرجوة منه رغم توفر الإمكانيات خاصة الطبيعية منها، والتي يمكن أن تجعل الجزائر بلدا مستقطبا للسياح رغم الجهود المبذولة منذ الإستقلال إلى غاية اليوم والتي تبقى جهودا متواضعة.

ثانياً: العقار السياحي شبه مجهول الهوية، فالمشعر الجزائري لم يضع مفهوما دقيقا لهذا العقار من خلال النظام القانوني الذي خصه به.

ثالثاً: المشعر إستثنى مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية الواقعة ضمن الأملاك الوقفية لكونها ذات طبيعة خاصة، مما يشكل عائق أمام تعدد الطبيعة القانونية للملكية العقارية السياحية.

رابعاً: المشعر الجزائري عرف مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية إلا أنه لم يحددها بدقة وتفصيل أكثر.

خامساً: العقار السياحي مازال غير مستغل بالشكل اللائق والمطلوب لتحقيق دوره التنموي المنوط به، بإعتباره من أهم ثروات الجزائر.

ومن خلال ما تم التوصل إليه من نتائج وملاحظات يمكن إقتراح التوصيات التالية:

أولاً: الإهتمام الفعلي بالسياحة الداخلية الجزائرية عامة والعقار السياحي خاصة.

ثانياً: كشف الهوية القانونية للعقار السياحي من خلال إعادة النظر في التشريعات السياحية المنظمة له.

ثالثاً: إضافة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية الواقعة ضمن الأملاك الوقفية.

رابعاً: يستوجب على المشرع الجزائري التفرقة بين مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بالتحديد والتفصيل بالمصطلحات المتعلقة بمكونات العقار السياحي بصورة أدق لرفع اللبس.

خامساً: على المشرع ضبط النظام القانوني للعقار السياحي لإستغلاله على أحسن وجه.

سادساً: العقار السياحي يتطلب تنظيمًا قانونيًا فعالًا لتنظيم الإستثمارات المنشأة عليه.

سابعاً: تثمين دور العقار السياحي من خلال تكثيف الأنشطة السياحية من خلال تدعيم الأنشطة المتوفرة إضافة إلى خلق أنشطة سياحية أخرى كالأنشطة السياحية الإستحمامية والسياحة الثقافية وغيرها.

ثامناً: ضرورة تعديل النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي لتواكب جميع المستجدات الحاصلة في دول العالم، والتي سجلت نجاحا باهرا في القطاع.

تاسعاً: لا بد من إشراك المختصين في القانون العقاري وإستشارتهم، عند وضع القوانين المتعلقة بالعقار السياحي.

عاشراً: تفعيل دور المؤسسات والأجهزة المشرفة على العقار السياحي تقنيا وإداريا وبشريا.

إحدى عشر: تنظيم العقار السياحي بصورة قانونية بحتة للحفاظ عليه من التلف والإندثار.

إثنى عشر: العمل على إنجاز الأقطاب السياحية والقرى السياحية بإعتبارها الدعامات الأساسية للعقار السياحي، وتشجيع الإستثمار فيها.

ثلاثة عشر: ضرورة الإهتمام الفعلي بكل أنواع العقارات السياحية، خاصة منها الجبلية والصحراوية، كون الجزائر تركز على السياحة الشاطئية فقط، والعمل على إيجاد سياحة

شتوية بديلة للسياحة الصيفية، وذلك بحماية منابع المياه الحموية وتأمينها ودعم مؤسساتها ماديا وبشريا.

أربعة عشر: وضع إستراتيجية ناجعة وفعالة للوقوف بالعقار السياحي لكونه مورد متجدد غير قابل للنفاذ وضرورة الإلتفات إليه.

الملاحق

A decorative flourish consisting of a central floral motif with two symmetrical, curved, leaf-like elements extending outwards from the center.

الملحق

ANNEXE

نموذج التصريح المسبق لبيع ملك واقف داخل منطقة توسع و موقع سيلمي

Modèle-type de déclaration préalable de vente d'un bien situé à l'intérieur d'une zone d'expansion et site touristique

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE
ET POPULAIRE

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

MINISTÈRE DE L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE, DE L'ENVIRONNEMENT
ET DU TOURISME

وزارة التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة

Agence nationale de développement du tourisme
(ANDT)

الوكالة الوطنية لتنمية السياحة (و.و.ت.س)

Déclaration préalable de vente d'un bien situé
à l'intérieur d'une Zestتصريح مسبق لبيع ملك واقف خل منطقة توسع
وموقع سيلمي

1 - Identification du déclarant

1 - تعريف المصرح

Nom et prénom(s) ou raison sociale :

الاسم واللقب أو التسمية الاجتماعية :

Date et lieu de naissance ou statut de la personne morale :

تاريخ و مكان الأزيداد أو القاتون الأسلي للشخص المعنوي :

Fils de : et de :

ابن : و :

Nationalité :

الجنسية :

Qualité : Propriétaire

الصفة : - ملك :

Représentant dûment mandaté

- الممثل صاحب التوكيل :

Adresse :

العنوان :

Tél :

Fax :

Email :

الهاتف : الفاكس : البريد الإلكتروني :

2 - Identification de la propriété

2 - تعريف الملكية :

2-1/ Origine de la propriété :

1-2 أصل الملكية :

2-2/ Réf de l'acte de propriété : N° en date du :

2-2 مراجع العقد رقم : بتاريخ :

Publié le : sous le volume : N°

مشهر في : تحت حجم : رقم :

2-3/ Localisation : Zone d'expansion et site touristique de :

3-2 منطقة التوسع والموقع السياحي :

Commune de :

بلدية :

Daïra de :

دايرة :

Wilaya de :

ولاية :

2-4/ Références cadastrales et délimitation : Ilot :

4-2 مراجع مسح الأرض وتحديدها : حصة : جزء :

Section :

Au Nord

بجدها : شمالا

Au Sud

جنوبا

A l'Est

شرقا

A l'Ouest

غربا

2-5/ Consistance : Superficie de terrain :

5-2 مكونات الملكية : مساحة الأرض :

- d'un seul tenant

- مكونة من قطعة واحدة

- en plusieurs lots

- مكونة من عدة قطع

- objets supportés

- الأشياء المحمولة فوقها :

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية مستغانم

مديرية السياحة

*** طلب رخصة استغلال مؤسسة فندقية ***

(I) إذا كان الأمر يتعلق بشخص طبيعي:

* صاحب المؤسسة الفندقية:

الإسم: اللقب:
تاريخ ومكان الإزدياد:
إبن(ة): و
الجنسية:
العنوان الشخصي:
.....
المهنة الحالية:

* مسير المؤسسة الفندقية:

الإسم: اللقب:
تاريخ ومكان الإزدياد:
إبن(ة): و
الجنسية:
العنوان الشخصي:
.....
المهنة الحالية:

(II) إذا كان الأمر يتعلق بشخص معنوي:

الممثل القانوني للشركة:
الإسم: اللقب:
تاريخ ومكان الإزدياد:
إبن(ة): و
الجنسية:
العنوان الشخصي:
.....
المهنة الحالية:

* مسير المؤسسة الفندقية:

الإسم: اللقب:
تاريخ ومكان الإزدياد:
إبن(ة): و.....
الجنسية:
العنوان الشخصي:
.....
المهنة الحالية:
.....

(III) الكفاءات المهنية الخاصة بمسير المؤسسة الفندقية:

المهام المسندة	الفترة	المستخدم

(IV) معلومات حول المؤسسة الفندقية:

إسم المؤسسة الفندقية (باللغة الوطنية):
إسم المؤسسة الفندقية (باللغة اللاتينية):
عنوان المؤسسة:
.....
الهاتف: الفاكس:
المرافق الأخرى:
عدد مناصب الشغل المحتمل إحداثها:
سعة الإستقبال: غرف
إسم وصفة الممضي:

الإمضاء حرر بـ في

***** طلب رخصة إستغلال مؤسسة فندقية *****
الوثائق المطلوبة

(طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 المؤرخ في 25 ذي القعدة عام 1420 الموافق لـ أول مارس 2000، يعرف المؤسسات ويحدد تنظيمها وسيرها وكذا كفاءات إستغلالها).

I- إذا كان الأمر يتعلق بشخص طبيعي:

- 1- طلب رخصة إستغلال مؤسسة سياحية (إستمارة مرفقة).
- 2- مستخرج من شهادة الميلاد الخاص بصاحب الطالب، وشهادة ميلاد المسير عند الإقتضاء.
- 3- مستخرج من صحيفة السوابق القضائية (البطاقة رقم 03) لا يتجاوز تاريخ إصدارها ثلاثة (03) أشهر.
- 4- بالنسبة للأشخاص الأجانب، مستخرج من صحيفة السوابق القضائية لبلدهم الأصلي، (البطاقة رقم 03) لا يتجاوز تاريخ إصدارها ثلاثة (03) أشهر.
- 5- نسخة مطابقة لسند ملكية المؤسسة الفندقية، أو نسخة مصادق عليها مطابقة لعقد الإيجاز أو التسيير.
- 6- محضر معاينة يعده محضر قضائي يبين مقاسات المؤسسة الفندقية ووضعيتها.
- 7- نسخة من رخصة البناء أو التهيئة التي يسلمها الوزير المكلف بالسياحة.
- 8- نسخة من قرار تصنيف المؤسسة الفندقية عند الإقتضاء.
- 9- شهادة تأمين من العواقب المالية على المسؤولية المدنية و المهنية.
- 10- شهادة مطابقة لمقاييس الأمن الصادرة من مصالح الحماية المدنية.
- 11- شهادة مطابقة لمقاييس النظافة الصادرة من مصالح الصحة العمومية.
- 12- إثبات إستفاء مدير العام أو المسير القانوني شروط التأهيل (وثيقة مرفقة).
- 13- تعهد موقف بأن يجعل زبنه يحترمون القيم والأداب العامة.
- 14- تقرير عن نشاط.

II- إذا كان الأمر يتعلق بشخص معنوي:

- 1- طلب رخصة إستغلال مؤسسة سياحية (إستمارة مرفقة).
- 2- القانون الأساسي للشخص المعنوي.
- 3- نسخة من المداولة التي عين من خلالها الرئيس أو المدير العام أو المسير، إلا إذا كان هؤلاء معينين بموجب القانون الأساسي.
- 4- مستخرج من شهادة الميلاد الخاص بالرئيس أو المدير العام أو المسير عند الإقتضاء.
- 5- مستخرج من صحيفة السوابق القضائية (البطاقة رقم 03) لا يتجاوز تاريخ إصدارها ثلاثة (03) أشهر، الخاص بالرئيس أو المدير العام أو المسير عند الإقتضاء.
- 6- بالنسبة للأشخاص الأجانب، مستخرج من صحيفة السوابق القضائية (البطاقة رقم 03)، تصدرها السلطة القضائية لبلدهم الأصلي، لا يتجاوز تاريخ إصدارها ثلاثة (03) أشهر.
- 7- إثبات إستفاء مدير العام أو المسير القانوني شروط التأهيل (وثيقة مرفقة).
- 8- نسخة مطابقة لسند ملكية المؤسسة الفندقية، أو نسخة مصادق عليها مطابقة لعقد الإيجاز أو التسيير.
- 9- محضر معاينة يعده محضر قضائي يبين مقاسات المؤسسة الفندقية ووضعيتها.
- 10- نسخة من رخصة البناء أو التهيئة التي يسلمها الوزير المكلف بالسياحة.
- 11- نسخة من قرار تصنيف المؤسسة الفندقية عند الإقتضاء.
- 12- شهادة تأمين من العواقب المالية على المسؤولية المدنية و المهنية.
- 13- شهادة مطابقة لمقاييس الأمن الصادرة من مصالح الحماية المدنية.
- 14- شهادة مطابقة لمقاييس النظافة الصادرة من مصالح الصحة العمومية.
- 15- تعهد موقف بأن يجعل زبنه يحترمون القيم والأداب العامة.
- 16- تقرير عن نشاط.

قائمة المصادر والمراجع



أولاً- قائمة المصادر:

❖ القوانين:

- 1- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984، المتضمن النظام العام للغابات الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 26 يونيو 1984.
- 2- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 سبتمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، المعدل بالقانون 95-26، المؤرخ في سبتمبر 1995 الجريدة الرسمية 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.
- 3- القانون رقم 90 - 30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المؤرخ في أول ديسمبر 1990 الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08 - 14، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 3 غشت 2008.
- 4- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية العدد رقم 44، المؤرخة في 17 يونيو 1998.
- 5- القانون رقم 99-06 المؤرخ في 04 أبريل 1999، المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالات السياحة والأسفار، الجريدة الرسمية العدد 24، المؤرخة في 07 أبريل 1999.
- 6- القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77 ، المؤرخة في 15 ديسمبر 2001 .
- 7- القانون رقم 02 - 02، المؤرخ في 05 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 12 فبراير 2002
- 8- القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003.
- 9- القانون رقم 03 - 02، المؤرخ في 17 فبراير 2003، المحدد للقواعد العامة للإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.
- 10- القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الجريدة الرسمية العدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003، المعدل بالأمر رقم 08-04، المؤرخ في 1 ديسمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز الأراضي

التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية عدد49، المؤرخ في 3 سبتمبر 2008.

11- القانون 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 ،المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43 ، المؤرخة بتاريخ 20 يوليو 2003.

12- القانون رقم 05 -12، المتعلق بالمياه، المؤرخ في 04 غشت 2005، الجريدة الرسمية عدد 60، المؤرخة في 04 سبتمبر 2005.

13- القانون رقم 08 - 09 ، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

14- القانون رقم 08 -15، المؤرخ في 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 03 غشت 2008.

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

❖ الأوامر:

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

2- الأمر 66-156 المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون رقم 11-14 المؤرخ في 12 غشت 2011.

3- الأمر 66-155 المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-22، المؤرخ في 20 ديسمبر 2006.

4- الأمر رقم 67-281، المؤرخ في 20 ديسمبر 1967، المتعلق بالحفريات وحماية الآثار والأماكن التاريخية والطبيعية، الجريدة الرسمية عدد رقم 07، المؤرخة في سنة 1968.

5- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007.

❖ النصوص التنظيمية:

- 1- المرسوم رقم 64-190 المؤرخ في 23 يونيو 1964، المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة، الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 3 يوليو 1964.
- 2- المرسوم 66-75 المؤرخ في 4 أبريل 1966، المتضمن تطبيق الأمر 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية، عدد 29، المؤرخة في 8 أبريل 1966.
- 3- المرسوم رقم 68-281، المؤرخ في 20 ديسمبر 1967، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، الجريدة الرسمية عدد 07، المؤرخة في 23 يناير 1968، الملغى بالقانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 17 يونيو 1998.
- 4- المرسوم رقم 85 - 14، المحدد لشروط تخصيص أماكن التخميم وإستغلالها، الجريدة الرسمية عدد 05 ، المؤرخة في 27 يناير 1985، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-138 المؤرخ في 26 ماي 2011 ، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 27 ماي 2001.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 88 - 232 المؤرخ في 5 نوفمبر 1988، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، الجريدة الرسمية عدد 51 المؤرخ في 14 ديسمبر 1988.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 06 مارس 1991.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 92-357 المؤرخ في 3 أكتوبر 1992، المحدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية، الجريدة الرسمية عدد 71، المؤرخة في 04 أكتوبر 1992.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 1 مارس 1998.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 2000 - 46 المؤرخ في 01 مارس 2000، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها، سيرها واستغلالها، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 05

- مارس 2000، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09 - 227 المؤرخ في 29 يونيو 2009، الجريدة الرسمية عدد 39، المؤرخة في 01 يوليو 2009.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 2000-47، المؤرخ في 1 مارس 2000، يحدد وينظم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 05 مارس 2000، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-248، المؤرخ في 14 أكتوبر 2010، الجريدة الرسمية عدد 62، المؤرخة في 24 أكتوبر 2010.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 2000-48 المؤرخ في 01 مارس 2000، المحدد لشروط وكيفيات إنشاء فروع وكالات السياحة والأسفار، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 05 مارس 2000.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 2000-130، المؤرخ في 11 يونيو 2000، المحدد لمعايير تصنيف المؤسسة الفندقية إلى رتب وشروط ذلك، الجريدة الرسمية عدد 35، المؤرخة في 18 يونيو 2000.
- 13- المرسوم الرئاسي رقم 02-479، المؤرخ في 31 ديسمبر 2002، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة ويحدد صلاحيته وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية عدد 89، المؤرخة في 31 ديسمبر 2002.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 03-75، المؤرخ في 24 فبراير 2003، المحدد لصلاحيات وزير السياحة، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 26 فبراير 2003، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 06-213، المؤرخ في 18 يونيو 2006، الجريدة الرسمية عدد 40، المؤرخة في 18 يونيو 2006.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 04-81 المؤرخ في 14 مارس 2004، يحدد كيفيات وضع بنك معطيات للسياحة، الجريدة الرسمية، عدد 15 المؤرخة في 14 مارس 2004.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 04-112، المؤرخ في 13 أبريل 2004، المحدد لمهام اللجنة الولائية المكلفة بإقتراح فتح ومنع الشواطئ السياحية وتنظيمها وكيفية سيرها، الجريدة الرسمية عدد 24، المؤرخة في 18 أبريل 2004.

- 17- المرسوم التنفيذي 04-274 المؤرخ في 05 سبتمبر 2004، المحدد لشروط الإستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56، المؤرخة بتاريخ 05 سبتمبر 2004 .
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 05-216، المؤرخ في 11 يونيو 2005، المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 41 ، المؤرخة في 12 يونيو 2005.
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 06-224 المؤرخ في 21 يونيو 2006، المحدد لشروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 42، المؤرخة في 25 يونيو 2006.
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، يحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 74، المؤرخة في 05 نوفمبر 2006.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 07 - 69، المؤرخ في 19 فبراير 2007 المحدد لشروط وكيفيات منح إمتياز إستعمال وإستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية عدد 13 المؤرخة في 21 فبراير 2007.
- 22- المرسوم التنفيذي رقم 09 - 226 المؤرخ في 29 يونيو 2009 المتضمن تحديد منطقتي التوسع والموقعين السياحيين لزلفانة (ولاية غرداية) وحمام بوججر (ولاية عين تيموشنت) والتصريح بهما وتصنيفهما، الجريدة الرسمية عدد 39، المؤرخة في 01 يوليو 2009.
- 23- المرسوم التنفيذي رقم 10 - 131 المؤرخ في 29 أبريل 2010 المتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 05 مايو 2010.

ثانيا: قائمة المراجع

أ- الكتب:

- 1- أعرم يحيوي، منازعات أملاك الدولة، طبعة 4، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 2- أعرم يحيوي، نظرية المال العام، (د ط)، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.

- 3- جبران مسعود، رائد الطلاب المصور، الطبعة الأولى، دار العلم للنشر، لبنان، 2007.
- 4- خالد كواش، السياحة (مفهومها، أركانها، أنواعها)، الطبعة الأولى، دار التنوير للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- 5- خالد مقابلة، فن الدلالة السياحية، الطبعة الثانية، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2003.
- 6- رحيم حسين ومن معه، السياحة والتنمية السياحية (دط)، دار جيطلي، الجزائر، 2014.
- 7- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية (د ط)، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 8- سمير عبد السيد تناغو، عقد البيع، (د ط)، كلية الحقوق، مصر، 1988.
- 9- سوزان علي حسن، الأجهزة والمنظمات السياحية، (دط)، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 2002.
- 10- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 11- ماهر عبد الخالق السيسي، مبادئ السياحة، مطابع اللواء الحديثة للنشر، القاهرة 2002.
- 12- ماهر عبد العزيز توفيق، صناعة السياحة، (د ط)، دار زهوان للنشر والتوزيع، عمان 1997.
- 13- ماهر عبد العزيز، صناعة السياحة، (د ط)، دار زهوان للنشر والتوزيع، الأردن 2008.
- 14- محمد عبد اللطيف، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، (د ط)، دار الكتب القانونية المجلة الكبرى، الجزائر، 1992.
- 15- مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 16- مصطفى عبد القادر، دور الإعلان في التسويق السياحي، مجد المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، الأردن، 2003.

17- هدى سيد لطيف، السياحة بين النظرية والتطبيق، الشركة العربية للنشر والتوزيع القاهرة، 1994.

ب- الأطروحات والمذكرات:

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

2- دولي سعاد، آليات ترقية السياحة في الجزائر، وآثارها على التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الأغواط، 2014.

3- عوينان عبد القادر، السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات (2000-2025) في ظل الإستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT 2025، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة الجزائر 03، 2012-2013.

4- وناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2006-2007.

5- أبركان فؤاد، السياسات السياحية والتنمية في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية العلوم السياسية والإعلام، جامعة الجزائر، 2009-2010.

6- أحمد جبوري، إستغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الإمتياز، رسالة ماجستير كلية الحقوق، جامعة سعد حلب، البليدة، 2010-2011.

7- أمال مشتى، العقار كآلية محفزة للإستثمار، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2009-2010.

8- بديعة بوعقلين، السياسات السياحية في الجزائر وانعكاساتها على العرض والطلب السياحي، رسالة ماجستير، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، الجزائر، 1995 - 1996.

9- بزة صالح، تنمية السوق السياحية " دراسة حالة ولاية المسيلة "، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة المسيلة، 2012-2013.

10- جاب الله الياس، آليات تطوير قطاع السياحة في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة الجزائر، 2009-2010.

- 11- حبشاي ليلي، الإستثمار في السياحة كنشاط مقنن- دراسة وكالات السياحة والأسفار- رسالة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2010-2011.
- 12- زياتي غوتي بومدين، مكانة السياحة في ظل المعطيات الإقتصادية العالمية الجديدة - حالة الجزائر- رسالة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 1999-2000.
- 13- سعاد صديقي، دور البنوك في تمويل المشاريع السياحية، رسالة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة قسنطينة، 2005-2006 .
- 14- صالح موهوب، تشخيص واقع السياحة في الجزائر واقتراح سبل تطويرها، رسالة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2006-2007.
- 15- لشهب أحمد، السياحة في الجزائر 1962-1982، رسالة ماجستير، معهد العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر، 1984-1985.
- 16- مسدوي دليلة، دور المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في ترقية ونمو القطاع السياسي رسالة ماجستير، كلية علم الاقتصاد وعلوم التسيير، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2008-2009.
- 17- هدير عبد القادر، واقع السياحة في الجزائر وآفاق تطورها، رسالة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2005-2006.
- 18- وزاني محمد، السياحة المستدامة "واقعها وتحدياتها بالنسبة للجزائر"، رسالة ماجستير، معهد العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة تلمسان 2010-2011.
- ج- الملتقيات والمجلات:**
- 1- خالد كواش، " مقومات ومؤشرات السياحة في الجزائر"، مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا، العدد الأول، 2004.
- 2- عبد القادر شلالي، عبد القادر عوينان، "الواقع السياحي في الجزائر وآفاق النهوض به في مطلع 2025" الملتقى الوطني حول السياحة في الجزائر الواقع والآفاق، مجلة المعارف، العدد 12، جامعة آكلي محند أولحاج، 2012.
- 3- لحسين عبد القادر " إستراتيجية تنمية مستدامة للقطاع السياحي في الجزائر"، مجلة أداء المؤسسات الجزائرية ، العدد 02، 2012.

4- مناصرة إسماعيل، سي حايف شيراز، "معوقات السياحة المحلية في الجزائر ودور التسويق السياحي في تنشيطها"، الملتقى الدولي الثالث حول اقتصاديات السياحة المحلية الأبعاد والآفاق، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة بسكرة، 3 و4 ديسمبر 2008.

خلاصة الموضوع



المخلص

يعد العقار السياحي من أهم الأوعية العقارية التي تساهم في دفع عجلة التنمية، خاصة بالنسبة للدول التي تحوي إمكانات سياحية معتبرة، حيث يشكل مجموع الأوعية العقارية التي تقوم عليها الأنشطة السياحية المختلفة، سواء كانت تدرج ضمن مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية أو المناطق المحمية، وسواء كانت تصنف ضمن الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، أو ضمن أملاك الخواص (الملكية الخاصة)، وتستثنى من ذلك الأملاك الوقفية باعتبارها ذات طبيعة خاصة، ولضمان تسييره بطريقة عقلانية ولحسن إستعماله ومراقبته نصبت الحكومة الجزائرية أجهزة تتولى مهمة الإشراف عليه على المستويين الوطني والمحلي.

ولأنه يشكل موردا إستثماريا هاما يجب أن يتم الضبط القانوني، وهو ما فعله المشرع الجزائري حيث قنن طرق إستغلاله وضبطه وحدد نطاقه، حيث يتم ذلك من خلال أنماط كثير من العقود، أهمها عقد البيع والإيجار والإمتياز، إضافة إلى ضرورة الحصول على تراخيص للسماح للمستثمرين بالإستغلال، كرخصة أماكن التخييم ورخصة المؤسسات الفندقية، كما تخضع عملية إقتناؤه إلى مجموعة ضوابط، حيث يتم ذلك إما بطرق القانون العام كالشفعة أو بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو بطرق القانون الخاص.

كما كفل المشرع الجزائري والحكومة الجزائرية وسائل قانونية لحمايته من الأخطار التي قد تلحق به، وذلك من خلال تجريم الإعتداءات الواقعة عليه، وتنصيب الأعوان المؤهلين بمهام البحث في المخالفات المتعلقة به وتطبيق الجزاءات الواجبة على كل جرم من قبل القضاء المختص بهذه المنازعات.

Résumé

Le foncier touristique est parmi les plus importants au développement surtout dans les pays qui recelent des potentialités touristiques considérable.

Là ou il a composé de la totalité du fonciers touristiques qu'ils se situent dans les différentes zones d'activités touristiques, que ce soit les zones d'extension touristiques, les zones touristiques ou les aires protégées, que ce soit classé dans les zones domaniales, privées ou les propriétés privées à l'exception les propriétés Wakfs en tant sa nature particulière, afin d'assurer une gestion d'une façon rationnelle et de bonne utilisation, L'état Algérienne à créer des organismes de gestion afin de prendre en charge la supervision sur le plan national et local.

L'importance de cette ressource d'investissement nécessite une police juridique ce qu'a fait le législateur Algérien en légiférant ses méthodes d'exploitation et de contrôler et fixé leur espace par différents types des contrats les plus importants sont l'acte de vente, l'acte de location la concession.

En plus de la nécessité de détenir des autorisations qui permettent à l'investisseur d'exercer comme l'autorisation des camps de camping autorisation d'établissement hôtelier, l'acquisition du foncier touristique qui nécessite ensembles des règles que ce soit par voie de code générale droit de préemption, expropriation pour cause utilité publique ou par voie du statut privé.

Le législateur Algérien et le gouvernement Algérienne en outre assurés des moyens juridiques pour protéger contre les risques qui peuvent subir à travers la criminalisation des agressions par l'installation des agents qualifiés qui ont pour mission d'enquêter sur les infractions commises et de faire appliquer les règlements pour chaque infraction par les juridictions compétentes pour ce genre de délits.

الفهرس



فهرس المحتويات	
01	مقدمة.
الفصل الأول: ماهية العقار السياحي	
06	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار السياحي
06	المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي
06	الفرع الأول: تعريف العقار السياحي
06	أولاً: مفهوم السياحة
10	ثانياً: العقار السياحي
11	الفرع الثاني: أنواع السياحة في الجزائر
12	المطلب الثاني: التطور التاريخي للعقار السياحي في الجزائر
12	الفرع الأول: العقار السياحي من حيث التشريعات
13	أولاً: العقار السياحي قبل وبعد الإستقلال
13	ثانياً: العقار السياحي قبل وبعد صدور ميثاق 1966
15	الفرع الثاني: العقار السياحي من حيث التنظيمات
15	أولاً: الفترة ما بين 1967 – 1977
17	ثانياً: الفترة ما بين 1980 – 1990
18	ثالثاً: الفترة ما بين 2002 – 2013
19	المبحث الثاني: تقسيمات العقار السياحي
19	المطلب الأول: التقسيم القانوني للعقار السياحي
19	الفرع الأول: العقار السياحي ملك وطني
21	الفرع الثاني: العقار السياحي ملك للخواص

22	المطلب الثاني: التقسيم الجغرافي للعقار السياحي
22	الفرع الأول: مناطق التوسع السياحي
26	الفرع الثاني: المواقع السياحية والمناطق المحمية
30	المبحث الثالث: الأجهزة المشرفة على العقار السياحي
30	المطلب الأول: الأجهزة المشرفة على المستوى الوطني
35	المطلب الثاني: الأجهزة المشرفة على المستوى المحلي
38	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: قواعد تنظيم العقار السياحي في الجزائر	
41	المبحث الأول: آليات إستغلال العقار السياحي
41	المطلب الأول: تهيئة العقار السياحي
41	الفرع الأول: مخطط التهيئة السياحية
42	الفرع الثاني: التهيئة السياحية
43	الفرع الثالث: الترقية السياحية
43	المطلب الثاني: الوسائل القانونية لإستغلال العقار السياحي
43	الفرع الأول: عقود إستغلال العقار السياحي
44	أولاً: عقد البيع
44	ثانياً: عقد الإيجار
45	ثالثاً: عقد الإمتياز
50	الفرع الثاني: رخص إستغلال العقار السياحي
51	أولاً: رخصة إستغلال مكان التخييم
52	ثانياً: رخصة إستغلال المؤسسات الفندقية
54	المبحث الثاني: طرق إقتناء العقار السياحي

54	المطلب الأول: وسائل القانون الخاص في إقتناء العقار السياحي
54	الفرع الأول: إقتناء العقار السياحي التابع للخواص
55	الفرع الثاني: إقتناء العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة
56	المطلب الثاني: وسائل القانون العام في إقتناء العقار السياحي
56	الفرع الأول: حق الشفعة
58	الفرع الثاني: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
61	المبحث الثالث: منازعات العقار السياحي
61	المطلب الأول: المخالفات الواقعة على العقار السياحي والجزاء المترتبة عنها
61	الفرع الأول: البحث عن المخالفات المرتكبة على العقار السياحي
61	أولاً: المخالفات الواقعة على العقار السياحي
62	ثانياً: الأعوان المؤهلون للبحث عن المخالفات المرتكبة على العقار السياحي
64	الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن الجرائم الواقعة على العقار السياحي
65	أولاً: العقوبات الإدارية الرامية لحماية العقار السياحي
66	ثانياً: العقوبات المدنية الرامية لحماية العقار السياحي
67	ثالثاً: العقوبات الجزائية الرامية لحماية العقار السياحي
68	المطلب الثاني: المنازعات المرتبطة بالعقار السياحي
69	الفرع الأول: تحديد المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي المطروحة أمام القضاء
69	أولاً: المنازعات المتعلقة بإكتساب العقار السياحي
70	ثانياً: المنازعات الناتجة عن إرتكاب مخالفات العقار السياحي
71	ثالثاً: المنازعات الناتجة عن إستعمال وإستغلال العقار السياحي
71	الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في حل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي

72	أولاً: منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء الإداري
73	ثانياً: منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء العادي
74	خلاصة الفصل الثاني
76	الخاتمة
/	قائمة المصادر والمراجع
/	الملاحق
/	الملخص
/	الفهرس

