

جامعة عمار ثليجي الأغواط  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



العنوان:

العقار السياحي ومنازعاته أمام القضاء في  
الجزائر

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

- مصطفى بن جلول

إعداد الطالبة:

- مريم بركات

- عادل زياني

السنة الجامعية 2019 - 2020

# الإهداء

إلى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقها  
إلى من لا يمكن للأرقام أن تحصي فضائلها  
إلى أمي العزيزة أدامها الله لي  
إلى روح والدي رحمه الله وأسكنه فسيح جنانه  
إلى أخوتي وأخواتي  
إلى طلبة قسم الحقوق دفعة 2020/2019  
من رافقوني في مقاعد الدراسة ورفقاء الدرب  
إلى جميع عمال الطاقم الإداري بالكلية  
وإلى كل من سقط من قلبي سهوا  
أهدي ثمرة هذا الجهد

مريم

# الإهداء

أهدي ثمرة جهدي وعملي المتواضع هذا إلى التي جعل الله الجنة تحت قدميها أُمي العزيزة

الغالية.

إلى من علمني ولقني أبجديات الحياة وفتح طريقي بنصائحه وتوجيهاته التي أنارت دربي أبي

الغالي الذي ساندني بالنفس والنفيس.

إلى الذين امتزجت روعي بروحهم وتقاسمت معهم هموم الدنيا بجلوها ومرها إخوتي الأعزاء.

أهديه كذلك إلى كل من رآني جاهلاً فعلمني، ورآني تائهاً فأرشدني، ورآني مخطئاً فصوبني،

ورآني عاجزاً فأخذ بيدي.

عادل

# شكر وعرفان

اللهم إنا نسألك أن تلهمنا شكر نعمك وتجعل علمنا مخلصا لوجهك

فالحمد والشكر لجلالك وعظيم سلطانك

" وما توفيقنا إلا بالله عليه توكلنا وإليه نيب "

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من لم يشكر الناس لم يشكر الله.

ومن أسدى إليكم معروفا فكافئوه، فإن لم تستطيعوا فادعوا له "

وبالاقتداء بهذا الحديث نوجه شكرنا إلى الأستاذ المشرف:

" مصطفى بن جلول "

" الذي غمرني بكرمه ونصائحه وتوجيهاته، وخاصة دعمه وتفهمه الكبيرين "

إلى كل أساتذتنا الكرام في كلية الحقوق والعلوم السياسية "

إلى كل زملائنا وزميلاتنا في قسم الحقوق

إلى من ساعدنا وأعاننا من قريب أو بعيد ولو بكلمة، نصيحة، أو دعاء

كما نتقدم بجزيل الشكر والتقدير مسبقا لأعضاء لجنة المناقشة لتفضلهم

بقبول مناقشة هذه الرسالة والحكم عليها وإثرائها بأدائهم السديدة.

# مقدمة

مقدمة:

أصبحت السياحة اليوم علما يدرس بحد ذاته وحظيت باهتمام كبير من مختلف الدول باختلاف أنماطها السياسية و الاقتصادية والمنظمات الدولية كالمنظمة العالمية للسياحة. مما أدى هذا إلى زيادة نشر الوعي لدى شعوب العالم وارتفاع المستوى التعليمي وزيادة الدخل الفردي و هذا بالاهتمام بالعقار السياحي الذي يعتبر ثروة رئيسية تتجلى أهميته بالأنشطة الاقتصادية المتمركز عليه و التي تتمتع بأهمية كبيرة في العالم اليوم. ويقوم عليها اقتصاديات كثير من الدول التي تنطلق من المكانة التي وصلت إليها كقطاع اقتصادي قائم بحد ذاته له مدخلاته ومخرجاته.

كما يتميز المردود المادي لصناعة السياحة كغيره من مردوديات المرافق الإنتاجية بأنه مردود متفرق تستفيد منه مختلف الأنشطة سواء الاقتصادية أو الاجتماعية أو السياسية أو الثقافية أو الفنية وغيرها من الأنشطة الإنسانية.

والجزائر اليوم تملك سياحة متنوعة و فريدة من نوعها و ذلك بتنوع عادات سكانها في القارة الإفريقية وحوض البحر المتوسط وبتميزها بمناخ هائل ومناظر خلابة مما جعل مناظرها يجعلونها موطنًا لائقًا لممارسة السياحة بكل أنواعها على الشواطئ والمناطق الصحراوية وشساعة أرضها الواسعة و الحمامات المعدنية حيث تتمتع الجزائر بهذه الأنواع من السياحة بفضل شريطها الساحلي الذي لا يزال محفوظًا وفضلا عن ذلك فإن موقعها الجغرافي له ميزة ضمن حوض البحر المتوسط.

من الأسباب التي دفعتنا لدراسة هذا الموضوع منها دوافع ذاتية موضوعية تتجلى في:

- ارتباط الموضوع بميدان التخصص العقاري الذي اخترناه أثناء مسار دراستنا الجامعية و أيضا لتوجهاتنا العلمية مستقبلا و الاضطلاع على الساحة المتمركزة في العقار.
- الأهمية القانونية للقانون السياحي الذي يعتبر من أهم القطاعات الحيوية للاستثمار.

- العقار السياحي من الأصناف والاختصاصات القانونية في المنازعات في القضاء الذي يتطلب البحث فيها على غرار الأنواع الأخرى من العقار التي تم البحث والدراسة.

والهدف من بحثنا هذا هو تسليط الضوء هو تسليط الضوء على جانب من الثروة الوطنية التي تتمركز على العقار السياحي و الإحاطة بالنصوص القانونية و التنظيمية في المنازعات المتعلقة به، إلا أنه وبصدد البحث في هذا الموضوع صادفنا عدة صعوبات منها:

- ندرة المراجع المتضمنة دراسات حول العقار السياحي في الجزائر و خاصة في المنازعات أمام القضاء.

ولمعالجة هذا الموضوع كان علينا الاستعانة ببعض المناهج العلمية التي ساعدت على كشف الإبهام و ذلك من خلال اعتمادنا على المنهج الوصفي التحليلي لمجموعة النصوص القانونية و التنظيمية المتعلقة بالموضوع، واستخلاص المفاهيم المتعلقة بالعقار السياحي ومنازعاته أمام القضاء.

وعلى ضوء ما تم التطرق إليه سابقا بادراً إلى أذهاننا الإشكالية التالية:

- إلى أي مدى وفق المشرع في إرساء قواعد متكاملة و متجانسة للعقار السياحي ومنازعاته أمام القضاء في الجزائر؟

و تماشياً مع هذه الإشكالية وضعنا خطة منهجية حتى تلم ولو بالشيء اليسير بما يحتويه الموضوع حيث تضمنت خطة البحث فصلين (الفصل الأول) تطرقنا فيه مفهوم العقار السياحي ووسائل تنظيمه و (الفصل الثاني) تناولنا فيه الشق القانوني ومنازعات العقار السياحي أمام القضاء في الجزائر.

# الفصل الأول مفهوم العقار

السياسي

### تمهيد:

بالنظر إلى الأهمية الكبيرة للعقار السياحي، ودوره في التنمية الوطنية، اعتمد المشرع الجزائري مجموعة من القوانين العامة والخاصة، التي تنظم العقار السياحي من إحداها القانون 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقف السياحية، حيث من خلال هذا الأساس سنتطرق إلى مفهوم العقار السياحي، وهذا في المبحث الأول ونتعرض أيضا إلى وسائل تنظيم العقار السياحي وهذا في المبحث الثاني.

**المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي**

إن الوقوف على حقيقة العقار السياحي تقتضي منا أولاً محاولة تعريف العقار السياحي من الجانب اللغوي، والاصطلاحي، والقانوني بالاعتماد على المعاجم اللغوية والقانون المدني والقانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والقانون المتعلق بالأموال الوطنية، وعلى ضوء ما سبق سنتناول في هذا المبحث تعريف العقار السياحي (مطلب أول)، الأصناف القانونية للعقار السياحي (مطلب ثاني).

**المطلب الأول: تعريف العقار السياحي وأصنافه القانونية**

في هذا المطلب سنحاول تحديد معنى العقار السياحي الذي يعد الفضاء العقاري الذي تتمركز عليه السياحة بكل أنواعها وهذا من خلال تعريف العقار السياحي في الفرع الأول، والتعرض إلى أصنافه القانونية في الفرع الثاني.

**الفرع الأول: تعريف العقار السياحي:**

حتى يتضح معنى مصطلح العقار السياحي المركب من شقين: العقار والسياحي سوف نحدد مدلول كل منهما للوصول لتعريف له، وهذا بتحديد المقصود بهما من الجانب اللغوي والاصطلاحي والقانوني.

**أولاً: المقصود بالعقار السياحي:**

العقار لغة: كل ملك ثابت له أصل، منزل، ضيعة، أرض<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> زهير علوان، المنجد في اللغة والإعلام، دار المشرق، بيروت، الطبعة التاسعة وثلاثون، 2002، ص500.

العقار قانونا: هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف<sup>1</sup>، وهو تقريبا نفس التعريف الذي أورده نص المادة 674 من القانون المدني<sup>2</sup>، التي نصت على حق الملكية، لذا نجد المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، بين المنقول والعقار في باب الاختصاص القضائي، فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقار والحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار لأن هذا الأخير يتميز بموقع قار وثابت ولأن المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته.

التي تسمح بنقله من مكان لآخر لذا يؤول الاختصاص إلى محكمة موطن المدعى عليه<sup>3</sup>، ولذا كان لزاما علينا تحديد المعنى اللغوي والاصطلاحي للسياحة لأجل تعريف العقار السياحي.

السياحة لغة: السيوح، والسيوح، الذ هاب في الأرض ومفارقة الأمصار<sup>4</sup>.

السياحة اصطلاحا: فهي عبارة عن الانتقال المؤقت من مكان نطاق السكن المعتاد وأماكن العمل، سواء داخل نفس البلد أو خارجها<sup>5</sup>.

وعليه فإن العقار السياحي كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار السياحي<sup>6</sup>، والمفهوم المراد به مصطلح العقار السياحي في القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية

<sup>1</sup> أنظر المادة 683 الفقرة الأولى من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون المدني رقم 07-05 المؤرخ في 20 يونيو 1975 الجريدة الرسمية عدد31، المؤرخة في 13 مايو 1975، عدد31.

<sup>2</sup> أنظر المادة 674 من المرجع نفسه.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2009، ص57.

<sup>4</sup> محمد لحام، محمد سعيد، قاموس لغوي عام، دار الكتاب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2005، ص380.

<sup>5</sup> محمد البنا، اقتصاديات السياحة والفندقة، الدار الجامعية، الإسكندرية، بدون رقم طبعة، 2009.

<sup>6</sup> عياد وهاب، العقار السياحي، مذكرة نهاية التكوين المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2003، ص04.

على أنه يتشكل العقار السياحية القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص<sup>1</sup>.

لكن في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية في المادة 20 منه تطرقت إلى تحديد العقار السياحي القابل للبناء فقط، دون ذكر العقار السياحي غير المبني كالشواطئ والمناطق الأثرية والطبيعية وهي تعتبر أيضا من مكونات العقار السياحي.

### ثانيا: خصائص العقار السياحي في الجزائر:

تعتبر الجزائر من الدول الغنية بالموارد السياحية وهذا بتنوع الموارد الطبيعية والثقافية التي تمتلكها وتصلح أن تستقطب السياح إليها، ومن بين الخصائص والمميزات التي يزر بها العقار السياحي في الجزائر تتمثل إجمالاً في:

#### 1- الموارد الطبيعية:

نتطرق للموارد الطبيعية من خلال ما يلي:

##### أ- الموقع والمناخ:

تقع الجزائر شمال القارة الأفريقية وهي تتوسط بلاد المغرب العربي الكبير يحدها من الشمال البحر المتوسط ومن الشرق تونس وليبيا ومن الغرب المغرب الأقصى وموريتانيا ومن الجنوب النيجر، ومالي وتتميز الجزائر من شمالها إلى جنوبها بثلاثة أنواع من المناخ: م-ناخ متوسطي على السواحل الممتدة من الشرق إلى الغرب ودرجة الحرارة متوسطة عموماً في هذه المناطق من شهر أكتوبر إلى أبريل وتقارب 18 درجة، أما في شهر جويلية وأوت فتصل إلى أكثر من 30 درجة، ويكون الجو حاراً ورطباً.

<sup>1</sup> أنظر المادة 20 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، المؤرخ في 17 فبراير 2003، الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 19 فبراير 2003.

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

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

### ب-الساحل الجزائري:

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

### ج-المناطق الجبلية:

أهم ما يميز المناطق الجبلية وجود سلسلتي الأطلس التلي والأطلس الصحراوي والتي تعطيان فرص الاكتشاف والصيد، وأهم المرتفعات السياحية نجد محطة الشريعة والتي تمارس فيها رياضة التزلج على الثلج، بالإضافة إلى محطة تيكجدة<sup>1</sup>.

إن خبايا المناطق الجبلية لا تقتصر على المرتفعات والمغارات والكهوف فحسب وإنما هناك ثروات أخرى لها أهميتها للسائح مثل الحيوانات المتنوعة والطيور النادرة والينابيع المائية العذبة والتي تتميز بالبرودة صيفا شتاء والفتورة شتاء وكل هذه تعتبر بمثابة عوامل جذب للسياح عندما تثير فيهم الفضول والرغبة في اكتشاف المكونات السياحية التي تتوفر عليها مختلف مناطق الجزائر.

<sup>1</sup> صالح فلاح، النهوض بالسياحة في الجزائر كأحد شروط اندماج الاقتصاد الجزائري في الاقتصاد العالمي، في الملتقى الدولي الأول: الاقتصاد الجزائري في الألفية الثالثة، جامعة البليدة، الجزائر، 20-21 ماي 2002، ص05.

#### د- المناطق الصحراوية:

تبلغ مساحة الصحراء الجزائرية حوالي 2 مليون كلم<sup>2</sup> موزعة على خمسة مناطق كبرى هي أدرار، إليزي، وادي ميزاب تمنراست وتندوف.

#### هـ- المحطات المعدنية:

الجزائر بلد غني بطبيعتها الساحرة وقدراته السياحية والثقافية الهائلة والمتعددة وحتى الطبيعة كان لها الفضل في أن تمنح الجزائر مناظر خلابة، كما وهبتها العديد من المنابع المعدنية بخصائص علاجية مؤكدة، تبين حسب الدراسة التي قامت بها المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية وجود 202 منبع للمياه المعدنية يتركز أغلبها في شمال البلاد<sup>1</sup>، ومن أهم هذه الحمامات نجد: حمام ريغة بعين الدفلى، حمام بوحنيفة بمعسكر، حمام قرقر بسطيف، حمام المصران حمام الشارف بالجلفة<sup>2</sup>.

#### 2- الموارد الثقافية والتاريخية:

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

- تيمقاد: تم إنشاؤها من طرف الإمبراطور ترجان وهي تقع بباتنة.
- تيبازة: وهي من المدن الرومانية العتيقة.
- جميلة: وهي تقع بسطيف وهي من أقدم المدن الرومانية بالجزائر.
- الطاسيلي: وتحتوي على أكثر من 15000 لوحة تعكس تحولات المناخ وهجرة الحيوانات وتطور الحياة البشرية في الصحراء خلال 6000 سنة قبل الميلاد.

<sup>1</sup> الديوان الوطني للسياحة، الحمامات المعدنية منتوج خاص، في مجلة، الجزائر سياحة، العدد 33، مطبعة الديوان، بدون سنة نشر، ص14.

<sup>2</sup> Ministre de tourisme, sitev 2005, sept sites algériens figurant patrimoine culturel de l'Unesco, 2005; p21.

- قلعة بني حماد: تقع بالمسيلة وهي من المدن الاسلامية وكانت عاصمة للدولة الحمادية.

- قصر ميزاب: أنشأ من طرف الإباضيين.

- القصبه: توجد بالعاصمة وهي مدينة إسلامية<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الأصناف القانوني لملكية العقار السياحي:

يتشكل العقار السياحي من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية، والخاصة وتلك التابعة للخواص<sup>2</sup>، ومنه يمكن أن يكون العقار السياحي ملكا للدولة أي من الأملاك العمومية أو الخاصة، كما نجده أيضا مملوكا للخواص، وعليه العقار السياحي ضمن الأصناف القانونية للأملاك العقارية وهذا حسب ما ورد في قانون التوجيه العقاري، وبالتالي من خلال القانون المتعلق بمناطق التوسيع السياحي والمواقع السياحية ونصوصه الصادرة في هذا النطاق من أجل تحديد الطبيعة القانونية لملكية العقار السياحي إذا كان من الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة أو من أملاك الخواص.

### أولا: العقار السياحي ملك وطني:

تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> الموقع الرسمي لليونسكو: [www.unesco.org](http://www.unesco.org)

<sup>2</sup> أنظر المادة 20 من القانون 03-03 المرجع السابق

<sup>3</sup> أنظر المادة 02 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المؤرخ في أول ديسمبر 1990 الجريدة الرسمية، عدد52، المؤرخة في 02ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 08-14 الجريدة الرسمية عدد44 مؤرخة 03 غشت 2008.

## 1. العقار السياحي التابع للأماكن الوطنية العمومية:

هي تلك الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والتي تكون قابلة للاستغلال والاستثمار العقار السياحي طبقا لمخطط التهيئة السياحية<sup>1</sup>، والتي تم تصنيفها ضمن الأماكن الوطنية العمومية<sup>2</sup> سواء كانت من الأماكن الوطنية العمومية أو الأماكن الوطنية الاصطناعية.

فالمشروع بالإضافة إلى تعريف الأماكن الوطنية العمومية في قانون الوطني لجأ إلى تعدادها والتمييز بين الأماكن الطبيعية والاصطناعية، حيث تشمل الأماكن العمومية الطبيعية شواطئ البحار والبحيرات وهي ملك الدولة، أما بالنسبة للأماكن العمومية الاصطناعية فتشمل المنشآت المخصصة لاستقبال الجمهور والحدائق العمومية والمنشآت الثقافية<sup>3</sup>، فشواطئ البحار والبحيرات المائية المخصصة للاستعمال السياحي تصنف ضمن الملك العمومي الطبيعي<sup>4</sup>، والمنشآت الفنية الكبرى والأماكن الأثرية والحدائق المهيأة تصنف ضمن الأماكن العمومية الاصطناعية<sup>5</sup>، وبالتالي تعتبر عقار سياحي لكونها تحتوي على أنشطة ومعالم سياحية.

## 2. العقار السياحي التابع للأماكن الوطنية الخاصة:

يتكون العقار السياحي التابع للأماكن الوطنية الخاصة سواء كانت للدولة أو للولاية أو للبلدية، من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وقد تكون أراضي تم إلغاء تخصيصها وتصنيفها كأراضي تابعة للأماكن الوطنية العامة<sup>6</sup>، وهي قابلة

<sup>1</sup> عياد وهاب، المرجع السابق، ص 08.

<sup>2</sup> عياد وهاب، المرجع نفسه، ص 08.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2011، ص 94-95.

<sup>4</sup> أنظر المادة 15 من القانون 90-30، المرجع السابق.

<sup>5</sup> أنظر المادة 16 من المرجع نفسه.

<sup>6</sup> عياد وهاب، المرجع السابق، ص 8.

للبيع والإيجار والتبادل، وتباع الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في المخطط التهيئية السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي.

تتطبق على العقار السياحي التابع للأماكن الوطنية الخاصة جميع الأحكام النصوص عليها في المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأماكن الوطنية المعدل والمتمم، الواردة تحت القسم الثالث "تكون الأماكن الوطنية الخاصة"، مع مراعاة الأحكام الخاصة بالعقار السياحي الواردة في النصوص القانونية المنظمة له.

#### ثانيا: العقار السياحي ملك للخواص:

يتكون العقار السياحي المملوك للخواص من الأراضي التي تعود ملكيتها الأصلية للخواص إلا أنها ذات طابع سياحي، وتقع داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية، وتكون قابلة للبناء طبقا لمخطط التهيئية السياحية المعد طبقا للقانون، وتقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بإقتنائها إن دعت لضرورة لذلك<sup>1</sup> وفي هذه الحالة قد يكون العقار السياحي مبني أو قابل للبناء وقد يكون أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية في الغالب قد يكون العقار السياحي في هذه حالة قرى سياحية، فنادق، حمامات مطاعم، المقاهي المنجزة في إطار الاستثمار السياحي من قبل الخواص.

#### المطلب الثاني: مكونات العقار السياحي

تطرق المشرع الجزائري إلى مكونات العقار السياحي في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية، ومن خلال القانون المذكور سابقا سنتطرق إلى

<sup>1</sup> أنظر المادة 22 من الفقرة الثالثة من القانون رقم 03-03، المرجع السابق.

مناطق التوسع السياحي في الفرع الأول وتعرض إلى المواقع السياحية والمناطق المحمية في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: مناطق التوسع السياحي:

عرفها المشرع بداية في المرسوم رقم 66-75 الذي جاء تطبيقاً للأمر 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية على أنها تعتبر مناطق التوسع السياحي كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بمميزات أو خصائص طبيعية وثقافية وبشرية أو ملائمة المنتزه السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي<sup>1</sup>.

وألغى الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية بموجب صدور القانون رقم 03-02 المتعلق بالمناطق والأماكن والسياحية وعرف هذا الأخير مناطق التوسع على أنها كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية<sup>2</sup>.

كما تعرف مناطق التوسع السياحي بأنها فضاء محمي مصنف ومحدد وفق نصوص قانونية يشتمل على تخطيط يدخل ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المكلف بالتجهيزات الفندقية، والسياحية، كما أنها أيضاً محيط محدد لموقع مناسب للتنمية السياحية مرتبط

<sup>1</sup> أنظر المادة 01 من المرسوم رقم 66-75 المؤرخ في 04/04/1966 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 08/04/1966، عدد 28.

<sup>2</sup> أنظر المادة 02 الفقرة 01 من القانون 03-03، المرجع السابق.

بنشاطات أخرى تعتبر مكملة له، وهذا المحيط يتضمن منطقة مهياة، لاستقبال المشاريع السياحية<sup>1</sup>.

وفي هذا الإطار ومن أجل خلق مناطق للتوسع السياحي جديدة تسعى مثلا ولاية الأغواط إلى تصنيف أربعة مناطق للتوسع السياحي محددة بمراسيم تنفيذية مبينة في الجدول التالي:

المساحة	البلدية
23970م <sup>2</sup>	تاويالة
730 كم <sup>2</sup>	الغيشة
25 كم <sup>2</sup>	كاف الملح (تاجرونة)

للإشارة توجد مناطق أخرى قابلة للتنظيم كمناطق توسع سياحي مثل كوردان التي تزخر بالمواقع التاريخية المتمتعة بإمكانيات سياحية هائلة<sup>2</sup>.

#### أولا: الأقطاب السياحية السبعة للامتياز:

الأقطاب السياحية هي فضاء جغرافي معين للقرى السياحية للامتياز تتوفر على: تجهيزات وإيواء وترفيه، الإقامة، التسلية، الأنشطة السياحية، في تعاون مع مشروع التنمية الإقليمية ويستوجب لطلب السوق، ويتمتع بالاستقلالية الكافية ليكون له ذلك الإشعاع على المستوى الوطني والدولي، والقطب السياحي متعدد الأبعاد والأهداف ومؤهل ليصبح واجهة رمزية لبروز وجهة سياحية للامتياز دائمة وتنافسية وإبتكارية

<sup>1</sup> سعيداني رابح، مساني خالد، النظام القانوني والمؤسسي للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدينة، 2013، ص22.

<sup>2</sup> مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية الجلفة، مونوغرافيا لولاية الجلفة، ص13 لسنة 2011.

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

- القطب السياحي للامتياز شمال شرق (POT NE): يضم عنابة، الطارف، سكيكدة، قالمة، سوق أهراس، تيسة.

- القطب السياحي للامتياز شمال وسط (POT NC): الجزائر، تيبازة، بومرداس، البليدة، شلف، عين الدفلى، المدية، البويرة، تيزي وزو، بجاية.

- القطب السياحي للامتياز شمال غرب (POT NO): مستغانم، وهران، عين تيموشنت، تلمسان، معسكر، سيدي بلعباس، غليزان.

- القطب السياحي للامتياز جنوب شرق (POT SE): الواحات غرداية، بسكرة، الواد، المنبوعة...

- القطب السياحي للامتياز جنوب غرب (POT SO): توات القرارة، طرق القصور، أدرار تيميمون، بشار.

- القطب السياحي للامتياز للجنوب الكبير (POT GS): طاسيلي ناجر، إيليزي، جانت. القطب السياحي للجنوب للكبير: الهقار، تمنراست<sup>1</sup>.

### ثانيا: المياه الحموية

أقرها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، هي مياه مجذوبة من نبع طبيعي أو بئر محفورة، والتي يمكن أن تكون لها خصائص علاجية نظرا للطبيعة الخاصة

<sup>1</sup> وزارة تهيئة الإقليم، البيئة والسياحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، الأقطاب السياحية السبعة للامتياز، الكتاب الثالث، 2008، ص05 و06.

لمصادرها وثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيماوية، وتعد مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها ونقلها أن تكون لها خصائص علاجية بمثابة مياه حموية معدنية<sup>1</sup> وهو نفس التعريف الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 94-41 المتعلق بتعريف مياه الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها واستعمالها واستغلالها الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 07-69، ويتم استغلال المياه الحموية عبر منشآت هي المؤسسات الفندقية أو مؤسسات المعالجة بمياه البحر إذا كان المنبع الحموي متصل بالشواطئ.

### 1- المؤسسات الحموية:

حسب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، تعتبر مؤسسة حموية كل مؤسسة تستعمل المياه الحموية ومشتقاتها لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية.

### 2- مؤسسات المعالجة بمياه البحر:

حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، تعتبر مؤسسة للمعالجة بمياه البحر كل مؤسسة تستعمل مياه البحر والمواد الطبيعية المستخرجة من البحر، لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية.

### ثالثا: الساحل:

من خلال القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، يشتمل الساحل، في مفهوم هذا القانون جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله ثمانمائة على طول البحر ويضم:

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

<sup>1</sup> راجع المواد 02 و03 و04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية، عدد13، المؤرخة في 21 فبراير 2007.

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

- الأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

- كامل المناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تتصل إليها مياه البحر.

- المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا<sup>1</sup>.

وتحدد الفضاءات المخصصة للأنشطة السياحية لا سيما الأنشطة الاستجمامية والرياضات البحرية، والتخييم القار أو المتنقل ولو كان مؤقتا وشروط استعمالها عن طريق التنظيم<sup>2</sup>.

#### رابعا: الشواطئ:

وفقا لنص الفقرة من المادة 08 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، نجد بأنه يمكن أن تمتد المنطقة المحددة والمصرح بها على أنها من مناطق التوسع السياحي إلى الملك الوطني العمومي، أي أن الشواطئ يمكن اعتبارها عقار سياحي، وعليه فإن الشواطئ هي شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها والتي تضبط حدودها بحكم وموقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض التهيئات بغرض استغلالها السياحي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 07 من القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية عدد10، المؤرخة في 12 فبراير 2002.

<sup>2</sup> الفقرة الأولى من المادة 11 من المرجع نفسه.

<sup>3</sup> المادة 03 الفقرة الأولى من القانون رقم 02-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية، عدد11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

خامسا: المنشآت الفندقية:

هي الفنادق والبنسيونات والقرى السياحية والفنادق العائمة والبواخر السياحية وغيرها من الأماكن المعدة لإقامة السياح، وكذا الاستراحات والبيوت الشفق المفروشة<sup>1</sup>، أما بالنسبة للمشرع فقد عبر عنها بالمؤسسات الفندقية التي عرفها وحددها من خلال المرسوم التنفيذي رقم 46-2000 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها واستغلالها، ومن خلال نص المادة 03 من نفس المرسوم، والتي جاءت فيها: "المؤسسات الفندقية موضوع هذا المرسوم هي: الفنادق، نزل الطريق (الموتيل) أو المحطة، قرى العطل، الإقامات السياحية، النزل الريفية. الشاليهات، المنازل السياحية المفروشة، المخيمات، محطة الاستراحة"<sup>2</sup>.

- الفنادق: هو هيكل إيواء مهياً للإقامة وإطعام الزبائن.
- نزل الطريق، هو هيكل إيواء مبني خارج المناطق السكنية يتم الوصول إليه مباشرة عن طريق مفتوح لحركة مرور السيارات، ويشتمل على عشر غرف على الأقل.
- قرية العطل، هي مجموعة إيواء مبنية خارج المناطق السكنية وتوفر أجنحة سكنية تشتمل على شقة عائلية صغيرة.
- الإقامة السياحية: هي هياكل إيواء يقع خارج المناطق السكنية في أماكن مشتركة تتمتع بجمال طبيعي خاص، وتمنح للإيواء في شقة مجهزة بالأثاث.
- النزل اليفي: عبارة عن هيكل يقع خارج المناطق السكنية ويشتمل على ستة غرف على الأقل.

<sup>1</sup> محي محمد مسعد، اطار القانوني للنشاط السياحي والفندقي، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 1998، ص 164.

<sup>2</sup> أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 46-2000 المؤرخ في 01 مارس 2000 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها واستغلالها، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 05 مارس 2000.

- النزل العائلي: يحتوي على خمسة غرف إلى خمس عشر غرفة.
- الشاليه: هيكل معد لاستقبال الزبائن في المحطات البحرية أو الجبلية، ويكون مؤثنا أو غير مؤثث.
- المنزل السياحي المفروش: يشتمل المنزل السياحي المفروش على فيلات وشقق وغرف مؤثثة.
- محطة الاستراحة: تقام محطة الإستراحة في طريق الرحلات السياحية لتمكين السياح العابرين من الراحة، ويجب أن تشتمل هذه المحطة على غرفة مشتركة على الأقل مهيأة من غرفة أو قاعة للطبخ والإطعام وغرفة أو صالة<sup>1</sup>.

#### الفرع الثاني: المواقع السياحية والمناطق المحمية:

من خلال هذا الفرع نتناول المواقع السياحية والمناطق المحمية التي تعد من مكونات العقار السياحي ونحاول تحديد معنى كل منهما.

#### أولاً: المواقع السياحية:

جاءت ضمن المرسوم رقم 66-75 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية على أن الأماكن السياحية كل منظر طبيعي أو مكان ذو جاذبية سياحية بمنظره الخلابة، أو بما يحتويه من عجائب أو بخصائصه الطبيعية أو البناءات التي شيدت فيه كما لها أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية بحيث يجب صيانتها واستثمار ندرته والمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان<sup>2</sup>.

في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية عرف في المادة 02 الفقرة 02 منه المواقع السياحية بأنها كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره

<sup>1</sup> أنظر المواد من 04 إلى 11 المرسوم التنفيذي رقم 2000-46، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 04 من المرسوم 66-75 المتضمن الأمر 66-62، المرجع السابق.

الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الانسان<sup>1</sup>. وتعتبر مناطق سياحية بطبيعتها كل المعالم الأثرية أو المواقع التاريخية وكذا كل الأماكن الطبيعية المصنفة<sup>2</sup>.

### 1- الخطائر الوطنية الطبيعية:

الحظيرة الوطنية هي مجال طبيعي ذو أهمية 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 مع جعلها مفتوحة للجمهور للتربية والترفيه<sup>3</sup>، مع العلم أن الخطائر الطبيعية في الجزائر متنوعة وكثيرة من بينها نجد حظيرة ثنية الحد الوطنية وحظيرة الأهقار الوطنية وحظيرة بلزمة الوطنية، والخطائر الطبيعية يمكن أن تشمل على الغابات وواحات سنينها فيما يلي:

#### أ- الغابات:

الغابات هي الأخرى إحدى صور العقار السياحي، عرفت المادة 08 من القانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم:

(يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية)<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> أنظر الفقرة 02 من المادة 02 من القانون 03-03، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 05 من المرسوم رقم 66-75، المرجع السابق.

<sup>3</sup> أنظر المادة 05 من القانون رقم 11-02، المؤرخ في 17 فبراير 2011، المتعلق بالحالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 13، المؤرخة في 26 يونيو 2011.

<sup>4</sup> أنظر القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984، المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية، عدد 26، المؤرخة في 26 يونيو 1984.

في البلدان الغنية تمثل الغابة إطار للحياة، تعمل على تخفيف الصخب والضجيج وتعد مكانا للراحة والاستجمام<sup>1</sup>، ولذا يمكن أن تمثل الغابة هي الأخرى من مكونات العقار السياحي.

### ب-واحات الصحراء:

تتمتع الجزائر بصحراء رحبة المساحة تتوفر على مختلف الثروات التي يمكن أن تستقطب السياح، وتضم العديد من الواحات التي تتميز بكثبان الرمال والنخيل بالإضافة إلى المدن العتيقة، وتشكل وجهة سياحية لآلاف السياح سنويا، ومن المناطق التي تتمركز فيها الواحات بالصحراء الجزائرية نجد: بوسعادة، بسكرة، الوادي، تقرت، ورقلة، غرداية، الأغواط<sup>2</sup>.

### ثانيا: المنطقة المحمية:

تعتبر المنطقة المحمية جزء من منطقة التوسع السياحي أو موقع السياحي غير قابلة للبناء وتستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاتها الطبيعية كالخطائر الوطنية أو الأثرية كالمحميات الأثرية أو الثقافية كالخطائر الثقافية<sup>3</sup>، وتعتبر من المناطق أو المجالات المحمية.

وبغرض الحفاظ على الموارد الطبيعية وإيقاف ظاهرة تدهورها قامت السلطات العمومية بتحديد مناطق مهياة لتحقيق أهداف المحافظة على النباتات والحيوانات والمحافظة على وسطها المادي، هذه المناطق تسمى بالمناطق المحمية تشمل على عشرة حظائر وطنية وأربعة محميات طبيعية وقد صنفت اليونيسكو حظائر جرجرة والقالة والطاسيلي بصفتها

<sup>1</sup> أنظر نصر الدين هنونى، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص08.

<sup>2</sup> وزارة السياحة والصناعات التقليدية، الديوان الوطني للسياحة والأسفار، الواحات بوابة الصحراء، بدون ذكر سنة النشر، ص01.

<sup>3</sup> أنظر الفقرة 03 من المادة 02 من القانون رقم 03-03 السابق الذكر.

محميات، وقد ساهم إنشاء المناطق المحمية في إنعاش بيولوجي جديد وتبني نظرة أحسن فيما يتعلق بالتنمية<sup>1</sup>.

وأيضاً: من المناطق المحمية ما يلي:

### 1- الأماكن والآثار التاريخية العقارية:

وهي جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية وتوضع تحت حماية الدولة، جميع الآثار والأماكن التي يرجع تاريخها إلى إحدى الفترات من تاريخ البلاد، من عصر ما قبل التاريخ إلى العصر الحاضر، وتتمثل إجمالاً في ما يلي:

#### أ- المعالم التاريخية.:

تعرف المعالم التاريخية بأنها أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهداً على تطور هام أو حادثة تاريخية، كالمباني ذات الطابع الديني أو المدني، وهياكل عصر ما قبل التاريخ، والمعالم الجنائزية والمدافن، والمغارات الكهوف<sup>2</sup>.

#### ب- المواقع الأثرية:

تعرف المواقع الأثرية بأنها مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة وتشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعية، بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية، والمقصود بها على الخصوص الأثرية والحظائر الثقافية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> الحظائر الوطنية والمحميات الطبيعية، تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر، وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، الجزائر، دون ذكر رقم العدد، ص45.

<sup>2</sup> أنظر المادة 17 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد44، المؤرخة في 17 يونيو 1998.

<sup>3</sup> أنظر المادة 29 من المرجع نفسه.

## ج-المحميات الأثرية:

تتكون المحميات الأثرية من مساحات لم يسبق أن أجريت عليها عملية استكشاف وتقيب، ويمكن أن تنطوي على مواقع ومعالم لم تحدد هويتها، ولم تخضع لإحصاء أو جرد، وقد تختزن في باطنها آثارا تحتوي على هياكل أثرية مكشوفة<sup>1</sup>.

## د-الحظائر الثقافية:

هي المساحة التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها أو بأهميتها والتي لا تنفصل عن محيطها الطبيعي<sup>2</sup>.

## هـ-القطاعات المحفوظة:

هي المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية الميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها، والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية الجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 32 من القانون رقم 04-98، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 38 من القانون رقم 04-98، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> أنظر المادة 41، من المرجع نفسه.

### المبحث الثاني: وسائل تنظيم العقار السياحي

نظر للأهمية يمتاز بها العقار السياحي باعتباره العنصر الفعال للحركة الاقتصادية، والفضاء الذي تمارس فيه الأنشطة السياحية بمختلف أنماطها، فقد وضع المشرع وسائل لتنظيم العقار السياحي لأجل تسييره واستغلاله على أحسن حال.

ولهذا سنتطرق إلى الأجهزة المتدخلة في تنظيم العقار السياحي في المطلب الأول، وسنتناول طرق استغلال العقار السياحي في المطلب الثاني

#### المطلب الأول: الأجهزة المتدخلة في تنظيم العقار السياحي

لأجل تنظيم السير الحسن للعقار السياحي أنشأ المشرع الجزائري عدة أجهزة إدارية تتولى العمليات القانونية التي تقع على العقار السياحي، وهذا من أجل ضمان فعالية هذه الأجهزة أوجد المشرع الهيئات، مكلفة بتنظيم العقار السياحي على المستوى المركزي، وهذا ما سنتعرض له في الفرع الأول، وكما توجد هيئات فاعلة في تنظيم العقار السياحي على المستوى المحلي، وهذا ما سنتطرق له في الفرع الثاني.

#### الفرع الأول: الهيئات المركزية المكلفة بتنظيم العقار السياحي:

سنتناول من خلال هذا الفرع إلى أهم الهيئات المركزية المكلفة بتنظيم العقار السياحي المتمثلة إجمالاً في وزارة السياحة والصناعة التقليدية، الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، صندوق دعم الاستثمار السياحي، بنك المعطيات السياحية، الديوان الوطني للسياحة، المجلس الوطني للسياحة، اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية، اللجنة لوكالة السياحة والأسفار.

أولاً: وزارة السياحة والصناعة التقليدية:

قطاع السياحة في الجزائر مر بعد تغيرات في هيكله الإدارية حيث أنه بعد الاستقلال أطلق عليها تسمية وزارة السياحة بموجب الأمر المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية<sup>1</sup> ثم بموجب المرسوم المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية<sup>2</sup>، تغيرت تسميتها إلى وزارة الثقافة والسياحة، وبعدها أعيد تسميتها بوزارة السياحة والصناعة التقليدية بمقتضى المرسوم التنفيذي محدد صلاحيات وزارة السياحة والصناعة التقليدية<sup>3</sup>، وبعدها أدمجت سنة 2007 ضمن وزارة التهيئة العمرانية والبيئة لتصبح في سنة 2010 وزارة السياحة والصناعة التقليدية، ونجد الآن وزارة السياحة والصناعة التقليدية على رأس الهيكل الإداري في مجال تسيير العقار السياحي، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي المحدد لصلاحيات وزير السياحة<sup>4</sup>، نجد أنه يكلف بمجموعة من المهام والصلاحيات تتمثل أساساً في:

- الإعداد والسهر على مراقبة النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية.
- إعداد واقتراح أدوات التهيئة السياحية والتدابير المرتبطة بالحصول على العقار ومراقبة-العقار السياحي والحموي وكذا المحافظة على التراث السياحي.
- إعداد عناصر ضبط النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية وتنفيذها.
- يضع التدابير المتعلقة بترقية النشاطات السياحية والفندقية والحموية.

<sup>1</sup> أنظر الأمر رقم 66-62، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المرسوم رقم 88-232 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المؤرخ في 14/12/1988.

<sup>3</sup> أنظر المرسوم التنفيذي رقم 92-357 المؤرخ في 03/10/1992 محدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية، الجريدة الرسمية، عدد 71، المؤرخة في 04/10/1992.

<sup>4</sup> أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-75 المؤرخ في 24/02/2003 المحدد لصلاحيات وزير السياحة، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 26/02/2003 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 06-213 المؤرخ في 18 يونيو 2006، الجريدة الرسمية عدد 40، المؤرخ في 18 يونيو 2006.

### ثانيا: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

أنشئت بموجب مرسوم تنفيذي المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري، تمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال، تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة، تعد تاجرة في علاقتها مع الغير<sup>1</sup>، وتكون الوكالة تحت تصرف وصاية الوزير المكلف بالسياحة والصناعة التقليدية ويكون مقرها حي محافظة الجزائر الكبرى، ويمكن نقلها إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بقرار من السلطة الوصية<sup>2</sup>، وتكلف الوكالة على الخصوص بما يلي:

- إنجاز الدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية.

- القيام بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي.

تتكفل باقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها<sup>3</sup>، وتجدر الإشارة على أن الوكالة تمارس حق الشفعة على العقارات المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية على عقار يكون موضوع تصرف إرادي بعوض أو بدون عوض<sup>4</sup>.

### ثالثا: بنك المعطيات السياحية:

تم إنشائه بموجب المرسوم التنفيذي الذي يحدد كفاءات وضع بنك معطيات للسياحة بهدف جمع المعلومات والمعطيات ويتجلى اختصاص في تعميم وتحسين المعلومات السياحية، ويضع تحت تصرف الحكومة ومؤسسات الإدارة العمومية والهيئات معلومات موثوقة عن

<sup>1</sup> أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21/02/1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 11 الصادرة بتاريخ 01/03/1998.

<sup>2</sup> أنظر المادة 02 من المرجع نفسه.

<sup>3</sup> أنظر المادة 04 من المرجع نفسه.

<sup>4</sup> أنظر المادة 21 من القانون 03-03، المرجع السابق.

وضعية السياحة وتطورها وطنية كانت أ دولية، أنشأ نظام إحصاءات بغرض تقدير تشجيع الاستثمار السياحي في البلاد<sup>1</sup>.

تكلف المديرية الولائية للسياحة، والديوان الوطني للسياحة والوكالة الوطنية للتنمية السياحية وكذا الجمعيات التي تنشط في المجال السياحي بإرسال المعطيات المجمعة إلى المصالح المختصة بإدارة الوزارة المكلفة بالسياحة قصد لاستغلالها وفق الكيفيات المحددة بقرار من الوزير المكلف بالسياحة<sup>2</sup>.

#### رابعاً: صندوق دعم الاستثمار السياحي:

تم إنشاء صندوق دعم الاستثمار السياحي بموجب قانون المالية لسنة 2002 لاقتناء الأراضي بأسعار مغرية ومعقولة لأجل وضع القطاع في ظروف تنافسية، الظروف المعمول بها في تشريعات الدول المجاورة والتي وصلت إلى حد منح الأراضي بالدينار الرمزي والاستثمار السياحي يتطلب مدة طويلة لإنجاز المشاريع، وهذا الصندوق يمثل مساهمة فعالة في التنمية الوطنية التي بتدعيم الاستثمار السياحي<sup>3</sup>.

#### خامساً: الديوان الوطني للسياحة:

الديوان الوطني للسياحة هو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويعتبر أداة الحكومة لتحديد السياسة الوطنية في مجال السياحة وتنفيذها. ويتكفل الديوان الوطني للسياحة بما يلي:

- المشاركة في التظاهرات الدولية المتعلقة بالسياحة المناخية والحمامات المعدنية.

- إجراء كل بحث أو دراسة بغية ضبط الأساليب وتحولات السوق السياحية.

<sup>1</sup> أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-81 المؤرخ في 14/03/2004 يحدد كيفيات وضع بنك معطيات للسياحة، الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخ في 14/03/2004.

<sup>2</sup> أنظر المادة 04 من المرجع نفسه.

<sup>3</sup> أمكال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2010، ص 106.

- جمع واستغلال وتحليل المعلومات والاحصائيات المتعلقة بترقية العقار السياحي.
- المشاركة في متابعة العمليات والترقية السياحية.<sup>1</sup>
- المشاركة في إطار السياسة الوطنية الخاصة بمجال السياحة في إعداد برامج السياحة والسهر على تنفيذها.<sup>2</sup>

#### سادسا: المجلس الوطني للسياحة:

هو هيئة تابعة لوزارة السياحة والصناعة التقليدية تم إنشائه بموجب مرسوم رئاسي ومن المهام والصلاحيات المكلف بها تتمثل فيما يلي:

- تحديد أعمال الدعم الضرورية لحماية العقار السياحي بكل مكوناته وتهيئته.
- إبداء الرأي في الملفات المتعلقة بمشاكل العقار السياحي.
- اقتراح التدابير والوسائل الواجب اتخاذها لترقية وتنمية مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وحمايتها.
- اقتراح كل التدابير والأدوات التي من شأنها تشجيع وتنمية الأنشطة السياحية.<sup>3</sup>

#### سابعا: اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية:

أنشأت بموجب المرسوم المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، وتتجلى مهام اللجنة في اقتراح كل الأعمال التي تمكن من تحسين العمليات المرتبطة بالنشاط السياحي والحركات السياحية ولأجل ذلك تتولى:

<sup>1</sup> أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 88-214، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة، جريدة رسمية مؤرخة في 02/11/1988 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 90-409 المؤرخ في 22/12/1990، جريدة رسمية عدد 44 المؤرخة في 02/11/1988.

<sup>2</sup> أنظر المادة 04 من المرجع نفسه.

<sup>3</sup> أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 02-479 المتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة وتحديد صلاحياته وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية عدد 89، المؤرخة في 31/12/2002.

- تسهيل الإجراءات التي لها أثر مباشر أو غير مباشر على تنظيم الهياكل القاعدية الفندقية والسياحية وعملها.
- تقوم بتبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بتنقل السياح وحركتهم.
- تهيئ الظروف المواتية لدخول السياح وإقامتهم.
- تقديم كل الاقتراح لحماية التراث التاريخي والفني والثقافي وحماية الموارد الطبيعية والحفاظ عليها واستثمارها واستغلالها.
- اقتراح كل التدابير التنظيمية الضرورية لتنمية السياحة وترقيتها<sup>1</sup>.

#### ثامنا: اللجنة الوطنية لوكالات السياحة والأسفار:

تتولى مهمة دراسة طلبات إنشاء واستغلال وكالات السياحة والأسفار وفروعها، وفي هذه الصيغة تتكفل اللجنة الوطنية بإبداء الرأي في النصوص التي تتحكم في النشاطات التابعة لاختصاصها، والحث إلى كل التدابير المرتبطة ووضع المنشآت والوسائل المتعلقة بوكالة السياحة والأسفار<sup>2</sup>.

#### الفرع الثاني: الهيئات الفاعلة في تنظيم العقار السياحي على المستوى المحلي:

بعدما تناولنا إلى الهيئات المركزية المكلفة بتنظيم العقار السياحية سنتعرض إلى الهيئات الفاعلة في تنظيم العقار السياحي على المستوى المحلي في الفرع الثاني والمتمثلة في المديرية الولائية للسياحة والصناعة التقليدية، الوالي، الهيئات اللامركزية التي تتجلى في البلدية والمجلس الشعبي الولائي، اللجنة المكلفة باقتراح وفتح ومنع الشواطئ للسباحة.

<sup>1</sup> أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94-39 المؤرخ في 25 يناير 1994 المتضمن إنشاء اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية، الجريدة الرسمية عدد 05 المؤرخ في 26 يناير 1994.

<sup>2</sup> أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-47 المؤرخ في 01/03/2000، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 05/03/2000.

أولاً: المديرية الولائية للسياحة والصناعة التقليدية:

تم إنشائها بموجب المرسوم 10-257 المتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية للولاية وتحديد مهامها وتنظيمها، وتكلف المديرية الولائية للسياحة والصناعة التقليدية بالسهر على التنمية المستدامة للسياحة من خلال تثمين العقار السياحية من خلال تثمين العقار السياحي والمساهمة في ترقيته لا سيما في ميدان الاستثمار في العقار السياحي وتوجيه مشاريع الاستثمار السياحي ومتابعتها بالاتصال مع الهيئات المعنية، بالإضافة إلى أنها تعمل على تثمين مناطق ومواقع التوسع السياحي على مستوى الولاية. كما أنها تقوم بالسهر على متابعة تنفيذ عمليات الاستثمار في العقار السياحي وترقية النشاطات السياحية، وتعمل على إعداد مخطط عمل سنوي يتعلق بالنشاطات السياحية والمبادرة بكل إجراء من شأنه إنشاء محيط ملائم ومحفز للتنمية المستدامة للنشاطات السياحية المحلية، وتنفيذ تدابير تطويرها وترقيتها<sup>1</sup>.

ثانياً: الوالي:

أعطى المشرع بعض الصلاحيات للوالي بصفته ممثلاً للدولة، حيث ينشط الوالي وينسق ويراقب نشاط المصالح غير الممركزة للدولة المكلفة بمختلف قطاعات من بينها قطاع السياحة<sup>2</sup>.

ويتمتع الوالي بصلاحيات في تسيير العقار السياحي فهو المكلف بمنح الامتياز لمناطق التوسع السياحي ورخص استغلال واستعمال الشواطئ وفقاً لما جاء في أحكام القانون 03-

<sup>1</sup> أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 257/10 المؤرخ في 20/10/2010 المتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتحديد مهامها وتنظيمها، جريدة رسمية عدد 63، مؤرخة في 26/10/2010.

<sup>2</sup> أنظر المادة 111 من القانون رقم 07/12 المؤرخ في 11/02/2012 المتعلق بالولاية، جريدة رسمية عدد 12، مؤرخة في 29/02/2012.

02 وأيضا الوالي مخول له بمنح رخص استغلال الأماكن للتخييم وفقا لما جاء في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-138 المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم واستغلالها.

**ثالثا: الهيئات اللامركزية:**

وتتمثل هذه الهيئات في:

**1- البلدية:**

بموجب آخر تعديل لقانون البلدية فإنه يمكنها اتخاذ كل التدابير يرمي إلى توسيع قدراتها السياحية وتشجيع المتعاملين المعنيين باستغلالها<sup>1</sup>.

**2- المجلس الشعبي الولائي:**

خول المشرع الجزائري للمجلس الشعبي الولائي بعض الصلاحيات المتعلقة بحماية التراث الثقافي والتاريخي والفني، والحفاظ عليه بمساهمة المصالح التقنية المؤهلة وبالتنسيق مع البلديات وكل هيئة وجمعية معينة، ويشجع ويطور كل عمل يرمي إلى ترقية التراث التاريخي والفني والثقافي بالاتصال مع المؤسسات والجمعيات المعنية ويقترح كل التدابير الضرورية لتثمينه والحفاظ عليه<sup>2</sup>.

**رابعا: اللجنة الولائية المكلفة بإقتراح فتح ومنع الشواطئ للسباحة.:**

تكلف اللجنة الولائية بالتعرف على الشواطئ التي يمكن فتحها للسباحة أو منعها واقتراحها على الوالي المختص إقليميا وتتولى المهام التالية:

- القيام بكل تحريات ورقابة لأجل استعمال واستغلال الشواطئ.
- إقتراح تحديد مساحات أو أجزاء الشواطئ التي من شأنها أن تكون موضوع امتياز<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 122 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37 المؤرخة في 2011/07/03.

<sup>2</sup> أنظر المادة 98 من القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 12 المؤرخة في 2012/02/29.

<sup>3</sup> أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 112/04 المؤرخ في 2004/04/13 المحدد للجنة الولاية المكلفة بإقتراح فتح ومنع الشواطئ للسباحة وتنظيمها وكيفيات سيرها، جريدة رسمية عدد 24 مؤرخة في 2004/04/18.

### خامسا: وكالات السياحة والأسفار المحلية:

عبارة عن مؤسسة تجارية تمارس نشاطا سياحيا يتمثل في تنظيم رحلات وإقامات جماعية أو فردية، وكل أنواع الخدمات المتعلقة بها<sup>1</sup>.  
وتمارس وكالة السياحة والأسفار عدة نشاطات تتمثل في الخدمات التي تقدمها لزيائنها وهي كما يلي:

- تنظيم زيارات وجولات رفقة مرشدين داخل المدن والمواقع والآثار ذات الطابع السياحي والتاريخي والثقافي.

- وضع خدمات المترجمين، والمرشدين السياحيين تحت تصرف السياح.

الإيواء أو حجز غرف في المؤسسات الفندقية، توفير النقل السياحي واستقبال ومساعدة السياح خلال إقامتهم، تنظيم أسفار ورحلات سياحية<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: طرق استغلال العقار السياحي

أقر المشرع الجزائري جملة من النصوص القانونية لاستغلال العقار السياحي عن طريق الرخص، وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب الأول، وأيضا استغلال العقار السياحي عن طريق عقد الامتياز، وهذا ما سنتطرق إليه في المطلب الثاني.

### الفرع الأول: استغلال العقار السياحي بموجب الرخص:

لأجل استغلال العقار السياحي بموجب رخص قانونية تصدرها هيئة مختصة، وتتمثل هذه الرخص إجمالا في الرخص المتعلقة باستغلال أماكن التخييم، والمؤسسات الفندقية وهذا ما سنحاول توضيحه في هذا الفرع.

<sup>1</sup> أنظر المادة 03 من القانون 06/99 المؤرخ في 04/04/1999 الذي يحدد القواعد العامة التي تحكم نشاط وكالة السياحة والأسفار، جريدة رسمية عدد 24، المؤرخة في 07/04/1999.

<sup>2</sup> أنظر المادة 04 من القانون 06/99، المرجع السابق.

## أولاً: رخصة استغلال مكان للتخييم:

جاء في المادة الأول من الرسوم التنفيذية رقم 85-14 المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم واستغلال المعدل والمتمم:

"يمكن أي شخص طبيع أو معنوي أن يخصص مساحة أو مساحات للتخييم على أرض يملكها أو ينتفع بها في أي ناحية من التراب الوطني"<sup>1</sup>.

حسب ما جاء في المادة 05 من المرسوم التنفيذي 01-138 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 85-14 المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم واستغلالها يخضع إحداث مكان للتخييم للحصول على ترخيص مسبق يسلمه الوالي المختص إقليمياً يتخذ في شكل قرار، ويجب أن يطابق هذا الترخيص أحكام القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير.

## ثانياً: رخصة استغلال المؤسسات الفندقية:

حسب ما جاء في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 الذي يعرف المؤسسات الفندقية على أنها كل مؤسسة تمارس نشاطاً فندقياً، ويعرف النشاط الفندقي على أنه كل استعمال بمقابل للهيكل الأساسية للوجهة أساساً للإيواء وتقديم الخدمات المرتبطة به، تتكون هذه الهياكل الأساسية من مؤسسات من إيواء يستأجرها زبائن يقيمون بها من أسبوع واحد إلى شهر دون أن يتخذوها مسكناً لهم<sup>2</sup>، وحددت إجراءات تسليم رخصة استغلال المؤسسة الفندقية من نفس المرسوم المذكور أعلاه.

بالنسبة لرخصة استغلال المؤسسة الفندقية المصنفة في رتبة 02 نجوم إلى 05 نجوم تسلم من طرف السيد الوزير المكلف بالسياحة، أما الأصناف الأخرى أي بدون نجمة أو بنجمة

<sup>1</sup> المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 85-14 المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم واستغلالها، الجريدة الرسمية عدد 05 المؤرخة في 27 يناير 1985، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-138 المؤرخ في 26 ماي 2001، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 27 ماي 2001.

<sup>2</sup> أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46، المرجع السابق.

واحدة يسلمها المدير الولائي أو المفتش الولائي (المكلف بالسياحة بتفويض من الوزير المكلف بالسياحة) المختص إقليمياً.

وعليه، فطلب رخصة الاستغلال يوجه إلى السلطات المذكورة حسب درجة التصنيف المطلوبة مرفوقاً محددة، وعندما يستوفي الملف كل الوثائق المطلوبة، يمنح لصاحب الطلب رخصة الاستغلال.

يتعين على الجهات المعنية بعملية تسليم رخصة الاستغلال الرد على الطلب في أجل لا يتجاوز الثلاثين يوماً من تاريخ استلامه.

أما عن إجراءات تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب فقد حددت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 130-2000<sup>1</sup> رتب وشروط ذلك حيث توجه طلبات التصنيف حسب الحالة إلى الوزير المكلف بالسياحة أو إلى الوالي المختص إقليمياً، مرفوقاً بوثائق محددة.

بعد تقديم الطلب ينتقل الأعوان المؤهلون إلى عين المكان للقيام بتحقيق أولي لمعرفة درجة تصنيف المؤسسة، مستعينين ببطاقات تقييمه تتضمن المعايير المطلوبة في كل رتبة حسب المرسوم 130-2000، بعدها يعرض الملف المرفق بتقرير حول التحقيق الأولي المعد من طرف الأعوان المؤهلون الذين قاموا بالعملية على اللجنة الوطنية لتصنيف المؤسسات الفندقية التي تبدي رأيها في تصنيف المؤسسات إلى رتب من نجمتين فما فوق، بعد ذلك يصدر الوزير المكلف بالسياحة بعد استطلاع رأي اللجنة الوطنية قرار التصنيف<sup>2</sup> وفق شكل معين، واللجنة الولائية لتصنيف المؤسسات الفندقية التي تبدي رأيها في تصنيف المؤسسة

<sup>1</sup> أنظر المرسوم التنفيذي رقم 130-2000 المؤرخ في 11 يونيو 2000 المحدد لمعايير تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب وشروط ذلك، الجريدة الرسمية عدد 35، المؤرخة في 18 يونيو 2000.

<sup>2</sup> أنظر القرار المؤرخ في 26/02/2001 يحدد الأنظمة الداخلية النموذجية للجنة الوطنية واللوائية لتصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب، الجريدة الرسمية عدد 18 المؤرخة في 28 مارس 2001.

الفندقية إلى رتب من (بدون نجمة ونجمة واحدة)، بعد ذلك يصدر قرار التصنيف من الوالي المختص إقليمياً.

كما يتوجب على صاحب أو طالب استغلال المؤسسة الفندقية إن لم تتوفر فيه المؤهلات المطلوبة لتسيير المؤسسة، أن يعين مسير معتمد من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة، حسب المادة 55 من القانون 99-01، وقد تم تحديد كفاءات وشروط الاعتماد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-132<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: استغلال العقار السياحي عن طريق عقد الامتياز:

يعتبر عقد الامتياز عقد إداري يتولى بموجبه المتعاقد الملتزم سواء كان فرداً أم شركة مع الإدارة وذلك لإدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين بخدمات ذلك المرفق<sup>2</sup>.

ويعرف أيضاً عقد الامتياز أنه يكون لمدة زمنية معينة، يتحمل صاحب الامتياز الأعباء مقابل حقوق تأدية خدمات المنتفعين<sup>3</sup>.

وله تعريف آخر، يعتبر الامتياز من العقود الإدارية التي تبرم بين الدولة وواحد أشخاص القانون العام أو الخاص موضوعه إدارة وتسيير مرفق عام مقابل رسوم يتقاضاها المتعاقد مع الدولة من منتفع المرفق العام<sup>4</sup>، وقد اعتمد المشرع الجزائري الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار السياحي بصفة كبيرة، سواء بالنسبة للمياه الحموية أو مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وهذا ما سنتناوله كالاتي:

<sup>1</sup> أنظر المرسوم التنفيذي رقم 2000-132 المؤرخ في 11/01/2000 المحدد لكفاءات اعتماد مسير المؤسسة الفندقية وشروط ذلك، الجريدة الرسمية عدد 35 المؤرخة في 18 يونيو 2000.

<sup>2</sup> محمد جمال الذنبيات، الوجيز في القانون الإداري، الدار العلمية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، سنة 2003، ص 258.

<sup>3</sup> Jean Rivero et Jean Valin, droit administrative, DALLOZ, Paris, France, 14eme Edition, Anne 1992, p395.

<sup>4</sup> جيبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة 2011، ص 18.

أولاً: حق الامتياز في استعمال واستغلال المياه الحموية:

طبقاً للمادة 16 من القانون رقم 03-01 والمواد 76 و 77 و 78 من القانون رقم 05-12 والمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المعدل والمتمم، يخضع استعمال واستغلال المياه الحموية لنظام الامتياز، حيث جاء في المادة 76 من القانون رقم 05-12:

"يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأماكن العمومية الطبيعية للمياه، الذي يعتبر عقداً من عقود القانون العام، لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص يقدم طلباً بذلك طبقاً للشروط المحددة في القانون"<sup>1</sup>.

وأضافت المادة 77 من نفس القانون<sup>2</sup> أنه تخضع لنظام امتياز استعمال الموارد المائية العمليات التي تتضمن لاسيما، تهيئة التنقيب أو الحفر عن مياه الحمامات التي كانت موضوع إجراء اعتراف بخصوصياتها العلاجية لاستغلاله لأغراض علاجية في إطار مؤسسة تعمل وفقاً للقواعد التقنية والعلمية المطبقة في هذا المجال، وحسب ما جاء في المادة 03 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 07-69<sup>3</sup> يشمل هذا الامتياز عمليات:

- جذب الماء الحموي أو المياه الحموية.
- نقل وتخزين وتوزيع الماء الحموي العلاجي إلى المؤسسات العلاجية الأخرى.
- استعمال واستغلال الماء الحموي.
- كل العمليات الأخرى المرتبطة بالامتياز.

ويمنح الامتياز على المياه الحموية بقرار من الوزير المكلف بالمياه الحموية بعد موافق اللجنة التقنية للمياه الحموية، لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص

<sup>1</sup> المادة 76 من القانون رقم 05-12، يتعلق بالمياه، المؤرخ في 04 غشت 2005، الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 04 سبتمبر 2005.

<sup>2</sup> راجع المادة 77 من المرجع نفسه.

<sup>3</sup> المادة 03 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 07-69، المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلقة بالحقوق والواجبات المرتبطة بامتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، المؤرخ في 19 فبراير 2007، الجريدة الرسمية عدد 13 المؤرخة في 21 فبراير 2007.

الذي تقدم بطلب في هذا الشأن حسب نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69،  
وتنص المادة 24 من نفس المرسوم:  
"الامتياز غير قابل للتنازل عنه وغير قابل للتحويل ويمكن أن يخص منبع المياه الحموية  
كله أو جزءا منه ولا يمكن أن يكون موضوع تأجير من الباطن من طرف صاحب الامتياز  
للغير".

### 1- شروط منح حق الامتياز:

يجب أن يكون طالب امتياز استعمال المياه الحموية:

- إما مالكا للأرض التي يوجد عليها المنبع الحيوي، وإما مالكا لحق التمتع أو لسند  
تأجير يتضمن صراحة الهدف من استغلال المياه الحموية المعنية لمدة تساوي على  
الأقل مدة الامتياز

- إثبات الكفاءة المهنية المتعلقة بالنشاط أو اللجوء إلى التعاون الدائم والفعال لشخص  
طبيعي مكلف بتسيير الهياكل العلاجية واستعادة اللياقة البدنية  
- توفر الأرض التي ستقام عليها مؤسسة المعالجة بمياه البحر.

حيازة امتياز أو ترخيص امتياز استعمال مياه البحر<sup>1</sup>.

### 2- كفاءات منح حق الامتياز:

تنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، على أنه يرسل طلب الامتياز في نسخ  
إلى الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص إقليميا، ويجب على الوالي  
إرسال هذا الطلب مرفقا برأيه في أجل لا يتعدى شهرين وبعد استلام الطلب مرفقا بالملف  
المحدد محتواه في الفقرة 03 من المادة 28 من نفس المرسوم ورأي الوالي، يقدمه الوزير

<sup>1</sup> أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، المرجع السابق.

المكلف بالمياه الحموية للجنة التقنية للمياه الحموية لدراسته<sup>1</sup>، ويجب أن تبدي اللجنة رأياً في أجل شهر ابتداء من إعلانها والذي يكون إما بالموافقة أو الموافقة المشروطة أو الرفض وعلى الوزير المكلف بالمياه الحموية أن يفصل نهائياً في طلب الامتياز في أجل شهر<sup>2</sup> ويمنح الامتياز لمدة 20 سنة قابلة لتجديد ما لم يبدي أحد الطرفين رغبته في إنهاء العمل به كتابياً قبل انتهاء المدة المتفق عليها طبقاً للمادة 02 من الملحق الثاني، لأن الامتياز يمنح بصفة مؤقتة وقابلة للأبطال مقابل دفع إتاوة يحددها قانون المالية<sup>3</sup>، وحسب ما جاء في المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 في حالة وفاة صاحب الامتياز، يستطيع ذوو حقوقه الاستمرار في استغلال الامتياز بشرط أن يعلموا الوزير المكلف بالمياه الحموية بذلك عن طريق الوالي المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى شهرين.

#### ثانياً: حق الامتياز داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية:

قبل صدور الأمر 08-04<sup>4</sup> كان موضوع منح حق الامتياز على الأراضي التي تشكل العقار السياحي القابل للبناء بمفهوم المادة 20 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمنصوص عليها في مخطط السياحة حسب ما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، ويلتزم صاحب الامتياز بتسديد إتاوة الإيجار السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة حسب ما جاء في المادة 04 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 07-23، المتضمن دفتر الشروط

<sup>1</sup> أنظر المادة 29 من المرجع نفسه.

<sup>2</sup> أنظر المادة 30 من المرجع نفسه.

<sup>3</sup> أنظر المادة 06 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 07-69، المتضمن نموذج قرار منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية.

<sup>4</sup> أنظر الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وحسب ما جاء في المادة 05 من نفس الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 07-23، وأيضا يمنح حق الامتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد عند الاقتضاء يمكن لصاحب الامتياز طلب تجديدها بواسطة طلب يودع لدى الوزير المكلف بالسياحة في أجل 12 شهرا على الأقل قبل انقضاء مدة الامتياز<sup>1</sup>.

لكن بصدور الأمر رقم 08-04 أصبحت الأملاك الوطنية المتمثلة في قطع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية تخضع لهذا الأمر، طبقا للمادة 15 منه، والتي نصت على إلغاء القواعد المخالفة لهذا الأمر بما فيها ما ورد في القانون 03-03، بمفهوم المخالفة هناك فعل إلغاء ضمني للمادة 25 من القانون 03-03، وكذا النصوص المنظمة للامتياز في المرسوم 07-23 بالخصوص الملحق الثاني منه المتعلق بدفتر الشروط الخاص بمنح الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، باعتبار أن هذا المرسوم يؤسس أحكامه على المادة 25 من القانون رقم 03-03 المخالفة لأحكام الأمر 08-04 والترخيص بمنح الامتياز كان عن طريق المزاد العلني، بقرار من الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء، وباقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر أعباء يحدد تصور المشروع المزمع إنجازه والمعايير التي ينبغي توفرها وهذا حسب المادة 05 فقرة 01 من الأمر 08-04 غير أنه بعد صدور قانون المالية لسنة 2011، أصبح الامتياز يمنح عن طريق التراضي على أساس دفتر شروط وبقرار من الوالي وبعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي، بحيث أنه تم القضاء على

<sup>1</sup> أنظر المواد 23، 24 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23، المؤرخ في 28 يناير 2007، المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق امتياز عليها، الجريدة الرسمية عدد 08، المؤرخة في 31 يناير 2007.

مركزية الإجراءات فأصبح يرخّص بمنح الامتياز بقرار من الوالي عن طريق التراضي مما يحفز على الاستثمار السياحي<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> الحماية القانونية للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس، المدينة، سنة 2013، ص95.

## خلاصة الفصل:

تناول المشرع الجزائري تعريف العقار السياحي بذكر مكوناته من خلال النصوص القانونية الخاصة به، بالرغم من هذا أنه لم يحدد تعريفا دقيقا وجامعا فاكتفى بذكر مكونات العقار السياحي التي تتجلى في مناطق التوسع والمواقع السياحية والمناطق المحمية، بالإضافة إلى أن العقار السياحي متعدد الطبيعة القانونية بحيث يمكن أن يكون من الأملاك العمومية أو الأملاك الوطنية الخاصة أو الأملاك العقارية التابعة للخواص، ولأجل تنظيم سير العقار السياحي، وضع المشرع الجزائري أجهزة متدخلة في تنظيم العقار السياحي، تتمثل في هيئات مركزية، وهيئات فاعلة على المستوى المحلي، وحدد المشرع طرق استغلال العقار السياحي متمثلة في إصدار الرخص، وأيضا الاستغلال عن طريق عقد الامتياز.

الفصل الثاني: المنازعات

الناجمة عن استغلال

واستعمال العقار السياحي

## المبحث الأول: حماية العقار السياحي

## المطلب الأول: حماية العقار السياحي بموجب المخططات الوطنية

## الفرع الأول: حماية العقار السياحي بموجب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT):

يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وثيقة توجيهية للتخطيط الإقليمي، ويعتبره المشرع الجزائري الأداة الأساسية والمرجعية لتهيئة الإقليم وآلية للتسيير المجالي والحضري، غير أنه لم يورد له تعريفا محددًا بل اكتفى بذكر أهدافه في القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة<sup>1</sup>

حسب نص 07 من القانون رقم 01-20<sup>2</sup> المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، اعتبرت المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أداة من أدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة وأضافت المادة 08 من نفس القانون بأن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية حيث يحدو الفضاءات والأقاليم.

وكما أضافت المادة 09 من نفس القانون بأن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يرمي إلى ضمان الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني وتنمين الموارد الطبيعية واستغلالها العقلاني وحماية التراث الأيكولوجي والوطني وتنميته وحماية التراث التاريخي والثقافي وترميمه وتنمينه، مما يتجلى لنا أن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يعد حماية للعقار السياحي.

حيث يعتبر المخطط التوجيهي للتنمية السياحية آفاق 2030 (SDAT) مرجعا لسياسة جديدة تبنتها الدولة الجزائرية وبعد جزاء من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في آفاق 2030

<sup>1</sup> كريمة العيفاوي وسليمة خرق ف الله، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (أداة لتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة)، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، قسم قانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2012/2013، ص06.

<sup>2</sup> المادة 07 و08 و09 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج. ر العدد 77 المؤرخة في 2001/12/15، ص07.

(SDAT) فهو المرآة التي تعكس لنا مبتغى الدولة فيما يخص التنمية المستدامة وذلك من أجل تحقيق توازن ثلاثي يشمل الرقي الاجتماعي والفعالية الاقتصادية والاستدامة البيئية، ولهذا السبب وفي إطار التنمية المستدامة تعطي الدولة توجيهات إستراتيجية للتهيئة السياحية في كافة التراث الوطني<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني: حماية العقار السياحي بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU):**

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) هو عبارة عن أداة تخطيط وتسيير العمران تحدد فيه التوجيهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية<sup>2</sup> ويشمل إقليم بلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة.<sup>3</sup>

إن الاهتمام بحماية العقار السياحي يعد من بين الأولويات الضرورية للمشرع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير، وهذا بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث يتمثل هذا الأخير في أنه أداة للتخطيط المجالي والتعمير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات المعنية مع الأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي (POS) وهو ما أقرته المادة 16 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما أشارت المادة 18<sup>4</sup> من نفس القانون أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق

<sup>1</sup> وزارة السياحة والصناعة التقليدية من الموقع:

<http://www.mta.gov.de/?page-id=7287&lang=ar>

يوم الإطلاع: 2020/05/30 على الساعة 10:58.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط7، دار هومة، الجزائر، 2009، ص98.

<sup>3</sup> كريمة العيفاوي وسليمة خرق ف الله، مرجع نفسه، ص16.

<sup>4</sup> المادة 16 و18 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق، ص1654.

الواجب حمايتها، كما يحدد شروط البناء داخل الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية ويحدد المناطق الواجب حمايتها والتي يعتبر العقار السياحي جزءا منها<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: حماية العقار السياحي بموجب مخطط شغل الأراضي (POS):

يعد المخطط شغل الأراضي (POS) الأداة الثانية للتعمير بعد المخطط الوطني للتهيئة والتعمير (PDAU)، ويحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض والبناء، ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية واحدة أو جزء منها في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

يحدد مخطط شغل الأراضي (POS) بصفة مفصلة قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي (POS) يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها وهو ما أقرته المادة 31 من القانون 90-29<sup>3</sup> المتعلق بالتهيئة والتعمير.

كما أن مخطط شغل الأراضي (POS) يحدد أيضا المساحات الواجب حمايتها بالنظر لتمتعها بمميزات معينة ويحتوي أيضا على حدود الحظائر الوطنية التي تنقل على المخطط وفق وثيقة التصنيف الصادرة بموجب مرسوم هو ما أدرجتها المادة 28 و 31 من القانون رقم 11-02<sup>4</sup> المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، وبالتالي فإن مخطط شغل الأراضي (POS) له دور حائلي للعقار السياحي<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> حميد محديد، مرجع سابق، ص 302.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 99.

<sup>3</sup> المادة 31 من القانون رقم 90-29، مرجع نفسه، ص 1656.

<sup>4</sup> المادة 28 و 31 من القانون رقم 11-02 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج. ر العدد 13

المؤرخة في 28/02/2011، ص 13.

<sup>5</sup> حميد محديد، مرجع نفس، ص 302.

وتجدر الإشارة إلى أنه وبمجرد المصادقة على أدوات التعمير (SNAT, PDAU, POS) تصبح هذه الأخيرة ملزمة للجميع بما فيها الإدارة التي أعددتها وصادقت عليها، كما حدد في القانون 90-29 والنصوص التطبيقية له الإطار التنظيمي الذي يضبط مجال البناء في مجموعة من الرخص والشهادات الإدارية (شهادة التعمير، رخصة البناء...) والتي تجسد الرقابة القبلية أو البعدية للتعمير<sup>1</sup> ومن ثمة حماية العقار بصفة عامة.

### المطلب الثاني: المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي

من أجل تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT) أسس المشرع الجزائري بموجب المادة 22 من القانون رقم 01-02 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة مخططات توجيهية خاصة بالبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المصلحة الوطنية وهي الأدوات المفضلة لتطوير الإقليم الوطني والتنمية المنسجمة لمناطقه، وأوردت المادة مجموعة من المخططات التوجيهية لكل القطاعات، ولحماية العقار السياحي يتطلب إدراج جميع القطاعات التي لها علاقة بالعقار السياحي بصفة مباشرة أو غير مباشرة، وهذا لأجل الوصول إلى حماية فعالة ومجدية للعقار السياحي.<sup>2</sup>

وعليه نذكر المخططات القطاعية كآتي:

#### 1- المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (SDAT)

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية جزء من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT) وهو الإطار الإستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر<sup>3</sup>. وحسب المادة 38 من القانون 01-20<sup>4</sup> المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة فإن المخطط التوجيهي للتهيئة

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 99.

<sup>2</sup> حميد محنيد، مرجع نفس، ص 302.

<sup>3</sup> [www.andi.dz/index.php/ar/secteur-du-lourisme](http://www.andi.dz/index.php/ar/secteur-du-lourisme) من الموقع يوم 2020/05/30 على الساعة 19:18

<sup>4</sup> المادة 38 من القانون رقم 01-20، مرجع سابق، ص 26.

السياحية يحدد كفاءات تطوير الأنشطة السياحية ومنشآتها الأساسية وذلك مراعاة لخصوصيات المناطق وإمكاناتها والاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وكذا واجبات الاستغلال العقلاني والمنسق للمناطق والفضاءات السياحية، وبهذه الصفة فهو يحدد قواعد المحافظة على المواقع ومناطق التوسع السياحي وأيضاً يحدد شروط توطين المشاريع السياحية وكفاءاته وأصناف التجهيزات وخصائصها وطريقة استغلال المواقع من خلال تحديد دفا تر الشروط.

وكما أشرنا سلفاً في تهيئة العقار السياحي فإن هذه التهيئة تتم وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية التي تُعده الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري ومصادق عليه عن طريق التنظيم وهو ما أقرته المادة 12 في القسم الثاني المعنون بتهيئة وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية من الفصل الثاني المعنون بحماية وتهيئة وتسيير مناطق والمواقع السياحية للقانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

وحسب المادة 14 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية فإن مخطط التهيئة السياحية يشمل على:

- حماية المجال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملاً أساسياً للجذب السياحي.

- إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة، من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال للمتاحات التي تزخر بها مناطق التوسع والمواقع السياحية.

- يأخذ مخطط التهيئة السياحية بعين الاعتبار على وجه الخصوص خصوصيات و متاحات المناطق والحاجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني والمنسجم للمناطق والفضاءات السياحية.

حيث يهدف مخطط التهيئة السياحية حسب ما جاء في المادة 15 من القانون رقم 03-03<sup>1</sup> المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية إلى تحديد كل من المناطق القابلة للتعمير والبناء والمناطق التي يجب حمايتها وبرامج النشاطات المزمع إنجازها وكذا الوظائف المتطابقة والاستثمارات المناسبة ويحدد أيضا التهيئات البنيوية المزمع إنجازها وإعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة لذلك، كما يتضمن مخطط التهيئة السياحية:

- نظاما يتعلق بحقوق البناء والارتفاعات.

- مخططات تقنية للتهيئة والمنشآت القاعدية.

## 2- المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل (SDAL)

يتضمن المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل مجموع من السيناريوهات للمدى القريب والمتوسط والبعيد تكون بالطبع منسجمة مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم للآفاق المستقبلية، لذلك يمكن أن نتصور ونتوقع مجموعة من الوثائق والأعمال التي من المفروض أن يتضمنها هذا المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل من بينها<sup>2</sup>:

- دراسات عن الوضعية الراهنة للمناطق الساحلية ذات الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والقانونية والمؤسسية.

- دراسة وتلخيص عن الوسائل القانونية والمؤسسية الحالية والمحتمل إحداثها مستقبلا.

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

<sup>1</sup> المادة 14 و 15 من القانون رقم 03-03، مرجع سابق، ص 16.

<sup>2</sup> نصر الدين هنوني، مرجع سابق، ص 336.

## 3-المخطط التوجيهي لتهيئة الشواطئ (PAC):

إن مخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ هو إحدى أدوات التدخل وتسيير الساحل، وحسب المادة 26 من القانون رقم 02-02<sup>1</sup> المتعلق بحماية الساحل وتنميته. ينشأ مخطط التهيئة وتسيير المنطقة الساحلية في البلديات المجاورة للبحر من أجل حماية الفضاءات الشاطئية لاسيما الحساسة منها، يسمى مخطط تهيئة الشاطئ ويتضمن جميع الأحكام المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون، وتحدد شروط إعداد هذا المخطط ومحتواه وكيفية تنفيذه عن طريق التنظيم.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 09-114<sup>2</sup> المؤرخ في 2009/04/07 يحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفية تنفيذه وخاصة المادة 02 منه حيث يتضمن مخطط تهيئة الشاطئ تقريراً تقنياً يبرز فيه تحديد منطقة تدخل تهيئة الشاطئ والخصائص البيئية والجغرافية، وأيضاً شغل السكان والنشاطات الاقتصادية والصناعية والمحيط المبنى والطرق وشبكات التزويد بالماء والتطهير والمنشآت القاعدية، وكذا رهانات وسيناريوهات التطور واقتراحات الأعمال كما يتضمن التقرير التقني للوثائق الخرائطية وأيضاً يتضمن مخطط تهيئة الشاطئ نظام التهيئة وتسيير الساحل الذي يشمل مجمل التدابير المحددة بموجب القوانين والأنظمة السارية المفعول وتلك المقترحة في القانون رقم 02-02.

## 4- المخطط التوجيهي للمياه (SDA):

حسب ما جاء في المادة 25 من القانون رقم 01-20<sup>3</sup> المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة فإن المخطط التوجيهي للمياه ينص على تطوير البنى التحتية الخاصة بحشد

<sup>1</sup> المادة 26 من القانون رقم 02-02، مرجع سابق، ص28.

<sup>2</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-114 المؤرخ في 2009/04/07 يحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفية تنفيذه، ج. ر العدد 21، المؤرخة في 2009/04/08، ص12.

<sup>3</sup> المادة 25 من القانون رقم 01-20، مرجع سابق، ص24.

الموارد المائية السطحية والباطنية وكذلك توزيع هذه الموارد بين المناطق طبقا للخيارات الوطنية في مجال شغل الإقليم وتطويره، كما يشجع المخطط التوجيهي للمياه تامين المورد المائي والاقتصاد فيه واستعماله العقلاني وتطوير الموارد المائية غير التقليدية المستمدة من رسكلة المياه القذرة ومن تحلية مياه البحر واستعملها.

### 5-مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها

(PPMVSA):

بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المؤرخ في 05/10/2003 المتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، فإن مخطط حماية المواقع الأثرية واستصلاحها يحدد القواعد والارتفاقات المطبقة على الموقع الأثري والمنطقة المحمية التابعة لها في إطار احترام أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU).

وأضافت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323<sup>1</sup> المذكور أعلاه، بأنه عندما تكون المنطقة المحمية التابعة للموقع الأثري مشمولة على مخطط شغل الأراضي (POS) يجب أن يحترم هذا الأخير التعليمات التي يملئها عليه مخطط حماية المواقع الأثرية واستصلاحها بالنسبة لهذه المنطقة.

<sup>1</sup> المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 03/323 المؤرخ في 05/10/2003 المتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج. ر العدد 60، المؤرخة في 08/10/2003، ص 14.

6-المخطط الدائم لحفظ استصلاح القطاعات المحفوظة (PPSMVSS):

بمقتضى نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-324<sup>1</sup> المؤرخ في 2003/10/05 المتضمن كفايات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة على أنه وفي إطار احترام الأحكام.

<sup>1</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المؤرخ في 2003/10/05 المتضمن كفايات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، ج. ر العدد 60، المؤرخة في 2003/10/08 المعدل والمتمم، ص18.

## المبحث الثاني: تحديد المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي أمام القضاء

للتطرق إلى المنازعات المرتبطة بالعقار السياحي، لابد من الوقوف على مختلف الإشكالات التي قد يواجهها توفير وتسيير العقار السياحي، سواء على مستوى تأمين الوعاء العقاري وتصفيه وضعيته القانونية والمادية، أو على مستوى استعماله وتحضيره لاستقبال المشاريع السياحية، من خلال المنازعات المتعلقة بإثبات ملكيته أو تلك المتعلقة بنزع ملكيته للمنفعة العامة، أو تلك التي قد تثور قبل وبعد منحه للاستثمار أو الاستغلال بسبب التجاوزات المرتكبة في ظل القوانين المعمول بها لا سيما في مجال السياحة وقواعد البناء.

كما أن لتحديد طبيعة العقار السياحي وملكته أهمية كبيرة في تحديد الاختصاص القضائي بصفة عامة بالنظر إلى المعيار العضوي، باعتبار أن أطراف العلاقة هي الدولة ممثلة بإحدى أجهزتها سواء الوزير، الوالي، المصالح غير المركزية والمؤسسات العمومية التي أوكل لها تسيير العقار السياحي، وتحديد طبيعة التصرف فيه له أهمية هو الآخر في تحديد الاختصاص القضائي من خلال المعيار المادي.

## المطلب الأول: منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء الإداري

لا يمكن الحديث عن المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي إلا بعد تحديد نطاق هذا الأخير عن طريق اختيار المواقع والمناطق التي تشكل منطقة جذب سياحي أو من أجل إقامة مشاريع سياحية، كما تم التطرق إليها في المبحث الأول، وعموما فإن الإعلان عن هذه المناطق وحده لا يعتبر تحديدا للطبيعة القانونية لمختلف الملكيات الواقعة ضمن هذا الوعاء، وبالتالي يخضع تحديد هذه الملكيات التي تشكل عقارا سياحيا لما يخضع له العقار بصفة عامة، بداية من ضبط حدودها، المسح ثم الترقيم وإشهار هذه الحقوق العينية العقارية.

## الفرع الأول: منازعات قرارات ضبط الحدود

يتم ضبط حدود الأملاك العمومية الطبيعية بقرارات إدارية صادرة سواء عن الوالي أو الوزير وذلك بعد إجراء معاينة بالنسبة للأملاك البحرية الطبيعية، أو تحقيق إداري بالنسبة للأملاك المائية الطبيعية، حيث نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المذكور سابقاً، على أنه وبعد إجراء معاينة بمبادرة مشتركة من الإدارة المكلفة بالشؤون البحرية وإدارة الأشغال العمومية والمصالح التقنية المختصة، وفي غياب تسجيل أية اعتراضات بعد تبليغ الملاك المجاورين سواء عمومين أو خواص، يضبط الوالي بقرار الحدود البرية للأملاك العمومية البحرية، أما في الحالة العكسية أين يتم تسجيل احتجاج أو اعتراض فيكون التحديد بقرار وزاري مشترك بين الوزير المعني ووزير المالية<sup>1</sup>، كما نصت المادة 22 من نفس المرسوم على أنه يضبط الوالي أو الولاية بقرار حدود الأملاك العمومية المائية الطبيعية لكل بحيرة أو مستنقع أو غوط على أساس ملف تقني، وتعد الأراضي النباتات الموجودة داخل الحدود التي تضبط على هذا النحو جزءاً لا يتجزأ من الأملاك العمومية<sup>2</sup> لكن يطرح التساؤل حول ما إذا كان تعيين هذه الحدود مشوب بعيب، هل يمكن الطعن في هذا القرار؟ حسب المادة 24 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المذكور سابقاً، وإعمالاً بالقواعد العامة فإن قرار تعيين الحدود هو قرار إداري يمكن للمعنيين الطعن فيه على أساس التعسف في استعمال السلطة ضد القرار الإداري للتحديد والمطالبة بتعويض في حالة خرق حقهم في الانتفاع أو خرق حقوقهم المتعلقة بالملكية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 شروط وكيفية إدارة وتسيير أملاك الدولة، مرجع سابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، نفس المرجع.

<sup>3</sup> أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.

الفرع الثاني: منازعات التقييم العقاري

لا تطرح الأملاك العقارية الوطنية سواء كانت عمومية أم خاصة بطبيعتها الأشكال حول ملكيتها، لا سيما تلك المنصوص عليها قانونا كالشواطئ والثروات الجوفية، أو تلك التي تم إدماجها كممتلكات عامة، وأخضعها المشرع إلى عملية الجرد العام للأملاك الوطنية المنصوص عليه في المادة 08 من القانون 30-90 لكن يقدر الإشكال حول الملكيات الواقعة ضمن الوعاء السياحي والتي لا تملك الدولة لها عقود توثيقية أو سندات إدارية تثبت فيها ملكيتها وهذا سبب عدم جردها طبقا للمرسوم 455-91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجرد هذه الأملاك<sup>1</sup>، لكن هذا الأخير لا يطرح هو الآخر إشكال بعد عملية المسح حيث تسجل الأملاك ويتم تقييمها ترقيما نهائيا باسم الدولة، وتمنح دفترا عقاريا<sup>2</sup> مثلها في ذلك مثل الخواص، بما أن المادة 46 من المرسوم رقم 63-76 لم تستثن الدولة من ذلك<sup>3</sup> لكن على الرغم من أن مبادئ نظام السجل العيني تقضي بعدم جواز الاعتراض على الحقوق المقيدة نهائيا، والذي يترتب عنه إعداد المحافظة العقاري للدفتري العقاري وتسليمه إلى الملاك المعترف بهم طبقا للمادة 46 من الرسوم 63-76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري والذي يشكل سند ملكية، فإنه لا يمكن إلغاء هذا التقييم إلا عن طريق القضاء<sup>4</sup>، وإعمالا للمبادئ العامة للقانون الإداري وللمعيار العضوي المكرس بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الاختصاص النوعي في هذه الحالة يوول للقاضي الإداري على أساس

<sup>1</sup> راجع المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، ج. ر رقم 60 لسنة 1991.

<sup>2</sup> الدفتري العقاري هو سند إثبات الملكية العقارية بعد عملية المسح طبقا للمادة 19 من الأمر رقم 75-74 وهو يحتوي على نفس مضمون قرار التقييم النهائي.

<sup>3</sup> أنظر المادة 46 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج. ر العدد 30 لسنة 1976

<sup>4</sup> تنص المادة 16 من المرسوم 76-63 بقولها: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب المواد 12، 13، 14 من هذا الفصل إلا تغيير الحقوق الناتجة عن تقييم لا يزال مؤقتا لأحكام المادتين 13 و 14 فإن هذا التقييم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي"، أنظر كذلك: قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية القرار رقم 282811، بتاريخ 23/02/2005 منشور على الموقع الإلكتروني:

<http://avocats-sba.dz/arrers-1021.html>.

أن الترقيم النهائي هو قرار إداري<sup>1</sup> وأن العقار في هذه الحالة يسجل لصالح الدولة، وقد سار مجلس الدولة على هذا النهج وكرسه في العديد من قراراته<sup>2</sup> غير أنه بالنسبة للعقارات التي لا مالك لها والتي لم يطالب بها خلال عمليات المسح وبعدها كان يتم ترقيمتها نهائياً باسم الدولة، وبإمكان المحافظة العقاري إلغاء هذا الترقيم النهائي بمقتضى المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 المؤرخ في 2014/12/31 في حالة الاحتجاج بمرر بسند ملكية قانوني<sup>3</sup>، وهذا في حقيقة الأمر يعد مخالفاً لمبادئ القانون الإداري التي تجعل عملية إلغاء القرارات الإدارية من اختصاص القضاء وحده بعد فوات المدة المحددة للطعن القضائي وهي أربعة (04) أشهر من يوم صدوره<sup>4</sup>، ولكن تم تعديل هذه المادة بمقتضى قانون المالية لسنة 2018 المادة 89 منه ليصبح العقار الذي لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي يسجل إلى حساب العقارات غير المطالب بها وليس باسم الدولة خلال مهلة 15 سنة، ويرقم ترقيماً مؤقتاً على أنه بعد استنفاد هذه المهلة يرقم نهائياً باسم الدولة في حالة عدم المطالبة.

### الفرع الثالث: دعاوى نزع ملكية

من أجل توفير العقاري السياحي، وفي إطار تهيئته واقتنائه باعتباره يكتسي هو الآخر طابع المنفعة العمومية. كما سبق الإشارة إليه يمكن للدولة بناء على طلب الوزير المكلف بالسياحة اللجوء إلى طريقة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وكغيره فالعقار السياحي هو الآخر من العقارات، يجب احترام إجراءات نزع الملكية التي نص عليها القانون رقم 11-91 في المادة الثالثة منه، والتي تخضع لرقابة القاضي الإداري الذي يستطيع إبطال قرارات

<sup>1</sup> تشير إلى أنه بالنسبة للترقيم المؤقت يكون الاختصاص فيه للقضاء العقاري، حسب نص المادة 516 قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا ما أكدته مجلس الدولة في قراره بتاريخ 2009/10/29.

<sup>2</sup> قرار المحكمة العليا رقم 666056 بتاريخ 2011/07/14 الذي أكد على أنه: "لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري".

<sup>3</sup> أنظر المادة 67 من القانون 14-10 المؤرخ في 2014/12/31، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج. ر العدد 78 لسنة 2014.

<sup>4</sup> قرار مجلس الدولة المؤرخ في 2010/10/28 تحت رقم 56947 منشور بمجلة مجلس الدولة العدد 10، ص 105.

الإدارة في حالة خرقها. وبالتالي يكون محل دعوى الإلغاء، على أن يكون الاختصاص للمحكمة الإدارية في حالة صدور هذه القرارات عن الوالي، ولمجلس الدولة في حالة صدورها عن الوزير إذا كان العقار واقع في منطقة التوسع السياحي ضمن إقليم أكثر من ولاية<sup>1</sup>، أو في حالة التصريح بالمنفعة العمومية للمياه الحموية باعتبار هذه القرارات صادرة عن سلطة مركزية.

والى جانب دعوى الإلغاء التي تنصب على أي قرار من قرارات نزع الملكية، سواء قرار التصريح بالمنفعة العمومية، قرار قابلية التنازل، أو قرار النقل أو نزع الملكية<sup>2</sup>، يمكن رفع دعوى التعويض لإعادة النظر في مبلغ التفويض المقترح من الإدارة النازعة، بحيث يحق للمنزوع ملكيتهم أن يفصحوا عن المبلغ الذي يطلبونه في مدة 15 يوم من تاريخ تبليغ القرار إليهم<sup>3</sup>، وإلا ترفع دعوى أمام القاضي المختص خلال شهر الذي يلي تبليغ القرار<sup>4</sup>، ونشير أنه في هذه الحالة يكون الاختصاص للمحكمة الإدارية وفقا للمادة 800 من ق. إ. م. إ. لكن يبقى تساؤل آخر مطروح حول إمكانية تصور رفع دعوى استرجاع الأملاك المنزوعة لعدم التخصيص؟

وللإجابة على هذا الطرح نعتقد أنه لا يمكن تصور هذه الدعوى في إطار العقار السياحي، لأن رقابة القاضي الإداري هي رقابة مشروعية أصلا وملاءمة استثناء في إطار احترام مبدأ الفصل بين السلطات<sup>5</sup>، خاصة وأن فكرة المنفعة العامة متغيرة وغير واضحة، واختلاط

<sup>1</sup> أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، مؤرخ في 27 يوليو سنة 1993، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

<sup>2</sup> راجع براهيمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية-دراسة مقارنة-، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2012، ص 137 وما بعدها.

<sup>3</sup> أنظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، نفس المرجع.

<sup>4</sup> المادة 14 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج. ر العدد 21 لسنة 1991.

<sup>5</sup> براهيمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية-دراسة مقارنة-، مرجع سابق، ص 176 و 177.

المنافع الخاصة بالمنافع العامة في مفهوم قطاع السياحة، ومن جهة أخرى فإن فكرة عدم التخصيص غير واردة الاحتمال في ظل الإجراءات المتبعة لاستغلال العقار وفقا للقوانين المعمول بها، وتنفيذا لمخطط التهيئة السياحية المعد مسبقا بالنسبة لميعاد رفع الدعوى الخاصة بقرار قابلية للتنازل، سواء دعوى الإلغاء أو التعويض فيجب رفعها خلال شهر من يوم التبليغ، طبقا لأحكام المادة 26 من القانون رقم 11-91 هو أجل استثنائي بالمقارنة مع القاعدة العامة المكرسة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي أربعة أشهر. أما بالنسبة لدعوى الإلغاء الخاصة بقرار نزع الملكية لم يحددها المشرع في قانون نزع الملكية، مما يعني الرجوع إلى القواعد العامة للإجراءات وهي مدة أربعة أشهر يسري من تاريخ تبليغ القرار الفردي أو من تاريخ نشر القرار التنظيمي<sup>1</sup>.

#### الفرع الرابع: منازعات الشفعة الإدارية:

تعد الشفعة الإدارية كوسيلة من وسائل القانون العام لاكتساب العقار، وسببا من أسباب الملكية، وقد أعطى المشرع للوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق ممارستها باسم الدولة على كل العقارات أو البناءات المنجزة والمتواجدة داخل منطقة التوسع السياحي<sup>2</sup>، ونظمها -كما سبق الإشارة إليه- بالمرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، لكن ما هي المنازعات التي قد تطرح في إطار هذه العملية، ونوع الدعوى؟ وما هي أطراف المنازعة باعتبار أن الوكالة الوطنية للتنمية السياحة هي التي تتولى ممارسة هذا الحق؟ وما هي الجهة القضائية المختصة؟ يتم ممارسة حق الشفعة عن طريق بيع العقار

<sup>1</sup> أنظر المادة 829 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر العدد 21 لسنة 2008.

<sup>2</sup> أنظر المادة 21 والمادة 28 من القانون 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، مرجع سابق.

إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ابتداء كإجراء أولي بالتصريح المسبق الذي يتم إرساله إلى الوزير المكلف بالسياحة طبقاً للقرار المؤرخ في 18 مارس 2008، حيث يحدد هذا التصريح نية البائع، وتعريف العقار المراد بيعه، على أن يكون تحديد سعر العقار بعد هذا التصريح بعد إشعار الوكالة الوطنية للتنمية السياحية من طرف الوزير في أجل 15 يوماً قصد السماح لها بممارسة الحق الشفعة، وخلال أجل 03 أشهر تبعا لدراسة تقنية ومالية تقوم بها الوكالة<sup>1</sup>، يقوم الوزير بإعلام المالك في أجل 15 يوماً ابتداء من تاريخ انتهاء أجل هذه الدراسة، وفي حالة عدم التراضي مع المالك حول قيمة العقار، يؤول اختصاص المنازعة إلى القضاء، حيث نصت المادة 09 المرسوم التنفيذي رقم 06-385 أنه: "في حالة غياب اتفاق بالتراضي مع المالك، تحدد الجهة القضائية المختصة ثمن الملكية موضوع حق الشفعة"، لكن ما هي هذه الجهة القضائية المختصة؟

عملاً بالقواعد العامة لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتكريساً للمعيار العضوي، فإن المؤسسات والهيئات العمومية ذات الطابع الاقتصادي تطبق عليها قواعد القانون الخاص، وبالتالي لا تدخل في اختصاص القضاء الإداري، لكن بالرجوع إلى القوانين الأساسية لهذه الهيئات نجد بعض الأحكام التي تعطي الاختصاص للقاضي الإداري تطبيقاً للمعيار المادي، حيث تنص المادة 56 من القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية على الحالة التي يعد فيها نشاط هذه الهيئات عملاً إدارياً، عندما تكون مؤهلة قانوناً لممارسة صلاحية السلطة العامة، وتسلم بموجب ذلك، باسم الدولة ولحسابها ترخيصات وإنجازات و عقود إدارية أخرى، تخضع المنازعات المتعلقة بهذا المجال للقواعد العامة المطبقة على

<sup>1</sup> أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، مرجع سابق.

الإدارة<sup>1</sup>، وبالرجوع إلى القانون الأساسي للوكالة الوطنية للتنمية السياحية تعتبر هيئة ذات طابع صناعي وتجاري، وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير، كما تتولى هذه الوكالة مهمة الخدمة العمومية وفقاً لدفتر الشروط<sup>2</sup>، وتمارس حق الشفعة لحساب الدولة، وتبرم بذلك كل العقود والاتفاقيات المرتبطة بموضوعها، ويمثلها المدير العام للوكالة أمام القضاء في جميع أعمال الحياة المدنية<sup>3</sup>، وبما أن الشفعة التي تمارسها الوكالة هي شفعة إدارية، وحسب نص المادة 56 من القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، فإن الاختصاص في المنازعات التي قد تثار حول تحديد ثمن الملكية في حالة عدم التراضي والمتعلقة بممارستها حق الشفعة يؤول إلى القضاء الإداري، وحسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 385-06 التي تلزم الوزير بإعلام المالك في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ تقرير الوكالة ممارسة حقها في الشفعة، ترفع في هذه الحالة الدعوى إذن ضد الوزير ممثلاً عن الدولة، ويكون للقاضي سلطة تقديرية في تحديد ثمن العقار من خلال الثمن المقترح من طرف الوكالة، وبخول له اللجوء إلى الخبرة أو الانتقال للمعاينة على غرار التعويض في مجال نزاع الملكية ونشير أنه لا يحتج على البائع بعد مرور فترة 04 أشهر عندما تقرر الوكالة ممارسة حقها في الشفعة إذ يصح للبائع مباشرة البيع المقرر<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 56 من القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج. ر العدد 02 لسنة 1988.

<sup>2</sup> أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21/02/1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وتحديد قانونها الأساسي، ج. ر العدد 11 لسنة 1998.

<sup>3</sup> أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21/02/1998، نفس المرجع.

<sup>4</sup> أنظر المادة 06 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، مرجع سابق.

**المطلب الثاني: منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء العادي**

الأصل أن منازعات عقود الامتياز هي من اختصاص القضاء الإداري الكامل<sup>1</sup>، سواء تعلق الأمر بانعقاد العقد، صحته، تنفيذه أو نهايته، ويكون أمام المحكمة الإدارية المختصة أو مجلس الدولة، حسب نوع الإدارة المانحة للامتياز، وهي ترمي أساساً إلى المطالبة ببطان العقد أو بالتعويض، وبما أن أسلوب الامتياز كطريق لتسيير المرفق العام يتطلب جملة من الإجراءات ما يجعل من أوجه بطلانه تتعدد، وقد يجعل من تنفيذه عرضة للنزاعات في أي مرحلة يكون عليه، فضلاً عن الدعاوى الاستعجالية. وفيما يخص المنازعات التي قد تثور بمناسبة تسيير واستغلال العقار السياحي والمرتبطة بعقد الامتياز التي تجريها الدولة أو الوكالة الوطنية للتنمية السياحية لمنح العقار السياحي أو العقار الواقع داخل مناطق التوسع السياحي، فهي كالتالي:

**الفرع الأول: منازعات امتياز الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي:**

المنازعات التي قد تثور والمرتبطة بمنح امتياز الأراضي من أجل الاستثمار السياحي، باعتبارها عقوداً إدارية تعدها إدارة أملاك الدولة تتم بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ممثلة عن الدولة، والمستثمر المستفيد من حق الامتياز، بسبب مخالفة بنود العقد والتي قد ترتبط أساساً بإلغاء العقد والتعويض. يتضمن عقد الامتياز بنود تحدد الهدف من منح الامتياز واستعمال العقار لغرض مشروع استثماري تحت طائلة الفسخ، مدة الامتياز وتجديده، تحديد انطلاق الأشغال، وأجال التنفيذ والتمديد المحتمل للأجال في حالة أسباب قاهرة، على أن لا تعتبر صعوبات التمويل سبباً قاهراً، وتحت طائلة الفسخ في حالة عدم احترام مدة الإنجاز، ومع احترام جميع الأحكام النوعية للاستثمارات المتوقع إنجازها في

<sup>1</sup> صفاء محمود السوليمين، الاختصاص القضائي لمنازعات العقود الإدارية، دراسات، علوم الشريعة والقانون، جامعة اليرموك، الأردن، مجلد 42، العدد 1 سنة 2015، ص 179.

مناطق التوسع السياحي، كما يجب أن يتضمن عقد الامتياز، تحت طائلة البطلان، شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن للامتياز قبل تمام المشروع<sup>1</sup>، ولأي طرف أن يثير فسخ العقد في حالة الخطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة، أو ضم الامتياز ملكاً أو جزءاً غير قابل أن يكون محل للامتياز، كما يتم فسخ الامتياز في أي وقت باتفاق الطرفين، أو بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد بنود دفتر الشروط وفي هذه الحالة بعد توجيه إعدار برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام، تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، طبقاً لأحكام المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009<sup>2</sup>، وكطرف في الدعوى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية تتصرف باسم الدولة باعتبارها مالكة أو تتصرف في العقار السياحي. ويتم إسقاط حق الامتياز من طرف الجهة المحكمة الإدارية المختصة والحكم بالتعويض أو بدون تعويض، حسب الحالات التي عدتها المادة 21 و 22 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، وهي كالتالي:

1/ الحكم بإسقاط الحق ودفع الدولة تعويضاً عما عن فائض قيمة العقار الممنوح من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية، في حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل الإضافي المحدد بثلاث سنوات، وتحدد قيمة هذا الفائض مصالح أملاك الدولة، وبالتالي فإن النزاع الذي قد يثار في هذه المنازعة هو تحديد هذه القيمة، والتي تبقى من اختصاص القضاء الكامل.

2/ الحكم بإسقاط الحق بدون تعويض لصاحب الامتياز، في حالة البنائيات في الأجل المحدد لكنها مخالفة لقواعد البناء ورخصة البناء أو عدم مطابقة البنائيات مع البرنامج

<sup>1</sup> أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02/05/2009، ج. ر العدد 27 لسنة 2009.

<sup>2</sup> أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 59-152، نفس المرجع.

المحدد والمتمثل في هذه الحالة بمخطط تهيئة منطقة التوسع السياحي، وهنا سلطة القضاء الإداري تمكن في التحقق من هذه التجاوزات والمخالفات.

3/ الحكم بإسقاط الحق بدون تعويض لصاحب الامتياز، في حالة عدم إنجاز المشروع في الأجل المحدد ومخالفة لقواعد البناء ورخصة البناء أو عدم مطابقة البناءات مع البرنامج المحدد والمتمثل في هذه الحالة بمخطط تهيئة منطقة التوسع السياحي، وهنا عند نطق المحكمة الإدارية المختصة بهدم البناءات يتحمل صاحب الامتياز على حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية.

#### الفرع الثالث: منازعات امتياز استغلال منابع الحموية

يمكن أن يكون طلب امتياز استغلال المياه الحموية محل طعن ولائي يوجه إلى الوزير في حالة رفضه بعد تبليغه إلى الطالب خلال أجل شهر من موافقة اللجنة التقنية للمياه الحموية ويكون معلل، ليفصل الوزير فيه خلال شهر<sup>1</sup>، بما له من سلطة تقديرية واسعة، وبما أن قرار الوزير في هذه الحالة يدخل ضمن القرارات التحضيرية للعقد فهو لا يقبل الطعن بالإلغاء. أما في حالة منح الامتياز، فقد يكون عقد الامتياز محل توقيف مؤقت أو فسخ لأسباب تتعلق بنوعية المياه، كما يمكن سحبه نهائيا إذا لم ينفذ صاحب الامتياز الشروط والتحفظات التي قررتها السلطة المانحة خلال 12 شهر بعد توقيفها الامتياز، ويكون هذا بعد إعدار يوجه إلى صاحب الامتياز في حالات عدم احترام بنود دفتر الشروط أو عدم استغلال المنبع أكثر من سنتين، أو إذا لم يعد استغلال المياه حسب هدفها وانحرفت طبيعتها، أو عدم القيام بالتحاليل المطلوبة من صاحب الامتياز<sup>2</sup>، وفي هذه الحالة كغيره من العقود الإدارية يخضع امتياز استغلال المياه الحموية لمنازعات القضاء الكامل، عن طريق

<sup>1</sup> أنظر المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، مرجع سابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، نفس المرجع.

الدعاوى التي يمكن أن يرفعها صاحب الامتياز ضد الإدارة المانحة-الوزير- للمطالبة بإبطال التصرفات والإجراءات غير القانونية أو التعويض.

### الفرع الثاني: منازعات امتياز استغلال الشواطئ

على خلاف الاستثمارات السياحية التي يعهد فيها التسيير والتصرف في الوعاء السياحي إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، فإن الشواطئ يتم تسييرها من طرف مديرية السياحة تحت إشراف الوالي المختص إقليمياً، ويتم منح امتياز استغلالها وفقاً لمزايدة عمومية مفتوحة لمدة لا تتفوق 05 سنوات وفقاً لدفتر شروط وكغيره عقد امتياز استغلال الشواطئ من العقود الإدارية يثير منازعات، بسبب سحب الامتياز أو إلغائه أو الإجراءات التي قد تتخذها الإدارة لتعديله بما يتماشى وسير المرفق العام، ومهما يكن فإن هذه المنازعات التي قد تطرح يختص بها القضاء الكامل كقاعدة عامة.

### أولاً: منازعات الإلغاء:

قد تطرح القرارات السابقة أو اللاحقة على العقد الإداري التي تقوم بها الإدارة أو الإدارة المانحة للامتياز التساؤل عن نوع الاختصاص القضائي ومدى اختصاص القاضي الإداري فيها، فقد تصدر الإدارة أثناء المراحل التمهيدية للتعاقد قرارات إدارية لإبرام العقد، والتي تعرف القرارات الإدارية المنفصلة<sup>1</sup>، كقرارات إلغاء شخص من قائمة التأهيل للمشاركة في المزايدة، أو تلك المتعلقة ببند العقد كإجراءات تنظيمية للمرفق العام<sup>2</sup>، وطالما أن هذه الأخيرة قرارات نهائية وتؤثر في مراكز قانونية للأفراد فهي تقبل الطعن مستقلة عن العقد<sup>3</sup>، وتخضع للشروط العامة لرفع دعوى الإلغاء، ومن الإجراءات التي اتخذتها الإدارة-وزارة

<sup>1</sup> Michel Rousset et Olivier Rousset, droit administratif II contentieux 2 édition, presses Universitaire de Grenoble, 2004, p117.

<sup>2</sup> Michel Rousset et Olivier Rousset, op.cit , 115.

<sup>3</sup> محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005، ص54

الداخلية والجماعات المحلية-بسبب ما أفرزته صعوبة التسيير خلال مواسم الاصطياف، وعدم التحكم الجيد في استغلالها بالنظر إلى الدور الفعلي والهدف المنشود من وراء مفهوم منح الامتياز الذي لم يفهمه المستغلون وأصحاب الامتياز، وتوهمهم امتلاك الشواطئ، اضطرت الدولة استثناء إلى إلغاء عمليات الامتياز من خلال تعليمة وزارية، منذ سنة 2015 وحصرها فقط لأصحاب المؤسسات الفندقية في إطار أهداف تسيير هذا المرفق الحساس، وبالتالي هل يمكن اعتبار هذه التعليمة كإجراء سابق وقرار إداري منفصل قابل للطعن أمام قضاء الإلغاء؟

يتضح أن هذه التعليمة جاءت مخالفة لفحوى الفقرة الثانية من المادة 21 من المرسوم التنفيذي 04-274، لأن الترخيص للوالي بإمكانية إجراء مزايدة جديدة، لا يعني حصرها على فئة معينة كما تضمنته هذه التعليمة، وبالتالي إخراج قائمة كبيرة من المشاركين في هذه العملية، لكن في غياب هذا الطرح أمام القضاء، والذي يتركز على خرق الإدارة للشروط والإجراءات المنصوص عليها قانونا، ووفقا لمبدأ توازي الأشكال، يبدو أن محتوى هذه التعليمة جاء لتنظيم هذا النشاط وحصره لفئة تحترف السياحة بحكم موقعها المجاور مباشرة للشاطئ، وكنتيجة لرد جملة من التجاوزات التي تم تسجيلها خلال أكثر من سنة حول تقييم مواسم الاصطياف، ليرقى ربما إلى عمل سيادي حكومي لا يقبل الطعن

**ثانيا: منازعات القضاء الكامل في إطار دعوى القضاء الكامل، يمكن للقاضي الإداري**

1/ الحكم بالإلغاء أو الفسخ أو ابطال التصرفات المتعلقة بالعقد: يمكن للقاضي الإداري أن يحكم بإبطال العقد إذا ما شابه عيب في أركانه أو شروطه، كما يمكن له الحكم بفسخ، في حالة اخلال الإدارة بالتزاماتها التعاقدية، لأن الإدارة في منأ عن رفع دعوى الفسخ، فهي مخولا لها قانونا ذلك في حالة مخالفة المتعاقد-صاحب الامتياز- الاتفاقية ودفتر الشروط، لكن ألزما القانون باتباع إجراءات معينة قبل إنهاء العقد، فحسب الامتياز حسب المادة 44

و45 من القانون 03-02، يتم نظراً لعدم استجابة صاحب الامتياز المخالف لإعذارين يوجههما الوالي بناء على تقرير المدير الولائي المكلف بالسياحة من أجل احترام الالتزامات الواردة في دفتر الشروط، كما يمكن لها أيضاً إلغاء الامتياز في حالة توقف أو عدم استعمال صاحب الامتياز الحقوق الممنوحة له في الآجال المحددة بعد إعذاره من طرف الإدارة المانحة حسب المواد 27 و28 من المرسوم التنفيذي رقم 04-247، وهذه الإجراءات والقرارات الصادرة عن الإدارة المانحة للامتياز-الإدارة المتعاقدة- بعد إبرام العقد وتنفيذاً له لا تعتبر قرارات إدارية، وبالتالي فهي لا تقبل الطعن بالإلغاء، بل تبقى كإجراءات متصلة بالعقد وتدخل في إطار منازعة العقد الإداري ليختص بها القضاء الكامل<sup>1</sup>، وهذا ما أكده القضاء الإداري المصري بأن القرارات الصادرة بالجزاءات التعاقدية أو فسخ العقد أو إنهائه أو إلغاءه تدخل في منطقة العقد وتنشأ عنه ومن ثم فهي منازعات حقوقية تكون محل للطعن عن طريق دعوى القضاء الكامل<sup>2</sup>.

2/ الحكم على الإدارة بالتعويض: في إطار القضاء الكامل يمكن للقاضي الإداري في إطار سلطتها التقديرية إلزام الإدارة بالتعويض متى تأكد من وجود الضرر ولو كان لأسباب خارجة عن قصد الإدارة أن يحكم ضد هذه الأخيرة بالتعويض، غير أنه لا يمكن له الحكم بالتعويض في الحالات التي نصت عليها المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 04-274، وهي: "إذا إنعدمت الشروط التي أملت الحصول على الامتياز، إذا لم يمتثل صاحب الامتياز لإعذار السلطة المانحة التي عاينت مخالفة خطيرة، إذا استغل صاحب الامتياز، الامتياز في ظروف تختلف عن تلك الواردة في اتفاقية الامتياز."

<sup>1</sup> نفس المرجع، ص54.

<sup>2</sup> سليمان السعيد، دور القاضي الإداري في معالجة عقود الإدارة، على الموقع الإلكتروني:

<http://www.slimaniessaid.com/File/role%20cont.contrat.admini.pdf>

3/ الدعوى الاستعجالية: في إطار منازعات عقد امتياز استغلال الشاطئ قد يمكن اللجوء إلى القضاء المستعجل، وقد استقر القضاء على خضوع هذه المنازعات لاختصاص القضاء الكامل<sup>1</sup>، بحيث يمكن رفع دعوى استعجالية، في حالة اتخاذ الإدارة مانحة الامتياز قرارات لتعديل عقد الامتياز دون أن يقتضي ذلك ضرورات المرفق العمومي وتمس بحقوق الملتزمين أو تزيد من أعبائهم، أو في حالة المنازعات السابقة على إبرام العقد، والتي تتوافر فيها شروط الاستعجال كحالة مخالفة إجراءات الإشهار والمنافسة في لعقد الإداري، إذ يجوز لكل شخص له مصلحة في إبرام العقد أو ممثل الدولة على مستوى الولاية رفع دعوى استعجالية أمام القاضي الإداري الذي يجوز له إما الأمر بتوقيف إبرام العقد أو إلغاء القرارات غير الشرعية أو أمر الإدارة بتعديل البنود أو الشروط غير القانونية وفقا لما نصت عليه المادة 946 و947 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>1</sup> عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، الإبرام-التنفيذ-المنازعات، دار الفكر العربي، القاهرة، 2007، ص15.

# الختامة

لقد تناولت هذه الدراسة موضوع العقار السياحي والمنازعات الإدارية المرتبطة به، استنادا إلى النصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها، حيث تم التمهيد بمفهوم العقار السياحي وأهميته كعنصر ذات إستراتيجية أولية في إطار الاقتصاد الوطني، كما تم التطرق إلى طرق وإجراءات اكتساب العقار السياحي، بعد تحديده وفقا باعتبارات محددة تدخل ضمن مفهوم الجذب السياحي أو بطبيعتها، ثم عملية تهيئته وتوفيره لاستقبال المشاريع السياحية، وطرق منحه للمستثمرين من خلال عملية الامتياز، لنتطرق في الأخير إلى مجمل المنازعات أولا أثناء مرحلة استرجاع العقار، وثانيا في مرحلة لاحقة بعد منحه للاستثمار أو عن طريق الاستغلال، موضحا الجهات القضائية المختصة، وسلطة القاضي الإداري في ذلك.

ولاشك من خلال مجمل النصوص التي جاءت لتنظيم العقار السياحي أو السياحة بصفة عامة ذات طابع حمائي، سواء لاكتساب العقار وعدم التعرض إليه من خلال الإعلان عن المناطق المحمية، وتنظيم واحترام الطابع والوجهة السياحية في إطار المخططات المعدة مسبقا كمقصد في إطار الإستراتيجية الوطنية للتنمية السياحية للبلاد، غير أنه لا ننكر الصعوبات التي اعترتنا أثناء هذه الدراسة نظرا لغياب الحالات التطبيقية التي يمكن أن نرتكز عليها لا سيما فيما يخص غياب المنازعات المطروحة، نظرا لعدم استكمال عمليات استرجاع العقارات والأملك ضمن الوعاء السياحي من طرف الجهة المختصة وهي الوكالة الوطنية للتنمية السياحية أما فيما يخص استغلال الشواطئ، واحتراما لمبدأ توازي الأشكال، نرى ضرورة تعديل القانون المتضمن الاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، بما في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 04-274 المتضمن امتياز استغلال الشواطئ بما يتوافق

والسياسة التي تراه الحكومة أو الدولة ضمن التعليم الأخرية التي أصدرتها وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وإلا إلغاء هذه التعليم التي تتعارض مع بعض أحكام هذا القانون.

# قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

النصوص القانونية:

الأوامر:

- الأمر 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد49، المؤرخة في 03سبتمبر 2008.
- الأمر رقم 66-62.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد78، المؤرخة في 30سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون المدني رقم 07-05 المؤرخ في 20 يونيو 1975 الجريدة الرسمية عدد31، المؤرخة في 13 مايو 1975، عدد31.
- الأمر رقم 75-74 وهو يحتوي على نفس مضمون قرار الترقيم النهائي.
- الحماية القانونية للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس، المدينة، سنة 2013، ص95.
- القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، المؤرخ في 17فبراير 2003، الجريدة الرسمية عدد11 المؤرخة في 19فبراير 2003.

المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم 02-479 المتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة وتحديد صلاحياته وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية عدد89، المؤرخة في 2002/12/31.

- المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21/02/1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 11 الصادرة بتاريخ 01/03/1998.
- المرسوم التنفيذي رقم 03/323 المؤرخ في 05/10/2003 المتضمن كفايات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج. ر العدد 60، المؤرخة في 08/10/2003.
- المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المؤرخ في 05/10/2003 المتضمن كفايات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، ج. ر العدد 60، المؤرخة في 08/10/2003 المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 03-75 المؤرخ في 24/02/2003 المحدد لصلاحيات وزير السياحة، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 26/02/2003 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 06-213 المؤرخ في 18 يونيو 2006، الجريدة الرسمية عدد 40، المؤرخ في 18 يونيو 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 04/112 المؤرخ في 13/04/2004 المحدد للجنة الولاية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ للسباحة وتنظيمها وكفايات سيرها، جريدة رسمية عدد 24 مؤرخة في 18/04/2004.
- المرسوم التنفيذي رقم 04-81 المؤرخ في 14/03/2004 يحدد كفايات وضع بنك معطيات للسياحة، الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخ في 14/03/2004.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-23، المؤرخ في 28 يناير 2007، المحدد لكفايات إعادة بيع الراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق امتياز عليها، الجريدة الرسمية عدد 08، المؤرخة في 31 يناير 2007.

- المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية، عدد 13، المؤرخة في 21 فبراير 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-69، المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلقة بالحقوق والواجبات المرتبطة بامتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، المؤرخ في 19 فبراير 2007، الجريدة الرسمية عدد 13 المؤرخة في 21 فبراير 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-114 المؤرخ في 07/04/2009 يحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفيات تنفيذه، ج. ر العدد 21، المؤرخة في 08/04/2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02/05/2009، ج. ر العدد 27 لسنة 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 10/257 المؤرخ في 20/10/2010 المتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتحديد مهامها وتنظيمها، جريدة رسمية عدد 63، مؤرخة في 26/10/2010.
- المرسوم التنفيذي رقم 186-93، مؤرخ في 27 يوليو سنة 1993، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11-91 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- المرسوم التنفيذي رقم 2000-130 المؤرخ في 11 يونيو 2000 المحدد لمعايير تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب وشروط ذل، الجريدة الرسمية عدد 35، المؤرخة في 18 يونيو 2000.

- المرسوم التنفيذي رقم 2000-132 المؤرخ في 11/01/2000 المحدد لكيفيات اعتماد مسير المؤسسة الفندقية وشروط ذلك، الجريدة الرسمية عدد 35 المؤرخة في 18 يونيو 2000.
- المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 المؤرخ في 01 مارس 2000 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها واستغلالها، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 05 مارس 2000.
- المرسوم التنفيذي رقم 2000-47 المؤرخ في 01/03/2000، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 05/03/2000.
- المرسوم التنفيذي رقم 85-14 المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم واستغلالها، الجريدة الرسمية عدد 05 المؤرخة في 27 يناير 1985، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-138 المؤرخ في 26 ماي 2001، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 27 ماي 2001.
- المرسوم التنفيذي رقم 88-214، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة، جريدة رسمية مؤرخة في 02/11/1988 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 90-409 المؤرخ في 22/12/1990، جريدة رسمية عدد 44 المؤرخة في 02/11/1988.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، ج. ر رقم 60 لسنة 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 92-357 المؤرخ في 03/10/1992 محدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية، الجريدة الرسمية، عدد 71، المؤرخة في 04/10/1992.

- المرسوم التنفيذي رقم 94-39 المؤرخ في 25 يناير 1994 المتضمن إنشاء اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية، الجريدة الرسمية عدد 05 المؤرخ في 26 يناير 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21/02/1998، نفس المرجع.
- المرسوم رقم 66-75 المؤرخ في 04/04/1966 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 08/04/1966، عدد 28.
- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج. ر العدد 30 لسنة 1976
- المرسوم رقم 88-232 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المؤرخ في 14/12/1988.
- المرسوم 76-63 بقولها: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترخيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12، 13، 14

#### القوانين:

- القانون 14-10 المؤرخ في 31/12/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج. ر العدد 78 لسنة 2014.
- القانون 06/99 المؤرخ في 04/04/1999 الذي يحدد القواعد العامة التي تحكم نشاط وكالة السياحة والأسفار، جريدة رسمية عدد 24، المؤرخة في 07/04/1999.
- قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره بتاريخ 29/10/2009.

- القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج. ر العدد 77 المؤرخة في 15/12/2001، ص 07.
- القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 12 فبراير 2002.
- القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية، عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.
- القانون رقم 05-12، يتعلق بالمياه، المؤرخ في 04 غشت 2005، الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 04 سبتمبر 2005.
- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر العدد 21 لسنة 2008.
- القانون رقم 11-02، المؤرخ في 17 فبراير 2011، المتعلق بالحالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، عدد 13، المؤرخة في 26 يونيو 2011.
- القانون رقم 11/10 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37 المؤرخة في 03/07/2011.
- القانون رقم 11-02 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج. ر العدد 13 المؤرخة في 28/02/2011.
- القانون رقم 12/07 المؤرخ في 11/02/2012 المتعلق بالولاية، جريدة رسمية عدد 12، مؤرخة في 29/02/2012.
- القانون رقم 12/07. المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 12 المؤرخة في 29/02/2012.

- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984، المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية، عدد26، المؤرخة في 26 يونيو 1984.
- القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج. ر العدد 02 لسنة 1988.
- القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المؤرخ في أول ديسمبر 1990 الجريدة الرسمية، عدد52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 08-14 الجريدة الرسمية عدد44 مؤرخة 03 غشت 2008.
- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991، المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج. ر العدد 21 لسنة 1991.
- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد44، المؤرخة في 17 يونيو 1998.
- قرار المحكمة العليا رقم 666056 بتاريخ 2011/07/14 الذي أكد على أنه: "لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري".
- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية القرار رقم 282811، بتاريخ 2005/02/23 .
- القرار المؤرخ في 26/02/2001 يحدد الأنظمة الداخلية النموذجية للجنة الوطنية والولاية لتصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب، الجريدة الرسمية عدد18 المؤرخة في 28 مارس 2001.
- قرار مجلس الدولة المؤرخ في 28/10/2010 تحت رقم 56947 منشور بمجلة مجلس الدولة العدد 10، ص105.

ثانياً: المراجع:

- أمكال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010.
- براهيم سهايم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية-دراسة مقارنة-، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2012.
- جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة 2011.
- الجزائري في الألفية الثالثة، جامعة البليدة، الجزائر، 20-21 ماي 2002.
- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2011.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2009.
- زهير علوان، المنجد في اللغة والإعلام، دار المشرق، بيروت، الطبعة التاسعة وثلاثون، 2002.
- سعيداني رابح، مساني خالد، النظام القانوني والمؤسسي للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2013.
- صالح فلاحي، النهوض بالسياحة في الجزائر كأحد شروط اندماج الاقتصاد الجزائري في الاقتصاد العالمي، في الملتقى الدولي الأول: الاقتصاد
- صفاء محمود السويلمين، الاختصاص القضائي لمنازعات العقود الإدارية، دراسات، علوم الشريعة والقانون، جامعة اليرموك، الأردن، مجلد 42، العدد 1 سنة 2015.

- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الأسس العامة للعقود الإدارية، الإبرام-التنفيذ- المنازعات، دار الفكر العربي، القاهرة، 2007.
- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط7، دار هومة، الجزائر، 2009.
- عياد وهاب، العقار السياحي، مذكرة نهاية التكوين المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2003.
- محمد البناء، اقتصاديات السياحة والفندقة، الدار الجامعية، الإسكندرية، بدون رقم طبعة، 2009.
- محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005.
- محمد جمال الذنبيات، الوجيز في القانون الإداري، الدار العلمية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، سنة 2003، ص258.
- محمد لحام ، محمد سعيد، قاموس لغوي عام، دار الكتاب العلمية، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2005.
- محي محمد مسعد، افطار القانوني للنشاط السياحي والفندقي، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، الطبعة الأولى، 1998.
- نصر الدين هنوني، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.

ثالثا: الرسائل والمذكرات الجامعية

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

رابعا: الوثائق والمطبوعات

- الديوان الوطني للسياحة، الحمامات المعدنية منتج خاص، في مجلة، الجزائر سياحة، العدد 33، مطبعة الديوان، بدون سنة نشر.
- وزارة السياحة والصناعات التقليدية، الديوان الوطني للسياحة والأسفار، الواحات بوابة الصحراء، بدون ذكر سنة النشر.
- الحظائر الوطنية والمحميات الطبيعية، تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر، وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، الجزائر، دون ذكر رقم العدد.

مواقع الأنترنت:

- سليمان السعيد، دور القاضي الإداري في معالجة عقود الإدارة، على الموقع الإلكتروني: <http://www.siimaniessaid.com/File/role%20cont.contrat.admini.pdf>.
- الموقع الرسمي لليونسكو: [www.unesco.org](http://www.unesco.org)
- وزارة السياحة والصناعة التقليدية من الموقع: يوم الإطلاع: 2020/05/30 على الساعة 10:58. <http://www.mta.gov.de/?page-id=7287&lang=ar>.
- [www.andi.dz/index.php/ar/secteur-du-lourisme](http://www.andi.dz/index.php/ar/secteur-du-lourisme) من الموقع يوم 2020/05/30 على الساعة

19:18

المراجع باللغة الأجنبية:

- Jean Rivero et Jean Valin, droit administrative, DALLOZ, Paris, France, 14eme Edition, Anne 1992.
- Michel Rousset et Olivier Rousset, droit administratif II contentieux 2 édition, presses Universitaire de Grenoble, 2004.
- Ministre de tourisme, site 2005, sept sites algériens figurant patrimoine culturel de l'Unesco, 2005.

الإهداء

شكر و عرفان

أ.....: مقدمة

### الفصل الأول مفهوم العقار السياحي

- 5 - .....: المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي
- 5 - .....: المطلب الأول: تعريف العقار السياحي وأصنافه القانونية
- 5 - .....: الفرع الأول: تعريف العقار السياحي:
- 10 - .....: الفرع الثاني: الأصناف القانوني لملكية العقار السياحي:
- 12 - .....: المطلب الثاني: مكونات العقار السياحي
- 13 - .....: الفرع الأول: مناطق التوسيع السياحي:
- 19 - .....: الفرع الثاني: المواقع السياحية والمناطق المحمية:
- 24 - .....: المبحث الثاني: وسائل تنظيم العقار السياحي
- 24 - .....: المطلب الأول: الأجهزة المتدخلة في تنظيم العقار السياحي
- 24 - .....: الفرع الأول: الهيئات المركزية المكلفة بتنظيم العقار السياحي:
- 29 - .....: الفرع الثاني: الهيئات الفاعلة في تنظيم العقار السياحي على المستوى المحلي:

- 32 - .....المطلب الثاني: طرق استغلال العقار السياحي
- 32 - .....الفرع الأول: استغلال العقار السياحي بموجب الرخص:
- 35 - .....الفرع الثاني: استغلال العقار السياحي عن طريق عقد الامتياز:
- 41 - .....خلاصة الفصل:
- 42 - .....الفصل الثاني: المنازعات الناجمة عن استغلال واستعمال العقار السياحي
- 43 - .....المبحث الأول: حماية العقار السياحي
- 43 - .....المطلب الأول: حماية العقار السياحي بموجب المخططات الوطنية
- الفرع الأول: حماية العقار السياحي بموجب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT):
- 43 - .....
- الفرع الثاني: حماية العقار السياحي بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
- 44 - .....:(PDAU)
- 46 - .....المطلب الثاني: المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي
- 52 - .....المبحث الثاني: تحديد المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي أمام القضاء
- 52 - .....المطلب الأول: منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء الإداري
- 53 - .....الفرع الأول: منازعات قرارات ضبط الحدود
- 54 - .....الفرع الثاني: منازعات الترقيم العقاري
- 55 - .....الفرع الثالث: دعاوى نزع ملكية
- 57 - .....الفرع الرابع: منازعات الشفعة الإدارية:

- 60 - .....المطلب الثاني: منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء العادي.....
- 60 - .....الفرع الأول: منازعات امتياز الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي: -
- 62 - .....الفرع الثالث: منازعات امتياز استغلال المنابع الحموية.....
- 63 - .....الفرع الثاني: منازعات امتياز استغلال الشواطئ.....
- 67 - .....الخاتمة.....
- 68 - .....الخاتمة:.....
- 70 - .....قائمة المصادر والمراجع.....