

جامعة عمار ثليجي الأغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

الموضوع:

الإستثمار في العقار السياحي في الجزائر

مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر
تخصص القانون العقاري

إشراف الأستاذ:

إعداد الطالبين:

✓ ماسيل رقية
الأستاذ: ملياني عبد الرحمان حميد
✓ قويدري فاطمة الزهراء

لجنة مناقشة

الأستاذ: قربييز مراد.....رئيسا

الأستاذ: ملياني عبد الرحمان حميد مشرفا ومقرا

الأستاذ: النوعي أحمدعضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2014-2015

تُشكرات

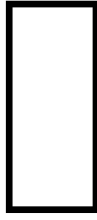
يارب لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم
سلطانك الحمد الله الذي وفقنا لإنجاز هذا العمل
نشكر جزيل الشكر كل من قدم لنا يد المساعدة
وخاصة الأستاذ المشرف ملياني عبد الرحمن حميد الذي
لم يبخل علينا بتوجيهاته و نصائحه القيمة التي كانت
عوناً لنا في إتمام هذا العمل.
إلى كل أساتذتنا الكرام متمنين لهم التوفيق .

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على أشرف المرسلين
إلى أول شعاع أضاء درب حياتي إلى أغلى دموع سالت من أجلي إلى التي حزنت لأسعد
وسهرت لأنام إلى التي لم أجد كلمة توفي حقها سوى كلمة أمي
إلى رمز الكفاح الذي رباني على الفضيلة والعطف والحنان وكان لي درع الأمان أحتمي
به نائبات الزمان الذي كد وتعب وتحمل أعباء الحياة لأجلي إلى صاحب القلب الكبير أبي
إلى من تقاسمت معهم حلوى الحياة ومرها وإلى كل إخوتي وإلى تجمعتي بهم صلة الرحم
إلى مكن أنار أمامي الطرق ومنحني العزيمة لإنجاز هذا العمل الأستاذ المشرف ملياني

عبد الرحمن حميد

وإلى من ربطتني بهم المحبة ورفقائي وإلى كل من وسعهم قلبي ونسيهم قلمي



مقدمة

يعتبر القطاع السياحي من أهم القطاعات في جميع دول العالم فهو يشكل مورداً إقتصادياً هاماً يساهم في إنعاش الحركة الاقتصادية للدول، وأصبح مع مرور الزمن يساهم بشكل كبير في الحركة السياحية في العالم أصبحت السياحة اليوم حاجة اجتماعية ضرورية كصناعة تهتم بها الدول من أجل إشباع حاجيات الأفراد المتمثلة في الراحة والترفيه كما أنها تساهم بشكل كبير في نمو اقتصاديات الدول السياحية كونها تؤمن موارد مالية أجنبية كبيرة مما يؤدي إلى تحسين وضعيته موازين مدفوعاتها .

أما بالنسبة للجزائر فعلى غرار دول العالم، يشكل القطاع السياحي دعماً لإنعاش الاقتصاد الوطني و يحتل مكانة هامة من أجل تعويض العجز الذي يأتي منه في بعض القطاعات الأخرى خاصة وأن أكبر مورد للمداخيل الجزائرية يأتي من قطاع وحيد وهو المحروقات، هذا نظراً لتنوع تضاريسها بين الصحراء والسواحل وجبال كلها عوامل تؤهلها لتكون من أهم البلدان السياحية في العالم

ولهذا قد انتهجت الجزائر سعياً منها إلى استقطاب أكبر عدد ممكن من السواح ببلوغ مستويات جيدة وترقية الخدمات السياحية و ذلك عن طريق تشجيع الاستثمار في القطاع السياحي المتمثل في إنشاء المنشآت السياحية والفندقية من أجل رفع القدرات الانتاجية السياحية و دفعها نحو التقدم والرقي الاقتصادي الأمر الذي يتطلب وضع قوانين تشريعية تعمل على دفع الاستثمار السياحي على نحو يحقق للاقتصاد أكبر عائد.

ونظراً لهذه الأهمية فقد اهتم المشرع بتنظيم هذا القطع حيث أصدر عدة نصوص قانونية أهمها قانون 01/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة والذي تطرق فيه إلى ذكر أنواع السياحة و مهما تعددت و تطورات أنواع السياحة فإنها تتمركز في مكان واحد وهو العقار السياحي، هذا الأخير ازداد الاهتمام به شيئاً فشيئاً سواء من طرف الأفراد والسلطات بإعتباره العنصر المكاني للحركة السياحية.

وعليه فإن العقار السياحي يعد كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية القرى السياحية المنجزة في إطار الإستثمار السياحي غير أن المفهوم المراد به من مصطلح العقار السياحي في القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية هو " الوعاء الأرضي المحدد والمصنف على أنه سياحي لأجل إستغلاله في مجال السياحة " ذلك على غرار العقار الصناعي الذي يقصد به اصطلاحاً الأرض والوعاء الأرضي المخصص للاستغلال في المجال الصناعي فهو يعرف بحسب طبيعة

النشاط والمناطق الصناعية والمناطق الحرة والعقار الفلاحي وكذلك العقار العمراني وغيرها من التصنيفات المختلفة للعقار .

ولقد يختلف إهتمام الأفراد بالعقار السياحي باختلاف الأهداف المتوخاة منه فهناك من يرى انه قطاع حيوي ونشط لاستثمار أمواله فيه و تحقيق أرباح مالية من ورائه وهناك من يرى أنه وجهة سياحية مميزة يتجه إليها بغية الراحة والاستجمام والترفيه عن النفس أو القيام برحلات لاكتشاف الطبيعة و زيارة المواقع الأثرية والمعالم التاريخية التي تزخر بها المناطق السياحية.

لكن الاستثمار في العقار السياحي يتطلب من المستثمر القيام بإجراءات إدارية معينة تتكفل بها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والتي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70-89 المؤرخ في 01 مارس 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والتي تقوم بدورها في إنجاز مشاريع استثمارية سياحية عن طريق منح الامتياز لفائدة المستثمرين سواءا بالموافقة منها أو بإصدار قرار من الوالي المختص.

كما أنه يتم التوجه إلى العقار السياحي من أجل الراحة والاستجمام يتطلب توفير خدمات متنوعة تملئها حاجة السائح (وطني أو أجنبي) إلى هذه الخدمات وكل هذه الأسباب جعلت المشرع الجزائري يصدر عدة نصوص قانونية وتنظيمية انتهج من خلالها عدة وسائل قانونية تهدف إلى حماية وتسيير العقار لسياحي وتمثل هذه الوسائل في قواعد إنشاء السياحي وقواعد اقتنائه .

وتكمن أهمية موضوع دراستنا في تسليط الضوء على السياحة الجزائرية وإبراز الدور الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية وذلك من خلال أدوات الاستثمار في العقار السياحي بالإضافة إلى معرفة دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في الجزائر.

ونظر للأهمية القصوى للقطاع السياحي والاستثمار فيه باعتباره يدخل ضمن المعاملات اليومية وساهم في تنمية الإقتصاد الوطني فأردنا تسليط الضوء على الإستثمار في العقار السياحي

ومن أسباب اختيارنا الموضوع كون أن الموضوع له علاقة بميدان التخصص قانون العقاري وكذلك لاهتمام المتزايد من طرف الدولة والمحافظة عليه.

مع العلم أننا واجهنا مجموعة من الصعوبات لإنجاز هذا الموضوع بداية بضيق الوقت الممنوح لإتمامه وعدم توفر المراجع في مكتبة الجامعة أو المكتبات الأخرى تخص هذا

المجال كون أن الموضوع لم يسبق الدراسة فيه وكذلك لم يسبق لنا دراسة العقار السياحي كقياس بالرغم من أنه جزء من القانون العقاري مثله مثل العقار الصناعي والفلاحي . لهذا نطالب كلية الحقوق بجامعة الأغواط بتدريس العقار السياحي كقياس للدفعات القادمة مثل باقي الجامعات .

وبناء على ما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية:

ماهي أدوات الإستثمار في العقار السياحي؟ وهل للوكالة الوطنية لتنمية السياحة دور في الإستثمار في العقار السياحي؟

و للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا في دراسة هذا الموضوع على المنهج التحليلي والوصفي بشكل أساسي لأننا استندنا على النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي كمصدر رئيسي للمادة العلمية ومن أجل ذلك قمنا بتقسيم دراسة الموضوع إلى فصلين الأول تحديد أدوات التعمير في العقار القابل للإستثمار والذي قسمناه بدوره إلى مبحثين الأول مناطق التوسع السياحية المواقع السياحية أما الثاني تطوير المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية للفترة (2000-2025)

أما الفصل الثاني فيضم الهيئات المكلفة بتسهيل عملية الإستثمار في العقار السياحي الذي قسمناه إلى مبحثين الأول دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في إقتناء العقار السياحي أما المبحث الثاني فحددنا المنازعات والمعوقات المتعلقة بالعقار السياحي .

الفصل الأول

قاعدة الأثر النسبي و سلطات
المحافظ العقاري في نشوء الحق
العيني

إن العقار السياحي يتطلب تنظيماً قانونياً فعالاً لتنظيم الاستثمار المنشأ عليه، ويجب أن يكون هذا العقار يقع في مناطق التوسع السياحي الذي تتوفر على مخطط التهيئة السياحية الذي تعده الدولة ويعتبر هذا الأخير من أدوات الاستثمار في العقار و الذي تتمثل في:

مناطق التوسع السياحي و الذي يعتبرها القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة كل منطقة تتميز بخصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية مناسبة للسياحة مؤهلة لتنمية منشآت سياحية. أما المواقع السياحية تعتبر مناطق سياحية بطبيعتها كل المعالم الأثرية أو المواقع التاريخية و كذا كل الأماكن الطبيعية المصنفة.

و كذلك المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الذي يحدد كفاءات تطوير الأنشطة السياحية و منشأتها الأساسية و كذلك يحدد قواعد المحافظة على مناطق التوسع السياحي لأنه هو مجموعة أشغال إنجاز المنشآت القاعدية لمساحات موجهة لاستقبال الاستثمار السياحي.

و عليه سوف نتطرق في هذا الفصل إلى أدوات الاستثمار في العقار السياحي و الذي تم تقسيمه إلى إلى مبحثين:

المبحث الأول: مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.

أما المبحث الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية .

المبحث الأول: مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

تعد المناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية الماكن و المناطق ذات أولوية سياحية و يجب تحديد هذه المناطق لضمان حمايتها، و لقد عرف القانون 03-01 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة مناطق التوسع السياحي في المادة الثالثة على أنها " كل منطقة أو امتداد من الإقليم تتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية وثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية"، أما المواقع السياحية عرفها القانون فتعتبر هي الأخرى جزء لا يتجزأ من العقار السياحي و لا تقل أهمية عن مناطق التوسع السياحي و هذه الأخيرة عرفها القانون 03-03 بأنها كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه بخصوصيات طبيعية.

و عليه حاولنا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين خصصنا الطلب الأول إلى مناطق التوسع السياحي

أما المطلب الثاني: المواقع السياحية.

المطلب الأول: مناطق التوسع السياحي

تشكل مناطق التوسع السياحي إحدى الدعائم الإنسانية للعقار السياحي عرفها القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة السياحية إلى مناطق التوسع السياحي في الفترة الثالثة من المادة 02¹، وهو نفس التعريف الذي جاء في القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية الذي ألغى بموجب المادة 51 منه جميع أحكام الأمر رقم 66-62، وتطرق لمناطق التوسع السياحي في الفترة الأولى من المادة الثانية التي جاء فيها:

(مناطق التوسع السياحي: كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية أو ثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، ومؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية)²

وأول ما يمكن ملاحظته باستقرائنا للتعريف الذي جاء به قانون مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، هو نفس التعريف الذي جاء المرسوم رقم 66-75 المتضمن تطبيق الامر 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية المؤرخ في 02 مارس 1966 حيث جاء تحت العنوان الأول منه "مناطق التوسع السياحي" وجاء في المادة الأولى منه:

(يمكن ان تعتبر من مناطق التوسع السياحي لكل منطقة أو مساحة من الأرض للتمتع بمميزات او خصائص طبيعية وثقافية وبشرية وملائمة المنتزه السياحي ومن شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي).³

¹ راجع المادة الثانية الفقرة الثالثة من القانون رقم 03-01. المؤرخ في 17/02/2003 ، المتعلق بالتنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية، العدد 11 ، مؤرخة في 19/02/2003..

² المادة الثانية الفقرة الأولى من القانون رقم 03-03. المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية. الجريدة الرسمية، العدد 11- المؤرخة في 17/2/2003.

³ المادة الأولى من المرسوم 66-75 المؤرخة في 04 ابريل 1966، المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية عدد 28، المؤرخ في 08 ابريل 1966.

وعليه ما يمكن استخلاصه من تعريف مناطق التوسع السياحي انه يمكن أن يحتوي على أراضي غير مبنية أو مبنية أو قابلة للبناء تحتوي على مميزات طبيعية كالمناطق المحمية أو ثقافية كالأثار الرومانية مثلا بلدية تيمقاد بولاية باتنة المصرح بها بموجب المرسوم التنفيذي 10-131 المتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بهما وتصنيفهما⁴، ويمكن أن يشيد عليها منشآت سياحية وفقا لإحكام مخطط التهيئة السياحية كالمؤسسات الفندقية بجميع أنواعها ويمكن أن تستغل لتطوير أي نوع من أنواع السياحة التي تدر مداخيل معتبرة.

وما خلصنا إليه من خلال استقرائنا للنصوص التنظيمية المتضمنة التصريح بمناطق التوسع السياحي إن المشرع الجزائري خلال السنوات الأخيرة حيث اصدر مراسيم تنظيمية للتصريح بمناطق التوسع السياحي جديدة، لم يعد يكتفي بمصطلح مناطق التوسع السياحي فقط مثل المرسوم التنفيذي رقم 88-232 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي⁵، بل أصبح يستعمل مصطلح مناطق التوسع والمواقع السياحية مثل المرسوم التنفيذي رقم

09-226⁶ المتضمن تحديد منطقتي التوسع والموقعين السياحيين لزلفانة (ولاية غرداية) وحمام بوحجر (ولاية تموشنت) والتصريح بهما وتصنيفهما، وبالتالي فان المصطلح الصحيح والدقيق الواجب الأخذ به حاليا هو (مناطق التوسع والمواقع السياحية) وفقا للمستجدات القانونية المنظمة للعقار السياحي وعليه فانه توجد موقع سياحية مصنفة وأخرى غير مصنفة وهذا الأمر يأخذ على المشرع الجزائري الذي كان عليه إعادة النظر في القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة والقانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية تحيينه وفقا للمستجدات التي طرأت على العقار السياحي من الناحية الواقعية والقانونية خاصة فيما يتعلق بالتعريف بمناطق التوسع والمواقع السياحية أو المواقع السياحية.

ومناطق التوسع السياحي حسب الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية تكون مؤهلة لإقامة أو تنمية منشآت سياحية ومن ذلك توضح لنا أيضا أن الحافطة العقارية للعقار السياحي المعنية بالاستثمار تتمثل في مناطق التوسع والمواقع السياحية المصنفة والتي يغطيها مخطط التهيئة السياحية، إضافة لذلك فان مناطق التوسع السياحي باعتباره من مكونات العقار السياحي قد يحتوي على أراضي قابلة للبناء وانجاز منشآت سياحية كالمؤسسات الفندقية وهنا تجدر الإشارة إلى انه حسب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البيانات وإتمام انجازها قد

⁴ انظر المرسوم التنفيذي رقم 10-131، المؤرخ في 29 ابريل 2010، المتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 05 مايو 2010.

⁵ انظر المرسوم التنفيذي رقم 88-232 المؤرخ في 05 نوفمبر 1988، المتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي، الجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخ في 14 ديسمبر 1988.

⁶ انظر المرسوم التنفيذي رقم 09-226، المؤرخ في 29 يونيو 2009، المتضمن تحديد منطقتي التوسع والموقعين السياحيين لزلفانة (ولاية غرداية) وحمام بوحجر (ولاية عين تموشنت) والتصريح بهما وتصنيفهما، الجريدة الرسمية عدد 39، المؤرخ في 01 يوليو 2009.

اعتبرت البنايات التي تخضع لأحكام تشريعية وتنظيمية متعلقة بالسياحة والتراث الثقافي بنايات تحمل خصوصيات، لذا سناول تحديد بعض محتويات مناطق التوسع السياحي من مؤسسات فندقية بكل أشكالها، أو أقطاب سياحية للامتيازات أو الشواطئ، أو مياه جوفية .

الفرع الأول: المؤسسات الفندقية

تعتبر المؤسسات الفندقية من محتويات مناطق التوسع السياحي ويقصد بها كل مؤسسة تمارس نشاطا فندقيا وعبارة مؤسسة فندقية⁷ لا تقتصر على الفنادق فقط بل وإنما تدل عل نزل الطريق وإقامات السياحية وعليه سوف نتطرق إلى أنواعها وفق:

1-الفنادق :

هو مؤسسة إيواء مهياً للإقامة واحتمالاً لإطعام الزبائن.

2- نزل الطريق أو الموتيل:

هو هيكل إيواء خارج المناطق السكنية يصل إليه مباشرة عن طرق مفتوح لحركة مرور السيارات ويجب أن يشتمل على عشرة غرف على الأقل.

3- قرية العطل:

مجموعة هياكل إيواء خارج المناطق السكنية وتوفر أجنحة سكنية تشتمل على شقة عائلية صغيرة.

4- الإقامة السياحية:

هي هيكل إيواء يقع خارج المناطق السكنية في أماكن تتمتع بجمال طبيعي خاص ومنح الإيواء في شقة مجهزة بالأثاث.

5- النزل الريفي:

هيكل تقع خارج المناطق السكنية ويشتمل على 6 غرف على الأقل

6- النزل العائلي:

يشتمل النزل العائلي على 15 غرف.⁸

7- الشاليه :

هيكل معد لاستقبال الزبائن في المحطات البحرية أو الجبلية ويكون مؤثنا وغير مؤث.

8- المنزل السياحي المفروش:

يتكون من فيلات وشقق وغرف مؤثثة

9- محطة الاستراحة

تقام نفي طريق الرحلات السياحية لتمكين السياح العابرين من الراحة ويجب أن تشتمل على غرفة مشتركة على الأقل مهياً من غرفة وقاعة للطبخ والإطعام وغرفة وصالة.

⁷ منى حنيش، النظام القانوني والمؤسستي لعقار السياحي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماستر، قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس، المدينة، 2013، ص 21.

⁸ منى حنيش، المرجع السابق، ص 22

10- المخيم:

هو مساحة مهيأة لصمان إقامة منتظمة للسياح كما يمكن اعتباره مساحة مهيأة لغرض تجاري توفر إقامة منتظمة للمخيمين.

11- المنتجات العلاجية والاستشفائية:

تعتبر من أوائل المراكز التي عرفت كعنصر من عناصر الجذب السياحي وتتمتع بتوفر كافة المقومات التي تخدم السياح العلاجية والاستشفائية.

الفرع الثاني: الشواطئ والمياه الحموية:

أولاً: الشواطئ:

بالرجوع إلى نص الفقرة الثانية من المادة 08 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، نجد بانه يمكن أن تمتد المنطقة المحددة و المصرح بها على أنها من مناطق التوسع السياحي على الملك الوطني العام العمومي أن ان الشواطئ يمكن اعتبارها عقار سياحي وعليه فإن الشواطئ هي شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضع المنطقة المغطاة بأموج البحر أعلى مستوياته خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاحة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض الهيئات بغرض الاستغلال السياحي.⁹

ثانياً: المياه الحموية:

نظمها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19/02/2007 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز واستغلال المياه الحموية وهي مياه من منبع طبيعي أو بئر محفورة والتي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة الخاصة بمصدرها وثبات مميزات الطبيعية ومكوناتها الكيميائية وتعد مياه البحر التي يمكن معالجتها ونقلها يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية بمثابة المياه الحموية المعدنية وهو نفس التعريف الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 41/94 المتعلق بتعريف المياه الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها واستعمالها واستغلالها الملغي بالمرسوم رقم 07-69 وسيتم استغلالها عبر منشآت هي المؤسسات الفندقية أو مؤسسات المعالجة بمياه البحر إذا كان متصل بالشواطئ¹⁰.

1- المؤسسات الحموية:

حسب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروط وكيفيات منح استغلال المياه الحموية تعتبر مؤسسة حموية تستعمل المياه الحموية ومشتقاتها لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية.¹¹

⁹ أنظر المادة 08 من قانون 03/03.

¹⁰ منى حنيش ، المرجع السابق ، ص23.

¹¹ المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 07/ 69 المؤرخ في 19 فبراير 2007 المحدد لشروط وكيفيات منح إمتياز إستعمال وإستغلال المياه الحموية، ج.ر عدد 13 المؤرخة في 21 فبراير 2007.

2- مؤسسات المعالجة بمياه البحر:

حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 تعتبر مؤسسة المعالجة بمياه البحر كل مؤسسة تستعمل مياه البحر وموارد طبيعية مستخرجة من البحر لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية.¹²

المطلب الثاني: المواقع السياحية

المواقع السياحية هي الأخرى من مكونات العقار السياحي، جاءت ضمن القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية فعرف المناطق السياحية بأنها في الفقرة 02 من المادة 02 بأنها كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية بنايات مشيدة عليه، يعرف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تتمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان).

أما المرسوم رقم 66-75 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية في المادة 04 التي تنص على:

(يمكن أن يعتبر من الأماكن السياحية، كل منظر طبيعي أو مكان ذي جاذبية سياحية بمنظره الخلاب، أو بما يحتويه من عجائب أو بخصائصه الطبيعية أو البناءات التي شيدت فيه وبما يحتويه من أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية بحيث يجب صيانة واستثمار ندرته، والمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان).

وبالتالي فإن المناطق السياحية هي الأراضي الضرورية للتوسيع والتجهيزات والهياكل المنجزة التي تعتبر كنطاق للتهيئة السياحية، ويمكن أن تتوه إلى المواقع السياحية هي المادة الخام والأولية التي تنطلق منها مناطق التوسع السياحي باعتبار أن أي وعاء عقاري يتميز بصفات سياحية لما يحتويه من مواقع تاريخية وثقافية وطبيعية يمكن اعتباره موقع سياحي وبعد أن يتم تصنيفه على أنه منطقة توسيع سياحي بموجب الجريدة الرسمية مثل مناطق التوسع السياحي التي تم التصريح بها وتصنيفها لتشكل الحافظة العقارية للاستثمار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي¹³ 88-232 المؤرخ في 05 نوفمبر 1988، المتضمن إعلان مناطق التوسع السياحي لتحول المناطق السياحية إلى مناطق التوسع السياحي والتي أضاف المشرع الجزائري عبارة موقع فأصبحت تسمى مناطق التوسع والمواقع السياحية، ونلاحظ أن لاختلاف بين تعريف الذي جاءت به المادة 04 من المرسوم 75/66 أوردت أماكن السياحية بينما القانون 03-03 استعمل مصطلح المواقع السياحية ما تجدر الإشارة إليه أن المواقع السياحية يمكن أن تحتوي على أراضي وأماكن عقارية تخضع للقانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي حسب المادة 19 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بالإضافة إلى القانون رقم 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية رغم أن المشرع لم هذا

¹² المادة 6 من المرسوم التنفيذي 69/07 .

¹³ المرسوم التنفيذي رقم 88-232، المؤرخ في 05 نوفمبر 1988، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، الجريدة الرسمية، المؤرخ في 14 ديسمبر 1988، العدد 51.

القانون ضمن أحكام المادة 19 المذكورة أعلاه وقد يرجع ذلك لحدثة القانون المتعلق بالمجالات المحمية وعليه فإن كل هذه الأملاك العقارية تشترك في كونها ذات طابع سياحي وبالتالي فهي إحدى مكونات العقار السياحي.

وسوف نحدد بعض المواقع والأماكن كالأماكن الإثارة التاريخية بمختلف مشتملاتها إلى جانب الحضائر الطبيعية.

الفرع الأول: أماكن الأثار التاريخية العقارية

نصت المادة 19 من الأمر رقم 67-281 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والإثار التاريخية الطبيعية " تشكل الأماكن والأثار والأماكن التي يرجع عهدها إلى إحدى فترات من تاريخ البلاد، من عصر من قبل التاريخ إلى العصر الحاضر، والتي تنطوي على مصلحة وطنية من الناحية التاريخية أو الفنية أو الأثرية"¹⁴

أولاً: المكان التاريخي:

هو مجموعة عقارات حضارية أو ريفية تشمل بعض المدن والقرى والمساحات المبنية أو غير المبنية وفي ضمنها باطن التابع لكل واحد من هذه الأصناف.

ثانياً: الأثر التاريخي

هو عقار منعزل مبني أو غير مبني يعتبر مجموعة أو في جزء منه وكذا باطن الأرض التابع له أو عقارية بالتخصيص في مجموعة أو جزء منه، تنطوي على مصلحة وطنية من الناحية التاريخية أو الفنية أو الأثرية"¹⁵

ثالثاً: المعالم التاريخية

تعرف بأنها أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموعة يقوم شاهدها على تطور مهم أو حادثة تاريخية كالمباني ذات الطابع الديني أو المدني وهياكل عصر ما قبل التاريخ والمعالم الجنائزية والمدافن والمغارات والكهوف.¹⁶

رابعاً : المواقع الأثرية

تعرف بأنها مساحات مبنية دون وظيفة نشطة وتشهد بأعمال الإنسان وتفاعله مع الطبيعة بما في ذلك باطن الأرض المتصلة بها ولها قيمة تاريخية أو أثرية أو دينية أو فنية والمقصود بها على الخصوص المحميات الأثرية والحضائر الثقافية¹⁷

¹⁴ منى حنيش ، المرجع السابق ، ص 27.

¹⁵ منى حنيش ، المرجع السابق ، ص 28.

¹⁶ المادة 17 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 5 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج ر ، العدد 44 المؤرخة في 17 يونيو

1998.

¹⁷ المادة 29 من القانون رقم 98-04.

خامسا : المحميات الأثرية

تتكون من مساحات لم يسبق لها أن أجريت عليها عملية استكشاف وتنقيب ويمكن أن تنطوي على مواقع ومعالم لم تحدد هويتها، ولم تخضع إحصاء أو جرد وقد تختزن في باطنها اثارا وتحتوي على هياكل مكشوفة.

سادسا: الحضائر الثقافية

هي المساحة التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها وبأهميتها والتي لا تتفصل عن محيطها الطبيعي.

سابعا: القطاعات المحفوظة

هي المجموعة العقارية المحفوظة أو الريفية مثل القصبات والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكانية فيها وتكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية الجمالية اهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية .

الفرع الثاني: الحضائر الوطنية الطبيعية

هي مجال طبيعي ذو اهمية وطنية تنشأ بهدف الحماية التامة للنظام البيئي أو عدة أنظمة بيئية وهو يهدف إلى ضمان المحافظة على المناطق الطبيعية الفريدة من نوعها وحمايتها بحكم تنوعها البيولوجي وذلك مع جعلها مفتوحة للجمهور للتربية والترفيه مع العلم أن الحضائر الطبيعية في الجزائر متنوعة وكثيرة.¹⁸

من بينها نجد حظيرة ثنية الحد الوطنية وحظيرة الأهقار الوطنية حظيرة بلزمة الوطنية ويمكن أن تشتمل على الغابات والواحات.

1- الغابات

هي الأخرى أحدى صور العقار السياحي عرفت المادة 08 من القانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات المعدل و المتمم.

يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية. في البلدان الغنية تمثل الغابة إطارا للحياة وتعمل على تخفيف الضجيج وتعد مكانا للراحة والاستجمام لذا يمكن ان تكون الغابات من العقار السياحي.

2- الواحات الصحراء:

تتمتع الجزائر بصحراء رحبة المساحة تتوفر على مختلف الثروات التي يمكن أن تستقطب السياح وتضم العديد من الواحات التي تتميز بكثبان الرمل والنخيل بالإضافة إلى المدن العتيقة التي تشكل وجهة سياحية لألاف السياح سنويا وهي المناطق التي تتمركز فيها الواحات بالصحراء الجزائرية نجده : بوسعادة و بسكرة والوادي وتقرت ورقلة غرداية الأغواط¹⁹

¹⁸ منى حنيش المرجع السابق ، ص 29.

¹⁹ منى حنيش ، المرجع السابق ، ص30.

وزيادة عن هذا أضاف المشرع الجزائري في القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ما يسمى بالمناطق المحمية التي تكون ضمن منطقة التوسع السياحي أو المواقع السياحية وجاءت هذه المناطق بغرض الحفاظ على الموارد الطبيعية وإيقاف ظاهرة تدهورها قامت السلطات العمومية بتجديد مناطق مهياة لاستجابة لتحقيق أهداف المحافظة على النباتات والحيوانات والمحافظة على وسطها المادي، هذه المناطق تسمى بالمناطق المحمية تشمل عشرة حظائر وطنية وأربعة محميات طبيعية وأربعة مراكز للصيد وثلاث مراكز لتربية المصيدات، تغطي هذه المساحات المحمية حوالي 53,000,000 هكتار وقد صنفتم اليونسكو حظائر جرجرة والقاله والتاسلي بصفتها محميات للمحيط الحيوي، وقد ساهم إنشاء المناطق المحمية في إنعاش بيولوجي جديد وفي تبني نظرة أحسن فما يتعلق بالتنمية .

المبحث الثاني: تطوير المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لفترة (2000-2025)

تعلن الدولة من خلال المخطط الوطني لتهيئة الاقليم مشروعها الاقليمي في إطار التنمية المستدامة، مع ضمان توازن الثلاثي للعدالة الاجتماعية و الفعالية الاقتصادية و الدعم الإيكولوجي على مستوى مجمل مناطق البلاد للعشرين السنة القادمة و عليه فإنه هو الذي يترجم لكافة التراب الوطني التوجيهات و الترتيبات الأساسية و الاستراتيجية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة و يهدف هذا المخطط إلى وضع استراتيجية للحفاظ على التراث الثقافي و تنميته.

أما المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية فهو يحدد القواعد المحافظة على المواقع و المناطق السياحية وشروطها، كما يحدد شروط المشاريع السياحية و كفاءتها، و أصناف التجهيزات و خصائصها و كذلك يحدد كفاءات تطوير الأنشطة السياحية و منشأتها الأساسية، و عليه فإن المخطط التوجيهي للتنمية السياحية:

- إدماج الأنشطة السياحية في الأدوات تهيئة الإقليم و التعمير.

- حماية المعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا للجذب السياحي.

-الالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني للمناطق و الفضاءات السياحية.

-تحديد المناطق القابلة للتعمير و البناء.

-تحديد المناطق التي يجب حمايتها.

و تتم التهيئة السياحية في إطار احترام الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بحماية التراث الثقافي و العمران لذا تمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية المخالفة لمخطط التهيئة السياحية طبقا لنص المادة 06 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.

لذلك تطرقنا في مبحثنا إلى أربعة مطالب فخصصنا (المطلب الأول) إلى مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2025 أما (المطلب الثاني) أهداف و مراحل إعداد مخطط 2025 أما (المطلب

الثالث) الرهانات المرفوعة من قبل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (المطلب الرابع) المشاريع ذات الأولوية للمرحلة ما بين 2008-2015.

المطلب الاول :مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (SDAT 2025)

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الاستراتيجية الجديدة والكفيلة للسياحة الجزائرية، حيث تعزم الدولة من خلالها النهوض بالقطاع السياحي الجزائري، وجعله مصف القطاعات السياحية الاخرى.

الفرع الاول:مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة السياحيةSDAT

يشكل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية التزام الدولة بتنفيذ السياسات السياحية، وكذلك من خلال وضع الشروط الرئيسية للتهيئة السياحية والعامل الاساسي لدعم النمو الاقتصادي وبالتالي فهذا المخطط يسعى لاعادة التنظيم السياحي والتحول والانتشار بها قصد الارتقاء الى المرتبة الثابتة في الانشطة الاقتصادية المصدرة بعد المحروقات.

أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية:

هذا المخطط هو جزء من المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية والذي تقرر اعداده وتحديد معلمه بالقانون 01-02 المؤرخ في 19 ديسمبر 2001، والمتعلق بهيئة الإقليم والتنمية المستدامة²⁰.

وبالتالي تصب الدولة من خلال هذا المخطط الى ما يلي:

- تحديد المحطات الرئيسية للتنمية السياحية الوطنية على فترات مختلفة، حيث عمدت الدولة الى اختيار المحطة الاولى على المدى القصير خلال سنة 2009 ثم المحطة الثانية تكون على المدى المتوسط وذلك في آفاق 2015، والمحطة الاخير للتنمية السياحية تكون على المدى البعيد وذلك في آفاق 2025.
- تحديدي وسائل وضعه حيز التنفيذ وتحديد شروط تجسيده.
- تحسين التوازنات الاقتصادية الكلية (التشغيل، الميزان التجاري، الاستثمار).
- المساهمة في المبادلات والانفتاح على الصعيد الوطني والدولي.
- تقويم الثرة الصعبة والثقافية والتاريخية للبلاد، ووضعها في خدمة السياحة .

وبالتالي يعتبر هذا المخطط عن ارادة الدولة الفعلية من خلال تامين مختلف القدرات السياحية الثقافية والتاريخية بغية استغلالها لصالح السياحة الجزائرية والنهوض بها وجعلها قطبا سياحيا في المنطقة الأورو متوسطية، ويعد هذا المخطط ارضية العمل الرئيسية لتنمية السياحة في الجزائر، وكذلك تجسيد التوجه الساعي الى تامين الامكانيات التي تتوفر عليها الجزائر، ويعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية نتيجة عمل فكري واستشارة واسعة بمشاركة المتعاملين الوطنيين والمحليين العموميين والخواص.

²⁰ - عوينان عبد القادر ، السياحة في الجزائر الإمكانات والمعوقات (2000،2025) في ظل الإستراتيجية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية sadt 2025 رسالة دكتوراه كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 3 ،2013ص 281.

ثانيا: مضمون المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية.

تسعى الدولة من خلال المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية في تحقيق تجسيد ثلاث محاور كبرى لهذا المخطط وهي:

- تحقيق العدالة الاجتماعية.
- تحقيق الفعالية الاقتصادية.
- القيام بعملية الدعم التكنولوجي.

سيتم تجسيد هذه المحاور في إطار التنمية المستدامة وتشمل كل مناطق الوطن خلال العشرين سنة القادمة، كما يهدف المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية الى التطبيق الميداني والعملية اسنادا الى عدة برامج في شكل خطوط رئيسية.

الفرع الثاني: مكانة وموقع SDAT من المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية

يحتل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية مكانة هامة في المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية بحيث يعد من المخططات الاولى التي تم المصادقة عليها.²¹

أولا: مكانة المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية من المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية.

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية جزء من المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية كما يوضح الملحق رقم: 02

يتضح من خلال الشكل ان المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية يتكون من 19 مخططا قطاعيا وذلك للآفاق 2025، وقد اعلن وزير تهيئة الاقليم والتهيئة بالجزائر العاصمة على تحصين غلاف مالي يقدر ب 21 الف مليار دينار جزائري لتجسيد هذا المخطط في إطار التنمية المستدامة خلال الفترة (2010-2014) ووضح كذلك ان هذا الغلاف المالي سيخصص لتجسيد المشاريع التنموية القطاعية. وهذا المخطط الذي يعد الاول من نوعه يرمي كذلك الى خلق من التناسق في اجاز مختلف المشاريع القطاعية ويعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية افاق 2025 من بين هذه المخططات 19، والذي تم المصادقة عليه من قبل الحكومة ودخل حيز التنفيذ كما يتكون المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية من 48 مخططا لتهيئة الولاية، وهي بصدد الانطلاق فيها كما يوجد 4 مخططات توجيهية لتهيئة الفضاءات العاصمة، وهي مركزة في أربعة ولايات ساحلية بالدرجة الاولى وهي: الجزائر ووهران، قسنطينة وعنابة اذا ذكرت السلطات على اربع ولايات كبرى في البلاد، وحضيت هذه الاخيرة باهتمام واسع.

ثانيا: موقع SDAT من المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية.

أما في ما يخص موقع SDAT تهيئة المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية 2025 فهو يتكون من 19 مخططا توجيهيا، شملت العديد من القطاعات التي تخص التنمية الوطنية، أما فيما يخص موقع المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في بنية المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية، فهو يشكل جزء منه موجه أساسا لتطوير السياحة الجزائرية.

²¹ عوينان عبد القادر ، المرجع السابق ،ص 282.

المطلب الثاني: أهداف ومراحل اعداد SDAT 2025.

يرمي المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الى تحقيق مجموعة من الاهداف التي سطرت من اجل ترقية السياحة الجزائرية،ولهذا تم تصميم هذا المخطط وفق عدة مراحل منسجمة لتجسيده الفعلي على ارض الميدان.

الفرع الأول: أبعاد المخطط التوجيهي للتهيئة اسياحية.

ان المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية جاء لتحقيق خمسة اهداف اساسية وهدفه الاول هو ترقية لقطاع السياحي ليكون محركا رئيسيا للنمو الاقتصادي،من خلال جعل السياحة بديلا حقيقيا ليحل محل المحروقات،مع منح السياحة الجزائرية مكان دولية بغية المساهمة في خلق مناصب الشغل،والمساهمة في تحقيق التوازنات الكبرى للاقتصاد الوطني، من خلال تحسين وضعية ميزان المدفوعات وجلب العملة الصعبة ،بالاضافة الى تشجيع السياحة الداخلية من خلال تحسين العرض السياحي ،خاصة فيما يتعلق بجودة المنتج السياحي الجزائري.²²

يسعى المخطط التوجيهي كذلك الى تحسين المستمر والدائم لصورة الجزائر السياحية بهدف تغيير التصور الذي يحمله المتعاملون الدوليون حول السوق لسياحية الجزائرية ،وهذا يجعل من السياحة الجزائرية سوقا رئيسية وهامة وليست سوقا ثانوية .

كما يهدف الى تحقيق انسجام القطاع السياحي معى بقية قطاعات الاقتصاد الوطني من خلال الدفع بواسطة الاثر العكسي على القطاعات الاخرى كالفلاحة والبناء والاشغال العمومية والصناعة التقليدية. بما ان استراتيجيات السياحة المستدامة هي تلك التي تراعي وتحترم التنوع الثقافي ونحمي التراث وساهم في التنمية المحلية،انطلاقا من هذا عمل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية على اقامة علاقة متينة مع العناصر الاساسية للتراث الاقليمي الذي يشمل الانسان ،الطبيعة المناخ ،والتراث التاريخي اذ تشكل هذه العناصر صورة السياحة وجاذبيتها وموقعها ونتاجها كما تراعي التنمية المستدامة الموارد البيئية والمحافظة عليها من خلال ادخال الديمومة البيئية في مجمل حلقات التنمية السياحية.

الفرع الثاني: مراحل إعداد SDAT 2025.

يعتمد اعداد SDAT 2025 على تشخيص معمق بمساهمة نقاش الملقيات المحلية والجهوية والوطنية،وقد سمح هذا النقاش بابرار وشرح الرهانات الكبرى للسياحة،واشكالياتها الكبرى واتجاهاتها على الصعيدين الوطني والدولي،وفيما يخص مراحل اعداد SDAT 2025.

المرحلة الاولى:حصيلة تشخيص الاتجاهات العالمية ،الاشكاليات والرهائن.

المرحلة الثانية:تحديد التوجيهات الاستراتيجية .

المرحلة الثالثة: تحديد الخطوط التوجيهية ل SDAT (الحركيات الخمس).

المرحلة الرابعة: برامج العمل ذات الاولوية (النطلاقة 2008-2015) مخطط التهيئة.

المرحلة الخامسة:تحديد استراتيجيات الانجاز والمتابعة.

فهذه هي المراحل الاساسية التي تم ايداعها المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ولقد تم الاعتماد في اعداد هذا المخطط على التشخيص من خلال مساهمة النفاش المتعلق بالملتقيات المحلية والجهوية والوطنية في هذه العملية.

المطلب الثالث: الرهانات المرفوعة من قبل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية.

رفعت الوزارة الوصية مجموعة من الرهانات والتحديات للسياحة الجزائرية في الاقتصادي، الاجتماعي، الثقافي، البيئي، وذلك في اطار المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية افاق 2025، قصد النهوض بالقطاع السياحي وتطويره.²³

الفرع الأول: الرهانات التي تواجه السياحة الجزائرية.

تم احصاء (05) رهانات للتحويل السياحي في الجزائر، وذلك في انكسائها على بقية الانشطة منها التشغيل، التنمية المحلية، الثقافية... الخ، ومن هذه الرهانات نجد:

- الرهانات الاقتصادية.

- الرهانات الثقافية

- رهانات التهيئة الجهوية والتنمية المحلية.

- الرهانات حول التشغيل.

- رهانات تحسين صورة الجزائر.

الفرع الثاني: تحديات السياحة الجزائرية.

ان التحديات البيئية لا تقل اهمية عن التحديات الاقتصادية، لان تحقيق تنمية سياحية مستدامة امر يتطلب المحافظة على النظم البيئية، ولذا تم ادرج حماية وتثمين الانظمة السيئة في الخط التوجيهي الاول للمخطط الوطني للتهيئة الاقليمية، وذلك يهدف اعادة التوازنات المفقودة في الانظمة السيئة الى حالتها الاصلية، وبتعيين على السياحة الجزائرية مواجهة التحديات الاجتماعية من خلال ايجاد منتجات سياحية متكيفة مع حاجات الشباب، بالاضافة الى توفير لهم وظائف ذاتية .

ولمواجهة التحديات لابد من العمل على تحقيق الشروط الضرورية لسيرورة السياحة في الجزائر وهي:

- لا بد من الاعتراف بالسياحة كاولية اساسية وطنية من خلال تحقيق الادارة السياسية بغية تحقيق اهداف المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية افاق 2025.

- وضع إستراتيجية واضحة المعالم من خلال معرفة نقاط القوة والضعف، وتكون شاملة للعمل.

يؤكد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ان السياحة في الجزائر مشروع مستقبلي واذا ما حاولت السلطات تنفيذها من خلال السياسة الوطنية لتطوير السياحة افاق 2025 والتي تركز على 05 محاور اساسية:

- العمل على تحسين صورة الجزائر السياحية.

²³ عوينان عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 291.

- انشاء اقطاب الامتياز السياحية.
- وضع مخطط لتحسين نوعية المنتج السياحي وفق المواصفات الدولية وحسب رغبة الزبون المحلي والخارجي.
- اعتماد الشراكة بين القطاعين العام والخاص.
- وضع سياسة تمويلية موجهة للقطاع السياحي، تهدف الى تسهيل عمليات الحصول على الاموال اللازمة لمختلف الانشطة السياحية.
- ونشير هنا ان الدينامكية في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية هي هيكله الاقليمي الجزائري وتقسيمه الى اقطاب سياحية للامتياز. التي تعد من اهم المشاريع التي من شأنها تطوير القطاع السياحي الجزائري وزيادة التنافسية من اجل تحسين صورة الجزائر السياحية .

المطلب الرابع: المشاريع ذات الأولوية للمرحلة (2008-2015).

تعتبر القرى السياحية للامتياز والاقطاب السبعة للامتياز من المشاريع ذات الاولوية الكبرى الذي يسعى المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لتحقيقها، وهذا من خلال الفترة الممتدة ما بين 2008-2015.

الفرع الأول: القرى السياحية للامتياز للفترة (2008 - 2015).

قام المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية بتحديد عشرون قرية سياحية متميزة فيمايلي عرض القوى السياحية للامتياز.²⁴

إن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية سطر 23 قرية سياحية وهذه القرى السياحية تعتبر من المشاريع الاولى التي سطرها المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2025 ومخصصة للتوسع السياحي بتصميم يتناسب مع الطلب الدولي والوطني الى جانب مجموعة من فنادق السلسلة التي ستوفر حوالي 29,386 سرير ولاكن ما يعاب على هذه القرى انها غير موزعة بصفة متوازنة، اذ تتركز جل القرى السياحية بالناحية الشمالية للبلاد في حين الناحية الجنوبية توجد بها قرية سياحية واحدة فقد بادرار هذا دليل واضح على ان توزع هذه القرى لم يخضع للتوازن الجهوي بين المناطق ويعكس كذلك مدى تركيز الدولة على السياحة الساحلية على حساب الساحة الصحراوية.

الفرع الثاني: الاقطاب السياحية للامتياز للفترة (2008-2015).

سطر المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الانطلاق في 80 مشروع سياحي في 07 أقطاب سياحية بالامتياز.

الأقطاب السياحية السبعة للامتياز:

تشير الى ان 80 مشروع ستوفر حوالي 5986 سرير و8000 منصب شغل في الافق اي بعد الانتهاء من انجاز هذه المشاريع، ولكن الملاحظة التي تتركز دائما عند توزيع المشاريع على اقطاب التراب

²⁴ عوينان عبد القادر ، المرجع السابق ،ص302.

الوطني حيث انه تبين ان الناحية الشمالية على اكبر قدر ممكن من المشاريع ب 73 مشروع من مجموع 80 مشروع، وخصص للناحية الجنوبية 07 مشاريع فقط، أما منطقة الطاسيلي لم تحظى بأي مشروع

الأقطاب السياحية هو فضاء جغرافي معين للقرى السياحية للامتياز على: تجهيزات وإيواء وترفيه وأنشطة سياحية، كل ذلك بالتنسيق مع مشروع لتنمية الإقليمية السياحية، ويستجيب القطب السياحي لطلب السوق ويتوفر بالضرورة على استقلالية كافية حتلا يستطيع الإشعاع على المستوى الوطني والدولي، فالقطب السياحي متعدد الإبعاد، إذ يدمج عدة أنواع من المنطق الاجتماعي الحاجيات الأولية لسكان المنطقة والثقافي والإقليمي والايجاري للأخذ بعين الاعتبار تطلعات السوق ومحيطه الجغرافي الذي يمكن أن يدمج أو لا يدمج واحدة أو عدة مناطق أو ارضيات للتوسع السياحي، ويدور حول موضوع رئيسي من اجل انسجام موقعه، غير انه يحيل أيضا على مواضيع أخرى من اجل تفادي أن يكون وحيد الوظيفة فالأقطاب مدعوة لان تصبح واجهات رمزية لوجهة الجزائر الجديدة، وجهة سياحية مستدامة تنافسية، مبدعة أصلية، ونوعية، وقد تم تصميمه من المسعى المنهجي المعروض أنفا، والذي يقوم على اجتماع عدة معايير أسفر عنها سبعة أقطاب سياحية للامتياز يتكون كل قطب سياحي من عدة مكثات وفقا لقدراته وجاذبيته الإقليمية، الأمر الذي يسمح بتعريف موضوعات رئيسية ومهيمنة تشكل علامات الرئيسية، وقد تم تعريف الأقطاب السياحية للامتيازات كما يلي:

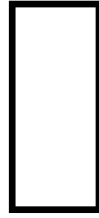
- 1- القطب السياحي للامتياز شمال شرق: عنابة، الطارق، سكيكدة، قالمة، سوق أهراس، تبسه.
- 2- القطب السياحي للامتياز شمال وسط: الجزائر، تيبازة، بومرداس، البليدة، الشلف، عين الدفلى، المدية، البويرة، تيزي وزو، المسيلة، بجاية.
- 3- القطب السياحي للامتياز شمال غرب: مستغانم وهران، عين تموشنت، تلمسان، معسكر، سيدي بلعباس، غليزان.
- 4- القطب السياحي للامتياز جنوب شرق: الواحات، غرداية، بسكرة، الوادي، المنيعه
- 5- القطب السياحي للامتياز جنوب غرب: توات، القرارة، طرق القصور، ادرار، تيمون، بشار.
- 6- القطب السياحي للامتياز جنوب الكبرى: طاسيلي، ايليزي، جانت.
- 7- القطب السياحي للجنوب الكبرى: الهقار.²⁵

²⁵ سعيداني رابح، ميساني خالد، النظام القانوني والمؤسسي للعقار الموجه لإستثمار في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون عقاري، جامعة يحي فارس، المدية 2013، ص 13.

الفنادق قيد الانجاز:

- انه مع نهاية المرحلة (2008-2015) سيتم انجاز 274 فندقا موزعة على كامل التراب الوطني، وذلك من اقطاب سياحي للامتياز سبعة، وستوفر هذه الفنادق 29386 سرير، طبعا هذا سوف يدعم الحظيرة الفندقية للجزائر وبالنسبة للاهداف المحددة للاقطاب السياحية ذات الاولوية تشكا اكثر من نصف طاقة الاستقبال والتي تقدر 46 الف سرير بالمعايير العالمية منها 30 الف تابعة لعلامات تجارية عالمية في المدى القصير.²⁶

²⁶ عوينان عبد القادر ، المرجع السابق ،ص 304.



الفصل الثاني

المحركات الرسمية الواجبة

الشهر في المحافظة العقارية

إن استغلال العقار السياحي بطريقة عقلانية سيساهم في تقوية الإستثمار في العقار السياحي لهذا يجب وضع أجهزة إدارية تتكفل بتسييره وكذلك بالعمليات القانونية التي تقع على المحافظة العقارية للعقار السياحي الموجه لاستثمار ولقد وضع المشرع الجزائري هذه الهيئات لضمان إستعمال العقار السياحي ومراقبة المستثمرين في تنفيذ التزاماتهم ومن بين هذه الهيئات.

- وزارة السياحة تنشط الوزارة المكلفة بالسياحة في المجال حماية العقار السياحي بشكل كبير كونها المنسق الرئيسي بين مختلف الهيئات وللمؤسسات وكذلك الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتوضع الوكالة تحت تصرف الوزير المكلف بالسياحة .

- بنك المعطيات السياحية: يهدف حسب ما جاء في المادة 02 من المرسوم 81/04 إلى جمع المعلومات السياحية ومعالجتها ونشرها ويجب ان يشمل القدرات السياحية تنظيم السياحة وتشجيع الإستثمار السياحي بالجزائر.

- صندوق دعم الإستثمار السياحي: بموجب قانون المالية لسنة 2002 تم إنشاؤه أو دعم المستثمرين لاقتناء الأراضي بأسعار معقولة قصد وضع القطاع السياحي في ظروف تشبه الظروف المعمول بها في التشريعات للدول المجاورة.

- الديوان الوطني للسياحة: تم إنشاؤه بموجب المرسوم رقم 472/02 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة و تنظيمه وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري يتمتع تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

- المجلس الوطني للسياحة: لقد تم الإنشاء بموجب المرسوم الرئاسي رقم 479/02 يكلف المجلس بإبداء رأيه في السياسة الوطنية للسياحة وباقتراح كل التدابير والأدوات التي تشجع التنمية وترقيتها.

- اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية: تم إنشاء اللجنة بموجب مرسوم تنفيذي رقم 39/94 متضمن إنشاء اللجنة و تتمثل مهمتها في إقتراح كل الأعمال التي تمكن من تحسين العمليات المرتبطة

بالنشاط و الحركات السياحية والتحكم فيها وعليه فإن المشرع الجزائري أعطى الحق للوكالة الوطنية لتنمية السياحة في تسيير العقار السياحي وكيفية الإستثمار فيه ،ولهذا قسمنا الفصل الثاني إلى مبحثين :

المبحث الأول دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في إقتناء العقار السياحي .

المبحث الثاني: المنازعات والمعوقات المتعلقة بالعقار السياحي.

المبحث الأول: دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في إقتناء العقار السياحي

لقد استحدثت المشرع الجزائري مؤسسة عمومية وهي الوكالة الوطنية لتنمية السياحة مهمتها الأساسية ترقية وتثمين قطاع السياحة في الجزائر وتسهيله ووضع سياسة وطنية خاصة بمجال السياحة.

وسوف نتطرق إلى دراستها في المبحث والذي قسمناه إلى مطلبين الأول تناولنا من خلاله مفهوم الوكالة الوطنية للسياسة والثاني لصلاحياتها

المطلب الأول: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

تم انشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70-98 وتقوم بتنشيط وترقية وتطوير النشاطات السياحية ولدراستها بالتفصيل نقسم المطلب إلى فرعين الأول تعريف والثاني المهام .

الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية للتنمية السياحة

استحدثت المشرع في إطار تطوير سياسة التنمية السياحية وتطوير المؤسسة العمومية المتمثلة في الوكالة التي انشأت بموجب مرسوم تنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 1/03/1998 المتضمن إنشاؤها²⁷ وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري و صناعي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتوضع الوكالة تحت تصرف الوزير المكلف بالسياحة ويكون مقرها بمحافظة الجزائر الكبرى وينكث نقله لأي مكان في التراب الوطني بقرار من السلطة الوصية²⁸

- ويسير الوكالة مجلس إدارة يرأسه وزير مكلف بالسياحة والصناعة التقليدية أو ممثلها ويشتمل من ممثلي الوزارات التي لها علاقة بقطاع السياحة ويجتمع مرتين في السنة وعند الاقتضاء يمكنه عقد دورات استثنائية²⁹ .

²⁷المرسوم التنفيذي 70/98 المؤرخ في 1998/02/21 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي ج، ر عدد 11 مؤرخة في 1998/03/01
²⁸أنظر المادة 02 من مرسوم 70/98
²⁹أنظر المادة 11 من مرسوم 70/98.

- وتوضع الوكالة تحت إدارة وإشراف مدير عام يتم تعيينه بموجب مرسوم تنفيذي بناءات على اقتراح من وزير السياحة والصناعة التقليدية وتنهي مهامه بنفس الشكل³⁰ .

- ولقد أقر المشرع الجزائري بالدور الأساسي للوكالة على غرار اللجنة الولائية و هيئة تسيير المدينة الجديدة لكون الهيئتين تقترحان منح الإمتياز وأما الوكالة الوطنية للتنمية السياحة توافق على منح الإمتياز وقد نصت المادة من قانون 03/03 على أنه تسند مهمة اقتناء وترقية وتهيئة وإعادة بيع وتأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع والمناطق السياحية المعدة لإنجاز المنشآت السياحية إلى الوكالة³¹ ويتضح لنا من نص المادة أن للوكالة الإطار الإداري المختص بالموافقة أو الرفض على طلبات منح امتياز على العقار السياحي قبل النظر فيه من قبل الوالي المختص إقليميا.

- كما تملك هذه الوكالة العقار السياحي المتناول عنه من قبل الدولة وهذا وفق المادة 22 من قانون 03/03 على أنه " تباع الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل المناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز البرامج الإستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لإتفاق ودي ، و هذه الوكالة تعتنى بالسياحة داخل مناطق التوسع ولا يكمن فالمستثمر انجاز مشاريع خارج هذا النطاق وانتهج المشرع عقد الإمتياز داخل محيط صحراوي في منطقة التوسع السياحي من أجل تنمية المنطقة باستغلال كل الإمكانيات المتاحة وترقية الاستثمارات السياحية.

ولقد تكلف هذه الوكالة بالقيام بما يلي:

- 1- تقوم باقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها.
- 2- القيام بدراسات وتهيئة مخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية.
- 3- تساهم مع المؤسسات المعنية فقي ترقية الأماكن داخل مناطق التوسع السياحي وحول منابع المياه المعدنية.

³⁰ أنظر المادة 20 من المرسوم 70/98.

³¹ أنظر المادة 18 من قانون 03/03 .

4- تسهر مع المؤسسات المعنية على التسيير العقلاني للاماكن والتجهيزات ذات المنفعة المشتركة وتقدم كل اقتراح يهدف إلى ضرورة تحسينها وتحديثها وتوسيعها

5- تقوم بكل اعمال ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها³².

6- تلتزم الوكالة بإعادة للأراضي الضرورية للاستغلال السياحي وإنشاء هياكل سياحية وملحقاتها.

7- تلتزم الوكالة بإعادة الأراضي المهيئة بمقابل لفائدة المستثمر أو متعاملين وتكون اعاده البيع أو

إعادة الإمتياز مرفقتين بدفتر شروط يوضع لهذا الغرض ويتعلق بمشروع عقار سياحي أو مشروع

حمام معدني

8- تمارس الوكالة التي تعمل لحساب الدولة حق الشفعة على كل عقار أو بناء يقع في الجزء المقابل

لمنطقة التوسع السياحي وال ذي يكون موضوع تنازل بعوض أو بدونه حيث يتعين على مالك العقار

أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه يقوم بتقديم تصريح للوزير

المكلف بالسياحة والصناعة التقليدية الذي يقوم بإخطار الوكالة قصد السماح لها بممارسة الشفعة ولها

أجل 3 أشهر للفصل في اقتناء الأملاك المعنية عن طريق الشفعة³³

المطلب الثاني: صلاحيات الو كالة الوطنية لتنمية السياحة

منح القانون الجزائري لها صلاحيات من بينها إنجاز مشاريع استثمارية سياحية سواء عن طريق

الإمتياز أو في مناطق ذات التوسع السياحي ويتم منح امتياز وفق إجراءات قانونية تكون إما بموافقة

الوكالة أو عن طريق لإصدار قرار من الوالي المختص

الفرع الأول: طرق اقتناء العقار السياحي

إن قواعد الاقتناء حسب المشرع تنقسم إلى ودي، كقاعدة عامة وعند الفشل يتم اللجوء إلى الاقتناء عن

طريق تطبيق قواعد القانون العام التي تتمثل في الشفعة ، و نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

³² المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، العدد رقم 70 المؤرخة في 05 نوفمبر 2006.

³³ المادة 04 من المرسوم 385/06.

أولا : الاقتناء الودي

لقد نظم المشرع الجزائري الاقتناء الودي ، كإجراء حمائي لمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، في القانون 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية .

وقد ميز المشرع الجزائري في هذا القانون بين نوعين من الملكية التي يتم اقتناؤها العقار السياحي المملوك ملكية خاصة، أي التابع للخواص، (أولا)، والعقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة ، (ثانيا) .

1 : اقتناء العقار السياحي التابع للخواص

أي مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المقامة أو الموجودة في عقار مملوك ملكية خاصة، كون أن العقار السياحي القابل للبناء حسب مشرعنا يتشكل من الأراضي المحددة لهذا الغرض في المخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص حسب المادة 20 من القانون 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، وإن كانت هذه المادة أغفلت الأراضي التابعة للأملاك الوقفية ، وتخصص لغرض سياحي.³⁴

وبالتالي نقترح على مشرعنا، أن يضيف هذا الصنف من الملية ضمن أحكام المادة 20 من القانون 03/03، حتى يكون هناك تطابق و تناسق بين النصوص التشريعية المختلفة لسيما المادة 23 من قانون التوجيه العقاري .

وبخصوص الاقتناء، فقد نص المشرع في المادة 22 القانون رقم 03/03 على ما يلي: "يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء، لدى الخواص طبقا لاتفاق ودي بين الطرفين .

³⁴ لعميري ياسين ، الحماية القانونية للعقار السياحي التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون عقاري ،جامعة يحي فارس ،المدينة ،2013،ص 53.

فضل عن أحكام المادة 31 ، من هذا القانون يمكن للدولة أن تتخذ التدابير اللازمة لتدعيم أسعار العقار السياحي داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية....³⁵

ملاحظة: ان الاتفاق الودي يكون بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية من جهة ، والمالك من جهة ثانية والمشرع الجزائري لم ينص ضمن المادة على طريقة وإجراءات الاقتناء الودي وإنما اكتفى بالنص في الفقرة الأخيرة من المادة 22 على ما يلي: " تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التشريع و التنظيم المعمول بهما ."

وبالتالي هذا يحيلنا إلى القواعد العامة، المعروفة في الاقتناء وطريقته .

أ. طريقة الاقتناء : يتم الاقتناء بموجب عقد بيع مبرم ما بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية من جهة والمالك للعقار السياحي، المراد اقتناؤه من جهة ثانية .

إن هذا الاقتناء من المؤكد أنه يتم وفق إجراءات معينة .

ب. إجراءات الاقتناء : بعد ما يتم تحرير عقد البيع بين الطرفين أمام الموثق، يتم مباشرة إجراءات التسجيل العقاري وكذا الشهر العقاري طبقاً للقواعد المعمول بها في هذا المجال وهو قانون التسجيل أو بالأحرى الأمر رقم 105/76، المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم....³⁶ ، وكذا الأمر 74/ 75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المراسم التنفيذية له .

وتنص المادة 16 من الأمر، رقم 74/75 المذكور أعلاه على ما يلي: " إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى النشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها اثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية.

³⁵ انظر، الفقرة رقم 04، 01، من المادة 22، من القانون رقم 03/03 المرجع السابق.

³⁶ الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد رقم 81 المؤرخة في 18 ديسمبر 1976.

نستنتج من خلال هذه المادة أن جميع التصرفات الإدارية والإحكام القضائية التي من شأنها إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنهاء حق عيني عقاري يجب أن تخضع لعملية الشهر حتى تنتج أثرها بين الأطراف وبالنسبة للغير.³⁷

وهذه الحقوق العينية قد تكون أصلية أو تبعية والعقد الذي هو اتفاق بين إدارتين أو أكثر، يعتبر من التصرفات الناقلة للملكية العقارية -عقد بيع- فبد تسجيل عقد البيع المبرم بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية والمالك لدى مصلحة التسجيل والطابع، وتحصيل رسوم التسجيل العقاري، تأتي عملية الشر، كإجراء ناقل للملكية العقارية حسب نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري التي تنص على ما يلي: " لا تنتقل الملكية الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي تنص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري " وهذه القوانين هي الأمر 74/75، والمراسيم التنفيذية له، فتنقل الملكية.

2: اقتناء العقار السياحي التابع للأملك الوطنية الخاصة:

لقد نص المشرع الجزائري في القانون رقم 03/03 على ما يلي: "تباع الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والضرورة لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية، للوكالة الوطنية للتنمية السياحية طبقا لاتفاق ودي"³⁸

2-1. الغرض من الاقتناء: أن الغرض من اقتناء الأراضي التابعة للأملك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية هو استخدامها كأوعية لإنجاز برامج استثمارية، محددة في مخطط التهيئة السياحية وفي هذا الإطار نجد المشرع ينص في القانون رقم 03/03 على ما يلي:

" يشتمل مخطط التهيئة السياحية إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال للمساحات التي تزخر بها مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية .."³⁹

³⁷ لعميري ياسين، المرجع السابق ص 55.

³⁸ أنظر: الفقرة 03 من المادة 22، من القانون رقم 03/03.

³⁹ أنظر: الفقرة 02 من المادة 14 من القانون رقم 03/03.

كما أن تشجيع المشاريع الاستثمارية للسياحة من أهداف القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة حيث ينص هذا القانون في المادة 02 ف1 منه على ما يلي:

" يهدف هذا القانون على إحداث محيط ملائم ومحفز، من اجل ترقية الاستثمار وتطوير الشراكة في السياحة ... " كما نص المشرع في المادة 18 من قانون 01/03 المذكور أعلاه على ما يلي :

" تتخذ الدولة إجراءات وأعمال الدعم، وتقدم المساعدات وتمنح الامتيازات المالية ، والجبائية النوعية الخاصة باستثمار السياحي قصد تشجيع التنمية السريعة والمستدامة للسياحة ولإحداث آثار إيجابية على الاقتصاد الوطني كما تسعى في هذا الإطار إلى استحداث أدوات لدعم عملية التنمية السياحية".

وبالتالي عندما تتبع الدولة أو الولاية أو البلدية أراضيها للوكالة الوطنية للتنمية السياحية فتعتبر قد اتخذت عمل وإجراء وأداة لدعم الاستثمار السياحي.

2-2 . إجراءات الاقتناء وإشكال كبير من طرف المشرع في القواعد العامة:

إن إجراءات الاقتناء تتم بين الوزير المكلف بالمالية من جهة والوزير المكلف بالسياحة من جهة أخرى، وبالتالي سنتطرق إلى إجراءات الاقتناء على ضوء النصوص القانونية أو بالأحرى النصوص التنظيمية المعمول بها، ثم نشير إلى الإشكال القانوني المطروح.

أ. إجراءات الاقتناء: إن القاعدة العامة في بيع العقارات التابعة للدولة تقضي بأن يكون البيع المزاد العلني هذا في الواقع منصوص عليه في المادة 90 من المرسوم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، أما الاستثناء فهو أن البيع يتم عن طريق التراضي طبقا للمادة 91 من نفس المرسوم، فهذه المادة حددت الحالات التي يتم فيها البيع عن طريق التراضي، وهي ثلاثة حالات هي:

- البيع لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات.
- البيع لفائدة الخواص.

- البيع لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فهذه .وللبعثات الدبلوماسية والقنصليات المعتمدة بالجزائر والهيئات العمومية تنقسم إلى EPC EPA EPE ،والوكالة الوطني للتنمية السياحية هي EPC حسب القانون 70/98 السابق الذكر وبالنتيجة يمكن بيع أملاك وطنية تابعة للدولة لفائدة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية. ويتم البيع بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسياحة -كما سبق الإشارة إليه والعقد تعده مديرية أملاك الدولة المختصة، أو عقد توثيقي، حسب إتفاق الطرفين.⁴⁰

ثانيا: الوسائل الاستثنائية لإقتناء الدولة للعقار السياحي

أولاً: الشفعة: عرف المشرع الجزائري الشفعة في نص المادة 94 من القانون المدني و التي تنص: " الشفعة رخصة تحيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال و الشروط المنصوص عليها في المواد التالية".

كيفية ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية للتنمية السياحية كإجراء حمائي لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

تعتبر الشفعة طريقة استثنائية وجبرية تلجأ إليها الدولة بغية المحافظة على العقار السياحي ولأجل إقامة استثمارات سياحية.

أ- إقرار حق الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في ممارسة حق الشفعة قانونا:

إن المشرع الجزائري نص في القانون 03/03 على ما يلي: " يحق للدولة ممارسة حق الشفعة، داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

تمارس الوكالة الوطنية للتنمية السياحية هذا الحق، على كل العقارات أو البناءات المنجزة في إطار هذا القانون والمتواجدة داخل منطقة التوسع السياحي.

وتكون موضوع نقل الملكية إراديا بعوض أو بدون عوض".⁴¹

⁴⁰ لعميري ياسين، المرجع السابق، ص57.
⁴¹ أنظر: المادة 21 من القانون 03/03.

ب- إجراءات ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية للتنمية السياحية:

طبقا للفقرة الأخيرة من المادة 21 من القانون 03/03 فإنه: "تحدد كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

وبالرجوع إلى التنظيم نجد المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006⁴².

وبالرجوع إلى هذا المرسوم نجده ينص في المادة الأولى على ما يلي: "طبقا لأحكام المادة 21 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق ل 17 فبراير 2003 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد كليات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حقها في الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، التي تدعى في صلب النص الوكالة".

كما نص في المرسوم 385/06 على ما يلي: "طبقا لأحكام المادة 28 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، والمذكور أعلاه، يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية، عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة، يعد طبقا للنموذج، يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة"⁴³

أما بخصوص الإجراءات العملية لممارسة حق الشفعة فقد بينها المشرع في نفس المرسوم عندما نص على ما يلي:

"يقوم الوزير المكلف بالسياحة بعد إخطاره، بالتصريح بالبيع بإشعار الوكالة في أجل خمسة عشر (15) يوما، قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة"⁴⁴ كما نص المشرع في المادة 05 من نفس المرسوم على ما يلي: للوكالة أجل ثلاثة (03) ابتداء من تاريخ إشعارها من الوزير المكلف بالسياحة، للفصل في اقتناء الأملاك المعنية طبقا لقانونها الأساسي، ويتعين على الوكالة في إطار الآجال الممنوحة إياها،

⁴² المرسوم التنفيذي رقم 385/06 .

أنظر المواد، 02 و 03 من المرسوم 385/06.⁴³

أنظر، المادة 04 من المرسوم 385/06.⁴⁴

أن تلتزم بإعداد دراسة تقنية تبرز فيها الوصف والمحتوى والتقييم والوسائل المالية الضرورية لاقتناء الأملاك المعنية".

ثانياً: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

لا بد من إعطاء نظرة عاملة عن الإجراء قبل التطرق إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وكيفية تطبيقها داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

*** نظرة عامة عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:**

إن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية له تعريف معين وخصائص يتميز بها:

تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

إن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يعني سلب الملكية، من صاحبها أو حرمان المالك من عقاره، رغماً عن إرادته بغرض إنجاز المنفعة العامة، مقابل تعويضه عن الضرر الذي أصابه بسبب هذا الحرمان.

وعرفه الدكتور فودة عبد الحكيم بأنه: حرمان مالك العقار من ملكه جبراً للمنفعة العامة، أو التحسين مقابل التعويض عن الضرر الذي أصابه بسبب الحرمان.

خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

يتميز إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بعدة خصائص هي الاستثنائية، والجبرية، ومقابل تعويض.

نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وسيلة استثنائية:

لأن الأصل أن تقتتي الدولة لاستفاء حاجيتها الأملاك حسب القاعدة العامة في التعاملات عن طريق العقد الذي يلعب التفاوض دوراً كبيراً في الحصول على اتفاق يرضي الطرفين، أو الأطراف المتفاوضة إلا أنه استثناء على هذه القاعدة العامة ونظراً لطبيعة غرض العملية المتعلقة بالمنفعة العامة، ولفشل محاولة الاقتناء بالتراضي، تلجأ الإدارة بصفة استثنائية إلى إجراءات نزع الملكية.

نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وسيلة جبرية: إن فشل محاولة الاقتناء بالتراضي يدفع الإدارة إلى حرمان المالك من عقاره جبرا عن إرادته، وتتبع لتحقيق ذلك مجموعة من الإجراءات الإدارية، ويعتبر لجوء الإدارة إلى هذا الأسلوب مظهر من مظاهر سيادة الدولة، يبرز الأهمية التي تكتسبها العملية في إنجاز مشاريع تحقق مصلحة الجماعة.⁴⁵

نزع الملكية من أجل المنفعة العامة مصحوب بتعويض عادل ومنصف: إن الإدارة مقيدة في وضع يدها على الملكيات والحقوق العقارية بتقديم تعويض عادل ومنصف، للملاك وأصحاب لحقوق الأخرى، كمقابل عن حرمانهم من ممتلكاتهم وحقوقهم، ويفترض أن يكون التعويض نقديا استثنائيا، يمكن اقتراح تعويض عيني.⁴⁶

نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إجراء حماني لمناطق التوسع والمواقع السياحية:

أ- نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاقتناء الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وخصوصية:

إن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاقتناء العقار السياحي المتمثل في الأراضي الذي سيتم تصنيفها كمناطق توسع سياحي ومواقع سياحية، وذلك عندما يؤدي اللجوء إلى كل الوسائل الرضائية، إلى نتيجة سلبية فيمكن للدولة بناء على طلب الوزير المكلف بالسياحة اللجوء إلى هذا الإجراء، ويتم ذلك طبقا لأحكام القانون 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

⁴⁵ لعميري ياسين ، المرجع السابق، ص 65

¹ أنظر القاضيين، بوشريط محمد، عمرون أكلي، إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة،(مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء) ص 05.

ب- نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إجراء حماني لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية:
إن جعل المشرع لإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وسيلة لحماية مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية، حقيقة لا يمكن إنكارها لكن السؤال المطروح كما مدى نجاعة هذه التقنية القانونية في ظل اللاوعي للفرد الجزائري؟

إن نزع الملكية للمنفعة العامة، عندما يتعلق الأمر بمشاريع كبرى مثل: مشروع الطريق السياحي شرق غرب، بل حتى المشاريع الأقل، كالنزع لإنشاء مرافق ضرورية، تمس جوانب أكثر حساسية لدى المواطن، كإنشاء جامعات، أو مستشفيات أو مدارس، يصطدم مع مواقف عديدة ومنازعات مستعصية تطرح على مستوى القضاء، سواء بالنسبة للتعويض أو وبالنسبة للطعن في القرارات المفضية إلى النزاع.

الفرع الثاني: إجراءات منح الإمتياز للاستثمار السياحي

نصت المادة 15 من القانون 11/11 التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر 08/04 على انه " يمنح امتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدول المتوفرة لفائدة المؤسسات ولهيئات العمومية والأشخاص لطبيعيين أوز المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك احتياجات مشاريع استثمارية مع مراعاة احترام معايير قواعد التعمير المعمول بها⁴⁷

يتضح لنا ان قانون الإستثمار المعدل في سنة 2011 بموجب قانون المالية حيث استبعد الإمتياز المزاد العلني يمكن اعتبارها تسهيل من قبل السلطات العمومية لإنجاز مشاريع استثمارية.

اولا: إجراءات السابقة للتعاقد

نصت المادة 05 من القانون 11/11 على انه " يرخص الإمتياز بالتراضي بقرار من الوالي باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع بترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك

¹ القانون رقم 11/11 المؤرخ في 11/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ج ر العدد 40 المؤرخة في 2011/07/20.

الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات

- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة على الأراضي الواقعة على محيط المدينة الجديدة.

- بناء على موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي

- بعد موافقة وزير السياحة⁴⁸

ومن خلال نص المادة نستنتج ان منح الإمتياز مقتصر فقط على الأراضي وإلغاء النمط الثاني الذي كان في القانون السابق أما الهيئة التي يخول لها القانون منح إصدار قرار الإمتياز هو الوالي الذي يتلقى الموافقة من الوكالة الوطنية لتنمية الإستثمار المنصوص عليها في الفقرة الثالثة ومن المادة المذكورة.

1- موافقة من الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

يتم ملف طلب منح الإمتياز لإنجاز مشروع استثماري على هيئة لإبداء الراي بموافقة قبل موافقة الوالي حيث وضع القانون اختصاص المنح بالتراضي داخل محيط مناطق التوسع السياحي بموافقة الوكالة.

2- إصدار قرار منح الامتياز من الوالي المختص:

يتم إصدار عقد منح الإمتياز من قبل المديرية ال ولائية لأمالك الدولة وها بعد إرسال ملف المتعاقد من قبل الوالي ال مختص إقليميا لإدارة أملاك الدولة بإعتبارها المالكة وموثق الدولة المتعاقدة وخبيرة وسلطة.

ثانيا: الإجراءات اللاحقة للتعاقد:

- تنتظر إدارة أملاك الدولة في الأملاك العقارية محل طلب انجاز مشروع استثماري عليها هل أنها مالكة للأمالك أو تابعة لأمالكها أم لا؟

⁴⁸المادة 05 من القانون 11/11.

إذا كانت غير تابعة لأي شخص اعتباري أو معنوي فغنها تحوزها والعبرة بمنح الإمتياز من قبل إدارة أملاك الدولة بوجود الأملاك بوجود اقتراح من الهيئة المختصة بمنح الإمتياز على الإملاك الخاصة بالدولة ويمكن لها أن تحرر عقد موافقة الهيئات وقرار الوالي.

يتضمن العقد دفتر شروط المعد سالفًا يتم التوقيع عليه من قبل المتعاقد بعد الاطلاع عليه ويشهر في المحفظة العقارية المختصة إقليمياً بعد تسجيله لدى الضرائب.

وينجز عقد الإمتياز من قبل مديرية أملاك الدولة يكون العقار المراد انجاز مشروع استثماري داخل إقليم الولاية هذه المديرية تعتبر السلطة لمانحة للإمتياز لفائدة المتعاقد معها في شكل عقد اداري مرفق بدفتر الشروط النموذجي لعقد الإمتياز في المرسوم رقم 09-152 الذي حدد الحقوق والتزامات الطرفين مع إمضاء المستثمر العقاري مع مديرية أملاك الدولة بعد الاطلاع على بنود العقد والإمضاء عليه⁴⁹

01- الشروع في التعاقد:

قبل الشروع في التعاقد تصرح أملاك الدولة انها لا تضمن صيانة وإصلاح وترميم و تحسين أملاكها أو يقبلها المتعاقد كما هي ، وهذا لا يعني أنها لا تكون مجهزة بالماء والكهرباء....⁵⁰

الضمان:

تنص المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي على أنه " يعتبر كل مستفيد من الإمتياز عارفاً تمام المعرفة بالقطعة للأرضية التي اكتسب عليها الإمتياز ويأخذها في الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع دون أن يطلب ضمناً أو تخفيض في الثمن بسبب الإلتلاف أو أخطاء في التعيين لأسباب أخرى.

⁴⁹الموسوم 09-152 مؤرخ في 2009/05/202 المحدد لشروط منح الإمتياز على الأراضي التابعة للملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع ، ج ر ، العدد 27.

⁵⁰ العقار السياحي مع أحدث التعديلات القانونية ، ط1 ، بدون تحديد الاسم ،مدونة إلكترونية بتاريخ 2013/10/06 ص.6
<https://norberno land word press.com>

يمنح الإمتياز بدون ضمان في قياس المساحة ولا يمكن فقيام بأي طعن لتعويض الثمن وتخفيض قيمته أو رفعه مهما كانت الفرق في الزيادة أو لنقصان في القياس والقيمة.

غير انه يكون في نفس الوقت خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة يحق لأي طرف ان يثير فسخ العقد لكن إذا توفر أحد الشرطين فقط لا يمكن قبول أي طلب فسخ التعويض ويطلب كذلك فسخ إذا ضم الإمتياز ملكا أو جزءا نم ملك غير قابل أن يكون محلا لإنجاز المشروع⁵¹

لا يمكن في أي حال من الأحوال ومهما كان السبب مطالبة الدولة باسترجاع ضمان كان ولا حقي ان تكون طرفا لكن موضوع الحق ال تابع للدولة محل النزاع وجب على مستفيد منح الإمتياز إبلاغ الإدارة.

2- مصاريف منح الإمتياز:

المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي " يدفع المستفيد من الإمتياز زيادة في مبلغ الإتاوة السنوية الناتجة على الإمتياز أجر مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل وكذا رسم الشهر العقاري لعقد منح الإمتياز " ومنه المستفيد ملزم بدفع جميع مصاريف الثلاثة أملاك الدولة والشهر والتسجيل في الضرائب.

2-1: دفع مبلغ الإتاوة السنوية:

يقوم صاحب الإمتياز بدفع الإتاوة السنوية طبقا لنص المادة 17 من الدفتر الشروط النموذجي على أن المادة 17 تنص " يدفع امتياز مبلغ الإتاوة السنوية والمصاريف المذكورة في المادة أعلاه إلى صندوق مفتش أملاك الدولة في أجل أقصاه 15 يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة.

يتم تحيينها كما هي محددو في الفقرات السابقة انقضاء كل فترة إحدى عشر سنة بناء على تقييم مصالح أملاك الدولة واستادا إلى السوق العقاري ولملاحظ أن المشرع الجزائري وسع دائرة إعادة لنظر في مبلغ الإتاوة إلى مدة طويلة.

⁵¹ العقار السياحي مع أحدث التعديلات القانونية ، المرجع السابق ص09.

واستند في تحديد المبلغ الجديد إلى السوق العقاري تطبياً لمبادئ السوق ويمكن أن تتدخل الدولة في تخفيضها وفق المادة 15 من ق 11/11 التي عدلت المادة 08 من الأمر 08/04 " يمكن ان تستفيد مشاريع الإستثمارية ببناء على إقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجاري في المادة 09 يتضح من خلال النص ان تخفيض أيراد من إيرادات أملاك الدولة وهو تحصيل خزينة العمومية لا يكون إلا من قبل مجلس الوزراء اعلى هيئة في البلاد من قبل رئيس الجمهورية ببناء على اقتراح من هيئة استشارية مكونة من عدة وزراء تحت رئاسة الوزير الأول.⁵²

كما حدد القانون كيفية التخفيض من خلال المادة 15 من القانون 11/11 التي عدلت المادة 09 من الأمر 08-04 " تحدد مصالح أملاك الدولة المختصة اقليمياً الإتاوة السنوية التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة محل منح الإمتياز تخضع الإتاوة التي تحددها املاك الدولة لتخفيض يطبق ما يلي:

- 90 % خلال فترة إنجاز الاستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة إلى 3 سنوات.
- 50% خلال فترة الإستغلال التي يمكن أن تمتد من سنة إلى 3 سنوات.
- الدينار للرمزي للمتر المربع خلال فترة 1 سنة وترتفع بعد المدة إلى 50 % بالنسبة للمشاريع المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب والهضاب العليا.
- الدينار للرمزي للمتر المربع خلال فترة 15 سنة وترتفع بعد المدة إلى 50 % بالنسبة للمشاريع المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب الكبير.⁵³

⁵² العقار السياحي مع أحدث التعديلات القانونية ، المرجع السابق ص10.
⁵³ المادة 15 من القانون رقم 11/11.

2-2: أجر مصلحة أملاك الدولة:

الإتاوة السنوية $11 \times 45\%$

2-3: حقوق التسجيل:

تحدد نسبة الحقوق ب 2 % من مبلغ الثمن لمدة 33 سنة عملا بمذكرة مديرة الأملاك في الفقرة 06 على انه " أما فيما يتعلق بحقوق التسجيل فإنه يجب على مصالحهم حسابه على أساس 2 % من المبلغ الإجمالي المتراكم لفترة منح الإمتياز 33 سنة وهذا يكون مديرية الضرائب لم تقبل طلب تقسيم الدفع لهذه الحقوق"

بمعنى الإتاوة السنوية $(33 \times 2\%)$

2-4: رسم الشهر العقاري :

تحدد نسبة الرسم على الشهر العقاري ب 0.5 % من الثمن لمدة 11 سنة عملا بالمذكرة السابقة بعنوان التكاليف الناجمة عن عقد الإمتياز حيث نصت الفقرة 04 منه " لهذا وفيما يخص الرسم على الشهر العقاري ينبغي أولا توضيح انه يجب تطبيق نسبة 0.05 % تطبيقا للمادة 353 الفقرة الثانية من قانون التسجيل وهو بالتطابق مع ما هو متعامل به في الإيجارات وليس 1% كما هو مطبق بشأن العمليات المتضمنة الحقوق العينية العقاري.

والفقرة 05-06 من المذكرة تنص على " من جهة تطبيق لأحكام الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01/09/2008 فإن الإمتياز يمنح لمدة 33 سنة مقابل دفع إتاوة سنوية لكل 11 سنة.

(الإتاوة السنوية $33 \times 0.5\%$)

وبغض النظر عن كل الأحكام المخالفة يمكن ان نقسم حقوق التسجيل وكذا الرسم على الشهر العقاري المستحق بمناسبة إعداد العقود على ممتلكات الدولة في إطار تشريع معمول به وتدفع سنويا بناء على طلب مكلف بالضريبة وعلى مدى عقد الإمتياز.

2-4: ثمن النسخة التنفيذية عن الاقتضاء:

يتم دفع ثمنها في حال وجود منازعة أمام القاضي الإداري الذي يصدر حكمه وبالنسبة للنسخة التنفيذية فهي وثيقة ممهورة بالصيغة التنفيذية من قبل القضاء.

الفرع الثالث: تمويل المنشآت السياحية:

تحتاج كل منشأة أو مشروع إلى الأموال من أجل إنشائها وتطويرها وتحصل على هذه الأموال إما بالاعتماد على مصادر التمويل الذاتية أو المصادر العائلية أو باللجوء إلى الاقتراض من البنوك وفيما يلي عرض لهذه المصادر.

1- مصادر تمويل الذاتية والعائلية:

تتمثل المصادر في:

1-1: المدخرات الذاتية:

غالبا ما يلجأ أصحاب المشاريع والمنشآت إلى استثمار أموالهم المدخرة عند بداية النشاط ويفضلون هذا المصدر من الأموال نظرا لما يسمح لهم من حرية في التصرف بالإدارة والتفرد بصفي الربح إذا ما حققوا نجاحا في المشروع. وعدم اللجوء إلى المصادر الأخرى المحفوفة بالمخاطر أو صعوبة الحصول عليها.

لكن في حالة عدم كفاية المدخرات الذاتية خاصة عند محاولة التوسع في النشاط أو عدم توافرها فإن الشخص الراغب في الإستمرار يلجأ إلى المصادر الأخرى كموارد الأهل والأقارب.⁵⁴

1-2: الموارد العائلية:

من اجل حل مشكل التمويل لدى الشخص فإنه قد يلجأ إلى أقاربه وأهله الذين يوفرون له المال الذي يحتاجه لإقامة المشروع لما يتميز له هذا المصدر من سهولة في التحصيل رغم وجود مشاكل كيفية

⁵⁴ سعاد صديقي، دور البنوك في تمويل المشاريع السياحية، مذكرة لميل شهادة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006، ص 69.

التسديد لأنه في حال عدم الربح فإن أصحاب الأموال يطالبون بالتسديد لما خسروه وبذلك يتدخلون في شؤون المنشأة وقد يفرضون بعض القرارات وعلى مالكيها خاصة وأنهم لا تتوافر فيهم الخبرة لذلك قد تكون القرارات غير صائبة وبالتالي فإنها سوف تؤدي إلى فشل المشروع والتأثير على نجاحه.⁵⁵

إذا كانت المصادر التمويلية الذاتية والعائلية غير كافية لتغطية المتطلبات المالية للمنشأة متمثلة خاصة في البنوك التجارية كمصدر تقليدي للتمويل والتي تتم وفق شروط وإجراءات معينة.

2- التمويل من البنوك التجارية:

للبنوك دور أساسي في إمداد الإقصاء بالأموال اللازمة لتثمينه وذلك عن طريق تجميع الأموال من مصادر الادخار المختلفة يتم توزيعها على مجالات الإستثمار المختلفة وفق أسس وقواعد معينة، سواء في مجال تجميع الأموال أو في مجال توزيعها فالبنوك تقوم بالاستثمار الأموال وذلك بمنحها على شكل قروض بالعملاء لإنشاء مختلف المشاريع سواء كانت جديدة أو من أجل تطويرها.

المبحث الثاني : المنازعات المرتبطة بالعمارة السياحية

تثار عدة منازعات متعلقة بالعمارة السياحية أمام القضاء تستوجب البحث فيها و تحديد الجهة القضائية التي يجب أن تنظر فيها و على هذا الأساس تتعدد المواضيع الذي تستوجب إيجاد حل لها عن طريق القضاء و في نفس الوقت تتعلق بالعمارة السياحية.

أما بالنسبة للمعوقات فبالرغم من المجهودات التي تبذل من الدولة إلا أن المستثمر لا يزال يواجه عراقيل قبل الانطلاق في مشروعه الاستثماري.

ومن خلال هذا قسمنا مبحثنا لمطلبين فالمطلب الأول تحديد المنازعات المتعلقة بالعمارة السياحية المطروحة أمام القضاء أما المطلب الثاني فتناولنا فيه المعوقات الإدارية والقانونية للاستثمار السياحي.

المطلب الأول : المنازعات المرتبطة بالعقار السياحي.

يمكن القول ان الموضوع منازعات العقار السياحي يرتبط باكتسابه و الأمر هنا يتعلق بالعقار المملوك للخواص حيث تمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حقها في الشفعة من اجل اقتناء العقار السياحي المملوك للخواص أو حين يؤول الأمر في حالة عدم الوصول الى اتفاق ودي بينها وبين الخواص فيصبح اللجوء إلى نزع الملكية أمرا حتميا ،غير ان الأمر لا يقتصر على ذلك فقط فحتى عملية الاستغلال و الانتفاع بالعقار السياحي دون الاحترام مخطط التهيئة السياحية ينجر عنها نزاعات مختلفة الأطراف .

الفرع الأول: تحديد المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي المطروحة أمام القضاء

هناك عدة إشكالات تثيرها الأعمال التي قد تقع على العقار السياحي مما ينجر عنها حدوث ما يعرف بمنازعات العقار السياحي تتمثل في القضايا الناشئة عن اكتساب العقار السياحي قابل للبناء أو المنازعات الناشئة عن استغلال العقار السياحي .⁵⁶

أولا: المنازعات المتعلقة باكتساب العقار السياحي

هذا النوع من المنازعات لا يخص العقار السياحي الذي يندرج ضمن الأملاك الوطنية سواء العامة او الخاصة وإنما الأمر يتعلق بأملاك الخواص ذات الطابع السياحي والتي لا تتم تهيئتها إلا بموجب احكام مخطط التهيئة السياحية للمنطقة المعنية ،لذا إذا تم إعلام المالك الخاص برغبة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة اقتناء عقار السياحي عن طريق ممارسة حقها في الشفعة ورفض المالك الأمر في هذه الحالة نطبق الحكم الذي جاءت به المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المحددة لكيفيات ممارسة الوكالة لتنمية السياحية والمواقع السياحية .⁵⁷

ولقد جاء في نص المادة 09 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية (في حالة غياب اتفاق بالتراضي مع المالك، تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن اقتناء الملكية موضوع

⁵⁶ منى حنيش المرجع السابق ، ص 88.

⁵⁷ -أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 06-385

حق الشفعة) ومن خلال استقراءنا لنص المادة نجد أن في حالة إذا ما قرر المالك ان يبيع عقاره المشمول بمخطط التهيئة.⁵⁸

للكالة الوطنية لتنمية السياحة ودويا وبالتراضي، للوكالة أن تباشر باقتناء العقار موضوع البيع عن طريق حق الشفعة الإدارية ولم تم ذلك من دون موافقة مالكة، مقابل عوض يتم تحديدهن طريق القضاء.

إلى جانب العقار النزاعات التي يمكن أن تثور حول حق الشفعة الإدارية الواقع على العقار السياحي هنالك نوع آخر من النزاعات التي تتعلق بإجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية أيضا المتعلق بالعقار السياحي المملوك الخواص وفقا لنص الفقرة 02 لنص المادة 22 من القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية التي جاء فيها:

(عندما يقضي اللجوء الى كل الوسائل الأخرى الى نتيجة سلبية يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة اقتناء هذه الأراضي وفقا للتشريع و التنظيم الساري المفعول ،المتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية)⁵⁹

-وعليه فإذا لم تستطع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة اقتناء العقار السياحي القابل للبناء المملوك للخواص وفقا لاتفاق ودي يكون في هذه الحالة، للوزير المكلف بالسياحة ان يباشر بإجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية للعقار موضوع التصرف ، ومن المعلوم ان مثل هذه الإجراءات يكون بتعويض يدفع للمالك وهنا إذا لم يقتنع المالك بالمقابل له أن يلجأ للقضاء من أجل المطالبة بتعويض يكون مماثلا لقيمة العقار الحقيقة وغير ذلك يمكن ان لا يستجيب المالك الإجراءات نزع ملكيته ويرفضه ولا يكون أمامه إلا القضاء لتحصيل ما يراه من حقه وذلك عن طريق رفع قضية أمام القضاء الإداري

⁵⁸-أنظر المادة 09 من القانون 03-03

⁵⁹-الفقرة الثانية للمادة 22 من القانون رقم 03-03

ثانيا: المنازعات الناتجة عن ارتكاب مخالفات على العقار السياحي:

بطبيعة الحال فإن مفتشي السياحة أو أحد الأعوان مؤهلون قانونا بتقصي المخالفات المرتكبة على العقار السياحي وفقا للتشريع السياحي قد يترتب على المحاضر التي يحررونها في حالة وجود مخالفات وعقوبات تتراوح وجود مخالفات وعقوبات من بينها العقوبات الجزائية ، وما يهمننا في هذه الحالة هو أنه قد يتم اللجوء إلى القضاء إذا تم ارتكاب أحد المخالفات التي تؤدي إلى ذلك كما أشرنا إليه سابقا ومثال ذلك ما نصت عليه أحكام المواد من 45 إلى 49 من القانون المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين والمواد من 44 إلى 50 من القانون المتعلق بالمناطق ذات التوسع السياحي للمناطق السياحية⁶⁰ والأحكام المتعلقة للعقوبات الجزائية التي تقرها الجهات القضائية حسب النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي كالنصوص التشريعية و التنظيمية المنظمة للمؤسسات الفندقية والوكالات السياحية والمياه الحموية والمناطق المحمية.

ثالثا: المنازعات الناتجة عن استعمال واستغلال العقار السياحي

بطبيعة الحال فإن استعمال واستغلال العقار السياحي بمختلف مكوناته ينتج نزاعات عن سوء التسيير أو عن عدم احترام المستثمرين للالتزامات المنصوص عليها في دفاتر الشروط الملحقة بعقود استغلال العقار السياحي كالمنازعات الناشئة عن إبرام العقد أو فسخه أو تنفيذه أو غيرها من المسائل التي يمكن أن تثار أثناء تسيير العقار السياحي.

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

يعد الاختصاص في مجال المنازعات القضائية المتعلقة بالعقار السياحي من الأمور الهامة التي يجب الفصل فيها ، لتحديد الجهة القضائية المسؤولة عن الفصل في المنازعة العقارية المطروحة أمامها سواء قضاء عادي أو إداري.⁶¹

⁶⁰ أنظر المواد 44 إلى 50 من القانون 03-03.

⁶¹ منى حنيش ، المرجع السابق ، ص 89.

ويتدخل القضاء في كل حالة تطرح عليه نزاع يتعلق إما بتحديد بمسؤولية الإدارة أو المتعامل في حالة إخلال كل منهما بالتزاماته كما يتدخل في غالب الأحيان في تقدير مدى مشروعية تصرفات الإدارة أو المستفيد في مجال تنفيذ العقود الصادرة عن الإدارة، ولتحديد الاختصاص القضائي يجب أن يأخذ القاضي بالمعايير التالية :

محل النزاع فيما يتعلق بالأموال الوطنية العمومية والخاصة، طبيعة التصرفات فيما إذا كان عقد إداري أو العقد مدني والمعيار الموضوعي المرتبط بوجود أحد الأطراف من الأشخاص الإدارية العمومية.⁶²
- أما مسألة الاختصاص الإقليمي في مجال العقار السياحي لا تطرح أيه إشكالات طالما أن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات هي الجهة التي يقع بدائرتها العقار محل المنازعة سواء كانت جهة قضائية عادية أو جهة قضائية إدارية، ويأتي هذا الحكم بالاستناد إلى نص المادة 40 في فقرتها الأولى من الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصها:

(في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال)⁶³

أولا :منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء الإداري

جاء في النص المادة 800 من القانون الإجراءات المدنية و الإدارية الاختصاص للقاضي الإداري في كل نزاع تكون الدولة (الولاية) البلدية و المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيه ، سواء كانت مدعية أو مد على عليها.

وفيما يخص العقار السياحي فإنه وبحسب الطبيعة القانونية للأراضي التي يتشكل منها فإن كل المنازعات تخضع مبدئيا للقاضي الإداري إلا ما استثني منها بنص وعليه فإن كل المنازعات المتعلقة

⁶² - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة ، الجزائر ، دار هومة الجزائر ،ص103

⁶³ - الفقرة الأولى للمادة 40 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون إ.م.إ. الجريدة الرسمية العدد 21 في أبريل.

بالعقار السياحي المندرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية تخضع للقضاء الإداري ويطبق عليها القانون العام أما المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي للأملاك الوطنية الخاصة فجزء منها يختص به القضاء الإداري وجزء آخر يختص بره القضاء العادي وفي كل الحالات يطبق القاضي القواعد المطبقة على الأملاك الخاصة لأنها تخضع لأحكام مزدوجة بعضها مستمدة من القانون الخاص والبعض الآخر من القانون العام وعلى قاضي المطروح أمام النزاعات لتحقيق من الهيئة الإدارية المخولة لرفع الدعوى ضد توجيه الدعوى ضد وعليه تكون من اختصاص القضاء الإداري كل نزاعات العقار السياحي الذي يتشكل من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية وجزء من الخاصة منها وتكون الوكالة التنموية الوطنية لتنمية السياحة باعتبارها شخص معنوي عام في إطار ممارستها لنشاطها وفي علاقته مع الدولة ممثلة لوزير السياحة الذي يعتبر ممثلاً للدولة⁶⁴ ، طبقاً لنص المادة 05 من قانون الأملاك الوطنية

وما يلاحظ على نص المادة أنها تخصص للأملاك الوطنية الخاصة في حين ان نص المادة 10 قانون الأملاك الوطنية متعلق بالأملاك الوطنية العمومية

وجاء فيها" يتولى الوزير ال مكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة و الجماعات الإقليمية في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقاً للقانون.

أما بالنسبة للمنازعات التي قد تنشأ عند إستغلال أو استعمال العقار السياحي خاصة عن طريق الإمتياز فإن من اختصاصها يؤول إلى القاضي الإداري.

ثانياً: منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء العادي

تكون من اختصاصاته كل المنازعات التي تكون فيها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة قد تعاملت مع غير الدولة وذلك باعتبارها تخضع لقواعد الخاص طبقاً لنص المادة 01 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي التي جاء فيها

⁶⁴ منى حنيش ، المرجع السابق. ص 91.

- تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وفي هذا الإطار فان المنازعات التي تنشأ بسبب أو مناسبة قيام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باقتنائها لأي عقار سياحي منت الخواص أو بمناسبة تسييرها أيضا في رحالة إعادة البيع أو الإيجار.

كما أن المنازعات التي يمكن أن تثور حول إستغلال العقار السياحي مثلا عن عقد الإمتياز فقد تخضع للقضاء العادي فبدون شك المنازعات التي تنشأ بين صاحب الإمتياز و الغير حول تنفيذ عقد الإمتياز لاختصاص القاضي العادي كونها منازعات بين الخواص خاصة تلك المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية⁶⁵.

المطلب الثاني: معوقات الادارية والقانونية للاستثمار السياحي:

عملت الجزائر على تشجيع الاستثمارات بصفة عامة كما فتحت الباب أمام الاستثمارات السياحية، فوضعت العديد من الامتيازات بغية جلب الاستثمارات الأجنبية في المجال السياحي ولكن في واقع هناك عدة عراقيل قد يواجهها المستثمر سواء كان محليا أو أجنبيا قبل الانطلاق في مشروعه الاستثماري، ومن اهم هذه العراقيل نجد الإجراءات الادارية المرهقة للمستثمر السياحي.

الفرع الأول : كثرة الاجراءات الادارية ونفسي البيروقراطية

رغم التسهيلات التي تقدمها الجزائر للمستثمر السياحي الى ان الواقع يكشف ان الإجراءات التي تنص عليها القوانين الجزائرية يضطر المستثمر من خلالها الى أداء 14 مرحلة كاملة قبل الوصول الى إنشاء مؤسسة مع العلم ان المستثمر في كل من تونس والمغرب يمر بمراحل ما بين 05 ال 09 مراحل إدارية⁶⁶.

ونجد كذلك المستثمرون يشكون كثيرا من العراقيل الادارية وانتشار البيروقراطية الشديدة في العمل الإداري وصعوبة فهم الموظف في الدولة لتفاصيل طلب المستثمر والفساد الإداري... الخ⁶⁷

⁶⁵ المادة 10 من القانون 30/90 المعدل والمتمم
⁶⁶ عوينان عبد القادر ، المرجع السابق ، ص221.

بالإضافة الى تعدد القوانين والأنظمة والتعديلات والتغييرات في القوانين وانتشار الفساد في تطبيق القانون هذه الممارسات السلبية أثرت سلبا على الاقتصاد الوطني اذ نجد ان المستثمر الإماراتي الذي كان ينوى خلال سنة 2000 أقامه استثمارات كبيرة في مجال البناء والسياحة واجه العديد من العراقيل البيروقراطية مما جعله يغير وجهة استثماريته الى المغرب لإقامة مشاريعه بفضل التسهيلات التي منحت له في المغرب قدرت هذه الاستثمارات بحوالي 18 مليار دولار منها 09 مليار دولار في القطاع السياحية من خلال إنشاء فناطق ومراكز سياحية في كل من الدار البيضاء ومراكش والرباط وطنجة⁶⁸

الفرع الثاني: الفساد الإداري وغياب الشفافية

كثرت العراقيل وتعقد الإجراءات الادارية وانتشار البيروقراطية في جانب الاستثمار السياحي هذه المظاهر السلبية تؤدي الى بروز ظاهر الفساد الإداري حيث يلجأ المستثمر الى الطرق الغير قانونية كالرشوى والوساطة والمحسوبية لتسهيل الإجراءات والحصول على الخدمة فيكون الفساد صغيرا من حيث الحجم عندما تكون فيه الرشوة صغير وهذا ما هو منتشر لدى صغار الموظفين والمسؤولين الحكوميين على المستوى المحلي، ويكون الفساد كبيرا عندما يقوم مسؤولين سياسيون كبار باستعمال الأموال العممة لصالحهم واختلاسها والحصول على رشاوي كبيرة عند إبرام الصفقات والعقود . ان ظاهرة الفساد الإداري تؤدي الى عزوف المستثمرين على الاستثمار نظرا للصعوبات والعراقيل التي يتعرضون إليها من جراء هذه التصرفات، ضف الى ذلك فان انتشار الفساد يقضي على التنافسية والمعاملة العادلة، ويؤدي الى انتشار الجرائم الاقتصادية كما يعمل كذلك على عدم توفر الشفافية في المعاملات التي لها علاقة بالاستثمار، اذا تعد الشفافية عنصرا مهما بالنسبة للمستثمرين.

الفرع الثالث: تدهور الاستقرار السياسي

يلعب الاستقرار السياسي دورا مهما وذا اثر فعلي على توافد الاستثمارات السياحية، وخلال فترة التسعينات عاشت الجزائر أزمة سياسية أثرت سلبا على مكانة الجزائر الدولية، مما أدى الى تصنيفها ضمن البلدان ذات درجة الخطر المرتفع وذلك من قبل مراكز التقسيم الدولية، هذه الوضعية التي مرت بها الجزائر جعلت المستثمرين الأجانب يتجنبون الاستثمار فيها وزيارتها.

الفرع الرابع: غياب التكتلات السياحية الدولية والعربية.

عدم انضمام الجزائر الى المنظمة العالمية للتجارة جعلها في وضعية تنافسية اقل مقارنة مع الدول المتقدمة لجلب الاستثمارات السياحية الأجنبية وهذا نظرا لما في هذا الانضمام من شروط وإجراءات التي هي في صالح الشركات الأجنبية والتي لم تصادق عليها الجزائر، اذ ان اكبر الدول استقطابا للاستثمارات السياحية هي الدول المنظمة للمنظمة العالمية للتجارة.⁶⁹

لان الاستثمار في المشاريع الخدماتية وخصوصا السياحية منها غالبا ما ينظر إليها على أنها نشاط محفوظ بالمخاطر، لذلك فعلى الرغم من توفر المقومات الطبيعية فان من الصعب لمكان الحصول على التمويل اللازم للمشاريع السياحية، نظرا لغياب الانخراط في المنظمات، حتى وان نجحت في التعامل مع مشاكل تحديد وتخطيط تلك المشاريع.

ورغم صور التعاون العربي في قطاع السياحة من خلال إبرام الاتفاقيات السياحية الثنائية بين عدد كبير من الدول العربية، تحولت فيما بعد الى تعاون متعدد الأطراف في اطار جامعة الدول العربية حيث تم إنشاء المجلس الوزاري العربي للسياحة عم 1997 في اطار جامعة الدول العربية بغية تعزيز السياحة العربية البينة ومع هذا تبقى نسبة مساهمة الاستثمار السياحي في الاستثمار المحلي متفاوتة من دولة عربية الى أخرى بشكل كبير حيث تشير احصائيات المنظمة العالمية للسياحة لعام 2007 الى ارتفاع نسبة الاستثمار السياحي الى جملة الاستثمار المحلي في كل من السودان ب 32,9 %

⁶⁹ عوينان عبد القادر، المرجع السابق، ص222

والإمارات ب 30,6% وليبيا 28,7% في حين تصل هذه النسبة الى ادنى مستوياتها في الجزائر
5,9% والحرين 6.4% والسعودية 6,5%.

انخامه

من خلال دراسة موضوع العقار السياحي تبين لنا أن الاطار القانوني للعقار السياحي من بين المسائل التي أولاها المشرع الجزائري منذ الاستقلال، ومن أجل تكريس هذا الاهتمام أصدر العديد من النصوص القانونية المتعلقة إما بتحديد المقصود بالعقار السياحي مع تعداد مكوناته وإنشاء الهيئات التي تسند لها وظيفة الرقابة والتسيير. فالعقار السياحي عبارة عن عقار يشغل مساحة أرضية يتمتع بمجموعة من المعطيات التي تجعل منه قبلة سياحية.

وعليه يمكن القول أن الدولة الجزائرية قد أولت عناية للاستثمارات في العقار السياحي خاصة وفي السياحة عامة محاولة منها رد الاعتبار منذ بداية السبعينات لتكوين قاعدة قوية تبشر بمستقبل زاهر من خلال المخططات التنموية مرورا بالمخطط الثلاثي إلى المخطط الخماسي و التي بدورها دعمت إلى دعم القطاع السياحي و تلبية المتطلبات السياحية الداخلية و الدولية و التي تتمثل بشكل أساسي و هام في العقار و طرق التمويل.

لكن رغم سعي الدولة إلى تشجيع الاستثمارات من خلال الإعفاءات الضريبية إلا أن الاستثمارات السياحية في الجزائر تشهد ضعفا كبيرا مقارنة ببعض الدول سواء بالنسبة للاستثمارات المحلية التي تشهد نمو طفيف و التي تتركز في إنشاء الفنادق و بعض الوكالات السياحية أو الاستثمارات الأجنبية التي تعتبر شبه متقدمة رغم الضمانات و الحوافز المقدمة لها.

كما أن كثرة القوانين وعدم استقرارها طيلة هذه السنوات و العودة إلى اصدار تشريعات قانونية جديدة وتعديلات متكررة، فتقنين جديد للعقار السياحي مزود بقوانين ردية و مرنة مع كل التحولات سيعمل دون شك للحد من إشكالية العقار في الجزائر ليصبح من أهم العوامل المساعدة على القيام الإستثمار لأن أي استثمار يجب أن يتوفر على عقار كي يقوم عليه و من أجل الحصول على أي مشروع لا بد أن يبدأ ذلك أولا بملكية العقار الذي يجب أن يؤخذ بشكل جدي و بعد ذلك إنجاز مشاريع استثمارية وهذا بعد موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لمنح الامتياز للمستثمر.

لهذا حاولنا من خلال دراستنا التذليل لما يلعبه العقار السياحي في إنجاز عملية الإستثمار المتعلقة بضرورة وجود نظام قانوني يمكن اللجوء إليه لضبط الإستثمار على العقار السياحي وعليه توصلنا إلى الاقتراحات التالية :

- ضرورة البحث في العقار السياحي من طرف المختصين في القانون العقاري كونه قطاع هام.
- إدراج العقار السياحي ضمن الأصناف القانونية للعقار في قانون التوجيه العقاري.
- فتح المجال لتدريس مقياس العقار السياحي في جامعتنا وهذا للإستفادة من البحث فيه.

قائمة المراجع



قائمة المراجع

الكتب:

¹- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثالثة، الجزائر، دار هومة الجزائر .

القوانين والمراسيم:

القوانين:

1- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 5 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر، العدد 44 المؤرخة في 17 يونيو 1998.

2- القانون رقم 03-01. المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة الجريدة الرسمية، العدد 11، مؤرخة في 19/02/2003.

³- القانون رقم 03-03. المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية. الجريدة الرسمية، العدد 11- المؤرخة في 17/2/2003.

⁴- القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون إ.م.إ. الجريدة الرسمية العدد 21 في أبريل.

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

المراسيم:

⁶- المرسوم 66-75 المؤرخة في 04 ابريل 1966، المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية عدد 28، المؤرخ في 08 ابريل 1966.

- 7- الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم،
الجريدة الرسمية، العدد رقم 81 المؤرخة في 18 ديسمبر 1976.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 88-232 المؤرخ في 05 نوفمبر 1988، المتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي، الجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخ في 14 ديسمبر 1988.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 88-232، المؤرخ في 05 نوفمبر 1988، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، الجريدة الرسمية، المؤرخ في 14 ديسمبر 1988، العدد 51.
- 10- المرسوم التنفيذي 70/98 المؤرخ في 21/02/1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي ج، ر عدد 11 مؤرخة في 01/03/1998
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 06/385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، العدد رقم 70 المؤرخة في 05 نوفمبر 2006.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 07/69 المؤرخ في 19 فبراير 2007 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز إستعمال وإستغلال المياه الحموية الجريدة الرسمية عدد 13 المؤرخة في 21 فبراير 2007.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 09-226، المؤرخ في 29 يونيو 2009، المتضمن تحديد منطقتي التوسع والموقعين السياحيين لزلفانة (ولاية غرداية) وحمام بوحجر (ولاية عين تموشنت) والتصريح بهما وتصنيفهما، الجريدة الرسمية عدد 39، المؤرخ في 01 يوليو 2009.
- 14- المرسوم 09-152 مؤرخ في 20/05/2009 المحدد لشروط منح الإمتياز على الأراضي التابعة للملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع، ج ر، العدد 27.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 10-131، المؤرخ في 29 ابريل 2010، المتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 05 مايو 2010.

المذكرات:

16- بوشريط محمد، عمرون أكلي، إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة،(مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء).

17- سعاد صديقي ،دور البنوك في تمويل المشاريع السياحية ،مذكرة لميل شهادة ماجستير في العلوم الإقتصادية ، جامعة منتوري، قسنطينة ،2006.

18- سعيداني رابح ،ميساني خالد ،النظام القانوني والمؤسساتي للعقار الموجه لإستثمار في الجزائر ،مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون عقاري ،جامعة يحي فارس ،المدينة 2013 .

19- عوينان عبد القادر ، السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات (2000،2025) في ظل الإستراتيجية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية sadt 2025 رسالة دكتوراه كلية العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر 3 ،2013.

20- لعميري ياسين ، الحماية القانونية للعقار السياحي التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون عقاري ،جامعة يحي فارس ،المدينة ،2013.

21- منى حنيش، النظام القانوني والمؤسساتي لعقار السياحي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة ماستر، قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس، المدينة، 2013.

المواقع الإلكترونية:

22- العقار السياحي مع أحدث التعديلات القانونية ، ط1 ، بدون تحديد الإسم ،مدونة إلكترونية بتاريخ

<https://norberno land word press.com> .2013/10/06

املا حوق

الوزارة المكلفة بالسياحة

دار الجزائر	اعداد spot	الديوان الوطني للأنشطة السياحية	الديوان الوطني للساحة	الوكالة الوطنية للتنمية السياحية	خلية العمل ينظم المعلومات الجغرافية
----------------	---------------	---------------------------------------	-----------------------------	---	--

تحديد صورة الجزائر	المعاينة و التحليل الإحصاء ي العام والدقيق وإعداد أشغال المراقبة ودراسة الوضعية	المشاركة في عملية الترقية التجارية وتنظيم نشاطات المؤتمرات والمحاضرات برامج التظاهرات السياحية ضمان التنسيق	جهاز ترقية المؤسسات مكلفة بالبحث والأسواق السياحية الداخلية والخارجية المشاركة في التظاهرات الوطنية والدولية	مكلف بتهيئة الأقطاب السياحية و تقسيم القرى السياحية للإمتياز	ربط المعلومات البيانية السياحية في نظام موحد بطريقة دقيقة وفعالة. توفير اليات لتبادل المعلومات بين الإدارات على مختلف أنواعها بناء قاعد بيانات سياحية وصفية ومكانية اعتمادا على المعطيات المتوفرة اتباع وحفظ وتبادل البيانات السياحية على المستوى الوطني المساهمة في اتخاذ القرارات لمختلف الشركاء في التنمية السياحية
--------------------------	--	--	--	---	---

ملحق رقم 01

مكانة SDAT من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

ينقسم المخطط الوطني لتهيئة الأقليم 2005 إلى

19 مخططا
توجيهيا قطاعيا
2025 من بينها
المخطط التوجيهي
لتهيئة السياحي
SDAT تمت
المصادقة على 10
مخططات من
طرف الحكومة

9 مخططات
جهوية للتنمية
والتهيئة السياحية
للإقليم SDAT
بصدد الإعداد له

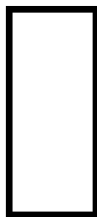
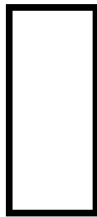
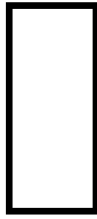
المخطط
التوجيهي للتهيئة
السياحية
SDAT بصدد
المصادقة عليه

48 مخططا
لتهيئة الولاية
بصدد الإنطلاق
فيها

4 مخططات
توجيهية لتهيئة
الفضاءات
العاصمية تجرى
اعدادها على
مستوى الجزائر
وهران قسنطينة
وعنابة

ملحق رقم 02

فہر سے امحتویات



	الإهداء
	شكر و عرفان
أ.ب.ج	مقدمة
الفصل الأول: أدوات التعمير في العقار السياحي القابل للاستثمار	
05	تمهيد
06	المبحث الأول: مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية
06	المطلب الأول: مناطق التوسع السياحي
08	الفرع الأول: المؤسسات الفندقية
10	الفرع الثاني: الشواطئ والمياه الحموية
11	المطلب الثاني: المواقع السياحية
13	الفرع الأول: أماكن الآثار التاريخية العقارية
14	الفرع الثاني: الحظائر الوطنية الطبيعية
16	تطوير المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لفترة (2000-2025) المبحث الثاني:
17	(SDAT 2025 المطلب الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية)
17	SDAT الفرع الأول: مشروع المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية
18	من المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية SDAT الفرع الثاني: مكانة وموقع
19	SDAT. المطلب الثاني: أهداف ومراسل إعداد 2025
19	الفرع الأول: أبعاد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية.
20	SDAT.2025 الفرع الثاني: مراسل إعداد
21	المطلب الثالث: الرهانات المرفوعة من قبل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية.
21	الفرع الأول: الرهانات التي تواجه السياحة الجزائرية.
21	الفرع الثاني: تحديات السياحة الجزائرية.
23	المطلب الرابع: المشاريع ذات الأولوية للمرحلة (2008-2015).
23	الفرع الأول: القرى السياحية للامتياز للفترة (2008 - 2015).
23	الفرع الثاني: الأقطاب السياحية للامتياز للفترة (2008-2015).
الفصل الثاني: الهيئات المكلفة بتسهيل عملية الإستثمار في العقار السياحي	
27	تمهيد

29	المبحث الأول: دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في اقتناء العقار السياحي
29	المطلب الأول: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة
29	الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية
32	المطلب الثاني: صلاحيات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
32	الفرع الأول: طرق اقتناء العقار السياحي
42	الفرع الثاني: إجراءات منح الإمتياز للاستثمار السياحي
49	الفرع الثالث: تمويل المنشآت السياحية
51	المبحث الثاني : المنازعات و المعوقات المرتبطة بالعقار السياحي
51	المطلب الأول : المنازعات المرتبطة بالعقار السياحي.
52	الفرع الأول: تحديد المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي المطروحة أمام القضاء
54	الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في حل النزاعات المتعلقة بالعقار السياحي
57	المطلب الثاني: معوقات الإدارية والقانونية للاستثمار السياحي:
58	الفرع الأول : كثرة الإجراءات الإدارية وتفشي البيروقراطية
59	الفرع الثاني: الفساد الإداري وغياب الشفافية
59	الفرع الثالث: تدهور الاستقرار السياسي
60	الفرع الرابع: غياب التكتلات السياحية الدولية والعربية.
62	الخاتمة
	قائمة المراجع
	الملاحق
	فهرس المحتويات

