



جامعة عمار ثليجي الأغواط
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



الممتلكات العقارية السياحية ودورها في تنمية السياحة في الجزائر

مذكرة في إطار مقتضيات نيل شهادة الماستر في القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذ:

الدكتور بن جلول مصطفى

إعداد الطلبة:

- مشراوي إسماعيل

- مشراوي خليل

لجنة المناقشة:

الدكتور: / بوقرين عبد الحليم رئيسا - جامعة الأغواط

الدكتور: / بن جلول مصطفى مشرفا - جامعة الأغواط

الأستاذ: / بوزيدي أحمد تجاني مناقشا - جامعة الأغواط

السنة الجامعية: 2020/2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و تقدير

الحمد لله الذي ذلت له الثقلان سبحانه و تعالى الذي خلق الإنسان له البيان،

فالحمد لله الذي أتم علينا نعمة التوفيق لإتمام هذه المذكرة.

و لاتبعا سنة الهادي المصطفى صلى الله عليه

وسلم: "من لم يشكر الناس لم يشكر الله".

فإننا نوجه جزيل الشكر و خاص الامتنان إلى الأستاذ

الفاضل المشرف مصطفى بن جلول لما أمده لنا

من توجيهات و لم يبخل علينا بنصائحه القيمة

و إرشادنا.

كما نتقدم بجزيل الشكر و التقدير إلى الأساتذة الأفاضل

أعضاء لجنة المناقشة لصرف جزء من وقتهم الثمين

لقراءة هذه المذكرة.

كما لا ننسى الأساتذة الأفاضل أساتذة تخصص القانون

العقاري بتقديم كلمة شكر و عرفان.

و نتقدم بجزيل الشكر لكل من ساعدنا من قريب أو من

بعيد في انجاز هذه المذكرة.

الإهداء

إلى منبع الحنان و فيض الحب التي سهرت على تربيئنا

و تعليننا و منحتنا عطفها و حنانها،

كانت و لازالت الشمعة التي تنير دربنا

أمي الغالية حفظها الله و رعاها

إلى أبي الذي منحنا الثقة و العلم و الرعاية

أبي الغالي حفظه الله

إلى كل من شاركنا هذا العمل و لو بكلمة

إلى كل أساتذة كلية الحقوق دون استثناء

إلى كل الأصدقاء و الأحبة

مشراوي خليل و مشراوي إسماعيل

مقدمة

مقدمة:

تتميز الجزائر بقدرات سياحية ساحلية و مناخية و صحراوية هائلة، و هذا لتعدد التضاريس والمناخ المتنوع و المناظر الطبيعية و المعالم التاريخية و أثارها، و كل هذا بفضل موقعها الإستراتيجي التي تركز عليه حيث تقع الجزائر شمال القارة الإفريقية و هي من الدول المطلة على البحر الأبيض، تتميز بمظاهر طبيعية متنوعة بحسب اختلاف المناطق الجغرافية التي تتمثل في صحراء شاسعة من واحات و غابات و أنهار و مناخ معتدل، و كل هذه العوامل هي عبارة عن شروط محفزة لتنمية سياحية مستدامة، و لكن عدم الاهتمام بها يؤثر على المردود الاقتصادي للجزائر في إطار مسارها التنموي السياحي.

تعتبر الممتلكات العقارية السياحية من العقارات الاقتصادية الموجهة للاستثمار، فقد أصبحت ثروة رئيسية ذات أهمية في الأنشطة الاقتصادية التي تمتاز بأهمية كبيرة في عالم اليوم و يقوم عليها اقتصاد الكثير من الدول.

بعدما أخذت الجزائر استقلالها أصبحت تفكر في تثمين مواردها ضمن الاهتمامات الكبرى في برامج التنمية الاقتصادية، حيث تم إصدار مرسوم رقم 190/64 المؤرخ في 23/06/1964¹ يتضمن إنشاء هيئة حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي، إلى أن قامت بوضع قانون أساسي لممتلكات العقار السياحي المتمثل في الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966² المتعلق بالأماكن و المواقع السياحية و النصوص التطبيقية له بالإضافة للأمر رقم 281/67 المؤرخ في 1967³ المتعلق بالعقوبات و حماية الأماكن و الآثار التاريخية والطبيعية وبالرغم من هذا بقيت ممتلكات العقار السياحي بحاجة إلى اهتمام كبير من الناحية القانونية، حيث أن المشرع الجزائري لم يذكر في قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990⁴ يحدد هذا القانون القوام التقني و النظام القانوني للأملاك العقارية التي يمكن القول عنها شبه مجهولة الهوية عند المشرع الجزائري و من هذا تم الإسراع في إعادة النظر في النظام القانوني

¹ - المرسوم رقم 190/64 المؤرخ في 23/06/1964 يتضمن إنشاء هيئة حراس الأملاك الشاغرة ذات طابع سياحي أو مستعملة للسياحة، ج ر العدد 11 المؤرخة في 03/07/1964، ص 180.

² - الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966 و المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية، ج ر العدد 28، المؤرخة في 08/04/1966، ص 326 الملغى.

³ - الأمر رقم 281/67 المؤرخ في 20/12/1967 المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن و الآثار التاريخية و الطبيعية، ج ر العدد 07 المؤرخة في 23/01/1967.

⁴ - القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.

للممتلكات العقارية السياحية بإصدار قانون رقم 01/03 المؤرخ في 17/02/2003⁵ المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، و القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17/02/2003⁶ يحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ و القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003⁷ المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية تعتبر كل هذه النصوص من العوامل الرئيسية لإنجاح السياحة في الجزائر و انطلاقا من هذا أصبحت الممتلكات العقارية السياحية مفتاحا لتطور الجزائر لكن المجتمع الجزائري مازال غير فطن لقيمتها التي تشكل ثروة وطنية فعالة في عملية التنمية المستدامة.

تكمن أهمية الموضوع في تسليط الضوء على الممتلكات العقارية السياحية الجزائرية و الدور التي تلعبه في التنمية الاقتصادية، و ذلك من خلال الآثار الايجابية التي تتركها على فرص العمل و ميزان المدفوعات و إلى كشف النصوص القانونية المنظمة للممتلكات العقارية السياحية.

يهدف هذا الموضوع إلى: تسليط الضوء على جانب هام من الثروات الوطنية التي تتمركز على الممتلكات العقارية السياحية و الإحاطة بالنصوص القانونية و التنظيمية المتعلقة به.

و من أسباب التي دفعتنا لاختيار دراسة هذا الموضوع ذاتية و موضوعية:

- الأسباب الذاتية: ارتباط الموضوع بميدان تخصص القانون العقاري الذي اخترناه أثناء المسار الدراسي، و ميلنا في حب الاطلاع على السياحة المتمركزة على العقار.
- الأسباب الموضوعية: قلت الدراسات المتخصصة في مجال الممتلكات العقارية السياحية الذي يحتاج الالتفات للقيمتة الوطنية و الاقتصادية.

أما بالنسبة للدراسات السابقة لموضوع الممتلكات العقارية و دورها في التنمية السياحية في الجزائر لم تكن هناك أهمية كبيرة للباحثين في ذلك إلا أننا وجدنا دراسة سابقة لمذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر بعنوان (العقار السياحي) من إعداد الطلبة توات سيليا و خليلى شيمة لسنة 2018 جامعة تيزي وزو إلا أنها من الناحية الزمنية قديمة نوعا ما بالنظر للنصوص و التنظيمية المتعلقة بهذا الشأن.

⁵ - القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003.

⁶ - القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17/04/2003، يحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحي للشواطئ، ج ر العدد 11، المؤرخة في 19/02/2003.

⁷ - القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر العدد 11، المؤرخة في 19/02/2003.

و منه طرح الإشكالية على النحو التالي:

كيف نظم المشرع الجزائري الممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي؟ و ما دورها في التنمية السياحية؟

اعتمدنا في دراستنا هذه على المنهج الوصفي التحليلي نظرا لطبيعة الموضوع، و هذا لتوضيح النصوص القانونية التي تتعلق بالممتلكات العقارية السياحية من الشريعة العامة و القوانين الأخرى كالقانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية باعتبار هذه الأخيرة أهم أشكال العقار السياحي.

من الصعوبات التي واجهتنا:

- قلت و ندرة المراجع التي تعالج موضوع الممتلكات العقارية السياحية في الجزائر.
- ضيق المدة الممنوحة لإتمام هذا الموضوع بسبب فيروس كوفيد-19.

و للإجابة على الإشكالية المطروحة تناولنا في الدراسة فصلين، بحيث تناولنا في الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي الذي قسمناه إلى مبحثين، في المبحث الأول مفهوم الممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي و المبحث الثاني تطرقنا فيه إلى تشكل الممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي و مكوناتها، أما الفصل الثاني تطرقنا إلى تنظيم و حماية الممتلكات العقارية السياحية و دورها في التنمية السياحية و بدوره قسمناه إلى مبحثين، في المبحث الأول عالجنا تنظيم الممتلكات العقارية السياحية و في المبحث الثاني تناولنا حماية الممتلكات العقارية السياحية و أثره على التنمية السياحية.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي

للممتلكات العقارية

ذات الطابع السياحي

إن الممتلكات العقارية السياحية تعتبر قاعدة صلبة لتطور السياحة في الجزائر غير أن المشرع الجزائري لم يحدد تعريفا قانونيا وإنما عرفه عبر مكوناته و خصائصه و من هذا الأساس نتطرق إلى مفهوم للممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي في المبحث الأول، ثم تشكيل الممتلكات العقارية ذات طابع سياحي و مكوناتها في المبحث الثاني.

المبحث الأول: مفهوم الممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي

تتجلى للممتلكات العقارية أهمية بالغة بالنسبة للمشرع الجزائري التي تدل على قيمة هذه الثروة العقارية السياحية للاقتصاد الوطني و تعد من أهم الموارد التي تستلزم أن تنظم بشكل قانوني على استدامة مقومات الاستثمار فيها و منه نتطرق في هذا المبحث إلى تعريف الممتلكات العقارية السياحية و خصائصها أولاً ثم الأنماط السياحية المستهدفة من تهيئة الممتلكات العقارية السياحية ثانياً.

المطلب الأول: تعريف الممتلكات العقارية السياحية و خصائصها

تعد الأملاك العقارية السياحية العامل المميز والأساسي لإنعاش السياحة، فهو يعتبر ثروة رئيسية تتجلى أهميته في الأنشطة الاقتصادية المتمركزة عليه ويقوم عليها اقتصاد كثير من الدول ولن يتأتى ذلك إلا بعد تهيئة هذا العقار لاستقطاب المشاريع الاستثمارية لذا سوف نتطرق في هذا المطلب إلى تعريف الممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي وما المقصود بها ثم خصائص الممتلكات العقارية السياحية ثانياً.

الفرع الأول: تعريف الممتلكات العقارية السياحية

الممتلكات العقارية السياحية عبارة مركبة من مصطلحين، الأول وهو مصطلح الممتلكات العقارية والمقصود به ما جاءت به المادة 1/683 من الأمر رقم 58/75⁸، المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف" المصطلح الثاني فهو السياحية المشتق من السياحة والتي يقصد بها الإقامة المؤقتة ومرتبطة هذه الإقامة بنشاط يُدر ربحاً لهذا الأجنبي⁹.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري أنه لم يعرف الممتلكات العقارية السياحية وهو ما يتضح من خلال النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له، ففي ظل المرسوم رقم 75/66¹⁰، المؤرخ في 1966/04/04 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66¹¹ المؤرخ في 1966/03/26 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية وبالضبط المادة 13 منه، نجد أن المشرع الجزائري اكتفى فقط بذكر الحقوق العقارية الواردة داخل المناطق

⁸ - المادة 1/683 من الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر العدد 78، المؤرخة في 1975/09/03 ص 1033.

⁹ - جلول بن سدرة، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، مجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية العدد 01، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت، الجزائر، يونيو 2016، ص 139.

¹⁰ - المادة 31 من المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 1966/04/04 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر العدد 28، المؤرخة في 1966/04/08، ص 336، الملغى .

¹¹ - الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر العدد 28، المؤرخة في 1966/04/08، ص 326 الملغى.

الإطار المفاهيمي للممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي

والأماكن السياحية وبقي الأمر على حاله حتى بعد إلغاء الأمر رقم 62/66 السالف الذكر بموجب القانون رقم 03/03¹² المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، حيث أنه و بموجب المادة 20 منه نجد المشرع الجزائري لم يعرف الأملاك العقارية السياحية بل اكتفى بذكر تشكيلته وجاء نصها كما يلي: "تتشكل ممتلكات العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص".

غير أن مشروع القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الذي عرض من طرف الحكومة وبالتحديد من وزارة السياحة على البرلمان أورد تعريف ممتلكات العقار السياحي من خلال نصه في المادة 21 من مشروع القانون، على أنه: "يقصد بالممتلكات العقارية السياحية القابلة للبناء الأراضي الموجهة لهذا الغرض في مخطط تهيئة السياحة"، ثم حذفت هذه المادة نظرا لتكامل أحكام المادتين 20 و 21 من مشروع القانون، واكتفى بالمادة 20 الجديدة والتي كانت تحمل الرقم 21 ضمن مشروع القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المنصوص عليها أعلاه.

وأمام عدم وجود تعريف قانوني دقيق للممتلكات العقارية السياحية، برزت بعض المحاولات الفقهية القائمة على أساس استقراء ما هو وارد في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للممتلكات العقارية السياحية¹³.

ومن هذه المحاولات من عرف الممتلكات العقارية السياحية بأنه: "مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمحددة في مخطط التهيئة السياحية، والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة"¹⁴. كما تم تعريفه أيضا على أنه: " كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار، أو الوعاء العقاري المحدد و المصنّف على أنه سياحي لأجل استغلاله في المجال السياحي"¹⁵. وهناك من عرف الممتلكات العقارية السياحية أيضا بأنه: "مجموعة الأراضي

¹² - المادة 20 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 03/03/2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المعدل والمتمم، ج ر العدد 11، المؤرخة في 2003/02/19، ص 16.

¹³ - جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 131.

¹⁴ - فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، السنة الجامعية 2010/2011، ص 96.

¹⁵ - آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية جانفي 2010، ص 86.

الإطار المفاهيمي للممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي

والمباني المخصصة للأنشطة السياحية والتي تشكل جزءا من مناطق التوسع السياحي، يضاف إليها الآثار والمدن الأثرية المعترف بأهميتها التاريخية أو الثقافية¹⁶.

ومن جهتنا استنتجنا، أن الممتلكات العقارية السياحية هي الوعاء العقاري المصنف بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي، كما يحدد مساحته وحدوده ومميزاته السياحية ويجب أن يستجيب للشروط الواردة في مخطط التهيئة السياحية الخاص به،

يقتضي تعريف الممتلكات العقارية السياحية الوقوف عن رؤية المشرع الجزائري لهذا الصنف، فعلى الرغم من أن المشرع أورد مصطلحاً للعقار السياحي في المادة 20 من القانون رقم 1703/03، عندما نص على تشكيل الممتلكات العقارية السياحية القابلة للبناء والمتشكل من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، وبالرجوع إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86/07¹⁸، المؤرخ في 2007/03/11 يحدد كميّات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، فإن مخطط التهيئة السياحية ينظم كيفية تهيئة وتسيير والمواصفات الخاصة بالبناء للعقارات حسب الطابع السياحي للموقع أي أنه يهتم بتنظيم وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية وهي المقصودة بالممتلكات العقارية السياحية¹⁹.

وبناء على هذا سيتم التطرق إلى تعريف مناطق التوسع والمواقع السياحية والمنطقة المحمية باعتبارها موضوع الاستثمار السياحي.

تعريف مناطق التوسع السياحي

أول ما أنشئت مناطق التوسع والمواقع السياحية كان ذلك بموجب الأمر رقم 62/66²⁰ المؤرخ في 1966/03/26 الملغى السالف الذكر كانت تسمى المناطق والأماكن السياحية وجاء بمقتضى نص المادة 01 منه على أنه من أجل تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي، سيجرى تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية خاضعة للتدابير الخصوصية لحمايتها، ليصدر بعد ذلك المرسوم رقم 75/66²¹ المؤرخ في 1966/04/04 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 السالف الذكر، و يعرف مناطق التوسع السياحي في

¹⁶ - سميحة حنان خوادجية، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2016/2015، ص 13.

¹⁷ - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 03/03، مرجع سابق، ص 16.

¹⁸ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 2007/03/11 يحدد كميّات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية ج ر العدد 17، المؤرخة في 2007/03/14، ص 11.

¹⁹ - عايدة مصطفاوي، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، جامعة علي لونيسى البليلة الجزائر، نوفمبر 2014، ص 151 - 152.

²⁰ - المادة 01 من الأمر رقم 62/66، مرجع سابق، ص 326.

²¹ - المادة 01 من المرسوم رقم 75/66، مرجع سابق، ص 335.

الإطار المفاهيمي للممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي

المادة 01 منه على أنها: "يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي ZET كل منطقة أو مساحة من الأراضي تتمتع بميزات أو خصائص طبيعية، وثقافية، وبشرية أو ملائمة للتنزه السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي".

ومن خلال هذه المادة يتبين أن الممتلكات العقارية السياحية هي كل فضاء عاري مؤهل لاستقبال منشآت سياحية بغية تحقيق شكل من أشكال السياحة²².

ثانياً: السياحة

كانت تسمى الأماكن السياحية حيث عرفتها المادة 04 من المرسوم رقم 75/66²³ المؤرخ في 1966/04/04 على أنها 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 صيانته واستثمار ندرته والمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان. ثم عدل المرسوم رقم 75/66 السالف الذكر بالمرسوم رقم 298/81²⁴ المؤرخ في 1981/10/31، حيث أعطى هذا المرسوم صلاحية تحديد مناطق التوسع السياحي للوزير المكلف بالسياحة بعد استشارة الوزراء المعنيين بعد أن كان وزير التريبة في المرسوم رقم 75/66 في المادة 02 هو المخول له بتحديد هذه المناطق بعد استطلاع أري وزير الإسكان والتعمير حسب المعايير المذكورة في المادة الأولى من المرسوم رقم 75/66 المذكور أعلاه.

ثم صدر المرسوم رقم 232/88²⁵ المؤرخ في 1988/11/05 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، بحيث يُعد مرجعية في تحديد دقيق لهذه المناطق وحددت منطقة التوسع السياحي كمحيط بكرس موقع قابل لتنمية الأنشطة السياحية والترفيهية وحدد هذا المرسوم 176 منطقة توسع سياحي على مستوى 26 ولاية، وأضاف المرسوم التنفيذي رقم 131/10²⁶ المؤرخ في 2010/04/29 عشرة (10) مناطق توسع

²² - عايدة مصطفىاوي، مرجع سابق، ص 153.

²³ - المرسوم رقم 75/66، مرجع سابق، ص 335.

²⁴ - المرسوم رقم 298/81 المؤرخ في 1981/10/31 يعدل ويتم المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 1966/04/04 و المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 و المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية، ج ر العدد 44، المؤرخة في 1981/11/03، ص 1520.

²⁵ - المرسوم رقم 232/88 المؤرخ في 1988/11/05 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ج ر العدد 51، المؤرخة في

1988/12/14 المعدل والمتمم، ص 1658.

²⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 131/10 المؤرخ في 2010/04/29 المتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها، ج ر العدد

30، المؤرخة في 2010/05/05، ص 05.

الإطار المفاهيمي للممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي

ومواقع سياحية على مستوى 14 ولاية. إلا أن هذه الأحكام القانونية قد أفرزت وضعية معقدة للممتلكات العقارية السياحية ترتب عنها اختلالات خطيرة نجم عنها ما يلي²⁷:

- شغل عشوائي لمناطق التوسع السياحي.
 - تدهور المواقع السياحية.
 - تحويل الموارد عن طبيعتها السياحية.
 - مضاربة في الصفقات العقارية بقطع الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي.
- كما أكدت مجموعة عمل وزارية مشتركة كلفت بمتابعة تطبيق القوانين المتعلقة بالقطاع السياحي أن تدابير حماية مناطق التوسع السياحي ومراقبة العمليات العقارية بداخلها، خاصة فيما يتعلق بالبناءات وممارسة حق الشفعة، كل هذه التدابير لم تطبق على أرض الواقع مما أدى إلى التحويل شبه كلي لمناطق التوسع السياحي لوجهات أخرى²⁸.
- ومن أجل الحفاظ على الممتلكات العقارية السياحية وترقيتها من جهة والاستثمار في القطاع السياحي من جهة أخرى، أصدر المشرع القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ويهدف حسب المادة الأولى منه إلى²⁹:
- الاستعمال العقلاني والمنسجم للفضاءات والموارد السياحية قصد ضمان التنمية المستدامة للسياحة.
 - إدراج مناطق التوسع والمواقع السياحية، وكذا منشآت تنمية النشاطات السياحية في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.
 - حماية المقومات الطبيعية للسياحة.
 - المحافظة على التراث الثقافي والموارد السياحية من خلال استعمال واستغلال التراث الثقافي والتاريخي والديني والفني لأغراض سياحية.
 - إنشاء عمران مهياً ومنسجم ومناسب مع تنمية النشاطات السياحية والحفاظ على طابعه المميز.
- أما ما جاء به القانون رقم 03/03³⁰ المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية في نص المادة 02/02 من تعريف مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، حيث عرف مناطق التوسع السياحي بأنها: "كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية

²⁷ - عرض الأسباب لمشروع قانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الفترة التشريعية الخامسة للدورة العادية الثانية، الجلسة العلنية المنعقدة يوم الاثنين 2002/12/16، ج ر للمداولات المجلس الشعبي الوطني السنة الأولى 29 المؤرخة في 2003/01/13، ص 08.

²⁸ - ALI BRAHATI, Problématique du Foncier en Algérie (état des lieux et perspectives) conférence présenté à L.E.D.F, Koléa le 27 mai 2002, p 30.

²⁹ - القانون رقم 03/03، مرجع سابق، ص 15.

³⁰ - المادة 3/2/02 من القانون رقم 03/03، مرجع نفسه، ص 51.

الإطار المفاهيمي للممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي

وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية". كما عرف القانون رقم 03/03 في نص المادة 3/02 الموقع السياحي بأنه: " كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليها، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان".

: المنطقة المحمية

المنطقة المحمية عرفتها المادة 4/02³¹ من القانون رقم 03/03 فهي جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء، ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية.

الفرع الثاني: خصائص الممتلكات العقارية السياحية

باستقراء مختلف النصوص القانونية الخاصة بالممتلكات العقارية السياحية والمشار إليها أعلاه أهمها القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 والمتعلق بالتنمية السياحية، والقانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، يمكن استخلاص خصائص الممتلكات العقارية السياحية أبرزها أنها تمتاز بطابع المنفعة العامة ودليل ذلك أن الدولة هي التي تضع الاستراتيجيات التي تمكن المواطنين من الاستفادة منها هذا من جهة، ومن جهة أخرى استفادة الاقتصاد الوطني من مواردها، كما أن قواعد التهيئة وتنمية الممتلكات العقارية السياحية لها ارتباط كبير ومهم بقوانين حماية البيئة³². حيث تعتبر الجزائر من أكثر الدول الغنية بالموارد الطبيعية، وهذا مرده التنوع في الموارد الطبيعية والثقافية التي تملكها، والتي تجذب السياح إليها³³، ولكي تستقطب الممتلكات العقارية السياحية أي نوع من أنواع السياحة لابد أن تتوفر فيها جملة من المميزات حتى تصنع منها قطباً سياحياً وهو ما يميزها عن غيرها من العقارات الأخرى³⁴، حيث تتمثل أهم خصائص الممتلكات العقارية السياحية فيما يلي:

³¹ - المادة 4/02 من القانون رقم 03/03، مرجع سابق، ص 15.

³² - حياة كحيل، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، حوليات جامعة الجزائر 1، جامعة الجزائر 1، العدد 30، الجزء 01، ديسمبر 2016 ص 133.

³³ - حميد محديد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي تامنغست، العدد 05، أكتوبر 2018، ص 297.

³⁴ - جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 131.

: الجوانب الطبيعية: وهي التي تكون من صنع الله عز وجل، كالمناظر الطبيعية الساحرة، من جو لطيف ومياه معدنية، الجبال والغابات، السهول والأنهار، البحار والبحيرات، النباتات والأحجار إلى ذلك³⁵، حيث نتطرق للجوانب الطبيعية من خلال ما يلي:

1- الموقع: تقع الجزائر شمال القارة الإفريقية وهي تتوسط بلاد المغرب العربي الكبير، يحدها من الشمال البحر الأبيض المتوسط، ومن الشرق تونس وليبيا، ومن الغرب المغرب الأقصى وموريتانيا ومن الجنوب النيجر ومالي³⁶.

2 - المناخ: يعتبر من الموارد الطبيعية الحيوية لرفاه الإنسان وصحته ورفائه، والمقصود به وصف حالة الجو السائدة في مكان معين لفترة زمنية طويلة، وذلك من حيث درجات الحرارة ومدى متوسطها وسرعة الرياح وأوقات هبوبها، وكذا الأمطار ومواعيد هطولها وحجمها في مختلف الفصول، إذ يعد كل ذلك من أهم العناصر البيئية التي يقوم عليها المناخ، والتي لها أهمية كبيرة في تنمية المناطق السياحية³⁷. وتتميز الجزائر من شمالها إلى جنوبها بثلاثة أنواع من المناخ³⁸:

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

- مناخ شبه قاري في مناطق الهضاب العليا ويتميز بموسم طويل بارد ورطب في الفترة الممتدة 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 04 درجة، أما باقي الأشهر فتتميز بمناخ متوسطي ودافئ.

3 - الطبوغرافيا: تؤثر الخريطة الطبوغرافية لمنطقة معينة في اختيار الأماكن المناسبة لعناصر المشروع السياحي، وهي تتمثل في طبيعة ونوع الأرض (جبال، هضاب، وديان، صحراء) وطبيعة التربة والشواطئ صخرية أو رملية، ظاهرة المد والجزر³⁹.

³⁵ - منى حنيش، النظام القانوني والمؤسسي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدينة 2012/2013، ص 10-11.

³⁶ - حميد محديد، المرجع نفسه، ص 792.

³⁷ - خالد كواش، أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية (حالة الجزائر)، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 2003 / 2004، ص 24.

³⁸ - حميد محديد، مرجع سابق، ص 208.

³⁹ - خالد كواش، مرجع نفسه، ص 24.

4 - الساحل الجزائري: يمتد الساحل الجزائري على مسافة 1200 كلم، وهو يتميز بارتفاعه وتكونه الصخري، وتوجد به عدة فضاءات سياحية نادرة.

ومن أهم المناطق السياحية الممتدة على هذا الساحل نجد: القالة، تيفزيرت، سيدي فرج، تنس بني صاف ... الخ⁴⁰.

5 - المناطق الجبلية: أهم ما يميز المناطق الجبلية في الجزائر وجود سلسلتي الأطلس التلي والأطلس الصحراوي والتي تعطيان فرص الاكتشاف والصيد.

ومن أهم المرتفعات السياحية نجد محطة الشريعة و تيكجدة، والمغارات والكهوف، والينابيع المائية العذبة لما تتميز به بالبرودة صيفا و الفورة شتاء، والمنابع العلاجية، وكل هذه تعتبر بمثابة عوامل جذب للسياح في اكتشاف المكونات السياحية التي تتوفر عليها مختلف مناطق الجزائر.

6 - المناطق الصحراوية: تبلغ مساحة الصحراء الجزائرية حوالي 2 مليون كلم مربع موزعة على خمسة مناطق كبرى هي أدرار، إليزي، وادي ميزاب، تمنراست، وتندوف⁴¹.

ثانيا: البيئة

توفر البيئة الأساس الحقيقي لنشاطات السياحة، وهي تشمل الإطار الخارجي الذي يضم جميع العناصر الطبيعية والبيولوجية الحضارية والتاريخية، والتي تمثل الوسط الذي يعيش فيه الإنسان مع محيطه في تكامل وتجانس وانسجام وتوازن يساعد على استمرار الحياة وبقائها⁴².

ولقد اهتم خبراء السياحة بالبيئة الطبيعية للدول السياحية والتفاعلات المختلفة التي تحدث بينها وبين الأنشطة السياحية، لأن البيئة النظيفة تعني سياحة ناجحة والعكس صحيح، فالبيئة توفر الأساس الحقيقي للنشاطات السياحية بينما السياحة عامل مهم للمحافظة على البيئة وتحسينها⁴³.

: الجوانب غير الطبيعية

وهي عبارة عن تلك المعالم الاصطناعية المنجزة من قبل الإنسان، والمهيأة والجاهزة لاستقبال السياح، كالمدين الحضارية، مدن الملاهي، الفنادق والمطاعم وكذا الأماكن الدينية، حيث تلعب كل هذه الأماكن في جذب السياح⁴⁴.

⁴⁰ _ حميد محديد، مرجع نفسه، ص 298.

⁴¹ _ حميد محديد، مرجع سابق، ص 298.

⁴² _ جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 132.

⁴³ _ خالد كواش، مرجع سابق، ص 25.

⁴⁴ _ جلول بن سديرة، مرجع نفسه، ص 132.

- كذلك هناك الجواذب التاريخية والثقافية التي تزخر بها الجزائر من موارد سياحية متنوعة، ومن أهمها نجد المعالم المصنفة من طرف منظمة اليونسكو والمتمثلة في⁴⁵:
- **ثيمقاد**: تم إنشاؤها من طرف الإمبراطور ترجان وهي تقع بولاية باتنة.
 - **تيازة**: وهي من المدن الرومانية العتيقة.
 - **جميلة**: تقع بولاية سطيف، وهي من أقدم المدن الرومانية.
 - **الطاسيلي**: وتحتوي على أكثر من 15000 لوحة تعكس تحولات المناخ وهجرة الحيوانات وتطور الحياة البشرية في الصحراء خلال 6000 سنة قبل الميلاد.
 - **قلعة بني حماد**: تقع بولاية المسيلة، وهي من المدن الإسلامية وكانت عاصمة للدولة الحمادية.
 - **قصر ميازب**: أنشأ من طرف الاباضيين.
 - **القصبة**: توجد بولاية الجزائر، وهي مدينة إسلامية.

المطلب الثاني: الأنماط السياحية المستهدفة من تهيئة الممتلكات العقارية السياحية

إن الممتلكات العقارية السياحية تُعرف بالنشاط الذي يمارس فيه والسياحة هي مجموع الأنشطة التي تتعلق بالسفر وصناعاتها تهدف إلى إشباع حاجات السائح⁴⁶، حيث عرفت المادة 2/03 من القانون رقم 01/03⁴⁷ المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة بأن النشاط السياحي: " كل خدمات تسويق أسفار أو استعمال منشآت سياحية بمقابل سواء شمل ذلك الإيواء أو لم يشملها"، وعلى هذا الأساس قد يتخذ النشاط السياحي عدة أنواع أو أنماط من السياحة المتمركزة على الممتلكات العقارية السياحية .

الفرع الأول: أنماط السياحة المستهدفة على الممتلكات العقارية السياحية بالنسبة للفقهاء

تتنوع السياحة المتمركزة على الممتلكات العقارية السياحية خاصة التي ساعد على ظهورها التقدم العلمي من جهة والتطورات السريعة التي شهدتها السياحة من جهة ثانية، أين تأخذ أنماطاً وأشكالاً متعددة⁴⁸.

⁴⁵ _حميد محديد، مرجع نفسه، ص 299.

⁴⁶ -AHMED TESSA, économie touristique et aménagement du territoire, opu, Alger 1993, p 21.

⁴⁷ - القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر العدد 11، المؤرخة في 2003/02/19، ص 05.

⁴⁸ - حسين رحيم وآخرون، السياحة والتنمية السياحية مع دراسة خاصة حول مناطق المضاب العليا بالجزائر، دار النشر جميلي الجزائر، 2013، ص 26.

: أنواع السياحة بالنسبة للفقهاء

حيث تتعدد أنواع السياحة المتمركزة على الممتلكات العقارية السياحية تبعا للدوافع والرغبات والاحتياجات المختلفة، وقد ساعد على ظهور بعضها التقدم العلمي والسياحي والاجتماعي، فبالنسبة للفقهاء قسم السياحة إلى أنواع مختلفة، من حيث الهدف أو الدوافع من الرحلة تنقسم إلى سياحة ترويجية أو ثقافية أو علاجية أو رياضية أو دينية أو مؤتمرات، أما من حيث العدد فتتنقسم إلى سياحة فردية أو جماعية، أما من حيث التنقل فتتنقسم إلى سياحة داخلية أو إقليمية أو خارجية.

أما من حيث الجنسية فتتنقسم إلى سياحة أجنبية (السياحة العالمية) أو المقيمين خارج البلد، (سياحة المغتربين) إلى غير ذلك من أنواع السياحة المختلفة⁴⁹.

انيا: أنواع السياحة الحديثة

على إثر التطورات السريعة التي شهدتها السياحة أدت إلى ظهور أنماط سياحية حديثة منها على وجه الخصوص⁵⁰:

- **سياحة المعاقين**: حيث اتجهت العديد من الدول كالولايات المتحدة الأمريكية في تطوير سياحة المعاقين وأنشأت لهم جمعية سنة 1976.
- **سياحة الحوافز**: حيث تكون بمثابة المكافأة على شكل رحلة وتستخدمها الشركات لزيادة مبيعاتها وأصبحت كإستراتيجية تتعامل بها كأداة تسويقية.
- **سياحة الاهتمامات الخاصة**: وهي نمط سياحي خاص يعتمد على رحلات جماعية أو فردية للذين يرغبون في تنمية اهتمام خاص لديهم من أصحاب الهوايات.
- **البديلة**: وهي التي تهتم بالتوازن الإيكولوجي وحماية البيئة وتتناقذ الآثار السلبية التي تنتج عن التنمية السياحية غير المخططة والتي تضر بالبيئة.
- **السياحة الطبيعية**: وهو نمط حديث يقوم أساسا على حماية البيئة ومساندة التنمية المتواصلة، بحيث لا تكون التنمية السياحية على حساب البيئة الطبيعية.
- **سياحة المغامرات**: حيث ظهرت لخدمة السائح الذي يبحث على المغامرات والانفعالات.
- **سياحة الصحاري والواحات**: حيث اهتم بها المغرب العربي وتتم فيه زيارة خيم البدو والرحل والاطلاع على الفنون الشعبية وحضور الحفلات.

⁴⁹ - عينين فضيلة، مرجع سابق، ص 17.

⁵⁰ - خالد كواش سابق، ص 48-50.

الفرع الثاني: الأنماط السياحة المستهدفة للممتلكات العقارية السياحية بالنسبة للتشريع

باستقراء النصوص القانونية الواردة في القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة نجد أن المشرع أورد أنواعا عديدة للسياحة المتمركزة على العقار، وهو ما نتعرض له لأهم هذه الأنواع:

: السياحة الثقافية: حيث ذكرتها المادة 7/03 من القانون رقم 01/03 بأنها: " كل نشاط اجتماعي يكون الدافع الرئيسي فيه هو البحث عن المعرفة والانفعالات من خلال اكتشاف تراث عمراني مثل المدن والقرى والمعالم التاريخية والحدائق والمباني الدينية أو تراث روجي مثل الحفلات التقليدية والتقاليد الوطنية أو المحلية ".
ثانيا: سياحة الأ

ثانيا: سياحة الأ حيث نصت عنها المادة 8/03 من القانون رقم 01/03 بأنها: "كل إقامة مؤقتة لأشخاص خارج منازلهم، تتم أساسا خلال أيام الأسبوع لدوافع مهنية".

: السياحة الحموية والمعالجة بمياه البحر: حيث نصت عليها المادة 9/03 من القانون 01/03 بأنها: "كل تنقل لأغراض علاجية طبيعية بواسطة مياه المنابع الحموية ذات المزايا الاستشفائية العالية أو بواسطة مياه البحر ويستفيد منها زبائن يحتاجون إلى علاج مجهز بمنشآت علاجية واستجمامية و ترفيهية".

: السياحة الصداوية: عرفت نص المادة 10/03 من القانون رقم 01/03⁵¹ بأنها: "كل إقامة سياحية في محيط صحراوي تقوم على استغلال مختلف القدرات الطبيعية والتاريخية والثقافية مرفقة بأنشطة مرتبة بهذا المحيط من تسلية وترفيه واستكشاف".

: السياحة الحموية البحرية: نصت عليها المادة 11/03⁵² من القانون رقم 01/03 بأنها: "كل إقامة سياحية على شاطئ البحر يتمتع فيها السياح، زيادة على التسلية البحرية، بأنشطة أخرى مرتبطة بالتنشيط في المحيط البحري".

: السياحة الترفيهية والاستجمامية: عرفت نص المادة 12/03 من القانون رقم 01/30⁵³ أنها: "كل نشاط اجتماعي يمارس السياح من خلال إقامتهم بالمواقع السياحية أو المؤسسات السياحية مثل حظائر التسلية والترفيه والمواقع الجبلية والمنشآت الثقافية والرياضية".

من خلال ما سبق يمكن استنباط تعريف لمناطق التوسع السياحي على أنها: كل منطقة أو امتداد لإقليم يتمتع بخصائص طبيعية أو ثقافية أو بشرية، مؤهل للسياحة وللاستقبال المنشآت السياحية⁵⁴.

⁵¹ _أنظر المادة 10/9/8/7/03 من القانون رقم 01/03، مرجع سابق، ص 05.

⁵² _المادة 11/03 من القانون رقم 01/03، مرجع سابق، ص 05 .

⁵³ _المادة 12/03 من القانون رقم 01/03، مرجع نفسه، ص 06.

المبحث الثاني: تشكل الممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي و مكوناتها

إذ الاهتمام بالممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي قد تتشكل من أراضي تابعة للأمالك الوطنية العمومية و الخاصة و التابعة للخواص، و منه أن تكون الممتلكات العقارية السياحية ملكا للدولة أي من الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة، كما نجده أيضا مملوكا للخواص، وعليه الممتلكات العقارية السياحية ضمن الأصناف القانونية للأمالك العقارية و هذا ما ورد في قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18⁵⁵.

حيث أن أهم موارد الممتلكات العقارية السياحية حسب ما هو منصوص عليه في النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له، والتي تشمل على كل من مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية.

المطلب الأول: تشكيل الممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي

باستقراء المادة 20 من القانون رقم 03/03⁵⁶، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تنص على: "تتشكل الممتلكات العقارية السياحية القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص"، ومنه تتشكل الممتلكات العقارية السياحية من أملاك تابعة للأمالك وطنية عمومية وأخرى خاصة وطنية منها أو تعود ملكيتها للخواص.

وعلى ضوء هذا النص فإن الممتلكات العقارية السياحية يتشكل من ثلاثة أنواع من الأراضي المحددة وفقا لمخطط التهيئة السياحية وهي:

- الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية.
- الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة.
- الأراضي التابعة للخواص.

وعليه سوف نعالج الأملاك العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية في الفرع الأول ثم الأملاك الخاصة في الفرع الثاني.

⁵⁵ _حميد محديد، مرجع سابق، ص 299.

⁵⁶ _المادة 20 من القانون رقم 03/03، مرجع سابق، ص 16.

الفرع الأول: الأملاك العقارية التابعة للدولة و الجماعات المحلية

تشمل الأملاك الوطنية حسب المادة 02 من القانون رقم 30/90⁵⁷ المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة و جماعاتها المحلية، التي تشكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية حسب نص المادة 14 من القانون رقم 30/90⁵⁸ المذكور أعلاه، من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية، وهي في الحالتين غير قابلة للتصرف والتقاعد والحجز⁵⁹.

: الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية

وهي الأملاك التي تتشكل بفعل الظواهر الطبيعية ولا يد للإنسان في تكوينها⁶⁰، حيث تقوم الدولة بإثبات وجودها وتحديد مجالها كأملك عمومية وتشمل بصفة عامة على الأملاك العمومية البحرية والأملاك العمومية المائية والموارد والثروات الطبيعية⁶¹، حيث نصت المادة 15 من القانون رقم 30/90⁶² المذكور أعلاه و ذكرت شواطئ البحر والمياه البحرية الداخلية، والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها، كما يعرفها القانون المتضمن قانون المياه والثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها والمناطق البحرية.

والأملاك الوطنية الطبيعية ليست مذكورة على سبيل الحصر، وإنما على سبيل المثال وهو ما تفيد به عبارة: تشمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية خصوصاً على ما يأتي: والواردة في المادة 15 من القانون 30/90 المذكور أعلاه⁶³.

ثانياً: الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية

وهي الأملاك التي تنشأ بتدخل الإنسان والتي حددتها المادة 16 من القانون رقم 30/90⁶⁴، المذكور أعلاه والتي تشمل خصوصاً⁶⁵، على ما يلي⁶⁶:

⁵⁷ - المادة 02 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج ر العدد 52، المؤرخة في 1990/12/02، ص 1664.

⁵⁸ - المادة 14 من القانون رقم 30/90، مرجع نفسه، ص 1665.

⁵⁹ - أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 28.

⁶⁰ - سهام عبدلي، ملخص دروس الأملاك الوطنية، كلية الحقوق، قسم القانون العام، السنة الثالثة، جامعة منتوري قسنطينة 01، السنة الجامعية 2014/ 2015، ص 10.

⁶¹ - عابدة مصطفاوي، مرجع سابق، ص 157.

⁶² - المادة 15 من القانون رقم 30/90، مرجع نفسه، ص 1665.

⁶³ - سهام عبدلي، مرجع نفسه، ص 10.

⁶⁴ - المادة 16 من القانون رقم 30/90، مرجع سابق، ص 1665.

الإطار المفاهيمي للممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي

- الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحظائر الأثرية والحدائق المهيأة والبساتين العمومية.
 - الأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة والمنشآت الثقافية والرياضية.
- و بالتالي تعتبر ممتلكات عقارية سياحية لكونها تحتوي على أنشطة ومعالم سياحية⁶⁷، حيث يعتبر العقار حاضناً لها⁶⁸.

ويقصد بالأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية سواء كانت طبيعية أو اصطناعية في مجال الممتلكات العقارية السياحية هي الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تكون قابلة للبناء وفي إطار الاستغلال للاستثمار السياحي طبقاً لمخطط التهيئة السياحية والتي تم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية، هذا النوع من الأراضي المشكلة للعقار السياحي لا تقبل التصرف فيها أو التقادم أو الحجز⁶⁹، وهذا استناداً إلى المادة 1/04 من القانون 30/90، المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، حيث نصت على: "الأملاك العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز، و يخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة".

الفرع الثاني: الأملاك الخاصة

تتشكل الممتلكات العقارية السياحية حسب المادة 20 من القانون رقم 03/03 المذكور أعلاه من الأملاك الخاصة منها ما تعود إلى الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات المحلية أو تلك التي تعود للأشخاص أي الأفراد.

: الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات المحلية

قد تضم أيضاً مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات المحلية وقد عرفت المادة 2/03 من القانون 30/90⁷⁰، المعدل والمتمم بنصها ".... أما الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية تشمل الأملاك الوطنية الخاصة". ومن خلال هذه المادة المشرع لم يعرف الأملاك الوطنية الخاصة واعتمد على مفهوم المخالفة.

⁶⁵ - الأملاك الوطنية الاصطناعية ليست مذكورة على سبيل الحصر بل على سبيل المثال وهو ما تفيد به عبارة تشمل الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية والواردة في نص المادة 16 من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم.

⁶⁶ - عايدة مصطفى، مرجع سابق، ص 157.

⁶⁷ - حميد محديد، مرجع سابق، ص 300.

⁶⁸ - منى حنيش، مرجع سابق، ص 16.

⁶⁹ - آمال مشتي، مرجع سابق، ص 92.

⁷⁰ المادة 1/04 و 2/03 من القانون رقم 30/90، مرجع نفسه، ص 1664.

الإطار المفاهيمي للممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي

إذ نوهت هذه المادة بأن الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة مالية و امتلاكية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة⁷¹.

حيث يتكون العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواء كان للدولة أو الجماعات المحلية من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وقد تكون أراضي تم إلغاء تخصيصها وتصنيفها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العامة، وهي قابلة للبيع والإيجار والتبادل⁷²، وتباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لانجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي وهو ما جاء في المادة 3/22 من القانون رقم 03/03⁷³.

كما حددت المواد 17 و 18 و 19 و 20 من القانون رقم 30/90⁷⁴ المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية.

والأملاك الوطنية الخاصة ليست مذكورة على سبيل الحصر بل على سبيل المثال وهو ما تفيد به عبارة تشمل ... و خصوصا على ما يلي⁷⁵: الواردة في المواد 17 و 18 و 19 و 20 المذكورة أعلاه.

وتتطبق على الممتلكات العقارية السياحية التابع للأملاك الوطنية الخاصة جميع الأحكام المنصوص عليها في المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 30/90⁷⁶ المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الواردة تحت الفصل الثالث المعنون "تكوين الأملاك الوطنية الخاصة" من القسم الأول إلى القسم الرابع، مع مراعاة أيضا الأحكام الخاصة بالممتلكات العقارية السياحية الواردة ضمن النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له⁷⁷.

ثانيا:

تكون الممتلكات العقارية السياحية في هذه الحالة في شكل ملكيات عقارية خاصة، أي مملوكة للأفراد⁷⁸، والملكية العقارية الخاصة هي عبارة عن حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية وذلك من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها⁷⁹.

⁷¹ - آمال مشتي، مرجع سابق، ص 92.

⁷² - حميد محديد، مرجع سابق، ص 300.

⁷³ - المادة 3/22 من القانون رقم 03/03، مرجع سابق، ص 17.

⁷⁴ - المواد 17 و 18 و 19 و 20 من القانون رقم 30/90، مرجع نفسه، ص 1665-1666.

⁷⁵ - سهام عبدلي، مرجع سابق، ص 10.

⁷⁶ - المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 30/90، مرجع نفسه، ص 1670 - 1673.

⁷⁷ - جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 134.

⁷⁸ - عايدة مصطفى، مرجع سابق، ص 158.

⁷⁹ - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط2، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 05.

وعلى الرغم من أن الأملاك الخاصة تعود ملكيتها الأصلية للخواص إلا أنها ذات طابع سياحي وتقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، وتكون قابلة للبناء طبقاً لما ورد في مخطط التهيئة السياحية المعد طبقاً للقانون، كما أنه إذا دعت الضرورة تلجأ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلى اقتنائها⁸⁰، حسب ما جاء في المادة 22 من القانون رقم 03/03⁸¹، المذكور أعلاه وبناء على ذلك فإنه في هذه الحالة يُفترض إما أن تكون الممتلكات العقارية السياحية مبنية أو قابلة للبناء أو أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية، إلا أنه في الغالب الأعم تكون الممتلكات العقارية السياحية في هذه الحالة عبارة عن فنادق وقرى سياحية أو حمامات أو مطاعم، تم إنجازها في إطار الاستثمار السياحي من قبل الخواص⁸².

المطلب الثاني: مكونات الأملاك الوطنية ذات الطابع السياحي

إن أهم مكونات وأصناف الممتلكات العقارية السياحية حسب ما هو منصوص عليه في النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له، و باستقراءنا لنص المادة 02 من الأمر 62/66⁸³ المؤرخ في 1966/03/26 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية(الملغى) والذي يمثل الأساس القانوني الأول للعقار السياحي، والتي تنص "من تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي، سيجرى تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية خاضعة للتدابير الخصوصية لحمايتها حيث ستبدل الجهود لتجهيزها واستثمارها" ثم استبدلت كلمة مناطق والأماكن السياحية إلى مناطق التوسع والمواقع السياحية بموجب القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17، حيث تكمن موارد الممتلكات العقارية السياحية ويشمل على كل من مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية.

الفرع الأول: مناطق توسع الممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي

استناداً لنص المادة 2/02 من القانون رقم 03/03⁸⁴ المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المادة الثانية أن مناطق التوسع السياحي هي في الأصل عبارة عن أراضي غير مبنية أو قابلة للبناء تحتوي على مميزات طبيعية، أي إمكانية تشييد عليها منشآت سياحية واستغلالها لتطوير أي نوع من أنواع السياحة التي تُدرّ مداخيل معتبرة، ومن هذه المؤسسات الفندقية بجميع أنواعها، أو أقطاب السياحة للامتياز أو شواطئ أو مياه حموية⁸⁵، وهو ما نوضحه على النحو الآتي:

⁸⁰ - جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 134.

⁸¹ - المادة 22 من القانون رقم 03/03 مرجع سابق، ص 17.

⁸² - منى حنيش، مرجع سابق، ص 18.

⁸³ - المادة 02 من الأمر رقم 62/66، مرجع سابق ص 326.

⁸⁴ - المادة 02/02 من القانون رقم 03/03، مرجع نفسه، ص 15.

⁸⁵ - جلول بن سديرة، مرجع نفسه، ص 431.

: المؤسسات الفندقية

ويقصد بالمؤسسات الفندقية حسب المادة 3/04 من القانون رقم 1/99⁸⁶ المؤرخ في 1999/01/06 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، وتطبيقاً لإحكام هذا القانون صدر المرسوم التنفيذي رقم 158/19⁸⁷ المؤرخ في 2019/04/30 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها، حيث جاء في الفصل الأول من هذا المرسوم والمعنون بتعريف المؤسسات الفندقية وخاصة المادة 02 الفقرة الأولى منه "يقصد بمؤسسة فندقية، في مفهوم هذا المرسوم، كل مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل زبائن مارين أو مقيمين دون أن يتخذوها سكناً لهم. وتوفر لهم أساساً خدمات الإقامة مصحوبة بالخدمة المرتبطة بها"، غير أن عبارة المؤسسات الفندقية لا تنحصر في الفنادق فقط وإنما لها مفهوم واسع، بحيث تشمل حسب المرسوم التنفيذي رقم 158/19 المذكور أعلاه في مادته 03 على أن المؤسسات الفندقية موضوع هذا المرسوم هي: الفنادق والمركبات السياحية أو قرى العطل، شقق الفنادق أو الإقامة الفندقية، الموتييلات أو نزل الطريق، المخيمات السياحية، والتي فصلها كالاتي:

- 1 - **الفندق**: كل مؤسسة توفر للتأجير، وحدات للإيواء في شكل غرف وأجنحة عند الاقتضاء، تقع في مبنى و/أو في هياكل، أجنحة منفصلة، كما يمكن أن يضمن خدمات الإطعام والتنشيط.
- 2 - **المركب السياحي أو قرية العطل**: كل مؤسسة توفر للتأجير وحدات للإيواء، منعزلة أو مجمعة، تتواجد داخل فندق أو عدة فنادق أو داخل مجمعات شقق أو شاليهات أو بنغالوهات، كما توفر مختلف الخدمات التجارية والإطعام والراحة والألعاب والرياضة والترفيه.
- 3 - **شقة الفندق أو الإقامة الفندقية**: كل مؤسسة توفر للتأجير، وحدات للإيواء في شكل شقق منعزلة أو مجمعة، ومجهزة بمطبخ، كما يمكن أن يضمن خدمات الإطعام والترفيه.
- 4 - **المرتيل أو نزل الطريق**: كل مؤسسة تقع بالقرب من محور الطريق توفر للتأجير، لزبائن مارين يتشكلون أساساً من مستعملي الطريق، وحدات للإيواء في شكل غرف تقع في مبنى و/أو في هيكل أجنحة منفصلة كما يمكن أن يوفر خدمات الإطعام والتنشيط⁸⁸.
- 5 - **المخيم السياحي**: كل مؤسسة للإيواء تقع ضمن مساحة مهياً، ومغلقة ومحروسة، توفر التأجير شاليهات أو على شكل هياكل خفيفة أو أماكن موجهة لاستقبال الأشخاص القاصدين التخيم وتضم تجهيزات

⁸⁶ - المادة 3/04 من القانون رقم 01/99 المؤرخ في 1999/01/06 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر العدد 02 المؤرخة في 1999/01/10 ص 04.

⁸⁷ - المرسوم التنفيذي رقم 158/19 المؤرخ في 2019/04/30 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها ج ر العدد 33، المؤرخة في 2019/05/19، ص 04.

⁸⁸ - المادة 02 و 03 و 04 و 05 و 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 158/19، مرجع نفسه، ص 05.

الإطار المفاهيمي للممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي

خفيفة ضرورية لإقامتهم، كما يمكن أن يوفر أماكن مجهزة بمعدات الإيواء للتخييم، ثابتة أو متنقلة وينبغي أن يشمل خدمات صحية وإطعام جماعي⁸⁹.

ثانياً:

بالرجوع إلى نص المادة 2/08 من القانون رقم 03/03⁹⁰ المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية نجد بأنه يمكن أن تمتد المنطقة المحددة أو المصرح بها على أنها من مناطق التوسع السياحي إلى الملك الوطني العمومي البحري، أي أن الشواطئ يمكن اعتبارها ممتلكات عقارية سياحية، والشاطئ حسب المادة 2/03 في مفهوم القانون رقم 02/03⁹¹ المؤرخ في 2003/02/17 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، عرفته على أنه: "شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأموج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض التهيئات، بغرض استغلالها السياحي".

:

لم يعرف المشرع الجزائري الساحل بل اقتصر على تعداد محتوياته محاولاً تحديد نطاقه⁹²، ويظهر ذلك بشكل جلي في القانون رقم 29/90⁹³ المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في المادة 44 منه بنصها "يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريط من الأرض عرضه الأدنى ثمانمائة (800) متر على طول البحر ويشمل:

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

⁸⁹ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 158/19 المؤرخ في 2019/04/30، م رجع سابق، ص 06.

⁹⁰ - المادة 02/08 من القانون رقم 03/03، مرجع سابق، ص 15.

⁹¹ - المادة 02/03 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/04/17 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج. ر. العدد 11، المؤرخة في 2003/02/19، ص 09.

⁹² - نصر الدين هنوني، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبيدة، السنة الجامعية 2010/2011، ص 09.

⁹³ - المادة 44 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج ر العدد 52، المؤرخة في 1990/12/02 ص 1657.

الإطار المفاهيمي للممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي

يتجلى ذلك أيضا في المادة 07 من القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، حيث ذكر مشتملات الساحل بنص المادة 07 منه بأنه: "جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري، وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله ثمانمائة متر على طول البحر وهو يضم :

- سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي.
- السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاثة كيلو مترات (3 كلم) ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.

- كامل الأجمات الغابية.

- الأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

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

- المواقع التي تضم مناظر طبيعية، أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا".

كما تضيف المادة 2/08 من القانون رقم 02/02⁹⁴ السالف الذكر، أن الساحل يشمل على "وهو يشمل منطقة نوعية تكون موضوع تدابير حماية وتنمين، تدعى المنطقة الشاطئية وتضم: الشاطئ الطبيعي الجزر والجزيرات، المياه البحرية الداخلية، سطح البحر الإقليمي وباطنه".

حيث يتضح من خلال النص القانوني أن الساحل الجزائري يضم منطقة برية وأخرى بحرية وكلاهما يبدو غير محدد بدقة، لأنه بفعل التضاريس، فإن نقطة الالتقاء L'interface المياه البحرية والأرض اليابسة، ليست في نفس المستوى⁹⁵.

ومما سبق يقصد بالساحل ذلك الجزء البري المحاذي للمياه البحرية ذو عرض قدره عدة كيلومترات والذي يمكن أن يتضمن أيضا المياه الإقليمية، بالإضافة إلى أنه وسط ديناميكي تحديده وتهيئته وتسييره يتطلب معرفة الأنظمة البيئية التي تكونه والتفاعل بينها والتحكم في مسارها⁹⁶.

: المياه الحموية

نظم المشرع الجزائري المياه الحموية بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 69/07⁹⁷ المؤرخ في 19/02/2007 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز واستعمال واستغلال المياه الحموية، حين عرفت المادة

⁹⁴ - المادة 07 و 2/08 من القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج ر العدد 10 المؤرخة في 12/02/2002، ص 26.

⁹⁵ - نصر الدين هنوني، مرجع سابق، ص 10.

⁹⁶ - جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 136.

⁹⁷ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 96/07 المؤرخ في 19/02/2007 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز واستعمال واستغلال المياه الحموية المعدل والمتمم، ج ر العدد 31، المؤرخة في 21/02/2007، ص 08.

الإطار المفاهيمي للممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي

02 منه بأنها: "مياه مجذوبة انطلاقاً من نبع طبيعي أو بئر محفورة والتي يمكن أن تكون لها خصائص علاجية نظراً للطبيعة الخاصة لمصادرها وثبات مميزاتا الطبيعية ومكوناتها الكيماوية".

و يدخل في ذلك أيضا بمثابة مياه حموية ما جاءت به المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المذكور أعلاه "تعد مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها و نقلها، أن تكون لها خصائص علاجية، بمثابة مياه حموية و تخضع لأحكام هذا المرسوم".

كما يندرج في هذا الإطار استعمال المياه الحموية بواسطة إحدى المؤسستين:

1-المؤسسات الحموية: حيث عرفتها المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07، المذكور أعلاه:

"تعتبر مؤسسة حموية كل مؤسسة تستعمل المياه الحموية ومشتقاتها، لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية".

2 - مؤسسات المعالجة بمياه البحر: وعرفتها المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07⁹⁸، المذكور أعلاه بأنها: "تعتبر مؤسسة للمعالجة بمياه البحر كل مؤسسة تستعمل مياه البحر والموارد الطبيعية المستخرجة من البحر، في إطار المادة 03 أعلاه، في أغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية".

: الأقطاب السياحية للامتياز

الأقطاب السياحية هي توليفة في فضاء جغرافي معين للقرى السياحية للامتياز، مجهز بتجهيزات الإقامة، الترفيه والأنشطة السياحية وذلك كله في إطار تعاون مع مشروع للتنمية الإقليمية السياحية وتستجيب الأقطاب السياحية لطلب السوق وتتمتع بالاستقلالية الكافية حتى تستطيع الإشعاع على المستوى الوطني والدولي⁹⁹.

حيث تعتبر الأقطاب السياحية للامتياز فضاءات تقدم القدرات السياحية النوعية، بشكل يساعد على تشييد اقامات سهلة الوصول و البلوغ و ذات نوعية، وبالتالي فهي إطار لربط وتعاون الكفاءات، المعارف والحرف والإمكانيات المادية والمالية، ولهذا الغرض يسعى المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في الحركة الثانية إلى تشييد 07 أقطاب سياحية للامتياز (شمال شرق، شمال وسط، شمال غرب، جنوب شرق الواحات، جنوب غرب، الجنوب الكبير الطاسيلي، الجنوب الكبير أهقار)، كما عملت السلطات الجزائرية إلى تبني مخطط النوعية في الحركة الثالثة من المخطط التوجيهي كتهيئة السياحية الذي يركز على التكوين وتعليم الامتياز وإدارج تكنولوجيات الإعلام والاتصال وتفعيل الشراكة بين القطاعين العام والخاص¹⁰⁰.

⁹⁸ - المادة 03 و05 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07، مرجع سابق، ص 08.

⁹⁹ - جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 137.

¹⁰⁰ - عبد القادر عوينان، السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات (2025/2000) في ظل الإستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2025SDAT، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة الجزائر 03، السنة الجامعية 2013/2012 ص 308.

الإطار المفاهيمي للممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي

كما أن الأقطاب السياحية متعددة الأبعاد والأهداف، فهي مؤهلة لتصبح واجهات رمزية لوجهة الجزائر، أي وجهة سياحية مستدامة تنافسية، ومبدعة وأصلية ونوعية، وقد تم تصميم هذا المسعى المنهجي الذي أسفر عنه سبعة أقطاب سياحية للامتياز، بحيث يكون كل قطب سياحي من عدة مكونات وفقا لقدراته وجاذبيته الإقليمية، وذلك كله كاستجابة لطلبات الزبائن¹⁰¹، وهذا ما تم تجسيده في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لسنة 2008¹⁰².

الفرع الثاني: مواقع الممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي

تعد كل من المواقع السياحية والمناطق المحمية جزء لا يتجزأ من مكونات الممتلكات العقارية السياحية، والتي لا تقل أهمية هي الأخرى مقارنة بمناطق التوسع السياحي، بحيث أحاطها المشرع الجزائري أيضا بمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية¹⁰³.

: المواقع السياحية

كما أشرنا سلفا أن المادة 3/02 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية عرفت المواقع السياحية بأنها: كل منظر أو موقع لا جاذبية سياحية لمظهره الخلاب أو بما يحتويه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه، بحيث يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه، كما نجد أن القانون رقم 04/89¹⁰⁴ المتعلق بحماية التراث الثقافي وفي مادته 02 منه أن من مُشمّلات المواقع السياحية الأماكن والآثار التاريخية العقارية حيث يقصد بها جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص، الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها، المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا.

حيث يبرز من جراء استقراء النصوص القانونية الواردة في القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي المذكور أعلاه، خاصة ما جاء في الفصل الثاني من الباب الأول المعنون بتصنيف الممتلكات الثقافية العقارية والفصل الثالث من الباب الأول المعنون بالقطاعات المحفوظة، نجد أن الأماكن والآثار التاريخية تصنف إلى عدة أصناف نذكرها على النحو الآتي:

¹⁰¹ - رابح سعيدان وخالد مساني، النظام القانوني والمؤسسي للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي ناير بالمدية، السنة الجامعية 2013/2012، ص 30.

¹⁰² - المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لوزارة البيئة والإقليم والسياحة والبيئة، الأقطاب السياحية السبعة لامتياز، الكتاب الثالث، 2008.

¹⁰³ - جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 137.

¹⁰⁴ - المادة 02 من القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر العدد 44، المؤرخة في 17/06/1998.

1 - المعالم التاريخية

حسب ما جاء بالمادة 1/17 من القانون رقم 04/98 المذكور أعلاه، فإن المعالم التاريخية عبارة عن "أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهداً على حضارة معينة أو حادثة تاريخية". كما أضافت الفقرة الثانية من المادة 17 إلى ذكر بعض المعالم كالمنجزات المعمارية الكبرى والمباني الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري، وكذا هياكل عصر ما قبل التاريخ من رسوم صخرية ونصب تذكارية ومعالم جنائزية إلى غير ذلك.....".

حيث تخضع هذه المعالم التاريخية حسب المادة 3/17 من القانون رقم 04/98¹⁰⁵ لتصنيف بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية بناءً على مبادرة منه أو من أي شخص له مصلحة في ذلك.

2- المواقع الأثرية

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

أ- المحميات الأثرية

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

ب - الحظائر الثقافية

حسب نص المادة 38 من القانون رقم 04/98، فإن الحظائر الثقافية هي "تصنف في شكل حظائر ثقافية المساحات التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها أو بأهميتها، والتي لا تنفصل عن محيطها الطبيعي".

3 - القطاعات المحفوظة

حسب ما جاء، في المادة 41 من القانون رقم 04/98¹⁰⁶، فإن القطاعات المحفوظة هي عبارة عن مجموعات عقارية حضرية أو ريفية، نذكر منها على سبيل المثال القصبات والمدن والقصور والقرى وكذا

¹⁰⁵ - المادة رقم 3/17 من القانون رقم 04/98، مرجع سابق، ص 06.

¹⁰⁶ - المادة رقم 28 و32 و41 من القانون رقم 04/98 مرجع نفسه، ص 08-09-10.

الإطار المفاهيمي للممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي

المجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها، والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية الجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية.

ثانياً: المنطقة المحمية

كما أشرنا سلفاً بأن المنطقة المحمية عرفت المادة 4/02 من القانون رقم 03/03¹⁰⁷، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية بأنها كل "جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية".

كما أشار القانون رقم 2/11¹⁰⁸، المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة في الفصل الأول من الباب الأول المعنون بأصناف المناطق المحمية، حيث يمكن اعتبار أن المناطق المحمية التي يمكن أن تفتح لاستقبال الجمهور التي لها علاقة بالسياحة كل من الحظائر الوطنية والحظائر الطبيعية، والمنطقة المركزية والمنطقة الفاصلة، وكذا منطقة العبور¹⁰⁹، وهو ما نوردته كالآتي:

1- الحظائر الوطنية

حسب ما جاء في المادة 05 من القانون رقم 02/11 المذكور أعلاه، فإن الحظائر الوطنية هي عبارة عن "الحظيرة الوطنية هي مجال طبيعي لنظام بيئي أو عدة أنظمة ذو أهمية وطنية، ينشأ بهدف الحماية التامة لنظام أو عدة أنظمة بيئية، وهو يهدف أيضاً إلى ضمان المحافظة على المناطق الطبيعية الفريدة من نوعها وحمايتها، بحكم تنوعها البيولوجي وذلك مع جعلها مفتوحة أمام الجمهور للتربية والترفيه".

2- الحظائر الطبيعية

عرفت المادة 06 من القانون رقم 02/11¹¹⁰ المذكور أعلاه، بأن "الحظيرة الطبيعية هي مجال يرمي إلى الحماية والمحافظة والتسيير المستدام للأوساط الطبيعية والحيوان والنبات والأنظمة البيئية والمناظر التي تمثل و/أو تميز المنطقة".

3- المنطقة المركزية

عرفت المادة 2/15 من القانون رقم 02/11، المذكور أعلاه بأنها: "وهي منطقة تحتوي على مصادر فريدة لا يسمح فيها إلا بالأنشطة المتعلقة بالبحث العلمي".

¹⁰⁷ - المادة 4/02 من القانون رقم 03/03، مرجع سابق، ص 15.

¹⁰⁸ - القانون رقم 02/11 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر العدد 13، المؤرخة في 2011/02/28 ص 09.

¹⁰⁹ - حلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 130.

¹¹⁰ - المادة 05 و 06 من القانون رقم 02/11، مرجع سابق ص 11.

4- المنطقة الفاصلة

حسب ما جاء في المادة 3/15 من القانون رقم 02/11 المذكور أعلاه، فإن المنطقة الفاصلة "وهي منطقة تحيط بالمنطقة المركزية أو تجاوزها وتستعمل من أجل أعمال إيكولوجية حية، بما فيها التربية البيئية و التسلية والسياحة الإيكولوجية والبحث التطبيقي والأساسي، وهي مفتوحة أمام الجمهور في شكل زيارات اكتشاف للطبيعة برفقة دليل".

5- منطقة العبور

حسب المادة 5/15 من القانون 02/11¹¹¹ المذكور أعلاه، فإن منطقة العبور "وهي منطقة تحيط بالمنطقة الفاصلة وتحمي المنطقتين الأوليين وتستخدم مكانا لكل أعمال التنمية البيئية للمنطقة المعنية ، و يرخص فيها بأنشطة الترفيه والراحة والتسلية والسياحة".

¹¹¹-المادة 5/3/2/15 من القانون رقم 02/11، مرجع سابق ص 12.

ملخص الفصل الأول:

تعتبر الممتلكات العقارية السياحية عامل أساسي لانتعاش السياحة فهي عبارة عن ثروة رئيسية تشمل جميع أشكال الملكية العقارية السياحية حيث يمكن أن تكون تابعة للأمالك الوطنية العمومية أو الأملاك الوطنية الخاصة أو الأملاك التابعة للخواص و عليه فالأملاك الوطنية العمومية إما أن تكون طبيعية أو اصطناعية، في كلتا الحالتين غير قابلة للتصرف و لا للحجز، أما بالنسبة للأمالك الوطنية الخاصة فهي تضم مناطق التوسع و مواقع سياحية التي عرفتھا المادة 2/03 من القانون 30/90 فهي أملاك غير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، أما أملاك الخواص فهي أملاك متواجدة داخل مناطق التوسع السياحي و تكون للممارسة حق الشفعة أو نزع الملكية للمنفعة العامة.

الفصل الثاني: تنظيم و حماية

الممتلكات العقارية

ودورها في التنمية السياحية

تعتبر الممتلكات العقارية من العقارات الاقتصادية الموجهة للاستثمار و من أهم الفرص التي تستطيع الجزائر اغتنامها من اجل تعويض العجز الذي تعاني منه، حيث أن أكبر مورد مداخل الجزائر هو قطاع المحروقات.

و يجب تحديد أحكام جيدة تدير الممتلكات العقارية السياحية و تجعلها قابلة للاستثمار و تتجلى خطوات ذلك من خلال عمليات تنظيم الممتلكات العقارية السياحية في المبحث الأول و تناولنا الوسائل القانونية لحماية الممتلكات العقارية السياحية هذا الذي نتطرق إليه في المبحث الثاني

المبحث الأول: تنظيم الممتلكات العقارية السياحية

اجتهد المشرع الجزائري إلى تنظيم طرق إدارة الممتلكات العقارية السياحية ولن يتأتى ذلك إلا بعد تهيئة الممتلكات العقارية السياحية، ومن أهمها مناطق التوسع والمواقع السياحية، ومن ثم تسييرها.

المطلب الأول: تهيئة مناطق توسع الممتلكات العقارية السياحية

مناطق التوسع والممتلكات العقارية السياحية معنية بالاستثمار السياحي عبر كل أرجاء الوطن، و هذا يستوجب تهيئتها وتنظيمها طبقا لمواصفات مخطط التهيئة السياحية¹¹²، حيث يشكل هذا الأخير الإطار الاستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر، والذي يعلن عن نظرتها للتنمية السياحية الوطنية في مختلف الآفاق، على المدى القصير والمدى المتوسط والمدى الطويل في إطار التنمية المستدامة¹¹³.

الفرع الأول: تعريف تهيئة الممتلكات العقارية السياحية

التهيئة Aménagement لغة أي هيا الشيء بمعنى أعده، واصطلاحا هي مجموع الأعمال التي تهدف إلى تنظيم السكان والبنائات والتجهيزات وهو عمل يخضع لإدارة الإدارة العامة وتكون على مستويات مختلفة من الإقليم¹¹⁴.

عرفت المادة 6/03¹¹⁵ من القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة بأن "التهيئة السياحية: مجموعة أشغال انجاز المنشآت القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية، تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها".

حيث تتم عملية التهيئة والإنجاز للمشاريع السياحية طبقا لمواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، حيث يعتبر هذا الأخير أحد مكونات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم¹¹⁶، وهذا لنقادي النمو الفوضوي للهياكل السياحية.

فالتهيئة السياحية هي عبارة عن جملة من التجهيزات المنجزة من أجل السماح بالاستغلال السياحي لمناطق التوسع والمواقع السياحية، حيث تعنى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بعملية التهيئة السياحية وفقا

¹¹² - فضيلة عينين، مرجع سابق، ص 47.

¹¹³ - عبد الحق لخداري وحسيبة زغلامي، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع السياحي، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، العدد 11، جانفي 2019، ص 260.

¹¹⁴ - راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2014/2015، ص 19.

¹¹⁵ - المادة 6/03 من القانون رقم 01/03، مرجع سابق، ص 05.

¹¹⁶ - Ministère de l'Aménagement du Territoire de l'Environnement et du Tourisme, livre 2 le plan, stratégique, les cinq dynamiques et les programmes d'action touristiques prioritaires, janvier 2008 p 03.

لما تنص عليه المادة 20¹¹⁷ من القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة " تنشأ هيئة عمومية تسمى "الوكالة الوطنية لتنمية السياحة" تسند لها مهمة تنفيذ ومتابعة عملية التنمية السياحية، تتولى في هذا الإطار على وجه الخصوص اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع السياحي المعدة لإنجاز المنشآت السياحية، يحدد تنظيم هذه الهيئة وكيفية سيرها عن طريق التنظيم".

حيث تتمثل هذه التهيئة المشار إليها في المادة 20 أعلاه من القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة في مجموعة من الأشغال تهدف إلى إنشاء المنشآت القاعدية والفضاءات والمساحات الموجهة لاستقبال واستقطاب استثمارات سياحية.

إن الإمكانيات الطبيعية والبشرية والتاريخية التي تزخر بها أي نطاق جاذب للزوار لا يكفي لتحقيق وظيفة سياحية تقوم بدورها على أكمل وجه، بل ينبغي تدعيم هذه المؤهلات بالمنشآت السياحية التي سترافق السائح خلال عطلته كالفنادق والمطاعم ومراكز التسلية والترفيه... الخ، فالتهيئة السياحية إذن هي مجموعة التوجيهات القانونية والتقنية التي تهدف إلى تدعيم المجالات المؤهلة سياحياً ببرمجة منشآت قاعدية سياحية جديدة، بالإضافة إلى تطوير وصيانة الهياكل السياحية القديمة دون إهمال التوازن البيئي، وحيث أن التهيئة تقع على عاتق الدولة فإن المادة 04 و 07 من القانون 01/03 المذكور أعلاه تؤكد على دعم الدولة والجماعات المحلية لتنمية النشاطات السياحية وترقيتها¹¹⁸.

وتختلف توجيهات التهيئة السياحية داخل أي مجال سياحي حسب عوامل أساسية مهمة تتمثل في موقع المنطقة، طبيعة الإمكانيات السياحية فيها وكيفية استخدام الأرض على مستوى هذه النطاقات وبالاعتماد على هذه العوامل يمكن تطبيق إجراءات التهيئة السياحية على ثلاث مستويات هي¹¹⁹:

:
عندما يتعلق الأمر بالمناطق الشاغرة والخالية من أي تجهيز فيه نشاط سياحي، تسهل عمليات التهيئة التي ستقصر على إجراءات التهيئة ومنها تقدير الإمكانيات السياحية التي تزخر بها المنطقة دون إهمال الآثار السلبية التي يمكن أن تسببها العوائق السياحية السائدة في المنطقة وتحديد المقاييس النظرية للاحتياجات اللازمة لاستقبال السياح وبرمجة مشاريع سياحية لتدعيم المنطقة اعتماداً على مبدأ اختيار التجهيز الملائم في المكان المناسب مع الأخذ بعين الاعتبار الاحتياطات اللازمة لمنع تدهور المجال السياحي والمحيط.

¹¹⁷ - المادة 20 من القانون رقم 01/03، مرجع سابق، ص 07.

¹¹⁸ - عبد الحق لخداري وحسيبة زغلامي، مرجع سابق، ص 261.

¹¹⁹ - محمد عبد الصمد رزاز، التهيئة السياحية وأثرها على التنمية المحلية، يوم دراسي حول التهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية، بدار الثقافة محمد

بوضياف، برج بوعريش، يوم 2009/12/21، ص، ص 12-13.

ثانيا: المناطق التي تتمركز فيها تجهيزات سياحية وغير سياحية التي من شأنها أن تشكل عرقلة حقيقية دون أن تصل إلى درجة الخطورة أثناء تدخل وسائل التهيئة السياحية بسبب الخلل الناتج عن استهلاك المجال السياحي بطريقة عفوية دون أن تشملها أي دراسة سابقة، لذلك ينبغي إعادة تهيئتها بتقدير التكاليف من إمكانيات وعوائق سياحية التي تتميز بها المنطقة.

: عندما يتعلق الأمر بالاستغلال السياحي المفرط بسبب الاستغلال السيئ لهذه المناطق التي احتشدت بتجهيزات غير سياحية وأخرى سياحية كالفنادق والمطاعم بهدف الحصول على أكبر مردودية دون الأخذ بعين الاعتبار القيمة الطبيعية لها، ففي هذه الحالة تتدخل التهيئة السياحية لوضع حلول مناسبة حسب درجة خطورة الوضع.

الفرع الثاني: التهيئة السياحية أداة للتنمية السياحية

: المقصود بالتنمية السياحية

يعني مفهوم التنمية السياحية تعظيم الدور الذي يمكن أن يلعبه النشاط السياحي في نمو الاقتصاد الوطني من حيث تحسين ميزان المدفوعات وزيادة موارد الدولة من العملات المحلية والأجنبية، وخلق فرص عمل جديدة مباشرة وغير مباشرة، وتوسيع رقعة البلاد العمرانية عن طريق خلق مناطق جذب سياحية وسكانية جديدة في المناطق النائية، مما يحد من الهجرة إلى المناطق الحضرية ذات الكثافة السكانية العالية كما تقوم التنمية السياحية بعمليات متداخلة تضم العديد من العناصر المتصلة مع بعضها البعض للولوج إلى الاستغلال الأمثل لعناصر الإنتاج السياحي الأولية من خلال التقدم العلمي التكنولوجي¹²⁰.

ثانيا: إجراءات تهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية

من أجل عملية التهيئة لمناطق التوسع والمواقع السياحية لابد من إعداد دراسات للتهيئة السياحية ثم إدراج هذه المناطق عن طريق مرسوم تنفيذي رقم 70/98¹²¹ المؤرخ في 21/02/1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي.

1 - إعداد دراسات التهيئة السياحية

يتم تحديد أجزاء من الإقليم الوطني كمناطق توسع سياحي ومواقع سياحية قصد الحماية والمحافظة على الطابع السياحي لها ويرتكز تحديد منطقة التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها على نتائج دراسات التهيئة السياحية¹²².

¹²⁰ - محمد عبد الصمد رزاز، مرجع سابق، ص، ص 13-14.

¹²¹ - المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 21/02/1998 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج ر العدد 11 المؤرخة في 01/03/1998، ص30.

¹²² - عايدة مصطفى، مرجع سابق، ص 159.

أن الهدف من تحديد تصنيف وحماية وترقية مناطق التوسع والمواقع السياحية هو إعطائها بعد اقتصادي يحقق منفعة عمومية من خلال وضع استراتيجيات وبرامج تنموية في هذا المجال، وحتى يتسنى الحفاظ على هذه المناطق وحمايتها فقد تم تعيينها وتحديدتها بأسمائها، هذا التحديد يكون بناء على نتائج دراسات التهيئة السياحية، وقد نصت المادة 10 من القانون 03/03 على أنه يتم تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية كمناطق محمية وهذه الصفة تخضع إلى إجراء الحماية الخاصة¹²³.

وبالرجوع إلى المادة 08¹²⁴ من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية لم يحدد القانون الجهة المخولة بإعداد دراسات التهيئة السياحية، هل هي وزارة السياحة أم المديرية التابعة للولاية، إلا أنه وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 1998/02/21 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، نجده ينص في المادة 1/04¹²⁵ منه "تتكلف الوكالة بتنشيط وترقية و تأطير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية".

كما تنص المادة 01 من دفتر الشروط لتبغات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/98 المذكور أعلاه، على أن: "الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي أداة لتطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحية، ويجب أن تساهم أعمالها المحددة في دفتر الشروط في الاستعمال الأمثل للثروة العقارية الوطنية والحفاظ عليها".

وطبقا للمادة 02¹²⁶ من دفتر الشروط المذكور أعلاه، المحدد لتبغات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة أن هذه الأخيرة تكلف في إطار أعمالها على الخصوص بما يلي:

- تساعد إدارة السياحة في قصور وإعداد سياسة التنمية السياحية.
- تعمل على احترام التنظيم السياحي في المواقع ومخططات التنمية وتنظيمها العمراني من اجل حماية وتطوير هذه المواقع.
- تمارس حق الشفعة و/أو نزع الملكية.
- تعد وتضبط بطاقات المناطق والمواقع والمنشآت السياحية.
- تنشئ وتسيير وتقوم بتطوير بنك معلومات يتعلق بالعقارات السياحية.
- تضع دفتر شروط خاصة بكل منطقة أو موقع مع تحديد حقوق التزامات المتدخلين.

¹²³ - آمال مشتي، مرجع سابق، ص 98.

¹²⁴ - المادة 08 من القانون رقم 03/03، مرجع سابق، ص 15.

¹²⁵ - المادة 1/04 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98، مرجع سابق، ص 30.

¹²⁶ - المادة 01 و 02 من دفتر الشروط لتبغات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة الملحق بالمرسوم رقم 70/98 المؤرخ في 1998/02/21 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج ر العدد 11، المؤرخة في 1998/03/01، ص 35.

- تقوم بتهيئة الأراضي الموافق عليها للاستثمار السياحي.

- تحدد وتقيم مناطق جديدة للتوسع السياحي.

ثم ترسل نتائج هذه الدراسات إلى وزير التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة الذي يعد تقريراً بذلك ليتم تحديد مناطق التوسع السياحي¹²⁷.

2 - صدور المرسوم التنفيذي المحدد لمناطق التوسع والمواقع السياحية

بعد التقرير المقدم من طرف وزير التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة، صدر مرسوم تنفيذي يحدد مناطق التوسع، والمواقع السياحية، وهو المرسوم رقم 232/88¹²⁸ المؤرخ في 05/11/1988 والمتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، والذي يمكن اعتباره مرجع دقيق لهذه المناطق وحدد هذا المرسوم 176 منطقة توسع سياحي على مستوى 26 ولاية موزعة على الإقليم الوطني ثم عدل هذا المرسوم عدة مرات إلى أن وصلت إلى 225 منطقة توسع ومواقع سياحية وكان آخر تعديل لهذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01/16¹²⁹ المؤرخ في 03/01/2016.

ويتم اختيار مناطق التوسع والمواقع السياحية على أساس عدة معايير منها¹³⁰:

- الطلب الاستثماري في المناطق المعنية.

- وجود منشآت قاعدية ضرورية للاستثمار.

- المتاحات السياحية والطبيعية والثقافية التي تمتاز بها هذه المناطق.

- ميولات السوق الداخلية والخارجية.

هذا الاختيار أو التحديد لكل منطقة توسع سياحي وموقع سياحي باسمها ومساحتها وموقعها، يكون بناء على نتائج دراسات التهيئة السياحية¹³¹، وقد نصت المادة 10 من القانون رقم 03/03 المذكور أعلاه على أنه يتم تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية كمناطق محمية، وهذه الصفة تخضع إلى إجراء الحماية الخاصة الآتية: شغل استغلال الأراضي الموجودة داخل هذه المناطق في ظل احترام قواعد التهيئة والتعمير، الحفاظ على مناطق التوسع والمواقع السياحية من كل أشكال التلوث وتدهور الموارد الطبيعية والثقافية، إشراك المواطنين في الحماية والمساحات السياحية، منع ممارسة كل نشاط غير متلائم مع النشاط السياحي.

¹²⁷ - عايدة مصطفاوي، مرجع سابق، ص 160.

¹²⁸ - المرسوم رقم 232/88، مرجع سابق، ص 1658.

¹²⁹ - المرسوم التنفيذي رقم 01/16 المؤرخ في 03/01/2016 يعدل الملحق بالمرسوم رقم 232/88 المؤرخ في 05/11/1988 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ج ر العدد 01، المؤرخة في 06/01/2016.

¹³⁰ - عايدة مصطفاوي، مرجع نفسه، ص 162.

¹³¹ - آمال مشتي، مرجع سابق، ص 98.

المطلب الثاني: طرق اكتساب وتسيير الممتلكات العقارية السياحية

حتى تستطيع الدولة استغلال الممتلكات العقارية السياحية لابد أن تسبق هذه العملية ما يسمى اقتناء العقار أو اكتسابه ثم تسييره.

الفرع الأول: طرق اقتناء الممتلكات العقارية السياحية

لقد ميز القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية بين نوعين من الملكية التي يتم اقتنائها، إما بطرق القانون الخاص أو ما يسمى بالطرق الودية، وإن فشلت يتم اللجوء عن طريق تطبيق قواعد القانون العام.

الممتلكات العقارية السياحية :

بغية اقتناء الممتلكات العقارية السياحية من طرف الدولة لابد من وسائل قانونية، حيث أشار القانون رقم 03/03 وخاصة المادة 22¹³² منه في الفقرة الأولى بنصها "يمكن اقتناء الممتلكات العقارية السياحية القابلة للبناء لدى الخواص طبقا لاتفاق ودي"، حيث نميز بين ملكيتين للخواص، إما أملاك خاصة للأفراد أو أملاك خاصة للدولة.

1- اقتناء الممتلكات العقارية السياحية التابعة للخواص

بمعنى مناطق التوسع والمواقع السياحية المقامة أو الموجودة في عقار مملوك ملكية خاصة، وهو ما نصت عليه المادة 1/22 المذكورة أعلاه، حيث يتم هذا الاقتناء في صورة اتفاق ودي بموجب عقد بيع بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من جهة والمالك من جهة أخرى، والمشرع لم ينص ضمن المادة 22 من القانون رقم 03/03 على طريقة وإجراءات الاقتناء الودي، وإنما اكتفى بالإحالة إلى تطبيق القواعد العامة المعروضة في الاقتناء وطريقته¹³³.

2- اقتناء الممتلكات العقارية السياحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

تتم عملية اقتناء الأملاك الوطنية الخاصة حسب ما جاء في المادة 89¹³⁴ من القانون رقم 30/90 المعدلة بالمادة 26 من القانون رقم 14/08 عن طريق البيع بالمزاد العلني، وهو ما تضمنته المادة 90¹³⁵ من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، أما بالنسبة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، فتقوم باقتناء

¹³² - المادة 1/22 من القانون 03/03، مرجع سابق، ص 17.

¹³³ - عبد الحق لخداري وحسيبة زغلامي، مرجع سابق، ص 258.

¹³⁴ - المادة 89 من القانون رقم 30/90 المعدل والمتمم بالمادة 26 من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 يعدل ويتم القانون 03/09 المؤرخ في 1990/12/01 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 44، المؤرخة في 2008/08/03، ص 17.

¹³⁵ - المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر العدد 69، المؤرخة في 2012/12/19، ص 33.

العقارات السياحية عن طريق البيع الذي يتم بين الوزير المكلف بالسياحة والوزير المكلف بالمالية، وإذا كان العقار مملوكا للولاية، فيتم البيع بين الوزير المكلف بالسياحة ممثلا في الوكالة الوطنية للتنمية السياحية والوالي، أما بالنسبة للعقارات المملوكة للبلدية فيتم الاقتناء عن طريق عقد بيع يبرم بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والوكالة العقارية المحلية طبقا لنص المادة 73 من القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

وأما عن الثمن فيجب على تلك المصالح استشارة إدارة أملاك الدولة قبل الإقبال على شراء العقار المزعم اقتناؤه¹³⁶.

ثانيا: الممتلكات العقارية السياحية

عندما تفشل الطرق الودية يتم اللجوء إلى وسائل القانون العام الجبرية، وتتمثل هذه الوسائل أساسا في حق الشفعة الإدارية ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

1- الشفعة الإدارية: نصت المادة 21¹³⁷ من القانون رقم 03/03 على أن الدولة يحق لها ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية وتقوم بهذا الدور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، حيث تباشر هذا الحق على كل العقارات أو البناءات المتواجدة داخل منطقة التوسع السياحي، وتكون موضوع نقل ملكية إراديا بعوض أو بدون عوض، ويخضع حق ممارسة الشفعة الإدارية على الممتلكات العقارية السياحية لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 385/06¹³⁸ المؤرخ في 28/10/2006 يحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية حيث يلتزم مالك العقار عندما يقرر بيع أملاكه بإخطار الوزير المكلف بالسياحة، على أن يتولى هذا الأخير إشعار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في أجل 15 يوماً لتمارس حقها في الشفعة حسب ما جاء في المادتين 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المذكور أعلاه.

2 - نزع الملكية للمنفعة العامة: طبقا لنص المادة 71¹³⁹ من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، والمادة 2/22¹⁴⁰ من القانون رقم 03/03 والتي تنص "عندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة، اقتناء هذه الأراضي طبقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول، المتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية".

¹³⁶ - عبد الحق لخداري وحسيبة زغلامي، مرجع سابق، ص، ص 258-259.

¹³⁷ - المادة 21 من القانون رقم 03/03، مرجع سابق، ص 16.

¹³⁸ - المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 28/10/2006 يحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق

التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 70، المؤرخة في 05/11/2006، ص 07.

¹³⁹ - المادة رقم 71 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49، المؤرخة في

18/11/1990 ص 1567.

¹⁴⁰ - المادة 2/22 من القانون رقم 03/03، مرجع سابق، ص 17.

وتخضع إجراءات نزع الملكية للقانون رقم 11/19، المتضمن قواعد نزع الملكية، حيث تنص المادة¹⁴¹02 منه: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية".
ويتميز إجراء نزع الملكية بالخصائص التالية¹⁴²:

- **إجراء استثنائي:** فلا يجوز للإدارة اللجوء إليه إلا بعد استنفاد كل الطرق القانونية للحصول على العقار وبالتالي فهو يخضع لرقابة صارمة من طرف القضاء إذ لا يتم نزع الملكية إلا في إطار قانوني كما نصت على ذلك المادة 20 من الدستور.

- **إجراء جبري:** فإذا لم تستطع الإدارة الحصول على العقار المرغوب لتحقيق المنفعة العامة بطريقة رضائية تقوم به جبرا.

- **ضرورة تحقيق المنفعة العامة:** إن الهدف من نزع العقارات هو تحقيق المنفعة العامة انطلاقا من أن الأسس القانونية، لهذا الإجراء هو انجاز مشاريع تدخل في نطاق مفهوم المنفعة العامة.

- **إلزامية التعويض المسبق والعادل:** يعد التعويض أحد شروط القيام بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة. إن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تلجأ إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في الحالة التي يتمخض التفاوض فيها إلى نتيجة سلبية فتلجأ إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وفقا للقانون رقم 11/91 المذكور أعلاه بهدف حماية الممتلكات العقارية السياحية وصيانتها وتطهيرها¹⁴³.

- **النتيجة يمكن القول أن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو إجراء استباقي لحماية الممتلكات العقارية السياحية المتمثلة في مناطق التوسع والمواقع السياحية موجوداً قانونياً، لكن يتطلب تفعيله في الواقع وجود وعي سياحي لا يتحقق إلا بإشباع حاجات المواطن الأساسية¹⁴⁴.**

الفرع الثاني: تسيير الممتلكات العقارية السياحية

يكمن تسيير الممتلكات العقارية السياحية في الأجهزة المكلفة بتسييره وفي منح الممتلكات العقارية السياحية الموجه للاستثمار.

¹⁴¹ - المادة 02 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 11/04/1991 المحدد لقواعد المطبقة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج ر العدد 21، المؤرخة في 1991/05/08، ص 694.

¹⁴² - سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 229.

¹⁴³ - عبد الحق لخداري وحسيبة زغلامي، مرجع سابق، ص، ص 259-260.

¹⁴⁴ - نسيم حشود، طرق اقتناء العقار السياحي، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2-الجزائر، العدد 07، ديسمبر 2015 ص 189.

الأجهزة المكلفة بتسيير الممتلكات العقارية السياحية :

بغية التسيير الحسن لممتلكات العقار السياحي وضع المشرع الجزائري أجهزة إدارية، ومن أجل ضمان فعالية هذه الأجهزة، هناك من تخصص على المستوى الوطني ومنها ما تخصص على المستوى المحلي.

1 - الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني
أ- وزارة السياحة

تنشط الوزارة المكلفة بالسياحة في مجال حماية ممتلكات العقار السياحي بشكل كبير، كونها المنسق بين مختلف الهيئات والمؤسسات سواء التابعة لوزارة السياحة أو لوزارات أخرى، وهذا ما يفسر تغيير هيكله وزارة السياحة من فترة إلى أخرى¹⁴⁵، حيث كانت في البداية تحت تسمية وزارة السياحة مباشرة بعد الاستقلال وهذا بموجب الأمر رقم 62/66¹⁴⁶ المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ثم تغيرت التسمية إلى وزارة الثقافة والسياحة، وهذا ما جاء في المرسوم رقم 232/88¹⁴⁷ المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع والمواقع السياحية، وبعدها أعيدت تسميتها بوزارة السياحة والصناعات التقليدية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 357/92¹⁴⁸ المؤرخ في 1992/10/03 المحدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية، ومن ثمة أصبحت وزارة التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة بداية من سنة 2008، أما حالياً فتدعى بوزارة السياحة والصناعات التقليدية وتمارس مهامها بواسطة ممثليها وأولهم الوزير المكلف بالسياحة وذلك ضمن الصلاحيات والمهام الممنوحة له، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 213/06 المؤرخ في 2006/06/18 المحدد لصلاحيات وزير السياحة المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 75/03¹⁴⁹ المؤرخ في 2003/02/24 نجد بأنه أورد جملة من المهام والصلاحيات التي يتولاها وزير السياحة بالاشتراك مع الوزارات الأخرى من أجل تسيير ممتلكات العقار السياحي، حيث جاء في المادة 02 منه أنه:

- يعد عناصر ضبط النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية وينفذها.
- يعد ويسهر على مراقبة النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية.
- يعد ويقترح أدوات التهيئة السياحية والتدابير المرتبطة بالحصول على العقار ومراقبة ممتلكات العقار السياحي والحموي، وكذا المحافظة على التراث السياحي والفندقي والحموي والمناخي ويضمن مراقبة ذلك.

¹⁴⁵ - زينة عساوس، العقار السياحي، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة الرابعة والعشرين، الفترة التكوينية 2013/2016 ص 15.

¹⁴⁶ - الأمر رقم 62/66، مرجع سابق، ص 326.

¹⁴⁷ - المرسوم رقم 232/88، مرجع سابق، ص 1658.

¹⁴⁸ - المرسوم التنفيذي رقم 357/92 المؤرخ في 1992/10/03 المحدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية، ج ر العدد 71، المؤرخة في 1992/10/04، ص 1837 ملغى .

¹⁴⁹ - المرسوم التنفيذي رقم 75/03 المؤرخ في 2003/02/24 المحدد لصلاحيات وزير السياحة، ج ر العدد 13، المؤرخة في 2003/02/26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 213/06 المؤرخ في 2006/06/18، ج ر العدد 40، المؤرخة في 2006/06/18، ص 08.

- يبادر ويضع التدابير المتعلقة بترقية النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية.

وحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 213/06 يسهر وزير السياحة على دمج النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية في مخططات التهيئة السياحية.

ب - المجلس الوطني للاستثمار

تأسس بموجب المادة 18 من الأمر رقم 03/01¹⁵⁰ المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم ويوضع تحت سلطة ورئاسة الوزير الأول، ويتولى عدة مهام ذكرت في الفقرة الثانية للمادة 18 تكمن في تكليف المجلس بالمسائل المتصلة بإستراتيجية الاستثمار وبالموافقة على الاتفاقيات المنصوص عليها في المادة 125 أعلاه، وبصفة عامة بكل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام هذا الأمر.

ج- الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

نظم المشرع الجزائري الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب المادة 06 من الأمر 03/01¹⁵¹ المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بترقية الاستثمار، وبموجب المادة 26 من القانون رقم 09/16¹⁵² المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الاستثمار واعتبرها مؤسسة عمومية إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

أما عن المهام التي تتولاها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار فقد حددتها المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 356/06¹⁵³ المؤرخ في 09/10/2006 المعدل والمتمم، من جمع المعلومات ونشرها ومن مساعدة ومرافقة المستثمرين وتسجيل الاستثمارات ومتابعتها وتبسيط وتسهيل الإجراءات وشكليات إنشاء المؤسسات وتحسين مناخ الاستثمار وترقية الشراكة وتسيير المزايا.

د- الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

تم إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 01/03/1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع للقوانين المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير، وتخضع الوكالة تحت تصرف الوزير المكلف بالسياحة ويكون مقرها في محافظة الجزائر الكبرى، ويمكن نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بقرار من

¹⁵⁰ - المادة 18 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 يتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، ج ر العدد 47، المؤرخة في 22/08/2001 ص 07.

¹⁵¹ - المادة 06 من الأمر 03/01، مرجع نفسه، ص 05.

¹⁵² - المادة 26 من القانون رقم 09/16 المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر العدد 46، المؤرخة في 03/08/2001، ص 22.

¹⁵³ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في 09/10/2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيورها المعدل والمتمم، ج ر العدد 64 المؤرخة في 11/10/2006، ص 14.

السلطة الوصية تتكفل الوكالة بتنشيط وترقية وتطوير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية، كما تتكفل بالخصوص حسب المادة 04 إلى 06¹⁵⁴ من المرسوم رقم 70/98 بما يلي:

- تقوم باقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها.
- تقوم بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية.
- تساهم مع المؤسسات المعنية في ترقية الأماكن داخل مناطق التوسع السياحي وحول منابع المياه المعدنية.
- تسهر مع المؤسسات المعنية على التسيير العقلاني للأماكن والتجهيزات ذات المنفعة المشتركة، وتقدم كل اقتراح يهدف إلى ضرورة تحسينها وتحديثها وتوسيعها.
- تقوم بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها.
- تمارس الوكالة حق الشفعة على كل ممتلكات عقارية سياحية تكون موضوع تصرف إرادي بعوض أو بدون عوض وهي نفس المهمة التي جاءت في المادة 21 من القانون رقم 03/03، وما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 385/06 يحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع.

هـ - بنك المعطيات السياحية

ينشأ بنك معطيات خاص بالقطاع السياحي حسب المادة 27¹⁵⁵ من القانون رقم 01/03 السالف الذكر، ويهدف بنك المعطيات السياحية إلى جمع المعلومات السياحية ومعالجتها، ونشرها حسب ما جاء في المادتين 02 و03¹⁵⁶ من المرسوم التنفيذي رقم 81/04 المؤرخ في 2004/03/14.

ويجب أن يشمل بنك المعلومات على:

- القدرات السياحية التي تزخر بها البلاد.
- تنظيم السياحة وكذا الإطار القانوني لتشجيع الاستثمار السياحي في الجزائر.
- طاقات الاستقبال وأصناف الإيواء.
- كل معلومة ذات طابع اقتصادي واجتماعي لها صلة بالنشاط السياحي.

¹⁵⁴ - المادة 01 و02 و03 و04 و05 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98، مرجع سابق، ص 31 و 32 .

¹⁵⁵ - المادة 27 من القانون رقم 01/03، مرجع سابق، ص 08.

¹⁵⁶ - المادة 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 81/04 المؤرخ في 2004/03/14 يحدد كفاءات وضع بنك معطيات للسياحة، ج ر العدد 15، المؤرخة في 2004/03/14، ص 05.

و - صندوق دعم الاستثمار

بموجب قانون المالية لسنة 2002¹⁵⁷، تم إنشاء صندوق دعم الاستثمار السياحي، أو دعم المستثمرين لاقتناء الأراضي بأسعار معقولة قصد وضع القطاع السياحي في ظروف تنافسية تشبه الظروف المعمول بها في تشريعات الدول المجاورة، والتي وصلت إلى حد منح الأراضي بالدينار الرمزي، هذا الصندوق يساهم بشكل فعال ومعتبر لبعث قوة من شأنها تدعيم الاستثمار السياحي، وبالتالي يساهم في التنمية الوطنية¹⁵⁸.

ز - الديوان الوطني للسياحة

تم إنشاؤه بموجب مرسوم رقم 214/88¹⁵⁹ المؤرخ في 1988/10/31 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ومن مهامه¹⁶⁰:

- يحدد التقنين الذي تخضع له الأعمال الفندقية والسياحية، ويسهر على تطبيقه.
- يحدد القواعد النوعية لاستغلال الموارد الخاصة بالحمامات المعدنية وحمايتها ورقابتها في إطار التشريع المعمول به.
- يحدد المعايير الفنية التقنية والمعايير الخاصة بالتسيير الفندقي والسياحي، وقد أسند القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة بموجب الفقرة الثالثة من المادة 26 منه مهمة تأطير الترقية السياحية إلى الديوان الوطني للسياحة .

ح - المجلس الوطني للسياحة

أنشأ بموجب المرسوم الرئاسي رقم 479/02¹⁶¹ المؤرخ في 2002/12/31 والمتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة ويحدد صلاحياته وتنظيمه وعمله، يكلف المجلس الوطني بإبداء رأيه في السياسة الوطنية للسياحة، وباقتراح كل التدابير والأدوات التي من شأنها تشجيع تنمية النشاطات السياحية وترقيتها وبهذه الصفة يتولى المهام الآتية¹⁶²:

¹⁵⁷ - أنشأ بموجب المادة 227 من القانون رقم 21/01 المؤرخ في 2001/12/22 يتضمن قانون المالية لسنة 2002، ص 73.

¹⁵⁸ - أمال مشتي، مرجع سابق، ص 106.

¹⁵⁹ - المرسوم رقم 214/88 المؤرخ في 1988/10/31 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، المعدل والمتمم، ج ر العدد 44، المؤرخة في 1988/11/02، ص 1497.

¹⁶⁰ - المادة 01 و 04 من المرسوم رقم 214/88، مرجع نفسه، ص 1498.

¹⁶¹ - المرسوم الرئاسي رقم 479/02 المؤرخ في 2002/12/21 المتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة ويحدد صلاحياته وتنظيمه وعمله، ج ر العدد 89، المؤرخة في 2002/12/31، ص 04.

¹⁶² المادة 02 من المرسوم الرئاسي رقم 479/02، مرجع نفسه، ص 04.

- تحديد أعمال الدعم الضرورية لحماية الموارد السياحية بكل مكوناتها وتهيئتها وتسييرها، بما فيها الممتلكات العقارية السياحية.

- تشجيع ترقية صورة الجزائر السياحية لاسيما في الخارج.

- إبداء الرأي في تدابير اللجنة الوطنية وتوصياتها لتسهيل النشاطات السياحية.

- إبداء الرأي في الملفات المتعلقة بالسياحة التي يقدمها له الوزير المكلف بالسياحة.

ط- اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية

تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 39/94 المؤرخ في 25/01/1994، المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، تتمثل مهمة اللجنة في اقتراح كل الأعمال التي تمكن من تحسين العمليات المرتبطة بالنشاط والحركات السياحية والتحكم فيها وتكفل لهذا الغرض المادة 163⁰² منه بما يلي:

- تقترح كل تدبير تنظيمي ضروري لتنمية السياحة وترقيتها.

- تسهل الشكليات والإجراءات التي لها أثر مباشر أو غير مباشر على تنظيم الهياكل القاعدية الفندقية والسياحية وعملها.

- تسهل نمو التدفقات السياحية الوطنية والدولية.

ي- اللجنة الوطنية لوكالات السياحة الأسفار

نظمها المرسوم التنفيذي رقم 47/2000 المؤرخ في 01/03/2000، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها المعدل والمتمم، تتولى مهمة دراسة طلبات إنشاء واستغلال وكالات السياحة والأسفار وفروعها التي يعرضها عليها الوزير المكلف بالسياحة وإبداء أريها فيها، وبهذه الصفة تتكفل اللجنة الوطنية حسب المادة 164⁰² منه بما يلي:

- إبداء الرأي في النصوص التي تحكم النشاطات التابعة لاختصاصها.

- الحث على كل تدبير يتعلق بالإجراءات ووضع المنشآت والوسائل المرتبطة بوكالات السياحة والأسفار.

2 - الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المحلي

أ- الوالي:

يلعب الوالي دورا كبيرا في تسيير الممتلكات العقارية السياحية ، فهو المكلف بمنح الامتياز بالتراضي لاستغلال واستعمال الشواطئ¹⁶⁵، وإقامة المشاريع السياحية حسب ما جاء في القانون رقم

¹⁶³ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 39/94 المؤرخ في 25/01/1994 المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، ج ر العدد 05 المؤرخة في 26/01/1994، ص 12.

¹⁶⁴ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 47/2000 المؤرخ في 01/03/2000 يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها ج ر العدد 10، المؤرخة في 05/03/2000 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 248/10 المؤرخ في 14/10/2010، ج ر العدد 62، المؤرخة في 24/10/2010، ص 07.

¹⁶⁵ - زينة عساوس، مرجع سابق، ص 18.

02/03¹⁶⁶، وكذا هو المكلف بمنح رخص استغلال الأماكن للتخييم وفقا لما جاء في أحكام المرسوم رقم 14/85¹⁶⁷ المؤرخ في

1985/01/26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 138/01 المؤرخ في 2001/05/26 المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم و استغلالها كما تنص المادة 19¹⁶⁸ من المرسوم التنفيذي رقم 86/07 بأن يتولى الوزير المكلف بالسياحة بالاتصال مع الوالي المعني بتنفيذا وتسيير مخطط التهيئة السياحية التي تمت الموافقة عليه، وتكلف الولاية بصفتها الدائرة الإدارية بالأعمال غير الممركزة للدولة وتساهم في تنفيذ السياسات العمومية كما أن المجلس الشعبي الولائي من بين أعضائه لجان دائمة فيما يخص المسائل المتعلقة بالسياحة والاستثمار فيعد رأيه ضروري في المشروع السياحي ويبدي آريه إما بالموافقة أو الرفض معلا قراره في حالة الرفض¹⁶⁹.

كرس المشرع الجزائري بعد تعديل الأمر 04/08¹⁷⁰ المؤرخ في 2008/01/01 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب القانون رقم 11/11¹⁷¹ المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وأعطى دور كبير للوالي في التنمية المحلية والوطنية على حد سواء وأن ترقية الاستثمار تبدأ من قاعدة التنظيم الإداري في الدولة وتتعلق إلى قمة التنظيم، حيث عدلت المادة 15 من القانون رقم 11/11 المذكور أعلاه المواد 3 و 5 و 8 و 9 من الأمر 04/08 المذكور أعلاه حيث جعل قرار منح الامتياز يتم بطريقة واحدة وهي التراضي وبقرار منح واحد صادر من الوالي بناء على اقتراح أو موافقة جهة معينة تحدد حسب الوعاء العقاري محل المشروع الاستثماري.

ب - اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة

حسب ما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 112/04¹⁷² المؤرخ في 2004/04/13 يحدد مهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة وتنظيمها وكيفيات سيرها، تكلف

¹⁶⁶ - القانون رقم 02/03 المؤرخ في 2003/02/17 يحدد القواعد العامة للاستغلال والاستعمال السياحيين للشواطئ، ج ر العدد 11 المؤرخة في 2003/02/19، ص 08.

¹⁶⁷ - المرسوم رقم 14/85 المؤرخ في 1985/01/26 يحدد شروط تخصيص أماكن تخييم واستغلالها، المعدل والمتمم، ج ر العدد 05 المؤرخة في 1985/01/27، ص 91.

¹⁶⁸ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 86/07، مرجع سابق، ص 13.

¹⁶⁹ - زينة عساوس، مرجع سابق، ص 18.

¹⁷⁰ - الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/03/01 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم، ج ر العدد 49، المؤرخة في 2008/09/03، ص 03.

¹⁷¹ - القانون رقم 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر العدد 40، المؤرخة في 2011/07/20.

¹⁷² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 112/04 المؤرخ في 2004/04/13 يحدد مهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة وتنظيمها وكيفيات تسييرها، ج ر العدد 24 المؤرخة في 2004/04/18، ص 21.

اللجنة الولائية بالتعرف على الشواطئ التي يمكن فتحها للسياحة أو منعها واقتراحها على الوالي المختص إقليميا ، وبهذه الصفة تتولى المهام الآتية أهمها:

- اقتراح تحديد أجزاء أو مساحات الشواطئ التي من شأنها أن يكون موضوع امتياز طبقا لأحكام المادة 22 من القانون رقم 02/03 المؤرخ في 2003/02/17 على الوالي المختص إقليميا.
- القيام بكل رقابة أو تحريات قصد الاستعمال و/أو الاستغلال التجاري للشواطئ طبقا لطابعها.

ج- اللجنة التقنية للمياه الحموية

طبقا لأحكام المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07¹⁷³ المؤرخ في 2007/04/19 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، تنشأ لدى الوزير المكلف بالمياه الحموية لجنة تقنية للمياه الحموية تكلف بما يلي:

- الفصل في طلبات امتياز المياه الحموية وفي كل المسائل المرتبطة بتنمية وتنظيم المياه الحموية التي يعرضها عليه الوزير المكلف بالمياه الحموية.
- إعطاء رأي تقني حول تصنيف المياه الحموية.
- اقتراح على الوزير المكلف بالمياه الحموية التصريح بالمنفعة العمومية لبعض المنابع ذات القيمة العلاجية العالية.
- اقتراح على الوزير المكلف بالمياه الحموية كل تنظيم وكل تدبير يهدف إلى حماية المياه الحموية.
- إبداء رأي يتعلق بالمخطط الوطني لرقابة وترقية المياه الحموية.

ح- وكالات السياحة والأسفار

حسب المادة 01 و02 من المرسوم التنفيذي رقم 49/2000¹⁷⁴ المحدد لشروط وكيفيات إنشاء فروع لوكالات السياحة والأسفار، يمكن لوكالات السياحة والأسفار المعتمدة قانوناً أن تفتح فرع أو عدة فروع عبر التراب الوطني، أي على المستوى المحلي من أجل العمل والتنسيق لنقل الرحلات السياحية إلى المناطق الأثرية والتاريخية التي تعتبر وجهة السياح¹⁷⁵.

¹⁷³ - المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في 2007/04/19 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر العدد 13، المؤرخة في 2007/02/21، ص 12.

¹⁷⁴ - المادة 01 و02 من المرسوم التنفيذي رقم 49/2000 المؤرخ في 2000/03/01 يحدد شروط وكيفيات إنشاء فروع لوكالات السياحة والأسفار، ج ر العدد 10، المؤرخة في 2000/03/05، ص 13.

¹⁷⁵ - زينة عساوس، مرجع سابق، ص 19.

هـ - مديرية السياحة بالولاية

حسب المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 216/05¹⁷⁶ المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية تنشأ على مستوى كل ولاية مديرية السياحة وأضاف المادة 02 من نفس المرسومة مهام هذه المديرية نذكر منها:

- المبادرة قبل تدبير من شأنه إنشاء محيط ملائم ومحفز لتنمية النشاطات السياحية المحلية.

- السهر على التنمية المستدامة للسياحة المحلية من خلال ترقية السياحة البيئية والثقافية والتاريخية.

- توجيه مشاريع الاستثمار السياحي ومتابعتها بالاتصال مع الهيئات المعنية.

- ضمان رقابة الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم النشاطات السياحية والحموية واحترامها.

ويصدر تعديل المرسوم التنفيذي رقم 257/10¹⁷⁷ المؤرخ في 20/10/2010 المتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية ويحدد مهامها وتنظيمها، جاء في المادة 01 منه تغيير تسمية المديرية السياحة بالولاية إلى مديرية السياحة والصناعات التقليدية.

و - المديرية الولائية المكلفة بالاستثمار

حسب المادة 48 من الأمر رقم 01/15¹⁷⁸ المؤرخ في 23/07/2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، والتي عدلت المادة 05 من الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 01/09/2008 المعدل والمتمم، فتم التخلي عن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF) وخول سلطة الاقتراح للمدير المكلف بالاستثمار الذي صدر المرسوم التنفيذي رقم 15/15¹⁷⁹ المؤرخ في 22/01/2015 المتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة والمناجم ومهامها وتنظيمها، والتي حسب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01¹⁸⁰ المؤرخة في 06/08/2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، أين يودع ملف المستثمر لدى مديرية الولاية للصناعة والمناجم للولاية المعنية وبعد دراسته يحول إلى الوالي.

¹⁷⁶ - المادة 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 216/05 المؤرخ في 11/06/2002 يتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية، المعدل والمتمم، ج ر العدد 41، المؤرخة في 12/06/2005، ص 10.

¹⁷⁷ - المرسوم التنفيذي رقم 257/10 المؤرخ في 20/10/2010 المتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية، ج ر العدد 63 المؤرخة في 26/10/2010، ص 18.

¹⁷⁸ - المادة 48 من الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 23/07/2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر العدد 46 المؤرخة في 23/07/2015، ص 16.

¹⁷⁹ - المرسوم التنفيذي رقم 15/15 المؤرخ في 22/01/2015 المتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة والمناجم ومهامها وتنظيمها، ج ر العدد 04 المؤرخة في 29/01/2015، ص 30.

¹⁸⁰ - التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية و وزارة المالية و وزارة الصناعة والمناجم رقم 01 المؤرخة في 06/08/2015، المتضمن الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة و الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

ي- الشباك الوحيد اللامركزي (ANDI)

يعتبر الشباك الوحيد هيكل لا مركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) ويكون الشباك الوحيد اللامركزي على المستوى المحلي من أجل ضمان فعالية أكبر للوكالة ويؤهل للقيام بالترتيبات التأسيسية، وتسهيل تنفيذ المشاريع الاستثمارية، ويعتبر هذا الشباك آلية اعتمدها المشرع سنة 1993، ومن مهامه تسهيل وتحقيق الإجراءات القانونية لإنشاء مؤسسات وتنفيذ المشاريع الاستثمارية ويضم الشباك الوحيد اللامركزي المنصوص عليه على مستوى كل ولاية حسب نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 100/17 المؤرخ في 2017/03/05 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في 2006/10/09 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها على أربعة مراكز وهي: مركز تسيير المزاياء، مركز استفتاء الإجراءات، مركز الدعم وإنشاء المؤسسات، مركز الترقية الإقليمية¹⁸¹.

ثانيا: العقارية السياحية الموجه للاستثمار

منح الامتياز يعد عقد يقع على ممتلكات العقار السياحي ويتميز بخصائص تميزه عن باقي العقود، حيث يتم منح العقار بالتراضي كأسلوب وحيد وعن طريق إجراءات معينة.

1 - عقد الامتياز الواقع على الممتلكات العقارية السياحية

يعتبر الامتياز بالتراضي غير القابل إلى تنازل في إطار الممتلكات العقارية السياحية الوسيلة القانونية الوحيدة التي يعتمدها المشرع الجزائري لاستغلال الممتلكات العقارية السياحية، حيث استبدل المزد العلني بإجراء منح الامتياز بالتراضي وهذا بعد تعديل الأمر 04/08 بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

وعليه سوف نتعرف على عقد الامتياز وخصائصه.

أ- تعريف عقد الامتياز

أول ما ظهر عقد الامتياز كان في المرافق العامة سواء على المستوى المحلي أو الدولي¹⁸²، ولقد قامت عدة تعريفات منها تعريف الدكتور سليمان محمد الطماوي على أنه: "عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته، إدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز"¹⁸³.

¹⁸¹ - حروي ياسمين، النظام القانوني للوكالة الوطنية في ترقية الاستثمار، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، العدد 01 العدد 01، ديسمبر 2017، ص 607.

¹⁸² - حياة كحيل، مرجع سابق، ص 47.

¹⁸³ - محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، ط5، جامعة عين شمس، مصر، 1991، ص 108.

أما في التشريع الجزائري فقد أورد تعريف لعقد الامتياز في دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 في الفقرة 01 منه على أنه: "عقد الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة، حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة و تابعة لأملكها الخاصة شخصاً طبيعياً أو معنوياً يخضع للقانون الخاص، مقيماً أو غير مقيماً، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساساً في إقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة، في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 والمتعلق بترقية الاستثمار"¹⁸⁴.

ب- خصائص عقد الامتياز

من خلال تعريف الامتياز يمكن القول بأن عقد الامتياز يتمتع بمجموعة من الخصائص تتمثل في ما يلي:

- **عقد الامتياز عقد إداري رسمي:** فقد نصت عليه المادة 10 من الأمر رقم 04/08¹⁸⁵ حيث جاء فيها "...يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة...".
- **عقد الامتياز عقد محدد المدة:** حسب المادة 04 من الأمر 04/08¹⁸⁶ تكون محل الامتياز لمدة أدناها 33 سنة قابلة للتجديد مرتين لتصل إلى 99 سنة .
- **عقد يرد على حق عيني:** هذا الحق يتمثل في حق الانتفاع، حيث يستفيد المستثمر من العقار الموجه للاستثمار لمدة محددة قانوناً، إلا أنه لا يعد مالكا وإنما مجرد منتفع، وذلك من أجل استخدامه لإنجاز مشاريعه الاستثمارية.
- **عقد من عقود الإذعان:** حيث أن القانون يمنح للإدارة مانحه عقد الامتياز من امتيازات السلطة العامة كتعديل العقد أو فسخه أو إلغائه و يكون التعاقد ملزم بقبول دون شروط¹⁸⁷.
- **عقد يمنح لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص:** وهذا عملاً بنموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09، يمكن القول بأن عقد الامتياز يمنح لشخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص¹⁸⁸.

¹⁸⁴ - الفقرة 01 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 1994/10/17، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر العدد 67 المؤرخة في 1994/10/19، ص، ص 25-26.

¹⁸⁵ - المادة 10 من الأمر 04/08، مرجع سابق، ص 05.

¹⁸⁶ - المادة 04 من الأمر 40/80، مرجع سابق، ص 04.

¹⁸⁷ - حياة كحيل، مرجع سابق، ص 49.

2 - إجراءات منح الامتياز

أن منح الامتياز للعقار السياحي بإتباع إجراءات في معالجة الملفات لترقية الاستثمار وما ينجره العقد من آثار.

أ- معالجة ملفات طلبات الامتياز لترقية الاستثمار

لقد تضمنت التعليمية رقم 07829¹⁸⁹ إرفاق التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 2015/08/06 إجراءات جديدة لمنح الامتياز على الأملاك العقارية للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية حيث تشرح هذه التعليمية الكيفيات الجديدة والإجراءات المتبعة للحصول على حق الامتياز بالتراضي وكذا الآجال لمعالجة الملفات.

أشارت التعليمية الوزارية المشتركة رقم 01 المذكورة أعلاه طريقة عملية لمعالجة ملفات طلب الامتياز على العقار الموجه لإنجاز مشاريع¹⁹⁰:

- كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص، يرغب في الحصول على امتياز بالتراضي على عقار موجه للاستثمار، يجب أن يقوم بتكوين ملف¹⁹¹ موجه للمدير الولائي المكلف بالاستثمار المختص إقليميا.
- يكلف المدير الولائي المكلف بالاستثمار بدراسة الملف، كما يستشير المديريات الولائية المعنية بالمشروع حيث يلتزم المديرين الولائيين الذين تتم استشارتهم رأيهم في أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام .
- يتم تحويل الملف إلى الوالي مع تقرير تقييمي معمل، في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ تلقي آراء المديريات التي تمت استشارتها.
- يتخذ الوالي قراره بخصوص الملف، وفي حالة الموافقة فإنه يقوم بإصدار قرار بالقابلية للحصول على امتياز بالتراضي.
- تلتزم إدارة أملاك الدولة باستكمال إجراءات التوقيع مع المستفيد على دفتر أعباء في أجل ثمانية (08) أيام من تلقي الملف.
- يحدد أجل شهر واحد لإنجاز عقد الامتياز.

188 - الفقرة 02 من تمهيد نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة

للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 27، المؤرخة في 2009/05/06، ص 07.

189 - التعليمية رقم 07529 المؤرخة في 2015/08/13، المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الصادرة من المديرية العامة للأملاك الوطنية.

190 - التعليمية الوزارية المشتركة بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية و وزارة المالية و وزارة الصناعة رقم 01 المؤرخة في 2015/08/06، مرجع سابق.

191 - يمكن تحميل محتوى ملف الاستثمار السياحي في إطار منح حق الامتياز بالتراضي من الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

www.andt-dz.org يتكون الملف من: مخطط موقع المشروع السياحي، مخطط إجمالي أو مخطط تخطيطية، نسخة من قانون المؤسسة في حالة الشخصية المعنوية، دراسة تقنية، بطاقة المشروع.

- في حالة رفض الملف، يلتزم المدير الولائي المكلف بالاستثمار بإعلام المعني، في أجل خمسة عشر

(15) يوم، عن طريق مراسلة مبررة.

ب - الآثار المترتبة على المتعاقدين في عقد الامتياز

كباقي العقود فإن عقد الامتياز من شأنه أن يرتب آثار على المتعاقدين وهي تتمثل في :

- يلتزم صاحب الامتياز بطلب رخصة البناء في أجل ثلاثة (03) أشهر ابتداء من تاريخ تحرير عقد الامتياز، وهذا الالتزام تظهر أهميته كون أن أجل إنجاز المشروع يحدد ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء¹⁹².

- يلتزم صاحب الامتياز بتسديد إتاوة الإيجار السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة، ويدفعها لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا¹⁹³.

- يتحمل صاحب الامتياز الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى الناتجة عن الامتياز، باستثناء التي يستفيد منها من إعفاء في إطار المزايا الممنوحة في إطار التشريع والتنظيم المعمول به.

- يكون صاحب الامتياز مسؤولاً عن كل الأضرار التي تلحق بالغير بسبب الامتياز، ويلتزم لهذا الغرض بإبرام كل عقود التأمين المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

- يلتزم صاحب الامتياز بإنجاز مشروعه في الأجل المحدد بالمادة 03 أعلاه تحت طائلة سحب حق الامتياز¹⁹⁴.

¹⁹² - حياة كحيل، مرجع سابق، ص 143.

¹⁹³ - المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية الملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 2007/01/28 يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليه، ج ر العدد 08، المؤرخة في 2007/01/31، ص 08.

¹⁹⁴ - المادة 16 و15 و18 من دفتر الشروط النموذجي، مرجع سابق، ص 09.

المبحث الثاني: حماية الممتلكات العقارية السياحية و أثره على التنمية السياحية

أدى الإهمال المتزايد إلى تدهور الممتلكات العقارية السياحية من خلال انعدام الوعي و الثقافة القانونية و أمام هذا الوضع الخطير رأى المشرع الجزائري حمايته باعتبار الطبعة القانونية له تختلف عن باقي أصناف الممتلكات، لهذا سنتناول في هذا المبحث الحماية الإدارية للممتلكات العقارية السياحية في المطلب الأول و نتطرق إلى الحماية القضائية للممتلكات العقارية السياحية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الحماية الإدارية للممتلكات العقارية السياحية

كرس المشرع الجزائري وسائل قانونية من أجل المحافظة على الممتلكات العقارية السياحية عبر العمليات العمرانية برقابة فعالة الهدف منها حماية إدارية للممتلكات العقارية السياحية ، وبهذا سوف نتطرق إلى إبرازها من خلال التخطيط كآلية لحماية الممتلكات العقارية السياحية ثم نتناول المخططات القطاعية كوسيلة لحماية الممتلكات العقارية السياحية.

الفرع الأول: التخطيط كآلية لحماية الممتلكات العقارية السياحية

بالرجوع إلى المادة 01 من القانون رقم 29/90¹⁹⁵ المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، نجد أنه يهدف إلى تنظيم الأراضي القابلة للبناء بالإضافة إلى وقاية المحيط واحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، وبهذا سوف نتطرق إلى حماية العقار بموجب أدوات التهيئة والتعمير وهذا حسب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT) والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS).

حماية : العقارية السياحية : تهيئة 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 تعريفاً محدداً بل اكتفى بذكر أهدافه في القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة¹⁹⁶.

حسب نص المادة 07 من القانون رقم 20/01¹⁹⁷ المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، اعتبرت المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أداة من أدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة

¹⁹⁵ - المادة 01 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص 1652.

¹⁹⁶ - كريمة العيفاري وسليمة حرق 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 2012-2013، ص 06.

¹⁹⁷ - المادة 07 و 08 و 09 من القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر العدد 77 المؤرخة في 2001/12/15، ص 07.

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 وتثمين الموارد الطبيعية واستغلالها العقلاني وحماية التراث الايكولوجي 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) مرجعاً لسياسة جديدة تبنتها الدولة الجزائرية ويعد جزءاً من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في آفاق 2030 (SDAT) فهو المرآة التي تعكس لنا مبنغى 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.¹⁹⁸

ثانيا: حماية العقارية السياحية بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) هو عبارة عن أداة تخطيط وتسيير العم ارن تحدد فيه التوجيهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية¹⁹⁹ ويشمل إقليم بلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة.²⁰⁰ إن الاهتمام بحماية الممتلكات العقارية السياحية تعد 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 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما أشارت المادة 18²⁰¹ من نفس القانون أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضارية والمناطق الواجب حمايتها، كما يحدد شروط البناء داخل الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية ويحدد المناطق الواجب حمايتها والتي تعتبر الممتلكات العقارية السياحية جزءاً منها²⁰².

¹⁹⁸ - وزارة السياحة والصناعة التقليدية من الموقع <http://www.mta.gov.dz/?Page-id=7287&lang=ar>

يوم الإطلاع 2019/05/30 على الساعة 10:58.

¹⁹⁹ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط7، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 98.

²⁰⁰ - كريمة العيفاري وسليمة خرف الله، مرجع نفسه، ص 16.

²⁰¹ - المادة 16 و 18 من القانون رقم 29/90، مرجع سابق، ص 1654.

²⁰² - حميد محمديد، مرجع سابق، ص 302.

حماية : العقارية السياحية (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 ضببطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير²⁰³.

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 29/90²⁰⁴ 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 وهو ما أدرجته المادة 28 و 31 من القانون رقم 02/11²⁰⁵ المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، وبالتالي فإن مخطط شغل الأراضي (POS) له دور حمائي للعقار السياحي²⁰⁶.

وتجدر الإشارة إلى أنه وبمجرد المصادقة على أدوات التعمير (SNAT, PDAU, POS) تصبح هذه الأخيرة ملزمة للجميع بما فيها الإدارة التي أعدتها وصادقت عليها، كما حدد القانون رقم 29/90 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 للتعمير²⁰⁷ ومن ثمة حماية العقار بصفة عامة.

الفرع الثاني: المخططات القطاعية كوسيلة لحماية الممتلكات العقارية السياحية

من أجل تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT) أسس المشرع الجزائري بموجب المادة 22 من القانون رقم 02/01 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، و أوردت المادة مجموعة من المخططات التوجيهية لكل القطاعات، ولحماية الممتلكات العقارية السياحية يتطلب إدراج جميع القطاعات التي لها علاقة بممتلكات العقار السياحي بصفة مباشرة أو

²⁰³ - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 99.

²⁰⁴ - المادة 31 من القانون رقم 29/90، مرجع نفسه، ص 1656.

²⁰⁵ - المادة 28 و 31 من القانون رقم 02/11 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر العدد 13 المؤرخة في 2011/02/28، ص 13.

²⁰⁶ - حميد محديد، مرجع نفسه، ص 302.

²⁰⁷ - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 99.

غير مباشرة، وهذا لأجل الوصول إلى حماية فعالة ومجدية للعقار السياحي.²⁰⁸ وعليه نذكر المخططات القطاعية كآتي:

: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (SDAT)

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية جزء من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT) وهو الإطار الإستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر²⁰⁹. وحسب المادة 38 من القانون رقم 20/01²¹⁰ المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة فإن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية يحدد كليات 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 وكلياته وأصناف التجهيزات وخصائصها وطريقة استغلال المواقع من خلال تحديد دقاتر الشروط.

وكما أشرنا سلفا في تهيئة الممتلكات العقارية السياحية 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 التوسع 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.

²⁰⁸ - حميد محديد، مرجع سابق، ص 203.

²⁰⁹ - www.andi.dz/index.php/ar/secteur-du-lourisme من الموقع يوم 2019/05/30 على الساعة 18.19.

²¹⁰ - المادة 38 من القانون رقم 20/01، مرجع سابق، ص 26.

حيث يهدف مخطط التهيئة السياحية حسب ما جاء في المادة 15 من القانون رقم 03/03²¹¹ 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 البنوية 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.

ثانيا: المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل (SDAL)

يتضمن المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل مجموعة من السيناريوهات للمدى القريب والمتوسط والبعيد تكون بالطبع منسجمة مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم للأفاق المستقبلية، لذلك يمكن أن نتصور ونتوقع مجموعة من الوثائق والأعمال التي من المفروض أن يتضمنها هذا المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل من بينها:²¹²

- 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 وثائق تهيئة الإقليم وحركة التعمير.

: المخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ (PAC)

إن مخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ هو إحدى أدوات التدخل وتسيير الساحل، وحسب المادة 26 من القانون رقم 02/02²¹³ المتعلق بحماية الساحل وتميئته. 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 تنفيذ عن طريق التنظيم.

ويصدر المرسوم التنفيذي رقم 114/09²¹⁴ المؤرخ في 2009/04/07 يحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفية تنفيذ وخاصة المادة 02 منه حيث يتضمن مخطط تهيئة الشاطئ تقريرا تقنيا

²¹¹ - المادة 14 و 15 من القانون رقم 03/03، مرجع سابق، ص 16.

²¹² - نصر الدين هونوي، مرجع سابق، ص 336.

²¹³ - المادة 26 من القانون رقم 02/02، مرجع سابق، ص 28.

²¹⁴ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 114/09 المؤرخ في 2009/04/07 يحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفية تنفيذ، ج ر العدد 21، المؤرخة في 2009/04/08، ص 12.

يبرز فيه تحديد منطقة تدخل مخطط تهيئة الشاطئ والخصائص البيئية والجغرافية، وأيضاً شغل السكان والنشاطات الاقتصادية والصناعية والمحيط المبني والطرق وشبكات التزويد بالماء والتطهير والمنشآت القاعدية، وكذا رهانات وسيناريوهات التطور واقتراحات الأعمال كما يتضمن التقرير التقني الوثائق 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.

: المخطط التوجيهي للمياه (SDA)

حسب ما جاء في المادة 25 من القانون رقم 20/01²¹⁵ المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة فإن المخطط التوجيهي للمياه ينص على تطوير البنى التحتية الخاصة بحشد الموارد المائية السطحية والباطنية وكذلك توزيع هذه الموارد بين المناطق طبقاً للخيارات الوطنية في مجال شغل الإقليم وتطويره، كما يشجع المخطط التوجيهي للمياه تامين المورد المائي والاقتصاد فيه واستعماله العقلاني وتطوير الموارد المائية غير التقليدية المستمدة من رسكلة المياه القذرة ومن تحلية مياه البحر واستعمالها.

: مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها (PPMVSA)

بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 323/03 المؤرخ في 2003/10/05 المتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، فإن مخطط حماية المواقع الأثرية واستصلاحها يحدد القواعد والارتفاعات المطبقة على الموقع الأثري والمنطقة المحمية التابعة له في إطار احترام أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU).
وأضافت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 323/03²¹⁶ 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.

: (PPSMVSS)

بمقتضى نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 324/03²¹⁷ المؤرخ في 2003/10/05 المتضمن كفاءات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة على أنه وفي إطار احترام الأحكام المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) يحدد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح

²¹⁵ - المادة 25 من القانون رقم 20/01، مرجع سابق، ص 24.

²¹⁶ - المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 323/03 المؤرخ في 2003/10/05 المتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج ر العدد 60، المؤرخة في 2003/10/08، ص 14.

²¹⁷ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 324/03 المؤرخ في 2003/10/05 المتضمن كفاءات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، ج ر العدد 60، المؤرخة في 2003/10/08 المعدل والمتمم، ص 18.

القطاعات المحفوظة، بالنسبة للمجموعات العقارية الحضرية أو الريفية المنشأة في شكل قطاعات محفوظة القواعد العامة وارتفاعات استخدام الأرض التي يجب أن تتضمن الإشارة إلى العقارات التي لا تكون محل هدم أو تعديل، أو التي فرض عليها الهدم أو التعديل. كما يحدد الشروط المعمارية التي على أساسها المحافظة على العقارات والإطار الحضري، وينص المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة على إجراءات خاصة للحماية، لاسيما المتعلقة بالممتلكات الثقافية العقارية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي أو في انتظار التصنيف أو المصنفة والموجودة داخل القطاع المحفوظ.

مخطط تسيير المجالات المحمية (PGAP) :

بمقتضى المواد 34 و 35 و 36 من القانون رقم 02/11²¹⁸ المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة فإنه يعود تسيير المجالات المحمية للمؤسسة التي أنشئت بمبادرة من السلطة التي قامت بإجراء تصنيف المجال المحمي المعني وفقا لكيفيات المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، كما ينشأ لكل مجال محمي مخطط توجيهي يحدد التوجيهات والأهداف المنتظرة على المدى البعيد وتحدد كيفيات إعداد المخطط التوجيهي والموافقة عليه ومراجعته عن طريق التنظيم، كما ينشأ مخطط تسيير يحدد توجيهات حماية المجال المحمي وتثمينه وتنميته المستدامة، كما يحدد الوسائل اللازمة لتنفيذه.

المطلب الثاني: الحماية القضائية للممتلكات العقارية السياحية

على ضوء النصوص القانونية المتعلقة بالضبط العقاري والذي يُعد وسيلة ردية أثرها المشرع الجزائري لحماية مكونات الممتلكات العقارية السياحية والمتمثلة في ضبط المخالفات بعد وقوعها والبحث عن مرتكبيها وتسليط العقوبات عليهم، وعليه سنتطرق في هذا المجال إلى المخالفات الماسة بالممتلكات العقارية السياحية والأجهزة المكلفة بالبحث عنها وكذا العقوبات المترتبة على الأفعال المرتكبة عليها.

الفرع الأول: المخالفات الماسة بالممتلكات العقارية السياحية والأجهزة المتعلقة بالبحث

العلمي

سنتطرق إلى بعض المخالفات الواقعة على الممتلكات العقارية السياحية، والتي يتم البحث عنها ومعاينتها من طرف أجهزة خولها القانون تتكون من أعوان مؤهلين لذلك..

²¹⁸ - المواد 34 و 35 و 36 من القانون رقم 02/11 المؤرخة في 2011/02/17 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر العدد 13 المؤرخة في 2011/02/28، ص 13.

العقارية السياحية

:

وفقا للنصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي، يمكننا إحصاء بعض المخالفات التي تقع على الممتلكات العقارية السياحية والواردة في المادتين 30 و 38 من القانون رقم 03/03²¹⁹ المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والمادة 48 من القانون رقم 01/99²²⁰ المؤرخ في 06/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة والمادة 94 من القانون رقم 04/89²²¹ المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، وتتمثل في:

- الشغل اللا مشروع للأراضي والبناءات غير المرخصة قانوناً.
- عدم استعمال مناطق التوسع والمواقع السياحية طبقاً لطابعها.
- عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط.
- عدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة.
- رفض تزويد الأعوان المذكورين في المادة 33 من القانون رقم 03/03 المذكور أعلاه، بالمعلومات أو منعهم من القيام بالرقابة أو إجراء التحريات المنصوص عليها في هذا القانون ونصوصه التطبيقية.
- التصريحات الكاذبة عن تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو بالشراء أو منح الرخص.
- تحويل الممتلكات العقارية السياحية أو المرافق المبنية طبقاً لمخطط التهيئة السياحية عن طبيعتها السياحية.
- مخالفة المؤسسات الفندقية لقواعد البناء والتهيئة.
- إجراء الأبحاث الأثرية دون ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة.
- عدم التصريح بالمكتشفات الفجائية.
- عدم التصريح بالأشياء المكتشفة أثناء الأبحاث الأثرية المرخص بها وعدم تسليمها للدولة.

ثانياً: الأجهزة المكلفة بالبحث عن المخالفات الماسة بـ العقارية السياحية

- تبعاً لما جاء في المادة 33 من القانون رقم 03/03²²² المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تؤهل فيها لبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون أعوان وضباط ومفتشي كل من:
- ضباط وأعوان الشرطة القضائية.
 - مفتشي السياحة.
 - مفتشي التعمير.

²¹⁹ - المادتين 30 و 38 من القانون رقم 03/03، مرجع سابق، ص 18، ص 19.

²²⁰ - المادة 48 من القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06/01/1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر العدد 20 المؤرخة في 10/01/1999 ص 07.

²²¹ - المادة 94 من القانون رقم 04/98، مرجع سابق، ص 18.

²²² - المادة 33 و 34 من القانون رقم 03/03 مرجع سابق، ص 18.

- مفتشي البيئة.

وتضيف المادة 43 من نفس القانون أنه من أجل أداء مهام مفتشي السياحة المذكرين في المادة 33 أعلاه أن يؤدوا أمام الجهة القضائية المختصة إقليميا القسم الآتي نصه "أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بعملتي على أكمل وجه، وأن أؤدي مهامي بأمانة وصدق ونزاهة، وأن أكتف سرها وأتعهد باحترام أخلاقياتها وألتزم في كل الأحوال بالواجبات التي تفرضها علي".

ويترتب على معاينة المخالفة حسب المادة 35 من القانون 03/03 المذكور أعلاه، إعداد محضر يسرد فيه العون المعين والمؤهل قانوناً الوقائع التي عاينها والتصريحات التي تلقاها، حيث يوقع في هذا المحضر كل من العون المعين ومرتكب المخالفة، وفي حالة رفض هذا الأخير التوقيع يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية إثبات العكس، ثم يرسل المحضر حسب الحالة إلى الوالي المختص و/أو الجهة القضائية المختصة خلال مدة لا تتعدى خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من يوم إجراء المعاينة.

وفي إطار ممارسة الأعوان المذكورين في المادة 33 أعلاه، تضيف المادة 36 من القانون رقم 03/03²²³ المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، أنهم مؤهلين إلى الدخول إلى مناطق التوسع والمواقع السياحية، و إلى ورشات إنجاز الهياكل القاعدية وبناء التجهيزات داخل هذه المناطق والمواقع السياحية وكذا التحقق من إجراءات تنفيذ أحكام القانون 03/03 في مجال الحماية والتهيئة واستغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية، وأيضا التحقق من توفر الرخص المتعلقة بعمليات الامتياز والتنازل عن الأراضي السياحية المهيئة، وكذا رخص البناء، والتحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط، وكذا المخططات المعمارية المصادق عليها مسبقا من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة وأيضا يبقى ضبط وأعوان الشرطة القضائية المحددين في القواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية هيئات ذات الاختصاص العام في مجال ضبط الجرائم حتى وإن كانت الجرائم في مناطق التوسع والمواقع السياحية، أما بالنسبة لمفتشي البناء والتعمير والبيئة منهم ذات اختصاص محدد في مجال ضبط المخالفات²²⁴، وفي القانون المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ القانون رقم 02/03 وحسب المادة 39²²⁵ منه يؤهل للبحث ومعاينة المخالفات الواقعة على الممتلكات العقارية السياحية ضبط وأعوان الشرطة القضائية ومفتشي السياحة ومفتشي الأسعار والتحقيقات الاقتصادية ومفتشي مراقبة النوعية وقمع الغش ومفتشي البيئة.

²²³ - المادة 35 و 36، من القانون رقم 03/03، مرجع سابق، ص 18.

²²⁴ - حميد محديد، مرجع سابق، ص 307.

²²⁵ - المادة 39 من القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17/02/2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003، ص 12.

الفرع الثاني: العقوبات المترتبة عن الأفعال المرتكبة على الممتلكات العقارية السياحية

سنطرق في هذا العنصر إلى العقوبات المترتبة على الأفعال المرتكبة على الممتلكات العقارية السياحية والمتمثلة في العقوبات الإدارية والمدنية والجزائية.

: العقوبات الإدارية المقررة لحماية الممتلكات العقارية السياحية

المشرع الجزائري أقر مجموعة من الجزاءات الإدارية لكل فعل يؤدي إلى المساس بمكونات الممتلكات العقارية السياحية تتراوح العقوبات ما بين الإنذار والغلق والسحب المؤقت والنهائي ورفض تجديد للرخص والاعتماد بالنسبة للوكالات السياحية، ومن خلال المادة 72 القانون رقم 01/99²²⁶ المؤرخ في 1999/01/06 المحد للقواعد المتعلقة بالفندقة أقر بعض العقوبات تتمثل في الإنذار أو التخفيض من الرتبة أو السحب المؤقت أو النهائي للرخصة، حيث تصدر هذه العقوبات وتبلغ إلى المؤسسات الفندقية من طرف السلطة المكلفة بالسياحة التي سلمت الرخصة. بالنسبة للإنذار المذكور أعلاه فحسب المادة 73 من القانون رقم 01/99 المذكور أعلاه يكون في حالة عدم الوفاء بالالتزامات المهنية أو صدور حكم قضائي بسبب عدم التنفيذ الجزئي وغير المبرر للالتزامات التعاقدية تجاه الزبائن. أما بالنسبة للتخفيض من الرتبة فحسب المادة 74 من نفس القانون فيكون عند عدم تطابق أوصاف المؤسسة الفندقية مع ما تستلزمه الرتبة التي صنفت فيها المؤسسة الفندقية، أما بالنسبة للسحب المؤقت فحسب المادة 75 من نفس القانون، فيكون لمدة لا تفوق ستة (06) أشهر ويكون بعد إنذارين وإذا لم تتوفر الشروط المنصوص عليها لتسليم الرخصة وإذا لم يحترم المخالف أعراف المهنة ويمكن أن يكون السحب المؤقت مصحوب بشروط يمتثل لها الفندق، أما إذا لم يمتثل الفندق لهذه الشروط المحددة عند السحب المؤقت أو عند العود للمخالفات أو الخطأ أو التقصير مهني أو حكم عليه بالإفلاس أو حالة الغش الجبائي أو حالة صدور حكم قضائي بسبب عدم التنفيذ الكلي تجاه الزبائن أو الشركاء، فيتم السحب النهائي للرخصة وهو ما تضمنته المادة 77 من القانون رقم 01/99²²⁷ المذكور أعلاه.

ثانيا: العقوبات المدنية المقررة لحماية الممتلكات العقارية السياحية

تتمثل العقوبات المدنية نتيجة إخلال المستفيد بالالتزامه حسب المادة 27²²⁸ من القانون رقم 03/03 من قطعة أرض مخصصة لإقامة مشروعه الاستثماري السياحي داخل مناطق التوسع السياحي، عن طريق الاقتناء لدى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أو عن طريق الامتياز من المؤسسة العمومية المختصة بالبدء

²²⁶ - المادة 72 من القانون رقم 01/99 المؤرخ في 1999/01/06 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر العدد 02، المؤرخة في 1999/01/10

ص 09.

²²⁷ - المادة 73 و74 و57 و77 من القانون رقم 01/99، مرجع سابق، ص 10.

²²⁸ - المادة 27 من القانون رقم 03/03، مرجع سابق، ص 17.

في إنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط، وفي حالة إخلال المستفيد بهذا الالتزام يمكن في هذه الحالة فسخ عقد البيع أو سحب الامتياز.

كما تضمن الأمر 04/08²²⁹ المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم وفي مادته 12 إذا يترتب على المستفيد من الامتياز على الإخلال بالالتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط، اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.

العقوبات الجزائية المقررة لحماية السياحة السياحية

بالإضافة إلى العقوبات الإدارية والمدنية، هناك عقوبات جزائية مقررة لحماية الممتلكات العقارية السياحية فبالنسبة إلى القانون رقم 04/98²³⁰ المتعلق بحماية التراث في مادته 93 منه نجد أنه يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقاً لقانون العقوبات. كما نجد في القانون رقم 03/03²³¹ المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية في مادته رقم 45 قد أقر عقوبات جزائية لحماية الممتلكات العقارية السياحية ، حيث يعاقب بالحبس من ستة (06) أشهر إلى سنتين (02) وبغرامة مالية تتراوح ما بين مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليون دينار (1000.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود تتضاعف العقوبة.

كما أقر المشرع عقوبات جزائية في كل تشريع له علاقة بمكونات الممتلكات العقارية السياحية كالقانون رقم 02/11²³² المتعلق بحماية المجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة خاصة المادة 41 منه، وقانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة وخاصة في مواد من 102 إلى 106²³³ منه بالإضافة إلى قانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة المباني وإتمام إنجازها المعدل والمتمم في المواد 16 و 17²³⁴ أقر المشرع عقوبة جزائية تتمثل في الهدم بعد معاينة الأعوان المؤهلين قانوناً للبناءات المتواجدة بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق المعالم التاريخية والأثرية ومناطق التوسع والمواقع السياحية ويحرر محضر وتباشر عملية الهدم على عاتق المخالف.

²²⁹ - المادة 12 من الأمر 04/08، مرجع سابق ص 05.

²³⁰ - المادة 93 من القانون رقم 04/98، مرجع سابق، ص 18.

²³¹ - المادة 45 من القانون رقم 03/03، مرجع سابق، ص 19.

²³² - المادة 41 من القانون رقم 02/11، مرجع سابق، ص 14.

²³³ - المواد من 102 و 106 من القانون رقم 10/03 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة المعدل والمتمم، ج ر

العدد 43، المؤرخة في 2003/07/20، ص 21.

²³⁴ - المواد 16 و 17 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة المباني وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم، ج ر العدد 44

المؤرخة في 2008/08/03، ص 22.

ملخص الفصل الثاني:

للعمل على الأحكام المتعلقة بتنظيم وحماية الممتلكات العقارية السياحية يجب تهيئتها و تسيرها ولن يأتي هذا إلى بإعداد مخطط لتهيئة السياحية ، لكنه أصبح هذا الإجراء عائق أمام الاستثمار السياحي بسبب عرقلة الإجراءات المتعلقة بالتهيئة لأنه يستغرق أكثر من سنة ونصف لإعداد دراسة بجميع مراحلها ، و تناولنا طرق اكتساب الممتلكات العقارية السياحية عبر وسائل القانون الخاص ويكون اتفاق العقد ودي بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و المالك أو عن طريق البيع إذا كان العقار ملكا للدولة، و يكون الاقتناء لممتلكات العقارية عبر وسائل القانون العام عن طريق الشفعة الإدارية أو نزع الملكية و هذا عند فشل طرق الودية للاقتناء ثم تطرقنا لتسير الممتلكات العقارية السياحية من خلال أجهزة وطنية ، و لحماية الممتلكات العقارية السياحية من كل الاعتداءات ترتكب عليها لابد تطبيق العقوبات إدارية و مدنية و جزائية.

الخاتمة

خاتمة:

لقد أصبحت السياحة تشكل صناعة هامة في الاقتصاد العالمي، أدى هذا إلى حتمية العمل على تطويرها و ترقيتها كقطاع الوحيد الذي ينشط بقية القطاعات الاقتصادية الأخرى، إضافة إلى أنه مورد مستدام لا ينفذ.

في حقيقة الأمر الممتلكات العقارية السياحية تعد ثروة هامة في تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية، و تناول المشرع الجزائري تعريف الممتلكات العقارية السياحية من خلال تعدد مكوناتها عبر النصوص القانونية التي أصدرها من أجلها حيث أنه لم يحدد تعريفا كاملا و حقيقيا لها لكن تطرق إلى مكونات الممتلكات العقارية السياحية و من مناطق التوسع السياحي للممتلكات العقارية ومواقعها.

تشتمل الممتلكات العقارية السياحية على جميع أشكال الملكية بحيث يمكن أن تكون الممتلكات العقارية السياحية تابعة لأملاك وطنية عمومية أو تابعة لأملاك وطنية خاصة أو تابعة للأملاك العقارية التابعة للخواص، و منه ملكيتها متعددة الطبيعة القانونية كما بين المشرع الجزائري مكونات الممتلكات العقارية السياحية التي تتمثل في مناطق توسع الممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي و المواقع السياحية و المناطق المحمية، و هذا بعد إجراء عملية تصنيفها و تحديدها لتصبح مناطق سياحية التي يتم تهيئتها وفقا لمخطط التهيئة السياحية، حيث يشكل هذا الأخير الإطار الإستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر و أيضا المناطق المحمية التي تعتبر مكونات الممتلكات العقارية السياحية سواء كانت محمية أثرية أو طبيعية ، حدد المشرع الجزائري العديد من الآليات المكلفة بتنظيم الممتلكات العقارية السياحية تتكفل بتسيير و تتولى طرق استغلاله و استعماله كإعادة بيعه و تأجيره أو منحه عن طريق الأسلوب الوحيد وهو الامتياز الغير القابل للتحويل و الذي يعتبر هذا الإجراء أكثر حماية و محافظة على الممتلكات العقارية السياحية.

كما تعتبر الممتلكات العقارية السياحية من أهم صور العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار لكونها تعد أحد الركائز الأساسية للحركة الاقتصادية و تدعيم خزينة الدولة بالعملة الصعبة و من خلال جملة النصوص القانونية المتعلقة بالممتلكات العقارية السياحية و التي لها صلة بها نجد أنها غير مستغلة و محمية على أحسن حال و هذا أما يؤدي بنا القول بأن المشرع الجزائري لم يستطع ضبط القواعد القانونية المتكاملة خاصة بالممتلكات العقارية السياحية .

ومن أجل جعل القواعد القانونية للممتلكات العقارية السياحية متكاملة و أكثر فعالية نقترح بعض

التوصيات:

-
- ضرورة إعادة نظر المشرع الجزائري والتعديل في النصوص القانونية المتعلقة بالممتلكات العقارية السياحية.
 - تفصيل دور الأجهزة و الهيئات التي تعمل على تنظيم الممتلكات العقارية السياحية و استغلالها على أحسن حال.
 - التعجيل بإجراءات التسريح للمناطق التوسع للممتلكات العقارية السياحية و مواقعها المقترحة للتصنيف من أجل حمايتها و تنظيم استغلالها.
 - تحديد الممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي للمواقع المخصصة و الصالحة للاستثمار و التنمية السياحية.
 - العمل على نشر الوعي الثقافي السياحي لدى المواطنين بأهمية السياحة و استخدامها للإعلام السياحي كعنصر رئيسي في ذلك فضل لتحسين الصورة السياحية للجزائر.
 - تزخر الجزائر بعدة مؤهلات سياحية يجب تكثيف العمل و الجهود على جميع الأصعدة القانونية و المؤسساتية لرفع خدمات الممتلكات العقارية السياحية.
 - رفع المخصصات المالية الكافية للنهوض بالقطاع السياحي للممتلكات العقارية في بلادنا.
 - ضرورة تطوير و تمثيل الإمكانيات المتاحة من الممتلكات العقارية السياحية و ذلك من خلال فعالية التحكم في تهيئتها و تسييرها.
 - تجديد الآليات القانونية لحماية الممتلكات العقارية من كل انتهاكات تتعرض لها.
 - إنشاء جمعيات تعمل على تحسين ونشر الوعي السياحي و الثقافة القانونية.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

1- المصادر

النصوص القانونية

- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.
- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج ر العدد 52، المؤرخة في 02/12/1990.
- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملك الوطنية المعدل والمتمم، ج ر العدد 52، المؤرخة في 02/12/1990.
- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991، المحدد لقواعد المطبقة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج ر العدد 21، المؤرخة في 08/05/1991.
- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر العدد 44، المؤرخة في 17/06/1998.
- القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06/01/1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر العدد 02 المؤرخة في 10/01/1999.
- القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12/12/2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر العدد 77، المؤرخة في 15/12/2001.
- القانون رقم 21/01 المؤرخ في 22/12/2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002.
- القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002، المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج ر العدد 10 المؤرخة في 12/02/2002.
- القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003.
- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 11، المؤرخة في 19/02/2003.
- القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17/04/2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر العدد 11، المؤرخة في 19/02/2003.

- القانون رقم 01/03 المؤرخ في 19/07/2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة المعدل والمتمم، ج ر العدد 43 المؤرخة في 20/07/2003.
- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر العدد 21، المؤرخة في 23/04/2008.
- القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008، يعدل ويتمم القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 44، المؤرخة في 03/08/2008. في 03/08/2008.
- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة المباني و إتمام إنجازها، المعدل والمتمم، ج ر العدد 44، المؤرخة في 03/08/2008.
- القانون رقم 02/11 المؤرخ في 17/02/2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ج ر العدد 13، المؤرخة في 28/02/2011.
- القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18/07/2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر العدد 40، المؤرخة في 20/07/2011.
- القانون رقم 09/16 المؤرخ في 03/08/2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر العدد 46، المؤرخة في 03/08/2001.
- القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06/01/1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر العدد 02 المؤرخة في 10/01/1999.

الأوامر

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

- الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20/08/2001، يتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، ج ر العدد 47 المؤرخة في 22/08/2001.

- الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 23/07/2015، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر العدد 46، المؤرخة في 23/07/2015.

- الأمر رقم 281/67 المؤرخ في 20/12/1967 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، ج ر العدد 07 المؤرخة في 23/01/1967.

المراسيم الرئاسية

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

المراسيم التنفيذية

- المرسوم رقم 190/64 المؤرخ في 23/06/1964 يتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات طابع سياحي أو مستعملة للسياحة، ج ر العدد 11 المؤرخة في 03/07/1964.

- المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 04/04/1966 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في

26/03/1966، والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر العدد 28، المؤرخة في 08/04/1966 ملغى.

- المرسوم رقم 298/81 المؤرخ في 31/10/1981 يعدل ويتم المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في

04/04/1966 والمتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر العدد 44، المؤرخة في 03/11/1981.

- المرسوم رقم 214/88 المؤرخ في 31/10/1988 المتضمن إنشاء الديون الوطني للسياحة وتنظيمه المعدل والمتمم، ج ر العدد 44، المؤرخة في 02/11/1988.

- المرسوم رقم 232/88 المؤرخ في 05/11/1988، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي ج ر العدد 51، المؤرخة في 14/12/1988، المعدل والمتمم.

- المرسوم التنفيذي رقم 357/92 المؤرخ في 09/10/1992، المحدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية، ج ر العدد 71، المؤرخة في 04/10/1992، ملغى.

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

- المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 21/02/1998، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج ر العدد 11، المؤرخة في 01/03/1998.

- المرسوم التنفيذي رقم 2000/46 المؤرخ في 2000/03/01، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيورها وكذا كفاءات استغلالها المعدل والمتمم، ج ر العدد 10، المؤرخ في 2000/03/05.
- المرسوم التنفيذي رقم 2000/47 المؤرخ في 2000/03/01، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيورها، ج ر العدد 10، المؤرخة في 2000/03/05، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 298/10 المؤرخ في 2010/10/14، ج ر العدد 62، المؤرخة في 2010/10/24.
- المرسوم التنفيذي رقم 2000/49 المؤرخ في 2000/03/01، يحدد شروط وكفاءات إنشاء فروع لوكالات السياحة والأسفار، ج ر العدد 10، المؤرخة في 2000/03/05.
- المرسوم التنفيذي رقم 75/03 المؤرخ في 2003/02/24، المحدد لصلاحيات وزير السياحة، ج ر العدد 13، المؤرخة في 2003/02/26، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 213/06 المؤرخ في 2006/06/18 ج ر العدد 40، المؤرخة في 2006/06/18.
- المرسوم التنفيذي رقم 323/03 المؤرخ في 2003/10/05، المتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج ر العدد 60، المؤرخة في 2003/10/08.
- المرسوم التنفيذي رقم 324/03 المؤرخ في 2003/10/05 المتضمن كفاءات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، ج ر العدد 60، المؤرخة في 2003/10/08 المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 81/04 المؤرخ 2004/03/14، يحدد كفاءات وضع بنك معطيات للسياحة ، ج ر العدد 15، المؤرخة في 2004/03/14.
- المرسوم التنفيذي رقم 112/04 المؤرخ في 2004/04/13، يحدد مهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة وتنظيمها وكفاءات تسيورها، ج ر العدد 24 المؤرخة في 2004/04/18.
- المرسوم التنفيذي رقم 216/05 المؤرخ في 2005/06/11، يتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية المعدل والمتمم، ج ر العدد 41، المؤرخة في 2005/06/12.
- المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في 2006/10/09، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير والاستثمار وتنظيمها وسيورها، المعدل والمتمم، ج ر العدد 64 المؤرخة في 2006/10/11.
- المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 2006/10/28، يحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 70، المؤرخة في 2006/11/05.
- المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في 2007/02/19، يحدد شروط وكفاءات منح امتياز استعمال واستغلال المياه العمومية، ج ر العدد 13، المؤرخة في 2007/02/21.

- المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 11/03/2007، يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 17، المؤرخة في 14/03/2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في 19/02/2007 يحدد شروط وكفاءات منح امتياز واستعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر العدد 13، المؤرخة في 21/02/2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 114/09 المؤرخ في 07/04/2009، يحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكفاءات تنفيذه، ج ر العدد 21، المؤرخة في 08/04/2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 227/09 المؤرخ في 29/06/2009 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 2000/46 المؤرخ في ج ر العدد 39، المؤرخة في 01/07/2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 131/10 المؤرخ في 29/04/2010، المتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها، ج ر العدد 30، المؤرخة في 05/05/2010.
- المرسوم التنفيذي رقم 257/10 المؤرخ في 20/10/2010، المتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية، ج ر العدد 63، المؤرخة في 26/10/2010.
- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012، المتضمن شروط وكفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر العدد 69، المؤرخة في 19/12/2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 15/15 المؤرخ في 22/01/2015، المتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة والمناجم ومهامها وتنظيمها، ج ر العدد 04، المؤرخة في 29/01/2015.
- المرسوم التنفيذي رقم 01/16 المؤرخ في 03/01/2016 معدل الملحق بالمرسوم رقم 232/88 المؤرخ في 05/11/1988، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ج ر العدد 01، المؤرخة في 06/01/2016.
- المرسوم التنفيذي رقم 158/19 المؤرخ في 30/04/2019 يغرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكفاءات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها، ج ر العدد 33، المؤرخة في 19/05/2019.
- المرسوم رقم 214/88 المؤرخ في 31/10/1988 المتضمن إنشاء الديون الوطني للسياحة وتنظيمه المعدل والمتمم، ج ر العدد 44، المؤرخة في 02/11/1988.
- عرض الأسباب لمشروع قانون رقم 03/03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الفترة التشريعية الخامسة للدورة العادية الثانية، الجلسة العلنية المنعقدة يوم الاثنين 16/12/2002، ج ر للمداولات المجلس الشعبي الوطني السنة الأولى 28 المؤرخة في 13/01/2003.

التعليمات

- التعليم الوزارية المشتركة بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية و وزارة المالية و وزارة الصناعة و المناجم رقم 01 المؤرخة في 2015/08/06 المتضمن الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

- التعليم رقم 07529 المؤرخة في 2015/08/13 المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الصادرة للمديرية العامة للأماكن الوطنية.

الشروط

- الفقرة 01 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز أراضي أملاك الدولة لإنجاز الاستثمارات في المناطق الخاصة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 1994/10/17، يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر العدد 67، المؤرخة في 1994/10/19.

- دفتر الشروط لتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة الملحق بالمرسوم رقم 70/98 المؤرخ في 1998/02/21، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج ر العدد 01، المؤرخة في 1998/03/01.

- دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية الملحق الثاني بالمرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 2007/01/28، يحدد كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليه، ج ر العدد 08، المؤرخة في 2007/01/31.

- الفقرة 02 من تمهيد نموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزاد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة لدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 27، المؤرخة في 2009/05/06.

المراجع

الكتب العامة

- أمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر 2003.
- أمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، ط 4، دار هومة، الجزائر، 2008.

- المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لوزارة تهيئة الإقليم والسياحة والبيئة، الأقطاب السياحية السبعة لامتياز، الكتاب الثالث، 2008.
- محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، ط5، جامعة عين شمس، مصر 1991 مخلوف بوجردة، العقار الصناعي الطبعة 3، دار هومة، الجزائر، 2006.
- سماعين شامة، النظام القانون للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2003.
- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط7، دار هومة، الجزائر، 2001.
- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط2، دار هومة الجزائر، 2010.
- رحيم وآخرون، السياحة والتنمية السياحية مع دراسة خاصة حول مناطق الهضاب العليا بالجزائر، دار النشر جميلي الجزائر، 2013.

-الرسائل والمذكرات الجامعية

الدكتوراه

- 1-خالد كواش، أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية(حالة الجزائر)، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 2003/2004.
- 2-راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2014/2015.
- 3-عبد القادر عوينان، السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات (2000/2025) في ظل الإستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2025، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة الجزائر 03، السنة الجامعية 2012/2013.
- 4-نصر الدين هنوني، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، السنة الجامعية 2010/2011.

الماجستير

- 1-آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، جانفي 2010.
- 2-حسينة غواص، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، قسم الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، السنة الجامعية 2011/2012.
- 3-فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2010/2011.

الماستر

- 1- رابح سعيداني وخالد مساني، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي نايز بالمدينة، السنة الجامعية 2012/2013.
- 2- منى حنيش، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2012/2013.
- 3- كريمة العيفاري وسليمة خرف 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 2012/2013.

المدارس والمعاهد

- 1- زينة عساوس، العقار السياحي، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة الرابعة والعشرين، الفترة التكوينية 2013/2016.
- 2- وهاب عياد، العقار السياحي مذكرة نهاية التكوين، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر.

المجلات والمقالات

- 1- جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أحمد بن يحي الوثريسي تيسمسيلت الجزائر، العدد الأول، يونيو 2016.
- 2- حميد محديد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي تامنغست، الجزائر، العدد 05، 2018.
- 3- حياة كحيل، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، حوليات جامعة الجزائر1، جامعة الجزائر1، العدد 30، الجزء 01.
- 4- خروبي ياسمين، النظام القانوني للوكالة الوطنية في ترقية الاستثمار، مجلة العلوم الإدارية والمالية جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، الجزائر، المجلد 01، العدد 01، ديسمبر 2017.
- 5- عايدة مصطفى، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، جامعة علي لونيبي، البليدة2، الجزائر.
- 6- عبد الحق لخداري وحسيبة زغلامي، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع السياحي، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، العدد 11 جانفي 2019.
- 7- نسيمة حشود، طرق اقتناء العقار السياحي، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة2 الجزائر، العدد 07.

محاضرات

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

-سهام عبدلي، ملخص دروس الأملاك الوطنية، كلية الحقوق، قسم القانون العام، السنة الثالثة، جامعة
منطوري قسنطينة1، السنة الجامعية 2015/2014.

الملتقيات والمدخلات

-محمد عبد الصمد رزاز، التهيئة السياحية وأثرها على التنمية المحلية، يوم دراسي حول التهيئة السياحية
ودورها في التنمية المحلية، بدار الثقافة محمد بوضياف، برج بوعريش، يوم 2005/12/21.

المواقع الإلكترونية

- منح حق الامتياز بالت ارضي من الموقع الالكتروني للوكالة الوطنية لتنمية السياحة www.andt-dz.org

- وزارة السياحة والصناعة التقليدية من الموقع <http://www.mta.gov.dz/? Page-id=7287& lang=ar>

يوم الإطلاع 2019/05/30 على الساعة 58:10.

www.andi.dz/index.php/ar/secteur-du-tourisme

من الموقع يو 2019/05/30 على الساعة 19.18

المراجع الأجنبية

- AHMED TESSA, économie touristique et aménagement du territoire, opu,
Alger 1993.

- ALI BRAHATI, Problématique du Foncier en Algérie (Etat des Lieux et
Perspectives) Conférence présenté à L.E.D.F, Koléa le 27 Mai 2002.

- Ministère de l'Aménagement du Territoire de l'Environnement et du
Tourisme livre 2 le plan, stratégique, les cinq dynamiques et les programmes
d'action touristiques prioritaires, janvier 2008.

الفهرس

فهرس المحتويات

الصفحة	الموضوع
أ	مقدمة:.....
1	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي.....
3	المبحث الأول: مفهوم الممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي.....
3	المطلب الأول: تعريف الممتلكات العقارية السياحية و خصائصها.....
3	الفرع الأول: تعريف الممتلكات العقارية السياحية.....
5	أولاً: تعريف مناطق التوسع السياحي.....
6	ثانياً: المواقع السياحية.....
8	ثالثاً: المنطقة المحمية.....
8	الفرع الثاني: خصائص الممتلكات العقارية السياحية.....
9	أولاً: الجواذب الطبيعية.....
10	ثانياً: البيئة.....
10	ثالثاً: الجواذب غير الطبيعية.....
11	المطلب الثاني: الأنماط السياحية المستهدفة من تهيئة الممتلكات العقارية السياحية.....
11	الفرع الأول: أنماط السياحة المستهدفة على الممتلكات العقارية السياحية بالنسبة للفقه.....
12	أولاً: أنواع السياحة بالنسبة للفقه.....
12	ثانياً: أنواع السياحة الحديثة.....
13	الفرع الثاني: الأنماط السياحة المستهدفة الممتلكات العقارية السياحية بالنسبة للتشريع.....
13	أولاً: السياحة الثقافية:.....
13	ثانياً: سياحة الأعمال والمؤتمرات:.....
13	ثالثاً: السياحة الحموية والمعالجة بمياه البحر:.....
13	رابعاً: السياحة الصحراوية:.....

13.....	خامسا: السياحة الحموية البحرية:
13.....	سادسا: السياحة الترفيهية والاستجمامية:
14.....	المبحث الثاني: تشكل الممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي و مكوناتها
14.....	المطلب الأول: تشكيل الممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي
15.....	الفرع الأول: الأملاك العقارية التابعة للدولة و الجماعات المحلية.
15.....	أولا: الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية
15.....	ثانيا: الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية
16.....	الفرع الثاني: الأملاك الخاصة
16.....	أولا: الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات المحلية
17.....	ثانيا: أملاك الخواص
18.....	المطلب الثاني: مكونات الأملاك الوطنية ذات الطابع السياحي
18.....	الفرع الأول: مناطق توسع الممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي
19.....	أولا: المؤسسات الفندقية
20.....	ثانيا: الشواطئ
20.....	ثالثا: الساحل
21.....	رابعا: المياه الحموية
22.....	خامسا: الأقطاب السياحية للامتياز
23.....	الفرع الثاني: مواقع الممتلكات العقارية ذات الطابع السياحي
23.....	أولا: المواقع السياحية
25.....	ثانيا: المنطقة المحمية
27.....	ملخص الفصل الأول:
28.....	الفصل الثاني: تنظيم و حماية الممتلكات العقارية ودورها في التنمية السياحية
30.....	المبحث الأول: تنظيم الممتلكات العقارية السياحية
30.....	المطلب الأول: تهيئة مناطق توسع الممتلكات العقارية السياحية

30.....	الفرع الأول: تعريف تهيئة الممتلكات العقارية السياحية
31.....	أولا: على المستوى الأول:
32.....	ثانيا: على المستوى الثاني:
32.....	ثالثا: على المستوى الثالث:
32.....	الفرع الثاني: التهيئة السياحية أداة للتنمية السياحية
32.....	أولا: المقصود بالتنمية السياحية
32.....	ثانيا: إجراءات تهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية
35.....	المطلب الثاني: طرق اكتساب وتسيير الممتلكات العقارية السياحية
35.....	الفرع الأول: طرق اقتناء الممتلكات العقارية السياحية
35.....	أولا: وسائل القانون الخاص في اقتناء الممتلكات العقارية السياحية
36.....	ثانيا: وسائل القانون العام في اقتناء الممتلكات العقارية السياحية
37.....	الفرع الثاني: تسيير الممتلكات العقارية السياحية
38.....	أولا: الأجهزة المكلفة بتسيير الممتلكات العقارية السياحية
46.....	ثانيا: منح الممتلكات العقارية السياحية الموجه للاستثمار
50.....	المبحث الثاني: حماية الممتلكات العقارية السياحية و أثره على التنمية السياحية
50.....	المطلب الأول: الحماية الإدارية للممتلكات العقارية السياحية
50.....	الفرع الأول: التخطيط كآلية لحماية الممتلكات العقارية السياحية
50.....	أولا: حماية الممتلكات العقارية السياحية بموجب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT)
51.....	ثانيا: حماية الممتلكات العقارية السياحية بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)
52.....	ثالثا: حماية الممتلكات العقارية السياحية بموجب مخطط شغل الأراضي (POS)
52.....	الفرع الثاني: المخططات القطاعية كوسيلة لحماية الممتلكات العقارية السياحية
53.....	أولا: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (SDAT)
54.....	ثانيا: المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل (SDAL)
54.....	ثالثا: المخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ (PAC)

55.....	رابعاً: المخطط التوجيهي للمياه (SDA)
55....	خامساً: مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها (PPMVSA)
55.....	سادساً: المخطط الدائم لحفظ استصلاح القطاعات المحفوظة (PPSMVSS)
56.....	سابعاً: مخطط تسيير المجالات المحمية (PGAP)
56.....	المطلب الثاني: الحماية القضائية للممتلكات العقارية السياحية
56.....	الفرع الأول: المخالفات الماسة بالممتلكات العقارية السياحية والأجهزة المتعلقة بالبحث العلمي
57.....	أولاً: المخالفات الماسة بالممتلكات العقارية السياحية
57.....	ثانياً: الأجهزة المكلفة بالبحث عن المخالفات الماسة بالممتلكات العقارية السياحية
59.....	الفرع الثاني: العقوبات المترتبة عن الأفعال المرتكبة على الممتلكات العقارية السياحية
59.....	أولاً: العقوبات الإدارية المقررة لحماية الممتلكات العقارية السياحية
59.....	ثانياً: العقوبات المدنية المقررة لحماية الممتلكات العقارية السياحية
60.....	ثالثاً: العقوبات الجزائية المقررة لحماية الممتلكات العقارية السياحية
61.....	ملخص الفصل الثاني:
62.....	خاتمة:
64.....	قائمة المصادر والمراجع
73.....	فهرس المحتويات