

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة زيان عاشور _ الجلفة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

العقار السياحي في القانون الجزائري

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ:

محمديد حميد

من إعداد الطالب :

مسلمي نور الدين

اللجنة المناقشة :

أ/بورزق أحمد رئيسا.

أ/محمديد حميد مشرفا.

أ/جمال عبد الكريم..... مناقشا.

السنة الجامعية 2015/2014

شكر و عرفان

شكر و عرفان

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة

نتقدم بخالص الشكر و الإمتنان ، لكل من أعاننا على إتمام هذا العمل المتواضع و نخص بالذكر الأستاذ
المشرف **محمديد حميد** على قبوله الإشراف على متابعة هذه المذكرة و على ما قدم لنا من توجيهات لإتمام
هذا البحث .

كما نتقدم بالشكر إلى **مفتشي مديرية السياحة لولاية الجلفة** على مساعدتنا في إنجاز هذا
العمل ، وذلك بتدعيمنا بمختلف المراجع المتوفرة لديهم.

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع :

— إلى روح والدتي الطاهرة رحمها الله .

— إلى والدي الكريم حفظه الله .

— إلى زوجتي و إبني .

— إلى إخوتي و أخواتي .

— إلى كل أصدقائي ...

مقدمة

حظيت السياحة باهتمام كثير من الدول باختلاف أنماطها السياسية و الإقتصادية و المنظمات الدولية كالمنظمة العالمية للسياحة ، و لهذا أصبحت السياحة علما يدرس بجد ذاته ، مما أدى إلى زيادة الوعي لدى شعوب العالم و إرتفاع المستوى التعليمي ، و زيادة الدخل الفردي ، و هذا بالإهتمام بالعقار السياحي الذي يعتبر ثروة رئيسية تتجلى أهميته في الأنشطة الإقتصادية المتمركزة عليه و التي تتمتع بأهمية كبيرة في عالم اليوم و يقوم عليها إقتصاد كثير من الدول التي تنطلق من المكانة التي وصلت إليها كقطاع إقتصادي قائم بذاته له مدخلاته و مخرجاته الأمر الذي جعله يمثل مصدر رئيسي للدخل في عدد كبير من دول العالم ، كما يتميز المردود المادي لصناعة السياحة من غيره من مردودات المرافق الإنتاجية بأنه مردود متفرق و متشعب و تستفيد منه مختلف الأنشطة سواء الإقتصادية أو الإجتماعية أو السياسية أو الثقافية أو الفنية و غيرها من الأنشطة الإنسانية.

فبدأت الجزائر تهتم بقطاع السياحة المتمركز على العقار و هذا بإصدار تشريعات قانونية و تنظيمية لأجل النهوض بالسياحة و الإستثمار فيها .

والجزائر تملك سياحة فريدة من نوعها و ذلك بتنوع عادات سكانها في القارة الإفريقية و حوض البحر المتوسط ، و أيضا مناخها وتنوع مناظرها يجعلون منها موطنا لائقا لممارسة السياحة فيه بكل أنواعها على الشواطئ ، وفي المناطق الصحراوية ، وفي الحمامات المعدنية وذلك طوال السنة تتمتع الجزائر بهذه الأنواع من السياحة بفضل شريطها الساحلي الذي لا يزال محفوظا رغم ما أصابه من تدهور في السنين الأخيرة والمساحات الصحراوية الشاسعة المصنفة ضمن التراث الثقافي العالمي المحميات الطبيعية .

وفضلا عن ذلك فان موقعها الجغرافي له ميزة ضمن حوض البحر الأبيض المتوسط .

و من الأسباب التي دفعتنا لإختيار دراسة هذا الموضوع منها دوافع ذاتية وموضوعية ، وتتحلى

الدوافع الذاتية في :

- إرتباط الموضوع بميدان التخصص العقاري الذي إختارناه أثناء مسار دراستنا الجامعية و أيضا

بتوجيهاتنا العلمية مستقبلا ، و ميولنا في حب الإطلاع على السياحة المتمركزة على العقار .

و أما بالنسبة للدوافع الموضوعية لإختيار الموضوع فإنها تتلخص في ما يلي :

- قلة الدراسات المتخصصة في مجال العقار السياحي و الذي يتطلب نظرة أو إتفاته من شأنها أن تدعم البحوث

العلمية اللاحقة .

- الأهمية الإقتصادية للعقار السياحي الذي يعتبر من أهم القطاعات الحيوية للإستثمار .

- العقار السياحي من الأصناف القانونية للعقار التي تتطلب البحث فيها على غرار الأنواع الأخرى من العقار التي

تم البحث و الدراسة فيها .

و الهدف من بحثنا هذا هو تسليط الضوء على جانب هام من الثروة الوطنية التي تتمركز على العقار

السياحي و الإحاطة بالنصوص القانونية و التنظيمية المتعلقة به .

إلا أنه و بصدد البحث في هذا الموضوع صادفتنا عدة صعوبات منها :

- ندرة المراجع المتضمنة دراسات حول العقار السياحي في الجزائر و خاصة المراجع باللغة الأجنبية .

- ضيق المدة الممنوحة لإتمام هذا الموضوع الذي يستلزم الوقوف على كل النصوص التي لها علاقة بالعقار السياحي

و لمعالجة هذا الموضوع كان علينا الإستعانة ببعض من المنهاج العلمية التي ساعدت على كشف الإبهام و

ذلك من خلال إتمادنا على المنهج الوصفي التحليلي لمجموعة النصوص القانونية و التنظيمية المتعلقة بالموضوع و

ذلك لإستنباط الأحكام و إستخلاص المفاهيم المتعلقة بموضوع العقار السياحي .

و على ضوء ما تم التطرق إليه سابقا بادر إلى أذهاننا الإشكالية التالية :

إلى أي مدى وفق المشرع في إرساء قواعد قانونية متكاملة و متجانسة تهدف إلى تنظيم

و حماية العقار السياحي في الجزائر ؟

و تماشيا مع هذه الإشكالية وضعنا خطة منهجية حتى نُلم و لو بالشيء اليسير بما يحتويه الموضوع

، حيث تضمنت خطة البحث فصلين الأول تطرقنا فيه إلى مفهوم العقار السياحي ووسائل تنظيمه و هذا

من خلال مبحثين ، أما الفصل الثاني تتناولنا فيه حماية العقار السياحي و قسمنا هذا الأخير إلى مبحثين.

الفصل الأول : مفهوم العقار السياحي و وسائل تنظيمه

بالنظر إلى الأهمية الكبيرة للعقار السياحي، و دوره في التنمية الوطنية ، إعتد المشرع الجزائري مجموعة من القوانين العامة و الخاصة ، التي تنظم العقار السياحي من إحداهما القانون 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، حيث من خلال هذا الأساس سنتطرق إلى مفهوم العقار السياحي ، و هذا في المبحث الأول و نتعرض أيضا إلى وسائل تنظيم العقار السياحي وهذا في المبحث الثاني .

المبحث الأول : مفهوم العقار السياحي

إن الوقوف على حقيقة العقار السياحي تقتضي منا أولاً محاولة تعريف العقار السياحي من الجانب اللغوي ، و الإصطلاحي ، و القانوني بالإعتماد على المعاجم اللغوية و القانون المدني و القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، و القانون المتعلق بالأماكن الوطنية ، و على ضوء ما سبق سنتناول في هذا المبحث تعريف العقار السياحي (مطلب أول) ، و الأصناف القانونية للعقار السياحي (مطلب ثاني) .

المطلب الأول : تعريف العقار السياحي و أصنافه القانونية

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

الفرع الأول : تعريف العقار السياحي

حتى يتضح معنى مصطلح العقار السياحي المركب من شقين : العقار و السياحي سوف نحدد مدلول كل منهما للوصول لتعريف له ، و هذا بتحديد المقصود بهما من الجانب اللغوي و الإصطلاحي و القانوني .

أولاً : المقصود بالعقار السياحي

العقار لغة : كل ملك ثابت له أصل ، منزل ، ضيعة ، أرض⁽¹⁾ .

العقار قانوناً : هو كل شيء مستقر بجيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف⁽²⁾ ، و هو تقريبا نفس التعريف الذي أوردته نص المادة 674 من القانون المدني⁽³⁾ ، التي نصت على حق الملكية ، لذا نجد المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، بين المنقول و العقار في باب الإختصاص القضائي ، فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقار و الحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار لأن هذا الأخير يتميز بموقع قار و ثابت و لأن المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته

(1) - زهير علوان، المنجد في اللغة و الإعلام، دار المشرق بيروت ، الطبعة التاسعة و ثلاثون ، 2002 ص 500 .

(2) - أنظر المادة 683 الفقرة الأولى من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم بالقانون المدني رقم 07-05 المؤرخ في 20 يونيو 1975 الجريدة الرسمية عدد 31، المؤرخة في 13 مايو 1975 عدد 31.

(3) - أنظر المادة 674 من المرجع نفسه .

التي تسمح بنقله من مكان لآخر لذا يؤول الإختصاص إلى محكمة موطن المدعى عليه⁽¹⁾ ، و لذا كان لزاما علينا تحديد المعنى اللغوي و الاصطلاحي للسياحة لأجل تعريف العقار السياحي .

السياحة لغة : السّيح ، و السّيوح ، الذهاب في الأرض و مفارقة الأمصار⁽²⁾.

السياحة إصطلاحا : فهي عبارة عن الإنتقال المؤقت من مكان نطاق السكن المعتاد و أماكن العمل، سواء داخل نفس البلد أو خارجها⁽³⁾ .

و عليه فإن العقار السياحي كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الإستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الإستثمار السياحي⁽⁴⁾ ، و المفهوم المراد به مصطلح العقار السياحي في القانون المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية على أنه يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية و يضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية و الخاصة، وتلك التابعة للخواص⁽⁵⁾ .

لكن في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية في المادة 20 منه تطرقت إلى تحديد العقار السياحي القابل للبناء فقط، دون ذكر العقار السياحي غير المبني كالشواطئ و المناطق الأثرية و الطبيعية و هي تعتبر أيضا من مكونات العقار السياحي.

ثانيا : خصائص العقار السياحي في الجزائر

تعتبر الجزائر من الدول الغنية بالموارد السياحية و هذا بتنوع الموارد الطبيعية و الثقافية التي تمتلكها و تصلح

أن تستقطب السياح إليها ، و من بين الخصائص و المميزات التي يزخر بها العقار السياحي في الجزائر تتمثل إجمالا في :

1-الموارد الطبيعية :

نتطرق للموارد الطبيعية من خلال مايلي :

(1) - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و الأحكام ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، طبعة 2009 ، ص57.

(2) - محمد لحام ، محمد سعيد ، قاموس لغوي عام ، دار الكتاب العلمية ، بيروت لبنان ، الطبعة الأولى ، 2005 ، ص 380 .

(3) - محمد البناء، إقتصاديات السياحة و الفنادق، الدار الجامعية، الإسكندرية، بدون رقم طبعة ، 2009 .

(4) - عياد وهاب، العقار السياحي، مذكرة نهاية التكوين المعهد الوطني للقضاء الجزائر 2003 ص 04 .

(5) - أنظر المادة 20 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 19 فبراير 2003 .

أ-الموقع والمناخ:

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

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

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

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

ب- الساحل الجزائري :

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

ج-المناطق الجبلية :

أهم ما يميز المناطق الجبلية في الجزائر وجود سلسلي الأطلس التلي والأطلس الصحراوي والتي تعطيان فرص الاكتشاف والصيد، وأهم المرتفعات السياحية نجد محطة الشريعة والتي تمارس فيها رياضة التزلج على الثلج، بالإضافة إلى محطة تيكجدة (1).

إن خبايا المناطق الجبلية لا تقتصر على المرتفعات والمغارات والكهوف فحسب وإنما هناك ثروات أخرى لها أهميتها للسائح مثل الحيوانات المتنوعة والطيور النادرة والينابيع المائية العذبة والتي

(1) - صالح فلاح، النهوض بالسياحة في الجزائر كأحد شروط اندماج الاقتصاد الجزائري في الاقتصاد العالمي، في الملتقى الدولي الأول:الاقتصاد الجزائري في الألفية الثالثة، جامعة البلدة، الجزائر 20،21 ماي 2002 ، ص05 .

تتميز بالبرودة صيفا والفتورة شتاءا وكل هذه تعتبر بمثابة عوامل جذب للسياح عندما تثير فيهم الفضول والرغبة في اكتشاف المكونات السياحية التي تتوفر عليها مختلف مناطق الجزائر.

د-المناطق الصحراوية

تبلغ مساحة الصحراء الجزائرية حوالي 2 مليون كلم مربع موزعة على خمسة مناطق كبرى هي أدرار ، إليزي ، وادي ميزاب تمراست وتندوف.

هـ-المحطات المعدنية

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

2-الموارد الثقافية والتاريخية:

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

-تيمقاد : تم إنشاؤها من طرف الإمبراطور ترجان وهي تقع بباتنة.

-تيازة : وهي من المدن الرومانية العتيقة.

-جميلة : وهي تقع بسطيف وهي من أقدم المدن الرومانية بالجزائر.

-الطاسيلي : وتحتوي على أكثر من 15000 لوحة تعكس تحولات المناخ وهجرة الحيوانات

وتطور الحياة البشرية في الصحراء خلال 6000 سنة قبل الميلاد.

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

-قصر ميزاب : انشأ من طرف الإباضيين .

(1) - الديوان الوطني للسياحة ، الحمامات المعدنية منتوج خاص، في مجلة ، الجزائر سياحة .العدد 33 ، مطبعة الديوان ، بدون سنة نشر،ص14.

(2) -ministre de tourisme ، sitev 2005 ، sept sites algeriens figurent patrimoine culturel de l'uniesco;2005,p21.

-القصبة :توجد بالعاصمة وهي مدينة إسلامية⁽¹⁾ .

الفرع الثاني : الأصناف القانونية لملكية العقار السياحي

يتشكل العقار السياحي من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية، و الخاصة و تلك التابعة للخواص⁽²⁾ ، ومنه يمكن أن يكون العقار السياحي ملكا للدولة أي من الأملاك العمومية أو الخاصة، كما نجد أيضاً مملوكا للخواص، و عليه العقار السياحي ضمن الأصناف القانونية للأملاك العقارية و هذا حسب ما ورد في قانون التوجيه العقاري ، و بالتالي من خلال القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و نصوصه الصادرة في هذا النطاق من أجل تحديد الطبيعة القانونية لملكية العقار السياحي إذا كان من الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة أو من أملاك الخواص.

أولا : العقار السياحي ملك وطني

تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة و جماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة و تتكون هذه الأملاك الوطنية من :

- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة .
- الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للولاية، الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية⁽³⁾ .

1-العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية

هي تلك الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و التي تكون قابلة للإستغلال و الإستثمار العقار السياحي طبقا لمخطط التهيئة السياحية⁽⁴⁾ ، والتي تم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية⁽⁵⁾ سواء كانت من الأملاك الوطنية العمومية أو الأملاك الوطنية الاصطناعية .

فالمشرع بالإضافة إلى تعريف الأملاك الوطنية العمومية في قانون الأملاك الوطنية لجأ إلى تعدادها و التمييز بين الأملاك الطبيعية و الاصطناعية، حيث تشتمل الأملاك العمومية الطبيعية شواطئ البحار و البحيرات و هي ملك الدولة، أما بالنسبة للأملاك العمومية الاصطناعية فتشتمل المنشآت المخصصة لاستقبال الجمهور و الحدائق

(1) - الموقع الرسمي لليونسكو : www.unesco.org

(2)- أنظر المادة 20 من القانون 03-03 المرجع السابق .

(3) - أنظر المادة 02 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المؤرخ في أول ديسمبر 1990 الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في

02 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة 03 غشت 2008 .

(4)- عياد وهاب، المرجع السابق ، ص 08 .

(5)- عياد وهاب ، المرجع نفسه ، ص 08 .

العمومية و المنشآت الثقافية⁽¹⁾، فشواطئ البحار و البحيرات المائية المخصصة للاستعمال السياحي تصنف ضمن الملك العمومي الطبيعي⁽²⁾، و المنشآت الفنية الكبرى و الأماكن الأثرية و الحدائق المهيأة تصنف ضمن الأملاك العمومية الاصطناعية⁽³⁾، وبالتالي تعتبر عقار سياحي لكونها تحتوي على أنشطة و معالم سياحية.

2- العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة

يتكون العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت للدولة أو للولاية أو للبلدية ، من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، و قد تكون أراضي تم إلغاء تخصيصها و تصنيفها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العامة⁽⁴⁾ ، وهي قابلة للبيع و الإيجار و التبادل ، و تباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في المخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لإتفاق ودي .

تنطبق على العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة جميع الأحكام النصوص عليها في المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم، الواردة تحت القسم الثالث "تكون الأملاك الوطنية الخاصة" ، مع مراعاة الأحكام الخاصة بالعقار السياحي الواردة في النصوص القانونية المنظمة له .

ثانيا : العقار السياحي ملك للخواص

يتكون العقار السياحي المملوك للخواص من الأراضي التي تعود ملكيتها الأصلية للخواص إلا أنها ذات طابع سياحي، و تقع داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية، و تكون قابلة للبناء طبقا لمخطط التهيئة السياحية المعد طبقا للقانون، و تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بإقتنائها إن دعت لضرورة لذلك⁽⁵⁾ و في هذه الحالة قد يكون العقار السياحي مبني أو قابل للبناء و قد يكون أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية في الغالب قد يكون العقار السياحي في هذه الحالة قرى سياحية، فنادق، حمامات، مطاعم، المقاهي المنجزة في إطار الاستثمار السياحي من قبل الخواص .

(1)- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر الطبعة الثانية عشر، 2011 ص 94 و 95 .

(2)- أنظر المادة 15 من القانون 90-30 ، المرجع السابق.

(3) - أنظر المادة 16 من المرجع نفسه.

(4) - عياد وهاب، المرجع السابق ص 8 .

(5) - أنظر المادة 22 من الفقرة الثالثة من القانون رقم 03-03 ، المرجع السابق.

المطلب الثاني : مكونات العقار السياحي

تطرق المشرع الجزائري إلى مكونات العقار السياحي في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المناطق السياحية، و من خلال القانون المذكور سابقا سنتطرق إلى مناطق التوسع السياحي في الفرع الأول و نتعرض إلى المواقع السياحية و المناطق المحمية في الفرع الثاني.

الفرع الأول : مناطق التوسع السياحي

عرفها المشرع بداية في المرسوم رقم 66-75 الذي جاء تطبيقاً للأمر 62/66 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية على أنها تعتبر مناطق التوسع السياحي كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بمميزات أو خصائص طبيعية و ثقافية و بشرية أو ملائمة المتنزه السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن إستغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي⁽¹⁾.

و ألغى الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية بموجب صدور القانون رقم 03-03 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية و عرف هذا الأخير مناطق التوسع على أنها كل منطقة أو إمتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، و يمكن إستغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية⁽²⁾.

كما تعرف مناطق التوسع السياحي بأنها فضاء محمي مصنف و محدد وفق نصوص قانونية يشتمل على تخطيط يدخل ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المكلف بالتجهيزات الفندقية، و السياحية، كما أنها أيضا محيط محدد لموقع مناسب للتنمية السياحية مرتبط بنشاطات أخرى تعتبر مكملة له، و هذا المحيط يتضمن منطقة مهياة، لاستقبال المشاريع السياحية⁽³⁾.

وفي هذا الإطار و من أجل خلق مناطق للتوسع السياحي جديدة تسعى مثلاً ولاية الجلفة إلى تصنيف

أربعة مناطق للتوسع السياحي محددة بمراسيم تنفيذية مبينة في الجدول التالي :

(1) - أنظر المادة 01 من المرسوم رقم 66-75 المؤرخ في 1966/04/40 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية، الجريدة الرسمية، الصادرة بتاريخ 1966/04/08، عدد 28.

(2) - أنظر المادة 02 الفقرة 01 من القانون 03-03، المرجع السابق.

(3) - سعيداني رابح، مساني خالد، النظام القانوني و المؤسساتي للعقار الموجه للإستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس المدينة، 2013، ص 22.

معلومات إضافية	تاريخ الإنشاء	المساحة	البلدية
مرسوم رقم 131/10 بتاريخ 2010/04/29	2010/04/29	70 هكتار	حاسي ببحج - حمام المصران
مرسوم رقم 131/10 بتاريخ 2010/04/29	2010/04/29	60 هكتار	الشارف - حمام الشارف
مرسوم رقم 232/88 بتاريخ 1988/11/05	1988/11/05	12.5 هكتار	الجلفة - غابة سن الباء
مرسوم رقم 232/88 بتاريخ 1988/11/05	1988/11/05	4.5 هكتار	مسعد - غابة النخيل

للإشارة توجد مناطق أخرى قابلة للتنظيم كمناطق توسع سياحي مثل زكار التي تزخر بالمواقع التاريخية و عمورة المتمتعة بإمكانيات سياحية هائلة⁽¹⁾ .

أولا : الأقطاب السياحية السبعة للإمّياز

الأقطاب السياحية هي فضاء جغرافي معين للقرى السياحية للإمّياز تتوفر على : تجهيزات و إيواء و ترفيه ، الإقامة ، التسلية ، الأنشطة السياحية ، في تعاون مع مشروع التنمية الإقليمية و يستوجب لطلب السوق ، و يتمتع بالإستقلالية الكافية ليكون له ذلك الإشعاع على المستوى الوطني و الدولي ، و القطب السياحي متعدد الأبعاد و الأهداف و مؤهل ليصبح واجهة رمزية لبروز وجهة سياحية للإمّياز دائمة و تنافسية و إبتكارية و الجزائر في صدد إطلاق سبعة أقطاب سياحية للإمّياز : يتشكل كل قطب من عدة مكونات وفقا لقدراته و جاذبيته الإقليمية ، الأمر الذي حدد المواضيع المكيفة التي يمسه التطوير بغية ضمان عرض متعدد و متنوع يستجيب لطلبات السياح و تتمثل الأقطاب السياحية فيما يلي :

- القطب السياحي للإمّياز شمال شرق (POT NE): يضم عنابة ، الطارف ، سكيكدة ، قالمة ، سوق

(1) - مديرية السياحة و الصناعة التقليدية لولاية الجلفة ، مونوغرافيا لولاية الجلفة ص 13 سنة 2011 .

أهراس ، تبسة .

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

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

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

القطب السياحي للإمتياز جنوب غرب (POT SO): توات القرارة ، طرق القصور ، أدرار ، تميمون ، بشار

- القطب السياحي للإمتياز للجنوب الكبير (POT GS) : طاسيلي ناجر ، إيليزي ، جانت .

- القطب السياحي للجنوب الكبير : الهقار ، تمنراست (1) .

ثانيا : المياه الحموية

أقرها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير المحدد لشروط و كفاءات منح إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية ، هي مياه مجذوبة من نبع طبيعي أو بئر محفورة ، و التي يمكن أن تكون لها خصائص علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها و ثبات مميزاتا الطبيعية و مكوناتها الكيماوية ، و تعد مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها و نقلها أن تكون لها خصائص علاجية بمثابة مياه حموية معدنية(2) و هو نفس التعريف الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 94-41 المتعلق بتعريف مياه الحمامات المعدنية و تنظيم حمايتها و إستعمالها و إستغلالها الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 07-69 ، و يتم إستغلال المياه الحموية عبر منشآت هي المؤسسات الفندقية أو مؤسسات المعالجة بمياه البحر إذا كان المنبع الحموي متصل بالشواطئ .

1-المؤسسات الحموية

حسب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروط و كفاءات منح إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية ، تعتبر مؤسسة حموية كل مؤسسة تستعمل المياه الحموية و مشتقاتها لأغراض علاجية و إستعادة اللياقة البدنية .

(1) - وزارة تهيئة الإقليم ، البيعة و السياحة ، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ، الأقطاب السياحية السبعة للإمتياز ، الكتاب الثالث ، 2008 ، ص 05 و 06 .

(2)- راجع المواد 02 و 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007 المحدد لشروط و كفاءات منح إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية ، الجريدة الرسمية عدد 13 المؤرخة في 21 فبراير 2007.

2- مؤسسات المعالجة بمياه البحر

حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروط و كفاءات منح إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية ، تعتبر مؤسسة للمعالجة بمياه البحر كل مؤسسة تستعمل مياه البحر و المواد الطبيعية المستخرجة من البحر، لأغراض علاجية و إستعادة اللياقة البدنية .

ثالثا : الساحل

من خلال القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تميمه ، يشتمل الساحل ، في مفهوم هذا القانون جميع الجزر و الجزيرات و الجرف القاري و كذا شريطا ترايبا بعرض أقله ثمانمئة على طول البحر و يضم :

- سفوح الروابي و الجبال المرئية من البحر و غير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي .
- السهول الساحلية التي يقل عن ثلاثة كيلومترات إبتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر .
- الأراضي ذات الوجهة الفلاحية .
- كامل المناطق الرطبة و شواطئها التي يقع جزء منها في الساحل إبتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر .
- المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا (1).

و تحدد الفضاءات المخصصة للأنشطة السياحية لا سيما الأنشطة الإستجمامية و الرياضات البحرية ، و التخميم القار أو المنتقل و لو كان مؤقتا و شروط إستعمالها عن طريق التنظيم (2) .

رابعا : الشواطئ

وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة 08 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، نجد بأنه يمكن أن تمتد المنطقة المحددة و المصرح بها على أنها من مناطق التوسع السياحي إلى الملك الوطني العمومي ، أي أن الشواطئ يمكن إعتبارها عقار سياحي ، و عليه فإن الشواطئ هي شريط إقليمي للساحل الطبيعي يظم المنطقة المغطاة بأموح البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية و الملحقات المتاخمة لها و التي تضبط حدودها بحكم موقعها و قابليتها السياحية لإستقبال بعض التهيئات بغرض إستغلالها

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

(2) - الفقرة الأولى من المادة 11 من المرجع نفسه .

خامسا : المنشآت الفندقية

هي الفنادق و البنسيونات و القرى السياحية و الفنادق العائمة و البواخر السياحية و غيرها من الأماكن المعدة لإقامة السياح ، و كذا الإستراحات و البيوت و الشقق المفروشة⁽²⁾ ، أما بالنسبة للمشروع الجزائري فقد عبر عنها بالمؤسسات الفندقية التي عرفها و حددها من خلال المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 الذي يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد تنظيمها و سيرها و إستغلالها ، و من خلال نص المادة 03 من نفس المرسوم ، و التي جاء فيها : "المؤسسات الفندقية موضوع هذا المرسوم هي : الفنادق ، نزل الطريق (الموتيل) أو المحطة ،قرى العطل . الإقامات السياحية ،النزل الريفية . الشاليهات ، المنازل السياحية المفروشة ، المخيمات ، محطة الإستراحة"⁽³⁾

- الفنادق : هو هيكل إيواء مهياً للإقامة و إطعام الزبائن .
- نزل الطريق : هو هيكل إيواء مبني خارج المناطق السكنية يتم الوصول إليه مباشرة عن طريق مفتوح لحركة مرور السيارات ، و يشتمل على عشر غرف على الأقل .
- قرية العطل : هي مجموعة هياكل إيواء مبنية خارج المناطق السكنية و توفر أجنحة سكنية تشتمل على شقة عائلية صغيرة.
- الإقامة السياحية : هي هياكل إيواء يقع خارج المناطق السكنية في أماكن مشتركة تتمتع بجمال طبيعي خاص ، و تمنح للإيواء في شقة مجهزة بالأثاث.
- النزل اليفي : عبارة عن هيكل يقع خارج المناطق السكنية و يشتمل على ستة غرف على الأقل .
- النزل العائلي : يحتوي على خمسة غرف إلى خمس عشر غرفة .
- الشاليه : هيكل معد لإستقبال الزبائن في المحطات البحرية أو الجبلية ، ويكون مؤثنا أو غير مؤثث.
- المنزل السياحي المفروش : يشتمل المنزل السياحي المفروش على فيلات و شقق و غرف مؤثثة.

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

(2) - محي محمد مسعد ، الإطار القانوني للنشاط السياحي و الفندقية ، المكتب العربي الحديث ، الإسكندرية ، الطبعة الأولى ، 1998 ص 164

(3) - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 ، المؤرخ في 01 مارس 2000 يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد تنظيمها و سيرها و إستغلالها ، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 05 مارس 2000 .

- محطة الإستراحة : تقام محطة الإستراحة في طريق الرحلات السياحية لتمكين السياح العابرين من الراحة ، ويجب أن تشمل هذه المحطة على غرفة مشتركة على الأقل مهيأة من غرفة أو قاعة للطبخ و الإطعام و غرفة أو صالة⁽¹⁾ .

الفرع الثاني : المواقع السياحية و المناطق المحمية

من خلال هذا الفرع نتناول المواقع السياحية و المناطق المحمية التي تعد من مكونات العقار السياحي و نحاول تحديد معنى كل منهما .

أولا : المواقع السياحية

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

في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية عرف في المادة 02 الفقرة 02 منه المواقع السياحية بأنها كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، و الذي يجب تامين أصالته و المحافظة عليه من التلف أو الإندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان⁽³⁾.

و تعتبر مناطق سياحية بطبيعتها كل المعالم الأثرية أو المواقع التاريخية و كذا كل الأماكن الطبيعية المصنفة⁽⁴⁾ .

1- الحظائر الوطنية الطبيعية :

الحظيرة الوطنية هي مجال طبيعي ذو أهمية وطنية ينشأ بهدف الحماية التامة لنظام بيئي أو عدة أنظمة بيئية و هو يهدف أيضا إلى ضمان المحافظة على المناطق الطبيعية الفريدة من نوعها و حمايتها ، بحكم تنوعها البيولوجي ،

وذلك مع جعلها مفتوحة للجمهور للتربية و الترفيه⁽⁵⁾، مع العلم أن الحظائر الطبيعية في الجزائر متنوعة و

(1) - أنظر المواد من 04 إلى 11 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 ، المرجع السابق.

(2) - أنظر المادة 04 من المرسوم 66-75 المتضمن الأمر 66-62 ، المرجع السابق.

(3) - أنظر الفقرة 02 من المادة 02 من القانون 03-03 ، المرجع السابق.

(4) - أنظر المادة 05 من المرسوم رقم 66-75 ، المرجع السابق.

(5) - أنظر المادة 05 من القانون رقم 11-02 ، المؤرخ في 17 فبراير 2011 ، المتعلق بالمحالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية

عدد 13 ، المؤرخة في 26 يونيو 2011 .

كثيرة من بينها نجد حظيرة ثنية الحد الوطنية و حظيرة الأهقار الوطنية و حظيرة بلزمة الوطنية ، و الحظائر الطبيعية يمكن أن تشتمل على الغابات و واحات سنيينها فيما يلي :

أ- الغابات

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

(يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية)⁽¹⁾ .

في البلدان الغنية تمثل الغابة إطار للحياة ، تعمل على تخفيف الصخب و الضجيج و تعد مكانا للراحة و الإستجمام⁽²⁾ ، لذا يمكن أن تمثل الغابة هي الأخرى من مكونات العقار السياحي .

ب- واحات الصحراء

تتمتع الجزائر بصحراء رحبة المساحة تتوفر على مختلف الشروات التي يمكن أن تستقطب السياح ، وتضم العديد من الواحات التي تتميز بكثبان الرمال و النخيل بالإضافة إلى المدن العتيقة ، و تشكل وجهة سياحية لآلاف السياح سنويا ، و من المناطق التي تتمركز فيها الواحات بالصحراء الجزائرية نجد : بوسعادة ، بسكرة ، الوادي ، تقرت ، ورقلة ، غرداية ، الأغواط⁽³⁾ .

ثانيا : المنطقة المحمية

تعتبر المنطقة المحمية جزء من منطقة التوسع السياحي أو موقع السياحي غير قابلة للبناء و تستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاتها الطبيعية كالحظائر الوطنية أو الأثرية كالمحميات الأثرية أو الثقافية كالحظائر الثقافية⁽⁴⁾، و تعتبر من المناطق أو المجالات المحمية .

و بغرض الحفاظ على الموارد الطبيعية و إيقاف ظاهرة تدهورها قامت السلطات العمومية بتحديد مناطق مهياة لتحقيق أهداف المحافظة على النباتات و الحيوانات و المحافظة على وسطها المادي ، هذه المناطق تسمى بالمناطق المحمية تشمل على عشرة حظائر وطنية و أربعة محميات طبيعية و قد صنفت اليونيسكو حظائر جرجرة و

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

(2) - أنظر نصر الدين هونوي ، الوسائل القانونية و المؤسساتية لحماية الغابات في الجزائر ، دون ذكر رقم الطبعة ، الجزائر ، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2001 ص 08 .

(3) - وزارة السياحة و الصناعات التقليدية ، الديوان الوطني للسياحة و الأسفار ، الواحات بوابة الصحراء ، دون ذكر سنة النشر ، ص 01 .

(4) - أنظر الفقرة 03 من المادة 02 من القانون رقم 03-03 السابق الذكر .

القالة و الطاسيلي بصفتها محميات ، و قد ساهم إنشاء المناطق المحمية في إنعاش بيولوجي جديد و تبني نظرة أحسن فيما يتعلق بالتنمية (1) .

و أيضا من المناطق المحمية ماييلي :

1-الأماكن و الآثار التاريخية العقارية

و هي جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية و توضع تحت حماية الدولة ، جميع الآثار و الأماكن التي يرجع تاريخها إلى إحدى الفترات من تاريخ البلاد ، من عصر ما قبا التاريخ إلى العصر الحاضر ، و تتمثل إجمالا في ماييلي :

أ-المعالم التاريخية

تعرف المعالم التاريخية بأنها أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على تطور هام أو حادثة تاريخية ، كالمباني ذات الطابع الديني أو المدني ، و هياكل عصر ما قبل التاريخ ، و المعالم الجنائزية و المدافن ، و المغارات و الكهوف (2) .

ب-المواقع الأثرية

تعرف المواقع الأثرية بأنها مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة و تشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعية ، بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها و لها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية ، و المقصود بها على الخصوص الأثرية و الحظائر الثقافية (3) .

ج-المحميات الأثرية

تتكون المحميات الأثرية من مساحات لم يسبق أن أجريت عليها عملية إستكشاف و تنقيب ، و يمكن أن تنطوي على مواقع و معالم لم تحدد هويتها ، و لم تخضع لإحصاء أو جرد ، و قد تحتزن في باطنها آثارا و تحتوي على هياكل أثرية مكشوفة (4) .

(1) - الحظائر الوطنية و المحميات الطبيعية ، تقرير حول حالة و مستقبل البيئة في الجزائر ، وزارة تهيئة الإقليم و البيئة، الجزائر ، دون ذكر رقم العدد ، ص 45 .

(2) - أنظر المادة 17 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي ، الجريدة الرسمية عدد 44 ، المؤرخة في 17 يونيو 1998 .

(3) - أنظر المادة 29 من المرجع نفسه.

(4) - أنظر المادة 32 من القانون رقم 98-04 ، المرجع السابق.

د- الحظائر الثقافية

هي المساحة التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها أو بأهميتها و التي لا تنفصل عن محيطها الطبيعي⁽¹⁾.

ه- القطاعات المحفوظة

هي المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات و المدن و القصور و القرى و المجمعات السكنية التقليدية المتيزة بغلبة المنطقة السكنية فيها ، و التي تكتسي بتجانسها و وحدتها المعمارية الجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية⁽²⁾.

المبحث الثاني : وسائل تنظيم العقار السياحي

نظرا للأهمية التي يمتاز بها العقار السياحي بإعتباره العنصر الفعال للحركة الإقتصادية ، و الفضاء الذي تمارس فيه الأنشطة السياحية بمختلف أنماطها ، فقد وضع المشرع وسائل لتنظيم العقار السياحي لأجل تسييره و إستغلاله على أحسن حال .

و لهذا سنتطرق إلى الأجهزة المتدخلة في تنظيم العقار السياحي في المطلب الأول ، و سنتناول طرق إستغلال العقار السياحي في المطلب الثاني.

المطلب الأول : الأجهزة المتدخلة في تنظيم العقار السياحي

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

الفرع الأول : الهيئات المركزية المكلفة بتنظيم العقار السياحي

سنتناول من خلال هذا الفرع إلى أهم الهيئات المركزية المكلفة بتنظيم العقار السياحي المتمثلة إجمالاً في وزارة السياحة و الصناعة التقليدية ، الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، صندوق دعم الإستثمار السياحي ، بنك المعطيات

(1) - أنظر المادة 38 من القانون رقم 98-04 ، المرجع نفسه.

(2) - أنظر المادة 41 من المرجع نفسه.

السياحية ، الديوان الوطني للسياحة ، المجلس الوطني للسياحة ، اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية ، اللجنة الوطنية لوكالة السياحة و الأسفار .

أولا : وزارة السياحة و الصناعة التقليدية

قطاع السياحة في الجزائر مر بعد تغيرات في هيكله الإدارية حيث أنه بعد الإستقلال أطلق عليها تسمية وزارة السياحة بموجب الأمر المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية⁽¹⁾ ثم بموجب المرسوم المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية⁽²⁾، تغيرت تسميتها إلى وزارة الثقافة و السياحة، و بعدها أعيد تسميتها بوزارة السياحة و الصناعة التقليدية بمقتضى المرسوم التنفيذي المحدد لصلاحيات وزارة السياحة و الصناعة التقليدية⁽³⁾، وبعدها أدمجت سنة 2007 ضمن وزارة التهيئة العمرانية و البيئة لتصبح في سنة 2010 وزارة السياحة و الصناعة التقليدية ، و نجد الآن وزارة السياحة و الصناعة التقليدية على رأس الهيكل الإداري في مجال تسيير العقار السياحي، و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي المحدد لصلاحيات وزير السياحة⁽⁴⁾ ، نجد أنه يكلف بمجموعة من المهام و الصلاحيات تتمثل أساسا في :

- الإعداد و السهر على مراقبة النشاطات السياحية و الفندقية و الحموية و المناخية .
- إعداد و اقتراح أدوات التهيئة السياحية و التدابير المرتبطة بالحصول على العقار و مراقبة - العقار السياحي و الحموي و كذا المحافظة على التراث السياحي .
- إعداد عناصر ضبط النشاطات السياحية و الفندقية و الحموية و المناخية و تنفيذها.
- يضع التدابير المتعلقة بترقية النشاطات السياحية و الفندقية و الحموية.

ثانيا : الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

أنشئت بموجب مرسوم تنفيذي المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي، و هي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري ، تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال، تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على

(1)- أنظر الأمر رقم 66-62 ، المرجع السابق .

(2) - أنظر المرسوم رقم 88-232 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية المؤرخ في 14/12/1988 .

(3) - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 92-357 المؤرخ في 03/10/1992 المحدد لصلاحيات وزير السياحة و الصناعات التقليدية، الجريدة الرسمية عدد 71 المؤرخة في 04/10/1992 .

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

الإدارة في علاقتها مع الدولة، تعد تاجرة في علاقتها مع الغير⁽¹⁾، و تكون الوكالة تحت تصرف وصاية الوزير المكلف بالسياحة و الصناعة التقليدية و يكون مقرها حي محافظة الجزائر الكبرى، و يمكن نقلها إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بقرار من السلطة الوصية⁽²⁾، و تكلف الوكالة على الخصوص بما يلي:

- إنجاز الدراسات و التهيئة المخصصة للنشاطات السياحية و الفندقية و الحمامات المعدنية .

- القيام بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي .

- تتكفل باقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية و ملحقاتها⁽³⁾، و تجدر الإشارة على أن الوكالة

تمارس حق الشفعة على العقارات المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية على عقار يكون موضوع تصرف إرادي بعوض أو بدون عوض⁽⁴⁾ .

ثالثا : بنك المعطيات السياحية

تم إنشائه بموجب المرسوم التنفيذي الذي يحدد كفاءات وضع بنك معطيات للسياحة بهدف جمع المعلومات و المعطيات و يتجلى اختصاصه في تعميم و تحسين المعلومات السياحية ، و يضع تحت تصرف الحكومة و مؤسسات الإدارة العمومية و الهيئات معلومات موثوقة عن وضعية السياحة و تطورها وطنية كانت أم دولية، أنشأ نظام إحصاءات بغرض تقدير تشجيع الإستثمار السياحي في البلاد⁽⁵⁾.

تكلف المديرية الولائية للسياحة ، و الديوان الوطني للسياحة و الوكالة الوطنية للتنمية السياحية و كذا الجمعيات التي تنشط في المجال السياحي بإرسال المعطيات المجمعة إلى المصالح المختصة بإدارة الوزارة المكلفة بالسياحة قصد لإستغلالها وفق الكفاءات المحددة بقرار من الوزير المكلف بالسياحة⁽⁶⁾ .

رابعا : صندوق دعم الاستثمار السياحي

تم إنشاء صندوق دعم الإستثمار السياحي بموجب قانون المالية لسنة 2002 لإقتناء الأراضي بأسعار مغرية و معقولة لأجل وضع القطاع في ظروف تنافسية ، الظروف المعمول بها في تشريعات الدول المجاورة و التي

(1) - أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 1998/02/21 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي للجريدة الرسمية عدد 11 الصادرة بتاريخ 1998/03/01.

(2) - أنظر المادة 02 من المرجع نفسه.

(3) - أنظر المادة 04 من المرجع نفسه.

(4) - أنظر المادة 21 من القانون 03-03 ، المرجع السابق.

(5) - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-81 المؤرخ في 2004/03/14 يحدد كفاءات وضع بنك معطيات للسياحة الجريدة الرسمية عدد 15 المؤرخ في 2004/03/14 .

(6) - أنظر المادة 04 من المرجع نفسه .

وصلت إلى حد منح الأراضي بالدينار الرمزي و الإستثمار السياحي يتطلب مدة طويلة لإنجاز المشاريع ، و هذا الصندوق يمثل مساهمة فعالة في التنمية الوطنية التي تتم بتدعيم الإستثمار السياحي (1).

خامسا :الديوان الوطني للسياحة

الديوان الوطني للسياحة هو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي ، و يعتبر أداة الحكومة لتحديد السياسة الوطنية في مجال السياحة و تنفيذها (2).
و يتكفل الديوان الوطني للسياحة بما يلي :
- المشاركة في التظاهرات الدولية المتعلقة بالسياحة المناخية و الحمامات المعدنية
- إجراء كل بحث أو دراسة بغية ضبط الأساليب و تحولات السوق السياحية .
- جمع و إستغلال و تحليل المعلومات و الإحصائيات المتعلقة بترقية العقار السياحي .
- المشاركة في متابعة العمليات و الترقية السياحة .
- المشاركة في إطار السياسة الوطنية الخاصة بمجال السياحة في إعداد برامج السياحة و السهر على تنفيذها (3).

سادسا : المجلس الوطني للسياحة

هو هيئة تابعة لوزارة السياحة و الصناعة التقليدية تم إنشائه بموجب مرسوم رئاسي و من المهام و الصلاحيات المكلف بها تتمثل فيما يلي :
- تحديد أعمال الدعم الضرورية لحماية العقار السياحي بكل مكوناته و تهيئته .
- إبداء الرأي في الملفات المتعلقة بمشاكل العقار السياحي .
- إقتراح التدابير و الوسائل الواجب اتخاذها لترقية و تنمية مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و حمايتها .

(1)-أمال مشتي : العقار كآلية محفزة للإستثمار، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البلدية، 2010 ص 106.
(2)- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 88-214، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة ، جريدة رسمية المؤرخة في 02/11/1988 ،
المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 90-409 المؤرخ في 22/12/1990 ، جريدة رسمية عدد 44 المؤرخة في 02/11/1988.
(3)-أنظر المادة 04 من المرجع نفسه.

- إقتراح كل التدابير و الأدوات التي من شأنها تشجيع و تنمية الأنشطة السياحية⁽¹⁾.

سابعاً : اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية

أنشأت بموجب المرسوم المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية ، و تتجلى مهام اللجنة في إقتراح كل الأعمال التي تمكن من تحسين العمليات المرتبطة بالنشاط السياحي و الحركات السياحية و لأجل ذلك تتولى :

- تسهيل الإجراءات التي لها أثر مباشر أو غير مباشر على تنظيم الهياكل القاعدية الفندقية و السياحية و عملها .
- تقوم بتبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بتنقل السياح و حركتهم .
- تهيئ الظروف المواتية لدخول السياح و إقامتهم .
- تقديم كل الإقتراح لحماية التراث التاريخي و الفني و الثقافي و حماية الموارد الطبيعية و الحفاظ عليها و إستثمارها و إستغلالها .
- إقتراح كل التدابير التنظيمية الضرورية لتنمية السياحة و ترقيتها⁽²⁾ .

ثامناً : اللجنة الوطنية لوكالات السياحة و الأسفار

تتولى مهمة دراسة طلبات إنشاء و استغلال وكالات السياحة و الأسفار و فروعها، و في هذه الصيغة تتكفل اللجنة الوطنية بإبداء الرأي في النصوص التي تتحكم في النشاطات التابعة لإختصاصها، و الحث إلى كل التدابير المرتبطة و وضع المنشآت و الوسائل المتعلقة بوكالة السياحة و الأسفار⁽³⁾.

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

بعدما تناولنا إلى الهيئات المركزية المكلفة بتنظيم العقار السياحي سنتعرض إلى الهيئات الفاعلة في تنظيم العقار السياحي على المستوى المحلي في الفرع الثاني و المتمثلة في المديرية الولائية للسياحة و الصناعة التقليدية ، الوالي ، الهيئات اللامركزية التي تتجلى في البلدية و المجلس الشعبي الولائي، اللجنة الولائية المكلفة بإقتراح فتح و منع

(1) - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 479/02 المتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة و تحديد صلاحياته و تنظيمه و عمله ، الجريدة الرسمية عدد 89 ، المؤرخة في 2002/12/31.

(2) - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94-39 المؤرخ في 25 يناير 1994 المتضمن إنشاء اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية، الجريدة الرسمية عدد 05 المؤرخ في 26 يناير 1994 .

(3) - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-47 المؤرخ في 2000/03/01 ، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لإعتماد وكالات السياحة و الأسفار و سيرها، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 2000/03/05 .

أولا : المديرية الولائية للسياحة و الصناعة التقليدية

تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي 257/10 المتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة و الصناعة التقليدية للولاية و تحديد مهامها و تنظيمها، و تكلف المديرية الولائية للسياحة و الصناعة التقليدية بالسهر على التنمية المستدامة للسياحة من خلال تامين العقار السياحي و المساهمة في ترقيته لاسيما في ميدان الإستثمار في العقار السياحي و توجيه مشاريع الإستثمار السياحي و متابعتها بالاتصال مع الهيئات المعنية، بالإضافة إلى أنها تعمل على تامين مناطق و مواقع التوسع السياحي على مستوى الولاية .

كما أنها تقوم بالسهر على متابعة تنفيذ عمليات الإستثمار في العقار السياحي و ترقية النشاطات السياحية، و تعمل على إعداد مخطط عمل سنوي يتعلق بالنشاطات السياحية و المبادرة بكل إجراء من شأنه إنشاء محيط ملائم و محفز للتنمية المستدامة للنشاطات السياحية المحلية، و تنفيذ تدابير تطويرها و ترقيتها⁽¹⁾

ثانيا : الوالي

أعطى المشرع بعض الصلاحيات للوالي بصفته ممثلا للدولة ، حيث ينشط الوالي و ينسق و يراقب نشاط المصالح غير المركزية للدولة المكلفة بمختلف قطاعات من بينها قطاع السياحة⁽²⁾.
يتمتع الوالي بصلاحيات في تسيير العقار السياحي فهو المكلف بمنح الإمتياز لمناطق التوسع السياحي و رخص إستغلال و إستعمال الشواطئ وفقا لما جاء في أحكام القانون 03-02 و أيضا الوالي مخول له بمنح رخص إستغلال الأماكن للتخييم وفقا لما جاء في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-138 المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم و إستغلالها .

ثالثا : الهيئات اللامركزية

و تتمثل هذه الهيئات في :

(1)- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 257/10 المؤرخ في 2010/10/20 المتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة و الصناعة التقليدية و تحديد مهامها و تنظيمها ، جريدة رسمية عدد 63 ، مؤرخة في 2010/10/26.

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

1. البلدية

بموجب آخر تعديل لقانون البلدية فإنه يمكنها إتخاذ كل التدابير يرمي إلى توسيع قدراتها السياحية و تشجيع المتعاملين المعنيين بإستغلالها⁽¹⁾.

2. المجلس الشعبي الولائي

حول المشرع الجزائري للمجلس الشعبي الولائي بعض الصلاحيات المتعلقة بحماية التراث الثقافي و التاريخي و الفني ، و الحفاظ عليه بمساهمة المصالح التقنية المؤهلة و بالتنسيق مع البلديات و كل هيئة و جمعية معنية، و يشجع و يطور كل عمل يرمي إلى ترقية التراث التاريخي و الفني و الثقافي بالاتصال مع المؤسسات و الجمعيات المعنية و يقترح كل التدابير الضرورية لتثمينه و الحفاظ عليه⁽²⁾.

رابعا :اللجنة الولائية المكلفة بإقتراح فتح و منع الشواطئ للسباحة

تكلف اللجنة الولائية بالتعرف على الشواطئ التي يمكن فتحها للسباحة أو منعها و إقتراحها على الوالي المختص إقليميا و تتولى المهام التالية :

- القيام بكل تحريات و رقابة لأجل إستعمال و إستغلال الشواطئ .
- إقتراح تحديد مساحات أو أجزاء الشواطئ التي من شأنها أن تكون موضوع إمتياز⁽³⁾.

خامسا : وكالات السياحة و الأسفار المحلية

عبارة عن مؤسسة تجارية تمارس نشاطا سياحيا يتمثل في تنظيم رحلات و إقامات جماعية أو فردية ، و كل أنواع الخدمات المتعلقة بها⁽⁴⁾.

- و تمارس وكالة السياحة و الأسفار عدة نشاطات تتمثل في الخدمات التي تقدمها لزبائنها و هي كمايلي :
- تنظيم زيارات و جولات رفقة مرشدين داخل المدن و المواقع و الآثار ذات الطابع السياحي و التاريخي و الثقافي.
- وضع خدمات المترجمين ، و المرشدين السياحيين تحت تصرف السياح .

(1)- أنظر المادة 122 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37 المؤرخة 2011/07/03
(2)- أنظر المادة 98 من القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 12 المؤرخة في 2012/02/29 .
(3)- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 112/04 المؤرخ في 2004/04/13 المحدث للجنة الولاية المكلفة بإقتراح فتح و منع الشواطئ للسباحة و تنظيمها و كفاءات سيرها ، جريدة رسمية عدد 24 ، مؤرخة في 2004/04/18 .
(4)- أنظر المادة 03 من القانون 06/99 المؤرخ في 1999/04/04 الذي يحدد القواعد العامة التي تحكم نشاط وكالة السياحة و الأسفار ، جريدة رسمية عدد 24 ، المؤرخة في 1999/04/07.

- الإيواء أو حجز غرف في المؤسسات الفندقية، توفير النقل السياحي و استقبال و مساعدة السياح خلال إقامتهم ، تنظيم أسفار و رحلات سياحية⁽¹⁾.

المطلب الثاني : طرق إستغلال العقار السياحي

أقر المشرع الجزائري جملة من النصوص القانونية لإستغلال العقار السياحي عن طريق الرخص ، و هذا ما سنتناوله في المطلب الأول ، وأيضا إستغلال العقار السياحي عن طريق عقد الإمتياز ، و هذا ما سنتطرق إليه في المطلب الثاني .

الفرع الأول : إستغلال العقار السياحي بموجب الرخص

لأجل إستغلال العقار السياحي بموجب رخص قانونية تصدرها هيئة مختصة، و تتمثل هذه الرخص إجمالا في الرخص المتعلقة بإستغلال أماكن التخييم ، و المؤسسات الفندقية و هذا ما سنحاول توضيحه في هذا الفرع .

أولا : رخصة استغلال مكان للتخييم

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

"يمكن أي شخص طبيعي أو معنوي أن يخصص مساحة أو مساحات للتخييم على أرض يملكها أو ينتفع بها في أي ناحية من التراب الوطني"⁽²⁾

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

(1)- أنظر المادة 04 من القانون 06/99 ، المرجع السابق.

(2) - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 85-14 ، المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم و إستغلالها ، الجريدة الرسمية عدد 05 المؤرخة في 27 يناير 1985 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-138 المؤرخ في 26 ماي 2001 ، الجريدة الرسمية عدد 30 المؤرخة في 27 ماي 2001 .

ثانيا : رخصة استغلال المؤسسات الفندقية

حسب ما جاء في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 الذي يعرف المؤسسات الفندقية على أنها كل مؤسسة تمارس نشاطا فندقيا، و يعرف النشاط الفندقي على أنه كل إستعمال بمقابل للهيكل الأساسية الموجهة أساسا للإيواء و تقديم الخدمات المرتبطة به ، تتكون هذه الهياكل الأساسية من مؤسسات إيواء يستأجرها زبائن يقيمون بها من أسبوع واحد إلى شهر دون أن يتخذوها مسكنا لهم⁽¹⁾، و حددت إجراءات تسليم رخصة إستغلال المؤسسة الفندقية من نفس المرسوم المذكور أعلاه .

بالنسبة لرخصة إستغلال المؤسسة الفندقية المصنفة في رتبة 02 نجوم إلى 05 نجوم تسلم من طرف السيد الوزير المكلف بالسياحة ، أما الأصناف الأخرى أي بدون نجمة أو بنجمة واحدة يسلمها المدير الولائي أو المفتش الولائي (المكلف بالسياحة بتفويض من الوزير المكلف بالسياحة) المختص إقليميا .

و عليه ، فطلب رخصة الإستغلال يوجه إلى السلطات المذكورة حسب درجة التصنيف المطلوبة مرفوقا بوثائق محددة ، و عندما يستوفي الملف كل الوثائق المطلوبة ، يمنح لصاحب الطلب رخصة الإستغلال .
يتعين على الجهات المعنية بعملية تسليم رخصة الإستغلال الرد على الطلب في أجل لا يتجاوز الثلاثين يوما من تاريخ إستلامه .

أما عن إجراءات تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب فقد حددت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-130⁽²⁾ رتب و شروط ذلك حيث توجه طلبات التصنيف حسب الحالة إلى الوزير المكلف بالسياحة أو إلى الوالي المختص إقليميا ، مرفوقا بوثائق محددة .

بعد تقديم الطلب ينتقل الأعوان المؤهلون إلى عين المكان للقيام بتحقيق أولي لمعرفة درجة تصنيف المؤسسة ، مستعينين ببطاقات تقييمية تتضمن المعايير المطلوبة في كل رتبة حسب المرسوم 2000-130 ، بعدها يعرض الملف المرفق بتقرير حول التحقيق الأولي المعد من طرف الأعوان المؤهلون الذين قاموا بالعملية على اللجنة الوطنية لتصنيف المؤسسات الفندقية التي تبدي رأيها في تصنيف المؤسسات إلى رتب من نجمتين فما فوق ، بعد ذلك يصدر الوزير

(1) - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 ، المرجع السابق .

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

المكلف بالسياحة بعد إستطلاع رأي اللجنة الوطنية قرار التصنيف⁽¹⁾ وفق شكل معين ، و اللجنة الولائية لتصنيف المؤسسات الفندقية التي تبدي رأيها في تصنيف المؤسسة الفندقية إلى رتب من (بدون نجمة و نجمة واحدة) ، بعد ذلك يصدر قرار التصنيف من الوالي المختص إقليميا .

كما يتوجب على صاحب أو طالب إستغلال المؤسسة الفندقية إن لم تتوفر فيه المؤهلات المطلوبة لتسيير المؤسسة ، أن يعين مسير معتمد من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة ، حسب المادة 55 من القانون 01-99 ، و قد تم تحديد كفاءات و شروط الإعتماد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 132-2000⁽²⁾ .

الفرع الثاني : إستغلال العقار السياحي عن طريق عقد الإمتياز

يعتبر عقد الإمتياز عقد إداري يتولى بموجبه المتعاقد الملتزم سواء كان فردا أم شركة مع الإدارة و ذلك لإدارة مرفق عام إقتصادي و إستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين بخدمات ذلك المرفق⁽³⁾. و يعرف أيضا عقد الإمتياز أنه يكون لمدة زمنية معينة ، يتحمل صاحب الإمتياز الأعباء مقابل حقوق تأدية خدمات المنتفعين⁽⁴⁾.

و له تعريف آخر ، يعتبر الامتياز من العقود الإدارية التي تبرم بين الدولة وأحد أشخاص القانون العام أو الخاص موضوعه إدارة وتسيير مرفق عام مقابل رسوم يتقاضاها المتعاقد مع الدولة من منتفع المرفق العام⁽⁵⁾ ، وقد إعتد المشرع الجزائري الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار السياحي بصفة كبيرة ، سواء بالنسبة للمياه الحموية أو مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ، وهذا ما سنتناوله كالاتي :

أولا : حق الإمتياز في إستعمال و إستغلال المياه الحموية

طبقا للمادة 16 من القانون رقم 03-01 والمواد 76 و 77 و 78 من القانون رقم 05-12 والمادة 22 من المرسوم

(1) -أنظر القرار المؤرخ في 2001/02/26 يحدد الأنظمة الداخلية النموذجية للجنة الوطنية و الولائية لتصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب ، الجريدة الرسمية عدد 18 المؤرخة في 28 مارس 2001.

(2) -أنظر المرسوم التنفيذي رقم 132-2000 المؤرخ في 2000/01/11 المحدد لكفاءات إعتماد مسير المؤسسة الفندقية و شروط ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 35 المؤرخة في 18 يونيو 2000.

(3) - محمد جمال الذنبيات ، الوجيز في القانون الإداري ، الدار العلمية للنشر و التوزيع و دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان ، الأردن ، الطبعة الأولى ، سنة 2003 ، ص 258 .

(4)-JEAN RIVERO ET JEAN VALIN, DROIT ADMINISTRATIF , DALLOZ , PARIS , France,14EME EDITION, ANNE 1992 , P398.

(5) - جبوري أحمد ، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة 2011 ، ص 18 .

التنفيذي رقم 07-69 المعدل والمتمم ، يخضع استعمال واستغلال المياه الحموية لنظام الامتياز ، حيث جاء في المادة 76 من القانون رقم 05-12 :

" يسلم إمتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه ، الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام ، لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص يقدم طلبا بذلك طبقا للشروط المحددة في القانون " (1) .

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

- جذب الماء الحموي أو المياه الحموية

- نقل وتخزين وتوزيع الماء الحموي العلاجي إلى المؤسسات العلاجية الأخرى

- استعمال واستغلال الماء الحموي

- كل العمليات الأخرى المرتبطة بالامتياز

ويمنح الامتياز على المياه الحموية بقرار من الوزير المكلف بالمياه الحموية بعد موافقة اللجنة التقنية للمياه الحموية ، لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص الذي تقدم بطلب في هذا الشأن حسب نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 ، وتنص المادة 24 من نفس المرسوم :

" الامتياز غير قابل للتنازل عنه وغير قابل للتحويل ويمكن أن يخص منبع المياه الحموية كله أو جزءا منه ولا يمكن أن يكون موضوع تأجير من الباطن من طرف صاحب الامتياز للغير " .

1- شروط منح حق الإمتياز :

يجب أن يكون طالب امتياز استعمال المياه الحموية :

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

(2) - راجع المادة 77 من المرجع نفسه .

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

- إما مالكا للأرض التي يوجد عليها المنبع الحموي ، وإما مالكا لحق التمتع أو لسند تأجير يتضمن صراحة الهدف من استغلال المياه الحموية المعنية لمدة تساوي على الأقل مدة الامتياز
- إثبات الكفاءة المهنية المتعلقة بالنشاط أو اللجوء إلى التعاون الدائم والفعال لشخص طبيعي مكلف بتسيير الهياكل العلاجية واستعادة اللياقة البدنية
- توفر الأرض التي ستقام عليها مؤسسة المعالجة بمياه البحر
- حيازة امتياز أو ترخيص امتياز استعمال مياه البحر (1) .

2-كيفية منح حق الإمتياز :

تنص المادة 28 المرسوم التنفيذي رقم 07-69 ، على أنه يرسل طلب الامتياز في نسخ إلى الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص إقليميا ، ويجب على الوالي إرسال هذا الطلب مرفقا براءة في أجل لا يتعدى شهرين ، وبعد استلام الطلب مرفقا بالملف المحدد محتواه في الفقرة 03 من المادة 28 من نفس المرسوم و رأي الوالي ، يقدمه الوزير المكلف بالمياه الحموية للجنة التقنية للمياه الحموية لدراسته (2) ، ويجب أن تبدي اللجنة رأيها في أجل شهر ابتداء من إعلامها والذي يكون إما بالموافقة أو الموافقة المشروطة أو الرفض وعلى الوزير المكلف بالمياه الحموية أن يفصل نهائيا في طلب الامتياز في أجل شهر (3) ويمنح الامتياز لمدة 20 سنة قابلة لتحديد ما لم يبدي أحد الطرفين رغبته في إنهاء العمل به كتابيا قبل انتهاء المدة المتفق عليها طبقا للمادة 02 من الملحق الثاني ، لأن الامتياز يمنح بصفة مؤقتة وقابلة للأبطال مقابل دفع إتاوة يحددها قانون المالية (4) ، وحسب ما جاء في المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 في حالة وفاة صاحب الامتياز ، يستطيع ذوو حقوقه الاستمرار في استغلال الامتياز بشرط أن يعلموا الوزير المكلف بالمياه الحموية بذلك عن طريق الوالي المختص إقليميا في اجل لا يتعدى شهرين .

ثانيا : حق الإمتياز داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية

قبل صدور الأمر 08-04 (5) كان موضوع منح حق الإمتياز على الأراضي التي تشكل العقار السياحي

(1) - أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المرجع السابق .

(2) - أنظر المادة 29 من المرجع نفسه .

(3) - أنظر المادة 30 من المرجع نفسه.

(4) - أنظر المادة 06 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 07-69 ، المتضمن نموذج قرار منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية .

(5) - أنظر الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط و كيفية منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، الجريدة الرسمية عدد 49 ، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008 .

القابل للبناء بمفهوم المادة 20 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، و المنصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية حسب ما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها ، ويلتزم صاحب الإمتياز بتسديد إتاوة الإيجار السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة حسب ما جاء في المادة 04 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 07-23 ، المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق إمتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، و حسب ما جاء في المادة 05 من نفس الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 07-23 ، و أيضا بمنح حق الإمتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد عند الاقتضاء يمكن لصاحب الإمتياز طلب تجديدها بواسطة طلب يودع لدى الوزير المكلف بالسياحة في أجل 12 شهرا على الأقل قبل إنقضاء مدة الإمتياز⁽¹⁾.

لكن بصدور الأمر رقم 04/08 أصبحت الأملاك الوطنية المتمثلة في قطع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية تخضع لهذا الأمر ، طبقا للمادة 15 منه ، والتي نصت على إلغاء القواعد المخالفة لهذا الأمر بما فيها ما ورد في القانون 03/03 ، بمفهوم المخالفة هناك فعل إلغاء ضمني للمادة 25 من القانون 03/03 ، وكذا النصوص المنظمة للإمتياز في المرسوم 23/07 بالخصوص الملحق الثاني منه المتعلق بدفتر الشروط الخاص بمنح الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية ، بإعتبار أن هذا المرسوم يؤسس أحكامه على المادة 25 من القانون رقم 03/03 المخالفة لأحكام الأمر 04/08 والترخيص بمنح الإمتياز كان عن طريق المزاد العلني ، بقرار من الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء ، وباقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر أعباء يحدد تصور المشروع المزمع إندازه و المعايير التي ينبغي توفرها و هذا حسب المادة 05 فقرة 01 من الأمر 04/08 غير أنه بعد صدور قانون المالية لسنة 2011 ، أصبح الإمتياز يمنح عن طريق التراضي على أساس دفتر شروط و بقرار من الوالي و بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي ، بحيث أنه تم القضاء على مركزية الإجراءات فأصبح يرخص بمنح الإمتياز بقرار من الوالي عن طريق التراضي مما يحفز على الإستثمار السياحي⁽²⁾.

(1) - أنظر المواد 23 ، 24 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 ، المؤرخ في 28 يناير 2007 ، المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق إمتياز عليها ، الجريدة الرسمية عدد 08 ، المؤرخة في 31 يناير 2007.

(2) - الحماية القانونية للعقار السياحي في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق ، جامعة يحيى فارس ، المدينة ، سنة 2013 ص 95.

خلاصة الفصل الأول

تناول المشرع الجزائري تعريف العقار السياحي بذكر مكوناته من خلال النصوص القانونية الخاصة به ، بالرغم من هذا أنه لم يحدد تعريف دقيقا و جامعا فاكتفى بذكر مكونات العقار السياحي التي تتجلى في مناطق التوسع و المواقع السياحية و المناطق المحمية ، بالإضافة إلى أن العقار السياحي متعدد الطبيعة القانونية بحيث يمكن أن يكون من الأملاك العمومية أو الأملاك الوطنية الخاصة أو الأملاك العقارية التابعة للخواص ، و لأجل تنظيم سير العقار السياحي ، و ضع المشرع الجزائري أجهزة متدخلة في تنظيم العقار السياحي ، تتمثل في هيئات مركزية ، و هيئات فاعلة على المستوى المحلي ، و حدد المشرع طرق إستغلال العقار السياحي متمثلة في إصدار الرخص ، و أيضا الإستغلال عن طريق عقد الإمتياز .

الفصل الثاني : حماية العقار السياحي

بالنظر إلى الإهمال المتزايد للعقار السياحي مما يؤدي إلى حدوث تجاوزات من شأنها الإضرار به كتغيير الوجهة أو الطبيعة السياحية للعقار ، و هذا ناتج عن عمل الإنسان مما أدى إلى تدهور العقار السياحي من خلال إنعدام الوعي و الثقافة القانونية من أجل الحفاظ عليه ، وأمام هذا الوضع الخطير ، أقر المشرع الجزائري حمايته بإعتبار الطبيعة القانونية له تختلف عن باقي أصناف العقارات لهذا سنتناول في هذا الفصل الحماية الإدارية للعقار السياحي في المبحث الأول ، و نتطرق إلى الحماية القضائية للعقار السياحي في المبحث الثاني .

المبحث الأول : الحماية الإدارية للعقار السياحي

كرس المشرع الجزائري وسائل قانونية من أجل الإحاطة بجميع العمليات العمرانية برقابة فعالة الهدف منها حماية إدارية للعقار السياحي ، و بهذا سنتطرق إلى التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي في المطلب الأول ، و سنتناول القواعد القانونية الأخرى المقررة لحماية العقار السياحي في المطلب الثاني .

المطلب الأول : التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي

بالرجوع إلى القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير نجد أنه يهدف إلى تنظيم الأراضي القابلة للتعمير بالإضافة إلى وقاية المحيط ، و سنتناول فيه حماية العقار السياحي بموجب أدوات التهيئة و التعمير في الفرع الأول ، و نتطرق إلى المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي في الفرع الثاني.

الفرع الأول : حماية العقار السياحي بموجب أدوات التهيئة و التعمير

إن الإهتمام بحماية العقار السياحي يعد من بين الأولويات الضرورية للمشرع الجزائري في مجال التهيئة و التعمير ، و هذا بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و مخطط شغل الأراضي .

أولاً : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يتمثل في أداة للتخطيط المحلي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات المعنية مع أخذ بعين الإعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي⁽¹⁾، و يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها كما يحدد شروط البناء داخل الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية⁽²⁾، و يحدد المناطق الواجب حمايتها، التي يعتبر العقار السياحي جزء منها، كما تطرق قانون التهيئة و التعمير إلى أنه يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كمايلي :

- القطاعات المعمرة .

- القطاعات المبرمجة للتعمير .

(1)-أنظر المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، الجريدة الرسمية عدد 52 ، المؤرخة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 غشت 2004 ، الجريدة الرسمية عدد 51 ، المؤرخة بتاريخ 15 غشت 2004 .
(2)-أنظر المادة 46 من المرجع نفسه.

- قطاعات التعمير المستقبلية .

- قطاعات غير قابلة للتعمير⁽¹⁾.

و من خلال هذا التقسيم الوارد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يعد حماية للأراضي التي يعد العقار السياحي جزء منها سواء كانت أراضي عمرانية أو سيتم تعميمها أو قابلة للتعمير مستقبلا، و التي غير قابلة للتعمير بالنظر لخصائصها السياحية.

ثانيا : مخطط شغل الأراضي

يحدد هذا المخطط بصفة مفصلة قواعد إستخدام الأراضي و البناء عليها في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و لهذا فإن مخطط شغل الأراضي يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها⁽²⁾ .

كما أن المخطط يحدد أيضا المساحات الواجب حمايتها بالنظر لتمتعها بمميزات معينة، و يحتوي أيضا على حدود الحظائر الوطنية التي تنقل على المخطط وفق وثيقة التصنيف الصادرة بموجب مرسوم⁽³⁾ ، و بالتالي فإن مخطط شغل الأراضي له دور حمائي للعقار السياحي .

الفرع الثاني : المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي

لحماية العقار السياحي يتطلب إدراج جميع القطاعات التي لها علاقة بالعقار السياحي بصفة مباشرة أو غير مباشرة ، وهذا لأجل الوصول إلى حماية فعالة و مجدية للعقار السياحي .

أولا : المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية

يهدف إلى تحديد كفاءات تطوير الأنشطة السياحية ومنشآتها الأساسية مع مراعاة واجبات الإستغلال العقلاني للمناطق السياحية، وخصوصيات المناطق وإمكاناتها ، والإحتياجات الإقتصادية والثقافية والإقتصادية. والمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية يحدد قواعد وشروط المحافظة على مواقع ومناطق التوسع السياحي ،

(1)- الفقرة الأولى المادة 19 من القانون 29/90 ، المرجع السابق .

(2)- أنظر المادة 31 من المرجع نفسه .

(3)-أنظر المادة 31 من القانون 02/11 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 13 المؤرخة في 26 يونيو 2011 .

وأيضاً يحدد شروط وكيفيات إقامة المشاريع السياحية ،وتحديد دفتر شروط الإستغلال المواقع السياحية⁽¹⁾

و يشمل مخطط التهيئة السياحية ما يلي :

- حماية الجمال الطبيعي و المعالم الطبيعية التي يشكل الحفاظ عليها عاملاً أساسياً للجذب السياحي .
- إنجاز إستثمارات على أساس أهداف محددة من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال التي تزخر بها مناطق التوسع و المواقع السياحية .
- يأخذ مخطط التهيئة السياحية بعين الإعتبار على وجه الخصوص الحاجات الإقتصادية و الإجتماعية و الثقافية ، اللإلتزامات الخاصة بإستغلال العقلائي المنسجم للمناطق و الفضاءات السياحية⁽²⁾ .
- الإستغلال العقلائي لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمحافظة عليها والتنمية المنسجمة للهياكل والمنشآت السياحية ، والإلتزام بالإستغلال المنسجم والعقلائي للمناطق والفضاءات السياحية .
- يهدف مخطط التهيئة السياحية إلى تحديد المناطق القابلة للبناء ، و المناطق الواجب حمايتها ، تحديد النشاطات المزمع إنجازها و الوظائف المتطابقة و الإستثمارات المناسبة ، كذا تحديد التهيئات البنيوية المزمع إنجازها .
- إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة ذلك.
- و يتضمن مخطط التهيئة السياحية نظاماً يتعلق بحقوق البناء و الإتفاقات و مخططات تقنية للتهيئة و المنشآت القاعدية⁽³⁾، و يمكن لمخطط التهيئة السياحية عند الضرورة اللجوء إلى تعديل الوعاء العقاري لضمان قابليته للتهيئة و الإستثمار⁽⁴⁾.

ثانيا : المخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ

يتضمن مخطط تهيئة الشاطئ مايلي :

تقرير تقني يبرز تحديد منطقة تدخل مخطط تهيئة الشاطئ و الخصائص البيئية و الجغرافية ، أيضا شغل السكان و النشاطات الإقتصادية و الصناعية و المحيط المبني و الطرقات و شبكات التزويد بالماء و التطهير والمنشآت القاعدية ، كذا رهانات و سيناريوهات التطور و إقتراحات الأعمال⁽⁵⁾، أيضا يتضمن نظام تهيئة و تسيير الساحل الذي

(1)- أنظر المادة 38 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة المؤرخ في 2001/12/12 ، الجريدة الرسمية عدد 77 ، المؤرخة في 2001/12/15 .

(2) - أنظر المادة 14 من القانون 03-03 المرجع السابق.

(3) - أنظر المادة 15 من القانون 03/03 من المرجع نفسه.

(4) - أنظر المادة 16 من المرجع نفسه.

(5) - أنظر المادة 02 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 09-114 مؤرخ في 17 أبريل 2009 ، يحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ و محتواه و كيفيات تنفيذه ، جريدة رسمية عدد 21 مؤرخة في 2009/04/08 .

يشمل مجمل التدابير المحددة بموجب القوانين و الأنظمة السارية المفعول و تلك المقترحة بعنوان القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فبراير سنة 2002 ، لكل مقومات الساحل و المتعلقة لاسيما بشغل الأراضي و تموقع الطرقات السالكة و الطرقات و توسع المجمعات السكنية و البناءات و النشاطات الإقتصادية و الصناعية و معالجة المياه المستعملة و النفايات و إنشاء مناطق النشاطات و مناطق الرسو و التوسع السياحي و إنجاز منشآت الموانئ و كذا حماية الفضاءات الطبيعية و الأوساط الساحلية الحساسة و المساحات المحمية و المناطق المهتدة⁽¹⁾ .

ثالثا : المخطط التوجيهي للمياه

ينص المخطط التوجيهي للمياه على تطوير البنى التحتية الخاصة بحشد الموارد المائية السطحية و الباطنية و كذلك توزيع هذا المورد بين المناطق طبقا للخيارات الوطنية في مجال شغل الإقليم و تطويره ، كما يجشح المخطط التوجيهي للمياه تامين المورد المائي و الإقتصاد فيه و إستعماله العقلاني و تطوير الموارد المائية غير التقليدية المستمدة من رسكلة المياه القذرة و من تحلية مياه البحر و إستعمالها⁽²⁾.

رابعا : مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق المحمية التابعة لها و إستصلاحها

يهدف هذا المخطط إلى تحديد القواعد العامة و الإتفاقات المطبقة على الموقع الأثري و المنطقة المحمية التابعة له في إطار إحترام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁽³⁾ و عندما تكون المنطقة المحمية التابعة للموقع الأثري مشمولة في مخطط شغل الأراضي يجب أن يحترم هذا الأخير التعليمات التي يملئها مخطط حماية المواقع الأثرية و لإستصلاحها بالنسبة لهذه المنطقة⁽⁴⁾.

و يحتوي مخطط حماية المواقع الأثرية و إستصلاحها على مايلي :

- تقرير تقديمي يبرز المرجعيات للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إذا وجد ، و يبين الوضعية الحالية للقيم الأثرية التي حدد من أجلها مخطط حماية المواقع الأثرية و إستصلاحها ، كما يبين التدابير المتخذة لحفظ الموقع الأثري و تسييره و إستغلاله و إستصلاحه و المنطقة المحمية التابعة له .

- لائحة التنظيم و تحدد القواعد العامة لإستخدام الأرض و الإرتفاقات ، و كذا العمليات المقررة في إطار

(1) - أنظر المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-114 ، المرجع السابق.

(2)-أنظر المادة 25 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، الجريدة الرسمية عدد 77 المؤرخة في 15 ديسمبر 2001.

(3) - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 03-323 ، المؤرخ في 05/12/2003 ، المتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق المحمية التابعة لها و إستصلاحها ، الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 08/10/2003.

(4) - أنظر المادة 03 من المرجع نفسه .

حماية الموقع الأثري و تسييره و إستغلاله و إستصلاحه و المنطقة المحمية التابعة له .
الوثائق البيانية التي تبين الشروط المحددة في تنظيم و كذا تلك المتعلقة بتسيير الموقع الأثري و إستغلاله على المدى القصير و المتوسط و البعيد .

- الملحقات و التي يجب أن تحتوي على كل أو جزء من الوثائق البيانية و الوثائق المكتوبة المطلوبة في نخطط شغل الأراضي في حالة تواجد الموقع الأثري أو المنطقة المحمية التابعة له داخل منطقة عمراني(1).

خامسا : المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة

في إطار إحترام الأحكام المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يحدد المخطط الدائم لحفظ و إستصلاح القطاعات المحفوظة ، بالنسبة للمجموعات العقارية الحضرية أو الريفية المنشأة في شكل قطاعات محفوظة ، القواعد العامة و إرتفاقات إستخدام الأرض التي يجب أن تتضمن الإشارة إلى العقارات التي لا تكون محل هدم أو تعديل ، أو التي فرض عليها الهدم أو التعديل ، كما يحدد الشروط المعمارية التي يكون على أساسها المحافظة على العقارات و الإطار الحضري(2).

كما ينص المخطط الدائم لحفظ و إستصلاح القطاعات المحفوظة ، على إجراءات خاصة لحماية الممتلكات الثقافية العقارية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي ، أو في إنتظار التصنيف أو المصنفة أو الموجودة داخل القطاع المحفوظ(3).

سادسا : مخطط تسيير المجالات المحمية

يعود تسيير المجالات المحمية للمؤسسة التي أنشئت بمبادرة من السلطة التي قامت بإجراء تصنيف المجال المحمي المعني وفقا للكيفيات المحددة بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما(4) ، ينشأ لكل مجال محمي مخطط توجيهي يحدد التوجيهات و الأهداف المنتظرة على المدى البعيد و تحدد كيفيات إعداد المخطط التوجيهي و الموافقة عليه و

-
- (1) - أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 03-323 ، المرجع السابق .
 - (2) - أنظر المادة 02 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 03-324 المتضمن كيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ و إستصلاح القطاعات المحفوظة جريدة رسمية عدد 60 المؤرخة في 2003/10/08 .
 - (3) - أنظر المادة 02 الفقرة 02 من المرجع نفسه.
 - (4) - أنظر المادة 34 من القانون 11-02 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 ، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 13 مؤرخة في 28 فبراير 2011.

مراجعته عن طريق التنظيم⁽¹⁾.

ينشأ مخطط تسيير يحدد توجيهات حماية المجال المحمي و تميمه و تنميته المستدامة ، كما يحدد الوسائل اللازمة لتنفيذه⁽²⁾.

يوضح مخطط التسيير على الخصوص العناصر التالية :

- خصائص التراث و تقييمه .
- الأهداف الإستراتيجية و العملية .
- وسائل الحماية و التسيير الواجب تنفيذها .
- برنامج التدخل على المدى القصير و المتوسط .
- برنامج البحث .
- تدابير حماية المجال المحمي⁽³⁾.

المطلب الثاني : القواعد القانونية الأخرى المقررة لحماية العقار السياحي

من تحليلنا للنصوص القانونية و التنظيمية المتعلقة بالعقار السياحي مهما كانت طبيعته القانونية نجد أن المشرع الجزائري وضع له عدة أنظمة و رخص حماية و هذا ما سنتناوله في الفرع الأول ، و أيضا وسائل إستثنائية لحماية العقار السياحي تتمثل في حق الشفعة و نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و هذا ما سنتعرض له في الفرع الثاني.

الفرع الأول : حماية العقار السياحي بموجب الأنظمة و الرخص

لحماية الأراضي المكونة للعقار السياحي من أي تجاوزات ضارة قد تؤدي إلى إزالة خصوصيته السياحية أقر المشرع الجزائري أنظمة قانونية ورخص خاصة بالتهيئة و التعمير .

(1) - أنظر المادة 35 من من القانون 02-11 ، المرجع السابق.

(2) - أنظر المادة 36 من المرجع نفسه .

(3) - أنظر المادة 37 من المرجع نفسه

أولا : الأنظمة الحمائية للعقار السياحي

1-التصنيف :

يعتبر التصنيف عملا قانونيا بموجبه يندرج المال في صنف الأملاك العامة لكن هذا الإجراء لا بد أن يسبقه إجراء آخر هو حيازة الشخص العام للملك المراد تصنيفه، و تكون لحيازة إما بوسيلة القانون العام، أو بطريقة القانون الخاص.

فالمياه الحموية مثلا تكون موضوع تصنيف حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروط و كفاءات منح إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية ، يصرح به الوزير المكلف بالسياحة بإقتراح من اللجنة التقنية للمياه الحموية بعد الإطلاع على رأي الوزير المكلف بالموارد المائية فتكتسي طابع المنفعة العمومية ، و بالتالي تجب حمايتها وفقا لما جاء في المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي على :

"تقع حماية المياه الحموية ذات المنفعة العمومية على عاتق الهيئات و المؤسسات المختصة للدولة"⁽¹⁾.

و فيما يخص الممتلكات الثقافية العقارية يعد التصنيف أحد إجراءات الحماية النهائية ، و تعتبر الممتلكات الثقافية العقارية التي يمتلكها الخواص قابلة للتنازل ، و تحتفظ هذه الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة بنتائج التصنيف أيا كانت الجهة التي تنتقل إليها و ذلك وفقا لما نصت عليه المادة 16 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، و يمتد قرار التصنيف إلى العقارات المبنية و غير المبنية الواقعة في المنطقة المحمية⁽²⁾.

2-المنع:

يمكن تعريف المنع على أنه آلية قانونية لممارسة الضبط الإداري داخل الممتلكات الثقافية العقارية ، حيث يكون بمقتضى قانون، كما يكون بموجب إصدار أوامر من طرف الإدارة، لمنع التصرفات أو لوقف الأشغال المقامة فيه⁽³⁾.

و بالنسبة لنظام المنع في القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنه يمنع تعليق أي ملصق إشهاري على أصناف معينة يمكن أن تدرج في العقار السياحي ، حيث جاء بمنع كل إشهار على المساحة المحمية

(1) - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 ، المرجع السابق.

(2) - أنظر المادة 04 من القانون رقم 11-02 ، المرجع السابق .

(3)-حسن حميدة، نظام حماية المساحات و المواقع المحمية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل الماجستير في القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق جامعة البليدة، السنة الجامعية 2001/2000 ص 62 .

و الأشجار ، و يمنع كل إشهار على عقارات ذات طابع جمالي ، و عقارات مصنفة ضمن الآثار التاريخية⁽¹⁾.

3- التصريح :

أكد المشرع على نظام التصريح صراحة في إطار أحكام المرسوم التنفيذي المتعلق بكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حقها في الشفعة ، بحيث يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه تقلص تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة، يعد طبقا لنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة⁽²⁾، و منه فإن نظام التصريح آلية حامية وقائية لكل من مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية .

4-الجرد :

تلزم الهيئات العامة بإجراء جرد عام للأموال العامة قصد ضمان حمايتها وإستعمالها وفقا للأغراض التي خصصت لها⁽³⁾، و بالتالي فإن الجرد يقع على الأملاك العقارية المصنفة على أنها أملاك وطنية أي كان تصنيفها، سواء كان مياه حموية، أو ممتلكات ثقافية عقارية، و في هذا القبيل خضعت عملية الجرد لإجراءات دقيقة في قانون حماية التراث الثقافي، إذ أنها تسجل في قائمة الجرد الإضافي للممتلكات الثقافية العقارية التي تستوجب تصنيفا فوريا، تكتسي أهمية من ناحية التاريخ أو الفن أو الثقافة أو علم الآثار⁽⁴⁾.

5- الترخيص:

بالنسبة للشواطئ فإنها لا تفتح للسباحة إلا بترخيص من قبل الوالي المختص إقليميا و وذلك طبقا للمادتين 16 و 19 من القانون رقم 03-02 المحدد للقواعد العامة للإستغلال و الإستعمال السياحيين و الأمر لا يختلف في المياه الحموية فإن أشغال البحث عنها و جذبها تتوقف على ترخيص من قبل الوزير المكلف بالموارد المائية وفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 07-07 المحدد لشروط و كفاءات منح إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية . و من مكونات العقار السياحي المذكورة سابقا الممتلكات الثقافية العقارية و التي يمكن أن تشكل موقع سياحي أو منطقة محمية ، و لهذا نجد أن المشرع الجزائري ألزم مالك كل عقار مصنف بوجود حصوله على ترخيص

(1)- المادة 66 من القانون 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق

بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 43 المؤرخة في 20 يوليو 2003 .

(2) أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المتعلق بكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حقها في

الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 74 المؤرخة بتاريخ 2006/11/05 .

(3) أنظر المادة 08 من القانون 30/90 ، المرجع السابق .

(4)-أنظر المادة 10 من القانون 04-98 ، المرجع السابق.

مسبق من الهيئات المختصة في الحالات الآتية :

- القيام بأي مشروع جوهري للعقار يكون من شأنه أن يؤدي إلى إزالة العوامل التي أدت إلى تصنيفه ضمن الممتلكات الثقافية العقارية أو المساس بأهميته التي أدت إلى حمايته⁽¹⁾.
 - كل أشغال الحفظ و الترميم و التصليح و الإضافة و التغيير و التهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة ضمن التراث الثقافي العقاري أو على العقارات الموجودة في المنطقة المحمية .
 - أعالي المنشآت القاعدية التي من شأنها أن تمثل إعتداء يلحق ضررا بالطابع المعماري للمعلم.
 - إنشاء مصانع أو القيام بالأشغال كبرى عمومية أو خاصة .
 - أشغال قطع الأشجار أو غرسها إن كان من شأنها الإضرار بالمظهر الخارجي للمعلم⁽²⁾ الفني.
 - وضع اللافتات و اللوحات الإشهارية أو إلصاقها على المعالم التاريخية المصنفة أو المقترح تصنيفها⁽³⁾.
- يخضع التصرف بمقابل أو بدون مقابل في ممتلك عقاري مصنف أو في طريق تصنيفه لترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة⁽⁴⁾.

6- التحديد:

- هو طريقة حمائية للعقار السياحي، و يتجلى تحديد المياه الحموية في تقدير أهمية مواردها في تشخيص خاصيتها الصلاحية⁽⁵⁾، كما أن عمليات تحديد و تميم و تشخيص منابع المياه الحموية ذات طابع منفعة عامة، و تقع هذه العمليات على عاتق الدولة⁽⁶⁾.
- وتطرق إليها القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية بحيث أنه من أهداف مخطط التهيئة السياحية تحديد المناطق الواجب حمايتها، و المحافظة على الطابع السياحي يتم تحديد أجزاء من الإقليم الوطني على أنها مناطق توسع سياحي و مواقع سياحية .

(1) - المادة 14 من المرجع نفسه.

(2) - المادة 21 من المرجع نفسه.

(3) - المادة 22 من المرجع نفسه.

(4) - المادة 49 من المرجع نفسه.

(5) - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 69-07 ، المرجع السابق .

(6) - أنظر المادة 04 من القانون 01-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، الجريدة الرسمية

عدد 11 المؤرخة في 19/02/2003.

ثانيا : حماية العقار السياحي بموجب الرخص الخاصة بالتهيئة و التعمير

جاءت هاته الرخص لفرض حماية وقائية للأراضي و المباني ذات طابع سياحي ، و هذا بفرض قيود على الملاك من أي حروقات تؤدي بالمساس بالعقار السياحي لهذا أقر المشرع رخص خاصة بالتهيئة و التعمير و المتمثلة في رخصة البناء، رخصة الهدم ، رخصة التجزئة .

1-رخصة البناء :

نظرا لأهمية و خطورة حق البناء نتيجة للآثار التي تترتب عليها خاصة بالنسبة للأراضي ذات الطبيعة السياحية فإن حرية البناء لم يتركها المشرع على إطلاقها وفق نظام قانوني صارم ، و هو الأمر الذي يقتضي تحديد نطاق رخص البناء ، أي تحديد مجال تطبيقها سواء من حيث الأشغال المعنية بها .

رخصة البناء تصدر بموجب قرار أداري تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبها الحق في إنجاز مشروعه بعد أن تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة و التعمير، و البيئة و المناطق المحمية و بهذا تعد رخصة البناء قيد وارد على حق البناء⁽¹⁾.

أما بالنسبة لرخصة البناء وفقا للقانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي إشتراط الحصول على رخصة البناء من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة بالنسبة للأشغال المراد القيام بها على المواقع الأثرية و المحميات الأثرية⁽²⁾.

و أيضا إشتراط المشرع في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية على وجوب الحصول على رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و هذا بعد أخذ رأي السبق من قبل الوزارة المكلفة بالسياحة و بالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة .

حيث تهدف هذه الاستشارة إلى المحافظة على الطابع السياحي للفضاءات التي تشكل مناطق التوسع السياحي و المناطق السياحية .

و تطرق المرسوم التنفيذي رقم 06-325 المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية و تهيئتها، بأنه يمنع بناء أو تهيئة مؤسسات فندقية واقعة فوق أرضية معرضة لخطر طبيعي أو تكنولوجي⁽³⁾ ، و منه لا تمنح رخصة البناء إذا إرتبط البناء المراد إنجازها بالأخطار السالفة الذكر و هذا يعتبر إجراء حمائي للعقار السياحي القابل للبناء .

(1)- نورة منصوري و،قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى الجزائر، بدون رقم طبعة 2010 ص 39.

(2)-أنظر المادة 23 من القانون 04-98، المرجع السابق.

(3) أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-352 المؤرخ في 18/09/2004 المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية و تهيئتها، الجريدة الرسمية عدد 58 المؤرخة في 20/09/2006.

2- رخصة الهدم :

تطرق إليها المشرع في المادة 60 من القانون 90-29 المعدل و المتمم في المواد 61 إلى 74 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم ، وتعرف رخصة الهدم أنها من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه فلا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئي لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة هدم ، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية ، أو لما تكون البناية الآيلة للهدم سند لبنايات مجاورة⁽¹⁾، هذا إن كانت رخصة الهدم تهم بالدرجة الأولى ميدان العقار المبني ، غير أنها تكون لها أهمية خاصة في ميدان العقار لما يكون للعقار المعني بالهدم أهمية إستراتيجية أكيدة⁽²⁾ ، و لرخصة الهدم أهمية كبيرة جدا خاصة و أن لها آثار بالغة يصعب تداركها لما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية كالمصنفة ضمن المناطق الأثرية ، و احتمال إلحاقها بأضرار و عليه فإن المشرع بإقراره لهذه الرخصة كانت له دوافع منها ما جاء في المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176 .

المتثلة في حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

3- رخصة التجزئة :

وفقا للمادة 57 من القانون رقم 90-29 و المادة 07 و ما بعدها من المرسوم 91-176 فإن رخصة التجزئة هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وجدة عقارية غير مبنية ، التقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية⁽³⁾. كما تطرق القانون 03-03 عندما نص على أنه يعادل مخطط التهيئة السياحية رخصة التجزئة للأجزاء القابلة للبناء⁽⁴⁾.

بحيث أنه كل من أراد تجزئة العقار الواقع داخل منطقة توسع أو موقع سياحي يقوم بالتجزئة على ضوء أحكام مخطط التهيئة السياحية .

و رخصة التجزئة من شأنها بكل تأكيد تقديم الخدمة العمومية في توجيه تطور المدن ، و القرى و تجنب التعمير

(1) - نورة منصوري ، المرجع السابق ، ص 54 .

(2) - إسماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، دون ذكر رقم الطبعة، 2004 ، ص 223.

(3) - نورة منصوري ، المرجع السابق الذكر ، ص 59 .

(4) - أنظر المادة 13 فقرة 02 من القانون 03-03 ، المرجع السابق.

الفوضوي الحضري المضر بالساحل من خلال المحافظة على الفضاءات الجالية الخلابية ، أو ذات الميزة التراثية الطبيعية و الثقافية ، و المحافظة على الأوساط الضرورية لصون التوسع البيولوجي ، و حماية المساحات⁽¹⁾.

الفرع الثاني : حق الشفعة و نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية كوسيلة لحماية العقار السياحي

تؤدي الضرورة أحيانا إلى اللجوء إلى إجراءات من أجل حماية العقار السياحي تحقيقا للمصلحة العامة و تمثل هذه الإجراءات أساسا في ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة الإدارية على أراضي الخواص الواقعة في مناطق التوسع السياحي و المحدد بموجب نخطط التهيئة السياحية ، و في حالة لم يجدي الإجراء الأول لنتيجة إيجابية يضطر وزير السياحة إلى نزع ملكية الأراضي المعنية من أجل المنفعة العمومية .

أولا : حق الشفعة

يعتبر حق الشفعة في العقار السياحي من وسائل اقتنائه وتشكيله ، وهنا نقصد العقار القابل للبناء المملوك للخوص ، لأن العقار السياحي التابع للأماكن الوطنية الخاصة ببيع للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي أي لا يقتضي الأمر اللجوء إلى ممارسة حق الشفعة طبقا لما جاء في الفقرة الثالثة من المادة 21 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المحددة في مخطط التهيئة السياحية والمصنفة ، وتمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هذا الحق على كل العقارات والبناءات المنجزة في إطار القانون رقم 03-03 والموجود داخل منطقة التوسع السياحي وتكون موضوع نقل ملكية إراديا بعبوض أو بدون عبوض. وقد تم توضيح كيفية ممارسة حق الشفعة من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ، ويتعين على مالك العقار مالك البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيعه ، تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة ،

(1) - أنظر نصر الدين هنوني ، الحماية الراشدة للساحل في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب ، البلدة، 2011، ص 401 .

يعد طبقاً لنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة⁽¹⁾ ، مع العلم أن حق الشفعة الذي تمارسه الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ، يختلف عن حق الشفعة المنصوص عليه في القانون المدني التي هي استثناء الغير بحق الحلول محل المشتري قبل انتقال ملكية المبيع ، أما حق الشفعة المطبق على العقار السياحي في هذه الحالة هو حق الشفعة الإدارية .

أما بخصوص الإجراءات التي يجب التقيد بها فبتبدأ حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المحددة كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ، بالتصريح المسبق من طرف مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية للوزير المكلف بالسياحة ، الذي يقوم بإشعار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بممارسة حقها في الشفعة في أجل 15 يوماً وللوكالة أجل 03 أشهر تبدأ من تاريخ علمها ، وعلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إذا رغبت في إقتناء العقار المعني بإبلاغ الوزير المكلف بالسياحة في الآجال الممنوحة مع تبرير ردها ، و إذا إنقضت الآجال دون الرد من الوكالة تعتبر قد تنازلت في حقها في الشفعة ، وإذا رغبت في اقتناء العقار يلتزم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام المالك بذلك في أجل 15 يوماً بعد انقضاء أجل 03 أشهر المذكورة سابقاً ، وفي حالة غياب إتفاق ودي بين المالك والوكالة يحدد القضاء ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة⁽²⁾ .

ثانياً : نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

عندما يؤدي التفاوض مع ملاك العقارات إلى نتيجة سلبية يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة اقتناء هاته العقارات بوسيلة إستثنائية و هي نزع الملكية من أجل المنفعة العمومي⁽³⁾.
و بالنسبة إلى رفض مالك الأرض التي تدفق منها مياه منبع حموي مصرح به ذي منفعة عمومية كل إستعمال أو إستغلال أو إيجار أو بيعه للأرض تنزع منه ملكيته طبقاً لأحكام القانون 91-11⁽⁴⁾.
و يُعرف المشرع الجزائري نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على أنها طريقة إستثنائية لإكتساب الأملاك و الحقوق العقارية و لا يتم إلا إذا أدى إلى إتباع كل الطرق الأخرى إلى نتيجة سلبية، و إضافة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق لإجراءات نظامية مثل التعمير

(1) -المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 ، المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 ، المحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 05 نوفمبر 2006 ، عدد 70 ص 08 .

(2) أنظر المواد من 05 إلى 09 من المرجع نفسه.

(3) أنظر المادة 22 من القانون 03-03 ، المرجع السابق.

(4) - أنظر المرسوم التنفيذي 07-69 ، المرجع السابق.

و التهيئة العمرانية⁽¹⁾.

وأيضاً من خلال أحكام القانون المتعلق بالتراث الثقافي نجد أن المشرع أعطى مفهوماً خاصاً لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لتأمين حمايتها وصيانتها و المحافظة عليها⁽²⁾.

و تكون معنية كذلك بإجراء نزع الملكية، العقارات المشمولة في المنطقة المحمية التي تسمح بعزل الملك الثقافي المصنف أو المقترح تصنيفه، أو تطهيره أو إبرازه، و كذلك العقارات التي تشملها القطاعات المحفوظة⁽³⁾، و عليه فإن نية المشرع الجزائري اللجوء إلى إجراء نزع الملكية من أجل حماية العقار السياحي و صيانة الممتلكات الثقافية المصنفة أو المقترح تصنيفها وفقاً للحالات التي يكون فيها شغل الممتلك الثقافي أو إستعماله يتنافى و متطلبات المحافظة عليه، و أبدى المالك رفضه معالجة هذا الوضع .

- إذا كانت قسمة العقار تلحق ضرراً بسلامة الممتلك الثقافي و نتج عنها تغير .

- إذا كان المالك في وضع يتعذر عليه القيام بالأشغال المأمور بها و لو في حالة حصوله على إعانة مالية من الدولة .

- رفض المالك الإمتثال للتعليمات و الإتفاقات التي يفرضها الإجراء الخاص بالحماية⁽⁴⁾.

المبحث الثاني : الحماية القضائية للعقار السياحي

بعد تناولنا للحماية الإدارية للعقار السياحي في المبحث الأول ، سنحاول التطرق إلى الضبط القضائي كوسيلة ردعية حمائية أقرها المشرع الجزائري لحماية مكونات العقار السياحي و هذا في المطلب الأول ، و التعرض إلى المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي و التي تثار أمام القضاء و يستوجب البحث فيها و تحديد الجهة القضائية التي تنظر فيها و هذا ما سنتناوله في المطلب الثاني .

المطلب الأول : الضبط القضائي الخاص بالعقار السياحي

من خلال النصوص المتعلقة بالضبط القضائي في مجال العقار السياحي و المتمثل في ضبط المخالفات بعد وقوعها ، و البحث عن مرتكبيها ، و فرض عقوبات عليهم ، و على هذا الأساس سنتطرق في هذا المطلب إلى المخالفات الماسة بالعقار السياحي و الأجهزة المكلفة بالبحث عنها (فرع أول) ، و سنتناول العقوبات المترتبة على

(1) أنظر المادة 02 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية عدد 21 المؤرخة في 08 مايو 1991 .

(2) -أنظر الفقرة 01 من المادة 46 من القانون 98-04 ، المرجع السابق.

(3) أنظر الفقرة 02 من المادة 46 من المرجع نفسه.

(4) أنظر المادة 47 من المرجع نفسه.

الأفعال المرتكبة على العقار السياحي (فرع ثاني).

الفرع الأول : المخالفات الماسة بالعقار السياحي و الأجهزة المكلفة بالبحث عنها

و من خلال هذا الفرع سنتعرض إلى بعض المخالفات الواقعة على العقار السياحي و التي يتم البحث عنها و معابنتها من طرف أجهزة تتكون من أعوان مؤهلين لذلك .

أولاً: المخالفات الماسة بالعقار السياحي

وفقا للنصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي، يمكننا إحصاء بعض المخالفات التي تقع على العقار السياحي و تتمثل في :

- الشغل اللامشروع للأراضي و البناءات غير المرخصة قانونا و تتخذ في هذا الإطار إجراءات توقيف الأشغال ، أو تهديم بنايات و إعادة المواقع إلى حالتها الأصلي⁽¹⁾.
- عدم إحترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية و دفتر الشروط .
- عدم إحترام مختلف وثائق البناء و التعمير المصادق عليها من طرف السلطة المختصة .
- رفض تزويد الأعوان بالمعلومات أو منعهم بالقيام بالرقابة ، أو إجراء التحريات المنصوص عليها في القانون 03-03- المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية .
- التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو بالشراء أو بمنح رخص البناء .
- تحويل العقار السياحي و المرافق المبنية ، طبقا لمخطط التهيئة السياحية عن طبيعتها السياحي⁽²⁾.
- مخالفة المؤسسات الفندقية لقواعد البناء و التهيئة⁽³⁾.
- إجراء الأبحاث الأثرية دون ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة .

(1)- أنظر المادة 30 من القانون 03-03 ، المرجع السابق .

(2) - أنظر المادة 38 من القانون 03-03 ، المرجع السابق.

(3)- أنظر المادة 48 من القانون 01-99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة المؤرخ في 06 يناير 1999 جريدة رسمية عدد 02 المؤرخة في 10 يناير 1999 .

- عدم التصريح بالأشياء المكتشفة أثناء الأبحاث الأثرية المرخص بها و عدم تسليمها للدولة⁽¹⁾.

ثانيا الأجهزة المكلفة بالبحث عن المخالفات الماسة بالعقار السياحي

طبقا لأحكام المادة 33 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية التي يؤهل فيها للبحث

و معاينة المخالفات كل من :

- ضباط و أعوان الشرطة القضائية

- مفتشي السياحة

- مفتشي التعمير

- مفتشي البيئة

و مفتشو السياحة من أجل أداء مهامهم يؤدون أمام الجهة القضائية المختصة إقليميا القسم الآتي نصه : " أقسم بالله العظيم أن أقوم بعملتي على أكمل وجه ، و أن أؤدي مهامي بأمانة وصدق و نزاهة ، و أن أكنم سرها ، و أتعهد بإحترام أخلاقياتها ، و ألتزم في كل الأحوال بالواجبات التي تفرضها علي "⁽²⁾.

و يترتب على معاينة المخالفة ، إعداد محضر يسرد فيه بدقة العون المعاین ، المؤهل قانونا ، الوقائع التي عاينها و التصريحات التي تلقاها .

يوقع كل من العون المعاین و مرتكب المخالفة المحضر ، و في حالة رفض المخالف التوقيع يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية إثبات العكس.

يرسل المحضر ، حسب الحالة إلى الوالي المختص إقليميا و/أو الجهة القضائية المختصة في خلال مهلة لا تتعدى خمسة عشر يوما ابتداء من يوم إجراء المعاينة⁽³⁾.

و يؤهل مفتشو السياحة في إطار ممارسة مهامهم الدخول إلى مناطق التوسع و المواقع السياحية ، و إلى ورشات إنجاز الهياكل القاعدية و بناء التجهيزات داخل هذه المناطق و المواقع السياحية ، و أيضا التحقق من توفر الرخص المتعلقة بعمليات الإمتياز و التنازل عن الأراضي السياحية المهيئة ، و كذا رخص البناء ، و التحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية و دفتر الشروط ، و كذا المخططات المعمارية المصادق عليها مسبقا من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة⁽⁴⁾.

(1) - المادة 94 من القانون 04-98 ، المرجع السابق .

(2) - المادة 34 من القانون 03-03 ، المرجع السابق .

(3) - أنظر المادة 35 من القانون 03-03 ، المرجع السابق .

(4) - أنظر المادة 36 من القانون 03-03 ، المرجع السابق .

و جاء أيضا في القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي لأنه يؤهل للبحث عن مخالفات أحكام هذا القانون و معاينتها ، فضلا عن ضباط الشرطة القضائية و أعوانها ، رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به ، و المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي ، و أعوان الحفظ و التثمين و المراقبة⁽¹⁾.

و أيضا يبقى ضباط و أعوان الشرطة القضائية المحددين في القواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية هيئات ذات الإختصاص العام في مجال ضبط الجرائم حتى و إن كانت الجرائم في مناطق التوسع و المواقع السياحية ، أما بالنسبة لمفتشي البناء و التعمير و البيئة و السياحة فهم ذات إختصاص محدد في مجال ضبط المخالفات ، و في القانون المحدد للقواعد العامة للإستعمال و الإستغلال السياحيين للشواطئ يؤهل للبحث و معاينة المخالفات الواقعة على العقار السياحي مفتشو السياحة، مفتشو الأسعار، مفتشو مراقبة النوعية و قمع الغش، مفتشو البيئة⁽²⁾.

الفرع الثاني : العقوبات المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي

من خلال هذا الفرع سنتناول العقوبات المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي و المتمثلة إجمالاً في العقوبات الإدارية و المدنية و الجزائية .

أولاً : العقوبات الإدارية المقررة لحماية للعقار السياحي

المشروع الجزائري أقر مجموعة من الجزاءات الإدارية لكل فعل يؤدي إلى المساس بمكونات العقار السياحي تتراوح العقوبات ما بين الإنذار و الغلق و السحب المؤقت و النهائي و رفض التجديد للرخص و الإعتماد بالنسبة للوكالات السياحية، و من خلال القانون المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة أقر بعض العقوبات تتمثل في :
تتمثل في الإنذار، التخفيض من الرتبة، السحب المؤقت للرخصة، السحب النهائي للرخصة
و تصدر هذه العقوبات و تبلغ إلى المؤسسات الفندقية من طرف الهيئة المكلفة بالسياحة التي سلمت الرخصة⁽³⁾.

أما بالنسبة للإنذار المذكور أعلاه يكون في حالة عدم الوفاء بالإلتزامات المهنية ، و صدور حكم قضائي

(1) - أنظر المادة 92 من القانون 98-04 ، المرجع السابق .

(2) - أنظر المادة 39 من القانون 03-02 المحدد للقواعد العامة للإستعمال و الإستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 2003/02/19 .

(3) - المادة 72 من القانون رقم 01/99 ، المرجع السابق .

بسبب عدم التنفيذ الجزئي و غير المبرر لإلتزامات المتعاقدين تجاه الزبائن⁽¹⁾ بالإضافة إلى الغلق و بالنسبة للعقوبة الإدارية المتمثلة في التخفيض من الرتبة للمؤسسة الفندقية .

و نجد في القانون المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالة السياحة و الأسفار حالات السحب المؤقت للرخصة لمدة ستة أشهر التالية ، بعد إنذارين، إنتقاء شروط تسليم الرخصة⁽²⁾ بالإضافة إلى حالات السحب النهائي لرخص وكالات السياحة و الأسفار التي تتجلى في الحالات الآتية :

إذا لم يمثل الوكيل للشروط المحددة في حالات السحب المؤقت للرخصة بعد إعداره، في حالة الخطأ أو التقصير المهني البالغ لإلتزاماته المهنية و إذا تمت إدانة صاحب الوكالة أو الوكيل أو ثبوت تواطؤ أحدهما أو كليهما بتشويه أو إتلاف التراث الوطني التاريخي أو الإضرار بالمساحات الطبيعية⁽³⁾.

ثانيا : العقوبات المدنية المقررة لحماية للعقار السياحي

بالإضافة إلى العقوبات الإدارية التي أقرها المشرع الجزائري على مرتكبي المخالفات التي تمس بالعقار السياحي، هناك جزاءات أخرى تتمثل في العقاب المدني المقرر لحماية العقار السياحي، و الذي حدد أساسه القانوني في النصوص المنظمة للعقار السياحي، حيث تطرق القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية لإلزام المستثمر المستفيد من قطعة أرض مخصصة لإقامة مشروع إستثمار سياحي داخل مناطق التوسع السياحي ، عن طريق الإقتناء لدى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، بالبدء في إنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط، و في حالة إخلال المستفيد يمكن حسب الحالة فسخ العقد⁽⁴⁾ و بالإضافة أن عملية بيع و شراء تعد باطلة إذا تمت قبل تنفيذ الإلتزام المذكور أعلاه في المادة 27 من القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية⁽⁵⁾ . كما تضمن الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، إذ يترتب على المستفيد من الإمتياز على الإخلال بالإلتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط، إتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من

(1)- المادة 73 من المرجع نفسه.

(2)- المادة 32 من القانون رقم 06/99 ، المرجع السابق.

(3)- المادة 33 من المرجع نفسه .

(4)- المادة 27 من القانون رقم 03-03 ، المرجع السابق.

(5)- الفقرة 02 من المادة 46 من القانون رقم 03-03 ، المرجع السابق .

مدير أملاك الدولة المختص إقليميا⁽¹⁾.

ثالثا : العقوبات الجزائية المقررة لحماية للعقار السياحي

بالإضافة إلى العقوبات المدنية التي فرضها المشرع الجزائري لحماية العقار السياحي هناك عقوبات جزائية مقررة لحماية مكونات العقار السياحي، فبالنسبة إلى القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي ، نجد أنه يعاقب كل من يعرقل عمل الأعدان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لقانون العقوبات⁽²⁾ و نجد في القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية قد أقر عقوبات جزائية لحماية العقار السياحي ، فمثلا في حال ما إذا نجم عن إستعمال و إستغلال مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية تشويه لهما ، تكون العقوبة من ستة أشهر إلى سنتين و بغرامة مالية تتراوح بين مائتي ألف إلى مليون دينار، أو بإحدى هاتين العقوبتين، و في حالة العود تتضاعف العقوبة⁽³⁾.

و في العقوبة التي جاء بها القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها أقر المشرع عقوبة جزائية تتمثل في الهدم بعد معاينة الأعدان المؤهلين قانونيا للبناءات المتواجدة بالمواقع و المناطق المحمية النصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق المعالم التاريخية و الأثرية و مناطق التوسع و المواقع السياحية و يحذر محضر و تباشر عملية الهدم⁽⁴⁾.

و بصفة عامة فإن المشرع الجزائري وضع عقوبات جزائية في كل تشريع له علاقة بمكونات العقار السياحي كالقانون رقم 02-11 المتعلق بحماية المجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، و القانون 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة .

المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي

تثار منازعات العقار السياحي عن طريق وسائل إقتناؤه من الخواص ، عندما تمارس الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حقها في الشفعة ، أو حين يؤول الأمر في حالة عدم الوصول إلى إتفاق ودي بينها وبين الخواص فيصبح اللجوء إلى نزاع الملكية أمر حتميا ، غير أن الأمر لا يقتصر على ذلك فقط بل حتى عملية إستغلال العقار السياحي

(1)- المادة 12 من الأمر 04/08 ، المرجع السابق .

(2)-أنظر المادة 93 من المرجع نفسه .

(3)- أنظر المادة 45 من القانون 03-03 المرجع السابق.

(4)- أنظر المواد 16 و 17 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 03 غشت 2008 .

دون مخطط التهيئة السياحية ينتج عنها نزاعات مختلفة الأطراف ، لذا سنحاول من خلال هذا المطلب تحديد الإختصاص القضائي في حل المنازعات المرتبطة بالعقار السياحي في الفرع الأول ، و نتعرض إلى المنازعات التي تثار أمام القضاء المتعلقة بالعقار السياحي في الفرع الثاني.

الفرع الأول : الإختصاص القضائي في حل المنازعات المرتبطة بالعقار السياحي

يعتبر الإختصاص القضائي في موضوع المنازعات القضائية المتعلقة بالعقار السياحي من القضايا الهامة التي يجب الفصل فيها ، لتحديد الجهة القضائية المسؤولة عن الفصل في المنازعة العقارية المطروحة أمامها سواء كان قضاء إداري أو قضاء عادي.

ويتدخل القضاء في كل نزاع يتعلق إما بتحديد مسؤولية الإدارة أو المتعامل في حالة إخلال كل منها بالتزاماته ، كما يتدخل في غالب الأحيان في تقدير مدى مشروعية تصرفات الإدارة أو المستفيد في مجال تنفيذ العقود الصادرة عن الإدارة ، ولتحديد الإختصاص القضائي يجب أن يأخذ القاضي المعايير التالية : محل النزاع فيما يتعلق بالأموال الوطنية العمومية والخاصة ، طبيعة التصرفات فيما إذا كان عقد إداري أو عقد مدني ، دون أن نهمل المعيار الموضوعي المرتبط بوجود أحد الأطراف من الأشخاص الإدارية العمومية⁽¹⁾.

أما مسألة الاختصاص الإقليمي في مجال العقار السياحي لا تطرح أية إشكالات طالما أن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات هي الجهة التي يقع بدائرتها العقار محل المنازعة سواء كانت جهة قضائية إدارية أو جهة قضائية عادية ، وبأتي هذا الحكم بالإستناد إلى نص المادة 40 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، التي جاء في نصها : " في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة ، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية ، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال " ⁽²⁾ .

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

(1) - مخلوف بوجردة ، العقار الصناعي ، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثالثة ، ص 103 .

(2) - الفقرة الأولى للمادة 40 من قانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، المؤرخة في 23 ابريل 2008.

أولاً : منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء الإداري

وفقاً للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية :

" المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية ، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا ، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفاً فيها"⁽¹⁾.

تعطى المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكورة أعلاه ، الاختصاص للقاضي الإداري في كل نزاع تكون الدولة ، والولاية ، والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفاً فيه سواء كانت مدعية أو مدعى عليها . وفيما يخص العقار السياحي فإنه وبحسب الطبيعة القانونية للأراضي التي يتشكل منها ، فإن كل المنازعات تخضع مبدئياً للقاضي الإداري إلا ما أستثنى منها بنص ، وعليه فكل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي المدرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية تخضع للقضاء الإداري ويطبق عليها القانون العام ، وعليه تكون من اختصاص القضاء الإداري كل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي الذي يتشكل من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية وجزء من الأملاك الوطنية الخاصة وتكون الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باعتبارها شخص معنوي عام في إطار ممارستها لنشاطها⁽²⁾ ، وفي علاقتها مع الدولة ممثلة في وزير السياحة الذي يعتبر ممثلاً للدولة طبقاً لنص المادة 07 من قانون الأملاك الوطنية التي تنص على :

"يتولى الوزراء المعينون والولاة ورؤساء المجالس البلدية والسلطات المسيرة الأخرى تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في عقود التسيير المتعلقة بالأملاك الوطنية"⁽³⁾.

وما يلاحظ على نص المادة 09 المذكورة أعلاه أنها تخص الأملاك الوطنية الخاصة ، في حين أن نص المادة 10 قانون الأملاك الوطنية تتعلق بالأملاك الوطنية العمومية ، وجاء فيها : يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقاً للقانون"⁽⁴⁾.

أما بالنسبة للمنازعات التي قد تنشأ عند استغلال واستعمال العقار السياحي خاصة عن طريق عقد الامتياز فإن الاختصاص فيها يؤول إلى القاضي الإداري .

(1)- المادة 800 من المرجع نفسه .

(2) - عياد وهاب ، المرجع السابق ، ص 18 .

(3) المادة 09 من القانون رقم 90-30 ، المرجع ، السابق.

(4) - المادة 10 من القانون رقم 90-30 ، المرجع السابق.

ثانيا : منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء العادي

تكون من اختصاص القضاء العادي كل المنازعات التي تكون فيها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة قد تعاملت مع غير الدولة وذلك باعتبارها تخضع لقواعد القانون الخاص ، طبقا لنص المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي التي جاء فيها :

" تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير⁽¹⁾"

وفي هذا الإطار فإن المنازعات التي تنشأ بسبب أو بمناسبة قيام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بإقتنائها لأي عقار سياحي من الخواص ، أو بالنسبة إلى تسيرها أيضا في حالة إعادة البيع أو الإيجار⁽²⁾ .

الفرع الثاني : المنازعات التي تثار أمام القضاء و المتعلقة بالعقار السياحي

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

أولا : المنازعات الناتجة عن إقتناء العقار السياحي

تتعلق هذه المنازعات بالأمالك التابعة للخواص ذات الطابع السياحي والتي لا تتم تهيئتها إلا بموجب أحكام مخطط التهيئة السياحية ، إذا تم إعلام المالك برغبة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في اقتناء عقاره السياحي عن طريق ممارسة حقها في الشفعة ، ورفض المالك الأمر في هذه الحالة نطبق الحكم الذي جاءت به المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية التي جاء في نصها:

"في حالة غياب إتفاق بالتراضي مع المالك ، تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة"⁽³⁾

و من خلال نص المادة 09 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية نجد بأنه في حالة ما إذا قرر المالك أن يبيع عقاره المشمول بمخطط التهيئة السياحية الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وديا

(1) - الفقرة الثانية للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 ، المرجع السابق .

(2) - عياد وهاب: المرجع السابق ، ص 19 .

(3) - المادة 09 من القانون رقم 03-03 ، المرجع السابق .

وبالتراضي ، للوكالة أن تباشر باقتناء العقار موضوع البيع عن طريق الشفعة الإدارية ولو تم ذلك من دون موافقة مالكة، مقابل تعويض .

بالإضافة إلى المنازعات التي يمكن أن تثار حول حق الشفعة الإدارية الواقع على العقار السياحي ، هناك نوع آخر من النزاعات التي تتعلق بإجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية أيضا المتعلق بالعقار السياحي المملوك للخواص ، وفقا لنص الفقرة 02 للمادة 22 من القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحة التي جاء فيها :
"عندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية ، يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة ، اقتناء هذه الأراضي وفقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول ، المتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية"⁽¹⁾.

وعليه فإذا لم تستطيع الوكالة الوطنية اقتناء العقار السياحي القابل للبناء المملوك للخواص وفقا لإنفاق ودي يكون في هذه الحالة ، للوزير المكلف بالسياحة أن يباشر بإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية للعقار موضوع التصرف ، ومن المعلوم أن مثل هذا الإجراء يكون بعوض يدفع للمالك وهنا إذا لم يقتنع المالك بالمقابل له أن يلجأ من أجل المطالبة بتعويض يكون ماثلا لقيمة العقار الحقيقية ، وغير ذلك يمكن أن لا يستجيب المالك لإجراء نزع ملكيته ويرفضه ، ولا يكون أمامه إلا اللجوء إلى القضاء الإداري⁽²⁾.

ثانيا : المنازعات الناجمة عن المخالفات الماسة بالعقار السياحي

يحول القانون لمفتشي السياحة أو أحد الأعوان المؤهلون قانونا بتقضي المخالفات المرتكبة على العقار السياحي وفقا للتشريع السياحي ، قد يترتب على المخاض التي يحررونها في حالة وجود مخالفات عقوبات تتراوح بين العقوبات الإدارية والعقوبات الجزائية ، وما يهمنا في هذه الحالة هو أنه قد يتم اللجوء إلى القضاء إذا تم ارتكاب أحد المخالفات التي تؤدي إلى ذلك كما أشرنا إليها سابقا ، ومثال ذلك ما نصت عليه أحكام المواد من 45 إلى 49 من القانون المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين⁽³⁾ والمواد من 44 إلى 50 من القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية⁽⁴⁾ والأحكام المتعلقة بالعقوبات الجزائية التي تقرها الجهات القضائية ، حسب النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي كالنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالمياه الحموية والمناطق المحمية و المؤسسات الفندقية والوكالات السياحية.

(1) الفقرة الثانية للمادة 22 من المرجع نفسه .

(2) - أمير يحيوي ، منازعة أملاك الدولة ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الرابعة ، 2008 ، ص 56 .

(3) - أنظر المواد من 45 إلى 49 من القانون رقم 02-03 ، المرجع السابق .

(4) - أنظر المواد من 44 إلى 50 من القانون رقم 03-03 ، المرجع السابق .

ثالثا : المنازعات المتعلقة بإستغلال العقار السياحي

يترتب على كل إخلال من المستفيد من الإمتياز للتشريع الساري المفعول و الإلتزامات التي يتضمنها دفتر الأعباء إتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الإمتياز ، لدي الجهات القضائية المختصة ، بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا⁽¹⁾ .

و منه فإن إستغلال العقار السياحي بمختلف مكوناته ينتج عنه منازعات تتمثل في سوء التسيير أو في عدم إحترام المستثمرين الإلتزامات المنصوص عليها في دفاتر الشروط الملحقة بعقود إستغلال العقار السياحي ، كالمنازعات الناشئة عن إبرام العقد أو فسخه أو تنفيذه .

(1) المادة 12 من الأمر رقم 04/08 ، المرجع السابق .

خلاصة الفصل الثاني

لحماية العقار السياحي من كل إعتداءات ترتكب عليه لابد من تفصي الحقائق من الأعوان المؤهلين بمهام البحث عن مخالفات أحكام النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي ، و تطبق العقوبات المترتبة من إرتكاب المخالفات سواء كانت عقوبات إدارية أو مدنية أو جزائية ، و هناك عدة إشكالات تثيرها الأعمال التي قد تقع على العقار السياحي ، مما ينجر عنها حدوث ما يعرف بمنازعات العقار السياحي تتمثل في القضايا الناشئة عن إستغلال و إقتناء العقار السياحي و المنازعات الناشئة عن إرتكاب المخالفات على العقار السياحي .

خاتمة

خاتمة

بتناولنا المعالجة و دراسة موضوع العقار السياحي الذي يكتسي أهمية بالغة و ذلك بالنظر لأهميته و تميزه عن باقي الموضوعات الأخرى لإرتباطه بجزء هام من الثروة الوطنية و دورها الفعال في تحقيق التنمية المستدامة ذات المردودية المنتجة و المؤثرة في تنمية و تطوير الإقتصاد من جهة و ما يحققه من رفاهية لأفراد المجتمع و تحقيق الرغبات الترفيهية من جهة أخرى .

المشروع الجزائري تناول تعريف العقار السياحي من خلال تعداد مكوناته عبر النصوص القانونية التي أصدرها من أجله ، بحيث أنه لم يحدد تعريف جامعا ، و دقيقا له إلا أنه تطرق إلى مكونات العقار السياحي المتمثلة في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و المناطق المحمية .

العقار السياحي يشتمل على جميع أشكال الملكية بحيث يمكن أن يكون العقار السياحي تابع للأمالك الوطنية العمومية أو تابع للأمالك الوطنية الخاصة ، أو تابع للأمالك العقارية التابعة للخواص ، و منه ملكيته متعددة الطبيعة القانونية .

و بين المشروع مكونات العقار السياحي التي تتمثل في المواقع السياحية و التي تضم كل موقع يشتمل على مقومات سياحية و هذا بعد إجراء عملية تصنيفها و تحديدها لتصبح مناطق توسع سياحي ، التي يتم تهيئتها وفق لمخطط التهيئة السياحية حيث يشكل هذا الأخير الإطار الإستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر و أيضا المناطق المحمية التي تعتبر إحدى مكونات العقار السياحي سواء كانت محميات أثرية أو طبيعية .

حدد المشروع الجزائري الأجهزة المكلفة بتنظيم العقار السياحي على المستوى المركزي و المحلي ، تتكفل بتسيير العقار السياحي و تتولى طرق إستغلاله عن طريق العمل الإفرادي المتمثل في منح الرخص و العمل العقدي الذي يتجلى في عقد الإمتياز .

أقر المشروع الجزائري آليات لحماية العقار السياحي من كل المخالفات الماسة به و فرض عقوبات عليها . و من خلال إطلاعنا على مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي تجدر الإشارة بأن موضوع العقار السياحي له علاقة وطيدة بعدة مجالات و قوانين أخرى منها على سبيل المثال قانون الأملاك الوطنية و قانون التهيئة و التعمير ، لا يمكن فصلها عن قانون مناطق التوسع السياحي و المناطق السياحية .

كما يعتبر العقار السياحي من أهم صور العقار الموجه للإستثمار لكونه يعد أحد الركائز الأساسية للحركة الإقتصادية و تدعيم خزانة الدولة بالعملة الوطنية و الصعبة .

و من خلال جملة النصوص القانونية المتعلقة بال عقار السياحي و التي لها صلة به ، نجد أن العقار السياحي غير مستغل و محمي على أحسن حال ، و هذا ما يؤدي بنا القول أن المشرع الجزائري لم يستطع ضبط قواعد قانونية متكاملة خاصة بالعقار السياحي .

من أجل جعل القواعد القانونية للعقار السياحي متكاملة و أكثر نجاعة و فاعلية نقترح بعض التوصيات عليها تكون مجدية للعقار السياحي .

- تصنيف العقار السياحي ضمن الأصناف القانونية للعقار المذكورة في قانون التوجيه العقاري لكونه صنف من العقار قائم بذاته ، لا تقل أهمية عن باقي الأصناف الواردة في القوام التقني للعقار المنصوص عنها في القانون التوجيه العقاري .

- تفعيل دور الأجهزة و الهيئات التي تعمل على تنظيم العقار السياحي و إستغلاله على أحسن حال .

- تجسيد إستغلال العقار السياحي في إطار التنمية المستدامة و البيئة كوسيلة للحماية .

- التعجيل لإجراءات التصريح بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية المقترحة للتصنيف لأجل حمايتها و تنظيم إستغلالها .

- تفعيل دور المخططات التوجيهية لأجل النهوض و ترقية العقار السياحي و إدماج الأنشطة السياحية في أدوات تهيئة الإقليم و التعمير .

- إنشاء جمعيات تعمل على التحسين و نشر الوعي السياحي و الثقافة القانونية لدى الأفراد لأجل المحافظة على العقار السياحي .

- سهر المؤسسات المتدخلة في تنظيم و حماية العقار السياحي على التطبيق الكلي للنصوص المتعلقة بحماية العقار السياحي .

- العمل على تجسيد الإتصال و تنسيق المهام و الصلاحيات في مجال تنظيم و تسيير العقار السياحي و المحافظة عليه بين الهيئات المركزية و الهيئات الفاعلة على المستوى المحلي .

- تجديد الآليات القانونية لحماية العقار السياحي من كل إنتهاكات يتعرض لها .

- توسيع صلاحيات و إختصاصات المؤسسات المتدخلة في تنظيم و تسيير العقار السياحي لتصبح أكثر فعالية للنهوض بقطاع السياحة المتمركزة على العقار .

- جمع مختلف النصوص القانونية و التنظيمية الخاصة بالعقار السياحي بمختلف مجالاته في تقنين واحد لأجل التسهيل للباحث و الإدارة و القضاء في حل المنازعات .

قائمة المراجع

أولا : المؤلفات باللغة العربية

1. إسماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية ، دار هومة ، الجزائر ، دون ذكر رقم الطبعة ، 2004 .
2. أعمر يجياوي ، منازعات أملاك الدولة ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الرابعة ، 2008 .
3. حمدي باشا ، ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثانية عشر ، 2011 .
4. حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و الأحكام ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، طبعة 2009 .
5. زهير علوان ، المنجد في اللغة و الإعلام ، دار المشرق ، بيروت ، الطبعة 39 ، 2002 .
6. محمد البنا ، اقتصاديات السياحة والفندقة ، الدار الجامعية ، الإسكندرية ، بدون رقم طبعة ، 2009 .
7. محمد جمال الذنبيات ، الوجيز في القانون الإداري ، الدرا العلمية للنشر و التوزيع ، عمان ، الأردن ، الطبعة الأولى ، 2003 .
8. محمد لحام ، محمد سعيد ، قاموس لغوي عام ، دار الكتاب العلمية ، بيروت لبنان ، الطبعة الأولى ، 2005 .
9. محي محمد سعد ، الإطار القانوني للنشاط السياحي والفندقي ، المكتب العربي أحدث ، الإسكندرية ، الطبعة الأولى ، 1998 .
10. مخلوف بوجردة ، العقار الصناعي ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الثالثة ، 2009 .
11. نصر الدين هنوني ، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر ، دون ذكر رقم الطبعة ، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2001 .
12. نورة منصور ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، دار الهدى ، الجزائر ، بدون رقم طبعة ، 2010 .

ثانيا : المؤلفات باللغة الأجنبية

1 -Jean RIVERO et Jean VALINE , Droit Administratif,14 éme

ثالثا : المجالات والدوريات باللغة العربية

1. الديوان الوطني للسياحي ، الحمامات المعدنية منتوج خاص في مجلة ، الجزائر سياحة ، العدد 33 ، مطبعة الديوان ، بدون سنة نشر .
2. مديرية السياحة و الصناعة التقليدية لولاية الجلفة ، مونوغرافية لولاية الجلفة 2011 .
3. وزارة السياحة و الصناعة التقليدية ، الديوان الوطني للسياحة ، الواحات بوابة الصحراء ، دون ذكر سنة النشر .
4. وزارة تهيئة الإقليم ، البيئة و السياحة ، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ، الكتاب الثالث ، الأقطاب السياحية السبعة للإمتياز ، 2008 .

رابعا : المجالات والدوريات باللغة الأجنبية

- 1-Ministre de tourisme ، SITEV 2005 , Sept sites Algériens figurent patrimoine culturel de l'Unesco , 2005 .

خامسا : المذكرات و الرسائل و الأطروحات

1. أمال مشتي ، العقار كآلية محفزة للاستثمار ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة 2010 .
2. جبوري احمد ، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة 2011 .
3. حسن حميدة ، التخطيط البيئي كآلية للتنمية المستدامة في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2009 .
4. عياد وهاب ، العقار السياحي،مذكرة نهاية التكوين،المعهد الوطني للقضاء ، الجزائر ، 2003 .
5. سعيداني رابع ، مساني خالد ، النظام القانوني و المؤسساتي للعقار الموجه للإستثمار في الجزائر ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق ، جامعة يحيى فارس المدية ، 2013 .

6. لعميري ياسين ، الحماية القانونية للعقار السياحي في التشريع الجزائري ، مذكر ماستر ، كلية الحقوق ، جامعة يحيى فارس ، المدينة ، 2013 .
7. نصر الدين هنوني ، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2011 .

سادسا : النصوص القانونية

الأوامر :

1. الأمر رقم 66-62 ، المؤرخ في 02 مارس 1966 ، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 28 ، المؤرخة في 08 أبريل 1966 .
2. الأمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية عدد 78 ، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 20 يونيو 1975 ، الجريدة الرسمية عدد 31 ، المؤرخة في 13 مايو 1975 .
3. الأمر رقم 08-04 ، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، المحدد لشروط كفاءات منح امتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية عدد 49 ، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008 .

القوانين :

1. القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984 ، المتضمن النظام العام للغابات ، الجريدة الرسمية عدد 26 ، المؤرخة في 26 يونيو 1984 .
2. القانون رقم 90-29 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية عدد 52 ، المؤرخة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 ، المؤرخ في 14 غشت 2004 ، الجريدة الرسمية عدد 51 ، المؤرخة بتاريخ 15 غشت 2004 .
3. القانون رقم 90-30 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، الجريدة الرسمية عدد 52 ، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، المؤرخة في 03 غشت 2008 .
4. القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 ابريل 1991 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، المؤرخة في 08 مايو 1991 ، المعدل بالقانون رقم

- 04-21 ، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، الجريدة الرسمية عدد 85 ، المؤرخة في 30 ديسمبر 2004 .
5. القانون رقم 98-04 ، المؤرخ في 15 يونيو 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، المؤرخة في 17 يونيو 1998 .
6. القانون 99-01 ، المؤرخ في 06 يناير 1999 ، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة ، الجريدة الرسمية عدد 02 ، المؤرخة في 10 يناير 1999 .
7. القانون رقم 99-06 ، المؤرخ في 04 أبريل 1999 ، المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالات السياحة والأسفار ، الجريدة الرسمية عدد 21 ، المؤرخة في 07 أبريل 1999 .
8. القانون رقم 01-20 ، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 77 ، المؤرخة بتاريخ 15 ديسمبر 2001 .
9. القانون رقم 02-02 ، المؤرخ في 05 فبراير 2002 ، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه ، الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 12 فبراير 2002 .
10. القانون رقم 03-01 ، المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003 .
11. القانون رقم 03-02 ، المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ ، الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003 .
12. القانون رقم 03-03 ، المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003 .
13. القانون رقم 08 - 09 ، المؤرخ في 25/02/2008 ، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية عدد 21 ، المؤرخة في 23/04/2008 .
14. القانون رقم 08-15 ، المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية عدد 44 ، المؤرخة في 03 غشت 2008 .
15. القانون رقم 11-02 ، المؤرخ في 17 فبراير 2011 ، المتعلق بالمجالآت الحمية في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 13 ، المؤرخة في 28 يونيو 2011 .
16. القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37 المؤرخة 2011/07/03 .

17. القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية ، جريدة رسمية عدد 12 المؤرخة في 2012/02/29 .

سابعاً : النصوص التنظيمية

1. المرسوم رقم 66-75 ، المؤرخ في 04 ابريل 1966 ، المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 28 ، المؤرخة في 08 أبريل 1966
2. المرسوم رقم 85-14 ، المحدد لشروط تخصيص أماكن التخميم واستغلالها ، الجريدة الرسمية عدد 5 ، المؤرخة في 27 يناير 1985 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-138 ، المؤرخ في 26 ماي 2001 ، الجريدة الرسمية عدد 30 ، المؤرخة في 27 ماي 2001 .
3. المرسوم التنفيذي رقم 88-214 ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة ، جريدة رسمية عدد 44 المؤرخة في 02/11/1988 .
4. المرسوم رقم 88-232 ، المؤرخ في 05 نوفمبر 1988 ، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي ، الجريدة الرسمية عدد 51 ، المؤرخة في 14 ديسمبر 1988 .
5. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، المؤرخ في 28 مايو 1991 ، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 26 ، المؤرخة في 01 جوان 1991 .
6. المرسوم التنفيذي رقم 92-357 ، المؤرخ في 03 أكتوبر 1992 ، المحدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية ، الجريدة الرسمية عدد 71 ، المؤرخة في 04 أكتوبر 1992 .
7. المرسوم التنفيذي رقم 94-39 ، المؤرخ في 25 يناير 1994 ، المتضمن إنشاء اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 05 ، المؤرخ في 06 يناير 1994 .
8. المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21 فبراير 1998 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 01 مارس 1998 .
9. المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 ، المؤرخ في 01 مارس 2000 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها واستغلالها ، الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 05 مارس 2000 ،

- المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09 227 ، المؤرخ في 29 يونيو 2009 ، الجريدة الرسمية عدد 39 ، المؤرخة في 01 يوليو 2009 .
10. المرسوم التنفيذي رقم 2000-47 ، المؤرخ في 01 مارس 2000 ، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها ، الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 05 مارس 2000 ، المعدل والتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-248 ، المؤرخ في 14 أكتوبر 2010 ، الجريدة الرسمية عدد 62 ، المؤرخة في 24 أكتوبر 2010 .
11. المرسوم التنفيذي رقم 2000-130 ، المؤرخ في 11 يونيو 2000 ، المحدد لمعايير تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب وشروط ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 35 ، المؤرخة في 18 يونيو 2000 .
12. المرسوم التنفيذي رقم 03-75 ، المؤرخ في 24 فبراير 2003 ، المحدد لصلاحيات وزير السياحة ، الجريدة الرسمية عدد 13 ، المؤرخة في 26 فبراير 2003 ، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 06-213 ، المؤرخ في 18 يونيو 2006 ، الجريدة الرسمية عدد 40 ، المؤرخة في 18 يونيو 2006 .
13. المرسوم التنفيذي رقم 03-323 ، المؤرخ في 05 أكتوبر 2003 ، المتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها ، الجريدة الرسمية عدد 60 المؤرخة في 08 أكتوبر 2003 .
14. المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المؤرخ في 05 أكتوبر 2003 ، المتضمن كفاءات إعداد المخطط الدائم لحفظ وإستصلاح القطاعات المحفوظة ، الجريدة الرسمية عدد 60 ، المؤرخة في 08 أكتوبر 2003 .
15. المرسوم التنفيذي رقم 04-81 ، المؤرخ في 14 مارس 2004 ، يحدد كفاءات وضع بنك المعطيات للسياحة ، الجريدة الرسمية عدد 15 ، المؤرخة في 14 مارس 2004 .
16. المرسوم التنفيذي رقم 04-112 ، المؤرخ في 13 أبريل 2004 ، المحدد لمهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسباحة وتنظيمها وكفاءات سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 24 ، المؤرخة في 18 أبريل 2004 .

17. المرسوم التنفيذي رقم 06-325، المؤرخ في 18 سبتمبر 2006 المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها ، الجريدة الرسمية عدد 58 ، المؤرخة في 20 سبتمبر 2006 .
18. المرسوم التنفيذي رقم 06-385 ، المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 ، يحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفاعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 74 ، المؤرخة في 05 نوفمبر 2006 .
19. المرسوم التنفيذي رقم 07-23 ، المؤرخ في 28 يناير 2007 ، المحدد لكفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق إمتياز عليها ، الجريدة الرسمية عدد 08 ، المؤرخة في 31 يناير 2007 .
20. المرسوم التنفيذي رقم 07-69 ، المؤرخ في 19 فبراير 2007 المحدد لشروط وكفاءات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية ، الجريدة الرسمية عدد 13 ، المؤرخة في 21 فبراير 2007 .
21. المرسوم التنفيذي رقم 09-114، المؤرخ في 07 ابريل 2009، يحدد شروط اعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكفاءات تنفيذه ، الجريدة الرسمية العدد 21 الصادرة بتاريخ 08 ابريل 2009 .
22. المرسوم التنفيذي رقم 10-257 المؤرخ في 20/10/2010 المتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة و الصناعة التقليدية و تحديد مهامها و تنظيمها ، جريدة رسمية عدد 63 مؤرخة في 26/10/2010 .

ثامنا : القرارات

القرار الوزاري المؤرخ في 26/02/2001 يحدد الأنظمة الداخلية النموذجية للجنة الوطنية و الولاية لتصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب ، الجريدة الرسمية عدد 18 المؤرخة في 28 مارس 2001 .

تاسعا : المواقع الإلكترونية

الموقع الرسمي لليونسكو : www.unesco.org

الفهرس

1	مقدمة.....
4	الفصل الأول : مفهوم العقار السياحي و وسائل تنظيمه.....
6	المبحث الأول : مفهوم العقار السياحي.....
6	المطلب الأول : تعريف العقار السياحي و أصنافه القانونية.....
6	الفرع الأول : تعريف العقار السياحي.....
6	أولا : المقصود بالعقار السياحي.....
7	ثانيا : خصائص العقار السياحي في الجزائر.....
7	1-الموارد الطبيعية.....
9	2-الموارد الثقافية والتاريخية:.....
10	الفرع الثاني : الأصناف القانونية لملكية العقار السياحي.....
10	أولا : العقار السياحي ملك وطني.....
10	1-العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية.....
11	2-العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة.....
11	ثانيا : العقار السياحي ملك للخواص.....
12	المطلب الثاني : مكونات العقار السياحي.....
12	الفرع الأول : مناطق التوسع السياحي.....
13	أولا : الأقطاب السياحية السبعة للإمتياز.....
14	ثانيا : المياه الحموية.....
14	1-المؤسسات الحموية.....
15	2-مؤسسات المعالجة بمياه البحر.....
15	ثالثا : الساحل.....
15	رابعا : الشواطئ.....
16	خامسا : المنشآت الفندقية.....
17	الفرع الثاني : المواقع السياحية و المناطق المحمية.....
17	أولا : المواقع السياحية.....
17	1- الحظائر الوطنية الطبيعية :.....
18	ثانيا : المنطة المحمية.....
19	1-الأماكن و الآثار التاريخية العقارية.....
20	المبحث الثاني : وسائل تنظيم العقار السياحي.....
20	المطلب الأول : الأجهزة المتدخلة في تنظيم العقار السياحي.....
20	الفرع الأول : الهيئات المركزية المكلفة بتنظيم العقار السياحي.....
21	أولا : وزارة السياحة و الصناعة التقليدية.....
21	ثانيا : الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.....
22	ثالثا : بنك المعطيات السياحية.....
22	رابعا : صندوق دعم الاستثمار السياحي.....
23	خامسا : الديوان الوطني للسياحة.....
23	سادسا : المجلس الوطني للسياحة.....
24	سابعا : اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية.....
24	ثامنا : اللجنة الوطنية لوكالات السياحة و الأسفار.....

24	الفرع الثاني : الهيئات الفاعلة في تنظيم العقار السياحي على المستوى المحلي
25	أولا : المديرية الولائية للسياحة و الصناعة التقليدية
25	ثانيا : الوالي
25	ثالثا : الهيئات اللامركزية
26	1. البلدية
26	2. المجلس الشعبي الولائي
26	ثالثا : اللجنة الولائية المكلفة بإقتراح فتح و منع الشواطئ للسباحة
26	رابعا : وكالات السياحة و الأسفار المحلية
27	المطلب الثاني : طرق إستغلال العقار السياحي
27	الفرع الأول : إستغلال العقار السياحي بموجب الرخص
27	أولا : رخصة استغلال مكان للتخييم
28	ثانيا : رخصة استغلال المؤسسات الفندقية
29	الفرع الثاني : إستغلال العقار السياحي عن طريق عقد الإمتياز
29	أولا : حق الإمتياز في إستعمال و إستغلال المياه الحموية
30	1-شروط منح حق الإمتياز :
31	2-كيفية منح حق الإمتياز :
31	ثانيا : حق الإمتياز داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية
33	خلاصة الفصل الأول
34	الفصل الثاني : حماية العقار السياحي
36	المبحث الأول : الحماية الإدارية للعقار السياحي
36	المطلب الأول : التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي
36	الفرع الأول : حماية العقار السياحي بموجب أدوات التهيئة و التعمير
36	أولا : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير
37	ثانيا : مخطط شغل الأراضي
37	الفرع الثاني : المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي
37	أولا : المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية
38	ثانيا : المخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ
39	ثالثا : المخطط التوجيهي للمياه
39	رابعا : مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق المحمية التابعة لها و إستصلاحها
40	خامسا : المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة
40	سادسا : مخطط تسيير المجالات المحمية
41	المطلب الثاني : القواعد القانونية الأخرى المقررة لحماية العقار السياحي
41	الفرع الأول : حماية العقار السياحي بموجب الأنظمة و الرخص
42	أولا : الأنظمة الحمائية للعقار السياحي
42	1-التصنيف :
42	2-المنع :
43	3- التصريح :
43	4-الجرد :
43	5- الترخيص :
44	6- التحديد :
45	ثانيا : حماية العقار السياحي بموجب الرخص الخاصة بالتهيئة و التعمير
45	1-رخصة البناء :
46	2-رخصة الهدم :
46	3-رخصة التجزئة :
47	الفرع الثاني : حق الشفعة و نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كوسيلة لحماية العقار السياحي

47	أولا : حق الشفعة.....
48	ثانيا : نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.....
49	المبحث الثاني : الحماية القضائية للعقار السياحي.....
49	المطلب الأول : الضبط القضائي الخاص بالعقار السياحي.....
50	الفرع الأول : المخالفات الماسة بالعقار السياحي و الأجهزة المكلفة بالبحث عنها.....
50	أولا: المخالفات الماسة بالعقار السياحي.....
51	ثانيا الأجهزة المكلفة بالبحث عن المخالفات الماسة بالعقار السياحي.....
52	الفرع الثاني : العقوبات المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي.....
52	أولا : العقوبات الإدارية المقررة لحماية للعقار السياحي.....
53	ثانيا : العقوبات المدنية المقررة لحماية للعقار السياحي.....
54	ثالثا : العقوبات الجزائية المقررة لحماية للعقار السياحي.....
54	المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي.....
55	الفرع الأول : الإختصاص القضائي في حل المنازعات المرتبطة بالعقار السياحي.....
56	أولا : منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء الإداري.....
57	ثانيا : منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء العادي.....
57	الفرع الثاني : المنازعات التي تثار أمام القضاء و المتعلقة بالعقار السياحي.....
57	أولا : المنازعات الناتجة عن إقتناء العقار السياحي.....
58	ثانيا : المنازعات الناجمة عن المخالفات الماسة بالعقار السياحي.....
59	ثالثا : المنازعات المتعلقة باستغلال العقار السياحي.....
60	خلاصة الفصل الثاني.....
61	خاتمة.....
64	قائمة المراجع.....
72	الفهرس.....