

جامعة غرداية
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



آليات تسيير وحماية العقار السياحي في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي
مسار : الحقوق ، تخصص : قانون عقاري

إشراف الأستاذ :
- عبد الله زرباني

إعداد الطالب :
- مسعود كريع

أعضاء لجنة المناقشة:

الرقم	اسم ولقب الأستاذ(ة)	الدرجة العلمية	الجامعة	الصفة
01	بابا إسماعيل يوسف	أستاذ مساعد -أ-	غرداية	رئيسا
02	زرباني عبد الله	أستاذ مساعد -أ-	غرداية	مشرفا و مقررا
03	نسيل عمر	أستاذ مساعد -أ-	غرداية	عضوا مناقشا

السنة الجامعية:

1437هـ-1438هـ/2016م-2017م

يقول المولى عز وجل

((بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ))

فَسِيحُوا فِي الْأَرْضِ أَرْبَعَةَ أَشْهُرٍ وَاعْلَمُوا أَنَّكُمْ غَيْرُ مُعْجِزِي
اللَّهِ وَأَنَّ اللَّهَ مُخْزِي الْكَافِرِينَ (التوبة 02).

صدق الله العظيم

الإهداء

{وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون} صدق الله العظيم

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك .. ولا اللحظات إلا بذكرك

ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك

إلى من كلله الله بالهبة والوقار .. إلى من علمني العطاء بدون انتظار .. إلى من أحمل أسمه بكل افتخار أرجو من الله أن يمد في عمرك لترى ثماراً قد حان قطافها بعد طول انتظار وستبقى

كلماتك نجوم أهتدي بها اليوم وفي الغد وإلى الأبد

والدي العزيز

إلى ملاكي في الحياة .. إلى معنى الحب وإلى معنى الحنان و التفاني .. إلى بسمة الحياة وسر

الوجود إلى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي إلى أعلى الجباب

أمي الحبيبة

إلى معلمي في الحياة و أبي الثاني في الحياة أبو بكر عوابد

إلى من تحلوا بالإحياء وتميزوا بالوفاء والعطاء إلى ينايع الصدق الصافي إلى من معهم سعدت برفقتهم في دروب الحياة الحلوة والحزينة سرت إلى من كانوا معي على طريق النجاح والخير

إلى من عرفت كيف أجدهم وعلموني أن لا أضيعهم

أريد أن أشكركم على مواقفكم النبيلة إخوتي : سيف الرحمان ، عبد الغني ، هدى ، أنفال

إلى كل العائلة الكريمة أعمامي : علي ، محمد ، عماتي أخوالي خالاتي .

إلى أبناء أعمامي : عبد المجيد ، عبد الوحيد ، عبد الودود ، أيوب ، خديجة ، مباركة

خديجة ، إلى الكتكوت الصغر عصام .

إلى كل الأصدقاء وكل من عرفني واخص بالذكر : عزوي محمد الأمين ، اولاد سيدي عمر ايوب ، برهان محمد الأمين ،

بوشارب أسامة ، صيفية مبارك ، رياحي موسى ، البار الهاشمي ، مدحت ممدوح ، مشطن عبد الحفيظ ، مرابط محمد

بلعور هشام ، رمضاني محي الدين ، بلي محمد ، بلعمري يوسف ، ساكري خالد .

زملائي و زميلاتي في الجامعة .

إلى أستاذتي الفاضل : عبد الله زرباني

شكر وعرفان

أول من يشكر ويحمد أثناء الليل و أطراف النهار ، هو العلي القهار الاول
و الآخر والظاهر والباطن ، والذي أغرقنا بنعمه التي لا تحصى و أغدق علينا
برزقه الذي لا يفنى ، و أنار دروبنا ، فله جزيل الحمد والثناء العظيم
هو الذي انعم علينا إذ أرسل فينا عبده ورسوله "محمد بن عبد الله"
عليه ازكي الصلوات واطهر التسليم ، أرسله بقرآنه المبين فعلمنا
ما لم نعلم وحثنا على طلب العلم أينما ما وجد.

لله الحمد كله والشكر كله أن وفقنا و ألهمنا الصبر على المشاق التي واجهتنا
لإنجاز هذا العمل المتواضع.

والشكر الموصول إلى كل معلم أفادنا بعلمه ، من أول المراحل الدراسية حتى
هذه اللحظة كل الشكر والتقدير إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله ، كما نرفع كلمة الشكر إلى
الأستاذ المشرف " عبد الله زرباني " ، الذي ساعدني في إنجاز بحثي .
وكما نتقدم بجزيل الشكر إلى أستاذة القانون العقاري كل باسمهم .
إلى عمال مديرية السياحة والصناعات التقليدية بولاية غرداية .
إلى أستاذة كلية الحقوق بجامعة غرداية .

قائمة أهم المختصرات :

الاختصار	الكلمة
ص	الصفحة
ط	الطبعة
ج ر	الجريدة الرسمية
ق.ا.م.و.ا	قانون الإجراءات المدنية و الإدارية
ق.م	القانون المدني

ملخص الموضوع :

يتلخص موضوع مذكرتنا حول موضوع العقار السياحي و الآليات المسيرة له وفق قواعد الاستثمار في هذه الشروة التي تتمتع بها الجزائر ، من اجل تنمية السوق الاقتصادية وذلك من خلال استغلال المقومات والمؤهلات الموجودة على مناطق التوسع والمواقع السياحية التي تعد العنصر المكاني للعقار السياحي ، و تفعيل أدوات التنمية المتمثلة في منح الامتياز للخواص على تلك المناطق وتحقيق مخطط مستقبلي يضمن لها الديمومة في العطاء للسوق الاقتصادية والدخل للبلاد ، بحيث جعل المشرع الجزائري أدوات قائمة تقوم وتساعد في الحفاظ على العقار السياحي بسنه لبعض الآليات و الأدوات التي تسيير و تحمي العقار السياحي ، بتوفير هيئات إدارية تقوم بالتسيير العقلاني والراشد للعقار السياحي في مختلف ريع الوطن ، واستخدام قواعد الحماية للعقار السياحي من وسائل قانونية تضمن الحماية الكافية للعقار السياحي تجلب النفع العام و تحيئ وفق مخططات التهيئة العمرانية كي تتلائم مع طبيعة المناطق الموجودة بها مناطق التوسع السياحي ، حث يهدف المقتن إلى إرساء قاعدة أرضية تخدم العقار السياحي و تجعله منبرا للاستثمار و خالي من أي منازعات قد تخل بطبيعته .

Résumé

Elle se résume au sujet de notre mémorandum sur le sujet du tourisme immobilier et les mécanismes de mars lui conformément aux règles d'investissement dans cette richesse dont jouit l'Algérie, afin de commercialiser le développement économique par l'exploitation des ingrédients et des qualifications sur l'expansion et les zones des sites touristiques, qui est la composante spatiale du tourisme immobilier, et activer les outils de développement d'accorder la concession aux propriétés de ces zones et de parvenir à un futur régime assure sa permanence dans le marché économique tendre et le revenu du pays, de sorte à faire le législateur algérien est une liste et aider à garder la propriété du tourisme pour certains mécanismes adoptant et outils et protéger la propriété touristique, la mise à disposition des organes d'administration sont à la gouvernance rationnelle et le tourisme Immobilier dans un quartier différent du pays, et l'utilisation des règles de protection du tourisme la propriété des moyens légaux pour assurer une protection adéquate de la propriété du tourisme apporte des avantages publics et créer selon les plans de développement urbain afin d'adapter à la nature des zones dans les régions l'expansion du tourisme, a appelé vise à jeter la base systématisée au sol au service de la propriété touristique et en faire une plate-forme pour l'investissement et libre de tout conflit qui pourrait perturber la nature.

إن القطاع السياحي من أبرز القطاعات التي تتمتع بها أغلب دول العالم على غرار باقي القطاعات الأخرى ، بحيث يشكل لها نشاطا سياحيا من خلال الموارد التي تتمتع بها والثروات الطبيعية التي تمتلكها ، فالسياحة تعد بذلك واحدة من أهم مصادر الدخل للإقتصاد الوطني للعديد من الدول ، وخصوصا الجزائر لما تحتويه من مقومات جذب سياحية ومؤهلات تقوم على إنعاش السوق الإقتصادي للبلاد كبديل عن بعض القطاعات الأخرى مثلا كقطاع المحروقات الذي يمر بأزمة في الوقت الراهن في البلاد ، وكوسيلة لتعريف البلد لدى البلدان الأخرى.

وقد حبي المولى سبحانه وتعالى الجزائر بتضاريس متنوعة ترسم لزايرها لوحة خلابة وخارطة طبيعة شاملة تجمع بين السهول والجبال الشاهقة ، والتلال والهضاب والشواطئ والصحاري وبمناخ متنوع فانعكس هذا التنوع في الأرض والمناخ في تنوع ثقافي شمل عادات الناس الإجتماعية وأزياءهم وموروثاتهم الشعبية ، بالإضافة إلى تنوع في المخزون الأثري لكل منطقة والناتج عن عراقة التاريخ والحضارة الممتدة في أعماق الزمن ، مما يضيفي على الجزائر تميزاً وخصوصية لا يمتلكه كثير من البلدان.

ومن خلال ما تحتويه الجزائر من معطيات و تنوع في الجغرافيا التي تبرز لنا محتوى هذه المقومات والمؤهلات السياحية فإنه مهما تعددت وتطورت أنواع السياحة في الجزائر فإنها تتمركز في مكان واحد يكون لها مكانا مستقرا لها وهو العقار السياحي بحيث إزداد إهتمام المشرع بها القطاع وخصوصا من طرف الدولة والسلطات الوصية عليه كونه العنصر المكاني للحركة السياحية .

وبرز إهتمام الدولة بهذا القطاع من خلال عدة نصوص وقواعد تشريعية منظمة أبرزها وضع القانون الأساسي للعقار السياحي المتمثل في الأمر 66-62 المتعلق بالأماكن والمواقع السياحية¹ ، وصدرت بعده عدة قوانين أظهرت

¹-الامر رقم 66-62 ، المؤرخ في 02 مارس 1966 ، المتعلق بمناطق والاماكن السياحية ، ج.ر ، ع 28 ، المؤرخة في 08 افريل 1966.

من خلالها إهتمام الدولة الجزائرية بهذه القطاع ، و صدرت بعده أيضا قوانين متتالية خاصة بالعقار السياحي و ما هذا إلا دليلا على أهمية هذه الثروة وحرص المشرع عليها.

و من أجل مسايرة ومواكبة العصرنة الحالية للعالم في جميع وشتى المجالات التي تلعب دورا في النمو الإقتصادي والذي يعود عليها بالنفع .

قرر المشرع ومن خلال القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية¹ ، والقانون رقم 01-03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة² ، عبر هذه النصوص التنظيمية التي وضعها من أجل إنجاح هذا القطاع والمحافظة على ديمومته وتسخير كل الإمكانيات والعوامل المساعدة للوصول إلى الأهداف المرجوة منه.

ومن أجل تحقيق الأهداف يتطلب هذا الأمر إهتماما كبيرا من طرف الدولة بالعقار السياحي ، حيث إتجهت الدولة إلى وضع عدة وسائل و آليات من أجل حمايته وجلب الإستثمار فيه وجعله الميدان المفضل للإستثمار السياحي ، وذلك عن طريق آليات قانونية ومؤسسية تهدف إلى حماية العقار السياحي وتنظيمه.

وكون أن العقار السياحي يعتبر أداة تحقق التنمية الشاملة والمستدامة وفق مخطط التهيئة السياحية ، حول للدولة حماية هذه الثروة عن طريق قواعد ووسائل حمائية للعقار السياحي عبر بسط هيمنة الدولة على القواعد التي تحكم العقار السياحي وتفعيل كل القواعد المساعدة على ذلك قصد تحسين صورة السياحة وخصوصا دفع المستثمرين إلى الإستثمار في هذه الثروة كونها أحد العوامل المساعدة كما قلنا على التنمية المحلية والمستقبلية.

و الإستثمار في العقار السياحي يتطلب من المستثمر القيام بإجراءات إدارية معينة تتكفل بها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-70³ ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

¹ - القانون رقم 03-03 ، المؤرخ في 17 فيفري 2003 ، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، ج.ر. ، ع 11 ، المؤرخة في 19 فيفري 2003 ، المعدل بالأمر رقم 04-08 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 2008 ، المحدد لشروط و كفيات منح امتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر.ع 49 ، المؤرخة في 03 ديسمبر 2008.

² - القانون رقم 01-03 ، المؤرخ في 17 فيفري 2003 ، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، ج.ر.ع 11 ، المؤرخة في 19 فيفري 2003.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 98-70 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي ، ج.ر.ع عدد 11 ، المؤرخة في 01 مارس 1998.

و التي تقوم بدورها في إنجاز مشاريع إستثمارية سياحية عن طريق منح الإمتياز لفائدة المستثمرين سواء بالموافقة منها أو بإصدار قرار من الوالي المختص إقليميا.

ومن أجل التوجه نحو توفير خدمات متنوعة تملئها حاجة السائح سواء كان وطنيا أو أجنبيا ، عن طريق توفير متطلبات و مقومات على العقار السياحي تقوم بخدمته ، جعلت المشرع الجزائري يصدر قوانين تنظيمية سلك من خلاله عدة وسائل قانونية و آليات تسهر على حماية العقار السياحي تنظيم سيره ، وتحفظ هذه الثروة من أي إنتهاك أو تعدي تحيط بها .

وتبرز أهمية الموضوع محل الدراسة في تحديد مفهوم العقار السياحي في ظل التشريع الجزائري ، وتحديد آليات تسييره و التي تقوم و تسهر على حمايته والحفاظ على ديمومته ، كونه أحد القطاعات المهمة في البلاد ولعبه لدور أساسي في التنمية المستدامة ، وكل هذا يكون عن طريق توفير الحماية اللازمة له بالوسائل القانونية والتصدي لكل ما يحيط به من مخاطر .

وفيما يخص دوافع بحثنا في هذا الموضوع الذي يخص العقار السياحي تعددت الدوافع بين الدوافع الذاتية والدوافع الموضوعية :

حيث تبرز الدوافع الذاتية الشخصية كون أن موضوع العقار السياحي شيق إلى جانب حيي للسياحة خصوصا ما يحمله محتوى موضوعنا ، كالسياحة الأثرية والتاريخية .

و أما بخصوص الدوافع الموضوعية فيمكن أن نعددها في ما يلي :

-إثراء المكتبة العلمية بجامعتنا وتدليل الصعوبات حول هذا الموضوع وتوفير المراجع للطلبة في السنوات القادمة والذين يرغبون بالتعرف إلى هذا الموضوع.

-نقص الطرح الفقهي حول العقار السياحي خصوصا أن له منظومة قانونية منظمة له تحتاج إلى البحث فيها.

-التطرق ومعرفة بعض النصوص المنظمة للعقار السياحي وما تحمله والاطلاع عليها ، من أجل تنمية المعارف حول موضوع العقار السياحي لنا ولجامعتنا .

-تبيان آليات وقواعد الاستثمار في العقار السياحي ، و وسائل حمايته وهذا أساس بحثنا .

وتهدف من خلال بحثنا هذا للوصول إلى عدة نقاط أساسية أبرزها :

-جعل العقار السياحي قاعدة إستثمارية في البلاد وفق قواعد تنظمها التشريعات الخاصة بالعقار السياحي.

-إبراز معالم العقار السياحي في الجزائر و إدراجه كأحد بدائل عن قطاع المحروقات.

-مواكبة التطورات الحاصلة في السوق السياحية وذلك عن طريق التعريف بالعقار السياحي وجعل مناطقه في الجزائر تخضع للمعايير العالمية عن طريق الإستثمار فيه.

وفي خضم بحثنا واجهتنا بعض الصعوبات في إتمام بحثنا ، وذلك انطلاقا من ضيق الوقت الممنوح لإتمام الموضوع

الذي يستلزم البحث فيه أكثر كونه متشعب ، و فهمه كان ليس بالسهل علينا كوننا لأول مرة ندرس هذا الموضوع ،

وقلة المراجع المتخصصة والمتمثلة في المؤلفات الخاصة و إعتقادنا على النصوص القانونية كثيرا وتمحيصها من أجل

الوصول إلى تدليل المفاهيم الخاصة بالموضوع ، و قلة المراسم المنظمة للعقار السياحي مما جعلنا نستعين بالقوانين المتعلقة

ببعض المجالات الأخرى و إسقاطها على موضوعنا من أجل الإلمام به ولو قليلا ، عدم أخذ المعلومات الكافية من

الهيئات المختصة بالعقار السياحي كون أن العقار السياحي غير مطروح على الساحة الوطنية في الوقت الراهن وعدم

اهتمام السلطات به.

و لا شك أن هناك دراسات سابقة في مثل هذا الموضوع ، وبعد إطلاعي القاصر وجدت بعض العناوين مثل (

مذكرة تخرج بعنوان النظام القانوني والمؤسسي للعقار السياحي في الجزائر ، ومذكرة أخرى تحت عنوان قيود المصلحة

العامة المتعلقة بالعقار السياحي) .

وبناء على ما سبق و باعتبار بحثنا يدخل ضمن الدراسات التحليلية ، إعتمدنا على المنهج التحليلي بشكل بارز كوننا إستندنا على النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي ، و أخذنا كمصدر رئيسي للمادة العلمية التي يتمحور عليها بحثنا.

ومن هذا المنطلق ارتأينا أن نطرح الإشكالية التالية :

فيما يتمثل العقار السياحي و ما هي الآليات المسخرة لتسييره وضمان الحماية الكاملة له ؟

ومن أجل الإجابة على هذه الإشكالية قمنا بتقسيم دراسة موضوعينا إلى فصلين ، الأول كان متمحورا حول عنوان ماهية العقار السياحي واليات تسييره في إطار التشريع الجزائري و أما الفصل الثاني فكان بعنوان وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته.

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسييره في ظل التشريع الجزائري

يعد العقار السياحي ثروة تتمتع بها الجزائر مما أصبح من أولويات الدولة الجزائرية تنظيمها وضمان حسن سيرورتها ، مما جعل المشرع الجزائري ينظم هذه الثروة عبر نصوص تنظيمية خاصة ، من أجل الحفاظ عليها و إستغلالها وفق قواعد الإستثمار السياحي ، وعلى عكس بقيت القواعد العامة والنصوص التنظيمية لمختلف القطاعات ، فالمشرع لم يحدد تعريفا واضحا بالقدر الكافي والمتعلقة بالعقار السياحي ، مما يتيح لنا المجال إلى تحليل بعض النصوص التنظيمية التي جاءت توضح لنا كيفية الإستثمار في هذه الثروة ، من خلال تحديد مفهوم جامع ومانع يبين لنا مقوماته ومكوناته وذلك من خلال معرفة المقومات التي يتركز عليها من عناصر جذب سياحية و مناطق تكوينه وهذا ما سنعالجه من خلال (المبحث الاول).

ومن أجل الحفاظ على تنمية هذه الثروة ، وديمومتها سخرت الدولة هيئات تقوم على إدارة وحماية العقار السياحي المتمثلة في الهيئات الإدارية المسيرة له على مستوييه المركزي واللامركزي وذلك بإستخدام قواعد الإستثمار ومنح الإمتياز للمستثمرين على العقار السياحي من أجل دفع عجلة الإستثمار في العقار السياحي وهذا ما سنراه من خلال (المبحث الثاني).

المبحث الأول : مفهوم العقار السياحي في التشريع الجزائري

لقد أولت الدولة الجزائرية إهتمام كبيرا بالعقار السياحي بحيث سنت عدة قوانين و مراسيم ونصوص تشريعية مكرسة وهذا من أجل الإستقرار في القطاع السياحي ، مما يساعد في الإستثمار وتشجيع المساهمين في السياحة ، وسوف نتطرق إلى تعريف العقار السياحي والمقومات التي تقع عليه من أجل الوصول إلى تعريف يحدد لنا مفهوما جامعا مانعا للعقار السياحي ثم نحدد الطبيعة القانونية له حسب طبيعة الملك التابع له ودخوله ضمن الأملاك العقارية العام أو الخاصة وهذا من خلال (المطلب الاول).

وتتميز الجزائر بعدة ثقافات مختلفة ، ووقع جغرافية كبيرة مما جعلها منبرا هاما للسياحة ، حيث سعى المشرع الجزائري إلى إعطاء مكانة هامة لهذا المجال ، خصوصا لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية التي بدورها تتمركز عليها مقومات وإمكانات مؤهلة طبيعيا تخدم المواقع والأماكن السياحية لهذه المناطق وهذا ما سنعرج إليه من خلال (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف العقار السياحي وتحديد طبيعته القانونية

قبل أن نتطرق إلى تحديد مفهوم العقار السياحي ، علينا تعريف العقار من جهة والسياحة من جهة أخرى للوصول إلى تعريف مجمل للعقار السياحي فهما أساس قيام منظومة العقار السياحي وهذا من خلال (الفرع الأول) ، وتحديد بعض مقومات الجذب التي تقع على العقار السياحي من مقومات جذب طبيعية وأخرى يصنعها الإنسان خدمة للعقار السياحي (الفرع الثاني) ، ثم نحدد طبيعة العقار السياحي وذلك من خلال (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي

كون أن العقار السياحي يحتوي على كلمتان هما العقار والسياحة ، فهما العنصران اللذان يشكلان أساس قيام منظومة العقار السياحي ، وهما اللذان سيحددان لنا مفهوما وتعريفا للعقار السياحي بإعتباره الوعاء الذي يحتوي على المقومات السياحية ، إذ سنعرف كلا من العقار والسياحة من أجل إستخلاص وتحديد المقصود بالعقار السياحي.

أولا :العقار

فالعقار هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف.¹

وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأنه: (كل شي مستقر بجيزه وثابت فيه لا يمكن نقله من دون

تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول).²

والعقار بدوره ينقسم إلى ثلاثة أنواع :

أ)-العقارات بطبيعتها:

وهي كل الأشياء المادية التي تقاوم أي تنقل بالنظر إلى هيئتها المادية ، أي الأرض وما ينضم إليها ومن أمثلة ذلك :

العمارات بكل أصنفها ، والمنجزات الثابتة التي تلتصق بالأرض (كالجسور ، السدود).³

ب)-العقارات بحسب موضوعها:

حيث عرفتها المادة 684 ق.م بقولها (يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى

تتعلق بحق عيني على عقار).⁴

ج)-العقارات بالتخصيص:

وهي منقولات منحت على سبيل الجواز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار أو إستغلاله أو مخصصة له.

وحيث نجد المادة 683 من ق.م ، نصت على تعريفها له بقولها (غير أن المنقول الذي وضعه صاحبة في عقار يملكه رسدا

على خدمة هذا العقار أو إستغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص).⁵

¹ - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية الخاصة ، دار هومه ، ط 1 ، الجزائر ، 2001 ، ص 5 .

² - المادة 683 الفقرة الأولى من الأمر 58-75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني، ج.ر، عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 20 يونيو 2007، ج.ر، عدد 31، المؤرخة في 13 مايو 2007.

³ - المهندس عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري، في الجزائر، دار هومه، د.ط ، الجزائر، 2004:ص 118.

⁴ -المادة 684 من الأمر 58-75.

⁵ -المادة 683 من الأمر 58-75.

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسييره في ظل التشريع الجزائري

بينما بالنسبة للعقار السياحي نجد بعض الوسائل مخصصة ومرصودة لخدمته ، من وسائل نقل سياحية خاصة بنقل السياح للعقار محل السياحة المتمركزة عليه ، أو مثلا إذا ما كانت منشئة سياحية على البحر أو جزيرة سياحية تكون الباحة أو القارب عقارا مخصصا لهذه المنشئة ، أو أي وسيلة نقل أخرى تكون مخصصة لنقل السائحين على متنها إلى الوعاء السياحي المخصصة لخدمته.

ثانيا : السياحة

كما ذكرنا أن السياحة إحدى العناصر و النشاط الذي يحدد لنا تعريفا للعقار السياحي، و جب علينا أن نبرز ونعرف السياحة من أجل إيضاح الصورة حول مفهوم العقار السياحي حتى نعتبره عقارا سياحيا.

فكما جاء في مؤتمر الأمم المتحدة للسياحة و السفر الدولي ، الذي انعقد في روما عام 1963 ، قرر أن السياحة (هي ظاهرة إجتماعية و إنسانية تقوم على إنتقال الفرد من مكان إقامته الدائمة إلى مكان آخر لفترة مؤقتة لا تقل عن أربع وعشرين ساعة ولا تزيد عن اثني عشر شهرا بهدف السياحة الترفيهية أو العلاجية أو التاريخية ، والسياسة كالتأثر لها جناحان هما السياحة الخارجية والسياسة الداخلية).¹

وعرف جون ميشو وهو مسؤول في المجلس الأعلى للسياحة الفرنسي ، عرف السياحة كما يلي :

"السياحة هي نشاط يحتوي على عمليتي إنتاج و إستهلاك تحتم تنقلات خاصة بها خارج مقر الإقامة الأصلي ليلة على الأقل ، حيث يكون السبب هو التسلية ، لتداوي ، إجتماعات ، زيارة المقدسات الدينية تجمعتا رياضية ، مواقع أثرية في مناطق سياحية".²

وباستقراءنا للنصوص المتعلقة بالسياحة في التقنين الجزائري لم نجد تعريفا محدد لها ولا حتى في النصوص المتعلقة بالعقار السياحي كونه الوعاء الذي يتكون من أساس عنصر السياحة المتمركزة عليه.

¹ - محي محمد مسعد ، الإطار القانوني للنشاط السياحي والفندقي ، المكتب العربي الحديث ، د.ط ، الإسكندرية، ص 61.

² - خالد كواش ، السياحة : مفهومها ، أركانها ، أنواعها ، دار التنوير، الجزائر ، ط 1 ، 2007 ، ص 25 .

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسييره في ظل التشريع الجزائري

حيث يمكننا أن نعرف العقار السياحي (على أنه كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الإستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار السياحي).¹

ومن كل هذا قد نستخلص تعريفا للعقار السياحي: على أنه القاعدة الأرضية التي تحتوي على مقومات ومؤهلات سياحية خاصة ، تكون مسيرة طبقا لأحكام وقواعد تنظيمية تحكمها قواعد الاستثمار السياحي وحسب نوع المنطقة المخصصة لذلك.

الفرع الثاني: مقومات الجذب السياحي

من أجل تحديد وفهم بشكل دقيق معنى العقار السياحي ارتأينا أن نبرز بعض المقومات التي تقع على العقار من أجل أن نقل عنه عقارا سياحيا حيث نجد عدت عوامل ومؤثرات ذات جذب سياحي تقع على هذا الوعاء العقاري من شأنها أن تضفي عليه أساسيات العقار السياحي و الإستثمار فيه في جو ملائم حيث نجد من المقومات ما هو طبيعي و البعض الآخر يتدخل الإنسان بصنعها من أجل خلق الجذب إليها حيث يمكننا أن نبرزها فيما يلي :

أولا : مقومات جذب طبيعية

حيث نجدها تضم كافة القيم الجمالية الطبيعية كطبيعة الأرض ، و إمتداد البحار والأنهار والسهول والصحراء وغيرها و البيئة التي تحيط بالمكان المخصص للجذب تكون ذات خصوصية وعناصر طبيعية بيولوجية وحضارية وتاريخية (مناخ،ارض،أنهار،جبال) و التي يعيش فيها الإنسان مع الكائنات الأخرى² ، حيث تكون السياحة مؤثرة بعدة مقومات و عوامل تكون سببا رئيسا في الجذب السياحي من أجل تكوين مناطق سياحية على الأوعية العقارية مخصصة لذلك منها :

¹ - منى حنيش ، النظام القانوني والمؤسسي للعقار السياحي في الجزائر ، مذكرة الماستر ، جامعة المدية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية الجزائر، 2012-2013 ص

10.

² - خالد كواش ، المرجع السابق ، ص 81.

أ-عوامل مناخية:

أي الفصول المناخية وما تقدمه من عناصر و إمكانات وتحولات في الصيف أو الشتاء ، في الربيع أو الخريف ، بحيث تتحول هذه العناصر إلى مكونات سياحية كبرى من مشاهدة الغروب على شاطئ البحر أو ممارسة التزلج على الثلج ، أو التمتع مع النجوم في الصحراء وذلك حسب مناطق إنشاء العقار السياحي المخصص للسياحة.¹

ب-عوامل بيولوجية:

مثل الثروات المتنوعة ، من أزهار وأشجار ونباتات ، ومياه معدنية ، إلى الثروة الحيوانية والسلمكية ، من طيور وأسماك وكائنات بحرية وبرية مختلفة، مما يجعلها تخلق منطقة مهمة للجذب السياحي من خلال هذه الثروات.

ج-عوامل ثقافية:

تكون ممثلة في المواقع والآثار التاريخية القديمة ، من شأنها أن تكون عوامل إيجابية متجاورة أو ضمن المحيط البيئي فالقصور أو القلاع غالبا ما يحيط بها محيط بيئي من حدائق و مياه و أحيانا محميات هي في إطار صالح لتنمية الموارد البيئية من نبات و طيور ، كما يمكن في حدود معينة إستخدام القلاع و القصور في خانات بمثابة نزل أو بيوت ضيافة للسياح.

ثانيا: مقومات جذب من صنع الإنسان:

حيث تضم معيشة الشعوب و عاداتها و تقاليدها ، كما تضم هذه العناصر أيضا الصناعات التقليدية و المناسبات الحضارية للمجتمع ذلك.²

لها أهمية كبيرة في جذب السائح عبر حركية مستمرة وفقا لأوقات محددة تنمي الحركة السياحية من خلالها حيث تتوفر فيها كل الخدمات والتسهيلات للزائرين.

فكل هذه المقومات والعناصر نجدها تختلف من منطقة لأخرى فهيا مقومات يمتاز بها العقار السياحي محل الأعمال السالفة الذكر عن غيره من العقارات التي من شأنها أن تجعله مرتكزا على بعض أنواع السياحة جاءت بها النصوص التنظيمية المتعلقة

¹ - إبراهيم بظاظو ، السياحة البيئية بن النظرية والتطبيق ، ط1 ، دار الورق ، الأردن ، 2012 ، ص 74-75.

² - خالد كواش ، المرجع السابق ، ص 81.

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسييره في ظل التشريع الجزائري

بالسياحة العقارية ، خصوصا ما جاء به المرسوم رقم 03- 01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة حيث سنذكر بعض أنواع السياحة التي يمكن أن تقع على العقار السياحي وفقا للمرسوم :

أ-السياحة الثقافية:

وهي كل نشاط إستحمام يكون الدافع الرئيسي فيه هو البحث عن المعرفة و الإنفعالات من خلال إكتشاف تراث عمري مثل المدن و القرى و المعالم التاريخية و الحدائق و المباني الدينية أو تراث روجي مثل الحفلات التقليدية و التقاليد الوطنية أو المحلية.¹

ب-سياحة الأعمال والمؤتمرات :

وهي كل إقامة مؤقتة لأشخاص خارج منازلهم ، تتم أساسا خلال أيام الأسبوع لدوافع مهنية.

ج-السياحة الحموية والمعالجة بمياه البحر:

وهي كل تنقل لأغراض علاجية طبيعية بواسطة مياه المنابع الحموية ذات المزايا الإستشفائية العالية أو بواسطة مياه البحر . و يستفيد منها زبائن يحتاجون إلى علاج في محيط مجهز بمنشآت علاجية أو إستجمامية وترفيهية.

د-السياحة الصحراوية :

وهي كل إقامة سياحية في محيط صحراوي تقوم على إستغلال مختلف القدرات الطبيعية أو التاريخية والثقافية مرفقة بأنشطة مرتبطة بهذا المحيط من تسلية وترفيه و إستكشاف.

هـ-السياحة الحموية والبحرية :

وهي كل إقامة سياحية على شاطئ البحر يتمتع فيها السياح ، زيادة على التسلية البحرية ، بأنشطة أخرى مرتبطة بالتنشيط في المحيط البحري.

¹ - الفقرة (06 إلى 10) من المادة 03 من القانون رقم 03-01 ، المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المتعلقة بالتنمية المستدامة للسياحة ، ج.ر، عدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003 .

ي-السياحة الترفيهية و الإستجمامية :

وهي كل نشاط إستجمامي يمارسه السياح خلال إقامتهم بالمواقع السياحية أو بالمؤسسات السياحية ، مثل حظائر التسلية أو الترفيه أو المواقع الجبلية والمنشات الثقافية والرياضية.¹

الفرع الثالث : الطبيعية القانونية للعقار السياحي في الجزائر

من خلال إجتهادنا للوصول إلى تعريف يحدد لنا مفهوم بسيط للعقار السياحي من خلال ذكر بعض عناصره ومقوماته التي تتركز عليه وجب علينا أيضا تحديد طبيعة العقار السياحي وذلك من خلال دراسة النصوص التي نظمت العقار السياحي . بحيث نصت المادة 20 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية بقولها (يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ، ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية والعمومية والخاصة ، وتلك التابعة للخواص).²

و باستقراءنا لنص المادة و للوصول إلى تحديد طبيعة العقار السياحي نجد أن العقار السياحي قد يكون تابعا لأملاك الدولة على حدا سواء عمومية كانت أو خاصة وقد يكون تابعا لملكية الخواص .

و سنحدد طبيعة العقار السياحي حسب ما جاء في نص المادة بتصنيفه في خانة كل من الأملاك التابعة للأملاك الوطنية العمومية و الأملاك التابعة للأملاك الوطنية الخاصة و الأملاك التابعة لملكية الخواص.

أولا: الأملاك الوطنية العمومية

حيث نضمها المشرع في المادة 02 من القانون 90-30³ ، و بالنسبة للعقار السياحي كونه تابعا للأملاك الوطنية

العمومية فهي تلك الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والتي تكون قابلة للإستغلال و إستثمار

¹ - الفقرة 11 من المادة 03 من القانون رقم 03-01.

² - المادة 20 من القانون 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، ج.ر. عدد 11 المؤرخة في 19 فبراير 2003 ، المعدل بالأمر رقم 04-08 ، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لأنجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر. عدد 49 ، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008 .

³ - المادة 02 من القانون 90-30 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، ج.ر. عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 ج.ر. عدد 44 المؤرخة في 03 غشت 2008.

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسيريه في ظل التشريع الجزائري

العقار السياحي طبقا لمخطط التهيئة السياحية ، و التي تم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية ، سواء كانت من الأملاك العمومية الطبيعية أو الأملاك الوطنية الإصطناعية.¹

حيث من خلال القانون 90-30 عدد المقنن الأملاك الطبيعية و الإصطناعية ، فهي تشمل الأملاك العمومية الطبيعية حسب المادة 15 :

الأملاك البحرية و شواطئ و البحار والبحيرات وهي ملك للدولة .

وتشمل الأملاك الإصطناعية حسب المادة 16 :

المنشآت المخصصة لإستقبال الجمهور والحداثق العمومية والمنشآت الثقافية.

حيث نجد أن هذه الأملاك التي عددها المشرع هيا في الأصل ملك وطني عمومي طبيعي حسب نص المادة 15 و 16 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية.²

وهيا تعتبر عقار سياحيا إذ أنها تضم المقومات السياحية التي تجعل من العقار ذلك عقارا سياحيا .

ثانيا : الأملاك الوطنية الخاصة

يتكون العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت للدولة و المجموعات الإقليمية الولاية والبلدية ، من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ، وقد تكون أرضي قد تم إلغاء تخصيصها أو تصنيفها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العامة ، وهي قابلة للبيع والإيجار و التبادل و تباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية والضرورية لإنجاز البرامج الإستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لإتفاق ودي.³

¹ - منى حنيش ، المرجع السابق ، ص 16.

² - المادة 15 و 16 من القانون رقم 90-30.

³ - منى حنيش ، المرجع السابق ، ص 17.

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسييره في ظل التشريع الجزائري

و تراعى الأحكام الخاصة بالعقار السياحي وفقا للنصوص التشريعية الخاص به في إطار أي خطوة قد تؤثر على العقار السياحي في حالة تطبيق القواعد الموجودة في قانون الأملاك الوطنية الخاصة.

ثالثا: الملكية الخاصة

ويكون العقار السياحي تابعا للملكية الخواص الذي يتمتع أصحابها بحقوقهم نحو ملكيتهم العقارية المتمثلة في القواعد العامة التي تحكم هذه الملكيات وهي (حق التصرف ، حق الاستغلال ، حق الاستعمال).
حسب طبيعة الملكية العقارية ، ولقد ضمن الدستور الجزائري الملكية الخاصة حيث نص عليها في المادة 64 من القانون رقم 01-16 المتضمن التعديل الدستوري الجديد بقولها (الملكية الخاصة مضمونة).¹

حيث نجد أن هذه الملكيات المتمثلة في العقار السياحي التابع للخواص ، تقع داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية وتكون قابلة للبناء طبقا لمخطط التهيئة السياحية المعد طبقا للقانون ، ومن الأمثلة المكونة للعقار السياحي التابع للخواص نجد الفنادق أو الحمامات أو المدن السياحية ، تكون ذات جذب إستثماري من قبل الأفراد المالكين لها ، حسب النصوص التنظيمية الخاصة بتسيير العقار السياحي.

المطلب الثاني : مناطق تكوين العقار السياحي في الجزائر

من أجل تحقيق مخطط التنظيم السياحي الذي جاء وفقا للتشريعات الخاصة و المنظمة للعقار السياحي يجب تحديد مناطق و أماكن تكون ذات خصوصية سياحية تقع على الأوعية العقارية المتمثلة في تكوين العقار السياحي .
حيث تعد هذه المناطق من أولويات السياحة في الجزائر كونها المناطق التي تكون العقار السياحي ، وعليه من خلال هذا المطلب سنحاول أن نعرض على المناطق المكونة للعقار السياحي حسب التشريعات الخاصة بالعقار السياحي ، كانت مناطق توسع سياحي (الفرع الاول) أو مناطق سياحية (الفرع الثاني).

¹ - المادة 64 من القانون رقم 01-16 ، المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 ، الموافق 6 مارس 2016 ، المتضمن التعديل الدستوري.

الفرع الاول : مناطق التوسع السياحي

تطرق المشرع الجزائري إلى مناطق التوسع السياحي عبر عدة نصوص تنظيمية مما جعلها تحتل مركزا هاما و أساسيا كمنطلق يحدد توجهات الدولة في تسير و برمجة الأسس الإستثمارية السياحية في هذه المنطقة ، حيث جاء في الأمر 66-62 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية من مادته الأولى تحت عنوان مناطق التوسع السياحي جاء نص المادة كما يلي : (يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي Z.E.T كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بميزات أو خصائص طبيعية ، وثقافية وبشرية أو ملائمة للتنزه السياحي من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن إستغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي)¹.

و تحدد مناطق التوسع السياحي المختارة بموجب قرار وزير السياحة بعد إستطلاع رأي وزير الإسكان و التعمير حسب المعايير المذكورة في المادة السالفة الذكر.

و لم يخفي المشرع إهتمامه بهذه المناطق و ذلك بذكرها في عدة نصوص قانونية عديدة جاءت بعد الأمر 66-62 ، حيث نجده تطرق أيضا إلى هذه المناطق ضمن القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية في مادته الثانية بقولها : (كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة و تنمية منشأة سياحية و يمكن إستغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية)².

إذ نستخلص أن مناطق التوسع السياحي تمتاز بمقومات طبيعية ، وحتوي على أوعية عقارية مؤهلة لإنشاء مشاريع إستثمارية عليها ، و من أجل مواكبة التطورات الراهنة على الساحة العالمية و النهوض بقطاع الإقتصاد و خصوصا أن قطاع السياحة يلعب دورا أساسيا في ذلك كونه القطاع الذي يجلب الإستثمار كبديل عن بعض القطاعات الأخرى ، و نجد أن المشرع الجزائري أصدر مراسيم تنظيمية خاصة ببعض مناطق التوسع السياحي جديدة ، يعلن فيها عن مناطق توسع سياحي

¹ - المادة 02 من الأمر رقم 66-62 ، المؤرخ في 02 مارس 1966 ، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية ج.ر، عدد 28 ، المؤرخة في 08 ابريل 1966.

² - المادة 02 من القانون 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، ج.ر ، عدد 11 المؤرخة في 19 فبراير 2003 ، المعدل بالأمر رقم 08-04 ، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، المحدد لشروط و كيفيات منح امتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ج.ر، عدد 49 ، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسييره في ظل التشريع الجزائري

كالمرسوم التنفيذي رقم 09-226 المتضمن تحديد منطقتي التوسع والموقعين السياحيين لزلفانة (ولاية غرداية) ، وحمام بوحجر (ولاية عين تيموشنت) ، والتصريح بهما وتصنيفيهما¹.

فجاء نص المادة الأولى من المرسوم كما يلي (تحدد منطقتا التوسع والموقعان السياحيان لزلفانة 2 (ولاية غرداية) وحمام بوحجر (ولاية عين تيموشنت) ويصرح بهما ويصنفان).

إضافة إلى كل هذا فإن مناطق التوسع السياحي كونها أساس تكوين العقار السياحي كما ذكرنا تحتوي على أوعية عقارية قابلة لإنشاء منشآت سياحية عليها ، و كذلك وفقا لما تحصلنا عليه أيضا من مديرية السياحة لولاية غرداية تتمثل بعض المنشآت السياحية فيها كالمؤسسات الفندقية ومحتويات أخرى تركز على العقار السياحي سنجزها وفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 الذي يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد تنظيمها وسيرها و كذا كفاءات استغلالها :

أولا-المؤسسات الفندقية

يقصد بالمؤسسات الفندقية التي تمارس نشاطا فندقيا ، و يعد نشاطا فندقيا كل استعمال بمقابل للهيكل الأساسية الموجهة أساسا للإيواء و تقديم الخدمات المرتبطة به ، و تتكون هذه الهياكل الأساسية من مؤسسات إيواء و يستأجرها زبائن يقيمون بها من أسبوع واحد إلى شهر دون أن يتخذونها سكنا لهم.

فتعد المؤسسات الفندقية إحدى المشتقات التي تقوم عليها مناطق التوسع السياحي .

و وفقا لما جاء في المرسوم فإن المؤسسات الفندقية متمثلة في : (الفنادق ، نزل الطريق (الموتيل) أو المحطة قرى العطل

الإقامات السياحية ، النزل الريفية ، النزل العائلية ، الشاليهات ، المنازل السياحية المفروشة المخيمات ، محطة الاستراحة)².

¹ - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 09-226 المؤرخ في 06 رجب عام 1430 ، الموافق 29 يونيو سنة 2009 ، يتضمن تحديد منطقتي التوسع والموقعين السياحيين لزلفانة 2 (ولاية غرداية) ، وحمام بوحجر (ولاية عين تيموشنت) والتصريح بهما وتصنيفيهما .

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 ، المؤرخ في 25 ذي القعدة عام 1420 ، الموافق 01 مارس 2000 ، ج.ر، عدد 10 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكذا كفاءات استغلالها.

ثانيا : الساحل

و يلعب الساحل دور كبيرا كأحد مناطق تكوين العقار السياحي في الجزائر بحيث أن الجزائر تتمتع¹ بساحل يتمتع بكل المؤهلات التي تجعل منه منبرا ذا توجه إستثماري بإمتياز ، والساحل تراث طبيعي وثقافي وهو أكثر الأواسط الطبيعية ثقافة ويعرفه الأستاذ عمر سفيان بأنه الجزء البري المحاذي للمياه البحرية ذو عرض، قدره عدة كيلومترات ، والذي يمكن أن يتضمن أيضا المياه الإقليمية وهو وسط حي ديناميكي تحديده وتسييره يتطلب معرفة الأنظمة البيئية التي تكونه والتفاعل بينها والتحكم في مسارها.

وعرفت المادة 07 من القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته على أنه (يشمل الساحل في مفهوم هذا القانون جميع الجزر و الجزيرات والجرف القاري وكذا شريطا ترابيا بعرض اقله ثمانمائة على طول البحر ويضم :

- سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي.²
- السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاثة كيلومترات (3 كلم) إبتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.
- كامل الأجمت الغابية.
- الأراضي ذات الوجهة الفلاحية.
- كامل المناطق الرطبة وشواطئها 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.

ويشمل الساحل على منطقة نوعية تكون موضوع تدابير حماية وتثمين ، تدعي المنطقة الشاطئية ، وتضم (الشاطئ الطبيعي الجزر و الجزيرات ، المياه البحرية الداخلية ، سطح البحر الإقليمي وباطنه).³ ، و تتكفل المحافظة الوطنية

¹ - مني حنيش ، المرجع السابق ص 23.

² - المادة 07 من القانون رقم 02-02 ، المؤرخ في 05 فبراير ، المتعلق بحماية الساحل وتنميته ، ج.ر، عدد 10 المؤرخة في 12 فبراير 2002.

³ - المادة 03 من القانون رقم 02-02.

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسيريه في ظل التشريع الجزائري

للساحل ، بالسهر على تنفيذ السياسة الوطنية لحماية الساحل وتنميته على العموم والمنطقة الشاطئية على الخصوص .

ثالثا : المياه الحموية

تعتبر المعالجة بالمياه الحموية في الجزائر تقليدا يعود لألاف السنين ، الرومان ، العرب و بعدهم الأتراك إستفادوا من هذه الثروات الحموية، الموزعة عبر كامل التراب الوطني. معظم المنابع الحموية المشكلة لهذا المخزون لا تزال على طبيعتها ، علما أنها تتميز بتنوع خصائصها العلاجية مما يجعلها قاعدة متينة من أجل تطوير السياحة الحموية ، الشيء الذي يعطي إمكانيات كبيرة لدفع الإستثمار في هذا المجال. نظرا أن الحصيدلة الحموية التي عدت 200 منبع حموي يعود تاريخها إلى سنة 1985، قامت وزارة السياحة و الصناعة التقليدية بالشروع في دراسة تحين هذه الحصيدلة ، و هذه الدراسة من شأنها تحديد بصفة دقيقة هذه الموارد الحموية بهدف حمايتها و إستغلالها.¹

وتعد المياه الحموية في الجزائر إحدى المقومات التي تشكل منبعا رئيسيا لمناطق التوسع السياحي ، فالمشرع الجزائري خص هذه المياه بنصوص تنظيمية وحدد كيفية إستغلالها وكيفية منح الإمتياز عليها كونها منبع ذات جذب إستثماري هام ونجد ذلك مكرسا في المرسوم التنفيذي 07-69 المحدد لشروط وكيفيات منح إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية. وحددت المادة 02 من المرسوم التنفيذي للمياه الحموية تعريف المياه الحموية بنصها (المياه الحموية هي مياه مجذوبة إنطلاقا الخاصة بمصادرها وثبات مميزاتا الطبيعية من نبع طبيعي أو بئر محفورة والتي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة ومكوناتها الكيماوية.) ، وحدد المرسوم كيفية إستغلال المياه الحموية وذلك عبر منشآت تكون مسيرة لهذه المياه ضمن إطارها.²

وهي المؤسسة الحموية التي تستعمل المياه الحموية ومشتقاتها ، لأغراض علاجية وإستعادة اللياقة البدنية ومؤسسة للمعالجة بمياه البحر التي تستعمل مياه البحر والموارد الطبيعية المستخرجة من البحر.³

¹ - <http://www.matta.gov.dz>.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز واستعمال واستغلال المياه الحموية ، ج.ر، عدد 13 المؤرخة في 21 فبراير 2007.

³ - المادة 05 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69.

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسيريه في ظل التشريع الجزائري

ومن أجل الإستثمار في هذه الثروة نظم المشرع الجزائري طرق يتم عبرها تسيرها ، والمحافظة عليها كونه أحد أساسيات تكوين العقار السياحي في الجزائر ، وذلك عبر منح الإمتياز عليها وفقا للمرسوم 07-69 حيث أن الحصول على إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية أو مياه البحر(لفائدة مراكز المعالجة بمياه البحر) ، يتم عبر خطوات تنتهي بمنح الإمتياز لطالب الحق إبتداء من مرحلة إيداع الملف إنتهاء بالحصول على قرار منح الإمتياز .

حيث يتم إيداع ملف طلب حق الإمتياز على مستوى مديرية السياحة والصناعة التقليدية للولاية المعنية بعد موافقة الوالي المسؤول إقليميا يدرس الملف من قبل اللجنة التقنية للمياه الحموية ، ويتم بعدها منح حق الإمتياز عن طريق قرار يسلم من طرف وزارة السياحة والصناعة التقليدية ، في حال موافقة اللجنة التقنية للمياه الحموية، حيث إن هذا القرار يكون مصحوبا بدفتر الشروط المحدد لمجموع الحقوق و الواجبات المرتبطة بنشاط صاحب الإمتياز المطلوب بالعمل به.¹

الفرع الثاني : المواقع السياحية

إن المواقع السياحية شأنها شأن مناطق التوسع السياحي فهيا إحدى مكونات العقار السياحي في الجزائر ولقد حددت المادة 2 الفقرة الثانية من القانون رقم 03-03 الموقع السياحي على أنه (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 ، والذي يجب تسمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الإندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان).²

حيث يمكننا القول أن كل منطقة تحتوى على نشاط سياحي وجذب إستثماري كما علمنا و إن مناطق التوسع السياحي أحد مناطق تكوين العقار السياحي في الجزائر بمميزاتها ومقوماتها فإن المواقع السياحية أيضا تعد هيا الأخرى لا تقل شأنًا عن مناطق التوسع السياحي بل يمكننا القول إن المواقع السياحية هيا المنطلق الرئيسي الذي يتكون العقار السياحي من خلالها ، والموقع السياحي قد يكون مشتملا على نشاطات جذب مختلفة من خلال المواقع المرشمة عليها.

¹ - المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 .

² - المادة 02 الفقرة الثانية من القانون رقم 03-03.

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسييره في ظل التشريع الجزائري

فالأماكن المتمثلة في الآثار التاريخية التي تتمتع بها الجزائر تشكل موقعا سياحيا بإمتياز حيث أن الأماكن التاريخية جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية ، ونجد الجزائر تتمتع بمواقع جغرافية عديدة صحراوية وسهبية وغابية وساحلية ، كل هذه المناطق التي تحتوي على نشاط الجذب تعد موقعا سياحيا يدخل ضمن إطار تصنيفها في المواقع السياحية.

وتشكل المناطق المحمية هيا الأخرى كونها موقعا سياحيا بدورها العقار السياحي في الجزائر ولقد عرفها المشرع في المادة 2 الفقرة الثالثة من القانون 03-03 على أنها (جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية).¹

والمناطق المحمية لها أنواع عديدة :

قد تكون تاريخية أو ملكيات عقارية ثقافية ، حيث نجد المشرع إهتم بالمتلكات الثقافية العقارية بتنظيمها له ، عبر نصوص قانونية خاصة حيث عرفها في نص المادة 02 من القانون رقم 98-04 على أنها : (جميع المتلكات الثقافية العقارية، و العقارات بالتخصيص ، و المنقولة ، الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية و في داخلها ، المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص ، والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقدة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا).²

حيث نجد أن المتلكات الثقافية تشمل على متلكات عقارية³ متمثلة في :

- المتلكات الثقافية العقارية.

- المتلكات الثقافية المنقولة.

- المتلكات الثقافية غير المادية.

¹ - المادة 02 الفقرة الثالثة من القانون رقم 03-03.

² - المادة 02 من القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 يونيو 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج.ر، عدد 44 المؤرخة في 17 يونيو 1998.

³ - المادة 03 من القانون رقم 98-04.

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسيريه في ظل التشريع الجزائري

ف نجد أن العقار السياحي يتكون من الممتلكات الثقافية العقارية التي تلعب مركزا هاما في تكوين العقار السياحي في الجزائر

حيث نجدها تشتمل على المعالم التاريخية ، المواقع الأثرية ، المجموعات الحضرية أو الريفية

ونصت المادة 41 من القانون 98-04 على شكل القطاعات المحفوظة تكويننا لمجموعات عقارية وحضرية أو ريفية والمدن

والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية والمتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها ، و التي تكتسي تجانسا ووحدة معمارية

وجمالية فنية من شأنها أن تلعب دورا هاما في تصنيفها ضمن المناطق التي تكون لنا العقار السياحي.¹

ولا يخفى أن الجزائر تتمتع بصحراء شاسعة مما يجعلها موقعا سياحيا بامتياز ، فهنا صحراء رحبة المساحة تتوفر على مختلف

الثروات التي يمكن أن تستقطب السياح وتضم العديد من الواحات التي تتميز بكثبان الرمل والنخيل بالإضافة إلى المدن

العتيقة التي تشكل وجهة سياحية لألاف السياح سنويا و هي المناطق التي تتمركز فيها الواحات بالصحراء الجزائرية نجدها في:

بوسعادة والوادي و تقرت و ورقلة و غرداية الاغواط.²

¹ - المادة 41 من القانون رقم 98-04.

² - ماسيل رقية- قويدري فاطمة، الاستثمار في العقار السياحي في الجزائر، مذكرة الماستر، جامعة الاغواط، كلية الحقوق والعلوم السياسية الجزائر، سنة 2014-2015 ، ص 15.

المبحث الثاني : وسائل إدارة واستثمار العقار السياحي

يُعتبر العقار السياحي هو الوعاء و العنصر الذي يشكل الفضاء السياحي ، الذي تقوم عليه مقومات عديدة و أنشطة مختلفة ، سعت الدولة الجزائرية إلى تسخير كل الإمكانيات من أجل الإستثمار في هذه المناطق التي حددناها في مناطق تكوين العقار السياحي و المتمثلة في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ، وذلك عبر تنظيم هذه الثروة والمناطق بطريقة راشدة ، عبر مؤسسات إدارية خاصة بتنظيم العقار السياحي من مختلف أجهزتها. حيث سنتطرق في هذا المبحث إلى الأجهزة المكلفة بإدارة العقار السياحي على مستوييه المركزي و اللامركزي (المطلب الأول) ، وكيفية الإستثمار في هذه الثروة وذلك عبر منح الإمتياز عليه (المطلب الثاني).

المطلب الأول : الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي

سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى الهيئات الوصية والفاعلة في مجال السياحة من اجل حماية العقار السياحي ، فنجد اهتمام المشرع بهذا الجانب متجليا بتنظيمه للعقار السياحي عبر هيئات عديدة ومختلفة و ذلك انطلاقا من وزارة السياحة ودورها الفاعل كونها هيا المنطلق المسير للعقار السياحي ، و عدة هيئات أخرى تكون متدخلة بشكل مباشر في تسيير العقار السياحي عبر الأنشطة السياحية القائمة عليه، وذلك حسب التقسيم الإداري و المركزي للهيئات المتمثلة في ذلك حيث سنتناول من خلال هذا المطلب الهيئات الوصية بتسيير العقار السياحي على المستوى المركزي (الفرع الاول) ، ونبرز الهيئات الوصية بتسيير العقار السياحي على المستوى المحلي من خلال (الفرع الثاني).

الفرع الأول : الهيئات الوصية بتسيير العقار السياحي على المستوى المركزي

سنحدد من خلال هذا الفرع الهيئات الوصية و المسؤولة عن تسيير العقار السياحي والتي لها تدخل مباشر في ذلك ، عبر هيئات قام المشرع بتسخيرها من اجل حمايته و استغلاله ، حيث نجد عدة هيئات إدارية متمركزة تعمل على تسيير العقار السياحي ، و ذلك انطلاقا من وزارة السياحة التي تعد المنطلق الرئيسي لقطاع السياحة وأنها هيا النشاط القائم على العقار السياحي والمتمركزة عليه ، ضف إلى ذلك الوكالة الوطنية لتنمية السياحة التي تعتبر المسير للعقار السياحي و ذلك كونها من

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسييره في ظل التشريع الجزائري

تعمل على منح رخص الاستثمار في العقار السياحي ، إضافة إلى كل هذا سنعرج إلى بعض الهيئات الإدارية والوصية بتسيير العقار السياحي كالديوان الوطني للسياحة و الديوان الوطني للسياحة و اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية من خلال هذا الفرع.

أولا : وزارة السياحة والصناعة التقليدية

تعتبر وزارة السياحة والصناعة التقليدية الهيئة الإدارية الأولى المسيرة للعقار السياحي ، تباشر عملها من خلال وزير مكلف (وزير السياحة) ، حيث نضم المقتنن صلاحيات وزير السياحة عبر المرسوم التنفيذي رقم 03-75 ، إذ أن الوزير المكلف بالسياحة وفي إطار سياسة الحكومة يشرف على برامج في ميدان السياحة والحمامات المعدنية ويتولى متابعة سيرها ومدى إحترام التنظيمات القانونية المعمول بها.¹

حيث تتجلى مهام وصلاحيات الوزير في تسيير العقار السياحي وبالتنسيق مع مختلف القطاعات الوزارية المشتركة في:

- اقتراح عناصر إستراتيجية لتنمية المستدامة للسياحة وضمان متابعتها.

- اقتراح أدوات لتهيئة السياحة والتدابير المرتبطة بالحصول ومراقبة العقار السياحي والحموي وكذا المحافظة على التراث السياحي والفندقي.²

- السهر على تنفيذ أدوات التقييس والإعتماد ومراقبة النشاطات السياحية والفندقية المشكلة للعقار السياحي.

ويتولى وزير السياحة في مجال تنفيذ أدوات تهيئة العقار السياحي الحصول عليه ومراقبته وكذا تدابير الحفاظ على التراث

السياحي والفندقي والحموي والمناخي ، بالاتصال مع القطاعات المعنية وذلك من خلال:

- دراسة واقتراح تدابير رامية إلى تسهيل الحصول على العقار السياحي.

- معرفة شروط التهيئة والمحافظة على مناطق التوسع والمواقع السياحية.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 03-75 ، المؤرخ في 24 فبراير سنة 2003 ، يحدد صلاحيات وزير السياحة ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-213 ، مؤرخ في 18 يونيو سنة 2006.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-75.

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسيريه في ظل التشريع الجزائري

-المبادرة بالإعمال الرامية إلى المحافظة على التراث السياحي والفندقي والحموي.¹

ثانيا : الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

أنشئت الوكالة الوطنية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70-98 المؤرخ في 21 فيفري 1998، تتمتع بالشخصية المعنوية

المستقلة ماليا، و تعد الأداة الرئيسية المتخصصة و المسؤولة عن التسيير، التنمية، الحفاظ و الاستغلال العقلاني للعقار

السياحي و عليه فهي العامل الأساسي المكلف بتطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحية المستدامة.²

حيث أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تكون تحت تصرف الوزير المكلف بالسياحة ، فيها تتكفل وتسهر على حماية العقار

السياحي و مناطق التوسع السياحي. و هي من تختص بمنح الامتياز للمستثمر في العقار السياحي بعد إعداد برامج موضحة

في شان ذلك ، و تتضح أكثر مهام هذه الوكالة في بعض النقاط بخصوص العقار السياحي في النقاط التالية :

-ترقية و ترويج مناطق التوسع السياحي.³

-الحرص على توفير و إنشاء المرافق العمومية .

-تطبيق حق الشفعة على كل عقار متواجد داخل مناطق التوسع و مواقع التوسع السياحي.

-إنشاء و إدارة و تطوير بنك للمعلومات خاص بالعقار السياحي.

-تهيئة الأراضي لمعتمدة والتي تخدم الاستثمار السياحي.

-تحديد مناطق و مواقع التوسع السياحية جديدة و إعطاءها المكانة التي تليق بها.

ثالثا : الديوان الوطني للسياحة

إنشاء الديوان الوطني للسياحة بموجب المرسوم الرئاسي رقم 02-479 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة.⁴

¹ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 03-75.

² - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 70-98 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي ، ج.ر عدد 11 ، المؤرخة في 01 مارس 1998.

³ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 70-98.

⁴ - المادة 02 من المرسوم الرئاسي رقم 02-479، المؤرخ في 31 ديسمبر ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة، ويحدد صلاحياته، وتنظيمه، وعمله ، ح.ر، عدد 89 ، المؤرخة في 31 ديسمبر 2002.

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسييره في ظل التشريع الجزائري

وجاء في نص المادة 26 من القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة (تعتبر الترقية السياحية ذات منفعة عامة وتقع على عاتق الدولة).

وفي هذا الصدد تحظي الترقية السياحية بكل أشكال الإعانة والدعم من الدولة والجماعات الإقليمية ، فيتولى "الديوان الوطني للسياحة" ، مهمة تاطير الترقية السياحية ويحدد قانونها الأساسي وتنظيمها ومهامها عن طريق التنظيم ، فنرى أن مهمة الترقية أسندت إلى الديوان الوطني للسياحة.¹

حيث ينشأ بموجب المرسوم الرئاسي 02-479 مجلس "المجلس الوطني للسياحة" ، يكلف فيه بإبداء رأيه في السياسة الوطنية للسياحة وباقتراح كل التدابير والأدوات التي من شأنها تشجيع تنمية النشاطات السياحية وترقيتها.² و تتمثل مهامه هذا المجلس بالخصوص فيما يلي :

-تحديد أعمال الدعم لحماية الموارد السياحية بكل مكوناتها الواقعة على العقار السياحي .

-التقييم الدوري لتطوير حالة السياحة .

-إبداء الرأي في الملفات المتعلقة بالنشاطات السياحية التي يقدمها الوزير بشأن العقار السياحي.

-تشجيع ترقية السياحة خصوصا مجال النشاطات الواقعة على العقار السياحي.

-التقييم الدوري لتطوير حالة السياحة .

-إبداء الرأي في الملفات المتعلقة بالنشاطات السياحية التي يقدمها الوزير بشأن العقار السياحي.

-تشجيع ترقية السياحة خصوصا مجال النشاطات الواقعة على العقار السياحي.

رابعا : اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية

جاء في المادة الأولى من المرسوم 94-39 (تنشأ لدى الوزير المكلف بالسياحة ، لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية).³

¹ -- المادة 26 من القانون رقم 03-01.

² - المادة 03 من المرسوم الرئاسي رقم 02-479.

³ - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 94-39 ، المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية ، ج.ر، عدد 05 المؤرخ في 25-01-1994.

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسييره في ظل التشريع الجزائري

حيث تتمثل مهام اللجنة في اقتراح كل الأعمال التي تمكن من تحسي العمليات المرتبطة بالنشاط والحركات السياحية والتحكم فيها حيث تتكفل اللجنة ب :

-تسهيل نمو التدفقات السياحية الوطنية والدولية

-تحسين ظروف إقامة السياح بفضل تكفل أحسن وتنسيق بين المصالح المرتبطة بالنشاط السياحي مثل النقل

والإعلام ، والاتصال ، وكذا ضمان حماية السياح وأمنهم في مناطق المخصصة للسياحة كالجغرافية العقارية التي تحتاج إلى ذلك .

تقديم اقتراحات من اجل حماية التراث الفني والثقافي والتاريخي وحماية الموارد الطبيعية العقارية واستثمارها واستغلالها.

-اقتراح تدابير تنظيمية تكون ضرورية لتنمية السياحة ، خصوصا تلك النشاطات السياحية الواقعة على العقار السياحي.

خامسا :اللجنة الوطنية لوكالات السياحة والأسفار

تعد اللجنة الوطنية لوكالات السياحة والإسفار إحدى الهيئات المسير للعقار السياحي وذلك عن طريق النشاطات

القائمة عليه ، حيث نظمها المشرع وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 2000-47 حيث تتولى اللجنة الوطنية مهام

عديدة ، متمثلة في :

دراسة طلبات إنشاء واستغلال وكالات السياحة والإسفار وفروعها التي يعرضها عليها الوزير المكلف بالسياحة

وإبداء رأيه فيها، حيث بهذه الصفة تكلف اللجنة الوطنية بما يأتي :

-دراسة كل مسألة خاصة ، والحث على كل تدبير يتعلق بالإجراءات ووضع المنشآت والوسائل المرتبطة بوكالات

السياحة و الأسفار.¹

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-47 ، المؤرخ في 01 مارس 2000 ، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والإسفار وسيورها ، ج.ر، عدد 10 ، المؤرخة في 05 مارس 2000 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-248 ، المؤرخ في 14 أكتوبر 2010 ، ج.ر، 62، المؤرخة في 24 أكتوبر 2010.

الفرع الثاني : الهيئات الوصية بتسيير العقار السياحي على المستوى المحلي

بعد أن رأينا للهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المركزي ، سنتطرق إلى الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المحلي من خلال هذا الفرع ، المتمثلة في الوالي ، مديريات السياحة الولائية ، وكذا اللجنة التقنية للمياه الحموية ، ووكالات السياحة والأسفار المتواجدة على مستوى كل ولاية ، وكذا دور المرشد السياحي والشركات السياحية في تسيير العقار السياحي .

أولا : الوالي

يبرز تدخل الوالي في دوره الكبير لتسيير العقار السياحي في كونه هو الهيئة الوحيدة المخولة قانونا بإصدار قرار منح الامتياز، الذي يتلقى الموافقة من الوكالة الوطنية للتطوير السياحي ، حسب ما جاء في المرسوم 03-02 ، كونه صاحب قرار منح الامتياز بعد إرساله لملف الامتياز إلى المديرية الولائية لأماكن الدولة .

ثانيا : مديريات السياحة الولائية

نضم المرسوم 05-216 المتضمن إنشاء مديرية السياحة للولاية ، حيث تقوم المديريات السياحية على الصعيد المحلي بتسيير العقار السياحي ، وذلك من خلال ما يلي :

- المبادرة بكل تدبير من شأنه إنشاء محيط ملائم ومحفز لتنمية النشاطات السياحية والمحلية.¹
- إدماج النشاطات السياحية ضمن أدوات تهيئة الإقليم وال عمران وتثمين مناطق ومواقع التوسع السياحي.
- توجيه مشاريع الاستثمار السياحي ومتابعتها بالاتصال مع الهيئات المعنية.
- ضمان رقابة الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم النشاطات السياحية والحموية واحترامها.
- ضمان تنفيذ ميزانية التجهيز والتسيير لمناطق التوسع السياحي داخل دائرة اختصاصها.

¹ - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 05-216 ، المؤرخ في 11 يونيو 2005 ، المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية ، ج.ر، عدد 41 المؤرخ في 12 يونيو 2005.

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسييره في ظل التشريع الجزائري

-إحصاء المعلومات المتعلقة بنشاطات السياحة وتحليلها وتوزيعها وإعداد بطاقات ووثائق تتعلق بالقدرات السياحية والحموية المحلية لمناطق التوسع السياحي.

ثالثا: المرشد السياحي

ويطلق عليه الدليل السياحي ، وهو السفير الداخلي للبلاد ، حيث تتمحور مهمته¹ في تزويد السائح بالمعلومات العامة عن الأمكنة المرتكزة على العقار السياحي في تلك المنطقة ، من مواقع و آثار تاريخية، وثقافية ، وسياحية إستحمامية ،حيث يعد وسيلة إعلامية متحركة تساعد على الترويج غير المباشر للبلد عبر طريقة التعامل مع السياح والمعلومات التي ينقلها إليهم .

حيث جعل المقتن الجزائري المرسوم 06-224 الذي ينضم نشاط الدليل السياحي من خلاله حيث نجد أن المادة 02 منه عرفته بأنه :

(يعد دليلا في السياحة كل شخص طبيعي يرافق السياح الوطنيين أو الأجانب بصفة دائمة أو موسمية مقابل اجر ، بمناسبة رحلات سياحية أو أسفار منظمة ونزهات على متن سيارات للنقل العمومي في الطريق العام ، في المتاحف و النصب التذكارية والمعالم التاريخية والحظائر الثقافية).²

رابعا : وكالات السياحة والأسفار المحلية

توجد وكالات السياحة والأسفار على المستوى المحلي وتفتح فروعها أو عدة فروع حسب المرسوم التنفيذي رقم 48-2000 الذي حدد كيفية ذلك عبر كافة التراب الوطني ، وهي موجودة على مستوى كل ولاية أو بلدية موجودة في تراب الولايات الممتعة خصوصا بمواقع أثرية ، تتمثل مهامها في التنسيق ونقل السياح إلى رحلات للمناطق الخاصة ، بتلك المنطقة قيد تكون أثرية أو تاريخية حيث تعد وجهة سياحية بامتياز إلى الأوعية المشكلة

¹ - محي محمد مسعد ، المرجع السابق، ص 14.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-224 ، المؤرخ في 21 يونيو 2006 ، المحدد لشروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة و كفاءات ذلك ، ج.ر، عدد 42 ، المؤرخ في 25 يونيو 2006.

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسييره في ظل التشريع الجزائري

للجذب إليها ، وهذا ما يجعل تسييرها متوقفا على الهيئات الخاصة بالشؤون المتعلقة بتنظيم والتنسيق في هذا العمل.¹

المطلب الثاني : إستثمار العقار السياحي عن طريق منح الإمتياز

من أجل إستغلال ثروة العقار السياحي والإبقاء على ديمومته ، قام المشرع الجزائري بسن جملة من الإجراءات والقوانين التي تحكم تسيير واستغلال العقار السياحي ، من بينها عقد الامتياز كعقد يتم بموجبه الترخيص لصاحبه استعمال العقار السياحي واستغلاله ، حيث يعد الامتياز وسيلة استثمار وضعتها الدولة على أساس عقود تقدم لأصحابها على الأوعية العقارية من اجل خلق فضاء استثماري ، إذ سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى التعريف بعقد منح الإمتياز على العقار السياحي وذلك من خلال (الفرع الأول) ، ثم سنتطرق إلى كيفية وإجراءات منح الإمتياز داخل مناطق التوسع السياحي (الفرع الثاني).

الفرع الأول : مفهوم عقد الإمتياز

عقد الإمتياز وكما قلنا من وسائل الإستثمار في العقار السياحي التي تمنح لصاحب الإستثمار بموجب إجراءات معينة حيث سنعرف من خلال هذا الفرع عقد الامتياز كونه العقد الذي بموجبه يمنح الامتياز لإستغلال العقار السياحي.

أولا : تعريف عقد الامتياز

يعرف عقد الامتياز بأنه عقد إداري يتولى بمقتضاه احد أشخاص القانون (فرد أو شركة) وهو صاحب الامتياز ، تشغيل أحد المرافق العامة الاقتصادية لمدة محدودة على مسؤوليته وبواسطة عماله وأمواله مقابل رسوم يدفعها المنتفعون بالمرافق).² ويعرف أنه (نمط تسيير مرافق عام من قبل شخص عام (الهيئة المانحة بالإلتزام) تتعاقد مع شخص صاحب الإلتزام بإستغلال المرفق وتحمله المخاطر الناجمة عن ذلك ، وتسمح لصحاب الإلتزام بالانتفاع بالمرافق).

¹ -- المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-48 ، المؤرخ في 01 مارس 2000 ، المحدد لشروط وكمييات إنشاء فروع وكالات السياحة والأسفار ، ج.ر، عدد 10 ، المؤرخ في 05 مارس 2000.

² -- محمد جمال الذنبيات ، الوجيز في القانون الإداري ، ط 1 ، الدار العلمية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن ، 2003 ، ص 161.

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسويره في ظل التشريع الجزائري

وكذلك نجد تعريفًا للفقير دي اوبادير بخصوص عقد الامتياز حيث يقول (امتياز المرفق العام هو وسيلة أو طريقة من طرق إدارة المرفق وصورتهما أن شخصا عاما مانح للالتزام يعهد إلى شخص خاص وعادة ما تكون شركة ملتزمة بمقتضى اتفاق يبرم موضوعه العناية بتسيير مرفق عام على نفقة الأخير محتملا مخاطره وعائدا يتقاضه من المنتفعين).¹

أما القانون الجزائري فقد عرف الامتياز في الفقرة الأولى من المادة 19 من القانون 08-14 على انه

(يشكل من الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية ، المنصوص عليها في هذا القانون والإحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز).²

بما أن عقد الامتياز عقد شكلي ، بذلك تكون لهذا العقد أركان متمثلة في الرضا ، المحل ، السبب الشكلية حيث سنعرّج إلى هذه الأركان الخاصة بعقد الامتياز على النحو التالي :

1- الرضا:

الرضا هو اتفاق بين المتعاقدين على بنود العقد والتوقيع عليه بعد الاطلاع على دفتر الشروط من قبل المتعاقد عملا بنص المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي حيث تنص هذه المادة على: (يعلن المستفيد من الامتياز في العقد المبرم بان يطلع مسبقا على دفتر الشروط هذا وان يتخذ مرجعا له)³ حيث يعبر المتعاقد عن إرادته ويكون أهلا للتصرف وتطبيق احكام الأهلية كما هو منصوص عليها في القانون المدني الجزائري بموجب المادة 40 من ق.م ، التي نصت على : (كل شخص بلغ سن الرشد متمتعا بقواه العقلية ، ولم يحجر عليه ، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية).⁴

¹- Dilobader. Droit Administratif. Tome2 . 6 eme . édition paris . France année 1973 , p 82.

²- المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 08-14 ، المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008 ، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية ، ج.ر، عدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008.

³- المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المؤرخ في 02 مايو سنة 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لأنجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر، عدد 27 المؤرخة في 06 مايو 2009.

⁴- المادة 40 من الأمر رقم 75-58.

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسيريه في ظل التشريع الجزائري

في حين يكون التعبير عن الإرادة من قبل الإدارة المتعاقدة كونها ذات شخصية اعتبارية كما نص عليها القانون المدني في مادته 49 بقولها :

(الأشخاص الاعتبارية هي :

-الدولة، الولاية ، البلدية.¹

-المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

-الجمعيات والمؤسسات.

-الوقف.

- كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية.

حيث يعبر عن طريق نائب لهذه المؤسسات في منح الامتياز للمستفيدين ممثلا بذلك الهيئة الوصية عن منح وتقديم الامتياز.

ب-المحل :

وهو محل الإلتزام ، حيث تطبق أحكام النظرية العامة للإلتزام في ركن المحل ، ويتمثل المحل في القطعة الأرضية الممنوحة من قبل

الدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية ، وهذا ما جاءت به المادة 21 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الإمتياز بالتراضي

حيث نصت المادة على انه (يتمكن صاحب الامتياز من إتمام مشروعه الاستثماري في الأجل المحدد في عقد الامتياز مع

إحترام طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط ورخصة البناء).²

و تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على انه (يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل

حق امتياز في إطار هذا المرسوم:

-تابعة للأموال الخاصة للدولة.

1- المادة 49 من الأمر رقم 75-58.

2- المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المؤرخ في 02 ماي سنة 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر، عدد 27 ، المؤرخة في 06 ماي سنة 2009.

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسييره في ظل التشريع الجزائري

- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.

- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي تستلزم تركيزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها.¹

في حين يكون المحل بالنسبة للمتعاقد المستثمر متمثلا في إنجاز حقيقي للمشروع الاستثماري بتوفير موارد هذا المشروع المتعلقة بالعقار السياحي وموارده التي تجعل منه قطبا سياحيا بامتياز.

ج-السبب:

حيث تطبق احكام النظرية العامة للالتزام في ركن السبب ويتمثل السبب في القيام بالمشاريع الاستثمارية لفائدة أشخاص طبيعية ومعنوية خاضعة للقانون العام والخاص.

بينما يكمن السبب بالنسبة للمستثمر في إنجاز مشروع استثماري متفق عليه مع السلطة المانحة للإمتياز بالتراضي حسب

المرسوم 09-152.

د-الشكلية:

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على انه (يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 10 من الأمر رقم 08-04 ، بعقد إداري ، تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد ، طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار ، وكذا بنود وشروط منح الامتياز).²

حيث نستنتج أن قانون الاستثمار في فكرة الشكلية أسندها إلى القانون الإداري وذلك لاعتبار عقد الامتياز عقدا شكليا.

¹ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

² - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

الفرع الثاني : إجراءات منح الامتياز على مناطق التوسع السياحي

يمكن أن يتم إستغلال العقار السياحي عن طريق الامتياز بالنسبة للاستثمارات التي تقع على العقارات السياحية التابعة للأملاك الوطنية العمومية و الخاصة ، سواء تعلق الأمر بمناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية أو الشواطئ أو المياه الحموية.

أولا : عقد الامتياز الخاص باستغلال المياه الحموية

نصت المادة 05 من القانون رقم 11-11 على انه (يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي ، بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية والمنحلة و الأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي).¹

وطبقا للمرسوم 07-69 المعدل والمتمم يخضع استعمال واستغلال المياه الحموية لنظام الامتياز .

حيث جاء في نص المادة 23 منه على انه (يمنح 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).²

حيث يرفق قرار منح الامتياز بدفتر شروط.

والامتياز غير قابل للتنازل عنه وغير قابل للتحويل ، حسب ما جاء به المرسوم المنظم لمنح الامتياز الخاص باستغلال المياه الحموية.³

1- المادة 05 من القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية سنة 2011 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ج.ر، عدد 40، المؤرخة في 20 جويلية سنة 2011.

2- المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 .

3- المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69.

ا- شروط منح امتياز استغلال المياه الحموية

ويجب أن تتوفر شروط في طالب الامتياز من اجل استغلال وامتياز المياه الحموية متمثلة في أن يكون طالب الامتياز إما :

- مالكا للأرض التي يوجد عليها المنبع الحموي.

- مالكا لحق التمتع أو لسند تأجير مثبت بعقد توثيقي يتضمن صراحة الهدف من استعمال واستغلال المياه الحموية المعنية

لمدة تساوي على الأقل مدة الامتياز.

- إما متحصل على شهادة في الطب .

- وإما متحصل على شهادة تقني سام في الصحة العمومية ، يعمل تحت إشراف طبيب متعاقد.¹

ب- كيفية منح الامتياز لاستغلال المياه الحموية

نصت على كيفية منح الامتياز المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 ، حيث يرسل طلب الامتياز في (5) نسخ

إلى الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص.

ويجب على الوالي إرسال هذا الطلب مرفقا برأيه في أجل لا يتعدى شهرين (2) ، ويجب أن يكون الطلب مرفقا بالوثائق

التالية :

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

-إسم مقترح للمنبع والذي يجب أن يكون مختلفا عن إسم كل منبع آخر ويختار خارج كل تسمية جغرافية.

-رخصة استعمال مياه البحر بالنسبة للمؤسسات المعالجة بمياه البحر.²

يعد بعدها استلام الطلب مرفقا بالملف ورأي الوالي ، يقدم الوزير المكلف بالمياه الحموية الطلب للجنة التقنية للمياه الحموية

لتقوم بدراسته، ويجب على اللجنة التقنية إبداء رأيها في أجل شهر (1) ، إبتداء من تاريخ إعلامها من قبل الوزير المكلف

بالقطاع.

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

² - المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69.

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسويره في ظل التشريع الجزائري

حيث يمكن للجنة أن تبدي القرارات التالية:

- رأي بالموافقة.

- رأي بالموافقة مرفق بشروط يجب أن يستوفيه صاحب الطلب.

- رأي بالرفض.

فيمنح الإمتياز لمدة (33) سنة قابلة للتجديد مرتين ، مالم يبدي أحد الطرفين رغبته في إنهاء العمل به كتابيا قبل إنتهاء المدة المتفق عليها طبقا للمادة 02 من الملحق الاول لعقد الإمتياز، فعقد الإمتياز إذا هو بصفة مؤقتة ، وقابل للإبطال من طرف صاحب الامتياز في أجل ثلاثة (3) أشهر على الأكثر بعد تاريخ منح الإمتياز له.

وبعد صدور قرار منح الإمتياز على المناطق العقارية هذه من الوالي : يتم إعداد عقد الإمتياز من قبل المديرية الولاية لأملاك الدولة كما سبق أن قلناه في ركن الشكلية ، منح الإمتياز عن طريق التراضي ، بعدها يرسل ملف التعاقد من قبل الوالي المختص إقليميا إلى إدارة أملاك الدولة بإعتبارها المالكة وموثق الدولة والمتعاقدة وخبيرة وسلطة عامة.

وفي 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(2) ، وان يمثلوا لأحكام هذا المرسوم في اجل لا يتعدى ستة (6) أشهر ، ابتداء من تاريخ الوفاة.¹

ثانيا : إمتياز الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية

حسب مفهوم المادة 20 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية فان موضوع منح الإمتياز هو الأراضي القابلة للبناء حسب مفهوم المادة (يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ، ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية ، والخاصة ، وتلك التابعة للخواص).²

1- المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69.

2- المادة 02 من المرسوم رقم 07-23 .

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسيريه في ظل التشريع الجزائري

ثم إن المرسوم 07-23 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها ، وحسب المادة 02 من المرسوم فان موضوع الامتياز هو ما جاءت به المادة 20 من القانون رقم 03-03 بقولها (تكون موضوع إعادة بيع أو منح حق الامتياز عليها طبقا لأحكام هذا المرسوم الأراضي التي تشكل العقار السياحي القابل للبناء بمفهوم المادة 20 من القانون رقم 03-03).¹

أ - شروط منح الإمتياز على مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية :

يجب أن تودع كل الطلبات للحصول على حق الإمتياز لدى الوزير المكلف بالسياحة ، ويسلم مقابل ذلك وصل إستلام.

حيث يجب أن يرف طلب الحصول على حق الإمتياز بملف يتضمن :

- لقب صاحب الطالب و إسمه وعنوانه و الغرض الإجتماعي وكذا عنوان المقر الإجتماعي بالنسبة للشخص الاعتباري.

- طلب يتضمن إستمارة المعلومات اللازمة وتحديد مكان مساحة الأرض أو الأراضي المطلوبة.

- دراسة تقنية إقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لإنجاز المشروع.

- كشف تقديري ووصفي للأشغال المراد إنجازها وبرنامج إنجاز الأشغال.

- مخطط تمويل المشروع.

- تعهد صاحب الطلب بإنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط و بإحترام الطابع السياحي للأراضي.

ب- كيفية منح الإمتياز على مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية :

يرسل طلب الحصول على حق الإمتياز مرفقا بملف الاستثمار من طرف وزير السياحة إلى اللجنة الخاصة من أجل دراسة

الملف والموافقة عليه في أجل (8) أيام من تاريخ إيداعه ، حيث تلتزم اللجنة بإبداء رأيها التقني في اجل (15) يوما ابتداء

من تاريخ إيداعها من قبل وزير السياحة .²

¹ - المادة 20 من القانون رقم 03-03.

² - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23.

الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسيريه في ظل التشريع الجزائري

ويجرى عقد الإمتياز في الشكل الرسمي وفقا للأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به ، من طرف إدارة أملاك الدولة كونها هيا موثق الدولة والمتعاقدة وخبيرة وسلطة عامة.¹

و يقوم صاحب الامتياز بدفع مبلغ الإتاوة الاجارية السنوية طبقا لنص المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه : " يدفع المستفيد من الامتياز مبلغ الإتاوة السنوية و المصاريف المذكورة في المادة 08 إلى صندوق مفتش أملاك الدولة ب في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية".²

يتم تحصيلها كالاتي : [(الإتاوة السنوية $\times 11$) $\times 4,5\%$].³

و تحدد نسبة الرسم على الشهر العقاري ب 0,5 % من الثمن لمدة (11) سنة ، عملا بمذكرة المديرية العامة العامة.

للأملاك الوطنية بعنوان التكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز حيث نصت الفقرة 04 منها على أنه : " لهذا و فيما

يخص الرسم على الشهر العقاري ، ينبغي أولا التوضيح انه يجب تطبيق نسبة 0,5 % تطبيقا للمادة 353 الفقرة الثانية

من قانون التسجيل وهذا تطابقا مع ما هو معمول به بشأن الإيجارات و ليس 1 % كما هو مطبق بشأن العمليات

المتضمنة تحويل الحقوق العينية العقارية".⁴

حيث أن عقد الإمتياز يمنح على الأراضي لمدة مؤقتة وقابلة للإبطال لمدة (33) سنة قابلة للتجديد مرتين.⁵

¹ - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23.

² - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152.

³ - مذكرة رقم 284 المدير العام للأملاك الوطنية ، المتعلقة بالتكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز ، المؤرخة في 18 ابريل سنة 2010 .

⁴ - مذكرة رقم 372 للمديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بالتكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز ، المؤرخة في 14 جانفي سنة 2010.

⁵ - المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23.

خلاصة الفصل الاول :

تتمركز الجزائر على ثروة عقارية هائلة متمثلة في عدة أوعية عقارية متنوعة ، من ضمنها العقار السياحي المتمثل في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ، الذي من خلال مقوماته وأنشطته المتمركزة عليه حدد مفهوم العقار السياحي وأعطى تعريفا دقيقا له ، حسب النشاط المتمركز عليه ، حيث أن العقار السياحي بطبيعته يمكن أن يكون من ضمن الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة أو ضمن الأملاك العقارية المملوكة للخواص ، و من أجل ضمن حسن سير و الإستثمار في العقار السياحي سخر المشرع الجزائري هيئات تقوم على إدارته وتولي تسييره تماشيا مع الطبيعة المحددة لذلك ، حيث جعل الإستثمار في هذه الثروة العقارية طبقا لقواعد الإستثمار المحددة طبقا للقانون من بينها منح الإمتياز على العقار السياحي كوسيلة استثمارية تنمي النشاط السياحي على العقار السياحي.

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

إن خصائص البيئة الطبيعية والحضارية والاجتماعية الموجودة بالمناطق السياحية تجذب الناس لقيمتها الجمالية والتاريخية والتعليمية والثقافية ، فتصبح هذه الخصائص مهددة نتيجة الأنشطة البشرية المستمرة المتولدة عن تنمية سياحية غير منضبطة والتي لم يتم التخطيط لها بالدرجة الأولى وإذا لم يراعى التوازن بين حجم ونوع النشاط السياحي وبين الحساسيات والقدرات للموارد التي يتم تنميتها فإن من شأن النشاطات السياحية أن تضر بالبيئة السياحية في استخراج الرمل من الشواطئ لعمليات البناء وكذلك التراث الحضاري والمباني الأثرية والتاريخية المهمة وتدمير الأراضي الرطبة والغابات والمواطن الفريدة والحساسة.¹

وكي تبقى القدرات السياحية التي تتمتع بها المواقع المكونة للعقار السياحي المتمثل بمناطق التوسع والمواقع السياحية محافظة على وجهتها ولحمائته من كل أوجه الاعتداء التي قد يتعرض لها جراء استغلاله بمختلف التوجهات والعوامل عن طريق الأنشطة السياحية ، ولا يتم ذلك إلا بوضع منظومة قانونية تضبط كل ما يحيط بالعقار السياحي ، حيث من خلال هذا الفصل سنعرج إلى الوسائل التي اعتمدها الدولة من أجل حماية العقار السياحي كإجراء قانوني يهدف لحماية العقار السياحي وذلك عن طريق ممارسة الدولة لبعض الأدوات من أجل حماية العقار السياحي وإحترام قواعد التعمير والتخطيط المستقبلي وهذا ما سنعرج إليه من خلال (المبحث الاول) ، وكذلك تفعيل دور القضاء من اجل حماية العقار السياحي من كل انتهاك وتعدي من طرف الخواص سواء كان ذلك باستعماله أو استغلاله أو ارتكاب مخالفات عليه فيكون دور القضاء بارزا من اجل حماية العقار السياحي من هذه الناحية وهذا ما سنتطرق إليه في (المبحث الثاني).

¹-مضى حنيش ، المرجع السابق ، ص 53.

المبحث الأول : وسائل حماية العقار السياحي في الجزائر

في دراستنا للمبحث الاول نريد أن نبرز من خلاله بعض الوسائل القانونية المتاحة من طرف الدولة لحماية العقار السياحي والمتمثلة في بعض القيود التي يحمي بها المشرع العقار السياحي والتي تؤدي إلى حرمان الشخص بشكل كلي من ملكه المحمي قانونا ودستوريا،¹ حيث أن مقتضيات المصلحة العامة في المجتمع تتطلب ذلك ، وهنا يتمثل القيد بين الطرفين أي السلطة والسلطة العامة عند القيام بالتصرف على العقار السياحي عن طريق الشفاعة التي في هذا الموقف الدولة هيا من تتمتع بها ومثلة في ذلك عن طريق الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، بينما يتمثل القيد الثاني للسلطة العامة في نزع الملكية ملكية العقار السياحي من اجل المنفعة العامة وهذا ما سنراه من خلال (المطلب الأول).

وجاء القانون رقم 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير ، والمرسوم التنفيذي رقم 91-176² المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها حيث أن هذه الأدوات الخاصة بالتعمير تكون على العقار من اجل ضبطه و يتجسد هذا أيضا في العقار السياحي قصد حمايته من خلال هذه الشهادات والرخص وهذا ما سنوضحه من خلال (المطلب الثاني) ، ومن اجل تحقيق قاعدة مستقبلية مهئية وفق مخطط شامل متمثل في مخططي التنمية والتهيئة السياحية من اجل الحفاظ على ثروة العقار السياحي (المطلب الثالث).

المطلب الأول : قيود المصلحة العامة لحماية العقار السياحي

من خلال هذا المطلب سنتناول قيود المصلحة العامة من اجل حماية العقار السياحي وذلك من خلال تطبيق حق الشفاعة (الفرع الأول)، ونزع الملكية للمنفعة العامة (الفرع الثاني).

¹ - عميمش فريدة ، بلحمدي نورة ، قيود المصلحة العامة المتعلقة بالعقار السياحي ، مذكرة الماستر ، جامعة المدية كلية الحقوق والعلوم السياسية الجزائر ، 2013-2014 ، ص 22.

² - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة القسمة ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، ج.ر ، 26 سنة 1991.

الفرع الأول : تطبيق حق الشفعة كقيد على العقار السياحي

تعد الشفعة من الوسائل الاستثنائية التي تكتسب بموجبها الدولة الأملاك العقارية قصد استغلالها أو حمايتها حيث تظهر لنا هنا جليا دور الشفعة في حماية العقار السياحي ، من خلال هذا الفرع سنحاول دراسة الشفعة وتعريفها وكيفية تطبيق قيد الشفعة على العقار السياحي وفقا للتشريع السياحي الخاص به.

أولا : تعريف الشفعة

(أ)-تعريف الشفعة لغة :

و هي الضم والزيادة والإضافة ، وهو ما يتوافق مع المعنى الشرعي أو الفقهي لها ، وهو ضم ملكية العقار المشفوع فيه إلى أملاك الشفيع جبرا على مشتريه ومالكه معا ، بمعنى :إضافته إليه ليصبح وحدة واحدة وملكا واحدا في يد الشفيع.¹

(ب)-تعريف الشفعة قانونا:

لقد نظم المشرع المدني الجزائري الشفعة في القسم الخامس من الفصل الثاني تحت عنوان "طرق اكتساب الملكية"، وهذا الباب الاول بعنوان : حق الملكية ، من الكتاب الثالث والمعنون هذا الأخير بالحقوق العينية الأصلية.

وجاء احكام الشفعة في المواد من 794 إلى 807 من ق.م ، فتناولت المادة 794 منه تعريف الشفعة بقولها :

(الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار).²

حيث يفهم من هذا التعريف المنصوص عليه في المادة ، بان الشفعة هي قدرة أو سلطة أو مكانة تخول أن يقوم به سبب من أسبابها الحلول في بيع العقار محل المشتري إذا اظهر إرادته في ذلك، وهذا الحلول هو³ حلول في كافة حقوق

¹-احمد دغيش ، حق الشفعة في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، 2011 ، ص 23 .

²- المادة 794 ، من الأمر 58-75 .

³- احمد دغيش ، المرجع السابق ، ص 29 .

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

المشتري والتزاماته الناشئة عن عقد البيع أو المترتبة عليه ، وبذلك تنتهي الشفعة إلى اكتساب ملكية العقار المبيع أو اكتساب الحق العيني عليه ولو جبرا على المشتري.

أما العقار المراد تملكه من طرف هذا الشفيع فيطلق عليه العقار المشفوع فيه .

واعتبر المشرع الشفعة رخصة ، فهي مجرد خيار أو إرادة ومشئعة وبالتالي ليست واجبا كما لا تعتبر حقا بالمدلول القانوني.

ثانيا : تطبيق حق الشفعة على العقار السياحي

كما قلنا أن الشفعة من الوسائل القانونية التي بواسطتها تقتني الدولة العقار السياحي أي (التابع للخواص) ، لأن العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة يباع من طرف الدولة إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وذلك عن طريق اتفاق ودي حيث لا يقتضي الأمر اللجوء إلى ممارسة حق الشفعة الذي نصت عليه المادة 21 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ، حيث تمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة على مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية فقط على ملكية الخواص في هذا الصدد ، فتمارس الوكالة حق الشفعة على كل العقارات والبناءات المنجزة في إطار القانون 03-03 حيث تكون بذلك موضوع نقل للملكية إراديا بدون بعوض أو بدون عوض.¹

(يحق للدولة ممارسة حق لشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية).²

أ)- كيفية ممارسة الشفعة من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

طبقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ، فإنه يتم ممارسة حق الشفعة من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة .

¹-التصرفات بدون عوض تكون كالهبة والوصية أو الوقف .

²- المادة 21 من القانون رقم 03-03.

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

حيث يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة ، حيث يعد طبقاً لنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف.¹

(ب)-إجراءات تطبيق الشفعة على العقار السياحي

يتعين على الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إتباع إجراءات معينة من اجل تطبيق حق الشفعة على العقار السياحي ، حيث حدد المرسوم 06-385 ، هذه الإجراءات طبقاً لأحكام معينة تقوم بها الوكالة من اجل ذلك ، بعد التصريح المسبق من طرف مالك العقار ، أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية للوزير المكلف ، تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في اجل (03) أشهر ابتداء من تاريخ إشعارها من الوزير المكلف بالسياحة ، الفصل في اقتناء الأملاك المعنية طبقاً لقانونها الأساسي، إذا رغبت في اقتناء الوعاء العقاري المعني أن تبلغ الوزير المكلف بالسياحة في الآجال المطلوبة مع تبرير ردها ، وإذا ما انقضت الآجال المحددة ، وفي حالة عدم الرد من الوكالة ، تعد هذه الأخيرة كأنها تنازلت عن ممارسة حقها في الشفعة.

وفي حالة قبول الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ممارسة الشفعة، فان الوزير المكلف بالسياحة يقوم بإعلام المالك في اجل (15) يوماً ابتداء من تاريخ انتهاء الآجال المذكور في المادة (05).

حيث وفي حالة انقضاء آجال (04) أشهر ولم يقوم الوزير بالرد على المالك ، يصح للمالك مباشرة البيع المقرر.²

وفي حالة غياب اتفاق بالتراضي مع المالك ، تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة.³

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 ، المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 ، المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ، ج.ر ، عدد 70 مؤرخة في 2006 .

² - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385.

³ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385.

الفرع الثاني : تطبيق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة كقيد على العقار السياحي

الملكية حق مقرر لدى معظم التشريعات ، فهيا شأنها شأن أي حق آخر تخضع لمختلف القيود التي تقرها المنفعة العامة حيث تعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة باعتبارها عملا إداريا قانونيا قيذا من القيود التي تمليها المصلحة العامة حيث من خلال هذا المفرع سنعرف نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، وكذل تطبيق هذا القيد على العقار السياحي.

أولا : تعريف نزع الملكية من اجل المنفعة العامة وتحديد خصائصها

أ)-تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تعني سلب الملكية من صاحبها وحرمان المالك من عقاره رغما عن إرادته بهدف تحقيق النفع العام .

إذا كانت الملكية الخاصة كما قلنا مقررة ومضمونة ومحمية بحكم الدستور ، إلا انه يمكن أن يجرد الأفراد من أملاكهم مقابل تعويض عادل ومنصف ، لذلك نجد أن القانون قرر بان نزع الملكية للمنفعة العامة يعد وسيلة استثنائية لاكتساب الأشخاص المعنوية العامة للحقوق العقارية ، ووجب قبل اللجوء إلى هذا الإجراء محاولة إقناع المالك بكل الوسائل المشروعة الأخرى.¹

ونصت المادة 02 من القانون رقم 91-11 المحدد لقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة على (يعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية.²

¹ - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومو ، ط 1 ، الجزائر ، 2002، ص 111.

² - الفقرة الأولى من المادة 02 ، القانون رقم 91-11 ، مؤرخ في 12 شوال عام 1411 ، الموافق 27 ابريل 1991 ، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

وزيادة على ذلك ، لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذًا لعمليات ناجحة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير

والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية منشآت وإعمال كبرى ذات منفعة عمومية.¹

-تحديد كامل للأمالك والحقوق العقارية المطلوب نزعها ، وتعريف هوية المالكية وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية.

-تقرير عن تقييم الأمالك والحقوق المطلوب نزعها.

-قرار إداري بقبالية التنازل عن الأمالك والحقوق المطلوب نزعها.

-توفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأمالك والحقوق المطلوب نزعها).

(ب)-خصائص نزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

لنزع الملكية من اجل المنفعة العام عدة خصائص نورد أهمها كما يأتي :

1-إجراء استثنائي:

وتتحلى الطبيعة الاستثنائية في كون الإدارة لا تلجأ إلى هذا الإجراء إلا بعد استنفاد الطرق الرضائية وذلك بالتفاوض مع الملاك المعنيين.

2-طريق جبري :

يعتمد إجراء نزع الملكية على امتيازات السلطة العامة المعهودة للإدارة ونتيجتها المساس الشرعي بالملكية الخاصة.²

3-القصده منه تحقيق المنفعة العامة:

بمعنى انع يمنع على الإدارة اللجوء إلى الإجراء إذا كانت تهدف إلى تحقيق فائدة لصالح الأفراد ، أو لفائدتها الخاصة.

د-نزع الملكية تكون مقابل تعويض قبلي وعادل ومنصف :

¹ - الفقرة الثانية من المدة 02 ، من القانون رقم 91-11.

² - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية ، المرجع السابق ، ص 113.

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

جعل المشرع الجزائري التعويض العادل والمنصف من الضروريات التي تستوجب على الإدارة النازعة للملكية القيام بها حيث أكدت هذا المادة 21 في فقرتها الأولى من القانون رقم 91-11 فنصت (يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا ومنصفا بحيث يعطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب وسبب نزع الملكية).¹

ثانيا : تطبيق إجراء نزع الملكية من اجل المنفعة العامة على العقار السياحي

نصت المادة 22 في فقرتها الثانية من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بقولها (عندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية ، يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة اقتناء هذه الأراضي طبقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية).²

من خلال هذه المادة المذكورة سابقا نرى أن المقتن اوجب اللجوء إلى وسيلة نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ، وذلك عندما لا يؤدي التفاوض مع الملاك الخواص إلى أي نتيجة ايجابية ، ومن اجل حماية ثروة العقار السياحي وتحقيق المصلحة العامة بحمايته تمارس إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة وفقا لأحكام القانون رقم 91-11 .

ونصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، المحدد لشروط و كفيات منح امتياز واستعمال واستغلال المياه الحموية على انه إذا رفض مالك الأرض التي تتدفق فوقها مياه منبع حموي ومصرح به ذي منفعة عمومية ، كل استعمال أو استغلال في إطار هذا المرسوم وايجا راو يبيع ، فانه يمكن أن تنزع منه ملكيته طبقا لأحكام القانون رقم 91-11 وهذا بعد اعذاره لمدة سنة واحدة من الوالي المختص إقليميا.³

¹ - الفقرة الأولى من المادة 21 ، من القانون رقم 91-11.

² - الفقرة الثانية من المادة 22 ، من القانون رقم 03-03 .

³ - المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 ، المؤرخ في 01 صفر 1428 ، الموافق 19 فيفري 2007 ، يتم المرسوم التنفيذي رقم 05-375 ، المؤرخ في 22 شعبان 1426 ، الموافق ل 26 سبتمبر 2005 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتغيرات المناخية وتحديد مهامها وضبط كفيات تنظيمها وسيرها .

المطلب الثاني : أدوات التعمير من اجل حماية العقار السياحي

من خلال القانون رقم 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير ، والمرسوم التنفيذي رقم 19-176 المحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها ، المعدل والمتمم حيث من خلال هذا المطلب سنورد هذه الأدوات المسخرة من اجل حماية العقار السياحي المتجسدة في رخص التعمير (الفرع الاول) ، وشهادات التعمير (الفرع الثاني).

الفرع الأول : رخص التعمير من اجل حماية العقار السياحي

كرس المشرع الجزائري رخص البناء ، التجزئة والهدم لحماية الأراضي المكونة للعقار السياحي من اي انتهاك يؤدي إلى إزالة خصوصياتها السياحية ، والتي يتمتع بها فأوجدها المشرع الجزائري كقيد على الأملاك لحماية العقار بصفة عامة والعقار السياحي بصفة خاصة.¹

أولا : رخصة البناء

رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران.²

وعرف القانون 90-29 في مادته 52 بنصها (رخصة تشترط من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج).³

¹ - عميمش فريدة و بلحمدي نورة ، المرجع السابق، ص 55.

² - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط1، دار الجسور، الجزائر، 2014، ص 111.

³ - المادة 52 من القانون رقم 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 ، 01 ديسمبر 1990 ، يتعلق بالتهيئة والتعمير.

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

وبخصوص المناطق المكونة للعقار السياحي ، ومن اجل تجسيد إرادة الدولة في قيام منظومة عمرانية مستقبلية في مجال العمران وتطبيقه ميدانيا ، فرخصة البناء هي الآلة المهمة لتجسيد ارادة الدولة كقاعدة لتنظيم العمران وبخصوص العقار السياحي يمكن البناء وذلك من خلال استخراج رخصة البناء من طرف المالك ، حيث أصبح ضروريا على حصوله عليها من رأي مسبق من الوزير المكلف بالسياحة ، إذا ما كان البناء هذا متعلقا بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، حيث يعد هذا البناء داخل المناطق السياحية المذكورة مرتبطا بالحصول على رخصة البناء مع رأي الإدارة المعنية والمكلفة بذلك ، ونص على ذلك المرسوم 03-03 في مادته 24 بنصها:

(يخضع منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة مع الإدارة المكلفة بالثقافة ، عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة).¹

حيث تهدف هذه الاستشارة للمحافظة على الطابع السياحي للفضاءات التي تشكل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، حيث تكون طبيعة هذه الاستشارة التأكد من مطابقة المشاريع المقررة مع التعليمات القانونية والتنظيمية التي تحكم مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ، لاسيما فيما يتعلق باحترام مخطط التهيئة السياحية ودفتر شروطه واحترام سلامة المواقع الثقافية المصنفة الموجودة فيها والمحافظة عليها وحمايتها ووقايتها.²

وتحافظ الإدارة المستشارة التحريات والدراسات الضرورية ، لاسيما فيما يتعلق باحترام مخطط التهيئة السياحي ودفاتر شروطه، وكذا المؤهلات السياحية لمنطقة التوسع والموقع السياحي واحترام سلامتها ، وعند الاقتضاء سلامة الآثار أو المواقع الثقافية وكذا الحفاظ على الأملاك الثقافية المحمية وصيانتها وحمايتها.³

¹ - المادة 24 من القانون رقم 03-03.

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 04-421 مؤرخ في 20 ديسمبر 2004 ، بجدد كفايات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

³ -المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 04-412.

ثانيا : رخصة التجزئة

إذا كان العقار المراد تقسيمه مصنف على انه من التراث الثقافي العقاري أو واقع في مناطق التوسع السياحي أو المواقع

السياحية ، لا يمكن تسليم رخصة التجزئة إلا إذا كانت تجزئة العقار لا تمس بالطابع السياحي.¹

فرخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان

موقعها وتحضر رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال و الآجال التي يحددها التنظيم ، حيث يعادل مخطط التهيئة السياحية

رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء ، حيث يعدها من ضمن أدوات التهيئة.²

حيث تتم تهيئة وتسيير منطقة التوسع والمواقع السياحي ، وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية الذي تعده الإدارة

المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري ومصادق عليه عن طريق التنظيم.

ثالثا : رخصة الهدم

رخصة الهدم إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنىات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق

التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

وعليه فانه لا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي لبنائته دون الحصول المسبق على رخصة الهدم.³

ونصت المادة 70 من المرسوم 15-19 على (طبقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 لا يمكن القيام

بأي عملية هدم ، جزئية أو كلية ، لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم ، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية

بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998).⁴

¹ - عميمش فريدة ، بلحمدي نورة ، المرجع السابق ، ص 57.

² - المادة 13 الفقرة الثانية من القانون رقم 03-03.

³ - اقلولي رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، دار هومه ، الجزائر ، 2014 ، ص 188.

⁴ - المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 ، الموافق ل 25 يناير 2015 ، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

حيث جاء نص المادة 60 من القانون رقم 90-29 على انه (لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم 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.¹

حيث ومراعاة للأحكام التشريعية المعمول بها والمتعلقة بالعمران و بالفندقة ، فانه يخضع كل تغيير وتوسع أو تهدم لمؤسسة فندقية أو سياحية متواجدة داخل منطقة التوسع أو موقع سياحي إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة.²

الفرع الثاني : شهادات التعمير من أجل حماية العقار السياحي

كرس المقتن الجزائري شهادات التعمير المتمثلة في شهادة التعمير والتقسيم والمطابقة لحماية المناطق المشكلة للعقار السياحي المتمثلة في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

أولا : شهادة التعمير

عرفها المشرع بقوله (شهادة التعمير هي الوثيقة إلي تسلّم بناء على طلب من كل شخص معني بها ، تعين حقوقه في البناء والارتفاعات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض) و بغرض إمداده بالمعلومات الخاصة بالقطعة الأرضية محل طلب شهادة التعمير ، وتبين حقوق البناء ، حيث يمكننا الاستفادة منها³ ، وذلك من خلال تطبيقها في إطار تهيئة مخطط السياحة على المناطق السياحية ومواقع التوسع السياحي.

وذلك من اجل المحافظة على الطبيعة الخاصة للعقار السياحي ، واحترام قواعد التهيئة التي جاء بها مخطط التهيئة

السياحية والحفاظ على مزايا وطبيعة العقار السياحي والاستثمار فيه .

إذ يجب أن يخضع بناء وتعمير واستغلال الأراضي القابلة للبناء بمناطق التوسع والمواقع السياحية إلى مواصفات مخطط

التهيئة السياحية.⁴

¹ - المادة 60 من القانون رقم 90-29.

² - المادة 23 من القانون رقم 03-03.

³ - عيسى مهزول ، المرجع السابق ، ص85.

⁴ - المادة 29 من القانون رقم 03-03.

ثانيا : شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من بين أدوات التعمير البعدية في يد الإدارة ، فتثبت أنجاز الإشغال وفقا للتصاميم المصادق عليها و وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء ، وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد محتوى رخصة البناء إضافة إلى احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ومخططات التهيئة والتعمير والترخيص باستغلال المشروع المتوافق مع رخصة البناء وشهادة المطابقة.¹

ونصت المادة 36 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على (في إطار ممارسة مهامهم ، يؤهل أعوان المذكورون في الماد 33 لا سيما بما يأتي :

-التحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط وكذا المخططات المعمارية المصادق عليها مسبقا من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة).²

و حيث نصت المادة 33 من القانون رقم 03-03 على الأعوان المؤهلون بذلك بقولها (يؤهل لبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون كل من :

-ضباط وأعوان الشرطة القضائية.³

-مفتشي السياحة.

-مفتشي التعمير.

-مفتشي البيئة.

¹ - منصور نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010 ، ص 70.

² - المادة 36 من القانون رقم 03-03.

³ - المادة 33 من القانون رقم 03-03.

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

نصت المادة 75 من القانون رقم 90-29 على انه (يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة

البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي).¹

حيث يتعين على صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء سواء كان شخصا طبيعيا او معنويا ينتمي للقانون العام أو

الخاص ، بعد انتهاء أشغال البناء ، إن يعلم الإدارة بذلك ، وهذا لغرض إجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع

احكام رخصة البناء² .

وهو ما أكدته المادة 56 من القانون رقم 90-29 ، التي جاء فيها ما يلي (يجب على المالك أو صاحب المشروع

إن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة).³

شهادة المطابقة في إطار قانون التهيئة والتعمير تلزم بضرورة مطابقة البناءات لرخصة البناء ، إذ لا يمكن والتصرف في

العقارات المبنية داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية في إطار القانون رقم 03-03 إلا بعد أن تثبت بشهادة

المطابقة

التي يجب أن تكون مطابقة لمخطط التهيئة السياحية لذي يعادل مخطط شغل الأراضي.⁴

ثالثا : شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو إلى عدة أقسام .

وتسلم لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية

إلى قسمين أو أكثر.⁵

¹ - المادة 75 من القانون رقم 90-29.

² - اقلولي رابع صافية ، المرجع السابق ، ص 174.

³ - المادة 56 من القانون 90-29.

⁴ - عميمش فريدة وبلحمدي نورة ، المرجع السابق ، ص 60.

⁵ - مدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 102.

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

وعرفت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 شهادة التقسيم كما يلي (تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام).¹

إذ لا يمكن للوكالة الوطنية لتنمية السياحة بعد ممارستها للشفعة والمالك للعقار السياحي أن يقوم بتقسيم العقار المملوك والواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

المطلب الثالث : مخططي التهيئة السياحية وحماية الساحل لحماية العقار السياحي

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الاستراتيجية الجديدة والكفيلة للسياحة الجزائرية ، حي تعتمد الدولة من خلالها النهوض بالقطاع السياحي الجزائري ، وجعله في مصف القطاعات السياحية الأخرى.

حيث يعد مخطط التهيئة السياحية من أهم المخططات التي وقعها المشرع للعقار السياحي من اجل ترشيد استغلاله (الفرع الاول) ، وكذا وضع مخطط تهيئة الساحل من اجل حماية العقار السياحي الكائن في المناطق الساحلية (الفرع الثاني).

الفرع الأول : المخطط التوجيهي لتهيئة السياحة.

تعلن الدولة من خلال المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في مشروعها الإقليمي في إطار التنمية المستدامة ، مع ضمان توازن الثلاثي للعدالة الاجتماعية والفعالية الاقتصادية والدعم الايكولوجي على مستوى مجمل مناطق البلاد للعشرين السنة القادمة وعليه فانه هو الذي يترجم لكافة التراب الوطني التوجهات والترتيبات الأساسية والإستراتيجية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة .

حيث أن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية فهو يحدد القواعد المحافظة على المواقع والمناطق السياحية وشروطها ، كما يحدد شروط المشاريع السياحية و كفاءتها ، وأصناف التجهيزات وخصائصها وكذلك يحدد تطوير الأنشطة السياحية ومنشأها الأساسية .

¹ - المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

أولا : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية

هو جزء من المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية ، والذي تقرر إعداده وتحديد معالمه بالقانون 01-02 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، والمتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.¹

وبالتالي تصبوا الدولة من خلال هذا المخطط إلى ما يلي :

-تحديد المحطات الرئيسية للتنمية السياحية الوطنية على فترات مختلفة حيث عدت الدولة إلى اختيار المحطة الأولى على المدى القصير خلال سنة 2009 ، ثم المحطة الثانية تكون على المدى المتوسط وذلك في أفق 2015 ، والمحطة الأخيرة للتنمية السياحية تكون على المدى البعيد وذلك في أفق 2025.

-تحسين التوازنات الاقتصادية الكلية (التشغيل ، الميزان التجاري ، الاستثمار) .

-المساهمة في المبادلات والانفتاح على الصعيد الوطني والدولي .

-تقويم الثروة الطبيعية والثقافية والتاريخية للبلاد ووضعها في خدمة السياحة.²

وبالتالي يعبر هذا المخطط عن إرادة الدولة الفعلية من خلال تلمين مختلف القدرات السياحية والثقافية والتاريخية ، بغية استغلالها لصالح السياحة الجزائرية والنهوض بها وجعلها قطبا سياحيا في المنطقة الاورو متوسطية ، ويعد هذا المخطط .

¹-عوينان عبد القادر ، السياحة في الجزائر الامكانيات والمعوقات (2000-2025) ، في ظل الاستراتيجية الجديدة لمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2025 ، رسالة دكتوراه ، جامعة الجزائر 3 ، 2013 ، ص 281 .

²-عوينان عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 282 .

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

أرضية العمل الرئيسية لتنمية السياحة في الجزائر ، وكذلك تجسيد التوجه الساعي إلى تامين الإمكانيات التي تتوفر عليها الجزائر.¹

وقبل القيام بأي عملية استغلال للعقار السياحي لابد من أن تتم تهيئته وفقا لمخطط التهيئة السياحية الذي يشكل الإطار الاستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر ، ويعد جزءا لا يتجزأ من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم فهو الوثيقة التي تعلن الدولة من خلالها لجميع الفاعلين وجميع القطاعات وجميع المناطق عن مشروعها السياحي الإقليمي لأفاق 2025.

ثانيا : مضمون المخطط الوطني للتهيئة السياحية

يتضمن المخطط الوطني للتهيئة السياحية ثلاث محاور كبرى لهذا المخطط وهي:²

-تحقيق العدالة الاجتماعية.

-تحقيق الفعالية الاقتصادية.

حيث سيتم تجسيد هذه المحاور في إطار التنمية المستدامة وتشمل كل مناطق الوطن خلال العشرين سنة القادمة ، كما يهدف المخطط الوطني للتهيئة السياحية إلى التطبيق الميداني والعلمي إسنادا إلى عدة برامج في شكل خطوط رئيسية.

ثالثا : مشتملات مخطط التهيئة السياحية

يشمل مخطط التهيئة السياحية وفقا لأحكام القانون رقم 03-03 المتضمن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية:
-حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا للجذب السياحي.

¹ - عوينان عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 283.

² - عميمش فريدة وبلحمدي نورة ، المرجع السابق ، ص 62.

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

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

-يأخذ مخطط التهيئة السياحية بعين الاعتبار على وجه الخصوص :

-خصوصيات و متاحات المناطق.¹

-الحاجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

-الالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني والمنسجم للمناطق و الفضاءات السياحية.

حيث يهدف أيضا مخطط التهيئة السياحية إلى :

-تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء.

-تحديد المناطق التي يجب حمايتها.

-تحديد الوظائف المتطابقة والاستثمارات المناسبة.

تحديد التهيئات البنيوية المزمع إنجازها.²

الفرع الثاني : المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل

في إطار حماية الساحل تتمثل أدوات حماية الإقليم وتنميته المستدامة أساسا في المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل الذي

من حيث الترتيب ياتي في المرتبة الثانية بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، و يترجم بالنسبة للشريط الساحلي

للبلاد والمناطق الساحلية الترتيبات الخاصة بالمحافظة على الفضاءات الهشة والمستهدفة وتنميتها.³

¹ -المادة 14 من القانون رقم 03-03..

² - المادة 15 من القانون رقم 03-03.

³ -عميمش فريدة ، بلحمدي نورة ، المرجع السابق ، ص 37.

أولاً : المقصود بالمخطط التوجيهي لتهيئة الساحل

جاء في القانون رقم 02-02 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة بما يحملها مفهوم هذا القانون حيث نص في

مادته الثانية على انه يقصد بمفهوم هذا القانون :

-شريط كثباني ساحلي¹ :

شريط رملي (في شكل خليج او شرم) ، يتكون من بقايا ناتجة من تيار ساحلي ، يمكن إن تنمو عليه نباتات خاصة.

-كثبان :

رودة أو هضبة رملية دقيقة تتكون على المنطقة الساحلية.

-الحاجز :

عملية احتواء مياه البحر بواسطة منشآت تقام طوليا.

-تكوين ساحلي :

طبقة ترابية من أصل محدد تنمو عليها مجموعة من الفصائل النباتية ذات سمات متناظرة.

-الضفة الطبيعية :

كل منطقة تغطيها أو تجرها المياه العالية والمنخفضة ، والكثبان و الأشرطة الساحلية ، والشواطئ والبحيرات الشاطئية والسواحل الصخرية ، و الجرفات ، والطبقات المائية الساحلية التي تصل مستوى السطح بين البحر و الأجزاء الطبيعية من المصببات.²

¹-المادة 02 من القانون رقم 02-02.

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

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

حيث ومن اجل التوفيق بين المتطلبات التي تكون في غالب الأحيان متعارضة بين التنمية المستدامة والتهيئة وحماية الفضاءات الساحلية ، تم وضع عدة قيود قانونية التي تجرد مصدرها في القانون رقم 02-02 والنصوص المطبقة له إذ يهدف إلى الحد من تعميم الساحل بوضع مبادئ عامة للتهيئة ، حيث انه في إطار حماية الوضعية الطبيعية للساحل يجب أن يكون التخطيط عموما مصحوبا بدراسات مدى التأثير وهناك الرخص المسبقة لتثبيت النشاطات الصناعية والتجارية ، وطبقا لقانون حماية الساحل وتنميته يحتوي التعمير الساحلي على مجموعة من المبادئ الأساسية.¹

إذ يجب على الدولة والجماعات الإقليمية في إطار إعداد أدوات التهيئة والتعمير المعنية إن :

- تسهر على توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل والشاطئ البحري.

- وان تصنف المواقع ذات الطابع الايكولوجي أو الطبيعي أو الثقافي أو السياحي ، في وثائق تهيئة الساحل كمساحات مصنفة خاضعة لارتفاقات البناء عليها.

- تشجع وتعمل على تحويل المنشآت الصناعية القائمة التي يعد نشاطها مضرًا بالبيئة الساحلية إلى مواقع ملائمة.²

ويعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية أداة من أدوات تسيير الساحل ولقد أنشئ هذا المخطط لتهيئة وتسيير المنطقة الساحلية في البلديات المجاورة للبحر من اجل حماية الفضاءات الشاطئية لا سيما الحساسة منها ، ويهدف هذا المخطط لإقامة شراكة وتعاون فعال لمختلف الفاعلين على مستوى الولاية وانجاز المشاريع التي تدور حول التنمية المستدامة للمناطق الشاطئية والبحرية ، وتمثل الأهداف الآتية إلى تعريف الحلول للمشاكل البيئية الأكثر استعجالا مع تعريف القطاعات الحساسة من حيث ضرورة التدخلات الإستراتيجية.

¹-عميمش فريدة ، بلحمدي نورة ، المرجع السابق ، ص 38.

²-المادة 04 من القانون رقم 02-03.

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

أما الأهداف الطويلة المدى تتمثل في محاولة وضع اقتراحات جديدة لتنمية المناطق الشاطئية ، يتلاءم مع الطاقات الاستيعابية للبيئة و وضع أدوات تسيير متكامل للساحل ، و تحديد كامل الإجراءات ذات الطبيعة الوقائية التشريعية والتنظيمية وتنظيم المشاركة الضرورية للحفاظ على تنمية مستدامة.¹

ثانيا : مضمون المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل

يتضمن المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل مجموعة من الاستراتيجيات للمدى القريب ، والمتوسط والبعيد ، تكون منسجمة مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم للأفاق المستقبلية حيث يتضمن :

- دراسة وتلخيص عن الوسائل القانونية والمؤسسية الحالية والمحتمل إحداها مستقبلا.
- التوجهات الإستراتيجية .
- أنظمة المتابعة والتقييم الدورية من اجل إعداد بطاقات عن تقدم الأشغال.²

¹ - عميمش فريدة ، بلحمدي نورة ، المرجع السابق ، ص 39.

² -عوينان عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 184.

المبحث الثاني : المنازعات الواقعة على العقار السياحي ودور القضاء في حلها

يشكل العقار السياحي موردا اقتصاديا هاما في البلاد ، مما جعل الدولة تقيم وسائل قانونية لحمايته والحفاظ عليه فكونه مملوكا من طرف الخواص أو بالافتناء من طرف الدولة وذلك عبر الطرق المخولة للدولة كما رأينا في المبحث الاول ، مما قد يدفع ببعض ملاكته إلى ارتكاب بعض المخالفات عليه تنشئ من خلالها بع المنازعات، متعلقة إما باستغلال العقار السياحي أو اكتسابه أو من جراء ارتكاب مخالفات عليه تسبب ضررا على منظومة العقار السياحي (المطلب الاول) . وهذا مما يثير لنا عدة منازعات متعلقة بالعقار السياحي أمام الجهات القضائية ، مما يستوجب النظر فيها ، وتوزيع اختصاص الجهات القضائية للنظر فيها (المطلب الثاني).

المطلب الاول : المخالفات الواقعة على العقار السياحي والمنازعات الناجمة عنها

تتعدد صور المخالفات التي قد تتم على العقار السياحي باختلاف مكوناته من مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية فنجد أن النصوص القانونية المتعلقة بالسياحة قد أحصت بعض الانتهاكات و الأعمال إلا مشروعة¹ التي يمكن أن ترتكب على العقار السياحي وحددت أيضا الأعوان المكلفون بالبحث عنها وهذا ما سنتناوله في (الفرع الاول) ، حيث تثار عدة إشكالات تنجم جراء الأعمال التي قد تقع على العقار السياحي تحدث لنا منازعات متعلقة بالعقار السياحي تتمثل في القضايا الناشئة عن اكتساب العقار السياحي القابل للبناء أو المنازعات الخاصة باستغلال العقار السياحي (الفرع الثاني).

¹ -مضى حنيش ، المرجع السابق ، ص 79.

الفرع الأول : المخالفات الواقعة على العقار السياحي

أولاً : مخالفات الواقعة على العقار السياحي

من خلال النصوص المنظمة للعقار السياحي يمكننا استخلاص بعض الآثار والمخالفات التي يمكن أن تقع على العقار السياحي ، حيث يمكن ذكرها في ما يلي :

أ-الشغل اللامشروع للأرضي والبناءات غير المرخصة قانونا ، حيث نصت المادة 30 من القانون رقم 03-03 على

(محاربة الشغل اللامشروع للأرضي والبناءات غير المرخصة قانونا ، وتتخذ في هذا الإطار إجراءات توقيف الأشغال

أو تهدم بنايات و إعادة المواقع إلى حالتها الأصلية في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما).

-استعمال مناطق التوسع والمواقع السياحية طبقا لطابعهما.

-تحديد إجراءات حماية مناطق التوسع والمواقع السياحية ، وترقيتها قصد تنميتها).

حيث إذا ما لم تستعمل مناطق التوسع والمواقع السياحية وفقا لطابعهما الخاص وخلفت إجراءات حماية مناطق التوسع

السياحي المتخذة قصد تنميتها فهذا يعد مخالفة للنصوص التنظيمية الخاصة بالعقار السياحي¹.

ب-ومن المخالفات أيضا التي تقع على العقار السياحي نجد ما نصت عليه المادة 38 من القانون 03-03 بنصها

على : زيادة على المخالفات تعد أيضا مخالفة :

-عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط .

-عدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة.

-رفض تزويد الأعوان بالمعلومات أو منعهم من القيام بالرقابة أو إجراء التحريات المنصوص عليها في هذا القانون

ونصوصه التطبيقية.

¹-المادة 30 من القانون رقم 03-03.

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

-التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو الشراء أو منح رخص البناء.

-تحويل العقار السياحي والمرافق المبنية طبقا لمخطط التهيئة السياحية عن طبيعتها السياحية.¹

ج-البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء.²

ثانيا : الأعوان المكلفون بالبحث عن المخالفات الواقعة على العقار السياحي

نصت المادة 33 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية على انه

(يؤهل لبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون كل من :

-ضباط و أعوان الشرطة القضائية.

-مفتشي السياحة.

-مفتشي التعمير.

-مفتشي البيئة.³

وأضافت المادة 39 من القانون رقم 02-03 المحدد لقواعد العامة للاستعمال واستغلال السياحيين للشواطئ :

-مفتشو الأسعار والتحقيقات الاقتصادية.

وأضافت المادة 39 من القانون رقم 02-03 المحدد لقواعد العامة للاستعمال واستغلال السياحيين للشواطئ :

-مفتشو الأسعار والتحقيقات الاقتصادية.

-مفتشو المراقبة النوعية وقمع الغش.⁴

و أدرجت المادة 92 من القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث أعوان للبحث عن مخالفات ومعاينتها متمثلة في :

¹ - المادة 38 من القانون رقم 03-03.

² - مني حنيش ، المرجع السابق ، ص 80.

³ - المادة 33 من القانون رقم 03-03.

⁴ - مادة 39 من القانون رقم 02-03.

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

-رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به.

-المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.

-أعوان الحفظ والتثمين والمراقبة.¹

ومن خلال هذا يتضح لنا أن الأعوان المكلفون بتقصي المخالفات الواقعة على العقار السياحي تتوسع حسب

طبيعة وتكوين العقار السياحي الذي تم مخالفة أحكامه القانونية المتعلقة باستعماله .

ومن أجل أن يؤدي الأعوان مهامهم يقوم الأعوان بأداء القسم أمام الجهة القضائية المختصة إقليميا الذي نصت عليه

المادة 34 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بنصها على القسم (اقسم بالله

العلي العظيم أن أقوم بعملتي على أكمل وجه ، وأن أؤدي مهامي بأمانة وصدق ونزاهة وان أكنم سرها و أتعهد

باحترام أخلاقياتها والتزم في كل الأحوال بالواجبات التي تفرضها علي).²

وفي إطار ممارسة مهامهم يؤهل الأعوان بالمهام التالية :

1- حسب المادة 41 من القانون رقم 02-03 فانه في إطار ممارسة مهامهم يؤهل مفتشو السياحة لاسيما ما يلي :

-مراقبة مدى تطبيق احكام هذا القانون فيما يخص الحماية والتهيئة واستغلال الشواطئ.

-مراقبة مدى مطابقة التهيئات المنجزة مع مخطط تهيئة الشاطئ.³

2-وحسب المادة 36 من القانون رقم 03-03 فان الأعوان المؤهلون في إطار هذا القانون يقومون بالمهام التالية :

-الدخول إلى مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ، والى ورشات انجاز الهياكل القاعدية وبناء التجهيزات داخل

مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ، كانبجاز المؤسسات الفندقية.

-التحقق من إجراءات تنفيذ الأحكام المتعلقة بحماية وتهيئة واستغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية.

¹ - المادة 92 من القانون رقم 04-98.

² - المادة 34 من القانون رقم 03-03.

³ - المادة 41 من القانون رقم 02-03.

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

-التحقق من توفر الرخص المتعلقة بالامتياز والتنازل عن الأراضي المهيئة وكذا رخص البناء المقررة.

-التحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط ، وكذا المخططات المعمارية

المصادق عليها مسبقا من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة.

الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي

يمكننا القول أن موضوع المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي ترتبط باكتسابه ، فالأمر هنا يتعلق بالعقار السياحي

المملوك للخواص ، حين تمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حقها في الشفاعة من اجل اقتناء العقار السياحي المملوك

للخواص أو حين يؤول الأمر في حالة هدم الوصول إلى اتفاق اقتناء ودي بينها وبين الخواص فيصبح اللجوء إلى نزع

الملكية حتميا غير أن الأمر لا يقتصر على ذلك فقط فحتى عملية الاستغلال والانتفاع بالعقار السياحي دون احترام

مخطط التهيئة السياحية ينجر عنها نزاعات مختلفة الأطراف.¹

وتثار عدة إشكالات بشأن الأعمال التي تقع على العقار السياحي ، مما ينجم عنها ما يعرف بمنازعات العقار

السياحي تتمثل في القضايا الناشئة عن اكتساب العقار السياحي القابل للبناء أو المنازعات الناشئة عن استغلال العقار

السياحي² حيث سنخرج إلى مناقشات العقار السياحي من خلال هذا الفرع والمتمثلة في المنازعات المتعلقة باكتساب

العقار السياحي و المنازعات الناتجة عن استغلال واستعمال العقار السياحي.

أولاً: المنازعات المتعلقة باكتساب العقار السياحي

يقتصر هذا النوع من المنازعات على الأملاك المملوكة للخواص ذات الطابع السياحي ، التي يتم تهيئتها بموجب مخطط

التهيئة السياحية للمنطقة المعينة ، وليس العقار السياحي الذي يدخل ضمن الأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو

خاصة ، حيث إذا تم إعلام المالك الخاص برغبة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باقتناء العقار السياحي عن طريق ممارسة

¹ - منى حنيش ، المرجع السابق ، ص 88.

² - ماسيل رقية.قويدري فاطمة ، المرجع السابق ، ص 52.

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

الشفعة المخولة لها قانونا ، و إذا ما رفض المالك هذا الأمر تطبق احكام نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 385-06 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة لتنمية السياحة والمواقع السياحية ، التي نصت على انه (في حالة غياب اتفاق بالتراضي مع المالك تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة)¹ وفي حالة ما قرر المالك أن يبيع عقاره المشمول بمخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة وديا وبالتراضي للوكالة إن تباشر باقتناء العقار السياحي موضوع البيع عن طريق الشفعة الإدارية ول تم ذلك من دون موافقة مالكة مقابل عوض يتم تحديده عن طريق القضاء .

ونصت المادة 22 من القانون رقم 03-03 المتعلق بالمواقع السياحية ومناطق التوسع السياحي على انه :
(عندما يفضي اللجوء إلى كمال 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 اجل المنفعة العمومية).²

حيث انه إلى جانب النزاعات التي يمكن أن تثور حول حق الشفعة الإدارية الواقع على العقار السياحي يكون إجراء نزع الملكية من اجل المنفعة العامة أيضا نزاع يتعلق بالعقار السياحي من خلال ما أكدته المادة 22. وعليه فإذا لم تستطيع الوكالة الوطنية اقتناء العقار السياحي القابل للبناء للمملوك للخواص وفقا لاتفاق ودي يكون في هذه الحالة ، للوزير المكلف بالسياحة أن يباشر بإجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية للعقار موضوع التصرف ، ومن المعلوم أن مثل هذا الإجراء يكون بعوض يدفع للمالك وهذا إذا لم يقتنع المالك بالمقابل له أن يلجأ للقضاء من

¹ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي 06-358.

² - الفقرة الثانية من المادة 22 من القانون رقم 03-03.

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

اجل المطالبة بتعويض يكون ماثلا لقيمة العقار الحقيقية و غير ذلك يمكن أن لا يستجيب المالك لإجراء نزع ملكيته ويرفضه ، ولا يكون أمامه ألا القضاء لتحصيل ما يراه من حقه ، وذلك عن طريق رفع قضيته أمام القضاء الإداري.¹

ثانيا : المنازعات الناتجة عن استعمال واستغلال العقار السياحي

بطبيعة الحالة فان استعمال واستغلال العقار السياحي بمختلف مكوناته ينتج نزاعات عن سوء التسيير أو عن عدم احترام المستثمرين للالتزامات المنصوص عليها في دفا تر الشروط الملحقه بعقود استغلال العقار السياحي ، كالمنازعات الناشئة عن إبرام العقد أو فسخه أو تنفيذه أو غيرها من المسائل التي يمكن أن تثار أثناء تسيير العقار السياحي.²

ثالثا : المنازعات الناتجة عن ارتكاب مخالفات على العقار السياحي

عند قيام الأعوان المؤهلون بتقصي المخالفات المرتكبة على العقار السياحي وفقا للتشريع السياحي ، فإنهم يحررون محضرا في حالة وجود مخالفات وعقوبات تتراوح بين العقوبات الإدارية والعقوبات الجزائية ، وفي حالة وجود مخالفات يتم اللجوء إلى القضاء³ ، كما نجد مثلا لذلك ما نصت عليه المواد من 44 إلى 50 من القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.⁴

المطلب الثاني : دور القضاء في حل منازعات العقار السياحي

يعد الاختصاص في مجال المنازعات القضائية المتعلقة بالعقار السياحي من الأمور الهامة التي يجب الفصل فيها لتحديد الجهات القضائية المتخصصة و المسؤولة من اجل الفصل في المنازعة العقارية المطروحة أمامها سواء تعلق الأمر بالقضاء الإداري أو القضاء العادي.

¹ - منى حنيش ، المرجع السابق ، ص 89.

² - اعمر يجاوي ، منازعات أملاك الدولة ، دار هومو ، الجزائر ، ط 4 ، 2008 ، ص 55.

³ - منى حنيش ، المرجع السابق ، ص 89.

⁴ - المواد من 44 الى 50 من القانون رقم 03-03.

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

يتدخل القضاء في كل حالة تطرح عليه نزاع يتعلق إما بتحديد مسؤولية الإدارة أو المتعامل في حالت إخلال كل منهما بالتزاماته ، كما يتدخل في غالب الأحيان في تقدير مدى مشروعية تصرفات الإدارة أو المستفيد في مجال تنفيذ العقود الصادرة عن الإدارة.¹

إذ تطرح مسألة توزيع الاختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي في النظم القضائية التي تعمل بنظام الازدواجية القضائية وذلك بسبب وجود هرمين قضائيين منفصلين ، لكل منهما مجال اختصاص خاص به.² ومن أجل تحديد لاختصاص 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 نهمّل المعيار الموضوعي المرتبط بوجود احد الأطراف من الأشخاص الإدارية العمومية.

-أما مسألة الاختصاص الإقليمي في مجال العقار السياحي لا تطرح أي إشكالات طالما أن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات هي الجهة التي يقع بدائرتها العقار محل المنازعة سواء كانت جهة قضائية عادية أو جهة قضائية إدارية ، و يأتي هذا الحكم بالاستناد إلى نص المادة 40 الفقرة الأولى من الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصها كما يلي (في المواد المتعلقة بالعقار ، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية ، أمام المحكمة الى يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال).³

حيث ومن خلال هذا المطلب سنعرج إلى اختصاص كل من القضاء العادي والقضاء الإداري من اجل الفصل في منازعات العقار السياحي ، وذلك من خلال تحديد منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء الإداري (الفرع الاول) و ثم تحديد المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي الخاضعة للقضاء العادي من خلال (الفرع الثاني).

¹ - خلوّف بوجردة ، العقار الصناعي ، ط 3 ، دار هوّمه ، الجزائر ، 2009 ، ص 103.

² - العربي وردية ، فكرة النظام العام في الإجراءات القضائية الإدارية ، مذكرة المحاسّتر ، تخصّص القانون العام ، تلمسان ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، الجزائر ، 2009-2010 ، ص 17.

³ - الفقرة الأولى من المادة 40 من القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، المتضمن ق.ا.م.و.ا.، ج.ر. ، العدد 21 ، المؤرخ في 23 فرييل .

الفرع الأول : منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء الإداري

نصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بقولها (المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة ، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا ، التي تكون الدولة او الولاية او البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.¹ إن القضاء الإداري في قانون الإجراءات لا يعرف تقسيم المحكمة حسب نوع النزاع فالمحكمة الإدارية تختص بالنظر في جميع القضايا أين تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري طرف فيها ، بمعنى أن المحاكم الإدارية هي صاحبة الاختصاص في كل الدعاوي بما فيها الدعاوي المنصبة علي عقار بشرط أن تكون الإدارة العمومية طرفا إما بصفة مدعي أو مدعي عليه أو مدخلة في الخصام و هو ما يسمى بالقضاء الكامل.²

و بحسب ما راثينا في الطبيعة القانونية للعقار السياحي للأراضي التي يتكون منها فان كل المنازعات تخضع مبدئيا للقاضي الإداري إلا ما استثني منها بنص ، وعليه فكل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي المدرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية تخضع للقضاء الإداري ويطبق عليها القانون العام ، أما المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي المدرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة فجزء منها يختص به القضاء الإداري وجزء آخر يختص به القضاء العادي ، وفي كل الحالات يطبق القاضي القواعد المطبقة على الأملاك الخاصة لأنها تخضع لأحكام مزدوجة بعضها مستمدة من القانون الخاص والبعض الآخر من القانون العام ، وعلى القاضي المطروح عليه النزاع المتعلق بالأملاك الوطنية التحقق من الهيئة الإدارية المخولة لرفع الدعوى أو توجيه الدعوى ضدها ، وعليه تكون من اختصاص القضاء الإداري كل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي الذي يتشكل من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية وجزء من الأملاك الوطنية الخاصة

1- المادة 800 من القانون رقم 08-09 ، المتضمن ق.ا.م.و.ا. ، مؤرخ في 25 فبراير 2008 ، ج.ر. ، ع 21 ، المؤرخة في 23 ابريل 2008.

2 <http://juriconsul.com> -11:44 على الساعة 10 افريل 2017

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

وتكون الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باعتبارها شخص معنوي عام في إطار ممارستها لنشاطها وفي علاقتها مع الدولة ممثلة لوزير السياحة¹ الذي يعتبر ممثلاً للدولة طبقاً لنص المادة 09 من قانون الأملاك الوطنية بنصها على (يتولى الوزراء المعنيون والولاة ورؤساء المجالس البلدية والسلطات المسيرة الأخرى تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في عقود التسيير المتعلقة بالأملاك الوطنية).¹

أما بالنسبة للمنازعات التي قد تنشأ عند استغلال واستعمال العقار السياحي خاصة عن طريق عقد الامتياز فان الاختصاص فيها يؤول إلى القاضي الإداري.²

الفرع الثاني : منازعات العقار السياحي الخاضعة للقضاء العادي

جاء في المادة 512 من القانون رقم 08-09 ، اختصاص القسم العقاري بنوع المنازعات المتعلقة بالأملاك العقارية وأورد بعض مواضع الاختصاص وخص على سبيل المثال بعض أنواع القضايا التي عرفت المحاكم وهي نزعات حق الملكية و العقوق العينية كالرهن الرسمي - دعوي الحيازة- التقادم - حق الانتفاع...نشاطات الترقية العقارية و يدخل فيه عملية البناء أو تجديد أملاك قصد الإيجار أو البيع أو لتلبية حاجات شخصية الملكية المشتركة في العقارات المبنية - الملكية على الشيوع - اثاب الملكية العقارية - كالتعاونية العقارية - الشفعة - الهبة والوصية في العقار - التنازل عن الملكية وحق الانتفاع - القسمة وتحديد المعالم - ايجار السكنات والمحلات المهنية -إيجارات فلاحية.³

بما أن العقار السياحي يعد حق من حقوق الملكية التي قد يكتسبها الخواص فان هذه المنازعات التي قد تنشأ فتكون من اختصاص القضاء العادي .

¹ - المادة 09 من القانون رقم 90-30.

² -مى حنيش ، المرجع السابق ، ص 92.

³ - المادة 512 من القانون رقم 08-09.

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

و أيضا تكون من اختصاص القضاء العادي كل المنازعات التي تكون فيها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تعاملت مع غير الدولة وذلك باعتبارها تخضع لقواعد القانون الخاص¹.

وطبقا لنص المادة رقم 01 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 70-98 التي جاء نصها كالآتي (تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير)².

وبهذا الصدد فان كمال منازعة تنشأ بسبب قيام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لاقتنائها لأي عقار سياحي من الخواص تكون خاضعة للقضاء العادي³. أو بمناسبة تسييرها أيضا في حالت إعادة البيع أو الإيجار .

وبخصوص المنازعات التي تنشأ عن استغلال العقار السياحي عن طريق الامتياز فتحض للقاء العادي أي أن المنازعات التي تنشأ بين صاحب الامتياز والغير حول تنفيذ عقد الامتياز تخضع للاختصاص القاضي العادي ، حيث أنها منازعات بين الخواص وخاصة تلك المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية⁴.

¹ - منى حنيش ، المرجع السابق ، ص 92.

² - المادة رقم 01 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 70-98.

³ - ماسيل رقية.قويدري فاطمة ، المرجع السابق ، ص 58.

⁴ - منى حنيش ، المرجع السابق ، ص 92.

الفصل الثاني: وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

خلاصة الفصل الثاني :

من خلال ما تطرقنا إليه في هذا الفصل نستطيع أن نقول بان المشرع الجزائري حدد مجموعة من القيود الواردة على العقار السياحي في إطار التشريعات السياحية ، سخرت من طرف الدولة من اجل حماية العقار السياحي وذلك عن طريق ممارستها لحق الشفعة أو نزع الملكية من اجل النفع العام ، وتفعيل دور أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في الرخص وشهادات التعمير وذلك من اجل احترام مخطط التهيئة السياحية و الإقليمية من اجل الوصول إلى أفاق مستقبلية يكون فيها العقار السياحي مستغلا من خلال قواعد وقوانين التهيئة البيئية والسياحية ، ومن اجل ذلك وحماية للعقار السياحي من كل انتهاك أو تعدي قد يثور من خلالها نزاعات وتضارب بين الخواص أو الدولة ، تم توزيع اختصاص القضاء من اجل الفصل في منازعاته وتطبيق الجزاءات الواجبة جراء النزاعات الناجمة عنه.

و استخلاصا مما سبق في دراستنا لموضوع العقار السياحي ، رأينا أن العقار السياحي أخذ حيزا كبيرا من الاهتمام من قبل المشرع الجزائري ، و ذلك لما تحويه هذه الثروة من مقومات و أساس بإمكانها أن تدعم السوق الاقتصادية عن طريق سبل الاستثمار في العقار السياحي ، وجعله قاعدة لذلك ، بحيث قام المشرع بضبط هذه الثروة من خلال نصوص تنظيمية عديدة تسعى إلى حمايته و ضمان السير الحسن له ، و ذلك بتوفير هيئات إدارية تسهر على ذلك ، من اجل ضمان الحماية الكافية للعقار السياحي من كل ما قد يتعرض له من انتهاك أو إي تعدي عليه من طرف الخواص الذين يمتلكونه .

فالعقار السياحي يعد العنصر المكاني الذي تتمركز عليه مناطق التوسع والمواقع السياحية المكونة له حيث تعد من عناصر تكوين هذه الثروة فهي تحتوي على مقومات سياحية ذات قيمة ، تخضع إلى قواعد التهيئة الإقليمية والتنمية المستدامة من اجل الوصول إلى أفق مستقبلية عن طريق الاستثمار في العقار السياحي ، فالعقار السياحي عبارة عن قاعدة أرضية تستقطب المقومات المساعدة على عملية الاستثمار في هذه القطع الأرضية المسماة بالعقار السياحي .

حيث قمنا من خلال بحثنا بإعطاء مفهوم بسيط للعقار السياحي من خلال ما يحتويه من الأنشطة السياحية المساعدة على التنمية ، من عناصر جذب قد تكون طبيعية أو باصطناع الإنسان لها تخدم القطع الأرضية للمساحات العقارية المهيئة للعقار السياحي ، فما تتمتع به الجزائر من مؤهلات و تراث وطبيعية إلهية من أماكن سياحية وتراثية وثقافية ، وساحل ذهبي جعل من هذه العناصر تكون منبرا للقاعدة السياحية من اجل توظيفها في مناطق ترسم لنا عقارا سياحيا بامتياز .

كما قلنا فإن المشرع الجزائري وضع هيئات خاصة تقوم بتسيير العقار السياحي عبر المستوى المركزي و اللامركزي المتمثلة في هيئات إدارية تقوم بعملية تسيير العقار السياحي ، وقد اخضع المشرع الجزائري العقار السياحي إلى قواعد الاستثمار وذلك عن طريق منح الامتياز الذي يقدم للمستثمرين الخواص فتكون بذلك عن طريق إجراءات متبعة أمام

الجهات المعنية والمكلفة بذلك حيث تلعب مديرية أملاك الدولة و المديرية الولائية للسياحية والصناعة التقليدية والوالي الدور البارز في ذلك لاستغلال هذه الثروة.

ومن خلال هذا أولى المشرع الجزائري العقار السياحي بحماية خاصة للحفاظ عليه من اجل ضمان حسن سيره والوصول إلى الأبعاد المستقبلية ، حيث وضع المشرع أسس وقواعد واليات لحماية العقار السياحي متمثلة في قيود واليات تساعد على الحفاظ على العقار السياحي وكي تبقى القدرات السياحية التي تتمتع بها المواقع المكونة للعقار السياحي المتمثل بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، محافظة على وجهتها ولحمائته من كل أوجه الاعتداء التي قد يتعرض لها جراء استغلاله بمختلف التوجهات والعوامل عن طريق الأنشطة السياحية ، ولا يتم ذلك إلا بوضع منظومة قانونية تضبط كل ما يحيط بالعقار السياحي منها الشفاعة ونزع الملكية من اجل المنفعة العامة و أدوات التهيئة والتعمير من رخص وشهادات ، كما يلعب مخططي التهيئة السياحية و الإقليمية الدور في الوصول إلى الأبعاد المستقبلية ، كما وضع المشرع أعوان خاصة تقوم بالسهر على حماية العقار السياحي من كل مخالفات قد تقع على العقار السياحي جراء ارتكاب مخالفات عليه أو جراء الاستغلال الغير مشروع ، بتفعيل دور القضاء من اجل حماية العقار السياحي من كل انتهاك وتعددي من طرف الخواص سواء كان ذلك باستعماله أو استغلاله أو ارتكاب مخالفات عليه فيكون دور القضاء بارزا من اجل حماية العقار السياحي .

ومن كل هذا يمكننا أن نبرز أو نعطي بعض المقترحات والتوصيات من اجل تحسين صورة العقار السياحي وجعله ذا أهمية لدى المتخصصين في هذا المجال في البلاد و التعريف به أكثر لدى المواطنين بحيث انه يجب مراعاة ما يلي :

- خلق هيئات إدارية فعالة و إحداث منظومة مؤسساتية إلى جانب المؤسسات المسيرة للعقار السياحي من اجل استغلاله و استعماله و حمايته بشكل كبير .

-نشر الوعي بين أفراد المجتمع و التحسيس بأهمية العقار السياحي في الجزائر وجعلهم شريك في هذا العمل.

-ضرورة البحث في العقار السياحي من طرف المتخصصين في القانون العقاري كونه قطاع هام.

- نوصي بإدراج العقار السياحي ضمن الأصناف القانونية التي جاء بها قانون التوجيه العقاري ، وجعله صنف من أصناف الملكية العقارية.
- نوصي كل الوصاية بفتح المجال للتدريس مقياس العقار السياحي في جامعتنا كونه مهم جدا لطلبة تخصص القانون العقار بل والحقوق كلها للاستفادة منه والعمل على اكتساب خبرات في مجال الاستثمار العقاري.
- التسريع بإجراءات التصريح بمناطق التوسع و المواقع السياحي المقترحة للتصنيف عبر كامل التراب الوطني من أجل تنظيم استغلالها و حمايتها في نفس الوقت ،مع تفعيل دور المخططات التوجيهية للتهيئة السياحية الصادرة لأجلها.
- ضرورة تعديل النصوص المتعلقة بالعقار السياحي لتواكب كل المستجدات الحاصلة في الأنظمة العالمية من اجل تنمية السياحة خصوصا مناطق التوسع في بلدنا .
- العمل على تفعيل دور الأجهزة والمؤسسات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني سواء من اجل استعماله واستغلاله أو من اجل حمايته .
- العمل بجهد من اجل تنسيق المهام في مجال تسيير العقار السياحي والمحافظة عليه بين السلطات المركزية وفروعها على على المستوى المحلي عبر كامل تراب الوطن.
- فرض عقوبات جزائية على كل يخل بالتزاماته من خلال الأنشطة القائمة على مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية .
- المحافظة على الطبيعة الخاصة للعقار السياحي ، واحترام قواعد التهيئة التي جاء بها مخطط التهيئة السياحية والحفاظ على مزايا وطبيعة العقار السياحي والاستثمار فيه .
- حماية الجمال الطبيعي والمحافظة على المعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا للجذب السياحي.
- محاربة الشغل اللامشروع للأرضي والبناءات غير المرخصة قانونا على مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.
- مراقبة مدى تطبيق احكام هذا القانون فيما يخص الحماية والتهيئة واستغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية.

- التحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط ، وكذا المخططات المعمارية المصادق عليها مسبقا من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة.
- تكريس شهادات التعمير المتمثلة في شهادة التعمير والتقسيم والمطابقة لحماية المناطق المشكلة للعقار السياحي المتمثلة في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
- ومن بين طيات هذا العمل نرجو من الله العلي القدير أن يتقبله منا خالصا لوجهه الكريم و أن نكون قد وفينا الحق في تقديمه كمرجع لموضوع العقار السياحي في التشريع الجزائري في علم القانون وان ينتفع الطلاب به وان يجعلنا ممن بلغنا عن رسول الله صل الله عليه وسلم ولو بآية و آخر دعواتنا أن الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على اشرف المرسلين.

أولا : الكتب باللغة

العربية

المؤلفات العامة

- (2)- اقلولي أولد رايح صافية ، قانون العمران الجزائري ، دار هومه ، الجزائر ، 2014 ، 188.
- (5)- اعمر يحيوي ، منازعات املاك الدولة ، دار هومه ، الجزائر ، ط 4 ، 2008.
- (11)- احمد دغيش ، حق الشفعة في التشريع الجزائري ، دار هومه ، الجزائر ، 2011.
- (9)- المهندس عمار علوي ، الملكية والنظام العقاري، في الجزائر، دار هومه، الجزائر، 2004.
- (1)- إبراهيم بظاظو ، السياحة البيئية بن النظرية والتطبيق ، ط 1 ، دار الورق ، الأردن ، 2012.
- (10)- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية الخاصة ، دار هومه ، الجزائر ، 2001.
- (12)- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومه ، الجزائر ، 2002.
- (4)- خلوف بوجردة ، العقار الصناعي ، ط 3 ، دار هومه ، الجزائر ، 2009.
- (7)- خالد كواش ، السياحة : مفهومها ، أركانها ، أنواعها ، دار التنوير، الجزائر ، ط 1 ، 2007.
- (13)- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط1، دار الجسور، الجزائر، 2014.
- (3)- منصور نور ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010 .
- (6)- محمد جمال الذنبيات ، الوجيز في القانون الإداري ، ط 1 ، الدار العلمية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع عمان ، الأردن ، 2003.
- (8)- محي محمد مسعد ، الإطار القانوني للنشاط السياحي والفندقي ، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، بدون ذكر سنة النشر.

2-الكتب باللغة الفرنسية

1- Dilobader. Droit Administratif. Tome2 . 6 eme . édition paris France année 1973.

الأطروحات والمذكرات

1)- عوينان عبد القادر ، السياحة في الجزائر الامكانيات والمعوقات (2000-2025) ، في ظل الاستراتيجية الجديدة لمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2025 ، رسالة دكتوراه ، جامعة الجزائر 3 2013.

2)- العربي وردية ، فكرة النظام العام في الإجراءات القضائية الإدارية ، مذكرة الماجستير ، تخصص القانون العام ، تلمسان كلية الحقوق والعلوم السياسية ، الجزائر ، 2009-2010.

2013/2012.

3)- عميمش فريدة ، بلحمدي نورة ، قيود المصلحة العامة المتعلقة بال عقار السياحي ، مذكرة الماستر جامعة المدية الجزائر 2013-2014.

4)- منى حنيش ، النظام القانوني والمؤسسي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة الماستر ، جامعة المدية، الجزائر،

5)- ماسيل رقية.قويدري فاطمة، الاستثمار في العقار السياحي في الجزائر، مذكرة الماستر، جامعة الاغواط، سنة 2014-2015.

ثالثا : المذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية

1-مذكرة رقم 284 المديرية العام للأماكن الوطنية ، المتعلقة بالتكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز ، المؤرخة في 18 ابريل سنة 2010 .

2--مذكرة رقم 372 للمديرية العامة للأماكن الوطنية ، المتعلقة بالتكاليف الناجمة عن إعداد عقد الامتياز ، المؤرخة في 14 جانفي سنة 2010.

رابعا- المواقع الالكترونية

1)- <http://www.matta.gov.dz>.

2)- <http://juriconsul.com>.

خامسا- النصوص القانونية

1-الدساتير

أ)-التعديل الدستوري الجديد رقم 16- ،المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 ، الموافق 6 مارس 2016.

2-الأوامر

أ)- الأمر رقم 66-62 ، المؤرخ في 02 مارس 1966 ، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية ، ج.ر، عدد 28 ، المؤرخة في 08 ابريل 1966.

ب)- الأمر 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ،المتضمن القانون المدني، ج.ر، عدد 78،المؤرخة في 30سبتمبر 1975 ،.المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 ،المؤرخ في 20 يونيو 2007، ج.ر، عدد 31، المؤرخة في 13 مايو 2007.

ج)- الأمر رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25-02-2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

3-القوانين

أ)- القانون 90-30 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، ج.ر، عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 ج.ر، عدد 44 المؤرخة في 03 غشت 2008.

ب)- القانون رقم 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 ، 01 ديسمبر 1990 ، يتعلق بالتهيئة والتعمير.

ج)- القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 يونيو 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج.ر، عدد 44 المؤرخة في 17 يونيو 1998.

ح)- القانون رقم 03-01 ، المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المتعلقة بالتنمية المستدامة للسياحة ، ج.ر، عدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

(خ) - القانون 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، ج.ر ، عدد 11 المؤرخة في 19 فبراير 2003 ، المعدل بالأمر رقم 04-08 ، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، المحدد لشروط و كفاءات منح امتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج.ر، عدد 49 ، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

(ع) - القانون رقم 02-02 ، المؤرخ في 05 فبراير ، المتعلق بحماية الساحل وتنميته ، ج.ر، عدد 10 ، المؤرخة في 12 فبراير 2002.

(غ) - القانون رقم 01-16 ، المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 ، الموافق 6 مارس 2016 ، المتضمن التعديل الدستوري.

(ر) - القانون رقم 91-11 ، مؤرخ في 12 شوال عام 1411 ، الموافق 27 ابريل 1991 ، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

(ز) - القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية سنة 2011 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ج.ر ، عدد 40 ، المؤرخة في 20 جويلية سنة 2011.

4- المراسيم التنفيذية

(أ) - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة القسمة ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، ج.ر ، 26 سنة 1991.

(ب) - المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 ، المؤرخ في 25 ذي القعدة عام 1420 ، الموافق 01 مارس 2000 ، ج.ر، عدد 10 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكذا كفاءات استغلالها.

(ج) - المرسوم التنفيذي رقم 94-39 ، المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية ، ج.ر ، عدد 05 المؤرخ في 25-01-1994.

(ح) - المرسوم التنفيذي رقم 98-70 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتمنية السياحة وتحديد قانونها الأساسي ، ج.ر عدد 11 ، المؤرخة في 01 مارس 1998.

(خ) - المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 02 ماي سنة 2009، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر، عدد 27 ، المؤرخة في 06 ماي سنة 2009.

(ت) - المرسوم التنفيذي رقم 07-69 ، المؤرخ في 01 صفر 1428 ، الموافق 19 فيفري 2007 ، يتم المرسوم التنفيذي رقم 05-375 ، المؤرخ في 22 شعبان 1426 ، الموافق ل 26 سبتمبر 2005 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتغيرات المناخية وتحديد مهامها وضبط كفاءات تنظيمها وسيرها .

(ث) - المرسوم التنفيذي رقم 2000-47 ، المؤرخ في 01 مارس 2000 ، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والإسفار وسيرها ، ج.ر، عدد 10 ، المؤرخة في 05 مارس 2000 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10-248 ، المؤرخ في 14 أكتوبر 2010 ، ج.ر، عدد 62 ، المؤرخة في 24 أكتوبر 2010.

(ر) - المرسوم التنفيذي رقم 2000-48 ، المؤرخ في 01 مارس 2000، المحدد لشروط و كفاءات إنشاء فروع وكالات السياحة والأسفار ، ج.ر، عدد 10 ، المؤرخ في 05 مارس 2000.

(ز) - المرسوم التنفيذي رقم 04-421 مؤرخ في 20 ديسمبر 2004 ، يحدد كفاءات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

(ش) - المرسوم التنفيذي رقم 05-216 ، المؤرخ في 11 يونيو 2005 ، المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية ، ج.ر، عدد 41 ، المؤرخ في 12 يونيو 2005.

(ص) - المرسوم التنفيذي رقم 06-224 ، المؤرخ في 21 يونيو 2006 ، المحدد لشروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة و كفاءات ذلك ، ج.ر، عدد 42 ، المؤرخ في 25 يونيو 2006.

(ك) - المرسوم التنفيذي رقم 06-385 ، المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 ، المحدد لكفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ، ج.ر ، عدد 70 مؤرخة في 2006 .

(هـ) - المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007 المحدد لشروط وكفاءات منح امتياز واستعمال واستغلال المياه الحموية ، ج.ر، عدد 13 ، المؤرخة في 21 فبراير 2007.

- و)- المرسوم التنفيذي رقم 03-75 ، المؤرخ في 24 فبراير سنة 2003 ، يحدد صلاحيات وزير السياحة ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-213 ، مؤرخ في 18 يونيو سنة 2006.
- ل)- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 ، المؤرخ في 02 مايو سنة 2009 ، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر، عدد 27 المؤرخة في 06 مايو 2009.
- ق)- المرسوم التنفيذي رقم 09-226 المؤرخ في 06 رجب عام 1430 ، الموافق 29 يونيو سنة 2009 ، يتضمن تحديد منطقتي التوسع والموقعين السياحيين لزفانة 2 (ولاية غرداية) ، ولحمام بوحجر (ولاية عين تيموشنت) والتصريح بهما وتصنيفهما .
- د)- المرسوم الرئاسي رقم 02-479، المؤرخ في 31 ديسمبر ، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة، ويحدد صلاحياته، وتنظيمه، وعمله ، ج.ر، عدد 89 ، المؤرخة في 31 ديسمبر 2002.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية الحفظ العقاري لولاية : غرداية

إجراء الإشهار عقاري

رسم	في :	إيداع
	مجلد : رقم :	حجم
		رقم

إطار مخصص للمحافظ العقاري لـ :	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	بلدية :	قسم :
		مجموعة ملكية رقم :	حصة رقم :
<p>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</p> <p>وزارة المالية</p> <p>المديرية العامة للأموال الوطنية</p> <p>المديرية الولائية لأموال الدولة بغرداية</p> <p>مكتب العقود الإدارية والمنازعات</p> <p>مكتب إداري يتضمن منح امتياز</p> <p>غير قابل للتحويل إلى تنازل لعقار ملك للدولة</p> <p>رقم : من سجل العقود الإدارية لسنة 2017.</p> <p>في يوم:</p> <p>السيد/ مدير أملاك الدولة بالنيابة لولاية غرداية ، باسم و لحساب الدولة ، طبقا لأحكام القرار الوزاري المؤرخ في 1992/01/20.</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 84 - 09 الصادر في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد.</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 90 - 25 الصادر في 1990/11/18 المتضمن قانون توجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم : 26/95 المؤرخ في : 05 سبتمبر 1995.</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 90-29 الصادر في 1990/12/01 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم.</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 90-30 الصادر في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.</p> <p>بالقانون 14/08 المؤرخ في 2008/07/20.</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 10-11 الصادر في 2010/06/22 المتضمن قانون البلدية.</p> <p>- بمقتضى القانون 11 - 11 الصادر في 2011/07/18، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 خاصة المادة 15 منه.</p> <p>- بمقتضى القانون رقم 12 - 07 الصادر في 2012/02/21 المتضمن قانون الولاية.</p> <p>- بمقتضى المادة رقم 80 من القانون 13 - 08 الصادر في 2013/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2014</p> <p>- بمقتضى المادة رقم 48 من الأمر 15- 01 الصادر في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015.</p> <p>- بمقتضى الأمر 75 - 58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.</p> <p>- بمقتضى الأمر رقم 01 - 03 الصادر في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم.</p> <p>- بمقتضى الأمر رقم 08 - 04 الصادر في 2008/09/01 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل.</p> <p>- بمقتضى الأمر 15- 01 الصادر في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 لاسيما المادتين رقم 48 و 62 منه.</p> <p>- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 الصادر في 2009/05/02، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.</p> <p>- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12 - 427 المؤرخ في 2012/12/16 الذي يحدد شروط و كفاءات إدارة الأملاك العمومية و الخاصة للدولة.</p> <p>- نظرا للتعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 المؤرخة في 06 أوت 2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الإمتياز على العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية.</p>			

الدور الأول

- نظراً للتعليمية الصادرة عن الوزير الأول رقم 680 بتاريخ 2011/12/29 المتعلقة بموافقة مجلس الوزراء على جملة من التدابير المتعلقة بمنح مزايا خاصة للاستثمارات في ولايات الجنوب والهضاب العليا.
- نظراً للتعليمية الصادرة عن الوزير الأول رقم 345 بتاريخ 2011/06/18.
- نظراً للمذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية رقم 7855 مؤرخة في 2009/06/29 المحددة لشروط و كفاءات منح امتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة للاستثمار الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة الأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأجزاء المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية و مناطق النشاط.
- نظراً للمذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية رقم 4804 المؤرخة في 2011/05/03.
- نظراً للمذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية رقم 6422 المؤرخة في 2011/06/08.
- نظراً للمذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية رقم 7062 المؤرخة في 2011/06/30.
- نظراً للمذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية رقم 7982 المؤرخة في 2011/08/08 المحددة للكيفيات الجديدة لمنح الامتياز على الأملاك العقارية سيما التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.
- نظراً للمذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية رقم 1682 المؤرخة في 2014/02/17.
- بمقتضى القرار رقم المؤرخ في، الصادر عن السيد: والي ولاية غرداية، المتضمن الترخيص بمنح حق الامتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل لقطعة أرض ملك للدولة كائنة ببلدية مخصصة لإنشاء مشروع، في إطار الاستثمار الوطني الخاص.
- نظراً لتقرير التقييم رقم المصادق عليه من طرف مديرية أملاك الدولة بغرداية في المتضمن تحديد القيمة الإيجارية السنوية للعقار.
- نظراً للمخطط الطبوغرافي المؤرخ في، المنجز من طرف المهندس الخبير العقاري بغرداية :
- المصادق عليه من طرف مديرية مسح الأراضي بغرداية.
- نظراً لدقتر الشروط النموذجي الخاص بمنح الامتيازات للعقارات التابعة للدولة لإنجاز الاستثمارات.

تصريح بالمنح

بمقتضى القرار الولائي رقم المؤرخ في، الصادر عن السيد: والي ولاية غرداية يمنح حق امتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل في إطار الاستثمار الوطني الخاص، لقطعة أرض مخصصة لإنشاء مشروع لفائدة : بن المولود بتاريخ ب..... ولاية غرداية، مستثمر، جنسيته جزائرية، الحامل بطاقة التعريف الوطنية رقم الصادرة بتاريخ عن دائرة الساكن، وقد تم منح الامتياز وفق الأعباء والشروط التي يتضمنها دفتر الشروط النموذجي. —

التعيين

إن العقار الممنوح عبارة عن قطعة أرض تقع ببلدية بالمكان المسمى مساحتها متر مربع (..... م²) يحدها :
 - من الشمال:
 - من الجنوب :
 - من الشرق :
 - من الغرب:
 مخصصة لإنشاء مشروع في إطار الاستثمار الوطني الخاص.

أصل الملكية

القطعة الأرضية موضوع هذا المنح ملك للدولة، مقيدة في السجل رقم 01 أملاك غير مخصصة لمصالح عمومية بند:

الأعباء والشروط

تم منح هذا الامتياز وفقا لدقتر الشروط المرفق بهذا العقد الممضي من طرف المستفيد من الامتياز. يمنح الامتياز لمدة أدناها ثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة. يمنع كل تنازل عن حق الامتياز قبل إنجاز المشروع، و يتم التأكد من الإنجاز الفعلي للمشروع بتسليم شهادة المطابقة و معاينة دخول المشروع حيز التشغيل. - يمنع الإيجار من الباطن.

التمن

تم تحديد قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية التي تمثل 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الامتياز عملا بأحكام المادة 62 من قانون المالية لسنة 2015، بتمن قدره: دينار جزائري (..... دج)، بموجب التقرير التقييمي رقم، المصادق عليها من طرف مديرية أملاك الدولة بغرداية بتاريخ

التصريح

تم إعداد وتحضير هذا العقد بمكتب العقود الإدارية والمنازعات بمديرية أملاك الدولة لولاية غرداية في:

إمضاء المستفيد: السيد/..... بن
إمضاء مدير أملاك الدولة بالنيابة: السيد/واضح علي.
سجل بمفتشية التسجيل والطابع غرداية يوم :
الحقوق المحصلة:
د.ج. دفتر: ورقة : وصل: _____

إمضاء مفتش التسجيل : السيد/

أنا الممضي أسفله السيد/ واضح علي مدير أملاك الدولة لولاية بالنيابة بغرداية ، أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة و مطابقة للأصل معدة للحصول على تأشيرة، و أشهد أيضا أن هوية الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء قد تم إثباتها لدي.

غرداية :

الدور الثاني و الأخير

ملحق رقم 02 (طلب الموافقة على مخططات مشروع استثماري)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET
POPULAIRE

Ministère du Tourisme et de
L'Artisanat

وزارة السياحة و الصناعة التقليدية

مديرية السياحة و الصناعة التقليدية

ولاية غرداية

طلب الموافقة على مخططات

(في إطار القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06/01/1999 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة لاسيما المواد 46-47-48-49) بناء على المرسوم التنفيذي رقم 06-325 المؤرخ في 25 شعبان الموافق لـ 18/09/2006 الذي يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية

إعادة تعديل أو تهيئة بناء ذو طابع فندقي

إنجاز مشروع فندقي

**** الوثائق المطلوبة ****

الملف الإداري:

- طلب الموافقة المبدئية (استمارة ملحقة) .
- دراسة تقنية اقتصادية للمشروع .
- نسخة من عقد الملكية أو عقد الامتياز .
- شهادة تعميم (01) .

الملف التقني:

- يجب على المهندس المعماري و المهندس في الهندسة المعمارية التوقيع على جميع الوثائق المكونة للملف .
- يجب أن تقدم هذه الوثائق في (03) نسخ لذات اللجنة المنشأة لهذا الغرض .
- يجب أن يتضمن الملف على مايلي :

المخططات التخطيطية:

- مخطط للموقع على مقياس 2000/1 يجب أن يأخذ في عين الاعتبار البيئة و الطرق المؤدية إليها .
- رسم طبوغرافي للأرض على مقياس 500/1 أو 1000/1 وذلك حيث أهمية مساحة المخصصة للمشروع .
- بالنسبة للمؤسسات الفندقية الموجهة للبحر قطعة متعامدة من قطعة الأرض إلى البحر على قياس 500/1 .
- بيان امن يبرز مجمل التدابير المتعلقة بمواصفات الأمن المقررة بموجب التنظيم ضد مخاطر الحريق و الفرع في المؤسسات المستقبلية للجمهور .
- مخطط إجمالي على مقياس 500/1
- مخطط لكل دور مقرر قطعة بالعرض وقطعة مستطيلة لكل البيانات.
- رسم يعطي نظرة إجمالية عامة لنموذج تمهيدي أو عدة صور لنموذج البناية تعطيان فكرة إجمالية.

الوثائق المكتوبة:

- تقرير المهندس المعماري يشمل مايلي :
- وصف مختصر للأرض و المحيط .
- وصف مختصر لمختلف البيانات التي يتضمنها المشروع .
- تعيين كل بناية وكل محل .
- تقدير مجموع المساحات المزمع بناؤها بالمتر المربع (2^ة).
- تبرير الاختيار الهندسي .
- تقدير التكاليف الأشغال.
- تقرير يعطي إيضاحات حول صنف المؤسسة وطبيعة استغلالها.

أ-هـ.....	مقدمة :
07	الفصل الاول : ماهية العقار السياحي واليات تسييره في ظل التشريع الجزائري
08.....	المبحث الاول : مفهوم العقار السياحي في التشريع الجزائري
08.....	المطلب الاول :تعريف العقار السياحي وتحديد طبيعته القانونية.
09.....	الفرع الاول : الفرع الاول تعريف العقار السياحي... ..
.11.....	الفرع الثاني : مقومات الجذب السياحي
.14.....	الفرع الثالث : الطبيعة القانونية للعقار السياحي في الجزائر
.16.....	المطلب الثاني : مناطق تكوين العقار السياحي في الجزائر
.16.....	الفرع الاول : مناطق التوسع السياحي
.21.....	الفرع الثاني : المواقع السياحية
.24.....	المبحث الثاني : وسائل ادارة واستثمار العقار السياحي
.24.....	المطلب الاول :الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي
.25.....	الفرع الاول : الهيئات الوصية بتسيير العقار السياحي على المستوى المركزي
.29.....	الفرع الثاني : الهيئات الوصية بتسيير العقار السياحي على المستوى المحلي
.31.....	المطلب الثاني : استثمار العقار السياحي عن طريق منح الامتياز
.31.....	الفرع الاول : مفهوم عقد الامتياز
.35.....	الفرع الثاني : اجراءات منح الامتياز على مناطق التوسع السياحي
.40.....	خلاصة الفصل الاول :
.41.....	الفصل الثاني : وسائل حماية العقار السياحي ودور القضاء في حل منازعاته

- .42.....المبحث الاول : الوسائل القانونية لحماية العقار السياحي
- .42.....المطلب الاول : قيود المصلحة العامة لحماية العقار السياحي
- .43.....الفرع الاول : تطبيق حق الشفعة على العقار السياحي..
- .46.....الفرع الثاني : تطبيق نزع الملكية من اجل المنفعة العامة على العقار السياحي
- .49.....المطلب الثاني : ادوات التهيئة والتعمير كوسيلة لحماية العقار السياحي
- .49.....الفرع الاول : رخص التعمير من اجل حماية العقار السياحي.....
- .52.....الفرع الثاني : شهادات التعمير من اجل حماية العقار السياحي
- .55.....المطلب الثالث : مخططي التهيئة السياحية وحماية الساحل لحماية العقار السياحي
- .55.....الفرع الاول : المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية
- .58.....الفرع الثاني : المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل
- .61.....المبحث الثاني : المنازعات الواقعة على العقار السياحي ودور القضاء في حلها
- .61.....المطلب الاول : المخالفات الواقعة على العقار السياحي والمنازعات الناجمة عنها
- .61.....الفرع الاول : المخالفات الواقعة على العقار السياحي
- .65.....الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي
- .67.....المطلب الثاني : دور القضاء في حل منازعات العقار السياحي
- .68.....الفرع الاول : اختصاص القضاء الاداري في حل منازعا العقار السياحي.....
- .69.....الفرع الثاني : اختصاص القضاء العادي في حل منازعات العقار السياحي.....
- .71.....خلاصة الفصل الثاني :
- .73.....خاتمة :

.77..... قائمة المراجع :

.83..... الملاحق :

.89..... الفهرس :