

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون عقاري

رقم:

إعداد الطالب(ة):

معمرى دعاء سلسبيل

يوم: 16 جوان 2025

العقار السياحي في التشريع الجزائري

لجنة المناقشة:

| | | | |
|--------|-------------|-----------------|------------|
| رئيسا | جامعة بسكرة | أستاذ | قرفى إدريس |
| مشرفا | جامعة بسكرة | أستاذ | عقونى محمد |
| مناقشا | جامعة بسكرة | أستاذ محاضر - أ | دغيش حملوى |

السنة الجامعية: 2024 - 2025

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال تعالى: " وَأَنْزَلْنَا إِلَيْكَ الْكِتَابَ بِالْحَقِّ مُصَدِّقًا لِمَا بَيْنَ يَدَيْهِ مِنَ
الْكِتَابِ وَمُهَيْمِنًا عَلَيْهِ فَاتَّخِذُوا مِنْ بَيْنَهُمْ بِمَا أَنْزَلَ اللَّهُ ۖ وَلَا تَتَّبِعُوا أَهْوَاءَ هُمْ مِمَّا
جَاءَكَ مِنَ الْحَقِّ لِكُلِّ جَعَلْنَا مِنْكُمْ شَرْعَةً وَمِنْهَا جَا ۖ وَلَوْ شَاءَ اللَّهُ لَجَعَلَكُمْ أُمَّةً
وَحِدَةً وَلَكِنْ لِيَبْلُوَكُمْ فِي مَا آتَاكُمْ فَاسْتَبِقُوا الْخَيْرَاتِ إِلَى اللَّهِ مَرْجِعُكُمْ
جَمِيعًا فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ فِيهِ تَخْتَلِفُونَ "

الآية 48 من سورة المائدة

وقال: " ثُمَّ جَعَلْنَاكَ عَلَىٰ شَرِيعَةٍ مِّنَ الْأَمْرِ فَاتَّبِعْهَا وَلَا تَتَّبِعْ أَهْوَاءَ الَّذِينَ
لَا يَعْلَمُونَ! "

الآية 18 من سورة الجاثية

الاهداء

إلى من طاعتها عبادة... اهدي إلى كل من أمي الحبيبة هذا
البحث ... فهي نبض قلبي وسندي الأول، شكراً لك على دعائك،
وصبرك، وحبك اللامحدود، لولاك لما وصلت إلى هذه اللحظة،
أهديك هذا الإنجاز عربون وفاء وتقدير، ودعائي أن يحفظك
الله ويطيل في عمرك. وجهد أبي أعز مخلوقين في هذه الحياة
والمدرسة التي تعلمت منها أهم الدروس.

إلى اخوتي: أسماء، سندس، صفاء، عائشة، ساجدة..

وإبنة أختي رنيم، وإبن أختي ريان، ومعتصم بالله..

ولا أنسى خطيبي.. هيثم عبد الرزاق..

إلى كل من علمني حرفاً كل مودتي واحترامي.

معمري دعاء سلسيل

شكر وعرفان

الحمد لله والشكر للواحد الأحد الذي لا إله إلا هو الذي أنعم علينا بأن
وفقنا لإتمام هذا العمل.

نتقدم بخالص شكرنا وعرفاننا لأستاذنا الكريم " محموني محمد " الذي
تفضل بالإشراف على مذكرتنا، بمتابعته لكل خطوات عملنا وتقديمه لنا
مختلفة التوجيهات والنصائح القيمة بسعة صدر وفي كل الأوقات
والتشجيعات لرفع معنوياتنا لإتمام هذا العمل فله أسمى عبارات الثناء
والتقدير.

والشكر موصول إلى الأساتذة الذين قدموا لنا العون والمساعدة في
أكمال دربنا وكذلك الشكر لأعضاء لجنة المناقشة فلكم منا فائق التقدير
والاحترام. وأسأل الله لكم جميعاً أن يسدد خطاكم ويجعل ذلك في ميزان
حسناتكم.

مقدمة

تعتبر الجزائر من الدول ذات المقومات السياحية الفريدة، نظراً لما تتوفر عليه من موارد وإمكانات سياحية عظيمة، بفضل الموقع الاستراتيجي الذي تركز عليه في شمال إفريقيا وامتدادها ضمن دول المغرب العربي ودول حوض البحر الأبيض المتوسط، مما يمنحها تنوعاً طبيعياً وثقافياً نادراً، فهي تجمع بين الشواطئ الخلابة والصحراء الشاسعة، إضافة إلى الغابات والواحات والجبال والمواقع الأثرية العريقة ما يجعلها مؤهلة لتكون وجهة سياحية رائدة طيلة أيام السنة، بالرغم من ذلك إلا أن هذا التنوع لم يُستغل بالقدر الكافي في المسار التنموي، مما حال دون تحقيق مردود اقتصادي يتماشى مع الإمكانيات المتوفرة خاصة في ظل الاعتماد شبه الكلي على قطاع المحروقات كمورد رئيسي للدخل الوطني.

وفي هذا السياق، يبرز العقار السياحي كأحد أهم الموارد الاقتصادية المستدامة التي يُمكن توظيفها لدعم التنمية السياحية وتعزيز الاستثمار باعتباره الفضاء الذي تقوم عليه كل الأنشطة السياحية. فالعقار السياحي لا يقل أهمية عن العقار الصناعي أو الفلاحي بل يتجاوزه في بعض الحالات من حيث القدرة على خلق الثروة، وتنشيط قطاعات اقتصادية واجتماعية وثقافية متعددة وإدراكاً من المشرع الجزائري لهذه الأهمية تم منذ الاستقلال إصدار سلسلة من النصوص القانونية التي تُنظم العقار السياحي فقد أولى اهتماماً بالعقار السياحي نظراً للقوانين والتنظيمات الصادرة خلال حقبات زمنية مختلفة، فبعد الاستقلال مباشرة تم إصدار المرسوم رقم 64-190¹ المؤرخ في 23 يونيو 1964 المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة إلى أن تم وضع القانون الأساسي للعقار السياحي المتمثل في الأمر رقم 62²/66 المؤرخ في 02 مارس 1966 المتعلق بالأماكن والمواقع السياحية، بالإضافة إلى

¹ مرسوم 64-190 المؤرخ في 23 يوليو 1964، يتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات طابع سياحي أو مستعملة للسياحة، الجريدة الرسمية، عدد 11، مؤرخة في 3 يوليو 1964.

² أمر رقم 66-62 المؤرخ في 26 مارس 1966، يتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية، عدد 28، مؤرخة في 8 أبريل 1966.

القانون رقم 68-281¹ المؤرخ في 1968 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية.

ورغم هذا التأسيس المبكر، ظل العقار السياحي مهملًا ومهمشًا لفترة طويلة، خاصة خلال السبعينات، حيث غابت النصوص القانونية الكفيلة بضبط التصنيف والتنظيم والاستثمار في هذا المجال مما أثر سلباً على الوجهة السياحية للجزائر وتسبب في تدهور أو اندثار العديد من العقارات ذات الطابع السياحي. هذا الفراغ التشريعي دفع بالمشروع إلى إعادة النظر في المنظومة القانونية المتعلقة بالعقار السياحي، فتم إصدار القانون رقم 03-01² لسنة 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، والقانون رقم 03-03³ من نفس السنة المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، واللذين ساهما في إرساء أسس قانونية جديدة لتنظيم هذا المورد الاستراتيجي.

لقد أصبح العقار السياحي اليوم محورياً مركزياً في جهود الجزائر لتحقيق تنمية سياحية مستدامة، وإحدى الركائز الأساسية لتعزيز الاقتصاد الوطني خارج قطاع المحروقات.

أهمية الموضوع:

بناءً على ما سبق، تتضح أهمية معالجة موضوع العقار السياحي في التشريع الجزائري. عملية تهدف إلى تعزيز الأمن التعاقدي وتحقيق العدالة الاجتماعية والاقتصادية. كما تزداد أهمية الموضوع في ظل اتساع نطاق المعاملات التجارية والعقود الاستهلاكية، خاصة النموذجية منها، في المجتمع الجزائري، مما يبرز الحاجة الملحة إلى إرساء قواعد قانونية وآليات عملية لحمايتهم وضمان التوازن في العلاقة التعاقدية.

¹ أمر 68-281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967، يتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، ج، راجع، عدد 7، مؤرخة في 23 يناير 1968.

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

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

أهداف الدراسة:

- إبراز العقار السياحي في التشريع الجزائري و طرق اقتناءه.
- توضيح الأحكام القانونية التي أقرها المشرع في تنظيم العقار السياحي.
- الوقوف على أهم الآليات القانونية والتنظيمية التي أقرها المشرع الجزائري في تنظيم العقار السياحي.
- تقييم مدى نجاعة النصوص القانونية وأجهزة الحماية الحالية، واقتراح بعض التوصيات الممكنة لتحسين اسب هذه الحماية.

أسباب اختيار الموضوع:

من بين الأسباب التي دفعتني لاختيار هذا الموضوع هناك سببين يمكن ذكرهم فيما يلي:

- الأسباب الذاتية تتمثل في:
 - ✓ الرغبة في التعمق في فهم الموضوع، وميولي في حب الإطلاع على السياحة المتمركزة على العقار.
 - ✓ الانجذاب إلى المواضيع القانونية التي تمس العقار.

أما الأسباب الموضوعية فتتعلق ب:

- ✓ يعتبر العقار السياحي من أهم موارد الاقتصاد الوطني، لما له من دور في جذب الاستثمار وتوفير العملة الصعبة وفرص الشغل، خاصة كبديل عن المحروقات.
- ✓ صدرت عدة قوانين مثل القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، والمرسوم رقم 64-190 لعام 1964، التي تحدد كيفية حماية العقار السياحي وتسييره.

إشكالية الدراسة:

من خلال ما تم ذكره سابقا نطرح الإشكالية التالية:

هل الأحكام القانونية التي أقرها المشرع في تنظيم العقار السياحي كفيلة باستغلاله وتسييره بما يحقق متطلبات القطاع السياحي؟

ويترتب عن هذه الإشكالية أسئلة فرعية تتمثل في:

- ✓ ما مفهوم العقار السياحي في التشريع الجزائري؟
- ✓ فيما تتمثل طرق اقتناء العقار السياحي في التشريع الجزائري؟
- ✓ فينا تتمثل الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي في القانون الجزائري؟
- ✓ فيما تتمثل الإجراءات التي تحمي العقار السياحي؟

منهج الدراسة:

للإجابة على الإشكالية اتبعنا المنهج التحليلي للتركيز على تحليل النصوص القانونية.

وكذلك اعتمدنا على المنهج الوصفي للإحاطة بالتعاريف المتعلقة بالعقار السياحي و طرق اقتناء العقار السياحي وكيفية حمايته.

صعوبات الدراسة:

واجهنا صعوبات أهمها تتعلق بقلة المراجع المتخصصة التي تتناول موضوع دراستنا وهذا نظرا لنقص الدراسات الأبحاث التي تتناول الموضوع حول الأحكام والآليات القانونية للعقار السياحي في الجزائري، وخاصة من حيث فعاليتها، مما يعطي للبحث إضافة علمية.

خطة البحث:

اعتمدنا في موضوعنا خطة مقسمة الى فصلين اثنين:

- ✓ الفصل الأول تضمن ماهية العقار السياحي في التشريع الجزائري ، وقد تضمن ثلاثة مباحث، يتمثل المبحث الأول في مفهوم العقار السياحي، و المبحث الثاني يتمثل في الطبيعة القانونية، والأخيرة وسائل إقتناء العقار السياحي.

✓ اما الفصل الثاني تمثل في آليات تسيير وحماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، وقد تناولنا فيه مبحثين، المبحث الأول يتضمن إدارة واستثمار العقار السياحي و المبحث الثاني يتضمن الجزاءات المترتبة بينما المبحث الثالث والأخير تناول الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي في الجزائر.

الفصل الأول

ماهية العقار السياحي في التشريع الجزائري

يعد العقار ركيزة أساسية في أي سياسة تنموية للدولة، حيث يشكل الأساس الذي تبنى عليه العلاقات الاقتصادية والاجتماعية حيث أنه يضمن الإستقرار التشريعي ويسهل التعاملات العقارية بين الأفراد والمؤسسات، كما كان العقار مصدرا للنزاعات والصراعات بسبب أهميته الاقتصادية والاستراتيجية، فيعد العقار في القانون المدني الجزائري كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف، وهذا يشمل الأراضي والمباني والأشجار والطرق والمناجم، بالإضافة إلى المنقولات التي تستخدم لخدمة العقار.

بعد الاستقلال، واجهت الجزائر تحديات كبيرة في مجال العقارات، حيث كان الوضع معقدًا من الناحية القانونية والإدارية، فالعقار عنصر أساسي في عدة مجالات، خاصة في القطاع السياحي، حيث يلعب دور مهم في تطويره، كذلك يوفر البنية التحتية اللازمة لجذب الاستثمارات ودعم نمو الوجهات السياحية، مما يساهم في تنمية الاقتصاد وزيادة جاذبية الجزائر كوجهة سياحية.

ونظرا لدوره المحوري في تحقيق التنمية الاقتصادية، فقد أولى المشرع الجزائري إهتمام خاص له، حيث يخضع العقار السياحي لإطار قانوني تشريعي يحدد طبيعته وطرق استغلاله، سواء كان من ناحية ملكية الدولة أو للقطاع الخاص، فيعتبر العقار السياحي مجال بالغ الأهمية، مما يستدعي دراسة معمقة لمفهومه وتكوينه، لضمان تحقيق تنمية مستدامة في القطاع السياحي.

لذا سنقسم هذا الفصل الى ثلاثة مباحث، (المبحث الأول) سنضبط فيه مفهوم العقار السياحي، و(المبحث الثاني) سنحدد طبيعته القانونية، اما (المبحث الثالث) وسنتناول فيه وسائل تنظيم العقار السياحي.

المبحث الأول : مفهوم العقار السياحي

العقار السياحي من العناصر الأساسية التي تساهم في دعم القطاع السياحي، حيث يوفر الفضاء المناسب لإقامة الهياكل والمنشآت التي تستقبل السياح وتلبي احتياجاتهم، ويختلف العقار السياحي من حيث تكوينه وتصنيفه وفقاً لمجموعة من المعايير القانونية والوظيفية التي تحدد طبيعته ودوره في المنظومة السياحية، وبالنظر إلى أهميته في تحقيق التنمية المستدامة، حرص المشرع الجزائري على وضع إطار قانوني ينظم استغلاله وحمايته.

لذا سنحاول تحديد تعريف العقار السياحي (مطلب اول)، والتطرق الى تشكيل العقار السياحي (مطلب ثاني).

المطلب الأول: تعريف العقار السياحي

العقار السياحي عبارة مركبة من مصطلحين، الأول وهو مصطلح العقار والمقصود به كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف، أما المصطلح الثاني فهو السياحي المشتق من السياحة قصد الإقامة المؤقتة لشخص خارج مكان إقامته الاعتيادية، طالما أن هذه الإقامة المؤقتة لا تتحول بنشاط الإقامة¹.

فمن خلال ذلك سنتطرق الى تحديد تعريفا لكل من للعقار (الفرع الأول)، السياحة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف العقار

يعد العقار من أبرز الأصول الاقتصادية والاستثمارية، حيث يلعب دوراً حيوياً في التنمية العمرانية والاقتصادية. لذا سنقوم بوضع تعريف لغوي للعقار واصطلاحاً (أولاً)، ثم نحدد تعريف قانوني له (ثانياً)، ثم ننظر للخصائص (ثالثاً).

¹ جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر : مفهومه ومواردها في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، يونيو 2016، ص 130 .

اولا: التعريف اللغوي للعقار

1. لغة

العقار : الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك، يقال : ما له دار ولا عقار¹، ومن أهل اللغة من يخص العقار بالنخل، فيقال للنخل خاصة من بين المال : عقارًا،²

العقار يقصد به الضيعة وجمعها الضياع، وهي تعبر عن كل من النخل والأرض و نحو ذلك، وقيل العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالدار.³

العقار بالفتح هو الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك، والمعقر : الرجل الكثير العقار. في البيت عقار حسن، أي متاع وأداة.⁴

وفي معجم لغة الفقهاء العقار المال الثابت كالأرض والشجر، وخبار كل شي⁵.

يمكن تعريف العقارات على أنها كل الأشياء الثابتة الحائزة على صفة الاستقرار أي كان مصدرها أي يصنع صانع كانت أو من أصل خلقتها حيث أنه لا يمكن نقلها أو تحريكها دون أن يؤدي ذلك إلى تلف أو ضرر.⁶

¹ تاج العروس ، ولسان العرب ، ومختار الصحاح ص 187، والمغرب في ترتيب المعرب 2 74، والقاموس المحيط 1 / 570.

² المرجع نفسه، 421/2.

³ فاطمة الزهراء تيشوش، وسعادة فاطمة الزهراء در العقار في التنمية وترقية الاستثمار ، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد 1، العدد 1، 2017 ، ص122.

⁴ محمد جمال الدين أبو الفضل ابن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، تحقيق عبد الله علي الكبير وآخرون، مجلد 4، جزء 34 دار المعارف سنة 1119، القاهرة، ص3038.

⁵ محمد قلعي، معجم لغة الفقهاء، دار النفاس للطباعة والنشر، طبعة 2 1988، بيروت لبنان، ص 316.

⁶ مزياني فريند، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، المجلد 4 العدد 06 جامعة الجزائر، جانفي 2012، ص 49.

ثانيا: التعريف القانوني للعقار

لم يكن للعقار قديماً أهمية كبرى لذلك عرفت الدول ومنها الجزائر إسرافاً وفوضى عارمة في استغلاله، إلا أن المهتمين بالتنمية والاقتصاد تنبهوا لهذه الظاهرة الخطيرة والتي تعود على الوطن بالخراب وعدم الاستقرار مما جعلهم يوجهون أنظارهم للبحث مع أهل الاختصاص القانوني عن نصوص قانونية تنظم العقار وتهيكل أجهزة للحفاظ عليه.

وقد نهج المشرع الجزائري نهج غيره في هذا المجال حيث نوه في قوانينه والتي على رأسها القانون المدني إلى العقار وما يتعلق به من تصرفات في جميع الجوانب فنصت المادة 683 منه على تعريف العقار كما يلي : "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول".¹

هذا يعني ان العقارات هي الأشياء الثابتة الحائزة الصفة الاستقرار سواء كان ذلك من أصل خلقتها أو يصنع صانع، لا يمكن نقلها دون أن يعتريها تلف أو خلل.²

كما أننا نجد حسب نص المادة 684 تقسيمات العقار المصنفة إلى ثلاثة أصناف وهي:

عقارات بالطبيعة وعقارات بحسب الموضوع وعقارات بالتخصيص.

فالعقار بالطبيعة هو الذي نصت عليه المادة 683 المذكورة سلفاً.

وتعد المباني العقارات بطبيعتها فتشمل جميع المنشآت المقامة عليها سواء على سطح

الأرض أو تحتها كالمساكن والمصانع والجسور والآبار والجبال لأنها مثبتة في الأرض تتخذ

حيزاً مستقراً وثابتاً فيها. والعقار بحسب الموضوع هي تلك الحقوق العينية المتعلقة بالعقار حيث

¹ الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

² محمد الكامل مرسي، شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية والأموال، حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، مصر،

2004م 37.

تنقسم إلى حقوق عينية أصلية وحقوق عينية تبعية وهذا ما سيتم الكلام عنه في المبحث الثاني المتعلق بالملكية¹.

أما العقارات بالتخصيص فجاءت الإشارات إليها في المادة 684 من في م ج كما يلي:
"غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصداً لخدمة هذا العقار أو استغلاله
يعتبر عقاراً بالتخصيص".²

ثالثاً: خصائص العقار

يتميز العقار بعدد من الخصائص الأساسية، نذكر منها ما يلي:

1. يعد العقار ملكية عامة تتبع الدولة أو الأفراد، وهو عبارة عن مساحة ثابتة لا يمكن نقلها أو تحريكها دون أن تتعرض للتلف، حيث يكون متصلاً بالأرض.
2. يتم انتقال ملكية العقار من خلال عقد رسمي، وفقاً للمادة 324 من القانون المدني الجزائري، الذي يُعتبر دليلاً قاطعاً وثابتاً.
3. يشترط أن يتم الإشهار في المحافظة العقارية كشرط رئيسي للأمالك العقارية المخصصة بشكل استثنائي للاستثمار.
4. تتسم الأملاك العقارية، سواء كانت خاصة أو عامة، بتعدد السلطات في يد مالك واحد أو عدة ملاك، حيث يحق لهم الانتفاع أو الاستعمال أو الاستغلال، بالإضافة إلى اختلاف طرق اكتساب الأملاك العقارية الخاصة بالأفراد.³

¹ محمد الكامل مرسي، المرجع السابق، ص 37.

² المادة 684 من الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، سابق ذكره.

³ حسناوي العارم، حسناوي خضرة، النظام القانوني للعقار السياحي في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري، المجلد 9، العدد 1، 20/06/2022، ص 57.

الفرع الثاني: تعريف السياحة

تعتبر السياحة نشاط يقوم به الأفراد بهدف الترفيه أو الاستكشاف أو الاستجمام، حيث تساهم في تنمية الاقتصاد، وتعزيز التبادل الثقافي، وخلق فرص عمل.

لذا سنتطرق الى تعريف السياحة لغة (اولا)، واصلاحا (ثانيا)، ثم بيان اهمية السياحة (ثالثا).

اولا: لغة

يعود مفهوم السياحة لكلمة "TOUR" المشتقة من الكلمة اللاتينية "TORNO"، ففي عام 1643 ولأول مرة، تم استخدام المفهوم "TOURISM" ليدل على السفر أو التجوال من مكان إلى آخر ، ويتضمن هذا المفهوم كل المهن التي تشبع الحاجات المختلفة للمسافرين، كما أن السفر أو الترحال «Travel» مكن أن يعتبر سياحة إذا كان مؤقتا، وغير إجباري بحيث لا يكون فيه البحث عن العمل أو نشاطات ربحية.¹

يعنى السفر والتجوال بانتقال من مكان إلى آخر، فإذا كان هذا الانتقال من مدينة إلى أخرى يسمى سياحة داخلية، أما إذا كان من دولة إلى أخرى يسمى سياحة خارجية.²

كما أنه تم تعريف السياحة حسب قاموس الاروس la rousse بأن السياحة عبارة عن عملية سفر قصد الترفيه عن النفس، فهي مجموعة من الإجراءات التقنية المالية والثقافية المتاحة في كل دولة أو في كل منطقة والمعبر عنها بعدد السواح.³

¹ خالد كواش، السياحة، مفهومها - أركانها - أنواعها، دار التنوير للنشر والتوزيع، ط1، الجزائر، 2007، ص 23.

² مثنى طه الحوري، إسماعيل محمد على الدباغ، مبادئ السفر والسياحة، مؤسسة الوراق للنشر ، ط1، عمان، الأردن، 2001، ص47.

³ خالد مقابلة، فيصل الحاج ذيب، صناعة السياحة في الأردن، دار وائل للنشر، ط1، الأردن، 2000، ص 18.

ثانيا: اصطلاحا

عرفها الألماني froyler بمعناها الحديث مظهرة من ظواهر عصرنا تنبثق من الحاجة المتزايدة إلى الراحة، وإلى تغيير الهواء، وإلى مولد الإحساس بجمال الطبيعة ونمو هذا الإحساس، وإلى الشعور بالبهجة والمتعة من الإقامة في مناطق لها طبيعتها الخاصة، وأيضا إلى نمو الاتصالات على الأخص بين شعوب وأوساط مختلفة من الجماعة الإنسانية، وهي الاتصالات التي كانت ثمرة اتساع نطاق التجارة وثمرة تقدم وسائل النقل.¹

كما عرفها Wilter Huinwiker هي مجموع العلاقات والظواهر التي تترتب على سفر وعلى إقامة مؤقتة لشخص أجنبي في مكان ما، طالما أن هذه الإقامة المؤقتة لا تتحول إلى إقامة دائمة وطالما لم ترتبط هذه الإقامة بنشاط يغل ربحا لهذا الأجنبي.²

يعرفها فيغندر Vegener"، على أنها "جميع أشكال السفر والإقامة للسكان غير المحليين"، وبنفس الطريقة يعرفها "روبينسون Robinson"، على "أنها انتقال الأفراد خارج الحدود السياسية للدولة التي يعيشون فيها مدة أربعة وعشرين ساعة ونقل عن عام واحد على أن لا يكون الهدف من وراء ذلك الإقامة الدائمة أو العمل أو الدراسة أو مجرد عبور الدولة أخرى"، ومع أن هذا التعريف تعتمد الأمم المتحدة، إلا أنه اقتصر على السياحة الدولية (الخارجية) وأهمل السياحة الداخلية .³

ثالثا: اهمية السياحة

تعد السياحة أحد العناصر الأساسية في الاقتصاد الوطني ومحركاً رئيسياً لتعزيز التنمية الاقتصادية. يمكن توضيح ذلك من خلال النقاط التالية:

¹ نبيلة بن جاب الله، التخطيط الاستراتيجي كآلية للنهوض بالسياحة في الجزائر، مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، العدد 11، جوان 2015، ص62.

² المرجع نفسه، ص62.

³ الياس شاهد و مفرور عبد النعيم، الاستثمار السياحي في الجزائر بين الإطار القانوني والمؤسساتي، مجلة التنمية والاستشراف للبحوث والدراسات، المجلد 01، العدد 01 جامعة الجزائر ، ديسمبر 2016، ص26.

1. تساهم السياحة في تكوين وتوظيف اليد العاملة عبر مختلف المراكز والمعاهد التي تعمل على تلبية احتياجات القطاع السياحي، مثل الفنادق والتخصصات المتعلقة بالتدريب.
2. تعتبر السياحة مصدراً مهماً لجلب العملة الصعبة، وهو ما تسعى الجزائر لتحقيقه بأعلى نسبة ممكنة.
3. تلعب السياحة دوراً حيوياً في التنمية، خاصةً في الدول النامية، حيث تعد مصدراً رئيسياً للإيرادات والمداخيل.¹

الفرع الثالث: تعريف العقار السياحي

لم يضع المشرع الجزائري تعريف واضح للعقار السياحي، كما يتضح من النصوص القانونية والتنظيمية التي تنظم هذا المجال، ففي المرسوم رقم 75/66، الصادر في 4 أبريل 1966، والذي يتناول تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26 مارس 1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، نجد أن المشرع اكتفى بذكر الحقوق العقارية ضمن هذه المناطق دون تقديم تعريف شامل للعقار السياحي.²

هذا الوضع استمر حتى بعد إلغاء الأمر رقم 62/66 بموجب القانون رقم 03/03، الذي يتعامل مع مناطق التوسع والمواقع السياحية. حيث نجد في نص المادة 20 من هذا القانون، لم يقدم المشرع تعريفاً للعقار السياحي، بل اكتفى بشرح مكوناته، فنص في ذلك على أن: "العقار السياحي القابل للبناء يتكون من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويشمل الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة، وأراضي الخواص".³

¹ حسناوي العارم، حسناوي خضرة، مرجع سابق، ص 60.

² محمد بوخريص، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية، مجلة القانون العقاري، المجلد 08، العدد 03، جامعة الجزائر 22/12/2021، ص 39.

³ الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966، والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 28 المؤرخة في 08/04/1966 ملغى بموجب القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17/02/2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخ في 19/02/2003.

كما قدم مشروع القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الذي طرحتة الحكومة ووزارة السياحة على البرلمان تعريفا للعقار السياحي في المادة 20 من المشروع، حيث عرف بأنه "العقار السياحي القابل للبناء هو الأراضي المخصصة لهذا الغرض في مخطط تهيئة السياحة"، ولكن تم حذف هذه المادة لاحقا لسبب تكامل أحكام المادتين 20 و 21 من مشروع القانون.¹

كما هناك من عرف العقار السياحي كمحاولة على أنه كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار، أو الوعاء العقاري المحدد والمصنف على أنه سياحي لأجل استغلاله في المجال السياحي.²

ويعرف العقار السياحي بأنه مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمحددة في مخطط التهيئة السياحية، والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة³.

نص المشروع الجزائري في القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية في المادة 20 على أن العقار السياحي القابل للبناء يتكون من الأراضي المخصصة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، وعند الرجوع إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي 07/86،⁴ نجد أن مخطط التهيئة السياحية يحدد كيفية إعداد وتسيير هذه المناطق، بالإضافة إلى المواصفات الخاصة بالبناءات التي تتناسب مع الطابع السياحي للموقع. وهذا يعني أنه يوضح التوجهات العامة والمعايير الأساسية التي يجب مراعاتها في المواقع السياحية، كما يمكن

¹ محمد بوخريص، المرجع السابق، ص 39-40.

² آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد تحلب بالبلدية، جانفي 2010، ص 86.

³ بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي و الإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة الجزائر جوان 2017، ص 61 .

اعتبار مناطق التوسع السياحي أي منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بمميزات وخصائص خاصة تجعلها مؤهلة للتطوير السياحي.¹

المطلب الثاني : تشكيل العقار السياحي

نصت المادة 23 من القانون 30-30 على أنه:² " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية وتضم الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص".

وحدد المشرع الجزائري الشكل القانوني للعقار السياحي في ثلاثة أشكال رئيسية، وهي: مخطط التهيئة السياحية، والأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية، والأراضي الخاصة. لذا سنتقسم الأشكال الى مناطق التوسع السياحي (فرع اول)، الموقع السياحي (فرع ثاني)، المنطقة المحمية (فرع ثالث).

الفرع الأول: مناطق التوسع السياحي

عرف المشرع مناطق التوسع السياحي في المرسوم رقم 66-75، الذي جاء تطبيقا للأمر 62/66 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، فوفقا لهذا المرسوم تعد مناطق التوسع السياحي كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بميزات أو خصائص طبيعية وثقافية وبشرية ملائمة للسياحة، كما تشير هذه التعريفات إلى أن هذه المناطق يجب أن تتوفر فيها عوامل تجعلها جذابة للزوار، مثل المناظر الطبيعية الخلابة والتاريخ الثقافي الغني والمرافق السياحية المناسبة.³

¹ المرسوم التنفيذي 86/07 المؤرخ في 02/03/2007 يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 17. المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 78/15 المؤرخ في 02/03/2008 يتضمن التصريح بالملكية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 12 الصادرة بتاريخ 08/03/2015.

² المادة 23 من القانون 30-30، سابق ذكره.

³ عايدة مصطفى، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، جامعة على لونيبي البلدية 2 الجزائر، نوفمبر 2014، ص153.

ومن خلال هذه الخصائص، يمكن إقامة أو تنمية منشآت سياحية، مما يساهم في استغلالها لتنمية نوع واحد على الأقل أو عدة أنواع من الإيرادات السياحية، أي تمثل هذه المناطق فرص حقيقية لتطوير السياحة، حيث يمكن أن تسهم في تنمية الاقتصاد المحلي من خلال جذب الزوار وتحقيق إيرادات من النشاطات السياحية.¹

وفقاً للمادة 02/1 من القانون رقم 03/03، تعرف مناطق التوسع السياحي بأنها "كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات وخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية تناسب السياحة، وتكون مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، كما يمكن استغلالها في تنمية نوع أو أكثر من السياحة ذات العائد الاقتصادي".²

أنشئت مناطق التوسع والمواقع السياحية بموجب الأمر رقم 162/66 المؤرخ في 26 مارس 1966، والذي كان يُعرف بالمناطق والأماكن السياحية، ونصت المادة 01 من هذا الأمر على ضرورة تحديد مناطق ذات أولوية سياحية، خاضعة لتدابير خاصة لحمايتها، في إطار تحقيق مخطط لتنظيم السياحة.

ثم صدر المرسوم رقم 75/66، الذي عرف مناطق التوسع السياحي في المادة 01 بأنها³: "كل منطقة أو مساحة تتمتع بميزات طبيعية وثقافية وبشرية ملائمة للتنزه السياحي، مما يسمح بإقامة أو تطوير منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية عدة أنماط من الإيرادات السياحية".

من خلال هذه المادة، يتضح أن العقار السياحي هو كل فضاء مؤهل لاستقبال منشآت سياحية تهدف إلى تحقيق أشكال مختلفة من السياحة.⁴

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

² للمادة 02/1 من القانون رقم 03/03، سابق ذكر.

³ المرسوم رقم 66/75 المؤرخ في 04 أبريل 1966 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66/62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية الجريدة الرسمية عدد 28 المؤرخة في 08/04/1966.

⁴ عابدة مصطفىاوي، مرجع سابق، ص153.

الفرع الثاني: المناطق السياحية

تعتبر المواقع السياحية جزءًا لا يتجزأ من العقار السياحي، وهي لا تقل أهمية عن مناطق التوسع السياحي، كما عرفت الفقرة 02 من المادة 02 من القانون رقم 03-03 المواقع السياحية بأنها كل منظر أو موقع يتمتع بجاذبية سياحية، وذلك بفضل مظهره الخلاب، مثل واحات الصحراء، أو ما يحتويه من عجائب وخصائص طبيعية، مثل الحظائر الوطنية.¹

تشمل هذه المواقع أيضًا المباني التاريخية والأثرية التي تحمل قيمة تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية. فتعد هذه المواقع عنصرًا أساسيًا في جذب السياح وتعزيز التجربة السياحية، مما يسهم في تطوير القطاع السياحي ككل.²

تتواجد كل من المواقع السياحية والمناطق المحمية ضمن مكونات العقار ولها دورها وأهميتها التي لا تقل عن مناطق التوسع السياحي، وهذا ما تفسره مجموعة النصوص القانونية والتنظيمية التي أحاطها بها المشرع الجزائري.³

إذ يعرف الموقع السياحي في القانون الجزائري على أنه: "كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب المظهر الخلاب أو بما يحتويه من عجائب وخصائص طبيعية أو بناءات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان".⁴

الفرع الثالث: المنطقة المحمية

¹ الفقرة 02 من المادة 02 من القانون رقم 03-03،

² الخداري عبد الحق، زغلامي حسيبة، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، جانفي 2019، ص 257.

³ تقار مختار، مصطفى عبد النبي، طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد 02، جامعة الجزائر 2019، ص 225.

⁴ المادة 02 الفقرة 02 من القانون رقم 03-03 مؤرخ في 17/02/2003، يتعلق بمناطق التوسع السياحي الجريدة الرسمية، عدد 11، صادرة في 19/02/2003.

يعتبر الفقهاء أن المحميات الطبيعية هي مناطق محددة من الأرض أو البحر أو المسطحات المائية، تتمتع بحماية قانونية تهدف إلى الحفاظ على تنوعها البيولوجي من الحيوانات والنباتات، حيث تأتي هذه الحماية لمنع الاستغلال الجائر أو التغيرات الطبيعية الضارة، وأيضاً تتميز هذه المناطق بخصائص بيئية وجيولوجية متنوعة، وتمثل جزءاً أساسياً ومهماً من الطبيعة والحياة، حيث تعد مستودعاً دائماً للموارد الاقتصادية والجمالية والثقافية.

يعتقد البعض أن المحميات هي مناطق منظمة تصنف وتدار لتحقيق أهداف تتعلق بالحفاظ على التراث الطبيعي والتنوع البيولوجي.¹

تناولت الفقرة الثالثة من المادة 02 القانون رقم 11-02، موضوع المناطق المحمية، حيث عرفت المجالات المحمية على أنها: "في كل إقليم كل من بلدية أو بلديات وكذا المناطق التابعة للأماكن العمومية البحرية الخاضعة لأنظمة خاصة يحددها هذا القانون من أجل حماية الحيوان والنبات والأنظمة البيئية البرية والبحرية"²، فتعد هذه المناطق جزءاً من مناطق التوسع السياحي أو مواقع سياحية غير قابلة للبناء، مما يستدعي اتخاذ تدابير خاصة لحمايتها والحفاظ على مؤهلاتها الطبيعية، كما تشمل هذه الحماية الحظائر الوطنية، والمواقع الأثرية، بالإضافة إلى الحظائر الثقافية التي تُعنى بالتراث الثقافي.³

وفقاً للمادة 15 من القانون رقم 11-02 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، تُعتبر هذه المناطق محمية، ولها علاقة وثيقة بالسياحة، ويمكن أن تستخدم هذه المناطق كوجهات لاستقبال الجمهور، حيث تعرف بالمناطق الفاصلة ومنطقة العبور والأماكن الطبيعية.⁴

¹ غواس حسينة، المجالات المحمية في ظل التشريع الجزائري، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 30، العدد 3، جامعة الجزائر 2016-09-15، ص 491.

² القانون رقم 11-02 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 المتعلق بالمحالات المحمية في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 28/02/2001.

³ غواس حسينة، المرجع السابق، ص 491-492.

⁴ للمادة 15 من القانون رقم 11-02 المؤرخ في 17 فبراير 2011، سابق ذكره.

تتضمن المناطق المحمية في الجزائر عشرة (10) حظائر وطنية وأربع (04) محميات طبيعية، بالإضافة إلى أربعة (04) مراكز للصيد وثلاث (03) مراكز لتربية المصيدات وتغطي هذه المساحات المحمية حوالي 53,000,000 هكتار، وقد تم تصنيف حظائر جرجرة والقالة والطاسيلي كمحميات للمحيط الحيوي من قبل منظمة اليونسكو، مما ساهم في تعزيز التنمية المستدامة في المنطقة.¹

كما لا يسمح القيام بأي نشاط يمكن أن يضر بهذه البيئة، مثل الصيد أو الرعي أو إقامة بناءات عشوائية، بالإضافة إلى أي نشاط قد يؤثر على التوازن الإيكولوجي، وكما يتطلب القيام بأي تهيئة في هذه المنطقة الحصول على رخصة من والي الولاية، مما يعكس أهمية الحفاظ على هذه المناطق ومواردها الطبيعية.²

¹ الحظائر الوطنية والمحميات الطبيعية تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر، وزارة تهيئة الإقليم البيئة، الجزائر، ص 45.

² الخذاري عبد الحق، زغلامي حسبية، مرجع سابق، ص 257_258.

المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للعقار السياحي

نصت المادة 19 من القانون 03-03 السالف الذكر على أنه¹: "إذا كانت الطبيعة القانونية للأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية يخضع استعمالها واستغلالها لأحكام هذا القانون والقانون رقم 98-04..."، كما أكدت المادة 20 منه على أنه "تشكل العقار السياحي القابل للبناء، الأراضي المحددة لهذا الغرض في أدوات التعمير، ويضم آخرها التابعة للأمالك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص"، فالطبيعة القانونية للعقار السياحي لا تخرج عن نوعين، إما أن تكون ملكاً عاماً وإما أن ترجع ملكيته للخواص. لذا سنحاول تحديد كل من العقار السياحي ملك وطني (مطلب اول)، والعقار السياحي ملك خاص (مطلب ثاني).

المطلب الأول: العقار السياحي ملك وطني

يعني ذلك أن العقار يجب أن يكون مملوكاً للدولة أو إحدى هيئاتها، مع ضرورة التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة، فإذا كان العقار ضمن الفئات المذكورة في المادتين 215 و16 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، فإنه يعد من الأملاك الوطنية العمومية. أما ما يخرج عن هذه الفئات، فيصف كأمالك وطنية خاصة.² لذا سنحاول تحديد كل من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية (الفرع الأول)، والأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية

ويقصد بها تلك الأملاك الوطنية العمومية التي تتكون من الحقوق والأملاك العقارية، ويستعملها الجمهور استعمالاً عاماً مباشرة أو بواسطة مرفق عام، شريطة أن تكون هذه الحالة

¹ المادة 19 من القانون 03-03 السالف الذكر.

² الخذاري عبد الحق، زغلامي حسبية، مرجع سابق، ص256.

يحكم استعمالها أو تكيفيتها الخاصة تكيفها مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص، ومن بين هذه الأملاك نذكر الشواطئ، الموارد المائية.

هذه الأملاك غير قابلة للتقويت، تدخل إما مباشرة في الحظيرة الصناعية، وفي كلتا الحالتين عن طريق الامتياز طويل الأمد والجزء، وهي تابعة لمخطط التهيئة السياحية، بمعنى أن هذه الأراضي لا تستغل تجارياً، ولكنها تكون لتنظيم أنشطة سياحية وتنمية العقار السياحي¹. والأملاك الوطنية العمومية قد تكون إما طبيعية أو اصطناعية وهي في الحالتين غير قابلة للتصرف والتقاعد والحجز² :

اولاً: الأملاك الطبيعية

وهي الأملاك التي تكونت بفعل الطبيعة وتقوم الدولة بإثبات وجودها وتحديد مجالها كأماكن عمومية وتشمل بصفة عامة : الأملاك العمومية البحرية، الأملاك العمومية المائية، الموارد والثروات الطبيعية .

ثانياً: الأملاك الاصطناعية

وهي الأملاك التي تنشأ بتدخل من الإنسان والتي حددتها المادة 16 من القانون رقم 90/30 وتشمل خصوصاً على ما يلي :

- الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحظائر الأثرية، الحدائق المهيئة والبساتين العمومية.

- الأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة، المنشآت الثقافية والرياضية³.

¹ تقار مختار، مصطفى عبد النبي، مرجع سابق، ص 225.

² امير يحيوي: الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة الجزائر، 2003، ص 28.

³ مصطفى عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السادس، د.س، ص 157 .

الفرع الثاني: الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة

عرفتها المادة 03 فقرة 2 من القانون 90-30 بأنها¹: "الأماكن الأخرى غير المصنفة ضمن الأماكن الوطنية العمومية، والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، فتشمل الأماكن الوطنية الخاصة وتباعاً هذه الأماكن الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، المبرمجة في البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية، تكون هذه الأماكن السياحية طبقاً لاتفاق".

سواء كانت هذه الأماكن السياحية تابعة للدولة أو إحدى مجموعاتها الإقليمية، فإنها تكون من الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة داخل مناطق التوسع السياحي، كما قد تكون أراضي تم استصلاحها أو منجزة بمشاركة الدولة أو الأماكن الوطنية العمومية الأخرى، وقد تخضع لنظام التنازل، البيع، الإيجار والتبادل.²

المطلب الثاني: العقار السياحي ملك خاص

يعتبر العقار السياحي من الممتلكات الخاصة التي تلعب دوراً هاماً في تعزيز قطاع السياحة، يخضع هذا النوع من العقارات للقوانين والتشريعات التي تنظم ملكيته واستغلاله، بهدف تحقيق التوازن بين الاستثمارات السياحية والحفاظ على الموارد الطبيعية والثقافية.

ومن خلال ذلك سنتطرق إلى الأراضي التابعة للخواص (الفرع الأول)، العقار السياحي الوفي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأراضي التابعة للخواص

وهي عبارة عن ملكية خاصة ذات طابع سياحي، تتصرف بحق الانتفاع والتصرف في المال العقاري للمرفق السياحي، من أجل الاستثمار وفق وظيفتها أو غرضها، إذ يحق للوكالة

¹ المادة 03 فقرة 2 من القانون 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأماكن الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الجريدة الرسمية عدد 44 الصادرة في 03 أوت 2008.

² تقار مختار، مصطفى عبد النبي، المرجع السابق، ص 226 .

الوطنية للتنمية السياحية إلى نقل قابليتها إلى الخواص عند الضرورة، وتكون محلا لممارسة حق الشفعة أو نزع الملكية للمنفعة العمومية.

تتواجد هذه الأملاك الخاصة في مناطق شديدة أو قابلة للتشييد ولها خصائص سياحية، بحيث تكون عبارة عن فنادق، قرى سياحية، مطاعم...¹

الفرع الثاني: العقار السياحي الوقفي

إن الوقف إحدى صور الاستثمار التقليدي، لا يمكن أن يتحقق إلا من خلال الاستثمارات العقارية، هذا لأن الاستثمارات والعقارات التي تنفق على الأملاك الوقفية المؤجرة تساهم في الحفاظ على أصل المال وتنميته، وبالتالي فإن استثمار الأوقاف في المشاريع السياحية يحقق علاقة استثمارية متينة، ومتجددة، فالحفاظ على الأوقاف وتثمينها، لا يتم إلا من خلال الاستثمار العقاري، ومنه فإن الاستثمار العقاري الوقفي، يهدف إلى تنمية المال الوقفي، وذلك في أفق تحقيق مداخيل دائمة ومتجددة تسمح باستمراره وتثمينه، والمحافظة عليه من التآكل مع تسديد وإشباع حاجياته في تطلعاته و متطلبات الزمن الحاضر، ويعد هذا الاستثمار العقاري وقفيا متطورا يحقق آليات وقفية حديثة ومتنوعة تتماشى مع التطورات الحاصلة في مختلف المجالات، خاصة ما تعلق بالمجال السياحي، وقد تطرق المشرع الجزائري إلى هذا النوع من الاستثمار في نص المادة 26 مكرر 9 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم الذي أدرج في 2003.²

في الأخير يمكن القول، بأن الوقف يعتبر من أقدم أشكال الاستثمار، ولا يزال يحتفظ بأهميته اليوم، خاصة في مجال العقارات، كما تضمن الممتلكات الوقفية المؤجرة الحفاظ على رأس المال وتنميته، مما يجعل الاستثمار العقاري وسيلة فعالة لدعم استدامة الأوقاف، فعندما يستثمر هذا

¹ تقار مختار، مصطفى عبد النبي، المرجع السابق، ص 226 .

² حليلة بن شعاعة، سمراء لريس، قراءة تحليلية للمعالجة التشريعية للعقار السياحي في الجزائر طرق الاكتساب والاستثمار، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المجلد 06، العدد 02، 2023، ص 303-325، ص 309 .

النوع من الأوقاف في القطاع السياحي فإنه يسهم في خلق علاقة قوية بين الوقف والتنمية الاقتصادية.

وقد عمل المشرع الجزائري على تنظيم هذا الاستثمار من خلال المادة 26 مكرر 9 من القانون رقم 03-03، مما يعكس حرصه على تعزيز دور الأوقاف في دعم التنمية، خاصة في السياحة، باستخدام آليات حديثة تتماشى مع متطلبات العصر.¹

¹ المادة 26 مكرر 9 من القانون رقم 03-03، سابق ذكره.

المبحث الثالث: طرق اقتناء العقار السياحي

لقد ميز القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بين نوعين من الملكية التي يتم اقتنائها، حيث تتم عملية الاقتناء إما بطرق القانون العام وإما بطرق القانون الخاص وذلك حسب الحال. لذا سنتطرق الى وسائل القانون الخاص في اقتناء العقار السياحي (المطلب الأول)، ووسائل القانون العام في اقتناء العقار السياحي (المطلب الثاني).

المطلب الأول : وسائل القانون الخاص في اقتناء العقار السياحي

لذا سنتطرق الى اقتناء العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة (الفرع الأول)،
اقتناء العقار السياحي التابع للخواص (الفرع الثاني).

الفرع الاول: اقتناء العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة

جاء في نص المادة 22 الفقرة 03 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية¹ تباع الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والضرورية الإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية، للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي.

اما إجراءات اقتناء العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، يكون عن طريق بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق المزاد العلني، و هذا طبقا لأحكام المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة² ، أما المادة 91 من نفس المرسوم فأقرت استثناء على القاعدة

¹ المادة 22 الفقرة 03 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، سابق ذكره.

² المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16-12-2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69، بتاريخ 19 ديسمبر سنة 2012.

العامة¹، وهو أن يتم البيع بالتراضي للعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وذلك في حالات محددة بموجب القانون ذكرها المشرع على سبيل الحصر، وذلك في حالة ما إذا تم البيع لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية، أو في حالات البيع لفائدة الخواص في حالات معينة إضافة إلى البيع لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها وللبعثات الدبلوماسية والقنصليات المعتمدة بالجزائر، وبناء على ذلك وبما أن الوكالة الوطنية للتنمية السياحة هي هيئة عمومية، فيمكنها بموجب الحق الذي حولها إياه القانون، اقتناء عقارات تابعة للأملاك الوطنية الخاصة عن طريق التراضي ويتم البيع بين الوزير المكلف بالسياحة ووزير المالية، والعقد يتم تحريره من طرف مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا ويقع في دائرة اختصاصه العقار المراد اقتنائه، ويتم بعد ذلك تسجيل العقد وشهره لدى المحافظة العقارية².

الفرع الثاني: اقتناء العقار السياحي التابع للخواص

بمعنى مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المقامة أو الموجودة في عقار مملوك ملكية خاصة وهو ما نصت عليه المادة 22/1 من القانون رقم 03-03³ يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقا لاتفاق ودي بين الطرفين، حيث يتم هذا الاقتناء في صورة اتفاق ودي أي بموجب عقد بيع بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من جهة والمالك من جهة ثانية والمشرع لم ينص ضمن المادة على طريقة وإجراءات الاقتناء الودي وإنما اكتفى بالإحالة إلى تطبيق القواعد العامة المعروفة في الاقتناء وطريقته⁴.

¹ المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 12 / 427، سابق ذكره.

² ماقري حسيبة ، حاليس نعيمة ، آليات استغلال العقار السياحي في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون العقاري ، قسم القانون الخاص ، معهد العلوم القانونية و الإدارية ، مركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي ، تيسمسيلت ، 2017، ص 34.

³ المادة 22/1 من القانون رقم 03-03، سابق ذكره.

⁴ الخذاري عبد الحق، زغلامي حسيبة، مرجع سابق، ص 258.

المطلب الثاني: وسائل القانون العام في اقتناء العقار السياحي

وهي الطرق الاستثنائية لاقتناء العقار السياحي ففي حالة فشل الطرق الودية يتم اللجوء الى الطرق الاستثنائية أو طرق القانون العام، وتتمثل هذه الطرق في: حق الشفعة في العقار السياحي (أولاً)، ثم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة (ثانياً).

أولاً : حق الشفعة في العقار السياحي

تعد الشفعة سبب من أسباب اكتساب العقار الاستثنائية ؛ لأنها تخالف قاعدة العقد شريعة المتعاقدين الواردة في نص المادة 106 من القانون المدني، التي جاءت للتأكيد مبدأ حرية التعاقد و التراضي في إبرام العقود فاستعمال حق الشفعة يقيد حرية المالك في التصرف في ممتلكاته العقارية، كما أن الشفعة تمنح للشفيع حق الحل محل المشتري الذي ارتضاه البائع ولو جبرا على المشتري.¹

1. الشفعة لغة:

الشفعة بضم الشين مأخوذة من كلمة الشفع؛ أي الضم أو الزيادة والتقوية²، ويقال أيضا : كان وترأ فشفعته شفعا أي كان فردا فضم له فرد آخر فصار شفعا أي زوجا.³

¹ أحمد عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، الجزء التاسع، بدون طبعة دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص 450.
² ابن منظور، لسان العرب، ج 8، دار صادر بيروت ، ص 183-184 ، الشيخ علي الخفيف الملكية في الشريعة الإسلامية مع المقارنة بالشرائع الوضعية معناها أنواعها - خواصها - قيودها ، دار الفكر العربي مصر، 1996 ، ص 265.
³ بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا (دراسة مقارنة)، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، 2016 ، ص 325.

2. اصطلاحا:

هي استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكه المنتقلة عنه من يده ممن انتقلت إليه، وعرفت بحق الشفيع في تملك العقار المبيع بحلول الشفيع محل المشتري في بيع العقار مقابل الثمن الذي دفعه المشتري للبائع، ولا يهم رضا المشتري من عدمه.¹

لقد عرف المشرع الجزائري الشفعة في المادة 794 من القانون المدني الجزائري² الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار. ومن خلال تعريف المادة للشفعة يستخلص منها أن الشفعة رخصة يستعملها الشفيع، الذي توفرت فيه شروط الشفعة الذي قد يكون شخصا عاما أو خاصا للحلول محل المشفوع منه أو المشتري بالثمن المتفق عليه ولا تقع الشفعة في المنقولات، بل هي ترد على العقارات بصراحة المادة بقولها: في بيع العقار وهو تحديد يبين أن الشفعة لا ترد في غير العقار كقاعدة عامة.³

وضع المشرع الجزائري ضوابط لممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة داخل مناطق التوسع السياحي، بموجب المرسوم التنفيذي 06-385. يتوجب على مالك العقار تقديم تصريح بالبيع للوزير المكلف بالسياحة، الذي يُخطر بدوره الوكالة خلال 15 يوماً. وللوكالة 3 أشهر لاتخاذ قرار الشراء، بعد إعداد دراسة تقنية. إذا قررت الشراء تُعلم الوزير مبررة قرارها، أما إذا لم ترد فتُعتبر متنازلة عن الشفعة. وفي حال الصمت التام من الوزير بعد 4 أشهر، يحق للمالك مباشرة البيع.⁴

¹ ابن قدمه المقدسي المغربي، طبعة كاملة في مجلدين، ج 1، بيت الأفكار الدولية، لبنان، 2004، ص 1193 الشيخ علي الخفيف، الملكية في الشريعة الإسلامية مع المقارنة بالشرائع الوضعية معناها أنواعها - خواصها - قيودها دار الفكر الغربي، مصر، 1996، ص 265.

² المادة 794 من الأمر رقم 5875 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتم، سابق ذكره.
³ وانكلي لالة، كيسي زهيرة، ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 4، المركز الجامعي لتا منغست، 2019، ص 328

⁴ بن موسى صفاء، الشفعة الإدارية كقيد للمنفعة العامة في سبيل تكوين حافظة عقارية سياحية، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، المجلد 3، العدد 1، جامعة قاصدي مرباح ورقلة الجزائر، 2019، ص 249.

ثانيا : نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

صحيح أن حق الملكية هو حقا مقدساً مضمون ومحمي بحكم الدساتير الحديثة والنصوص المتعلقة بحقوق الإنسان ويجب أن يحترم ذلك، إلا أنه ليس حقا مطلقا إذ يمكن للدولة أن تنتزع تلك الملكية بمقابل تعويض عادل ومنصف، وهذه الطريقة أو الآلية تعتمد الدولة في سبيل تكوين رصيد عقاري يمكنها من القيام بمختلف النشاطات والمشاريع الاستثمارية هذا من جهة، ومن جهة أخرى محاربة المضاربات العقارية.¹

فتعددت تعاريف هذه نزع الملكية، من بينها تعريف الدكتور سليمان محمد الطماوي: " يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه عما يناله من ضرر".²

ويعرفها الدكتور محمد أنس قاسم جعفر الذي جاء فيه أن " نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا التخصيص للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل".³

أما في القانون جاء في نص المادة 57 من القانون رقم 90/25 المتعلق بالتوجيه العقاري⁴، والمادة 22/1 من القانون رقم 03/03⁵ عندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة، اقتناء هذه الأراضي طبقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول المتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، بالنسبة

¹ كاميليا قيطون، نجوى أوكل، الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر. كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، الجزائر، 2019، ص 26.

² مصطفى عبد النبي ومختار تقار، طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 02، الجزائر، 2019، ص 229.

³ مصطفى عبد النبي ومختار تقار، المرجع السابق، ص 230.

⁴ المادة رقم 71 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.

⁵ والمادة 22/1 من القانون رقم 03/03 سابق ذكره.

لإجراءات نزع الملكية فهي تخضع للقانون رقم 11/91 المتضمن قواعد نزع الملكية، حيث تنص المادة 02 منه: "بعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى الى نتيجة سلبية".¹

لنزع الملكية إجراء تتميز بخصائص تتمثل في:

1. إجراء استثنائي: بعد طريق ذو طابع استثنائي تلجأ إليه الإدارة عند استفاد كل السبل الودية وخصوصا طريق التراضي، إذ تلزم بتقديم تقرير تثبت من خلاله محاولاتها لاقتناء هذه الأموال بالتراضي، والا اعتبرت مخالفة لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93/186 وبالتالي فهو يخضع لرقابة صارمة من طرف القضاء إذ لا يتم نزع الملكية إلا في إطار قانوني.²

2. إجراء جبري: إذا لم تستطع الإدارة الحصول على العقار المرغوب لتحقيق المنفعة العامة بطريقة رضائية عن طريق الاقتناء الودي تقوم به جبرا عن طريق نزع الملكية. وهذا الإجراء مستمد من امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة أين يتم النقل الجبري لحقوق الملكية الذي يمتد إلى الحق.³

3. الحق في التعويض: بعد التعويض أحد شروط القيام بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة. ويكون ذلك بالتعويض النقدي أو العيني على أن يكون تعويضا عادلا منصفا بحيث يغطي كل الضرر الناشئ عن نزع الملكية، وهو التزام يقع على الإدارة لحماية حق الملكية الذي تعرض للإجراءات النزع وقيد لحد مباشرة إجراءات نزع الملكية. في نهاية المطب يمكن القول إن أهمية تحويل العقار بغرض الاستثمار تتمثل في توسيع الاستثمارات بحجم توسيع العقارات الموجهة

¹ القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27 الفريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 21 مؤرخة في 8 يوليو 1991 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/24.

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93/186، المؤرخ في 27/07/1993 يحدد كليات تطبيق كليات تطبيق القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

³ هبة شريف، الاتفاق الودي كألية من اليات اقتناء العقار السياحي، مجلة الاجتهاد في الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد رقم 08، العدد 04 جامعة لونيبي على البلدية، 2019، ص 148.

للاستثمار، ويتم تشجيع الاستثمار بتبسيط الإجراءات الخاصة بالحصول على العقار من أجل إنجاز المشروع وهو فعلا ما تحقق من خلال الابتعاد عن المزاد العلني والاحتفاظ بطريقة التراضي، مع وجود تشجيعات وضمانات كافية ضريبية وقانونية وقضائية وحتى مرتبطة بالملكية بما يساعد في خلق الثقة والأمان لدى المستثمر¹.

¹ حدانه محمد أنيس، دور المنظومة القانونية للعقار السياحي في تشجيع الاستثمار، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي، 2022/2023، ص29.

خلاصة

نستخلص في الاخير أن العقار السياحي في التشريع الجزائري يعتبر من أهم أدوات دعم التنمية السياحية وقد حرص المشرع على تحديد طبيعته ومكوناته بشكل دقيق، إذ يعد عقار يتميز بارتباطه بالأنشطة السياحية ويقع ضمن مناطق مخصصة كالتوسع السياحي أو المحميات.

كما أن له طبيعة قانونية مزدوجة فقد يكون من الأملاك الوطنية العامة أو الخاصة أو حتى من الأملاك الخاصة للأفراد بما في ذلك الأوقاف. ومن جهة أخرى، نظم القانون طرق اقتناء هذا العقار سواء عبر الوسائل الخاصة كعقود البيع أو الوسائل العامة كحق الشفعة ونزع الملكية للمنفعة العامة، بما يضمن تحقيق التوازن بين حماية المصلحة العامة وتشجيع الاستثمار السياحي.

الفصل الثاني

أليات وتسيير حماية العقار السياحي

المبحث الأول: ادارة واستثمار العقار السياحي

يمثل العقار السياحي عنصر اساسي ومهم في تعزيز التنمية السياحية والنمو الاقتصادي، حيث يوفر مساحات مناسبة للمشاريع الاستثمارية في هذا القطاع، كما يعد إدارة العقار السياحي مهمة جداً، حيث تتطلب توازن بين الجوانب القانونية والاقتصادية والبيئية، بالإضافة إلى إطار تنظيمي فعال يحمي الممتلكات ويشجع الاستثمار السياحي. سنتطرق في هذا المبحث الى تهيئة العقار السياحي (المطلب الأول)، الاستثمار في العقار السياحي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تهيئة العقار السياحي

التهيئة لغة أي هيا الشيء بمعنى أعده، واصطلاحاً هي مجموع الأعمال التي تهدف إلى تنظيم السكان والبنائات والتجهيزات وهو عمل يخضع لإدارة الإدارة العامة وتكون على مستويات مختلفة من الإقليم ، تم تعريفها أيضا على أنها : "... التقنية أو الفن الذي يهدف الى توزيع المنتظم للعناصر المكونة للمجال المستقطب للزوار خلال فترات العطل.¹

وفق المادة 03 من القانون رقم 03/01 فإن التهيئة السياحية هي: "مجموعة أشغال انجاز المنشآت القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية، تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها"²

تم عملية بيئية وانجاز المشاريع السياحية طبقا لمواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية وذلك لتفادي النمو الفوضوي للهياكل السياحية، فالتهيئة السياحية في عبارة على جملة من التجهيزات المنجزة من أجل السماح بالاستغلال السياحي المناطق التوسع والمواقع السياحية حيث تعنى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بعملية التهيئة السياحية وفقا لما تنص عليه المادة 20

¹ محمد عبد الصمد رزاز، التهيئة السياحية ودورها في التهيئة المحلية، يوم دراسي حول التهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية، بدار الثقافة برج بوعرييج 21/12/2009، ص 12.

² المادة 03 من القانون رقم 03/01 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية، العدد

من القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة¹ وهذه التهيئة تتمثل في مجموعة من الأشغال تهدف إلى إنشاء المنشآت القاعدية والفضاءات والمساحات الموجهة لاستقبال استثمارات سياحية.²

إن الإمكانيات الطبيعية البشرية والتاريخية التي يزخر بها أي نطاق جاذب للزوار لا تكفي لتحقيق وظيفة سياحية تقوم بدورها على أكمل وجه، بل ينبغي تدعيم هذه المؤهلات بالمنشآت السياحية التي سترافق السائح خلال عطلته كالفنادق المطاعم مراكز التسلية إلخ، فالتهيئة السياحية إذن هي مجموعة التوجهات القانونية والتقنية التي تهدف إلى تدعيم المجالات المؤهلة سياحيا ببرمجة منشآت قاعدية سياحية جديدة بالإضافة إلى تطوير وصيانة الهياكل السياحية القديمة دون إهمال التوازن البيئي وحيث أن التهيئة السياحية تقع على عاتق الدولة، فإن المادة 04 و المادة 07 من القانون رقم 03-01³ تؤكد على دعم الدولة والجماعات المحلية لتنمية النشاطات السياحية وترقيتها.⁴

كما تختلف توجيهات التهيئة داخل أي مجال سياحي حسب عوامل أساسية مهمة تتمثل في موقع المنطقة. طبيعة الإمكانيات السياحية فيها وكيفية استخدام الأرض على مستوى هذه النطاقات.

وبالاعتماد على هذه العوامل يمكن تطبيق إجراءات التهيئة السياحية على ثلاث مستويات هي:

أولاً: على المستوى الأول: عندما يتعلق الأمر بالمناطق الشاعرة والخالية من أي تجهيز يمارس فيه نشاط سياحي. تسهل عمليات التهيئة السياحية التي سنقتصر على إجراءات التهيئة

¹ القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 19 فبراير 2003.

² الخذاري عبد الحق، زغلامي حسيبة، مرجع سابق، ص 261.

³ المادة 04 و المادة 07 من القانون رقم 03-01، سابق ذكره.

⁴ رزاز عبد الحميد، الهيئة السياحية ودورها في الهيئة المحلية، يوم دراسي حول الهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية، بدار الثقافة، برج بوعريبيج، ديسمبر 2009، ص 12-13.

ومنها تقدير الإمكانيات السياحية التي تزخر بها المنطقة دون إهمال الآثار السلبية التي يمكن أن تسببها العوائق السياحية السائدة في المنطقة، وتحديد المقاييس النظرية للاحتياجات اللازمة لاستقبال السياح وبرنامج مشاريع سياحية لتدعيم المنطقة اعتمادا على مبدأ اختيار التجهيز الملائم في المكان المناسب .

ثانيا: على المستوى الثاني: المناطق التي تتمركز فيها تجهيزات سياحية وغير سياحية التي من شأنها أن تشكل عرقلة حقيقية دون أن تصل إلى درجة الخطورة أثناء تدخل وسائل التهيئة السياحية بسبب الخلل الناتج عن استهلاك المجال السياحي بطريقة عفوية دون أن تشملها أي دراسة سابقة ، لذلك ينبغي إعادة بينها بتقدير الإمكانيات والعوائق السياحية التي تتميز بها المنطقة.¹

ثالثا: على المستوى الثالث: عندما يتعلق الأمر بالاستغلال السياحي المفرط بسبب الاستغلال السيئ لهذه المناطق التي احتشدت بتجهيزات غير سياحية وأخرى سياحية كالفنادق والمطاعم يهدف الحصول على أكبر مردودية دون الأخذ بعين الاعتبار القيمة الطبيعية لها، ففي هذه الحالة تتدخل التهيئة السياحية لوضع حلول مناسبة حسب درجة خطورة الوضع.²

المطلب الثاني: الاستثمار في العقار السياحي

طبقا لنص المادة 25 من القانون رقم 03/03 التي تنص على أن³: "دون الإخلال بأحكام المادتين 14 و 17 من القانون رقم 02/02، لا يمكن أن تكون الأراضي التي تشكل العقار السياحي المنصوص عليه في المادة 20 من هذا القانون محل امتياز أو إعادة بيع إلا إذا كانت لفائدة الاستثمارات المنصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية والمعتمدة طبقا الأحكام القانون رقم 01/99 المؤرخ في 6 جانفي 1999 والأمر رقم 01/03 المؤرخ في 20 أوت 2001 والمذكورين أعلاه يجب أن تتم إعادة بيع هذه الأراضي من طرف الوكالة، أو منح حق

¹ رزاز عبد الحميد، مرجع سابق، ص12-13.

² المرجع نفسه، ص12-13.

³ المادة 25 من القانون رقم 03/03، سابق ذكره.

الامتياز عليها من المؤسسة العمومية المختصة وفي كل الأحوال وفق دفتر الشروط تحدد كليات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

من خلال نص هذه المادة يتضح أن المشرع الجزائري اعتمد على عدة أساليب من أجل دعم الاستثمار في المجال السياحي خاصة ما يتعلق بتوفير العقار محل المشاريع الاستثمارية، فيمكن أن يحصل المستثمر على هذا العقار إما عن طريق التنازل من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أو الحصول على حق الامتياز.¹

أولاً: إجراءات منح الامتياز

يكون منح الامتياز بناء على دراسة ملف المعني الراغب في الاستثمار، وعلى أن يتم منح الامتياز بطريق التراضي كما يلي:

1. دراسة ملفات المستثمرين الراغبين في الاستثمار

يتم دراسة الملفات المتضمنة طلب الامتياز المشاريع الاستثمارية، وفقاً لإجراءات، وذلك كالآتي:²

2. إبداع ملف الاستثمار

يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص والذي يتقدم بطلب لأجل الحصول على حق الامتياز بالتراضي على أرض أو عقار موجه للاستثمار، أن يودع ملفاً مرفوقاً بدراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليمياً.

¹ لمشاش محمد، منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في إطار أحكام الأمر رقم 08-04 المعدل والمتمم، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالحلفة، العدد الحادي عشر (سبتمبر 2018)، ص 164.

² المرجع نفسه، ص 164.

3.دراسة الملفات

توكل مهمة دراسة الملفات المتضمنة طلب الحصول على حق الامتياز للمدير الولائي المكلف بالاستثمار ويستشير في ذلك كلما اقتضت الضرورة، مديريات الولاية المعنية مباشرة بذات المشروع.

بعد استشارة المديريات الولائية، تلتزم هذه الأخيرة بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى عمالية (8) أيام، وفي غياب ذلك يعتبر الرد إيجابيا.

وبعد تشكيل الملف وفق الإجراءات السابق ذكرها، يرسل إلى الوالي مرفوقا بتقرير تقييمي مبرر في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ الحصول على آراء المديريات المعنية.

4.البت في الطلب

بيت الوالي في الطلب باتخاذ قرار منح حق الامتياز بالتراضي، ويبلغه دون أجل إلى المستثمر، ويرسل ذات الملف إلى إدارة أملاك الدولة وقرار القبول المتحد من طرفه يحوز على قوة التنفيذ من قبل كل مصالح الدولة، وأما في حالة رفض الطلب يبلغ المستثمر المعني بالقرار من طرف المدير الولائي المكلف بالاستثمار في أجل خمسة عشر (15) يوما بموجب قرار ميسور.¹

5.الإمضاء على دفتر الشروط وإعداد عقد الامتياز

على أساس القرار الولائي المرخص للامتياز المتخذ باقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، يقوم مدير أملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز حسب الإجراءات القانونية مرفقا بدفتر الشروط الذي يجب أن يتضمن البنود المقررة في التنظيم المعمول به.²

¹ لمشاش محمد، المرجع السابق، ص367.

² المرجع نفسه، ص367.

وعليه فإنه طبقاً لأحكام المادة 3 من الأمر رقم 04-08¹ الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بعد تعديلها بموجب المادة 15 من القانون رقم 11-11 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011²، فإن الامتياز يمنح على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ومع مراعاة احترام قواعد التعمير للمعمول بها.³

تخضع الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لنفس الشروط المحددة في الفقرة أعلاه. وهو ما نصت عليه المادة 5 من الأمر رقم 04-08 المعدلة بموجب المادة 15 من القانون رقم 11-11، جاء نصها: "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي: بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد المواقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات..بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة.

بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي. وبعد موافقة وزير القطاع المختص".

إلا أنه بعد خضوع المادة 5 من الأمر رقم 04-08 للتعديل مرة أخرى، وذلك بموجب المادة 34 من القانون رقم 12-12 مؤرخ في 26 ديسمبر 2012 يتضمن قانون المالية لسنة

¹ المادة 3 من الأمر رقم 04-08، سابق ذكره.

² المادة 15 من القانون رقم 11-11 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، جريدة رسمية، عدد 40 لسنة (2011).

³ لمشاش محمد، مرجع سابق، ص367-368.

2013، فإنه تم تقديم موافقة الوزير المكلف بتهيئة الإقليم على اقتراح الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل حدود المدينة الجديدة، على موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة حول الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي على الترخيص بمنح الامتياز من طرف الوالي.¹

¹ لمشاش محمد، مرجع سابق، ص 369.

المبحث الثاني: حماية العقار السياحي

يعتبر العقار السياحي عنصر استراتيجي هام لإنشاء المشاريع السياحية وتنمية المناطق الجاذبة للسياح، فأصبحت الحاجة لحمايته تشريعيًا و تنظيميًا، ذلك بسبب تعرضه لتهديدات مثل التعدي والاستغلال العشوائي، فحماية العقار السياحي تساهم في ضمان استدامة الاستثمارات والحفاظ على الموارد العقارية، مما يدعم التنمية الاقتصادية والبيئية.

لذا سنتطرق الى الحماية الإدارية العقار السياحي (المطلب الأول)، و الحماية الجزئية للعقار السياحي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الحماية الإدارية للعقار السياحي

حماية العقار السياحي ادرايا نتطرق الى معرفة نظام التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي(الفرع الأول)، بعدها المخططات القطاعة كوسيلة لحماية العقار السياحي (الفرع الثاني).

أولاً: التخطيط كآلية لحماية للعقار السياحي

وتتمثل فيمايلي:

1 - حماية العقار السياحي بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من أهم المخططات التي تبناه المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 90/29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وباعتباره أداة لتسيير المجال الحضري، وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 16 منه، بأنه: "أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي".¹

¹ المادة 16 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/05 المؤرخ في 14/08/2004.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو "عبارة عن وسيلة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة تجمعها عوامل مشتركة ، كانتشار عدة بلديات في نسيج عمراني معين، أو اشتراكها في شبكة توزيع مياه الشرب ووسائل النقل الحضري العمومي أو غيرها من الهياكل والتجهيزات الرسمية".¹

حيث نصت المادة 16 من القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير² أن الاهتمام بحماية العقار السياحي يعد من بين الأوليات الضرورية للمشرع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير وهذا بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث يتمثل هذا الأخير في أنه أداة تخطيط المجالي والتعمير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات مع الأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة والمخططات التنموية وضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي وأشارت المادة 13 من نفس القانون أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، كما يحدد شروط البناء داخل الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية ويحدد المناطق الواجب حمايتها والتي يعتبر العقار السياحي جزءا منها.³

2 - حماية العقار السياحي بموجب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

لقد أوردت وثيقة المخطط الوطني لتهيئة الإقليم العديد من التعاريف نوجزها في ما يلي:

¹ عين سمن العالية، كريم زينب، دور المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حماية البيئة طبقا لقانون 90/29، المجلة نظرة على القانون الاجتماعي، المجلد رقم 01، عدد خاص: الحق في السكن، جامعة الجزائر 2021، ص 03-04.

² المادة 16 و 13 من القانون رقم 90/29، سابق ذكره.

³ حميد محديد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد الدراسات القانونية الاقتصادية، المركز الجامعي تامنغست الجزائر، العدد 5، 2018، ص 30.

هو الفعل الذي تعلن من خلاله الدولة سياستها لتهيئة الإقليم، والتي تنوي انتهاجها خلال العشرين سنة القادمة¹، أي يكون على سلم زمني طويل المدى أي العمق الظرفي لجيل كامل. كما يعني عدم إهمال الإقليم وتركه للمصادفة، فكل جزء من التراب الوطني يمثل أحد عناصر الثروة الوطنية، وعليه له الحق في التطور، ولكن في إطار إستراتيجية شاملة ومتحكم فيها، كذلك يعد فعل تعلن بموجبه الدولة عن مشروعها الإقليمي، ويبرز الطريقة التي تعتمدها الدولة اعتمادها في إطار التنمية المستدامة لضمان التوازن، والإنصاف، وجاذبية التراب الوطني في جميع مكوناته، بما فيها الدفاع والأمن الوطني مثلما هو مذكور في المادة 05 من القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة²، وهو أيضا يمثل قوة توجيه للعمل ووثيقة لتخطيط الاستراتيجي، وبهذا أداة تعكس التوجيهات الإستراتيجية للتهيئة المستدامة للإقليم، ويشير القانون رقم 01-20 السابق الذكر إلى أنه الأداة الرئيسية لعمل السلطات العمومية في تطبيق السياسة الوطنية لتهيئة التقليم يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني التوجيهات والترتيبات الإستراتيجية الأساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم³.

وحسب نص المادة 7 و8 من القانون رقم 01/20 بأن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية حيث يحد الفضاءات والإقليم⁴.

وأضافت المادة 09 من نفس القانون أن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يهدف الى ضمان الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني وتثمين الموارد الطبيعية واستغلالها العقلاني وحماية التراث

¹ القانون رقم : 02/10 المؤرخ في 29/06/2010 يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الجريدة الرسمية، العدد 61 المؤرخة في 21/10/2010.

² المادة 05 من القانون رقم 01/20 المؤرخ في 12/12/2001م، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 77 المؤرخة في 15/12/2001م

³ هاجر شنيخ، استراتيجية التهيئة الإقليمية لتحقيق التنمية المستدامة والفاعلية الاقتصادية المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة (SNAT) نموذجا، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، المجلد 7، العدد 3، ديسمبر 2020، ص202-203.

⁴ المادة 7 و8 من القانون رقم 01/20 المؤرخ في 12/12/2001، سابق ذكره.

الايكولوجي والوطني وتنميته وحماية التراث التاريخي والثقافي¹، ومن هذا يتبين لنا أن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يسعى إلى حماية العقار السياحي².

3- حماية العقار السياحي بموجب مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي من أهم آليات تجسيد أهداف قانون التعمير، وباستقراء المادة 31 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير³، يمكن أن تعرفه على أنه:

"أداة من أدوات التهيئة والتعمير، يتم بموجبها تحديد التوجيهات الأساسية في مجال البناء على مستوى بلدية أو جزء منها، تحدد فيها وبصفة مفصلة قواعد وحقوق استخدام الأراضي والبناء من حيث الشكل الحضري للبنىات الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به والمعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام المظهر الخارجي للبنىات المساحات العمومية والخضراء ارتفاعات الشوارع النصب التذكارية، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير."⁴

فيعتبر وسيلة لتفصيل وتنفيذ التوجيهات العامة والإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و تحديد بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي، ويعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء، أو بالمتر المكعب من الأحجام. فمخطط شغل الأراضي يحدد بصفة مفصلة كفاءات تنظيم وتنفيذ عمليات

¹ المادة 9 من القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12/12/2001، سابق ذكره.

² مريم الموشى آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري جامعة العربي التبسي، تبسة الجزائر، 2020-2021م، ص 84.

³ المادة 31 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

⁴ بلفضل محمد التخطيط العمراني والبيئية، (من أجل ترقية المدينة وإطار الحياة داخل التجمعات الحضرية)، مجلة القانون

العقاري والبيئية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم العدد 03، 2014، ص 98

استعمال الأراضي وطرق تعميمها ومعايير البناء بها وكيفيات توزيع الطرقات والارتفاقات على كامل تراب البلدية أو البلديات المعنية.¹

ولقد تم تنظيم مخطط شغل الأراضي بمقتضى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 91/178 المتضمن إجراءات اعداده والمصادقة عليه وتتم عملية اعداده عن طريق مداولة المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية به، ويتم فيما بعد عرض مشروع المخطط لتحقيق عمومي والمصادقة عن طريق المداولة، ويوضع في الأخير تحت تصرف الجمهور.²

ثانيا: المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي

من أجل الوصول إلى حماية فعالة ومجدية للعقار السياحي يتطلب إشراك جميع القطاعات ذات الصلة بالعقار السياحي سواء بصفة مباشرة أو غير مباشرة، وبناء على ذلك نذكر بعض المخططات القطاعية التالية:

1. المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية

لقد نص القانون رقم 01-03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة على مخطط التهيئة السياحية تتم تهيئة وانجاز المنشآت السياحية طبقا لمواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية المنصوص عليها في المادتين 22 و 38 من القانون رقم 01-20 وبهذا يعد مخطط التهيئة السياحية أداة لتنفيذ الجزئيات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، يتسم بإجراءات طويلة في الإعداد والتنفيذ، كما نص القانون رقم 03-03 على مواصفات مخطط التهيئة السياحية كمرجعية أساسية في عملية التهيئة كما يلي : تتم تهيئة وتسيير منطقة التوسع والموقع السياحي وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية الذي تعده الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري

¹ صافية إقولي، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي في 29/90 ظل قانون، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسات ، المجلد 50، العدد 5، جامعة الجزائر 2013-05-06، ص 250.

² بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي، أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، ص ص 649_665.

ومصادق عليه عن طريق التنظيم، فمخطط التهيئة السياحية المذكور في المادة 12 من القانون 03-03 يعادل رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء.¹

كما يمكن اللجوء إلى تعديل الوعاء العقاري لضمان قابليته للتهيئة والاستثمار ويقع على الدولة وكذلك المستثمر إعداد الدراسات، وأشغال التهيئة وإنجاز المنشآت القاعدية لمناطق التوسع والمواقع السياحية وعليه يعرف مخطط التهيئة السياحية بأنه مجموع القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الاتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع.²

2. المخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ

يبرز هذا المخطط تحديد منطقة تدخل مخطط تهيئة الشاطئ والخصائص البيئية والجغرافية، أيضا شغل السكنات والنشاطات الاقتصادية والصناعية والمحيط المبنى وشبكات التزويد بالماء والتطهير والمنشآت القاعدية كذا رهانات وسيناريوهات التطور واقتراحات الأعمال وهذا بناء على نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09/144 الذي يحدد شروط إعادة مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفيات تنفيذه، ويتضمن نظام تهيئة وتسيير الشاطئ نظام التهيئة لذي يشمل التدابير المحددة بموجب القوانين والأنظمة السارية المفعول وتلك المقترحة في القانون رقم 02/02.³

¹ ببع الهام، فردي كريمة، دور مخطط التهيئة السياحية والمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في ترقية وتوجيه الاستثمار السياحي، مجلة القانون العقاري، المجلد: 109، العدد 01، جامعة الجزائر 2022، ص34.

² المرجع نفسه، ص34.

³ بشيخ أمال، عروسي منال، النظام القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق، التخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون - تيارت -، 2022/2023، ص56-57.

3. المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل

تسعى الدولة الجزائرية، وفقاً للمادة 07 من قانون 2001، إلى تحقيق الصالح العام من خلال الحفاظ على الموارد الطبيعية مثل المياه والنباتات والحيوانات، وتصحيح الاختلالات الجهوية، يشمل هذا أيضاً حماية التراث الثقافي والتاريخي وتخفيف الضغط على الساحل.

تحدد المادة 11 من نفس القانون مبادئ تنظيم الفضاءات الطبيعية والمساحات المحمية، بما في ذلك المناطق الساحلية، حيث يهدف المخطط التوجيهي للفضاءات والمحميات الطبيعية إلى الحفاظ على جودة البيئة والتنوع البيولوجي.

كما يوضح المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، وفقاً للمادة 22، أهمية استغلال المواقع السياحية الطبيعية والثقافية في الجزائر، وقد تم تحديد سبعة أقطاب سياحية لتعزيز الاقتصاد البديل عن المحروقات.

ومع ذلك، يظهر أن اللجنة المسؤولة عن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية تتمتع بمركزية كبيرة، مما يعيق مشاركة المجتمع المدني في حماية البيئة، هذا يتعارض مع مبدأ المشاركة الديمقراطية، حيث يجب إشراك المواطنين في عمليات التنمية المحلية.

بالإضافة إلى ذلك، يتم إعداد مخطط توجيهي لتهيئة الساحل (SDAL) لحماية وتثمين الفضاءات الساحلية، مما يعكس الحاجة إلى التوازن بين الحماية والتنمية.¹

4. المخطط التوجيهي للمياه

ينص المخطط التوجيهي للمياه حسب ما ورد في نص المادة 25 من القانون رقم 20/01 المتعلق بالتهيئة الاقليمي وتنمية المستدامة كما يقوم على تطوير البنى التحتية الخاصة بحشد الموارد المائية السطحية والباطنية وكذلك توزيع هذه الموارد بين المناطق طبقاً للخيارات الوطنية في مجال شغل الاقليم وتطويره، كما شجع المخطط التوجيهي للمياه تثمين المورد المائي

¹ فوزية زعموش، حماية مواقع ومناطق التوسع السياحي في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 13، العدد 01، جامعة الجزائر، أبريل 2022، ص 882-884.

والاقتصادي فيه واستعماله العقلاني وتطوير الموارد المائية غير التقليدية المستمدة من رسكلة المياه القذرة ومن تحلية مياه البحر واستعمالها.¹

المطلب الثاني: الحماية الجزائية للعقار السياحي

قام المشرع الجزائري بحماية العقار السياحي حماية جزائية من خلال المخالفات الماسة بالعقار السياحي (الفرع الاول)، وقد وضع العقوبات التي تترتب عن الافعال المرتكبة على العقار السياحي (الفرع الثاني).

الفرع الاول: المخالفات الماسة بالعقار السياحي

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

الشغل اللامشروع للأراضي والبناءات غير المرخصة قانونا وتتخذ في هذا الإطار إجراءات توقيف الأشغال، أو تهديم البناءات واعادة المواقع إلى حالتها الأصلية.²

عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط.

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

رفض تزويد الأعوان بالمعلومات أو منعهم بالقيام بالرقابة ، أو إجراء التحريات المنصوص

عليها في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية .

التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو بالشراء أو بمنح رخص

البناء .

¹ عروسي منال، بشيخ أمال، مرجع سابق، ص57-58.

² المادة 30 من القانون 03-03 ، سابق ذكره.

تحويل العقار السياحي والمرافق المبنية، طبقا لمخطط التهيئة السياحية عن طبيعتها

السياحي.¹

تحويل العقار السياحي والمرافق المبنية، طبقا لمخطط التهيئة السياحية عن طبيعتها

السياحي. مخالفة المؤسسات الفندقية لقواعد البناء والتهيئة.²

إجراء الأبحاث الأثرية دون ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة.

عدم التصريح بالأشياء المكتشفة أثناء الأبحاث الأثرية المرخص بها وعدم تسليمها للدولة.³

الفرع الثاني: العقوبات المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي

من خلال هذا الفرع سنتناول العقوبات المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي

والمتمثلة إجمالاً في العقوبات الإدارية و المدنية والجزائية .

أولاً : العقوبات الإدارية المقررة لحماية للعقار السياحي

المشروع الجزائري أقر مجموعة من الجزاءات الإدارية لكل فعل يؤدي إلى المساس بمكونات

العقار السياحي تتراوح العقوبات ما بين الإنذار والغلق و السحب المؤقت والنهائي ورفض التجديد

للرخص والاعتماد بالنسبة للوكالات السياحية، ومن خلال القانون المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة

أقر بعض العقوبات تتمثل في: تتمثل في الإنذار، التخفيض من الرتبة السحب المؤقت للرخصة

السحب النهائي للرخصة وتصدر هذه العقوبات وتبلغ إلى المؤسسات الفندقية من طرف الهيئة

المكلفة بالسياحة التي سلمت الرخصة.⁴

¹ المادة 38 من القانون 03-03 ، سابق ذكره.

² المادة 48 من القانون 9-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة المؤرخ في 06 يناير 1999 جريدة رسمية عدد 02 المؤرخة في

10 يناير 1999 .

³ المادة 94 من القانون 98-04 ، سابق ذكره.

⁴ محيد حميد، مرجع سابق، ص307.

ثانيا : العقوبات الجزائية المقررة لحماية للعقار السياحي

بالإضافة إلى العقوبات المدنية التي فرضها المشرع الجزائري لحماية العقار السياحي هناك عقوبات جزائية مقررة لحماية مكونات العقار السياحي، فبالنسبة إلى القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي، نجد أنه يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لقانون العقوبات ونجد في القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية قد أقر عقوبات جزائية لحماية العقار السياحي ، فمثلا في حال ما إذا نجم عن استعمال واستغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية تشويه لهما، تكون العقوبة من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة مالية تتراوح بين مائتي ألف إلى مليون دينار، أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود تتضاعف العقوبة¹.

و في العقوبة التي جاء بها القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها أقر المشرع عقوبة جزائية تتمثل في الهدم بعد معاينة الأعوان المؤهلين قانونيا للبناءات أما بالنسبة للإنذار المذكور أعلاه يكون في حالة عدم الوفاء بالالتزامات المهنية، و صدور حكم قضائي بسبب عدم التنفيذ الجزئي وغير المبرر للالتزامات المتعاقدين تجاه الزبائن، بالإضافة إلى الغلق وبالنسبة للعقوبة الإدارية متمثلة في التخفيض من الرتبة للمؤسسة الفندقية.

ونجد في القانون المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالة السياحة والأسفار حالات السحب المؤقت للرخصة لمدة ستة أشهر التالية، بعد إنذارين، انتقاء شروط تسليم الرخصة بالإضافة إلى حالات السحب النهائي لرخص وكالات السياحة والأسفار.²

ثالثا : العقوبات المدنية المقررة لحماية للعقار السياحي

بالإضافة إلى العقوبات الإدارية التي أقرها المشرع الجزائري على مرتكبي المخالفات التي تمس بالعقار السياحي، هناك جزاءات أخرى تتمثل في العقاب المدني المقرر المتواجدة بالمواقع

¹ المادة 45 من قانون 03/03 سابق ذكره.

² محديد حميد، مرجع سابق، ص 308.

والمناطق المحمية النصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق المعالم التاريخية والأثرية ومناطق التوسع والمواقع السياحية ويحرر محضر وتباشر عملية الهدم.

وبصفة عامة فإن المشرع الجزائري وضع عقوبات جزائية في كل تشريع له علاقة بمكونات العقار السياحي كالقانون رقم 02-11 المتعلق بحماية المجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، والقانون 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.¹

¹ محديد حميد، مرجع سابق، ص 308-309.

المبحث الثالث: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي في الجزائر

تتولى عدة هيئات على المستوى الوطني مهمة تسيير العقار السياحي في الجزائر، ضمن إطار قانوني وتنظيمي يهدف إلى تطوير القطاع السياحي وتحقيق تنمية متوازنة، وهي وزارة السياحة والصناعة التقليدية الهيئة المركزية المكلفة بوضع السياسات العامة، إلى جانب الوكالة الوطنية لتنمية السياحة التي تضطلع بدور محوري في تهيئة وتخصيص العقارات السياحية. كما تسهم هيئات أخرى كالمحافظات العقارية، والوكالة الوطنية للعقار، والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في ضبط وتنظيم استغلال هذا العقار، بما يضمن توجيهه نحو مشاريع ذات جدوى اقتصادية وسياحية مستدامة.

لذا سنتناول في هذا المبحث الهيئات المسيرة للعقار السياحي على مستوى الوطني (المطلب الأول)، الهيئات المسيرة للعقار السياحي على مستوى الوطني (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على مستوى الوطني

تتشكل الإدارة المركزية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية تحت سلطة الوزارة في هذا القطاع من الأمين العام ورئيس الديوان ومديريات، أهم هذه الأخيرة. سنتطرق إلى المديرية العامة للسياحة ومديرية مخطط جودة السياحة والضبط مديرية التهيئة السياحية (الفرع الأول)، ثم إلى الديوان الوطني للسياحة والمجلس الوطني للسياحة (الفرع الثاني)، اللجنة الوطنية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: المديرية العامة للسياحة ومديرية مخطط جودة السياحة والضبط مديرية التهيئة السياحية

المديرية العامة للسياحة التي تقترح استراتيجية التنمية المستدامة للسياحة وتنفيذها وتطبيق مخطط الجودة السياحية وتعزيز الرقابة على النشاطات السياحية، بوضع اقطاب الامتياز السياحي وتوجيه وترقية الاستثمار والشراكة في القطاع السياحي بالتنسيق مع القطاعات المعنية.

وهناك مديرية مخطط جودة السياحة والضبط التي تضم ثلاث مديريات المديرية الفرعية لمخطط جودة السياحة والمديرية الفرعية للضبط والمراقبة والمديرية الفرعية للترقية السياحية، وهي تكلف بإعداد واقتراح الاستراتيجية المتعلقة بمخطط جودة السياحة والضبط ووضع آليات المحفزة والمطورة لتنفيذها وتنمية النشاطات السياحية وتشجيع الشراكة والتعاون مع القطاعات المعنية ومنح الرخص والاعتمادات المرتبطة بالنشاطات السياحية من أجل التنمية المستدامة للسياحة عملا بنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10 / 255.¹

أما مديرية التهيئة السياحية تقوم بإعداد واقتراح الاستراتيجية المتعلقة بتطوير السياحة وتهيئتها واقتراح تدابير لاستغلال العقلائي للعقار السياحي المخصص للاستثمار وتنفيذ القواعد المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية وهي الأخرى تضم ثلاث مديريات المديرية الفرعية للتهيئة السياحية والمديرية الفرعية لأقطاب الامتياز السياحي والمديرية الفرعية للمحافظة على مناطق التوسع والمواقع السياحية.²

الفرع الثاني: الديوان الوطني للسياحة والمجلس الوطني للسياحة

لذا سنتناول في هذا الفرع الديوان الوطني للسياحة (أولا)، المجلس الوطني للسياحة (ثانيا).

أولاً: الديوان الوطني للسياحة

الديوان الوطني للسياحة هو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي ، و يعتبر أداة الحكومة لتحديد السياسة الوطنية في مجال السياحة و تنفيذها.

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10 / 255، المؤرخ في 29 محرم عام 1440 الموافق ل 09 أكتوبر سنة 2018، الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم : 07-145 المؤرخ في 02 جمادى الأولى عام 1428 الموافق ل 19 مايو سنة 2007، الذي يحدد مجال تطبيق و محتوى و كفاءات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية، عدد 62.
² سهام مسكر، النظام القانوني لتوفير العقار السياحي في الجزائر، دفا تر السياسة والقانون، المجلد 14، العدد 02 جامعة الجزائر، (2022)، ص130.

و يتكفل الديوان الوطني للسياحة بما يلي :¹

- ✓ المشاركة في التظاهرات الدولية المتعلقة بالسياحة المناخية و الحمامات المعدنية
- ✓ إجراء كل بحث أو دراسة بغية ضبط الأساليب و تحولات السوق السياحية .
- ✓ جمع و إستغلال و تحليل المعلومات والإحصائيات المتعلقة بترقية العقار السياحي.
- ✓ المشاركة في متابعة العمليات و الترقية السياحية.
- ✓ المشاركة في إطار السياسة الوطنية الخاصة بمجال السياحة في إعداد برامج السياحة و السهر على تنفيذها.

ثانيا: المجلس الوطني للسياحة

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

- ✓ تحديد أعمال الدعم الضرورية لحماية العقار السياحي بكل مكوناته و تهيئته .
- ✓ إبداء الرأي في الملفات المتعلقة بمشاكل العقار السياحي .
- ✓ إقتراح التدابير و الوسائل الواجب اتخاذها لترقية و تنمية مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وحمايتها .²

الفرع الثالث: اللجنة الوطنية

كما تم انشاء لجنتين اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية التي تعمل على اقتراح كل الأعمال التي تمكن من تحسين العمليات المرتبطة بالنشاط والحركات السياحية والتحكم فيها بما فيها تنظيم الهياكل القاعدية الفندقية والسياحية وعملها المرسوم التنفيذي رقم 94-39-1994،

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 884-21 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة ، جريدة رسمية المؤرخة في 02/11/1988 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 90-409 المؤرخ في 22/12/1990 ، جريدة رسمية عدد 44 المؤرخة في 02/11/1988.

² مسلمي نور الدين، العقار السياحي في القانون الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور - الجلفة، 2014/2015، ص23.

واللجنة الوطنية لوكالات السياحة والأسفار التي تتولى مهمة دراسة طلبات إنشاء واستغلال وكالات السياحة والأسفار وفروعها وإبداء الرأي في النصوص التي تحكم النشاطات التابعة لاختصاصها والحث على كل تدبير يتعلق بالإجراءات ووضع المنشآت والوسائل المرتبطة بوكالات السياحة والأسفار.

من أهم المؤسسات في قطاع السياحة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وهي مؤسسة عمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، تتكفل بتنشيط وترقية وتطوير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية، حيث تقوم باقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها وتقوم بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية، ويمكن أن تتم أشغال التهيئة وتثمين المناطق والمواقع السياحية باتفاق بين الوكالة والمستثمر القانون رقم 17-11، كما تساهم مع المؤسسات المعنية في ترقية الأماكن داخل مناطق التوسع السياحي وحول منابع المياه المعدنية وتسهر على التسيير العقلاني للأماكن والتجهيزات ذات المنفعة المشتركة وتقدم كل اقتراح يهدف إلى ضرورة تحسينها وتحديثها وتوسيعها وتقوم بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها المرسوم التنفيذي رقم 98-70-1998.

وتكون للوكالة حق الشفعة على كل عقار موضوع تصرف بعوض أو دون عوض وعلى كل العقارات أو البناءات المنجزة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وعلى كل عقار قابل للبناء المنطقة التوسع السياحي عملا المادة 21 من القانون رقم 03-03 والمواد 03 إلى 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المرسوم التنفيذي رقم 06-385، المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية. وتعتبر الوكالة عضو في لجنة الطعن التي تعمل على دراسة كل الاحتجاجات المرتبطة بالعقود الخاصة باستغلال المؤسسات الفندقية وتصنيفها واعتماد مسيرها.¹

¹ مسكر سهام، مرجع سابق، ص 132.

المادتين (31-32) وبهدف جمع المعطيات السياحية ومعالجتها تم انشاء بنك المعطيات السياحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-81 المؤرخ في 14/03/2004 والذي يبين القدرات السياحية التي تزخر بها البلاد ويعمل على تنظيم السياحة والإطار القانوني لتشجيع الاستثمار السياحي في الجزائر، وطاقت الاستقبال وأصناف الإيواء.¹

المطلب الثاني: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على مستوى الوطني

تتمثل هذه الهيئات في الوالي (الفرع الأول)، المديرية الولائية للسياحة (الفرع الثاني)، واخيرا المرشد السياحي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الوالي

يملك الوالي دورا كبيرا في تسيير العقار السياحي، فهو المكلف قانونا بإصدار قرار بمنح الامتياز بالتراضي لاستغلال واستعمال الشواطئ، وإقامة المشاريع السياحية حسب ما جاء في القانون رقم 03/202، كما أن للوالي دور في تنفيذ وتسيير مخطط التهيئة السياحية الذي تتم الموافقة عليه بعد أن يأتيه اتصال من الوزير المكلف بالسياحة، وهذا حسب ما تنص عنه المادة 193 من المرسوم التنفيذي رقم 07/86.²

الفرع الثاني: المديرية الولائية للسياحة

حسب المرسوم التنفيذي رقم 65/216 المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية، حيث تقوم المديرية السياحية على الصعيد المحلي بتسيير العقار السياحي، ويتم ذلك من خلال:³ المبادرة بكل تدبير من شأنه إنشاء محيط ملائم ومحفز لتنمية النشاطات السياحية والمحلية.

¹ مسكر سهام، مرجع سابق، ص 132.

² حدانه" محمد أنيس، دور المنظومة القانونية للعقار السياحي في تشجيع الاستثمار، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي، 12/06/2005، ص 49-50.

³ المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 05/216 المؤرخ في 11/06/2005 المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية، الجريدة الرسمية، العدد 41 المؤرخ في 2005/06/12.

إدماج النشاطات السياحية ضمن أدوات تهيئة الإقليم والعمران وتأمين مناطق ومواقع التوسع السياحي.

توجيه مشاريع الاستثمار السياحي ومتابعتها بالاتصال مع الهيئات المعنية المحلية والوطنية.

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

ضمان تنفيذ ميزانية التجهيز والتسيير المناطق التوسع السياحي داخل دائرة اختصاصها.

إحصاء المعلومات المتعلقة بنشاطات السياحة وتحليلها وتوزيعها وإعداد بطاقات ووثائق تتعلق بالقدرات السياحية والحموية المحلية لمناطق التوسع السياحي.¹

الفرع الثالث: المرشد السياحي

يطلق عليه الدليل السياحي، وهو السفير الداخلي للبلاد، حيث تتمحور مهمته في تزويد السائح بالمعلومات العامة عن الأمكنة المرتكزة على العقار السياحي في تلك المنطقة، من مواقع وآثار تاريخية وثقافية، حيث يعد وسيلة إعلامية متحركة تساعد على الترويج غير المباشر للبلد عبر طريقة التعامل مع السياح والمعلومات التي ينقلها إليهم. كما أعطت المادة 22 من المرسوم 06/224 الذي ينظم نشاط الدليل السياحي تعريفا قانونيا هو² : "يعد دليلا في السياحة كل شخص طبيعي يرافق السياح الوطنيين أو الأجانب بصفة دائمة أو موسمية مقابل أجر، بمناسبة رحلات سياحية أو أسفار منظمة ونزهات على متن سيارات للنقل العمومي في الطريق العام، في المتاحف والنصب التذكارية والمعالم التاريخية والحضائر الثقافية."

¹ حدانه محمد أنيس، مرجع سابق، ص 49.

² أعطت المادة 22 من المرسوم 06/224 الذي ينظم نشاط الدليل السياحي مؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1427 الموافق 21 يونيو سنة 2006 . يحدد شروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 42.

نلاحظ كيف تساهم الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المحلي في تشجيع الاستثمار السياحي عبر تنسيق مهامهم فالامتياز يمنح من طرف الوالي، وتساهم المديرية الولائية للسياحة في توجيه المشاريع الاستثمارية السياحية ومتابعتها.¹

¹ حدانه محمد أنيس، مرجع سابق، ص50.

خلاصة

نستخلص من هذا الفصل أن العقار السياحي في التشريع الجزائري يتميز بخصوصية نابعة من طبيعته المزدوجة، تجمع بين البعد العقاري والوظيفة السياحية. وقد تطرق الفصل إلى تحديد المفاهيم الأساسية للعقار والسياحة، مما سمح بفهم دقيق لمصطلح "العقار السياحي" باعتباره كل عقار موجه لخدمة أغراض السياحة ضمن مناطق محددة قانونًا كمناطق التوسع والمناطق المحمية.

كما بيّن أن هذا النوع من العقارات قد يكون ملكًا عامًا (ضمن الأملاك الوطنية العامة أو الخاصة) أو ملكًا خاصًا للأفراد أو الأوقاف. وأخيرًا، عالج الفصل السبل القانونية لاقتناء العقار السياحي، سواء عبر وسائل القانون الخاص كالشراء، أو من خلال وسائل القانون العام كحق الشفعة ونزع الملكية للمنفعة العامة، بما يحقق التوازن بين حماية العقار كمورد وطني وتشجيع الاستثمار السياحي المنظم.

الغائمة

لقد أصبح العقار السياحي في ظل التحولات الاقتصادية والاجتماعية أداة استراتيجية في التنمية المستدامة، لما له من دور مهم في دعم القطاع السياحي، الذي يشكل بدوره ركيزة أساسية في تنوع مصادر الدخل الوطني خارج قطاع المحروقات. ومن هذا المنطلق، حرص المشرع الجزائري على إحاطة هذا العقار بإطار قانوني خاص، يميّزه عن باقي أنواع العقارات، سواء من حيث التكوين أو من حيث الطبيعة القانونية، أو حتى من حيث آليات الحماية والإدارة.

• نتائج الدراسة

من خلال الدراسة القانونية لموضوع حماية العقار السياحي في القانون الجزائري، تم التوصل إلى النتائج الآتية:

يكون العقار السياحي ملكاً وطنياً عاماً أو خاصاً، كما قد يكون ملكاً خاصاً للأفراد أو وقفياً، وهو ما يعكس تنوع أشكال ملكيته، وي طرح تحديات قانونية خاصة عند اقتنائه واستغلاله.

كما تم تسليط الضوء على الآليات العملية التي تسهر على حماية العقار السياحي وتسييره، من خلال التهيئة والتخطيط، واستقطاب الاستثمار وفق قواعد محددة، وضمان عدم انحرافه عن أهدافه الأصلية.

تحديث المنظومة القانونية لمواكبة المتغيرات الاقتصادية والسياحية، وتظل الحماية القانونية للعقار السياحي في الجزائر بحاجة إلى تعزيز أكبر من حيث التنسيق بين الجهات الوصية، وتبسيط الإجراءات الإدارية.

كما أن توجيه الاستثمار العقاري السياحي نحو تحقيق الجودة والاستدامة يتطلب إرادة سياسية واضحة ورقابة فعّالة، مع إشراك أكبر للمجتمع المدني في الحفاظ على هذا المورد الاستراتيجي.

يتسم العقار السياحي بخصوصية قانونية من حيث التكوين والاستعمال، كونه يوجّه حصرياً لخدمة النشاط السياحي، مما يجعله يخضع لتشريعات مختلفة عن باقي العقارات.

لوحظ وجود تداخل بين الجهات المكلفة بالتسيير والحماية، مما يؤدي إلى بطء الإجراءات وضعف الفعالية في مواجهة الاعتداءات أو سوء الاستغلال.

وبهذا الصدد يمكن اقتراح مجموعة من التوصيات المتمثلة فيما يلي:

• التوصيات المقترحة

1. توحيد النصوص القانونية ضمن قانون شامل يحدد تعريف العقار السياحي، طرق تشكيكه، استغلاله، حمايته، وكيفية اقتنائه، بما يضمن وضوح الإطار القانوني.
2. ضرورة تفعيل الرقابة الإدارية والفنية على المشاريع السياحية، وضمان احترامها للضوابط البيئية والعمرانية.
3. تسهيل الإجراءات الإدارية الخاصة بالحصول على العقارات السياحية، وتوفير حوافز للمستثمرين الجادين مع ضمان احترام الوجهة السياحية.
4. وضع أدوات قانونية إضافية للحفاظ على المناطق السياحية الملائمة والضرورية لإنجاز المشاريع السياحية وأنظمة للتسهيلات السياحية.
5. تكييف الأدوات التشريعية والتنظيمية و كذا اليات التمويل والحصول على العقار السياحي مع خصوصية الاستثمار السياحي و متطلبات اقتصاد السوق، ويتعلق الأمر كذلك الأخذ بعين الاعتبار منافسة البلدان المجاورة التي تتوفر لديها شروط الاستثمار الأكثر جاذبية.

قائمة المصادر والمراجع

المصادر

أولاً: المعاجم:

1. ابن قدمه المقدسي المغني طبعة كاملة في مجلدين، ج 1 ، بيت الأفكار الدولية، لبنان، 2004، الشيخ علي الخفيف، الملكية في الشريعة الإسلامية مع المقارنة بالشرائع الوضعية معناها أنواعها - خواصها - قيودها دار الفكر العربي، مصر، 1996.
2. ابن منظور، لسان العرب، ج 8، دار صادر بيروت، الشيخ علي الخفيف الملكية في الشريعة الإسلامية مع المقارنة بالشرائع الوضعية معناها أنواعها - خواصها - قيودها ، دار الفكر العربي مصر، 1996.
3. تاج العروس 13 110، ولسان العرب 5974، ومختار الصحاح، والمغرب في ترتيب المغرب، والقاموس المحيط .
4. محمد قلعي، معجم لغة الفقهاء، دار النفاس للطباعة والنشر، طبعة 2 ، بيروت لبنان، 1988.
5. محمد جمال الدين أبو الفضل ابن منظور الإفريقي المصري، لسان العرب، تحقيق عبد الله علي الكبير وآخرون، مجلد 4، جزء 34 دار المعارف سنة ، القاهرة، 1991.

ثانياً: النصوص القانونية:

القوانين والامور

1. الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966، والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 28 المؤرخة في 08/04/1966.
2. الأمر رقم 58/78 المؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
3. القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990.

4. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/05 المؤرخ في 14/08/2004.
5. القانون 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 جريدة رسمية عدد 44 الصادرة في 03 أوت 2008.
6. القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 الفريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية العدد 21 مؤرخة في 8 يوليو 1991 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/24.
7. القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12/12/2001م، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، العدد 77 المؤرخة في 15/12/2001.
8. القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 19 فبراير 2003.
9. القانون رقم 03-03 مؤرخ في 17/02/2003 ، يتعلق بمناطق التوسع السياحي ج و عدد 11، صادرة في 19/02/2003.
10. القانون رقم 02/10 المؤرخ في 29/06/2010 يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الجريدة الرسمية، العدد 61 المؤرخة في 21/10/2010.
11. القانون رقم 02-11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 المتعلق بالمحالات المحمية في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 28/02/2001.

المراسيم التنفيذية

12. المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 04 أفريل 1966 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66/62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية ج ر عدد 28 المؤرخة في 08/04/1966.
13. المرسوم التنفيذي 86/07 المؤرخ في 02/03/2007 يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، العدد 17. المعدل والمتمم بموجب المرسوم

التنفيذي 15/08 المؤرخ في 2008/03/02 يتضمن التصريح بالملكية العقارية المادة 12 الصادرة بتاريخ 2015/03/08.

14. المرسوم التنفيذي رقم 88-21 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة ، جريدة رسمية المؤرخة في 11/02/1988 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 90-40 المؤرخ في 22/12/1990 ، جريدة رسمية عدد 44 المؤرخة في 02/11/1988.

15. من المرسوم التنفيذي رقم 86/93 ، المؤرخ في 27/07/1993 يحدد كيفيات تطبيق كيفيات تطبيق القانون رقم 91/11 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

16. من المرسوم التنفيذي رقم 216/05 المؤرخ في 11/06/2005 المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية، ج رالعدد 41 المؤرخ في 2005/06/12.

17. المرسوم التنفيذي رقم 10 /255 ، المؤرخ في 29 محرم عام 1440 الموافق ل 09 أكتوبر سنة 2018 ، الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم : 07-145 المؤرخ في 02 جمادى الأولى عام 1428 الموافق ل 19 مايو سنة 2007 ، الذي يحدد مجال تطبيق و محتوى و كيفيات المصادقة على دراسة و موجز التأثير على البيئة. جريدة رسمية عدد 62.

المراجع

اولا: الكتب

18. أحمد عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع وحق الارتفاق)، الجزء التاسع، بدون طبعة دار إحياء التراث العربي بيروت، لبنان.

19. بلحاج العربي، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا، دراسة مقارنة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر ، 2016.

20. خالد مقابلة، فيصل الحاج ذيب، صناعة السياحة في الأردن، دار وائل للنشر، ط1، الأردن، 2000.
21. محمد الكامل مرسي، شرح القانون المدني الحقوق العينية الأصلية والأموال، حق الملكية بوجه عام، منشأة المعارف، مصر، 2004م.
22. مثنى طه الحوري، إسماعيل محمد على الدباغ، مبادئ السفر والسياحة، مؤسسة الوراق للنشر، ط1، عمان، الأردن، 2001.

ثانيا: المقالات والمجلات

1. الياس شاهد ومفرور عبد النعيم، الاستثمار السياحي في الجزائر بين الإطار القانوني والمؤسساتي، مجلة التنمية والاستشراف للبحوث والدراسات، المجلد 01، العدد 01 جامعة الجزائر، ديسمبر 2018.
2. بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي، أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني.
3. بعبع الهام، فردي كريمة، دور مخطط التهيئة السياحية والمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في ترقية وتوجيه الاستثمار السياحي، مجلة القانون العقاري، المجلد: 109، العدد 01، جامعة الجزائر، 2022.
4. جلول بن سديرة ، العقار السياحي في الجزائر : مفهومه ومواردها في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، جامعة الجزائر، يونيو 2016.
5. حسناوي العارم، حسناوي خضرة، النظام القانوني للعقار السياحي في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري، المجلد 9، العدد 1، جامعة الجزائر، 20/06/2022.

6. حسينة غواس ، المجالات المحمية في ظل التشريع الجزائري، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية ، المجلد 30، العدد 3، جامعة الجزائر، 2016-09-15.
7. حميد محيد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد الدراسات القانونية الاقتصادية، المركز الجامعي تامنغست الجزائر، العدد 5، 2018.
8. رزاز عبد الحميد، الهيئة السياحية ودورها في الهيئة المحلية، يوم دراسي حول الهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية، بدار الثقافة، برج بوعرييج، ديسمبر 2009.
9. سهام مسكر، النظام القانوني لتوفير العقار السياحي في الجزائر، دفا تر السياسة والقانون، المجلد 14، العدد 02، جامعة الجزائر ، (2022).
10. صافية إقلولي، المخطط التوجيهي للهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي في 29/90 ظل قانون، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسات، المجلد 50، العدد 5 ، 2013-05-06.
11. عبد الحق الخذاري ، زغلامي حسيبة، لخذاري عبد الحق، زغلامي حسيبة، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، جانفي 2019.
12. فاطمة الزهراء تيشوش وسعادة فاطمة الزهراء ، در العقار في التنمية وترقية الاستثمار ، مجلة الفكر القانوني والسياسي المجلد 1، العدد 1، جامعة الجزائر، 2017.
13. فتحي بن زيد ، أهمية العقار السياحي و الإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة الجزائر، جوان 2017.
14. فريد مزياني ، دور العقار في التنمية المحلية، مجلة دفا تر السياسة والقانون، المجلد 4، العدد 06، جامعة الجزائر، جانفي 2012.
15. فوزية زعموش، حماية مواقع ومناطق التوسع السياحي في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 13 ، العدد 01، جامعة الجزائر، أبريل 2022.

16. محمد بوخريص، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية، مجلة القانون العقاري، المجلد: 08، العدد 03، جامعة الجزائر، 22/12/2021.
17. محمد عبد الصمد رزاز، التهيئة السياحية ودورها في التهيئة المحلية، يوم دراسي حول التهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية، بدار الثقافة برج بوعريريج 21/12/2009.
18. محمد بلفضل، التخطيط العمراني والبيئية، من أجل ترقية المدينة وإطار الحياة داخل التجمعات الحضرية)، مجلة القانون العقاري والبيئية، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم العدد 03، 2014.
19. محمد لمشاش، منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في إطار أحكام الأمر رقم 08-04 المعدل والمتمم، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية جامعة زيان عاشور بالحلفة، العدد الحادي عشر (سبتمبر 2018)،
20. مصطفى عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، جامعة على لونيبي البلدية 2 الجزائر، نوفمبر 2014.
21. نبيلة بن جاب الله، التخطيط الاستراتيجي كألية للنهوض بالسياحة في الجزائر، مجلة الدراسات والبحوث الاجتماعية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، العدد 11، جامعة الجزائر، جوان 2015.
22. هاجر شنيخر، استراتيجية التهيئة الإقليمية لتحقيق التنمية المستدامة والفاعلية الاقتصادية المخطط الوطني لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة (SNAT) نموذجاً، مجلة العلوم الإنسانية لجامعة أم البواقي، المجلد 7، العدد 3، ديسمبر 2020.
23. هية شريف، الاتفاق الوادي كالية من اليات اقتناء العقار السياحي، مجلة الاجتهاد في الدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد رقم 08، العدد 04 جامعة لونيبي على البلدية، 2019.

24. ثالثا: الاطروحات والمذكرات الجامعية
25. آمال مشتي، العقار كالية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد تحلب بالبلدية، جانفي 2010.
26. آمال بشيخ، عروسي منال، النظام القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماستر في شعبة الحقوق، التخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون - تيارت -، 2022/2023،
27. محمد أنيس حدانه، دور المنظومة القانونية للعقار السياحي في تشجيع الاستثمار، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر ل.م.د في الحقوق، تخصص: القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر . الوادي، 2022/2023،
28. مريم الموشى آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري جامعة العربي التبسي، تبسة الجزائر، 2020-2021م
29. نور الدين مسلمي، العقار السياحي في القانون الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور - الجلفة، 2014/2015.

فهرس المحتويات

اهداء

شكر

المقدمة.....أ-هـ

الفصل الاول: ماهية العقار السياحي في التشريع الجزائري

| | |
|--------------------------------------|----|
| تمهيد | 7 |
| المبحث الأول : مفهوم العقار السياحي | 8 |
| المطلب الأول: تعريف العقار السياحي | 8 |
| الفرع الأول: تعريف العقار | 8 |
| أولا: لغة | 8 |
| ثانيا: اصطلاحا | 9 |
| ثالثا: خصائص العقار | 9 |
| الفرع الثاني: تعريف السياحة | 11 |
| اولا: لغة | 12 |
| ثانيا: اصطلاحا | 12 |
| ثالثا: اهمية السياحة | 13 |
| الفرع الثالث: تعريف العقار السياحي | 14 |
| المطلب الثاني : تشكيل العقار السياحي | 16 |

| | |
|---------|---|
| 16..... | الفرع الأول: مناطق التوسع السياحي..... |
| 16..... | الفرع الثاني: المناطق السياحية..... |
| 17..... | الفرع الثالث: المنطقة المحمية..... |
| 21..... | المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للعقار السياحي..... |
| 21..... | المطلب الأول: العقار السياحي ملك وطني..... |
| 21..... | الفرع الأول: الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية..... |
| 22..... | أولاً: الأملاك الطبيعية..... |
| 22..... | ثانياً: الأملاك الاصطناعية..... |
| 23..... | الفرع الثاني: الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة..... |
| 23..... | المطلب الثاني: العقار السياحي ملك خاص..... |
| 23..... | الفرع الثاني: العقار السياحي الوقفي..... |
| 26..... | المبحث الثالث: طرق اقتناء العقار السياحي..... |
| 26..... | المطلب الأول : وسائل القانون الخاص في اقتناء العقار السياحي..... |
| 26..... | الفرع الأول: اقتناء العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة..... |
| 27..... | الفرع الثاني: اقتناء العقار السياحي التابع للخواص..... |
| 30..... | المطلب الثاني: وسائل القانون العام في اقتناء العقار السياحي..... |
| 30..... | الفرع الأول : حق الشفعة في العقار السياحي..... |
| 30..... | الفرع الثاني : نزع الملكية من أجل المنفعة العامة..... |

الفصل الثاني: آليات وتسيير حماية العقار السياحي

- تمهيد 33
- المبحث الأول: ادارة واستثمار العقار السياحي..... 34
- المطلب الأول: تهيئة العقار السياحي..... 34
- المطلب الثاني: الاستثمار في العقار السياحي..... 36
- المبحث الثاني: حماية العقار السياحي..... 41
- المطلب الأول: الحماية الإدارية العقار السياحي 41
- الفرع الاول: التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي..... 41
- الفرع الثاني: المخططات القطاعة كوسيلة لحماية العقار السياحي..... 45
- المطلب الثاني: الحماية الجزائية للعقار السياحي..... 48
- الفرع الاول: المخالفات الماسة بالعقار السياحي 48
- الفرع الثاني: الجمعيات في حماية المستهلك من الشروط التعسفية 49
- اولا: تعريف جمعيات حماية المستهلك 49
- ثانيا: دور جمعيات حماية المستهلكين..... 49
- المبحث الثاني: الجزاءات المترتبة على ممارسة الشروط التعسفية في عقود الاستهلاك..... 51
- المطلب الأول: الجزاءات المدنية المترتبة على الشروط التعسفية في عقود الاستهلاك..... 52

المطلب الثاني: الجزاءات الإدارية والجزائية المترتبة على الشروط التعسفية في عقود

الاستهلاك.....55

الفرع الاول: الجزاءات الإدارية.....55

الفرع الثاني: الجزاءات الجزائية.....56

الخاتمة.....62

قائمة المراجع.....65

فهرس المحتويات.....72

ملخص.

ملخص:

يتناول الفصل الثاني آليات حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، من خلال إدارة واستثمار العقار عبر تهيئته للاستغلال السياحي. كما يشمل الحماية الإدارية عبر التخطيط الحضري والمخططات القطاعية، إضافة إلى الحماية الجزائية التي تعاقب المخالفات والتعديت على العقار السياحي. كما يبرز دور جمعيات حماية المستهلك في مواجهة الشروط التعسفية في عقود الاستهلاك، مع تطبيق جزاءات مدنية وإدارية وجزائية لضمان حماية العقار واستدامته.

الكلمات المفتاحية: الحماية القانونية - الحماية القانونية - الجزاءات القانونية.

Abstract :

Chapter Two addresses the mechanisms for protecting tourist property under Algerian law, focusing on the management and investment of such property through its preparation for tourism use. It includes administrative protection via urban planning and sectoral plans, alongside penal protection that sanctions violations and encroachments on tourist property. The role of consumer protection associations in combating unfair terms in consumption contracts is also highlighted, with the application of civil, administrative, and criminal penalties to ensure the property's protection and sustainability.

Keywords: Legal Protection– Contractual Relationship Legal Sanctions.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ