الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's democratic republic of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of higher education and scientific research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي – برج بوعريريج
University Of Mohamed Al-Bashir Al-Ibrahimi - BBA
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص : قانون التهيئة والتعمير

الموسومة بـ :

النظام القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري

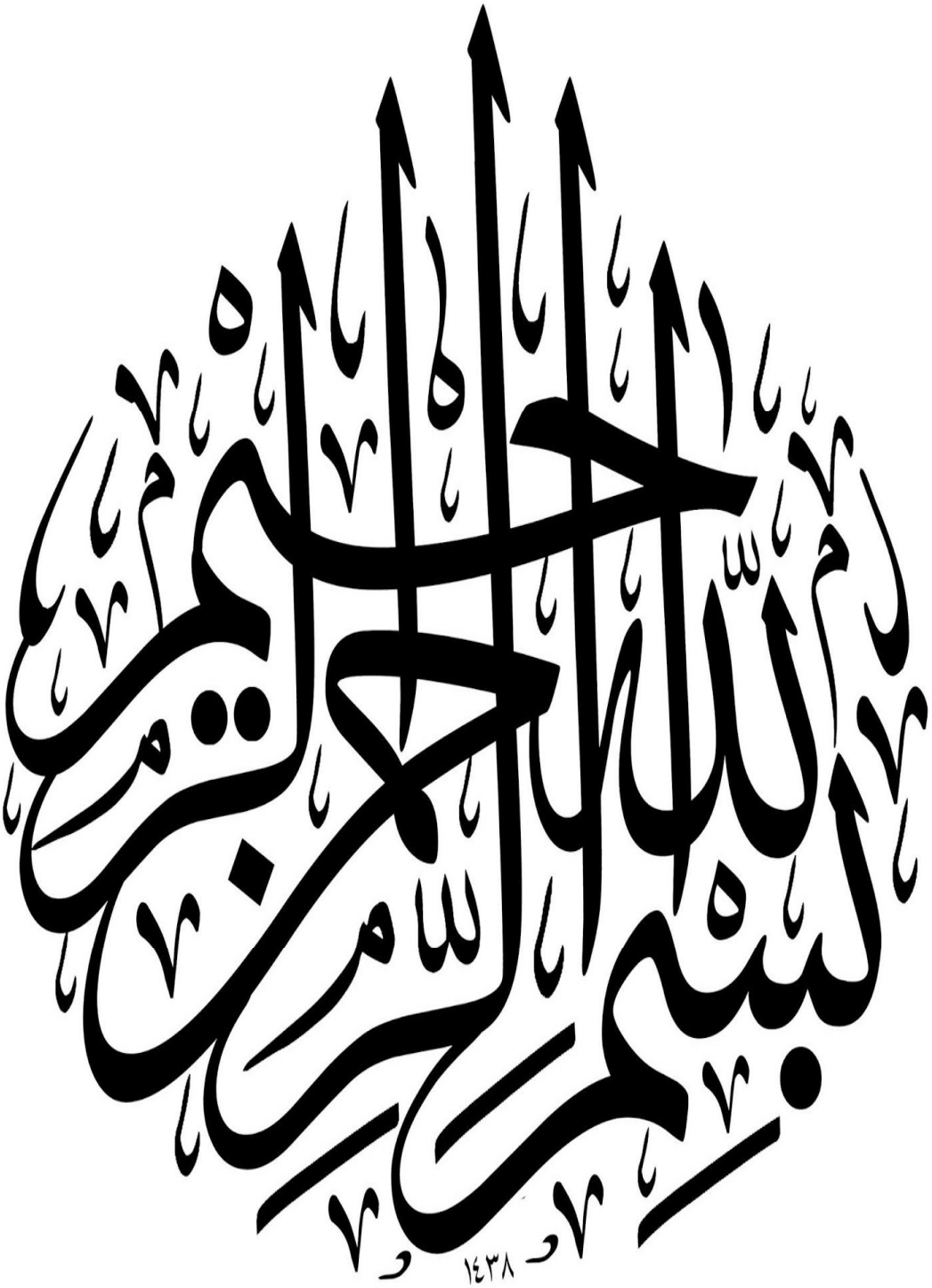
إعداد الطالبين :
_ فار مراد
_ بن مرزوق ياسين

نوقشت وأجيزت يوم : 01 / 06 / 2025

أمام لجنـــة المناقشـــة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
صديقي سامية	أستاذ محاضر أ	رئيسا
دريسي عبد الله	أستاذ محاضر ب	مشرفا ومقررا
خوالفية رضا	أستاذ محاضر ب	ممتحنا

السنة الجامعية: 2025/2024


بسم الله الرحمن الرحيم
١٤٣٨

شكر وعرفان

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم:(من لم يشكر الناس لم يشكر الله ومن أهدى إليكم فكافئوه فإن لم تستطيعوا فادعوا له).

وعملا بهذا الحديث وإعترافا بالجميل، نحمد الله عزوجل الذي وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع لابد لنا ونحن نخطو خطواتنا في الحياة الجامعية أن نشكر أساتذتنا الكرام الذين قدموا لنا الكثير باذلين بذلك جهودا كبيرة لبناء جيل الغد.... وقبل أن نمضي نقدم أسمى عبارات الشكر والتقدير والإمتنان والمحبة إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة...

إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة...إلى جميع أساتذتنا الأفاضل....

ونخص بالشكر والتقدير الأستاذ المشرف دريسي عبد الله الذي رافقنا طيلة هذا البحث وأمدنا بالمعلومات والنصائح القيمة راجين من المولى عز وجل أن يسدد خطاه ويحقق مناه، جزاه الله عنا كل الخير.

هي أيضا كلمات شكر إلى كل من حثنا وغرس فينا الأمل والإرادة.

إلى جميع من ساعدنا من قريب أو بعيد.

إهداء

بسم الله الرحمان الرحيم والصلاة والسلام على سيد المرسلين محمد صلى الله عليه وسلم

أما بعد:

أهدي عملي هذا ومشروع بحثي المتواضع

إلى من كانت نورا في ظلامي " **أمي الحبيبة** "

إلى من كان سندا وقت الصعاب " **أبي الغالي** "

إلى نجوم ليالي إخوتي وضحكة أيامي أخواتي

إلى كل بعيد أو قريب كانت له مساهمة في هذه المذكرة

كما أخص بالذكر أستاذي الفاضل " **دريسي عبد الله** " الذي كان له الفضل علي في إنجاز هذا البحث بنصائحه وتوجيهاته القيمة.

إلى كل أساتذتي في كلية الحقوق والعلوم السياسية أهدي عملي المتواضع هذا.

مراد فار

إهداء

الحمد لله الذي نفتح بحمده الكلام والحمد لله الذي حمده أفضل ما جرت به الأقلام، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له، وأشهد أن محمدا عبده ورسوله، أما بعد:

أهدي هذا العمل المتواضع: إلى من زرعني في أرض طيبة وسقاني بمكارم الأخلاق، إلى أعظم الرجال صبرا ورمز العطاء، إلى الذي تعب كثيرا من أجل راحتي، وأفنى حياته من أجل تعليمي، إلى الروح الطاهرة التي ندعو لها بالمغفرة والرحمة **أبي العزيز** رحمه الله وجعل قبره روضة من رياض الجنة وأسكنه فسيح جنانه، إلى كل من قرأ مذكرتي فضلا وليس أمرا الترحم على الوالد، جزاكم الله خيرا "في نظر العالم أنت أبي وفي نظري أنت العالم".

إلى التي وهبتني الحياة ومنحتني الحب والحنان، إليك أنتي يامن يهتز لتضرعك عرش الرحمان ووضعت تحت قدميك الجنان، إلى من أنارت لي بدعائها حياتي **أمي الحبيبة** حفظها الله وأطال في عمرها.

إلى التي جعل الله بيني وبينها مودة ورحمة، فمنذ أن عرفتك وأنا أحيا في عالم جميل لم أكن أعرفه قبلا، جعلتني ملكا فوق كل الرجال سأبقى أحبك الدهر كله، إلى نصفي الثاني وقرة عيني وسندي **زوجتي الغالية** أطال الله في عمرك بصحة وعافية.

إلى ثمار حبنا إلى أولياء عهدي أولادي **إسحاق** و**إدريس** وتفاحة قلبي إبنتي **أريج** حفظهم الله وسترهم وجعلهم من الصالحين العالمين العاملين.

إلى من أتقاسم معهم حنان الوالدين إخوتي **مصطفى وعائلته إسماعيل والنوي** والأختين **فضيلة ونبيلة** حفظهم الله ورعاهم وأطال في عمرهم.

إلى كل الأهل والأقارب ورفاق الدرب من أصدقاء

وزملاء.

إلى كل من وسعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي

ياسين بن مرزوق

ملحق بالقرار رقم ....1082.... المؤرخ في ..... 27 ديسمبر 2020

الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): ..... الصفة: طالب، أستاذ، باحث .....

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: ..... والصادرة بتاريخ .....

المسجل(ة) بكلية / معهد ..... قسم .....

والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).

عنوانها: .....

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: ..... 15 ماي 2025

توقيع المعني (ة)

المصادق عليه في عين التوقيع

البحث المذكور أعلاه

الصادر في ..... 15 ماي 2025

ع/رئيس المجلس الشعبي البلدي

مفوض منه

رئيس المجلس الشعبي البلدي

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة البشير الابراهيمي برج بةعريريج

كلية الحقوق والعلوم السياسية

القسم العام

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(ملحق القرار رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها)

(الطالب الثاني)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة)..... بن بوزيان ياسين ..... ، الصفة: طالب، أستاذ، باحث.... طالب ماستر ....

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية (ر. س) رقم 40 01 49 661 ....الصادرة

عن..... بلدية المسيلة ..... بتاريخ..... 2023 06 18 .....

المسجل(ة) بكلية/معهد..... الحقوق والعلوم السياسية .....قسم.....

والمكلف بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)

عنوانها..... النظام القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري .....

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2025 05 15

توقيع المعني(ة)

شهد للأجل التصديق
السيد: ياسين
بطاقة التعريف الوطنية رقم:
صادرة في:
الصادر في:
2025 05 15

SCAN AnyScanner

قائمة المختصرات:

أولا- باللغة العربية:

ص: صفحة.

ص، ص: من الصفحة إلى الصفحة.

ط: طبعة.

د، ط: دون طبعة.

د، د، ن: دون دار النشر.

د، ب، ن: دون بلد النشر.

ج، ر، ج، ج: جريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

ع: عدد.

ق، م: قانون المدني.

ق، إ، م، إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانيا- باللغة الأجنبية:

P : Page

SNAT : SCHÉMA NATIONAL D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

PDAU : PLAN D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.

POS : PLAN D'OCCUPATION DES SOLS.

SDAT : SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT TOURISTIQUE

SDAL : SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT DU LITTORAL

PAC : PLAN D'AMÉNAGEMENT DU CÔTIER

SAD : SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

PPmVSA : PLAN DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES SITES ARCHEOLOGIQUES ET DE LEUR ZONE.

PPSmVSS : PLAN PERMANENT DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DU SECTOUR SAUVEGARDE.

ZET : ZONES D’EXPANSION TEURISTIQUE.

مـقدمـــة

أصبح البحث عن تنوع الدخل لدى الدول أمر ضروري وأكيد، خاصة تلك التي تعتمد أساسا على المحروقات، ومن بينها الجزائر التي لها من المقومات الكثير، وحظوظها أكثر وأوفر في تنويع مصادر مداخيلها، ومن بين هذه المصادر قطاع السياحة الذي يعتبر الأكثر إهتماما من غيره من القطاعات، وهذا راجع إلى ما تمتاز به بلادنا من مساحة شاسعة، ما كان سببا في تنوع كبير في التضاريس الذي أدى بدوره إلى إحداث مناظر طبيعية ساحرة ومتنوعة، وتلك المعالم والآثار الموروثة على حضارات سابقة والتي تشهد على حقب تاريخية مختلفة، كما تمتاز بتنوع في الثقافات وكثرة الأماكن السياحية و الأماكن الغامضة، والموقع الاستراتيجي المهم الذي تمتلكه، فهي تعتبر بوابة القارة الإفريقية بشريط ساحلي طويل، وإمتداد إلى داخل القارة ما يكسبها صحراء كبيرة جدا، كما و أيضا إعتدال المناخ تقريبا طوال السنة هذه المقومات السياحية التي ذكرناها على سبيل المثال وغيرها [1] نادرا ما نجدها مجتمعة في دولة واحدة وهذا من أهم المحفزات التي تشجع الإهتمام بهذا القطاع لما فيه من دور في زيادة الوعي لدى الشعوب وزيادة الدخل الفردي وغيرها.

ويعد العقار السياحي العامل الأساسي لإنتعاش السياحة، حيث تتجلى أهميته من خلال الأنشطة الإقتصادية المتمركزة عليه والتي تتمتع بأهمية كبيرة في عالم اليوم ويقوم عليها إقتصاد العديد من دول العالم.

ومن الملاحظ أن المشرع الجزائري أولى اهتمامه بهذا النوع من العقارات في السنوات الأولى بعد الاستقلال[1]، إلى أن تم وضع القانون الأساسي للعقار السياحي المتمثل في

---

[1]– المرسوم رقم 190/64 المؤرخ في 23 يونيو 1964 المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة، ج، ر، ج، ج، عدد: 11، المؤرخة في: 03 يوليو 1964.

مقدمة ـــــــ

مقدمة ـــــــ

مقدمة ـــــــ

مقدمة ـــــــ

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للعقار السياحي

يعد العقار السياحي من أهم موارد الإقتصاد الوطني التي لابد أن تنظم عمليه استغلالها بشكل قانوني من أجل المحافظة على استدامة الاستثمار فيها ،رغم إهتمام المشرع الجزائري بالعقار السياحي من خلال إصداره عدة نصوص قانونية لتنظيمه، غير أنه لم يقم بتحديد تعريف قانوني لهذا النوع من العقارات، وإنما إكتفى بتعريفه من خلال مكوناته الأمر الذي يستوجب الوقوف على النصوص القانونية، للوصول إلى مفهوم شامل له تتضح من خلاله طبيعته القانونية والخصائص التي تميزه عن غيره من صور العقار التي تجعل منه وعاء مخصص لإستقبال كل الأنشطة التي تتصف بالسياحة.

وعليه ينبغي انطلاقا من ذلك التطرق إلى مفهوم العقار السياحي في المبحث الأول، وذلك من خلال البحث في تعريفاته ومكوناته وخصائصه، ثم تشكيل العقار السياحي وموارده السياحية في المبحث الثاني.

المبحث الأول:

ماهية العقار السياحي

أظهر المشرع الجزائري وعيه منذ السنوات الأولى للإستقلال بأهمية العقار السياحي وما له من دور في قطاع السياحة الذي يعتبر من أهم القطاعات المهمة للتنمية المستدامة، خاصة لما تزخر به البلاد مقومات للسياحة تساهم في نمو الإقتصاد الوطني مما يدل على قيمة هذه الثروة العقارية بالنسبة للإقتصاد الوطني، ويعد من أهم موارده التي لابد أن تنظم بشكل قانوني من أجل المحافظة على إستدامة مقومات الإستثمار فيها. لذا قام المشرع الجزائري بسن قوانين وتنظيمات لذلك، لذا سوف نتطرق في هذا المبحث إلى تعريف العقار السياحي أولا، ثم الأنماط السياحية المستهدفة من تهيئة العقار السياحي ثانيا.

المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي

يعد العقار السياحي العامل المميز والأساسي لإنعاش السياحة، فالعقار السياحي الذي يعتبر ثروة رئيسية تتجلى أهميته في الأنشطة الإقتصادية المتمركزة عليه ويقوم عليها إقتصاد كثير من الدول ولن يتأتى ذلك إلا بعد تهيئة هذا العقار لإستقطاب المشاريع الإستثمارية وعليه سنتناول تعريف العقار السياحي وما المقصود به ثم الأنواع المتمركزة على العقار السياحي ثانيا.

الفرع الأول: محاولة تعريف العقار السياحي بأنواعه

أولا- محاولة تعريف العقار السياحي: [1] العقار السياحي عبارة مركبة من مصطلحين الأول وهو مصطلح العقار والمقصود به: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن

[1] – المادة 1/683 من الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج، ر، ج، ج، عدد: 78، المؤرخة في: 1975/09/03.

نقله منه دون تلف "، وهو الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف [1]، أما المصطلح الثاني فهو السياحي المشتق من السياحة والتي يقصد بها الإقامة المؤقتة لشخص خارج مكان إقامته طالما هذه الإقامة المؤقتة لا تتحول الى إقامة دائمة وطالما مرتبطة هذه الإقامة بنشاط يدر ربحا لهذا الأجنبي [2] .

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فإنه لم يعرف العقار السياحي وهو ما يتضح من خلال النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له، نجد أن المشرع الجزائري[3] إكتفى فقط بذكر الحقوق العقارية الواردة داخل المناطق والأماكن السياحية وبقي الأمر على حاله حتى بعد إلغاء الأمر رقم 62/66 [4]السالف الذكر بموجب القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، حيث أنه وبموجب المادة 20 منه نجد المشرع الجزائري لم يعرف العقار السياحي بل إكتفى بذكر مكوناته وجاء نصها كما يلي: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية،

---

[1]– حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د، ط، دار هومه، الجزائر، 2000، ص، 14.

[2]–بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد 01، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، يونيو 2016، ص، 130.

[3]– المادة 13 من المرسوم رقم: 75/66 المؤرخ في: 1966/04/04 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج، ر، ج، ج، عدد: 28، المؤرخة في: 1966/04/08، (الملغى).

[4]– الأمر رقم: 62/66 المؤرخ في: 1966/03/26 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج، ر، ج، ج، عدد: 28، المؤرخة في: 1966/04/08، (الملغى).

ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص"[1].

لكن نص المادة 20 السابقة الذكر تطرق إلى تحديد العقار السياحي القابل للبناء فقط، مستثنيا العقار السياحي غير المبني كالشواطئ والمناطق المحمية الأثرية والطبيعية وهي من مكونات العقار السياحي التي لا يمكن الإستغناء عنها، أي أن العقار السياحي نوعان: عقار قابل للبناء أي الوعاء العقاري، وعقار سياحي بطبيعته غير قابل للبناء وإنما يمكن إستغلاله في المجال السياحي لميزاته الطبيعية.

وأمام عدم وجود تعريف قانوني دقيق للعقار السياحي، برزت بعض المحاولات الفقهية القائمة على أساس إستقراء ما هو وارد في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للعقار السياحي [2].

وهناك من عرف 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 السياحة [3]".

كما تم تعريفه أيضا على أنه: " كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الإستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الإستثمار، أو هو

---

[1]– المادة 20 من القانون رقم: 03/03 المؤرخ في: 2003/02/17 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المعدل والمتمم، ج، ر، ج، ج، ع: 11، المؤرخة في: 2003/02/19.

[2] – بن سديرة جلول، مرجع سابق، ص، 131.

[3]–عينين فضيلة، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، رسالة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2011/2010، ص، 96.

الوعاء الأرضي المحدد والمصنف على أنه سياحي لأجل استغلاله في مجال السياحة [1]".

وهناك من عرف العقار السياحي أيضا بأنه: "مجموعة الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية والتي تشكل جزءا من مناطق التوسع السياحي، يضاف إليها الآثار والمدن الأثرية المعترف بأهميتها التاريخية أو الثقافية [2]"

وبما أننا نحاول إيجاد تعريف للعقار السياحي فيمكن القول بأنه الوعاء العقاري الذي تم تصنيفه بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي، كما يحدد مساحته وحدوده ومميزاته السياحية التي يتمتع بها كما يجب أن يستجيب للشروط الواردة في مخطط التهيئة السياحية الخاصة به خاصة فيما تعلق بأحكام التهيئة والإستثمار في مجال السياحة.

يقتضي تعريف العقار السياحي الوقوف عن رؤية المشرع الجزائري لهذا الصنف، فعلى الرغم من أن المشرع أورد مصطلحا للعقار السياحي في المادة 20 من القانون رقم 03/03، عندما نص على تشكيل العقار السياحي القابل للبناء والمتشكل من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، فإن مخطط التهيئة السياحية [3]ينظم كيفية تهيئة وتسيير والمواصفات الخاصة بالبناء للعقارات حسب الطابع السياحي للموقع

---

[1]–مشتى آمال، العقار كآلية محفزة للاستثمار، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة الإطار المفاهيمي للعقار السياحي، 2010، ص، 86.

[2]– خوادجية سميحة حنان، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 01، 2016/2015.

[3] – المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 86/07 المؤرخ في: 2007/03/11 يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع السياحي، ج، ر، ج، ج، عدد: 17، المؤرخة في: 2007/03/14.

أي أنه يهتم بتنظيم وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية وهي المقصودة بالعقار السياحي [1].

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

ثانيا: أنواع العقار السياحي

أ-تعريف مناطق التوسع السياحي:

أول ما أنشئت مناطق التوسع والمواقع السياحية كان ذلك بموجب الأمر رقم 62/66[2]على أنه من أجل تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي، سيجري تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية خاضعة للتدابير الخصوصية لحمايتها، ليصدر بعد ذلك المرسوم رقم 66/75 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 السالف الذكر، ويعرف مناطق التوسع السياحي على أنها" يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي ZET كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بميزات أو خصائص طبيعية وثقافية، وبشرية أو ملائمة المنتزه السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي[3]".

ومن خلال هذه المادة يتبين أن العقار السياحي هو كل فضاء عاري مؤهل لإستقبال منشآت سياحية بغية تحقيق شكل من أشكال السياحة [4].

---

[1] – مصطفاوي عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد: 06، جامعة على لونيسي البليدة الجزائر، نوفمبر 2014، ص ص، 151،152.

[2] – المادة 01 من الأمر رقم: 62/66، مصدر سابق.

[3] – المادة 01 من المرسوم رقم: 66/75، مصدر سابق.

[4]–مصطفاوي عايدة، مرجع سابق، ص، 153.

ب- المواقع السياحية:

كانت تسمى الأماكن السياحية حيث عرفتها المادة 04 من المرسوم رقم 75/66المؤرخ في 1966/04/04 على أنها:" كل منظر طبيعي أو مكان ذي جاذبية سياحية بمنظره الخلاب، أو بما يحتويه من عجائب أو بخصائصه الطبيعية، أو البناءات التي شيدت فيه وبما يحتويه من أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية بحيث يجب صيانته وإستثمار ندرته والمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان [1]".

ثم عدل المرسوم رقم 75/66 السالف الذكر بالمرسوم رقم 298/81[2]، حيث أعطى هذا المرسوم صلاحية تحديد مناطق التوسع السياحي للوزير المكلف بالسياحة بعد إستشارة الوزراء المعنيين بعد أن كان وزير التربية في المرسوم رقم 75/66 في المادة 02 هو المخول له بتحديد هذه المناطق بعد إستطلاع رأي وزير الإسكان والتعمير حسب المعايير المذكورة في المادة الأولى من المرسوم رقم 75/66 المذكور أعلاه.

ثم صدر المرسوم رقم 232/88[3]، بحيث يعد مرجعية في تحديد دقيق لهذه المناطق وحددت منطقة التوسع السياحي كمحيط يكرس موقع قابل لتنمية الأنشطة السياحية والترفيهية وحدد هذا المرسوم 176 منطقة توسع سياحي على مستوى 26 ولاية، وأضاف المرسوم التنفيذي رقم 131/10[4] المؤرخ في: 2010/04/29 عشرة (10) مناطق توسع

---

[1]- المادة 04 من المرسوم رقم: 66/75، مصدر سابق.

[2]- المرسوم رقم: 298/81 المؤرخ في 1981/10/31 يعدل ويتمم المرسوم رقم: 75/66 المؤرخ في 1966/04/04 والمتضمن تطبيق الأمر رقم: 62/66 المؤرخ في: 1966/03/26 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج، ر، ج، ج عدد: 44، المؤرخة في: 1981/11/03.

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

[4] - المرسوم التنفيذي رقم: 131/10 المؤرخ في: 2010/04/29 المتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها، ج، ر، ج، ج، عدد: 30، المؤرخة في: 2010/05/05.

ومواقع سياحية على مستوى 14 ولاية إلا أن هذه الأحكام القانونية قد أفرزت وضعية معقدة للعقار السياحي ترتب عنها إختلالات خطيرة نجم عنها ما يلي [1]:

- شغل عشوائي لمناطق التوسع السياحي.
- تدهور المواقع السياحية.
- تحويل الموارد عن طبيعتها السياحية.
- مضاربة في الصفقات العقارية بقطع الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي.

ومن أجل الحفاظ على العقار السياحي وترقيته من جهة والإستثمار في القطاع السياحي من جهة أخرى، أصدر المشرع القانون رقم 03/03 ويهدف حسب المادة الأولى منه إلى [2]:

- الإستعمال العقلاني والمنسجم للفضاءات والموارد السياحية قصد ضمان التنمية المستدامة للسياحة.
- إدراج مناطق التوسع والمواقع السياحية، وكذا منشآت تنمية النشاطات السياحية في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.
- حماية المقومات الطبيعية للسياحة.
- المحافظة على التراث الثقافي والموارد السياحية من خلال إستعمال وإستغلال التراث الثقافي والتاريخي والديني والفني لأغراض سياحية.

---

[1] – عرض الأسباب لمشروع قانون رقم: 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الفترة التشريعية الخامسة للدورة العادية الثانية، الجلسة العلنية المنعقدة يوم الاثنين 2002/12/16، ج، ر،ج، ج، للمداولات المجلس الشعبي الوطني السنة الأولى: 28، المؤرخة في: 2003/01/13.

[2] – القانون رقم: 03/03، مصدر سابق.

– إنشاء عمران مهيأ ومنسجم ومناسب مع تنمية النشاطات السياحية والحفاظ على طابعه المميز.

حيث عرف مناطق التوسع السياحي بأنها: "كل منطقة أو إمتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن إستغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية". كما عرف الموقع السياحي بأنه: "كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بناءات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الإندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان".

ج: المنطقة المحمية:

المنطقة المحمية [1] هي جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء، ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية.

الفرع الثاني: خصائص العقار السياحي

بإستقراء مختلف النصوص القانونية الخاصة بالعقار السياحي والمشار إليها أعلاه أهمها القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 والمتعلق بالتنمية السياحية والقانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، يمكن إستخلاص خصائص العقار السياحي.

أبرزها أن العقار السياحي يمتاز بطابع المنفعة العامة ودليل ذلك أن الدولة هي التي تضع الاستراتيجيات التي تمكن المواطنين من الإستفادة منه هذا من جهة، ومن جهة

[1] – المادة 4/02 من القانون رقم: 03/03، مصدر سابق.

أخرى إستفادة الإقتصاد الوطني من موارده كما أن قواعد التهيئة وتنمية العقار السياحي لها إرتباط كبير ومهم بقوانين حماية البيئة [1].

حيث تعتبر الجزائر من أكثر الدول الغنية بالموارد الطبيعية، وهذا مرده التنوع في الموارد الطبيعية والثقافية التي تملكها، والتي تجذب السياح إليها [2]، ولكي يستقطب العقار السياحي أي نوع من السياحة لابد أن تتوفر فيه جملة من المميزات، والتي تجعل منه قطبا سياحيًا، وهو ما يميزه عن غيره من العقارات الأخرى [3]، حيث تتمثل أهم خصائص العقار السياحي فيما يلي:

أولا: الجواذب الطبيعية:

وهي التي لا دخل لید الانسان فيها أي تكون من صنع الله عز وجل، كالمناظر الطبيعية الساحرة، ومناخ ملائم ومياه معدنية، الجبال والغابات السهول والأنهار البحار والصحاري والبحيرات تنوع النباتات والحيوانات أي نظام بيئي متكامل إلى غير ذلك، من خلال الجوانب الطبيعية كما يلي:

1 – الموقع الإستراتيجي

2 – تنوع المناخ

3– الطبوغرافيا

4 – الساحل الجزائري

5– المناطق الجبلية

6 –المناطق الصحراوية

---

[1]– كحيل حياة، آليات إستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، حوليات جامعة الجزائر1، جامعة الجزائر 1، العدد 30، الجزء 01، ديسمبر 2016، ص، 133.

[2] – محديد حميد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري. مجلة الإجتهاد للدراسات القانونية والإقتصادية، جامعة الجلفة، العدد 05، أكتوبر 2018، ص، 297.

[3] – بن سديرة جلول، مرجع سابق، ص، 131.

ثانيا: البيئة:

توفر البيئة الأساس الحقيقي لنشاطات السياحية، وهي تشمل الإطار الخارجي الذي يضم جميع العناصر الطبيعية والبيولوجية الحضارية والتاريخية، والتي تمثل الوسط الذي يعيش فيه الإنسان مع محيطه في تكامل وتجانس وإنسجام وتوازن يساعد على إستمرار الحياة وبقائها [1].

ولقد إهتم خبراء السياحة بالبيئة الطبيعية للدول السياحية والتفاعلات المختلفة التي تحدث بينها وبين الأنشطة السياحية، لأن البيئة النظيفة تعنى سياحة ناجحة والعكس صحيح، فالبيئة توفر الأساس الحقيقي للنشاطات السياحية بينما السياحة عامل مهم للمحافظة على البيئة وتحسينها [2].

ثالثا: الجوانب غير الطبيعية:

وهي عبارة عن تلك المعالم الإصطناعية المنجزة من قبل الإنسان والمهيأة والجاهزة لإستقبال السياح، كالمدن الحضارية مدن الملاهي الفنادق والمطاعم وكذا الأماكن الدينية، حيث تلعب كل هذه الأماكن في جذب السياح [3].

كذلك هناك الجوانب التاريخية والثقافية التي تزخر بها الجزائر من موارد سياحية متنوعة، ومن أهمها نجد المعالم المصنفة من منظمة اليونسكو والمتمثلة في [4]:

- **تيمقاد:** تم إنشاؤها من طرف الإمبراطور ترجان وهي تقع بولاية باتنة.
- **تيبازة:** وهي من المدن الرومانية العتيقة.

---

[1] – بن سديرة جلول، مرجع سابق، ص، 132.

[2] – كواش خالد، أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية (حالة الجزائر)، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر ،2004/2003، ص، 25.

[3] – بن سديرة جلول، مرجع سابق، ص، 132.

[4] – محديد حميد، مرجع سابق، ص، 299.

جميلة: تقع بولاية سطيف، وهي من أقدم المدن الرومانية.

الطاسيلي: وتحتوي على أكثر من 15000 لوحة تعكس تحولات المناخ وهجرة الحيوانات وتطور الحياة البشرية في الصحراء خلال 6000 سنة قبل الميلاد.

– **قلعة بني حماد:** تقع بولاية المسيلة، وهي من المدن الإسلامية وكانت عاصمة للدولة الحمادية.

–**قصر ميزاب** : أنشأ من طرف الإباضيين.

–**القصبة:** توجد بولاية الجزائر، وهي مدينة إسلامية.

المطلب الثاني: أنواع السياحة المتمركزة على العقار السياحي

يُعرف العقار السياحي بالنشاط الذي يمارس فيه والسياحة هي مجموع الأنشطة التي تتعلق بالسفر وصناعته تهدف إلى إشباع حاجات السائح [1]، حيث عرفت المادة 2/03 من القانون رقم 01/03: " كل خدمات تسويق أسفار أو إستعمال منشآت سياحية بمقابل سواء شمل ذلك الإيواء أو لم يشمله [2]"، وعلى هذا الأساس قد يتخذ النشاط السياحي عدة أنواع أو أنماط من السياحة المتمركزة على العقار السياحي.

الفرع الأول: أنماط السياحة المستهدفة على العقار السياحي بالنسبة للفقه

تتنوع السياحة المتمركزة على العقار السياحي خاصة التي ساعد على ظهورها التقدم العلمي من جهة والتطورات السريعة التي شهدتها السياحة من جهة ثانية، أين تأخذ أنماطا وأشكالاً متعددة [3].

---

[1] -AHMED TESSA, économie touristique et aménagement du territoire, opu. Alger1993, p, 21.

[2] – القانون رقم: 01/03 المؤرخ في: 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج، ر، ج، ج، عدد: 11، المؤرخة في: 2003/02/19.

[3]– حسين رحيم وآخرون، السياحة والتنمية السياحية مع دراسة خاصة حول مناطق الهضاب العليا بالجزائر، دار النشر جميلي، الجزائر، 2013، ص، 26.

أولا: أنواع السياحة فقهيا:

تتعدد أنواع السياحة المتمركزة على العقار السياحي تبعا للدوافع والرغبات والإحتياجات المختلفة، وقد ساعد على ظهور بعضها التقدم العلمي والسياحي والإجتماعي، فبالنسبة للفقه قسم السياحة إلى أنواع مختلفة، من حيث الهدف أو الدوافع من الرحلة تنقسم إلى سياحة ترويجية أو ثقافية أو علاجية أو رياضية أو دينية أو مؤتمرات، أما من حيث العدد فتنقسم إلى سياحة فردية أو جماعية، أما من حيث التنقل فتنقسم إلى سياحة داخلية أو إقليمية أو خارجية.

أما من حيث الجنسية فتنقسم إلى سياحة أجانب (السياحة العالمية) أو المقيمين خارج البلد، (سياحة المغتربين) إلى غير ذلك من أنواع السياحة المختلفة [1].

ثانيا: أنواع السياحة الحديثة:

على إثر التطورات السريعة التي شهدتها السياحة أدت إلى ظهور أنماط سياحية حديثة منها على وجه الخصوص [2]:

- **سياحة المعاقين:** حيث إتجهت العديد من الدول كالولايات المتحدة الأمريكية في تطوير سياحة المعاقين وأنشأت لهم جمعية سنة 1976.

- **سياحة الحوافز:** حيث تكون بمثابة المكافأة على شكل رحلة وتستخدمها الشركات لزيادة مبيعاتها وأصبحت كإستراتيجية تتعامل بها كأداة تسويقية.

- **سياحة الاهتمامات الخاصة:** وهي نمط سياحي خاص يعتمد على رحلات جماعية أو فردية للذين يرغبون في تنمية اهتمام خاص لديهم من أصحاب الهوايات.

---

[1] – عينين فضيلة، مرجع سابق، ص، 17.

[2]– كواش خالد، مرجع سابق، ص ص، 48،50.

- **السياحة البديلة:** وهي التي تهتم بالتوازن الإيكولوجي وحماية البيئة وتتفادى الآثار السلبية التي تنتج عن التنمية السياحية غير المخططة والتي تضر بالبيئة.

السياحة الطبيعية: وهو نمط حديث يقوم أساسا على حماية البيئة ومساندة التنمية المتواصلة، بحيث لا تكون التنمية السياحية على حساب البيئة الطبيعية.

- **سياحة المغامرات:** حيث ظهرت لخدمة السائح الذي يبحث على المغامرات والإنفعالات.

- **سياحة الصحاري والواحات:** حيث إهتم بها المغرب العربي وتتم فيه زيارة خيم البدو والرحل والإطلاع على الفنون الشعبية وحضور الحفلات.

الفرع الثاني: الأنماط السياحة بالنسبة للتشريع

بإستقراء النصوص القانونية الواردة في القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة نجد المشرع أورد أنواعا عديدة للسياحة المتمركزة على العقار، وهو ما نتعرض له لأهم هذه الأنواع: [1]

أولا: السياحة الثقافية: حيث ذكرتها المادة 7/03 بأنها: " كل نشاط استجمامي يكون الدافع الرئيسي فيه هو البحث عن المعرفة والإنفعالات من خلال إكتشاف تراث عمراني مثل المدن والقرى والمعالم التاريخية والحدائق والمباني الدينية أو تراث روحي مثل الحفلات التقليدية والتقاليد الوطنية أو المحلية ".

ثانيا: سياحة الأعمال والمؤتمرات: حيث نصت عنها المادة 8/03 بأنها: "كل إقامة مؤقتة لأشخاص خارج منازلهم، تتم أساسا خلال أيام الأسبوع لدوافع مهنية".

ثالثا: السياحة الحموية والمعالجة بمياه البحر: حيث نصت عليها المادة 03/9 بأنها: كل تنقل لأغراض علاجية طبيعية بواسطة مياه المنابع الحموية ذات المزايا الإستشفائية

---

[1] – أنظر المادة 10/9/8/7/03 من القانون رقم: 01/03، مصدر سابق.

العالية أو بواسطة مياه البحر ويستفيد منها زبائن يحتاجون إلى علاج مجهز بمنشآت علاجية وإستجماميه وترفيهية".

رابعا: السياحة الصحراوية: عرفتها نص المادة 10/03 بأنها: "كل إقامة سياحية في محيط صحراوي تقوم على إستغلال مختلف القدرات الطبيعية والتاريخية والثقافية مرفقة بأنشطة مرتبة بهذا المحيط من تسلية وترفيه واستكشاف".

خامسا السياحة الحموية البحرية: [1]هي: "كل إقامة سياحية على شاطئ البحر يتمتع فيها السياح، زيادة على التسلية البحرية، بأنشطة أخرى مرتبطة بالتنشيط في المحيط البحري".

سادسا: السياحة الترفيهية والإستجمامية: عرفتها نص المادة 12/03 من القانون رقم 01/03[2] بأنها: "كل نشاط إستجمامي يمارس السياح من خلال إقامتهم بالمواقع السياحية أو المؤسسات السياحية مثل حظائر التسلية والترفيه والمواقع الجبلية والمنشآت الثقافية والرياضية".

من خلال ما سبق يمكن إستنباط تعريف المناطق التوسع السياحي على أنها كل منطقة أو إمتداد الإقليم يتمتع بخصائص طبيعية أو ثقافية أو بشرية، مؤهل للسياحة ولإستقبال المنشآت السياحية [3].

---

[1]– المادة 11/03 من القانون رقم: 01/03، مصدر سابق.

[2]– المادة 12/03 من المصدر نفسه.

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

المبحث الثاني:

تشكيل العقار السياحي وموارده السياحية

يعد القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية في بلادنا حتى وإن كان جزءا هاما من أحكامه قد خصص لمعالجة العقار الفلاحي [1].

إنطلاقا من هذا فإن العقار السياحي يتشكل من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص، ومنه يمكن أن يكون العقار السياحي ملكا للدولة أي من الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة، كما نجده أيضا مملوكا للخواص، وعليه يمكن أن يصنف العقار السياحي ضمن الأصناف القانونية للأملاك العقارية، حيث أن أهم موارد العقار السياحي حسب ما هو منصوص عليه في النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له، والتي تشمل على كل من مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية.

المطلب الأول: تشكيل العقار السياحي

"يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص"[2]، ومنه يتشكل العقار السياحي من أملاك تابعة لأملاك وطنية عمومية وأخرى خاصة وطنية منها أو تعود ملكيتها للخواص.

ومن خلال نص هذه المادة فإنه يمكن أن يكون العقار السياحي في أحد الأشكال التالية:

---

[1] – حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات، د، ط، دار هومه، الجزائر، 2018، ص، 235.

[2] – المادة 20 من القانون رقم: 03/03، مصدر سابق.

- الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية.

- الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.

-الأراضي التابعة للخواص.

وعليه لا يخرج العقار السياحي عن أحد الأصناف التي جاء بها قانون التوجيه العقاري [1] بإستثناء الأملاك الوقفية التي لها نظام قانوني خاص.

إنطلاقا من هذا سنعالج الأملاك العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية في الفرع الأول ثم الأملاك الخاصة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الأملاك العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية

الأملاك الوطنية [2]تشمل مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية التي تشكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية [3]من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الإصطناعية، وهي في الحالتين غير قابلة للتصرف والتقادم والحجز [4].

---

[1]– القانون رقم: 90–25، المؤرخ في: 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، ج، ر، ج، ج، عدد: 49، المؤرخة في: 1990/11/18 المعدل بالقانون 95–26، المؤرخ في: 1995/09/27 ج، ر، ج، ج، عدد: 55، المؤرخة في: 1995/09/29.

[2] – المادة 02 من القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية للمعدل والمتمم، ج، ر، ج، ج، ع: 52، المؤرخة في: 1990/12/02.

[3] – المادة 14 من المصدر نفسه.

[4] – يحياوي أعمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، د، ط، دار هومة، الجزائر، 2003، ص، 28.

أولا: الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية: وهي الأملاك التي تتشكل بفعل الظواهر الطبيعية ولا يد للإنسان في تكوينها[1]، حيث تقوم الدولة بإثبات وجودها وتحديد مجالها كأملاك عمومية وتشمل بصفة عامة على الأملاك العمومية البحرية والأملاك العمومية المائية والموارد والثروات الطبيعية[2]،و ذكرت شواطئ البحر والمياه البحرية الداخلية، والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها، كما يعرفها القانون المتضمن قانون المياه والثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها والمناطق البحري[3].

والأملاك الوطنية الطبيعية ليست مذكورة على سبيل الحصر، وإنما على سبيل المثال وهو ما تفيده عبارة: تشمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية خصوصا على ما يأتي: والواردة في المادة 15 من القانون 30/90 المذكور أعلاه [4].

ثانيا: الأملاك الوطنية العمومية الصناعية: عددتها المادة 16 من القانون 90/30 وتشمل المنشآت المهيأة لإستقبال الجمهور، الحدائق العمومية المنشآت الرياضية والثقافية،

المنشآت المخصصة للنقل والمرور الموانئ السكك الحديدية ووسائل الدفاع الوطني.

هذا التعداد ليس على سبيل الحصر، فكل الأملاك المخصصة للإستعمال العام هي أملاك عمومية [5].

---

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

[2] – مصطفاوي عايدة، مصدر سابق، ص. 157.

[3] –المادة 15 من القانون رقم: 90/30، مصدر سابق.

[4] – عبدلي سهام، مرجع سابق، ص، 10.

[5] – حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، مرجع سابق، ص، 89.

كما تعد المنشآت الفنية الكبرى والأماكن الأثرية والحدائق المهيئة هي الأخرى من الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية حسب نص المادة 16 من منه وفي نفس الوقت عقارا سياحيا كونها قابلة لإستيعاب أنشطة سياحية يعتبر العقار وعاء لها [1].

يقصد بالأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية سواء كانت طبيعية أو إصطناعية في مجال العقار السياحي هي الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تكون قابلة للبناء وفي إطار الإستغلال للإستثمار السياحي طبقا لمخطط التهيئة السياحية والتي تم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية، هذا النوع من الأراضي المشكلة للعقار السياحي لا تقبل التصرف فيها أو التقادم أو الحجز[2]، وهذا إستنادا إلى المادة 1/04 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، حيث نصت على: "الأملاك العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز، و يخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة".

الفرع الثاني: الأملاك الخاصة

يتشكل العقار السياحي حسب المادة 20 من القانون رقم 03/03 المذكور أعلاه من الأملاك الخاصة منها ما تعود الى الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات المحلية أو تلك التي تعود للخواص أي الشخاص الطبيعيين.

---

[1] – بعبع إلهام، النظام القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1، 2018–2019، ص ص، 36،37.

[2] – آمال مشتي، مرجع سابق، ص، 92.

أولا: الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات المحلية: عرفت المادة 3 في فقرتها الثانية من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم الأملاك الوطنية الخاصة على أنها: "أما الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكيه ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة". بإستقراء هذه المادة فإن المشرع الجزائري لم يقم بتعريف الأملاك الوطنية الخاصة كما هو الشأن بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية وإعتمادا على مفهوم المخالفة، إذ نوهت هذه المادة بأن الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة مالية إمتلاكيه تمثل الأملاك الوطنية الخاصة [1].

حيث يتكون العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواء كان للدولة أو الجماعات المحلية من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وقد تكون أراضي تم إلغاء تخصيصها وتصنيفها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العامة، وهي قابلة للبيع والإيجار والتبادل [2]، وتباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز البرامج الإستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحية طبقا لإتفاق ودي [3].

وقد عمدت المواد 17،18،19 و20 من قانون الأملاك الوطنية الى تعداد الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، الولاية والبلدية.

والأملاك الوطنية الخاصة ليست مذكورة على سبيل الحصر بل على سبيل المثال وهو ما

---

[1] – مرجع نفسه، ص، 92.

[2] – حميد محديد، مرجع سابق، ص، 300.

[3] – المادة 3/22 من القانون: 03/03، مصدر سابق.

تفيده عبارة تشمل .... وخصوصا على ما يلي [1]: الواردة في المواد ،17،18، 19 و20 المذكورة أعلاه.

وتنطبق على العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة جميع الأحكام المنصوص عليها في المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الواردة تحت الفصل الثالث "تكوين الأملاك الوطنية الخاصة" من القسم الأول إلى القسم الرابع، مع مراعاة أيضا الأحكام الخاصة بالعقار السياحي الواردة ضمن النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له [2].

ثانيا: أملاك الخواص: يكون العقار السياحي في هذه الحالة في شكل ملكيات عقارية خاصة، أي مملوكة للأفراد [3]، والملكية العقارية الخاصة هي عبارة عن حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية وذلك من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها [4].

وبالتالي فإن العقار السياحي المملوك للخواص في هذه الحالة عبارة عن تلك الأراضي التي تعود ملكيتها الإصلية للخواص إلا أنها ذات طابع سياحي وتقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، وتكون قابلة للبناء طبقا لما ورد في مخطط التهيئة السياحية المعد طبقا للقانون، كما أنه إذا دعت الضرورة تلجا الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلى

---

[1] – عبدلي سهام، مرجع سابق، ص، 10.

[2] – بن سديرة جلول، مرجع سابق، ص، 134.

[3] – مصطفاوي عايدة، مرجع سابق، ص، 158.

[4] – حمادي عمر باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط2، دار هومة، الجزائر 2010، ص، 05.

إقتنائها[1]، حسب ما جاء في المادة 22 من القانون رقم 03/03[2]المذكور أعلاه وبناء على ذلك فإنه في هذه الحالة يفترض إما أن يكون العقار السياحي مبني أو قابل للبناء أو أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية، إلا أنه في الغالب الأعم يكون العقار السياحي في هذه الحالة عبارة عن فنادق وقرى سياحية أو حمامات أو مطاعم، تم إنجازها في إطار الإستثمار السياحي من قبل الخواص[3].

المطلب الثاني: مكونات العقار السياحي

بالرجوع إلى النصوص القانونية التي تناولت أهم مكونات العقار السياحي ومن خلال نص المادة الثانية من الامر 624/66 المؤرخ في 1966/03/26 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية (ملغى) والذي يمثل الأساس القانوني الأول للعقار السياحي والتي تنص:" من تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي، سيجرى تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية خاضعة للتدابير الخصوصية لحمايتها حيث ستبذل الجهود لتجهيزها وإستثمارها" ، لتصبح مناطق التوسع والمواقع السياحية بموجب القانون 03/03 المؤرخ في : 2003/02/17 ، حيث تكمن موارد العقار السياحي ويشمل على كل من مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية.

---

(1) – بن سديرة جلول، مرجع سابق، ص، 134.

(2) – حنيش منى، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس بالمدية ،2013/2012، ص، 18.

(3) – حنيش منى، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس بالمدية ،2013/2012، ص، 18.

(4) – المادة 02 من الأمر رقم: 62/66، مصدر سابق.

الفرع الأول: مناطق التوسع السياحي

مناطق التوسع السياحي [1]هي في الأصل عبارة عن أراضي غير مبنية أو قابلة للبناء تحتوي على مميزات طبيعية، أي إمكانية تشييد عليها منشآت سياحية واستغلالها لتطوير أي نوع من أنواع السياحة التي تذر مداخيل معتبرة، ومن هذه المؤسسات الفندقية بجميع أنواعها، أو أقطاب السياحة للإمتياز أو شواطئ أو مياه حموية [2]، وهو ما نوضحه على النحو الآتي:

أولا: المؤسسات الفندقية: ويقصد بالمؤسسات الفندقية حسب المادة 3/04 من القانون رقم 01/99[3] المؤرخ في 1999/01/06 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، وتطبيقا لأحكام هذا القانون صدر المرسوم التنفيذي رقم 158/19[4] المؤرخ في 2019/04/30 المعدل بالمرسوم التنفيذي 25-90[5] المؤرخ في 2025/03/02 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات إستغلالها وتصنيفها وإعتماد مسيرها، حيث أورد في الفصل الأول من هذا المرسوم والمعنون بتعريف المؤسسات الفندقية وخاصة المادة 02 الفقرة الأولى منه "يقصد بمؤسسة فندقية في مفهوم هذا المرسوم، كل مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل زبائن مارين أو مقيمين دون أن يتخذوها سكنا لهم. وتوفر لهم

---

(1) -المادة 02/02 من القانون رقم: 03/03، مصدر سابق.

(2) – بن سديرة جلول، مرجع سابق، ص، 134.

(3) -المادة 3/04 من القانون رقم 01/99 المؤرخ في 1999/01/06 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج، ر، ج، ج، عدد: 02، المؤرخة في 1999/01/10.

(4) – المرسوم التنفيذي رقم: 158/19 المؤرخ في: 2019/04/30 يعرف المؤسسات الفندقية وتحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها، ج، ر، ج، ج عدد 33، المؤرخة في: 2019/05/19.

(5) – المرسوم التنفيذي رقم: 25-90 المؤرخ في: 2025/03/02 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم: 19-158 المؤرخ في: 2019/04/30، يعرف المؤسسات الفندقية وتحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها، ج، ر، ج، ج، عدد: 33، المؤرخة في: 2019/05/19.

أساسا خدمات الإقامة مصحوبة بالخدمة المرتبطة بها"، غير أن عبارة المؤسسات الفندقية لا تنحصر في الفنادق فقط وإنما لها مفهوم واسع، بحيث تشمل حسب المرسوم التنفيذي رقم 158/19 المذكور أعلاه في مادته 03 على أن المؤسسات الفندقية موضوع هذا المرسوم هي: الفنادق والمركبات السياحية أو قرى العطل، شقق الفنادق أو الإقامة الفندقية، الموتيلات أو نزل الطريق المخيمات السياحية، والتي نفصلها كالآتي:

1- الفندق: كل مؤسسة توفر للتأجير، وحدات للإيواء في شكل غرف وأجنحة عند الإقتضاء، تقع في مبنى أو في هياكل أجنحة منفصلة، كما يمكن أن يضمن خدمات الإطعام والتنشيط.

2- **المركب السياحي أو القرية السياحية:** كل مؤسسة توفر للتأجير وحدات للإيواء، منعزلة أو مجمعة، تتواجد داخل فندق أو عدة فنادق أو داخل مجمعات شقق أو شاليهات أو بنغالوهات، كما توفر مختلف الخدمات التجارية والإطعام والراحة والألعاب والرياضة والترفيه.

3- **شقة الفندق أو الإقامة الفندقية:** كل مؤسسة توفر للتأجير، وحدات للإيواء في شكل شقق منعزلة أو مجمعة، ومجهزة بمطبخ، كما يمكن أن يضمن خدمات الإطعام والترفيه.

4 - الموتيل أو نزل الطريق: كل مؤسسة تقع بالقرب من محور الطريق توفر للتأجير، لزبائن مارين يتشكلون أساسا من مستعملي الطريق، وحدات للإيواء في شكل غرف تقع في مبنى أو في هيكل أجنحة منفصلة كما يمكن أن يوفر خدمات الإطعام والتنشيط [1].

5- المخيم السياحي : كل مؤسسة للإيواء تقع ضمن مساحة مهيأة، ومغلقة ومحروسة، توفر التأجير شاليهات أو على شكل هياكل خفيفة أو أماكن موجهة لإستقبال الأشخاص القاصدين التخييم وتضم تجهيزات.

---

[1] - المادة 1/02 و03 و04 و05 و06 و07 من المرسوم التنفيذي رقم: 158/19، مصدر سابق.

خفيفة ضرورية لإقامتهم، كما يمكن أن يوفر أماكن مجهزة بمعدات الإيواء للتخييم، ثابتة أو متنقلة وينبغي أن يشمل خدمات صحية وإطعام جماعي [1].

ثانيا: الشواطئ [2]: يمكن أن تمتد المنطقة المحددة أو المصرح بها على أنها من مناطق التوسع السياحي إلى الملك الوطني العمومي البحري، أي أن الشواطئ يمكن إعتبارها عقار سياحي، والشاطئ يعرف بأنه "[3]شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لإستقبال بعض الهيئات، بغرض إستغلالها السياحي ".

ثالثا: الساحل: بدوره لم يعرف المشرع الجزائري الساحل بل إقتصر على تعداد محتوياته محاولاً تحديد نطاقه [4]، ويظهر ذلك بشكل جلي في القانون رقم 29/90[5] المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في المادة 44 منه بنصها يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريط من الأرض عرضه الأدنى ثمانمائة (800) متر على طول البحر ويشمل:

– كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي.

---

[1] – المادة 08 من مصدر نفسه.

[2] –المادة 02/08 من القانون رقم: 03/03، مصدر سابق.

[3] – المادة 02/03 من القانون رقم: 02/03 المؤرخ في: 2003/04/17 يحدد القواعد العامة للإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ، ج، ر، ج، عدد: 11، المؤرخة في: 2003/02/19.

[4] – هنوني نصر الدين، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب بالبليدة، السنة الجامعية 2011/2010، ص، 09.

[5] – المادة 44 من القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج، ر، ج، عدد: 52، المؤرخة في: 1990/12/02.

– السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة (03) كيلو مترات.

– كامل الغايات التي يوجد جزء منها بالساحل كما هو محدد أعلاه.

– كامل المناطق الرطبة وشواطئها على عرض ثلاثمائة (300) متر، بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل كما هو محدد أعلاه".

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

– سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي.

– السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاثة كيلو مترات (3 كلم) ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.

– كامل الأجمات الغابية.

– الأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

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

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

الساحل يشمل على [1] "وهو يشمل منطقة نوعية تكون موضوع تدابير حماية وتثمين تدعى المنطقة الشاطئية وتضم الشاطئ الطبيعي الجزر والجزيرات المياه البحرية الداخلية، سطح البحر الإقليمي وباطنه ".

---

[1] – المادة 07 و2/08 من القانون رقم: 02/02 المؤرخ في: 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج، ر، ج، ج، عدد: 10 المؤرخة في: 2002/02/12.

حيث يتضح من خلال النص القانوني أن الساحل الجزائري يضم منطقة برية وأخرى بحرية وكلاهما يبدو غير محدد بدقة، لأنه بفعل التضاريس، فإن نقطة الالتقاء L'interface المياه البحرية والأرض اليابسة، ليست في نفس المستوى [1].

ومما سبق يقصد بالساحل ذلك الجزء البري المحاذي للمياه البحرية ذو عرض قدره عدة كيلومترات والذي يمكن أن يتضمن أيضا المياه الإقليمية، بالإضافة إلى أنه وسط ديناميكي تحديده وتهيئته وتسييره يتطلب معرفة الأنظمة البيئية التي تكونه والتفاعل بينها والتحكم في مسارها [2].

رابعا: المياه الحموية: "[3]مياه مجذوبة إنطلاقا من نبع طبيعي أو بئر محفورة والتي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها وثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيماوية".

وتعتبر أيضا بمثابة مياه حموية ما جاءت به المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المذكور أعلاه "تعد مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها ونقلها أن تكون لها خاصيات علاجية، بمثابة مياه حموية وتخضع لأحكام هذا المرسوم".

كما يندرج في هذا الإطار إستعمال المياه الحموية بواسطة إحدى المؤسستين: [4]

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

---

[1] – هنوني نصر الدين، مرجع سابق، ص، 10.

[2]–بن سديرة جلول، مرجع سابق، ص، 136.

[3] – المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في 2007/02/19 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز واستعمال واستغلال المياه الحموية المعدل والمتمم، ج، ر، ج، ج، عدد: 13، المؤرخة في: 2007/02/21.

[4] –المادة 03 , 05 ,06 من المرسوم التنفيذي رقم: 69/07، مصدر سابق.

2 –مؤسسات المعالجة بمياه البحر: "تعتبر مؤسسة للمعالجة بمياه البحر كل مؤسسة تستعمل مياه البحر والموارد الطبيعية المستخرجة من البحر، في إطار المادة 03 أعلاه، في أغراض علاجية وإستعادة اللياقة البدنية".

خامسا: الأقطاب السياحية للإمتياز: الأقطاب السياحية هي توليفة في فضاء جغرافي معين للقرى السياحية للإمتياز، مجهز بتجهيزات الإقامة الترفيه والأنشطة السياحية وذلك كله في إطار تعاون مع مشروع للتنمية الإقليمية السياحية وتستجيب الأقطاب السياحية لطلب السوق وتتمتع بالإستقلالية الكافية حتى تستطيع الإشعاع على المستوى الوطني والدولي [1].

اذ تعتبر الأقطاب السياحية للإمتياز فضاءات تقدم القدرات السياحية النوعية، بشكل يساعد على تشييد إقامات سهلة الوصول والبلوغ وذات نوعية، وبالتالي فهي إطار لربط وتعاون الكفاءات المعارف والحرف والإمكانيات المادية والمالية، ولهذا الغرض يسعى المخطط التوجيهي للتهيئة السيـــاحية في الحركية الثانية إلـى تشييد 07 أقطاب سيـــاحية للإمتيـاز

(شمال شرق شمال وسط شمال غرب جنوب شرق الواحات، جنوب غرب الجنوب الكبير الطاسيلي الجنوب الكبير أهقار)، ولهذا عمدت السلطات الجزائرية إلى تبني مخطط للنوعية في الحركية الثالثة من المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية حيث يرتكز على التكوين وتعليم الإمتياز كما يقوم بإدراج تكنولوجيات الإعلام والإتصال لمسايرة التطور وتفعيل الشراكة بين القطاعين العام والخاص [2].

---

[1] – بن سديرة جلول، مرجع سابق، ص، 137.

[2] – عوينان عبد القادر، السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات (2025/2000) في ظل الإستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT 2025، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة الجزائر 03، السنة الجامعية 2013/2012، ص، 308.

كما أن الأقطاب السياحية متعددة الأبعاد والأهداف، فهي مؤهلة لتصبح واجهات رمزية لوجهة الجزائر، أي وجهة سياحية مستدامة تنافسية، ومبدعة وأصلية ونوعية، وقد تم تصميم هذا المسعى المنهجي الذي أسفر عنه سبعة أقطاب سياحية للإمتياز، بحيث يكون كل قطب سياحي من عدة مكونات وفقا لقدراته وجاذبيته الإقليمية، وذلك كله كإستجابة لطلبات الزبائن [1]، وهذا ما تم تجسيده في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لسنة 2008[2].

الفرع الثاني: المواقع السياحية والمناطق المحمية

تعد كل من المواقع السياحية والمناطق المحمية جزء لا يتجزأ من مكونات العقار السياحي والتي لا تقل أهمية هي الأخرى مقـارنة بمنـاطق التوسع السيـاحي، بحيث أحاطـها المشرع الجزائري أيضا بمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية [3].

أولا: المواقع السياحية :عرف المشرع الجزائري من خلال المادة 3/02 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المواقع السياحية بأنها: كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتويه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بناءات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الإندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان.

---

[1] – سعيدان رابح ومساني خالد، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار الموجه للإستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدية، السنة الجامعية 2013/2012، ص، 30.

[2] – المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لوزارة تهيئة الإقليم والسياحة والبيئة، الأقطاب السياحية السبعة لإمتياز، د، د، ن، د، ب، ن، الكتاب الثالث، 2008.

[3] – بن سديرة جلول، مرجع سابق، ص، 137.

من مشتملات المواقع السياحية الأماكن والآثار التاريخية العقارية والتي[1] يقصد بها جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها، المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين، والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة، إلى يومنا هذا.

ومن خلال استقراء النصوص القانونية الواردة في القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي المذكور أعلاه، خاصة ما جاء في الفصل الثاني من الباب الأول المعنون بتصنيف الممتلكات الثقافية العقارية والفصل الثالث من الباب الأول المعنون بالقطاعات المحفوظة، نجد أن الأماكن والآثار التاريخية تصنف إلى عدة أصناف نوردها على النحو الآتي: [2]

1- المعالم التاريخية: حسب ما جاء بالمادة 1/17 منه،" فإن المعالم التاريخية عبارة عن أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدًا على حضارة معينة أو عبارة عن أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدًا على حضارة معينة أو على تطور هام حادثة تاريخية".

حيث أتت الفقرة الثانية من نفس المادة بذكر بعض المعالم كالمنجزات المعمارية الكبرى والمباني الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري، وكذا هياكل عصر ما قبل التاريخ من رسوم صخرية ونصب تذكارية ومعالم جنائزية إلى غير ذلك.....

---

[1] – المادة 02 من القانون رقم: 04/98 المؤرخ في: 1998/06/15 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج، ر، ج، ج، عدد: 44، المؤرخة في: 1998/06/17.

[2] – المادة رقم 3/2/1/17 من القانون رقم: 04/98، مصدر سابق.

اذ تخضع هذه المعالم التاريخية حسب المادة 3/17 من القانون رقم 04/98 لتصنيف بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب إستشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية، بناءً على مبادرة منه أو من أي شخص له مصلحة في ذلك.

2- المواقع الأثرية: "مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة، وتشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة، بما في ذلك باطن الأرض المتصلة بها ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية، والمقصود بها على الخصوص المواقع الأثرية بما فيها المحميات الأثرية والحظائر الثقافية"[1].

أ - المحميات الأثرية: تتكون المحميات الأثرية حسب ما جاء في المادة 32، منه مساحات لم يسبق أن أجريت عليها عملية إستكشاف وتنقيب، كما يمكن أن تنطوي هذه المحميات الأثرية على مواقع ومعالم لم تحدد هويتها، ولم تخضع لإحصاء أو جرد، وقد تختزن في باطنها آثارا تحتوي على هياكل أثرية مكشوفة.

ب - الحظائر الثقافية: بمنظور نص المادة 38 منه، فإن الحظائر الثقافية هي تصنف في شكل حظائر ثقافية المساحات التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها أو بأهميتها، والتي لا تنفصل عن محيطها الطبيعي".

3- القطاعات المحفوظة: تناولت بذكرها المادة 41 منه [2]، فإن القطاعات المحفوظة هي عبارة عن مجموعات عقارية حضرية أو ريفية، نذكر منها على سبيل المثال القصبات والمدن والقصور والقرى وكذا المجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها، والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية الجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية.

---

[1] - المادة 28 من القانون رقم: 04/98، مصدر سابق.

[2] - المادة رقم 32 , 38 , 41 من مصدر نفسه.

ثانيا: المنطقة المحمية: [1]"كل جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية".

، حيث يمكن اعتبار [2]أن المناطق المحمية التي يمكن أن تفتح لإستقبال الجمهور التي لها علاقة بالسياحة كل من الحظائر الوطنية والحظائر الطبيعية والمنطقة المركزية والمنطقة الفاصلة، وكذا منطقة العبور [3]، وهو ما نورده كالآتي: [4]

1- الحظائر الوطنية: "الحظيرة الوطنية هي مجال طبيعي ذو أهمية وطنية، ينشأ بهدف الحماية التامة لنظام بيئي أو عدة أنظمة بيئية، وهو يهدف أيضا إلى ضمان المحافظة على المناطق الطبيعية الفريدة من نوعها وحمايتها، بحكم تنوعها البيولوجي وذلك مع جعلها مفتوحة أمام الجمهور للتربية والترفيه".

2- الحظائر الطبيعية: "الحظيرة الطبيعية هي مجال يرمي إلى الحماية والمحافظة والتسيير المستدام للأوساط الطبيعية والحيوان والنبات والأنظمة البيئية والمناظر التي تمثل و / أو تميز المنطقة".

3- المنطقة المركزية: "وهي منطقة تحتوي على مصادر فريدة لا يسمح فيها إلا بالأنشطة المتعلقة بالبحث العلمي".

4- المنطقة الفاصلة: فإن المنطقة الفاصلة "وهي منطقة تحيط بالمنطقة المركزية أو تجاوزها وتستعمل من أجل أعمال إيكولوجية حية، بما فيها التربية البيئية والتسلية والسياحة الإيكولوجية والبحث التطبيقي والأساسي، وهي مفتوحة أمام الجمهور في شكل زيارات إكتشاف للطبيعة برفقة دليل".

---

[1] – المادة 4/02 من القانون رقم: 03/03، مصدر سابق.

[2] – القانون رقم: 02/11 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج، ر، ج، ج، عدد: 13، المؤرخة في: 2011/02/28.

[3] – بن سديرة جلول، مرجع سابق، ص، 130.

[4] – المادة 05 و06 من القانون رقم: 02/11، مصدر سابق.

5- منطقة العبور: "وهي منطقة تحيط بالمنطقة الفاصلة وتحمي المنطقتين الأوليين وتستخدم مكانا لكل أعمال التنمية البيئية للمنطقة المعنية، ويرخص فيها بأنشطة الترفيه والراحة والتسلية والسياحة. [1]

[1]- المادة 5/3/2/15 من القانون رقم: 02/11، مصدر سابق.

خلاصة الفصل الأول

لم يعرف المشرع الجزائري العقار السياحي بل إكتفى بذكر تشكيله والتي جاء بها القانون 03/03 في مادته 20 منه، واكتفى أيضا بذكر مكونات العقار السياحي التي تتجلى في مناطق التوسع والمواقع السياحية والمناطق المحمية ، بالإضافة إلى أن العقار السياحي متعدد الطبيعة القانونية بحيث يمكن أن يكون من الأملاك العمومية والأملاك الوطنية الخاصة أو الأملاك العقارية التابعة للخواص، كما أن موارد العقار السياحي تكمن في مناطق التوسع السياحي والتي تشيد عليها مختلف المؤسسات والمنشآت السياحية كالفنادق وغيرها كل ذلك يدخل في تكوين العقار السياحي حسب القوانين الناظمة له، غير أن المشرع لم يكتفى بالإشارة إلى مكونات العقار السياحي بل سعى إلى تنظيم طرق استغلالها وكذلك أضفى عليها حماية خاصة لضمان ديمومتها.

الفصل الثاني

الإطار الإجرائي لحماية العقار السياحي

يعتبر العقار السياحي من العقارات الإقتصادية الموجهة للاستثمار، فمن خلال حسن إستغلاله وإدارته تستطيع الجزائر إغتنامه من أجل تعويض العجز الذي تعاني منه بعض القطاعات خاصة وأن أكبر مورد للمداخيل يأتي من قطاع وحيد ألا وهو المحروقات، ويأتي ذلك من خلال تحديد أحكام تدير القطاع السياحي، بحيث تجعله قابلا للاستثمار، حيث يتم إقتناء العقار السياحي بغية إستغلاله وتسييره، وهذا ما سنتناوله في المبحث الأول من خلال التطرق إلى وسائل اقتناء العقار السياحي كمطلب أول والتعريج على الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي كمطلب ثاني ، أما فيما يخص المحافظة على العقار السياحي فلا بد له من أدوات لحمايته وهذا ما سنتطرق إليه من خلال مطلبين، نتناول في المطلب الأول آليات حماية العقار السياحي لنعرج على إجراءات حماية العقار السياحي كمطلب ثاني.

المبحث الأول:

وسائل الاستثمار في العقار السياحي

هناك عدة طرق أو وسائل لإقتناء العقار السياحي بهدف إستغلاله وتسييره، وهذا ما سنتعرف عليه من خلال المطلب الأول أما في المطلب الثاني فسنتناول الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي وكيفية إستثماره.

المطلب الأول: وسائل إقتناء العقار السياحي

رأينا سابقا أن مناطق التوسع السياحي هي كل امتداد من منطقة وإقليم، ويمتاز بخصوصيات طبيعية أو ثقافية أو فنية أو جمالية قادرة على استقبال منشئات سياحية من أجل تلبية شكل من أشكال السياحة، وقد منح المشرع للوكالة الوطنية لتنمية السياحة عدة وسائل لاقتناء أو اكتساب العقار السياحي من أجل بلوغ الهدف من استغلاله وتسييره.

الفرع الأول: حق الشفعة كطريق لإقتناء العقار السياحي

ينشأ للدولة والجماعات المحلية حق في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية [1]، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل الى إجراء نزع الملكية إذ يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية. [2]

---

[1]–المادة 71 من القانون رقم: 25/90، مصدر سابق.

[2]–المادة 2/22 من القانون رقم: 03/03، مصدر سابق.

أولا: مفهوم الشفعة

1-لغة: الشفعة، بضم السين وتسكين الفاء، لفظ مأخوذ من الشفع وهو الضم أي ضد الوتر، وقد جاء في المصباح المنير للفيومي في مادة شفع، قوله "شفعت الشيء شفعا من باب نفع أي ضممته إلى الفرد وشفعت الركعة أي: جعلتها إثنين، ومن هنا اشتقت الشفعة."[1]

والشفعة يصح أن تؤخذ من شفع بمعنى –ضم– لأن الشفيع يضم العقار المبيع إلى ملكه، ويصح أن تؤخذ من شفع بمعنى–زاد– لأنه يزيد ملكه بسبب الشفعة.

2-إصطلاحا: تعددت التعريفات الفقهية التي أعطيت للشفعة منها تعريف أين عرفة الذي عرف الشفعة "بأنها استحقاق شريك أخذ مبيع شريكه بثمنه."

3-قانونا: " يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية."[2]

كما يمكن تعريف حق الشفعة على أنها استئثار الغير بحق الحلول محل المشتري قبل انتقال ملكية المبيع، والجهة المؤهلة لذلك ، فإن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري مكلفة بتنشيط وترقية وتأطير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية، فهي الجهة المكلفة قانونا باستعمال حق الشفعة على العقارات السياحية، حيث تمارس هذه الوكالة هذا الحق على كل العقارات او البناءات المنجزة في إطار القانون رقم 03/03 والمتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي وتكون موضوع نقل ملكية إراديا بعوض ام بدون عوض.[3]

---

[1]– عيشور على، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، وزارة العدل، المعهد الوطني للقضاء، مديرية التربصات، مجلس قضاء المدية، الدفعة الثانية عشر ،2004/2001، ص، 07.

[2]– المادة 21 والمادة 1/21 من القانون: 03/03، مصدر سابق.

[3]–المادة 06 من المرسوم التنفيذي 70/98، مصدر سابق.

ثانيا: إجراءات إستعمال حق الشفعة

تمارس الوكالة حقها في الشفعة على كل عقار أو بناء يقع في الجزء القابل للبناء لمنطقة التوسع السياحي، كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية الموافق عليه والذي يكون موضوع تنازل بمقابل أو بدون مقابل، يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع املاكه تقديم تصريح الوزير المكلف بالسياحة، يعد طبقا لنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة[1]،"كل بيع او تأجير الأملاك الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي، يجب أن تكون محل اشعار للوزارة المكلفة بالسياحة قصد تمكين الوكالة من ممارسة حق الشفعة."[2]

-يقوم الوزير المكلف بالسياحة بعد إخطاره بالتصريح بالبيع بإشعار الوكالة في أجل 15 يوما، قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة، للوكالة أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إشعارها من طرف الوزير المكلف بالسياحة للفصل في إقتناء الأملاك العقارية المعنية، ويتعين على الوكالة في إطار الاجل الممنوح لها، ان تلتزم بإعداد دراسة تقنية تبرز فيها الوصف والمحتوى والتقييم والوسائل المادية الضرورية لإقتناء الأملاك المعنية، عندما تقرر الوكالة مباشرة حقها في الشفعة، تقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة في الآجال المطلوبة مع تبرير ردها، بعد انقضاء هذا الأجل وفي حالة عدم الرد من الوكالة، تعد هذه الأخيرة كأنها تنازلت عن ممارسة حق الشفعة، في حالة ممارسة حق الشفعة، يلزم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام المالك في اجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إنتهاء الأجل المذكور آنفا.

---

[1]-المرسوم التنفيذي رقم: 385/06 المؤرخ في: 2006/10/28، المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج، ر، ج، ج، عدد: 70، المؤرخة في 2006/11/05.

[2]-المادة 28 من القانون رقم: 03/03، مصدر سابق.

عند انتهاء أجل 4 أشهر، وفي حالة عدم رد وزير السياحة، يحق للمالك مباشرة البيع المقرر، وفي حالة غياب إتفاق بالتراضي مع المالك، تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن إقتناء الملكية موضوع حق الشفعة. [1]

- **عن طريق إتفاق ودي:** يتم بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وصاحب العقار المراد بيعه ويخضع هذا الاتفاق لإرادة الأطراف ولطرق نقل الملكية العقارية: "يمكن إقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقا لاتفاق ودي بين الطرفين."[2]، ويتعلق نفس الأمر بيع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز البرامج الإستثمارية المحدد في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي.

الفرع الثاني: نزع الملكية للمنفعة العمومية كطريق لإقتناء العقار السياحي

" عندما يفضي اللجوء الى كل الوسائل الأخرى الى نتيجة سلبية، يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة [3]، إقتناء هذه الأراضي طبقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول، المتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:" يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية."[4]

---

[1]–لحاق عيسى، الحوافز التشريعية للإستثمار في العقار السياحي وفقا للقانون الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 01، الأغواط، 2019، ص ص، 132،133.

[2]– المادة 1/21 من القانون رقم: 03/03، مصدر سابق.

[3]–المادة 71 من القانون 25/90، مصدر سابق.

[4] – المادة 02 من القانون 11/91، المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ج، ر، ج، ج، عدد: 21، المؤرخة في: 1991/05/08.

ويتميز إجراء نزع الملكية بالخصائص التالية:[1]

أولا: إجراء إستثنائي: فلا يجوز للإدارة اللجوء إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إلا بعد إستنفاد كل الطرق القانونية للحصول على العقار وبالتالي فهو يخضع لرقابة صارمة من طرف القضاء إذ لا يتم نزع الملكية إلا في إطار قانوني كما نصت على ذلك المادة 20 من الدستور.

ثانيا: إجراء جبري: فإذا لم تستطيع الإدارة الحصول على العقار المرغوب لتحقيق المنفعة العامة بطريقة رضائية تقوم به جبرا.

ثالثا: ضرورة تحقيق المنفعة العامة: إن الهدف من نزع ملكية العقارات هو تحقيق المنفعة العمومية إنطلاقا من أن الأسس القانونية لهذا الإجراء هي إنجاز مشاريع تدخل في نطاق مفهوم المنفعة العامة.

رابعا: إلزامية التعويض المسبق والعادل: يعد التعويض أحد شروط القيام بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

خامسا: الإستثمار في العقار السياحي: طبقا لنص المادة 25 من القانون رقم 03/03 التي تنص "دون الإخلال بأحكام المادتين 14، 17 من القانون رقم 02/02، لا يمكن أن تكون الأراضي التي تشكل العقار السياحي المنصوص عليه في المادة 20 من هذا القانون محل إمتياز أو إعادة بيع إلا إذا كانت لفائدة الاستثمارات المنصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية والمعتمدة طبقا لأحكام القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06 جانفي 1999 والأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 اوت 2001 والمذكورين أعلاه.

([1])سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري-دراسة وصفية وتحليلية-، دار هومة ،2002، ص، 115.

يجب أن تتم إعادة بيع هذه الأراضي من طرف الوكالة، أو منح حق الإمتياز عليها من المؤسسة العمومية المختصة وفي كل الأحوال وفق دفتر الشروط، تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم." [1]

من خلال نص هذه المادة يتضح ان المشرع الجزائري اعتمد على عدة أساليب من أجل دعم الإستثمار في المجال السياحي خاصة ما يتعلق بتوفير العقار محل المشاريع الإستثمارية، فيمكن ان يتحصل المستثمر على هذا العقار أما عن طريق التنازل من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أو الحصول على حق الإمتياز.

1-إجراءات منح الإمتياز: قصد استعمال الأراضي كوعاء لإنجاز البرامج الإستثمارية، تباع أو تخصص هذه الأراضي المقبولة بمخطط التهيئة السياحية لصالح الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من طرف الدولة، باتفاق ودي بين الوزيرين المكلفين بالسياحة والمالية.

أ-شروط الإمتياز: حتى يمكن منح الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو بيعها من طرف إدارة أملاك الدولة إلا بعد تهيئتها نهائيا مع إحترام طابعها كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية، ويقصد بالتهيئة النهائية مجمل عمليات تحديد الأراضي والتهيئة في مجال التطهير والتزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء، وعند إنتهاء اشغال التهيئة النهائية لمنطقة التوسع السياحي، تسلم شهادة تنفيذ الأشغال من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني.

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم: 23/07، المؤرخ في: 2007/01/28، يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية او منح حق الإمتياز عليها، ج، ر، ج، ج، عدد: 08، المؤرخة في: 2007/01/31.

وعندما تنتهي عمليات التهيئة النهائية للأراضي الموجهة لبرامج الإستثمار، تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة وكذا المستثمرين الراغبين في الإستثمار بكل وسائل الاتصال بالمعلومات حول منطقة التوسع والموقع السياحي المعني، كما تلتزم الوكالة بوضع ملف الاستثمار تحت تصرف المستثمرين بهدف الاطلاع عليه.

ب-تقديم الطلب: يتم إيداع طلبات إقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي أو طلبات الحصول على حق الامتياز عليها لدى الوزير المكلف بالسياحة ويرفق ملف الطلب بالوثائق التالية[1]: لقب صاحب الطلب وإسمه وعنوانه والغرض الاجتماعي وكذا المقر الاجتماعي بالنسبة للشخص الإعتباري، طلب يتضمن إستمارة تتضمن المعلومات اللازمة وتحديد مكان ومساحة الأرض أو الأراضي المطلوبة، دراسة تقنية إقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لإنجاز المشروع، كشف تقديري ووصفي للأشغال المراد إنجازها وبرنامج إنجاز الأشغال، مخطط تمويل المشروع، تعهد صاحب الطلب بإنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط وبإحترام الطابع السياحي للأرض ويسلم للمعني وصل إستلام.

[1]- مصطفاوي عايدة، مرجع سابق، ص ص، 173،175.

ج-دراسة الطلب: يرسل طلب الإقتناء أو الحصول على حق الامتياز مرفقا بملف الإستثمار من طرف وزير السياحة الى اللجنة المختصة قصد دراسته والموافقة عليه في أجل 08 أيام إبتداء من تاريخ إيداعه، وقد حددت مهام هذه اللجنة: "تنشأ لدى الوزير المكلف بالسياحة لجنة خاصة تكلف بالبت في المشاريع المقدمة من طرف طالبي إقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية او منح حق الإمتياز عليها"[1].

ويجب على اللجنة إبداء رأيها التقني في أجل 15 يوما من تاريخ إيداعها من قبل وزير السياحة، وفي حالة تعدد الطلبات المتعلقة بنفس الأرض، يجب على اللجنة أن تمنح الأولوية للطلب الذي يحتوي على الخصائص التالية: طبيعة المشروع، المستوى المالي الهام للإستثمار، عدد مناصب الشغل التي ستحدث، إدراج المشروع في البيئة والتدابير المنصوص عليها لحماية المحيط، آثار المشروع على التنمية المحلية.

د-الإجابة على الطلب: إن الراي التقني للجنة الخاصة لا يخرج عن أحد الاحتمالات التالية:[2]

1-رأي الموافقة : ويعلم في هذه الحالة الوزير المكلف بالسياحة صاحب الطلب برسالة مع وصل إستلام بقبول طلبه وترسل نسخة حسب الحالة إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وإدارة أملاك الدولة لتحرير عقود البيع او الإمتياز، ويلزم صاحب الطلب عند قبول المشروع حسب الحالة، القيام بدفع :سعر بيع الأرض في حالة التنازل عنها وتحرير عقد البيع في الشكل الرسمي، الإتاوة طبقا لأحكام المادة 62 من القانون رقم 30/90

---

[1]- المادة 26 من المرسوم التنفيذي 23/07، مصدر سابق.

[2]- مصطفاوي عايدة، مرجع سابق، ص، 177.

[3]- كحيل حياة، مرجع سابق، ص، 142.

والمرسوم التنفيذي رقم 454/91 في حالة الإستفادة من حق الإمتياز لصندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا ويحرر عقد الإمتياز من طرف إدارة أملاك الدولة.

2- رأي بالموافقة مرفقا بشروط يجب على صاحب الطلب ان يستوفيها.

3- رأي بالرفض: حيث لا يمكن للجنة أن ترفض طلب البيع او الإمتياز إلا إذا توافرت أحد الأسباب التالية [1]: عندما لا يستجيب الطلب للشروط المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23/07، إذا كان صاحب الطلب فسخ عقد البيع أو سحب نهائي لحق الإمتياز، إذا كان المشروع المقدم من طرف صاحب الطلب لا يتوافق مع مواصفات مخططات التهيئة السياحية.

ويجب أن يكون الرفض معللا ويبلغ إلى صاحب الطلب في أجل 15 يوما إبتداء من صدور رأي اللجنة الخاصة، ويمكن لصاحب الطلب أن يقدم طعنا كتابيا إلى الوزير المكلف بالسياحة في أجل 15 يوما إبتداء من تاريخ تبليغ قرار الرفض ويفصل الوزير في الطعن في أجل 15 يوما إبتداء من تاريخ إستلام الطعن.

4- مدة الإمتياز وتجديده: طبقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07[2]، فإن مدة الإمتياز هي 20 سنة قابلة للتجديد، ويمكن لصاحب الطلب تجديد الإمتياز بواسطة طلب يودع لدى الوزير المكلف بالسياحة في أجل 12 شهرا قبل إنقضاء مدة الإمتياز، ويخضع فحص طلب التجديد من قبل اللجنة الخاصة، ولقد حددت المادة 06 من دفتر الشروط النموذجي بمنح حق الإمتياز الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية، الحالتين التي يجب معاينة إحداهما حتى يتم تجديد حق

---

[1]- المادة 23 من المرسوم التنفيذي 23/07، مصدر سابق.

[2]- مصطفاوي عايدة، مرجع سابق، ص، 177.

الإمتياز وهما: عدم إنتهاء المشروع بسبب قوة قاهرة، توسيع وعصرنة وإنجاز المشاريع التكميلية طبقا لمخطط التهيئة السياحية ولا يمكن أن يجدد حق الإمتياز ضمنيا.

2- إلتزامات المستثمر: يلتزم المشتري بطلب رخصة في أجل 03 أشهر من تاريخ تحرير عقد البيع، يلتزم المشتري بتسديد الثمن الإجمالي للبيع والحقوق والرسوم المستحقة إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ويسدد المبلغ إما كليا أو بالتقسيط، لا يمكن للمشتري أن يبيع الأرض التي إكتسبها أو يؤجرها أو يهيئها إلا بعد إنجاز المشروع الذي تم بيع الأرض من أجل إنجازه، تحت طائلة بطلانه، يتعهد المشتري بأن يلتزم بمواصفات مخطط التهيئة السياح، يلتزم المشتري بإحترام آجال إنجاز المشروع إبتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء وتمدد هذه الآجال في حالة عدم إحترامها بسبب القوة القاهرة بمدة مساوية لتلك التي لم يتمكن المشتري من إنجاز إلتزاماته فيها، يلزم المشتري بإبرام كل عقود التامين، إذا تنازل المشتري عن مشروعه الإستثماري أو بدا غير قادر على إنهائه في الآجال المحددة، تتولى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حيازة المشروع بالطرق القانونية وتقوم ببيعه في المزاد العلني وهذا طبقا لشروط مخطط التهيئة السياحية.

3- فسخ عقد البيع: ويتم فسخ عقد البيع في الحالات التالية: في حالة عدم إحترام بنود دفتر الشروط أو تعديل المشروع بهدف إدخال نشاطات غير معتمدة أو غير مرخصة وبعد إعذارين يرسلان إلى المشتري عن طريق رسالة موصى بها مع وصل إستلام وكان الإعذاران دون جدوى، يتم الفسخ بمتابعة قضائية من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، في حالة عدم إحترام آجال الإنجاز [1].

[1]- مصطفاوي عايدة، مرجع سابق، ص، 177.

المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي

سنتعرف على الهيئات الوصية بتسيير العقار السياحي على المستويين المركزي والمحلي.

الفرع الاول: الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى المركزي

هي الهيئات الوصية والفاعلة في مجال السياحة من أجل حماية العقار السياحي، حيث قام المشرع بتسخيرها من أجل حماية العقار السياحي وإستغلاله، حيث نجد عدة هيئات سنذكر أهمها من خلال الآتي:

أولا: وزارة السياحة والصناعة التقليدية: كانت في البداية تحت تسمية وزارة السياحة مباشرة بعد الإستقلال ،[1] ويتضمن دورها في عمليات التخطيط والإشراف على عمليات وأنشطة التسويق السياحي في الدول بل والمشاركة في الأنشطة والمؤتمرات السياحية الدولية لعرض منتجات الوطن السياحية بالشكل المطلوب والواقعي ومن خلال ما يتمتع به الوطن من مكانة سياحية متكاملة من ناحية التعدد والتنوع في الأماكن السياحية التي تشبع وتلبي رغبات كافة الأذواق وحسب أنواع ومستويات السياحة[2]، ثم تغيرت التسمية لتصبح وزارة السياحة والصناعة التقليدية حيث تعتبر الهيئة الإدارية الأولى المسيرة للعقار السياحي ، تقوم بمباشرة عملها من خلال وزير مكلف وهو وزير السياحة، حيث تقوم صلاحيات وزير السياحة [3]، إذ أن الوزير المكلف بالسياحة وفي إطار سياسة الحكومة يشرف على برامج في ميدان السياحة والحمامات المعدنية ويتولى متابعة سيرها ومدى

---

[1]– الأمر 62/66، مصدر سابق.

[2]– كافي مصطفى يوسف، مبادئ السياحة principle tourism، عمان–الأردن، مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع، الطبعة العربية الأولى، عمان –الأردن، 2014، ص، 30.

[3]– المرسوم التنفيذي 75/03، المؤرخ في 2003/02/24، يحدد صلاحيات وزير السياحة ج، ر، ج، ج، عدد: 13، المؤرخة في: 2003/02/26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 213/06، المؤرخ في 2006/06/18، ج، ر، ج، ج، عدد: 40، المؤرخة في: 2006/06/18.

احترام التنظيمات القانونية المعمول بها، وبالرجوع الى المرسوم التنفيذي رقم 213/06 المؤرخ في 2006/6/18 المحدد لصلاحيات وزير السياحة المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 75/03 المؤرخ في 2003/2/24 نجده أورد مهام وصلاحيات الوزير في تسيير العقار السياحي، حيث جاء في نص المادة الثانية منه:

-يعد عناصر ضبط النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية.

-يعد ويسهر على مراقبة النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية.

-يعد ويقترح أدوات التهيئة السياحية والتدابير المرتبطة بالحصول على العقار ومراقبة العقار السياحي والحموي، وكذا المحافظة على التراث السياحي والفندقي والحموي والمناخي ويضمن مراقبة ذلك.

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

-يسهر وزير السياحة على دمج النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية في مخططات التهيئة السياحية. [1]

ثانيا: الوكالة الوطنية للعقار السياحي: [2]تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي تسمى" الوكالة الوطنية للعقار السياحي" وتدعى في صلب النص "الوكالة"، تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة مع الغير، [3] توضع الوكالة تحت وصاية الوزير

---

[1]–المادة 02 من المرسوم التنفيذي: 75/03، مصدر سابق.

[2]– المادة 07 من القانون رقم: 17/23 المؤرخ في: 2023/11/15 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج، ر، ج، ج، عدد: 85، المؤرخة في: 2023/12/30.

[3]– المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 389/23، المؤرخ في: 2023/12/28، يتضمن نشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وتسييرها، ج، ر، ج، ج، عدد: 85، المؤرخة في: 2023/12/28.

المكلف بالسياحة، ويكون مقرها في مدينة الجزائر، تخضع الوكالة لرقابة الدولة وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما. [1]

تتولى الوكالة المهام الآتية:[2]

-القيام لصالح الدولة، بالتهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة، للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة الواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية.

-السهر على الربط الخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة لمناطق التوسع والمواقع السياحية، بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقا للتنظيم المعمول به.

-إعداد مختلف أدوات التعمير المرتبطة بالتهيئة السياحية.

-تحديد وترسيم حدود مناطق التوسع والمواقع السياحية، بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار، وتأهيلها.

-تسيير وإستغلال ومراقبة وصيانة الأجزاء المشتركة لمناطق التوسع والمواقع السياحية، طبقا للتنظيم المعمول به.

-مسك وتحيين البطاقية الخاصة بالعقار السياحي وبالمتعاملين الاقتصاديين الموطنين بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

-حماية العقار السياحي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة، والمحافظة عليه.

3-الديوان الوطني للسياحة: وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، من مهامه [3]:

-يحدد التقنين الذي تخضع له الأعمال الفندقية والسياحية، ويسهر على تطبيقه.

---

[1]- المادة 03 و04 من المرسوم التنفيذي رقم: 489/23، مصدر سابق.

[2]- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 389/23، مصدر سابق.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم: 214/88 المؤرخ في: 1988/10/31 المتضمن انشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه المعدل والمتمم، ج، ر، ج، عدد: 44، المؤرخة في: 1988/11/02.

-يحدد القواعد النوعية لإستغلال الموارد الخاصة بالحمامات المعدنية وحمايتها ورقابتها، في إطار التشريع المعمول به.

-يحدد المعايير الفنية والتقنية والمعايير الخاصة بالتسيير الفندقي والسياحي، وقد أسند القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة بموجب الفقرة 3 من المادة 26 منه تأطير الترقية السياحية الى الديوان الوطني للسياحة.

4-اللجنة الوطنية للسياحة: حيث يتولى المهام الآتية [1]:

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

-تشجيع ترقية صورة الجزائر السياحية لاسيما في الخارج.

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

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

تحديد أعمال الدعم الضرورية لحماية الموارد السياحية بكل مكوناتها وتهيئتها وتسييرها، بما فيها العقار السياحي، تشجيع ترقية صورة الجزائر السياحية لاسيما في الخارج، إبداء الرأي في تدابير اللجنة الوطنية وتوصياتها لتسهيل النشاطات السياحية، إبداء الرأي في الملفات المتعلقة بالسياحة التي يقدمها له الوزير المكلف بالسياحة.

5-اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية:تتمثل مهمة اللجنة من خلال ما يلي [2]:

-تقترح كل تدبير تنظيمي ضروري لتنمية السياحة وترقيتها.

---

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

[2]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 39/94 المؤرخ في: 1994/01/25 المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، ج، ر، ج، عدد: 05، المؤرخة في: 1994/01/26.

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

-تسهل نمو التدفقات السياحية الوطنية والدولية.

6-اللجنة الوطنية لوكالات السياحة والأسفار: تعد إحدى الهيئات المسيرة للعقار السياحي، وذلك عن طريق النشاطات القائمة عليها، حيث تتولى مهام عديدة متمثلة في دراسة طلبات إنشاء وإستغلال وكالات السياحة والأسفار وفروعها التي يعرضها عليها الوزير المكلف بالسياحة وإبداء رأيه فيها، وبهذه الصفة تتكفل اللجنة الوطنية حسب المادة 2 منه بما يلي:[1]

-إبداء الرأي في النصوص التي تحكم النشاطات التابعة لإختصاصها.

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

7- اللجنة التقنية للمياه الحموية: طبقا لأحكام المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في 2007/4/19 يحدد شروط وكيفيات منح إمتياز إستعمال وإستغلال المياه الحموية، تنشأ لدى الوزير المكلف بالمياه الحموية لجنة تقنية للمياه الحموية تكلف بما يلي:

-الفصل في طلبات إمتياز المياه الحموية وفي كل المسائل المرتبطة بتنمية وتنظيم المياه الحموية التي يعرضها عليه الوزير المكلف بالمياه الحموية.

-إعطاء رأي تقني حول تصنيف المياه الحموية.

---

[1]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 47/2000 المؤرخ في 2000/03/01، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لإعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها، ج، ر، ج، ج، عدد: 10، المؤرخة في: 2000/03/05 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 248/10 المؤرخ في: 2010/10/14، ج، ر، ج، ج، عدد: 62، المؤرخة في: 2010/10/24.

-إقتراح على الوزير المكلف بالمياه الحموية التصريح بالمنفعة العمومية لبعض المنابع ذات القيمة العلاجية العالية.

-إقتراح على الوزير المكلف بالمياه الحموية كل تنظيم وكل تدبير يهدف الى حماية المياه الحموية.

-إبداء رأي يتعلق بالمخطط الوطني لرقابة وترقية المياه الحموية. [1]

الفرع الثاني: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المحلي

بعد أن تعرفنا على الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني سنتعرف الآن على الهيئات الوصية بتسيير العقار السياحي على المستوى المحلي.

أولا: الوالي: للوالي دور كبير في تسيير العقار السياحي حيث أنه الهيئة الوحيدة المخولة قانونا بإصدار قرار منح الامتياز، الذي يتلقى الموافقة من الوكالة الوطنية للتطوير السياحي، وعليه فإن صاحب قرار منح الامتياز بعد إرساله لملف الإمتياز إلى المديرية الولائية لأملاك الدولة. [2]

2- مديريات السياحة الولائية: تقوم المديريات السياحية على الصعيد المحلي بتسيير العقار السياحي، وذلك من خلال ما يلي [3]:

-المبادرة بكل تدبير من شانه إنشاء محيط ملائم ومحفز لتنمية النشاطات السياحية والمحلية.

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

---

(1)- المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم: 69/07، مصدر سابق.

(2)- القانون رقم: 02/03، مصدر سابق.

(3)- المادة 01 و02 من المرسوم التنفيذي رقم: 216/05 المؤرخ في 2005/06/11، يتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية، المعدل والمتمم، ج، ر، ج، ج، عدد: 41، المؤرخة في: 2005/06/12.

-توجيه مشاريع الإستثمار السياحي ومتابعتها بالإتصال مع الهيئات المعنية.

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

-ضمان تنفيذ ميزانية التجهيز والتسيير لمناطق التوسع السياحي داخل دائرة إختصاصها.

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

3- اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة: يحدد مهام اللجنة الولائية المكلفة بإقتراح فتح ومنح الشواطئ السياحية وتنظيمها وكيفيات سيرها، حيث تكلف اللجنة الولائية بالتعرف على الشواطئ التي يمكن فتحها للسياحة أو منعها وإقتراحها على الوالي المختص إقليميا، وبهذه الصفة تتولى المهام الآتية [1]:

-إقتراح تحديد أجزاء او مساحات الشواطئ التي من شانها أن يكون موضوع إمتياز طبقا لأحكام المادة 22 من القانون رقم 02/03 المؤرخ في 2003/2/17 على الوالي المختص إقليميا.

-القيام بكل رقابة او تحريات قصد الإستعمال أو الإستغلال التجاري للشواطئ طبقا لطابعها.

المبحث الثاني:

الحماية الواقعة على العقار السياحي والمنازعات الناتجة عنه

من الواجب حماية العقار السياحي من الإعتداءات التي من الممكن ان يتعرض لها أثناء إستعماله أو إستغلاله وذلك بهدف الحفاظ عليه ولذلك وجب وضع

---

[1]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 212/04 المؤرخ في: 2004/04/13، يحدد مهام اللجنة الولائية المكلفة بإقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة وتنظيمها وكيفيات سيرها، ج، ر، ج، ج،ع: 24، المؤرخة في: 2004/04/18.

مجموعة من القيود لحمايته، وفض النزاعات المتعلقة به وهذا ما سنتناوله من خلال المطلبين اللاحقين.

المطلب الأول: آليات حماية العقار السياحي

يتم حماية العقار السياحي اما إداريا او حمايته قضائيا وهذا ما سنتناوله من خلال الفرعين التاليين.

الفرع الأول: حماية العقار السياحي إداريا

على الرغم من تعدد القيود الخاصة بحماية العقار السياحي إلى أننا سنتناول أهمها من خلال مخططات التهيئة والتعمير بالإضافة كذلك إلى المخططات الإقليمية والقطاعية.

أولا: مخططات التهيئة والتعمير كقيد لحماية العقار السياحي

سنتطرق الآن إلى صورة لحماية العقار السياحي، وذلك من خلال محتوى مخططات التهيئة والتعمير، وذلك حسب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي.

1-المخطط الوطني لتهيئة الإقليم "snat": عرفها الأستاذ بشير التيجاني كونها:"[1] الإرادة العمومية لتنظيم المظاهر الجغرافية، البشرية والإقتصادية في الوسط لتحقيق التوازن بين الأماكن والتنظيم الشمولي الموجه لإسعاد السكان وتوفير الشغل والإيواء والخدمات العمومية لهم، من خلال إنجاز الهياكل المتطلبة وإستغلال الثروات الطبيعية المتوفرة للحفاظ على التراث التاريخي في بيئة إيكولوجية نظيفة."

المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أداة من أدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة وهذا حسب المادة 07 من القانون رقم 02/01 فالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم يشكل الإطار

---

[1]-التيجاني بشير محمد، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2000، ص، 92.

المرجعي لعمل السلطات بحيث يحدو الفضاءات والأقاليم، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يرمي إلى ضمان الإستغلال العقلاني للفضاء الوطني وتثمين الموارد الطبيعية وإستغلالها العقلاني وحماية التراث الإيكولوجي والوطني وتنميته وحماية التراث التاريخي والثقافي وترميمه وتثمينه، مما يتجلى لنا ان المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بعد حماية للعقار السياحي. [1]

2-المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"pdau":

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وسيلة مهمة في حماية البيئة من مخاطر التوسع العمراني، حيث يساهم في المحافظة
الجانب الجمالي والعمراني البيئي. [2]

من بين الأولويات الضرورية للمشرع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير الإهتمام بالعقار السياحي، حيث يتمثل هذا الأخير في أنه أداة للتخطيط المجالي والحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات المعنية مع الأخذ بعين الإعتبار تصاميم الهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي "pos" وهذا ما أقرته المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، 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

---

[1]- المادة 08 و09 من القانون 02/01، مصدر سابق.

[2]- بوعمارة منال، بن المسعود أحمد، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة، دفاتر السياسة والقانون، الجلفة(الجزائر)، المجلد 12، العدد 02، 2020، ص، 103.

حمايتها والتي يعتبر العقار السياحي جزءا منها، وهذا ما أشارت إليه المادة 18 من نفس القانون.[1]

3-مخطط شغل الأراضي"pos": يعتبر مخطط شغل الأراضي من اهم اليات تجسيد اهداف قانون التعمير [2]، يعرف مخطط شغل الأراضي على أنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد إستخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لإطار التوجيهات المحدد والمنظم من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

مخطط شغل الأراضي يحدد بصفة مفصلة قواعد إستخدام الأراضي والبناء عليها في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديديها وإصلاحها[3]، إن مخطط شغل الأراضي له دور حمائي للعقار السياحي وهذا ما أكدته المادة 28 و31 من القانون رقم 02/11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، فهو يحدد المساحات الواجب حمايتها بالنظر لتمتعها بمميزات معينة ويحتوي أيضا على حدود الحضائر الوطنية التي تنقل على المخطط وفق وثيقة التصنيف الصادرة بموجب مرسوم وهذا ما أكدته المادتين الذكورتين سالفا من القانون 02/11.

---

[1]- أقلولي المولودة ولد رابح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل القانون "29/90"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، كلية الحقوق جامعة تيزي وزو، العدد التاسع، ص، 233.

[2]- بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي أداة للتهيئة والتعمير، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، المجلد 17، العدد 01، 2018، ص، 652.

[3]- المادة 31 من القانون 29/90، مصدر سابق.

ثانيا: المخططات القطاعية كقيد لحماية العقار السياحي:

بهدف حماية العقار السياحي وجب إدراج جميع القطاعات التي لها علاقة بالعقار السياحي بصفة مباشرة أو غير مباشرة، وذلك بغية الحصول على حماية فعالة للعقار السياحي، ولذلك أدرجنا المخططات

القطاعية كقيد لحماية العقار السياحي، وهذا ما سنتعرف عليه.

1-المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية "sdat"

المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية هو جزء من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم[1] وهو الإطار الإستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر، فحسب المادة 38[2] من القانون رقم 20/01 فإن :"المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية يحدد كيفيات تطوير الأنشطة السياحية ومنشاتها الأساسية وذلك مراعاة لخصوصيات المناطق وإمكانياتها والإحتياجات الإقتصادية والإجتماعية والثقافية وكذا واجبات الإستغلال العقلاني والمنسق للمناطق والفضاءات السياحية، ومن هنا يتضح لنا أنه يحدد قواعد المحافظة على المواقع ومناطق التوسع السياحي وأيضا يحدد شروط توطين المشاريع السياحية وكيفياته وأصناف التجهيزات وخصائصها وطريقة إستغلال المواقع وذلك من خلال تحديد دفاتر الشروط.

2-المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل"sdal"

يتضمن هذا المخطط رسم حدود منطقة الساحل، خريطة ونظام للإعلام الجغرافي لهذه المنطقة، الخطة الإستراتيجية لحماية وتثمين الساحل، وطبقا لأحكام القانون

---

[1]- من الموقع يوم 2025/03/01 على الساعة 15: 15 http://www.mta.gov.dz.

[2]-عوينان عبد القادر، معوقات وعراقيل السياحة الجزائرية في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، مجلة التنمية والإستشراف للبحوث والدراسات، جامعة آكلي أمحند أولحاج-البويرة-، المجلد 03، العدد 04، جوان 2018، ص ص181.

02/02 [1] المتعلق بحماية الساحل وتثمينه فانه تحدث هيئة عمومية تسمى المحافظة الوطنية للساحل، تكلف بالسهر على تنفيذ السياسة الوطنية لحماية الساحل وتثمينه، كما تضطلع بإعداد جرد واف للمناطق الشاطئية وفق نظام إعلام شامل، وخريطة عقارية وبيئية خاصة بهذه المناطق، بالإضافة الى ذلك يتم إنشاء مخططات أخرى خاصة بالشاطئ وأخرى خاصة بالتدخل المستعجل.

3-المخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ"PAC"

هو إحدى أدوات التدخل وتسيير الساحل، حيث ينشأ مخطط التهيئة وتسيير المنطقة السياحية في البلديات المجاورة للبحر من أجل حماية الفضاءات الشاطئية لاسيما الحساسة منها، يسمى مخطط تهيئة الشاطئ ويتضمن جميع الأحكام المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون، وتحدد شروط إعداد هذا المخطط ومحتواه وكيفيات تنفيذه عن طريق التنظيم [2]، يتضمن مخطط تهيئة الشاطئ تقريرا تقنيا يبرز فيه منطقة تدخل مخطط تهيئة الشاطئ والخصائص البيئية والجغرافية، وأيضا شغل السكان والنشاطات الإقتصادية والصناعية والمحيط المبنى والطرقات وشبكات التزويد بالمياه والتطهير والمنشئات القاعدية، وكذا رهانات وسناريوهات التطور واقتراحات الأعمال، كما يتضمن الوثائق الخرائطية ونظام التهيئة وتسيير الساحل الذي يشمل مجمل التدابير المحددة بموجب القوانين والأنظمة السارية المفعول.[3]

---

[1]-المادة 26 و33 من القانون 02/02، مصدر سابق.

[2]-المادة 26 من القانون 02/02، مصدر سابق.

[3]-المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 114/09 المؤرخ في 2009/04/07 يحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ وكيفيات تنفيذه، ج، ر، ج، ج، عدد: 21، المؤرخة في: 2009/04/08.

4-المخطط التوجيهي للمياه"sad"

حيث ينص على تطوير البنى التحتية الخاصة بحشد الموارد المائية السطحية والباطنية وكذلك توزيع هذه الموارد بين المناطق طبقا للخيارات الوطنية في مجال شغل الإقليم وتطويره، كما يشجع تثمين المورد المائي والإقتصاد فيه وإستعماله العقلاني وتطوير الموارد المائية غير التقليدية المستمدة من رسكلة المياه القذرة ومن تحلية مياه البحر وإستعمالها [1].

5-مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها وإستصلاحها "ppmvsa"

حيث يحدد هذا المخطط القواعد العامة والإرتفاقات المطبقة على الموقع الأثري والمنطقة المحمية التابعة له في إطار احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وعندما تكون المنطقة المحمية التابعة للموقع الأثري مشمولة في مخطط شغل الأراضي يجب أن يحترم هذا الأخير التعليمات الصادرة عن مخطط حماية المواقع الأثرية وإستصلاحها بالنسبة لهذه المنطقة. [2]

6-المخطط الدائم وإستصلاح القطاعات المحفوظة"ppsmvss"

بالنسبة للمجموعات العقارية الحضرية أو الريفية والمنشئات في شكل قطاعات محفوظة، القواعد العامة وإرتفاقات إستخدام الأرض التي يجب أن تتضمن الإشارة الى العقارات التي يمكن أن تكون محل هدم أو تعديل أو التي فرض عليها الهدم أو التعديل، كما يحدد الشروط المعمارية التي يتم على أساسها إستصلاح القطاعات المحفوظة على

---

[1]- المادة 25 من القانون رقم: 20/01، مصدر سابق.

[2]- المادة 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم: 323/03 المؤرخ في: 2003/10/05، المتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها وإستصلاحها، ج، ر، ج، ج، عدد: 60، المؤرخة في: 2003/10/08.

إجراءات خاصة للحماية، لاسيما المتعلقة بالممتلكات الثقافية والعقارية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي، أو في انتظار التصنيف أو الموجودة داخل القطاعات المحفوظة أي المصنفة. [1]

الفرع الثاني: حماية العقار السياحي قضائيا

يعتبر العقار السياحي مورد اقتصادي هام يدفع بالدولة لإقامة وسائل قانونية لحمايته والحفاظ عليه، كونه مملوكا من طرف الخواص أو بالإقتناء من طرف الدولة، مما قد يدفع ببعض ملاكه بإرتكاب بعض المخالفات عليه.

أولا: المخالفات الواقعة على العقار السياحي

من خلال النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي، يمكننا إستخلاص بعض الآثار والمخالفات التي تقع على العقار السياحي بحيث يمكن ذكرها فيما يلي:[2]

-محاربة الشغل اللامشروع للأراضي والبناءات غير المرخصة قانونا، وتتخذ في هذا الإطار، إجراءات توقيف الأشغال، أو تهديم البنايات وإعادة المواقع الى حالتها الأصلية في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما.

-إستعمال مناطق التوسع والمواقع السياحية طبقا لطابعها.

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

زيادة على المخالفات المذكورة في احكام هذا القانون، تعد أيضا مخالفة:

-عدم إحترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط.

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

---

[1]-المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 324/03 المؤرخ في2003/10/05 المتضمن كيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ وإستصلاح القطاعات المحفوظة، ج، ر، ج، ج، عدد: 60، المؤرخة في: 2003/10/08، المعدل والمتمم.

[2]- المادتين 30 و38 من القانون رقم: 03/03، مصدر سابق.

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

-التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو بالشراء او بمنح رخص البناء المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

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

ثانيا: معاينة المخالفات

يؤهل لبحث ومعاينة المخالفات كل من:[1]-ضباط وأعوان الشرطة القضائية، - مفتشي السياحة، -مفتشي التعمير، -مفتشي البيئة.

من أجل أداء مهامهم، يؤدي مفتشو السياحة أمام الجهة القضائية المختصة إقليميا، القسم الآتي نصه:" اقسم بالله العلي العظيم أن أؤدي مهاما بأمانة وصدق ونزاهة، وأن أكتم سرها، وأتعهد بإحترام أخلاقياتها، وألتزم في كل الأحوال بالواجبات التي تفرضها علي."

حيث أضافت المادة 39 من القانون 02/03 المحدد للقواعد العامة للإستعمال والإستعمال السياحيين للشواطئ: مفتشو الأسعار والتحقيقات الإقتصادية، مفتشي السياحة، مفتشي البيئة، مفتشو المراقبة النوعية وقمع الغش، يترتب على معاينة المخالفة، إعداد محضر يسرد فيه بدقة العون المعاين، المؤهل قانونا، الوقائع التي عاينها والتصريحات التي تلقاها، يوقع كل من العون المعاين ومرتكب المخالفة المحضر، وفي حالة رفض المخالف التوقيع، يبقى هذا المحضر ذا حجية الى غاية إثبات العكس، يرسل المحضر، حسب الحالة، إلى الوالي المختص إقليميا أو الجهة القضائية المختصة في خلال مهلة لا تتعدى خمسة عشر (15) يوما إبتداء من يوم إجراء المعاينة، في إطار

---

[1]- المادة 33 و34 و35 من القانون 03/03، مصدر سابق.

ممارسة الأعوان لمهامهم، يؤهل الأعوان المذكورين أعلاه، لاسيما بما يأتي[1] الدخول إلى مناطق التوسع والمواقع السياحية، وإلى ورشات إنجاز الهياكل القاعدية وبناء التجهيزات داخل هذه المناطق والمواقع السياحية، التحقق من إجراءات تنفيذ احكام هذا القانون في مجال الحماية والتهيئة وإستغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية، التحقق من توفر الرخص المتعلقة بعمليات الإمتياز والتنازل عن الأراضي السياحية المهيئة، وكذا رخص البناء المقررة في هذا القانون، التحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط، وكذا المخططات المعمارية المصادق عليها مسبقا من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة.

ثالثا: العقوبات المقررة لحماية العقار السياحي

المتمثلة في العقوبات الإدارية والعقوبات المدنية وكذلك العقوبات الجزائية، التي أقرها المشرع الجزائري على الأفعال المرتكبة على العقار السياحي.

1-العقوبات الإدارية: تترتب على أية مخالفة لأحكام هذا القانون إحدى العقوبات الآتية:[2] -الإنذار، -التخفيض من الرتبة، -السحب المؤقت للرخصة، -السحب النهائي للرخصة، تصدر العقوبات وتبلغ إلى المؤسسات الفندقية من طرف السلطة المكلفة بالسياحة التي سلمت الرخصة.

2-العقوبات المدنية: [3]يلزم المستثمر المستفيد من قطعة أرض مخصصة لإقامة مشروع إستثماري سياحي داخل مناطق التوسع السياحي، عن طريق الإقتناء لدى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أو في إطار الإمتياز من المؤسسة العمومية المختصة، بالبدء في

---

(1)-المادة 36 من القانون 03/03، مصدر نفسه.

(2)- المادة 72 من القانون رقم: 01/99، مصدر سابق.

(3)- المادة 27 من القانون 03/03، مصدر سابق.

إنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط، في حالة إخلال المستفيد بهذا الإلتزام يمكن حسب الحالة نفسخ عقد البيع أو سحب الإمتياز. [1]

3-العقوبات الجزائية: إضافة إلى العقوبات الإدارية والمدنية هناك كذلك عقوبات جزائية متمثلة في يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لقانون العقوبات[2]، وكذلك عقوبات جزائية أقرها القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية لحماية العقار السياحي حيث يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة تتراوح ما بين مائتي ألف دينار (200.000) إلى مليون دينار (1.000.000) أو بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يخالف أحكام المادة 7 من هذا القانون حيث تنص[3]: "يمنع كل إستعمال أو إستغلال لمناطق التوسع والمواقع السياحية يؤدي إلى تشويه طابعها السياحي ."، في حالة العود تضاعف العقوبات.

المطلب الثاني: إجراءات حماية العقار السياحي

إن المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي ترتبط بإكتسابه، أي عن طريق عن طريق وسائل إقتنائه من الخواص، أي عندما تمارس الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حقها في الشفعة، أو حين في حالة عدم الوصول إلى إتفاق ودي بينها وبين الخواص فيتم اللجوء لنزع الملكية، بالإضافة إلى أن إستغلال العقار السياحي دون مخطط التهيئة السياحية ينتج عنها نزاعات مختلف الأطراف، ومن أجل ذلك سنقوم بتحديد دور القضاء

---

[1] – عساوس زينة، العقار السياحي، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة الرابعة والعشرين، الفترة التكوينية 2014/2013، ص، 52.

[2]– المادة 93 من القانون رقم: 04/98، مصدر سابق.

[3]– المادة 07 و45 من القانون 03/03، مصدر سابق.

في حل المنازعات الناتجة عن العقار السياحي، بالإضافة إلى الجهات القضائية المختصة في حل النزاعات.

الفرع الأول: دور القضاء في حل المنازعات الخاصة بالعقار السياحي

حيث أن هذه المنازعات تتمثل في القضايا الناشئة عن إستغلال العقار السياحي، حيث سنتناول من خلال هذا الفرع المنازعات المتعلقة ب:

أولا: بإكتساب العقار السياحي

حيث أنه لا يخص العقار السياحي الذي يندرج ضمن الأملاك الوطنية منها أو الخاصة، إنما يتعلق الأمر بأملاك الخواص ذات الطابع السياحي والتي لا تتم تهيئتها ألا بموجب أحكام مخطط التهيئة السياحية للمنطقة المعنية، حيث إذا تم إعلام المالك الخاص برغبة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بإقتناء العقار السياحي عن طريق ممارسة الشفعة المخولة لها قانونا، وإذا ما رفض المالك هذا فإنه [1]:" في حالة غياب اتفاق بالتراضي مع المالك تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن قتناء الملكية موضوع حق الشفعة."

في حالة ما إذا قرر المالك أن يبيع عقاره المشمول بمخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية للتنمية السياحية وديا وبالتراضي، فإن للوكالة الحق في أن تباشر إقتناء العقار السياحي موضوع البيع عن طريق الشفعة الإدارية، ولو تم ذلك من دون موافقة مالكه، مقابل تعويض ثمن الإقتناء حيث يتم تحديده من قبل القضاء.

وعليه فإذا لم تستطيع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والمواقع السياحية إقتناء العقار السياحي القابل للبناء المملوك للخواص وفقا لإتفاق ودي، في هذه الحالة على الوزير المكلف بالسياحة أن يباشر في إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية للعقار موضوع التصرف ، هذا الإجراء يكون بعوض يدفع للمالك ،في حال رفضه للمقابل

---

[1]– المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 385/06، مصدر سابق.

يمكنه اللجوء للقضاء من أجل المطالبة بتعويض لقيمة العقار الحقيقية، ولتحصيل حقه عليه برفع قضية أمام القضاء الإداري حيث أنه لجانب النزاعات التي يمكن أن تثور حول حق الشفعة الواقعة على العقار السياحي يكون إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أيضا نزاع يتعلق بالعقار السياحي وهو ما أكدته المادة 22 في فقرتها الثانية من القانون 03/03[1]:"عندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية ،يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة ،إقتناء هذه الأراضي طبقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول، المتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية."

ثانيا: إرتكاب المخالفات على العقار السياحي

قد يترتب على المحاضر التي يقوم بإعدادها مفتشي السياحة أو الأعوان المؤهلين مخالفات مرتكبة على العقار السياحي وبالتالي عقوبات تتمثل في العقوبات الجزائية والعقوبات المدنية، فقد يتم اللجوء إلى القضاء إذا تم إرتكاب أحد المخالفات التي تؤدي إلى ذلك. [2]

ثالثا: إستعمال وإستغلال العقار السياحي

تنتج نزاعات عن إستعمال وإستغلال العقار السياحي بمختلف مكوناته، حيث أن هذه النزاعات تكمن في سوء التسيير أو عدم إحترام المستثمرين للإلتزامات المنصوص عليها في دفاتر الشروط الملحقة بعقود إستغلال العقار السياحي، فأثناء تسيير العقار السياحي تنشأ عنه منازعات المتمثلة في إبرام العقد أو منحه أو تنفيذه وغيرها.

---

[1]– المادة 22 /2 من القانون03/03، مصدر سابق.

[2]– المواد من 45 الى 49 من القانون رقم: 02/03، مصدر سابق.

الفرع الثاني: الجهات القضائية المختصة في حل نزاعات العقار السياحي

سنتناول في هذا الفرع تحديد الجهة القضائية المختصة بتحديد الفصل في المنازعات المطروحة أمامها، حيث يكون موضوعها جريمة واقعة على العقار السياحي.

حيث يكون الفصل في النزاعات المطروحة أمامها، إما تكون خاضعة ل:

أولا: تدخل القضاء الإداري في حماية العقار السياحي

المحاكم الإدارية هي الجهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، [1]،فالإختصاص للقاضي الإداري في كل نزاع تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية طرفا فيه، سواء كانت مدعية أو مدعى عليها، أما المنازعات التي قد تنشأ عند إستغلال أو إستعمال العقار السياحي خاصة عن طريق الإمتياز فإن الاختصاص فيها يعود إلى القاضي الإداري، كل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي الذي يتشكل من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية وجزء من الأملاك الوطنية الخاصة تكون من إختصاص القاضي العادي، وتكون الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بإعتبارها شخص معنوي عام في إطار ممارستها لنشاطها وفي علاقتها مع الدولة ممثلة لوزارة السياحة الذي يعتبر ممثلا للدولة "يتولى الوزراء المعنيون والولاة ورؤساء المجالس والبلدية والسلطات المسيرة الأخرى تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في عقود التسيير المتعلقة بالأملاك الوطنية."[2]

---

[1]– المادة 800 من القانون 09/08 المؤرخ في: 2008/04/25، المتضمن ق، إ، م، إ/ج، ر، ج، ج، عدد: 21، المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/22 المؤرخ في: 2022/07/12، ج، ر، ج، ج، عدد: 48.

[2]– المادة 09 من القانون 30/90 المؤرخ في: 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج، ر، ج، ج، عدد: 52، المؤرخة في: 1990/12/02.

ثانيا: تدخل القضاء العادي في حماية العقار السياحي

" تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير."[1]

بالإضافة إلى أن المنازعات التي تنشأ بسبب قيام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة واقتنائها لأي عقار سياحي من الخواص، أو بالنسبة إلى تسييرها في حالة البيع أو الإيجار كما أن المنازعات المتعلقة التي يمكن أن تدور حول إستغلال العقار السياحي خاصة فيما يتعلق بحق الإمتياز، فالمنازعات التي تنشأ بين صاحب الإمتياز والغير حول تنفيذ عقد الإمتياز تخضع لاختصاص القضاء العادي، كونها منازعات بين الخواص.

كما أن أشغال البناء المرخصة من طرف الإدارة المختصة قد تسبب ضررا أو تهديدا على حقوق المجاورين في هذه الحالة يظهر دور القاضي المدني في مجال مخالفة قواعد التهيئة والتعمير وتتعلق بالأضرار اللاحقة بالغير فالضر الذي ينتج عن منح رخصة البناء يترتب عنه قيام المسؤولية التقصيرية، فيجوز للمتضرر رفع دعوى التعويض عن هذا الضرر بشرط ألا ينازع في صحة منح رخصة البناء بإعتبار أن ذلك من إختصاص القضاء الإداري [2].

---

[1]– المادة 02/01 من المرسوم التنفيذي 70/98 المؤرخ في: 1998/02/21 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج، ر، ج، ج، عدد: 11، المؤرخة في: 1998/03/01.

[2]– عساوس زينة، مرجع سابق، ص ص، 57،58.

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال ما تطرقنا إليه في هذا الفصل يمكننا القول أن المشرع الجزائري حدد مناطق التوسع السياحي ، حيث قام بوضع أحكام التهيئة والتسيير تمهيدا لإستثمارها ، وذلك من خلال إعداد مخطط التهيئة السياحية، ثم تطرقنا إلى طرق إكتساب العقار السياحي إما عن طريق البيع إذا كان العقار ملكا للدولة في صورة اتفاق ودي ، إما عن طريق الشفعة أو نزع الملكية، ثم تطرقنا إلى تسيير العقار السياحي ، ومن أجل دعم الإستثمار في المجال السياحي ، يمكن أن يتحصل المستثمر على هذا العقار إما عن طريق التنازل من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، أو الحصول على حق الإمتياز.

نظرا للدور الهام الذي يلعبه العقار السياحي فلابد من حمايته إما إداريا أو قضائيا، فلابد من البحث عن المخالفات من قبل أعوان مؤهلين، من أجل تطبيق العقوبات على المخالفين، سواء كانت عقوبات إدارية أو مدنية أو جزائية، فللقضاء دور هام في حل المنازعات الخاصة بالعقار لسياحي، حيث تتمثل هذه المنازعات في القضايا الناشئة عن إستغلال العقار السياحي، أما الفصل في المنازعات فهو من إختصاص القضاء، حيث تكون هذه النزاعات إما خاضعة للقضاء الإداري وإما خاضعة للقضاء العادي.

خـــاتمة

خاتمة ـــــــ

خاتمة ـــــــ

خاتمة ـــــــ

خاتمة ـــــــ

قائمة المصادر والمراجع

باللغة العربية:

أولا: المصادر

- القوانين

- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، ج، ر، ج، ج، عدد: 49، المؤرخة في: 1990/11/18.

- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج، ر، ج، ج، عدد: 52، المؤرخة في: 1990/12/02.

- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج، ر، ج، ج، عدد: 52، المؤرخة في: 1990/12/02.

- القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27، المحدد للقواعد المطبقة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج، ر، ج، ج، عدد: 21، المؤرخة في: 1991/05/08.

- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 1998/06/15، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج، ر، ج، ج، عدد: 44، المؤرخة في: 1998/06/17.

- القانون رقم 01/99 المؤرخ في 1999/01/06 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج، ر، ج، ج، عدد: 02، المؤرخة في 1999/01/10.

- القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الإقليم المستدامة، ج، ر، ج، ج، عدد: 77، المؤرخة في: 2001/12/15.

- القانون رقم 02/02 المؤرخ في 2002/02/05، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج، ر، ج، ج، عدد: 10، المؤرخة في: 2002/02/12.

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

- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج، ر، ج، ج، عدد: 11، المؤرخة في: 2003/02/19.
- القانون رقم 02/03 المؤرخ في 2003/04/17، يحدد القواعد العامة الإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ، ج، ر، ج، ج، عدد: 11، المؤرخة في: 2003/02/19.
- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج، ر، ج، ج، عدد: 21، المؤرخة في 2008/04/23 المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/22 المؤرخ في: 2022/07/12 ج، ر، ج، ج، عدد: 48.
- القانون رقم 02/11 المؤرخ في 2011/02/17، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج، ر، ج، ج، عدد: 13، المؤرخة في 2011/02/28.
- القانون رقم 23/17 المؤرخ في 2023/11/15 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الإقتصادي التابع للإملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج، ر، ج، ج، عدد: 85، المؤرخة في: 2023/12/30.

- الأوامر

- الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج، ر، ج، ج، عدد: 28، المؤرخة في 1966/04/08، ملغى بالمادة 51 من القانون رقم 03/03، المؤرخ في 2003/02/17، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج، ر، ج، ج، عدد: 11، المؤرخة في: 2003/02/19.
-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج، ر، ج، ج، عدد: 78، المؤرخة في 1975/09/03.

- المراسيم الرئاسية

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

- المراسيم التنفيذية

- المرسوم رقم 190/64 المؤرخ في 1964/06/23، المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة، ج، ر، ج، ج، عدد: 11 المؤرخة في1964/07/03.

-المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 1966/04/04 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج، ر، ج، ج، عدد : 28، المؤرخة في 1966/04/08 ملغى.

-المرسوم رقم 298/81 المؤرخ في 1981/10/31 يعدل ويتمم المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 1966/04/04، والمتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج، ر، ج، ج، عدد: 44، المؤرخة في 1981/11/03.

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

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

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

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

-المرسوم التنفيذي رقم 2000/47 المؤرخ في 2000/03/01، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لإعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها، ج، ر، ج، ج، عدد: 10، المؤرخة في 2000/03/05، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 298/10 المؤرخ في 2010/10/14، ج، ر، ج، ج، عدد: 62، المؤرخة في 2010/10/24.

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

-المرسوم التنفيذي رقم 323/03 المؤرخ في 2003/10/05، المتضمن كيفيات إعداد مخطط المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها وإستصلاحها، ج، ر، ج، ج، عدد 60:، المؤرخة في 2003/10/08.

-المرسوم التنفيذي رقم 324/03 المؤرخ في 2003/10/05، المتضمن كيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ وإستصلاح القطاعات المحفوظة، ج، ر، ج، ج، عدد: 60، المؤرخة في 2003/10/08، المعدل والمتمم.

-المرسوم التنفيذي رقم 112/04 المؤرخ في 2004/04/13، يحدد مهام اللجنة الولائية المكلفة بإقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة وتنظيمها وكيفيات سيرها، ج، ر، ج، ج، عدد: 24، المؤرخة في 2004/04/18.

-المرسوم التنفيذي رقم 216/05 المؤرخ في 2005/06/11، يتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية المعدل والمتمم، ج، ر، ج، ج، عدد: 41، المؤرخة في 2005/06/12.

-المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 2006/10/28، يحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج، ر، ج، ج، عدد: 70، المؤرخة في 2006/11/05.

-المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في 2007//19/02، يحدد شروط وكيفيات منح إمتياز إستعمال وإستغلال المياه العمومية، ج، ر، ج، ج، عدد: 13، المؤرخة في 2007/02/21.

-المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 2007/03/11، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج، ر، ج، ج، عدد: 17، المؤرخة في 2007/03/14.

-المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في 2007/02/19 يحدد شروط وكيفيات منح إمتياز وإستعمال وإستغلال المياه الحموية، ج، ر، ج، ج، عدد: 13، المؤرخة في 2007/02/21.

-المرسوم التنفيذي رقم 114/09 المؤرخ في 2009/04/07، يحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفيات تنفيذه، ج، ر، ج، ج، عدد: 21، المؤرخة في 2009/04/08.

-المرسوم التنفيذي رقم 131/10 المؤرخ في 2010/04/29، المتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها، ج، ر، ج، ج، عدد: 30المؤرخة في 2010/05/05.

30-المرسوم التنفيذي رقم 158/19 المؤرخ في 2019/04/30 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات إستغلالها وتصنيفها وإعتماد مسيرها، ج، ر، ج، ج، عدد: 33 المؤرخة في 2019/05/19.

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

-عرض الأسباب لمشروع قانون رقم 03/03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الفترة التشريعية الخامسة للدورة العادية الثانية، الجلسة العلنية المنعقدة يوم الإثنين 2002/12/16، ج، ر، ج، ج، للمداولات المجلس الشعبي الوطني السنة الأولى 28 المؤرخة في 2003/01/13.

- المرسوم التنفيذي رقم: 25-90 المؤرخ في: 2025/03/02 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم: 19-158 المؤرخ في: 2019/04/30، يعرف المؤسسات الفندقية وتحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها، ج، ر، ج، ج، عدد: 33، المؤرخة في: 2019/05/19.

ثانيا: المراجع

1- الكتب

- التيجاني بشير محمد، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ،2000.

-المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لوزارة تهيئة الإقليم والسياحة والبيئة، الأقطاب السياحية السبعة للإمتياز، الكتاب الثالث د، د، ن، د، ب، ن،2008.

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

-حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات، د، ط، دار هومة، الجزائر ،2018.

-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د، ط، دار هومة، الجزائر ،2000.

– حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط2، دار هومة، الجزائر، 2010.

–سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري–دراسة وصفية وتحليلية– دار هومة، الجزائر ،2002.

– كافي مصطفى يوسف، مبادئ السياحة principle tourisme، عمان–الأردن، مكتبة المجتمع العربي للنشر والتوزيع، الطبعة العربية الأولى، 2014.

– يحياوي أعمر، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، د، ط، دار هومة، الجزائر،2013.

2– الأطاريح والرسائل الجامعية:

– أطاريح الدكتوراه:

– بعبع إلهام، النظام القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، **أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون**، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة01، 2019/2018.

– عوينان عبد القادر، السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات (2025/2000) في ظل الإستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2025، **أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية**، جامعة الجزائر03، السنة الجامعية 2013/2012.

– هنوني نصر الدين، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، **أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام**، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة، السنة الجامعية 2011/2010.

– كواش خالد، أهمية السياحة في ظل التحولات الإقتصادية (حالة الجزائر)، **أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم الإقتصادية**، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2004/2003.

رسائل الماجستير:

– عينين فضيلة، النظام القانوني للإستثمار السياحي في الجزائر، **رسالة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص**، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب بالبليدة، 2011/2010.

– مشتي أمال، العقار كآلية محفزة للإستثمار، **رسالة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص**، تخصص: قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة، جانفي 2010.

مذكرات الماستر:

–حنيش منى، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس بالمدية ،2013/2012.

– سعيداني رابح ومساني خالد، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار الموجه للإستثمار في الجزائر، **مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري**، كلية الحقوق، جامعة يحيى نايز بالمدية، السنة الجامعية 2013/2012.

– مذكرات المعاهد:

– عساوس زينة، العقار السياحي، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة الرابعة والعشرين، الفترة التكوينية 2014/2013.

– عيشور علي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، وزارة العدل، المعهد الوطني للقضاء مديرية التربصات، مجلس قضاء المدية، الدفعة الثانية عشر، 2004/2001.

المقالات العلمية:

- أقلولي المولودة ولد رابح صفية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل القانون "29/90"، **المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية**، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، العدد التاسع، تاريخ النشر.

- بوعمارة منال، بن المسعود أحمد، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ودوره في حماية البيئة، **دفاتر السياسة والقانون**، الجلفة(الجزائر)، المجلد 12، العدد02،2020.

- بزغيش بوبكر، مخطط شغل الأراضي-أداة للتهيئة والتعمير-**المجلة الأكاديمية للبحث القانوني**، جامعة عبد الرحمان ميرة، المجلد 17، العدد01،2018.

- بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، **المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية**، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت، الجزائر، العدد الأول، يونيو 2016.

-عوينان عبد القادر، معوقات وعراقيل السياحة الجزائرية في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، **مجلة التنمية والاستشراف للبحوث والدراسات**، جامعة آكلي أمحند أولحاج، البويرة، المجلد 03، العدد 04، جوان 2018.

- كحيل حياة، آليات إستغلال العقار السياحي الموجه للإستثمار، **حوليات جامعة الجزائر 01**، جامعة الجزائر 01، العدد 30، الجزء 01.

-لحاق عيسى، الحوافز التشريعية للإستثمار في القانون السياحي وفقا للقانون الجزائري، **مجلة التعمير والبناء**، المجلد 03، العدد 01، الاغواط ،2019.

- محديد حميد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، **مجلة الإجتهاد للدراسات القانونية والإقتصادية**، جامعة الجلفة، العدد05، أكتوبر 2018.

- مصطفاوي عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، **مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية**، العدد 06، جامعة علي لونيسي، البليدة02، الجزائر.

المحاضرات:

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

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

المواقع الالكترونية:

–http://www.mta.gov.dz. من الموقع يوم 2025/03/01 على الساعة 15 :15.

المراجع باللغة الأجنبية:

Ouvrages :

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

Conférences :

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

فهرس

فهرس ـــــــ

الفرع الثاني: نزع الملكية للمنفعة العمومية كطريق لإقتناء العقار السياحي 45
المطلب الثاني: الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي 52
الفرع الاول: الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى المركزي 52
الفرع الثاني: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المحلي 57
المبحث الثاني: الحماية الواقعة على العقار السياحي والمنازعات الناتجة عنه 58
المطلب الأول: آليات حماية العقار السياحي..... 59
الفرع الأول: حماية العقار السياحي إداريا 59
الفرع الثاني: حماية العقار السياحي قضائيا 65
المطلب الثاني: إجراءات حماية العقار السياحي..... 68
الفرع الأول: دور القضاء في حل المنازعات الخاصة بالعقار السياحي 69
الفرع الثاني: الجهات القضائية المختصة في حل نزاعات العقار السياحي..... 71
خاتمة..... **Erreur ! Signet non défini.**
قائمة المصادر والمراجع ..... **Erreur ! Signet non défini.**
الفهرس 90

ملخص الدراسة:

باعتبار أن السياحة في الوقت الحاضر بعيدة عن المستوى المطلوب مقارنة بالمؤهلات السياحية فإن الجزائر على غرار كل العالم تحاول جاهدة الاستفادة من النمو العالمي للعقار السياحي، من خلال العمل على إبراز المقومات والمؤهلات السياحية التي تتميز بها، مما يجعلها قطبا سياحيا وبالتالي التنويع في الناتج الوطني الذي يعتمد فقط على مداخيل المحروقات في الوقت الذي يمكن للسياحة ان تكون بديلا حقيقيا له.

وانطلاقا من كل هذا أصبح العقار السياحي بجميع مكوناته مفتاحا لتطور الجزائر، وهنا يقع عبء التعريف به وتحديد أليات استغلاله على المشرع الجزائري، خاصة وأن المجتمع مازال غير متفتح على قيمة العقار السياحي الذي يشكل ثروة وطنية مهمة.

الكلمات المفتاحية: العقار السياحي، السياحة، المؤهلات السياحية، المقومات السياحية، النشاط السياحي.

Abstract :

Given That tourism currently falls far short of the desired level compared to its tourism potential, Algeria, like the rest of the world, is striving to benefit from the global growth in tourism real estate by highlighting its distinct tourism assets and potential. This will position It as a tourism hub and thus diversify the national product, which relies solely on hydrocarbon revenues, at a time when tourism can be a real alternative.

Based on all of this, tourism real estate, with all its components, has become key to Algeria's development. The burden of defining it and defining its exploitation mechanisms falls on the Algerian legislator, especially since society is still not open to the value of tourism real estate, which constitutes a significant national resource.

Keywords :

tourism real estate, tourism, tourism potential, tourism components, tourism activity