

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييج -



UNIVERSITE MOHAMED EL BACHIR EL IBRAHIMI  
BORDJ BOU ARRERIDJ



UNIVERSITE MOHAMED EL BACHIR EL IBRAHIMI  
BORDJ BOU ARRERIDJ

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الحقوق: تخصص تهيئة وتعمير

الموسومة بـ:

## التعمير في المناطق الخاصة "العقار السياحي نموذجاً"

الإشراف لـ:

د/ جميلة دوار

من إعداد:

أمينة بلجرو

دنيا جلال.

أمام لجنة المناقشة:

فيصل طحورر ..... أستاذ محاضر ب ..... رئيساً

جميلة دوار ..... أستاذ محاضر أ ..... مشرفاً

عبد الوهاب عجيري ..... أستاذ مساعد ب ..... ممتحناً

السنة الجامعية 2020/2019

# إهداء

الهي لا يطيب الليل إلا بشكرك، ولا يطيب النهار إلا بطاعتك، ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك،  
ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك، ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك، الله **مَجَلِّدٌ**.

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة، إلى نبي الرحمة ونور العالمين، سيدنا **مُحَمَّدٌ ﷺ**.  
إلى من كلله الله بالهبة والوقار، إلى من أحمل اسمه بكل افتخار، إلى من أرشدني إلى نور العلم علمني  
معنى الحياة، أرجو من الله أن يمد في عمرك، لترى ثمارا قد حان قطفها بعد طول انتظار، وستبقى كلماتك  
نجوم اهتدي بها اليوم وفي الغد وإلى الأبد... والدي العزيز..... **بلجرو عبد الكريم**  
إلى ملاكي في الحياة إلى معنى الحب، إلى معنى الحب والحنان، إلى بسمه وسر الوجود، إلى من كان دعاؤها سر  
نجاحي ، وحنانها بلسم جراحي إلى أعلى الحبايب أمي الحبيبة..... **آسيا**  
إلى من آثروني عن أنفسهم وتهوى العين رؤيتهم إلى رياحين حياتي وسندي وقوتي، إخوتي الأعزاء **عبد الحلیم،**  
**محمد، نصير، والكتكوتة ريتاج.**

إلى من أظهروا ما هو أجمل من الحياة، ألى من كانوا ملاذي وملجئي، إلى من تذوقت معهم  
أجمل اللحظات وتقاسمت معهم أجمل الذكريات صديقاتي، وأخص بالذكر **أسماء، مريم، عليمه،**  
**ابنة عمي شياء، دنيا....**

إلى كل من عرفني من بعيد أو قريب إلى كل من وسعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي  
إلى كل من أراد لي فشلا أهديتهم ثمرة جهدي.

**بلجرو أمينة**

# إهداء

إلى من رفعت يدي إليه فلم يخيب رجائي

إلى الذي سألته فأجاب دعائي .....إليك يا لله كل الشكر والامتنان

إلى قدوتي في حياة ومثلي محمد ﷺ....

إلى أول من تلفظ لساني باسمها فنبض قلبي إلى التي أعطتني الأمل الذي أعيش له إلى منبع

الحنان والعطاء إلى أمي حبيبتي حفظها الله .....نعيمة دبوشة

إلى الذي لا مثيل له كان وسيكون من سيعيش في أعماقي وكان وراء كل خطوة خطوتها في طريق

العلم إلى من علمني مبادئ الحياة ورباني على الصدق والإخلاص إلى أبي العزيز حفظه

الله.....مصطفى جلال

إلى بلسم روحي وحياتي إلى من هم انس عمري ومخزن ذكرياتي ومصدر سعادتي إخوتي....

منيرة - فوزية - حسام - هديل - عنتر.

إلى اعز الصديقات اللواتي جمعنتي بهن الذكرى....دلال - أميرة - شيماء - هدى.

إلى التي شاركتني عناء إعداد هذه المذكرة صديقتي الغالية...أمينة.

إلى كل من حملته ذاكرتي ولم تحمله مذكرتي إلى هؤلاء اهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع.

جلال دنيا



## شكر و عرفان

الحمد والشكر لله الذي أعاننا بالعلم وزيننا بالحلم وأكرمنا بالتقوى وأجملنا بالعافية.

أما بعد حق علينا في هذا المقام أن نتقدم

بجزيل الشكر إلى د/ دوار جميلة على قبولها الإشراف

على مذكرتنا بدون تردد

وعلى رحابة صدرها وحسن ما أسدته

لنا من نصائح وتوجيهات قيمة.

وعظيم الامتنان إلى أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذا العمل المتواضع وتقييمه.

إلى كل الأساتذة الكرام طيلت المشوار الدراسي.



## قائمة المختصرات

باللغة العربية:

ط: الطبعة .

ع: العدد.

ج ر: الجريدة الرسمية.

ص: الصفحة.

م: متر.

م<sup>2</sup>: متر مربع.

# مقدمة

تعتبر الجزائر بلدا سياحيا بامتياز، نظرا لما تتوفر عليه من موارد وإمكانيات سياحية عظيمة بفضل الموقع الاستراتيجي الذي يركز عليه، وترتبط السياحة ارتباطا وثيقا بالعمارة، حيث أصبحت الدول تسعى لهيئة بنيتها التحتية التي تحقق السياحة، كونها والعمارة وجهان لعملة واحدة باعتبارهما محورين حيويين في دفع العجلة الاقتصادية، كما يجب التوعية لقيمة العمارة الاستراتيجية والبيئية كحماية وقائية للعمارة السياحي ويجب نشر الوعي الاجتماعي والقانوني لنفس الغرض، وهذا ما تجلى في العديد من القوانين وأهمها القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية من أجل تحسين الوجهة السياحية للدولة.

العمارة السياحي باعتباره من العمارات الاقتصادية الموجهة للاستثمار يعتبر من بين أهم الفرص التي تستطيع الجزائر اغتنامه من أجل تعويض العجز الذي تعاني منه بعض القطاعات الأخرى خاصة وأن أكبر مورد المداخل يأتي من قطاع وحيد وهو المحروقات.

ومن الملاحظ أن المشرع الجزائري أولى اهتماما كبيرا بالعمارة السياحي، نظرا للقوانين والتنظيمات الصادرة خلال حقبات زمنية مختلفة، فبعد الاستقلال مباشرة تم إصدار المرسوم رقم 64-190 المؤرخ في 23 يونيو 1964 المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة، إلى أن تم وضع القانون الأساسي للعمارة السياحي المتمثل في الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 02 مارس 1966 المتعلق بالأملاك والمواقع السياحية، بالإضافة إلى القانون رقم 68-281 المؤرخ في 1968 المتعلق بالحفريات وحماية الأملاك والآثار التاريخية والطبيعية.

وقوانين عديدة تعلق بمناطق التوسع السياحي، المواقع السياحية، حماية التراث الثقافي وقواعد إنشاء المؤسسات الفندقية، وقد أخضعت السماح بالبناء ضمنها وقبل الحصول على رخصة البناء طبقا للقواعد العامة الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المعنية التي لها سلطة منحه أو رفضه بعد مطابقته للقواعد التي تضبط البناء في كل منطقة، وأن أي مخالفة لهذا الترخيص يجب اثباتها في شكل محاضر تحرر بمعية أعوان مؤهلين.

والأهمية من دراسة موضوع البناء في المناطق الخاصة، تكمن في مساهمته بالاعتبارات التاريخية والثقافية والعلمية والأثرية والسياحية، وهذا لعدة أغراض اقتصادية، بيئية، جمالية، تاريخية.

وإن موضوع البناء في المناطق الخاصة، يعتبر من أهم مواضيع الساعة ومحل اهتمام كل من التشريع، الذي أولى له جانب من اهتمامه عن طريق إصدار العديد من القوانين والتشريعات التنظيمية الخاصة به، وكل من الإدارة والقضاء وحتى الأفراد.

وعلى ضوء ما تم التطرق إليه أعلاه، يمكن طرح الأشكال التالي:

**هل الإجراءات القانونية التي أقرها المشرع الجزائري للتعير في العقار السياحي من شأنها أن تحد من الانتهاكات الواردة عليه؟**

والهدف من الدراسة، هو تبيان الدور الفعال والحقيقي لترخيص ورخصة البناء وما يتضمنه من وثائق لحماية المناطق الخاصة عن طريق قوانين ذات صلة بها، والمنظمة والملزمة باتباع اجراءات معينة لطلبهما للبناء في المناطق المحمية، وكيفية معاينة المخالفات وإثباتها.

تم الاستعانة بمنهجين علميين ساعدانا على كشف الإبهام، وذلك من خلال الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي لمجموعة النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالموضوع، وذلك لاستنباط الأحكام واستخلاص المفاهيم المتعلقة بموضوع العقار السياحي.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة، تم تقسيم الدراسة إلى (الفصل التمهيدي) تحت عنوان ماهية العقار السياحي في التشريع الجزائري، (الفصل الأول) المعنون بالترخيص كضمانة أساسية لتعير في العقار السياحي في التشريع الجزائري، أما (الفصل الثاني) بعنوان رخصة البناء كإجراء الزامي للتعير في العقار السياحي في التشريع الجزائري.

# الفصل التمهيدي

ماهية العقار السياحي في التشريع الجزائري

اهتم المشرع الجزائري بالعقار السياحي منذ الاستقلال عبر إصداره للعديد من النصوص القانونية والتنظيمية، غير أنه لم يحدد تعريفا قانونيا، وإنما اكتفى بتعريفه عبر مكوناته التي يتشكل منها وخصائصه التي تميزه عن غيره.

كما أن العقار السياحي يعد من أهم موارد الاقتصاد الوطني وبديلا لقطاع المحروقات، وعليه ينبغي التطرق إلى مفهوم العقار السياحي (المبحث الأول)، ومكونات العقار السياحي في (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي في التشريع الجزائري

يعتبر العقار ذو أهمية بالغة بالنسبة للمشرع الجزائري، مما يدل على قيمة هذه الثروة العقارية بالنسبة للاقتصاد الوطني، ويعد من أهم موارده التي لا بد أن تتضمن بشكل قانوني من أجل المحافظة على استدامة مقومات الاستثمار فيها، لذا قام المشرع الجزائري بسن قوانين وتنظيمات لذلك سوف نتطرق (المطلب الأول) إلى تعريف العقار السياحي وخصائصه، وفي (المطلب الثاني) إلى تشكيلة العقار السياحي.

### المطلب الأول: تعريف العقار السياحي وخصائصه

يعد العقار السياحي العامل المميز والأساسي لانعاش السياحة، فالعقار الذي يعتبر ثروة رئيسية تتجلى أهميته في الأنشطة الاقتصادية المتمركزة عليه و يقوم عليها الاقتصاد<sup>1</sup>، لذلك سنحاول تعريفه لغة واصطلاحا في (الفرع الأول)، ثم قانونا في (الفرع الثاني)، وأخيرا تبيان خصائصه في (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: تعريف العقار السياحي لغة واصطلاحا

سنحاول أن نقسم مفهوم العقار السياحي إلى نصفين، أي أنه مركب من شقين العقار والسياحي، وسوف نوضح ذلك من خلال إعطاء مدلول لكل منهما، للوصول إلى تعريف له، وهذا بتحديد المقصود بهما من الجانب اللغوي والاصطلاحي.

<sup>1</sup> - عبد الحق لحذاري، حسبية زعلامي، (الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري)، مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية، الصادرة عن جامعة خنشلة، العدد 11، الجزائر، 2019، ص 255.

أولاً: العقار

- لغة: كل ملك له أصل وقرار ثابت كالأرض له أصل منزل وضيعة.
- اصطلاحاً: اتفق عامة الفقهاء من أصحاب المذاهب الأربعة على دخول الأرض في مسمى العقار، وحصر الاختلاف فيما عدا الأرض، وعند المالكية والشافعية العقار يطلق على البناء والشجر، كما يطلق أيضاً على الأراضي.

ثانياً: السياحة

- لغة: هي السيوح والسيوح، الذهاب في الأرض ومفارقة الأمصار.
  - اصطلاحاً: فهي عبارة عن الانتقال المؤقت من مكان نطاق السكن المعتاد وأماكن العمل سواء داخل نفس البلد أو خارجها.
- وعليه، فإن العقار السياحي هو كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية، والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار السياحي<sup>1</sup>.

الفرع الثاني: تعريف العقار السياحي قانوناً

أما من الناحية القانونية فقد عرف المشرع الجزائري العقار في القانون المدني في المادة 633 على أنه: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وما عدا ذلك فهو منقول غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - نور الدين مسلمي، العقار السياحي في القانون الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجلفة، السنة الجامعية 2014-2016، ص 06.

<sup>2</sup> - انظر المادة 633، من القانون رقم 07-05، المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428، الموافق لـ 13 مايو سنة 2007، يعدل ويتم الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395، الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975، والمتضمن القانون المدني، ج ر ع 31.

أما التشريع العقاري فنص عليه في المادة 02 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري على أنه: "الأمالك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات القانونية غير المبنية"<sup>1</sup>.

ومن خلال استقراء نص المادة 03 الفقرة الأخيرة، والمادة 22 من ذات القانون التي تنص على أنه نظرا لاعتبارات تاريخية أو ثقافية أو علمية أو معمارية أو سياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها، يمكن أن تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف سابقة الذكر، وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة، نستخلص أن العقار السياحي يدخل ضمن المساحات والمواقع المحمية<sup>2</sup>، كما يمكن أيضا أن يدخل في مفهوم قوام المشتملات الأخرى من الأراضي، كما أن مفهوم الثروات قد يشمل أيضا الثروات الباطنية كالمنابع الحموية.

لكن المادة 20 من القانون 03-03 تطرقت إلى تحديد العقار السياحي القابل للبناء فقط دون ذكر غير المبني منه كالشواطئ والمناطق الأثرية والطبيعية والتي تعتبر أيضا من مكونات العقار السياحي<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: خصائص العقار السياحي

تعتبر الجزائر من الدول الغنية بالموارد السياحي، وهذا لتنوع الثروات الطبيعية والثقافية التي تملكها، وتصلح أن تستقطب السياح إليها، ومن بين الخصائص والمميزات التي يزر بها العقار .

<sup>1</sup> - انظر المادة 02، من القانون رقم 90-25، المؤرخ في الأول من جمادى الأولى عام 1421، الموافق لـ 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع 49.

<sup>2</sup> - وهاب عياد، العقار السياحي، مذكرة نهاية التكوين بالمعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2003، ص 04.

<sup>3</sup> - حميد حميد، (حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري)، مقال منشور في مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، الصادرة عن جامعة الجلفة، المجلد 07، العدد 05، الجزائر، 2018، ص 297.

السياحي في الجزائري تتمثل إجمالاً في<sup>1</sup>:

### أولاً: الجوانب الطبيعية

وهي التي تكون من صنع الله عز وجل، كالمناطق الطبيعية الساحرة من جو لطيف ومياه معدنية، الجبال، الغابات، السهول، الأنهار، البحار، البحيرات، النباتات والأحجار<sup>2</sup>، حيث نتطرق للجوانب الطبيعية من خلال ما يلي:

- **الموقع والمناخ:** تقع الجزائر شمال القارة الإفريقية، وهي تتوسط بلاد المغرب الكبير، يحدها من الشمال البحر الأبيض المتوسط، ومن الشرق تونس وليبيا، ومن الغرب المغرب الأقصى وموريطانيا، ومن الجنوب نيجر ومالي، وتتميز الجزائر من شمالها إلى جنوبها بثلاثة أنواع من المناخ:

- مناخ متوسطي على السواحل الممتدة من الشرق إلى الغرب.
- مناخ شبه قاري في مناطق الهضاب العليا يتميز بموسم طويل بارد ورطب.
- مناخ صحراوي في مناطق الجنوب والواحات ويتميز بموسم طويل وحار.

- **الساحل الجزائري:** يمتد الساحل الجزائري على مسافة 1200 كلم، وهو يتميز بارتفاعه وتكونه الصخري وتوجد به عدة فضاءات سياحية، ومن أهم المناطق السياحية الممتدة على هذا الساحل نجد القالة، سيدي فرج، تنس، بني صاف... إلخ<sup>3</sup>.

- **المناطق الجبلية:** أهم ما يميز المناطق الجبلية في الجزائر وجود سلسلتي الأطلس التلي والأطلس الصحراوي والتي تعطيان فرص لاكتشاف الصيد وأهم المرتفعات السياحية، نجد محطة الشريعة، والتي تمارس بها رياضة التزلج على الثلج، بالإضافة إلى محطة تيكجدة،

<sup>1</sup> - منى حنيش، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، السنة الجامعية 2012-2013، ص ص 10، 11.

<sup>2</sup> - نور الدين مسلمي، مرجع سابق، ص 07.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 08.

أحيانا المناطق الجبلية لا تقتصر على المرتفعات والمغارات والكهوف فحسب و إنما هناك ثروات أخرى لها أهميتها للسائح، مثل الحيوانات المتنوعة والطيور النادرة والينابيع المائية العذبة والتي تتميز بالبرودة صيفا والفتورة شتاء، وكل هذه تعتبر بمثابة عوامل جذب للسياح عندما تثير لهم الفضول والرغبة في اكتشاف المكونات السياحية التي تتوفر عليها مختلف مناطق الجزائر<sup>1</sup>.

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

### ثانيا: الموارد الثقافية والتاريخية

تتخر الجزائر بموارد سياحية متنوعة، ومن أهمها المعالم المصنفة من طرف منظمة اليونسكو والمتمثلة في<sup>2</sup>:

- تيمقاد:** تم إنشاؤها من طرف الامبراطور ترجان، وهي تقع بباتنة.
- تيازة:** وهي من المدن الرومانية العتيقة.
- جميلة:** تقع بسطيف، وهي من أقدم المدن الرومانية بالجزائر.
- الطاسيلي:** وتحتوي على أكثر من 15000 لوحة تعكس تنوعات المناخ وأصناف الحيوانات وتطور الحياة البشرية في الصحراء خلال 6000 سنة قبل الميلاد.
- قلعة بني حماد:** تقع بالمسيلة، وهي من المدن الإسلامية وكانت عاصمة للدولة الحمادية.
- قصر ميزاب:** انشأ من طرف الإباضيين.

<sup>1</sup> - نور الدين مسلمي، مرجع سابق، ص 10.

<sup>2</sup> - حميد محمد، مرجع سابق، ص 299.

## المطلب الثاني: تشكيلة العقار السياحي

يتشكل العقار السياحي من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص، ومنه يمكن القول أن يكون العقار السياحي ملكا للدولة، أي من الاملاك الوطنية العمومية أو الوطنية الخاصة، كما نجده أيضا مملوكا للخواص<sup>1</sup>، حيث سنخصص (الفرع الأول) للأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية، ثم (الفرع الثاني) للأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وأخيرا في (الفرع الثالث) الأراضي التابعة للخواص.

## الفرع الأول: الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية

ويقصد بها تلك الأملاك الوطنية العمومية التي تكون من الحقوق والأملاك العقارية التي يستعملها الجمهور المستعمل، إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام، شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة، تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص بهذا المرفق<sup>2</sup>.

كما يدخل ضمنها الثروات والموارد الطبيعية، وتكون هذه الأملاك على حالتين إما طبيعية أو اصطناعية، وفي كلتا الحالتين هي غير قابلة للتصرف والتقادم والحجز<sup>3</sup>، وهما نوعان في الأصل يعتبران ملك وطني عمومي وفي نفس الوقت عقار سياحي، لكونهما ينظمان أنشطة سياحية في حضانة العقار السياحي<sup>4</sup>.

## الفرع الثاني: الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

عرفتها المادة 03 الفقرة 02 من القانون 90-30 بأنهما: "أما الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، والتي تؤدي وظيفة الامتلاك ومالية فتمثل الأملاك

<sup>1</sup> - حميد محديد، مرجع سابق، ص 299.

<sup>2</sup> - انظر المادة 12 من القانون 90-30، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق لأول من ديسمبر سنة 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر ع 52.

<sup>3</sup> - مختار نقار، مصطفى عبد النبي، (طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري)، مقال منشور في مجلة الاجتهاد والدراسات القانونية والاقتصادية، الصادرة عن جامعة غرداية، العدد 02، الجزائر، سنة 2019، ص 225.

<sup>4</sup> - منى حنيش، مرجع سابق، ص 16.

الوطنية الخاصة وتباع هذه الأملاك الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحية وضرورة لإنجاح البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية لوكالة التنمية السياحية طبقا لاتفاق ودي<sup>1</sup>.

وسواء كانت هذه الأملاك تابعة لدولة أو إحدى مجموعاتها الإقليمية فإنها تكون من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية كما قد تكون أراضي تم إلغاء تخصيصها أو تصنيفها كأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية، وبذلك تكون لها القابلية للبيع والإيجار والتبادل<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: الأراضي التابعة للخواص

وهي عبارة عن ملكية خاصة موجودة داخل مناطق التوسع السياحي، أي أنها في شكل ملكيات عقارية خاصة ذات طابع سياحي<sup>3</sup>، تتميز بحق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمالها وفق وظيفتها أو غرضها، إذ تلجأ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلى اقتنائها إذا استدعت الضرورة لذلك، وتكون محلا لممارسة حق الشفعة أو نزع الملكية للمنفعة العمومية<sup>4</sup>.

إذ تتواجد هذه الأملاك الخاصة في حالة مشيدة أو قابلة لتشييد، وبها خصائص سياحية محمية غالبيتها عبارة عن فنادق وقرى سياحية ومطاعم<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 03، من القانون رقم 90-30، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - فتحة بأسماعيل، النظام القانوني في العقار السياحي، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، تخصص القانون العام الاقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية 2018-2019، ص 15.

<sup>3</sup> - عابدة مصطفاوي، (التنظيم القانوني للعقار السياحي)، مقال منشور في مجلة البحوث والدراسات القانونية، الصادرة عن جامعة البليدة، العدد 06، الجزائر، دون سنة النشر، ص 148.

<sup>4</sup> - نفس المرجع، ص 156.

<sup>5</sup> - مختار نزار، مصطفى عبد النبي، مرجع سابق، ص 226.

## المبحث الثاني: مكونات العقار السياحي

تطرق المشرع الجزائري إلى مكونات العقار السياحي في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية<sup>1</sup>، ومن خلال القانون المذكور سابقا سنتطرق إلى مناطق التوسع السياحي في (المطلب الأول)، ونتعرض إلى مواقع سياحية والمناطق المحمية في (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: مناطق التوسع السياحي

تتمثل هذه المناطق حسب المادة 2 من القانون 03-03 في كل منطقة أو امتداد من الإقليم ويتميز بصفات وبخصوصيات طبيعية ثقافية بشرية وابداعية مناسبة لسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشآت سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية، أي أن مناطق التوسع السياحي تتمثل في تلك الفضاءات المحمية المصنفة والمحددة وفق نصوص قانونية تشمل على تخطيط ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المكلف بتوجيه التجهيزات الفندقية والسياحية<sup>2</sup>.

كما أنها أيضا محيط محدد لموقع مناسب للتنمية السياحية مرتبط بنشاطات أخرى تعتبر مكملة له، وهذا المحيط يتضمن منطقة مهياة لاستقبال المشاريع السياحية<sup>3</sup>، نذكر في هذا الخصوص الساحل في (الفرع الأول)، والشاطئ في (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> - نور الدين مسلمي، مرجع سابق، ص 12.

<sup>2</sup> - فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 45.

<sup>3</sup> - رابح سعيداني، خالد مساني، (طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري)، مقال منشور في مجلة الاجتهاد والدراسات القانونية والاقتصادية، الصادرة عن جامعة غرداية، العدد 02، الجزائر، سنة 2019، ص 22.

### الفرع الأول: الساحل

من خلال القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتتميته، يشمل الساحل في مفهوم هذا القانون جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله 800 م على طول البحر<sup>1</sup>:

- سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي.
- السهول الساحلية التي يقل عن ثلاثة كيلومترات ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.
- أراضي ذات الواجهة الفلاحية.
- كامل المناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.
- المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعا ثقافية أو تاريخية.
- وتحدد الفضاءات المخصصة للأنشطة السياحية لاسيما الأنشطة الاستجمامية والرياضات البحرية والتخييم القار والمنتقل ولو كان مؤقتا، ولشروط استعمالها عن طريق التنظيم.

### الفرع الثاني: الشاطئ

بالرجوع إلى نص المادة 08 فقرة 02 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية نجد بأنه يمكن أن تمتد المنطقة المحددة والمصرح بها على أنها من مناطق التوسع السياحي الى الملك الوطني العمومي أي أن الشواطئ يمكن اعتبارها عقار سياحي، وعليه فإن الشواطئ هي شريطا إقليميا للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأموج البحر في

<sup>1</sup> - نور الدين مسلمي، مرجع سابق، ص 15.

أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المناخية لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال الهيئات بغرض استغلالها السياحي<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: المواقع السياحية والمناطق المحمية

من خلال القانون 03-03 نجد كل من المواقع السياحية والمناطق المحمية جزء لا يتجزأ من مكونات العقار السياحي والتي لا تقل أهمية هي الأخرى مقارنة بمناطق التوسع السياحي بحيث أحاطها المشرع الجزائري أيضا بمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية<sup>2</sup>، سنتناول المواقع السياحية في (الفرع الأول)، ثم المناطق المحمية في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: المواقع السياحية

تعتبر المواقع السياحية هي الأخرى جزء لا يتجزأ من العقار السياحي ولا تقل أهمية من مواقع التوسع السياحي، ولقد عرفت الفقرة 02 من المادة 02 القانون 03-03 المواقع السياحية على أنها كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية حسب مظهره الخلاب كواحات الصحراء أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية كالحضائر الوطنية الطبيعية أو بنايات مشيدة عليه، مثل الأماكن والآثار التاريخية يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية<sup>3</sup>. أما الحضائر الوطنية الطبيعية فهي 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 بحكم تنوعها البيولوجي وذلك مع جعلها مفتوحة للجمهور للتربية والترفيه<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 08، من القانون رقم 03-01، المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة لسياحة، ج ر ع 11.

<sup>2</sup> - جلول بن سديرة، (العقار السياحي في الجزائر - مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية-)، مقال منشور في المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، الجزائر، سنة 2016، ص 137.

<sup>3</sup> - عبد الحق لحذاري، حسيبة زعلامي، مرجع سابق، ص 257.

<sup>4</sup> - نور الدين مسلمي، مرجع سابق، ص 17.

## الفرع الثاني: المنطقة المحمية

لقد تم التطرق للمنطقة المحمية في الفقرة الثالثة من المادة 02 المذكورة سالفاً، على أنها جزء من منطقة التوسع السياحي أو موقع سياحي غير قابلة للبناء، ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلات الطبيعية كالحضائر الوطنية أو الأثرية كالمحميات الأثرية أو الثقافية كالحضائر الثقافية، وتعتبر من المناطق المحمية حسب ما جاء في نص المادة 15 من القانون رقم 02-11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة والتي لها علاقة بالسياحة ، ويمكن أن تكون وجهة لاستقبال الجمهور فيما يسمى بمنطقة العبور والأماكن الطبيعية<sup>1</sup>.

أما الحضائر الوطنية الطبيعية فهي جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية وتوضع تحت حماية الدولة جميع الآثار والأماكن التي يرجع تاريخها إلى إحدى الفترات من تاريخ البلاد من عصر ما قبل التاريخ إلى العصر الحاضر<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - مختار نقار، خالد مساني، مرجع سابق، ص 225.

<sup>2</sup> - نور الدين مسلمي، مرجع سابق، ص 19.

## خلاصة الفصل

لقد تناول المشرع الجزائري العقار السياحي في العديد من النصوص القانونية والتنظيمية، وبالرغم من هذا إلا أنه لم يحدد تعريفا جامعا ودقيقا له، وإنما اكتفى بذكر مكوناته بالإضافة إلى أن العقار السياحي متعدد الطبيعة القانونية.

حيث تكون تشكيلة العقار السياحي كالتالي من أملاك عمومية أو أملاك وطنية خاصة، أو أملاك عقارية تابعة للخواص، وفي القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والموقع السياحي في المادة 02 منه ذكر مكونات العقار السياحي التي تتجلى في مناطق التوسع والمواقع السياحية وكذا المناطق المحمية.

# الفصل الأول

الترخيص كضمانة أساسية للتعمير في العقار

السياحي في التشريع الجزائري

إن الترخيص الإداري آلية قانونية ووسيلة من وسائل الضبط الإداري، المستعملة في رقابة النشاط الفردي في المجتمع، وتنظيمه في كل الأبعاد والجوانب الاقتصادية والاجتماعية والقانونية، فهو ضرورة لازمة لاستقرار النظام العام في الدولة، واستثناء من قاعدة عامة أي بتقييد الحرية في إطار إباحة عامة، ولكنها حرية منظمة قانونا، لا تمارس مباشرة وتلقائيا بل لابد من تدخل السلطة الإدارية كطرف وسيط قبل ممارسة النشاط.

فيعتبر الترخيص إذن أو تأشيرة أو موافقة السلطة الإدارية المختصة، التي تشرف على ممارسة النشاط الذي يمنح لطالبه إذا تحققت فيه كافة الشروط القانونية المحددة، فهو بهذه الماهية يدخل ضمن الوسائل الرقابية الوقائية، التي يخولها المشرع للسلطة الإدارية بغية تنظيم بعض الحريات الفردية، إذ لا يمكن ممارسة هذه الحرية إلا بعد الحصول على الموافقة المسبقة من السلطة الإدارية.

وفي هذا النسق فقد عرفه الفرنسي **piere livet** بأنه عمل إداري وحيد الطرف، أي صادر من جانب واحد، ذي صبغة فردية إما من سلطة إدارية أصلية أو عن منظمات أو هيئات تابعة لها، حيث يتوقف على إصدارها وتسليمها ممارسة نشاط معين.

ومن جهة أخرى تعتبر رخصة البناء أداة قانونية هامة لمراقبة أشغال البناء والتعمر، فالإدارة لا تسلمها إلا إذا توفرت كافة الشروط القانونية المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمر وكذا النصوص التنظيمية المطبقة له، والتي تخضع لها جميع البناءات خاصة الواقعة في منطقة خاصة، والتي تعتبر كاستثناء لان البناء فوق هذه المناطق مقيد بالحصول على ترخيص البناء من الجهة المختصة، ومن بينها العقار السياحي، وبالتالي لابد من معرفة الشروط و الإجراءات الواجب احترامها لتسليم رخصة البناء في منطقة أو عقار سياحي.

وهذا ما سنتناوله بالتفصيل في هذا الفصل، والذي قسم إلى مبحثين، نتناول في (المبحث الأول) الإجراءات القانونية لمنح ترخيص البناء في العقار السياحي، و(المبحث الثاني) نتناول فيه الآثار القانونية لمنح الترخيص.

## المبحث الأول: إجراءات منح ترخيص البناء في العقار السياحي في التشريع الجزائري

لقد نص المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير، القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 على أنه، بعض أجزاء من التراب الوطني تخضع لأحكام خاصة في منح وتسليم رخصة البناء، نظرا لخصوصيتها أو مميزاتهما، ونذكر المناطق السياحية أو المناطق ذات الجذب السياحي والتي تشمل المناطق السياحية بطبيعتها، أو المناطق ذات الميزة الطبيعية.

وهذا ما ورد في نص المادة 02 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية، حيث اعتبر في نص هذه المادة أن المناطق ذات الميزة الطبيعية والمناطق الأثرية التاريخية، هي مواقع سياحية وبالتالي تتجلى دراستنا في هذا المبحث على الأحكام الخاصة في تسليم رخصة البناء، وكافة الإجراءات القانونية و الإدارية، ونتناول ذلك في مطلبين، (المطلب الأول) إجراءات منح ترخيص البناء في المناطق السياحية، أما (المطلب الثاني) نتناول فيه إجراءات منح ترخيص البناء في المواقع السياحية.

### المطلب الأول: إجراءات منح ترخيص البناء في المناطق السياحية

طبقا لما جاء في قوانين التهيئة والتعمير والمراسيم التنظيمية، فإن البناء على العقار السياحي ينفرد بأحكام خاصة ومغايرة، على البناء في عقار غير سياحي، نظرا لخصوصية هذه المناطق سواء المتعلقة بطبيعتها أو بالحماية الخاصة لها، لذلك اصدر المشرع العديد من القوانين واتبعتها بمراسيم لتبيان الإجراءات القانونية و الإدارية في تسليم الرخصة في هذه المناطق.

### الفرع الأول: الإجراءات القانونية لمنح ترخيص البناء في المناطق السياحية

لقد اشترط المشرع الجزائري في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية، على ضرورة احترام مخطط التهيئة السياحية وذلك في نص المادة 12

منه، حيث اعتبر ان مخطط التهيئة السياحية يندرج ضمن أدوات التهيئة، ويهدف حماية وتحقيق الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي تشكل عاملا أساسيا في الجذب السياحي.

حيث يخضع البناء فوق هذه المناطق لضرورة الحصول على موافقة الوزارة المكلفة بالسياحة، في إطار تشاوري مع الجهات الأخرى لكن باشتراط احترام مخطط التهيئة السياحية، والذي عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي 07-86 المحدد كفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية: "يقصد في مفهوم هذا المرسوم بمخطط التهيئة السياحية مجموع القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحي والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء....."، وبالتالي يهدف هذا المخطط إلى تحديد المناطق القابلة للتعمير، والمناطق التي يجب حمايتها وإقامة النشاطات المزمع انجازها وكذا المحافظة على المميزات الطبيعية والبيئية للمنطقة<sup>1</sup>.

ويتضمن مخطط التهيئة السياحية نظام يتعلق بحقوق البناء والارتفاقات، وكذا مخططات لتهيئة المنشآت القاعدية طبقا لنص المادة 17 من القانون 03-03: "يقع على عاتق الدولة إعداد الدراسات وأشغال التهيئة وانجاز المنشآت القاعدية لمناطق التوسع والمواقع السياحية"، ويتم إعداد هذا المخطط بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة، يتضمن هذا القرار توجهات التهيئة+ القائمة المحتملة لتجهيزات المصلحة العامة والمنشآت القاعدية، وتحديد إجراءات مواعيد إعداده وشكله ومضمونه، ثم يرسل القرار إلى الوالي أو الولاية المعنيين الذين يرسلون رؤساء المجالس الشعبية الولائية والبلدية من اجل القيام بنشره لمدة شهر بمقر البلدية المعنية.

وتستشار وجوبا الإدارات العمومية (السكن-الثقافة-تهيئة الإقليم-الأماكن الوطنية-التجارة-الفلاحة-النقل-الموارد المائية-الطاقة والمناجم-الأشغال العمومية-الغابات-الشؤون الدينية والأوقاف)، حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 07-86 سالف الذكر، ثم يكلف مدير السياحة بالولاية بالتشاور مع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة مكتب دراسات معتمد قانونا ومؤهلا في مجال التهيئة و السياحة، وبإعداد مخطط التهيئة السياحية، ثم يصادق على

<sup>1</sup> -ربيعة صباحي، شروط استغلال العقار السياحي في الجزائر، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 02-03.

مشروع المخطط بمداولة المجلس أو المجالس الشعبية البلدية، ويمنح للإدارات العمومية سائلة الذكر مدة 30 يوم لإبداء آراءها وملاحظاتها، ويخضع بعدها لتحقيق عمومي لمدة 60 يوما<sup>1</sup>.

مما سبق تبيانه إن تسليم رخصة البناء في المناطق السياحية، يستوجب احترام مخطط التهيئة السياحية، فقد جسد المشرع جملة من الإجراءات في المرسوم التنفيذي 04-421، الذي يحدد كيفية الاستشارة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

وذلك في نص المادة 02: "حيث يستوجب اخذ رأي مسبق للإدارة المكلفة بالسياحة، وفي حالة ما إذا كانت المنطقة تتضمن موقع منطقة ثقافية، يستلزم في هذه الحالة اخذ رأي مسبق من الإدارة المكلفة بالثقافة"<sup>2</sup>، كما اوجب كذلك ضرورة احترام مخطط التهيئة السياحية والمخططات المتنوعة، كمخطط الموقع ونوع المكان، والتي تعرض على اللجنة التي تقتصر مهمتها في مدى تحقيق مطابقة المخططات لقواعد البناء والتهيئة السياحية وأدوات التهيئة والتعمير.

ولمنح ترخيص البناء في هذه المناطق السياحية اوجب المرور بمرحلتين أساسيتين:

### أولاً: دراسة المشروع من الناحية الاقتصادية البحتة

وتتضمن الخطوات التالية:

1. يجب على كل مستثمر تتوفر فيه شروط الاستثمار السياحي، أن يقوم بتقديم ملف استثماري إلى مديرية السياحة التي يقع في دائرة اختصاصها المشروع السياحي، حيث يرسل هذا الملف إلى وزير السياحة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> -المادة 12 من المرسوم التنفيذي، 07-86، المؤرخ في 11 مارس 2007، المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر ع 17.

<sup>2</sup> -المادة 02 من المرسوم التنفيذي، 04-421، المؤرخ في 20 ديسمبر 2004، المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء، ج ر ع 83، الصادرة 2004.

<sup>3</sup> العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، سنة 2005، ص 21.

2. دراسة تقنية واقتصادية أولية من قبل المستثمر، وبعض المخططات أو المجسمات في شكل مصغر، حيث يمكن لمديرية السياحة أن ترفض الملف إذا رأت بان إمكانيات المستثمر ليست بمستوى المشروع السياحي المطلوب.

3. يتم تقديم الملف في نسختين: النسخة الأولى تبقى على مستوى المديرية، والنسخة الثانية ترسل إلى وزارة السياحة.

فيما يتعلق بالجدوى الاقتصادية من المشروع، باعتبار أن مدير السياحة المكلف يعتبر عضوا في اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة المشاريع و الاستثمارات السياحية، ثم يتم إرسال الملف إلى مديرية التهيئة السياحية التي تقوم بدراسة الملف و تهيئته لعرضه على اللجنة، طبقا للمادة 47 من القانون رقم 01-99 المتعلق بقواعد الفندقية المعدل والمتمم بالقانون رقم 19-158 وقبل الإشارة إلى تشكيلة اللجنة اوجب الوقوف عند مفهوم التهيئة السياحية.

**1- مفهوم التهيئة السياحية:** عبارة عن جملة من التجهيزات المنجزة من اجل السماح بالاستغلال السياحي لمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>1</sup>، فهي إذن هي مجموعة التوجيهات القانونية والتقنية التي تهدف إلى تدعيم المجالات المؤهلة سياحيا ببرمجة منشآت قاعدية سياحية جديدة، إضافة إلى تطوير صيانة الهياكل السياحية القديمة، دون إهمال التوازن البيئي في هذه النطاقات الإستراتيجية وتختلف توجيهات التهيئة داخل أي مجال سياحي حسب عوامل أساسية مهمة تتمثل في موقع المنطقة، طبيعة الإمكانيات السياحية فيها وكيفيات استخدام الأرض على مستوى هذه النطاقات.

### 2- اهدافها:

- التهيئة السياحية أداة للتنمية السياحية: يعني مفهوم التنمية السياحية تعظيم الدور الذي يمكن ان يلعبه النشاط السياحي في نمو الاقتصاد الوطني من حيث تحسين ميزان المدفوعات وزيادة موارد الدولة من العملات المحلية والأجنبية وخلق فرص عمل جديدة

<sup>1</sup> -محمد عبد الصمد رزاز، التهيئة السياحية وأثرها على التنمية المحلية، يوم دراسي، دار الثقافة، محمد بوضياف ببرج بوعرييج، يوم 21 ديسمبر 2009، ص 12.

مباشرة توسيع رقعة البلاد العمرانية عن طريق خلق مناطق جذب سياحية وسكانية جديدة في المناطق النائية<sup>1</sup>.

- وتعنى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بعملية التهيئة السياحية، وتسد لها مهمة تنفيذ ومتابعة عملية التنمية، كذلك اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين، داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية المعدة لإنجاز المنشآت السياحية<sup>2</sup>.

وتتكون هذه اللجنة المنشأة بموجب القرار الوزاري الصادر عن وزير السياحة المؤرخ في 15 أوت 2004، المتضمن إنشاء لجنة وزارية المكلفة بدراسة مشاريع الاستثمارات السياحية، وتتكون هذه اللجنة من (المفتش العام - ممثل عن الديوان - مدير التصوير وضبط النشاطات السياحية - مدير التنمية والاستثمار - مدير الشؤون القانونية والأرشيف - المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة - مدير السياحة الذي يقع في دائرة اختصاص مشروع الاستثمار السياحي ويتولى رئاسة اللجنة الأمين العام للوزارة)، حيث نصت المادة 03 من المقرر الوزاري تتكفل اللجنة ب:

- مشاريع الاستثمار على ضوء معايير تقنية اقتصادية و قانونية.
- مدى تأثير المشروع على المحيط والتنمية الوطنية والمحلية.
- مطابقة المشروع مع مخطط التهيئة السياحية ومتطلبات تنمية القطاع واستقاء التراخيص والوثائق الإدارية المطلوبة<sup>3</sup>.

وتصدر اللجنة قرارها حضوريا وذلك حسب الأشكال التالية:

<sup>1</sup> - محمد عبد الصمد رزاز، التهيئة السياحية وأثرها على التنمية المحلية، مرجع سابق، ص 14-15.  
<sup>2</sup> - المادة 20 من القانون 03-03، المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر ع 11، سنة 2003.  
<sup>3</sup> - العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مرجع سابق، ص 13-14.

\* الموافقة في حالة توفر كل الشروط القانونية وقبول اللجنة وفقا للمادة 08 من المقرر الوزاري المتضمن إنشاء اللجنة الوطنية.

\* الرفض وذلك في حالة عدم توفر الشروط القانونية المطلوبة للمستثمر ماديا وتقنيا.

\* الموافقة بالتحفظ، فان اللجنة قد تمنح موافقتها ولكن شرط القيام ببعض التعديلات أو التوصيات التي ترى اللجنة انه من الواجب إدماجها.

إن منح الترخيص المسبق من قبل اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة المشاريع الاستثمارية، يخضع لطبيعة المنطقة التي يتم انجاز المشروع عليها داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وقد صدر في هذا الشأن المرسوم التنفيذي الذي يحدد مناطق التوسع والمواقع السياحية، وهو المرسوم رقم 88-232<sup>1</sup>، والذي يمكن اعتباره مرجع دقيق لهذه المناطق، وقد حدد هذا المرسوم 176 منطقة توسع سياحي على مستوى 26 ولاية موزعة على الإقليم الوطني، ثم عدل هذا المرسوم عدة مرات إلى أن وصلت إلى 225 منطقة توسع ومواقع سياحية وكان آخر تعديل لها سنة 2006<sup>2</sup>.

ويتم اختيار مناطق التوسع والمواقع السياحية على أساس عدة معايير وشروط نذكر منها:

-الطلب الاستثماري في المناطق المعنية<sup>3</sup>، ووجود منشآت قاعدية ضرورية للاستثمار السياحي، بناء على نتائج دراسات التهيئة السياحية، وهذه المناطق المدروسة سألقة الذكر قد

<sup>1</sup> -المرسوم رقم 88-232، المؤرخ في 31 أكتوبر 1988، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ج ر ع 51، المؤرخة في 14 ديسمبر 1988 المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 16-01، المؤرخ في 3 جانفي 2016، المعدل بالمرسوم رقم 88-232، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية العدد 1، المؤرخة في 16 جانفي 2016.

<sup>3</sup> -عابدة مصطفىوي، (النظام القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري)، مجلة البحوث والدراسات القانونية، العدد 6، جامعة لونييسي علي، البليدة، نوفمبر 2014، ص 169.

أنجز فيها كل المنشآت القاعدية الأساسية من شبكات الطرق والمياه والمرافق الأساسية لاستيعاب المستثمرين ويوكل هذا العمل للوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

أما المناطق غير المدروسة: هي المناطق التي لم يتم دراستها من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ففي هذه الحالة يعرض على المستثمر القيام بالدراسات التقنية و المعمارية، وكذا الجدوى الاقتصادية من المشروع على نفقته الخاصة وتتم دراسة الملف بنفس الطريقة السابقة.

بعد الحصول على الرأي الصادر عن اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة مشاريع الموافقة، فإن المستثمر يتوجه إلى مديرية أملاك الدولة بالولاية، التي يقع في دائرة اختصاصها المشروع الاستثماري، وتطبيقا لنص المادة 51 من قانون المالية لسنة 1998 شرط الحصول على قطعة الأرض عن طريق البيع بالمزاد العلني، وعليه فإن المسبق بالموافقة من قبل اللجنة المذكورة أعلاه، يصبح بدون جدوى باعتبار أن المستثمر يكون مع بقية المزايدين ولا يمنح له الامتياز على البقية<sup>1</sup>.

كما انه تم استحداث لجنة على مستوى المصالح التقنية بالولاية، تسمى لجنة مساعدة وترقية الاستثمار calpirref، وتسعى هذه اللجنة إلى المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على المستوى المحلي بموجب المرسوم التنفيذي 07-120، المؤرخ في 23 ابريل 2007، و المتضمن تنظيمها وتشكيلها وسيرها، ويرأس لجنة المساعدة وترقية الاستثمار وضبط العقار الوالي أو ممثل عنها<sup>2</sup>.

وتتشكل اللجنة من: الوالي أو ممثله-مدير أملاك الدولة-مدير التخطيط والتهيئة العمرانية-مدير السكن والعمران-مدير النقل-مدير البيئة-مدير السياحة-مدير الإدارة

<sup>1</sup> -أمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجيستير، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، جانفي 2010، ص 98.

<sup>2</sup> - الموقع [www.startimes.com](http://www.startimes.com) اطلع عليه بتاريخ، 13 أوت 2020 على الساعة 17:09.

المحلية-مدير الوكالة العقارية- مدير الصناع- مدير التجارة - مدير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعية التقليدية -مدير التشغيل -رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بجدول أعمال الاجتماع -ممثل عن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري...<sup>1</sup>.

كما أن القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية قد نص على إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وذلك لما جاء في نص المادة 18 من القانون 03-03، حيث جاءت كالآتي: "تسند مهمة اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية المعدة لانجاز المنشآت السياحية إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة"، وتلعب هذه الوكالة عدة مهام وادوار في تشجيع الاستثمار السياحي على المستوى الوطني، وقبل التطرق لمهام الوكالة ودورها بالغ الأهمية اوجب التعرف عليها أولاً.

### ثانيا: مفهوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

أنشئت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة عام 1998 بموجب المرسوم التنفيذي تحت رقم 70-98 المؤرخ في 21 فبراير 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، واعتبارها مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي<sup>2</sup>.

1- المقصود بالشخصية المعنوية: لقد اعترفت المادة 01 من المرسوم التنفيذي 70-98 صراحة بالشخصية المعنوية للوكالة، وهذا ما هو مذكور في القانون المدني الذي اقر بان كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية معنوية قانونية<sup>3</sup>، فالشخصية المعنوية نوعان عامة وخاصة واكتساب هذه الشخصية من شأنه جعل الوكالة الوطنية

<sup>1</sup> -المادة 03 من المرسوم التنفيذي 07-120، المؤرخ في 23 ابريل 2007، ج ر ع 27، الصادرة سنة 2007، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها.

<sup>2</sup> -المادة 1 من المرسوم التنفيذي 70-98، المؤرخ في 21 فبراير 1998، جريدة رسمية العدد 11، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

<sup>3</sup> -المادة 49 من الأمر 75-58، المؤرخ في 20-9-1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية العدد 78، المؤرخة في 3-9-1975.

تتمتع بالاستقلالية الإدارية والقانونية والأهلية، وفق الحدود المسطرة في المرسوم التنفيذي 70-98، بالإضافة إلى تمتع الوكالة بحق التقاضي وذلك بواسطة شخص المدير العام للوكالة، إذ يمثلها أمام الجهات القضائية سواء كانت مدعى أو مدعى عليه<sup>1</sup>.

2- المقصود بالاستقلال المالي: يعني الاعتراف بالاستقلال المالي للوكالة الحق في إعداد الميزانية الخاصة بها، من خلال تقدير الإيرادات والنفقات، كما تتمتع بكل النشاطات المتعلقة بإجراءات التسيير المالي<sup>2</sup>، وهذا ما تأكده المواد 21 إلى 23 من المرسوم التنفيذي رقم 70-98 ومن جهة أخرى، نجد أن المادة 02 من المرسوم سالف الذكر، وضعت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تحت وصاية الوزارة المكلفة بالسياحة حسب موضحته المادة 27 من المرسوم التنفيذي 70-78.

وأضافت المادة أيضا إمكانية نقل مقر الوكالة من الجزائر الكبرى إلى أي مكان آخر على التراب الوطني بقرار من الوزارة الوصية، وأجازت نفس المادة لوزارة السياحة إنشاء ملحقات للوكالة الوطنية للتنمية السياحة، وأنشئت هذه الملحقات لاحقا بموجب قرار صادر عن الوزارة الوصية بعد 10 سنوات من صدور المرسوم التنفيذي 70-98 أي في سنة 2008 دون أن يثبت مهام هذه الملحقات لا في المرسوم 70-98 ولا في القرار المنشئ<sup>3</sup>.

يتم تعيين أعضاء المجلس لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد وفق لأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي 70-98 بقرار من الوزير المكلف بالسياحة كما يجتمع المجلس في دورة

<sup>1</sup> -صالح فؤاد، مبادئ القانون الإداري الجزائري، دار الكتاب اللبناني، د ط، لبنان، ص 54.

<sup>2</sup> -فريحة حسين، شرح القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الخلدونية، طبعة 2، سنة 2010، ص 103.

<sup>3</sup> -قرار وزاري، مؤرخ في 31 يناير 2008، يتضمن إنشاء ملحقات الوكالة الوطنية للتنمية، جريدة رسمية العدد 19، سنة

## الفصل الأول الترخيص كضمانة أساسية للتعمير في العقار السياحي في التشريع الجزائري

عادية مرتين في السنة بالاستدعاء رئيس المجلس وهو إما الوزير المكلف بالسياحة أو ممثله القانوني<sup>1</sup>.

تمارس الوكالة حق الشفعة على كل عقار متواجد داخل مناطق ومواقع التوسع السياحي، والشفعة سبب من أسباب اكتساب العقار الاستثنائية، لأنها تخالف قاعدة العقد شريعة المتعاقدين الواردة في نص المادة 106 من القانون المدني، التي جاءت لتأكيد مبدأ حرية المالك في التصرف في ممتلكاته العقارية، كما أن حق الشفعة يمنح للشفيع حق الحلول محل المشتري الذي ارتضاه البائع ولو جبراً<sup>2</sup>، وهذا ما نجده في نص المادة 28 من قانون 03-03، بحيث يمكنها استئجار والتنازل عن العقارات المتواجدة داخل مناطق التوسع<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: الإجراءات التقنية

بعد الإجراءات القانونية المذكورة والمنصوص عليها في مختلف القوانين والمراسيم يتجلى دراسة المشروع من الناحية التقنية:

لقد نصت المادة 16 من القانون 99-01 المتعلق بقواعد الفنادق على ضرورة عرض المخططات ومطابقتها لقواعد البناء الفندقية على مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة، بحيث يتم تشكيل ملف ثاني من قبل المستثمر ليعرض على اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية المتواجدة ضمن مناطق التوسع السياحي<sup>4</sup>، وحسب المادة 47 من المرسوم التنفيذي

<sup>1</sup> - لالة وانكلي، زهيرة كيسي، (ممارسة الوكالة الوطنية حق الشفعة)، مجلة الأفق العلمية، العدد 04، سنة 2019، المركز الجامعي تمنراست، ص ص 325، 326.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع، حق الارتفاق)، جريدة رسمية العدد 9، بدون طبعة، دار الأحياء للتراث العربي، بيروت، لبنان، ص 450.

<sup>3</sup> - احمد شامي، عجالي بخالد، (الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كآلية لتوفير العقار السياحي في التشريع الجزائري)، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، مجلد 4، العدد 01، جوان 2019، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون تيارت، ص 343.

<sup>4</sup> - منير اوشن، أحكام رخصة البناء في المناطق الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص إدارة ومالية، قانون عام، كلية الحقوق، جامعة اكلي محند اولحاج البويرة، 2016، ص 28.

## الفصل الأول الترخيص كضمانة أساسية للتعمر في العقار السياحي في التشريع الجزائري

325-06 "يجب أن يرفق كل مشروع بناء أو تهيئة مؤسسة فندقية بملف من مجموع مخططات، والوثائق وهي الشروط المطلوبة للموافقة على المخططات لبناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها"<sup>1</sup>.

وبعد المصادقة على مخططات المشاريع طبقا للمرسوم التنفيذي 131-2000، وكذلك التعليمات الوزارية رقم 01-682 المؤرخة في 30-10-2001، تقوم وزارة السياحة بمنح ترخيص البناء.

ويتكون الملف الإداري لمنح ترخيص البناء في المناطق السياحية من:

\* طلب الموافقة المبدئية + \*دراسة تقنية اقتصادية للمشروع + \*نسخة من عقد الملكية أو عقد الامتياز + \*شهادة تعمر<sup>2</sup>، وذلك في حالة انجاز جديد أو في حالة وجود الأرضية خارج مناطق التوسع السياحي.

أما الملف التقني فيتكون من:

- مخطط الموقع على سلم 100/1 + مخطط الموقع على سلم 200/1 و 500/1 ويشتمل على البيانات التالية: حدود القطعة الأرضية ومساحاتها وتوجيهاتها، رسم السياج عند الاقتضاء، منحنيات المستوى أو مساحات التسطیح، المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية، نوع الطوابق وعددها، البيانات الموجودة أو المبرمجة، تخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية.

- بيان امن يبرر مجمل التدابير المتعلقة بالأمن + التوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على شبكة المياه الصالحة للشرب + صرف المياه القذرة + الكهرباء والتدفئة +

<sup>1</sup> -المادة 47 من المرسوم التنفيذي 325-06، المؤرخ في 18-9-2006، جريدة رسمية العدد 85، الصادرة 2006، الذي يحدد قواعد البناء في المؤسسات الفندقية.

<sup>2</sup> -المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمر والتي تنص على انه (هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معين، تعين حقوق البناء...).

## الفصل الأول الترخيص كضمانة أساسية للتعمير في العقار السياحي في التشريع الجزائري

مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية تتضمن شرح مختصر لأجهزة التموين والتطهير والتهوية وكذا الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق<sup>1</sup>.

ثم يتم عرض الملف على اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية وعملها، ويكون هذا العمل تقنيا يقتصر على مطابقة المخططات والمشاريع لقواعد البناء والتهيئة السياحية، وكذا أدوات التهيئة والتعمير، وتصدر قراراتها إما بقبول المشروع أو رفضه أو قبوله بالتحفظ، وعلى اللجنة أن ترد على الطلب المقدم في ظرف شهرين وإلا اعتبر مصادق عليها.

بالإضافة إلى الرأي المسبق للجنة المكلفة بدراسة المشاريع، بان أي مشروع سياحي يخضع عند مباشرة البناء إلى الاستشارة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة، وذلك بموجب نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 04-421، والهدف من الاستشارة طبقا لهذا المرسوم هو المحافظة على الطابع السياحي للفضاءات التي تشكل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

وبعد إعدادها لهذه الاستشارة، يتعين عليها أن ترسل رأيها معمل ومرفقا بالملف إلى المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء، وذلك في اجل شهرين ابتداء من تاريخ استلامها للطلب<sup>2</sup>، ويكون الفصل فيها من اختصاص الوالي.

<sup>1</sup> -تيخمارين حليلة، (الإطار القانوني للمؤسسات الفندقية ووكالة السياحة والأسفار)، مجلة الاجتهادات للدراسات القانونية و

الاقتصادية، مجلد 7، العدد 5، سنة 2018، المركز الجامعي، تمنراست، ص 54.

<sup>2</sup> -المادة 6 من المرسوم التنفيذي، 04-421، مرجع سابق.

### المطلب الثاني: إجراءات منح ترخيص البناء في المواقع السياحية

بالاستقراء نص المادة 1 من القانون 03-03، يمكن أن نستنتج بان المواقع السياحية عديدة ومتنوعة منها الطبيعية بما فيها المجالات المحمية والغابات ومنها الأثرية وسنقوم بدراسة إجراءات منح ترخيص البناء في هذه المناطق باعتبارها مواقع سياحية، يتطلب إجراء الترخيص كشرط ضروري لمنح الرخصة وهذه الموقع على سبيل المثال لا الحصر ونكر منها المجالات المحمية الطبيعية والأثرية.

### الفرع الأول: منح ترخيص البناء في المناطق الأثرية

نظرا للأهمية التاريخية والحضرية التي تملكها المواقع والمعالم الأثرية، والتي تعد تراثا ثقافيا عيث صدر القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، والذي اوجد قواعد للبناء أو الترميم أو التوسيع<sup>1</sup>.

### أولا: مفهومها

اعتبر المشرع الجزائري الآثار العمومية بما فيها الحظائر الأثرية الموجودة بالمتاحف من الأملاك الوطنية العمومية، طبقا للمادة 16 من قانون الأملاك الوطنية، والتي يمكن أن تكون محل صفقات تجارية<sup>2</sup>، وبالتالي فالممتلكات الأثرية هي كل اكتشاف للحضارات المختلفة حيث يقوم علم الآثار بإحيائها، وتعد من مقومات التراث الثقافي للأمة، وتصنف في نطاق الممتلكات الأثرية على ضوء القانون 98-04<sup>3</sup>، وهي كثيرة نذكر:

<sup>1</sup> - القانون 98-04، المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية العدد 44، 1998.

<sup>2</sup> - شنيتي محمد البشير، علم آثار وتاريخه، مناهجه، مفرداته، دار الهدى للنشر والتوزيع، سنة 2003، ص 03-04.

<sup>3</sup> - زيداني عبد الكافي كفاي، مدخل إلى علم الآثار، مؤسسة حمادة للنشر والتوزيع، سنة 2004، ص 55.

- **المواقع الأثرية:** هي مساحات تحتوي على شواهد مادية لأعمال سابقة للإنسان<sup>1</sup>.

- **المحميات الأثرية:** هي مساحات لم يسبق أن أجريت عليها عمليات استكشاف وتنقيب ويمكن أن تنطوي على مواقع ومعالم.

- **الحضائر الثقافية:** هي مساحات تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية والجزائر تزخر بالحضائر الثقافية، لاسيما الأطلس الصحراوي والذي يمثل شهادة حية لمختلف مراحل التاريخ من معالم ونقوش ورسوم لها قيمة فنية وثقافية، غير أن التقارير دقت ناقوس الخطر بتدهور وضعية المعالم نتيجة أعمال التخريب من طرف الإنسان<sup>2</sup>.

ولتستفيد كل هذه المعالم و الحضائر من الحماية، فقد جسد القانون 98-04 نوع من الحماية تتمثل في آلية التصنيف، والتي تعتبر احد إجراءات الحماية النهائية، إلا أن معايير هذا التصنيف غير واضحة وغير دقيقة على المستوى القانوني والنظري والمنهجي، حيث يتم تحديدها بصفة اعتباطية من لجنة الممتلكات الثقافية، ويرافقها تباطؤ في عملية التصنيف التي تتراوح من 5 إلى 8 سنوات<sup>3</sup>.

### ثانيا: الشروط والإجراءات المتعلقة بمنح ترخيص البناء

إذا كان البناء يقع في منطقة محمية تدخل ضمن التراث الثقافي المصنف، فإنه يقع على الباني قيود جديدة محددة بموجب القانون 98-04، الذي يشترط الحصول ترخيص من الوزير

<sup>1</sup> -hafsi Fatima Zohar .une conservation intégré des sites archéologique du territoire .mémoire pour l'obtention du diplôme de magister. faculté de sciènes de la terre de géographie et de l'aménagement du territoire. université mentouri Constantine p.16.

<sup>2</sup> -رأي المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي، دورة عادية المنعقدة، 29 ديسمبر 1999، جريدة رسمية العدد 40، المؤرخة في 9 -6-1998، ص 11.

<sup>3</sup> -فريدة بلغراق، الإجراءات القانونية لحماية الآثار في الجزائر، دراسات في العلوم الإنسانية، عدد5، 2003، ص 33. و الاجتماعية، العدد 05، سنة 2003، ص 33.

المكلف بالثقافة، وتكون في المشاريع المحددة في نص المادة 31 وذلك في مشاريع الترميم أو إعادة تأهيلها أو إضافة بناء جديد أو مشاريع تجزئة العقارات أو تقسيمه<sup>1</sup>.

وأكدت المادة 21 من نفس القانون على أن كل تغيير أو إضافة إلى ترخيص مسبق الوزير المكلف بالثقافة، وأضافت المادة 23 من نفس القانون على اشتراط الترخيص المسبق لكل عقار يستند إلى معلم تاريخي يقع ضمن المناطق المحمية، سواء رخصة البناء أو التجزئة أي لابد من الاستشارة المسبقة للإدارة المكلفة بالثقافة بموجب المرسوم التنفيذي 421-04 سالف الذكر.

ويسلم الترخيص المسبق خلال مدة لا تتجاوز شهر واحد، بالنسبة للأشغال التي لا تستدعي الحصول على رخصة البناء أو التجزئة، وشهرين كحد أقصى ابتداء من تاريخ تسليم الملف الذي ترسله السلطات المكلفة، ويعد عدم رد الإدارة موافقة، كما انه إذا وجدت هذه المعالم و المواقع الأثرية ضمن مناطق التوسع، فزيادة على خضوع منح رخصة البناء للرأي المسبق للإدارة المكلفة بالسياحة، فان رأي الإدارة المكلفة بالثقافة يكون مطلوباً.

وتجدر في الأخير الإشارة، أن البناء ضمن المناطق الأثرية يخضع لنفس القواعد التي يخضع لها البناء ضمن مناطق التوسع السياحي، ومطابقة الأشغال لمخطط حماية واستصلاح المواقع الأثرية.

### الفرع الثاني: ترخيص البناء في المناطق ذات الميزة الطبيعية

عملاً بالقانون 10-03 المتعلق بحماية البيئة والتنمية المستدامة، وطبقاً لنص المادة 17، فقد اخضع بعض المناطق التي تمتاز ببعض الميزات الطبيعية و البيئية إلى حماية خاصة، نظراً لما تحتويه من تنوع بيولوجي من حيث الحيوانات والنباتات أو بغرض تسخيرها لفائدة الأبحاث العلمية.

<sup>1</sup> -نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

وفرض على إقامة أي منشأة صناعية مصنفة بموجب هذا القانون، والتي من شأنها أن تؤثر على البيئة أو المحيط أو المعالم السياحية، كما أن الوزارة المكلفة بالبيئة أعدت مخطط وطني للنشاط البيئي والتنمية المستدامة، يتضمن مجمل النشاطات المزمع القيام بها في هذه المناطق<sup>1</sup>.

### أولاً: مفهومها

لقد وضع المشرع عدة تعريفات للمجالات المحمية في مختلف القوانين:

- حيث جاء في نص المادة 29 من القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار البيئة والتنمية المستدامة، على أنه "تعتبر مجالات محمية، وفق هذا القانون المناطق الخاضعة لأنظمة خاصة لحماية المواقع و الأرض والنبات والحيوان والأنظمة البيئية بصفة عامة وتلك المتعلقة بحماية البيئة".

- كما نصت المادة 31 منه على أنه تتكون المجالات المحمية من: \* الحدائق الوطنية \* المعالم الطبيعية \* مجالات تسيير المواقع و الشلالات \* المناظر الأرضية والبحرية المحمية \* المجالات المحمية للمصادر الطبيعية كما عرفها القانون 11-02 المؤرخ في 17-2-2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.

حيث يعتبر هذا القانون نقطة تحول بالنسبة إلى إشكالية التسمية، حيث زال اللبس المتداول في القوانين الأخرى وأطلق عليها تسمية المجالات المحمية، وعرفها بأنها "مناظر طبيعية من الأرض والبحر أو المسطحات المائية ذات حدود معينة تتمتع بالحماية القانونية"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - سميرة زمعوشي، أحكام رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية

الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2019، ص 24.

<sup>2</sup> - فراس يازو عبد القادر، الجرائم الماسة بالمحميات الطبيعية، دراسة مقارنة، كلية القانون، جامعة المستنصرية، ص 03.

وورد في دراسة المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم، بان المنزهات القومية وحماية الطبيعة عبارة عن مساحة كبيرة من الأراضي تخصص بواسطة القانون لحماية المصادر الطبيعية الواقعة ضمن حدودها<sup>1</sup>، وبالتالي فدعوة المحافظة على الأنظمة البيئية، ليست دعوى في المطلق لحماية الطبيعة مع تجاهل التنمية الاقتصادية التي تمثل وسيلة من وسائل بقاء الإنسان، بل هي دعوة تقوم على التوازن بين حماية البيئة والنجاعة الاقتصادية التي فرضتها العولمة<sup>2</sup>.

والمجالات المحمية تشتمل على الأقسام التالية:

1- **الحظيرة الوطنية:** هي مجال طبيعي ذو أهمية وطنية، ينشا بهدف الحماية التامة لنظام سئى أو عدة أنظمة بيئية، ويهدف إلى ضمان المحافظة على المناطق الطبيعية الفريدة من نوعها وحمايتها، وتوجد عدة حظائر وطنية نذكر منها على سبيل المثال:

الحظيرة الوطنية لجرجرة، الحظيرة الوطنية الشريعة، الحظيرة الوطنية لتلمسان، بالإضافة إلى الحظيرتان الوطنيتان في المناطق الصحراوية، و هما حظيرة الطاسيلي وحظيرة الهقار.

2- **الحظيرة الطبيعية:** هي مجال يرمي إلى الحماية والمحافظة والتسيير المستدام للأوساط الطبيعية والحيوان والنباتات والأنظمة البيئية والمناظر التي تمثل أو تميز المنطقة.

**ثانيا: إجراءات منح الترخيص في المجالات المحمية**

نظرا لخضوع نفس المجالات المحمية المذكورة أعلاه لنفس النظام القانوني في تسييرها رغم وجود بعض الفروقات غير الجوهرية، والتي تمس بعض الجوانب فقط، فإننا سنقتصر في

<sup>1</sup> -تقرير جامعة الدول العربية، المنظمة العربية للتنمية الزراعية، دراسة دور المحميات الطبيعية في حماية التنوع البيولوجي، 1999 ص 13.

<sup>2</sup> -جميلة دوار، محمد الأمين بلفروم، ( المجالات المحمية في التشريع الجزائري بين النص القانوني والواقع)، مجلة القانون الدولي والتنمية، الصادرة عن جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، العدد 6، سنة 2016، ص ص 06، 07.

دراستنا على المحميات الطبيعية التامة، والتي تضم بعض الأجزاء الغابية والمواقع البحرية والمناظر الأرضية<sup>1</sup>.

وبالتالي، فإنه لا يمكن القيام بأي نشاط أو القيام بأشغال أو انجاز أي ورشات دون الحصول على ترخيص مسبق من إدارة البيئة، حيث أن هذه المحميات يصل فيها الحد إلى المنع المطلق لإقامة أي نشاط.

والمحميات الطبيعية تقترب كثيرا في مفهومها إلى الحظائر الوطنية، وهذه الأخيرة لا يمكن القيام أو مباشرة أي بناء عليه، إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من وزير البيئة بعد تقديم دراسة التأثير في البيئة لضمان عدم تأثير هذه الأشغال على التنوع الطبيعي و الجمالي للمحميات الطبيعية<sup>2</sup>، وتكون هذه المباني بقصد إضافة قيمة لهذه المحميات والاحتياجات الضرورية لتسييرها، وهذا ما أكدته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 87-144<sup>3</sup>.

ويقدم ملف طلب رخصة البناء طبقا للقواعد العامة سالفه الذكر، كما يتم فرض بعض القيود على المجالات المصنفة فيجب على كل مالك للمصنف أن يعلم المشتري أو المستأجر أو المتنازل له بوجود تصنيف عندما يكون العقار محل معاملة وكذا الوزارة المكلفة بالبيئة في ظرف 15 يوما.

<sup>1</sup> -انظر المادة 90 من القانون 84-12، المؤرخ في 23 يوليو 1984، المعدل والمتمم بالقانون 91-20، المؤرخ في 2 ديسمبر 1991، جريدة رسمية العدد 26.

<sup>2</sup> -انظر المادة 33 من القانون رقم 03-10، المؤرخ في 19-7-2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المعدل والمتمم، ج ر ع 43، المؤرخة في 20-7-2003.

<sup>3</sup> -المرسوم التنفيذي رقم 87-144، المؤرخ في المؤرخ في 17-6-1987، يحدد كيفية إنشاء محميات طبيعية أو سيرها، ج ر ع 5، 1987.

## المبحث الثاني: الآثار القانونية لمنح الترخيص

يتعلق الأمر في هذا المبحث بدراسة الآثار والنتائج القانونية التي يتركها قرار الترخيص الإداري في النظام القانوني و الوضع القانوني القائم، وذلك باعتباره تصرف إداري إراديا صادر من جانب واحد كسائر القرارات الإدارية، إلا أن القرار الصادر به الرخصة الإدارية يتميز عن القرارات الإدارية الأخرى، بامتداد آثاره إلى الغير في حالات كثيرة.

وسنتناول في هذا المبحث بالتفصيل الآثار القانونية للترخيص في النظرية العامة للقرار الإداري من حيث طبيعة العلاقة، ومن جهة أخرى نتناول الآثار القانونية للترخيص البناء في العقار السياحي، والذي سنتناول فيه رخصة استغلال المؤسسات الفندقية كنموذج.

### المطلب الأول: الآثار القانونية لمنح الترخيص في النظرية العامة للقرار الإداري

نقصد بالآثار القانونية لمنح الترخيص في النظرية العامة للقرار الإداري، النتائج القانونية أو الانعكاسات القانونية التي يتركها قرار الترخيص الإداري، في إطار العلاقة الثنائية الجهة مانحة قرار الرخصة، المرخص له، الغير لاعتبارها مستندا قانوني سواء في شكل طبيعي أو انهي أثرها القانوني، قبل الأوان لأسباب مختلفة قد تعود للإدارة أو المرخص له أو سبب أجنبي، خارج عن إرادتي الطرفين وبالتالي يعد التوافق بين أهداف النشاط المنظور المطلوب الترخيص به، وضرورة مقتضيات النظام العام والنتيجة هو الصالح العام، وهو التحقق الذي قامت به السلطة الإدارية أو الشبه الإدارية في حالة المنظمة المهنية ستكون الرخصة الإدارية محل الطلب مستحقة التسليم إذا ما تحققت شروط منحها.

### الفرع الأول: آثار الترخيص في إطار علاقة المرخص له بالجهة الإدارية أو الشبه إدارية المانحة

يجب التذكير، بأنه قبل الشروع في ممارسة النشاط محل طلب الترخيص يجب اجتماع ثلاثة عناصر وهي طلب الترخيص، مركز قانوني للمرخص له، وقرار إداري فردي، صادر من الجهة الإدارية أو الشبه إدارية المختصة قانونا، وهذا كله في سياق مسار دور العمل الشرطي الذي تؤديه الرخصة الإدارية المسبقة، إذ لا يمكن تصور منح الرخصة دون طلبها من شخص معين يبذله مسعى لدى الجهة المختصة بإصدارها وتسليمها.

بحيث يوضع المرخص له في مركز قانوني متميز يمنحه مزايا وحقوق ومصالح مادية وقانونية يمكنه التمسك بها، قبل الغير بل وحتى قبل السلطة الإدارية نفسها، ولكنه يترتب عليه في المقابل عدة التزامات يتعين عليه الوفاء بها، غير أن النظرة إلى هذا المركز بكل ما يترتب عليه من تبعات قانونية ومن وسائل ضبطه والدفاع عنه، تختلف من منظور كل من الإدارة المانحة والمرخص له حائز الرخصة، وهذا من منطلق كونها طرف في القرار الإداري الصادر به الترخيص ولولاها لما سمي بذلك<sup>1</sup>.

#### أولا: التزامها

أول مظاهر هذا الالتزام بداهة هو تسليمه نسخة من قرار الترخيص باعتباره مستندا قانونيا، الأمر الذي أدى ببعض الفقهاء إلى القول بان الترخيص الإداري يجب أن يكون ويتم دائما لعمل ايجابي أي بقرار صريح لا بعمل سلبي أي بقرار ضمني، مستخلص من التزام الجهة الإدارية متلقية طلب السكوت طيلة المدة القانونية المقررة للنظر في الطلب والرد عليه.

<sup>1</sup> - عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 272.

بحيث لا يكفي طالب الترخيص بتقديم الطلب واعتباره كافيا للممارسة النشاط حتى لو سكنت عن الرد في المهلة القانونية المحددة، وذلك لأن المقصود بتحديد مدة البث في طلب الترخيص هو مجرد حث الجهة الإدارية على سرعة التصرف، دون أن يترتب على تراخيصها في ذلك جواز ممارسة النشاط<sup>1</sup>، وعلى العموم يجب لوجود مثل هذا القرار توفر ثلاثة شروط وهي:

- 1- أن تستلزم الإدارة الصمت اتجاه الطلب المرفوع إليها والقرار المطلوب منها إصداره بالتراخيص والواجب البث فيه قانونا<sup>2</sup>.
- 2- هو أن يمتد السكوت المذكور ويستتفد المدة أو المهلة الزمنية التي كان يجب أن تتدخل الإدارة خلالها لتصدر قرارها في شأن الطلب المذكور.
- 3- اما الشرط الثالث وهو أن يحسم المشرع في معنى السكوت، بان يساوي قرار ضمني بالموافقة على طلب الترخيص، أي ترخيص ضمني أو قرار برفضه مثال ذلك: ما قضت به المادة 06 من المرسوم رقم 91-416 المؤرخ في نوفمبر 1991، يحدد شروط إحداث المنشآت الرياضية واستغلالها من انه: "يلغ الترخيص المسبق في المادة 03 أعلاه إلى المؤسس في اجل أقصاه شهران من تاريخ إيداع الملف لدى الولاية وإذا انقضى هذا الأجل يعد الترخيص مكتسبا وترسل نسخة من قرار الترخيص المسبق، إلى الوزير المكلف بالرياضة"، فواضح من ذلك أن قرار الترخيص يجب أن يصدر صريحا كقاعدة ولا ضمنيا لاستغراق سكوت الإدارة واستنفاذ المهلة القانونية.

وثاني مظهر هذا الالتزام الواقع على عاتق الجهة متلقيه الطلب هو تمكين المرخص له من محل القرار الإداري الصادر به الرخصة، إلا وهو تمكينه والتسيير عليه في ممارسة الحرية

<sup>1</sup> - عادل أبو الخير، الضبط الإداري وحدوده، الهيئة المصرية العامة للكتاب، طبعة 1، 226.

<sup>2</sup> - رأفت فودة، عناصر وجود القرار الإداري، دار النهضة العربية، 1999، ص 89.

أو النشاط موضوع الطلب مثال ذلك: وهو ما صدر في شأن المرسوم التنفيذي 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير.

حيث أعطت المادة 54 منه، أن المستفيد من رخصة البناء طلب واستخراج شهادة المطابقة المذكورة حسب الحالة، إما من المصالح الإدارية للبلدية أو مصلحة الدولة المكلفة بالتهيئة والتعمير على مستوى الولاية التي يتعين عليها إصدار قرارها في الموضوع في أجل أقصاه ثلاثة أشهر، وفي حالة عدم صدوره يحق له وضع طعن إداري في الموضوع بحيث يجب الفصل فيه خلال شهر من تقديمه وإلا عدت شهادة المطابقة ممنوحة<sup>1</sup>.

### ثانيا: صلاحياتها

من الموضوعات المثيرة للانتباه والاهتمام في علاقة السلطة الإدارية مانحة الرخصة بالمرخص له ما تحوزه الأولى في مواجهة هذا الأخير من صلاحيات وسلطات في سياق دورها الرقابي، الذي لا ينقطع على ممارسة الحريات العامة والنشاطات الخاصة، مما على الترخيص الإداري ليس فقط الدور الرقابي الوقائي بل يمنحه أيضا دورا ردعيا أو عقابيا في إطار الرقابة اللاحقة، من أجل ضمان بقاء الشروط والظروف التي منح على أساسها الترخيص الإداري لأول مرة.

وعموما يمكن تلخيص موضوع ممارسة رقابة أعمال المرخص لها في النقاط التالية: حق طلب استظهار مستند الترخيص المسبق، حق الرقابة، حق تلقي التقارير.

### 1- حق طلب استظهار مستند طلب الترخيص: مما سبق توضيحه أن الترخيص وثيقة

رسمية، تبين أن المرخص له والمبينة هويته في متنها يمارس نشاطه في إطار المشروعية، وثيقة يحتج بها في مواجهة الغير من أفراد وإدارات مع العلم أن طلب استظهار مستند

<sup>1</sup> -انظر المواد 59-60، من المرسوم التنفيذي 15-19، المتعلق بتحضير عقود التعمير، مرجع سابق.

الترخيص قد يأتي من جانب الإدارة المانحة، إذا كانت هي المشرفة وحدها وهذا ما يستهل به رجال الضبط الإداري كشرطة العمران ومراقبة نظام المحلات التي تستقبل الجمهور.

وهكذا أول مظاهر هذه الرقابة هو التأكد من الصفة القانونية للممارس إذ يضعه الترخيص في مركز قانوني متميز، بالمقارنة مع غيره من غير المرخص لهم مثال: نصت المادة 52 من المرسوم السابق على انه: "لا توصل فروع البناءات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ووصل افتتاح الورشة".

فواضح من هذا النص أن استظهار رخصة البناء كمستند قانوني مطلب يجب الوفاء به من قبل صاحب البناء، بالنسبة لجميع المصالح الإدارية علاوة على الإدارة المانحة وكافة مصالح التجهيز والهياكل القاعدية، ليتمكن من الاستفادة منها كتوصيل البناية بشبكة قنوات الصرف الصحي والماء الصالح للشرب والغاز والكهرباء<sup>1</sup>.

2- **الحق في مراقبة النشاط المرخص له:** أي مراقبة المرخص له والتحقق ما إذا قد احترم الشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها في القانون والتنظيم المعمول بهما، وتلك التي تضمنها قرار الترخيص الصادر لفائدته بل وقد تذهب للجهة المانحة أو المكلفة بالمراقبة إلى ما هو ابعده من ذلك، في حالات معينة مثل التأكد من بقاء الظروف والمعطيات التي منح الترخيص على أساسها قائمة وكافية، لاسيما فيما يتعلق بتراخيص افتتاح واستغلال المحلات والمنشآت الخطرة والمقلقة للراحة والمضرة بالصحة.

<sup>1</sup> -عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 285.

وعموما يخول القانون السلطة الإدارية ممارسة مهمتها الرقابية على النشاط الخاص بإحدى الطريقتين إما عن طريق الفحص المباشر والتفتيش في مستوى موقع ممارسة النشاط، أو عن طريق تلقي المعلومات والتقارير دوريا من المرخص له<sup>1</sup>.

3- **تلقي التقارير من المرخص له:** نظرا لتشعب النشاطات الخاضعة لنظام الترخيص وتعقيدها على السلطات الإدارية القائمة على الوقاية، باعتبارها سلطات إدارية لمراقبة النشاط المرخص به، عمد المشرع في كثير من الحالات إلى اعتماد طريقة ثانية لتبليغ المعلومات إلى السلطات المكلفة بالرقابة، وذلك بغرض التزام قانوني على المرخص له، قبل الإدارة المرخصة وذلك بإخطارها وإعلامها دوريا أو كلما لزم الأمر عن حالة وطريقة وظروف ممارسة النشاط المرخص له به، ولعل أبسط واقرب هدف لفرض هذا النوع من الالتزام في ذمة المرخص له هو العمل على استمرار ربط العلاقة بينه وبين السلطة الإدارية.

### الفرع الثاني: آثار الترخيص الإداري في إطار علاقة المرخص له بالغير

تثير مسألة تأثير الترخيص الإداري في العلاقة بين المستفيد من الترخيص والغير أكثر ما يثار بمناسبة ممارسة الأنشطة والحريات ذات البعد والأثر الاجتماعي، مثل القيام بأعمال البناء على عقار بعد الحصول على رخصة من الجهة الإدارية المختصة، وإقامة منشأة مصنفة مقلقة للراحة والسكينة أو مضررة للصحة ومثيرة للضجيج بالقرب من الأحياء السكنية، لما في ذلك من آثار وانعكاسات سلبية على حقوق الجيران والبيئة.

فممارسة مثل هذه الحريات والأنشطة لها أبعاد اجتماعية مباشرة ذات مظهرين أو اثنتين يتعلق أولهما بالنظام العام عموما بجميع مكوناته وأبعاده التقليدية والحديثة، والتي تشرف على

<sup>1</sup> - عبد العليم عبد المجيد، دور سلطات الضبط الإداري في تحقيق النظام العام وأثره على الحريات العامة، دار النهضة العربية، ط2، ص 232.

إقامته وتسهر على حمايته جهة الإدارة باعتبارها سلطة الضبط الإداري، فيتعلق بحقيقة ما يعني من احترام تطبيق المساواة بين المواطنين، كمبدأ دستوري بعد الاستثناء الذي خصت به الإدارة المرخص له بإصدارها قرار ترخيص لفائدته بكل ما يحققه له من مزايا ومنافع أدبية ومادية، وحتى حقوقه في مواجهة الغير من الغير المرخص لهم الأمر الذي يضع المرخص له في وضعية قانونية متميزة بل وممتازة ليجد الغير نفسه في وضعية لأحد السببين:

الأول، إما أن الجهة الإدارية أو الشبه إدارية، المانحة قد تمنح للغير وجه حق لتوفره هو الأخير على ذات الشروط المطلوبة للحصول على هذا الترخيص، أو لأن ضررا قد أصابه فعلا أو وسيلة لحق به لا محالة بفعل ممارسة النشاط المرخص به، أو في حالة ممارسته لاحقا فيطعن بتقديم مشروعية قرار الترخيص وهنا تكمن المفارقة الكبرى وهي من أهم شروط مشروعية القرار الإداري الصادر بفعل شيء ما.

المساواة فيه بين الأفراد بما فيه منح الترخيص أو رفضه، في الوقت الذي يعد منح الترخيص ذاته وفي جوهره لشخص معين دون سواه استثناء من قاعدة عامة، وهي إما حضر عام أو حرية عامة، فعندما نعلم أن إجراء الترخيص الإداري المسبق يحمل في ثناياه معنى ووضعية ممتازة للمرخص له فهذا لأن الأمر يتعلق بوضع الحضر الصالح للبعوض، في مقابل المنع الذي سيظل قائما بالنسبة للبعوض الأخر، الأمر الذي يوحي بان هناك صلة ظاهرية مع مبدأ المساواة خاصة عندما تتمتع الإدارة بحرية اختيار المستفيد من الرخصة<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: نهاية الترخيص الإداري

نذكر منها على سبيل المثال ما يلي:

\*تحقق الغرض الذي صدر الترخيص من اجله أو زواله، فالقاعدة العامة في فقه القانون الإداري وقضائه أن ينتهي القرار الإداري نهاية طبيعية، باستنفاذ موضوعه والحال كذلك بالنسبة

<sup>1</sup> - عبد العليم عبد المجيد، مرجع نفسه، ص 236.

للترخيص الإداري، تنطبق حالة الانتهاء هذه على التراخيص العينية أو الموضوعية، أي التي ترتبط بموضوع الترخيص الذي يعتبر أساس منحه.

فيستنفذ العمل أو انجاز الشيء الذي صدر الترخيص من اجله، ومن الطبيعي أن ينتهي اثر الترخيص لاختفاء موضوعه واستهلاكه وزواله مثال ذلك: في مجال البناء والتعمير، وهو موضوع دراستنا يؤدي انجاز أعمال البناء المرخص له بتنفيذها كاملة على العقار المعني إلى انتهاء رخصة البناء المتعلقة بها انتهاء قانونيا وطبيعيا<sup>1</sup>.

\*ومن الأسباب القانونية لنهاية الترخيص الإداري الخارج عن إرادة مصدره انتهائه بالطريق القضائي في حالتين:

\*إما بصدور حكم قضائي بإلغاء قرار الترخيص أو لعقوبة جنائية.

\*انتهاء الترخيص لأسباب تتعلق بالشخص المرخص له.

\*انتهاء الترخيص بانتهاء الأثر القانوني للرخصة الممنوحة.

\*وفاة المرخص له.

\*الإهمال أو الترك أو التنازل.

\*تحقق الشرط الفاسخ .

\*انتهاء الترخيص من طرف الإدارة المانحة، كإنهاء الإدارة قرار الترخيص لضرورات

المصلحة العامة سواء في مجال حماية المحيط والبيئة، أو في حالة الاستعمال الخاص للمال العام، أو إنهائه كعقوبة إدارية.

<sup>1</sup> -درويش عبد الحميد، نهاية القرار الإداري عن طريق القضاء، دار الفكر العربي، 1987، ص 24.

### المطلب الثاني: الآثار القانونية للترخيص في العقار السياحي رخصة استغلال المؤسسات الفندقية

مما سبق تبيانه أن الترخيص الإداري ينعكس عنه آثار ونتائج قانونية، سواء في النظرية العامة للقرار الإداري أو بالنسبة لموضوع بحثنا ألا وهو العقار السياحي، فأثار وانعكاسات القانونية للترخيص قد تكون محل للاستثمار أو عقود امتياز أو استغلال الأنشطة السياحية، والتي تشكل دورا هاما وفعالا في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدول، والأنشطة السياحية عديدة ومتنوعة نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر: التخييم، وكالة السياحة والأسفار، استغلال المؤسسات الفندقية، ونحن ارتأينا في دراستنا إلى موضوع رخصة استغلال المؤسسات الفندقية، باعتبارها من أكثر الأنشطة السياحية فعالية، وهي أيضا من الآثار القانونية للترخيص المسبق.

### الفرع الأول: مفهوم المؤسسات الفندقية

#### أولا: مفهومها

يقصد بمفهوم الفندقية حسب القانون 99-01 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقية، هو كل عقد يلتزم بمقتضاه الفندقية، الذي يمارس نشاطه بمقابل بإيواء الزبون مؤقتا، دون أن يتخذ هذا الفندق مسكنا له والمحافظة على الأمتعة التي يودعها في المؤسسة الفندقية، وتقديم خدمات إضافية له عند الحاجة مقابل موافقة الزبون على تعليمات النظام الداخلي<sup>1</sup>، وبالتالي فالفندقية هي عبارة عن صناعة سياحية لمؤسسة تجارية تشكل مزيجا من الخدمات المتجانسة، أو بالمفهوم الكلاسيكي فان صناعة الفندقية عبارة عن منشآت و مؤسسات سياحية التي تقدم مجموعة من الخدمات، التي يتم من خلالها عرض غرف ومنازل وذلك بعقد إيجار مؤقت<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> -انظر المادة 07، من القانون 99-01، مرجع سابق .

<sup>2</sup> -ياسين ألكلي، إدارة الفنادق والقرى السياحية، دار الوفاء، مصر، 1998، ص 50.

### ثانيا: تسيير المؤسسات الفندقية

حسب المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 المؤرخ في 1-3-2000 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكذا كفاءات استغلالها "هو كل مؤسسة تمارس نشاطا فندقيا، و يعد نشاطا فندقيا كل استعمال لمقابل للهياكل الأساسية الموجهة أساسا للإيواء وتقديم الخدمات المرتبطة به، والمؤسسات الفندقية حسب هذا المرسوم هي: الفنادق، نزل الطرق، الموتيلات أو المحطة، قرى العطل، الإقامة السياحية، المنازل الريفية، النزل العائلية، الشاليهات، المخيمات، محطات الاستراحة.

**مفهوم العقد الفندقية:** هو كل عقد يلتزم بمقتضاه الفندقية الذي يمارس نشاطه، بمقابل بإيواء الزبون مؤقتا بمقابل، وفي حالة الإخلال ببند العقد من طرف احد أطراف العقد يحق للطرف الآخر فسخ العقد في الحالات التالية على سبيل المثال:

-تصرف غير لائق من الزبون.

-مرض معدي يحمله الزبون.

-إذا ادخل الزبون مواد سامة أو ادخل إلى المؤسسة الفندقية أي حيوان أو أي شخص آخر غير معني بالعقد.

\*كما يحق للزبون أيضا فسخ العقد الفندقية في الحالات التالية:

-تصرف غير لائق من الفندقية.

-المساس بشرفه وكرامته.

-عدم توفير المؤسسة الفندقية للجو الملائم<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> -انظر المادة 44، من المرسوم التنفيذي 01-99، مرجع سابق.

### الفرع الثاني: القواعد المتعلقة ببناء أو تهيئة المؤسسات الفندقية

قبل كل شيء يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي قبل تسليمه رخصة البناء أو التعديل أو التهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية من طرف السلطات المعنية، للحصول على المصادقة على مخططات المشروع من طرف الوزارة المكلفة بالسياحة، عن طريق لجنة مختصة بدراسة المشاريع الفندقية، وبعد دراسة المخططات من طرف اللجنة المذكورة أعلاه.

تبلغ مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة المعني بالأمر بقبول أو رفض المخططات وبالتعديلات الواجب إدخالها في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ استلام الملف، وفي حالة عدم الرد في الأجل المحدد تعتبر المخططات لمصادق عليها، في هذه الحالة بحيث يحق في كل وقت لأعوان الإدارة السياحية المؤهلين بمراقبة الأشغال الجارية في المؤسسات الفندقية، والتحقق من مطابقتها للمخططات المصادق عليها<sup>1</sup>.

وفي حالة ملاحظة عدم تطابق البناءات مع المخططات المصادق عليها، يطلب المؤهل قانونا من صاحب المشروع التوقف عن مواصلة الأشغال والامتثال للمخططات المصادق عليها في أجل لا يتعدى 3 أشهر.

وفي حالة عدم الامتثال، يحزر محضر وترفع دعوة قضائية أمام الجهة المختصة، من أجل إلزام المخالف بالتوقف عن مواصلة الأشغال إلى غاية القيام بالتعديلات الأمانة، كما يمكن للوزير المكلف بالسياحة في الحالات الاستعجالية أن يصدر قرار وبالتوقف الضروري للأشغال، وإشعار السلطة القضائية استعجالا في مدة 48 ساعة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- حليلة تيمارين، الإطار القانوني للمؤسسات الفندقية، مرجع سابق، ص 52.

<sup>2</sup>- انظر المادة 59، من القانون 99-01، المحدد لقواعد المتعلقة بالفندقة، مرجع سابق.

### الفرع الثالث: الشروط المطلوبة للموافقة على مخططات بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها

كما سبق وشرنا أن كل بناء أو تهيئة أو ترميم وتجديد مؤسسة فندقية، لابد أن يخضع للمصادقة على المخططات، ولتتم المصادقة لابد من توافر الشروط حيث يجب أن يوقع المهندس المعماري والمهندس في الهندسة المدنية مجموع الوثائق المكونة للملف طبقا للقانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، ويودعها في ثلاثة نسخ لدى اللجنة المنشأة لهذا الغرض ويجب أن يتضمن الملف ما يلي:

- مخططات تخطيطية.

- مخططات الموقع على مقياس 1/2000.

- رسم طوبوغرافي للأرض على مقياس 1/500.

- بيان امن يبرر مجمل التدابير المتعلقة بمواصفات الأمن.

- مخطط الوثائق المكتوبة (تقرير المهندس المعماري يشمل ما يلي: وصف مختصر

للأرض والمحيط، وصف مختصر لمختلف البيانات التي يتضمنها المشروع، دليل الأمن، تقدير التكاليف الأشغال).

### شروط استغلال المؤسسات الفندقية:

قبل استغلال المؤسسات الفندقية لابد من الحصول على رخصة استغلال، فهناك رخص يسلمها الوزير المكلف بالسياحة، ويوجه طلب استغلال المؤسسات الفندقية في 3 نسخ الى السلطات المعنية حسب ما ذكرناه أعلاه، ويرفق طلب الرخصة بوثائق محددة حسب ما إذا كان الشخص الطبيعي او معنوي.

1- الأشخاص الطبيعية:

- مستخرج من شهادة الميلاد الطالب.
- مستخرج من صحيفة السوابق القضائية لا تتجاوز 3 أشهر.
- نسخة مطابقة لسند الملكية أو عقد الإيجار.
- محضر معاينة المحضر القضائي يبين فيه مقاسات المؤسسة الفندقية.
- نسخة من رخصة البناء أو التهيئة التي يسلمها الوزير المكلف بالسياحة.
- نسخة من قرار التصنيف للمؤسسة عند الاقتضاء.
- شهادة التأمين من العواقب المالية على المسؤولية المدنية والمهنية.
- إثبات الطالب أو المسير شروط التأهيل المحددة قانونا.

2- أما بالنسبة للأشخاص المعنوية:

- القانون الأساسي للشخص المعنوي.
- نسخة من المداولة التي عين خلالها الرئيس والمدير العام والمسير.
- إثبات استفتاء المدير العام أو المسير لشروط التأهيل.

كما يمكن أن يرفض طلب الرخصة لاسيما إذا كانت نتائج تحريات مصالح الأمن سلبية، لو في حالة وجود اعتراض من إدارة أو مؤسسة في الدولة، لان السلطات المعنية وزارة السياحة أو المديرية لها الحق في استشارة أجهزة الدولة، ولكي يمنح له رخصة استغلال لابد أن يكون له مسير معتمد<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> -انظر المادة 16، من المرسوم 2000-46، مرجع سابق.

## الفصل الأول الترخيص كضمانة أساسية للتعير في العقار السياحي في التشريع الجزائري

أي لابد أن يكون مستوفي لشروط الشهادات أو الكفاءات أو الخبرة المهنية المطابقة للشروط المتعلقة بمعيار التصنيف، كما هو محدد في المرسوم التنفيذي رقم 130-2000 لأنها تختلف من 5 نجوم إلى الصنف السادس بدون نجمة<sup>1</sup>، و تكون طلبات تصنيف المؤسسات الفندقية حسب التالي:

\*إلى الوزير المكلف بالسياحة.

\*إلى الوالي مختص إقليميا.

حيث يصدر الوزير المكلف بالسياحة بعد استطلاع رأي اللجنة الوطنية ويكون قرار تصنيف المؤسسات الفندقية كالآتي:

- الفنادق: الرتب من 2-3-4-5-6.

- قرى العطل: 3 نجوم.

- المخيمات السياحية 3 نجوم.

كما انه يصدر الوالي المختص إقليميا بعد استطلاع رأي اللجنة الولائية قرار تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب:

- الفنادق 1 وبدون نجمة.

- قرى العطل 1 ونجمتان.

- نزل الطريق 1 ونجمتان.

- المخيمات 1 ونجمتان.

<sup>1</sup> -المرسوم التنفيذي 130-2000، المؤرخ في 11 يونيو 2000، يحدد معايير تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب وشروط ذلك، جريدة رسمية العدد 53، الصادرة سنة 2000.

- المنازل الساحلية المفروشة رتبة وحيدة<sup>1</sup>.

بعد دراسة كل هذه الإجراءات وقبول الملف من طرف اللجنة تخول لصاحب المشروع شهادات أخرى نذكر منها:

**\*شهادة النفع والتهيئة:** واستحدثت هذه الشهادة بموجب المرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22-9-1991، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير، وعليه فان صاحب المشروع الفندقية بمجرد انتهاء الأشغال يطلب من الإدارة تسليمه هذه الشهادة.

**تعريفها:** هي تلك الوثيقة الإدارية التي يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة للشخص المستفيد من رخصة التجزئة تثبت مطابقة هذه الأشغال وإنهائها.

**الطلب:** يقدم الشخص الطالب هذه الشهادة ملف يحتوي على مجموعة من الوثائق لاسيما تصميم الموقع، الهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها، نسخة من القرار المتضمن رخصة التجزئة، تصاميم الجرد للأشغال ثم يرسل الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، مقابل وصل إيداع ل يتم دراسة طبقا للمواد 23 مكرر 1 من المرسوم السابق سالف الذكر.

**البت في الطلب:** يتم تبليغ الشخص بالمقرر المتضمن شهادة النفع والتهيئة خلال 3 أشهر من تاريخ إيداع الطلب<sup>2</sup>، وإذا استلزم الأمر تكملة ملف الطلب بوثائق واستعلامات يجب على الطالب تقديمها في هذه الحالة يتوقف الأجل المحدد أعلاه، ويستأنف ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق والاستعلامات إما يقبل طلبه أو يرفض وله حق الطعن في القرار.

<sup>1</sup> - حليلة تيخمارين، مرجع سابق، ص 56.

<sup>2</sup> - بن فغول عبد القادر، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج المدرسة الوطنية للقضاء، سنة 2013، ص 81.

### خلاصة الفصل

إن الترخيص الإداري يعد من أكثر الوسائل القانونية استعمالا وفعالية في توجيه ومراقبة النشاط الخاص، والنشاط السياحي من بين الأنشطة التي تستوجب الحصول على ترخيص مسبق من السلطة الإدارية المكلفة بذلك، لاسيما وزارة السياحة والوالي، وفي حالة وجود معلم تاريخي اثري، يستوجب استشارة واخذ رأي وزير الثقافة قبل البد فيها.

وهذا ما تبناه المشرع الجزائري من خلال القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع، والذي وضع قواعد خاصة للبناء ضمنها قصد الحماية والحفاظ على طابعها السياحي، وحفاظ على النظام العام بمدلولاته الحديثة، وبالتالي لجا إلى آلية الترخيص المسبق كشرط للبناء في هذه المناطق، قبل تسليم رخصة البناء فيها، وبالتالي يترتب عن هذا الترخيص آثار قانونية، سواء إذا تعلق الأمر بالقرار الإداري، مثل ما هو موجود في النظرية العامة للقرار الإداري.

بحيث يحدث الترخيص آثار ونتائج في المركز القانوني، سواء في علاقة المركز بالجهة الإدارية أو بعلاقته مع الغير، أي في إطار العلاقة الثلاثية المعروفة في القانون الإداري، أما الآثار القانونية للترخيص في العقار السياحي، فيعد شرط تسليم رخصة البناء باب للاستثمار أو الاستغلال عن طريق أنشطة سياحية، لاسيما المؤسسات الفندقية عن طريق رخصة استغلال تمنح عن طريق الإدارة المكلفة بالسياحة.

# الفصل الثاني

رخصة البناء كإجراء الزامي للتعمير في العقار

السياحي في التشريع الجزائري

## الفصل الثاني رخصة البناء كإجراء الزامي للتعير في العقار السياحي في التشريع الجزائري

نظرا للأهمية الأيكولوجية والطبيعية لبعض المناطق ولأجل اضاء القيمة الانتاجية والاستثمارية للأراضي والتوفيق بين النمو العمراني والمحافظة على الجانب الاقتصادي والجمالي، أولى قانون التهيئة والتعير الأهمية البالغة لها.

حيث أن المشرع الجزائري فرض قيود على سلطات الباني في عملية البناء في الأماكن السياحية، من خلال اصدار القانون رقم 03-03 الذي ضبط شروط حماية المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي، وحدد عملية استغلال الأراضي في هذه المناطق.

كما أخضع التعير فيها إلى إلزامية الاصدار المسبق لرخصة البناء، والتي تعتبر من أهم الوسائل التي تمكن الإدارة بسط رقابتها على حركة البناء والتعير، التي نظمها المشرع الجزائري عن طريق نصوص قانونية وأخرى تنظيمية على رأسها القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم ومرسومه التنفيذي رقم 15-19 الذي ألغى المرسوم السابق رقم 91-176 المتعلق بعقود التعير.

وللتعرف أكثر على رخصة البناء من أجل التعير في العقار السياحي، وجب تحديد مفهوم رخصة البناء الواجب استصدارها للتعير في العقار السياحي في (المبحث الأول)، والمخالفات والعقوبات المترتبة على العقار في (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء الواجب استصدارها للتعير في العقار السياحي

نظم المشرع الجزائري رخصة البناء من خلال القسم الثاني من الفصل الخامس من القانون 90-29 في المواد من 52 إلى 56 منه وكذلك من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 في الفصل الثالث في المواد من 41 إلى 64.

سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى مطالبين، نعالج في (المطلب الأول) مفهوم البناء، و(المطلب الثاني) شروط وإجراءات الحصول على رخصة البناء.

### المطلب الأول: تعريف رخصة البناء.

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء، إنما اكتفى بتحديد القواعد المتعلقة بتنظيم تدخل السلطة في مجال إقامة وتشيد بنايات لذا سنتطرق في هذا المطلب إلى ثلاثة فروع بحيث (الفرع الأول) يبين معنى رخصة البناء في التشريع الجزائري، و(الفرع الثاني) خصائصها، (الفرع الثالث) نطاق تطبيقها.

### الفرع الأول: معنى رخصة البناء في التشريع الجزائري

عند استقراء النصوص القانونية الواردة في قانون التعير والمنظمة للعمران في بلادنا، تظهر بأنها لم تتضمن تعريفا خاصا برخصة البناء<sup>1</sup>، فالمشرع الجزائري من خلال المادة 52 من القانون 90-29 والمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 قد اكتفى بتبيان نطاق تطبيق رخصة البناء في حالة تشيد بناية جديدة أو تحويلها دون تقديم تعريف جامع له، وهذا أمر طبيعي، فعادة ما يترك التعريفات للفقهاء والقضاء.

<sup>1</sup> - منير أوشن، أحكام رخصة البناء في المناطق الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية تخصص إدارة مالية، جامعة البويرة، السنة الجامعية 2015-2016، ص 12.

فوردت عدة تعاريف فقهية وأخرى قضائية لرخصة البناء ومن أدقها التعريفات التالية:

### أولاً: تعاريف فقهية لرخصة البناء

سنوجزها كما يلي:

عرفها الفقيه هنري جاسكوت أنها: "الرخصة التي تمنح من قبل السلطات الادارية، لإنشاء بناء جديد، أو قائم، قبل الشروع في أشغال البناء"<sup>1</sup>.

ويعرفها حمدي باشا على أن رخصة البناء في التشريع العمراني الجزائري هي عبارة عن "قرار اداري تصدره جهات ادارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في حدود ونطاق اختصاصه".

كما عرفت بأنها: التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الادارية أن أعمال البناء التي تحترم الضروريات القانونية والتنظيمية في مجال العمران<sup>2</sup>.

### ثانياً: التعريف القضائي لرخصة البناء

عرف القضاء الفرنسي رخصة البناء في حكم صادر له عن محكمة جنبايات تولوز بتاريخ 07 فيفري 1947، بأنها ترخيص اداري وإجراء من اجراءات الضبط الإداري وتعني الترخيص بعمل، أي السماح بالقيام بعمل وليس لها علاقة بحق الملكية، يعني أنها لا تمنح حقا بالملكية وليس لها أي أثر فيما يتعلق بملكية الأرض<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - رمزي عز الدين، يوسف قيراطي، آليات الادارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص منازعات ادارية جامعة قلمة، السنة الجامعية 2016-2017، ص 22.

<sup>2</sup> - الزين عزري، (اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد الثالث، الجزائر، 2015، ص 11.

<sup>3</sup> - كريمة منصور، رخصة البناء كآلية رقابية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2016، ص 08.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة البناء، فبالرجوع للقانون 90-29 السالف الذكر في المادة 52 منه نجد أنه لم يعطي تعريفا لها وإنما اكتفى بتحديد الحالات التي تشترط فيها.

وبمقتضى التعاريف السابقة نستنتج أن رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا)، بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم، قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء

يمكن من التعاريف السابقة استنباط خصائص رخصة البناء وهي كالآتي:

#### أولاً: قرار إداري

يمكن تحديد طبيعة رخصة البناء على أنها قرار إداري وهذا بالنظر إلى الجهات الإدارية التي تصدرها، والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه<sup>2</sup>.

#### ثانياً: رخصة ضبطية

تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط، حيث تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها الرقابة المسبقة والقبلية، على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقا لقواعد مرسومة لها، والعمل على خضوعها للمقاييس الفنية والتقنية وبمقتضيات الأمن، والقواعد الصحية، وعدم تركها لأهواء الأفراد.

<sup>1</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفرنسية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، ط 2، 2000، ص 40.

<sup>2</sup> - منير أوشن، مرجع سابق، ص 15.

### ثالثا: ذات طابع تقريري

إلى جانب ما سبق فإن لرخصة البناء طابع تقريري، إذ يهدف في حالة تأييد الإدارة طلب رخصة البناء إلى الإبقاء والتأكيد على الأوضاع القانونية، والمركز القانوني للشخص المعني بها، وتكريس حقه في البناء.

أما فيما يتعلق بالرفض فهي هذه الحالة لا يغير هذا الرفض أي شيء في الأوضاع والمراكز القانونية القائمة، لأن طالب الرخصة قبل رفض الإدارة لم يكن في استطاعته كذلك ممارسة الأشغال موضوع الطلب، وأنه بعد الرفض المذكور لا يمكنه أيضا القيام بتلك الأشغال.

### رابعا: التسبب القانوني للرفض

كما أن رخصة البناء ليست عملا تقديريا فحسب، بل هو اختصاص مقيد فالجهة الإدارية ليست لها إمكانية منح أو رفض طلب البناء إلا للأسباب المستخلصة من الأحكام، القوانين، التنظيمات المعمول بها، وأن يكون القرار بالرفض الذي اتخذته الإدارة معللا تعليلا قانونيا وكافيا<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء في العقار السياحي

لدراسة نطاق تطبيق هذه الرخصة يتطلب الأمر تبيان المناطق التي يستلزم فيها الحصول على رخصة البناء، ثم تحديد الأعمال محل الرخصة<sup>2</sup>.

ونظرا لأهمية وخطورة حق البناء، نتيجة للآثار التي تترتب عليها، خاصة بالنسبة للأراضي ذات الطابع السياحي، فإن حرية البناء لم يتركها المشرع على إطلاقها وفق نظام

<sup>1</sup> - محمد سبتي، رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع إدارة ومالية، جامعة عنابة، ص 15.

<sup>2</sup> - وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، عنابة، السنة الجامعية

2011-2012، ص 12.

## الفصل الثاني رخصة البناء كإجراء الزامي للتعمير في العقار السياحي في التشريع الجزائري

قانوني صارم، وهذا الأمر الذي يقتضي تحديد نطاق رخصة البناء، أي تحديد مجال تطبيقها سواء من حيث الأشغال المعنية بها.

ورخصة البناء تصدر بموجب قرار إداري، تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبا الحق في انجاز مشروعه بعد أن تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير، والبيئة والمناطق المحمية، وبهذا تعد رخصة البناء قيد وارد على حق البناء<sup>1</sup>.

أما بالنسبة لرخصة البناء وفقا للقانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي اشترط الحصول على رخصة البناء من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، بالنسبة للأشغال المراد القيام بها على المواقع الأثرية، والمحميات الأثرية<sup>2</sup>.

وأیضا اشترط المشرع في القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، على وجوب الحصول على رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي، والمواقع السياحية، وهذا يعد أخذ رأي مسبق من قبل الوزارة المكلفة بالسياحة وبالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة.

حيث تهدف هذه الاستشارة إلى المحافظة على الطابع السياحي للفضاءات التي تشكل مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية، ومنه لا تمنح رخصة البناء إذا ارتبط البناء المراد انجازه بالأخطار، وهنا يعتبر إجراء حماية للعقار السياحي القابل للبناء.

<sup>1</sup> - نور الدين مسلمي، مرجع سابق، ص 45.

<sup>2</sup> - انظر المادة 23، من القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، المؤرخ في 15 يونيو 1998، ج ر ع 44، المؤرخة في 17 يونيو 1998.

أ. النطاق الموضوعي لرخصة البناء في العقار السياحي

بالرجوع للمادة 52 من القانون رقم 90-29 نجدها تنص على الأعمال التي تشترط رخصة البناء وهي:

1. تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها يقصد بها إنشاء البناء وإقامته لأول مرة أي استحداثه من العدم بوضع الأساسات لأول مرة.
2. تمديد البنايات الموجودة هو زيادة حجم البنايات القائمة بإضافة مساحات جديدة للأجزاء الموجودة من قبل بواسطة التوسيع فيها طولاً أو عرضاً أو التعلية.
3. لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ويقصد به التعديل الذي يطرأ على بعض معالم البناء القائم، سواء من الداخل أو الخارج، أي تقوية الحيطان أو الجدران العالية أو الضخمة أو تهديمها وإعادة البناء من جديد، مما يؤدي في زيادة العمل العقاري للمباني.
4. لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، حيث أن التدعيم هو تقوية المباني وإزالة ما فيها من خلل، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي للمبنى<sup>1</sup>، وقد أكدت المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعير وتسليمها، على هذه الحالات من خلال نصها على حالات اشتراط رخصة البناء<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - جميلة دوار، محاضرات في أدوات التعير الفردية، ملقات على طلبة السنة الثانية ماستر، تخصص تهيئة وتعير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، برج بوعريبيج، يوم 26-01-2020، على الساعة 12:30.

<sup>2</sup> - انظر المادة 41، من المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعير وتسليمها، ج ر ع 07، الصادرة في 12 فبراير 2015.

### ب. النطاق المكاني لرخصة البناء في العقار السياحي

بالرجوع لنص المادة 53 من القانون 90-29 نجدها تنص على: "لا تخضع لرخصة البناء البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء".

كما نجد أن المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 تنص على: "... لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع استراتيجي من الدرجة الأولى التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات..."<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء في العقار السياحي

تشتد جميع تشريعات العمران في العالم اتباع اجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء بما في ذلك التعمير في العقار السياحي، تتمثل هذه الاجراءات في تقديم طلب من ذوي الصفة، إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة والتي تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة لهذا الطلب وتحديد منح الرخصة أو لا بناء إلا بتوفر الشروط التي يتطلبها القانون.<sup>2</sup>

يجدر بنا الإشارة، أن اجراءات الحصول على رخصة البناء في العقار السياحي هي نفسها الاجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، حيث أحالت المادة 12 من القانون 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، والمادة 48 من القانون رقم

<sup>1</sup> - محمد الصغير بعلي، (تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري)، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، الصادرة عن جامعة تبسة، العدد 01، الجزائر، 2007، ص 18.

<sup>2</sup> - الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم، مرجع سابق، ص 13.

99-01، المتعلق بالفندقة، اجراءات الحصول على رخصة البناء لتنظيم، مع إضافة بعض الشروط سنتاوها في سياق الحديث عنها.

حيث سنتناول في (الفرع الأول) طلب الحصول على رخصة البناء، و(الفرع الثاني) دراسة طلب رخصة البناء، ثم (الفرع الثالث) البت في الطلب.

### الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة البناء

يعتبر طلب الحصول على رخصة البناء إجراء أولي، قد يسبقه في البداية بأن يبادر الشخص للتأكد من حقوقه على العقار محل رخصة البناء، وذلك بطلب شهادة التعمير، كما أن المشرع فرض على الطالب استيفاء مجموعة من الشروط القانونية والتنظيمية، من ضرورة توفر شروط الصفة في طالب الرخصة، وإرفاق واستحضار كل الوثائق المطلوبة لتكوين الملف<sup>1</sup>.

### أولاً: صفة طالب الرخصة

وبالرجوع للمادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجد أنها تنص على أنه يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه.

حيث يجب أن يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه:

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، والمتعلق بالتوجيه العقاري.

<sup>1</sup> - وفاء عز الدين، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أم البواقي، السنة الجامعية 2014-2015، ص 32.

## الفصل الثاني رخصة البناء كإجراء الزامي للتعمير في العقار السياحي في التشريع الجزائري

- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، والمتضمن القانون المدني.

- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص، وفي هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام<sup>1</sup>.

وأضاف القانون أيضا صاحب الامتياز، وهذا بموجب المادة 51 من القانون رقم 97-02 المعدلة للمادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18 حيث نصت على ما يلي: "...يعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين للمستفيد منه الحق في استلام رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول"<sup>2</sup>.

### ثانيا: مضمون الطلب

نصت المادة 52 من القانون 90-29 في الفقرة الأخيرة على أن رخصة البناء تحضر وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال الذي يحددها القانون<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 42، من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - عبد الغاني عبان، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة، ص 224.

<sup>3</sup> - انظر المادة 52، من القانون 90-29، مرجع سابق.

وبالتالي فوثائق ملف الطلب أحييت إلى التنظيم والتي تبنتها مراسيم مختلفة، حيث أن طلب رخصة البناء يجب أن يرفق بالوثائق المنصوص عليها في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 والمتمثلة في<sup>1</sup>:

أ. الملف الإداري: ويحتوي على:

1. مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
2. قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
3. شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبيانات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

ب. الملف المتعلق بالهندسة المعمارية: ويحتوي على:

1. مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
2. مخطط الكتلة.
3. التصاميم المختلفة بسلامات مختلفة حسب مياحة كل بناية.
4. مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك.
5. الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص، عند الاقتضاء.

ج. الملف التقني: ويحتوي على:

1. باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية المنصوص عليها في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19.
2. دراسة هندسة مدنية تتضمن تقريراً وأبعاداً وتصاميم مختلفة.

<sup>1</sup> - انظر المادة 43، من المرسوم رقم 15-19، مرجع سابق.

إضافة إلى ما سبق يشترط في الملف المتعلق بالبناء، ضمن مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية الحصول على ترخيص مسبق من الجهات المختصة المذكور أعلاه، كما يجب أن يخضع أي بناء أو استغلال للأراضي القابل للبناء في هذه المناطق إلى مواصفات مخطط التهيئة السياحية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: دراسة طلب رخصة البناء

#### أولاً: إيداع الطلب

نصت المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن إرسال طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به يتم في ثلاث نسخ، بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثمان نسخ بالنسبة لبقية المشاريع، التي تحتاج لرأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض<sup>2</sup>.

#### ثانياً: التحقيق في الطلب

إن الهدف من التحقيق حسب ما جاءت به المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، هو معاينة مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة عدم وجود تعليمات المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير، و/أو التعليمات المنصوص عليها، تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، حيث يتم دراسة الطلب والتحقيق فيه، بمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

وتبدي هذه المصالح رأياً خلال شهر من استلام الملف وإلا عد سكوتها موافقة ضمنية بموجب المادة 47 من نفس المرسوم، وهذا الرد يكون في أجل ثمانية (08) أيام، ابتداء من

<sup>1</sup> - عبد الحكيم قواوة، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة بسكرة، السنة الجامعية 2014-2015، ص ص 28، 29.

<sup>2</sup> - انظر المادة 45، من نفس المرسوم.

## الفصل الثاني رخصة البناء كإجراء الزامي للتعمير في العقار السياحي في التشريع الجزائري

تاريخ استلام طلب الرأي، وسكوتها يعد كأنه رأي بالموافقة، بعد تذكير مدته ثمان وأربعون (48) ساعة، بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور، والمشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات.

ويستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين، المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية، عندما تكون مشاريع البناء موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به<sup>1</sup>.

أما المادة 24 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، نصت على أن منح رخصة البناء داخل هذه المناطق يخضع لرأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة وبالتنسيق مع إدارة الوزارة المكلفة بالثقافة عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة<sup>2</sup>.

وجاء في المادة 46، من القانون 01-99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، على أنه يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي، قبل تسليمه رخصة بناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية، من طرف السلطات المعنية، الحصول على المصادقة على مخططات المشروع، من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة<sup>3</sup>.

### الفرع الثالث: البت في طلب رخصة البناء

سنتناول في هذا الخصوص الجهات المختصة في منح رخصة البناء، ثم بيان مضمون قرارها.

<sup>1</sup> - انظر المادتين 46، 47 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - انظر المادة 24، من القانون 03-03، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - انظر المادة 49، من القانون رقم 01-99، مرجع سابق.

أولاً: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء

سنفصل فيها من خلال تناولها كالتالي:

أ. رئيس المجلس الشعبي البلدي:

نصت المادة 95 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>1</sup>.

وقد بينت المادة 65 من القانون 29-90، اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية وهذا بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، ويلزم باطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة، وبصفته ممثلاً للدولة، في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي<sup>2</sup>.

أما المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19، نصت على أنه عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، كما يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء، من طرف رئيس المجلس البلدي إلى صاحب الطلب بصفة الزامية، في جميع الحالات خلال العشرين (20) يوماً الموالية لتاريخ ايداع الطلب.

<sup>1</sup> انظر المادة 95، من القانون 10-11 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر ع 37، الصادرة في 03 يونيو 2011.

<sup>2</sup> الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 20.

ب. الوالي:

وقد حددتها المادة 49، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، بأنه تكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع التالية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.
- مشاريع السكنات الجماعية، التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية، ويقل عن 600 وحدة سكنية.

ج. الوزير المكلف بالعمران:

جاء في سياق نفس المادة القانونية أنه يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخصة البناء الخاصة بالمشاريع الآتية<sup>1</sup>:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

ثانيا: مضمون قرار رخصة البناء

تجدر الإشارة أن رخصة البناء لها دور وقائي ورقابي لفرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن والصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 49، من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الادارية، القسم الثاني، الجوانب التطبيقية للمنازعات الادارية، دار جسر للنشر والتوزيع، ط1، الجزائر، 2013، ص411.

فحماية وتهيئة وترقية مناطق التوسع والمناطق السياحية وإعادة الاعتبار لها يكتسي طابع المنفعة العمومية<sup>1</sup>.

### أ. قبول طلب رخصة البناء:

يجب أن تكون تنمية وتهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية متطابقة مع التشريعات المتعلقة بحماية البيئة والساحل وبحماية التراث الثقافي، عندما تحتوي هذه المناطق على تراث ثقافي مصنف، وتندرج في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم<sup>2</sup>.

كما يجب أن يتوافق طلب رخصة البناء في هذه المناطق مع مخطط التهيئة السياحية، ويجب أن يحترم الباني الالتزامات والارتفاقات المنصوص عليها في هذا المخطط<sup>3</sup>، وبعد تأكد السلطة المختصة من توافر الطلب على كل الشروط من مستندات ووثائق، وإلى أحكام وقواعد التعمير، فإنه يتعين على هذه الجهة المختصة الموافقة على الطلب، وقبوله بقرار صريح، غير أن قرار المنح قد يكون مصحوبا بتحفظ أو الزام<sup>4</sup>.

وفي حال تعلق الأمر بالبناء في محيط الممتلكات الثقافية العقارية، كان وجوبا على السلطة المؤهلة لتسليم الرخصة، التأكد من تحقيق ارتفاع العلو، وارتفاق التراجع المنصوص عليها في القانون 98-04، والنصوص التنظيمية المتعلقة به.

وتعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة، واقتراح صاحب الدراسات الاستشارة حسب حجم المشروع وهذا بموجب المادة 57، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

<sup>1</sup> - انظر المادة الأولى، من القانون 03-03، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - انظر المادة 05، من نفس القانون.

<sup>3</sup> - انظر المادة 15، من نفس القانون.

<sup>4</sup> - وفاء عز الدين، مرجع سابق، ص 46.

### ب. منح الرخصة بتحفظ:

حسب نص المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فإنه يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة، إذا كانت البنايات والمنشآت المزعم بناؤها تمس بموقعها وحجمها، أو مظهرها الخارجي، أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية باعتبارها مواقع سياحية<sup>1</sup>.

ولإنشاء عمران مهياً ومنسجم ومناسب، مع تنمية النشاطات السياحية والحفاظ على طابعه المميز، وحماية المقومات الطبيعية للسياحة<sup>2</sup>.

### ج. تأجيل البت في الطلب:

نصت عليه المادة 64، من القانون 90-29، وأكدته المادة 53 من المرسوم 15-19، حيث يمكن أن يكون طلب رخصة البناء، محل قرار تأجيل، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير، أو خلال فترة إنجاز مخطط التهيئة السياحية، والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير، ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة<sup>3</sup>.

### د. رفض الطلب:

جاء في المادة 06 من القانون 03-03، على أنه تمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية، المخالفة لمخطط التهيئة السياحية، وللقواعد المنصوص عليها

<sup>1</sup> - منير أوشن، مرجع سابق، ص 10.

<sup>2</sup> - انظر نص المادة الأولى، من القانون 03-03، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - يوسف بناصر، (رخصة البناء وحماية البيئة)، مقال منشور في مجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04، 05 جوان 2000، ص 56.

## الفصل الثاني رخصة البناء كإجراء الزامي للتعمير في العقار السياحي في التشريع الجزائري

في هذا القانون، كما منعت المادة 07 من نفس القانون كل استعمال أو استغلال لهذه المناطق الذي قد يؤدي إلى تشويه طابعها السياحي<sup>1</sup>.

ومنحت المادة 62 من المرسوم 15-19، صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة تسليم الرخصة أو الرفض المبرر، خمسة عشر 15 يوما<sup>2</sup>.

يمكن أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تاريخ إيداع الطعن، وهنا يكون القبول أو الرفض خلال خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادتين 06، 07، من القانون 03-03.

<sup>2</sup> - انظر المادة 62، من القانون 03-03، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - نوال دايم، (سكوت الإدارة بين الرفض والقبول)، مقال منشور في مجلة الاتحاد الوطني لمنظمة المحامين الجزائريين، منشورات دار المحامي، سيدي بلعباس، العدد 03، 2011، ص 299.

## المبحث الثاني: المخالفات والعقوبات الماسة بالعقار السياحي

بالنظر إلى الإهمال المتزايد للعقار السياحي، أدى إلى حدوث تجاوزات من شأنها الإضرار به، كتغير الوجهة أو الطبيعة السياحية للعقار، وهذا ناتج عن عمل الإنسان مما أدى إلى تدهور العقار السياحي، بسبب انعدام الوعي والثقافة القانونية في الحفاظ عليه، من المخالفات الماسة به. فرض المشرع الجزائري عقوبات وجزاء المترتبة في الحق العقاري السياحي سوف نشرح ذلك في مطلبين، (المطلب الأول) نتناول فيه المخالفات الماسة بالعقار السياحي، و(المطلب الثاني) العقوبات المترتبة عليه.

### المطلب الأول: المخالفات الماسة بالعقار السياحي والأجهزة المكلفة بالبحث عنها

من خلال هذا المطلب، سنستعرض المخالفات الماسة بالعقار السياحي (الفرع الأول)، ثم بيان الأجهزة المكلفة بالبحث عن هذه المخالفات في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: المخالفات الماسة بالعقار السياحي

وفقا لنصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي، يمكننا إحصاء بعض المخالفات التي تقع على العقار السياحي وتتمثل في:

- الشغل غير المشروع للأراضي والبناءات غير المرخصة قانونا، وتتخذ في هذا الإطار اجراءات توقيف الأشغال، أو تهديم البناءات وإعادة المواقع إلى حالتها الأصلية، في إطار التشريع والتنظيم المعمول به<sup>1</sup>.
- عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط<sup>2</sup>.
- عدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من طرف السلطة المختصة.

<sup>1</sup> - انظر المادة 30، من القانون 03-03، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - انظر المادة 38، من نفس القانون.

- رفض تزويد الأعوان بالمعلومات أو منعهم بالقيام بالرقابة أو اجراء التحريات المنصوص عليها في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

- التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الاجراءات المتعلقة بالميراث أو بالشراء أو بمنح رخص البناء.

- تحويل العقار السياحي والمرافق المبنية طبقا لمخطط التهيئة السياحية عن طبيعتها السياحية<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للمخالفات الواقعة على المناطق الأثرية، فقد نص القانون رقم 98-04، المتعلق بالتراث الثقافي بمعاقبة كل من يرتكب جريمة من الجرائم التالية<sup>2</sup>:

- كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية، أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم، وفقا لأحكام قانون العقوبات.

- اجراء الأبحاث الأثرية دون ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة.

- عدم التصريح للأشياء المكتشفة أثناء الأبحاث الأثرية المرخص بها وعدم تسليمها الدولة.

- بيع أو إخفاء أشياء متأتية من عمليات حفر أو تنقيب، مكتشفة بالصدفة أثناء القيام

بأبحاث أثرية مرخص بها، أو من أبحاث أجريت تحت مياه البحر، أو الممتلكات الثقافية

العقارية المصنفة أو المسجلة في قائمة الجرد الإضافي، أو تلك العناصر المعمارية

المتأتية من تقطيع ممتلك ثقافي عقاري، أو عقاري بالتخصيص.

- اتلاف أو تشويه عمدا، أحد الممتلكات الثقافية المنقولة، أو العقارية المقترحة لتصنيف،

أو المسجلة في قائمة الجرد الإضافي، وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية

<sup>1</sup> - انظر المادة 3/38، من القانون 03-03، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - انظر المواد 93، 94، 95، 96، 99، من القانون 04-98، مرجع سابق.

- كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة.

وحسب مضمون هذا القانون، فإن المقصود بالبحث الأثري هو كل تقص يتم القيام به، بصورة علمية في الميدان، وتستخدم فيه التكنولوجيات الحديثة، بهدف التعرف على المخلفات الأثرية بمختلف أنواعها وعصورها، وتحديد مواقعها وهويتها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الأجهزة المكلفة بالبحث عن المخلفات الماسة بالعقار السياحي

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

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية.
- مفتشي السياحة.
- مفتشي التعمير.
- مفتشي البيئة.

ومن أجل أداء مهامهم يؤدون أمام الجهة القضائية المختصة إقليميا، القسم الآتي نصه: "أقسم بالله العظيم أن أقوم بعملتي على أكمل وجه، وأن أؤدي مهامي بأمانة وصدق ونزاهة، وأن أكرم سرها وأتعهدا باحترام أخلاقياتها، والالتزام في كل الأحوال بالواجبات التي تفرضها علي".

ويترتب على معاينة المخالفة، اعداد محضر يسرد فيه بدقة العون المؤهل قانونا الوقائع التي عاينها والتصريحات التي تلقاها، يوقع كل من العون المعين ومرتكب المخالفة المحضر، وفي حالة رفض المخالف التوقيع، يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية اثبات العكس، يرسل

<sup>1</sup> - انظر المادة 70، من نفس القانون.

## الفصل الثاني رخصة البناء كإجراء الزامي للتعمير في العقار السياحي في التشريع الجزائري

المحضر حسب الحالة إلى الوالي المختص اقليميا أو الجهة القضائية المختصة في خلال مهلة لا تتعدى خمسة عشر يوما ابتداء من يوم اجراء المعاينة<sup>1</sup>.

ويؤهل مفتش السياحة في إطار ممارسة مهامهم، الدخول إلى مناطق التوسع والمواقع السياحية، وإلى ورشات انجاز الهياكل القاعدية وبناء التجهيزات داخل هذه المناطق والمواقع السياحية، وأيضا التحقق من توفر الرخص المتعلقة بعمليات الامتياز، والتنازل عن الأراضي السياحية المهيئة، وكذا رخص البناء، والتحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط، وكذا المخططات المعمارية المصادق عليها مسبقا من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة<sup>2</sup>.

وأيضا يبقى ضباط وأعوان الشرطة القضائية المحددين في القواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية، هيئات ذات الاختصاص العام في مجال ضبط الجرائم، حتى وإن كانت الجرائم في مناطق التوسع والمواقع السياحية، أما بالنسبة لمفتشي البناء والتعمير والبيئة والسياحة، فهم ذوي اختصاص محدد في مجال ضبط المخالفات في القانون المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، يوصل للبحث ومعاينة المخالفات الواقعة على العقار السياحي مفتشو السياحة، مفتشو الأسعار، مفتشو المراقبة، النوعية وقمع الغش، مفتشو البيئة<sup>3</sup>.

أما القانون 04-98، المتعلق بحماية التراث الثقافي، فأهل للبحث عن مخالفات أحكام هذا القانون ومعاينتها، فضلا عن ضباط الشرطة القضائية وأعاونها، الأشخاص الآتي بيانهم<sup>4</sup>:

<sup>1</sup> - المادة 35 من القانون 03-03، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - حميد محديد، مرجع سابق، ص 306.

<sup>3</sup> - المادة 39 من القانون 02-03، المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423، الموافق لـ 17 فبراير سنة 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر ع 11، الصادرة بتاريخ 18 ذو الحجة عام 1423.

<sup>4</sup> - انظر المادة 92، من القانون رقم 04-98، مرجع سابق.

- رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحدد في التنظيم المعمول به.
- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.
- أعوان الحفظ والتثمين والمراقبة.

في حين خول القانون رقم 99-01، البحث عن مخالفات أحكام هذا القانون ومعاينتها كل من<sup>1</sup>:

- مفتشي السياحة.
- أعوان المراقبة الاقتصادية.
- ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

ويؤدون من أجل أداء مهامهم نفس القسم، المذكور أعلاه، ويخول لهم أثناء القيام بواجباتهم، طلب القوة العمومية في حالة إعاقتهم في أداء مهامهم<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: العقوبات المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي

من خلال هذا المطلب، سنعرض في ثلاث فروع، العقوبات المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي، والمتمثلة اجمالاً في العقوبات الإدارية والمدنية والجزائية، حيث سنتناول في (الفرع الأول) العقوبات الإدارية المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي، ثم (الفرع الثاني) العقوبات المدنية المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي، و(الفرع الثالث) العقوبات الجزائية المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي.

<sup>1</sup> - انظر المادة 69، من القانون رقم 99-01، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - انظر المادتين 2/69، 70، من نفس القانون.

### الفرع الأول: العقوبات الإدارية المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي

المشرع الجزائري أقر مجموعة من الجزاءات الإدارية، لكل فعل يؤدي إلى المساس بمكونات العقار السياحي، تتراوح العقوبات ما بين الإنذار والغلق والسحب المؤقت والنهائي ورفض التجديد للرخص والاعتماد بالنسبة للوكالات السياحية، ومن خلال القانون المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقية، أقر بعض العقوبات تتمثل في:

تتمثل في الإنذار، التخفيض من الرتبة، السحب المؤقت للرخصة، السحب النهائي للرخصة، وتصدر هذه العقوبات وتبلغ إلى المؤسسات الفندقية من طرف الهيئة المكلفة بالسياحة التي سلمت الرخصة.

أما بالنسبة للإنذار المذكور أعلاه، يكون في حالة عدم الوفاء بالالتزامات المهنية وصدور حكم قضائي بسبب عدم التنفيذ الجزئي وغير المبرر للالتزامات المتعاقدين تجاه الزبائن<sup>1</sup>، بالإضافة إلى الغلق، وبالنسبة للعقوبات الإدارية المتمثلة في التخفيض من الرتبة للمؤسسات الفندقية.

ونجد في القانون رقم 99-06 المؤرخ في 4 أبريل 1999، المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالة السياحة والأسفار، حالات السحب المؤقت للرخصة<sup>2</sup>، بالإضافة إلى حالات السحب النهائي لرخص وكالات السياحة والأسفار، والتي تتجلى في الحالات الآتية:

إذا لم يتمثل الوكيل للشروط المحدد في حالات السحب المؤقت للرخصة، يعد اعداره في حالة الخطأ أو التقصير المهني البالغ للالتزاماته المهنية، وإذا تمت إدانة صاحب الوكالة أو

<sup>1</sup> - المادة 73 من القانون رقم 99-01، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - المادة 32 من القانون 99-06، المتعلق بنشاط الوكالة السياحية والأسفار.

الوكيل، أو ثبوت تواطؤ أحدهما أو كليهما بتشويه أو إتلاف التراث الوطني التاريخي، أو الإضرار بالمساحات الطبيعية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: العقوبات المدنية المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي

بالإضافة إلى العقوبات الإدارية التي أقرها المشرع الجزائري، على مرتكبي المخالفات التي تمس بالعقار السياحي، هناك جزاءات أخرى تتمثل في العقاب المدني المقرر لحماية العقار السياحي، والذي حدد أساسه القانوني في النصوص المنظمة للعقار السياحي.

حيث تطرق القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، لإلزام المستثمر المستفيد من قطعة أرض مخصصة، لإقامة مشروع استثمار سياحي داخل مناطق التوسع السياحي، عن طريق الاقتناء لدى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، بالبدء في إنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط، وفي حالة اخلال المستفيد، يمكن حسب الحالة فسخ العقد، وبالإضافة أن عملية بيع وشراء باطلة، اذا تمت قبل تنفيذ الالتزام المذكور أعلاه في المادة 27 من القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

كما تضمن الأمر رقم 04-08، المحدد لشروط وكيفيات منع الامتياز على الأراضي للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، اذ يترتب على المستفيد من الامتياز على الاخلال بالالتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط، اتخاذ اجراءات من أجل اسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة، بمبادرة من مدير املاك الدولة المختص اقليميا<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 33، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> - نور الدين مسلمي، مرجع سابق، ص 54.

### الفرع الثالث: العقوبات الجزائية المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي

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

وفي العقوبة التي جاء بها القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، أقر المشرع عقوبة جزائية، تتمثل في الهدم بعد معاينة الأعوان المؤهلين للبناءات المتواجدة بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق المعالم التاريخية والأثرية ومناطق التوسع والمواقع السياحية، ويحرر محضر، وتباشر عملية الهدم.

وبصفة عامة، فإن المشرع الجزائري وضع عقوبات جزائية في كل تشريع له علاقة بمكونات العقار السياحي، كالقانون رقم 11-02، المتعلق بحماية المجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، والقانون رقم 03-10، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة<sup>1</sup>، الجزاءات بالنسبة للمناطق ذات الميزة الطبيعية، باعتبارها مواقع سياحية، وتصنف ضمن المناطق المحمية.

<sup>1</sup> - حميد حمديد، مرجع سابق، ص 309.

بالرجوع لنص المادة 19 من القانون 03-10<sup>1</sup>، فإنه تخضع المنشآت المصنفة حسب أهميتها وحسب الأخطار والمضار التي تتجز عن استغلالها، لترخيص من الوزير المكلف بالبيئة، والوزير المعني عندما تكون منصوص عليها في التشريع، ومن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، ولكن بالرجوع للمادة 81، وما بعدها من القانون، نجد أن توقيع الجزاء من اختصاص السلطة القضائية فحسب، دون السلطة الإدارية.

وينبغي الإشارة أنه عندما تمنع الإدارة عن اتخاذ الإجراءات اللازمة لفرض احترام قواعد العمران على كل من يقوم بالبناء، فإنه لا وجود للخطأ، ولا يمكن اعتبار مثل هذا الموقف السلبي خطأ، طالما أن أمر القيام بالإجراء من عدمه يعتبر من السلطة التقديرية للإدارة، ولكن المسؤولية غير الخطيئة للإدارة في مواجهة من تضرر من عدم احترام قواعد العمران هذه تظل قائمة<sup>2</sup>.

وبالرغم من منح التشريع الجزائري صلاحيات ومهام كثيرة ومتنوعة للجماعات المحلية في ميدان التهيئة والتعمير وإدارة المدن، لكن نجد أن البلديات تحتوي على بنايات شيدت بطرق فوضوية وبالمخالفات للتشريع المعمول به في مجال التهيئة العمرانية، أو شيد الكثير منها على عقارات ليست لها سندات، لكن المتتبع لحالة العمران في المدن الجزائرية وإطارها المعيشي وما يمثله من تدهور وقصور كبيرين، يمكنه الاستنتاج بأن هناك خلا واضحا في أداء البلديات في التنمية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - القانون 03-10، المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر ع 43، الصادرة في 20 يوليو 2003.

<sup>2</sup> - مسعود شيهوب، (المسؤولية بسبب التهيئة العمرانية)، مقال منشور بمجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 - 05 جوان 2000، ص ص 129، 130.

<sup>3</sup> - فريدة مزياني، (دور العقار في التنمية المحلية)، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، العدد السادس، الجزائر، 2012، ص ص 53، 54.

### خلاصة الفصل

تعتبر رخصة البناء، رخصة الزامية من أجل التعير في المناطق الخاصة ولحماية العقار السياحي، نصت عليها العديد من النصوص القانونية والتنظيمية، فحدد المرسوم التنفيذي 15-19، أهم الاجراءات المتبعة للحصول عليها، وأضافت القوانين الخاصة بمناطق التوسع والمواقع السياحية، وكذا القانون المتعلق بالفندقة وبالمواقع الأثرية، بعض الشروط زيادة على المنصوص عليها في المرسوم المذكور أعلاه.

كل ذلك كان سعيا من الدولة والتشريع، لحماية العقار السياحي من الاعتداءات التي ترتكب عليه، ومن أجل ذلك خول المشرع لبعض الأعوان المؤهلين بمهام البحث عن المخالفات التي تقع على هذه القوانين، وتطبيق عقوبات صارمة على مرتكبيها، سواء كانت عقوبات إدارية، أو مدنية، أو جزائية.

خاتمة

إن العقار السياحي هو فعلا ثروة لا تزول، وميدان لا يستهان به في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية، باعتباره من أهم البدائل للثروة البترولية الأمر الذي يؤهل الجزائر لان تكون مستقبلا دولة سياحية رائدة في إفريقيا والدول المتوسطة وحتى عالميا، وهذا ما يساهم في تمويل الخزينة العمومية للدولة.

وبتناولنا لموضوع العقار السياحي ومعالجته، فانه موضوع يكتسب أهمية بالغة ونظرا لأهميته وتميزه عن باقي الموضوعات الأخرى لارتباطه بجزء هام من الثروة الوطنية ودورها الفعال في تحقيق التنمية الاقتصادية وما يحققه من رفاهية لأفراد المجتمع وتحقيق الرغبات الترفيهية.

ومن جهة أخرى يتبين لنا أن الإطار القانوني للعقار السياحي من بين المسائل التي أولاها المشرع اهتماما كبيرا منذ الاستقلال، لذلك اصدر العديد من النصوص القانونية المتعلقة بتحديد مفهوم العقار السياحي ووضع أسس لحمايته وقد نص على العديد من الآليات لاستغلاله واستعماله كرخص الاستغلال المتعلقة بالأنشطة السياحية.

فالمشرع الجزائري وحرصا منه على توفير حماية قانونية لهذه المناطق الخاصة، وبالأخص العقار السياحي حيث اصدر العديد من النصوص القانونية التي تضبط قواعد البناء والتي علق حق منح الرخصة بوجوب الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المعنية وهذا يعد بمثابة رقابة قبلية على حق البناء، ورغم وجود كل هذه النصوص القانونية التي تسعى لحماية العقار السياحي إلا انه يمكن تسجيل بعض النقائص خاصة في المناطق السياحية لاسيما الانتهاكات وتحويل وجهات العقار.

ومن اجل جعل القواعد القانونية للعقار السياحي متكاملة و أكثر نجاعة وفاعلية نقترح بعض التوصيات لعلها تكون مجدية لحماية العقار السياحي:

- ضرورة تعديل النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بال عقار السياحي لتواكب جميع المستجدات التشريعية والاقتصادية خاصة فيما يتعلق بتحديد المقصود بالعقار السياحي وتحديد مكوناته.

- جمع مختلف النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بالعقار السياحي في تقنين واحد لأجل التسهيل للمستثمر والإدارة والقضاء في حل المنازعات.

- إعادة النظر في إجراءات منح الترخيص وإعطاء الأولوية للاستشارة المسبقة للإدارات المعنية.

- العمل على تفعيل دور الأجهزة والمؤسسات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني أو المحلي سواء من أجل استعماله واستغلاله أو من أجل حمايته إلى جانب خلق هيئات أخرى من أجل إحداث منظومة مؤسساتية فعالة للعقار السياحي.

- حماية العقار السياحي من كل الاعتداءات التي يمكن أن يتعرض لها عبر تجنيد كل الوسائل القانونية وضرورة التوعية لقيمة العقار السياحي الاستراتيجية والبيئية كحماية وقائية علاجية قبلية للعقار السياحي وصارمة.

- تفعيل دور المخططات التوجيهية لأجل النهوض وترقية العقار السياحي وإدماج الأنشطة السياحية في أدوات تهيئة الإقليم.

- تفعيل دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والتي من شأنها النهوض بقطاع السياحة والاستثمار من خلال توفير الأموال اللازمة التي تخولها لاقتناء الأوعية العقارية.

- إنشاء جمعيات تعمل على تحسين ونشر الوعي السياحي والثقافة القانونية لدى الأفراد لأجل المحافظة على العقار السياحي والاستثمار الأنجح له.

## قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص التشريعية

أ. الأوامر

1. الأمر 58-75، المؤرخ في 30 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، سنة 1975.

ب. القوانين

1. القانون رقم 84-12، المؤرخ في 26 جوان 1984، يتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية العدد 26، سنة 1984.

2. القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، سنة 1990.

3. القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، سنة 1990.

4. القانون رقم 90-30، المؤرخ في 15 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، سنة 1990.

5. القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 جويلية 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44، سنة 1998.

6. القانون رقم 99-01، المؤرخ في 06 جانفي 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقية، الجريدة الرسمية العدد 62، سنة 1999.

7. القانون رقم 99-06، المؤرخ في 04 أبريل 1999، المتعلق بنشاط الوكالة السياحية والأسفار، الجريدة الرسمية العدد 21، سنة 1999.

8. القانون رقم 03-01، المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة السياحية، الجريدة الرسمية العدد 10، سنة 2003.

9. القانون رقم 03-02، المؤرخ في 19 فيفري 2003، يحدد القواعد العامة لاستعمال واستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية العدد 11، سنة 2003.
10. القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بالمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 11، سنة 2003.
11. القانون رقم 03-10، المؤرخ في 20 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43، سنة 2003.
12. القانون رقم 07-05، المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428، الموافق لـ 13 مايو 2007، يعدل ويتم الأمر 75-58، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395، الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975، والمتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 31.
13. القانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 37، الصادرة في 03 يونيو 2011.

#### ج. المراسيم التنفيذية

1. المرسوم التنفيذي رقم 87-144، المؤرخ في 17 يونيو 1987، يحدد كفايات إنشاء المحميات الطبيعية وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 25، سنة 1987.
2. المرسوم التنفيذي رقم 88-232، المؤرخ في 31 أكتوبر 1988، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، الجريدة الرسمية العدد 51، المؤرخة في 14 ديسمبر 1988، المعدل والمتمم.
3. المرسوم التنفيذي رقم 88-70، المؤرخ في 21 فيفري 1988، الجريدة الرسمية العدد 11، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، سنة 1988.
4. المرسوم التنفيذي رقم 2000-130، المؤرخ في 11 يونيو 2000، يحددها معايير تصنيف المؤسسات إلى رتب وشروط ذلك، الجريدة الرسمية العدد 53، سنة 2000.

5. المرسوم التنفيذي رقم 04-421، المؤرخ في 20 ديسمبر 2004، المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة والثقافة في منح رخصة البناء، الجريدة الرسمية العدد 83، سنة 2004.
6. المرسوم التنفيذي رقم 07-86، المؤرخ في 11 مارس 2007، المحدد لكيفيات إعداد المخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 17.
7. المرسوم التنفيذي رقم 07-120، المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 27، سنة 2007.
8. المرسوم التنفيذي رقم 06-325، المؤرخ في 18 سبتمبر 2006، الذي يحدد قواعد البناء في المؤسسات الفندقية، الجريدة الرسمية العدد 85، سنة 2006.
9. المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي يحدد تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، المؤرخة في 12 فيفري 2015.
10. المرسوم التنفيذي رقم 16-01، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 88-232، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 01، المؤرخة في 16 جانفي 2016.

#### د. القرارات

1. رأي المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، دورة عادية المنعقدة في 29 ديسمبر 1999، الجريدة الرسمية العدد 40، المؤرخة في 09 يونيو 1998.
2. تقرير جامعة الدول العربية للتنمية الزراعية، دراسة دور المحميات الطبيعية في حماية التنوع البيولوجي، سنة 1999.

ثانياً: الكتب

1. أبو الخير عادل، الضبط الإداري وحدوده، الهيئة المصرية العامة للكتاب، طبعة 01، سنة 1995.
2. الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة 02، سنة 2000.
3. السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع، حق الارتفاق)، الجريد الرسمية العدد 09، بدون طبعة، دار الأحياء للتراث العربي، بيروت، لبنان.
4. الكحلي ياسين، إدارة الفنادق والقرى السياحية، دار الوفاء، مصر 1998.
5. بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني، الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية، دار جسور للنشر والتوزيع، الطبعة 01، الجزائر 2013.
6. حسين فريحة، شرح القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الخلدونية، الطبعة 02، سنة 2010.
7. درويش عبد الحميد، نهاية القرار الإداري عن طريق القضاء، دار الفكر العربي، سنة 1987.
8. زيداني عبد الكافي كفاقي، مدخل علم الآثار، مؤسسة حمادة للنشر والتوزيع، سنة 2004.
9. شنيتي محمد البشير، علم آثار وتاريخه، مناهجه، مفرداته، دار الهدى للنشر والتوزيع، سنة 2003.
10. عبد العليم عبد المجيد، دور سلطات الضبط الإداري في تحقيق النظام العام وأثره على الحريات العامة، دار النهضة العربية، الطبعة 02.
11. فودة رأفت، عناصر وجود القرار الإداري، دار النهضة العربية، سنة 1999.

12. فؤاد صالح، مبادئ القانون الاداري الجزائري، دار الكتاب اللبناني، دون طبعة، لبنان.

13. منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر 2010.

### ثالثا: المقالات

1. بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والسياسية، الصادرة عن جامعة تبسة، العدد 01، الجزائر، 2007.

2. بناصر يوسف، رخصة البناء وحماية البيئة، مقال منشور في مجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و05 جوان 2000.

3. بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر - مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، مقال منشور في المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، الجزائر، 2016.

4. بلغراف فريدة، الاجراءات القانونية لحماية الآثار في الجزائر، مجلة الدراسات في العلوم الانسانية، العدد 05، سنة 2003.

5. تixمارين حليلة، الاطار القانوني للمؤسسات الفندقية ووكالة السياحة والاسفار، مجلة الاجتهادات للدراسات القانونية والاقتصادية، مجلد 07، العدد 5، سنة 2018.

6. دايم نوال، سكوت الادارة بين الرفض والقبول، مقال منشور في مجلة الاتحاد الوطني لمنظمة المحامين الجزائريين، منشورات دار المحامي، سيدي بلعباس، العدد 03، 2011.

7. دوار جميلة، بلفروم محمد أمين، المجالات المحمية في التشريع الجزائري بين النص القانوني والواقع، مجلة القانون الدولي والتنمية، الصادرة عن جامعة مستغانم، العدد 06، سنة 2016.
8. شامي أحمد، عجالي خالد، الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كآلية لتوفير العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، مجلد 04، العدد 01، جوان 2019، كلية الحقوق، تيارت، 2019.
9. شيهوب مسعود، المسؤولية بسبب التهيئة العمرانية، مقال منشور في مجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، 04 و 05 جوان 2000.
10. لحذاري عبد الحق، زعلامي حسيبة، الاطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة الحقوق والعلوم السياسية، الصادرة عن جامعة خنشلة، العدد 11، الجزائر 2019.
11. محديد حميد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مقال منشور في مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، الصادرة عن جامعة الجلفة، المجلد 07، العدد 05، الجزائر 2018.
12. مزياني فريدة، دور العقار في التنمية المحلية، مقال منشور بمجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة ورقلة، العدد 06، الجزائر 2012.
13. مصطفى عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي، مقال منشور في مجلة البحوث والدراسات القانونية، الصادرة عن جامعة البليدة، العدد 06، الجزائر، دون سنة النشر.
14. نقار مختار، عبد النبي مصطفى، طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري، مقال منشور في مجلة الاجتهاد والدراسات القانونية والاقتصادية، الصادرة عن جامعة غرداية، العدد 02، الجزائر 2019.

15. واتكليي لالة، كيسي زهيرة، ممارسة الوكالة الوطنية حق الشفاعة، مجلة الآفاق العلمية، العدد 04، سنة 2019.

رابعاً: الأطروحات والرسائل الجامعية

أ. أطروحات الدكتوراه

1. عزاوي عبد الرحمان، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.

2. يازو فراس عبد القادر، الجرائم الماسة بالمحميات الطبيعية، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل درجة الدكتوراه، كلية القانون جامعة المستنصرية.

ب. رسائل الماجستير:

1. سبتي محمد، رخصة البناء، مذكرة شهادة ماجستير، فرع إدارة ومالية، جامعة عنابة، سنة 2005.

2. عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقاً للمرسوم التنفيذي 15-19، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة باتنة.

3. عز الدين وفاء، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام تخصص إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أم البواقي، السنة الجامعية 2014-2015.

4. عطوي وداد، الرقابة القضائية على رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، عنابة، السنة الجامعية 2011-2012.

5. عينين فضيلة، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، السنة الجامعية 2011-2012.

6. مشتى أمال، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة البليدة، جانفي 2010.

ج. مذكرات لنيل درجة العليا للقضاء

1. العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، سنة 2005.
2. بن فغول عبد القادر، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج المدرسة العليا للقضاء، سنة 2013.
3. عياد وهاب، العقار السياحي، مذكرة نهاية التكوين بالمعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 2003.

خامسا: المداخلات

1. صبايحي ربيعة، مداخلات بعنوان شروط استغلال العقار السياحي في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.

سادسا: المحاضرات

1. دوار جميلة، محاضرات في أدوات التعمير الفردية، لقاء على طلبة السنة الثانية ماستر، تخصص تهيئة وتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، برج بوعرييج، يوم 26-01-2020.

سابعا: المواقع الإلكترونية

1. الموقع [www.startimes.com](http://www.startimes.com)، اطلع عليه بتاريخ 13 أوت 2020، على الساعة 17:09.

المراجع باللغة الفرنسية

- **mémoire de magister**

1. Hafsi Fatima Zohar .une conservation intégré des sites archéologique du territoire .mémoire pour l'obtention du diplôme de magister. faculté de sciènes de la terre de géographie et de l'aménagement du territoire. université mentouri Constantine.

# الفهرس

الصفحة	العنوان
2	المقدمة
5	الفصل التمهيدي: ماهية العقار السياحي في التشريع الجزائري
6	المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي في التشريع الجزائري
6	المطلب الأول: تعريف العقار السياحي وخصائصه
6	الفرع الأول: تعريف العقار السياحي لغة واصطلاحا
7	أولاً: العقار
7	ثانياً: السياحة
7	الفرع الثاني: تعريف العقار السياحي قانونا
8	الفرع الثالث: خصائص العقار السياحي
9	أولاً: الجوانب الطبيعية
10	ثانياً: الموارد الثقافية والتاريخية
11	المطلب الثاني: تشكيلة العقار السياحي
11	الفرع الأول: الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية
11	الفرع الثاني: الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة
12	الفرع الثالث: الأراضي التابعة للخواص
13	المبحث الثاني: مكونات العقار السياحي
13	المطلب الأول: مناطق التوسع السياحي
14	الفرع الأول: الساحل
14	الفرع الثاني: الشاطئ

15	المطلب الثاني: المواقع السياحية والمناطق المحمية
15	الفرع الأول: المواقع السياحية
16	الفرع الثاني: المنطقة المحمية
17	خلاصة الفصل
19	الفصل الأول: الترخيص كضمانة أساسية للتعمير في العقار السياحي في التشريع الجزائري
20	المبحث الأول: اجراءات منح ترخيص البناء في العقار السياحي في التشريع الجزائري
20	المطلب الأول: إجراءات منح ترخيص البناء في المناطق السياحية
20	الفرع الأول: الإجراءات القانونية لمنح ترخيص البناء في المناطق السياحية
22	أولاً: دراسة المشروع من الناحية الاقتصادية البحتة
27	ثانياً: مفهوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
29	الفرع الثاني: الاجراءات التقنية
32	المطلب الثاني: اجراءات منح ترخيص في المواقع السياحية
32	الفرع الأول: منح ترخيص البناء في المناطق الأثرية
32	أولاً: مفهومها
33	ثانياً: الشروط والاجراءات المتعلقة بمنح ترخيص البناء
34	الفرع الثاني: ترخيص البناء في المناطق ذات الميزة الطبيعية
35	أولاً: مفهومها
36	ثانياً: إجراءات منح الترخيص في المجالات المحمية
38	المبحث الثاني: الآثار القانونية لمنح الترخيص

38	المطلب الأول: الآثار القانونية لمنح الترخيص في النظرية العامة للقرار الإداري
39	الفرع الأول: آثار الترخيص في إطار علاقة المرخص له بالجهة الإدارية أو الشبه إدارية المانحة
39	أولاً: التزامها
41	ثانياً: صلاحياتها
43	الفرع الثاني: آثار الترخيص الإداري في إطار علاقة المرخص له بالغير
44	الفرع الثالث: نهاية الترخيص الإداري
46	المطلب الثاني: الآثار القانونية للترخيص في العقار السياحي رخصة استغلال المؤسسات الفندقية
46	الفرع الأول: مفهوم المؤسسات الفندقية
46	أولاً: مفهومها
47	ثانياً: تسيير المؤسسات الفندقية
48	الفرع الثاني: القواعد المتعلقة ببناء أو تهيئة المؤسسات الفندقية
49	الفرع الثالث: الشروط المطلوبة للموافقة على مخططات بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها
53	خلاصة الفصل
55	الفصل الثاني: رخصة البناء كإجراء الزامي للتعمير في العقار السياحي في التشريع الجزائري
56	المبحث الأول: مفهوم رخصة البناء الواجب استصدارها للتعمير في العقار السياحي
56	المطلب الأول: تعريف رخصة البناء
56	الفرع الأول: معنى رخصة البناء في التشريع الجزائري

57	أولاً: تعاريف فقهية لرخصة البناء
57	ثانياً: التعريف القضائي لرخصة البناء
58	الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء
58	أولاً: قرار إداري
58	ثانياً: رخصة ضبطية
59	ثالثاً: ذات طابع تقرييري
59	رابعاً: التسبيب القانوني للرفض
59	الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء في العقار السياحي
62	المطلب الثاني: اجراءات الحصول على رخصة البناء في العقار السياحي
63	الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة البناء
63	أولاً: صفة طالب الرخصة
64	ثانياً: مضمون الطلب
66	الفرع الثاني: دراسة طلب رخصة البناء
66	أولاً: إيداع الطلب
66	ثانياً: التحقيق في الطلب
67	الفرع الثالث: البت في طلب رخصة البناء
68	أولاً: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء
69	ثانياً: مضمون قرار رخصة البناء
73	المبحث الثاني: المخالفات والعقوبات الماسة بالعقار السياحي
73	المطلب الأول: المخالفات الماسة بالعقار السياحي والأجهزة المكلفة بالبحث

	عنها
73	الفرع الأول: المخالفات الماسة بالعقار السياحي
75	الفرع الثاني: الأجهزة المكلفة بالبحث عن المخالفات الماسة بالعقار السياحي
77	المطلب الثاني: العقوبات المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي
78	الفرع الأول: العقوبات الإدارية المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي
79	الفرع الثاني: العقوبات المدنية المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي
80	الفرع الثالث: العقوبات الجزائية المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي
82	خلاصة الفصل
84	الخاتمة
87	قائمة المراجع
96	فهرس المحتويات

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية برج بوعريريج

مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية برج بوعريريج

رخصة استغلال المؤسسة  
رقم:

طبقا لأحكام:

\* القانون رقم 01-99 المؤرخ في 19 رمضان عام 1419 الموافق 6 جانفي سنة 1999 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، لاسيما المادة 52 منه،  
\* المرسوم التنفيذي رقم 158-19 المؤرخ في 24 شعبان عام 1440 الموافق 30 افريل سنة 2019 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها  
وتصنيفها واعتماد مسيرتها،  
\* بناء على اقتراح مدير السياحة والصناعة التقليدية لولاية برج بوعريريج.

تسلم رخصة استغلال المؤسسة الفندقية الى:

اسم المؤسسة الفندقية:

نوع المؤسسة الفندقية:

العنوان:

مالك المؤسسة الفندقية:

\*اللقب: //.....

\*الاسم: //.....

\*في حالة الشخص المعنوي (التسمية والطبيعة القانونية):

مسير المؤسسة الفندقية:

\*اللقب:

\*الاسم:

حرب بـ : برج بوعريريج في : .....

الوالي

الملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: .....

مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية .....

اعتماد مسير المؤسسة الفندقية  
رقم: .....

طبقاً لأحكام:

\*القانون رقم 01-99 المؤرخ في 19 رمضان عام 1419 الموافق 6 جانفي سنة 1999 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، لاسيما المادة 52 منه،  
\*المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 24 شعبان عام 1440 الموافق 30 افريل سنة 2019 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها  
وتصنيفها واعتماد مسيرها،

\*بناء على محضر اجتماع اللجنة الولائية لتصنيف المؤسسات الفندقية المنعقد بتاريخ .....

\*وبناء على اقتراح مدير السياحة والصناعة التقليدية لولاية .....

يسلم هذا الاعتماد لمسير المؤسسة الفندقية السيد(ة):

اسم: ..... اللقب: ..... تاريخ ومكان الميلاد: .....  
Dénomination de l'établissement hôtelier..... اسم المؤسسة الفندقية:  
Type de l'établissement hôtelier..... نوع المؤسسة الفندقية:  
درجة التصنيف: .....  
عنوان المؤسسة الفندقية: ..... البلدية: ..... الدائرة: ..... الولاية: .....

حرر بـ..... في  
الوالي

الملحق رقم 02

# REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Ministère du tourisme et de l'artisanat

Direction du tourisme et de l'artisanat

De la wilaya de Bordj Bou Arreridj

## DEMANDE D'APPROBATION DES PLANS DE PROJETS HOTELIERES

Conformément aux article N°46,47,48 et 49 de la loi N° 99-01 du 06 janvier 1999 fixant les règles relatives à l'hôtellerie.

- ❖ Réalisation, d'un projet hôtelier touristique.
- ❖ Réalisation, reconversion ou rénovation de construction à caractère touristique

### I. Dossier administratif :

- ❖ Une demande d'accord de principe (ci-joint).
- ❖ Une étude technico-économique consistante du projet.
- ❖ Une copie de l'acte de terrain ou de concession.
- ❖ Un certificat d'urbanisme ou un permis de construire pour une construction existante.
- ❖ Statut de la société (en cas d'une personne morale).

### II. Dossier Technique :

- ❖ Un plan de situation à l'échelle 1/2000 ou 1/5000.
- ❖ Un levé topographique du terrain a l'échelle 1/200 ou 1/500.
- ❖ Un plan à l'échelle 1/100 ou 1/200 pour :
  - Les différents niveaux comportant les distributions intérieures et leurs surfaces.
  - Coupe transversale et coupe longitudinale.
  - Les façades.

NB :

1. Les règles de construction d'établissement hôtelier doivent répondre aux normes édictées par le décret exécutif N° 2000-130 du 8 Rabie El Aouel 1421 correspondant au 11 juin 2000 fixant les normes et les conditions de classement et catégorie des établissements hôteliers (JO N°35 année 2000).
2. le dossier doit être déposé en quatre (04) exemplaires au niveau de la direction du tourisme et de l'artisanat de la wilaya lieu de l'implantation du projet.

❖ **Promoteur : Personne physique :**

Nom : ..... Prénom : .....

Date et lieu de naissance : .....

Adresse : .....

Tél : .....

Fax : .....

E-mail : .....

❖ **Promoteur : Personne morale :**

Raison sociale : .....

Siège social : .....

Représentation légale : .....

Nom : ..... Prénom : .....

Date et lieu de naissance : .....

Nationalité : .....

Adresse : .....

Tél : .....

Fax : .....

E-mail : .....

❖ **Localisation du projet :**

- Zone d'expansion touristique : .....
- Daira : .....
- Wilaya : .....
- pole touristique : .....

❖ **Nature du projet :**

- Hôtel
- Motel
- Village de vacance
- Résidence touristique
- Auberge
- Pension
- Chalet
- Meublé de tourisme
- Terrain de camping
- Gite d'étape

# فندق الترقى



العنوان:	حي 17 أكتوبر برج بوعريريج
الهاتف: 035.72.78.78	فاكس: 035.72.78.53
اسم صاحب الفندق	شركة ذات المسؤولية المحدودة الترقى بالاس
اسم المسير	درارجة عبد الحق
تاريخ بدء الاستغلال 2019/11/19	رقم رخصة الاستغلال 2019/01
درجة التصنيف: 3 ثلاث نجوم	تاريخ التصنيف: 2020/08/16
عدد الغرف: 50	/ عدد العمال 40
عدد الأسرة: 110	
الملاحق : قاعة متعددة النشاطات 400 كرسي قاعة إجتماعات 100 كرسي	*مطعم 200 كرسي مقهى محلات *موقف سيارات بسعة 70 سيارة *مسبح مغطى

الملحق رقم 04

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: برج بوعرييج

مديرية السياحة والصناعة التقليدية

إعتماد مسير المؤسسة الفندقية: فندق الترفي بلاس

رقم: .....

طبقا لأحكام:

\* القانون رقم 01-99 المؤرخ في 19 رمضان عام 1419 الموافق 6 يناير سنة 1999 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة ، لا سيما المادة 52 منه ،  
\* المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 24 شعبان عام 1440 الموافق 30 أبريل سنة 2019 ، الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط و كفاءات استغلالها  
و تصنيفها و اعتماد مسيرها ،  
\* بناء على محضر اجتماع اللجنة الولائية لتصنيف المؤسسات الفندقية المنعقد بتاريخ 03 مارس 2020 .  
\* و بناء على اقتراح مدير السياحة و الصناعة التقليدية لولاية برج بوعرييج

يسلم هذا الاعتماد لمسير المؤسسة الفندقية السيد(ة):

تاريخ و مكان الازدياد: ~~1962/10/24~~  
Dénomination de l'établissement hôtelier : Tergui Palace  
Type de l'établissement hôtelier : Hotel

الإسم: ~~صبيح~~  
اللقب: ~~بهاجة~~  
إسم المؤسسة الفندقية: الترفي بلاس  
نوع المؤسسة الفندقية: فندق  
درجة التصنيف: ثلاث نجوم.

عنوان المؤسسة الفندقية: 17 أكتوبر قسم 95 مجموعة ملكية 47  
البلدية: برج بوعرييج  
الدائرة: برج بوعرييج  
الولاية: برج بوعرييج  
حرر برج بوعرييج في: .....

الوالي .....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية برج بوعريريج

مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية برج بوعريريج

رخصة استقلال المؤسسة الفندقية الترقى بلاس  
تم: 2019/01

طبقا لاحكام:

\*القانون رقم 01-99 المؤرخ في 19 رمضان عام 1419 الموافق 6 جانفي سنة 1999 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، لاسيما المادة 52 منه،  
\*المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 24 شعبان عام 1440 الموافق 30 افريل سنة 2019 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها  
وتصنيفها واعتماد مسيرتها،  
\*بناء على اقتراح مدير السياحة والصناعة التقليدية لولاية برج بوعريريج.

تسم رخصة استقلال المؤسسة الفندقية الى:

Dénomination de l'établissement hôtelier  
Type de l'établissement hôtelier  
HÔTEL  
برج بوعريريج  
الولاية:  
برج بوعريريج  
دائرة:  
برج بوعريريج  
البلدية:  
برج بوعريريج  
رقم ملكية 47

اسم المؤسسة الفندقية: الترقى بلاس

نوع المؤسسة الفندقية: فندق

العنوان: حي 17 أكتوبر قسم 95 مجموعة ملكية رقم 47

مالك المؤسسة الفندقية:

\*اللقب: //

\*الاسم: //

\*في حالة الشخص المعنوي (التسمية والطبيعة القانونية): شركة ذات مسؤولية محدودة "الترقى بلاس"

مسير المؤسسة الفندقية:

\*اللقب:  
\*الاسم:

16 نوفمبر 2019



الأمين العام للولاية  
إبراهيم

الملحق رقم 06

# الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية برج بوعريريج

مديرية السياحة والصناعة التقليدية

قرار تصنيف المؤسسة الفندقية: فندق الترقى بلاس  
درجة التصنيف: ثلاث نجوم  
رقم: 2020/01

إن والي ولاية برج بوعريريج

- بمقتضى القانون رقم 99-01 المؤرخ في 19 رمضان عام 1419 الموافق 6 يناير سنة 1999 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة ، لا سيما المادة 52 منه ،
  - وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 24 شعبان عام 1440 الموافق 30 أبريل سنة 2019 ، الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط و كفاءات استغلالها و تصنيفها و اعتماد مسيرتها ،
  - وبناء على محضر اجتماع اللجنة الولائية لتصنيف المؤسسات الفندقية المنعقد بتاريخ: 03 مارس 2020 .
- يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: يمنح هذا التصنيف في درجة ثلاثة نجوم إلى المؤسسة الفندقية:

Dénomination de l'établissement hôtelier : Tergui palace

إسم المؤسسة الفندقية: الترقى بلاس

hôtelier Type de l'établissement : Hotel

نوع المؤسسة الفندقية: فندق

العنوان: 17 أكتوبر قسم 95 مجموعة ملكية 47 البلدية: برج بوعريريج الدائرة: برج بوعريريج الولاية: برج بوعريريج

مالك المؤسسة الفندقية:

\* اللقب: .....

\* الإسم: .....

\* في حالة الشخص المعنوي (التسمية والطبيعة القانونية): ش ذ م الترقى بلاس

مسير المؤسسة الفندقية :

\* اللقب: درارجة.

\* الإسم: عبد الحق.

المادة 02: يتم تجديد التصنيف كل خمس (5) سنوات ، كما يمكن مراجعة هذا التصنيف خلال هذه الفترة طبقاً لأحكام المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 24 شعبان عام 1440 الموافق 30 أبريل سنة 2019 ، المذكور أعلاه.

حرر بـ: برج بوعريريج في ..... 19 أوت 2020

الوالي  
الأمين العام للولاية  
عبد القادر بن جيمية



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

\* وزارة السياحة \*

MINISTERE DU TOURISME

\* رخصة إستغلال المؤسسة الفندقية \*

AUTORISATION D'EXPLOITATION DE L'ETABLISSEMENT HOTELIER

N° .....

رقم ..... 000004

Conformément aux dispositions :

- \* de la loi n° 99-01 du 19 ramadhan 1419 correspondant au 4 janvier 1999 fixant les règles relatives à l'hôtellerie, notamment son article 52 ;
- \* du décret exécutif n° 2000-46 du 25 dhou el-kaada 1420 correspondant au 1<sup>er</sup> mars 2000 définissant les établissement hôteliers et fixant leur fonctionnement ainsi que les modalités de leur exploitation ;
- \* du décret exécutif n° 03-75 du 23 dhou el-hidja 1423 correspondant au 24 février 2003 fixant les attributions du Ministre du Tourisme ;

طبقا لأحكام :

- \* القانون رقم 01-99 المؤرخ في 19 رمضان عام 1419 الموافق لـ 6 يناير سنة 1999 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، لاسيما المادة 52 منه؛
- \* المرسوم التنفيذي رقم 46-2000 المؤرخ في 25 ذي القعدة عام 1420 الموافق للقاتح مارس سنة 2000 الذي يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد تنظيمها و سيرها و كذا كفايات إستغلالها؛
- \* المرسوم التنفيذي رقم 03-75 المؤرخ في 23 ذي الحجة عام 1423 الموافق لـ 24 فبراير سنة 2003 الذي يحدد صلاحيات وزير السياحة ؛

Cette autorisation est attribuée à l'établissement hôtelier :

- Nom de l'établissement : HOTEL [REDACTED]  
- Adresse : Rue Houari Boumediene BBA

Propriétaire de l'établissement hôtelier :

- Nom : [REDACTED]  
- Prénom : [REDACTED]

Gérant de l'établissement hôtelier :

- Nom : [REDACTED]  
- Prénom : [REDACTED]

تسلم هذه الرخصة إلى المؤسسة :

- اسم المؤسسة : [REDACTED] فندق  
- العنوان : [REDACTED] شارع هواري بومدين ببا بجا

صاحب المؤسسة الفندقية :

- اللقب : [REDACTED]  
- الاسم : [REDACTED]

مسير المؤسسة الفندقية :

- اللقب : [REDACTED]  
- الاسم : [REDACTED]

2008/11/16 حرر بـ برج بوعريـج، في

مدير السياحة

## الملخص

إن السياسة العمرانية في المناطق الخاصة وبالأخص العقار السياحي يستوجب الحصول على ترخيص مسبق من طرف السلطات المعنية، بعد القيام بمجموعة من الإجراءات القانونية والإدارية المنصوص عليها في القانون، ويعتبر الترخيص شرط ضروري لتعمير في العقار السياحي وبعد الحصول على الترخيص يجب الحصول على رخصة البناء والتي تعتبر أيضا إلزامية، لتسمح له بالحصول على شهادات أخرى، غير أن رخصة البناء في العقار السياحي لا تسلم إلا بشرط وجود الاستثمار السياحي والذي يتمثل في مختلف الأنشطة السياحية، ويمارس عن طريق رخص مثل رخصة الاستغلال المتعلقة بالمؤسسات الفندقية، وتعتبر هذه الرخصة من بين أكثر الأنشطة السياحية نجاعة وتحقق تنمية مستدامة عن طريق زيادة و ترقية الاقتصاد الوطني ليصبح العقار السياحي مفتاح لتطور الجزائر.

**الكلمات المفتاحية:** العقار السياحي، الترخيص، رخصة البناء، رخصة الاستغلال، الاستثمار السياحي، المناطق الخاصة.

La politique urbaine dans les zones spéciales, en particulier l'immobilier touristique, nécessite l'obtention d'une licence préalable des autorités concernées, après avoir effectué un ensemble de procédures juridiques et administratives prévues dans la loi relative aux zones d'expansion et aux sites touristiques, et la licence est une condition nécessaire à la reconstruction de la propriété touristique et après l'obtention de la licence, il faut obtenir Le permis de construire, qui est également obligatoire, pour lui permettre d'obtenir d'autres certificats, cependant, le permis de construire dans l'immobilier touristique n'est accordé qu'à la condition qu'il y ait un investissement touristique, qui est représenté dans diverses activités touristiques, et est pratiqué au travers de licences telles que la licence d'exploitation liée aux établissements hôteliers, et cette licence est considérée Parmi les activités touristiques les plus efficaces qui permettent un développement durable en augmentant et en mettant à niveau l'économie nationale, de sorte que la propriété touristique devienne la clé du développement de l'Algérie.

**Mots clés:** immobilier touristique, licence, permis de construire, licence d'exploitation, investissement touristique, zones spéciales.