جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي –تبسة–
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مـذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنـوان:

الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري

إعداد الطالبة:
سلمى بلهوشات

إشراف الاستاذة:
د. حداد فاطمة

لجنة المناقشة :

الاستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
طواهرية كاملة	أستاذ محاضر "أ"	رئيسا
حداد فاطمة	أستاذ محاضر "أ"	مشرفا
منصوري نورة	أستاذ مساعد "أ"	مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

شكر وعرفان

اشكر الله العلي القدير الذي انعم عليا بنعمة العقل والدين ...

لإنجاز هذا العمل المتواضع

وفاءً وتقديراً واعترافاً مني بالجميل أتقدم بجزيل الشكر إلى كل معلم أفادني بعلمه

من اول مراحل الدّراسية حتى هذه اللحظة، واخص بالذكر الدكتورة الفاضلة

"حداد فاطمة" صاحبة الفضل في توجيهي ومساعدتي في تجميع المادة البحثية.

وفي الاخير لا يسعني إلا أن ادعو الله عز وجل أن يوفقني ويسدد خطايا وأن

يرزقني السداد والرشاد، وأن يرزقني برحمته الاخلاص في العمل والقول

الإهـــــــــــــداء

قال الله تعالى:" يَرْفَعَ الله الَّذين آمنوا منكم والَّذين أوتوا العلم دَرَجَات".

أهدي هذا النجاح إلى من أحمل اسمه بكل فخر إلى من حصد الاشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم إلى من علمني العطاء دون انتظار إلى أبي الغالي –رحمه الله– اللهم اجعله من الذين يقال لهم هذه الجنة التي كنتم بها توعدون.

إلى من كان دعاؤها سر نجاحي..... إلى بسمة الحياة وسر النجوم..... إلى الجدار الذي أستند عليه في تعبي وحزني .....إلى الوطن الذي أنتمي إليه والارض التي تحتويني رغم عيوبي وتقصيري الى أغلاهم على قلبي وأقربهم إلي –أمي الغالية–

الى الشموع التي تنير لي الطريق والذين كانوا البارين بي ولم ينالوا البر مني كما يجب أن يكون والذين انتظروا هذه اللحظة كثيرا ليفتخروا بي كما افخر بهم وبوجودهم الى اخوتي – طاهر، عبد الرزاق، فريد–

واخص بالذكر الى اعز الناس واقربهم الى قلبي الى من ساندتني وخطت معي خطواتي التي كانت سندا وكتفا استند عليه وقت ضعفي وقوتي الى امي الثانية اختي العزيزة –خديجة–

الى الذين اخجل ان القبهم ب أصدقاء فقط انهم شئ اكبر من ذلك انهم اخوة الذين كانوا قناديل الفرح وايقونة الوفاء صفاء دودو ، روميسة بن مني، غفران مناعي، فريدة فرحي، ابتهال بوعامين.

الى كل عائلتي وخاصة خالتي الغالية التي طالما كانت معي وكانت سبب ابتسامتي في مشواري الدراسي سعاد قمداني والى بناتها عيساوي عبير و وداد الذين آمنوا بي ودعموا مسيرتي اهديكم فيضا من الحب والامتنان.

ص	الصفحة
ط	طبعة
ج ر	الجريدة الرسمية

مقدمة

يكتسح الاستثمار مكانة كبيرة في الاقتصاد الوطني لأنه يعتبر المحرك الاساسي للتنمية الاقتصادية وذلك لانعاش سوق الاقتصاد الحر، وتعتبره الجزائر الركيزة الأساسية للنهوض باقتصاد الدولة وازدهارها حيث انتهجته كبديل لقطاع المحروقات لضمان تنمية اقليمية مستدامة ومتوازنة، ولاهتمام الدولة بقطاع الاستثمار أدى بها لإصدار ترسانة من القوانين وذلك في ظل مجموعة من الاصلاحات الاقتصادية، ويعتبر الاستثمار في مجال العقار جزء لا يتجزأ من اقتصاد الدولة ومن أحد أهم الثروات التي لا تزول مع مرور الزمن وتكمن أهميته في كونه مجموعة من الأوعية التي تتمركز عليه شتى أنواع الانشطة الاقتصادية، حيث يمثل العقار أهمية كبيرة للمستثمر فهو مصدر لاستقرار استثماره، ونخص بالذكر العقار السياحي الذي يعتبر نوع من أنواع العقار الاقتصادي والذي يعد آلية لتشجيع الاستثمار واستراتيجية للتنويع الاقتصادي، وكذلك يعتبر ذو أهمية كبيرة لأنه تتمركز عليه اقتصاد كثير من الدول التي تنطلق من المكانة التي وصلت اليها كقطاع اقتصادي قائم بذاته ومن خلال هذه الميزة مما جعله يمثل مصدر أساسي لانعاش القطاع السياحي في عدد كبير من الدول، ويعتبر مورد غير قابل للنفاذ بل هو من الثروات المستدامة.

❖ **أهمية الموضوع:**

يكتسي موضوع الاستثمار في العقار السياحي أهمية بالغة وتكمن في ما يلي:

- ✓ له أهمية كبيرة في ارساء التوازن الاقتصادي في الدولة من خلال وضع قوانين خاصة به تراعي كافة الجوانب المتعلقة بالتنمية الاقتصادية المرتبطة بترقية الاستثمار العقاري.
- ✓ المساهمة في ميزان المدفوعات وتوفير فرص العمل وإعادة التوزيع بين الأفراد والمساهمة في الخدمات الاجتماعية والاقتصادية وذلك من خلال توفير رأس المال اللازم لدفع عجلة النمو الاقتصادي.
- ✓ يساهم في زيادة الطاقة الانتاجية في أي دولة من الدول وكذا زيادة الدخل الوطني وتحسين ميزانية المدفوعات من خلال تنمية وتأهيل مناطق الجذب السياحي.
- ✓ مراعاة الآليات القانونية التي تدعم عملية الاستثمار الوطني والأجنبي في مجال العقار السياحي للنهوض بهذا القطاع الحساس وذلك عن طريق جلب المستثمرين الاجانب ولتسهيل اجراءات الاستثمار وذلك من خلال الامتيازات التي تمنحها الدولة للمستثمرين.
- ✓ تكمن أهميته في كون القطاع السياحي يمكن أن يصبح بديلا تنمويا فعالا في الجزائر، اذا يساهم في تنشيط باقي القطاعات وتوفير إيرادات مهمة بالعملة الصعبة.

❖ **الأهداف المرجوة:** تهدف دراستنا إلى:

- ✓ الاحاطة بأهمية العقار السياحي كونه ميدان مهما لاستقبال المشاريع الاستثمارية التي تهدف الى تحقيق الاقتصادية من خلال تحديد مفهوم العقار السياحي وكذا مكوناته.
- ✓ تسليط الضوء عن الهيئات المسؤولة عن تنظيم العقار السياحي وذلك بالتطرق الى آليات الاستثمار فيه واستغلاله.
- ✓ محاولة معرفة وتحليل واقع الاستثمار السياحي في الجزائر وكذلك الكشف عن الحماية والضمانات المقررة للاستثمار في العقار السياحي.

❖ **دوافع اختيار الموضوع** من الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع منها ما هو ذاتي وآخر موضوعي، حيث تتمثل فيما يلي:

- **الأسباب الذاتية** وهي الميول والرغبة الشخصية في البحث والاختصاص في المجال العقاري، وأيضا تدعيم المكتسبات العملية القبلية في إطار التخصص.
- **الأسباب الموضوعية** فتكمن في:

*دراسة التنظيم الذي يخضع له العقار السياحي وابراز أي غموض في أحكامه ومدى انعكاس ذلك على الاستثمار في ظل الصعوبات التي تعاني منها الجزائر.

* إثراء المكتبة والبحث الأكاديمي في مجال القانون العقاري وتقديم مساهمات جديدة في هذا المجال.

❖ **الاشكالية المطروحة:** يمكن حصر إشكالية موضوعنا في التساؤل التالي:

ما مدى فعالية المنظومة القانونية التي وضعها المشرع لتنظيم الاستثمار في العقار السياحي؟

المنهج المتبع

للإجابة على هذه الإشكالية المطروحة فقد اتبعنا **المنهج الوصفي** للوقوف على بعض المفاهيم والتعاريف التي تقتضيها طبيعة الموضوع، كما اعتمدنا على **المنهج التحليلي** من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية بالاعتماد أساسا على التعديلات الأخيرة التي تعرض لها موضوعنا والتي تتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 23-489 وكذا القانون 23-17 والقانون 22 -18.

❖ **الدراسات السابقة**

بخصوص الدراسات السابقة المتعلقة بالموضوع العقار السياحي لم يحض باهتمام الباحثين رغم أهميته، باستثناء بعض الدراسات التي تعرضت الى الاستثمار في العقار السياحي كجزئية ضمن بحثه مثل ذلك: أطروحة دكتوراه للطالب عوينان عبد القادر، بعنوان: السياحة في الجزائر الامكانيات والمعوقات (2000-2025) في ظل الاستراتيجية الجديدة لمخطط التوجيهي لتهيئة السياحية SDAT2025 ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية -قسم العلوم الاقتصادية- ، جامعة الجزائر3، 2013/2012، حيث ركزت دراسته على تحديد مفهوم السياحة الدولية وانواعها

المختلفة ورصد الاثر الناجمة عنها، وتحليل الاهداف التي يسعى الى تحقيقها المخطط التوجيهي لتهيئة السياحية ومعرفة مدى نجاعة الاستراتيجية الجديدة للسياحة الجزائرية، وفي الاخير توصل الى ان السياحة تساهم في التنمية الاقتصادية بنسبة كبيرة من حيث زيادة المداخيل بالعملة الصعبة وتوفير مناصب الشغل للكثير الى انه بين ان القطاع السياحي في الجزائر لايزال ضعيف ودون المستوى المطلوب، ولم يرقى الى تحقيق الاهداف المرجوة منه، وهذا رغم توفر الامكانيات التي يمكن ان تجعل من الجزائر بلدا مستقطبا للسياح وقادرة على منافسة الدول الرائدة في مجال السياحي.

الصعوبات: من الصعوبات التي واجهتني صعوبة تفسير النصوص التطبيقية بسبب كثرت التعديلات التي طرأت عليها في موضوع دراستي.

❖ **التصريح بالخطة المعتمدة**

من خلال ما سبق ذكره، وحتى يتسنى لنا الإجابة عن الإشكالية المطروحة أعلاه فقد قسمنا هذا فصلين كالآتي:

- ✓ **الفصل الأول:** بعنوان الإطار المفاهيمي للعقار السياحي الموجه للاستثمار وبدوره تم تقسيمه الى مبحثين، المبحث الأول بعنوان مفهوم العقار السياحي، والمبحث الثاني بعنوان الأساس القانوني لاستغلال العقار السياحي.
- ✓ **الفصل الثاني:** بعنوان النظام القانوني للاستثمار في القطاع السياحي وبدوره تم تقسيمه مبحثين، المبحث الأول أجهزة ترقية الاستثمار السياحي، المبحث الثاني العقار السياحي محفز اقتصادي للاستثمار.

الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للعقار السياحي الموجه للاستثمار

- المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي.
- المبحث الثاني: النظام القانوني للعقار السياحي الموجه للاستثمار

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار السياحي الموجه للاستثمار

يعد العقار السياحي جزء من العقار الاقتصادي الذي يساهم في عملية تنمية الاقتصاد الوطني وذلك من خلال الاستثمار فيه، فهو يعتبر البديل الأفضل للمحروقات التي تعتبر المصدر الأساسي لتنمية عجلة اقتصاد البلاد، وقد اهتم المشرع الجزائري بالعقار السياحي لكونه العامل الأساسي لانتعاش السياحة حيث اتخذ عدة تدابير كانت نتاج اختيارات سياسية واقتصادية ترمي إلى خلق سوق عقاري نشط، وتهدف إلى جعل العقار السياحي عاملا أساسيا ومحركا محوريا لكل خطة تنموية.

باستقراء النصوص القانونية نجد أن المشرع لم يتطرق إلى تعريفه بل اكتفى ببيان مكوناته، ولمعرفة العقار السياحي ومدى أهميته في الاستثمار وجب التطرق في هذا الفصل إلى مفهوم العقار السياحي وخصائصه وطبيعته القانونية، وكذلك بيان مكوناته(المبحث الاول) من جهة، ومن جهة اخرى التطرق الى المبحث الثاني: الأساس القانوني لاستغلال العقار السياحي من خلال بيان طرق اكتسابه وكيفية استغلاله في(المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي

يمثل العقار السياحي دوراً مهما وحيويا بالنظر إلى الأهمية التي يحظى بها من المشرع الجزائري، وذلك من خلال القوانين والتنظيمات الصادرة من حقبات زمنية مختلفة، مما يدل ذلك على قيمة هذه الثروة بالنسبة إلى الاقتصاد الوطني، وعلى ضوء مما سبق سوف نتناول في هذا المبحث المقصود بالعقار السياحي(المطلب الأول) ومكونات العقار السياحي(المطلوب الثاني).

المطلب الأول: المقصود بالعقار السياحي

لدراسة وتحديد المقصود بالعقار السياحي، يقتضي التعرض لتعريف العقار السياحي وبيان خصائصه من جهة (الفرع الأول)، ومن جهة أخرى تحديد الطبيعة القانونية للعقار السياحي(الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي وخصائصه

عبارة العقار السياحي مركبة من كلمتين العقار والسياحة، لذلك سوف نعرف كلا من العقار والسياحة من أجل تحديد المقصود بالعقار السياحي، باعتباره فضاء عقاري يحتوي على أنواع مختلفة من الأنشطة السياحية(أولا)، ثم التعرض بعد ذلك إلى خصائصه(ثانيا).

أولاً: تعريف العقار السياحي

1. العقار

1.1. العقار لغة: وجمعه عقارات تعبير شامل يستخدم للدلالة على الثبات بطبيعته كقطعة الارض او البناء المتخذ كمال رئيسي.[1]

2.1. العقار قانونا: عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني الجزائري بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"[2].

ومن خلال نص المادة نستنتج أن المشرع الجزائري اعتمد في تعريفه على معيارين هما: الثبات والاستقرار، هما ميزتان لصيقتان به سواء كان هذا الثبات من صفات خلقه كالأرض والأشجار، أو من

[1] جيرار كونو، معجم المصطلحات القانونية(مترجم). منصور القاضي، الجامعية للنشر، لبنان، ص284 .

[2] المادة683 من الأمر رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007، المعدل والمتمم للقانون رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 78.ص112.

صفات صنعه كالبيت والمباني.....إلخ. وهذا خلاف المنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابل للنقل والحركة دون تلف. [1] وينقسم العقار بدوره:

أ- العقارات بحسب موضوعها:

عرفته المادة 684 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على العقار"[2]

يجدر الإشارة أن الحق العيني قد يكون أصلي كحق الملكية وحق الاتفاق وحق الارتفاق وحق الاستعمال وحق الانتفاع وحق السكن، أو تبعي كالرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص، فتعتبر عقارا إذا كان موضوعها عقارا، وتعتبر منقولا إذا كان موضوعها منقولا.

ب-العقارات بحسب طبيعتها:

هي كل الاشياء المادية التي تنقل بالنسبة إلى هيئتها المادية، أي الأرض وما ينضم إليها: كالمنجزات الثابتة التي تلتصق بالأرض(سدود).....الخ.[3]

ج- العقارات حسب التخصص:

حسب نص الفقرة 2من المادة683 من القانون المدني الجزائري على أنه:" غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقار بالتخصيص".

أي هو في أصله منقول قام صاحبه بتخصيصه ورصده لخدمة عقار مثال ذلك: آلات الحرث.[4]

2. السياحة

1.2. لغة: السياحة اسم فاعل من ساح بمعنى تنقل ويقال:" أي ذهب وسار على وجه الأرض"[5].

2.2. اصطلاحا: هناك من ينظر للسياحة على أنها: ظاهرة اجتماعية من جهة، ومن جهة أخرى هناك من ينظر للسياحة على أنها ظاهرة اقتصادية، لذلك تعددت معانيها كل حسب منظوره.

ويمكن تسليط الضوء عل بعض التعاريف:

---

[1] نورة منصوري، هبة العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص21.

[2] المادة684 من الأمر رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007، المعدل والمتمم للقانون رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المرجع السابق، ص112.

[3] عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، طباعة2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص119.

[4] انظر المادة 2/683، من الأمر رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007، المرجع السابق، ص112.

[5] روان لحسن، دريد كمال، منظمة السياحة العالمية في أهداف ومعوقات تحقيق الاستدامة السياحية، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، المجلد7، العدد1، 2002، ص126.

- ❖ تعريف المدير العام للجمعية البريطانية للسياحة ليكوريش:" بأنها ذلك الجزء القومي الذي يعنى باستضافة المسافرين"[1]
- ❖ تعريف مؤتمر الأمم المتحدة للسياحة والسفر الدولي الذي انعقد في روما سنة 1993: السياحة ظاهرة اجتماعية إنسانية تقوم على انتقال الفرد من مكان إقامته إلى مكان آخر، وذلك لفترة مؤقتة لا تقل عن 24 ساعة ولا تزيد عن 12 شهرا بهدف السياحة الترفيهية أو العلاجية أو التاريخية، وينقسم بدورها لنوعين[2]:
  - ✓ سياحة داخلية.
  - ✓ سياحة خارجية.

- ➢ **تعريف المنظمة العالمية للسياحة OMT:** السياحة تشمل أنشطة الأشخاص الذي يسافرون إلى أماكن تقع خارج بيئتهم المعتادة، ويقيمون فيها لمدة لا تزيد عن سنة بغير انقطاع للراحة أو لأغراض أخرى، وتتألف البيئة المعتادة للشخص من منطقة محددة قريبة من مكان إقامته مضافا إليه كافة الأماكن التي يزورها بصورة مستمرة ومتكررة[3].

إن اختلاف مفاهيم السياحة دليل على تطورها في المجتمع، فبالرجوع إلى النصوص التنظيمية نجد أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا محددا للسياحة، حيث نجد أن الجزائر تبنت تعريف المنظمة العالميةOMT واضافت بعض المفاهيم التي حددتها وزارة السياحة حيث:

- ➢ **الجوال في رحلة بحرية:** كل شخص يدخل الحدود البحرية الوطنية ويغادرها في نفس السفينة أو الباخرة التي دخل بها، والتي يقيم على متنها خطوا فترة إقامته.
- ➢ **الداخل:** كل مسار تطأ أقدامه ارض الجزائر خارج منطقة العبور.
- ➢ **المسافر:** كل شخص يدخل التراب الوطني، مهما كان سبب تنقله او دوافع دخوله، ومهما كانت جنسيته ومكان اقامته، باستثناء السواح في نزهة طول مدة اقامتهم في بلاد .....إلخ.
- ➢ **الزائر:** كل شخص يدخل التراب الجزائري ولا يمارس نشاطا مأجورا ويشمل هذا التعريف:

---

[1] شريط صالح الدين، فرص وتحديات التنمية السياحية المستدامة في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات التجارية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد بوضياف –المسيلة– الجزائر، العدد الرابع، 2018، ص108.

[2] عوينان عبد القادر، السياحة في الجزائر الامكانيات والمعوقات (2002–2025) في ظل السياحة الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحي، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود مالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة الجزائر3، 2013/2012، ص10.

[3] وشاش فؤاد، مساهمة السياحة في تفعيل ابعاد التنمية المستدامة، مجلة العقار للدراسات الاقتصادية، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصاف، العدد الرابع، جوان2019، ص58.

- **السائح:** هو زائر مؤقت ولفترة محددة على الاقل ساعة في الجزائر لأسباب او لدوافع مختلفة منها: المتعة، الترفيه وزيارة الاهل والاقارب، قضاء عطلة، الصحة، الدراسة، الدين، الرياضة، اشغال، اعمال.....إلخ.
- **غير مقيم:** هو السائح، الجوال، المسافر، العابر للجزائر باستثناء المتولين في اطار النزهة او الرحلة البحرية .
- **المتنزه:** هو كل زائر مؤقت وله مدة اقامة محدودة في الجزائر لا تتجاوز ساعة بما في ذلك المسافر في رحلة بحرية، باستثناء المسافرين الذين بحكم القانون لا يدخلون التراب الجزائري وكذا السكان الحدود الذين يعملون بالجزائر [1].

نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا دقيقا للعقار السياحي وانما اكتفى بتعريفه من خلال بيان مكوناته المنصوص عليها في المادة 20 من القانون03-03 :" يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص"[2].

وعلى هذا الاساس وأمام عدم وجود تعريفا دقيقا للعقار السياحي، اتجهت بعض المحاولات الفقهية على الأساس باستقراء ما هو ورد في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لهذا النوع من العقار على أنه:" مجموعة الاراضي والمباني المتضمنة للأنشطة السياحية التي تشكل جزءا من مناطق التوسع السياحي، مضاف إليها الآثار والمدن الأثرية المتعارف بأهميتها التاريخية والثقافية"[3].

كما تم تعريفه أيضا على أنه:" كل ما هو ثابت في مجال السياحة وكالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في اطار الاستثمار، أو الوعاء العقاري المحدد والمصنف على انه سياحي لأجل استغلاله في المجال السياحي"[4].

---

[1] سعيد غزلان، الصناعة السياحية والتنمية السياحة المستدامة في الجزائر(2007-2015)، مجلة الاقتصاد الجديد، جامعة الجزائر، المجلد2، العدد11، 2017، ص6.

[2] المادة 20 من القانون 03-03المؤرخ في 17 فبراير2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 11، المؤرخة في 19 فبراير2003، ص120.

[3] تقار مختار، عبد النبي مصطفى، طرق اكتساب العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة غرداية، المجلد8، العدد2، 2019، ص224.

[4] محمد بوخريص، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، المجلة8، العدد3، 2021، ص40.

ثانيا: خصائص العقار السياحي

تعد الجزائر من أكثر الدول الغنية بالموارد السياحية، وهذا التنوع في الموارد الطبيعية والثقافية التي تمتلكها، ومن خلال ما توصلنا إليه نستنتج خصائص جوهرية يتميز بها العقار السياحي عن غيره من العقارات، منها ما هو طبيعي والبعض الآخر يتدخل الانسان في صنعه وتتمثل في ما يلي:

1. **الجوانب الطبيعية:** تتمثل في مجموعة العوامل التي تحكم المنطقة السياحية والتي تضم كافة القيم الجمالية الطبيعية وتعتبر هذه من أهم العوامل التي تكون سبب رئيسي في الجذب السياحي لتكوين مناطق سياحية وهي من صنع الخالق عز وجل، كالمناظر الطبيعية الجذابة، من جو لطيف والغابات، الجبال نجد منها:

- **المناخ:** يعتبر من الموارد الطبيعية الحيوية لرفاه الانسان، وصحته ورخائه، والمقصود بالمناخ حسب تقرير الصادر عن اللجنة الدولية للتغيرات المناخية على أنه هو الوصف الاحصائي من حيث متوسط وتنوع الكميات ذات الصلة، أي وصف حالة الجو في مكان معين لفترة زمنية طويلة تقدر ب30 سنة وذلك من حيث درجات الحرارة ومدى متوسطها، وهطول الأمطار وحجمها في مختلف الفصول، وكذلك سرعة الرياح واوقات هبوطها، يعد كل هذا من أهم العناصر التي يقوم عليها المناخ، والتي لها اهمية كبيرة في تنمية المناطق السياحية.[1]
- **الموقع:** الموقع الجغرافي عنصرا أساسيا لجذب السياح لأنه يساهم بشكل كبير ومباشر في تطوير السياحة ويعتبر الاطار الجغرافي للمنطقة السياحية وما تحتويه من صفات طبيعية واجتماعية واقتصادية فالجزائر تقع شمال القارة الافريقية وهي تتوسط بلدان المغرب العربي الكبير بمساحة جد شاسعة وتضاريس متنوعة تؤهلها لتكون منطقة سياحية بامتياز[2].
- **الساحل الجزائري:** يمتد الساحل الجزائري على مسافة 1200كلم، وهو يتميز بارتفاعه وتكونه الصخري، وتوجد به عدة فضاءات سياحية نادرة، ومن اهم المناطق السياحية الممتدة على هذا الساحل نجد: القالة، سيدي فرج، تنس، بني صاف.....إلخ[3].

---

[1] بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد1 يونيو 2016، ص131.

[2] حويذق عثمان، خليفة الذهبي، العقار السياحي في ظل القانون16-09 المتعلق بترقية الاستثمار، اللجنة العلمية للملتقى، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، (الجزائر)، ص 118.

[3] خالد كواش، أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية(حالة الجزائر)، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر،2003-2004، ص25.

❖ **البيئة:** توفر البيئة الاساس الحقيقي لنشاطات السياحية، وهي تشمل الاطار الخارجي الذي يضم جميع العناصر الطبيعية والبيولوجية الحضارية والتاريخية، والتي تمثل الوسط الذي يعيش فيه الانسان مع الكائنات الأخرى من نبات وحيوانات في تكامل وتجانس وانسجام، وتوازن يساعد على الاستمرار الحياة وبقائها[1].

وتكمن علاقة البيئة بالسياحة في كونها الأساس الذي يرتكز عليه النشاط السياحي وهي تعتبر الضمان الرئيسي لسياحة مستدامة خاصة اذا كانت نظيفة.

2. **الجوانب غير الطبيعية:** وهي عبارة عن تلك المعالم الاصطناعية المنجزة من قبل الانسان، والمهيأة والجاهزة لاستقبال السياح، كالمدن الحضارية، مدن الملاهي، الفنادق والمطاعم وكذا هناك الجوانب التاريخية والثقافية، فالجزائر تزجر بموارد سياحية متنوعة ومن أهمها نجد المعالم المصنفة من طرف منظمة اليونسكو منها: تيبازة وهي المدن الرمانية العتيقة.....إلخ[2].

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للعقار السياحي

من خلال ما توصلنا اليه في مفهوم العقار السياحي ومن خلال توضيح اهم خصائصه التي يتميز بها، لابد لنا ايضا من تحديد الطبيعة القانونية للعقار السياحي ومن خلال القوانين المنظمة له، تنص المادة20 من القانون رقم03-03 على انه:" يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الاراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الاراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص"[3].

باستقرائنا لنص المادة نجد ان الطبيعة القانونية للعقار السياحي اما تكون من الاملاك الوطنية(عامة وخاصة) أو تكون من الاملاك التابعة للخواص وتتجلى في مايلي:

1- **العقار السياحي ملك خاص:** أي أن هذا العقار مملوك للدولة أو أحد جماعتها المحلية، ولكن يجب التمييز بين الأملاك الوطنية العمومية والاملاك الوطنية الخاصة، فإذا كان يتعلق بالعقارات المنصوص عليها في المادتين15-16 من القانون09-30 المتعلق بالأملاك الوطنية فهو من الاملاك الوطنية العمومية، وكل ما عدا ذلك فهو من الاملاك الوطنية الخاصة.[4]

---

[1] محمد بوخريص، المرجع السابق، ص45.

[2] بن سديرة جلول، المرجع السابق ، ص139.

[3] المادة 20 من القانون 03-03 المرجع السابق، ص16.

[4] لخذاري عبد الحق، زغلامي حسيبة، الاطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، العدد11،2019، ص2.

2- **العقار السياحي ملك خاص:** هي التي تكون منجزة من طرف الأفراد كجزء من الاستثمارات السياحية والفنادق والمطاعم.....الخ وهي تلك الأراضي التي تكون ذات طابع سياحي لكن في الأصل مملوكة للخواص، وتقع داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية وتكون قابلة للبناء طبقا لمخطط التهيئة السياحية[1]. وباستقرائنا لنص المادة 19 من القانون 03-03 انه يمنع عل مالكها استعمالها او استغلالها في غير الغرض المخصصة له[2].

المطلب الثاني: مكونات العقار السياحي

يشمل العقار السياحي على حسب ما تضمنته النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له على ما يلي:

- ✓ مناطق التوسع السياحي(الفرع الاول).
- ✓ المواقع السياحية والمناطق المحمية(الفرع الثاني).

الفرع الأول: مناطق التوسع السياحي

أول ما أنشأت مناطق التوسع السياحي بموجب الامر رقم 66-62(الملغى) كانت تسمى المناطق والاماكن السياحية، وجاء في نص المادة01-01 منه:" من أجل تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي، سيجري تحديد مناطق واماكن ذات أولية سياحية خاضعة للتدابير الخصوصية لحمايتها حيث ستبذل الجهود لتجهيزها واستثمارها"، ثم صدور المرسوم رقم 66-75 تطبيقا للأمر 66-62 ليعرف لنا مناطق التوسع السياحي في المادة1 على أنه:" يمكن ان تعتبر من مناطق التوسع السياحي كل منطقة او مساحة من الارض تتمتع بمميزات او خصائص طبيعية وثقافية وبشرية او ملائمة للتنزه السياحي، من شأنها ان تسمح بإقامة او تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الاقل او عدة اشكال من الايراد السياحي".

وبالرجوع الى نص المادة01/02 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية تعرفه على أنها:" كل منطقة أو امتداد من الاقليم يتميز بصفات او خصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وابداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة او تنمية منشآت سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط او اكثر من السياحة ذات مردودية".

---

[1] محمد حميد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة الجلفة، المجلد7، العدد5، سنة2018، ص301.

[2] المادة19 من القانون03-03 ، المرجع السابق، ص16.

وعليه يمكن القول أن مناطق التوسع السياحي هي في الأصل عبارة عن أراضي غير مبنية أو قابلة للبناء تحتوي على خصائص طبيعية مميزة وهذه المواصفات اشارت اليها المادة3 من القانون 03-01 وتتمثل في ما يلي:" شواطئ البحر، الوديان، الانهار، مساحات خضراء وحدائق الحيوانات والتسلية والجبال، والكهوف، والساحات والشوارع ذات الحركية البشرية والتجارية والازقة القديمة، سوق بيع المنتجات التقليدية، المعالم التاريخية والاماكن الاثرية، منطقتي الثلوج والرمال، الصناعات التقليدية والفلكلور، مأكولات ومشروبات التقليدية".

مما يدل ذلك على امكانية انشاء عليها مناطق سياحية واستغلالها لتطوير اي نوع من انواع السياحة التي تدر مداخيل معتبرة، من تلك المؤسسات الفندقية اي كان نوعها، او اقطاب السياحية للامتياز، او شواطئ او مياه حموية، وهذا ما سنتناول بالتفصيل على النحو التالي[1]:

أولا: المؤسسات الفندقية حسب المرسوم التنفيذي رقم 158/19:" بانها كل مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل زبائن مارين او مقيمين دون ان يتخذوها سكن لهم، وتوفر لهم اساسا خدمات الاقامة مصحوبة بالخدمات المرتبطة بها".

المؤسسة الفندقية التي يمكن الاستثمار فيها وهي: الفنادق، المركبات السياحية او قرى العطل، شقق الفندق او الاقامة الفندقية، الموتيلات او نزل الطريق، المخيم السياحي.[2]

1- **الفندق:** على انها مؤسسات توفر للتأجير، وحدات للإيواء في شكل غرف وأجنحة عند الاقتضاء، تقع في مبنى او في هياكل، اجنحة منفصلة، كما يمكن أن يضمن خدمات الاطعام والتنشيط.[3]

2- **المركب** السياحي او قرية العطل: كل مؤسسة توفر للتأجير وحدات للإيواء منعزلة او مجمعة، تتواجد داخل فندق او عدة فنادق او داخل مجمعات شقق اوشاليهات، او بنغالوهات، كما توفر مختلف الخدمات التجارية والاطعام والراحة والالعاب والرياضة والترفيه.

3- **شقة الفندق او الاقامة الفندقية:** كل مؤسسة توفر للتأجير، وحدات للإيواء في شكل شق منعزلة او مجمعه، ومجهزة بمطبخ، كما يمكن ان يضمن خدمات الاطعام والترفيه.

---

[1] بوخريص محمد، اهمية مناطق التوسع والمواقع السياحية في تشجيع الاستثمار، مجلة دفاتر السياسية والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيسي علي (البليدة)، الجزائر، المجلد12، العدد1، ص130.

[2] المادة2 الفقرة الاولى من القانون رقم 19-158 المؤرخ في 19ماي 2019 يعرف بالمؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتمد مسيريها، ج ر، العدد33، المؤرخة في 19ماي2019،ص5.

[3] المادة04، من المرسوم التنفيذي رقم19-158، نفس المرجع، ص5.

4- **المرتيل او نزل الطريق:** كل مؤسسة تقع بالقرب من محور الطريق توفر للتأجير، لزبائن مارين يتشكلون اساسا من مستعملي الطريق، وحدات الايواء في شكل غرف تقع في مبنى او في هيكل أجنحة منفصلة، كما يمكن ان يوفر خدمات الاطعام والتنشيط[1].

5- **المخيم السياحي:** كل مؤسسة للإيواء تقع ضمن مساحة مهيأة، ومغلقة ومحروسة، توفر التأجير شاليهات او على شكل هياكل خفيفة او اماكن موجهة لاستقبل الاشخاص القاصدين التخييم وتضم تجهيزات خفيفة ضرورية لإقامتهم، كما ان يوفر اماكن مجهزة بمعدات الايواء للتخييم، ثابتة او متنقلة وينبغي ان يشمل خدمات صحية واطعام جماعي.[2]

ثانيا: الشواطئ

بالرجوع الى نص المادة08 من القانون رقم 03-02 حيث نجد بانه يمكن ان تمتد المنطقة المحددة او المصرح بها على انها من مناطق التوسع السياحي الى الملك الوطني العمومي البحري، اي ان الشواطئ يمكن اعتبارها عقار سياحي[3].

والشواطئ في مفهوم القانون رقم03-02 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ هو عبارة عن شريط اقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في اعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض الهيئات، بغرض استغلالها السياحي[4].

ثالثا: الساحل

لم يعرف المشرع الجزائري بل اقتصر على تعداد محتوياته محاولا تحديد نطاقه[5].

ويظهر ذلك بشكل جلي في القانون رقم90-29 في المادة 44 منه:" يضم الساحل بالنظر الى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريط من الارض عرضه الادنى ثمانمائة(800) متر على طول البحر ويشمل[6]:

---

[1] المواد 05و06و07و08 من المرسوم التنفيذي رقم19-158، المرجع السابق، ص5.

[2] المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19-158، نفس المرجع، ص6.

[3] الفقرة02، من المادة 08، من القانون03-03، المرجع السابق، ص15.

[4] القانون رقم03-02 المؤرخ في 17 ابريل2003، المحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر، العدد11، المؤرخة بتاريخ 19فبراير 2003، ص9.

[5] محمد بوخريص، تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كخيار استراتيجي من اجل تحقيق تنمية مستدامة للعقار السياحي، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة (البليدة)، ص37.

[6] القانون رقم 90-20، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، ص1657.

- ✓ كافة الاراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئي من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل سياحي.
- ✓ السهول السياحية التي يقل عرضها عن ثلاثة(3) كيلو مترات.
- ✓ كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل كما و محدد أعلاه.
- ✓ كامل" المناطق الرطبة" وشواطئها على عرض ثلاثمائة(300) متر، بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل كما هو محدد اعلاه.

ويتضح من خلال نص المادة 7 من القانون رقم02-02:" يشمل الساحل في مفهوم هذا القانون جميع الجزر والجزيرات، وجرف القارئ، وكذا شريطا ترابيا بعرض اقله ثمانمائة(800متر)، على طول البحر، ويضم[1]:

- ✓ سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر، وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي.
- ✓ السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاثة كيلو مترات(3كلم) ابتداء من أعلى نقطة تصل اليها مياه البحر.
- ✓ كامل الاجمات الغابية.
- ✓ الاراضي ذات الوجهة الفلاحية.
- ✓ كامل المناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ابتداء من اعلى نقطة تصل اليها مياه البحر كما هو معرف اعلاه
- ✓ المواقع التي تضم مناظر طبيعية، او تحمل طابعا ثقافيا او تاريخيا.

بالإضافة الى نص المادة8 من نفس القانون02-02 السالف الذكر تنص على ان الساحل:" وهو يشمل منطقة نوعية تكون موضوع تدابير حماية وتثمين، تدعى المنطقة الشاطئية، وتضم:

- ✓ الشاطئ الطبيعي.
- ✓ الجزر والجزيرات.
- ✓ سطح البحر الاقليمي وباطنه.

الساحل: هو ذلك الجزء البري المحاذي للمياه البحرية ذو عرض قدره عدة كيلومترات، والذي ممكن ايضا ان يتضمن المياه الاقليمية، بالإضافة الى انه وسط ديناميكي تحديده وتسييره وتهيئته، يتطلب معرفة الانظمة البيئية التي تكونه والتفاعل بينها والتكم في مسارها[2].

[1] القانون رقم02-02المؤرخ في 5 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ص26.

[2] نصر الدين هنوني، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة دحلب سعيد البليدة، الجزائر،2010-2011، ص8.

رابعا: المياه الحموية

نظمها المشرع الجزائري بموجب احكام المرسوم التنفيذي07-69 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحيوية حيث عرفها على انها عبارة:" مياه مجذوبة انطلاقا من نبع طبيعي او بئر محفورة، والتي يمكن ان تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها، وثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيماوية"[1].

ويدخل في ذلك ايضا بمثابة مياه حموية مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها ونقلها، ان تكون لها خاصيات علاجية[2]

كما تندرج في هذا الاطار استعمال المياه الحموية بواسطة احدى المؤسستين:

1- **المؤسسات الحموية:** يقصد وفقا لنص المادة05 من المرسوم التنفيذي رقم07-69 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، كل مؤسسة تستعمل المياه الحموية ومشتقاتها، لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية.

2- **مؤسسات المعالجة بمياه البحر:** وهي الاخرى يقصد بها وفق لنص المادة06 من المرسوم التنفيذي رقم07-69 فهي:" كل مؤسسة تستعمل مياه البحر والموارد الطبيعية المستخرجة من البحر بعد معالجتها، لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية[3].

خامسا: الاقطاب السياحية للامتياز

الاقطاب السياحية هي توليفة في فضاء جغرافي معين للقرى السياحية للامتياز، مجهزة بتجهيزات الاقامة، الترفيه والانشطة السياحية وذلك كله في اطار تعاون مع مشروع للتنمية الاقليمية السياحية وتستجيب الاقطاب السياحية لطلب السوق، وتتمتع بالاستقلالية الكافية حتى تستطيع الاشعاع على مستوى الوطني والدولي"[4].

حيث تعتبر الاقطاب السياحية للامتياز فضاءات تقدم القدرات السياحية النوعية، بشكل يساعد على تشييد اقامات سهلة الوصول والبلوغ وذات نوعية، وبالتالي فهي اطار لربط وتعاون الكفاءات، المعارف والحرف والامكانيات المادية والمالية، ولهذا الغرض يسعى المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في الحركية الثانية الى تشييد07 اقطاب سياحية للامتياز(شمال شرق، شمال وسط غرب، جنوب شرقا لواحات، جنوب غرب، الجنوب الكبير الاطلسي، الجنوب الكبير اهقار)، كما عملت

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فيفري2007 المحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، المعدل والمتمم ، ج ر، العدد13، المؤرخة في 21فيفري2007، ص8.

[2] المادة03، من المرسوم التنفيذي 07-69، نفس المرجع، ص8.

[3] المادة06، المرسوم التنفيذي رقم07-69، نفس المرجع، ص8.

[4] بن سديرة جلول، المرجع السابق، ص137.

السلطات الجزائرية الى تبني مخطط النوعية في الحركية الثالثة من المخطط التوجيهي كتهيئة سياحية الذي يرتكز على تكوين وتعليم الامتياز وادراج تكنولوجيات الاعلام والاتصال وتفعيل الشراكة بين القطاعين العام والخاص[1].

كما ان الاقطاب السياحية متعددة الابعاد والاهداف، فهي مؤهلة لتصبح واجهات رمزية لواجهة الجزائر، اي وجهة سياحي مستدامة تنافسية، ومبدعة واصلية ونوعية، وقد تم تصميم هذا المسعى المنهجي الذي اسفر عنه سبعة اقطاب سياحية الامتياز، بحيث يكون كل قطب سياحي من عدة مكونات وفقا لقدراته وجاذبيته الاقليمية، وذلك كله كاستجابة لطلبات الزبائن، وهذا ما تم تجسيده في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لسنة 2008[2].

الفرع الثاني: المواقع السياحية والمناطق المحمية

تعتبر كل من المواقع السياحية والمناطق المحمية جزء لا يتجزأ من مكونات العقار السياحي، والتي لا تقل أهمية هي الاخرى مقارنة بمناطق التوسع السياحي، بحث احاطها المشرع الجزائري ايضا بمجموعة من النصوص التطبيقية، وفيما يلي نتعرض لهذين الصنفين كل على حدى، حيث نتعرض اولا للمواقع السياحية، ثم المناطق المحمية ثانيا.

اولا : المواقع السياحية

جاء في المادة02/02 من القانون رقم 3-03المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية أنه يمكن ان يعتبر من الاماكن السياحية:" كل منظر او موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب او بما يحتوي عليه من عجائب او خصوصيات طبيعية او بناءات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية او فنية او اسطورية او ثقافية، والذي يجب تثمين اصالته والمحافظة عليه من التلف او الاندثار بفعل الطبيعة او الانسان"، والمواقع السياحية كما ورد في المادة 02 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي نجد انها تشتمل في العادة على الاماكن والاثار التاريخية العقارية والتي يقصد بها جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص، الموجودة على ارض عقارات الاملاك الوطنية وفي داخلها، المملوكة للأشخاص طبيعيين او معنويين تابعين للقانون الخاص والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والاقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف

[1] عوينان عبد القادر، المرجع السابق، ص308.

[2] محمد بوخريص، المرجع السابق، ص40.

الحضارات المتعاقبة، بالإضافة الى الممتلكات الثقافية غير المادية الناتجة عن تفاعلات اجتماعية وايداعات الافراد والجماعية عبر العصور[1].

حيث يبرز من خلال استقراء النصوص القانونية الواردة في القانون98-04 المتعلقة بحماية التراث الثقافي، نجد أن الأماكن والآثار التاريخية تصنف الى عدة اصناف نوردها على النحو الآتي:

1- المعالم التاريخية

هي عبارة عن انشاء هندسي معماري منفرد، او مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة او تطور هام او حادثة تاريخية، كما هو الشأن بالنسبة للمباني الفخمة ذات الطابع الديني او العسكري، وكذلك هياكل عصر ما قبل التاريخ من رسوم صخرية ونصب تذكارية ومعالم جنائزية الى غير ذلك.

حيث تخضع هذه المعالم التاريخية للتصنيف بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية بناء على مبادرة منه او من اي شخص له مصلحة في ذلك[2].

2-المواقع الاثرية

هي عبارة عن مساحات مبنية او غير مبنية دون وظيفة نشطة وتشهد بأعمال الانسان او تفاعله مع الطبيعة، بما في ذلك باطن الاراضي المتصلة بها، ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الاثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية أو الاثنولوجية أو الانتروبولوجية، وتشمل المواقع الاثرية على وجه الخصوص المحميات الاثرية بما والحظائر الثقافية.

أ- المحميات الاثرية

تتكون المحميات الاثرية من مساحات لم يسبق ان اجريت عليها عملية استكشاف وتنقيب، ويمكن ان تنطوي على مواقع ومعالم لم تحدد هويتها، ولم تخضع لإحصاء أو جرد، وقد تختزن في باطنها آثارا وتحتوي على هياكل اثرية مكشوفة[3].

ب-الحظائر الثقافية

تصنف في شكل حظائر ثقافية المساحات التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها او بأهميتها والتي لا تنفصل عن محيطها الطبيعي.

---

[1] المادة 2 من القانون رقم98-04 المؤرخ 15 يونيو1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي ج ر العدد44، المؤرخة في 17 يونيو1998، ص04.

[2] المادة 17 من القانون رقم 98-04، نفس المرجع، ص06.

[3] المواد28و32، من القانون رقم98-04، نفس المرجع، ص8-9.

ج- القطاعات المحفوظة

تقام في شكل قطاعات محفوظة المجموعات العقارية الحضرية او الريفية مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها والتي تكتسي، بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية، اهمية تاريخية او معمارية او فنية او تقليدية من شانها ان تبرر حمايتها واصلاحها واعادة تأهيلها وتثمينها[1].

ثانيا: المنطقة المحمية

حسب المادة 04 الفقرة الثانية من القانون رقم 03-03 هي كل:" جزء من منطقة التوسع او موقع السياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية او الاثرية او الثقافية"[2]

وتعتبر مناطق محمية طبقا للقانون11-02 المتعلق بالمجالات المحمية في اطار التنمية المستدامة في الفصل الاول من الباب المعنون بأصناف المناطق المحمية[3]، والتي يمكن ان تفتح لاستقبال الجمهور التي لها علاقة بالسياحة كل من الحظائر الوطنية والحظائر الطبيعية، والمنطقة المركزية والمنطقة الفاصلة، وكذا منطقة العبور وهو ما نورده كالآتي:

1- الحظائر الوطنية

الحظيرة الوطنية هي مجال طبيعي ذو اهمية وطنية ينشأ بهدف الحماية التامة لنظام بيئي او عدة انظمة بيئية، وهو يهدف ايضا الى ضمان المحافظة على المناطق الطبيعية الفريدة من نوعها وحمايتها، بحكم تنوعها البيولوجي وذلك مع جعلها مفتوحة امام الجمهور للتربية والترفيه.

2- الحظائر الطبيعية

تعتبر الحضيرة الطبيعية مجال يرمي الى الحماية والمحافظة والتسيير المستدام للأوساط الطبيعية والحيوان والنبات والانظمة البيئية والمناظر التي تمثل او تميز المنطقة.[4]

3- المنطقة المركزية

وهي منطقة تحتوي على مصادر فريدة لا يسمح فيها الا بالأنشطة المتعلقة بالبحث العلمي.

---

[1] المواد رقم38 و41 من القانون رقم98-04، المرجع السابق، ص09-10.

[2] القانون رقم 03-03، المرجع السابق، ص15.

[3] القانون رقم11-02 المؤرخ في17 فبراير2011، المتعلق بالمجالات المحمية في اطار التنمية المستدامة، ج ر العدد13، المؤرخة في28 فبراير2011، ص9.

[4] المواد5و6 من القانون رقم11-02، نفس المرجع ،ص110.

4- المنطقة الفاصلة

وهي منطقة تحيط بالمنطقة المركزية او تجاوزها وتستعمل من أجل أعمال ايكولوجية حية، بما فيها التربية البيئية والتسلية والسياحة الايكولوجية والبحث التطبيقي والاساسي، وهي مفتوحة امام الجمهور في شكل زيارات اكتشاف للطبيعة برفقة دليل.

5- منطقة العبور

منطقة تحيط بالنقطة الفاصلة وتحمي المنطقتين الاوليتين وتستخدم مكانا لكل اعمال التنمية البيئية للمنطقة المعنية، ويرخص فيها بأنشطة الترفيه والراحة والتسلية والسياحة[1].

المبحث الثاني: الأساس القانوني لاستغلال العقار السياحي

نظرا لما للعقار السياحي من أهمية في النمو الاقتصادي، تطرق المشرع إلى طرق اكتسابه إما وديا أو بطرق استثنائية متمثلة في الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة، اضافة إلى استحداث آليات قانونية من أجل استغلاله تتمثل في تهيئة العقار السياحي لتوفير محل مناسب للاستثمار عن طريق مخطط التهيئة السياحية، أو بطرق أخرى تتمثل في عقد الامتياز والتنازل والايجار نتناولها تباعا.

المطلب الأول: طرق اكتساب العقار السياحي

سبق وأن أشرنا أن العقار السياحي يتشكل من مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تكون أراضي قابلة للبناء، ولأجل قيام الهيئة المعنية بتسيير وتهيئة التوسع السياحي والمتمثلة في الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، فإنها تقوم باقتناء هذه الاراضي بالطرق الودية (الفرع الاول)، أو بالطرق الاستثنائية لاقتناء العقار السياحي كالشفعة ونزع الملكية من اجل المنفعة العامة(الفرع الثاني).

الفرع الأول: اقتناء العقار السياحي بالطرق الودية

نبين مفهوم الاقتناء الودي ثم نتطرق إلى إجراءات الاقتناء.

أولا: الاقتناء الودي بين العقد والاتفاق

الاتفاق لغة: التلاؤم والتقارب بين الشيئين، ويطلق على التقارب والاتحاد. [2]

---

[1] المادة15 الفقرات 2و3و5 من القانون رقم11-02، المرجع السابق، ص12

[2] ابن منظور أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم الإفريقي المصري ، معجم لسان العرب، المجلد التاسع، طبعة جديدة محققة، الطبعة الأولى،1048 هجري الموافق 1988 ميلادي، دار احياء التراث العربي، بيروت، ص56.

الاتفاق قانونا: يمثل قبول بتراض بين طرفين فاكثر، ويجدر التنبيه حول التمييز بين العقد والاتفاق اذ انقسم الفقه الى اتجاهين:

1- **الاتجاه الأول:** تزعمه الفقيه الفرنسي بواتيه ويرى ضرورة التمييز بين العقد والاتفاق باعتبار الثاني اعم واشمل، فالاتفاق عندهم توافق ارادتين او اكثر على انشاء التزام او نقله او تعديله أو انهاءه أما العقد لديهم هو توافق ارادتين على انشاء الحق، وكان لهذا الاتجاه تأثير على قانون نابليون لسنة1804 خاصة نص المادة 1101 منه، وتبعه المشرع الجزائري في هذا الموقف أين نلمس ذلك في نص المادة45 من القانون المدني حيث اعتبر العقد اتفاق يلتزم بموجبه شخص أو عدة اشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما.[1]

2- **الاتجاه الثاني:** يمثل اتجاه حديث ، أين مزج فيه بين المفهومين وجعلهما يمثلان وحدة معنوية من خلال إزالة الفارق بين العقد والاتفاق، وهو ما حاول القيام به المشرع المصري والايطالي استجابة للتقنيات الحديثة في مشروعهما لقانون المدني الذي لم يرى النور، أين اعتبروا العقد اتفاق ما بين شخصين او اكثر على انشاء رابطة قانونية او تعديلها او انهائها، لكن بالرجوع لقانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية وخصوصا الاحكام المتعلقة بالاقتناء الودي للعقار السياحي، نجدها تؤكد على اعتبار هذا الاتفاق الودي ما هو الا عقد يتم بين مالك العقار والمصلحة المؤهلة قانونا يتم فيها الحصول على العقار حماية له، على ان يتم تحرير العقد امام الموثق وكذا تسجيله في الشهر العقاري[2].

يتضح أن المشرع الجزائري وضع قيودا لحماية العقار السياحي تقيده تقييدا كليا، عن طريق انتقال الملكية من المالك إلى الدولة أو إحدى جماعاتها المحلية بموجب علاقة عقدية اساسها اتفاق الطرفين هما مالك العقار من جهة والوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، وعلى هذا الاساس فالعلاقة العقدية في الاتفاق الودي لاقتناء العقار السياحي تتم بين الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار وصاحب العقار المراد بيعه ويخضع هذا الاتفاق لإرادة الاطراف ولطرق نقل الملكية العقارية وهو ما نصت عليه المادة22/1" يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقا لاتفاق ودي بين الطرفين. ويتعلق نفس الأمر بيع الاراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحدد في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي.

---

[1] هنية شريف، الاتفاق الودي كآلية من آليات اقتصاد العقار السياحي، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصاد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيسي(البليدة)، المجلد08، العدد04، 2019، ص141.

[2] هنية شريف، نفس المرجع، ص141.

ولقد نظم المشرع الجزائري الاقتناء الودي، كإجراء حمائي لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية في القانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية. حيث ميز المشرع في هذا القانون بين نوعين من الملكية التي يتم اقتناؤها العقار السياحي المملوك ملكية خاصة أي التابع للخواص والعقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة.

ثانيا: اجراءات الاقتناء

ان القاعدة العامة في بيع العقارات التابعة للدولة تقضي بأن يكون البيع في المزاد العلني هذا في الواقع المنصوص عليه في المادة 90 من المرسوم 12/427 المؤرخ في 16/12/2012 المتضمن شروط وكيفيات ادارة وتسير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، أما الاستثناء فهو أن البيع يتم عن طريق التراضي طبقا للمادة 91 من نفس المرسوم، فهذه المادة حددت الحالات التي يتم فيها البيع عن طريق التراضي وهي ثلاثة حالات[1]:

- البيع لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات.
- البيع لفائدة الخواص.
- البيع لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها للعبثات الدبلوماسية والقنصليات المعتمدة بالجزائر.

وما يهمنا هو الحالة الأولى، وبالتحديد الهيئات العمومية فهذه الاخيرة تنقسم الى: EPE EPA EPC والوكالة الوطنية للتنمية السياحية هي EPC حسب المرسوم التنفيذي98/70 السالف الذكر بالنتيجة يمكن بيع املاك وطنية خاصة تابعة للدولة لفائدة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.

ويتم البيع بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسياحة والعقد تعده مديرية املاك الدولة المختصة، أو بعقد توثيقي حسب اتفاق الطرفين ويثبت البيع في محضر تحرره مصلحة الاملاك الوطنية التي تحدد، ثمن البيع بعد الاستشارة المسلمة ويوقع المحضر ممثلا المصلحتين البائعة والمشترية طبقا للمادة 158 ثم يتم تسجيل العقد وشهره في المحافظة العقارية المختصة.[2]

أما اذا كان العقار السياحي مملوك للولاية أو البلدية، فيبرم بين الوكالة العقارية المركزية والوزير المكلف بالسياحة ممثل في الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بالنسبة للأملاك التابعة للولاية أما بالنسبة

[1] نسيمة حشود، طرق اقتناء العقار السياحي، مجلة البحوث والدراسة القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياحية، جامعة البليدة–2–، العدد07، ص117.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012 المحدد لشروط وكيفيات ادارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد رقم 09المؤرخة في 19/12/(2012)،

للأملاك التابعة للبلدية يبرم العقد بين الوكالة العقارية المحلية والوكالة الوطنية للتنمية السياحية، هذا بعد سنة1990 تاريخ صدور قانون التوجيه العقاري لاسيما مادته 73.

الفرع الثاني: الوسائل الاستثنائية للاقتناء العقار السياحي

تتجلى في الشفعة من جهة، ونزع الملكية للمنفعة العامة من جهة أخرى.

أولا: الشفعة

1- **لغة:** بضم الشين مأخوذة من كلمة الشفه، أي الضم أو الزيادة أو التقوية[1].

2- **قانونا:** لقد عرف المشرع الجزائري الشفعة في المادة 794 من القانون المدني الجزائري: "الشفعة بأنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار".[2]

أي أنها استئثار الغير بحق الحلول محل المشتري قبل انتقال ملكية المبيع[3]

الشفعة ترد على العقارات ولا تقع في المنقولات أي أنها لا ترد في غير العقار كقاعدة عامة كمنشط ومؤطر للنشاطات السياحية، وذلك في اطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية، وهذا على كل العقارات أو البناءات المشيدة في ظل القانون03-03 وتكون محلا أما لنقل الملكية اداريا بعوض أو دون عوض[4].

3- الاجراءات المتبعة لممارسة حق الشفعة:

طبقا لما جاء في المرسوم التنفيذي06-385 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار السياحي حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، وحق الشفعة يتم ممارسته من قبل الوكالة الوطنية للترقية الاستثمار والمتمثلة في ما يلي[5]:

- تبلغ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بصفة دورية من طرف الموثقين بكل العمليات المنصبة على الاملاك العقارية المتنازل عنها المستخدمة في انجاز مشاريع استثمارية من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي الاملاك العقارية ذات الملكية الخاصة المتوفرة القابلة لاستقبال

---

[1] ابن منظور أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم الإفريقي المصري ، المرجع السابق، ص183.

[2] المادة 794 من الأمر رقم 05/07 ، المؤرخ في سبتمبر 1975 ، المرجع السابق، ص 132.

[3] سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقار، دار هومة، الجزائر، 2003، ص240.

[4] المادة 21 من القانون03-03 ، المرجع السابق، ص16.

[5] المواد 4-5-6-7-8-9من المرسوم التنفيذي رقم06-385 مؤرخ في28 اكتوبر2006، يحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد70، مؤرخة في 05نوفمبر2003، ص07.

مشاريع استثمارية والواقعة داخل المناطق الصناعية ومناطق النشاطات، ومناطق التوسع والمواقع السياحي والحظائر التكنولوجية ومحيط المدن الجديدة.

- ❖ يخول للوكالة ممارسة حق الشفعة على كل عقار مبني او غير مبني واقع داخل منطقة التوسع السياحي او منطقة النشاطات المحددة ضمن مخطط التهيئة السياحية ويكون محل تنازل بمقابل او دون مقابل.
- ❖ يلزم كل قرر بيع املاكه بتقديم تصريح الوزير المكلف بالسياحة يحدد شكله بموجب مقرر من الوزير.
- ❖ يتم اشعار الوكالة من اجل 15 يوما من قبل الوزير المكلف بالسياحة قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة.
- ❖ تعد الوكالة دراسة تقنية تبرز فيها الوصف والمحتوى وكذا التقييم والوسائل المالية الضرورية الاملاك المراد اقتناؤها في اجل(03) اشهر ابتداء من تاريخ اشعارها.
- ❖ تمارس الوكالة حقها في الشفعة بواسطة رد مبرر موجه للوزير المكلف بالسياحة وفي حدود الآجال الممنوحة لها وتهد متنازلة عن ذلك اذا انقضت تلك الآجال دون رد منها.
- ❖ يقوم الوزير بإعلام المالك من اجل 15 يوما من تاريخ انتهاء المهلة الممنوحة للوكالة الافصاح عن قرارها بشأن ممارسة حق الشفعة.
- ❖ في حالة عدم رد الوزير المكلف بالسياحة في اجل اربعة(04) اشهر يحق للمالك العقار او البناء الشروع في بيع ملكه.
- ❖ يتم البيع في اطار الاتفاق بالتراضي بين الوكالة والمالك، والا فان الجهة القضائية المختصة هي من يؤول اليها تحديد ثمن اقتناء الملكية محل حق الشفعة.

ثانيا: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

1- **تعريفها:** تعددت التعاريف في هذا الخصوص، بحيث يرى الاستاذ سماعين شامة بأن آلية نوع الملكية من أجل المنفعة العمومية وهي أداة من أدوات تدخل الدولة على اصل الملكية العقارية وتقييدها كليا وذلك في اطار دور الدولة في تحرير السوق العقارية ودور الادارة في التدخل لتنظيمها[1].

[1] سماعين شامة، المرجع السابق، ص 221،228.

وكذلك تعريف الدكتور سليمان محمد الطماوي:" يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من اجل المنفعة العامة نظير تعويضه عما يناله من ضرر"[1].

أي انها اجراء اجباري يؤدي لحرمان المالك من ملكه، وحسب القانون رقم91-11 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية تعرض الى تعريفها في المادة الثانية منه:" بانها طريقة استثنائية لاكتساب املاك او حقوق عقارية ولا يتم ذلك الا اذا ادى انتهاج كل الوسائل الاخرى الى نتيجة سلبية"[2].

2- خصائص نزع الملكية من اجل المنفعة العامة:

- **آلية استثنائية:** فالإدارة لا تلجأ إلى إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إلا بعد استيفاء جميع الطرق الرضائية بالتفاوض مع الملاك الاصليين.
- **آلية جبرية:** بعد فشل محاولات الدولة لاقتناء الاملاك العقارية بالتراضي والطرق الودية تلجأ الادارة الى نزع ملكية المالك جبرا، وذلك رغما عن ارادته الصارمة ولجوء الادارة لهذا الاسلوب يعد مظهرا من مظاهر السيادة[3].

المطلب الثاني: التهيئة السياحية

نظم المشرع الجزائري آليات يمكن من خلالها استغلال العقار السياحي والمتمثلة في مخطط تهيئة العقار السياحي(الفرع الاول)، وصيغ أخرى لاستغلاله المتمثلة في عقد الامتياز الذي يأخذ النصيب الأكبر كآلية لاستغلال العقار السياحي، عقد البيع، وعقد التنازل(الفرع الثاني)

الفرع الأول: مخطط تهيئة العقار السياحي

أولا: تعريفه مجموعة القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الارتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الاملاك المبنية حسب الطابع السياحي للموقع[4].

---

[1] سليمان محمد الطماوي، الوجيز من القانون الاداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي للطباعة والنشر، القاهرة، 1959،ص270

[2] المادة 02 من القانون91-11 المؤرخ في 27افريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، المعدل والمتمم، ج ر العدد21، المؤرخة في28 افريل1991، ص694.

[3] حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004،ص113.

[4] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم07-06 مؤرخ في 13 مايو 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج ر، العدد31 المؤرخة في 13 مايو 2007، ص7.

يساهم مخطط التهيئة السياحية في[1]:

- التنمية المنسجمة للمنشآت والهياكل السياحية والاستغلال العقلاني المناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وكذا الحفاظ عليها.
- ادماج الانشطة السياحية في ادوات تهيئة الاقليم والتعمير.
- تتم التهيئة السياحية في اطار احترام الاحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بحماية التراث الثقافي والعمران.

ثانيا: مضمون مخطط التهيئة السياحية يشمل مخطط التهيئة السياحية:

- حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا اساسيا للجذب السياحي.
- انجاز استثمارات على اساس اهداف محددة من شانها احداث تنمية متعدد الاشكال للمتاحات التي تزجر بها المناطق التوسع والمواقع السياحية.

يأخذ مخطط التهيئة السياحية بعين الاعتبار على وجه الخصوص:

- خصوصيات ومتاحات المناطق.
- الحاجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.
- الالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني والمنسجم للمناطق والفضاءات السياحية[2].

ثالثا: اهداف مخطط التهيئة السياحية

يهدف مخطط التهيئة السياحية لاسيما الى[3]:

- تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء.
- تحديد المناطق التي يجب حمايتها.
- تحديد برنامج النشاطات المزعم انجازها.
- تحديد الوظائف المتطابقة والاستثمارات المناسبة.
- تحديد الهيئات البنيوية المزعم انجازها.
- اعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة ذلك.

---

[1] المادة 12 من القانون03-01، المؤرخ في 17 فبراير2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، جر العدد11، المؤرخة19 فبراير 2003، ص6.

[2] المادة 14 من القانون رقم 03-03، المرجع السابق، ص16.

[3] المادة15 من القانون 03-03، نفس المرجع، ص16.

رابعا: اجراءات مخطط التهيئة السياحية

نظمت اجراءات مخطط التهيئة السياحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-86 التي تعديله بموجب المرسوم رقم15-78 الذي يتضمن :

- يقرر اعداد مخطط التهيئة السياحية بقرار من الوزير المكلف بالسياحة لكل منطقة توسع سياحية محددة ومصرح بها ومصنفة بانتظام، يرتكز تقرير مخطط التهيئة السياحية على النتائج دراسات التهيئة السياحية المنجزة عند تحديد المنطقة المعنية والتصريح بها[1].
- يحدد القرار المتضمن تقرير اعداد مخطط التهيئة السياحية، توجيهات التهيئة القائمة المحتملة لتجهيزات المصلحة العامة والمنشآت القاعدية وتحديد اجراءات ومواعيد اعداده وشكله وموضوعه ومضمونه.
- كما يحدد قائمة وكيفيات مشاركة الادارات والمصالح والمؤسسات العمومية والجمعيات والغرف والمنظمات المهنية في اعداده.
- ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي جريدتين يوميتين وطنيتين بسحب كبير[2]، يرسل الوزير المكلف بالسياحة، القرار المتضمن تقرير اعداد مخطط التهيئة.
- السياحية إلى الوالي أو الولاة المعنيين الذين يراسلون رؤساء المجالس الشعبية الولائية والبلديات المعنية من أجل القيام بنشره لمدة شهر(1) بمقر البلديات المعنية[3].
- يكلف مدير السياحة بالولاية المعني اقليميا، تحت سلطة الوالي مكتب دراسات معتمدا بإعداد مخطط التهيئة السياحية، طبقا للتنظيم المعمول به ويقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة والوالي المختص اقليميا[4].
- ينظم مدير السياحة، بالتنسيق مع الرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، جلسات تشاور في مختلف مراحل اعداد مخطط التهيئة السياحية مع مختلف الهيئات والادارات العمومية والمصالح العمومية والجمعيات[1].

---

[1] المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم07-86 مؤرخ في 11مارس2007، يحدد كيفيات مخطط التهيئة السياحية، ج ر، العدد17، مؤرخة في 14 مارس2007، ص11.

[2] المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، نفس المرجع، ص11.

[3] المادة 07من المرسوم التنفيذي رقم07-86، نفس المرجع، ص11.

[4] المادة08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-78 مؤرخ في 02 مارس 2015، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11 مارس2007، الذي يحدد كيفيات اعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية ، ج ر العدد12، المؤرخة في 8 مارس2015، ص11.

- يبلغ الوالي مشروع مخطط التهيئة السياحية لمختلف الادارات والمصالح العمومية المذكورة في نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي07-86، يمنح لها اجل ثلاثين(30) يوما ابتداء من تاريخ اعلامها لإبداء آرائها وملاحظاتها، وعند عدم الرد في الاجل المقرر يعد رايها موافقا[2].
- ينشر مشروع التهيئة السياحية المعدل عند الاقتضاء، لأخذ اراء وملاحظات مختلف الادارات والمصالح العمومية المذكورة في المادة9 اعلاه بقرار من الوالي بناء على اقتراح مدير السياحة للولاية، ويجب ان يتضمن ما يلي:
  - ✓ مكان فحص مشروع المخطط.
  - ✓ تعيين المحافظ او المحافظين المحققين.
  - ✓ تواريخ فتح وغلق التحقيق العمومي.
  - ✓ كيفيات سير التحقيق العمومي.

يبلغ الوالي على سبيل العرض، نسخة من القرار الى الوزير المكلف بالسياحة، يخضع مشروع المخطط لتحقيق عمومي مدة خمسة واربعين(45) يوما، ويجب ان يكون موضوع اعلان على مستوى مقر البلدية او البلديات المعنية خلال كل هذه المدة[3].

الفرع الثاني: صيغ استغلال العقار السياحي

باستقراء النصوص القانونية نجد تطلع المشرع لتنظيم سبل استغلال العقار السياحي بهدف النهوض بالاقتصاد الوطني، والابتعاد عن هاجس عائدات المحروقات، ولا يتحقق ذلك دون تهيئته ليستقطب المشاريع الإستثمارية. وقد نوع المشرع في آليات استغلال العقار السياحي، فتارة نجد مصطلح عقد الامتياز، وتارة أخرى مصطلح إعادة البيع، وأحيانا مصطلح الايجار.

أولا: عقد الامتياز

1- تعريفه حسب نص المادة 05 الفقرة1 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322 انه:" هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة

[1] المادة 10 من المرسوم 07-86، المرجع السابق، ص12.

[2] المادة 11من المرسوم15-78، المرجع السابق ، ص11.

[3] المادة12من المرسوم 15-78، نفس المرجع ، ص11.

شخصا طبيعيا او معنويا يخضع للقانون الخاص مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية لتستعمل تلك الارض اساسا في اقامة مشروع استثمار في منطقة خاصة"[1].

ويتضح أن الامتياز هو العقد الذي تكون الإدارة طرف فيه واحد من اشخاص القانون العام والخاص، أي أنه نظام بموجبه تمنح الدولة قطعة أراضي لمدة محددة لمستثمر معين قصد تحقيق مشروع اقتصادي سلع وخدمات لقاء دفع أجرة امتياز[2].

2- قواعد تحويل الامتياز الى تنازل :

- يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار صادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بعد استنفاذ آجال الطعن المنصوص عليها في القانون المتعلق بالاستثمار.
- يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة ثلاث وثلاثين(33) سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمشاريع الاستثمارية، باستثناء الاراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري التي تحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عليها عن طريق التشريع.
- يجب أن تكون آجال انجاز المشروع الاستثماري الذي تمم منح من اجله الامتياز القابل للتحويل الى تنازل مطابقة لتلك المحددة في التشريع المتعلق بالاستثمار.
- يخول الامتياز لفائدة صاحبة الحق في الحصول على رخصة البناء ويخول الامتياز صاحبه ايضا الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه.
- تعد عقود الامتياز بناء على طلب الوكالة الجزائرية الترقية الاستثمار، من طرف مصالح املاك الدولة المختصة اقليميا، على اساس قرار منح الامتياز المرفق بدفتر الاعباء، يمضى من طرف المستثمر[3].

يجيب على المستثمر احترام البنود المقررة في دفتر الاعباء، ولاسيما:

- عدم تغيير وجهة او استعمال كل جزء من العقار الاغراض غير تلك المدونة في دفتر الاعباء الا بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- انجاز المشروع في الآجال المحددة.

---

[1] المادة 05الفقرة01 من المرسوم التنفيذي رقم322/94 المؤرخ في17-10-1994 يتعلق بمنح امتياز اراضي الاملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في اطار ترقية الاستثمار، ج ر العدد67، مؤرخة في19اكتوبر1994، ص25.

[2] عمر يحياوي، الوجيز في الاموال الخاضعة التابعة للدولة والجماعات المحلية،دار هومة، الجزائر، 2003، ص132.

[3] المادة 14 من القانون رقم23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد73، مؤرخة في 16 نوفمبر2023،ص7.

- تسديد الاتاوى الايجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير.
- التوجيهات الاستراتيجية وتأثيرها على التنمية الاقتصادية والاجتماعية[1].
- يمنح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل مقابل دفع صاحب الامتياز اتاوة ايجارية سنوية تحسب ابتداء من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال المعاين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ويحسب المبلغ وفق كيفيات تحدد عن طريق التشريع[2].
- يحول الامتياز الى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بناء على طلب صاحب الامتياز بعد الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الاعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال المعاين من طرف الادارات والهيئات المؤهلة[3].

3-انقضاء عقد الامتياز

- ✓ يلزم المستثمر المستفيد من قطعة أرض مخصصة لإقامة مشروع استثماري سياحي داخل مناطق التوسع السياحي، عن طريق الاقتناء لدى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة او في اطار الامتياز من المؤسسة العمومية المختصة، بالبدء في انجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط، في حالة اخلال المستفيد بهذا الالتزام، يمكن حسب الحالة، فسخ عقد البيع أو سحب الامتياز[4].
- ✓ لا يمكن صاحب الامتياز، خلال مدة انجازه لمشروعه الاستثماري، التأخير بكل اصنافه، تحت طائلة الفسخ، استثناء ذلك حالة القوة القاهرة او عند استحالة اتمام اشغال المشروع، تؤهل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لاتخاذ الاجراءات المناسبة وفقا لدفتر الاعباء[5].
- ✓ في حالة اخلال المستثمر ببنود دفتر الاعباء تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بعد ابلاغه بإعذارين دون جدوى، بفسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية، تقوم مصالح املاك الدولة المختصة اقليميا بإعداد عقد فسخ الامتياز، على اساس قرار الفسخ المتخذ من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وبطلب منها[6].

---

[1] المادة15 من القانون رقم23-17، المرجع السابق ، ص8.

[2] المادة16 من القانون رقم23-17، نفس المرجع،ص8.

[3] المادة 17من القانون رقم23-17، نفس المرجع،ص8.

[4] المادة 27 من القانون رقم03-03، المرجع السابق،ص17.

[5] المادة 19 من القانون رقم23-17 ، المرجع السابق ، ص8.

[6] المادة21 من القانون رقم23-17، نفس المرجع، ص8.

ثانيا: عقد التنازل(اعادة البيع)

ان مشروع القانون المتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية، أورد عبارة التنازل إلا أنه أثناء مناقشة هذا المشروع، تم اقتراح تعديل مضمونة من خلال استبدال عبارة "التنازل" بعبارة "اعادة بيع"، ولقد تمسك اصحاب التعديل بعدة حجج منها:

لأن مصطلح التنازل كثيرا ما يصرف الى النزول عن المطالبة بالحقوق المالية المقتضاة غلق الباب امام الاستغلال المفرط للأملاك العمومية لصالح النافذين في اتخاذ سلطة القرار [1].

1-شروط عقد التنازل:

- لابد أن تكون الأرض موضوع(التنازل) مهيأة تهيئة نهائية.
- يجب أن يودع طلب اعادة البيع مرفقا بملف يتضمن دراسة تقنية اقتصادية للمشروع وكشف تقديري وصفي للأشغال المراد انجازها.
- وتجدر الاشارة إلى أنه في حالة تعدد الطلبات المتعلقة بنفس الأرض، يجب أن تمنح الاولوية للطلب الذي يحتوى على الخصائص الآتية:
  - ✓ طبيعة المشروع.
  - ✓ المستوى المالي الهام للاستثمار.
  - ✓ عدد مناصب الشغل التي ستحدث.
  - ✓ ادراج المشروع في البيئة والتدابير المنصوص عليها لحماية البيئة، اثار المشروع على تنمية المحلية.
  - ✓ يمكن للإدارة المكلفة بالسياحة القيام بمراقبة الاشغال الجارية والتأكد من مدى مطابقتها مع المخططات المصادق عليها، تطبق الوكالة الوطنية لتنمية السياحة احكام المواد 37و39 من القانون رقم03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ويرسل الى المشترى اعذرا توقيف الاشغال وتصحيحها طبقا للمخططات المصادق عليها في اجل اقصاه30 يوما[2].

ثالثا: عقد الايجار

نصت المادة18 من القانون رقم03-03 على عقد الايجار باعتباره طريقة من الطرق المعتمدة في استغلال العقار السياحي إلا أنها لم تبين الأحكام القانونية التي تنظمه، وبما أن الوكالة الوطنية لتنمية

---

[1] كحيل حياة، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، مجلة حوليات، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2، العدد30، الجزء الاول، ص135.

[2] كحيل حياة، نفس المرجع، ص136.

السياحة في تعاملها مع غير الدولة تعتبر تاجرة وفقا لما ورد في نص المادة الاولى من القانون المتعلق بتأسيسها معنى ذلك انها تخضع في علاقاتها مع الغير للقانون الخاص ومن ثم تطبق القواعد العامة التي تنظم عقد الايجار في القانون المدني.[1]

[1] لخذاري عبد الحق، زغلامي حسيبة، المرجع السابق، ص262.

خلاصة الفصل الأول

نستخلص مما سبق أنه لمعرفة حقيقة العقار السياحي تطرقنا إلى تعريفه وهو مركب من مصطلحين العقار عرفته المادة 683 /01 من القانون المدني، وكذا السياحة التي تعددت تعريفها. وهي عبارة عن نشاط يشمل سفر الأشخاص إلى مكان آخر خارج مكان اقامتهم لمدة لا تزيد عن اثني عشرة شهرا، غير أن المشرع الجزائري لم يعرف العقار السياحي إنما اكتفى ببيان مكوناته من القانون 03-03.

كما ارتأينا إلى تبيان خصائص العقار السياحي التي هي الجواذب الطبيعية التي تكون من صنع الله عز وجل كالمناظر الطبيعية والجواذب غير الطبيعية والتي تكون منجزة من قبل الانسان وهي عبارة عن المعالم الاصطناعية كالمدن الحضارية.

فالعقار السياحي متعدد الطبيعة القانونية بحيث يمكن أن يكون تابع للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة أو الاملاك العقارية التابعة للخواص، كما أن مكونات العقار السياحي تكمن في المواقع السياحية التي تنشأ عليها مؤسسات سياحية كالفنادق، كما نجد المواقع السياحية والمناطق المحمية.

يتم اكتساب العقار السياحي إما بالطرق الودية أو عن طريق نزع الملكية من اجل المنفعة العامة او حق الشفعة وذلك في ما يخص أملاك الخواص، أما عن آليات استغلاله تكمن في تهيئة العقار السياحي وذلك من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية أو عن طريق عقد الامتياز أو التنازل أو البيع.

الفصل الثاني: الاحكام المتعلقة بالاستثمار في القطاع السياحي

- المبحث الأول: اجهزة ترقية الاستثمار السياحي.
- المبحث الثاني: الوسائل القانونية المقررة لحماية العقار السياحي.

الفصل الثاني: النظام القانوني للاستثمار في القطاع السياحي

سعت الجزائر إلى توفير كل ما هو مناسب من أجل الاستثمار في العقار السياحي المتكون من مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية وهذا دليلا على أهميته، وذلك عبر تنظيمه من خلال مؤسسات وكالات وهيئات ادارية منها ما تكون مسيرة للعقار السياحي على مستوى المركزي ومنها على مستوى المحلي (المبحث الاول)

ونظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها العقار السياحي في الاستثمار السياحي ودوره العام في نمو اقتصاديات الدول تسعى الجزائر لتوفير المناخ المناسب لتطوير قطاع السياحة بتشجيع الاستثمار السياحي في مختلف مجالاته وذلك عن طريق منح المستثمرين في هذا القطاع مجموعة من الضمانات والتحفيزات، ومن أجل الحفاظ على هذه الثروة العقارية لابد من حمايتها، لذلك وضع المشرع أدوات قانونية لحماية الملكية العقارية وتكمن الحماية في حماية إدارية يكفلها التخطيط بموجب أدوات التهيئة والتعمير من مخططات وطنية وتوجيهية وقطاعية وغيرها كإجراءات قبلية وقائية للحفاظ على العقار السياحي وقد تكون الحماية وقائية ردعية وضبط للمخالفات والبحث عن مرتكبيها ولقد كلف المشرع الجهات القضائية المختصة وأعوان مختصين للتحقيق والبحث عن المخالفات، وخصص المشرع لتلك المخالفات عقوبات إدارية ومدنية وجزائية (المبحث الثاني).

المبحث الأول: أجهزة ترقية الاستثمار السياحي

قام المشرع الجزائري بوضع مجموعة من الأجهزة وذلك من أجل ترقية وتنظيم العقار السياحي، لضمان مفعولها هناك هيئات وضعها على المستوى الوطني(المطلب الاول)، ومن جهة أخرى هناك هيئات على المستوى المحلي(المطلب الثاني).

المطلب الأول: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني

في هذا المطلب سوف نتناول اهم الهيئات الوطنية التي تنظم العقار السياحي، بداية من خلال وزارة السياحة والصناعة التقليدية، الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية، الديوان الوطني للسياحة، المجلس الوطني للسياحة، صندوق دعم الاستثمار السياحي، بنك المعطيات السياحية، اللجنة الوطنية لوكالات السياحية والاسفار، اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية، وصولا الى الهيئة استحداثها سنة2023 وهي الوكالة الوطنية للعقار السياحي.

أولا: وزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي

تعتبر وزارة السياحة والصناعة التقليدية من أهم الهيئات التي تنظم العقار السياحي على المستوى الوطني، حيث نظمها المشرع الجزائري ضن المرسوم التنفيذي رقم10-254 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي16-05 التي طرأت عليه بعض التعديلات واخر تعديل بموجب المرسوم التنفيذي21-400.

يقدم وزير السياحة والصناعة التقليدية والعمل الجماعي اقتراح، ويكون ذلك في اطار السياسة العامة للحكومة وبرنامج عملها، عناصر السياسية الوطنية في ميادين السياحة والصناعة التقليدية والعمل الجماعي، ويتولى متابعة تطبيقها ومراقبتها طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، ويقدم نتائج نشاطه الى الوزير الاول واجتماعات الحكومة ومجلس الوزراء حسب الاشكال والكيفيات والآجال المقررة[1]، ويمارس وزير السياحة والصناعة التقليدية صلاحياته بالاتصال مع القطاعات والهيئات المعنية في حدود اختصاصات كل منها انطلاقا من منظور التنمية المستدامة في ميادين السياحة والصناعة التقليدية، وفي مجال السياحة يكلف الوزير بمبادرة وتصور واقتراح كل الاجراءات والهيئات الخاصة التي تجسد تنفيذ السياسة الوطنية للسياحة وبهذه الصفة يكلف بما يلي[2]:

---

[1] المادة3 من المرسوم التنفيذي رقم21-400 المؤرخ في 21 اكتوبر 2021، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 16-05 المؤرخ في 10 يناير 2016 الذي يحدد صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية والعمل الجماعي، ج ر العدد81، المؤرخة في 14 اكتوبر2021، ص11.

[2] المادة4 من المرسوم التنفيذي رقم 16-05 المؤرخ في 10 يناير 2016، يحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية والسياحية والصناعة التقليدية، ج ر العدد02، المؤرخة في13 يناير2016، ص16-17.

- ❖ الاعداد والسهر على تنفيذ آليات ترقية والاعتماد والمراقبة وضبط النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية والسهر على ادراجها في اطار مخططات التهيئة السياحية.
- ❖ اعداد واقتراح اليات التهيئة السياحية والتدابير المرتبطة بالحصول على العقار السياحي والمحافظة على التراث السياحي.
- ❖ اقتراح كل التدابير التقييسية المخصصة للمحافظة على العقار السياحي ومناطق التوسع والمواقع السياحية وتثمينها.
- ❖ المبادرة بالدراسات الاستشرافية المتعلقة بتنمية القدرات الوطنية في مجال السياحة والحمامات المعدنية والمناخية والفروع الجديدة واعشاش المنتوجات السياحية وتنفيذها.
- ❖ ضمان تأطير انجاز مشاريع الاستثمارات السياحية ومتابعتها.
- ❖ وضع ادوات التخطيط ومتابعة التطور السياحي الداخلي والدولي.
- ❖ السهر على التطوير والتثمين الأمثل لكل المنشآت الاساسية والقدرات السياحية الوطنية.
- ❖ تصور وتوفير جميع الشروط الضرورية لإقامة المشاريع الكبرى لتجهيزات السياحة طبقا الادوات تنمية مناطق التوسع والمواقع السياحية.
- ❖ المبادرة، مع القطاعات المعنية، بتدابير حماية وتنمية وحفظ العقار السياحي واقتراحها، وضمان توسعه دوريا.
- ❖ المشاركة في تنفيذ مخططات الاعمال الرامية الى تحسين فاعلي ومهني السياحة قصد ترقية ثقافة سياحية حقيقية بالاتصال مع القطاعات والشركاء المعنيين.
- ❖ تحديد استراتيجية ترقية الاستعمال العام للتكنولوجيات الجديدة للإعلام والاتصال والتجديد وتشجيع اقتنائها من طرف متعاملي ومهني السياحة.
- ❖ السهر بالاتصال مع القطاعات المعنية على وضع نظام الاعلام الاحصائي والرصد واليقظة الاستراتيجية التطور السياحة الوطنية والولية .
- ❖ تحديد ووضع ادوات المراقبة لممارسة نشاطات السياحة.
- ❖ اعداد وتنفيذ استراتيجية ترمي الى ترقية السياحة الجزائرية على المستويين الوطني والدولي وضمان متابعتها.
- ❖ اقتراح النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بقطاع السياحة على الحكومة والعمل على تنفيذه يشارك وزير السياحة والصناعة التقليدية ويقدم مساهمته الى السلطات المختصة المعنية في كل المفاوضات الدولية الثنائية والمتعددة الاطراف المرتبطة بنشاطات تدخل في اختصاصه وبهذه الصفة .

- ❖ يسهر على تطبيق الاتفاقيات والاتفاقيات الدولية وينفذ التدابير المتعلقة بتجسيد الالتزامات التي تكون الجزائر طرفا فيها والخاصة بقطاعي السياحة والصناعة التقليدية.
- ❖ يشارك في نشاطات الهيئات الجهوية والدولية التي تدخل في مجالات اختصاصه.
- ❖ يضمن تمثيل القطاع لدى المؤسسات الدولية التي تعالج المسائل الداخلة ضمن اطار صلاحياته بالاتصال مع الوزير المكلف بالشؤون الخارجية.
- ❖ ينجز كل المهام الأخرى الخاصة بالعلاقات الدولية التي يمكن ان تسندها اليه السلطة المختصة[1].

ثانيا: الديوان الوطني للسياحة

تم انشاء هذه الهيئة بموجب المرسوم الرئاسي رقم88-214 والذي تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم90-409 والاخير تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي92-402 على انها:" تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع اداري، تسمى(الديوان الوطني للسياحة) وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلالية المالي وتدعى في صلب النص(الديوان)"[2].

حيث تعد اداة لتحقيق ترقية السياحة ودراسة السوق والعلاقات العامة[3].

وتكمن مهمة الديوان الوطني في المشاركة في اطار السياسة الوطنية الخاصة بمجال السياحة، في اعداد برامج ترقية السياحة والسهر على تنفيذها وبهذا الصدد يكلف خاصة بما يلي[4]:

- انجاز او تكليف من ينجز اي دراسة عامة او خاصة ذات علاقة بهدفه.
- جمع وتحليل واستغلال المعلومات والاحصائيات المتعلقة بالترقية السياحية وعلى النصوص تقييم نتائج الاعمال المقررة.
- اجراء كل بحث او دراسة بغية ضبط الاساليب وتحولات السوق السياحية الداخلية والخارجية.

✓ المشاركة في ترقية السياحة ومتابعة العمليات المعتمدة في هذا القطاع.

✓ المشاركة في التظاهرات الدولية المرتبطة بالسياحة المناخية والحمامات المعدنية.

✓ تنشيط وتطوير التبادلات مع المؤسسات والهيئات.

---

[1] المادة11 من المرسوم التنفيذي رقم 21-400،المرجع السابق، ص11-12.

[2] المادة01 من المرسوم الرئاسي رقم88-214، المؤرخ في31 اكتوبر1988، المتضمن انشاء الدوان الوطني للسياحة وتنظيمه، ج ر العدد44، المؤرخة في 02 نوفمبر1988، ص08.

[3] المادة02 من المرسوم التنفيذي رقم92-402، مؤرخ من 31اكتوبر1992، يعدل وينضم المرسوم رقم88-214، المؤرخ في31 اكتوبر1988، المتضمن انشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، ج ر العدد79، المؤرخة22نوفمبر1992،ص2038.

[4] المادة04 من المرسوم التنفيذي92-402، نفس المرجع، ص2038.

الخارجية في ميدان الترقية السياحة.

ويتكفل مجلس الادارة بدراسة واتخاذ كل اجراء مرتبط بتنظيم الديوان وعمله، ويتداول على الخصوص في المسائل التالية[1]:

- ✓ المخططات والبرامج السنوية والمعتمدة السنوات، المتعلقة بالترقية السياحية.
- ✓ مشروع ميزانية الديوان وحسابات اخر السنة.
- ✓ حصيلة نشاط الديوان وتقرير عن ذلك.
- ✓ قبول الهبات والوصايا وتخصيصها.

يترأس مجلس الادارة الوزير المكلف بالسياحة او ممثله، يتكون مجلس الادارة من[2]:

- ✓ ممثل الوزير المكلف بالمالية.
- ✓ ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية.

ثالثا: الوكالة الوطنية للعقار السياحي

أدى حل الوكالة الوطنية لتنمية السياحية المنشأة بموجب المرسوم98-70(الملغى)إلى تحويل مجموع أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى الوكالة الوطنية للعقار السياحي التي انشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم23-489.

تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تسمى الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتدعى في صلب النص الوكالة، تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الادارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير[3]. ومن المهام الموكلة إليها تتمثل في ما يلي:

- ➢ القيام لصالح الدولة، بالتهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة، للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة الواقع داخل بالطرقات والشبكات المختلفة، للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة الواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.
- ➢ السهر على الربط الخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة لمناطق التوسع والمواقع السياحية، بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقا للتنظيم المعمول به.
- ➢ اعداد مختلف ادوات التعمير المرتبطة بالتهيئة السياحية.

---

[1] المادة06 من المرسوم التنفيذي 92-402-المرجع السابق، ص2039.

[2] المادة08 من المرسوم التنفيذي 92-402-نفس المرجع، ص2039.

[3] المادة02 من المرسوم التنفيذي رقم23-489، المؤرخ في 28 ديسمبر2023، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج ر العدد 85، المؤرخ30ديسمبر2023، ص30.

- تحديد وترسيم حدود مناطق التوسع والمواقع السياحية بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وتأهيلها.
- تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة الاجزاء المشتركة لمناطق التوسع والمواقع السياحية، طبقا للتنظيم المعمول به.
- مسك وتحيين البطاقة الخاصة بالعقار السياحي وبالمتعاملين الاقتصاديين الموطنين بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- حماية العقار السياحي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة، والمحافظة عليه[1].
- ويتولى تنظيمها وتسييرها مجلس الادارة، ويديرها المدير العام[2].

يرأس مجلس الادارة ممثل الوزير المكلف بالسياحة، ويتشكل من:

- ممثلين(2) عن وزير المالية المديرية العامة لأملاك الدولة والمديرية العامة للميزانية.
- ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية.
- ممثل الوزير المكلف بالطاقة.
- ممثل الوزير المكلف بالأشغال العمومية.
- ممثل الوزير المكلف بالصناعة.
- ممثل الوزير المكلف بالعمران.
- ممثل الوزير المكلف بالبيئة.
- ممثل الوزير المكلف بالثقافة.
- ممثل الوزير المكلف بالري.
- ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- يحضر المدير العام اجتماعات المجلس بصوت استشاري، يمكن مجلس الادارة الاستعانة بأي شخص تكون خبرته او مساهمته ضرورية لأعمال المجلس[3].

يعين اعضاء مجلس الادارة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة بناء على اقتراح من السلطات التي يتبعونها لمدة ثلاث3 سنوات قابلة للتجديد[4].

[1] المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم23-489،المرجع السابق، ص30.

[2] المادة10 من المرسوم التنفيذي رقم23-489، نفس المرجع،ص31.

[3] المادة11 من المرسوم التنفيذي رقم23 -489، نفس المرجع، ص31

[4] المادة12 من المرسوم التنفيذي رقم23 -489، نفس المرجع، ص31

رابعا: المجلس الوطني للسياحة

بموجب المرسوم الرئاسي رقم02-479، تم انشاء المجلس الوطني للسياحة والتي حدد صلاحياته وتنظيمه وعمله، والتي تم تعديله بموجب المرسوم الرئاسي 21-440.

يكلف المجلس باقتراح كل التدابير وكل الادوات التي من شأنها تشجيع تنمية النشاطات السياحية وترقيتها.

وبصفة عامة يتولى المهام الاتية[1]:

- تحديد اعمال الدعم الضرورية لحماية الموارد السياحية بكل مكوناتها وتهيئتها وتسييرها.
- اتخاذ التدابير الضرورية لتشجيع الاستثمار السياحي ودعمه.
- تشجيع ودعم ترقية وجهة الجزائر السياحية.
- اتخاذ التدابير الضرورية لتحسين جانبية وتنافسية وجهة الجزائر السياحية.
- اتخاذ التدابير اللازمة لتشجيع السياحة الداخلية.

يرأس المجلس الوزير الاول او رئيس الحكومة حسب الحالة.

خامسا: اللجنة الوطنية لوكالات السياحية

تم انشاءها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-48(الملغى)، والذي تم الغاءه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-47 الذي يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحية والاسفار وسيرها وتم تعديل هذا الاخير بموجب المرسوم التنفيذي رقم10-248.

تتولى اللجنة الوطنية مهمة دراسة طلبات انشاء واستغلال وكالات السياحة والاسفار وفروعها التي تعرضها عليها الوزير المكلف بالسياحة وابداء رأيها فيها، وبهذه الصفة تكلف اللجنة الوطنية بما يأتي[2]:

- اقتراح توصيات تتعلق بالعقوبات الادارية المحددة في التشريع المعمول به.
- ابداء الراي في النصوص التي تحكم النشاطات التابعة لاختصاصها.
- دراسة كل مسالة خاصة، والحث على كل تدبير يتعلق بالإجراءات ووضع المنشآت والوسائل المرتبطة بوكالات السياحة والاسفار.

[1] المواد02-03 من المرسوم الرئاسي 21-400، المرجع السابق، ص11.

[2] المادة02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-47 مؤرخ في01مارس2000، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية اعتماد وكالات السياحة والاسفار وسيرها، ج ر العدد10مؤرخة في05مارس2000، ص08.

تتكون اللجنة الوطنية من[1]:

- المدير المكلف بوكالات السياحة والاسفار في الوزارة المكلفة بالسياحة رئيسا.
- المدير المكلف بالشؤون القانونية في الوزارة المكلفة بالسياحة.
- ممثل الوزير المكلف بالنقل.
- ممثل الوزير بالتجارة.
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، المديرية العامة للأمن الوطني.
- ممثل المدير العام للديوان الوطني للسياحة.
- ممثلين (2) عن التنظيمات المهنية الاكثر تمثيلا.

تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة كتابة اللجنة، يمكن اللجنة ان تستعين بأي شخص يمكنه بحكم كفاءته ان يفيدها في مداولاتها.

سادسا: اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية

انشأت بموجب المادة1 من المرسوم التنفيذي رقم 94-39، تتمثل مهمة اللجنة في اقتراح كل الاعمال التي تمكن من تحسين العمليات المرتبطة بالنشاط والحركات السياحية والتحكم فيها[2].

وبذلك تتمثل مهامها في[3]:

- ❖ تقترح كل تدبير تنظيمي ضروري لتنمية السياحة وترقيتها.
- ❖ تسهل نمو التدفقات السياحية الوطنية والدولية.
- ❖ تعد الظروف المواتية لدخول السياح واقامتهم وتنقلهم.
- ❖ تسهيل الشكليات والاجراءات التي لها اثر مباشر او غير مباشر على تنظيم الهياكل القاعدية الفندقية والسياحية وعملها.
- ❖ تبسط وتكيف الاجراءات الادارية المرتبطة بحركة السياح وتنقلهم.
- ❖ تحسن ظروف اقامة السياح بفضل تكفل احسن وتنسيق بين المصالح المرتبطة بالنشاط السياحي مثل النقل والاعلام والاتصال وكذا ضمان حماية السياح والمعلومة أمنهم.
- ❖ السعي الى تطوير وتنمية موارد الصناعية التقليدية والفلكلور الوطني.

---

[1] المادة01 من المرسوم التنفيذي رقم10-248 مؤرخ في14 اكتوبر2010، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 2000-47، المؤرخ في01مارس2000،الذي يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والاسفار وسيرها، ج ر العدد62 مؤرخة في24اكتوبر 2021، ص07.

[2]المادة01 من المرسوم التنفيذي رقم94-39 مؤرخ في25يناير 1994، يتضمن انشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، ج ر العدد05 مؤرخة في26يناير 1994، ص12.

[3]المادة02 من المرسوم التنفيذي رقم94-39 ، نفس المرجع، ص12.

- ❖ تحفيز الوعي السياحي لدى السكان بكل عمل ملائم.
- ❖ تقديم كل اقتراح لحماية التراث الفني والثقافي والتاريخي وحماية الموارد الطبيعية والحفاظ عليها واستثارها واستغلالها.

سابعا: بنك المعلومات السياحية

يهدف بنك المعلومات للسياحة الى جمع السياحية ومعالجتها ونشرها وبهذه الصفة، يتولى المهام الاتية:

- يضع تحت تصرف الحكومة والمؤسسات والادارات العمومية والهيئات وكل هيئة اخرى وشخص معني معلومات موثوقة عن وضعية السياحة وتطورها، وطنية كانت او دولية.
- يحسن ويعمم المعلومة السياحية في مجملها.
- ينشئ نظام احصائيات ناجع للسياحة بغرض تقدير تأثير السياحة في الاقتصاد الوطني[1].

يتكون بنك المعطيات من القوائم المذكورة ادناه[2]:

- ✓ قائمة شاملة للأملاك العقارية ذات الاهمية، والمشخصة والمحصاة والمسجلة التي تشكل الاحتياطات العقارية المتوفرة، التي يجب أن تخضع مسبقا لإجراءات التدقيق في وضعيتها القانونية ووضعيتها بالنظر لأدوات التهيئة والتعمير.
- ✓ قائمة محدودة للأملاك العقارية المتوفرة القابلة لمنح الامتياز عليها، التي تم تطهيرها بصفة نهائية ولها كل الوثائق العقارية والتي تشكل الوفرة العقارية التي توضع بصفة منتظمة تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من طرف الدولة عن طريق محضر موقع حضوريا بيم مدير املاك الدولة المختص اقليميا والمدير الولائي للشباك الوحيد للوكالة.

[1] المادة 02من المرسوم التنفيذي رقم04-81 مؤرخ في 14 مارس2004، يحدد كيفيات وضع بنك معطيات للسياحة، ج ر العدد15 مؤرخة في 14مارس2004، ص 5.

[2] المادة 03 من المرسوم التنفيذية رقم23-486 مؤرخ في28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج ر العدد85 مؤرخة 30 ديسمبر2023، ص6.

المطلب الثاني: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المحلي

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المحلي والمتمثلة فيما يلي: الوالي، اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ للسياحة، مديرية السياحة الولائية.

أولا: الوالي

اعطت الدولة للوالي صلاحيات باعتباره ممثلا للدولة على مستوى الولاية وهو مفروض الحكومة، ينشط الوالي وينسق ويراقب نشاط المصالح غير الممركزة للدولة المكلفة بمختلف قطاعات النشاط في الولاية[1].

نظرا لما للوالي من أهمية كبيرة فله دورا كبيرا في تنظيم العقار السياحي الذي هو موضوع دراستنا، فهو المسؤول عن منح عقد الامتياز بالتراضي لاستغلال واستعمال الشواطئ واقامة المشاريع السياحي[2].

يتولى الوزير المكلف بالسياحة، بالاتصال مع الوالي المعني، تنفيذ وتسيير مخطط التهيئة السياحية الذي تمت الموافقة عليه[3].

ثانيا: اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ السياحية

تكلف اللجنة الولائية بالتعرف على الشواطئ التي يمكن فتحها للسياحة او منعها واقتراحها على الوالي المختص اقليميا، وبهذه الصفة، تتولى المهام الاتية:

- التعرف على الشواطئ التي يمكن فتحها للسياحة طبقا للشروط المحددة بموجب المادة 17 من القانون رقم03-02 المؤرخ في 16ذي الحجة عام1423 الموافق 17 فبراير سنة2003 والمذكور أعلاه.
- اقتراح منع الشواطئ غير المطابقة للشروط المحددة في المادتين9و17 من القانون رقم 03-02 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمذكور اعلاه على الوالي المختص اقليميا.
- اقتراح تحديد اجزاء او مساحات الشواطئ التي من شأنها ان تكون موضوع امتياز طبقا لأحكام المادة 22 من القانون رقم03-02 المؤرخ في16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمذكور أعلاه.
- القيام او تكليف من يقوم بكل الدراسات والتحاليل المرتبطة بمهامها.
- القيام بكل رقابة او تحريات قصد الاستعمال و الاستغلال التجاري للشواطئ طبقا لطابعها.

---

[1] المادة 110-111 من القانون رقم12-07 مؤرخ من21 فبراير 2012، يتعلق بالولاية، ج ر العدد12 مؤرخة في 29 فبراير2021، ص18.

[2] القانون رقم03-02 مؤرخ في17 فبراير 2003، المرجع السابق، ص11.

[3] المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم07-86 مؤرخ في11مارس 2007، المرجع السابق،ص13.

- تقييم حالة الشواطئ عند نهاية موسم الاصطياف.
- تقديم كل الملاحظات او التوصيات بغرض فتح الشواطئ او منعها[1].

ثالثا: مديرية السياحة الولائية

تم انشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم10-257، الذي تم تعديله بموجب المرسوم التنفيذي20-198 الذي تم تعديله هذا الاخير بموجب المرسوم التنفيذي21-403 المتضمن انشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية21-403 المتضمن انشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية لولاية، واسندت اليها المهام التالية[2]:

1-في مجال السياحة:

- اعداد مخطط عمل سنوي يتعلق بالنشاطات السياحية.
- المبادرة بكل اجراء من شأنه أنشاء محيط ملائم ومحفز للتنمية المستدامة للنشاطات السياحية المحلية.
- السهر عل تنمية المستدامة للسياحة من خلال العمل عل تثمين القدرات المحلية.
- تشجيع بروز عروض سياحية متنوعة وذات نوعية.
- تنفيذ برامج وتدابير ترقية وتطوير النشاطات السياحية والحمامات المعدنية وتقويم نتائجها.
- جمع وتحليل وتزويد الية الرصد الاحصائية للقطاع في مجال المعلوماتية والمعطيات الاحصائية حول النشاطات المرتبطة بالاقتصاد السياحي والحمامات المعدنية وضمان نشرها.
- المساهمة مع القطاعات المعنية في ترقية الشراكة الوطنية والاجنبية، لاسيما في ميادين الاستثمار وتكوين الموارد البشرية.
- ادماج النشاطات السياحية ضمن ادوات تهيئة الاقليم والعمران وتثمين مناطق ومواقع التوسع السياحي.
- توجيه مشاريع الاستثمار السياحي ومتابعتها بالاتصال مع الهيئات المعنية.
- السهر على مطابقة النشاطات السياحية وتطبيق القواعد ومقاييس الجودة المقررة في هذا المجال.

---

[1] المادة02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-112، مؤرخ في 13 ابريل 2004، يحدد مهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح وضع الشواطئ للسياحة وتنظيمها وكيفيات سيرها، ج ر العدد24 مؤرخة في 18ابريل 2004،ص2.

[2] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم10-257 المؤرخ في 20اكتوبر2010، ج ر العدد63 المؤرخة في 26 اكتوبر 2010، ص1و2.

- المساهمة في تحسين الخدمات السياحية لاسيما تلك التي لها صلة بالنظافة وحماية الصحة والامن المرتبطة بالنشاط السياحي.
- السهر على تلبية حاجيات المواطنين وتطلعات السواح في مجال الراحة والاستجمام والترفيه.
- ضمان تنفيذ ميزانيات التجهيز والتسيير في جانبه السياحي.
- ضمان متابعة تنفيذ عمليات الدعم بعنوان صندوق دعم الاستثمار وترقية وجودة النشاطات السياحية.
- المشاركة في اعداد وتنفيذ تمويل النشاطات السياحية بصناديق الجنوب والهضاب العليا.
- تنشيط وتأطير المصالح الخارجية والفضاءات الوسيطة والحركة الجمعوية التي تنشط في السياحة على المستوى المحلي.
- المشاركة بالاتصال مع القطاعات المعنية، في اعداد وتنفيذ اعمال التكوين وتحسين المستوى وتجديد المعارف وتثمين الموارد البشرية.
- المساهمة في اعداد المخطط السنوي والمتعدد السنوات لتنمية السياحة في الولاية.
- اعداد حصائل النشاطات الثلاثية والسنوية للنشاط السياحي[1]

[1] المادة2 من المرسوم التنفيذي رقم 10-257، المرجع السابق، 2.

المبحث الثاني: العقار السياحي محفز اقتصادي للاستثمار

خوفا من اندثار عوامل الجذب السياحي للمواطنين وجب حماية العقار السياحي من كل أوجه الاعتداء التي يمكن ان يتعرض لها أثناء استعماله أو استغلاله وهو ما يستوجب وضع منظومة قانونية لضبط كل ما يسئ به (المطلب الأول) وقصد ترقية الاستثمار السياحي ورفع القدرة التنافسية للمنتوج السياحي الوطني، كرس المشرع مجموعة من الضمانات والتدابير التحفيزية التي من شأنها العمل على تفعيل الاستثمار في القطاع السياحي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الحماية الواقعة على العقار السياحي الموجه للاستثمار

الملكية العقارية لما لها من أهمية أوجب على المشرع توفير لها حماية لضمان الحفاظ عليها وتتمثل هذه الحماية في الحماية الإدارية المقررة للعقار السياحي (الفرع الاول) من جهة، ومن جهة أخرى الحماية القضائية المقررة للعقار السياحي(الفرع الثاني)

الفرع الأول: الحماية الإدارية المقررة للعقار السياحي

تطرق المشرع إلى وسائل قانونية لحماية العقار السياحي، والمتمثلة في التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي (الفرع الاول)، وكذلك المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي(الفرع الثاني)

أولا: التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي

حسب نص المادة 01 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة والخاصة الرامية إلى تنظيم انتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في اطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط منسج الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على اساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية[1]، والذي سوف نتناول فيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، مخطط شغل الاراضي، مخطط الوطني لتهيئة الاقليم.

1- **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**:هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية اخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي[2]، تحديد وتصنف

[1] المادة 01 من القانون رقم90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد52 مؤرخة في2ديسمبر1990، ص1653.

[2] المادة16 من القانون رقم90-29، نفس المرجع، ص1654.

الاقاليم التي تتوفر اما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية واما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية او الاستحمامية، طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها[1].

2- **مخطط شغل الاراضي:** يحدد مخطط شغل الاراضي بالتفصيل في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الاراضي والبناء، ولهذا فان مخطط شغل الاراضي[2]:

- يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الاراضي.
- يعين الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء او بالمتر المكعب من الاحجام، وانماط البنايات المسموح بها واستعمالاتها.
- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات.
- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يحدد الارتفاقات.
- يحدد الاحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها واصلاحها وحمايتها.
- يعين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

وتنقل حدود المجال المحمي في مخطط شغل الاراضي وفي المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير وكذلك في الخرائط البحرية المعمول بها[3].

تبادر السلطة التي طلبت التصنيف المجال المحمي بمجرد الموافقة عل دراسة التصنيف من قبل اللجنة بموجب[4]:

- قانون بالنسبة للمحميات الطبيعية الكاملة.
- مرسوم بالنسبة للمجالات المحمية الاخرى.

---

[1] المادة46 من القانون رقم90-29، المرجع السابق، ص1657.

[2] المادة 31 من القانون رقم90-29، نفس المرجع، ص1656.

[3] المادة 31 من القانون رقم11-02 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المرجع السابق، ص13.

[4] المادة28 من القانون رقم11-02، نفس المرجع، ص13.

- قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للمجالات المحمية المتواجدة داخل اقليم البلدية المعنية.
- قرار الوالي بالنسبة للمجالات المحمية التي تمتد على بلديتين او اكثر.
- قرار مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير البيئة بالنسبة للمجالات المحمية التي تمتد على ولايتين او اكثر.

3- مخطط الوطني لتهيئة الاقليم: ادوات تهيئة الاقليم وتنميته المستدامة هي:

- المخطط الوطني لتهيئة الاقليم الذي يترجم بالنسبة لكافة التراب الوطني التوجيهات والترتيبات الاستراتيجية الاساسية فيما يخص السياسة الوطنية لتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة.
- المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل الذي بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الاقليم، يترجم بالنسبة للمناطق الساحلية والشريط الساحلي للبلاد الترتيبات الخاصة بالمحافظة على الفضاءات الهشة والمستهدفة وتثمينها.
- المخطط التوجيهي لحماية الاراضي ومكافحة التصحر.
- المخططات الجهوية لتهيئة الاقليم التي تحدد بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الاقليم التوجيهات والترتيبات الخاصة بكل برنامج جهة، كما تتكفل المخططات الجهوية الخاصة بالمناطق الساحلية بالترتيبات المتضمنة في المخطط الوطني لتهيئة[1].
- يحدد المخطط التوجيهي للفضاءات والمحميات الطبيعية، التوجيهات التي تمكن من تنمية هذه الفضاءات تنمية مستدامة مع مراعاة وظائفها الاقتصادية والبيئية والاجتماعية.
- يصف المخطط التدابير الكفيلة بتامين نوعية البيئة والمناظر وبالحفاظ على الموارد الطبيعية والتنوع البيولوجي وبحماية الموارد غير المتجددة.
- يحدد المخطط شروط تنفيذ اعمال الوقاية من كل انواع الاخطار بغرض تطبيقها الملائم على مجموع هذه الفضاءات.
- يعرف الاقاليم التي تتطلب بعض اماكنها تدابير خاصة في مجال الحماية والتسيير، وكذلك الشبكات البيئية وتواصلات الفضاءات المحمية وتوسعاتها الجديرة بالتنظيم.
- يضع مؤشرات وانظمة للملاحظة والرصد والمتابعة خاصة بالتنمية المستدامة، تبين حالة المحافظة على التراث الطبيعي وآثار مختلف الانشطة وفعالية تدابير الحماية والتسيير التي قد تكون موضوعا لها، عند الاقتضاء.

[1] المادة 07 من القانون رقم01-20 مؤرخ في12 ديسمبر2001، المتعلق بالتهيئة الاقليم وتنمية المستدامة، ج ر العدد77 مؤرخة في15 ديسمبر2001، ص20.

- يضع منظومة خاصة للمحافظة والبحث في مجال التنوع البيولوجي.
- يلحق بهذا المخطط تقرير عن حالة التراث الطبيعي والتنوع البيولوجي وآفاق المحافظة عليهما وتطويرهما[1].

ثانيا: المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي

تتطلب حماية العقار السياحي مشاركة جميع القطاعات المرتبطة بشكل مباشرة او غير مباشر بالعقار السياحي لضمان افضل حماية ممكنة للعقار السياحي.

1- **المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية:** يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية كيفيات تطوير الانشطة السياحية ومنشآتها الاساسية مع مراعاة[2]:

- خصوصيات المناطق وامكاناتها الاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.
- واجبات الاستغلال العقلاني والمتسق للمناطق والفضاءات السياحية.

وبهذه الصفة يحدد قواعد المحافظة على المواقع ومناطق التوسع السياحي وشروطها.

كما يحدد شروط توطين المشاريع السياحية وكيفياته، واصناف التجهيزات وخصائصها وطريقة استغلال المواقع من خلال تحديد دفاتر الشروط.

2- **المخطط التوجيهي للمياه:** ينص المخطط التوجيهي للمياه، على تطوير البني التحتية الخاصة بحشد الموارد المائية السطحية والباطنية وكذلك توزيع هذا المورد بين المناطق طبقا للخيارات الوطنية في مجال شغل الاقليم وتطويره ويشجع المخطط التوجيهي للمياه تثمين المورد المائي والاقتصاد فيه واستعماله العقلاني وتطوير الموارد المائية غير التقليدية المستندة من رسكلة المياه القذرة ومن تحلية مياه البحر واستعمالها[3].

3- **المخطط التوجيهي للتهيئة الشاطئ:** يتضمن مخطط تهيئة الشاطئ ما يأتي:

✓ تقرير تقني: يبرز ما يلي:

- تحديد منطقة تدخل مخطط تهيئة الشاطئ.
- الخصائص البيئية والجغرافية.
- شغل السكان والنشاطات الاقتصادية والصناعية والمحيط المبني والطرقات وشبكات التزويد بالماء والتطهير والمنشآت القاعدية.
- رهانات وسيناريوهات التطور، وكذا اقتراحات الاعمال.

---

[1] المادة24 من القانون رقم 01-20، المرجع السابق، ص24.

[2] المادة 38 من القانون رقم01-20، نفس المرجع، ص26.

[3] المادة25 من القانون رقم 01-20، نفس المرجع، ص24.

كما يتضمن التقرير الفني الوثائق الخرائطية التي تسمح بإبراز لاسيما[1]:

- خريطة جيومورفولوجية وجيولوجية للتربة.
- خريطة تبين الحالة الايكولوجية.
- خريطة الحساسية للانجراف.
- خريطة المحيط المبني(سلم10.000/1).
- خريطة الكثافة السكانية.
- خريطة مصادر التلوث.
- خريطة الطرقات وشبكات التطهير.
- خريطة علم المحيطات.
- خريطة جيومورفواوجية البحار.

4- **مخطط حماية المواقع الاثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها:** يحدد مخطط حماية المواقع الاثرية واستصلاحها القواعد العامة والارتفاقات المطبقة على المواقع الاثرية والمنطقة المحمية التابعة له في اطار احترام احكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[2].

عندما تكون المنطقة المحمية التابعة للموقع الاثرية مشمولة في مخطط شغل الاراضي يجب ان يحترم هذا الاخير التعليمات التي يمليها مخطط حماية المواقع الاثرية واستصلاحها بالنسبة لهذه المنطقة[3].

5- **المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة:** يحدد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، القواعد العامة وارتفاقات استخدام الاراض التي يجب ان تتضمن الاشارة الى العقارات التي لا تكون محل هدم او تعديل او التي فرض عليها الهدم او التعديل، كما يحدد الشروط المعمارية التي يتم على اساسها المحافظة على العقارات والاطار الحضري.

ينص المخطط الدائم واستصلاح القطاعات المحفوظة على الاجراءات خاصة للحماية، لاسيما المتعلقة بالممتلكات الثقافية العقارية المسجلة في قائمة الجرد الاضافي، او انتظار التصنيف او المصنفة والموجودة داخل القطاع المحفوظ[1].

---

[1] المادة02-01 من المرسوم التنفيذي رقم09-114 المؤرخ في 7 افريل 2009، يحدد شروط اعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفيات تنفيذهن ج ر العدد21 مؤرخة في8افريل 2009،ص12.

[2] المادة02 من القانون رقم03-323 مؤرخ في5اكتوبر 2003، يتضمن كيفيات اعداد مخطط حماية المواقع الاثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج ر العدد6 مؤرخة في8اكتوبر2003، ص14.

[3] المادة03 من القانون رقم03-323، نفس المرجع،ص14.

6- **مخطط تسيير المجالات المحمية:** يعود تسيير المجالات المحمية للمؤسسات التي أنشئت بمبادرة من السلطة التي قامت بإجراء تصنيف المجال المحمي المعني وفقا للكيفيات المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، ينشأ لكل مجال محمي مخطط توجيهي يحدد التوجيهات والاهداف المنتظرة على المدى البعيد، وكذلك تحدد كيفيات اعداد المخطط التوجيهي والموافقة عليه ومراجعته عن طريق التنظيم.

ينشأ مخطط تسيير يحدد توجيهات حماية المجال المحمي وتثمينه وتنميته المستدامة، كما يحدد الوسائل اللازمة لتنفيذه[2].

الفرع الثاني: الحماية القضائية المقررة للعقار السياحي

نظرا للأهمية التي يوليها العقار السياحي في ظل التشريع الجزائري اخضعه المشرع لحماية قضائية التي سوف نتطرق إلى الضبط القضائي الخاص بالعقار السياحي كوسيلة لحماية العقار السياحي(اولا)، وكذلك العقوبات المترتبة عن الافعال المرتكبة على العقار السياحي(ثانيا).

أولا: الضبط القضائي الخاص بالعقار السياحي

الذي سوف نحاول التطرق فيه الى المخالفات بالعقار السياحي والاجهزة المكلفة بالبحث عنها

1- **المخالفات الماسة بالعقار السياحي:** تسهر الدولة والجماعات الاقليمية على حماية وتثمين مناطق التوسع والمواقع السياحية، لاسيما على[3]:

- محاولة الشغل اللامشروع الاراضي البناءات غير المرخصة قانونا، وتتخذ في الاطار، إجراءات توقيف الاشغال، او تهديم البنايات واعادة المواقع الى حالتها الاصلية في اطار التشريع والتنظيم المعمول بهما.
- استعمال مناطق التوسع والمواقع السياحية طبقا لطابعها.
- تحديد اجراءات حماية مناطق التوسع والمواقع السياحية، وترقيتها قصد تنميتها.

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

- عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط.
- عدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير.
- المصادق عليها من قبل السلطة المختصة.

---

[1] المادة 02من المرسوم التنفيذي رقم03-324 مؤرخ في 5 اكتوبر2003، يتضمن كيفيات اعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، ج ر لعدد 60 مؤرخة في 8اكتوبر2003، ص18.

[2] انظر المواد 34-35-36 من القانون رقم11-02، المرجع السابق، ص13.

[3] المادة30 من القانون رقم03-03 مؤرخ في 17 فبراير2003، المرجع السابق، ص18.

- رفض تزويد الاعوان المذكورين اعلاه بالمعلومات او منعهم من القيام بالرقابة او اجراء التحريات المنصوص عليها في هذا القانون ونصوصه التطبيقية.
- التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الاجراءات المتعلقة بالميراث او الشراء او بمنح رخص البناء المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.
- تحويل العقار السياحي، والمرافق المبنية طبقا لمخطط التهيئة السياحية عن طبيعتها السياحية[1].
- تخضع المؤسسات الفندقية لقواعد بناء وتهيئة تحدد عن طريق التنظيم[2].

يعاقب بغرامة مالية يتراوح مبلغها بين10.000دج و100.000 دج وبالحبس من سنة1الى ثلاث3 سنوات دون المساس باي تعويض عن الاضرار، كل من يرتكب المخالفات الاتية[3]:

- اجراء الابحاث الاثرية دون ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة.
- عدم التصريح بالمكتشفات الفجائية.
- عدم التصريح بالأشياء المكتشفة اثناء الابحاث الاثرية المرخص بها وعدم تسليمها للدولة.

يمكن الوزير المكلف بالثقافة ان يطالب، فضلا عن ذلك، بإعادة الاماكن الى حالتها الاولى على نفقة مرتكب المخالفة وحده، وتضاع العقوبة في حالة العود.

2- **الأجهزة المكلفة بالبحث عن المخالفات الماسة بالعقار السياحي:** يترتب على معاينة المخالفة، اعداد محضر يسرد فيه بدقة العون المعاين، المؤهل قانونا الوقائع التي عاينها والتصريحات التي تلقاها.

يوقع كل من العون المعاين ومرتكب المخالفة المحضر، وفي حالة رفض المخالف التوقيع، يبقى هذا المحضر ذا حجية الى غاية اثبات العكس يرسل المحضر، حسب الحالة الى الوالي المختص اقليميا او الجهة القضائية المختصة في خلال مهلة لا تتعدى خمسة عشر15 يوما ابتداء من يوم اجراء المعاينة[4].

في اطار ممارسة مهامهم يؤهل الاعوان المذكورين في المادة33 اعلاه لاسيما بما يأتي:

- الدخول الى مناطق التوسع والمواقع السياحية، والى ورشات انجاز الهياكل القاعدية وبناء التجهيزات داخل هذه المناطق والمواقع السياحية.

---

[1] المادة38 من القانون رقم 03-03، المرجع السابق ، ص18.

[2] المادة 48 من القانون رقم99-01 مؤرخ في6يناير 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر العدد02 مؤرخة في10 يناير1999،ص7.

[3] المادة 94 من القانون رقم 98-04، المرجع السابق،ص18.

[4]المادة35 من القانون رقم03-03، المرجع السابق، ص18.

- التحقق من اجراءات تنفيذ احكام هذا القانون في مجال الحماية والتهيئة واستغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية.
- التحقق من توفر الرخص المتعلقة بعمليات الامتياز والتنازل عن الاراضي السياحية المهنية، وكذا رخص البناء المقررة في هذا القانون.
- التحقق من مدى مطابقة الاشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط، وكذا المخططات المعمارية المصادق عليها مسبقا من قبل الادارة المكلفة بالسياحة[1].

يؤهل للبحث ومعاينة مخالفات احكام هذا القانون:

- ضباط واعوان الشرطة القضائية.
- مفتشو السياحة.
- مفتشو الاسعار والتحقيقات الاقتصادية.
- مفتشو مراقبة النوعية وقمع الغش.
- مفتشو البيئة. [2]

ثانيا: العقوبات المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي: سوف نتطرق الى العقوبات المترتبة عن العقار السياحي التي تتمثل في المدنية والادارية و الجزائية.

1- **العقوبات الإدارية المقررة لحماية العقار السياحي:** فرض المشرع الجزائري مجموعة من العقوبات الادارية على اي عمل يؤدي الى تدمير العقار السياحي والمتمثل في ما يلي:

دون المساس بالمتابعات القضائية، تترتب على أية مخالفة لأحكام هذا القانون احدى العقوبات الادارية التالية:

- الانذار.
- التخفيض من الرتبة.
- السحب المؤقت للرخصة.
- السحب النهائي للرخصة.

تصدر العقوبات وتبلغ الى المؤسسات الفندقية من طرف السلطة المكلفة بالسياحة التي سلمت الرخصة[3].

يصدر الانذار المنصوص عليه في المادة اعلاه في الحالات الاتية[4]:

---

[1] المادة36 من القانون رقم03-03، المرجع السابق، ص18.

[2] المادة 39 من القانون رقم03-02، المرجع السابق،ص12.

[3] المادة 72 من القانون رقم99-01، المرجع السابق، ص9.

[4] المادة 73 من القانون رقم99-01، نفس المرجع، ص10.

- عدم الوفاء بالالتزامات المهنية.
- صدور حكم قضائي بسبب عدم التنفيذ الجزئي وغير المبرر للالتزامات التعاقدية تجاه الزبائن او مع الشركاء.

يصدر السحب المؤقت للرخصة لمدة لا تفوق ستة6 اشهر في الحالات الاتية:

- بعد انذارين.
- انتقاء الشروط المنصوص عليها في المادة 7 لتسليم الرخصة، وتتمثل هذه الشروط في ما يلي:

✓ ان يثبت تأهيلا مهنيا له علاقة بالنشاط السياحي، غير انه في حالة عدم توفر هذا الشرط في طالب الرخصة فبإمكانه ان يقدم شخصا اخر من اختياره يتوفر فيه هذا الشرط لاعتماده كوكيل يجب تسجيل اسم هذا الوكيل في رخصة الاستغلال اضافة الى اسم صاحب الوكالة.

✓ ان تكون اخلاقه حسنة ويشترط حسن الخلق في مسيري الاشخاص الاعتباريين.

✓ ان يلتزم بتوجيه زبائنه الى احترام القيم والادب العامة.

✓ ان يكون كامل الاهلية القانونية.

✓ ان تكون له منشآت مادية ملائمة.

✓ ان يكون له ضمان مالي يخصص لتغطية الالتزامات التي تتعهد بها الوكالة.

✓ الا يكون حائزا على رخصة اخرى كوكيل سياحة واسفار تحدد احكام هذه المادة عن طريق التنظيم[1].

يمكن ان يكون قرار السحب المؤقت مصحوب بشروط يمتثل لها الوكيل[2].

2- العقوبات المدنية المقررة لحماية العقار السياحي

بالإضافة الى العقوبات الادارية اضاف المشرع مجموعة من الاجراءات المدنية والتي تلزم فيها كلا المستثمر المستفيد من قطعة ارض مخصصة لإقامة مشروع استثماري سياحي داخل مناطق التوسع السياحي، عن طريق الاقتناء لدى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة او في اطار الامتياز من المؤسسة

[1] المادة07 من القانون رقم99-06 مؤرخ في افريل1999، يحدد القواعد التي تحكم نشاط وكالة السياحة والاسفار، ج ر العدد24 مؤرخة في7افريل1999،ص13-14.

[2] المادة 32 من القانون 99-06، نفس المرجع،ص16.

العمومية المختصة، بالبدء في انجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط، في حالة اخلال المستفيد بهذا الالتزام، يمكن حسب الحالة، فسخ عقد البيع او سحب الامتياز [1].

كما تعد باطلة كل عملية بيع وشراء تمت قبل تنفيذ الالتزام[2].

يترتب على كل اخلال من المستفيد من الامتياز للتشريع الساري المفعول وللالتزامات التي يتضمنها دفتر الاعباء اتخاذ اجراءات من اجل اسقاط حق الامتياز، لدى الجهات القضائية المختصة، بمبادرة من مدير املاك الدولة المختص اقليميا.

تدفع الدولة نتيجة اسقاط حق الامتياز تعويضا مستحقا بعنوان فائض القيمة المحتملة التي اتى بها المستثمر على القطعة الارضية من خلال الاشغال المنجزة بصفة نظامية دون ان يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة10 على سبيل التعويض.

تحدد مصالح املاك الدولة المختصة اقليميا فائض القيمة المحتملة.

في حالة نطق بهدم البنايات من طرف الجهة القضائية المختصة، يتعين على المستفيد من حق الامتياز القيام على عاتقه بإعادة القطعة الارضية الى حالتها الاصلية.

تنقل الامتيازات والرهون المحتملة التي اثقلت القطعة الارضية بسبب صاحب الامتياز المقصر الى مبلغ التعويض[3].

3- **العقوبات الجزائية المقررة لحماية العقار السياحي:** بالإضافة الى العقوبات الادارية والمدنية اقرأ المشرع عقوبات جزائية المتمثلة ما يلي:

- يعاقب بالحبس من ستة6 اشهر الى سنتين2 وبغرامة تتراوح ما بين مائتي الف دينار200.000 دج الى مليون دينار1.000.000دج او بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يخالف احكام المادة 7 من هذا القانون.

في حال العود تضاعف العقوبات[4].

- يعاقب كل من يعرقل عمل الاعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية او يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم، وفقا لأحكام قانون العقوبات[5].

---

[1] المادة 27 من القانون رقم03-03، المرجع السابق، ص17.

[2] المادة 02/46 من القانون رقم 03-03، نفس المرجع، ص19.

[3] المادة 12 من الامر رقم08-04 مؤرخ من01 سبتمبر2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة لإنجاز المشاريع استثمارية، ج ر عدد49،ص3.

[4] المادة39 من القانون03-03، المرجع السابق، ص19.

[5] المادة 45 من القانون03-03، نفس المرجع، ص19.

- يعاقب بغرامة مالية يتراوح مبلغها بين 10.000دج و100.000دج وبالحبس من سنة1الى ثلاث3 سنوات دون المساس باي تعويض عن الاضرار، كل من يرتكب المخالفات الاتية[1]:
  - ✓ اجراء الابحاث الاثرية دون ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة.
  - ✓ عدم التصريح بالمكتشفات الفجائية.
  - ✓ عدم التصريح بالأشياء المكتشفة اثناء الابحاث المرخص بها وعدم تسليمها للدولة.
  - ✓ يمكن الوزير المكلف بالثقافة ان يطالب، فضلا عن ذلك، بإعادة الاماكن الى حالتها الاولى على نفقة مرتكب المخالفة وحده، وتضاعف العقوبة في حالة العود.

وبصفة عامة فان المشرع الجزائري وضع عقوبات جزائية في كل تشريع له علاقة بمكونات العقار السياحي كالقانون رقم 11-02 المتعلق بحماية المجالات المحمية في اطار التنمية المستدامة، والقانون03-10 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة[2].

المطلب الثاني: عوامل الجذب المقررة للاستثمار في العقار السياحي

أقر المشرع الجزائري مجموعة من الضمانات المنصوص عليها في قانون الاستثمار(الفرع الاول)، وإضافة إلى ذلك وضع تدابير تحفيزية وذلك من أجل تشجيع المستثمر على انجاز المشاريع (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الضمانات المقررة للاستثمار السياحي

يعتبر مبدأ حرية الاستثمار الذي أقره المشرع الجزائري في المرسوم رقم01-03 المتعلق بتنمية الاستثمارات من أهم الضمانات الممنوحة للمستثمر السياحي حيث أن المشرع اعطى للمستثمر الحرية الكاملة في القيام بمختلف انواعه من الاستثمارات مع متابعة المستندات الرسمية المتعلقة بالنشاط الممارسة وذلك تنفيذا لأحكام الدستور التي تنص على ارساء الحق في حرية ممارسة الانشطة التجارية والصناعية، ولكن على اساس عدم الالتزام بالقوانين والوثائق المعمول بها.

[1] المادة 16-17 من القانون 08-15 المؤرخ في 20يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة ال واتمام انجازها، ج ر العدد44 مؤرخة في03 اغسطس2008، ص 22.

[2] محديد حميد، المرجع السابق،ص309.

هدفها تعزيز الاستثمارات الانتاجية ودعم الصادرات الى مختلف دول البلاد، كما أقرت الجمعية التشريعية قانون المساواة في المعاملة، وهذا يعني ان المستثمرين الأجانب يتمتعون بنفس المزايا والحقوق التي يتمتع بها المستثمرون المحليون في الدول التي تشجع الاستثمار وتتمتع بالسلطات اللازمة وقد قبلت العديد من الاتفاقيات الدولية هذا المبدأ الذي ينص عل استفادة المستثمرين الأجانب من نفس الممارسات التي يستفيد منها المستثمرون الوطنيون وأزال المشرع عدة معوقات تعيق برنامج الاستثمار في الادارة مثل ايقاف عملية الاستثمارية في المجال الاداري واستبدالها بعملية الاقرار على تنمية الاستثمار والتي تتضمن قائمة معلومات عن حالة النشاط يمكن توفير العمالة اليدوية من خلال النشاط الاستثمار.... وتفاصيل أخرى. بالإضافة الى ذلك أنشأ المشرع شباك وحيد لدى وكالة ترقية الاستثمار من أجل تسهيل الاجراءات الادارية المتعلقة بمشروع الذي قام به المستثمر [1].

بالإضافة إلى الضمانات التي اقراها المشرع الجزائري في المواد من6الى 14 من القانون رقم22-18 والمتمثلة في ما يلي:

الاستفادة من ضمان تحويل رأسمال المستثمر والعائدات الناجمة عنه الاستثمارات المنجزة انطلاقا من حصص في الرأسمال على شكل حصص نقدية مستوردة عن الطريق المصرفي، والمحررة بعملة حرة التحويل بسعر بنك الجزائر بانتظام، ويتم التنازل عنها لصالحه، والتي تساوي قيمتها أو تفوق الحدود الدنيا المحددة حب التكلفة الكلية للمشروع.

كما تقبل كحصص خارجية، عملية اعادة الاستثمار في الرأسمال للفوائد وارباح الاسهم المصرح بقابليتها للتحويل طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما .

يطبق ضمان التحويل وكذا الحدود الدنيا المذكورة في الفقرة الاولى أعلاه على الحصص العينية المنجزة حسب اشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به، شريطة ان يكون مصدرها خارجيا وان تكون محل تقييم طبقا للقواعد والاجراءات التي تحكم انشاء الشركات.

كما يتضمن ضمان التحويل المنصوص عليه في الفقرة الأولى أعلاه، المداخيل الحقيقية الصافية الناتجة عن التنازل وعن تصفية الاستثمارات ذات المصدر الاجنبي، حتى ان كان مبلغها يفوق الرأسمال المستثمر في البداية.

تحدد كيفيات تطبيق أحكام هذه المادة، عن طريق التنظيم[2].

---

[1] حليمة بن شعاعة، قراءة تحليلية في المعالجة التشريعية للعقار السياحي في الجزائر" طرق الاكتاب والاستثمار، مجلة طبنة للدراسات العلمية الاكاديمية، جامعة ورقلة الجزائر، المجلد6، العدد2، 2023، ص316.

[2] المادة 8 من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر العدد 50المؤرخ في 28 يوليو2022، ص6.

وتضمن الدولة حماية حقوق الملكية الفكرية طبقا للتشريع المعمول به[1].

فلا يمكن أن يكون الاستثمار المنجز محل تسخير من طرف الإدارة إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون، ويترتب على التسخير تعويض عادل ومنصف طبقا للتشريع المعمول به[2].

كما تنشأ لدى رئاسة الجمهورية" لجنة وطنية عليا للطعون المتصلة بالاستثمار" تدعى في صلب النص "اللجنة" تكلف بالفصل في الطعون التي يقدمها المستثمرون[3].

ترسل الطعون الى اللجنة في اجل لا يتجاوز شهرين2 ابتداء من تبليغ القرار موضوع الاعتراض، ويجب عليها ان تبت في هذه الطعون في اجل لا يتجاوز شهرا واحدا ابتداء من تاريخ اخطارها.

ويمكن المستثمر، زيادة على ذلك، أن يرفع في هذا الشأن طعنا قضائيا أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للتشريع المعمول به.

تحدد تشكيلة اللجنة وسيرها وكذا كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم[4].

يخضع كل خلاف ناجم عن تطبيق احكام هذا القانون بين المستثمر الاجنبي والدولة الجزائرية يتسبب فيه المستثمر او يكون بسبب اجراء اتخذته الدولة الجزائرية في حقه، للجهات القضائية الجزائرية المختصة، مالم توجد اتفاقيات ثناية او متعددة الاطراف صادقت عليها الدولة الجزائرية تتعلق احكامها بالمصالحة والوساطة والتحكيم، او ابرام اتفاق بين الوكالة المذكورة في المادة 18 ادناه، والتي تتصرف باسم الدولة والمستثمر، تسمح للأطراف باللجوء الى التحكيم.

لا تسري الاثار الناجمة عن المراجعة او الغاء هذا القانون التي قد تطرأ مستقبلا، على الاستثمار المنجز في اطار هذا القانون، الا اذا طلب المستثمر ذلك صراحة، يمكن ان تكون السلع والخدمات التي استفادت من المزايا المنصوص عليها في احكام هذا القانون وكذلك تلك الممنوحة في ظل الاحكام السابقة، موضوع تحويل او تنازل بموجب رخصة تسلمها الوكالة[5].

كما أن هناك ضمانات من شأنها حماية المستثمر من المخاطر المختلفة التي قد يتعرض لها اثناء تنفيذ مشروعه، وقد وفرت الحكومة الجزائرية، كغيرها من الدول، مثل هذه الحماية من المخاطر غير التجارية والتعويض عن مختلف الاضرار، وذلك لضمان عدم هدر حقوق ومصالح المستثمر الاجنبي او المحلي من خلال ضمان حصول المستثمر على التعويض، يعطى قيمة كبيرة بما في ذلك

---

[1] المادة9 من القانون رقم22-18، المرجع السابق، ص6.

[2] المادة 10 من القانون22-18، نفس المرجع، ص6.

[3] المادة11 من القانون 22-18، نفس المرجع، ص6.

[4] المادة 3/11 من القانون 22-18، نفس المرجع، ص7.

[5] المادة13 من القانون 22-18، نفس المرجع، ص7.

الاثار ويعارض القرار رقم الاثار القانونية مثل تعزيز قانون الاستثمار في الدولة، حيث ان الحكومة عازمة على تجنب اي مراجعة للقانون المنظم لأنشطة الاستثمار[1].

الفرع الثاني: التدابير التحفيزية المقررة للاستثمار السياحي

لعل أهم ما جاء به القانون 18/22 استحداثه لأنظمة تحفيزية تتلائم مع السياسة الاقتصادية للدولة وخططها التنموية، وذلك من خلال منح المزايا والمساعدات المالية للمستثمرين بحسب أهمية القطاع المستثمر فيه وموقعه الجغرافي، وتبرز أهمية هذه الأنظمة في عملها على توجيه المستثمرين إلى القطاعات ذات الأولوية، وكذا تحفيزهم من أجل الوصول إلى المناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة، مما يسمح بخلق الثروة وتنويع مصادر الدخل، وقد أقر المشرع انظمة تحفيزية لتشجيع المستثمر الاجنبي والمتمثلة في ما يلي:

قابلة للاستفادة من "نظام القطاعات" الاستثمارات المنجزة في مجالات النشاطات الاتية[2]:

- المناجم والمحاجر.
- الفلاحة وتربية المائيات والصيد البحري.
- الصناعة والصناعة الغذائية والصناعة الصيدلانية والبتروكيمياية.
- الخدمات والسياحة.
- الطاقات الجديدة والطاقات المتجددة.
- اقتصاد المعرفة وتكنولوجيات الاعلام والاتصال.

تحديد اقامة الأنشطة غير القابلة للاستفادة من المزايا المحددة بعنوان نظام القطاعات، عن طريق التنظيم.

تستفيد الاستثمارات القابلة للاستفادة من نظم القطاعات زيادة على التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام، من المزايا الآتية:

بعنوان مرحلة الانجاز[3]:

- ✓ الاعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار.
- ✓ الاعفاء من الرسم القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات المستوردة او المقتناة محليا التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار.

---

[1] حليمة بن شعاعة، المرجع السابق، ص317.

[2] المادة26 من القانون 22-18،المرجع السابق، ص8.

[3] المادة27 من القانون 22-18، نفس المرجع، ص8،9.

- ✓ الاعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على لإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في اطار الاستثمار المعني.
- ✓ الاعفاء من حقوق التسجيل المفروضة فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في الرأسمال.
- ✓ الاعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الاشهار العقاري ومبالغ الاملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الاملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.
- ✓ الاعفاء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في اطار الاستثمار لمدة عشر 10 سنوات ابتداءا من تاريخ الاقتناء.

بعنوان مرحلة الاستغلال: ضمن مدة تتراوح من ثلاث3 الى خمس5سنوات، ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال:

- ✓ الاعفاء من الضريبة على ارباح الشركات.
- ✓ الاعفاء من الرسم على النشاط المهني.

خلاصة الفصل الثاني:

يمكن القول أنه لضمان حسن سير وتنظيم العقار السياحي وضع المشرع الجزائري هيئات مسيرة له على المستوى المركزي، وكذا هيئات على المستوى المحلي، وقد تم مؤخرا انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي حسب المرسوم التنفيذي رقم 23-489.

يعد مخطط التهيئة السياحية أداة فعالة لتحقيق التنمية السياحية والتي من دونها لا يتم انجاز مشاريع استثمارية داخل مناطق التوسع السياحي.

لحماية العقار السياحي من كل الاعتداءات التي ترتكب عليها أقر له المشرع الحماية الادارية والقضائية حيث تمارس الدولة المانحة للامتياز ما يعرف بالرقابة الإدارية على المستثمرين وفق ضوابط وضعها المشرع كفيلة بأن تسهل ممارسة هذا الحق ومن بين تلك الضوابط المختلفة المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير كالمخطط التوجيهي الذي يحدد هذه المناطق والعقارات وكذا مخطط شغل الأراضي الذي ينظم عملية التعمير ويحدد المساحات والمباني المرخص بها، وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الذي تم وضعه لحماية العقار السياحي.

كرس المشرع مجموعة من الضمانات والتدابير التحفيزية المقررة للاستثمار في العقار السياحي المنصوص عليه من قانون الاستثمار رقم22-18 أهمها حرية الاستثمار والمساواة في المعاملة إضافة إلى حرية تحويل رؤوس الأموال والأرباح المحققة بهدف طمأنة المستثمر لاتخاذ قراره الاستثماري في الجزائر.

الخاتمة

نخلص في الأخير إلى القول أن العقار السياحي الموجه للاستثمار يبقى العامل الاساسي في استقطاب المستثمرين ومن ثمة ترقية الاستثمار.

وأن المشرع الجزائري قد أعطى أهمية كبيرة لموضوع العقار السياحي، حيث خصه بالتنظيم وكيفية استغلاله، وكذا حمايته من خلال عدد كبير من النصوص التطبيقية، وذلك نتيجة ارتباطه بجزء من الثروة الوطنية ودورها الفعال في تحقيق التنمية المستدامة ذات المردودية المنتجة والمؤثرة في تنمية الاقتصاد وما يحققه من رفاهية لأفراد المجتمع.

❖ **النتائج**

1- العقار السياحي عبارة عن مصطلحين مركبين ولم يحدد المشرع له تعريفا جامعا ودقيقا، وانما اكتفى ببيان مكوناته المتمثلة في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية.

2- يعتبر العقار السياحي من اهم صور العقار الموجه للاستثمار لكونه يعد اهم الركائز الاساسية للاقتصاد الوطني وتدعيم خزينة الدولة بالعملة الصعبة.

3- العقار السياحي متعدد الطبيعة القانونية بحيث يكون العقار السياحي تابع للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة أو تابع للأملاك العقارية التابعة للخواص.

4- الوكالة الوطنية للعقار السياحي المستحدثة لها دور حصري في تهيئة وتسيير مناطق التوسع السياحي، وأمدها المشرع بعدة وسائل لاكتساب العقار السياحي إما بالطرق الودية أو طرق استثنائية المتمثلة في حق الشفعة ونزع الملكية من اجل المنفعة العامة.

5- يعتبر العقار السياحي صنف من اصناف العقار الاقتصادي لذلك نص المشرع على العديد من الآليات لاستغلاله والمتمثلة في تهيئة العقار السياحي عن طريق مخطط التهيئة السياحية، وكذا عن طريق عقد الامتياز والتنازل والايجار.

6- تخلي المشرع عن الصيغ القديمة لاستغلال العقار السياحي لأنها تلاشت مع إلغاء أحكام الأمر 06/ 11 الذي يحدد شروط منح الامتياز بموجب المادة 15 من الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

7- خص المشرع الجزائري العقار السياحي الموجه للاستثمار بحماية خاصة متمثلة في الحماية الادارية والمدنية والجزائية.

8- خصص المشرع عبر مختلف القوانين التي نظمت مجال الاستثمار جزءا هاما من المواد القانونية لمنحه وبصفه مباشرة عدة ضمانات وتحفيزات للمستثمرين، وعيا منه لما لهذه الضمانات من دور في توفير جو اقتصادي وتجاري أكثر ملائمة لإنجاز وجذب المشاريع الاستثمارية.

❖ **الاقتراحات**

باعتبار العقار السياحي آلية من آليات تحقيق التنمية السياحية المستدامة لاسيما وأنه يعد مجالا خصبا في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر، إلى أنه نجده غير مستغل وغير محمي على أحسن وجه، لذلك نقترح بعض الاقتراحات المتمثلة في ما يلي:

1- تحسين جودة وأداء البنية التحتية والخدمات المرتبطة بالسياحة مثل: الفنادق والطرق والمرافق العامة والنقل العام لتقديم خدمات فريدة من نوعها.
2- نشر المعرفة في هذا المجال والاستفادة من تجارب الدول المجاورة التي تعتمد عن هذا النوع من الاستثمار وكذا الدول الاجنبية.
3- العمل على تفعيل نظام الاجهزة والهيئات المسيرة للعقار السياحي سواء على مستوى المركزي أو المحلي سواء من أجل استغلاله او اكتسابه أو حمايته.
4- ادراج العقار السياحي ضمن الأنواع القانونية للعقار المدرجة في قانون التوجيه لكونه نوع من العقار قائم بذاته، لا تقل أهمية عن باقي الأنواع الواردة في القوائم التقنية للعقار المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري.
5- رقمنة القطاع السياحي والعمل على ربطه بالمنصة الرقمية للاستثمار من أجل إنشاء قاعدة بيانات شاملة ومتجددة بصفة دورية تحتوي على جميع الفرص الاستثمارية، لتمكين المستثمرين من الاطلاع عليها والاستناد إليها لبناء مشاريعهم.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

أ-الأوامر

1. الأمر رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007، المعدل والمتمم للقانون رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 78.
2. الامر رقم08-04 مؤرخ من01 سيبتمبر2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة لإنجاز المشاريع استثمارية، ج ر العدد49.

ب-القوانين

1. القانون رقم 90-20، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
2. القانون رقم90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد52 مؤرخة في2ديسمبر1990.
3. القانون91-11 المؤرخ في 27افريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، المعدل والمتمم، ج ر العدد21، المؤرخة في28 افريل1991.
4. القانون رقم98-04 المؤرخ 15 يونيو1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي ج ر العدد44، المؤرخة في 17 يونيو1998.
5. القانون رقم99-01 مؤرخ في6يناير 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر العدد02 مؤرخة في10 يناير1999.
6. القانون رقم99-06 مؤرخ في افريل1999، يحدد القواعد التي تحكم نشاط وكالة السياحة والاسفار، ج ر العدد24 مؤرخة في7افريل1999.
7. القانون رقم01-20 مؤرخ في12 ديسمبر2001، المتعلق بالتهيئة الاقليم وتنمية المستدامة، ج ر العدد77 مؤرخة في15 ديسمبر2001.
8. القانون رقم02-02المؤرخ في 5 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته.

9. القانون03-01، المؤرخ في 17 فبراير2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، جر العدد11، المؤرخة19 فبراير 2003.
10. القانون رقم03-02 المؤرخ في 17 ابريل2003، المحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر، العدد11، المؤرخة بتاريخ 19فبراير 2003.
11. القانون 03-03المؤرخ في 17 فبراير2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 11، المؤرخة في 19 فبراير2003.
12. القانون رقم03-323 مؤرخ في5اكتوبر 2003، يتضمن كيفيات اعداد مخطط حماية المواقع الاثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج ر العدد6 مؤرخة في8اكتوبر2003.
13. القانون 08-15 المؤرخ في 20يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة ال واتمام انجازها، ج ر العدد44 مؤرخة في03 اغسطس2008.
14. القانون رقم11-02 المؤرخ في17 فبراير2011، المتعلق بالمجالات المحمية في اطار التنمية المستدامة، ج ر العدد13، المؤرخة في28 فبراير2011.
15. القانون رقم12-07 مؤرخ من21 فبراير 2012، يتعلق بالولاية، ج ر العدد12 مؤرخة في 29 فبراير2021.
16. القانون رقم 19-158 المؤرخ في 19ماي 2019 يعرف بالمؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتمد مسيريها، ج ر، العدد33، المؤرخة في 19ماي2019.
17. القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو2022، يتعلق بالاستثمار، ج ر العدد 50المؤرخ في 28 يوليو2022.
18. القانون رقم23-17 مؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد73، مؤرخة في 16 نوفمبر2023.

ت- المراسيم التنظيمية

1. المرسوم الرئاسي رقم88-214، المؤرخ في31 اكتوبر1988، المتضمن انشاء الدوان الوطني للسياحة وتنظيمه، ج ر العدد44، المؤرخة في 02 نوفمبر1988.
2. المرسوم التنفيذي رقم92-402، مؤرخ من 31اكتوبر1992، يعدل وينضم المرسوم رقم88-214، المؤرخ في31 اكتوبر1988، المتضمن انشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، ج ر العدد79.
3. المرسوم التنفيذي رقم94-39 مؤرخ في25يناير1994، يتضمن انشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، ج ر العدد05 مؤرخة في26يناير1994.
4. المرسوم التنفيذي رقم322/94 المؤرخ في17-10-1994 يتعلق بمنح امتياز اراضي الاملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في اطار ترقية الاستثمار، ج ر العدد67، مؤرخة في19اكتوبر1994.
5. المرسوم التنفيذي رقم 2000-47 مؤرخ في01مارس2000، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية اعتماد وكالات السياحة والاسفار وسيرها، ج ر العدد10مؤرخة في05مارس2000.
6. المرسوم التنفيذي رقم03-324 مؤرخ في 5 اكتوبر2003، يتضمن كيفيات اعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، ج ر لعدد 60 مؤرخة في 8اكتوبر2003.
7. المرسوم التنفيذي رقم04-81 مؤرخ في 14 مارس2004، يحدد كيفيات وضع بنك معطيات للسياحة، ج ر العدد15 مؤرخة في 14مارس2004.
8. المرسوم التنفيذي رقم 04-112، مؤرخ في 13 ابريل 2004، يحدد مهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح وضع الشواطئ للسياحة وتنظيمها وكيفيات سيرها، ج ر العدد24 مؤرخة في 18ابريل 2004.
9. المرسوم التنفيذي رقم06-385 مؤرخ في28 اكتوبر2006، يحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد70، مؤرخة في 05نوفمبر2003.

10. المرسوم التنفيذي رقم07-06 مؤرخ في 13 مايو 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج ر، العدد31 المؤرخة في 13 مايو 2007.

11. المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فيفري2007 المحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، المعدل والمتمم ، ج ر، العدد13، المؤرخة في 21فيفري2007.

12. المرسوم التنفيذي رقم07-86 مؤرخ في 11مارس2007، يحدد كيفيات مخطط التهيئة السياحية، ج ر، العدد17، مؤرخة في 14 مارس2007.

13. المرسوم التنفيذي رقم09-114 المؤرخ في 7 افريل 2009، يحدد شروط اعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفيات تنفيذهن ج ر العدد21 مؤرخة في8افريل 2009.

14. المرسوم التنفيذي رقم10-248 مؤرخ في14 اكتوبر2010، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 2000-47، المؤرخ في01مارس2000،الذي يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والاسفار وسيرها، ج ر العدد62 مؤرخة في24اكتوبر 2021.

15. المرسوم التنفيذي رقم10-257 المؤرخ في 20اكتوبر2010، ج ر العدد63 المؤرخة في 26 اكتوبر 2010.

16. المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012 المحدد لشروط وكيفيات ادارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر عدد رقم 09المؤرخة في 19/12/(2012).

17. المرسوم التنفيذي رقم 15-78 مؤرخ في 02 مارس 2015، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11 مارس2007، الذي يحدد كيفيات اعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية ، ج ر العدد12، المؤرخة في 8 مارس2015.

18. المرسوم التنفيذي رقم 16-05 المؤرخ في 10 يناير 2016، يحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية والسياحية والصناعة التقليدية، ج ر العدد02، المؤرخة في13 يناير 2016.

19. المرسوم التنفيذي رقم21-400 المؤرخ في 21 اكتوبر 2021، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 16-05 المؤرخ في 10 يناير 2016 الذي يحدد صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية والعمل الجماعي، ج ر العدد81، المؤرخة في 14 اكتوبر 2021.

20. المرسوم التنفيذي رقم23-486 مؤرخ في28 ديسمبر 2023، يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج ر العدد85 مؤرخة 30 ديسمبر 2023.

21. المرسوم التنفيذي رقم23-489، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج ر العدد 85، المؤرخ30ديسمبر 2023

ثانيا: المراجع

أ- الكتب

1. ابن منظور أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم الإفريقي المصري ، معجم لسان العرب، المجلد التاسع، طبعة جديدة محققة، الطبعة الأولى،1048 هجري الموافق 1988 ميلادي، دار احياء التراث العربي، بيروت.

2. جيرار كونو، معجم المصطلحات القانونية(مترجم). منصور القاضي، الجامعية للنشر، لبنان.

3. حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.

4. سليمان محمد الطماوي، الوجيز من القانون الاداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي للطباعة والنشر، القاهرة، 1959.

5. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقار، دار هومة، الجزائر، 2003.

6. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، طباعة2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

7. عمر يحياوي، الوجيز في الاموال الخاضعة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2003.

8. نورة منصوري، هبة العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.

ب – الاطروحات

1. خالد كواش، أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية(حالة الجزائر)، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر،2003-2004.

2. عوينان عبد القادر، السياحة في الجزائر الامكانيات والمعوقات (2002-2025) في ظل السياحة الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحي، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود مالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة الجزائر3، 2013/2012.

3. نصر الدين هنوني، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة دحلب سعيد البليدة، الجزائر،2010-2011.

ت –المقالات

1. بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد1 يونيو 2016.

2. بوخريص محمد، اهمية مناطق التوسع والمواقع السياحية في تشجيع الاستثمار، مجلة دفاتر السياسية والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيسي علي (البليدة)، الجزائر، المجلد12، العدد1.

3. تقار مختار، عبد النبي مصطفى، طرق اكتساب العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة غرداية، المجلد8، العدد2، 2019.

4. حليمة بن شعاعة، قراءة تحليلية في المعالجة التشريعية للعقار السياحي في الجزائر" طرق الاكتاب والاستثمار، مجلة طبنة للدراسات العلمية الاكاديمية، جامعة ورقلة الجزائر، المجلد6، العدد2، 2023.

5. روان لحسن، دريد كمال، منظمة السياحة العالمية في أهداف ومعوقات تحقيق الاستدامة السياحية، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، جامعة العربي بن مهيدي، ام البواقي، المجلد7، العدد1، 2002.

6. سعيد غزلان، الصناعة السياحية والتنمية السياحة المستدامة في الجزائر(2007-2015)، مجلة الاقتصاد الجديد، جامعة الجزائر، المجلد2، العدد11، 2017.

7. شريط صالح الدين، فرص وتحديات التنمية السياحية المستدامة في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات التجارية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد بوضياف -المسيلة- الجزائر، العدد الرابع، 2018.

8. كحيل حياة، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، مجلة حوليات، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة2، العدد30، الجزء الاول.

9. لخذاري عبد الحق، زغلامي حسيبة، الاطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، العدد11.

10. محمد بوخريص، تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كخيار استراتيجي من اجل تحقيق تنمية مستدامة للعقار السياحي، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة (البليدة).

11. محمد بوخريص، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة، المجلة8، العدد3، 2021.

12. محمد حميد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة الجلفة، المجلد7، العدد5، سنة2018.

13. نسيمة حشود، طرق اقتناء العقار السياحي، مجلة البحوث والدراسة القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياحية، جامعة البليدة-2-، العدد07.

14. هنية شريف، الاتفاق الودي كآلية من آليات اقتصاد العقار السياحي، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصاد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيسي(البليدة)، المجلد08، العدد04، 2019.

15. وشاش فؤاد، مساهمة السياحة في تفعيل ابعاد التنمية المستدامة، مجلة العقار للدراسات الاقتصادية، المركز الجامعي عبد الحفيظ بوالصاف، العدد الرابع، جوان2019.

ج- المداخلات

1. حويذق عثمان، خليفة الذهبي، العقار السياحي في ظل القانون16-09 المتعلق بترقية الاستثمار، اللجنة العلمية للملتقى، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، (الجزائر).

الفهرس

المحتوى	الصفحة
شكر وعرفان.	/
إهداء.	/
قائمة المختصرات.	/
مقدمة.	01
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار السياحي الموجه للاستثمار	05
المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي	06
المطلب الأول: المقصود بالعقار السياحي	06
الفرع الأول: تعريف العقار السياحي وخصائصه	06
أولاً: تعريف العقار السياحي	06
ثانيا: خصائص العقار السياحي	10
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للعقار السياحي	11
المطلب الثاني: مكونات العقار السياحي	12
الفرع الأول: مناطق التوسع السياحي	12
أولا: المؤسسات الفندقية	13
ثانيا: الشواطئ	14
ثالثا: الساحل	14
رابعا: المياه الحموية	16
خامسا: الاقطاب السياحية للامتياز	16
الفرع الثاني: المواقع السياحية والمناطق المحمية	17
اولا : المواقع السياحية	17
ثانيا: المنطقة المحمية	19
المبحث الثاني: الأساس القانوني لاستغلال العقار السياحي	20
المطلب الأول: طرق اكتساب العقار السياحي	20
الفرع الأول: اقتناء العقار السياحي بالطرق الودية	20
أولا: الاقتناء الودي بين العقد والاتفاق	20

ثانيا: اجراءات الاقتناء	22
الفرع الثاني: الوسائل الاستثنائية للاقتناء العقار السياحي	23
أولا: الشفعة	23
ثانيا: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة	24
المطلب الثاني: التهيئة السياحية	25
الفرع الأول: مخطط تهيئة العقار السياحي	25
أولا: تعريفه	25
ثانيا: مضمون مخطط التهيئة السياحية	26
ثالثا: اهداف مخطط التهيئة السياحية	26
رابعا: اجراءات مخطط التهيئة السياحية	27
الفرع الثاني: صيغ استغلال العقار السياحي	28
أولا: عقد الامتياز	28
ثانيا: عقد التنازل(اعادة البيع)	31
ثالثا: عقد الايجار	31
خلاصة الفصل الأول	33
الفصل الثاني: النظام القانوني للاستثمار في القطاع السياحي	35
المبحث الأول: أجهزة ترقية الاستثمار السياحي	36
المطلب الأول: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني	36
أولا: وزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي	36
ثانيا: الديوان الوطني للسياحة	38
ثالثا: الوكالة الوطنية للعقار السياحي	39
رابعا: المجلس الوطني للسياحة	41
خامسا: اللجنة الوطنية لوكالات السياحية	41
سادسا: اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية	42
سابعا: بنك المعلومات السياحية	43
المطلب الثاني: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المحلي	44

أولا: الوالي	44
ثانيا: اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ السياحية	44
ثالثا: مديرية السياحة الولائية	45
المبحث الثاني: العقار السياحي محفز اقتصادي للاستثمار	47
المطلب الأول: الحماية الواقعة على العقار السياحي الموجه للاستثمار	47
الفرع الأول: الحماية الإدارية المقررة للعقار السياحي	47
أولا: التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي	47
ثانيا: المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي	50
الفرع الثاني: الحماية القضائية المقررة للعقار السياحي	52
أولا: الضبط القضائي الخاص بالعقار السياحي	52
ثانيا: العقوبات المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي	54
المطلب الثاني: عوامل الجذب المقررة للاستثمار في العقار السياحي	57
الفرع الأول: الضمانات المقررة للاستثمار السياحي	57
الفرع الثاني: التدابير التحفيزية المقررة للاستثمار السياحي	60
خلاصة الفصل الثاني	62
الخاتمة	64
قائمة المصادر والمراجع	67
الفهرس	75

الملخص:

يعد الاستثمار في العقار السياحي المحور الاساسي لتحقيق النمو الاقتصادي، وذلك من خلال استخدام عقار قابل للبناء في مناطق التوسع السياحي أو المناطق السياحية او المناطق المحمية، ويكون محل الاستثمار قطعة ارضية مملوكة ملكية وطنية عامة او خاصة او تابعة للخواص، أو يتم استغلاله بالطرق الاستثنائية كنزع الملكية من اجل المنفعة العامة او حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية للعقار السياحي، والتي تعتبر مسيرة ومنظمة ومخولة قانونا للإشراف على العقار السياحي في الجزائر، ومن خلالها يتم تقديم للمستثمرين الاراضي عن طريق عقد الامتياز او عقد البيع او الايجار، وذلك وفق شروط واجراءات معينة، وقد تم الاحاطة بجميع العمليات العمرانية برقابة فعالة المتمثلة في الحماية الادارية والمدنية وكذلك الحماية الجزائية كوسيلة ردعية حمائية.

الكلمات المفتاحية: العقار السياحي، الاستثمار، مناطق التوسع السياحي، الاقتصاد الوطني.

Abctract

Investment in tourism real estate is the main axis for achieving economic growth, through the use of buildable real estate in tourism expansion areas, tourist areas or protected areas, and the object of investment is a piece of land owned by national public, private or private property, or it is exploited by exceptional methods such as expropriation for public benefit or the right of pre-emption by the national agency for tourism real estate, which is considered a process, organization and legally authorized to supervise the tourism property in algeria, and through which investors are offered land through a concession contract or a sale or lease contract and that according to the terms and condition.

Keywords

tourist real estate, investment, tourism expansion areas, national economy.