الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر
تخصص قانون عقاري

بعنوان

قيود المصلحة العامة المتعلقة بالعقار السياحي

من إعداد الطالبتين:

- عميمش فريدة
- بلحمدي نورة

إشراف الدكتور:

- مسعد إبراهيم

السنة الجامعية: 2014/2013

شكر وعرفان



نحمد الله العلي القدير الذي وفقنا في إنجاز هذا العمل

المتواضع، وكما نتقدم بامتناننا وتشكراتنا إلى كل من قدم لنا

يد المساعدة في إنجاز هذا العمل

إلى الأستاذة إبراهيم مسعد الذي كان سندنا وموجهنا

دون أن أنسى أعضاء اللجنة المناقشة الذين قبلوا مناقشة

عملي

الإهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى :

إلى ..... من تحت قدمها تكمن الجنة، إلى أمي الحنون.

إلى ..... من جعل مشواري العلمي ممكنا، إلى أبي الرحيم.

إلى ..... من ساندني وآزرني في دربي إلى زوجي الغالي عبد الحليم .

إلى إبنتي الغالية **أنفال**

إلى كل من لأجلهم سرت في الدرب إلى إخوتي و أخواتي

إلى عائلة زوجي .

إليهم جميعا أهدي جهدي المتواضع هذا راجية الله الإطالة بأعمارهم ليرو ثمرة جهدي.

الشكر و التقدير

أحمد الله عزوجل على إتمام هذا العمل المتواضع .

أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من ساعدني من قريب وبعيد في إنجاز هذا العمل وخاصة الأستاذ المشرف الدكتور "مسعد إبراهيم "الذي أفادني بنصائحه وتوجيهاته و ملاحظاته في هذا البحث فجزاه الله خير جزاء.

والشكر الجزيل للجنة المناقشة التي سيكون لها دورا كبيرا في تقويم هذا البحث.

تعتبر الملكية من أقدم الأنظمة التي عرفتها البشرية على وجه الأرض فقد كان ظهورها ملازما لظهور الإنسان ،الذي تتجه إرادته مباشرة إلى حيازة الأموال و التصرف فيها بحرية سواء عن طريق استثمارها لتحقيق منافع مادية أوبغرض تحقيق هدف أسمى وهو ضمان إشباع حاجاته اليومية في المجتمع فبالرغم من أن الإنسان أناني بطبعه محبا للإستئثار و حب الذات ،إلا أنه لا غنى له عن الحياة في جماعة يسودها التضامن و التكافل الإجتماعي بين أفرادها و التي بموجبها يمكن للملكية أن تؤدي وظيفتها الإجتماعية و من بينها الملكية الخاصة .

إن أول أنواع الملكية الخاصة التي عرفتها المجتمعات القديمة كانت الأموال المنقولة الضرورية في حياة الإنسان ،كالملابس ،الحيوانات الأليفة ،أدواة العمل ،و غيرها وبعدها ازدادت و تطورت حاجيات الفرد الأساسية نظرا لأسلوب عمله و تقدمه العمراني ،أما العقارات لا سيما الأراضي فبقيت في بداية الأمر ملكا شائعا بين أفراد القبيلة يستفيدون بشكل جماعي من محصولها و بعدها انتقلت الملكية إلى الأسرة ثم إلى أفرادها .

و عليه فإن العقارات لم تدخل ضمن الملكية الخاصة إلا في العصور القديمة لتصبح بعدها حرية التملك و التصرف مطلقة فأصبح كل فرد في أسرة حر و مستقل بجزء من الأرض الموروثة و له أن يورثها لأولاده .

و قد عرف النظام القانوني للملكية العقارية الخاصة عدة تطورات لارتباطها الوثيق بين نظام الملكية بصفة عامة و النظام السياسي و الإقتصادي في البلاد ،حيث وضعت عدة معايير وضوابط لحرية التملك مما يخدم مصلحة الفرد و الجماعة ،من خلال فرض قيود قانونية تحد من حرية الملاك الخواص من التصرف في ملكيتهم المصنفة ،كالعقارات التي لها مميزات سياحية أوثقافية أو المصنفة ضمن المعالم الأثرية العقارية .

حيث تعتبر الجزائر من بين الدول الغنية بالموارد السياحية نظرا لموقعها الإستراتيجي المميز إذ تقع شمال القارة الافريقية إضافة إلى انها تطل على البحر الابيض المتوسط بمساحة قدها 1200 كلم ^{2} ،هذا ما يجعلها تحتوي على شواطئ تضمن نشاطا سياحيا طوال السنة و جبال و تضاريس تجلب السياح ،و كذا تعاقب العديد من الحضارات عليها هذا ما يجعلها تحتوي على حضارات و مواقع اثرية متميزة إضافة إلى احتوائها على موارد طبيعية وثقافية مختلفة و مهمة تستقطب السياح إليها ،دون أن ننسى الجنوب الجزائري الكبير و صحراءه الشاسعة الغنية بمظاهرها الخلابة ،و مواقع سياحية مهمة من خلال الواحات و المدن القديمة و الجبال التي تمتاز بعراقتها إضافة إلى العادات و التقاليد الأصيلة التي يمتاز بها سكانها ،هذا كله يجعل من الجزائر منطقة جذب سياحي للترفيه و الإستجمام ،بل تطورت مهام السياحة فأصبحت اكبر مصادر الدخل الوطني و من ابرز القطاعات الإقتصادية التي بدأت تشكل احد معطيات التنمية المستدامة التي تمس العديد من المجالات و من بينها القطاع السياحي .

و نظرا للأهمية البالغة للعقار السياحي فقد خصه المشرع الجزائري بحماية قانونية تضمن المحافظة على استمراريتة في تأدية الوظيفة الإجتماعية ،من خلال فرض عدة قيود قانونية على الملاك الخواص تحقيقا للمصلحة العامة ،فالإنسان عند استعمال ملكه لا يمكن أن يترك الأمر لمطلق حريته في تحقيق رغباته وفقا لمشيئته و لما يمليه عليه هواه و صالحه بل يجب أن يكون مقيدا في ذلك بقيود يفرضها عليه القانون .

فبالرغم من أن الملكية العقارية الخاصة حق مضمون دستوريا يخول لصاحبه سلطة الإستعمال و الإستغلال و التصرف في ملكه الخاص دون أي عائق ،إلا أنه إستثناء و في حالات تمليها عليه ضروريات المصلحة العامة تقيد هذه الملكية بقيود قانونية تلزم على الأفراد إحترامها و الخضوع لها دون تجاهل حقوق المالك ،فهناك عدة قيود واردة على العقار السياحي تقتضيها المصلحة العامة التي تتسم بكثرتها و تناثرها في نصوص قانونية مختلفة حيث تصنف حيث تصنف هذه القيود القانونية حسب درجة خطورتها إلى تلك التي تؤدي إلى زوال حق الملكية الخاصة و المكرسة بموجب التشريعات السياحية ،و المتمثلة في نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة والشفة

،إضافة إلى تلك القيود التي لا تؤدي إلى زوال حق الملكية الخاصة و المتمثلة في المخططات السياحية من بينها مخططي التهيئة السياحية ومخطط تهيئة الساحل إلى جانب مخططي تهيئة الشاطئ و المياه الحموية ،إلى جانب بعض القيود القانونية الأخرى المقررة بموجب تشريعات لها صلة بالتهيئة و التعمير كالقانون رقم 90-29 المتضمن التهيئة و التعمير و المتمثلة في أدوات التعمير التنظيمي المتضمنة كل من المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي كصنف من أصناف القيود المفروضة على العقار السياحي ،دون أن ننسى أدوات التعمير الفردي من رخص و شهادات التعمير ،دون أننسى ذكر بعض القيود القانونية التي تقتضيها المصلحة العامة و المقررة بموجب القانون رقم 98-04 المتضمن حماية التراث الثقافي حيث نجد كل من نظامي التصنيف و الترخيص و كذا التسجيل في قائمة الجرد الإضافي و الإستحداث في شكل قطاعات محفوظة كقيد لحماية العقار السياحي ،هذا ما يفسر محاولة المشرع حماية العقار السياحي خدمة للمصلحة العامة و بغية بقائه كثروة دائمة لتعاقب الأجيال .

فاذا تصورنا الأفراد كل منهم يسعى إلى تحقيق مصالحه و اشباع حاجاته دون قيد على حريته لسادت الفوضى و كانت الغلبة في مثل هذا المجتمع للأقوى ،و أنعدمت بين أفراده الطمأنينة و الإستقرار بل و توقف تقدم الحياة البشرية نحو الرقي و الإزدهار الذي يسعى الإنسان بغرائزه نحو تحقيقه ،لهذا كان لابد للمجتمع من قواعد عامة تحد من حرية أفراده و رغباتهم المطلقة عند استعمال ملكهم ،و تعمل على التوفيق بين مصالحهم الخاصة المتعارضة مع المصلحة العامة و ذلك بوضع ضوابط تحكم سلوك الأفراد يتعين عليهم احترامها و الخضوع لها .

و من هنا تتضح أهمية البحث في القيود القانونية الواردة على العقار السياحي و التي تتمثل في ضرورة معرفة النظام القانوني للعقار السياحي و معرفة القيود المفروضة عليه خدمة للمصلحة العامة ،و إبراز إرتباطه بعدة قطاعات أخرى كقطاع التهيئة و التعمير و التراث الثقافي مما يستوجب علينا التعريف بهذه القيود القانونية المفروضة على الملاك الخواص خدمة للمصلحة العامة و تبيان جميع أصنافها .

و بخصوص دوافع البحث في القيود القانونية الواردة على العقار السياحي ،تتمثل في ضرورة معرفة القيود المفروضة على العقار السياحي خدمة للمصلحة العامة ،فتتعدد بين شخصية و موضوعية ، تتلخص الدوافع الشخصية في علاقة الموضوع بميدان التخصص المختار أثناء مسار دراستنا الجامعية ،إلى جانب حبنا لقطاع السياحة ،أما بخصوص الدوافع الموضوعية لإختيار الموضوع يمكن إيرادها في النقاط التالية :

- ✓ ندرة الدراسات العلمية المتعلقة بالقيود القيود الواردة على العقار السياحي رغم أهمية هذا الموضوع ،فأردنا إعطاء فكرة واضحة لطلاب القانون .
- ✓ توفير مرجع لطلبة العلم الراغبين في التعرف و دراسة القيود القانونية الواردة على العقار السياحي .
- ✓ التمييز بين القيود القانونية الواردة على العقار السياحي سواء كانت هذه القيود مفروضة بموجب القوانين السياحية أو بموجب قوانين أخرى حسب درجة خطورتها.
- ✓ لأهمية العقار السياحي و قيمته الوطنية و السياحية و الإقتصادية والإجتماعية و الدولية .

مع العلم أننا واجهنا مجموعة من الصعوبات لإنجاز البحث من بينها غياب المصادر و المراجع في العقار السياحي ،سواء في المكتبات الجامعية أوالأماكن المعدة للبحث .

و بناء على ما سبق ارتأينا طرح الإشكالية التالية :

- فيما تتمثل القيود القانونية التي فرضها المشرع على العقار السياحي خدمة للمصلحة العامة في الجزائر ؟ و إلى أي مدى وفق المشرع الجزاري في تحقيقه للمصلحة العامة من خلال هذه القيود القانونية ؟

و بناء على ما تقد عالجنا موضوعنا معتمدين على المنهج التحليلي بشكل أساسي لأننا إستندنا على النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي ،و كذا بعض النصوص القانونية الأخرى في إطار القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و القانون رقم 98-04 التعلق بحماية التراث الثقافي كمصدر رئيسي للمادة العلمية .

و من أجل ذلك حاولنا أن نقسم الموضوع أن نقسم هذا الموضوع إلى فصلين ،خصصنا الفصل الأول لدراسة القيود القانونية الواردة على العقار السياحي في ظل التشريعات السياحية ،من خلال مبحثين الأول يحدد القيود القانونية الواردة على العقار السياحي خدمة للمصلحة العامة حق الملكية الخاصة ،و الثاني القيود القانونية الواردة على العقار السياحي التي لا يترتب عنها زوال حق الملكية الخاصة .

أما الفصل الثاني تطرقنا فيه إلى القيود القانونية الواردة على العقار السياحي في ظل قانون التهيئة و التعمير الذي خصصنا له المبحث الأول ،وفي ظل قانون التراث الثقافي الذي خصصنا له المبحث الثاني .

تمهيد :

يعتبر العقار السياحي من أهم أصناف العقارات التي أولاها المشرع الجزائري بإهتمام بالغ في منظومته التشريعية، وهذا ما نستشفه من خلال إصداره مباشرة بعد الإستقلال، للمرسوم رقم 64-190 المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة [1] والأمر رقم 66-62 المتضمن المناطق و الأماكن السياحية [2]، إلى جانب المرسوم رقم 68-281 المتضمن الحفريات و حماية الأماكن و الآثار التاريخية والطبيعية [3] مما يؤكد أهمية العقار السياحي بما يحتويه من مكونات سواء كانت مواقع سياحية أو مناطق توسع سياحية.

نلاحظ من خلال هذه النصوص التشريعية بأن المشرع قد حرص على حماية العقار السياحي بوضعه لعدد من القيود القانونية، التي قد تحد من سلطة الملاك في إستئثارهم بملكيتهم المكرسة قانونا، و قبل التطرق إلى صلب الموضوع لا بد من التعرف على مفهوم العقار السياحي بتعريف وتحديد الطبيعة القانونية لملكية العقار السياحي، ثم نعرج لإبراز مكونات العقار السياحي من مناطق توسع سياحي و مواقع سياحية.

المطلب الأول : مفهوم العقار السياحي

بعد إستقرائنا لمختلف النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالعقار السياحي لم نجد أي تعريف له، الأمر الذي يحتم ضرورة البحث والإجتهاد لإستخراج تعريف للعقار السياحي، من ذلك يمكن تحديد الطبيعة القانونية لملكية هذا الأخير، كون العقار السياحي يشمل الأراضي التابعة للأملاك الوطنية بنوعيها العامة و الخاصة و الأراضي التي تكون مملوكة للخواص هذا ما سنحاول إبرازه في ما يلي :

---

[1] أنظر المرسوم رقم 64-190 ،المؤرخ في 23 جوان 1964، المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة، الجريدة الرسمية عدد11، المؤرخة في 03 يوليو 1964.

[2] الأمر رقم 66-62 ، المؤرخ في 02 مارس 1966 ، المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 28 ،المؤرخة في 08 أفريل 1966.

[3] المرسوم رقم 68-281 ، المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 ، المتعلق بالحفريات و حماية الأماكن و الآثار التاريخية والطبيعية ، الجريدة الرسمية عدد 07 ، المؤرخة في 23 جانفي 1968 ، الملغى بالقانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 جويلية1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي ، الجريدة الرسمية عدد 44 ، المؤرخة في 17 جويلية1998.

الفرع الأول : تعريف العقار السياحي

العقار السياحي هو عبارة مركبة من مصطلحين العقار و السياحي، ومن أجل الوقوف على المعنى الدقيق للمقصود بالعقار السياحي وجب تعريف العقار بشكل عام لوحده، ومن ثمة تعريف السياحة لكي نصل في الأخير إلى محاولة إعطاء تعريف جامع مانع للعقار السياحي .

أولا : العقار

العقار لغة هو : كل ماله أصل وقرار، كالأرض و الدار [1]، أما معنى العقار قانونا عرفته المادة 683 من القانون المدني : وهو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف [2] ، والعقار صنفين إما :

أ. العقارات بطبيعتها

هي كل الأشياء المادية التي تقاوم أي تنقل بالنظر إلى هيئتها المادية، أي الأرض وما يـنظم إليها مثل : أجزاء الأرض، العمارات بكل أصنافها المنجزات الثابتة التي تلتصق بالأرض، النباتات الثابتة في الأرض بجذورها مع العلم أن هذه الأشياء تأخذ طابع المنقولات عند إنفصالها عن عقارها .

ب. العقارات بالتخصيص

وهي المنقولات التي يضعها صاحبها في عقار يملكه، رصدا لخدمة هذا العقار أو إستغلاله [3] وبالنسبة للعقار السياحي نجد مثلا وسائل النقل المخصصة للنقل السياحي للمنشئات الفندقية و السفن السياحية مثلا .

---

[1] أ / أفرام البستاني : منجد الطلاب ، دار المشرق ، بيروت ، الطبعة السادسة و الأربعون ، 1999، ص 489.

[2] المادة 683 الفقرة الأولى من الأمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية عدد 78 ، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975. المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 20 يونيو 1975 ،الجريدة الرسمية عدد 31 ، المؤرخة في 13 ماي 1975.

[3] المهندس عمار علوي : الملكية و النظام العقاري في الجزائر ، العقار ، دار هومة ، الجزائر ، الطبعة الخامسة ، 2009 ، ص 118و 119.

ثانيا : السياحة

العقار السياحي ليكون كذلك لا بد من أن يحتوي على أنشطة سياحية تستقطب السياح إليها ،لذا وجب علينا أيضا تحديد المعنى اللغوي والإصطلاحي للسياحة بغية تعريف العقار السياحي، فالسياحة لغة مصدر ساح يسيح ،طواف في البلاد تنزها و تفرجا وإستجماما[1] ، أما السياحة إصطلاحا : عبارة عن الزيارة لمدة ليلة واحدة على الأقل من أجل الإستمتاع بوقت الفراغ و الإجازة أو أغراض أخرى مثل الأعمال وممارسة المهنة أو أية أغراض سياحية أخرى، و يقصد بلفظ الزيارة الإنتقال المؤقت إلى مسافة خارج نطاق السكن المعتاد و أماكن العمل، سواء داخل نفس البلد أو خارجها[2] ، أما المقنن الجزائري لم يعرف السياحة لا في النصوص القانونية المتعلقة بالسياحة عامة ولا في المتعلقة بالعقار السياحي .

وبالتالي إنطلاقا مما سبق يمكن تعريف العقار السياحي : بأنه كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الإستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الإستثمار السياحي[3] ، ونجد بأن هذا التعريف يقارب ما نصت عليه المادة 20 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية حيث تعرف المادة 20 العقار السياحي على أنه :

(يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم ،الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة ، وتلك التابعة للخواص.) [4]

---

[1] أ / جبران مسعود : رائد الطلاب المصور ،،دار العلم للملايين ، لبنان ، الطبعة الأولى ، 2007، ص 475.

[2] د/ محمد البنا : إقتصاديات السياحة و الفندقة ، الدار الجامعية ، الإسكندرية ، بدون رقم طبعة ، 2009 ، ص 33 .

[3] عياد وهاب : العقارالسياحي ،مذكرة نهاية التكوين ،المعهد الوطني للقضاء ،الجزائر ،2003 ،ص 04 .

[4] المادة 20 من القانون رقم 03-03 .

لكن نص المادة 20 السابقة الذكر تطرق إلى العقار السياحي القابل للبناء فقط مستثنيا العقار السياحي غير المبني كالشواطئ و المناطق المحمية الأثرية والطبيعية وهي من مكونات العقار السياحي التي لا يمكن الإستغناء عنها .

و بما أننا في صدد البحث عن تعريف للعقار السياحي إجتهدنا لإيجاد تعريف له يتمثل في : أن العقار السياحي هو الوعاء الأرضي المصنف بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي ، كما يحدد مساحته وحدوده ومميزاته السياحية ، و يجب أن يستجيب للشروط الواردة في مخطط التهيئة السياحية الخاص به خاصة فيما يتعلق بأحكام التهيئة و شغل الأراضي والإستثمار فيه لأجل إستغلاله في مجال السياحة ،مهما كانت طبيعته القانونية ومهما كان نوعه، سواء كان منطقة توسع سياحي أو موقع سياحي أومنطقة محمية المهم أن تشترك كل هذه المناطق في كونها ذات خصائص سياحية .[1]

الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لملكية العقار السياحي

بإستقرائنا لنص المادة 19 من القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية التي جاء فيها :(أيا كانت الطبيعة القانونية للأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية .) [2]

كما تنص المادة 20 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية السالفة الذكر خاصة عبارة : (يتشكل العقار السياحي من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية و الخاصة وتلك التابعة للخواص.) ، و بالتالي نجد بأن العقار السياحي يمكن أن يكون ملكا للدولة أي من الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة ، كما يمكن أن يكون مملوكا للخواص ،وعليه لا يخرج العقار السياحي عن الأصناف القانونية للأملاك العقارية حسب ما جاء في القوام التقني العقاري المحدد في قانون

[1] حنيش منى : النظام القانوني و المؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر ،مذكرة ماستر ،كلية الحقوق ،جامعة الدكتور يحي فارس،المدية ،2013 ،ص 09 و 10 .
[2] أنظر المادة 19 من القانون رقم 03-03.

التوجيه العقاري[1] بإستثناء الأملاك الوقفية إذ لها نظام قانوني خاص بها، وعليه إنطلاقا من نص المادتين 19 و 20 من القانون رقم 03-03 المتضمن مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، والنصوص القانونية الصادرة في هذا المجال نحدد الطبيعة القانونية لملكية العقار السياحي.

أولا : العقار السياحي ملك وطني

عملا بنص المادة 02 من قانون الأملاك الوطنية المعدل و المتمم :

(تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة و العقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة . وتتكون هذه الأملاك الوطنية من :

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية .
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية). [2]

قبل التفصيل في تحديد الطبيعة القانوني للعقار السياحي بإعتباره من المال العام ، تجدر الملاحظة أن نص المادة 20 من القانون رقم 03-03 لم يحدد إذا كانت الأراضي تابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة هي تلك التابعة للدولة فقط أم التابعة للمجموعات الإقليمية أيضا بإعتبارها تملك بدورها دومينا عاما وخاصا ، وبما أن النص جاء مطلقا ولم يحدد حصرا جهة معينة فإننا سوف نأخذ به على إطلاقه أي أن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة هي تلك التابعة للدولة و الولاية والبلدية [3] ،و إنطلاقا من

---

[1] انظر القانون رقم 90-25 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 49 ،المؤرخة في 18 نوفمبر 1990 ، المعدل بالقانون رقم 95-26 ، المؤرخ في 27 سبتمبر 1995 ، الجريدة الرسمية عدد 55 ، المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

[2] المادة 02 من القانون رقم 90-30 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المؤرخ في أول ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية عدد 52 ، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 . المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 ، المؤرخة في ، الجريدة الرسمية عدد 44 ، المؤرخة في 03 غشت 2008.

[3] عياد وهاب : المرجع السابق ، ص 08.

ذلك نحدد العقار السياحي الذي يندرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية و الخاصة .

أ. **العقار السياحي ملك وطني عمومي**

هي تلك الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والتي تكون قابلة للإستغلال و الإستثمار العقار السياحي طبقا لمخطط التهيئة السياحية ، والتي تم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية[1] سواء كانت من الأملاك الوطني العمومية الطبيعية أو الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية.

المشرع بالإضافة إلي تعريف الأملاك الوطنية العمومية في القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم لجأ إلى تعدادها و التمييز بين الأملاك الطبيعية و الإصطناعية ، حيث تشمل الأملاك العمومية الطبيعية الأملاك البحرية و شواطئ البحار و البحيرات و هي ملك للدولة ، أما بالنسبة للأملاك العمومية الإصطناعية فتشمل المنشآت المخصصة لإستقبال الجمهور و الحدائق العمومية و المنشآت الثقافية . [2]

الشواطئ البحرية و البحيرات والمساحات المائية المخصصة للإستعمال السياحي هي في الأصل ملك وطني عمومي طبيعي حسب نص المادة 15 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم ، بالإضافة إلى المنشآت الفنية الكبرى و الأماكن الأثرية والحدائق المهيأة هي الأخرى من الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية حسب نص المادة 16 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم ، وفي نفس الوقت تعتبر عقار سياحي كونها تضم أنشطة سياحية يعتبر العقار حاضنا لها وعليه فان هذا النوع من العقار السياحي لا لبس في طبيعته القانونية ، فيبقى الإشكال في الأراضي التي توجد داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

(1) عياد وهاب : نفس المرجع ، ص 08.
(2) أ/حمدي باشا ، أ/ ليلى زروقي : المنازعات العقارية ، دار هومة، الجزائر ، الطبعة الثانية عشر ، 2011، ص 94و95.

والمناطق المحمية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية كلها مما يترتب عليه عدم إمكانية القول مثلا : بأن كل مناطق التوسع السياحي هي من الأملاك الوطنية إلا بعد إقتناء كل الأراضي المشكلة لمنطقة التوسع السياحي من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة [1] حسب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-385 [2] ، ومن ثمة إدراجها ضمن الأملاك الوطنية العمومية.

وعليه فإن هذا النوع من العقار السياحي يتم إقتنائه ومن ثمة إدراجه ضمن الأملاك الوطنية العمومية[3] بموجب إجرائي تعيين الحدود والتصنيف حسب المادة 27 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم ، وهو غير قابل للتصرف فيه وغير قابل للتقادم و لا يخضع للحجز حسب المادة 04 من القانون رقم 90-30 المعدل و المتمم .

ب. **العقار السياحي ملك وطني خاص**

يتكون العقار السياحي التابع للملاك الوطنية الخاصة سواء كانت للدولة أو المجموعات الإقليمية الولاية و البلدية ، من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، و قد تكون أراضي قد تم إلغاء تخصيصها أو تصنيفها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العامة ، وهي قابلة للبيع و الإيجار والتبادل تباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و الضرورية لإنجاز البرامج الإستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحية طبقا لإتفاق ودي .[4]

---

[1] حنيش منى : مرجع سابق ،ص 16،17.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 06-385 ، المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 ، يحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، الجريدة الرسمية عدد 74 ، المؤرخة في 05 نوفمبر 2006.

[3] حسب المادة 12 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم ، تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق و الأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع و الموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل أما مباشرة و أما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة ، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة تكييفا مطلقا أو أساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق.

[4] عياد وهاب : المرجع السابق ، ص 09.

تنطبق على العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة جميع الأحكام المنصوص عليها في المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم ، الواردة تحت القسم الثالث " تكوين الأملاك الوطنية الخاصة " ، مع مراعاة الأحكام الخاصة بالعقار السياحي الواردة في النصوص القانونية المنظمة له.

ثانيا : العقار السياحي ملك للخواص

يكون العقار السياحي في هذه الحالة في شكل ملكيات عقارية خاصة [1] أي مملوكة لخواصوالملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها ،والملكية العقارية الخاصة يضمنها الدستور وتخضع للأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني.

ويتكون العقار السياحي المملوك للخواص من الأراضي التي تعود ملكيتها الأصلية للخواص إلا أنها ذات طابع سياحي ، وتقع داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية ، وتكون قابله للبناء طبقا لمخطط التهيئة السياحية المعد طبقا للقانون ، وتقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بإقتناعها إن دعت الضرورة لذلك[2] ،فقد يكون في هذه الحالة العقار السياحي مبني أو قابل للبناء وقد يكون أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية ، وفي الإجمال يكون العقار السياحي في هذه الحالة فنادق ، قرى سياحية ،حمامات ،مطاعم ، المنجزة في إطار الإستثمار السياحي من قبل الخواص .

[1] مفهوم الملكية الخاصة جاء في المواد 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري الذي أحالنا إلى القانون المدني الذي نظم الملكية الخاصة في المواد من 674 و ما يليها ، و التي نصت على أن الملكية الخاصة إما أن تكون مشاعة أو مشتركة .

[2] المادة 22 الفقرة الثالثة من القانون رقم 03-03.

المطلب الثاني : مكونات العقار السياحي

من قراءة القوانين التي نظم بها المشرع الجزائري العقار السياحي، نجد بأنه يتكون من أراضي قد تندرج في مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية أو مناطق محمية هذا ما نبينه أدناه :

الفرع الأول : مناطق التوسع السياحي

عرفها المشرع بداية في المرسوم رقم 66-75 الذي جاء تطبيقا للأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية ، في المادة الأولى منه على أنها : (يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بمميزات آو خصائص طبيعية ، وثقافية و بشرية أو ملائمة المتنزه السياحي ، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي .) [1]

أما القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية الذي ألغى الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية ، عرف مناطق التوسع السياحي في المادة 02 فقرة الأولى منها التي جاء فيها :

(مناطق التوسع السياحي كل منطقة أو إمتداد من الإقليم يتميز بصفات أوبخصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة ، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ، ويمكن إستغلالها في تنمية نمط أوأكثر من السياحة ذات مرد ودية .) [2]

كما تعرف مناطق التوسع السياحي بأنها فضاء محمي مصنف ومحدد وفق نصوص قانونية يشتمل على تخطيط يدخل ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، المكلف بتوجيه وإستقبال التجهيزات الفندقية والسياحية ، وهي أيضا محيط محدد لموقع مناسب للتنمية السياحية مرتبط بنشاطات أخرى تعتبر

---

[1] المادة الأولى من المرسوم رقم 66-75 ، المؤرخ في 04 أبريل 1966 ، المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية ، الجريدة الرسمية ، الصادرة بتاريخ 8 أبريل 1966.، العدد 28.

[2] المادة 02 فقرة 01 من القانون 03-03 .

مكملة ومناسبة له ، وهذا المحيط يتضمن منطقة مهيأة و بقع أرضية ، يجب أن تجهز لتصبح مهيأة لإستقبال المشاريع الإستثمارية السياحية ، و الاقامات الترفيهية .[1]

وفي إطار السياسات الخاصة بتطور السياحة في الجزائر خاصة التي تم إنتهاجها منذ 1986 إلى 1996 تم خلالها التعريف بالامكانيات السياحية عبر انشاء مناطق التوسع السياحي ،وتحديد هذه المناطق عبر التراب الوطني حسب الصفات التالية : طبيعة ودرجة تمركز الإمكانيات السياحية ،درجة تطور المنشآت والمرافق ،الوضعية المواتية للشبكات التقنية ،إمكانيات التزود بالماء ،سهولة الوصول اليها.

الأمر الذي مكن على المستوى القانوني من تحديد 174 منطقة توسع سياحي و202 موقع للحمامات المعدنية،كما أن إستراتيجية تهيئة هذه المناطق السياحية تتصور تثمين المناطق السياحية وتهيئتها حسب أربعة (04) فئات من المناطق : المناطق التي يجب تركها على حالتها الطبيعية بسبب إمكانية تعرضها إلى أضرار بيئية وصعوبات التهيئة ،المناطق المؤهلة للاستثمارات بالنظر إلى وضعيتها ،المناطق القابلة للتطور السياحي العائلي لما توفره من إمكانيات فيما يخص الإيواء ،المناطق المخصصة للسياحة العالمية الراقية ، بسبب خصوصية الموقع والإمكانيات المتاحة لانشاء مجموعات سياحية كبيرة.

كل هذا من أجل تطوير مجموعة من الأقطاب التي تتوفر على إمكانيات سياحية ، وتكون من عشرة مناطق ساحلية وثمانية منابع للمياه المعدنية وقد أعطيت الأولوية للمناطق السياحية الجنوبية (الهقار ،الطاسيلي ، قوريا)، أما في ميدان الحمامات المعدنية فإن سياسة التنمية تتطلب معرفة معمقة لمراقبة مياه الحمامات المعدنية ، مما يستدعي عصرنة الدراسات الموجودة والقيام بدراسات مفصلة للمواقع المعتمدة لانجاز مشاريع في المستقبل ،ومنشأهذه الدراسات تحديد امكانيات الإستغلال السياحي ، المخصص للراحة والعلاج

[1] فضيلة عينين : النظام القانوني للإستثمار السياحي في الجزائر ، مذكرة ماجيستير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، ص 45

وإعداد إستراتيجية تهيئة تخذ بعين الإعتبار ،الشروط الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.

أما فيما يخص الساحل فإن مخطط تهيئة الساحل الذي أعدته المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية يتضمن برنامجا يتكون من 140 منطقة توسع سياحي منها 64 منطقة تعتبر ذات أولوية من بينها 15 منطقة توسع سياحي كانت موضوع دراسة وتخص 1063 هكتار من الساحل هيئت لاقامة منشآت قادرة على إستيعاب 24329 سرير وحوالي 5000 منصب شغل.[1]

وفي الوقت الحالي وبغض النظر عن بعض المناطق المخصصة للتوسع السياحي التي تم إنجازها فعلا مثل الاندلس بوهران أو تيبازة ، لم يتم القيام بعمليات تهيئة بأتم معنى الكلمة بل تم تحويل بعض المناطق عن طابعها الأصلي ، مما يتسبب في إنتشار البناءات الفوضوية في الأراضي المخصصة لمناطق التوسع السياحي على سبيل المثال : زموري سابقا بولاية بومرداس ،كما يلاحظ داخل المساحات المهيئة لمناطق التوسع السياحي أن المركبات المبنية في المناطق الساحلية والتي تحتل مساحات كبيرة تشهد توافدا كبيرا خلال الموسم الاصطيافي لكن تبقى متوقفة طوال السنة، ويبدو اليوم أكثر من الضروري مراجعة الدراسة الخاصة بمناطق التوسع السياحي بغرض معرفة المساحات المحددة أصلا و إعادة تحسين شروط تهيئتها ومن أهم هذه الشروط قدرات الإستقبال .[2]

[1] مبارك بلالطة : أهمية القطاع السياحي في الإقتصاد الوطني ، رسالة ماجستير ،كلية علوم الإقتصاد و علوم التسيير ،جامعة الجزائر ،2002 ، ص74 و 75.
[2] مبارك بلالطة : المرجع السابق ، ص 75.

الفرع الثاني : المواقع السياحية

المواقع السياحية هي الأخرى من مكونات العقار السياحي ،جاءت ضمن المرسوم رقم 66-75 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية في المادة 04 التي تنص على :

(يمكن أن يعتبر من الأماكن السياحية ، كل منظر طبيعي أو مكان ذي جاذبية سياحية بمنظره الخلاب ، أو بما يحتويه من عجائب أو بخصائصه الطبيعية ، أو البناءات التي شيدت فيه وبما يحتويه من أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية بحيث يجب صيانته و إستثمار ندرته ، والمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان.)

أما القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية فعرف المواقع السياحية بأنها في الفقرة 02 من المادة 02 بأنها : (كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب ، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بناءات مشيدة عليه ، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية ، و الذي يجب تثمين أصالته و المحافظة عليه من التلف أو الإندثار بفعل الطبيعة أوالإنسان).

و بالتالي فإن المواقع السياحية هي الأراضي الضرورية للتوسيع و التجهيزات و الهياكل المنجزة التي تعتبر كنطاق للتهيئة السياحية ،و يمكن أن ننوه إلى أن المواقع السياحية هي المادة الخام و الأولية التي تنطلق منها مناطق التوسع السياحي ، بإعتبار أن أي وعاء عقاري يتميز بصفات سياحية لما يحتويه من مواقع تاريخية وثقافية وطبيعية يمكن إعتباره موقع سياحي ،وبعد أن تصنيفه على أنه منطقة توسع سياحي بموجب جريدة رسمية مثل مناطق التوسع السياحي التي تم التصريح بها و تصنيفها لتشكل الحافظة العقارية للإستثمار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي[1] 88-232المؤرخ في 05 نوفمبر 1988 ،تتحول المواقع السياحية إلى مناطق للتوسع السياحي و التي أضاف المشرع الجزائري لها عبارة موقع فأصبحت تسمى مناطق التوسع والمواقع السياحية .

[1] المرسوم رقم 88-232 ،المؤرخ في 05 نوفمبر 1988 ،المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي ،الجريدة الرسمية عدد 51 ،المؤرخ في 14 ديسمبر 1988 .

الفرع الثالث : المنطقة المحمية

بغرض الحفاظ على الموارد الطبيعية و إيقاف ظاهرة تدهورها قامت السلطات العمومية بتحديد مناطق مهيأة إستجابة لتحقيق أهداف المحافظة على النباتات و الحيوانات و المحافظة على وسطها المادي ،هذه المناطق تسمى بالمناطق المحمية تشمل ؛ على عشرة حظائر وطنية و أربعة محميات طبيعية و أربعة مراكز للصيد و ثلاثة مراكز لتربية المصيدات ،تغطي هذه المساحات المحمية حوالي 53.000.000 هكتار وقد صنفت اليونسكو حظائر جرجرة و القالة و التاسيلي بصفتها محميات للمحيط الحيوي ،وقد ساهم إنشاء المناطق المحمية في إنعاش بيولوجي جديد و في تبني نظرة أحسن فيما يتعلق بالتنمية .[1]

و يمكن القول أن المنطقة المحمية هي : "مجموعة الأراضي التي تشكل داخل منطقة التوسع السياحي حزام أمني ضد كل ما من شأنه تقليل النشاط السياحي أو القيام بالتأثير السلبي على آفاق تحديد و تثبيت المشاريع السياحية أما المشرع الجزائري فأورد تعريفا للمنطقة المحمية في الفقرة الثالثة من المادة 02 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية التي جاء فيها :

(المنطقة المحمية جزء من منطقة التوسع السياحي أو الموقع السياحي غير قابلة للبناء وتستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاتها الطبيعية كالحظائر الوطنية أو الأثرية كالمحميات الأثرية أو الثقافية كالحظائر الثقافية) .

[2]الحظائر الوطنية والمحميات الطبيعية : تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر ، وزارة تهيئة الإقليم والبيئة ، الجزائر ، دون ذكر رقم العدد، ص 45.

تمهيد :

العقار السياحي ثروة وطنية إستراتيجية تؤثر على جميع مجالات الحياة الإقتصادية و الإجتماعية و الثقافية، و لحساسية هذا المورد الفعال قام المشرع الجزائري بإيراد وسائل قانونية لحماية العقار السياحي من أي إنتهاء قد يتعرض له نتيجة عدم وعي الأفراد بالأهمية التي يشكلها، إذ و كما سبق أن بينا بأن العقار السياحي بمكوناته من مواقع سياحية أو مناطق توسع سياحي أومواقع محمية، قد يكون من الأملاك الوطنية العامة أو قد يكون ملكا خاص و بالتالي يمكن أن يتعرض لكل أصناف الإعتداء، التي من شأنها أن تغير أوتضر بالمميزات السياحية الموجودة على العقار .

إجتهد المشرع الجزائري لإحاطة العقار السياحية بحماية قانونية فعالة من خلال وضع وسائل قانونية لتقييد الأفراد في التصرفات التي يمكن أن تمس العقار السياحي، التي جاءت في شكل قيود تختلف بإختلاف نوع الحماية التي ترمي إلى تحقيقها خدمة للمصلحة العامة، فبإستقرائنا للمنظومة القانونية التي خص بها المشرع العقار السياحي بشكل خاص نلاحظ بعض صور القيود الواردة لحماية هذا العقار .

إنطلاقا مما قام المشرع الجزائري بوضعه من قيود قانونية على العقار السياحي خدمة للمصلحة العامة في التشريعات السياحية، خصصنا المبحث الأول من هذا الفصل لقيود المصلحة العامة المتعلقة بالعقار السياحي التي يترتب عنها زوال حق الملكية العقارية الخاصة، قسمنا هذا الأخير الى مطلبين المطلب الأول درسنا فيه الشفعة كقيد على العقار السياحي من أجل المنفعة العامة، أما المطلب الثاني كان حول نزع الملكية من أجل المنفعة العامة كقيد على العقار السياحي، و بخصوص المبحث الثاني الذي كان بعنوان قيود المصلحة العامة المتعلقة بالعقار السياحي التي لا يترتب عنها زوال حق الملكية الخاصة قمنا بتقسيمه هو الأخر إلى مبحثين، المبحث الأول كان حول مخططي التهيئة السياحية و حماية الساحل كقيد لحماية العقار السياحي، و المطلب الثاني حول مخططي تهيئة الشاطئ و المياه الحموية كقيد لحماية العقار السياحي .

المبحث الأول : قيود المصلحة العامة المتعلقة بالعقار السياحي التي يترتب عنها زوال حق الملكية العقارية الخاصة

خصصنا المبحث الأول من هذا الفصل لقيود المصلحة العامة المتعلقة بالعقار السياحي التي يترتب عنها زوال حق الملكية الخاصة أي أن هذا الصنف من القيود التي حمى بها المشرع العقار السياحي تؤدي الى حرمان الفرد بشكل كلي من ملكه المحمي قانونا و دستوريا، لكن مقتضيات المصلحة العامة للمجتمع تبرر تدخل المشرع بقوانينه لتجريد الفرد من ملكه السياحي لتحقيق مصلحة العامة، و هنا قد يكون هذا القيد بتراضي من الطرفين الفرد وممثل السلطة العامة عند مباشرة الفرد القيام بتصرف على العقار السياحي عن طريق الشفعة التي تتمتع بها الدولة ممثلة في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة (المطلب الأول)، و عند عم نجاعة قيد الشفعة أجاز القانون نزع ملكية العقار السياحي للمنفعة العامة (المطلب الثاني).

المطلب الأول : الشفعة كقيد على العقار السياحي من أجل المنفعة العامة

الشفعة من الوسائل الإستثنائية التي تكتسب بها الدولة الأملاك العقارية قصد إستغلالها أو حمايتها، و هنا تبرز نجاعة الشفعة كقيد لحماية العقار السياحي تحقيقا للمصلحة العامة، فالشفعة بالمفهوم التقليدي لا تمارس إلا بين الأفراد بالمفهوم الذي جاء به القانون المدني [1] و هذا ما نوضحه في الفرع الأول ، إلا أن الشفعة التي تكلم عنها المشرع في التشريعات السياحية وأستعملها كقيد على العقار السياحي لحمايته تختلف عن المذكورة في القانون المدني خصصنا لها الفرع الثاني ، هذا ما بيناه فيما يلي:

[1] أنظر المواد من 794 إلى 807 إلى من الأمر رقم 75-58 ،مرجع سابق .

الفرع الأول : الشفعة في ظل القواعد العامة

الشفعة في ظل القواعد العامة تتمثل في رخصة تجيز لصاحبها الحلول محل المشتري في بيع العقار، و للوقوف بشكل دقيق على معنى الشفعة في هذا الإطار لا بد من إيراد تعريفها اللغوي أولا، ثم التعريف القانوني لها ثانيا و من بعدها نستطيع تحديد إجراءات و شروط ممارسة الشفعة ليتسنى لنا في الأخير تحديد الطبيعة القانونية للشفعة .

أولا : الشفعة لغة

الشفعة لغة بمعنى الضم و الزيادة و الإضافة ،و هو ما يتوافق مع المعنى الشرعي أو الفقهي لها و هو ضم العقار المشفوع فيه إلى أملاك الشفيع جبرا على شاريه و مالكه معا ،بمعنى إضافه له ليصبح وحدة واحدة و ملكا واحدا في يد الشفيع . [1]

ثانيا : الشفعة قانونا

تطرق المشرع الجزائري للشفعة في القانون المدني من خلال المواد من 794 إلى 807 ، و عرفها في نص المادة 794 منه التي جاء فيها: (الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار .)

من خلال ما جاءت به المادة 794 المذكورة [2] أعلاه نجد بأن الشفعة من وسائل إكتساب الملكية العقارية التي تكون محصورة في حالة ما إذا كان البيع واردا على عقار، ولهذا فالشفعة لا تكون بحسب المادة إلا في بيع وارد على عقار، و الذي يسمى العقار المشفوع فيه، وبالتالي فالشفيع هو طالب الشفعة والمشتري هو المشفوع منه والذي يحل محله الشفيع.

[1] د/ أحمد دغيش : حق الشفعة في التشريع الجزائري ،دار هومة ،الجزائر ،2011 ،ص 23 .

[2] أنظر الأمر رقم 75-58 ،مرجع سابق .

ثالثا : شروط و إجراءات الشفعة

للأخذ بالشفعة و فقا لماجاء به القانون المدني لابد من توفر شروط في أطراف الشفعة، و الإلتزام بعدة إجراءات قانونية لتحقيق الغرض من الشفعة .

أ. **شروط الشفعة**

من بين شروط الشفعة أن تكون الشفعة في العقار أي ترد على عقار لا منقول، و أن يكون الشفيع عقار، و أن يكون العقار المشفوع فيه مشاعا ،و أن تكون الشفعة محل عقد معاوضة ،أما بخصوص الاشخاص الذين لهم الحق في الشفعة هم : مالك حق الرقبة و الشريك في الشيوع، و صاحب حق الانتفاع اذا بيع حق الرقبة كله أوبعضه وحالات الجار المالك للجار المجاور .[1]

ب. إجراءات الشفعة

تتمثل بإختصار في إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة لكل من البائع أوالمشتري في أجل ثلاثين يوما من تاريخ الانذار الذي يوجهه إليه البائع أوالمشتري و إلا سقط عنه حقه، و أن يشمل الإنذار المنصوص عليه على بيانات تتمثل في : بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا نافيا للجهالة، وبيان الثمن والمصاريف الرسمية و شروط البيع و إسم كل من البائع و المشتري ولقبه ومهنته، و أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق الضبط و إلا بطل التصريح . [2]

هذا الايداع يكون قبل رفع دعوى الشفعة وإلا سقط الحق في الشفعة وترفع دعوى الشفعة على البائع و المشتري في محكمة دائرة العقار، كذلك تكون في أجل ثلاثين يوما والحكم الذي يصدر يعد سند ملكية الشفيع مع عدم الإخلال بالقواعد المتعلقة بالاشهار العقاري . [3]

---

[1] أنظر المادة 801 من الأمر رقم 75-58 مرجع سابق .

[2] أ / عبد الوهاب عرفة : الوجيز في الشفعة ،دار المطبوعات الجامعية ،مصر ،2005 ،ص 41.

[3] أنظر المواد من 802الى 803 من الأمر رقم 75-58 .

ثالثا : الطبيعة القانونية للشفعة

يرى الأستاذ أنور طلبة [1] أن الشفعة هي رخصة أي خيار للشفيع، فله أن يأخذ بها أو أن يتركها، و من ثم فلا يكره عليها، ولا تجوز إلا في العقار ومتى ثبت الحق فيها تملك العقار المبيع ولو جبرا على المشتري، بموجب حكم صادر من القضاء يعتبر عقدا حقيقيا حلت فيه سلطة القضاء محل الإرادة.

غير أن الأستاذ السنهوري [2] يرى بأن الشفعة ليست بحق عيني و لا بحق شخصي بل هي ليست بحق أصلا، و إنما هي سبب لكسب الحق فالشفيع يكسب بالشفعة ملكيةعقار أوحقا عينيا على عقار كحق الانتفاع مثلا لأن الفرق واضح بين الحق نفسه و بين سبب من أسباب كسبه، فالشفعة باعتبارها سببا لكسب الحقوق العينية هي واقعة مركبة اقترن فيها الشيوع أوالصلة المادية القائمة بين العقار المشفوع فيه والعقار المشفوع به وهذه واقعة مادية، وببيع العقار المشفوع فيه وهي بالنسبة للشفيع واقعة مادية أخرى، وبإعلان الشفيع إرادته في الأخذ بالشفعة وهذا تصرف قانوني صادر من جانب واحد.

هذه الوقائع المتسلسلة والمركبة الغلبة فيها للواقعة المادية لا للتصرف القانوني، ومن ثم يمكن إدخال الشفعة في نطاق الواقعة المادية، فأمكن القول أن هناك مراكز قانونية إذا تهيأت أسبابها لشخص استطاع أن يكسب الحق بإرادته المنفردة بعد إعلان رغبته في ممارسة الشفعة حيث يكون للشفيع رخصة في أن يتملك العقار المشفوع فيه، فالشفعة هي رخصة وتتولد هاته الرخصة في التملك بقيام المركزالقانوني، حيث تخول هاته الرخصة للشفيع الحق في أن يتملك العقار المشفوع فيه بإرادته متى تهيأت أسبابه بإجتماع وقائع مادية معينة، فلا يكون للشفيع حق الملك بل الحق في أن يتملك هذا العقار، ثم يتحول حقه في أن يتملك العقار المشفوع فيه إلى حقه في ملكية هذا

---

[1] أ/أنور طلبة: الوسيط في القانون المدني،الجزء الثالث، جامعة القاهرة، 1992،ص 31.

[2] د/ عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الجزء التاسع ، دار النهضة العربية ،القاهرة، 1968،ص 472.

العقـــــار وذلـــــك عـــــن طريـــــق حلولـــــه محـــــل المشـــــتري[1].

مـــن خـــلال مـــا ســـبق ذكـــره مـــن أراء حـــول تكييـــف الشـــفعة، يمكـــن القـــول، أن الـــرأي الـــراجح هـــو رأي الأســـتاذ الســـنهوري، مـــن أن الشـــفعة ليســـت حقـــا عينيـــا ولا شخصـــيا ، وإنمـــا هـــي واقعـــة ماديـــة مركبـــة وســـبب مـــن أســـباب كســـب الملكيـــة، كمـــا أنهـــا تعـــد مصـــدرا للحـــق، وهـــذا الـــرأي مـــا حـــذا حـــذوه المشـــرع مـــن خـــلال نـــص المـــادة 794 مـــن القـــانون المـــدني، إذ إعتبـــر الشـــفعة رخصـــة تجيـــز الحلـــول محـــل المشتري وتتطلب إتباع إجراءات دقيقة حددها القانون.

الفرع الثاني : تطبيقات الشفعة كقيد على العقار السياحي

الشـــفعة فـــي العقـــار الســـياحي تعـــد مـــن وســـائل إقتنائـــه و تشـــكيله، و هنـــا نقصـــد العقـــار القابـــل للبنـــاء المملـــوك للخـــواص، لأن العقـــار الســـياحي التـــابع للأمـــلاك الوطنيـــة الخاصـــة يبـــاع للوكالـــة الوطنيـــة لتنميـــة الســـياحة طبقـــا لاتفـــاق ودي أي لا يقتضـــي الأمـــر اللجـــوء إلـــى ممارســـة الشـــفعة طبقـــا لمـــا جـــاء فـــي الفقـــرة الثالثـــة مـــن المـــادة 21 مـــن القـــانون رقـــم 03-03 المتضـــمن منـــاطق التوســـع الســـياحي والمواقـــع الســـياحية ،حيـــث خـــول للدولـــة بموجـــب المـــادة 21 مـــن القـــانون رقـــم 03-03 المتضـــمن منـــاطق التوســـع الســـياحي و المواقـــع الســـياحية ممارســـة الشـــفعة داخـــل منـــاطق التوســـع الســـياحي و المواقـــع الســـياحية المحـــدد فـــي مخطـــط التهيئـــة الســـياحية و المصـــنفة، و تمـــارس الوكالـــة الوطنيـــة لتنميـــة الســـياحة هـــذا الشـــفعة علـــى كـــل العقـــارات و البنـــاءات المنجـــزة فـــي إطـــار القـــانون رقـــم 03-03 والموجـــودة داخـــل منطقـــة التوســـع الســـياحي و تكـــون موضـــوع نقـــل ملكيـــة إراديـــا بعوض أو بدون عوض . [2]

[1] عبد الرزاق السنهوري : مرجع سابق ،ص 473.

[2] رابح سعيداني ،ميساني خالد : مرجع سابق ،ص 28 .

أولا : كيفية ممارسة الشفعة من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة داخل مناطق و مواقع التوسع السياحي

تم توضيح كيفية ممارسة الشفعة من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة، يعد طبقا لنموذج يحدد بموجب قرار منه[1] ، مع العلم أن الشفعة التي تمارسها الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، تختلف عن الشفعة المنصوص عليه في القانون المدني التي هي استئثار الغير بحق الحلول محل المشتري قبل إنتقال ملكية المبيع كما بيناه سابقا،أما الشفعة المطبقة على العقار السياحي في هذه الحالة هي الشفعة الإدارية .

ثانيا : إجراءات ممارسة الشفعة من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

أما بخصوص الإجراءات التي يجب التقيد بها، فتبدأ بحسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الشفعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية بالتصريح المسبق من طرف مالك العقار، أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية للوزير المكلف بالسياحة، الذي يقوم بإشعار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بممارسة الشفعة في أجل 15 يوما، وللوكالة أجل 03 أشهر تبدأ من تاريخه إعلامها، و على الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إذا رغبت في إقتناء العقار المعني إبلاغ الوزير المكلف بالسياحة في الآجال الممنوحة، مع تبرير ردها، وإذا انقضت الآجال دون رد من الوكالة تعتبر قد تنازلت عن الشفعة، وإذا رغبت في إقتناء العقار يلتزم الوزير المكلف بالسياحية بإعلام

[1] المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 ، المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 ، المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية ، الجريدة الرسمية المؤرخة في 05 نوفمبر 2006 ، عدد 70 .

المالك بذلك في أجل 15 يوما بعد انقضاء أجل 03 أشهر المذكور سابقا، وفي حالة غياب إتفاق ودي بين المالك و الوكالة يحدد القضاء ثمن إقتناء المكلية موضوع حق الشفعة . [1]

الشفعة ليست لوحدها القيد الذي يرد على العقار السياحي و يؤدي إلى زوال ملكية الفرد عنه كليا، إذ نجد إلى جانب الشفعة قيدا آخر لا يقل أهمية عنه وهو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة الذي يترتب عنه نفس الأثر وهو زوال حق الملكية العقارية الخاصة .

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

إن الملكية و إن كانت حق تقر به معظم التشريعات الحديثة، فإنها كأي حق آخر تخضع لمختلف أنواع القيود التي تمليها المنفعة العامة و التضامن الاجتماعي، و من بين هذه القيود نجد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة باعتباره عملا إداريا قانونيا يهدف إلى تحقيق النفع العام، و على هذا الأساس رأينا أن نقسم هذا المطلب إلى فرعين إثنين،خصصنا الأول لتعريف وخصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ،والفرع الثاني إلى تطبيقات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة كقيد على العقار السياحي خدمة للمصلحة العامة و ذلك من خلال ما يلي :

الفرع الأول : تعريف و خصائصه نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

لا يمكن تحديد معنى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة كقيد على العقار السياحي إلا من خلال تعريفه و تحديد خصائصه ،كون هذا الأخير إجراء إداري جبري يفرضه القانون لدواعي المصلحة العامة للمجتمع، و هذا ما نحاول التطرق إليه أدناه .

[1] أنظر المواد من 05 إلى 09 من المرسوم التنفيذي06-385 .

أولا : تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

يعتبر نزع الملكية الخاصّة للمنفعة العامة تمليك الدولة لأموال عقارية مملوكة لأشخاص خاصّة تحقيقًا لدواعي الصالح العام بموجب قرار إداري يصدر عن الجهة المختصة، وهو إجراء يدخل في الاختصاصات الإقليمية التي تمارسها الدولة على ملكيات الأجانب والوطنيين على حدّ سواء، وتلتزم الإدارة النازعة للملكية مقابل ذلك بأداء تعويض في كلّ الحالات.

وقد نصّ الدستور الجزائري على إجراءات نزع الملكية ونظمها القانون لتمكين الإدارة من اللجوء إليها بصفة استثنائية لتلبية احتياجات المرافق العامة،وذلك بموجب القانون رقم 91-11 المحدد لقواعد نزعالملكية للمنفعة العامة تكريسًا للمبادئ التي تبناها دستور 1989 في المادتين 20 و49 من هودستور 1996 في المادتين 20 و52، وقد جاء بأحكام تضمن حماية أشمل للأفراد وممتلكاتهم، بتقييد سلطة الإدارة في استعمال الطرق الجبرية لإرغامهم على التنازل عن ممتلكاتهم خارج نطاق المنفعة العامة، بمفهومها الضيق والتقليدي طبقًا لمبادئ النظرية الليبرالية بموجب مجموعة من الإجراءات، التي نصّ عليها القانون تحت طائلة البطلان.[1]

وقد نصت المادة 677 من القانون المدني على أنّ: للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل، لذا لا تستطيع السلطات الإدارية المختصة اللجوء إلى نزع الملكية الخاصّة في غير الشروط القانونية التي تفرضهاالقوانين وأهمها إلزامية اللجوء إلى اقتناء الأملاك بالطرق الرضائية أو الودية قبل اللجوء إلى الطرق الجبرية[2].

---

[1] أ/أعمر يحياوي : الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ،دارهومة،الجزائر،2001،ص 69 و 70.

[2] أ/أعمر يحياوي : نفس المرجع ،ص 70.

ثانيا : خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

من خلال تعريف المشرع الجزائري لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المذكور سابقا يتضح لنا أن لهذه العملية عدة خصائص نورد أهمها كما يلي :

أ. نزع الملكية طريقة استثنائية لإكتساب الأملاك العقارية

الأصل أن تكتسب الدول الأملاك العقارية بالطرق الرضائية المتنوعة و التي من اهمها البيع ،حيث تدخل الإدارة أو الهيئات العمومية في مفاوضات مع الافراد لشراء العقارات المناسبة لتحقيق المنفعة العامة . [1]

إلا أنه استثناء عن القاعدة العامة و نظرا لفشل محاولات الاقتناء بالتراضي تضطر الدولة الى اخذها من مالكيها جبرا ،و هذا باللجوء الى نزع الملكية من اجل المنفعة العامة .[2]

و ترجع الطبيعة الاستثنائية لعملية نزع الملكية الى درجة الخطورة التي تشكلها على ملكية الافراد ،و لذلك فقد احاطها المشرع بقيود يجب احترامها ومراعاتها قبل الشروع فيها ،و في هذا السياق نص المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة ،ان المستفيد من اجراء نزع الملكية مجبر على تقديم تقرير يثبت محاولته لاقتناء الاموال بالتراضي [3] ،بمعنى ان السلطة المختصة بقرار نزع الملكية من اجل المنفعة العامة تكون قد خالفت القانون لو قامت بهذا الاجراء دون البحث عن الطريقة الرضائية . [4]

ب. نزع الملكية طريقة جبرية لإكتساب الأملاك العقارية

لتسهيل مهام الادارة في عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العامة دون ان تصادفها عوائق خول لها المشرع امتيازات السلطة العامة الامر الذي يجعلها تسموا على الافراد وتطبق عليهم قراراتها و لو باللجوء الى القوة ،و لأن من نتائج استعمال امتيازات السلطة العامة المساس بحق الملكية ،لذا يجب اخضاع هذه العملية الى القواعد القانونية

---

[1] أ/ أعمر يحياوي : مرجع سابق ،ص 73 .

[2] راجع المادة 02 من القانونرقم 91-11 ،مرجع سابق .

[3] أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 1993/07/27 ،المحدد للقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

[4] عباس اسماعيل : نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في إطار القانونرقم 91-11 ،مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء ،الدفعة 17 ،2009 ،ص 10 .

المحددة في الدستور و النصوص التشريعية و التنظيمية و التي يقصد منها حماية الأفراد ضد التصرفات غير المشروعة للإدارة . [1]

ج. القصد من نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

من المسلم به في جميع القوانين ان المراد تحقيقه من خلال عملية نزع الملكية هو تحقيق منفعة عامة ،و بالرغم من ان المشرع الجزائري لم يعرف المنفعة العامة بالرغم من انها فكرة مرنة و متطورة إلا أنه وضع ضابطا تلتزم الادارة باحترامه اثناء تقريرها للمنفعة العامة ،و هو ان يكون نزع الملكية جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق اجراءات نظامية مثل التعمير و التهيئة و العمرانية و التخطيط ،تتعلق بتجهيزات جماعية و منشآت و أعمال كبرى ذات منفعة عمومية . [2]

و عليه يمنع على الادارة استعمال هذا الحق خارج النطاق المخصص له او لتحقيق مصالح الافراد او لفائدته الخاصة ،كما يمنع عليها تغيير المشروع المراد انجازه المذكور في قرار التصريح بالمنفعة العمومية ،كان يكون المشروع المراد انجازه والمذكور في قرار التصريح بالمنفعة العمومية كان يكون المشروع طريق عمومي فتحوله الى انجاز مستشفى . [3]

د. نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يكون مقابل تعويض قبلي عادل و منصف

ان اجراء نزع الملكية من الاجراءات الخطيرة التي تمس بحق الملكية ،فقد جعل المشرع الجزائري التعويض العادل و المنصف من الضروريات التي تستوجب على الادارة نازعة الملكية القيام بها [4] ، هذا ما اكدت عليه الفقرة الولى من المادة 21 من القانون رقم 91-11 التي تنص على :

(يجب ان يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلا و منصفا بحيث يعطي كل ما لحقه من ضرر و ما فاته من كسب بسبب نزع الملكية) .

---

[1] أ/عمر حمدي باشا : حماية الملكية العقارية الخاصة ،دار هومة الجزائر ،2004 ،ص 113 .
[2] راجع الفقرة 02 من المادة 02 من القانون رقم 91-11 ،مرجع سابق .
[3] أ/عمر حمدي باشا : مرجع سابق ،ص 114 .
[4] أنظر المادة 677 من الأمر رقم 75-58 ،مرجع سابق .

و عليه فان الادارة المختصة بنزع الملكية ملزمة في وضع يدها على العقار بتقديم تعويض عادل و منصف للمالك و اصحاب الحقوق الاخرى كمقابل عن حرمانهم من ملكياتهم ويكون هذا التعويض قبل صدور القرار النهائي المتضمن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة .

ه. نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يقع على العقارات دون المنقولات

إستبعد المشرع صراحة نزع ملكية المنقولات [1] ، و بالتالي فان المقصود بالنزع هو العقارات او الحقوق العينية العقارية الاصلية كحق الانتفاع و حق الارتفاق و حق الاستعمال و السكن، او الحقوق العينة العقارية التبعية كالرهن الرسمي و الرهن الحيازي و حقوق الامتياز وحق التخصيص .

و. نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يكون بالنسبة للأملاك العقارية الخاصة

من المعلوم ان الاملاك العقارية التي تكون محل نزع ملكية د هي املاك الافراد لان الاملاك العامة لا يمكن ان تكون محل نزع ملكية من اجل المنفعة العامة ،و على ذلك فان الدولة اذا ارادت ان تقيم منشأة تهدف الى النفع العام على عقار مملوك لاحدى الجماعات المحلية فليس لها الا ان تقوم بتجريده من صفة العمومية او تغيير و جهة تخصيصه دون ان يكون هناك نزع للملكية ،لان الاملاك العامة محمية بموجب الدستور و القوانين الاخرى كالقانون المدني حيث لا يجوز التصرف في اموال الدولة او اجهزتها او تملكها بالتقادم . [2]

[1] محمد انس قاسم جعفر : النظرية العامة لأملاك الدولة و الاشغال العمومية ،الديوان الوطني للأشغال العمومية ،الجزائر ،1983 ،ص 89 .
[2] أنظر المادة 689 من الأمر رقم 75-58 ،مرجع سابق .

الفرع الثاني : نزع الملكية من اجل المنفعة العامة كقيد على العقار السياحي من منظور التشريعات السياحية

تنص الفقرة الثانية من المادة 22 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية على مايلي :

(عندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية ، يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة إقتناء هذه الأراضي طبقا للتشريع و التنظيم الساري المفعول المتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية).

وطبقا لنص الفقرة الثانية من المادة 22 من القانون رقم 03-03 المذكورة سابقا نجد بأن المشرع الجزائري قد حدد الوسيلة التي يجب اللجوء إليها عندما لا يؤدي التفاوض مع الملاك الخواص إلى أي نتيجة إيجابية ، و عليه فمن أجل تحقيق المصلحة العامة آلا و هي حماية العقار السياحي المعني من أي خطر تمارس إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وفقا لأحكام القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة إذ يعرفها المشرع الجزائري ا في المادة 02 من القانون المتضمن نزع الملكية على أنها :

(يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة إستثنائية لإكتساب الأملاك و الحقوق العقارية و لا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية ، و زيادة على ذلك لا يمكن نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية .) [1]

[1] المادة 02 من القانون رقم 91-11 ، المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية عدد 21 ، المؤرخة في 08 مايو 1991 ، المعدل بالقانون رقم 04-21 ، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، الجريدة الرسمية عدد 85 ، المؤرخة في 30 ديسمبر 2004 .

الأمر الذي يجعل على الدولة مسؤولية التأكد من أن المستفيد من نزع الملكية قد قام مسبق بمحاولة و دية من أجل الحصول على العين المراد نزع ملكيتها . [1]

وحسب المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروط وكيفيات منح إمتياز إستعمال وإستغلال المياه الحموية ، إذا رفض مالك الأرض التي تتدفق منها مياه منبع حموي مصرح به ذي منفعة عمومية كل إستعمال أو إستغلال أو إيجار أو بيعه للأرض تنزع منه ملكيتها طبقا لأحكام القانون رقم 91-11 [2]، فحسب المعلومات التي تمكنا من الحصول عليها من مديرية السياحة المتواجدة على مستوى ولاية المدية ، فإنه في حالة و جود أي منبع للمياه المعدنية في ملكية خاصة و تم التأكد من خصائصه العلاجية و فقا لنتائج الدراسات التي تقوم بها مكاتب الدراسات المعتمدة في هذا المجال ، يصنف على أنه ملك وطني عمومي ولا يمكن لصاحب الأرض أن يقوم بإستغلاله إلا بعد أن ترخص له مديرية السياحة بذلك و هذا الأمر لا يتم إلا بعد أن يتبع الإجراءات المنصوص عليها في التشريع المتعلق بإمتياز إستغلال المياه الحموية ، و إذا لم يتم إحترام كل ذلك تباشر إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لحماية هذه الثروة السياحية الوطنية .

[1] أ / ساعيل شامة : مرجع سابق ، ص 228 .
[2] أنظر المرسوم التنفيذي رقم 07-69،مرجع سابق .

المبحث الثاني : قيود المصلحة العامة المتعلقة بالعقار السياحي التي لا يترتب عنها زوال حق الملكية الخاصة

بعد استعراضنا لبعض القيود التي ترد على العقار السياحي و يترتب عنها زوال حق الملكية الخاصة في المبحث الاول ،و المتمثلة في الشفعة و نزع الملكية من اجل المنفعة العامة ،نحاول من خلال هذا المبحث معالجة نمط آخر من القيود و المتمثلة في بعض مخططات التهية السياحية ،حيث نتطرق الى مخطط التهيئة السياحية و مخطط الساحل في المطلب الاول ،اما المطلب الثاني فسنتطرق من خلاله الى مخطط تهيئة الشاطئ و المياه الحموية، هذه المخططات تعد بمثابة ادوات تلتزم الدولة من خلالها بتنفيذ السياسة السياحية المطبقة على العقار و كذا بوضع شروط الترقية و اعادة التنظيم والتحول و الانشاء قصد الارتقاء الى المرتبة الثانية في الانشطة الاقتصادية المصدرة بعد المحروقات . [1]

المطلب الاول : مخططي التهيئة السياحية و حماية الساحل كقيد لحماية العقار السياحي

مخطط التهيئة السياحية من أهم المخططات التي وضعها المشرع للعقار السياحي من أجل ترشيد إستغلاله و حمايته في آن واحد، لأنه في حالة ما إذا تم القيام بأي إجراء للعقار السياحي مخالف لما جاء في مخطط التهيئة السياحية يعتبر ذلك إنتهاكا صارخا لأحد القيود المفروضة على العقار السياحي خدمة للمصلحة العامة . (الفرع الأول)

مخطط تهيئة الساحل هو الآخر لا يقل أهمية في حماية العقار السياحي الواقع في المناطق الساحلية، لما تشكله هذه المناطق من مورد سياحي، و على ذلك لا تهيئ و لا تستغل إلا وفق الشروط القانونية التي قيد بها القانون الأفراد خدمة للمصلحة العامة.(الفرع الثاني)

[1] د/نصر الدين هنوني : الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري ،رسالة دكتوراه ،كلية الحقوق ،جامعة البليدة ،2009 ،ص 49.

الفرع الأول : مخطط التهيئة السياحية

يعد مخطط التهيئة السياحية مجموع القواعد العامة و الخاصة بتهيئة و استعمال مناطق التوسع السياحي و المواصفات الخاصة بالتعمير و البناء و كذا الارتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال و حماية الاملاك و العقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع .

قبل القيام بأي عملية إستغلال للعقار السياحي لابد من أن تتم تهيئته و فقا لمخطط التهيئة السياحية الذي يشكل الإطار الإستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر، و الذي يعلن نظرتها للتنمية السياحية الوطنية في مختلف الآفاق على المدى القصير (2009) و المدى المتوسط (2015) والمدى الطويل (2025) في إطار التنمية المستدامة[1]، و يعد أيضا جزءا لايتجزأ من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم فهو الوثيقة التي تعلن الدولة من خلالها لجميع الفاعلين و جميع القطاعات و جميع المناطق عن مشروعها السياحي الإقليمي لآفاق 2025 ، و انطلاقا من هذا فان المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية أداة تترجم إرادة الدولة في تثمين القدرات الطبيعية و الثقافية و التاريخية للبلاد ، و وضعها في خدمة السياحة الجزائرية قصد الإرتقاء بها إلى درجة الإمتياز في المنطقة الأورو متوسطية ، و يقدم هذا المنطلق لمجمل أنحاء البلاد التوجيهات الإستراتيجية للتهيئة السياحية في إطار تنمية مستدامة[2]، و بالتالي فمن أهداف و مشتملات مخطط التهيئة السياحية :

[1] التنمية المستدامة : مفهوم يعني التوفيق بين تنمية إجتماعية و إقتصادية قابلة للإستمرار و حماية البيئة ، أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية تضمن تلبية حاجات الأجيال الحاضرة و الأجيال المستقبلية ، راجع المادة 04 / 04 من القانون رقم 03-10 ، المؤرخ في 19 يوليو 2003 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 34 ، الصادرة بتاريخ 20 يوليو 2003 .

[2] وزارة تهيئة الإقليم و البيئة و السياحة : المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ، الكتاب الأول ، تشخيص و فحص السياحة الجزائرية ، الجزائر ، 2008 ، ص 04 .

أولا : وفقا لأحكام القانون رقم 01-20 المتعلق بتنمية الإقليم و تنميته المستدامة فإن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية و منشآتها الأساسية ، كما يحدد شروط توطين المشاريع السياحية و كيفيات ذلك ، و أصناف التجهيزات و خصائصها و طريقة إستغلال المواقع من خلال تحديد دفاتر الشروط . [1]

ثانيا : و يشمل مخطط التهيئة السياحية وفقا لأحكام القانون رقم 03-03 المتضمن بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية :

1. إنجاز إستثمارات على أساس أهداف محددة ، من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال لما تزخر به مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية .
2. تحديد برنامج النشاطات التي يجب إنجازها .
3. تحديد الإستثمارات المناسبة .
4. تحديد التهيئات البنائية المزمع إنجازها .
5. إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها . [2]

كما نصت المادة 16 من القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية على :

(يمكن في مخطط التهيئة السياحية عند الضرورة اللجوء إلى تعديل الوعاء العقاري لضمان قابليته للتهيئة والإستثمار .)

الفرع الثاني : المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل

في إطار حماية الساحل تتمثل ادوات حماية الاقليم و تنميته المستدامة اساسا في المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل الذي من حيث الترتيب يأتي في المرتبة الثانية بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الاقليم [3] ،و يترجم بالنسبة للشريط الساحلي للبلاد و المناطق الساحلية الترتيبات الخاصة بالمحافظة على الفضاءات الهشة و المستهدفة وتنميتها . [4]

---

[1] المادة 38 من القانون 01-20 ، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 ، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 77، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001.

[2] راجع المواد 14 و 15 من القانون رقم 03-03 .

[3] أنظر القانون رقم 01-20 ، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة،الجريدة الرسمية عدد 77، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001.

[4] د/ حسن حميدة : مرجع سابق ،ص 55 .

لذا نتطرق في هذا الفرع الى المقصود بالمخطط التوجيهي لتهيئة الساحل و إلى مضمونه من خلال ما يلي :

أولا : المقصود بالمخطط التوجيهي لتهيئة الساحل

من أجل التوفيق بين المتطلبات التي تكون في غالب الاحيان متعارضة بين التنمية المستدامة و التهيئة و حماية الفضاءات الساحلية، تم وضع عدة قيود قانونية التي تجد مصدرها في القانون رقم 02-02 و النصوص المطبقة له، اذ نلاحظ من خلال أحكامه أنه يهدف الى الحد من تعمير الساحل بوضع مبادئ عامة للتهيئة، حيث أنه في اطار حماية الوضعية الطبيعية للساحل يجب ان يكون التخطيط عموما مصحوبا بدراسات مدى التأثير، وهناك الرخص المسبقة لتثبيت النشاطات الصناعية و التجارية ، وطبقا لقانون حماية الساحل و تثمينه يحتوي التعمير الساحلي على مجموعة من المبادئ الاساسية .

يجب على الدولة و الجماعات الاقليمية في اطار اعداد ادوات التهيئة والتعمير المعنية ان تسهر على توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل و الشاطئ البحري، اذ تصنف المواقع ذات الطابع الايكولوجي او الطبيعي او الثقافي او السياحي في وثائق تهيئة الساحل كمساحات مصنفة خاضعة لارتفاقات منع البناء عليها ، وان تعمل على تشجيع تحويل المنشآت الصناعية القائمة التي يعد نشاطها مضرا بالبيئة السياحية الساحلية الى مواقع ملائمة ،و تجنب تنمية نشاط تعميري مستمر على طول المنطقة البرية بالساحل ،مع الالتزام بحتمية شغل الفضاء الساحلي على نحو اقتصادي بما لا يتسبب في تدهور الوسط البيئي مع اتخاذ التدابير التنظيمية من اجل استغلال الموارد الساحلية بصورة مستدامة [1] .

[1] أنظر الفقرة 04 من المادة 04 من لقانون رقم 02-02 ، المؤرخ في 05 فبراير 2002 ، المتعلق بحماية الساحل و تثمينه ، الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 12 فبراير 2002 .

و يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية أداة من ادوات تسيير الساحل و لقد انشئ هذا المخطط لتهيئة و تسيير المنطقة الساحلية في البلديات المجاورة للبحر من اجل حماية الفضاءات الشاطئية لا سيما الحساسة منها ،و يهدف هذا المخطط لاقامة شراكة و تعاون فعال لمختلف الفاعلين على مستوى الولاية و انجاز المشاريع التي تدور حول التنمية المستدامة للمناطق الشاطئية و البحرية ،و تتمثل الاهداف الآتية الى تعريف الحلول للمشاكل البيئية الاكثر استعجالا ،مع تعريف القطاعات الحساسة من حيث ضرورة التدخلات الاستعجالية .

أما الاهداف الطويلة المدى تتمثل في محاولة وضع اقتراحات جديدة لتنمية المناطق الشاطئية ،يتلائم مع الطاقات الاستيعابية للبيئة و وضع ادوات تسيير متكامل للساحل ،و تحديد كامل للاجراءات ذات الطبيعة الوقائية التشريعية و التنظيمية و تنظيم المشاركة الضرورية للحفاظ على تنمية مستدامة .[1]

ثانيا : مضمون المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل

يتضمن المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل مجموعة من الإستراتيجيات للمدى القريب ، المتوسط و البعيد ، تكون منسجمة مع المخطط الوطني لتهيئة الاقليم للآفاق المستقبلية [2] ،لذلك فهو يتضمن جملة من الوثائق و الاعمال التي من بينها :

أ. دراسة وتلخيص عن الوسائل القانونية و المؤسساتية الحالية و المحتمل احداثها مستقبلا.

ب. تلخيص للانتهاكات و التحديات التي يواجهها الساحل حسب مستويات وثائق تهيئة الاقليم و حركة التعمير .

ج. النشاطات التي تحظى بالأولوية .

د. التوجهات الاستراتيجية .

ه. انظمة المتابعة والتقييم الدورية من اجل اعداد بطاقات عن تقدم الاشغال .

---

[1] د/ نصر الدين هنوني : مرجع سابق ،ص 134 .

[2] أنظر المادتين 19 و 20 من القانون رقم 01-20 ،مرجع سابق .

أضاف المرسوم التنفيذي رقم 07-206 دراسة جديدة تسمى دراسة تهيئة الساحل حسب احتياجات شغل الاراضي و طبيعة المنطقة المعنية حسب الحالة ،بإحدى المناطق الآتية للفضاء الساحلي او مجموعها المعني : الاجزاء الطبيعية المتاخمة للشاطئ ، الشريط الشاطئي الممتد على مسافة 300 مترا الشريط المشمول في مساحة 3 كيلومترات . [1]

يجب ان تحدد دراسة تهيئة الساحل للفضاءات المعنية حالة شغل الاراضي الحالية و الانشطة البشرية التي تجري بها ،والمواصفات الجيولوجية الجيومورفولوجية لا سيما العناصر التي يمكن ان تعرف تدهورا جزئيا جراء البناء و شغل الاراضي ، وحالة الموارد المائية و الوسط البحري الشاطئي لا سيما كل عناصر التمييز للمناخ المحلي والتيارات البحرية و كذا عواقب الانشطة البشرية الموجودة او المبرمجة ، و الحالة البيئية و كذا الانظمة البيئية التي تطورت فيها و التي تحتاج الى حماية خاصة ، وكذا تحديد طابع مختلف الفضاءات وتقييم قدرات التعبئة او الاستقبال و التوفيق المطبق على الاستعمالات الملائمة ،و المعايير و المقاييس و المؤشرات و المعطيات المهمة الاخرى المتعلقة بإعداد هذه الدراسة . [2]

المطلب الثاني : مخططي تهيئة الشاطئ و المياه الحموية كقيد لحماية العقار السياحي

نظم المشرع الجزائري مخطط تهيئة الشاطئ طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-114 المحدد لشروط اعداد مخطط تهيئة الشاطئ و محتواه و كيفيات تنفيذه ،و من اولويات هذا المخطط حماية الفضاءات الطبيعية و الاوساط الساحلية و المساحات المحمية و هذا ما نحاول توضيحه من خلال الفرع الأول .

[1] أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-206 ،المؤرخ في 30 جويلية 2007 ،الذي يحدد شروط و كيفيات البناء و شغل الطبيعية المتاخمة للشواطئ ،الجريدة الرسمية العدد 43 .
[2] أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-206 ،مرجع سابق .

نظـرا لضـرورة المـاء فـلا بـد مـن المحافظـة عليـه، وتنميتـه باعتبـاره مـوردا حساسـا يجـب ان لا تغيـب عـن اذهاننـا الحقيقـة السـاطعة و هـي اننـا نعـيش فـي كوكـب محـدود المـوارد ،فـالنمو الكبيـر للسـكان سيشـكل ازمـة فـي تـوفير الميـاه العذبـة [1] ،و المـوارد المائيـة بمختلـف انواعهـا السـطحية منهـا و الجوفيـة التـي لهـا اهميـة بالغـة فـي حيـاة الانسـان و مـا يهمنا في هذا الاطار هو المياه الحموية وهذا ما نحاول توضيحه من خلال الفرع الثاني.

الفرع الأول : مخطط تهيئة الشاطئ

بغـرض حمايـة الفضـاءات الشـاطئية فـي البلـديات المجـاورة للبحـر لا سـيما الحساسـة منهـا يـتم انشـاء مخطـط تهيئـة الشـاطئ ،الـذي نـص عليـه المشـرع ضـمن احكـام قـانون حمايـة الساحل و تثمينه ،و هذا ما نحاول توضيحه من خلال ما يلي :

أولا : مضمون مخطط تهيئة الشاطئ

يتضمن مخطط تهيئة الشاطئ ما يلي :

أ. تقرير تقني يبرز :

1. تحديد منطقة تدخل مخطط تهيئة الشاطئ .
2. الخصائص البيئية و الجغرافية .
3. شغل السكان و النشاطات الاقتصادية و الصناعية و المحيط المبني .
4. رهانات و إستراتيجيات التطور و كذا اقتراحات الاعمال .
5. خريطة جيومورفولوجية للتربة .
6. خريطة تبين الحالة الايكولوجية .
7. خريطة الحساسية للانحراف .
8. خريطة المحيط المبني .
9. خريطة الكثافة السكانية .

[1] الشاطئ هو شريط اقليمي للساحل يضم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في اعلا مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها و التي تضبط حدودها بحكم موقعها و قابليتها السياحية لاستقبال بعض التهيئات بغرض استقبالها السياحي .

10. خريطة مصادر التلوث .
11. خريطة الطرقات و شبكات التطهير .
12. خريطة علم المحيطات .
13. خريطة جيومورفولوجية البحار . [1]

ب. نظام تهيئة و تسيير الساحل

يشمل المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل نظاما يحدد مجمل التدابير المنصوص عليها بموجب القوانين و الانظمة السارية المفعول، وتلك المقترحة بموجب القانون رقم 02-02 لكل مقومات الساحل والمتعلقة بشغل الاراضي وتموقع الطرقات، و توسع المجمعات السكانية و البناءات والنشاطات الصناعية و الاقتصادية، و معالجة المياه المستعملة والنفايات وإنشاء مناطق النشاطات و مناطق الرسو، و مناطق التوسع السياحي ،وإنشاء منشآت الموانئ و حماية الفضاءات الطبيعية والاوساط الساحلية الحساسة والمساحات المحمية و المناطق المهددة . [2]

بناء على ما سبق، يتم اعداد التقرير التقني و نظام تهيئة و تسيير الساحل على اساس دراسة يبادر بها الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية و البيئة و تسند الى مكاتب دراسات او كل مركز بحث متخصص في مجال التهيئة العمرانية والبيئة ،يرسل المشروع التمهيدي لمخطط تهيئة الشاطئ الى الولاة ورؤساءالمجالس الشعبية للبلدية المعنية، و كذا الى كل هيئة معنية من اجل الدراسة و ابداء الرأي ،وتنشأ لجنة وزارية مشتركة لدراسة مخطط تهيئة الشاطئ ممثلين من عدة وزارات وهيئات وطنية متخصصة ،حيث تكلف هذه اللجنة بالدراسة والمصادقة على مشاريع مخططات تهيئة الشاطئ المعروضة

[1] أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-114 ، المؤرخ في 07 ابريل 2009 ، يحدد شروط اعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفيات تنفيذه ، الجريدة الرسمية عدد 21 ، الصادرة بتاريخ 08 ابريل 2009.

[2] راجع المرسوم رقم 09-88 المؤرخ في 17 فبراير 2009 ،المتعلق بتصنيف المناطق المهددة للساحل ،الجريدة الرمية العدد 12 .

عليها ،التي يمكن ان تستعين اللجنة بكل شخص يمكن ان يساعدها في اشغالها[1]

ثالثا : مخطط تهيئة الشاطئ كقيد لحماية الفضاء الشاطئي و موارده السياحية

ينشأ مخطط لتهيئة و تسيير الفضاءات الشاطئية سيما الحساسة منها يسمى مخطط تهيئة الشاطئ يتضمن جميع الاحكام و القوانين و التنظيمات المعمول بها. [2]

في مجال التعمير الخاص بالشاطئ نجد بان المشرع الجزائري جاء بأحكام خاصة تتعلق بالمناطق الشاطئية حيث، لا يمكن اقامة اي بناية على حدود الشاطئ ،إلا اذا ابتعدت البناية مسافة 300 متر من حدود الشاطئ لأسباب تتعلق بالطابع الحساس له، ولا يرخص بأعمال اقامة حواجز التسخير و الردم اذا كانت تضر بوضعية الشاطئ الطبيعية الا اذا كانت مبررة لإقامة منشآت تتصل بممارسة خدمة عمومية تقتضي بالضرورة التموقع على الشاطئ البحري او بحتمية حماية المنطقة المعنية . [3]

وعليه فانه بدون شك ان الترخيص بالبناء يخضع للقواعد العامة في مجال التهيئة و التعمير ،و يهدف مخطط تهيئة الشاطئ باعتباره اداة لتسيير الفضاء الساحلي الموجه للجماعات المحلية و كذا جميع قطاعات الانشطة والتي تجد به جميع التوجهات في اطار التسيير المستدام للفضاء و موارده ،والى استباق المشاكل للحد من التدهور و حماية و ضمان الاستعمال العقلاني للموارد الطبيعية الشاطئية على مستوى المنطقة ،و ذلك من خلال التحكم في التعمير و اصطناعية الاراضي ،مكافحة التلوث المرتبط بالتطهير ،التسيير المندمج

[1] أنظر المواد من 3 إلى 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-114 ،مرجع سابق .
[2] أنظر المادة 26 من القانون رقم 02-02 ،مرجع سابق .
[3] للتفصيل أكثر أنظر المادة 19 من القانون رقم 02-02 ،مرجع سابق .

للمـــوارد المائيـــة ،تســـيير المواقـــع الحساســـة الطبيعيـــة و الثقافيـــة و التســـيير المنـــدمج للمناطق الشاطئية . [1]

الفرع الثاني : المخطط التوجيهي للمياه

المخططـــات التوجيهيـــة الخاصـــة بـــالبنى التحتيـــة الكبـــرى و الخـــدمات الجماعيـــة ذات المصـــلحة الوطنيـــة هـــي الادوات المفضـــلة لتطـــوير الاقلـــيم الـــوطني و التنميـــة المنســـجمة لمناطقـــه [2] ، و مـــن بـــين هـــذه المخططـــات نجـــد المخطـــط التـــوجيهي للميـــاه بكـــل انواعهـــا الســـطحية و الباطنيـــة ،فبـــالرجوع الـــى قـــانون الميـــاه الجزائـــري رقـــم 05-12 [3] لا نجـــد تعريـــف للميـــاه الحمويـــة ،كـــون ان المشـــرع فـــي هـــذا القـــانون حـــدد القواعـــد العامـــة لحمايـــة الميـــاه وتســـييرها و اســـتغلالها ،غيـــر أنـــه اورد فـــي القســـم الاول مـــن الفصـــل الاول مـــن البـــاب الثـــاني تحـــت عنـــوان مكونـــات الامـــلاك العموميـــة الطبيعيـــة للميـــاه مـــا يلـــي : الميـــاه الجوفيـــة بمـــا فـــي ذلـــك الميـــاه المعتـــرف بهـــا كميـــاه منبـــع و الميـــاه المعدنيـــة و ميـــاه الحمامـــات بمجـــرد التأكـــد مـــن وجودهـــا او اكتشـــافها ،خاصـــة بعـــد الانتهـــاء مـــن اشـــغال الحفـــر او التنقيـــب الاستكشـــافية مهمـــا كانـــت طبيعتهـــا المنجـــزة مـــن طـــرف كـــل شـــخص طبيعـــي خاضـــع للقـــانون العـــام او القانون الخاص .

[1] د/نصر الدين هنوني ،مرجع سابق .

[2] أنظر المادة 22 من القانون رقم 01-20 ، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة ،الجريدة الرسمية عدد 77، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001.

[3] أنظر المادة 22 من القانون رقم 05-12 ، المؤرخ في 04 غشت 2005 ، الجريدة الرسمية عدد 60 ، المؤرخة في 04 سبتمبر 2005 .

و بالتالي فان المياه الحموية هي موارد مائية جوفية، عرفها المشرع الجزائري على انها مياه مجذوبة انطلاقا من منبع طبيعي اوبئر محفورة والتي يمكن ان تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها و ثبات مميزاتها الطبيعية و مكوناتها الكيميائية، كما تعد مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها و نقلها ان تكون لها خاصيات علاجية، بمثابة مياه حموية . [1]

المياه الحموية لا تخضع مثل مياه المنبع للعملية الادارية لتعيين الحدود لكونها من الموارد المائية الجوفية، و بالمقابل فإنها تخضع لإجراءات التصنيف [2] ،يعتبر القول ان التصنيف من اهم الانظمة الحمائية،إذ لا يمكن إعتبار المياه الحموية على انها عقار سياحي ذو طابع وطني الا بعد تصنيفها ضمن الاملاك العمومية الوطنية، فالمياه الحموية تكون محل تصنيف يصرح به الوزير المكلف بالسياحة باقتراح من اللجنة التقنية للمياه الحموية، بعد الاطلاع على رأي الوزير المكلف بالموارد المائية، فتكتسي طابع المنفعة العمومية و عليه يجب حمايتها [3] ،حيث تقع حماية المياه الحموية ذات المنفعة العمومية على الهيئات و المؤسسات المختصة للدولة .

و هو نفس الحكم الذي جاء في المادة 14 من القانون المتعلق بالتنمية المستدامة السياحية التي نصت :

(تكتسي عمليات تحديد و تشخيص و تثمين منابع المياه الحموية طابع المنفعة العامة ،و تقع هذه العمليات على عاتق الدولة .) [4]

---

[1] أنظر احكام المادة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، المؤرخ في 19 فبراير 2007 المحدد لشروط وكيفيات منح إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية ، الجريدة الرسمية عدد 13 ، المؤرخة في 21 فبراير 2007 .

[2] أنظر سليم كربوش : النظام القانوني لاستعمال و تسيير المياه في الجزائر ،رسالة ماجستير ،جامعة البليدة ،2009 ،ص 56 .

[3] أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 ،مرجع سابق .

[4] القانون رقم 03-01 ،المؤرخ في 17 فبراير 2003 ،المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ،الجريدة الرسمية عدد 11 ،المؤرخة في 19 فبراير 2003 .

يمكن القول بأن الجرد يرد على الأملاك العقارية التي تم تصنيفها على أنها ملك و طني مهما كان صنفه ،سواء كان من الممتلكات الثقافية العقارية أومياها حموية ،حيث يتم جردها قصد حمايتها من قبل الهيئات التابعة للدولة وذلك بعد تحديدها .

و عموما فإن المياه الحموية تعتبر من الموارد الإقتصادية السياحية خاصة أمام كثرتها في بلادنا لا بد من ،حمايتها و تثمينها و دعم مؤسساتها ماديا وبشريا بتكوين إطار بشرييبحث فيها و في خاصيتها العلاجية ،و لا بد من دعمها بغرض إيجاد سياحة شتوية بديلة للسياحة الصيفية المتمركزة في الشواطئ و التي غالبا ما تنتهي بإنتهاء فصل الصيف .

خلاصة الفصل الأول :

من كل ما سبق نستطيع أن نقول بأن المشرع الجزائري حدد مجموعة من القيود الواردة على العقار السياحي في إطار التشريعات السياحية ،و التي إستطعنا أن نصنفها إلى قيود يترتب عنها زوال حق الملكية الخاصة عند تطبيقها على العقار السياحي ،و التي تتمثل في الشفعة التي تمارسها الوكالة الوطنية للسياحة، من أجل إدراج العقار السياحي الذي يمكن أن يؤدي التصرف فيه إلى إهدار هذه الثروة الوطنية ،حيث لا حظنا بأن هذه الشفعة تختلف عن حق الشفعة التي جاء بها القانون المدني ،وفي حالة عدم الحصول على النتيجة المرجوة من الشفعة تتدخل الدولة بطلب من الوزير المكلف بالسياحة لنزع ملكية العقار السياحي للمنفعة العامة.

ثم تطرقنا في المبحث الثاني إلى القيود الواردة على العقار السياحي التي لا يترتب عنها زوال حق الملكية الخاصة، والمتمثلة إجمالا في مخططي التهيئة السياحية و حماية الساحل التي إعتبرها المشرع الجزائري قيود لحماية العقار السياحي للمصلحة العامة ،و هذا عن طريق تقييد سلطة الملاك في إجراء أية تعديلات على عقاراتهم التي تتمتع بميزات سياحية دون إحترام القواعد المنصوص عليها في هذه المخططات ،هذا دون أن ننسى أن المشرع قد كرس مخططي تهيئة الشاطئ و المياه الحموية كصورة أخرى للقيود الواردة لحماية العقار السياحي .

للعقار أهمية كبرى في السياسة العمرانية بصفة عامة، لكن هذه الأهمية تزداد في الأماكن السياحية نظرا لاعتبارات تاريخية وثقافية ومعمارية وسياحية، و بما أن العقار السياحي بمكوناته من مناطق التوسع و المواقع السياحية هي أماكن محمية ذات منفعة وطنية و قطب اقتصادي هام ،أولاه المشرع الجزائري بحماية قانونية للحد من الفوضى و الاهمال والتخريب الذي يقع عليه .

و بالتالي نتطرق الى قيود المصلحة العامة المتعلقة بالعقار السياحي في ظل القانون رقم 90-29 المتضمن التهيئة و التعمير في المبحث الأول من الفصل الثاني ،والذي قسمناه إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول وسائل التعمير التنظيمي أما بالنسبة للمطلب الثاني جاء بعنوان وسائل التعمير الفردي إلى جانب القيود الواردة على العقار السياحي في ظل القانون رقم 98-04 المتضمن حماية التراث الثقافي من خلال المبحث الثاني ،الذي قسمناه بدوره إلى مطلبين ، تطرقنا في المطلب الأول إلى نظامي الترخيص والتصنيف كقيود واردة على العقار السياحي خدمة للمصلحة العامة، والمطلب الثاني نتناول فيه إلى نظامي التسجيل في قائمة الجرد الاضافي و الاستحداث في شكل قطاعات محفوظة كقيود واردة على العقار السياحي .

المبحث الأول : قيود المصلحة العامة المتعلقة بالعقار السياحي في ظل القانون رقم 90-29 المتضمن التهيئة و التعمير

مخططات التهيئة و التعمير التي جاءت في القانون المتضمن التهيئة والتعمير تعتبر هي الأخرى من القيود المفروضة على العقار من أجل حمايته مهما كان نوعه،و العقار السياحي هو أحد أصناف العقارات التي تجد لها حماية في مخططات التهيئة و التعمير، المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي، قصد تهيئة العقار السياحي و حمايته تحقيقا للمصلحة العامة على أحسن وجه،و هذا ما نحاول توضيحه من خلال المطلب الأول .

إلى جانب وسائل التعمير التنظيمي، نجد وسائل التعمير الفردي المتمثلة في مختلف رخص و شهادات التعمير الواردة في القانون رقم 90-29 لترشيد إستخدام الوعاء العقاري عند تهيئته ،و العقار السياحي هو من أكثر العقارات حساسية عند تهيئته و تعميره، لذا قيد المشرع الجزائري الفرد برخص وشهادات قبل القيام بأي تغيير للطابع السياحي للعقار حماية له، و هذا ما خصصنا له المطلب الثاني .

المطلب الأول : وسائل التعمير التنظيمي كقيد لحماية العقار السياحي

تعتبر مخططات التهيئة و التعمير قيد من القيود الواردة على العقار السياحي و صورة من صور حمايته ،و ذلك من أجل إخضاع الأنشطة الواقعة في المناطق السياحية لرقابة دقيقة الهدف منها حماية هذه المناطق ،فهي قواعد مفروضة على الجماعات المحلية، تظهر اهميتها باتصالها الوثيق بجميع القطاعات التي لها علاقة بالبناء و التعمير ،تغطي بمجملها قطاعات حساسة ذات اهمية استراتيجية كالأماكن السياحية ، لذا جاء الفرع الأول بعنوان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، أما الفرع الثاني فجاء بعنوان مخطط شغل الأراضي.

الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يعرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على أنه اداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ،فهو يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أوالبلديات المعنية ،مع الاخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي ،كما يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في نظام يصحبه تقرير و مستندات بيانية مرجعية[1] ،و يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

أولا : التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع . [2]

ثانيا : يحدد توسع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و طبيعة وموقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الاساسية .

ثالثا: يحدد مناطق التدخل في الانسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها . [3]

أ. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كقيد داخل المساحات والمواقع المحمية الثقافية

قسم المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات التي تتمثل في : القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية ، القطاعات غير القابلة للتعمير ، و هنا يظهر جليا حماية العقار السياحي بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير من خلال تحديد توسع المباني أومساحتها التي من الممكن انشائها داخل مناطق التوسع السياحي.

---

[1] أنظر المواد 16 و 17 من القانون رقم 90-29 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريد االرسمية عدد 52 ،المؤرخة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 ،المؤرخ في 14 أوت 2004 ، الجريدة الرسمية عدد 51 ، المؤرخة بتاريخ 15 غشت 2004 .

[2] القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص اراضيه لاستعمالات عامة أو محددة للتعمير بالنسبة لأصناف الأراضي ،أنظر الفقرة 02 للمادة 19 من القانون رقم 90-29 ،المرجع نفسه .

[3] أنظر المادة 18 من القانون رقم 90-29 ،المرجع نفسه .

المشرع الجزائري من خلال هذا التقسيم الذي يعده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ،اعطى اهمية للأراضي التي يتكون منها العقار السياحي سواء كانت هذه الأراضي عمرانية، أو سيتم تعميرها مستقبلا أو التي يمكن أن تعمر و هذا بالنظر للميزات السياحية التي يمكن أن تتمتع بها المناطق السياحية .

إضافة إلى أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، يعتبر أداة تحدد و تصنف فيه الاقاليم التي تتوفر على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة، التاريخية، و الثقافية و إما على مميزات ناجمة عن موقها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي ،فتضبط النصوص التشريعية و التنظيمية الالتزامات الخاصة التي تطبق على هذه الاقاليم في مجال إستخدام الأراضي وتسييرها، لا سيما فيما يخص البناء و الموقع و الخدمة، واقامة البنايات والهندسة و طريقة تسييج، و تهيئة محيط التراث الثقافي، و حمايته و تنميته.[1]

كما جعل المشرع الجزائري من بين محتويات هذا المخطط تقسيم يحدد القواعد المطبقة بالنسبة لكل منطقة مشمولة في الفضاءات المحددة في المادة 19 من القانون 90-29 ،و لهذا يجب أن يحدد ،مساحات المناطق الواجب حمايتها ،مخطط تهيئة يحدد حدود الأراضي ذات الصيغة الطبيعية و الثقافية البارزة [2] ،كما اوجب المشرع الجزائري عند وضع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير استشارة مصلحة المواقع الأثرية على مستوى الولاية . [3]

ب. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كقيد لحماية مناطق التوسع و المواقع السياحية و كذا الشواطئ و المياه الحموية

كما عرفنا أن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير قسم المناطق التي يتعلق بها إلى قطاعات معمرة و قطاعات مبرمجة للتعمير و قطاعات التعمير المستقبلية و قطاعات غير قابلة للتعمير ،حيث من مكوناته نجد تقرير توجيهي يحدد نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى وظيفة العقار فيما إذا كانت سياحية أو ترفيهية أو تجارية ،كما يبين الأعمال التي يمكن منعها أو اخضاعها لشروط، و كذا الارتفاقات التي يجب الابقاء عليها أوتعديلها أوانشائها.

---

[1] أنظر المادة 19 من القانون رقم 90-29 ،مرجع سابق .

[2] أنظر المادة 17 المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، المؤرخ في 28 ماي 1991 ، المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي ، الجريدة الرسمية عدد 26 ، المؤرخة في 01 جوان 1991.

[3] أ/ منصوري نورة : مرجع سابق ،ص 30.

و بالرجوع إلى المرسوم رقم 91-177 المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، ألزم المشرع الإارة المختصة بإعداد المخطط، استشارة عدة مصالح من بينها مصلحة السياحة و على هذا الأساس يجب مراعاة عند اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير استجابة مع مخطط التهيئة السياحية ،وإذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير موجود قبل 2008 ، فيجب تحيينه و مطابقته مع المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، كون كلاهما يتوقعان مناطق توسع سياحي في إطار التعمير المستقبلي و نمط التهيئة في هذه المناطق، و نفس الشيء يقال عن مخطط تهيئة الشاطئ و مخطط تحديد منبع المياه الحموية من حيث توافقهما و انسجامهما مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير . [1]

ج. المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كقيد لحماية الساحل

يعتني المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بالساحل بحكم طبيعته و أهميته وهشاشته ويجعله محل حماية خاصة من حيث أن حقوق البناء تخضع إلى شروط خاصة في حدود البنايات التي تكون مطابقة مع طبيعة المجال الساحلي ،الذي يسمح فيه بالبنايات التي تكون مجاورة للماء .

يتمثل ادماج خصوصيات الساحل على مستوى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في البحث عن مناطق التخاصم، في شغل و استعمال الفضاء و تأثيرات الاخطار من كل نوع ،كما يقع عليه مراعاة مختلف المسافات التي اقرها القانون لحماية، و تثمين الساحل و الطابع الحساس و المنظري للمواقع المتواجدة بالفضاءات الطبيعية الساحلية.[2]

[1] لعميري ياسين : الحماية القانونية للعقار السياحي في التشريع الجزائري ،مذكرة ماستر ،كلية الحقوق ،المدية ،2013 ،ص 113 .

[2] أ / نصر الدين هنوني : مرجع سابق ،ص 393 و 394 .

الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي

يعتبر مخطط شغل الأراضي اداة من ادوات التعمير نظمه المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المتضمن بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ،و بين احكامه المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 08 ماي 1991 المحدد لإجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، حيث أن مخطط شغل الأراضي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و حقوق استخدام الأراضي و البناء .

و لهذا فإن مخطط شغل الأراضي يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أوالمناطق المعنية ، الشكل الحضري ، حقوق البناء و استعمال الأراضي و يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات، يحدد المساحات العمومية و المساحات الخضراء، المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة .[1]

من خلال كل هذا يتضح أن مخطط شغل الأراضي هو أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة ،و ذلك من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي و هذا كيفية استعمالها ،خاصة فيما يتعلق بنوعية المباني المرخص بها و حقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي و الارتفاقات المقررة عليها ،و كذا النشاطات المسموح بها إلى غيرها من التوجهات . [2]

تتجلى أهمية مخطط شغل الأراضي كون أن عملية التعمير تتم على أساسه، و لا تسلم أية رخصة و لا شهادة في مجال التعمير إلا إذا كانت تستجيب للمقاييس المحددة في هذا المخطط ، نظرا لوجود مخططات منصوص عليها في بعض القوانين الجديدة كالقانون المتضمن شروط إنشاء مدن جديدة ، السياحة، البيئة ،فانه لابد من التنسيق بين مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و محتوى المخططات الاخرى المشار إليها سابقا ،إذ يعد هذا المخطط من ملفات التخطيط المحلي للأراضي والمساحات ،الذي بواسطته تحدد المناطق العمرانية و تلك الموجهة للتعمير. [3]

---

[1] المادة 31 من القانون رقم 90-29 ،مرجع سابق .

[2] أ/ اسماعيل شامة : الادوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ،دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع ، ص 122 .

[3] أ/منصوري نورة : مرجع سابق ،ص 28 و 29 .

أولا : مخطط شغل الأراضي كقيد لحماية المساحات و المواقع الأثرية

بما أن مخطط شغل الأراضي يحدد الاحياء و النصب التذكارية و الشوارع والمناطق و المواقع الواجب حمايتها ،فجعل المشرع من بين محتويات مخطط شغل الأراضي لائحة تنظيم، تتضمن جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ،و مع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض اجزاء التراب مثل الاقاليم التي تتوفر على مجموعة من المميزات الطبيعية و الثقافية البارزة ،كما أوجب المشرع عند وضع مخطط شغل الأراضي استشارة مصلحة المواقع الاثرية و الإدارة المكلفة بالسياحية .[1]

ثانيا : مخطط شغل الأراضي كقيد لحماية مناطق التوسع و المواقع السياحية وكذا الشواطئ والمياه الحموية

باعتبار أن مخطط شغل الأراضي هو وسيلة تنفيذية للتخطيط المجالي القبلي ومحدد للجزئيات ،فإن مخطط شغل الأراضي، يراعي القواعد الخاصة ببعض المناطق و اجزاء تراب البلدية، و يتعلق الأمر بالساحل و الاقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية . [2]

إن مخطط شغل الأراضي يحدد المساحات الواجب الحفاظ عليها، نظرا لخصوصيتها وقد تكون الخصوصية سياحية مثل : مناطق التوسع و المواقع السياحية أو علاجية وترفيهية، كما هو الشأن بالنسبة لشواطئ البحر و المياه الحموية .

يبقى مخطط شغل الأراضي ساري المفعول على منطقة التوسع و الموقع السياحي إذا كان لا يتعارض مع المواصفات المبينة في مخطط التهيئة السياحية لهذه المنطقة باعتبار هذا الاخير، هو أداة تنفيذية للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ،و يجب أن يكون مخطط شغل الأراضي متوافقا و متجانسا مع مخطط تهيئة الشاطئ و مخطط تحديد منبع المياه الحموية مما يعني ضرورة تحيينه دوريا حتى يكون بالفعل له انشغال بحماية هذه المناطق السياحية في النهاية . [3]

---

[1] أ/ منصورة نورة : مرجع سابق ،ص 29 .
[2] أ / منصوري نورة : مرجع نفسه ،ص 30 .
[3] ياسين لعميري ، مرجع سابق ،ص 114.

ثالثا : مخطط شغل الأراضي كقيد لحماية الساحل

لمخطط شغل الأراضي أهمية في منظور حماية الساحل لها مستويات عديدة منها :

أ. يحدد مجموعة من القواعد المتعلقة بإقامة البنايات هذه القواعد المتعلقة بشروط شغل الأراضي ،تترجم العديد من الارتفاقات التي تثقل العقار ،و هذا من شأنه أن يؤسس الانسجام في مجموع البنايات ،و من هذه القواعد يمكن أن نذكر المظاهر الخارجية للبنايات و قواعد الاشكال العمرانية ،المواد ،و الالوان و غيرها ،بالإضافة إلى استعمال الحماية المدعمة و النوعية لبعض الفضاءات المشجرة بالساحل .

ب. يتميز مخطط شغل الأراضي بالخصوصية ضمن انشغالات حماية الساحل ،حيث يمكن هذا الاخير من تحديد الفضاءات ذات المميزات و الفضاءات القريبة من الشاطئ من أجل الحفاظ على الفضاءات ذات المميزات السياحية لهذا الاقليم . [1]

المطلب الثاني : وسائل التعمير الفردي كقيد لحماية العقار السياحي

يتجسد التعمير الفردي في مجموع الرخص و الشهادات التي جاء بها القانون رقم 90-29 المتضمن التهيئة و التعمير، و المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليمها المعدل و المتمم ،و يتجسد من خلال التعمير الفردي الرقابة القبلية أو البعدية للتعمير في أي عقار لا سيما العقار السياحي ،و هذا ما نوضحه من خلال هذا المطلب ،بإيراد رخص التعمير في الفرع الأول ،و في الفرع الثاني شهادات التعمير.

الفرع الأول : رخص التعمير كقيد لحماية العقار السياحي

كرس المشرع الجزائري رخص البناء ،التجزئة و الهدم لحماية الأراضي المكونة للعقار السياحي من أي انتهاك يؤدي إلى إزالة خصوصياتها السياحية، التي يتمتع بها فأوجدها المشرع الجزائري كقيد على الأملاك، لحماية العقار بصفة عامة و العقار السياحي بصفة خاصة .

[1] د/نصر الدين هنوني : مرجع سابق ،ص 398 .

أولا : رخصة البناء

بالرجوع إلى القانون رقم 90-29 نجده يعرف رخصة البناء بأنها قرار إداري تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني ،و عن طريق منح أو رفض أو سحب الترخيص يستطيع المشرع أن ينظم حركة البناء و فق السياسة العمرانية المرسومة . [1]

فحق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس وفقا للأحكام القانونية و التنظيمية والمتعلق باستعمال الأرض [2] ،حيث تعتبر المناطق السياحية و مناطق التوسع السياحي مناطق محمية ذات منفعة وطنية ،و رخصة البناء هي أداة مهمة لتجسيد قواعد العمران ميدانيا، حق البناء بعدما كان مرتبطا بملكية الأرض أصبح هذا الأمر وحده لا يكفي ،إذ يمكن البناء باستصدار رخصة البناء أولا من طرف الحائز أوالمالك ،هذا الاخير أجبر على الحصول على رخصة البناء مع رأي مسبق من الوزير المكلف بالسياحة إذا كان هذا البناء داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية ،أي أن البناء داخل هذه المناطق مقيد بالحصول على رخصة البناء مع رأي مسبق من الإدارة المعنية . [3]

يخضع منح رخصة البناء للمشاريع الواقعة داخل المواقع السياحية و مناطق التوسع السياحية للرأي المسبق للإدارة المكلفة بالسياحة بالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة [4] ويكون الرأي المسبق للإدارة المكلفة بالثقافة مطلوبا عندما تظم مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المواقع الثقافية المصنفة .

[1] د / عبد الناصر توفيق العطار : تشريعات تنظيم المباني ،مطبعة السعادة ،1972 ،ص 08 .
[2] أنظر المادة 50 من القانون رقم 90-29 ،مرجع سابق .
[3] أ/ الاستاذة منصوري نورة : مرجع سابق ،ص 12 .
[4] المادة 24 من القانون رقم 03-03 ،مرجع سابق .

تهدف هذه الإستشارة للمحافظة على الطابع السياحي للفضاءات التي تشكل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ،حيث تكون طبيعة هذه الإستشارة التأكد من مطابقة المشاريع المقررة مع التعليمات القانونية و التنظيمية التي تحكم مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ،لا سيما فيما يتعلق بإحترام مخطط التهيئة السياحية و دفتر شروطه وإحترام سلامة المواقع الثقافية المصنفة الموجودة فيها و المحافظة عليها و حمايتها ووقايتها .

إذ يجب على الإدارة المكلفة بالثقافة مباشرة التحريات و الدراسات الضرورية ، خصوصا فيما يتعلق بإحترام مخطط التهيئة السياحية و دفاتر الشروط ،و كذا المؤهلات السياحية لمنطقة التوسع و المناطق السياحية و إحترام سلامتها ،و عند الإقتضاء حماية الآثار و المواقع الثقافية و كذا الحفاظ على الأملاك الثقافية المحمية و صيانتها و حمايتها و بالتالي رخصة البناء تعتبر قيد لحماية المناطق السياحية ذلك من أجل تجنب البناء الفوضوي بالمناطق الساحلية مثلا ،من أجل المحافظة على المناطق الخلابة و ذات الميزة التراثية و الثقافية و الطبيعية ،و المحافظة على التوازن البيولوجي و حماية المساحات التي تقام عليها نشاطات فلاحية ،رعوية و غابية بالساحل.[1]

ثانيا : رخصة التجزئة

إذا كان العقار المراد تقسيمه مصنف على أنه من التراث الثقافي العقاري أو واقع في مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية ،لا يمكن تسليم رخصة التجزئة إلا إذا كانت تجزئة العقار لا تمس بالطابع السياحي [2] ،فتشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات، مهما كان موقعها وتحضر رخصة التجزئة و تسلم في الاشكال و الشروط و الآجال التي يحددها القانون علما أن مخطط التهيئة السياحية يعادل رخصة التجزئة في الأجزاء القابلة للبناء حيث يعد من أدوات التهيئة . [3]

---

[1] أنظر المواد 2 ، 3 ، 5 من المرسوم التنفيذي رقم 04-421 ،المؤرخ في 20 ديسمبر 2004 ،المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة و الثقافة في مجال منح رخص البناء داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية ،الجريدة الرسمية العدد 83 ،المؤرخة في 26 ديسمبر 2004 .

[2] د/نصر الدين هنوني : مرجع سابق ،ص 401 .

[3] أنظر المادة 13 فقرة 02 من القانون رقم 03-03 ،مرجع سابق .

ثالثا : رخصة الهدم

يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في الاقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية ،أو مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه الحموية و الإستحمامية [1] ،حيث لا يمكن القيام بأية عملية هدم كلية أو جزئية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم ،و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أوالمعمارية أوالطبيعية أو الثقافية و السياحية، طبقا للأحكام القانونية و التنظيمية المطبقة عليها[2] فرخصة الهدم تعدم من أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه .[3]

هناك حالة وحيدة وضعها المشرع الجزائري لا يمكن من خلالها رفض رخصة الهدم ،باعتبار أن الإدارة مقيدة و مجبرة على اصدارها عندما يكون الهدم وسيلة وحيدة لانهيار بناية ،لكن لا يمكن أن يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بترميم أو هدم بناية خاضعة للتشريع الجاري به العمل، في مجال حماية الآثار و الأماكن التاريخية إلا في الحدود و الشروط المنصوص عليها في التشريع المعمول به المطبق على ذلك [4] ويخضع كل تغيير أو توسيع أو هدم لمؤسسة فندقية أو سياحية متواجدة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية للرأي المسبق للوزارة المكلفة بالسياحة [5] .

---

[1] المادة 60 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم ،مرجع سابق .

[2] المادة 61 من أنظر المادة 17 المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، المؤرخ في 28 مايو 1991 ، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التعمير و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 26 ، المؤرخة في 01 جوان 1991.

[3] أ / الاستاذة منصوري نورة : مرجع سابق ،ص 54 .

[4] المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ،مرجع سابق .

[5] المادة 23 من القانون رقم 03-03 ،مرجع سابق .

الفرع الثاني : شهادات التعمير كقيد لحماية العقار السياحي

تعتبر شهادات التعمير أيضا كقيد على العقار السياحي و آلية من آليات حمايته ،فكرس المشرع الجزائري كل من شهادة التعمير و التقسيم و المطابقة لحماية المناطق السياحية من مناطق توسع سياحي و مواقع سياحية .

أولا : شهادة التعمير

شهادة التعمير وثيقة تمنح من الإدارة المختصة للمعني ،تبين فيه حقوق البناء والارتفاقات التي تقع على العقار [1] ،فهي عبارة عن وثيقة إدارية تكشف توقعات التعمير، كذلك تبين حقوق البناء تهدف لإعلام الغير بالقابلية للبناء أو عدمها ،و بالتالي يمكن الاستفادة منها ، خلال توظيفها بالمناطق السياحية [2] ،حيث يمكن الاستفادة منها للمحافظة على الطبيعة الحساسة للمناطق السياحية ،من خلال الابقاء على الظروف الطبيعية للعقار السياحي والحد من جعله عرضة لانتهاكات الافراد المتواصلة .

ثانيا : شهادة التقسيم

بالرجوع إلى احكام القانون رقم 90-29 المتضمن التهيئة و التعمير المعدل والمتمم تسلم لمالك عقار مبني و بطلب منه، شهادة لتقسيم العقار عندما يرغب في تقسيمه، فهي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة اقسام [3] ، تخص العقارات المبنية وبالتالي لا يمكن أن تقع على العقارت غير المبنية و لا تصلح كشهادة تعمير تسلم لمالك العقار في شكل قرار إداري [4] وحسب القانون رقم 03-03 فانه لا يمكن للمالكين أوالوكالة الوطنية بعد ممارستها للشفعة أن تقوم بالتقسيم داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية . [5]

---

[1] أ / الاستاذة منصوري نورة : مرجع سابق ،ص 52 .
[2] د / نصر الدين هنوني : مرجع سابق ،ص 400 .
[3] أ/الاستاذة منصوري نورة : مرجع سابق ،ص 69 .
[4] د / نصر الدين هنوني : مرجع السابق ،ص 401 .
[5] أنظر المواد 20 ، 21 ، 22 ، 23 من القانون رقم 03-03 ،مرجع سابق .

ثالثا : شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من بين ادوات التعمير البعدية في يد الإدارة ،فتثبت إنجاز الاشغال وفقا للتصاميم المصادق عليها و وفقا لبنود و احكام رخصة البناء ،و تعتبر هذه الشهادة اداة قانونية لاستلام المشروع و تأكيد لمحتوى رخصة البناء، إضافة إلى إحترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير و مخططات التهيئة و التعمير ،و الترخيص باستغلال المشروع المتوافق مع رخصة البناء و شهادة المطابقة . [1]

يؤهل ضباط و أعوان الشرطة القضائية ،مفتشي السياحة ،مفتشي التعمير ومفتشي البيئة للتحقق من مطابقة الاشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية، و دفتر الشروط وكذا المخططات المعمارية المصادق عليها مسبقا من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة [2] طبقا للمرسوم رقم 08-15 فإن شهادة المطابقة هي وثيقة ادارية يتم من خلالها تسوية وضعية كل بناية تم انجازها أو لم يتم بالنظر للتنظيم المعمول به في ميدان شغل الأراضي و قواعد التعمير .[3]

شهادة المطابقة في إطار قانون التهيئة و التعمير تلزم بضرورة مطابقة البنايات لرخصة البناء ،أما بمقتضي القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية تقتضي بالنسبة للعقارات المبنية داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ، لا يمكن التصرف فيها إلا بعد أن تثبت بشهادة المطابقة ،التي يجب أن تكون مطابقة لمخطط التهيئة السياحية الذي يعادل مخطط شغل الأراضي . [4]

---

[1] أ / منصوري نورة : مرجع سابق ،ص 70 .

[2] المادة 36 من القانون رقم 03-03 ،مرجع سابق .

[3] القانون رقم 05-12 ، المؤرخ في 04 غشت 2005 ، الجريدة الرسمية عدد 60 ، المؤرخة في 04 سبتمبر 2005

[4] أنظر المادة 13 من القانون رقم 03-03 ،مرجع سابق .

المبحث الثاني : قيود المصلحة العامة المتعلقة بالعقار السياحي في ظل القانون رقم 98-04 المتضمن حماية التراث الثقافي

يعتبر التراث الثقافي و المساحات و المواقع المحمية الثقافية ثروة و قطب سياحي هام ،كونه يعبر عن أصالة الأمة ،و الجزائر بدورها تزخر بموروث ثقافي هام و معتبر عبر كامل ترابها و الذي هو محل اهتمام من طرف المشرع الجزائري الذي اعطى لها اهمية خاصة ،تتجلى هذه الحماية من خلال القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بالتراث الثقافي الذي ألغى بدوره القانون رقم 67-281 .

أوجد المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 98-04 قيود ترد على الملكية العقارية الخاصة خدمة للمصلحة العامة ،فهناك قيود يترتب عليها زوال حق الملكية و هي الشفعة و نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ،مع العلم أن هذين القيدين تطرقنا إليهما سابقا في المبحث الأول من الفصل الأول .

و هناك قيود أخرى لا يترتب عليها زوال حق الملكية و هذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث ،حيث خصصنا المطلب الأول لنظامي الترخيص والتصنيف كقيد على القار السياحي ،أما بالنسبة للمطلب الثاني نتطرق فيه إلى نظام التسجيل في قائمة الجرد الإضافي إلى جانب الاستحداث في شكل قطاعات محفوظة .

المطلب الأول : نظامي التصنيف و الترخيص كقيد لحماية العقار السياحي

تعد الممتلكات الثقافية العقارية و التراث الثقافي مكون من مكونات العقار السياحي و جزء لا يتجزأ منه فهذه الممتلكات الثقافية من الممكن أن تشكل موقع سياحي أومنطقة محمية ،كما سبق أن ذكرنا أن المشرع الجزائري اوجد عدة قيود بموجب القانون رقم 98-04 المتضمن حماية التراث الثقافي .

لذا نتناول في الفرع الأول من هذا المطلب الترخيص الذي يعتبر وسيلة للرقابة تقيد استعمال الافراد لممتلكاتهم ،و خصصنا الفرع الثاني لقيد التصنيف الذي يعد احد الإجراءات الحمائية النهائية للعقار السياحي .

الفرع الأول : نظام الترخيص

ألزم المشرع الجزائري مالك كل عقار مصنف ضمن التراث الثقافي الحصول على ترخيص مسبق من الجهات المختصة ،باعتبار أن الترخيص قرار إداري يصدر من قبل الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين .[1]

أولا : تطبيقات نظام الترخيص على العقار السياحي في ظل قانون حماية التراث الثقافي

تخضع كل نشرية ذات طابع علمي تصدر في التراب الوطني أو خارجه يكون موضوعها دراسة وثائق غير مطبوعة محفوظة في الجزائر وتتعلق بالتراث الثقافي الوطني التي تكون بترخيص من الوزير المكلف بالثقافة [2] وتخضع كل اشغال الحفظ و الترميم و الاصلاح و الاضافة و التغيير والتهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو على العقارات الموجودة في المنطقة المحمية إلى ترخيص مسبق من الوزارة المكلفة بالثقافة .

كما تخضع للترخيص المسبق من الوزارة المكلفة بالثقافة الاشغال المراد القيام بها في المناطق التي تحتوي على المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف و المتعلق بأشغال المنشآت القاعدية مثل تركيب الشبكات الكهربائية

---

[1] القاضي بن قري سفيان : النظام القانوني لحماية البيئة في التشريع الجزائري ،مذكر ة تخرج من المدرسة العليا للقضاء ،وزارة العدل ،الدفعة 15 ،2000،ص 16 .

[2] أنظر المادة 21 من القانون رقم 98-04 ،مرجع سابق .

والهاتفية ،الهوائية ،الجوفية ،و أنابيب الغاز و مياه الشرب أو قنوات التطهير وكذلك جميع الاشغال التي من شانها أن تلحق اعتداءا بصريا يلحق ضررا للجانب المعماري للمعلم المعني ،إنشاء مصانع أو القيام بأشغال كبرى عمومية أوخاصة ،و اشغال قطع الاشجار أو غرسها إذا كان من شانها الاضرار بالمظهر الخارجي للمعلم المعني ،و يحضر وضع اللافتات واللوحات الإشهارية أو الصاقها على المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة التصنيف إلا بتصريح من الوزارة المكلفة بالثقافة.

إذا تطلبت طبيعة الاشغال المراد القيام بها على معلم ثقافي مصنف أوفي طريق التصنيف أو على عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنف أو واقع في منطقة محمية ،الحصول على رخصة بناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء فإن هذه الرخصة لا تسلم إلا بالموافقة المسبقة للوزارة المكلفة بالثقافة ،وتعد هذه الموافقة ممنوحة ما لم يصدر رد خلال مهلة اقصاها شهران عقب ارسال طلب رخصة التجزئة أو البناء للأرض من جانب السلطة المكلفة بدراسته [1] ،و يخضع أيضا شغل المعلم الثقافي أو استعماله إلى التقيد بالترخيص المسبق الصادر عن الوزير المكلف بالثقافة الذي يحدد بدوره الواجبات التي تتلائم مع متطلبات المحافظة عليه .[2]

يخضع كل تنظيم لنشاطات ثقافية في الممتلكات الثقافية العقارية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو المسجلة في قائمة الجرد الاضافي بترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة ،و يطلب الحصول على هذا الترخيص أيضا لكل تصوير فوتوغرافي أو سينمائي [3] ،كما تخضع الاشغال المباشر انجازها أو المزمع انجازها المبينة ادناه بترخيص مسبق من المصالح المكلفة بالثقافة ،و ذلك بمجرد نشر القرار المتضمن فتح دعوى التصنيف في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،بالإضافة إلى مشاريع ترميم العقارات و المشمولة في الموقع و اعادة تأهيلها و اضافة بناء جديد الها و اضافة بناء جديد إليها و اصلاحها ،و الاشغال و تنظيم النشاطات المذكورة

[1] أنظر المواد 21 ، 22 ، 23 من القانون رقم 98-04 ،مرجع سابق .
[2] الفقرة 01 من المادة 25 من القانون رقم 98-04 ،نفس المرجع .
[3] المادة 27 ، من نفس المرجع .

في المواد 21 و 22 و 27 من القانون رقم 98-04 ،و مشاريع تجزئة العقارات أو قسمتها و يسلم الترخيص المسبق خلال مهلة لا تتجاوز شهرا واحدا بالنسبة للأشغال التي لا تستدعي الحصول على رخصة تجزئة أورخصة بناء من أجل البناء ،و شهرين كحد اقصى ابتداء من تاريخ تسلم الملف الذي ترسله السلطات المكلفة بمنح رخصة البناء أو رخصة التجزئة وبانقضاء هذه المهلة يعد عدم رد الإدارة موافقة، و يجب تسليم الترخيص المسبق اخضاع أي اشغال مقررة للرقابة التقنية التي تمارسها مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة إلى غاية نشر مخطط الحماية والاستصلاح .[1]

كمايخضع التصرف بمقابل أو بغير مقابل في ممتلك ثقافي عقاري مصنف أو في طريق التصنيف أو مسجل في قائمة الجرد الاضافي أو مشمول في قطاع محفوظ ايا كان مالكه لترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة وتكون للوزير المكلف بالثقافة مهلة اقصاها شهران ابتداء من استلام التبليغ من الضباط العموميين للإعراب عن رده ،و بانقضاء هذه المهلة يعد الترخيص كما لو كان ممنوحا، وكل تصرف في ممتلك ثقافي دون هذا الاجراء يعد لاغيا ، كذلك يجب الحصول مسبقا على ترخيص من قبل الوزارة المكلفة بالثقافة عند تحويل الممتلكات الثقافية المنقولة المصنفة أو المسجلة في قائمة الجرد الاضافي لأغراض الترميم أو الاصلاح أو اية عملية اخرى ضرورية لحفظه ،إضافة إلى تحويل الممتلكات الثقافية المنقولة المحمية إلى الخارج مؤقتا لأغراض الترميم أو الاصلاح .

كذلك يرخص الوزير المكلف بالثقافة بتصدير الممتلكات الثقافية المنقولة المحمية انطلاقا من التراب الوطني ،مع التصدير المؤقت لأي ممتلك ثقافي محمي في إطار الممتلكات الثقافية أو العلمية قصد المشاركة في البحث في نطاق عالمي .[2]

[1] أنظر المادة 34 ، من القانون رقم 98-04 ،مرجع سابق .
[2] أنظر المواد 31 و 49 و 60 ،نفس المرجع .

ثانيا : رخصة البحث كنوع من أنواع نظام الترخيص

كما قيد المشرع الجزائري القيام بالأبحاث الاثرية و التنقيب بالحصول على رخصة البحث ،التي لا تسلم إلا للأشخاص المعترف لهم بصفة الباحثين أومؤسسات البحث المعترف بها على المستوى الوطني و الدولي ،و يجب عليهم أيضا اثبات صفتهم و كفائتهم في الميدان ،و تسلم بدورها هذه الرخصة من طرف الوزير المكلف بالثقافة حسب ما نصت عليه المادة 71 من القانون رقم 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي .

نلاحظ أن المشرع الجزائري بمقتضى قانون حماية التراث الثقافي اقتصر على تسليم جميع الرخص من الوزارة المكلفة بالثقافة و اهمل عدة مصالح يمكنها القيام بذلك مثل البلدية و الولاية ،و للعلم تطرق الاستاذ خالد رامول إلى تأجير الممتلكات الثقافية العقارية التي تتطلب بدورها إلى ترخيص من الوزير المكلف بالشؤون الدينية و الاوقاف و ذلك بعد استطلاع رأي لجنة الاوقاف حسب المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المؤرخ في 01 ديسمبر 1998 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها و حمايتها وكيفيات ذلك ،حيث يمكن تأجير الملك الوقفي بالتراضي لفائدة نشر العلم وتشجيع البحث فيه و سبل الخيرات بتصريح من الوزير المكلف بالشؤون الدينية واللجنة المذكورة اعلاه .[1]

الفرع الثاني : نظام التصنيف

التصنيف بصفة عامة هو عمل قانوني أو حالة واقعية بمقتضاها يندرج المال في صنف الأملاك العامة، لكن هذا الاجراء لا بد أن يسبقه إجراء آخر هو حيازة الشخص العام للملك المراد تصنيفه ،و تكون الحيازة هنا إما بطريقة من طرق القانون الخاص كالشراء ، التبادل و إما بأسلوب القانون العام و هو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ،و بعد حيازة المال يجب أن يهيأ تهيئة خاصة تتلائم مع الهدف المسطر . [2]

---

[1] أ/خالد رامول : الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر ،دون ذكر رقم الطبعة ،دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ،الجزائر 2004 ،ص 182 .

[2] أ / أعمر يحياوي : منازعات أملاك الدولة ،دار هومة ،الجزائر ،الطبعة الرابعة ،2008 ،ص 38 .

فالتصنيف هو اجراء حمائي للعقار السياحي و على الخصوص المحميات الاثرية و الحظائر الثقافية ،و تصنف في شكل حظائر ثقافية الممتلكات الثقافية المهمة ،هذه الأخيرة أسندت مهمة حمايتها و المحافظة عليها للوزارة المكلفة بالثقافة التي بدورها أوكلتها لمؤسسة عمومية ذات طابع إداري موضوعة تحت وصايتها .[1]

أولا : تحديد المقصود بنظام التصنيف

يعرف المرسوم رقم 91-454 التصنيف على أنه عمل من اعمال السلطة المختصة [2] ،أما القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية فيعرف التصنيف على أنه عمل السلطة المختصة الذي يضفي على الملك طابع الملك الوطني العمومي الاصطناعي.

كما يجب أن يكون الملك المطلوب تصنيفه مملوكا للدولة أو لأحدى الجماعات الاقليمية، إما بمقتضى حق سابق أو بامتلاك يتم وفق طرق القانون العام كالاقتناء ،الهبة و التبادل، و إما عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ،و تقوم بالاقتناء الجماعة أو المصلحة التي يوضع تحت تصرفها الملك المطلوب تصنيفه [3] ،و تصنف الغابات الصغيرة و الحدائق العمومية والمساحات الترفيهية و كل مساحة ذات منفعة جماعية تساهم في تحسين الإطار المعيشي [4] كما يجب أن تبادر الإدارات العمومية أو الجماعات الاقليمية بتصنيف إقليم مجال محمي و ذلك بإرسال طلب التصنيف إلى اللجنة[5] ،بالإضافة إلى القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه ،فانه يجب أن تصنف المواقع المحمية ذات الطابع الايكولوجي أو الطبيعي

---

[1] أ/ وناس يحي : الآليات القانونية لحماية البئة في الجزائر ،جامعة ابوبكر بالقايد ،تلمستان ،2007 ،ص 198 .

[2] المادة 04 من المرسوم رقم 91-454 ،المحدد لشروط إدارة الأملاك العامة و الخاصة التابعة للدولة وتسييرها و يضبط كيفيات ذلك ،الجريدة الرسمية عدد 60 .

[3] أنظر المادة 31 من القانون رقم 90-30 ،مرجع سابق .

[4] المادة 65 من القانون رقم 03-10 ، المؤرخ في 19 يوليو 2003 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 43 ، المؤرخة في 20 يوليو 2003 .

[5] المادة 19 من القانون رقم 11-02 ،المؤرخ في 17 فبراير 2011 ،المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ،الجريدة الرسمية عدد 13 ،المؤرخة في 26 يونيو 2011 .

أوالسياحي في وثائق تهيئة الساحل كمساحات مصنفة خاضعة لارتفاقات البناء.[1]

فقرار التصنيف لا يكفي وحده لإلحاق مال معين بالأملاك العمومية، بل لا بد أن يخصص هذا المال فعليا للاستعمال العام و لخدمة مرفق عمومي ،و قد يغني التخصيص الفعلي للنفع العام عن قرار التصنيف أو ازالة التصنيف بمفهوم الملكية العمومية ،لكن هذا لا يعني تدابير الضبط الإداري في شيء بل هو اجراء إداري من نوع خاص .[2]

ثانيا : نظام التصنيف في ظل قانون حماية التراث الثقافي

يعرف القانون رقم 98-04 التصنيف على انه احد الإجراءات الحمائية النهائية حيث تعتبر الممتلكات الثقافية العقارية التي يملكها الخواص قابلة للتنازل، و تخفظ هذه الممتلكات الثقافية المصنفة بنتائج التصنيف أيا كانت الجهة التي تنتقل إليها، و لا ينشأ أي ارتفاق بواسطة اتفاقية على أي ممتلك ثقافي مصنف دون ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة حسب المادة 16 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي .

تخضع أيضا المنجزات المعمارية الكبرى ،الرسم ،النقش ،و الفن الزخرفي ،الخط العربي و المباني أو المجمعات ذات الطابع الديني أوالعسكري أو الصناعي أو الزراعي ، المدني ، هياكل عصر ما قبل التاريخ ،المعالم الجنائزية ، المغارات، الكهوف ، النصب التذكارية وغيرها من المعالم ذات الأهمية الوطنية الكبرى للتصنيف بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب إستشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية، بناء على مبادرة منه أو من أي شخص يرى مصلحة في ذلك ،و يمتد قرار التصنيف إلى العقارات المبنية وهذا حسب ما جاء في المادة 17 من القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي .

---

[1] المادة 04 من القانون رقم 02-02 ، المؤرخ في 05 فبراير 2002 ، المتعلق بحماية الساحل و تثمينه ، الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 12 فبراير 2002 .

[2] د/نصر الدين هنوني ،المرجع السابق .

يمكن للوزير المكلف بالثقافة أن يفتتح في أي وقت عن طريق قرار دعوى تصنيف المعالم التاريخية ،و يذكر في قرار دعوى التصنيف ما يلي :

أ. تعيين حدود المنطقة المحمية .

ب. نطاق التصنيف .

ج. الطبيعة القانونية للممتلك الثقافي .

د. هوية المالكين له .

و يجب أن تطبق جميع آثار التصنيف بقوة القانون على المعلم الثقافي و على العقارات المبنية و غير المبنية الواقعة في المنطقة المحمية ،ابتداء من اليوم الذي يبلغ فيه الوزير المكلف بالثقافة بالطرق الإدارية، فتح دعوى التصنيف إلى المالكين العموميين أوالخواص الذين بإمكانهم خلال شهرين أي المدة التي ينشر فيها قرار التصنيف، أن يقدموا ملاحظاتهم كتابيا في دفتر خاص ،تمسكه المصالح الممركزة التابعة للوزير المكلف بالثقافة ،و بعد سكوت المالكين بعد مرور المهلة يعد قبولا و موافقة ، ينتهي تطبيق آثار دعوى التصنيف إذا لم يتم هذا الأخير خلال السنتين اللتين تليان هذاالتبليغ[1].

يبلغ الوزير المكلف بالثقافة تصنيف المعالم التاريخية عن طريق قرار بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية ،ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و يبلغه للوزير المكلف بالثقافة إلى الوالي الذي يقع المعلم الثقافي في ولايته و بعدها ينشر في الحفظ العقاري ، يمكن للمالكين العموميين و الخواص أن يتقدموا باعتراض على التصنيف إلى اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية لإبداء الرأي فيه ،حيث لا يتم التصنيف الا بناء على رأي مطابق تصدره اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية خلال شهرين كحد اقصى ،يحسب ابتداء من تسلم الإدارة المكلفة بالثقافة الدفتر الخاص [2] ، لا يجوز إنشاء أو بناء مشروع في المحمية و هذا اثناء الفترة الممتدة بين قرار فتح دعوى تصنيف المحمية و تصنيفها الفعلي التي لا تتجاوز ستة أشهر حسب نص المادة 34 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي .

[1] أنظر المواد 19 و 20 من القانون رقم 98-04 ،مرجع سابق .

[2] الفقرتين 6 و 7 من المادة 18 من القانون رقم 98-04 ،نفس المرجع .

الملاحظ في قرارت التصنيف أنها لم تكن مقتصرة على وزارة الثقافة فقط بل يستشار في ذلك الوالي، الذي يقع المعلم التاريخي في ولايته ،إضافة إلى اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية عكس الترخيص الذي كان مقتصرا على وزارة الثقافة فقط ،فالمشرع الجزائري عند اجراءات التصنيف بالضبط عند قرار فتح دعوى التصنيف إذ لم يضفي صفة الوجوب على رأي الجماعات المحلية، وأغفل أيضا الآجال بين انتهاء مدة إيداء الملاحظات من طرف المالكين، والآجال بين تسليم الإعتراضات و تسليم الدفتر الخاص إلى اللجنة الوطنية .[1]

إضافة إلى أن المشرع الجزائري لم يأخذ بعين الإعتبار الأملاك الوقفية الثقافية فتعتبر الأملاك التابعة للوقف أملاكا لا عمومية و لا خاصة ،فتم إقصاء الممتلكات الثقافية الوقفية بموجب قانون حماية التراث الثقافي عندما ذكر عبارة المالكين الخواص أو المالكين [2] ،و قال الدكتور حسن حميدة في هذا الموضوع على أنه كان على المشرع الجزائري أن يأخذ بعين الاعتبار الأملاك الثقافية الوقفية، التي لا تعتبر لا أملاك عمومية و لا خاصة ،فكان على المشرع ألا يخصص الملكيات بعبارة عمومية أوخاصة ،ثم إن التبليغ بهذا الشكل يقصي ذوي الحقوق العينية و الشاغلين للأملاك ويعني المالكين فقط دون غيرهم. [3]

و يمكن أن تصنف الممتلكات الثقافية عن طريق مرسوم فتصنف في شكل حظائر ثقافية المساحات التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية عليها، أو بأهميتها و التي لا تنفصل عن محيطها الطبيعي ،حيث تنشأ و تعين حدودها بمرسوم الذي يتخذ بناء على تقرير مشترك بين الوزراء المكلفين بالثقافة ، البيئة ، التهيئة العمرانية ، الغابات و الجماعات المحلية عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية و فقا لنص المادتين 38 و 39 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي .

---

[1] د/ حسن حميدة : مرجع سابق ،ص 28 .

[2] أنظر القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 آفريل 1991 ،المتعلق بالاوقاف ،الجريدة الرسمية عدد 21 ،المؤرخة في 08 ماي 1991 .

[3] د / حسن حميدة : مرجع سابق ،ص 32 و 31 .

أما الغاء التصنيف بالنسبة للممتلكات التاريخية لم يتعرض له المشرع في القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي ،فبالرجوع إلى الأمر رقم 67-281 في نص المادة 47 منه الالغاء فيه كان يخضع لنفش اجراءاتى التصنيف ،إلا في الحالة التي يتأكد فيها انتفاء المصلحة الوطنية ذات الطابع التاريخي أو الأثري إضافة إلى السياحي.

التصنيف يعد من أهم الأنظمة الحمائية التي أوجدها المشرع الجزائري و لا يمكن تطبيق أي إجراء حمائي للعقار السياحي إلا بعد تصنيفه ، على أنه عقار سياحي الذي هو من الأملاك الوطنية سواء كانت مناطق محمية أو مناطق توسع سياحي و مواقع سياحية.

المطلب الثاني :نظامي التسجيل في قائمة الجرد الإضافي و الإستحداث في شكل قطاعات محفوظة كقيد لحماية العقار السياحي

كما وسبق أن قلنا بان المشرع الجزائري أعطى حماية للعقار السياحي الذي يتضمن على جملة من الممتلكات الثقافية و التراث الثقافي ،و ذلك من خلال جملة من القيود لحمايته ،لذا نتطرق في هذا المطلب إلى لإجرائين حمائيين للتراث الثقافي الواقع على العقار السياحي يتمثل في التسجيل في قائمة الجرد الإضافي في الفرع الأول ،و الاستحداث في شكل قطاعات محفوظة بالنسبة للفرع الثاني ،و يختلفان هذان الاجراءان الحمائيان في كون الأول إجراء مؤقت أما الثاني إجراء نهائي .

الفرع الأول : نظام تسجيل الممتلكات الثقافية العقارية في قائمة الجرد الاضافي

قبل التطرق إلى نظام تسجيل الممتلكات الثقافية العقارية في قائمة الجرد الاضافي لا بد من إبراز المقصود بالجرد ثم إجراءات تسجيل الممتلكات الثقافية العقارية في قائمة الجرد الإضافي .

أولا : المقصود بالجرد

الجرد العام في الأملاك الوطنية هو تسجيل وصفي لجميع الأملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة و هياكلها و الجماعات الاقليمية، حيث ألزم المشرع بجرد الأملاك الوطنية قصد ضمان حمايتها و استعمالها و فقا

للأغـــراض التـــي خصصـــت لهـــا [1] ، يتكـــون الجـــرد العـــام للأمـــلاك الوطنيـــة إنطلاقـــا مـــن جـــرد أمـــلاك الدولـــة وأمـــلاك الجماعـــات الإقليميـــة ، يـــتم اعـــداده وضبطه باستمرار.[2]

يعتبـــر الجـــرد العـــام للممتلكـــات الثقافيـــة علـــى أنـــه تشـــخيص ، إحصـــاء وتســـجيل مجمـــوع الممتلكـــات الثقافيـــة المحميـــة التابعـــة للأمـــلاك العامـــة و الأمـــلاك الخاصـــة للدولـــة و الولايـــة و البلديـــة ،التـــي تحوزهـــا مختلـــف المؤسســـات و الهيئـــات التابعـــة للدولـــة أو المخصصـــة لهـــا ،كمـــا تخـــص أيضـــا الممتلكـــات الثقافيـــة المحميـــة التـــي تكـــون ملكيـــة اشـــخاص طبيعيـــين أو معنـــويين خاضـــعين للقـــانون الخـــاص [2] فـــالجرد المنصـــوص عليـــه فـــي هـــذا القـــانون يشـــمل الأمـــلاك الأثريـــة التابعـــة للخـــواص والدولة عكس قانون الأملاك الوطنية الذي يشمل كل الأملاك .

التســـجيل فـــي قائمـــة الجـــرد الاضـــافي هـــو اجـــراء مؤقـــت يتخـــذ بالنســـبة للممتلكـــات الثقافيـــة العقاريـــة التـــي تكتســـي أهميـــة تاريخيـــة أو العلـــوم الأنفوغرافيـــا أوالأنثروبولجيـــا أو الفـــن و الثقافـــة و تســـتدعي المحافظـــة عليهـــا لكـــن لا تســـتوجب تصـــنيفها فوريـــا [3] ،أمـــا قـــانون حمايـــة التـــراث الثقـــافي فتطـــرق بدقـــة إلـــى تســـجيل الممتلكـــات الثقافيـــة فـــي قائمـــة الجـــرد الإضـــافي فـــي الفصـــل الأول منـــه تحـــت عنـــوان تسجيل الممتلكات الثقافية العقارية في قائمة الجرد الإضافي .

ثانيا : إجراءات تسجيل الممتلكات الثقافية العقارية في قائمة الجرد الإضافي

يكـــون التســـجيل فـــي قائمـــة الجـــرد الاضـــافي بقـــرار مـــن الـــوزير المكلـــف بالثقافـــة ، عقـــب إستشـــارة اللجنـــة الوطنيـــة للمتلكـــات الثقافيـــة هـــذا بالنســـبة للممتلكـــات الثقافيـــة العقاريـــة ذات الأهميـــة الوطنيـــة بنـــاء علـــى مبـــادرة منـــه أو مبـــادرة مـــن أي شـــخص يـــرى مصـــلحة فـــي ذلـــك حســـب نـــص المـــادة 11 مـــن القـــانون المتعلـــق بحماية التراث الثقافي .

---

[1] المادة 08 من القانون رقم 90-30 ،مرجع سابق .

[2] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-4534 ،المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ،المتعلق بجرد الأملاك الوطنية ،الجريدة الرسمية عدد 60 ،المؤرخة في 17 جمادى الأول 1412 .

[3] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-311 ،المؤرخ في 14 /09 /2003 ،الذي يحدد كيفيات اعداد الجرد العام للممتلكات الثقافية المحمية ،الجريدة الرسمية عدد 37 .

[5] د/حسن حميدة : مرجع سابق ،ص 22 .

أما بالنسبة للمتلكات الثقافية العقارية التي لها قيمة على المستوى المحلي ، يكون التسجيل فيها في قائمة الجرد الاضافي بقرار من الوالي عقب استشارة لجنة الممتلكات الثقافية التابعة للولاية المعنية ،بناء على مبادرة من الوزير الملكف بالثقافة او الجماعات المحلية أو أي شخص يرى مصلحة في ذلك.

يتضمن قرار التسجيل في قائمة الجرد الإضافي مجموعة من المعلومات هي كالآتي :

أ. طبيعة الممتلك الثقافي و وصفه .

ب. موقعه الجغرافي .

ج. المصادر الوثائقية و التاريخية .

د. الاهمية التي تبرر تسجيله .

ه. نطاق التسجيل المقرر كلي أو جزئي .

و. الطبيعة القانونية للممتلك .

ز. هوية المالكين أو أي شاغل شرعي .

ح. الارتفاقات و الالتزامات .

قرار التسجيل في قائمة الجرد الاضافي يتخذه الوزير المكلف بالثقافة أو الوالي ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، و يكون موضوع اشهار بمقر البلدية التي يوجد بها العقار لمدة شهرين متتابعين ، يقوم بتبليغه الوزير المكلف بالثقافة أو الوالي لمالك العقار المعني .

في حالة ما إذا كان التسجيل في قائمة الجرد الاضافي تم من الوزير المكلف بالثقافة فانه يبلغ إلى الوالي الذي يوجد العقار في ولايته لغرض نشره في الحفظ العقاري و لا يترتب في هذه الحالة أي اقتطاع لفائدة الخزينة [1] ، يقوم الملاك العموميون أو الخواص ابتداء من تاريخ تبليغهم قرار التسجيل في قائمة الجرد الاضافي ،بإبلاغ الوزير المكلف بالثقافة عند القيام بأي مشروع تعديل جوهري للعقار ،خصوصا إذا أدى هذا التعديل إلى ازالة العوامل التي سمحت بتسجيله ،إضافة إلى محو أو الحذف أو المساس بالأهمية التي أوجبت حمايته ، لا يمكن لصاحب ممتلك ثقافي عقار مسجل في قائمة الجرد الاضافي أن

[1] المادتين 12 و 13 من القانون رقم 98-04 ،مرجع سابق .

يقوم بأي تعديل أو اصلاح أو ازالة الميزات التي أوجبت حمايته إلا بعد ترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة، حسب ما جاء في نص المادتين 14 و 15 من القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي .

و تتميز اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية و اللجنة الولائية للممتلكات الثقافية أن لها دور استشاري ،إضافة إلى سلطة إصدار قرار التسجيل في قائمة الجرد الاضافي هي من اختصاص الوزير المكلف بالممتلكات الثقافية و الوالي بالنسبة للمتلكات الثقافية التي تحوز على أهمية على المستوى المحلي [1] .

إذن فالعقار السياحي يقتضي بالضرورة تكريس حماية له حتى لا تعطل الغاية المرجوة منه، فالجرد يعد عملية من عمليات حماية العقار السياحي .

الفرع الثاني : نظام الاستحداث في شكل قطاعات محفوظة

من خلال هذا الفرع نتطرق إلى نظام الاستحداث في شكل قطاعات محفوظة كقيد لحماية العقار السياحي مكرس بموجب قانون حماية التراث الثقافي ،من خلال الوقوف على المقصود بنظام الاستحداث في شكل قطاعات محفوظة ثم إجراءات الإستحداث في شكل قطاعات محفوظة .

أولا : المقصود بنظام الاستحداث في شكل قطاعات محفوظة

يعتبر الإستحداث في شكل قطاعات محفوظة إجراء حمائي نهائي ،حيث تقام في شكل قطاعات محفوظة المجموعات الحضرية أو الريفية مثل : القصبات،المدن،القرى،القصور،المجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة السكان فيها ،و التي تتميز بتجانسها و وحدتها المعمارية و الجمالية ،مما يعطيها أهمية معمارية أو فنية أو تقليدية، من شانها أن تبرر حمايتها وإصلاحها وإعادة تأهيلها و تثمينها . [2]

[1] د / حسن حميدة : مرجع سابق ،ص 24 .
[2] المادة 41 من القانون رقم 98-04 ،مرجع سابق .

ثانيا : إجراءات الإستحداث في شكل قطاعات محفوظة

تنشأ القطاعات المحفوظة و تعين حدودها بموجب مرسوم يتخذ بقرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالثقافة ، البيئة ، العمران ، الهندسة المعمارية إضافة إلى الداخلية الجماعات المحلية و الحركة الجمعوية، و فقا لنص المادة 48 من قانون حماية التراث الثقافي ،كما يمكن أن تقترحه الجماعات المحلية أو الحركة الجمعوية على الوزير المكلف بالثقافة ، الاستحداث في شكل قطاعات محفوظة إجراء جديد لم يتطرق إليه المشرع بدقة في هذا القانون حيث لم يشر إلى التحقيق العمومي ولا لكيفية ابداء المالكين لآرائهم و ملاحظاتهم.[1]

ثالثا: المخطط الدائم لحفظ و إستصلاح القطاعات المحفوظة

تزود القطاعات المحفوظة بمخطط دائم للحماية و الاستصلاح يحل محل مخطط شغل الأراضي ،تتم الموافقة عليه بموجب مرسوم تنفيذي أو قرار وزاري مشترك، بين الوزراء المكلفين بالثقافة ، التعمير ،الهندسة المعمارية البيئة ، الداخلية و الجماعات المحلية ،بالنسبة إلى القطاعات المحفوظة التي يفوق عدد سكانها خمسين ألف نسمة ،و بقرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالثقافة و الداخلية و الجماعات المحلية و العمران و البيئة والهندسة المعمارية بالنسبة للقطاعات المحفوظة التي يقل عدد سكانها عن خمسين ألف نسمة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية .[2]

في إطار الأحكام المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يحدد المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة، بالنسبة للمجموعات العقارية الحضرية أو الريفية المحفوظة المنشأة في شكل قطاعات محفوظة القواعد العامة و إرتفاقات استخدام الأرض، التي يجب أن تتضمن الاشارة إلى العقارات التي لا تكون محل هدم أو تعديل ،كما يحدد الشروط المعمارية التي

---

[1] د/حسن حميدة : مرجع سابق ،ص 33 .

[2] المادة 44 من القانون رقم 98-04 ،مرجع سابق .

يتم على أساسها المحافظة على العقارات و الإطار الحضري [1] ، يحتوي المخطط الدائم لحفظ القطاعات المحفوظة و استصلاحها :

أ. التقرير التقديمي الذي يبرر الوضعية الحالية للقيم المعمارية و الحضرية والإجتماعية التي حدد من اجلها القطاع المحفوظ ،و يبين التدابير المتخذة لحمايته و استصلاحه .

ب. وضعية حفظ المبنى .

ج. وضعية حفظ مرور شبكات الطرق و التزود بالمياه الصالحة للشرب و الري وتصريف المياه القذرة و مياه الامطار .

د. تصريف النفايات الثقيلة و ازالتها عند الاقتضاء .

ه. الأنشطة الاقتصادية و التجهيزات .

و. الطبيعة القانونية للممتلكات العقارية و الآفاق الديمغرافية و الاجتماعية و الاقتصادية وكذا برامج التجهيزات العمومية المتوقعة .

ز. الأنشطة الاقتصادية و التجهيزات .

تحدد لائحة لتنظيم القواعد العامة لاستخدام الأرض و الارتفاقات [2] ،أسند المشرع الجزائري مهمة تنفيذ المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة، إلى مؤسسة عمومية تنشأ لهذا الغرض ،و ذلك بالتشاور مع رئيس أورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية . [3]

---

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-325 ، المؤرخ في 05 أكتوبر 2003 ، المتضمن كيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ وإستصلاح القطاعات المحفوظة ، الجريدة الرسمية عدد 60 ، المؤرخة في 08 أكتوبر 2003 .

[2] المادة 14 من نفس المرسوم .

[3] أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 11-01 المؤرخ في 05 جانفي 2011 ،المعدل و المتمم للمرسوم المتضمن كيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ وإستصلاح القطاعات المحفوظة ،الجريدة الرسمية العدد 01 ،المؤرخة في 09 جانفي 2011 .

رابعا : الوكالة الوطنية للقطاعات المحفوظة

كما أنشأت وكالة وطنية للقطاعات المحفوظة ، تم تحديد تنظيمها و سيرها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 11-02 ، تكلف هذه الوكالة بالتنسيق مع السلطات المحلية بالسهر على المحافظة على الطابع التراثي للقطاع المحفوظ و برمجة تنفيذ عمليات الحفظ و الترميم و التثمين و الترميم المنصوص عليها في المخطط الدائم لحفظ و إستصلاح القطاعات المحفوظة و تقييمها ،ومتابعة تنفيذ العمليات التي تدخل في إطار تنفيذ المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة و مراقبة ذلك ، إبداء رأي تقني حول التدخل في القطاع المحفوظ بطلب من السلطات المعنية .

إلى جانب السهر على تطابق الدراسات و الأشغال المتصلة بترميم الممتلكات الواقعة في قطاع محفوظ ، و إعادة تأهيلها و حفظها و تثمينها مع المعايير المعمول بها في هذا المجال ،إبداء رأي تقني في الملفات المتعلقة بشغل أو إستعمال أي معلم تاريخي مرمم أو تقسيم أو تجزئة المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف ، التي تخضع لترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة ، إتخاذ كل التدابير الموجهة لوضع حد لإتلاف الممتلكات العقارية باستشارة السلطات المعنية، تزويد السلطات المعنية بالمعلومات المتعلقة بإعادة الاسكان النهائي أو المؤقت للأشخاص المعنيين خارج القطاعات المحفوظة بإعادة الإدماج في البنايات المرممة و بعمليات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، تكوين ملفات الإعانة لفائدة المالكين الخواص للممتلكات العقارية واقعة في محيط العقار المحفوظ الموجهة لإعادة تأهيل الاماكن و ترميمها ،و ضمان جميع مهام الاعلام و الاستشارة حول الجوانب المرتبطة بالتدخلات وباستعمال الممتلكات العقارية الواقعة في القطاع المحفوظ .[1]

[1] أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 11-02 المؤرخ في 05 جانفي 2011 ،المتضمن إنشاء وكالة وطنية للقطاعات المحفوظة و تحديد تنظيمها و سيرها ،الجريدة الرسمية العدد 01 ،المؤرخة في 09 جانفي 2011 .

خلاصة الفصل الثاني :

المشرع الجزائري وضع حماية خاصة للعقار السياحي من خلال وضع قيود ترد على الملكية الخاصة خدمة لمصلحة العامة بمقتضى القانون رقم 90-29 المتضمن بالتهيئة و التعمير من خلال وسائل التعمير التنظيمي من مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي ، وسائل تعمير فردي بمختلف الرخص و الشهادات التي تعتبر كضبط إداري وقائي للعقار السياحي ،و قيود لمختلف الاماكن المكونة للعقار السياحي كالمساحات والمواقع المحمية و مناطق التوسع و المواقع السياحية .

أيضا بمقتضى القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي رقم 98-04 الذي نص بدوره على مجموعة من القيود، تتمثل في نظام الترخيص الذي يعتبر وسيلة للمراقبة و متابعة الأعمال الواقعة في مناطق التراث الثقافي التي لا تمنح إلا من قبل السلطات المختصة المتمثلة في الوزارة المكلفة بالثقافة ونظام التصنيف الذي يعد إجراء حمائي نهائي يتم بقرار صادر من وزارة الثقافة إضافة إلى استشارة الوالي الذي يقع المعلم التاريخي في ولايته .

أما التسجيل في قائمة الجرد الاضافي يعتبر بدوره اجراء مؤقت يتخذ بالنسبة للممتلكات الثقافية العقارية التي تكتسي أهمية تاريخية ،و الإستحداث في شكل قطاعات محفوظة يعتبر جراء نهائي جديد لحماية الممتلكات الثقافية من خلال المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة .

بعد دراستنا لموضوع القيود القانونية الواردة على العقار السياحي تحقيقا للمصلحة العامة ،توصلنا إلى أن المالك رغم تمتعه بكافة السلطات التي يخولها حق الملكية المتمثلة في سلطة الاستعمال و الاستغلال و التصرف إلا أن ذلك لا يعني أن المالك حر في إستعمال ملكه كيفما شاء بل هو مقيد بمجموعة من القيود تفرضها مقتضيات المصلحة العامة و ذلك يرجع كون أن حق الملكية هو حق ذو وظيفة إجتماعية .

بلإضافة إلى ذلك إن كانت القيود هي وسيلة تحقيق الوظيفة الإجتماعية المنوط بها للملكية العقارية الخاصة فيجب ألا تكون وسيلة لترجيح المصلحة العامة المتعلقة بالعقار السياحي على مصلحة المالك ،فلا بد من تحقيق التوازن بين المصلحتين فتؤدي الملكية العقارية الخاصة وظيفتها الإجتماعية مع مراعاة حق الملكية و ما هذه القيود المفروضة على العقار السياحي خدمة للمصلحة العامة ،إلا تمثيلا لسلطة الدولة في بسط سيادتها من جهة و من جهة أخرى تمثل قاعدة حمائية ،و يبرز هذا من خلال حماية العقار السياحي من أي إنتهاك بإعتباره ملك وطني عمومي يهدف إلى تحقيق مصلحة عامة .

و لعل أهم ما يمكن إستخلاصه من خلال دراستنا لموضوع القيود الواردة على العقار السياحي تحقيقا للمصلحة العامة :

- ✓ أن المشرع الجزائري سعى من خلال عدة نصوص قانونية متناثرة إلى حماية المصلحة العامة ،حيث نجد في ظل التشريعات السياحية أن المشرع جاء بقيدين بارزين حماية للعقار السياحي من أجل المصلحة العامة و هما ،قيدي الشفعة و نزع الملكية من أجل المصلحة العامة ،ففي بعض الأحيان يقتضي الأمر التدخل من أجل إقتناء العقار محل الحماية و ذلك عن طريق ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحية للشفعة ،و إذا لم يؤدي هذا الإجراء إلى نتيجة إيجابية فإن الوزير المكلف بالسياحة يتدخل لحماية الملك العقاري السياحي عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ،التي تعتبر طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق عقارية .

- ✓ و قد أورد المشرع الجزائري عدة قيود قانونية أخرى متجسدة في مخططات سياحية ،من بينها مخطط التهيئة السياحية الذي يمثل مجموع القواعد العامة و الخاصة بتهيئة و إستعمال منطقة التوسع السياحية و المواصفات الخاصة بالتعمير و البناء ،مع العلم أن مخطط التهيئة السياحية يعادل مخطط تجزئة الأجزاء القابلة للبناء ،و كذا الإرتفاقات المطبقة فيما يخص إستعمال و حماية الأملاك و العقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع ،أما المخطط التوجيهي لحماية الساحل فيعتبر أداة من أدوات تسيير الساحل .
- ✓ كما نلاحظ أن المشرع الجزائري قد نظم مخطط تهيئة الشاطئ طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 09-114 ،المحدد لشروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ و محتواه و كيفية تنفيذه ،حيث نلاحظ أنه في مجال التعمير الخاص بالشاطئ أن المشرع جاء بأحكام خاصة تتعلق بالمناطق الشاطئية .
- ✓ أما فيما يخص المياه الحموية فطبقا للقانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ،نجده قد أورد من خلال نص المادة 22 منه مصطلح المخطط التوجيهي للمياه ،إلا أننا أوردنا مصطلح المخطط التوجيهي للمياه الحموية بإعتبارها صنف من أصناف المياه حيث تخضع هذه الأخيرة إلى نظام التصنيف و لإجراء التحديد .
- ✓ أما فيما يخص النصوص القانونية ذات الصلة فنجد القانون رقم 90-29 المتضمن التهيئة و التعمير نجده قد أورد كل من وسائل التعمير التنظيمي المجسدة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي كقيد لحماية العقار السياحي .
- ✓ إلى جانب وسائل التعمير الفردي المجسدة في مجموع الرخص وشهادات التعمير ،إذ نجد رخصة البناء و رخصة التجزئة و رخصة الهدم ،أما الشهادات فتتجسد في شهادة التعمير و شهادة التقسيم و شهادة المطابقة .
- ✓ أما القيود الواردة على العقار السياحي في ظل القانون رقم 98-04 المتضمن حماية التراث الثقافي ،فنجد من خلاله عدة قيود المتمثلة إجمالا في نظام الترخيص الذي يعتبر قرار إداري يصدر من قبل الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين ،و كذا التصنيف كقيد لحماية العقار السياحي ،إلى جانب ذلك نجد إجراء تسجيل الممتلكات العقارية الثقافية في قائمة الجرد الإضافي ،حيث نلاحظ في هذا الصدد أن الجرد

المنصوص عليه في هذا القانون يشمل الأملاك الأثرية التابعة للخواص و الدولة ،عكس قانون الأملاك الوطنية الذي يشمل جميع الأملاك .

- ✓ أما الإستحداث في شكل قطاعات محفوظة كقيد لحماية العقار السياحي يعتبر إجراء حمائي نهائي جديد ،لحماية الممتلكات الثقافية العقارية من خلال المخطط الدائم لحفظ و إستصلاح القطاعات المحفوظة .

و من خلال دراستنا للموضوع لا حظنا بأن المشرع الجزائري قد إستطاع أن يطبق جملة من القيود القانونية على العقار السياحي سواء من خلال القوانين السياحية أوالقوانين الأخرى ذات الصلة بها بغية تحقيق المصلحة العامة ،و رغم كل ذلك إلا اننا لا حظنا بعض النقائص فيما يخص جدية القيود في القيام بمهمتها تحقيقا للمصلحة العامة للمجتمع ،و على هذا الأساس نقترح مجموعة من الحلول إستطعنا البلوغ لها من خلال بحثنا في الموضوع نذكر من أهمها :

- ✓ ضرورة تحيين القوانين السياحية مع الحاضر كل مدة من الزمن ،خاصة وأن السياحة من القطاعات المتطورة بسرعة ،لذا نقترح على المشرع الجزائري الإلمام بهذا العقار السياحي من خلال تعديل و تتميم نصوصه القانونية كل فترة من أجل حمايته .
- ✓ و نظرا للنقص الواضح في النصوص القانونية الخاصة بالعقار السياحي بحد ذاته ،إذ لا نجد لحد الآن نص خاص بإسم العقار السياحي أو الأراضي السياحية على غرار كل من الأراضي الفلاحية أو الأوقاف التي نظمها المشرع من خلال نصوص خاصة بها ،لذا نقترح من جانبنا على المشرع ضرورة إصدار تشريعات تخص العقار السياحي و كل ما يتصل به من حماية و تسيير و تنظيم .
- ✓ كما نرى ضرورة إدراج أصناف أخرى من القيود القانونية التي يمكن أن تحمي العقار السياحي لقيامه بالمصلحة العامة .

و ما بقي لنا إلا أن نقول بأن العقار السياحي هو ثروة وطنية و منبع هام لتطوير الإقتصاد الوطني و متجدد و غير قابل للنفاذ ،عكس بعض القطاعات كقطاع البترول لذا لا بد من المحافظة على هذا المنبع السياحي المستدام خدمة للأجيال الحاضرة والمستقبلية من خلال فرض القيود القانونية بغية تحقيق ذلك.

أولا : الكتب

1) د/عبد الناصر توفيق العطار : تشريعات تنظيم المباني ،مطبعة السعادة ،1972.
2) محمد أنس قاسم جعفر : النظرية العامة لأملاك الدولة و الأشغال العمومية ،الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية ، الجزائر ،1983 .
3) أعمر يحياوي : الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ،دار هومة ،الجزائر ،2001 .
4) أنور العمروسي : الملكية و أسباب كسبها في القانون المدني الجزائري ،دار محمود للنشر و التوزيع ،الجزائر ،2003 .
5) سماعيل شامة : النظام القانوني الجرائري للتوجيه العقاري ،دراسة وصفية تحليلية ،دار هومة ،الجزائر ،2004.
6) د/رامول خالد : الإطار القانوني و التنظيمي لأملاك الوقف في الجزائر ،دراسة مقارنة باحكام الشريعة الاسلامية مدعمة باحدث النصوص القانونية و الاجتهادات القانونية ،دار هومة ،بوزريعة ،الجزائر ،2004.
7) عمر حمدي باشا : حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ،الجزائر ،2004 .
8) أحمد خالدي : الشفعة بين الشريعة الإسلامية و القانون المدني الجزائري على ضوء إجتهادات المحكمة العليا و مجلس الدولة ،دار هومة ،الجزائر ،2008 .
9) أعمر يحياوي : منازعات أملاك الدولة ،دار هومة ،الجزائر ،2008 .
10) أ/منصوري نورة : قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ،دار الهدى ،عين مليلة ،الجزائر ،2010 .
11) أحمد دغيش : حق الشفعة في التشريع الجزائري ،دار هومة ،الجزائر ،2011 .
12) اسماعيل شامة : الادوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 ،دار هومة ،دون ذكر سنة النشر .

ثانيا : الرسائل العلمية

1) د/حسن حميدة : التخطيط البيئي كآلية للتنمية المستدامة في التشريع الجزائري ، رسالة دكتورا ،كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2009.
2) د/ نصر الدين هنوني : الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري ، أطروحة دكتورا ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2011.

ثالثا : مذكرات التخرج

1) بن قري سفيان : النظام القانونية لحماية البيئة في ظل التشريع الجزائري ،مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء ،وزارة العدل ،الدفعة 15 ،2000.
2) عباس إسماعيل : نزع الملكية للمنفعة العمومية في إطار القانون 91-11 ،مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء ،الدفعة 17 ،2009 .
3) سليم كربوش : النظام القانوني لإستعمال و تسيير المياه في الجزائر ،رسالة ماجستير ،تخصص قانون عقاري وزراعي ،كلية الحقوق ،جامعة سعد دحلب ،البليدة ،2009 .
4) منى حنيش : النظام القانوني و المؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر ،كلية الحقوق ،جامعة الدكتور يحي فارس ،المدية ،2013 .
5) بسمة بوقصة : القيود الواردة على الملكية الخاصة للمصلحة المتعلقة بالسكك الحديدية ،مذكرة ماستر ،كلية الحقوق ، جامعة الدكتور يحي فارس ،المدية ،2013 .
6) لعميري ياسين : الحماية القانونية للعقار السياحي في ظل التشريع الجزائري ،مذكرة ماستر ،كلية الحقوق ، جامعة الدكتور يحي فارس ،المدية ،2013 .

ثالثا : محاضرات

1) د/ نصر الدين هنوني : تطور العلاقة بين الإنسان و الطبيعة ،مقياس قانون الغابات و المساحات المحمية ، محاضرة ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر ،تخصص قانون عقاري ،جامعة الدكتور يحي فارس ،المدية ،السنة الجامعية 2012/2011 .

رابعا : النصوص القانونية

1) الدساتير

1. الدستور الجزائري الصادر بموجب إستفتاء نوفمبر 1996 ،الجريدة الرسمية ،1990 ،العدد 76 .

2) الأوامر

1. الأمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية العدد 78 ، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.
المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 20 يونيو 1975 ، الجريدة الرسمية عدد 31 ، المؤرخة في 13 مايو 1975.

3) القوانين

1. القانون رقم 90-29 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية عدد 52 ،المؤرخة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 ،المؤرخ في 14 غشت 2004 ، الجريدة الرسمية عدد 51 ، المؤرخة بتاريخ 15 غشت 2004 .
2. القانون رقم 90-30 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المؤرخ في أول ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية عدد 52 ، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 . المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 ،المؤرخة في ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، المؤرخة في 03 غشت 2008.

3. القانون رقم 91-11 ، المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، المؤرخة في 08 مايو 1991 ، المعدل بالقانون رقم 04-21 ، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ،الجريدة الرسمية عدد 85 ، المؤرخة في 30 ديسمبر 2004 .
4. القانون رقم 98-04 ، المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي ، الجريدة الرسمية العدد 44 ، المؤرخة في 17 يونيو 1998.
5. القانون رقم 01-20 ، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة ،الجريدة الرسمية عدد 77، الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001.
6. القانون رقم 02-02 ، المؤرخ في 05 فبراير 2002 ، المتعلق بحماية الساحل و تثمينه ، الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 12 فبراير 2002 .
7. القانون رقم 03-01 ،المؤرخ في 17 فبراير 2003 ،المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ،الجريدة الرسمية عدد 11 ،المؤرخة في 19 فبراير 2003 .
8. القانون رقم 03-02 ، المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المحدد للقواعد العامة للإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ ، الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003.
9. القانون رقم 03-03 ، المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ،الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير 2003، المعدل بالأمر رقم 08-04 ، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، المحدد لشروط و كيفيات منح إمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، الجريدة الرسمية عدد 49 ،المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

10. القانون رقم 03-10 ، المؤرخ في 19 يوليو 2003 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 43 ، المؤرخة في 20 يوليو 2003 .
11. القانون رقم 05-12 ، المؤرخ في 04 غشت 2005 ، الجريدة الرسمية عدد 60 ، المؤرخة في 04 سبتمبر 2005 .
12. القانون رقم 08-15 ، النؤرخ في 20 يوليو 2008 ،المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ،الجريدة الرسمية عدد 44 ،المؤرخة في 2008 .
13. القانون رقم 11-02 ،المؤرخ في 17 فبراير 2011 ،المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ،الجريدة الرسمية عدد 13 ،المؤرخة في 26 يونيو 2011 .

4) النصوص التنظيمية

1. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، المؤرخ في 28 مايو 1991 ، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 26 ، المؤرخة في 01 جوان 1991.
2. المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، المؤرخ في 28 مايو 1991 ، المحدد لإجراءات إعداد مخطط التهيئة و التعمير و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، الجريدة الرسمية عدد 26 ، المؤرخة في 01 جوان 1991.
3. المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، المؤرخ في 28 مايو 1991 ، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، الجريدة الرسمية عدد 26 ، المؤرخة في 01 جوان 1991.
4. المرسوم التنفيذي رقم 91-454 ، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ،يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك ،الجريدة الرسمية العدد 60 ،لسنة 1991 .

5. المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 ،يتعلق بجرد الأملاك الوطنية ،الجريدة الرسمية عدد 60 ،لسنة 1991 .
6. المرسوم التنفيذي رقم 91-186 ،المؤرخ في 27 جويلية 1993 ،الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة .
7. المرسوم التنفيذي رقم 03-311 ،المؤرخ في 05 أكتوبر 2003 ،المحدد لكيفيات اعداد الجرد العام للممتلكات الثقافية المحمية ،الجريدة الرسمية العدد 57 ،لسنة 2003 .
8. المرسوم التنفيذي رقم 03-323 ، المؤرخ في 05 أكتوبر 2003 ، المتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق المحمية التابعة لها و إستصلاحها ، الجريدة الرسمية عدد 60 ، المؤرخة في 08 أكتوبر 2003 .
9. المرسوم التنفيذي رقم 03-325 ، المؤرخ في 05 أكتوبر 2003 ، المتضمن كيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ وإستصلاح القطاعات المحفوظة ، الجريدة الرسمية عدد 60 ، المؤرخة في 08 أكتوبر 2003 .
10. المرسوم التنفيذي رقم 03-321 المؤرخ في 20 ديسمبر 2003 ،المحدد لكيفيات الاستشارة المكلفة بالسياحة و الثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ،الجريدة الرسمية العدد 83 ،المؤرخة في 26 ديسمبر 2004.
11. المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المؤرخ في 05 اكتوبر 2003 ،يتضمن كيفيات اعداد المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة ،الجريدة الرسمية العدد 60 ،المؤرخة في 08 اكتوبر 2003 .
12. المرسوم التنفيذي رقم 06-385 ، المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 ، يحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ،الجريدة الرسمية عدد 74 ، المؤرخة في 05 نوفمبر 2006.
13. المرسوم التنفيذي رقم 07-69، المؤرخ في 19 فبراير 2007 المحدد لشروط وكيفيات منح إمتياز إستعمال و إستغلال المياه الحموية ، الجريدة الرسمية عدد 13 ، المؤرخة في 21 فبراير 2007 .

14. المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007 ،المحدد لكيفيات اعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية .
15. المرسوم التنفيذي رقم 07-206 ،المؤرخ في 30 جويلية 2007 ،الذي يحدد شروط وكيفيات البناء و شغل الأراضي على الشريط الساحلي و شغل الاجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ ،الجريدة الرسمية العدد 43 .
16. المرسوم التنفيذي رقم 09-88 ،المؤرخ في 17 فيفري 2009 ،يتعلق بتصنيف المناطق المهددة للساحل ،الجريدة الرسمية العدد 12 .
17. المرسوم التنفيذي رقم 09-114 ،المؤرخ في 07 افريل 2009 ،يحدد شروط اعداد مخطط تهيئة الشاطئ و محتواه و كيفية تنفيذه ،الجريدة الرسمية العدد 21 ،الصادرة بتاريخ 8 افريل 2009 .
18. المرسوم التنفيذي رقم 11-01 المؤرخة 05 جانفي 2011 ،المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-324 المؤرخ في 5 اكتوبر 2003 ،المتضمن كيفيات اعداد الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة ،الجريدة الرسمية العدد 01 المؤرخة في 09 جانفي 2011.
19. المرسوم التنفيذي رقم 11-02 المؤرخ في 5 جانفي 2011 ،المتضمن إنشاء وكالة وطنية للقطاعات المحفوظة و تحديد تنظيمها و سيرها ،الجريدة الرسمية العدد 01 ،المؤرخة في 09 جانفي 2011.

الفهرس

مقدمة : .....أ- ه

الفصل الأول : قيود المصلحة العامة المتعلقة بالعقار السياحي في ظل التشريعات السياحي.....07

المبحث الأول : قيود المصلحة العامة المتعلقة بالعقار السياحي التي يترتب عنها زوال حق الملكية العقارية الخاصة 09

المطلب الأول : الشفعة كقيد على العقار السياحي من أجل المنفعة العامة.....09

الفرع الأول : الشفعة في ظل القواعد العامة 10

أولا : الشفعة لغة.....10

ثانيا : الشفعة قانونا.....10

ثالثا : أركان الشفعة و شروطها 11

1. أركانها 11
2. شروطها.....11
3. إجراءات الشفعة.....12

رابعا : الطبيعة القانونية للشفعة.....12

الفرع الثاني : الشفعة في ظل القوانين السياحية 14

أولا : التعريف اللغوي للقيود.....14

ثانيا : التعريف الإصطلاحي للقيود.....14

ثالثا : تطبيقات ممارسة الشفعة العقار السياحي 15

المطلب الثاني : نزع الملكية من أجل المنفعة العامة كقيد على العقار السياحي 17

الفرع الأول : تعريف و خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة 17

أولا : تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة 17

ثانيا : خصائص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.....18

1. نزع الملكية طريق إستثنائي.....19
2. نزع الملكية طريق جبري.....19
3. القصد من نزع الملكية من أجل المنفعة العامة 20
4. نزع الملكية يكون مقابل تعويض قبلي و عادل 20
5. نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يقع على العقارات دون المنقولات.....21
6. نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يكون بالنسبة للأملاك العقارية الخاصة 21

الفرع الثاني : نزع الملكية من اجل المنفعة العامة كقيد على العقار السياحي من منظور التشريعات السياحية.....22

المبحث الثاني : قيود المصلحة العامة المتعلقة بالعقار السياحي التي لا يترتب عنها زوال حق الملكية الخاصة 24

المطلب الأول : مخططي التهيئة السياحية و حماية الساحل كقيد لحماية العقار السياحي.....24

الفرع الأول : مخطط التهيئة السياحية 25

أولا : مخطط التهيئة السياحية أداة تهيئة و تسيير لمناطق التوسع و المواقع السياحية 25

ثانيا : إجراءات مطولة في إعداد و تنفيذ مخطط التهيئة السياحية 26

1. إجراءات اعداد مخطط التهيئة السياحية 26
2. إجراءات تنفيذ مخطط التهيئة السياحية 27

الفرع الثاني : المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل.....28

أولا : المقصود بالمخطط التوجيهي لتهيئة الساحل.....28

ثانيا : مضمون المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل.....30

المطلب الثاني : مخططي تهيئة الشاطئ و المياه الحموية كقيد لحماية العقار السياحي.....31

الفرع الأول : مخطط تهيئة الشاطئ.....31

أولا : مضمون مخطط تهيئة الشاطئ.....32

1. تقرير تقني 32
2. نظام تهيئة و تسيير الشاطئ 32

ثانيا : مخطط تهيئة الشاطئ كقيد لحماية الفضاء الشاطئي و موارده.....33

الفرع الثاني : المخطط التوجيهي للمياه الحموية 34

الفصل الثاني : قيود المصلحة العامة المتعلقة بالعقار السياحي في ظل قانون التهيئة و التعمير وقانون التراث الثقافي.....39

المبحث الأول : قيود المصلحة العامة المتعلقة بالعقار السياحي في ظل قانون التهيئة و التعمير.40

المطلب الأول : وسائل التعمير التنظيمي كقيد لحماية العقار السياحي.....40

الفرع الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير 41

أولا : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كقيد لحماية العقار السياحي كقيد داخل مناطق و مواقع التوسع السياحي.....41

ثانيا : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كقيد داخل المساحات و المواقع المحمية الثقافية.....42

ثالثا : المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كقيد لحماية الساحل 43

الفرع الثاني : مخطط شغل الأراضي 43

أولا : مخطط شغل الأراضي كقيد على المساحات و المواقع الاثرية.....44

ثانيا : مخطط شغل الأراضي كقيد على مناطق و مواقع التوسع السياحي و الشواطئ و المياه الحموية 45

ثالثا : مخطط شغل الأراضي كقيد لحماية العقار السياحي 45

المطلب الثاني : و سائل التعمير الفردي كقيد لحماية العقار السياحي 46

الفرع الأول : رخص التعمير كقيد لحماية العقار السياحي 46

أولا : رخصة البناء.....46

ثانيا : رخصة التجزئة 48

ثالثا : رخصة الهدم 48

الفرع الثاني : شهادات التعمير كقيد لحماية العقار السياحي.....49

أولا : شهادة التعمير 49

ثانيا : شهادة التقسيم.....50

ثالثا : شهادة المطابقة 50

المبحث الثاني : قيود المصلحة العامة المتعلقة بالعقار السياحي في ظل القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي 51

المطلب الأول : نظامي الترخيص و التصنيف كقيد لحماية العقار السياحي 52

الفرع الأول : الترخيص كقيد لحماية العقار السياحي.....52

الفرع الثاني : التصنيف كقيد لحماية العقار السياحي 55

أولا : نظام التصنيف بمختلف القوانين 55

ثانيا : التصنيف بمقتضى القانون المتضمن حماية التراث الثقافي.....57

المطلب الثاني : التسجيل في قائمة الجرد الإضافي و الإستحداث في شكل قطاعات محفوظة كقيد على العقار السياحي 60

الفرع الأول : تسجيل الممتلكات الثقافية العقارية في قائمة الجرد الاضافي كقيد لحماية العقار السياحي 60

أولا : مفهوم الجرد.....60

ثانيا : إجراءات تسجيل الممتلكات الثقافية في قائمة الجرد الإضافي 62

الفرع الثاني : الاستحداث في شكل قطاعات محفوظة كقيد لحماية العقار السياحي 63

أولا : إجراءات الاستحداث في شكل قطاعات محفوظة 64

ثانيا : إجراءات تسجيل الممتلكات الثقافية في قائمة الجرد الاضافي 64

ثالثا : الوكالة الوطنية للقطاعات المحفوظة 66

خاتمة 70

قائمة المراجع.....80

الفهرس.....85