الجمهورية الجزائرية الديمقراطية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون أعمال

الإطار القانوني للعقار السياحي الموجه للتنمية

من تقديم الطالبتين:

- حسنـــاء فرقاني
- سيليـــا كـــادي

تحت إشـراف الأستاذ:

هشـــام فخـــار

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	المؤسسة الأصلية	الصفـــــة
مـــراد طنجـــاوي	جـامعة المديـــة	رئيسـا
هشـــام فخـــــار	جـامعة المديـــة	مشرفـا
رضوان بن صاري	جـامعة المديـــة	مناقشـا

السنة الجامعية: 2022-2023


بسم الله الرحمن الرحيم
١٤٣٨

شكر وعرفان

بسم الله الرحمان الرحيم

قال الله تعالى"وما توفيقي إلا بالله عليه توكلت واليه أنيب".
سورة هود الآية 88.

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على اشرف المرسلين سيدنا محمد عليه أفضل الصلاة والسلام.

نشكر الله تعالى على فضله حيث أتاح لنا ووفقنا لإنجاز هذا العمل المتواضع فله الحمد أولا وأخرا.

نشكر الأستاذ الفاضل فخار هشام الذي تفضل بالإشراف على هذه المذكرة وعلى نصائحه القيمة التي ساعدتنا في انجاز هذه المذكرة.
دون أن ننسى أعضاء اللجنة المناقشة الذين قبلوا مناقشة هذا العمل

Parisnajd.com

إهـــداء

أهدي ثمرة جهدي إلى من قال فيهما الله تعالى:
"واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا
" سورة الإسراء الآية 24.

إلى من كان يدفعني للأمام ويزرع في قلبي الإرادة والإقدام
إلى من علمني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة وصبر
إلى من علمني أن النجاح عطاء ..... ''أبـــي''
إلى من تاهت الكلمات في وصفها ويعجز القلم عن كتابة أي شيء عنها
إلى ملاكي في الحياة وبسمتي
إلى من كان دعائها سر نجاحي
إلى أغلى الحبايب ..... ''أمـــي''.
حفظكما الله تعالى وأطال في عمركم وألبسكما ثوب الصحة والعافية.
إلى أخي الغالي الذي هو سندي وعوني وحبيب قلبي
إلى أختاي سكرات حياتي الجميلات.

حسنـــاء

إهـــداء

إلى من قال فيهما، المولى عز وجل: "وبالوالدين إحسانا"
سورة الإسراء الآية: 23.

اهدي تخرجي إلى النور الذي أنار دربي والسراج الذي لا ينطفئ نوره أبي والذي بذل جهد السنين من اجل ان اعتلي سلالم النجاح "والدي العزيز" ألف شكر له، إلى من اخص الله تعالى الجنة تحت قدميها وغمرتني بالحب والحنان وأشعرتني بالسعادة والأمان "والدتي العزيزة" حفظكم لي الله وأطال في عمركم .

إلى كل أفراد العائلة

إلى كل أصدقاء الدرب

إلى كل الزملاء

إلى كل من هم في ذاكرتي ولم تسع مذكرتي لذكرهم

إلى كل هؤلاء اهدي ثمرة عملي وجهدي المتواضع

سيليا

مقدمة

تسعى الجزائر كغيرها من دول العالم لتثمين تراثها السياحي، والنهوض بقطاع السياحة كبديل المحروقات، لجلب العملة الصعبة وتوفير مناصب الشغل، لما تملكه من قدرات سياحية ساحلية ومناخية وصحراوية، حيث تتعدد التضاريس والمناخ والمناظر الطبيعية وكل الآثار والمعالم التاريخية والإمكانات السياحية العظيمة، ما يؤهلها لأن تكون قطبا سياحيا هاما على مستوى المغرب والبحر الأبيض المتوسط، وحتى على المستوى العالمي، وتعطيها مكانة مرموقة بين الدول المقصودة من طرف السياح، فالجزائر تعتبر بلدا سياحيا بامتياز، بفضل موقعها الإستراتيجي الذي ترتكز عليه.

والعقار السياحي يعد العامل الأساسي والمميز لانتعاش السياحة الذي لا يقل أهمية عن العقار الفلاحي والعقار الصناعي، فهو يعتبر ثروة رئيسية لا تزول تستطيع الجزائر اغتنامه من أجل تعويض العجز الذي تعاني منه القطاعات الأخرى، بحيث تتجلى أهميته في الأنشطة الاقتصادية المتمركزة عليه والتي تتمتع بأهمية كبيرة في عالم اليوم ويقوم عليها اقتصاد الكثير من الدول حتى أضحى مصدرا رئيسي لانتعاش القطاع السياحي في عدد كبير من دول العالم، كما تستفيد من العقار السياحي مختلف الأنشطة سواء الاقتصادية أو الاجتماعية أو السياسية أو الثقافية أو الفنية وغيرها من الأنشطة الإنسانية.

إن الاستثمار في العقار السياحي له أهمية بالغة في إرساء التوازن الاقتصادي داخل الدولة وذلك من خلال تأطيره ووضع نظام قانوني خاص به يراعي جميع الجوانب المتعلقة بالتنمية الاقتصادية المرتبطة بترقية الاستثمار العقاري وتطويره من أجل النهوض بهذا القطاع الحساس الذي يدفع بعجلة التنمية وذلك لن يكون إلا عن طريق جلب المستثمرين الأجانب لتسهيل إجراءات الاستثمار ودعمه من خلال المزايا والامتيازات التي تمنحها الدولة للمستثمرين.

في هذا السياق ولأجل النهوض بالقطاع السياحي في الجزائر وتعزيز دوره في تحقيق التنمية اهتم المشرع به منذ الاستقلال بإصداره مجموعة من النصوص القانونية بشأنه، بداية بالمرسوم رقم 64-190 المؤرخ في 23 يونيو 1964، المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة[1]، إلى أن تم وضع القانون الأساسي للعقار السياحي المتمثل في الأمر 66-62 المؤرخ في

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

2 مارس 1966 المتعلق بالأماكن والمواقع السياحية[1]، والقانون رقم 66-281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1968 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية[2].

رغم كل ذلك إلا أنه بقي العقار السياحي والاستثمار فيه مهملا لفترة طويلة، ومنسيا من الجهة القانونية خاصة في مرحلة السبعينات، مما جعل هذا الوضع ينعكس سلبا على الوجهة السياحية للجزائر، جعلها تتأخر من ناحية التطور السياحي.

فكان على المشرع الجزائري إعادة النظر في النظام القانوني للعقار السياحي، بإصداره للقانون رقم 03 - 03المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية[3] والقانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة[4]، وتم إصدار كل هذه النصوص القانونية بغية بعث الحياة في الاستثمار في العقار السياحي وانتعاش الاقتصاد الوطني.

تتضح أهمية الدراسة في هذا البحث إلى كشف النصوص القانونية المنظمة للاستثمار في العقار السياحي وتحليلها، وتبين مدى نجاعة النصوص القانونية المعالجة للعقار السياحي، كون هذا الأخير يرتبط بجميع القطاعات الأخرى كقطاع البناء والتعمير والمياه والثقافة مما يستدعي إيجاد نظام قانوني فعال ومرن لتطبيقه على العقار السياحي.

وبخصوص دوافع البحث في الإطار القانوني للعقار السياحي تتعدد بين دوافع شخصية وموضوعية، تتلخص الدوافع الشخصية في علاقة الموضوع بالقانون العقاري بالإطلاع عليه وربطه بتخصص قانون الأعمال عن طريق البحث في دور العقار السياحي في تحقيق قيمة مضافة للاقتصاد الوطني ودعم أبعاد التنمية المستدامة، وأما بخصوص الدوافع الموضوعية لاختيار الموضوع تكمن في الأهمية البالغة للعقار السياحي باعتباره موضوعا قانونيا يجمع أحد أهم مفاصل قانون الأعمال، كما أن العقار السياحي محتاج لمن يلتفت لقيمته

[1]- الأمر 66-62 المؤرخ في 02 مارس 1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج.ر، العدد 28، المؤرخة في 08 أفريل 1966.

[2]- القانون 68-281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، ج.ر، العدد 07، المؤرخة في 23 يناير 1968.

[33]- القانون 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر، العدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

[4]- القانون 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج.ر، العدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

الوطنية والاقتصادية والاجتماعية والدولية، لذا يستحق جانب من البحث العلمي على غرار بعض الأنواع الأخرى من العقار التي البحث فيها.

مع العلم أننا واجهنا مجموعة من الصعوبات لإنجاز البحث تتمثل في غياب إحصائيات فيما يخص عدد الاستثمارات وعدد العقارات الممنوحة إلى جانب قلة المصادر والمراجع في المكتبات والأماكن المعدة للبحث.

وموضوع العقار السياحي الموجه للتنمية يثير إشكالية بشأن مقومات المنظومة القانونية التي تحكم هذا العقار بغرض استعماله وتفعيله في مجال التنمية لتحقيق انتعاش الاقتصاد الوطني .

في ضوء ما تقدم عالجنا هذا الموضوع بالاعتماد على المنهج الوصفي وتقنية تحليل النصوص القانونية التي تتعلق بالعقار السياحي من الشريعة العامة والقوانين الأخرى.

ومن أجل ذلك قمنا بتقسيم البحث إلى فصلين كالآتي:

الفصل الأول: بعنوان الإطار التنظيمي للعقار السياحي في الجزائر، تم تقسيمه إلى مبحثين: المبحث الأول بعنوان مفهوم العقار السياحي، والمبحث الثاني بعنوان تهيئة وتسيير العقار السياحي.

الفصل الثاني: بعنوان الحماية التشريعية للعقار السياحي في الجانب التنموي، كذلك تم تقسيمه إلى مبحثين: المبحث الأول بعنوان الحماية التشريعية للعقار السياحي، والمبحث الثاني بعنوان الدور التنموي للعقار السياحي.

الفصل الأول

الإطار التنظيمي للعقار السياحي في الجزائر

الفصل الأول: الإطار التنظيمي للعقار السياحي في الجزائر

تطرق المشرع الجزائري إلى العقار السياحي عبر عدة نصوص قانونية أصدرها لتنظيمه، باعتباره أهم موارد الاقتصاد الوطني، غير أنه لم يحدد تعريفا قانونيا، بل اكتفى بتعريفه عبر مكوناته المشكلة له وخصائصه التي تميزه عن غيره.

للوقوف على حقيقة العقار السياحي تقتضي منا في هذا الفصل تقديم مفهوم العقار السياحي (المبحث الأول).

المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي

لقد وعت الجزائر منذ الاستقلال بالاهتمام بهذا النوع من العقارات من خلال العديد من النصوص القانونية والتنظيمية الصادرة في هذا الشأن وهذا يدل على إدراك المشرع الجزائري لأهمية هذه الثروة بالنسبة للاقتصاد الوطني، لذا سنتطرق إلى تعريف العقار السياحي.

المطلب الأول: تعريف العقار السياحي وخصائصه

يعتبر العقار السياحي من بين الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار، ومما لابد أن قيمته قد ظهرت حديثا نتيجة البعد السياحي وعدم معرفة وإدراك فوائد ومميزات لهذه الثروة بالنسبة للاقتصاد الوطني فبدأ الاهتمام به مع الانفتاح الاقتصادي، وهذا ما سيتم التطرق إليه في هذا المطلب من خلال تعريف العقار السياحي (الفرع الأول) وخصائصه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي

المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا محددا للعقار السياحي، وهذا ما يتضح من خلال النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له في القانون المدني، أو في ظل المرسوم رقم 66-75 المؤرخ في 04-04-1966 المتضمن تطبيق الأمر 66-62 المؤرخ في 26-03-1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية[1]، نفس الشيء بالنسبة للقانون 03 - 03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، حيث تعرض هذا الأخير مباشرة إلى تشكيل العقار السياحي دون أن يورد تعريفا له وذلك في المادة 20 منه[2] التي جاء فيها: «**يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص**».

---

[1]- المرسوم رقم 66-75 المؤرخ في 04-04-1966 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 26-03-1966، والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج.ر، العدد 28، المؤرخة في 08-04-1966.

[2]- المادة 20 من القانون رقم 03 - 03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

يتكون العقار السياحي من مصطلحين اثنين، العقار وهو ما نصت عليه المادة 683 من القانون المدني[1] هو: «**كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف**»، أما السياحة فتتعدد معانيها كل حسب منظوره، فقد عرفها المدير العام للجمعية البريطانية للسياحة والعطلات ليكوريش بأنها: ذلك الجزء من الاقتصاد القومي الذي يعنى باستضافة المسافرين الذين يزورون أماكن خارج المواطن التي يقيمون أو يعملون فيها[2].

أما منظمة السياحة العالمية تعرف السياحة على أنها ظاهرة اجتماعية، ثقافية واقتصادية، تنطوي على انتقال الأشخاص إلى بلدان أو أماكن تقع خارج بيئتهم المعتادة لأغراض شخصية، مهنية أو تجارية، ويطلق على هؤلاء الأشخاص تسمية الزوار الذين قد يكونون سياح أو منتزهين، مقيمين أو غير مقيمين[3].

وانطلاقا مما سبق فإن القول بوجود عقار سياحي يجب أن يتوفر لدينا عقار بالمفهوم القانوني إلى جانب اقترانه بأنشطة سياحية من شأنها استقطاب السياح، وعليه يمكن تعريفه تبعا للغرض الذي وجد من أجله بأنه ذلك الوعاء العقاري المصنف بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي، ويمنح صاحبه حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة"[4].

الفرع الثاني: خصائص العقار السياحي

يتميز العقار السياحي بمجموعة من الخصائص تميزه عن غيره من العقارات الأخرى نبينها كالآتي:

أولا: الموارد الطبيعية:

هي من خلق وإبداعات الله عز وجل كالمناظر الطبيعية الخلابة، الجبال، الغابات، البحار والسهول والأنهار إلى غير ذلك[5] من أهم هذه الموارد ما يلي:

1. **الموقع والمناخ**: تقع الجزائر شمال القارة الإفريقية، وهي تتوسط بلاد المغرب العربي الكبير، تتميز بثلاثة أنواع من المناخ: مناخ متوسطي، مناخ شبه قاري، مناخ صحراوي[6].

---

[1]- المادة 683 من الأمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر، العدد 78، المؤرخة في 03-09-1975، ص 1033.

[2]- عبد الحق لخضاري، حسيبة زغلامي، (الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع السياحي)، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لعزور، خنشلة، الجزائر، العدد 11، جانفي 2019، ص 255.

[3]- طارق عباس، الاستثمار السياحي والتنمية المستدامة في الجزائر، (مذكرة ماستر تخصص: قانون أعمال)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري بتيزي وزو، الجزائر، 2015، ص 12.

[4]- عبد الحق لخضاري، حسيبة زغلامي، المرجع السابق، ص 256.

[5]- جلول بن سديرة، (العقار السياحي في الجزائر، مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية)، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، يونيو 2016، ص 131.

[6]- حميد محديد، (حماية العقار السياحي)، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي تامنغت، العدد 05، 2018، ص 297.

2. **الساحل الجزائري**: يمتد الساحل الجزائري على مسافة 1200 كلم، يتميز بالارتفاع، توجد به فضاءات سياحية نادرة، ومن أهم المناطق السياحية الممتدة على هذا الساحل نجد: القالة، سيدي فرج، بني صاف ...الخ[1].
3. **المناطق الجبلية:** سلسلتي الأطلس التلي والأطلس الصحراوي والتي توفران فرص الاكتشاف والصيد، ومن أهم المرتفعات السياحية نجد محطة الشريعة وتيكجدة، الكهوف والمغارات والينابيع المائية كل هذه الأماكن تعتبر أماكن جذابة للسياح[2].
4. **المناطق الصحراوية**: تبلغ مساحة الصحراء الجزائرية حوالي 2 مليون كلم مربع وهي موزعة على 5 مناطق: أدرار، إليزي، وادي ميزاب، تمنراست، تندوف.[3]
5. **الطبوغرافيا**: الخريطة الطبوغرافية لها أثر في اختيار الأماكن المناسبة لعناصر المشرع السياحي كطبيعية ونوع الأرض من جبال ووديان، كذا طبيعة التربة والشواطئ الصخرية أو الرملية[4].
6. **المحطات المعدنية**: تزخر الجزائر بمنابع معدنية هائلة وهبها الله عز وجل أثبتت هذه المنابع خصائصها العلاجية وفقا لبحث أجرته المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية يبين وجود 202 منبعا للمياه المعدنية يتركز من أهمها: حمام ريغة بعين الدفلى، حمام بوحنيفة بمعسكر.[5]

ثانيا: الموارد غير الطبيعية

وهي المعالم الاصطناعية المنجزة من قبل الإنسان، تلعب دورا فعالا في جذب واستقطاب السياح كالمدن الحضارية، الفنادق والمطاعم وكذا الأماكن الدينية[6].

ثالثا :الموارد الثقافية والتاريخية

تزخر الجزائر بموارد سياحية متنوعة ومن أهمها المعالم المصنفة من قبل منظمة اليونسكو والمتمثلة في:

- تيمقاد: تم بناءها من طرف الإمبراطور ترجان تقع في باتنة.
- تيبازة: مدينة رومانية عتيقة.
- جميلة: من أقدم المدن الرومانية بالجزائر، ولاية سطيف.

---

[1]- حميد محديد، المرجع السابق، ص 298.
[2]- فتيحة باسماعيل، النظام القانوني للعقار السياحي، (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2018، ص 08.
[3]- حميد محديد، المرجع السابق، ص 298.
[4]- كاميليا قيطون، نجوى أوكسل، الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري، (مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون أعمال)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2021، ص18.
[5]- المرجع نفسه، ص18.
[6]- جلول بن سديرة، المرجع السابق، ص 132.

- الطاسيلي: تحتوي على 15000 لوحة تعكس تحولات المناخ وهجرة الحيوانات وتطور الحياة البشرية في الصحراء خلال 6000 قبل الميلاد.
- قلعة بني حماد: مدينة إسلامية، كانت عاصمة الدولة الحمادية، تقع بالمسيلة.
- قصر ميزاب: انشأ من طرف الاباضيين.
- القصبة: الجزائر العاصمة، مدينة إسلامية عتيقة[1].

المطلب الثاني: تشكيل العقار السياحي ومكوناته

العقار السياحي يتشكل من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص، هذا ما سنتطرق إليه في (الفرع الأول) إلى جانب مكوناته المتمثلة في المناطق المشكلة له في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تشكيل العقار السياحي

يقصد بتشكيل العقار السياحي تحديد طبيعته القانونية، وباستقراء المادة 19 من القانون رقم 03 - 03 السالف الذكر على أنه: «**أيا كانت الطبيعة القانونية للأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية يخضع استعمالها واستغلالها لأحكام هذا القانون رقم 98-04...**»، كما تنص المادة 20 من نفس القانون 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**»[2]. من خلال المادتين، نستنتج أن الطبيعة القانونية للعقار السياحي لا تخرج عن أمرين، إما أن يكون ملكا وطنيا، وإما أن ترجع ملكيته للخواص.

أولا: العقار السياحي ملك وطني

معنى ذلك أن يكون هذا العقار ملكا للدولة أو احد هيئاتها، حيث تضمن المادة 2 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم على ما يلي: «**تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون الأملاك الوطنية من:**

- **الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.**
- **الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.**

[1]- كـاميليا قيطون، نجوى أوكسل، المرجع السابق، ص 19.
[2]- المادتين 19 و20 من القانون 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

- **الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية»[1].**

بمعنى المال العام أصبح بموجبه ينقسم إلى أموال عامة تشتغل مباشرة من طرف الجمهور أو تخصص للنفع العام، أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي قابلة للاستغلال بما يجلب العائدات المالية، يحكمها القانون الخاص[2] إلى غاية صدور الأمر رقم 08-04 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء مشاريع استثمارية[3]، بما يحمل من تعديلات اقتضتها توجه الدولة نحو الاستثمار وتنميته وقد أكد قانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية والمذكور هذا التقسيم، وانطلاقا من ذلك سنقول تحديد العقار السياحي الذي يندرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية والخاصة.

1. العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية:

حسب نص المادة 14 من القانون رقم 90-30 المذكور أعلاه فإن الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية مكونة من الأملاك العمومية الطبيعية والاصطناعية، وهي غير قابلة للتصرف والتقادم والحجز[4].

أ. الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية :

هي أملاك تشكلت من ظواهر طبيعية، ليس للإنسان قدرة في تكوينها[5]، تقوم الدولة بإثباتها وتحديد نطاقها كممتلكات عامة فإنها عادة تشمل الأملاك العمومية والمائية والموارد والثروات الطبيعية[6]، حيث نصت المادة 15 من القانون رقم 30/90 [7] المذكور أعلاه التي ذكرت شواطئ البحر والمياه البحرية الداخلية، والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها، وهي مذكورة على سبيل المثال وليس الحصر[8].

---

[1]- المادة 02 من القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01-12-1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، ج.ر، العدد 02، المؤرخة في 02-12-1990.

[2]- كاميليا قيطون، نجوى أوكسل، المرجع السابق، ص 09.

[3]- الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 49، المؤرخة في 03-09-2008.

[4]- المادة 14 من القانون رقم 90-30، المتضمن الأملاك الوطنية.

[5]- سهام عبدلي، ملخص دروس الأملاك الوطنية، محاضرات ألقيت على طلبة السنة الثالثة، قسم القانون العام (منشورة)، جامعة منتوري، قسنطينة، 2015، ص 10.

[6]- عايدة مصطفاوي، (التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة علي لونيسي، البليدة 2، الجزائر، العدد 6، ص 149.

[7]- المادة 15 من القانون رقم 90-30، المتضمن الأملاك الوطنية.

[8]- سهام عبدلي، المرجع السابق، ص 10.

ب. الأملاك الوطنية الاصطناعية:

هي الأملاك التي تنشأ بتدخل الإنسان وحسب نص المادة 16 من القانون رقم 30/90[1] المذكور أعلاه تشمل خصوصا•، الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحظائر الأثرية والحدائق المهيأة والبساتين العمومية، والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة والمنشآت الثقافية والرياضية. وبالتالي تعتبر عقار سياحي لكونها تحتوي على أنشطة ومعالم سياحية، بحيث يعتبر العقار حاضنا لها[2].

ويقصد بالأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية سواء كانت طبيعية أو اصطناعية في مجال العقار السياحي هي الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تكون قابلة للبناء، هذا النوع من الأراضي المشكلة للعقار السياحي لا تقبل التصرف فيها أو التقادم أو الحجز[3]، وهذا استنادا إلى المادة 1/04 من القانون 30/90[4]، المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، حيث نصت على: «**الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز**».

2. العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة:

يتشكل العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت للدولة أو الجماعات الإقليمية والبلدية، من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، تكون قابلة للبيع والإيجار والتبادل من أجل إنجاز برامج استثمارية محددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية للتنمية السياحية طبقا لاتفاق ودي[5]، تحكمها المواد من 38 إلى 58 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية[6].

ثانيا: العقار السياحي ملك للخواص

يقصد بالعقارات التابعة للخواص هي التي تعود ملكيتها الأصلية للخواص إلا أنها ذات طابع سياحي، تقع داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، وتكون قابلة للبناء طبقا لما ورد في مخطط التهيئة السياحية، في حالة الضرورة تلجأ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلى اقتناءها، حسب ما جاء في نص المادة 22

---

[1]- المادة 16 من القانون رقم 90-30، المتضمن الأملاك الوطنية.

• - الأملاك الوطنية الاصطناعية المذكورة على سبيل المثال وهو ما تفيده عبارة تشتمل الواردة في نص المادة 16 من القانون رقم 90-30.

[2]- كاميليا قيطون، نجوى أوكسل، المرجع السابق، ص 10.

[3]- فتيحة باسماعيل، المرجع السابق، ص 14.

[4]- المادة 01/04، من القانون رقم 90-30، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

[5]- هشام بن خليف، حماية العقار في التشريع الجزائري، (مذكرة ماستر تخصص: قانون عقاري)، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2016، ص 16.

[6]- المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

من القانون رقم 03-03[1] المذكور سابقا، يكون العقار السياحي في هذه الحالة غالبا عبارة عن فنادق أو حمامات أو مطاعم، تم انجازها من قبل الخواص في إطار الاستثمار السياحي[2].

تجدر الإشارة هنا إلى أن حتى الأراضي التابعة للأملاك الوقفية يمكن منطقيا أن تخصص لغرض سياحي، لذا على المشرع أن يضيف هذا الصنف من الملكية ضمن أحكام المادة 20 من القانون 03/03.

الفرع الثاني: مكونات العقار السياحي

بالإطلاع على النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي لاسيما الأمر 66-62[3] المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية (الملغى)، والقانون رقم 03-03[4] المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية نجد أن العقار السياحي يشتمل على كل من مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية والمناطق المحمية.

أولا: مناطق التوسع السياحي

استنادا لنص المادة 02-01 من القانون رقم 03-03[5] المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية فإن مناطق التوسع السياحي هي: «**كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط وأكثر من السياحة ذات مردودية**».

ما يمكن استنتاجه من نص المادة أن مناطق التوسع السياحي عبارة عن فضاء غير مبني أو قابل للبناء مؤهل لإقامة منشآت سياحية تدر مداخيل معتبرة لتطوير السياحة على غرار المؤسسات الفندقية، الشواطئ والمياه الحموية والأقطاب السياحية للامتياز[6].

1. المؤسسات الفندقية:

حسب نص المادة 02-01 من المرسوم التنفيذي رقم 19-158[7] يعرف المؤسسات الفندقية بأنها: «**يقصد بمؤسسة فندقية، في مفهوم هذا المرسوم كل مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل زبائن مارين أو مقيمين دون أن يتخذوها سكنا لهم وتوفر لهم أساسا خدمات الإقامة مصحوبة بالخدمة المرتبطة بها**».

---

[1]- المادة 22 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
[2]- كاميليا قيطون، نجوى أوكسل، المرجع السابق، ص 12.
[3]- الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 26-03-1966، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية.
[4]- القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
[5]- المادة 01/02، من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
[6]- مختار تقار، مصطفى عبد النبي، (طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري)، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة غرداية، الجزائر، العدد 02، 2019، ص 224.
[7]- المادة 01/02، من المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 30-04-2019، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرتها، ج.ر، العدد 33، المؤرخة في 19-05-2019.

ومفهوم المؤسسات الفندقية حسب المرسوم التنفيذي رقم 19-158 في مادته 03[1]، لا ينحصر في الفنادق فقط وإنما هو واسع يشمل المركبات السياحية أو قرى العطل، شقق الفنادق أو الإقامة الفندقية، نزل الطريق الخيمات السياحية.

2. الشواطئ.

بالرجوع إلى نص المادة 08-02 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية[2]، نجد أنه يمكن أن تمتد المنطقة المحددة أو المصرح بها على أنها من مناطق التوسع السياحي إلى الملك الوطني العمومي البحري، وحسب المادة 03-02 من القانون رقم 03-02[3]، المؤرخ في 17-02-2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، يعرف الشاطئ أنه: «**شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض التهيئات، بغرض استغلالها السياحي**».

3. الساحل:

يقصد به ذلك الجزء البري المحاذي للمياه البحرية ذو عرض قدره عدة كيلومترات، يمكن أن يتضمن أيضا المياه الإقليمية[4]، وبالعودة إلى المشرع الجزائري فإنه لم يعرف الساحل، حيث ذكر مشتملاته، ويتجلى ذلك في المادة 07 من القانون رقم 02-02[5] المؤرخ في 05-02-2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته على أنه: «**جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري، وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله ثمان مائة متر على طول البحر وهو يضم:**

- **سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي.**
- **السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاثة كيلومترات (3 كلم) ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.**
- **كامل الأجمات الغابية.**
- **الأراضي ذات الوجهة الفلاحية.**

---

[1]- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19-158، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرتها.

[2]- المادة 02/08، من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

[3]- المادة 02/03، من القانون رقم 03-02، المؤرخ في 17 فبراير 2003، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج.ر، العدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

[4]- جلول بن سديرة، المرجع السابق، ص 136.

[5]- المادة 07 من القانون 02-02، المؤرخ في 05-02-2002، المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج.ر، العدد 10، المؤرخ في 12-02-2002.

- **كامل المناطق الرطبة وشواطئها التي تقع جزء منها في الساحل ابتداءً من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.**
- **المواقع التي تضم مناظر طبيعية، أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا».**

4. المياه الحموية:

حسب نص حيث المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69[1]، المحدد لشروط كيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، يقصد بهذه الأخيرة أنها: «**مياه مجذوبة انطلاقا من نبع طبيعي أو بئر محفورة، والتي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية، نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها، وهو ثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيمياوية**»، كما يدخل ضمن المياه الحموية ما جاء في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69[2] المذكورأعلاه:«**تعد مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها ونقلها أن تكون لها خاصيات علاجية بمثابة مياه حموية وتخضع لأحكام هذا المرسوم».**

تستخدم المياه الحموية من قبل إحدى المؤسستين:

أ. **المؤسسات الحموية:** تعرفها المادة 05[3] من نفس المرسوم: **«تعتبر مؤسسة حموية كل مؤسسة تستعمل المياه الحموية ومشتقاتها لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية».**

ب. **مؤسسات المعالجة بمياه البحر**: عرفتها المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 [4] المذكور سلفا بأنها: **«تعتبر مؤسسة للمعالجة بمياه البحر كل مؤسسة تستعمل مياه البحر والموارد الطبيعية المستخرجة من البحر، في إطار المادة 03 أعلاه، في أغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية».**

ج. **الأقطاب السياحية للإمتياز :**

هي عبارة عن مزيج في فضاء جغرافي معين للقرى السياحية للامتياز مجهز بتجهيزات الإقامة، الترفيه والأنشطة السياحية، وذلك في إطار التعاون مع مشاريع تنمية السياحة الإقليمية[5].

كما أن الأقطاب السياحية مؤهلة لتصبح واجهات رمزية لوجهة الجزائر، والأقطاب السياحية لامتياز فضاءات تقدم القدرات السياحية النوعية وبالتالي فهي إطار لربط وتعاون الكفاءات والمعارف[6].

---

[1]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19-02-2007، يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج.ر، العدد 13، المؤرخة في 21-02-2007.

[2]- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية.

[3]- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية.

[4]- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية.

[5]- جلول بن سديرة، المرجع السابق، ص 20.

[6]- فتيحة باسماعيل، المرجع السابق، ص 225.

ثانيا: المواقع السياحية والمناطق المحمية

تعتبر المواقع السياحية والمناطق المحمية جزءا لا يتجزأ من العقار السياحي ولا تقل أهمية عن مناطق التوسع السياحي[1]، وهذا ما تفسره مجموعة النصوص القانونية والتنظيمية التي أحاط بها المشرع الجزائري[2] .

1. المواقع السياحية:

عرفتها المادة 02-03 من القانون رقم 03-03 [3] المتعلق بمناطق التوسع بمناطق التوسع والمواقع السياحية بأنها: **«كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب المظهر الخلاب بما يحتويه من عجائب وخصائص طبيعية أو بناءات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان».**

وفيما يلي سنحاول تحديد بعض المواقع السياحية كالأماكن والآثار التاريخية بمختلف مشتملاتها إلى جانب الحضائر الوطنية الطبيعية.

أ. الأماكن والآثار التاريخية العقارية:

نصت المادة 19 من الأمر رقم 68-281[4] المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية: **«تشكل الأماكن والآثار التاريخية جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية وتوضع تحت حماية الدولة وتدخل ضمنها جميع الآثار والأماكن التي يرجع عهدها إلى إحدى الفترات من تاريخ البلاد من عصر ما قبل التاريخ إلى العصر الآخر، والتي تنطوي على مصلحة وطنية من الناحية التاريخية أو الفنية أو الأثرية».**

واستنادا على تعريف الأماكن والآثار التاريخية سنحاول تعداد الأصناف التي تدخل ضمنها وتشترك معها في نفس الصفات والمميزات:

- **المكان التاريخي:**

هو مجموعة من عقارات حضرية أو ريفية تشمل بعض المدن والقرى والمساحات المبنية أو غير المبنية وفي ضمنها باطن الأرض التابع لواحد من هذه الأصناف[5].

---

[1]- عبد الحق لخداري، حسيبة زغلامي، المرجع السابق، ص 257.
[2]- مختار تقار، مصطفى عبد النبي، المرجع السابق، ص 225.
[3]- المادة 02-03 من المرسوم التنفيذي رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
[4]- المادة 19 من الأمر رقم 67-281، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية.
[5]- المادة 20-01 من الأمر رقم 68-281، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية.

- **الأثر التاريخي:**

هو عقار منعزل مبني أو غير مبني، يعتبر في مجموعة أو في جزء منه، وكذا باطن الأرض التابع له، أو عقار بالتخصيص في مجموعة أو في جزء منه، ينطوي على مصلحة وطنية من الناحية التاريخية أو الفنية أو الأثرية[1].

- **المعالم التاريخي:**

تعرف المعالم التاريخية بأنها إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على تطور هام أو حادثة تاريخية، كالمباني ذات الطابع الديني أو المدني، وهياكل عصر ما قبل التاريخ، والمعالم الجنائزية والمدافن، والمغارات والكهوف[2].

- **المواقع الأثرية:**

تعرف المواقع الأثرية بأنها مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة وتشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعية، بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية، والمقصود بها على الخصوص الأثرية والحظائر الثقافية[3].

- **المحميات الأثرية:**

تتكون من مساحات لم يسبق أن أجريت عليها عملية استكشاف وتنقيب، ويمكن أن تنطوي على مواقع ومعالم لم تحدد هويتها، ولم تخضع لإحصاء أو جرد، وقد تختزن في باطنها آثارا وتحتوي على هياكل أثرية مكشوفة[4].

- **الحظائر الثقافية:**

هي المساحة التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها أو بأهميتها والتي لا تنفصل عن محيطها الطبيعي[5].

---

[1]- المادة 20-02 من الأمر رقم 68-281، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية.

[2]- المادة 17 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15-06-1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر، العدد 44، مؤرخة في 17-06-1998.

[3]- المادة 29 من القانون رقم 98-04 ، يتعلق بحماية التراث الثقافي.

[4]- المادة 32 من القانون رقم 98-04 ، يتعلق بحماية التراث الثقافي.

[5]- المادة 38 من القانون رقم 98-04 ، يتعلق بحماية التراث الثقافي.

- **القطاعات المحفوظة:**

هي المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها، والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية الجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية[1].

ب. الحظائر الوطنية الطبيعية:

الحظيرة الوطنية هي مجال طبيعي ذو أهمية وطنية ينشأ بهدف الحماية التامة لنظام بيئي أو عدة أنظمة بيئية وهو يهدف أيضا إلى ضمان المحافظة على المناطق الطبيعية الفريدة من نوعها وحمايتها، بحكم تنوعها البيولوجي، وذلك مع جعلها مفتوحة للجمهور للتربية والترفيه[2]، مع العلم أن الحظائر الطبيعية في الجزائر متنوعة وكثيرة من بينها نجد حظيرة ثنية الحد الوطنية وحظيرة الأهقار الوطنية وحظيرة بلزمة الوطنية، والحظائر الطبيعية يمكن أن تشتمل على الغابات وواحات سنبينها فيما يلي:

- **الغابات:**

الغابات هي الأخرى إحدى صور العقار السياحي، عرفتها المادة 08 من القانون رقم 84-12 [3] المتضمن النظام العام للغابات: **«يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية».**

- واحات الصحراء:

تتمتع الجزائر بصحراء رحبة المساحة تتوفر على مختلف الثروات وتضم العديد من الواحات التي تتميز بكثبان الرمال والنخيل وتشكل وجهة سياحية ومن المناطق التي تتمركز فيها الواحات نجد: بوسعادة، بسكرة[4].

---

[1]- المادة 41 من القانون رقم 98-04 ، يتعلق بحماية التراث الثقافي.

[2]- المادة 05 من القانون رقم 11-02 ، المؤرخ في 17 فبراير 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج.ر، العدد 13، المؤرخة في 28 فبراير 2011.

[3]- المادة 08 من القانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 يونيو 1984، يتضمن النظام العام للغابات، ج.ر، العدد 26، المؤرخة في 26 يونيو 1984.

[4]- منى حنيش، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر، (مذكرة ماستر، تخصص: قانون عقاري)، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، 2013، ص 30.

2. المنطقة المحمية:

عرفها القانون رقم 03/03 في المادة 03/02[1] بأنها جزء من منطقة التوسع السياحي أو موقع السياحي غير قابلة للبناء وتستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاتها الطبيعية، وتعتبر من المجالات المحمية حسب المادة 15 من القانون رقم 02/11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة[2]، التي لها علاقة بالسياحة ويمكن أن تفتح لاستقبال الجمهور المنطقة الفاصلة ومنطقة العبور بالإضافة إلى الأماكن والأطر الطبيعية.

أ. المنطقة الفاصلة:

عرفها المقنن في المادة 2/15 من القانون رقم 02/11[3] بأنها منطقة تحيط بالمنطقة المركزية أو تجاورها وتستعمل من أجل أعمال إيكولوجية•، وهي مفتوحة أمام الجمهور في شكل زيارات اكتشاف الطبيعة برفقة دليل.

ب. منطقة العبور:

حسب زمن المادة 3/15 من القانون رقم 02/11[4] هي منطقة تحيط بالمنطقة الفاصلة وتحمي المنطقة المركزية• والمنطقة الفاصلة، وتستخدم مكانا لكل أعمال التنمية البيئية للمنطقة المعنية، ويرخص فيها بأنشطة الترفيه والراحة والتسلية والسياحة.

ج. الأماكن والآثار الطبيعية:

تشكل الأماكن والآثار الطبيعية جزء لا يتجزأ من المكاسب الوطنية التي توضع تحت حماية الدولة، ويمكن أن يعتبر أثرا أو مكانا طبيعيا كل منظر أو مكان طبيعي يكتسي طابعا فنيا أو تاريخيا أو علميا أو أسطوريا أو جميلا يستوجب الحماية والحفظ للصالح الوطني[5].

---

[1]- المادة 02-03 من المرسوم التنفيذي رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
[2]- المادة 15 من القانون رقم 11-02، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.
[3]- المادة 02/15 من القانون رقم 11-02، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.
• - يقصد بها جميع الأنشطة التي ترتبط بعناصر البيئة من حيوانات ونباتات مثلا، نقلا عن منى حنيش، المرجع السابق ص 30.
[4]- المادة 03/15 من القانون رقم 11-02، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.
• - المنطقة المركزية تحتوي على مصادر فريدة لا يسمح فيها إلا بالأنشطة المتعلقة بالبحث العلمي حسب الفقرة الأولى من المادة 15 من القانون 11-02 وعليه فإنها لا تعد عقارا سياحيا وإنما هي من المجالات المحمية.
[5]- المادة 77 من الأمر رقم 68-281، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية.

المطلب الثالث: طرق اكتساب الدولة للعقار السياحي وإجراء التصنيف

حتى تستطيع الدولة استغلال العقار السياحي لابد أن تسبق هذه العملية ما يسمى اكتساب العقار السياحي وهذا في (الفرع الأول) ونتطرق لإجراء التصنيف في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: طرق اكتساب الدولة للعقار السياحي

الأصل في قواعد الاقتناء هي الودية بمعنى الاقتناء الودي (أولا) الاستثناء وعند الفشل يتم اللجوء إلى اقتناء عن طريق الشفعة (ثانيا)، ونزع الملكية من أجل الشفعة العامة (ثالثا).

أولا: الاقتناء الودي

ميز المشرع الجزائري بين نوعين من الملكية التي يتم اقتناؤها العقار السياحي، المملوك ملكية خاصة أي التابع للخواص، والعقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة.

1. اقتناء العقار السياحي التابع للخواص:

نصت المادة 22-01 من القانون 03-03[1]، على أنه: **«يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقا لاتفاق ودي بين الطرفين»**، يتم الاقتناء بموجب مبرم ما بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من جهة والمالك للعقار السياحي المراد اقتناؤه من جهة ثانية. بعدما يتم تحرير عقد البيع بين الطرفين أمام الموثق يتم إجراءات التسجيل العقاري وكذا الشهر العقاري حتى تنتج أثرها بين الأطراف وبالنسبة للغير[2].

2. اقتناء العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة:

لقد نص المشرع الجزائري القانون رقم 03/03 على ما يلي: **«تباع الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية، للوكالة الوطنية للتنمية السياحية طبقا لاتفاق ودي»**[3].

إن الغرض من اقتناء للأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية هو استخدامها كأوعية لإنجاز برامج استثمارية، فعندما تبيع الدولة أو الولاية والبلدية أراضيها للوكالة الوطنية للتنمية السياحية فتعتبر قد اتخذت عمل وإجراء وأداة لدعم الاستثمار السياحي[4].

يمكن بيع أملاك وطنية خاصة تابعة للدولة لفائدة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ويتم البيع بين الوزير المكلف بالسياحة، والعقد تعده مديرية أملاك الدولة المختصة، أو عقد توثيقي حسب اتفاق الطرفين، ويثبت البيع

---

[1]- المادة 22 /01 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
[2]- ياسين لعميري، الحماية القانونية للعقار السياحي في التشريع الجزائري، (مذكرة رسالة ماستر، تخصص: قانون عقاري)، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، 2013، ص 54.
[3]- المادة 22 /02 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
[4]- ياسين لعميري، المرجع السابق، ص 55.

في محضر تحرره مصلحة الأملاك الوطنية التي تحدد ثمن البيع، بعد ذلك يتم تسجيل العقد وشهره في المحافظة العقارية المختصة. أما إذا كان العقار السياحي مملوك للولاية أو البلدية، فيبرم العقد بين الوالي والوزير المكلف بالسياحة ممثل في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بالنسبة للأملاك التابعة للولاية، أما بالنسبة للأملاك التابعة للبلدية يبرم العقد بين الوكالة العقارية المحلية والوكالة لولاية لتنمية السياحة[1].

ثانيا: استعمال حق الشفعة

استنادا لنص المادة 71 من القانون رقم 90-25[2]، المتعلق بالتوجيه العقاري فإن: **«ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في التنمية بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية» ...**، وطبقا لنص المادة 21 من القانون رقم 03-03[3]، المتعلق بمناطق التوسع السياحي فإن: **« يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ».**

من أجل الإلمام بهذه الطريقة لاكتساب العقار السياحي، يستوجب الوقوف عند تعريف حق الشفعة ثم تحديد الإجراءات المتبعة لممارسة هذا الحق.

1. تعريف الشفعة:

يعود مصدر مصطلح حق الشفعة إلى الشريعة العامة، وذلك من خلال نص المادة 794[4] من القانون المدني الجزائري فإن: **«الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية»**، ويمكن تعريفها على أنها استئثار الغير بحق الحلول محل المشتري قبل انتقال ملكية المبيع[5]. وطبقا لنص المادة 21-01 من القانون 03-03[6]، والمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70[7]، فإن الجهة المؤهلة لذلك هي الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري مكلفة بتنشيط وترقية وتأطير السياحة والتهيئة العمرانية، هي الجهة المكلفة قانونا باستعمال حق الشفعة على العقارات السياحية حيث تمارس هذه الوكالة هذا الحق على كل العقارات أو البناءات المنجزة في إطار القانون رقم 03-03 والمتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي وتكون موضوع نقل ملكية إراديا بعوض أو بدون عوض[8].

---

[1]- ياسين لعميري، المرجع السابق، ص 57.
[2]- المادة 71 من القانون 90-25، المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 49، المؤرخ في 18-11-1990.
[3]- المادة 21 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
[4]- المادة 794 من القانون المدني الجزائري.
[5]- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائر للتوجيه العقاري، بدون رقم طبعة، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 240.
[6]- المادة 01/21 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
[7]- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج.ر، العدد 11، المؤرخة في 01-03-1998.
[8]- عايدة مصطفاوي، مرجع السابق، ص 161.

2. الإجراءات المتبعة لممارسة حق الشفعة:

حدد هذه الإجراءات المرسوم التنفيذي رقم 06-385 الذي يحدد كيفية ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية[1]، على النحو الآتي:

- يخول للوكالة ممارسة حق الشفعة على كل عقار مبني أو غير مبني واقع داخل منطقة التوسع السياحي المحدد ضمن مخطط التهيئة السياحية، ويكون محل تنازل بمقابل أو دون مقابل.
- يلزم كل من قرر بيع أملاكه بتقديم تصريح للوزير المكلف بالسياحة يحدد شكله بموجب مقرر من الوزير وهو ما أكدته المادة 28 من القانون رقم 03-03[2]: **«كل بيع أو تأجير الأملاك الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع يجب أن تكون محل إشعار للوزارة المكلفة بالسياحة قصد تمكين الوكالة من ممارسة حق الشفعة»**.
- يتم إشعار الوكالة في أجل 15 يوم من قبل وزير المكلف بالسياحة قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة.
- تعد الوكالة دراسة تقنية تبرز فيها الوصف والمحتوى وكذا التقييم والوسائل المالية الضرورية للأملاك الموارد اقتناؤها في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إشعارها.
- تمارس الوكالة حقها في الشفعة بواسطة رد مبرر موجه للوزير المكلف بالسياحة وفي حدود الآجال الممنوحة لها وتعد متنازلة عن ذلك إذا انقضت تلك الآجال دون رد منها.
- يقوم الوزير بإعلام مالك العقار في أجل 15 يوما من تاريخ انتهاء المهلة الممنوحة للوكالة للإفصاح عن قرارها بشأن ممارسة حق الشفعة.
- في حال عدم رد الوزير المكلف بالسياحة في أجل أربعة أشهر يحق لمالك العقار أو البناء الشروع في بيع ملكه.
- يتم البيع في إطار الاتفاق بالتراضي بين الوكالة والمالك، وإلا فإن الجهة القضائية المختصة هي من يؤول إليها تحديد ثمن اقتناء الملكية محل حق الشفعة [3].

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 06-385، المؤرخ في 28-03-2006، يحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر، العدد 70، المؤرخ في 05-11-2006.

[2]- المادة 28 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

[3]- المواد 04، 05، 06، 07، 08، 09 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385، يحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحية لحق الشفعة داخل مناطق التوسع المناطق السياحية.

ثالثا: عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة

من بين التعاريف المقدمة في هذا الخصوص، ما جاء به الدكتور سليمان محمد الطماوي: يقصد بنزع الملكية للمنفعة العامة حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه عما يناله من ضرر[1]. وكذلك تعريف الدكتور محمد أنس قاسم جعفر الذي جاء فيه أن نزع الملكية للمنفعة العامة ليس إلا إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل"[2]. وأهم ما يميز هذا الإجراء أن ذات طبيعة إدارية محضة أي أن الإدارة هي التي تبادر بالعملية وتقوم بتسييرها إلا غاية النزع النهائي للملكية، أي انتقالها إلى ذمة المستفيد من العملية ولا يكون للقاضي أي دور إيجابي في العملية، بل يكون للقاضي الإداري حكما فيما يخص المنازعات التي قد تثار من طرف المعني بالإجراء[3].

واستنادا لنص المادة 71 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري[4]، والمادة 22-01 من القانون 03-03[5]، **«عندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، يمكن للدولة بناءا على طلب من الوزير المكلف بالسياحة، اقتناء هذه الأراضي طبقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول، المتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية»**. وتخضع إجراءات نزع الملكية للقانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية، حيث تنص المادة 02 منه[6]: **«يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية. »**

يتميز إجراء نزع الملكية بالخصائص التالية:

- **إجراء استثنائي:** فلا يجوز للإدارة اللجوء إليه إلا بعد استنفاذ كل الطرق القانونية للحصول على العقار وبالتالي فهو يخضع لرقابة صارمة من طرف القضاء إذ لا يتم نزع الملكية إلا في إطار قانوني، وتلتزم الإدارة بتقديم تقرير تثبت من خلاله محاولاتها لاقتناء هذه الأموال بالتراضي[7].
- **إجراء جبري:** وهو مستمد من امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة أين يتم النقل الجبري لحقوق الملكية التي يمتد إلى الحق. إذا لم تستطع الإدارة الحصول على العقار المرغوب بتحقيق المنفعة العامة بطريقة رضائية تقوم به جبرا[1].

---

[1]- محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، ط 05، جامعة عين شمس، مصر، 1991، ص 270.
[2]- محمد أنس، قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، بدون رقم طبعة، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 88.
[3]- سماعين شامة، المرجع السابق، ص 230.
[4]- المادة 71 من القانون رقم 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري
[5]- المادة 01/22 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع المناطق السياحية.
[6]- المادة 02 من القانون 91-11، المؤرخ في 27-04-1991- يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، ج.ر، العدد 21، المؤرخة في 08-05-1991.
[7]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 93-186، المؤرخ في 27-07-1993، يحدد كيفيات تطبيق القانون 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر، العدد 51، المؤرخة في 1993/08/01.

- **ضرورة تحقق المنفعة العامة:** أن الهدف من نزع العقارات هو تحقيق المنفعة العامة انطلاقا من أن الأسس القانونية لهذا الإجراء هو إنجاز مشاريع تدخل في نطاق مفهوم المنفعة العامة[2].
- **إلزامية التعويض المسبق والعادل**: يعد التعويض أحد شروط القيام بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فتلجأ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلى نزع الملكية، وفقا للقانون رقم 91-11 المذكور أعلاه الذي يتمخض فيها إلى نتيجة سلبية[3].

[1]- تقار مختار، مصطفى عبد النبي، المرجع السابق، ص 230.
[2]- فتيحة باسماعيل، المرجع السابق، ص 34.
[3]- عبد الحق لخداري، حسيبة زغلامي، المرجع السابق، ص 259.

الفرع الثاني: إجراء التصنيف

التصنيف هو عمل قانوني أو حالة واقعية بمقتضاها يدرج المال في صنف الأملاك العمومية[1]، فهو الذي يضفي على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية، أما إلغاء التصنيف فهو الذي يجرد الملك من طابع الأملاك الوطنية العمومية وينزله إلى الأملاك الوطنية الخاصة[2]، ويبين إجراء التصنيف حيازة الشخص العام للملك المراد تصنيفه، وتكون هذه الحيازة إما بطريقة من طرق القانون الخاص كالشراء، وإما بأسلوب القانون العام وهو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية[3]، وحتى يكون التصنيف مقبول يجب أن يسبقه الاقتناء بمعنى التملك القبلي للملك الذي يجب أن يدرج في الأملاك الوطنية العمومية[4].

فالمياه الحموية مثلا تكون موضوع تصنيف حسب المادة 11 من المسوم التنفيذي رقم 69/07، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، يصرح به الوزير المكلف بالسياحة باقتراع من اللجنة التقنية للمياه الحموية بعد الإطلاع على رأي الوزير المكلف بالموارد المائية تكتسي طابع المنفعة العمومية[5].

كما يشترط أن يكون العقار المطلوب تصنيفه ملكا مؤهلا ومهيئا للوظيفة المخصص لها، ولا تكون العقارات المقتناة جزء من الأملاك الوطنية العمومية حتى ولو ضمت للأملاك الوطنية إلا بعد تهيئتها[6].

---

[1]- اعمر يحياوي، نظرية المال العام، ط3، دار هومة، الجزائر، 2005، ص 38.
[2]- المادة 31 / 01 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
[3]- اعمر يحياوي، المرجع السابق، ص 38.
[4]- اعمر يحياوي، المرجع السابق، ص 38.
[5]- منى حنيش، المرجع السابق، ص 62.
[6]- المادة 31 / 03 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

المبحث الثاني: تهيئة وتسيير العقار السياحي

يكتسي القطاع السياحي أهمية كبيرة في الاقتصاد الوطني لذلك ينبغي تحديد وتهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وإعطائها طابع المنفعة العامة دون الاعتداء على الملكية الخاصة، وهذا بالتماشي مع التشريعات المتعلقة بحماية البيئة والساحل والتراث الثقافي ويندرج هذا ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم[1]، حيث نص القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة على عدة مخططات قطاعية من بينها المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية وهو ما حددته المادة 38 منه: **«يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية كيفيات تطوير الأنشطة السياحية ومنشأتها الأساسية مع مراعاة:**

- **خصوصيات المناطق وإمكانيتها.**
- **الاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.**
- **واجبات الاستغلال العقلاني والمنسق للمناطق والفضاءات السياحية.**

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

كما يحدد شروط توطين المشاريع السياحية وكيفياته وأصناف التجهيزات وخصائصها وطريقة استغلال المواقع من خلال تحديد دفاتر الشروط»[2].

من خلال ما سبق سنتطرق في هذا المبحث إلى: إجراءات تحديد مناطق التوسع السياحي (المطلب الأول)، وإعداد دراسات التهيئة السياحية (الفرع الأول).

المطلب الأول: إجراءات تحديد مناطق التوسع السياحي

أصبحت المفاهيم الجديدة لمناطق التوسع والمواقع السياحية تتطلب حماية وتهيئة المناطق من خلال احترام المعايير البيئية التي يجب مراعاتها من خلال الأخذ بعين الاعتبار الجانب الإيكولوجي والتنوع البيولوجي والبيئي في كل عملية تهيئة عن طريق خلق المساحات الخضراء وذلك من أجل جلب السياح[3]. لذا من الضروري إعداد دراسات التهيئة الخاصة بتحديد مناطق التوسع السياحي (الفرع الأول) قبل إدراج هذه الأخيرة عن طريق مرسوم تنفيذي (الفرع الثاني).

---

[1]- عايدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص 160.

[2]- المادة 38 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج.ر، العدد 77 المؤرخة في 18 ديسمبر 2001.

[3]- عايدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص151 .

الفرع الأول: إعداد دراسات التهيئة السياحية

يتم إعداد دراسات التهيئة السياحية من خلال تعيين أجزاء من المناطق الوطنية كمناطق توسع سياحي ومواقع سياحية للحماية والمحافظة على الخصائص السياحية لها، ويرتكز تحديد هذه المناطق والإعلان عنها بناء على نتائج دراسات التهيئة السياحية[1]، وبالرجوع إلى القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية وفي المادة 08 منه[2]: **«قصد الحماية والحفاظ على طابعها السياسي، يمكن تحديد أجزاء عن الإقليم الوطني كمناطق توسيع ومواقع سياحية.**

يمكن أن تمتد المنطقة المحددة والمصرح بها إلى الملك العمومي البحري.

يرتكز تحديد منطقة التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها على نتائج دراسات التهيئة السياحية».

الفرع الثاني: صدور المرسوم التنفيذي المحدد لمناطق التوسع والمواقع السياحية

يصدر مرسوم تنفيذي لتحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية، وأول مرسوم حدد هذه الأخيرة هو المرسوم رقم 88-232 المؤرخ في 05-11-1988 والمتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي[3]، حيث حدد هذا المرسوم 176 منطقة التوسع السياحي على مستوى 26 ولاية موزعة على الإقليم الوطني، ثم عدل أكثر من مرة بإضافة مناطق توسع جديدة أو تعديل مناطق محددة سابقا ليصدر في الختام المرسوم التنفيذي 16-01 المؤرخ في 03-01-2016[4] ليكون آخر تعديل للمرسوم التنفيذي رقم 88-232 المذكور أعلاه، ويتم تحديد وانتقاء مناطق التوسع والمواقع السياحية لعدة معايير أساسية نذكر منها:

- الطلب الاستثماري في المناطق المعنية.
- وجود منشآت قاعدية ضرورية للاستثمار.
- المتاحات السياحية والطبيعية والثقافية التي تمتاز بها هذه المناطق.
- ميولات السوق الداخلية والخارجية[5].

وقد نصت المادة 10 من القانون رقم 03-03[6]، المذكور أعلاه أنه: **«تصنف مناطق التوسع والمواقع السياحية كمناطق محمية، وبهذه الصفة تخضع إلى الإجراءات الخاصة الآتية:**

---

[1]- عايدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص152 .

[2]- المادة 08 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع المواقع السياحية.

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

[4]- المرسوم التنفيذي رقم 16-01 المؤرخ في 03-01-2016، يعدل الملحق بالمرسوم رقم 88-232 المؤرخ في 5-11-1988 والمتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ج. ر، العدد 01، المؤرخ في 06-01-2016.

[5]- عايدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص154 .

[6]- المادة 10 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع المواقع السياحية.

- **شغل واستغلال الأراضي الموجودة داخل هذه المناطق والمواقع في ظل احترام قواعد التهيئة والتعمير.**
- **الحفاظ على مناطق التوسع والمواقع السياحية من كل أشكال تلوث البيئة وتدهور الموارد الطبيعية والثقافية.**
- **اشتراك المواطنين في حماية التراث والمساحات السياحية.**
- **منع ممارسة كل نشاط غير ملائم مع النشاط السياحي».**

المطلب الثاني: الهيئة المكلفة بتهيئة وتسيير مناطق التوسع السياحي

من أجل تجسيد الأهداف الواردة في القانون 03-03 وأهمها تعزيز الاستثمار والتعاون في مجال السياحة والرقابة على حماية الممتلكات السياحية وتطويرها وإدارتها تتكفل بتجسيدها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ومخطط التهيئة السياحية.

الفرع الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

طبقا لنص المادة 18 من القانون رقم 03-03 المذكور أعلاه والتي تنص على: **«تسند مهمة اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية المعدة لإنجاز المنشآت السياحية إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحية»**[1].

من خلال نص هذه المادة يتضح لنا أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي الهيئة المكلفة بتهيئة وتسيير مناطق التوسع السياحي تم إنشائها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-70 وهذا استنادا لنص المادة الأولى منه: **«تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تسمى: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتدعى في صلب النص الوكالة.**

تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير»[2].

استقراءا لنص هذه المادة فإن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تعتبر تهيئة ذات طبيعة صناعية وتجارية تتمتع بالشخصية المعنوية، وهي تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة[3]، وذلك طبقا لنص المادة 02 من نفس

[1]- المادة 18 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع المواقع السياحية.
[2]- المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي.
[3]- محمد خليفي، (النظام القانوني للاستثمار في العقار السياحي بالجزائر)، مجلة القانون والعلوم السياسية، المركز الجامعي، النعامة، الجزائر، العدد 04، جوان 2016، ص 122.

المرسوم: «توضع الوكالة تحت تصرف وصاية الوزير المكلف بالسياحة... »[1]، تكمن مهمتها الأساسية في العمل على تطوير النشاط السياحي.

من خلال استقرائنا للمواد من 04 إلى 09 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70[2] تبين لنا أن مهام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تتمثل فيما يلي:

- تسهر الوكالة على الحماية والحفاظ على مناطق ومواقع التوسع السياحي.
- ترقية وترويج مناطق ومواقع التوسع السياحي.
- اقتناء العقارات الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها.
- القيام بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية.
- الحرص على توفير وإنشاء المرافق العمومية.
- إبرام العقود والاتفاقيات المرتبطة بموضوعها.
- القيام بحفظ المرافق والأجهزة المشتركة وصياغتها أو تكلف من يقوم بذلك.
- تطبيق حق الشفعة على كل عقار متواجد داخل مناطق ومواقع التوسع السياحي.
- تنجز كل العمليات المرتبطة بموضوعها سواء كانت مالية، تجارية أو صناعية والمتعلقة بالعقار.
- تطور التبادلات مع المؤسسات والمنظمات المرتبطة بمجال نشاطها.
- تنشئ ملحقات طبقا للتشريع الساري المفعول.
- مرافقة إدارة السياحة في تصور وإنجاز إستراتيجية التنمية السياحية.
- الحرص على احترام القوانين المتعلقة بالسياحة ومخططات التهيئة السياحية والعمرانية داخل مناطق ومواقع التوسع السياحي بهدف حمايتها وتطويرها.
- إنشاء وإدارة وتطوير بنك للمعلومات خاص بالعقار السياحي.
- وضع دفتر شروط خاص بكل مناطق ومواقع التوسع السياحي.
- تهيئة الأراضي المعتمدة والتي تخدم الاستثمار السياحي.
- تحديد مناطق ومواقع التوسع السياحية جديدة وإعطائها المكانة التي تليق بها.

[1]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي.
[2]- المواد 04، 05، 06، 07، 08، 09 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي.

الفرع الثاني: مخطط التهيئة السياحية

حسب نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11-03-2007 الذي يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية التي تنص: «تطبيقا لأحكام المادة 13 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2003 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية[1].» فإنه يتم تهيئة وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية، عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86 مخطط التهيئة السياحية: **«يقصد في مفهوم هذا المرسوم بمخطط التهيئة السياحية، مجموع القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الإرتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع»[2].**

ويتكفل هذا المخطط لاسيما بمواصفات التشريع المعمول به في مجال حماية الساحل والجبل والتهيئة المستدامة للإقليم وتزود بمخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية المحددة والمصرح بها والمصنفة دون سواها وهو ما نصب عليه المادة 03 من نفس المرسوم[3].

أولا: أهداف مخطط التهيئة السياحية

استقراء للمادتين 14 و 15 من القانون رقم 03-03، فإن أهداف مخطط التهيئة السياحية تتمثل فيما يلي:

- تحديد المناطق القابلة للبناء والتعمير.
- تحديد المناطق التي يجب حمايتها.
- تحديد برنامج النشاطات المزمع إنجازها.
- تحديد الوظائف المتطابقة والاستثمارات المناسبة.
- تحديد التهيئات البنيوية المزعم إنجازها.
- إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة لذلك.
- حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا للجذب السياحي.

---

[1]- المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11-03-2007، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج. ر، العدد 17، المؤرخ في 14-03-2007.

[2]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

[3]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

- إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة، من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال للمتاحات التي تأخذ بها مناطق التوسع والمواقع السياحية[1].

ثانيا: إجراءات إعداد مخطط التهيئة السياحية

استثناءا نصوص المواد المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المذكور سلفا في الفصل الثاني بعنوان إعداد وتحضير مخطط التهيئة السياحية فإن إجراءات إعداد هذا الأخير هي كالآتي:

1. إصدار قرار إعداد مخطط التهيئة السياحية:

يصدر قرار بإعداد مخطط التهيئة السياحية من طرف الوزير المكلف بالسياحة لكل منطقة توسع سياحية محددة ومصرح بها، المصنفة بانتظام وهو ما نصت عليه المادة 5 من المرسوم 07-86 المذكور أعلاه[2]

هذا ويجب أن يحدد القرار المتضمن تقرير إعداد مخطط التهيئة السياحية، توجهات التهيئة القائمة المحتملة لتجهيزات المصلحة العامة، المنشآت القاعدية وتحديد إجراءات ومواعيد إعداده وشكله وموضوعه ومضمونه، وهذا طبقا لنص المادة 6 من ذات المرسوم .[3]

2. إرسال القرار المتضمن التقرير إلى الوالي المختص إقليميا:

حسب المادة 07، يرسل الوزير المكلف بالسياحة القرار المتضمن تقرير إعداد مخطط التهيئة السياحية للوالي أو الولاة المعنيين الذين يراسلون رؤساء المجالس الشعبية الولائية والبلديات المعنية من أجل القيام بنشره لمدة شهر بمقر البلديات المعنية[4].

3. إعداد مخطط التهيئة السياحية:

يعدها مدير السياحة تحت سلطة الوالي بالتشاور مع الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بإعداد مخطط التهيئة السياحية مكتب دراسات، معتمد قانونا ومؤهل في مجال التهيئة السياحية، وهو ما نصت عليه المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المذكور أعلاه، **«يكلف مدير السياحة بالولاية المعني إقليميا، تحت سلطة الوالي بالتشاور مع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، مكتب دراسات معتمد قانونا ومؤهل في مجال التهيئة السياحية بإعداد مخطط التهيئة السياحية طبقا للتنظيم المعمول به.**

ويقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة والوالي المختص إقليميا. » [5]

---

[1]- المادتين 14 و 15 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع المواقع السياحية.
[2]- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق والمواقع السياحية.
[3]- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق والمواقع السياحية.
[4]- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق والمواقع السياحية.
[5]- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق والمواقع السياحية.

4. استشارة الإدارات العمومية والمجالس الشعبية:

تتمثل هذه الهيئات العمومية في:

- المصالح المكلفة بالسكن والعمران والثقافة وتهيئة الإقليم والبيئة، والأملاك، الوطنية والشؤون الدينية والأوقاف والأشغال العمومية والتجار والفلاحة والغابات والاتصالات والنقل والموارد المائية والطاقة والمناجم، رئيس مجلس الشعبي الولائي ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، كما ينظم مدير السياحة بالتنسيق مع رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، جلسات تشاور في مختلف مراحل إعداد مخطط التهيئة السياحية وهذا يجب بموجب نص المادتين 09 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86. [1]

5. المصادقة على مشروع مخطط التهيئة السياحية:

عن طريق مداولة المجلس أو المجالس الشعبية للولاية المعنية حسب نص المادة 11-01 التي تنص على: **«يصادق على مشروع مخطط التهيئة السياحية بمداولة مجلس أو المجالس الشعبية للولاية المعنية. »** [2]

6. التبليغ:

يبلغ الوالي مشروع المخطط لمختلف للإدارات والمصالح العمومية المذكورة في المادة 9 أعلاه، التي يمنح لها أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ إعلامها لإبداء آرائها وملاحظاتها، وعند عدم الرد في الأجل المقرر يعد رأيها موافقة حسب نص المادة 11-02. [3]

7. نشر مشروع مخطط التهيئة السياحية:

بقرار من الوالي بناء على اقتراح مدير السياحة للولاية ويتضمن ما يلي:

- مكان فحص مشروع المخطط.
- تعيين المحافظة أو المحافظين المحققين.
- تواريخ فتح وغلق التحقيق العمومي.
- كيفيات سير التحقيق العمومي.

[1]- المادة 09 و10 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق والمواقع السياحية.
[2]- المادة 01/11 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق والمواقع السياحية.
[3]- المادة 02/11 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق والمواقع السياحية.

يبلغ الوالي على سبيل العرض نسخة من القرار إلى الوزير المكلف بالسياحة هذا حسب نص المادة 01/12 و02.[1]

8. إجراء التحقيق:

يخضع مشروع المخطط لتحقيق عمومي لمده سنتين وهو ما وضحته المادة 12-03.[2]

9. إجراء الملاحظات كتابيا:

تكون في سجل خاص والتأشير عليها من طرف الوالي وهو ما نصت عليه المادة 13-01: **«تدون الملاحظات الناتجة عن التحقيق العمومي في سجل خاص يرقمه ويؤشر عليه من طرف الوالي»**. كما يمكن إبداء هذه الملاحظات بشكل شفوي المادة 13-02: **«ويمكن إبداء هذه الملاحظات شفهيا للمحافظ المحقق وإرسالها إليه كتابيا».**[3]

10. غلق سجل التحقيق:

حسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه والتي تنص على: **«عند انقضاء الأجل القانوني، يغلق سجل التحقيق ويوقعه المحافظ المحقق. يحدد المحافظ المحقق محظر غلق التحقيق في أجل خمسة عشر 15 يوما التالية، ويرسله إلى الوالي المعني مرفقا بالملف الكامل للتحقيق مع نتائجه. »**[4]

11. عرض مشروع مخطط التهيئة السياحية على المجلس الشعبي الولائي:

وهذا بغية المصادقة عليه بعد أخذ رأي الوالي على أن يرفق هذا المشروع ليحل التحقيق ومحضر غلق التحقيق ونتائج المحافظ المحقق، حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 07-86 التي تنص على:**«يعرض مشروع مخطط التهيئة السياحية مرفق بسجل التحقيق ومحضر غلق التحقيق ونتائج المحافظ المحقق وكذا رأي الوالي على المجلس الشعبي الولائي المعني للمصادقة. يرسل الوالي مجمل الملف إلى الوزير المكلف بالسياحة. »** [5]

ثالثا: محتوى مخطط التهيئة السياحية

[1]- المادة 01/12 و02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق والمواقع السياحية.
[2]- المادة 03/12 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق والمواقع السياحية.
[3]- المادة 01/13 و02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق والمواقع السياحية.
[4]- المادة 01/14 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق والمواقع السياحية.
[5]- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق والمواقع السياحية.

بموجب المرسوم الرئاسي رقم 86/07 المذكور سلفا في فصله الثالث بعنوان محتوى مخطط التهيئة السياحية، في المادة 16 منه التي تنص على:« **يشمل مخطط التهيئة السياحية ما يأتي:**

- **تقرير يوضح الوضعية الحالية لمنطقة التوسع السياحي التي أعد من أجلها المخطط ويعلن التدابير المقررة لتنميتها وتهيئتها وتسييرها.**

ويظهر بالإضافة إلى مراجعها للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في حالة وجودها الجوانب التلخيصية الآتية:

- **المزايا العقارية السياحية والحموية أو الاستجمامية التي تزخر بها المنطقة.**
- **حالة البناء في المنطقة المعينة.**
- **حالة ورسم شبكات الطرق وقنوات التزويد بالمياه الصالحة للشرب والري، وصرف مياه الأمطار والمياه القذرة.**
- **صرف واحتماليا القضاء على القاذورات الصلبة.**
- **الإطار الديمغرافي والاجتماعي والاقتصادي.**
- **النشاطات الاقتصادية والتجهيزات.**
- **الطبيعة القانونية للأملاك العقارية والآفاق الديموغرافية والاجتماعية الاقتصادية وكذا برامج التجهيزات العمومية المزعم إنجازها.**

- **نظام حول حقوق البناء الذي يحدد القواعد العامة لاستعمال الأراضي والارتفاقات وكذا العمليات المزمع القيام بها في إطار التهيئة والاستثمار.**

في هذا الإطار، يجب إظهار كل تدابير توحيد الوعاء العقاري لضمان التهيئة والاستثمار.

- **المخططات التقنية للتهيئات والمنشآت القاعدية التي تتضمن الوثائق التخطيطية التي تظهر الشروط المحددة في النظام وتبرز المناطق الفرعية المتجانسة.**
- **الملحقات التي تتضمن كل أو جزء من الوثائق التخطيطية والوثائق المطلوبة لمخطط استغلال الأراضي، في حالة تواجد الموقع بالقرب من منطقة عمرانية أو قابلة للتعمير»**[1]

ويتولى الوزير المكلف بالسياحة بالاتصال مع الوالي المعني، تنفيذ وتسيير مخطط التهيئة السياحية التي تمت الموافقة عليه حسب نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المذكور سابقا.[2]

[1]- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق والمواقع السياحية.
[2]- المادة 19 من المرسوم التنفيذي 07-86، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق والمواقع السياحية.

المطلب الثالث: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار السياحي

استقراءا للمادة 25 من القانون 03-03[1] تبين لنا أن المشرع الجزائري قد اعتمد على مجموعة من الطرق والأساليب من أجل دعم الاستثمار في المجال السياحي وبالخصوص ما ارتبط بتوفير العقار محل المشاريع الاستثمارية فيمكن أن يتحصل المستثمر على هذا العقار من خلال عقد الامتياز الذي هو من العقود الإدارية، لتسيير مرفق عام من قبل شخص عام يتعاقد مع شخص لاستغلال مرفق ما والانتفاع به[2]، وهو من بين العقود الزمنية طويلة المدة ويرتب حق عيني تبعي وهو حق الانتفاع[3]، وهناك من يعرفه على أنه عقد إداري يتولى بموجبه المتعاقد الملتزم سواء أكان فردا أم شركة مع إدارة وذلك لإدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين بخدمات ذلك المرفق، كما لا يمنع أن يقع بالامتياز بين شخصين إداريين[4].
كما عرفته المادة 19 من القانون 08-14 على أن: **«يشكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشئة أو التجهيز محل منح امتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز»**[5]، من خلال هذه التعاريف فإن عقد الامتياز السياحي يكون بين طرفين ألا وهما الدولة المالكة للوعاء العقاري السياحي وبين المستثمر، وبما أنه ينصب على حق عقاري فإنه يعد من العقود الشكلية[6]. وهو ما تأكده المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 [7] والتي جاء فيها أنه: **«يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 10 من الأمر 08-04 المؤرخ في أول سبتمبر سنة 2008، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم»**، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن تنظيم عقد الامتياز قد مر بمرحلتين، فأول مرة كان يتم بطريقتين إما عن طريق المزايدة المفتوحة أو المزاد العلني وهذا من خلال نص المادة 22 من القانون 03-02[8]، التي كانت تنص على أن الاستغلال السياحي للشاطئ المفتوح

---

[1]- المادة 25 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
[2]- نجاة بوساحة وعمار زغبي، (عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي)، مجلة صوت القانون، جامعة الوادي، الجزائر، العدد 03، 2021، ص 203.
[3]- حياة كحيل، (آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، حوليات جامعة الجزائر01، العدد 30، الجزء 1، ص 139.

[4]- محمد جمال ذنيات، (الوجيز في القانون الإداري)، ط1، دار العملية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، سنة 2003، ص258.
[5]- المادة 19 من القانون رقم 14/08، المؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008.
[6]- نجاة بوساحة وعمار زغبي، المرجع السابق، ص 204.
[7]- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، العدد 27، المؤرخة في 06 ماي 2009.
[8]- المادة 22 من القانون رقم 03-02، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ.

للسياحة يتم وفق نظام الامتياز عن طريق المزايدة المفتوحة، وكذلك المادة 07-01 من المرسوم 09-152 ولقد كانت تنص على أن منح الامتياز عن الأراضي المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة بالدولة يتم عن طريق المزادة المفتوحة أو المحدودة[1]، أما مناطق التوسع السياحي تمنح وفق نظام الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح، إذا المزايدة هي كانت الأصل في منح الامتياز أما التراضي فكان الاستثناء، ويتم في حالات أقرها المشرع بالنسبة لمشاريع تتوفر على خصائص معينة.[2]

يقصد بالمزاد العلني المفتوح عن المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يبدي رغبته في الاستفادة من الامتياز على القطعة الأرضية المعينة محل المشروع الاستثماري مع ضرورة احترام قواعد التهيئة والتعمير[3].

أما المزاد العلني المحدود يقصد به عرض الامتياز عن طريق المنافسة على الوعاء العقاري الموجهة لإنجاز مشروع ذو طبيعة محددة مسبقا ويشارك في هذا المزاد المستثمرين ذو بعض شروط التأهيل فقط[4].

ولكن نظرا لتعقيد وطول إجراءات منح الامتياز عن طريق المزايدة، اضطر المشرع التخلي عن هذه الطريقة وذلك من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011 رقم 11-11[5]، والذي عدل المادة 15 من القانون 08-04، وبالتالي جعل قرار منح الامتياز يتم بطريقة واحدة وهي التراضي[6].

إذ يعتبر التراضي أداة أكثر مرونة من قاعدة المزاد، لأن هذا الأخير أفرز سلبيات عديدة تمثلت في عدم بلوغ الأهداف المتوخاة من الاستثمار المتمثلة في تنشيط الاقتصاد الوطني وتوفير مناصب الشغل.[7]

الفرع الأول: شروط منح الامتياز على العقار السياحي

أشارت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 إلى شرط أساسي ومهم حتى يمكن منح الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو بيعها من طرف إدارة أملاك الدولة إلا بعد تهيئتها نهائيا والمقصود بهذه الأخيرة عمليات تحديد الأراضي وتهيئتها من حيث ربطها بقنوات التطهير

[1]- المادة 07-01 من المرسوم رقم 09-152، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
[2]- حياة كحيل، المرجع السابق، ص 140.
[3]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، حدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
[4]- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، حدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
[5]- القانون رقم 11/11، المؤرخ في 2011/07/18، المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر، العدد 40، المؤرخ في 2011/07/20.
[6]- مخلوف لكحل، (الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الاقتصادي)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثامن، الجزائر، جانفي 2016، ص392 .
[7]- نجاة بوساحة وعمار زغبي، المرجع السابق، ص 204.

والتزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء، وعند الانتهاء من هذه الأشغال لمنطقة التوسع السياحي تسلم شهادة تنفيذ الأشغال من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني. [1]

بعد هذه التهيئة تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، بتبليغ وزير السياحة وكذلك الراغبين بالاستثمار بكل وسائل الاتصال وتزويدهم بكل المعلومات حول القطع الأرضية المراد منح الامتياز عليها من خلال تحديد ما يلي:

- موقع الأراضي داخل المنطقة المعينة.
- مساحة الأراضي أو امتيازات التهيئة السياحية الناجمة عنها.
- المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية وبرامج الاستثمار.
- المداخل والروابط بالشبكات وكذا الارتفاقات .[2]
- إجراءات منح الامتياز إلى مرحلتين أساسيتين[3] كالآتي:

أولا: تقديم الطلب ودراسته

يتم إيداع طلبات منح الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي لدى الوزير المكلف بالسياحة، حيث يرفق الطلب بملف يتضمن:

- هوية صاحب الطلب وعنوانه، العرض والمقر الاجتماعي للشخص المعنوي.
- استمارة تتضمن المعلومات اللازمة وتحديد مكان ومساحة الأرض أو الأراضي المطلوبة.
- دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لانجاز لمشروع.
- كشف تقديري ووصفي للأشغال المراد إنجازها وبرنامج الأشغال وحسب المادة 07 من نفس المرسوم فإن صاحب الطلب يتعهد بإنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط وباحترام الطابع السياحي للأرض .[4]

عند تقديم الطلب يقوم وزير السياحة بإرساله مرفقا بملف الاستثمار إلى لجنة خاصة لدراسته والتي تبدي رأيها في أجل 08 أيام من تاريخ إيداعها عملا بنص المادة 09 من نفس المرسوم ويجب على اللجنة الخاصة إبداء رأيها التقني في أجل 15 يوم من إيداعه على مستواها[1].

---

[1]- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 23 يناير 2007، يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، ج.ر، العدد 08، المؤرخة في 31 يناير 2007.

[2]- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23، يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها.

[3]- نجاة بوساحة وعمار زغبي، المرجع السابق، ص 206.

[4]- المواد 07، 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23، يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها.

وعند الانتهاء من دراسة الملفات من قبل اللجنة المختصة فإن رأي اللجنة لا يخرج عن الاحتمالات التالية:

1. **الموافقة على الطلب:** في حالة قبول طلب منح الامتياز على الوزير المكلف بالسياحة إعلام صاحب الطلب عن طريق رسالة مع وصل استلام وترسل نسخة إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ولإدارة أملاك الدولة للبدء في إجراءات تحرير عقد الامتياز[2].
2. **رفض الطلب**: لا يمكن للجنة المختصة رفض طلب منح امتياز إلا إذا كان من ضمن الحالات التالية:

- إذا كان الطلب لا يستجيب للشروط المحددة في المرسوم التنفيذي 07-23 السابق الذكر.
- إذا كان صاحب الطلب من بين الذين فسخ عقد بيعهم أو كانوا محل سحب نهائي لحق الامتياز.
- إذا كان المشروع المقدم لا يتوافق مع مواصفات التهيئة السياحية[3]، ويجب أن يكون الرفض معللا ويبلغ إلى صاحب الطلب في أجل 15 يوم من صدور قرار اللجنة، يمكن لصاحب الطلب تقديم طعن كتابي إلى الوزير في الطعن من خلال 15 يوم من يوم استلام الطعن .[4]

ثـــانيا: إتمام الإجراءات الشكلية لعقد الامتياز

في حالة قبول الطلب الذي أودعه طالب الاستثمار السياحي، ترسل نسخة من الموافقة إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية والتي تبدأ بمعية إدارة أملاك الدولة في الإجراءات الشكلية لعقد الامتياز، بحيث يتم إعداد عقد الامتياز من قبل المديرية الولائية لأملاك الدولة، وهذا العقد متوقف على صدور قرار منح الامتياز الذي يصدره الوالي بعد أن يتلقى الموافقة على طلب الاستثمار من الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.

بعد إصدار قرار المنح من الوالي، يقوم هذا الأخير بإرسال ملف المتعاقد إلى إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا، باعتبارها ممثلا للمالك العقار محل الاستثمار ألا وهو الدولة وباعتبارها موثقا للدولة، وبالإضافة إلى ذلك تتأكد إدارة أملاك الدولة من ملكية الدولة للعقارات محل منح الامتياز .[5]

---

[1]- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23، يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها.

[2]- فضيلة عينين، الأسس والأطر القانونية والاجتماعية لصناعة السياحة في الجزائر (أطروحة دكتوراه، تخصص: قانون اعمال)، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2018، ص 276.

[3]- المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23، يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها.

[4]- المواد 15 و 16 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23، يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها.

[5]- كاميليا قيطون، نجوى أوكسل، المرجع السابق، ص 61.

الفرع الثاني: التزامات المستثمر

نصت المادة 26 من القانون رقم 03-03 التي تنص على:«**لا يمكن إعادة بيع أو تأجير الأراضي المكتسبة في إطار هذا القانون قبل انتهاء أشغال تهيئتها من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لمخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط**»، كما نصت المادة 27 من نفس القانون على:« **يلزم المستثمر المستفيد من قطعة أرض مخصصة لإقامة مشروع استثماري سياحي داخل مناطق التوسع السياحي، عن طرق الاقتناء لدى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أو في إطار الامتياز من المؤسسة العمومية المختصة، بالبدء في إنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط.**

في حالة إخلال المستفيد بهذا الالتزام يمكن حبس الحالة، فسخ عقد البيع أو سحب الامتياز»[1]. ومن خلال استقراءنا لنصي هاتين المادتين فإن التزامات المستثمر تتمثل في:

- يلتزم المستثمر صاحب حق الامتياز بطلب رخصة البناء في أجل 3 أشهر من تاريخ تحرير عقد الامتياز.
- يلتزم المستثمر بدفع الإتاوة السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة.
- لا يمكن للمستثمر أن يبيع أو يؤجر الأرض التي اكتسبها إلا بعد الانتهاء من أشغال تهيئتها.
- يلتزم المستثمر بمواصفات مخطط التهيئة السياحية بعد التعهد بذلك.
- يلتزم باحترام آجال إنجاز المشروع ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء.
- يلتزم بضمان كل الأضرار التي تلحق بالغير بسبب استغلال الامتياز مقابل أن يلتزم بإبرام كل عقود التأمين .[2]

وحسب المادة 27 المذكورة سابقا في حالة إخلال المستثمر صاحب حق الامتياز بالتزامه سواء بعدم احترامه لبنود دفتر الشروط أو عند عدم انتهاءه من المشروع في الآجال المحددة في العقد أو الآجال الإضافية يكون عرضة لفسخ هذا العقد عن طريق المتابعة القضائية من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة[3].

[1]- المادة 26 و 27 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
[2]- فضيلة عينين، المرجع السابق، ص 277.
[3]- المادة 27 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

ملخص الفصل الأول:

أبدى المشرع الجزائري في اهتمامه بالعقار السياحي باعتباره جزء هام من الثروة الوطنية من خلال إقرار مجموعة النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له، إلا أنه لم يقدم تعريف قانوني للعقار السياحي ولكنه تطرق إلى تشكيله بحيث يمكن أن يكون العقار السياحي تابع للأملاك الوطنية العمومية أو تابع للأملاك الوطنية

الخاصة أو تابع للأملاك العقارية التابعة للخواص، كذلك يبين لنا المشرع مكونات وخصائص العقار السياحي التي تكمن في الجوانب الطبيعية التي هي من خلق الله عز ومن جوانب غير طبيعية من صنع الإنسان.

وبالإضافة إلى تهيئة وتسيير مناطق التوسع تمهيدا لاستثمارها، ولن يتأتى ذلك إلا بإعداد مخطط التهيئة السياحية، وتبيان الهيئة المكلفة بذلك والمتمثلة في الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، وبعد ذلك تطرقنا إلى آليات الاستثمار في العقار السياحي التي تبين فيها أن المشرع الجزائري اعتمد على أسلوب منح الامتياز وتبيان شروط منحه وهو ما تم توضيحه في هذا الفصل.

الفصل الثاني

الحماية التشريعية للعقار السياحي في الجانب التنموي

الفصل الثاني: الحماية التشريعية للعقار السياحي في الجانب التنموي

بالنظر إلى الإهمال المتزايد للعقار السياحي الناتج عن عمل الإنسان الذي يؤدي إلى حدوث تجاوزات وانتهاكات من شأنها الإضرار به وتدهوره من خلال انعدام الوعي والثقافة القانونية من أجل الحفاظ عليه، وأمام هذا الوضع الخطير أسّر المشرع الجزائري حمايته باعتبار الطبيعة القانونية له تختلف عن باقي أصناف العقارات، لهذا سنتناول في هذا الفصل الحماية التشريعية للعقار السياحي في المبحث الأول، ونتطرق لعلاقته في تحفيز التنمية باعتباره مورد هام لنمو وانتعاش القطاع الاقتصادي في المبحث الثاني.

المبحث الأول: الحماية التشريعية للعقار السياحي

من أجل المحافظة على القدرات السياحية التي يتمتع بها العقار السياحي وخوفا من اندثار عوامل الجذب فيه، كرس المشرع الجزائري نصوص تشريعية برقابة فعالة لاسيما القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، يستشف من هذه القوانين الهدف الحمائي للعقار السياحي من كل أوجه الاعتداء التي يمكن أن يتعرض لها أثناء استعماله أو استغلاله، وبهذا نتطرق إلى الحماية الإدارية للعقار السياحي في (المطلب الأول) والحماية القضائية في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الحماية الإدارية للعقار السياحي

خصص المشرع الجزائري وسائل قانونية من أجل المحافظة على العقار السياحي عبر العمليات العمرانية برقابة نافذة المفعول الهدف منها حماية إدارية للعقار السياحي، بهذا سوف نتطرق إلى طرحها من خلال التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي (الفرع الأول) ثم نتناول المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي

بالرجوع للمادة إلى القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير[1]، نجد أنه يهدف إلى تنظيم الأراضي القابلة للتعمير بالإضافة إلى وقاية المحيط واحترام مبادئ وأهداف السياسية الوطنية للتهيئة العمرانية، وبهذا نتطرق إلى حماية العقار السياحي بموجب أدوات التهيئة والتعمير، وهذا حسب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك مخطط شغل الأراضي .

أولا: حماية العقار السياحي بموجب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم:

يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وثيقة توجيهية للتخطيط الإقليمي، ويعتبره المشرع الجزائري الأداة الأساسية والمرجعية لتهيئة الإقليم وآلية للتسيير المجالي والحضري، غير أنه لم يورد له تعريفا محددا بل اكتفى

[1]- المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، العدد 52، المؤرخة في 2 ديسمبر 1990.

بذكر أهدافه في القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة[1]، وحسب نص المادة 09 من نفس القانون يرمي المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى ضمان الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني وتثمين الموارد الطبيعية واستغلالها العقلاني وحماية التراث الايكولوجي والوطني وتنميته وحماية التراث التاريخي والثقافي وترميمه وتثمينه[2]، مما يتجلى لنا أن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يعد حماية للعقار السياحي. وعليه فإن المخطط يهدف إلى:

- ضمان إقليم مستدام.
- خلق حركية إعادة التوازن الإقليمي.
- ضمان جاذبية وتوازن الإقليم.
- تحقيق العدالة الإقليمية.
- ضمان حكم إقليمي راشد[3].

ثانيا: حماية العقار السياحي بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو عبارة عن أداة تخطيط وتسيير العمران الحضري والمجالي، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات المعينة مع الأخذ بعين الاعتبار التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، وهو ما أقرته المادة 16[4] من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ويحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مناطق التدخل في الأنسجة الحضارية والمناطق الواجب حمايتها، كما يحدد شروط البناء داخل الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية ويحدد المناطق الواجب حمايتها، التي يعتبر العقار السياحي جزء منها[5].

ثالثا: حماية العقار السياحي بموجب مخطط شغل الأراضي

يعد المخطط شغل الأراضي الأداة الثانية للتعمير بعد المخطط الوطني للتهيئة والتعمير، ويحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض والبناء، ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية واحدة أو جزء منها في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[6]، نظمه المشرع الجزائري في المواد من 31 إلى 42 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير[7] السابق الذكر، وبالتالي فإن مخطط شغل يحدد:

---

[1]- زويقير سارة، يخلف عبد الصمد خليدة، الآلية القانونية للاستثمار في العقار السياحي وكيفية حمايته، (مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون عقاري)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، 2022، ص 43.

[2]- المادة 09 من القانون 01-20، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

[3]- كاميليا قيطون، نجوى أوكسل، المرجع السابق، ص 36.

[4]- المادة 16 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[5]- زويقير سارة، خليدة يخلف عبد الصمد، المرجع السابق، ص 51.

[6]- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 7، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 93.

[7]- المواد من 31 إلى 41 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

- يحدد بصفة مفصلة للقطاعات أو القطاع أو المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.
- يعني الكمية الدنيا والقصوى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البنايات المسموح بها واستعمالاتها.
- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يحدد الارتفاقات ويحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.[1]

وبذلك فإنه يبدوا جليا أن الدور الحمائي لمخطط شغل الأراضي على العقار السياحي.

الفرع الثاني: المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي

من أجل تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، أسس المشرع الجزائري بموجب المادة 22[2] من القانون رقم 01-02 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة مخططات توجيهية خاصة بالبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المصلحة الوطنية وهي الأدوات المفضلة لتطوير الإقليم الوطني والتنمية المنسجمة لمناطقه، وأوردت المادة مجموعة من المخططات التوجيهية لكل القطاعات، ولحماية العقار السياحي يتطلب إدراج جميع القطاعات التي لها علاقة بالعقار السياحي بصفة مباشرة أو غير مباشرة، للوصول إلى حماية فعالة ومجدية للعقار السياحي[3]، وعليه نذكر المخططات القطاعية للتهيئة السياحية:

أولا: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية جزء من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وهو الإطار الإستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر[4]، يهدف إلى تحديد كيفيات تطوير الأنشطة السياحية ومنشآتها الأساسية مع مراعاة واجبات الاستغلال العقلاني للمناطق السياحية، وخصوصيات المناطق وإمكاناتها والاحتياجات والاجتماعية والثقافية والاقتصادي، وكذا واجبات الاستغلال العقلاني والمنسق للمناطق والفضاءات السياحية، وأيضا يحدد شروط توطين المشاريع السياحية وكيفياته وأصناف التجهيزات وخصائصها

[1]- المادة 31 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير.
[2]- المادة 22 من القانون رقم 01-20، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة
[3]- حميد حديد، المرجع السابق، ص 302.
[4]- وزارة السياحة والصناعة التقليدية، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، من الموقع www.mta.gov.dz، بتاريخ 2023/05/27، على الساعة 13:21 .

وطريقة استغلال المواقع من خلال تحديد دفاتر الشروط، وهذا حسب نص المادة 38 من القانون رقم 01-20 المذكور أعلاه[1].

وكما أشرنا سلفا في تهيئة العقار السياحي فإن هذه التهيئة تتم وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية التي تعده الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري ومصادق عليه عن طريق التنظيم، وهو ما أقرته المادة 12 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية. [2]

وحسب المادة 14 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية فان مخطط التهيئة السياحية يشتمل على:

- حماية المجال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا للجذب السياحي.
- إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة، من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال للمنتجات التي تزخر بها مناطق التوسع والمناطق السياحية.
- يأخذ مخطط التهيئة السياحية بعين الاعتبار على وجه الخصوص خصوصيات ومنتجات المناطق والحاجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني والمنسجم للمناطق والفضاءات السياحية.

حيث يهدف مخطط التهيئة السياحية حسب ما جاء في المادة 15 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية إلى تحديد كل من المناطق القابلة للتعمير والبناء والمناطق التي يجب حمايتها وبرامج النشاطات المرجح إنجازها، وكذا الوظائف المتطابقة والاستثمارات المناسبة، ويحدد أيضا التهيئات البنيوية المرجح إنجازها وإعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة لذلك، كما يتضمن مخطط التهيئة السياحية:

- نظام يتعلق بحقوق البناء والارتفاقات.
- مخططات تقنية للتهيئة والمنشات القاعدية[3].

ثانيا: المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل

المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل يتضمن مجموعة من السيناريوهات للمدى القريب والمتوسط والبعيد تكون بالطبع منسجمة مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم للآفاق المستقبلية، لذلك يمكن أن نتصور ونتوقع مجموعة من الوثائق والأعمال التي من المفروض يتضمنها هذا المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل من بينها[1]:

[1]- المادة 38 من قانون 01-20، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.
[2]- المادة 12 من القانون 03-03، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
[3]- المادة 15 من القانون رقم 03-03، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

- دراسات عن الوضعية الراهنة للمناطق الساحلية ذات الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والقانونية والمؤسساتية.
- دراسة وتلخيص عن الوسائل القانونية والمؤسساتية الحالية والمحتمل إحداثها مستقبلا.
- تشخيص التحديات التي يواجهها الساحل حسب مستويات وثائق تهيئة الإقليم وحركة التعمير.

ثالثا: المخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ

حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 114/09[2] يحدد شروط إعادة مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفيات تنفيذه. وخاصة المادة 2 منه يتضمن مخطط نظام تهيئة تقريرا تقنيا يبرز تحديد منطقة تدخل مخطط تهيئة الشاطئ والخصائص البيئية والجغرافية، وأيضا شغل السكنات والنشاطات الاقتصادية والصناعية والمحيط المبني والطرقات وشبكات التزويد بالماء والتطهير والمنشآت القاعدية، وكذا رهانات وسيناريوهات التطور واقتراحات الأعمال، كما يتضمن التقرير التقني الوثائق الخرائطية وأيضا يتضمن مخطط تهيئة الشاطئ نظام التهيئة وتسيير الساحل الذي يشمل مجمل التدابير المحددة بموجب القوانين والأنظمة السارية المفعول وتلك المقترحة في القانون رقم 02-02[3].

رابعا: المخطط التوجيهي للمياه

المخطط التوجيهي للمياه ينص على تطوير البنى التحتية الخاصة بحشد الموارد المائية السطحية والباطنية وكذلك توزيع هذه الموارد بين المناطق طبقا للخيارات الوطنية في مجال شغل الإقليم وتطويره كما يشجع المخطط التوجيهي للمياه تثمين المورد المائي والاقتصادي فيه واستعماله العقلاني وتطوير الموارد المائية غير التقليدية المستمدة من رسكلة المياه القذرة ومن تحلية مياه البحر واستعمالها. وهذا على ضوء المادة 25من القانون رقم 01-20، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة[4].

خامسا: مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها

بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المؤرخ في 05-10-2003 المتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق التابعة لها واستصلاحها فإن مخطط حماية المواقع

---

[1]- نصر الدين هنوني، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري،بدون رقم طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2013، ص 336.

[2]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-114 المؤرخ في 07-04-2009، يحدد كيفيات تنظيم تهيئة الشاطئ ومحتواه، ج.ر، العدد 21، المؤرخة في 08-04-2009.

[3]- حميد محديد، المرجع السابق، ص 303 .

[4]- المادة 25 من القانون رقم 01-20، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة.

الأثرية واستصلاحها يحدد القواعد والارتفاقات المطبقة على الموقع الأثري والمنطقة المحمية التابعة له في إطار احترام أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[1].

وتضيف المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المذكور أعلاه بأنه عندما تكون المنطقة المحمية التابعة للموقع الأثري مشمولة على مخطط شغل الأراضي يجب أن يحترم هذا الأخير التعليمات التي يمليها عليه مخطط شغل حماية المواقع الأثرية واستصلاحها بالنسبة لهذه المنطقة[2].

سادسا: المخطط الدائم لحفظ استصلاح القطاعات المحفوظة

بمقتضى نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المؤرخ في 05-10-2003 المتضمن كيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة على أنه في إطار احترام الأحكام المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة بالنسبة للمجموعات العقارية الحضارية أو الريفية المنشأة في شكل قطاعات محفوظة القواعد العامة التي يجب أن تتضمن الإشارة إلى العقارات التي تكون محل هدم أو تعديل أو التي فرض عليها الهدم أو التعديل، كما يحدد الشروط المعمارية التي على أساسها المحافظة على العقارات والإطار الحضري وينص المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة على إجراءات خاصة للحماية لاسيما المتعلقة بالممتلكات الثقافية العقارية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي أو في انتظار التصنيف أو المصنفة الموجودة داخل القطاع المحفوظ[3].

سابعا: مخطط تسيير المجالات المحمية

بمقتضى المواد 34 و 35 و 36 من القانون رقم 11-02[4] المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، فإنه يعود تسيير المجالات المحمية للمؤسسة التي أنشئت بمبادرة من السلطة التي قامت بإجراء تصنيف المجال المحمي المعني وفقا لكيفيات المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بها، كما ينشأ لكل مجال محمي مخطط توجيهي يحدد التوجيهات والأهداف المنتظرة على المدى البعيد وتحدد كيفية إعداد المخطط التوجيهي والموافقة عليه ومراجعته عن طريق التنظيم، كما ينشئ مخطط تسيير يحدد توجيهات حماية المجال المحمي وتنميته المستدامة كما يحدد الوسائل اللازمة لتنفيذه، حيث يوضح العناصر التالية:

---

[1]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المؤرخ في 05-10-2003، المتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج. ر، العدد 60 المؤرخ في 08-10-2003.

[2]- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 03-324، المتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها.

[3]- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المؤرخ في 05-10-2003، المتضمن كيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، ج. ر، العدد 60، المؤرخة في 08-10-2003.

[4]- المواد 34 و 35 و 36 من القانون رقم 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.

- خصائص التراث وتقييمه.
- الأهداف الإستراتيجية والعلمية.
- وسائل الحماية والتسيير الواجب تنفيذها.
- برامج التدخل على المدى القصير، المتوسط.
- برنامج البحث.
- تدابير حماية المجال المحمي.

المطلب الثاني: الحماية القضائية للعقار السياحي

سنتطرق إلى الضبط القضائي كوسيلة ردعية حمائية أقرها المشرع الجزائري لحماية مكونات العقار السياحي (الفرع الأول)، والمخالفات الخاصة العقار السياحي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الضبط القضائي الخاص بالعقار السياحي

من خلال النصوص القانونية المتعلقة بالضبط القضائي في مجال العقار السياحي والمتمثل في ضبط المخالفات بعد وقوعها، والبحث عن مرتكبيها، وفرض عقوبات عليهم، وعلى هذا الأساس سنتطرق إلى المخالفات الماسة بالعقار السياحي (الفرع الثاني).

الفرع الثاني: المخالفات الماسة بالعقار السياحي

وفقا للنصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي، يمكننا إحصاء بعض المخالفات التي تقع على العقار السياحي والواردة في المادتين 30 و 38 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية[1] والمادة 48 من القانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة[2] والمادة 94 من القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي[3] وتتمثل في:

- الشغل اللامشروع للأراضي والبناءات غير المرخصة قانونيا.
- عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط.
- عدم استعمال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية طبقا لطابعها.
- عدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة.

[1]- المواد 30 و 38 من القانون رقم 03 - 03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
[2]- المادة 48 من القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06-01-1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج. ر، العدد 02 المؤرخة في 10-01-1099.
[3]- المادة 94 من القانون رقم 98-04، المتعلق بحماية التراث الثقافي.

- رفض تزويد الأعوان المذكورين في المادة 33 من القانون 03-03 المذكور أعلاه، بالمعلومات أو منعهم من القيام بالرقابة أو إجراء التحريات المنصوص عليها في هذا القانون ونصوصه التطبيقية.
- التصريحات الكاذبة عن تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو بالشراء أو منح الرخص.
- تحويل العقار السياحي أو المرافق المبنية طبقا لمخطط التهيئة السياحية عن طبيعتها السياحية.
- مخالفة المؤسسات الفندقية لقواعد البناء والتهيئة.
- إجراء الأبحاث الأثرية دون ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة.
- عدم التصريح بالمكتشفات الفجائية.
- عدم التصريح بالأشياء المكتشفة أثناء الأبحاث الأثرية المرخص بها وعدم تسليمها للدولة.

أما بالنسبة للأجهزة المكلفة بالبحث عن المخالفات الماسة بالعقار السياحي فإنه تبعا لما جاء في المادة 33من القانون رقم 03 - 03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تؤهل فيها لبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون أعوان وضباط ومفتشين كل من:

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

وتضمن المادة 34 من نفس القانون أنه من أجل أداء مهام مفتشو السياحة المذكورين في المادة 33 أعلاه أن يؤدوا أمام الجهة القضائية المختصة إقليميا القسم الآتي: «**أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بعملي على أكمل وجه وأن أؤدي مهامي بأمانة، وصدق ونزاهة، وأن أكتم سرها وأتعهد باحترام أخلاقياتها وألتزم في كل الأحوال بالواجبات التي تفرضها علي**».[1]

ويترتب على معاينة المخالفة حسب المادة 35 من القانون 03-03 المذكور أعلاه، إعداد محضر يسرد فيه العون المعاين والمؤهل قانونا الوقائع التي عاينها والتصريحات التي تلقاها، حيث يوقع هذا المحضر كل من العون المعاين ومرتكب المخالفة، وفي حالة رفض هذا الأخير التوقيع يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية إثبات العكس، ثم يرسل المحضر حسب الحالة إلى الوالي المختص أو الجهة القضائية المختصة خلال مدة لا تتعدى خمسة عشر 15 يوما ابتداء من يوم إجراء المعاينة[2].

[1]- المادة 33 و 34 من القانون رقم 03 - 03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
[2]- المادة 35 من القانون رقم 03-03، السابق الذكر، ص 18.

وفي إطار ممارسة الأعوان المذكورين في المادة 33 علاه، تضيف المادة 36 من القانون رقم- 03 03المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية[1]، أنهم مؤهلين إلى الدخول إلى مناطق التوسع والمواقع السياحية، وإلى ورشات إنجاز الهياكل القاعدية وبناء التجهيزات داخل هذه المناطق والمواقع السياحية، وكذا التحقق من إجراءات تنفيذ أحكام القانون 03-03 في مجال الحماية والتهيئة والاستغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية، وأيضا التحقق من توفر الرخص المتعلقة بعمليات الامتياز والتنازل عن الأراضي السياحية المهيئة، وكذا رخص البناء، والتحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط، وكذا المخططات المعمارية المصادق عليها مسبقا من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة وأيضا يبقى ضباط وأعوان الشرطة القضائية المحددين في القواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية هيئات ذات الاختصاص العام في مجال ضبط الجرائم حتى وإن كانت الجرائم في مناطق التوسع والمناطق السياحية، أما بالنسبة لمفتشي البناء والتعمير والبيئة منهم ذات اختصاص محدد في مجال ضبط المخالفات[2]، وفي القانون المحدد للقواعد العامة لاستعمال واستغلال السياحيين للشواطئ القانون رقم 03-02 وحسب المادة 39 منه[3]: يؤهل للبحث ومعاينة المخالفات الواقعة على العقار السياحي ضباط وأعوان الشرطة القضائية ومفتشوا الأسعار والتحقيقات الاقتصادية ومفتشوا مراقبة النوعية وقمع الغش ومفتشوا البيئة.

المطلب الثالث: الجزاءات المترتبة على الأفعال المرتكبة على العقار السياحي

سنتطرق في هذا المطلب إلى العقوبات المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي والمتمثلة في العقوبات الإدارية (الفرع الأول) والعقوبات المدنية في (الفرع الثاني) والعقوبات الجزائية في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الجزاءات الإدارية المقررة لحماية العقار السياحي

أقر المشرع الجزائري مجموعة من الجزاءات الإدارية لكل فعل يؤدي إلى المساس بمكونات العقار السياحي تتراوح العقوبات ما بين الإنذار والغلق والسحب المؤقت والنهائي ورفض تجديد للرخص والاعتماد بالنسبة للوكالات السياحية[4]، ومن خلال المادة 72 القانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة[5] أقر بعض العقوبات تتمثل في الإنذار أو التخفيض من الرتبة أو السحب المؤقت أو النهائي للرخصة، حيث تصدر هذه العقوبات وتبلغ إلى المؤسسات الفندقية من طرف السلطة المكلفة بالسياحة التي سلمت الرخصة، بالنسبة للإنذار المذكور أعلاه فحسب المادة 73 من القانون رقم 99-01 يكون في حالة عدم الوفاء بالالتزامات المهنية

[1]- المادة 36 من القانون رقم 03 - 03، السابق الذكر، ص 18 .
[2]- حميد محديد، المرجع السابق، ص307 .
[3]- المادة 39 من القانون رقم 03-02، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ.
[4]- فتيحة باسماعيل، المرجع السابق، ص54 .
[5]- المادة 72 من القانون رقم 99-01، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة.

أو صدور حكم قضائي بسبب عدم التنفيذ الجزائي وغير المبرر للالتزامات التعاقدية تجاه الزبائن، أما بالنسبة للتخفيض من الرتبة حسب المادة 74 من نفس القانون فيكون عند عدم تطابق أوصاف المؤسسة الفندقية مع ما تستلزمه الرتبة التي صنفت فيها المؤسسة الفندقية، أما بالنسبة للسحب المؤقت فحسب المادة 73 من نفس القانون، فيكون لمدة لا تفوق ستة (6 أشهر) ويكون بعد إنذارين وإذا لم تتوفر الشروط المنصوص عليها لتسليم الرخص، وإذا لم يحترم المخالف أعراف المهنة، ويمكن أن يكون السحب المؤقت مصحوب بشروط يتمثل لها الفندقي، وإذا لم يتمثل لهذه الشروط المحددة عند السحب المؤقت أو عند العودة للمخالفات أو الخطأ أو التقصير المهني أو حكم عليه بالإفلاس أو حالة الغش الجبائي أو حالة صدور حكم قضائي بسبب عدم التنفيذ الكلي تجاه الزبائن أو الشركاء، فيتم السحب النهائي للرخصة وهو ما تضمنته المادة 77 من القانون رقم 99-01 المذكور أعلاه[1].

الفرع الثاني: الجزاءات المدنية المقررة لحماية العقار السياحي

تتمثل الجزاءات المدنية نتيجة إخلال المستفيد لالتزامه حسب المادة 27 من القانون 03-03 من قطعة أرض مخصصة لإقامة مشروعه الاستثماري السياحي داخل مناطق التوسع السياحي عن طريق الاقتناء لدى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أو عن طريق الامتياز من المؤسسة العمومية المختصة بالبدء في المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط، وفي حالة إخلال المستفيد بهذا الالتزام يمكن فسخ عقد البيع أو سحب الامتياز[2].

كما تضمنت المادة 12 من الأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

إذ يترتب على المستفيد من الامتياز على الإخلال بالالتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط، اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا[3].

الفرع الثالث: العقوبات الجزائية المقررة لحماية العقار السياحي

بالإضافة إلى الجزاءات الإدارية والمدنية وحسب القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي في المادة 93 منه نجد أنه يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لقانون العقوبات[4]، كما نجد في القانون رقم 03 - 03 المتعلق بمناطق

---

[1]- المواد 73، 74، 75 و77 من القانون رقم 99-01، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة.
[2]- المادة 27 من القانون 03 – 03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
[3]- المادة 12 من الأمر 08-04، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
[4]- المادة 93 من القانون رقم 98-04، المتعلق بحماية التراث الثقافي.

التوسع السياحي والمواقع السياحية في المادة 45 عقوبات جزائية لحماية العقار السياحي، حيث يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين، وبغرامة مالية تتراوح ما بين مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليون دينار (1000.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العودة تتضاعف العقوبة[1].

كما أقر المشرع الجزائري عقوبات جزائية في كل تشريع له علاقة بمكونات العقار السياحي كالقانون رقم 11-02 المتعلق بحماية المجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة خاصة المادة 41 منه[2]، بالإضافة إلى قانون رقم 08-15 يحدد قواعد مطابقة المباني وإتمام إنجازها المعدل والمتمم في المواد 16 و17، فقد أقر المشرع عقوبة جزائية تتمثل في الهدم بعد معاينة الأعوان المؤهلين قانونا للبنايات المتواجدة بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق المعالم التاريخية والأثرية ومناطق التوسع والمواقع السياحية ويحرر محضر وتباشر عملية الهدم على عاتق المخالف[3].

[1]- المادة 45 من القانون رقم 03 – 03 ، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
[2]- المادة 41 من القانون رقم 11-02، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.
[3]- المواد 16 و 17 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في20-07-2008، يحدد قواعد مطابقة المباني وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم، ج .ر، العدد 44، المؤرخ في 03-08-2008.

المبحث الثاني: الدور التنموي للعقار السياحي

أصبحت التنمية في عصرنا الحالي الشغل الشاغل لمعظم دول العالم والمنظمات الدولية، ما يستلزم إيجاد سبل إستراتيجية أكثر فعالية لتحقيقها في ظل احترام مبادئها الأساسية، فهي عملية معقدة نظرا لتعدد جوانبها حيث اتخذت مفهومها صور مختلفة نتيجة عدة عوامل منها مصطلح التقدم الاقتصادي، الأجنبي الحديث، الارتقاء والنمو، غير انه في النهاية تم استخدام مصطلح التنمية[1].

ولقد برز مفهوم التنمية بصورة أساسية بداية في علم الاقتصاد، وبعد ذلك تطور ليرتبط بالعديد من الحقول المعرفية، فأصبح هناك التنمية الثقافية، التنمية الإدارية، التنمية الاجتماعية، البشرية والسياحية[2]، وبالتالي التنمية تستهدف لتحسين استمرار الرفاهية، المكان بأسرهم والأفراد جميعهم على أساس مشاركتهم النشطة والحرة والهادفة في التوزيع العادل للفوائد الناجمة عنها.

المطلب الأول: مدلول التنمية

التنمية هي التي تلبي احتياجات الجيل الحاضر دون التضحية أو الإضرار بقدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها مع الحفاظ على الموارد الطبيعية، وضمان مواصلة التنمية الاجتماعية والبيئية والسياسية والاقتصادية والمؤسسية والسياحية على أساس المساواة، ومنه نستنتج أن للتنمية مبادئ أهمها:

- المساواة بين الأجيال الحالية والأجيال القادمة في استغلال الثروات.
- الاستغلال الأمثل للموارد الطبيعية وعدم الإفراط في استغلالها[3].

استنادا مما سبق نتطرق لتحديد خصائص التنمية وأبعادها (الفرع الأول) ومتطلبات التنمية ومؤشراتها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: خصائص التنمية وأبعادها

تتميز التنمية بمجموعة من الخصائص (أولا)، ومجموعة من الأبعاد يجب أن تتوفر لتحقيق الهدف من التنمية (ثانيا).

أولا: خصائص التنمية

للتنمية مجموعة من الخصائص تشكل المحور الأساسي لها وتتمثل في ما يلي:

[1]- جمال رضا حلاوة وعلي محمود صالح، مدخل إلى علم التنمية، ط1، دار الشروق، عمان، 2009، ص 19-21.
[2]- المرجع نفسه، ص 61.
[3]- طارق عباس، المرجع السابق، ص 03.

1. التركيز على الإنسان:

تقوم التنمية على الإنسان باعتباره العنصر الأساسي في عملية التطور والتقدم فلا يمكن أن تكون هناك تنمية بدون تدخل الإنسان، فلها اعتبارا كبيرا للجانب البشري وتضع في المقام الأول تلبية حاجاته ومتطلباته الأساسية وتعتبره أولى أهدافها، حيث أشار على هذه الخاصية المبدأ الأول من إعلان ريو الذي ينص: بأن الكائنات البشرية هي في مركز الانشغالات الخاصة بالتنمية المستدامة وله أن يحيا حياة صحية ومنسجمة بما ينسجم مع الطبيعة.

إذا لم توضع في مقدمة اهتمامات التنمية ضرورة ومواصلة وتحسين رفاهية الأفراد حينها تكون البرامج البيئية دون جدوى، إذ تقوم التنمية المستدامة على مشاركة الإنسان في النشاط التنموي[1].

2. مراعاة المساواة وحقوق الأجيال اللاحقة:

فهي تراعي وتوفر حق الأجيال الحاضرة واللاحقة من الموارد الطبيعية وأن الإنصاف في هذا السياق نوعان: الأول يكون بين أفراد الجيل الحالي، والثاني بين الجيل اللاحق بإعمال الحق في التنمية بشكل يرضي بصورة عادلة الاحتياجات الإنمائية والبيئية للأجيال الحاضرة القادمة وبالتالي يجب أن تكون العدالة دفعة واحدة بين الأجيال الحاضرة والأجيال القادمة[2].

3. ضمان الاستخدام الدائم للموارد الطبيعية:

دمج مبادئ تنمية في سياسات البلد وبرامجه ووقف الاتجاه في خسارة الموارد البيئية ثم تحويله للعكس فالتنمية هي تنمية طويلة المدى وهذا من أهم مميزاتها إذ تتخذ من البعد الزمني أساسا لها فهي تنمية تنصب على مصير ومستقبل الأجيال القادمة، باستدان عناصر التنوع من ثم صيانة قدرته على تلبية احتياجات وتطلعات الأجيال القادمة، فتضمن التنمية المستدامة حماية الموارد البيئية لأنها ترتكز على التسيير العقلاني لها تحترم نوعية الحياة وتحافظ على بقاء وسلامة الأنظمة الإيكولوجية وعلى التوازن الايكولوجي[3].

ثانيا: أبعاد التنمية

تتمثل أهم أبعاد التنمية المستدامة في كل من البعد البيئي، البعد التكنولوجي، البعد الاقتصادي، البعد الاجتماعي.

---

[1]- نريمان سراج، نعيمة سيدوس، التنمية المستدامة في الجزائر، (مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان بيرة، بجاية، 2013، ص 15.

[2]- زهرة محمدي، أمينة براهيم بلهواري، دور الاستثمار في التنمية المستدامة، (مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، 2022، ص 32.

[3]- نريمان سراج، نعيمة سيدوس، المرجع السابق، ص 19.

1. البعد البيئي:

يقصد البعد البيئي المحافظة على الموارد الطبيعية دون أن يؤدي الاستغلال المتاح منها إلى الاستنزاف المستمر للموارد المتجددة وغير المتجددة منها[1]:

ويسعى أساسا إلى:

- منع التلوث والحد منه.
- رفع مستوى إدارة الموارد الطبيعية والبيئية وتحسين استغلالها.
- الحفاظ على سلامة الأنظمة الايكولوجية
- الحفاظ على التنوع البيولوجي.
- الاهتمام بالقضايا البيئية على المستوى العالمي، لاسيما مشكل التلوث، التصحر، التغيرات المناخية العالمية... الخ. [2]

2. البعد التكنولوجي:

يمكن إجمالها في النقاط التالية:

- استعمال تكنولوجيا أنظف في المرافق الصناعية.
- الأخذ بتكنولوجيا المحسنة وبالنصوص القانونية الزاجرة.
- المحروقات والاحتباس الحراري. [3]

3. البعد الاقتصادي:

يتمحور البعد الاقتصادي حول عنصرين مهمين هما: تحقيق النمو والكفاءة في استغلال الموارد، فالنمو المتواصل يؤدي إلى تحسين مستوى الدخل الوطني والفردي وبالتالي تحسين المستوى المعيشي، أما الكفاءة فيقصد بها حسن استغلال الموارد المتاحة.

ولتحقيق ذلك يتطلب العناصر التالية:

- توفر عناصر الإنتاج.
- رفع مستوى الكفاءة والفعالية للأفراد والمنظمات المعنية بتنفيذ البرامج والسياسات التنموية.

---

[1]- نوال بن كردة، الاستثمار في الجزائر ودوره في التنمية الوطنية، (مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون أعمال)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2019، ص 33.

[2]- زهرة محمدي، أمينة براهيم بلهواري، المرجع السابق، ص 35.

[3]- المرجع نفسه، ص 37.

- زيادة معدلات النمو في مختلف الإنتاج لزيادة معدل الدخل الفردي.[1]

4. البعد الاجتماعي:

يقوم هذا البعد على مبدأ العدالة والعواقب التوزيعية للسياسات ويهدف إلى إشباع الحاجات الإنسانية وتحقيق العدالة الاجتماعية والدخل الكافي وتحسين مستوى المعيشة للأفراد.

البعد الاجتماعي للتنمية المستدامة يرتكز على أن الإنسان يشكل جوهر التنمية، إذ تهدف هذه الأخيرة إلى تحقيق مجموعة من الأبعاد البشرية وهي:

- تثبيت النمو الديموغرافي.
- مكانة الحجم النهائي للسكان.
- أهمية توزيع السكان.
- الاستخدام الكامل للموارد البشرية.
- أهمية دور المرأة.
- الأسلوب الديموقراطي والحكم الراشد[2] .

الفرع الثاني: متطلبات التنمية ومؤشراتها

تحتاج التنمية إلى توفر مجموعة من المتطلبات من أجل القضاء على كل المشاكل التي تواجهها وتحقق الازدهار (أولا)، وللحكم بالازدهار أو كساد التنمية يستوجب مراعاة مؤشرات التنمية (ثانيا).

أولا: متطلبات التنمية

إن التنمية تحكمها عدة امتيازات لابد من مراعاتها ومن أهمها في[3]:

- تدريب الجهاز اللازم الذي يحتاج إليه السياحي حتى تتمكن المنشآت السياحية من القيام بدورها بالشكل المطلوب.
- الاستغلال الجيد للموارد السياحية المتاحة مع توفير المرونة لها، لتتمكن من مواكبة احتياجات الطلب السياحي المحلي والعالمي.
- المحافظة على حقيقة المواقع السياحية لأن جذب السياح إلى هذه المناطق قد يعتمد على المناخ أو الطبيعة أو التاريخ أو أي عامل آخر تتميز به المنطقة السياحية.
- إجراء دراسة شاملة للتأكد من الجدوى الاقتصادية للاستثمارات السياحية المقترحة.
- دعم الدولة والقطاع السياحي، وذلك عبر معاونة القطاع الخاص في تنفيذ البرامج السياحية.

---

[1]- زهرة محمدي، أمينة براهيم بلهواري، المرجع السابق، ص 35.
[2]- المرجع نفسه، ص 36.
[3]- طارق عباس، المرجع السابق، ص 81.

- دراسة السوق السياحية المحلية من اجل معرفة نوعية السياح الوافدين ودوافعهم السياحية من أجل تأمين احتياجاتهم قدر الإمكان.
- تحديد المشاكل التي قد تعترض تنمية صناعة السياحة، ثم وضع خطط بديلة لمعالجة هذه المشاكل.

ثانيا: مؤشرات التنمية

تتعدد المؤشرات التي يمكن أن يبنى عليها الحكم بازدهار أو كساد قطاع السياحة في بلد ما، ومنها أن نذكر مؤشرات عدد السياح الوافدين وتنوع جنسياتهم وعدد الليالي السياحية وإجمال العائد السياحي السنوي، هذا بالإضافة إلى حجم ونوع المنشآت السياحية وعدد العاملين في قطاع السياحة، ومدى تنوع النشاطات السياحية وجودة المنهج السياحي، وسوف نعرض في دراستنا هذه ثلاثة مؤشرات أساسية والمتمثلة في عدد السياح الوافدين وعدد الليالي السياحية، وتنوع جنسيات السياح.

1. مؤشر عدد السياح الوافدين:

يعد مؤشر عدد السائحين من أهم المؤشرات في تقدير حجم النشاط السياحي في أي دولة من الدول، حيث يمكن على أساس هذا المؤشر تحديد مدى إسهام السياحة في الاقتصاد القومي. وفي هذا الشأن تبرز مسألة أسعار وجودة السلع والخدمات السياحية، وحجم المنشآت السياحية ونوعها، والظروف الأمنية والصحية والسياسية الفعلية والإقليمية، فكل هذه الأمور لها علاقة محورية يتوافد السياح البلد المضيف[1].

وعليه فإن على الدولة المضيفة بالسياحة الوافدة، وذلك بإبراز مختلف الأقطاب السياحية التي تتميز بها تلك الدولة، وأنواع السياحة التي يمكن تطويرها فيها، وتهيئة مختلف المناطق والمواقع السياحية وحمايتها والاستثمار فيها وفقا لخصوصياتها.

2. مؤشر عدد الليالي السياحية:

يشير هذا المؤشر إلى عدد الليالي السياحية التي يقضيها السائح في البلد المضيف، ويرتبط هذا المؤشر بمتوسط إقامة السائح في هذا البلد.

وهنا كذلك تبرز الظروف التي سبق ذكرها وكذا العلاقة بين البلد المضيف والدول المجاورة له في تحديد السياح لمدة إقامتهم السياحية، ولاشك في أن زيادة مدة الإقامة تعني زيادة معدل الإنفاق السياحي وبالتالي

[1]- محمد الصيرفي، التخطيط السياحي، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2007، ص 26.

زيادة الدخل السياحي، وعكس ذلك فإن انخفاض مدة الإقامة يؤدي إلى انخفاض عدد الليالي السياحية مما يؤدي إلى انخفاض معدل الإنفاق السياحي وبالتالي انخفاض الدخل السياحي[1].

3. مؤشر تنوع جنسيات السياح:

يشير مؤشر تنوع جنسيات السياح الأجانب إلى درجة النمو والتطور السياحي في البلد المضيف، فكلما ازداد تنوع جنسيات السياح دل ذلك على درجة عالية من النمو والتطور في الحركة السياحية.

إذ أن تحقيق هذا النوع في جنسيات السياح يقتضي من الدولة انتهاج سياسة سياحية واضحة وفعلية، تسعى إلى إرضاء كافة الجنسيات الوافدة وذلك بالأخذ في الاعتبار مختلف الجوانب المرتبطة بالسياحة والسائح كالمنشآت السياحية والهياكل القاعدية والظروف الأمنية والصحية، وتنوع المنتج السياحي وجودة ونوعية الخدمات السياحية والتسويق السياحي الاستراتيجي، وغيرها من الجوانب التي لها علاقة بالسلوك السياحي كدراسة الجانب السلوكي والنفسي للسائح[2].

المطلب الثاني: دور العقار السياحي في تحقيق التنمية

للعقار السياحي دور هام في تحقيق التنمية بشكل عام والتنمية السياحية بشكل خاص، فتنمية النشاطات السياحية يؤدي بالضرورة إلى تنمية النشاطات المرتبطة بها والتي تحددها بالسلع والخدمات التي تضمن سيرها، ولهذا سنتناول في هذا المطلب إبراز أهم المظاهر التنموية للعقار السياحي لاسيما المتعلقة بجذب رؤوس الأموال الأجنبية ودعم ميزان المدفوعات في (الفرع الأول) ونقل التقنيات التكنولوجية ومهارات الإدارة الفنية في (الفرع الثاني) إضافة إلى خلق مناصب الشغل وتحسين المستوى المعيشي في (الفرع الثالث).

الفرع الأول: جذب رؤوس الأموال الأجنبية ودعم ميزان المدفوعات

تساهم الاستثمارات السياحية بدرجة ملموسة في تحقيق التنمية الاقتصادية عن طريق توفير جزء من العملة الصعبة الضرورية لتنفيذ الخطط التنموية، ولهذا فالاستثمار في القطاع السياحي يشكل أحد أهم مصادر جذب رؤوس الأموال الأجنبية (أولا) وتحسين ميزان المدفوعات الخاص بالدول (ثانيا).

أولا: جذب رؤوس الأموال الأجنبية.

يعتبر الاستثمار في القطاع السياحي أحد أهم مصادر جذب رؤوس الأموال الأجنبية والتي تسمح بتنفيذ خطط التنمية السياحية لاسيما ببذل عناية خاصة لحفظ الأبنية التاريخية والأماكن المقدسة، والمتاحف وكذلك المواقع الأثرية مع تهيئتها بقدر الإمكان لزيارات السياح[3]، مما يؤدي إلى تعظيم الربح لأنه الهدف الذي يسعى

[1]- محمد الصيرفي، المرجع السابق، ص 27.
[2]- المرجع نفسه، ص 27.
[3]- طارق عباس، المرجع السابق، ص 99.

المشروع لتحقيقه وتقوية بنيان الاقتصاد الوطني بالشكل الذي يعمل على تصحيح اختلالات القائمة فيه ويعيد المساهمات ومشاركة القطاعات الإنتاجية المختلفة فضلا عن زيارة الدخل الوطني[1].

ثانيا: دعم ميزان المدفوعات

مما لاشك أن الاستثمارات السياحية تساهم بشكل كبير في دعم ميزان المدفوعات، ويتحقق هذا الدعم خصوصا نتيجة لتدفق رؤوس الأموال الأجنبية المستثمرة في المشاريع السياحية والمشاريع الخاصة بإنتاج المستلزمات السلعية والخدماتية المرتبطة بالنشاطات السياحية[2]، بالإضافة إلى زيادة إجراءات الحكومة من الضرائب والرسوم وما ينتج عنه من تطور في خدمات البنية التحتية ودعم الاقتصاد وتقديم الامتيازات وزيادة إيرادات الخزينة العامة من خلال الرسوم والضرائب عن الأرباح التجارية والصناعية التي يحققها المستغلون بقطاع السياحة[3].

الفرع الثاني: نقل التقنيات التكنولوجية ومهارات الإدارة الفنية

من بين أهم الآثار الإيجابية للاستثمارات السياحية ولاسيما الأجنبية منها بالنسبة للدول المضيفة لهذه الاستثمارات تتمثل في استفادتها من نقل التقنيات التكنولوجية (أولا) بالإضافة إلى نقل مهارات الإدارة الفنية للمؤسسات السياحية (ثانيا).

أولا: نقل التقنيات التكنولوجية

يسمح الاستثمارات في القطاع السياحي لاسيما الاستثمار الأجنبي في نقل التقنيات التكنولوجية الحديثة إلى البلد المضيف للاستثمار والمتمثلة في مختلف التجهيزات المستحدثة لتسهيل إنتاج وتقديم السلع والخدمات السياحية مما يؤدي إلى رفع المستوى التكنولوجي لهذا البلد وتحسين جودة وتنافسية هذه السلع والخدمات وتطوير التكنولوجيا وأساليب الإنتاج المحلية لتصبح الأقدر على الوفاء باحتياجات الدولة والأفراد واستيعاب أساليب الإنتاج التي تم استيرادها من الخارج لتصبح مناسبة للظروف المحلية واختيار الأنماط والأساليب الجديدة المناسبة لاحتياجات النمو والتنمية بالدولة[4].

ثانيا: نقل مهارات الإدارة الفنية

تساهم الاستثمارات الأجنبية في تقل قانون وأنظمة الإدارة الفنية الحديثة للمؤسسات السياحية والفندقية وغيرها من المنشآت السياحية، وهذا سيؤدي بدوره وبشكل فعال إلى تحسين مستوى أداء هذه المؤسسات بتطوير

[1]- نوال بن كردة، المرجع السابق، ص 20.
[2]- طارق عباس، المرجع السابق، ص 99.
[3]- طارق عباس، المرجع السابق، ص 100.
[4]- نوال بن كردة، المرجع السابق، ص 21.

طرق تنظيم العمل في مختلف الأنشطة السياحية وإعداد برامج التدريب للموارد البشرية السياحية خاصة في إطار الإدارة والتسيير[1].

الفرع الثالث: خلق مناصب الشغل وتحسين المستوى المعيشي

يتضح الدور التنموي للاستثمارات السياحية أيضا في خلق العديد من مناصب الشغل (أولا) كون أن النشاطات السياحية تعتمد بشكل كبير على الموارد البشرية وبالتالي يؤدي ذلك إلى تحسين المستوى المعيشي للسكان المحليين (ثانيا).

أولا: خلق مناصب الشغل

يساهم الاستثمار في القطاع السياحي، سواء تعلق الأمر بإنجاز المشاريع السياحية الضرورية لاستقبال السياح، أو في إنجاز المشاريع البنية التحتية، المرتبطة بها، في توفير العديد من فرص العمل جديدة، نظرا لتعدد مجالات الاستثمار السياحي بزيادة قدرة الاقتصاد الوطني على تشغيل عامل الإنتاج وإيجاد فرص التوظيف من القوى العاملة ورأس المال بالشكل الذي يقضي على البطالة في كافة صورها وأشكالها، ويسمح هذا بدوره في توسيع دائرة المشاركة في السياحة بالإضافة إلى تنمية الوعي السياحي لدى السكان المحليين، وتكريس حق الجميع في السياحة الذي يعتبر ملازما للفرد في الراحة والترفيه، وبالتالي فإن الأنشطة السياحية قادرة على امتصاص البطالة[2].

ثانيا: تحسين المستوى المعيشي

تعتبر الاستثمارات السياحية مصدرا هاما للدخل، ليس فقط في مرحلة إنجازها وإنما أيضا في مرحلة الاستغلال، وبالتالي فهي تساهم في:

- توفير مناصب الشغل في انخفاض معدل البطالة ورفع المستوى المعيشي للشعوب وتحسين أسلوب معيشتهم لأن الفرص الوظيفية في مجال السياحة تقارب ضعف مقارنة بالقطاعات الأخرى وتمثل حوالي 8% من نسبة التوظيف على المستوى العالمي.
- إحياء النشاطات الحضارية والفنون الجميلة في مختلف أرجاء الوطن مما يؤدي إلى ارتفاع فرص الاستمتاع والسفر وتقضية أوقات متنوعة بالنسبة للسائحين وكذلك المواطنين المحليين.
- التعرف على ثقافات الشعوب وتبادلها وتطوير هيكل القيم ونسق العادات بالشكل الذي يتوافق مع احتياجات التنمية الاجتماعية والاقتصادية والقضاء على السلوكيات الضارة.
- تحقيق الاستقرار الاجتماعي والإقلال من حالات التوتر والقلق الاجتماعي.

---

[1]- أبو قحف، أحمد ماهر عبد السلام، تنظيم وإدارة المنشئات السياحية والفندقية، ط2، مصر، المكتب العربي الحديث، 1999، ص20.

[2]- السعيد صالح، هالة عبدلي، (دور الاستثمارات السياحية في تحقيق التنمية السياحية المستدامة)، مجلة البحوث والدراسات التجارية، جامعة خنشلة، الجزائر، العدد 04، سبتمبر 2018، ص 261.

- تحقيق العدالة في توزيع الشهرة وناتج تشغيل هذه الشهرة على أصحاب عوامل الإنتاج.
- إرساء روح التعاون والعمل كفريق متكامل وبعث علاقات متطورة بين العاملين في المشروع الاستثماري.
- القضاء على بؤرة الفساد الاجتماعي والأعراض الاجتماعية بتوفير احتياجات المجتمع من السلع والخدمات[1]

المطلب الثالث: تحديات التنمية بالنسبة للعقار السياحي

تواجه التنمية في مجال العقار السياحي مجموعة من التحديات التي جعلت منها وجهة سياحية ضعيفة مقارنة بالدول المجاورة، ولعل أبرز التحديات التي تواجهها تتمثل في في ضعف الوعي السياحي (الفرع الأول)، غياب الهوية السياحية وشدة المنافسة الخارجية (الفرع الثاني)، بالإضافة إلى قلة الهياكل السياحية والموارد البشرية المتخصصة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: ضعف الوعي السياحي

يشكل ضعف الوعي السياحي لدى الأطراف المتدخلة في السياحة أحد أهم التحديات التي تواجه تنمية السياحة الداخلية بالجزائر، إذ لا يزال الوعي بأهمية السياحة دون مستوى الطموحات، وقد يعود السبب في ذلك إلى عدة عوامل تختلف باختلاف الأطراف المعنية، فالوعي السياحي يرتبط بمختلف الأطراف التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بالسياحة، ومن بينها نجد وعلى وجه الخصوص المؤسسات السياحية والإدارة العمومية والمجتمعات الضعيفة، بالإضافة إلى السياح باعتبارهم أحد العناصر الأساسية في الحركة السياحية.[2]

الفرع الثاني: غياب الهوية السياحية وشدة المنافسة الخارجية

من بين معيقات التنمية نجد غياب الهوية السياحية (أولا) وشدة المنافسة الخارجية (ثانيا).

أولا: غياب الهوية السياحية

يشكل غياب الهوية السياحية على المستوى المحلي والدولي أحد المعوقات التي تعرقل تطور الحركة السياحية المحلية والوافدة، ويعود السبب في ذلك إلى ضعف الدعاية والنشاط الترويجي للمقومات السياحية التي تزخر بها الجزائر، مما أدى إلى غياب المعلومة السياحية لدى المواطنين والسياح الأجانب رغم التطور الهائل

[1]- السعيد صالح، هالة عبدلي، المرجع السابق، ص 262.
[2]- المرجع نفسه، ص 267.

الذي تشهده تكنولوجيات المعلومات والاتصال، فالعمل الإعلامي له دور مهم في تثمين المؤهلات السياحية التي تزخر بها البلاد وفي تعزيز فرص الاستثمار والشراكة[1].

ثانيا: شدة المنافسة الخارجية

من أبرز التحديات التي تواجه السياحة الداخلية في الجزائر المنافسة القوية على المستويين الإقليمي والدولي فعلى سبيل المثال تتمتع الدول المجاورة بموارد وإمكانيات سياحية جاذبة جعلت منها وجهات سياحية متميزة مما يتطلب الاستمرار في تطوير السياحة الداخلية ودعمها بتقديم حوافز للاستثمار في مختلف المجالات السياحية بحيث تتنوع الخدمات وتزداد المنافسة في السوق ومن ثم تنخفض تكلفة الخدمات وترتفع جودتها ما سيجعل من الجزائر وجهة سياحية منافسة. [2]

الفرع الثالث: قلة الهياكل السياحية والموارد البشرية المتخصصة

عدم وجود تهيئة الهياكل السياحية لاستقبال السياح (أولا) وقلة الموارد البشرية (ثانيا) إلى غياب التنمية.

أولا: قلة الهياكل السياحية

يعاني قطاع السياحة في الجزائر من قلة الاستثمارات في الهياكل السياحية الضرورية لاستقبال السياح في كثير من المناطق السياحية مما أدى إلى قلة السلع والخدمات السياحية كخدمات الإيواء ولعل السبب في ذلك يعود إلى غياب سياسة واضحة والتخطيط سياحي على المستوى المحلي فرغم الإنجازات التي تم القيام بها في بعض المناطق إلا أن طاقه الاستيعاب بقيت لا تستجيب للطلب بالإضافة إلى هذا النقص يعاني قطاع من انخفاض مستوى الخدمات السياحية والفندقية. [3]

ثانيا: قلة الموارد البشرية المتخصصة

يشكل نقص المعرفة الفنية وقلة المتخصصين في مختلف مجالات القطاع السياسي لاسيما فيما يخص تسيير المؤسسة السياحية والفندقية أحد أبرز التحديات التي تعرقل تطوير السياحة الجزائرية[4].

---

[1]- السعيد صالح، هالة عبدلي، المرجع السابق، ص 268.
[2]- طارق عباس، المرجع السابق، ص 118.
[3]- المرجع نفسه، ص 119.
[4]- طارق عباس، المرجع السابق، ص 119.

ملخص الفصل الثاني:

وضع المشرع الجزائري منظومة قانونية لضبط كل ما يقع على العقار السياحي وحمايته من أشكال الاعتداء لحماية الملكية العقارية والمتمثلة في الحماية الإدارية والحماية القضائية ثم تطرقنا إلى الدور الفعال للعقار السياحي في تحقيق التنمية وإنعاش الاقتصاد الوطني وتوفير فرص العمل أمام العاطلين عنه بتبيان متطلبات التنمية ومؤشراتها لمعرفة مدى تحقيق الأهداف التنموية كتحسين المستوى المعيشي ودعم ميزان المدفوعات لكن هذا لا يعني أن التنمية في مجال القطاع السياحي لا تخلو من العراقيل التي تواجهها وأهمها شدة المنافسة الخارجية وهو ما تم توضيحه في هذا الفصل.

الخاتمة

في إطار العمل على ترقية السياحة والاقتصاد الوطني ولتحقيق التنمية المستدامة وتنويع مصادر الدخل عن طريق اعتماد أدوات استثمارية غير تلك التقليدية لعدم كفايتها لتغطية النفقات العمومية وإشباع الحاجات الضرورية لجمهور المواطنين ظهر الاستثمار في العقار السياحي كأحد الآليات الاستثمارية الهامة والذي أضحى خيارا مفضلا لدى المستثمرين الوطنيين والأجانب نظير الامتيازات القانونية التي حظي بها هذا الشكل من الاستثمارات التي يستهدف من وراءها ترقية المشروعات المرتبطة بها.

وفي إطار معالجتنا لموضوع العقار السياحي تبين لنا العديد من النتائج:

1. أن العقار السياحي عنصر هام في تحقيق التنمية وهو ما تضمنته النصوص التشريعية والتنظيمية الناطقة لهذا الأخير لاسيما القانون 03-03 الذي أورد أحكاما تخص العقار السياحي وبالحديث عن هذا الأمر فإن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا جامعا ودقيقا للعقار السياحي وإنما اكتفى بتعريف هذا الأخير من خلال تعداد مكوناته.
2. تتعدد الطبيعة القانونية للعقار السياحي بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة والخواص.
3. رغم أهمية العقار السياحي لأنه ظل مجهولا لمدة طويلة خاصة في فترة السبعينات.
4. كما أن المشرع الجزائري بين طرق اكتساب العقار السياحي بعدة وسائل تتمثل في استعمال حق الشفعة أو عن طريق اتفاق ودي أو بواسطة استعمال تفعيل إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة من أجل تهيئة وتسيير هذه المناطق بالاعتماد على الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.
5. ولكن بالرغم من مساعدة الدولة في الاهتمام بقطاع الاستثمار في القطاع السياحي ومحاولة حمايته إداريا وقضائيا للمحافظة عليه إلا أنه لا زالت هناك عقبات ومعوقات للاستثمار في هذا نوع من العقارات أدت إلى التقليل بشكل كبير في فرص الاستثمار في بعض المناطق ذات القيمة السياحية العالية.
6. رغم الإمكانيات التي تتوفر عليها السياحة في الجزائر إلا أنها لم ترفق إلى المستوى الذي تستحقه ولم تكن سبيلا لتحقيق التنمية ولم تواكب التطورات العالمية في مجال السياحة.

وهذا قد خلصت الدراسة إلى جملة من الاقتراحات تورد أهمها كالآتي:

1. ضرورة تعديل المادة 20 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، بإضافة مناطق التوسع والمواقع السياحية الواقعة ضمن أملاك وقفية.
2. تفعيل دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلى جانب خلق هيئات أخرى من اجل إحداث منظومة مؤسساتية فعالة.
3. تبسيط إجراءات التصريح بمناطق التوسع والمواقع السياحية المقترحة للتصنيف عبر كامل التراب الوطني من أجل تنظيم استغلالها وحمايتها في نفس الوقت مع تفعيل دور المخططات التوجيهية للتهيئة السياحية الصادرة لأجلها.
4. إعادة النظر في المخطط التهيئة السياحية للتسهيل في وتيرة منح المشاريع وإنجازها وتحقيق كل الأهداف.
5. تشديد العقوبات من اجل حماية العقار السياحي من كل الاعتداءات التي يمكن أن يتعرض لها.
6. نشر الوعي الاجتماعي والقانوني لمدى أهمية الاستثمار في العقار السياحي في الجزائر للدولة والأفراد لإشراكهم أكثر في العمل الجمعوي لحماية العقار السياحي.
7. تقديم تحفيزات جبائية وتسهيلات إدارية من اجل تشجيع مستثمرين سواء الوطنيين أو الأجانب من اجل الاستثمار في القطاع السياحي.

قـــائمـــة
المـــراجـــع

قائمـــــة المراجــع:

- الكتـــب:

1. محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، ط 05، جامعة عين شمس، مصر، 1991.
2. أبو قحف، أحمد ماهر عبد السلام، تنظيم وإدارة المنشئات السياحية والفندقية، ط2، مصر، المكتب العربي الحديث، 1999.
3. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائر للتوجيه العقاري، بدون رقم طبعة، دار هومة، الجزائر، 2001.
4. محمد أنس، قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، بدون رقم طبعة، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
5. محمد جمال ذنيات، الوجيز في القانون الإداري، ط1، دار العملية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، سنة 2003.
6. اعمر يحياوي، نظرية المال العام، ط3، دار هومة، الجزائر، 2005.
7. محمد الصيرفي، التخطيط السياحي، ط1، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2007.
8. جمال رضا حلاوة وعلي محمود صالح، مدخل إلى علم التنمية، ط1، دار الشروق، عمان، 2009.
9. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 7، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
10. نصر الدين هنوني، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري،بدون رقم طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2013.

- الـــرســائل:

1- رسائل الدكتوراه:

1- فضيلة عينين، الأسس والأطر القانونية والاجتماعية لصناعة السياحة في الجزائر (رسالة دكتوراه، تخصص: قانون اعمال)، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2018.

2- رسائل الماستر:

1. منى حنيش، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر، (مذكرة ماستر، تخصص: قانون عقاري)، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، 2013.
2. ياسين لعميري، الحماية القانونية للعقار السياحي في التشريع الجزائري، (مذكرة رسالة ماستر، تخصص: قانون عقاري)، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، 2013.
3. نريمان سراج، نعيمة سيدوس، التنمية المستدامة في الجزائر، (مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان بيرة، بجاية، 2013.
4. طارق عباس، الاستثمار السياحي والتنمية المستدامة في الجزائر، (مذكرة ماستر تخصص: قانون أعمال)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري بتيزي وزو، الجزائر، 2015.

5. هشام بن خليف، حماية العقار في التشريع الجزائري، (مذكرة ماستر تخصص: قانون عقاري)، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2016.
6. فتيحة باسماعيل، النظام القانوني للعقار السياحي، (مذكرة ماستر)، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2018.
7. نوال بن كردة، الاستثمار في الجزائر ودوره في التنمية الوطنية، (مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص: قانون أعمال)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، 2019.
8. كاميليا قيطون، نجوى أوكسل، الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري، (مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون أعمال)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2021.
9. زويقير سارة، يخلف عبد الصمد خليدة، الآلية القانونية للاستثمار في العقار السياحي وكيفية حمايته، (مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون عقاري)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، 2022.
10. زهرة محمدي، أمينة براهيم بلهواري، دور الاستثمار في التنمية المستدامة، (مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون أعمال)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، 2022.

المـــقالات العلـــمية:

1. مخلوف لكحل، الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الاقتصادي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثامن، الجزائر، جانفي 2016.
2. جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر، مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أحمد بن يحي الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، يونيو 2016.
3. محمد خليفي، النظام القانوني للاستثمار في العقار السياحي بالجزائر، مجلة القانون والعلوم السياسية، المركز الجامعي، النعامة، الجزائر، العدد 04، جوان 2016.
4. حميد محديد، حماية العقار السياحي، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي تامنغت، العدد 05، 2018.
5. السعيد صالح، هالة عبدلي، دور الاستثمارات السياحية في تحقيق التنمية السياحية المستدامة، مجلة البحوث والدراسات التجارية، جامعة خنشلة، الجزائر، العدد 04، سبتمبر 2018.
6. عبد الحق لخضاري، حسيبة زغلامي، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع السياحي، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لعزور، خنشلة، الجزائر، العدد 11، جانفي 2019.
7. مختار تقار، مصطفى عبد النبي، طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة غرداية، الجزائر، العدد 02، 2019.
8. نجاة بوساحة وعمار زغبي، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي، مجلة صوت القانون، جامعة الوادي، الجزائر، العدد 03، 2021.

9. حياة كحيل، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، حوليات جامعة الجزائر01، العدد 30، الجزء 1.
10. عايدة مصطفاوي، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة علي لونيسي، البليدة 2، الجزائر، العدد 6.

المحاضرات:

1. سهام عبدلي، ملخص دروس الأملاك الوطنية، محاضرات ألقيت على طلبة السنة الثالثة، قسم القانون العام (منشورة)، جامعة منتوري، قسنطينة، 2015.

- **المـواقـع الإلـكترونيـة:**

1. وزارة السياحة و الصناعة التقليدية، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية من الموقع www.mta.gov.dz .

- **النصـوص التشـريعيـة:**

الـقـوانيـن :

1. القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984، يتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية، العدد 26، المؤرخة في 26 يونيو 1984 .
2. القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01-12-1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، ج.ر، العدد 02، المؤرخة في 02-12-1990.
3. القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27-04-1991- يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، ج.ر، العدد 21، المؤرخة في 08-05-1991.
4. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر، العدد 52، المؤرخة في 2 ديسمبر 1990.
5. القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15-06-1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر، العدد 44، مؤرخة في 17-06-1998.
6. القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06-01-1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج. ر، العدد 02 المؤرخة في 10-01-1099.
7. القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18-11-1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 49، المؤرخ في 18-11-1990.
8. القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج.ر، العدد 77 المؤرخة في 18 ديسمبر 2001.
9. القانون رقم 02-02، المؤرخ في 05-02-2002، المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج.ر، العدد 10، المؤرخ في 12-02-2002.

10. القانون رقم 03-02، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج.ر، العدد 11، المؤرخة في 2003/02/19.
11. القانون رقم 03-03، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر، العدد 11، المؤرخة في 2003/02/19.
12. القانون رقم 08-15 المؤرخ في20-07-2008، يحدد قواعد مطابقة المباني وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم، ج .ر، العدد 44، المؤرخ في 03-08-2008
13. القانون رقم 14/08، المؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، العدد 44، المؤرخة في 2008/08/03.
14. المادة 15 من القانون رقم 11-02، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج.ر، العدد 13، المؤرخة في 2011/02/28.
15. القانون رقم 11/11، المؤرخ في 2011/07/18، المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر، العدد 40، المؤرخ في 2011/07/20.

- الأوامـــر:

1- الأمر رقم 66-62، المؤرخ في 1966/03/26، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج.ر، العدد 44، المؤرخة في 1981/11/03.
2- الأمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر، العدد 78، المؤرخة في 03-09-1975.
3- الأمر رقم 08-04، المؤرخ في 2008/12/01، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج.ر، العدد 49، المؤرخة في 2008/12/03.

المراسيـم التنفيذيـة:

1. المرسوم رقم 66-75 المؤرخ في 04-04-1966 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 26-03-1966، والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج.ر، العدد 28، المؤرخة في 08-04-1966.
2. المرسوم رقم 68-281 المؤرخ في 1967/12/20 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، ج.ر، العدد 07، المؤرخة في 23 يناير 1968.
3. المرسوم رقم 232/88 المؤرخ في 05-11-1988 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ج. ر، العدد 51، المؤرخ في 14-12-1988.
4. المرسوم التنفيذي 93-186، المؤرخ في 27-07-1993، يحدد كيفيات تطبيق القانون 91-11 المؤرخ في 27-04-1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر، العدد 51، المؤرخة في 1993/08/01.
5. المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج.ر، العدد 11 المؤرخة في 1998/03/01.

6. المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المؤرخ في 05-10-2003، المتضمن كيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، ج. ر، العدد 60، المؤرخة في 2003/10/08.
7. المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المؤرخ في 05-10-2003، المتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج. ر، العدد 60 المؤرخ في 08-10-2003.
8. المرسوم التنفيذي رقم 06-385، المؤرخ في 28-03-2006، يحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر، العدد 70، المؤرخ في 05-11-2006.
9. المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19-02-2007، يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج.ر، العدد 13، المؤرخة في 21-02-2007.
10. المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11-03-2007، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج. ر، العدد 17، المؤرخ في 14-03-2007.
11. المرسوم التنفيذي رقم 16-01 المؤرخ في 03-01-2016، يعدل الملحق بالمرسوم رقم 88-232 المؤرخ في 5-11-1988 والمتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ج. ر، العدد 01، المؤرخ في 06-01-2016.
12. المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 30-04-2019، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرتها، ج.ر، العدد 33، المؤرخة في 2019/05/19 .
13. المرسوم التنفيذي رقم 09-114 المؤرخ في 07-04-2009، يحدد كيفيات تنظيم تهيئة الشاطئ ومحتواه، ج.ر، العدد 21، المؤرخة في 08-04-2009.
14. المرسوم التنفيذي رقم 09-152، حدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

الـــفـهـــرس

العنوان	الصفحة
مقدمة	02
الفصل الأول: الإطار التنظيمي للعقار السياحي في الجزائر	06
المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي	06
المطلب الأول: تعريف العقار السياحي وخصائصه	06
الفرع الأول: تعريف العقار السياحي	06
الفرع الثاني: خصائص العقار السياحي	07
أولا: الموارد الطبيعية	07
1. الموقع والمناخ	07
2. الساحل الجزائري	08
3. المناطق الجبلية	08
4. المناطق الصحراوية	08
5. الطبوغرافيا	08
6. المحطات المعدنية	08
ثانيا: الموارد غير الطبيعية	08
ثالثا: الموارد الثقافية والتاريخية	08
المطلب الثاني: تشكيل العقار السياحي ومكوناته	09
الفرع الأول: تشكيل العقار السياحي	09
أولا: العقار السياحي ملك وطني	09
1. العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية	10
أ. الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية	10
ب. الأملاك الوطنية الاصطناعية:	11
2. العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة	11
ثانيا: العقار السياحي ملك للخواص	11
الفرع الثاني: مكونات العقار السياحي	12
أولا : مناطق التوسع السياحي	12
5. المؤسسات الفندقية	12
6. الشواطئ	13
7. الساحل	13
8. المياه الحموية	14
أ – المؤسسات الحموية	14
ب- المؤسسات المعالجة بمياه البحر	14
9. الأقطاب السياحية للإمتياز	14
ثانيا: المواقع السياحية والمناطق المحمية	15
3. المواقع السياحية	15
أ. الأماكن والآثار التاريخية العقارية	15
ب. الحظائر الوطنية الطبيعية	17
4. المنطقة المحمية	18
أ. المنطقة الفاصلة	18

ب. منطقة العبور	18
ج. الأماكن والآثار الطبيعية	18
المطلب الثالث: طرق اكتساب الدولة للعقار السياحي وإجراء التصنيف	19
الفرع الأول: طرق اكتساب الدولة للعقار السياحي	19
أولا: الاقتناء الودي	19
1. اقتناء العقار السياحي التابع للخواص	19
2. اقتناء العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة	19
ثانيا: استعمال حق الشفعة	20
1. تعريف حق الشفعة	20
2. الإجراءات المتبعة لممارسة حق الشفعة	21
ثالثا: نزع الملكية للمنفعة العامة	22
الفرع الثاني: إجراء التصنيف	24
المبحث الثاني: تهيئة وتسيير العقار السياحي	25
المطلب الأول: إجراءات تحديد مناطق التوسع السياحي	25
الفرع الأول: إعداد دراسات التهيئة السياحية	26
الفرع الثاني: صدور المرسوم التنفيذي المحدد لمناطق التوسع والمواقع السياحية	26
المطلب الثاني: الهيئة المكلفة بتهيئة وتسيير مناطق التوسع السياحي	27
الفرع الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة	27
الفرع الثاني: مخطط التهيئة السياحية	29
أولا: أهداف مخطط التهيئة السياحية	29
ثانيا: إجراءات إعداد مخطط التهيئة السياحية	30
1. إصدار قرار إعداد مخطط التهيئة السياحية	30
2. إرسال القرار المتضمن التقرير إلى الوالي المختص إقليميا	30
3. إعداد مخطط التهيئة السياحية	30
4. استشارة الإدارات العمومية والمجالس الشعبية	31
5. المصادقة على مشروع مخطط التهيئة السياحية	31
6. التبليغ	31
7. نشر مشروع مخطط التهيئة السياحية	31
8. إجراء التحقيق	32
9. إجراء الملاحظات كتابيا	32
10. غلق سجل التحقيق	32
11.عرض مشروع مخطط التهيئة السياحية على المجلس الشعبي الولائي	32
ثالثا: محتوى مخطط التهيئة السياحية	33
المطلب الثالث: عقد الامتياز كآلية قانونية لاستغلال العقار السياحي	34
الفرع الأول: شروط منح الامتياز على العقار السياحي	35
أولا: تقديم الطلب ودراسته	36
1. الموافقة على الطلب	37
2. رفض الطلب	37
ثانيا: إتمام الإجراءات الشكلية لعقد الامتياز	37
الفرع الثاني: التزامات المستثمر	38
ملخص الفصل الأول	39

الفصل الثاني: الحماية التشريعية للعقار السياحي في الجانب التنموي	41
المبحث الأول: الحماية التشريعية للعقار السياحي	41
المطلب الأول: الحماية الإدارية للعقار السياحي	41
الفرع الأول: التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي	41
أولا: حماية العقار السياحي بموجب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم	41
ثانيا: حماية العقار السياحي بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير	42
ثالثا: حماية العقار السياحي بموجب مخطط شغل الأراضي	42
الفرع الثاني: المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي	43
أولا: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية	43
ثانيا: المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل	44
ثالثا: المخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ	45
رابعا: المخطط التوجيهي للمياه	45
خامسا: مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها	45
سادسا: المخطط الدائم لحفظ استصلاح القطاعات المحفوظة	46
سابعا: مخطط تسيير المجالات المحمية	46
المطلب الثاني: الحماية القضائية للعقار السياحي	47
الفرع الأول: الضبط القضائي الخاص بالعقار السياحي	47
الفرع الثاني: المخالفات الماسة بالعقار السياحي	47
المطلب الثالث: الجزاءات المترتبة على الأفعال المرتكبة على العقار السياحي	49
الفرع الأول: الجزاءات الإدارية المقررة لحماية العقار السياحي	49
الفرع الثاني: الجزاءات المدنية المقررة لحماية العقار السياحي	50
الفرع الثالث: العقوبات الجزائية المقررة لحماية العقار السياحي	50
المبحث الثاني: الدور التنموي للعقار السياحي	52
المطلب الأول: مدلول التنمية	52
الفرع الأول: خصائص التنمية وأبعادها	52
أولا: خصائص التنمية	52
1. التركيز على الإنسان	53
2. مراعاة المساواة وحقوق الأجيال اللاحقة	53
3. ضمان الاستخدام الدائم للموارد الطبيعية	53
ثانيا: أبعاد التنمية	53
1. البعد البيئي.	54
2. البعد التكنولوجي	54
3. البعد الاقتصادي	54
4. البعد الاجتماعي	55
الفرع الثاني: متطلبات التنمية ومؤشراتها	55
أولا: متطلبات التنمية	55
ثانيا: مؤشرات التنمية	56
1. مؤشر عدد السياح الوافدين	56
2. مؤشر عدد الليالي السياحية	56
3. مؤشر تنوع جنسيات السياح	57
المطلب الثاني: دور العقار السياحي في تحقيق التنمية	57

الفرع الأول: جذب رؤوس الأموال الأجنبية ودعم ميزان المدفوعات	57
أولا: جذب رؤوس الأموال الأجنبية	57
ثانيا: دعم ميزان المدفوعات	58
الفرع الثاني: نقل التقنيات التكنولوجية ومهارات الإدارة الفنية	58
أولا: نقل التقنيات التكنولوجية	58
ثانيا: نقل مهارات الإدارة الفنية	58
الفرع الثالث: خلق مناصب الشغل وتحسين المستوى المعيشي	59
أولا: خلق مناصب الشغل	59
ثانيا: تحسين المستوى المعيشي	59
المطلب الثالث: تحديات التنمية	60
الفرع الأول: ضعف الوعي السياحي	60
الفرع الثاني: غياب الهوية السياحية وشدة المنافسة الخارجية	60
أولا: غياب الهوية السياحية	60
ثانيا: شدة المنافسة الخارجية	61
الفرع الثالث: قلة الهياكل السياحية والموارد البشرية المتخصصة	61
أولا: قلة الهياكل السياحية	61
ثانيا: قلة الموارد البشرية المتخصصة	61
ملخص الفصل الثاني	62
الخـــاتمــة	64
قائمة المراجع	67
الفهرس	73