



المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي - تيسمسيلت -



معهد العلوم القانونية والإدارية

قسم القانون الخاص

# آليات استغلال العقار السياحي في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إشراف الدكتور:

❖ علاق عبد القادر

إعداد الطالبتين:

- ماقري حسبية
- حاليس نعيمة

السنة الجامعية

2017/2016

## شكر وتقدير

لا يسعنا في هذا المقام إلاّ التوجه بالشكر إلى المولى عزّ وجلّ على توفيقه لإعداد هذه المذكرة المندرجة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري.

ثمّ التوجه بالشكر الجزيل مع فائق عبارات الاحترام والتقدير إلى أستاذنا المشرف الفاضل الدكتور علاق

عبد القادر الذي كان خير أستاذ ومشرف ومعين في إعداد المذكرة بتقديمه لنا كل سبل الإعانة.

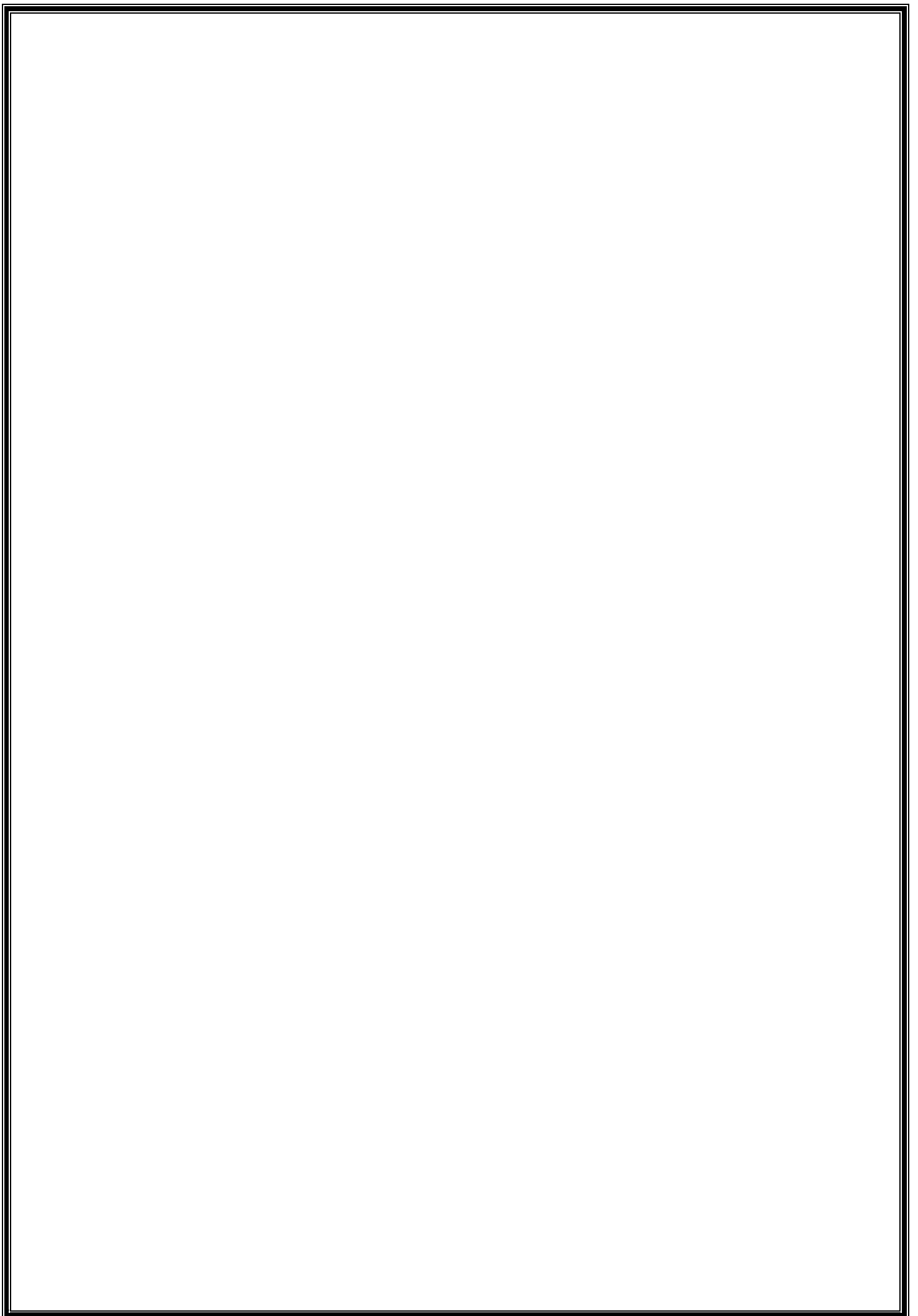
ونخص بالشكر والتقدير إلى الأستاذ ندرى نور الدين الذي لم يخل علينا بأي مساعدة أو جهد أو وقت فشكرا أستاذي الفاضل.

وكذا الشكر والعرفان لأعضاء لجنة المناقشة التي سنال شرف مناقشتهم لبحثنا هذا.

كما لا ننسى بالشكر لجميع أساتذتنا الكرام الذين رافقونا طيلة المشوار الدراسي.

وإلى كل من ساهم من قريب أو بعيد في انجاز هذا العمل، ونخص بالذكر الزملاء والزميلات.

وفي الأخير نسأل الله سبحانه وتعالى التوفيق.



## قائمة المختصرات

ج: جزء

ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

د.ط: دون طبعة.

د.س: دون سنة.

د.م.ج: ديوان المطبوعات الجامعية.

ص: الصفحة.

ط: الطبعة.

ط.ع: طبعة عربية.

ع: العدد.

شكر وتقدير.

قائمة المختصرات.

1.....	مقدمة.
5.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار السياحي.
6.....	المبحث الأول: ماهية العقار السياحي.
6.....	المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي.
6.....	الفرع الأول: تعريف العقار السياحي.
6.....	أولا- تعريف العقار ولغة واصطلاحا.
7.....	(1) - تعريف العقار لغة.
7.....	(2) - تعريف العقار اصطلاحا.
7.....	(أ) - العقار بالطبيعة.
8.....	(ب) - العقار تبعا لموضوعه.
8.....	(ج) - العقار بالتخصيص.
8.....	ثانيا: تعريف السياحة لغة واصطلاحا.
9.....	(1) - تعريف السياحة لغة.
9.....	(2) - تعريف السياحة اصطلاحا.
10.....	ثالثا: تعريف العقار السياحي.
11.....	الفرع الثاني: خصائص العقار السياحي.
11.....	أولا: المقومات الطبيعية.
11.....	(1) - الجانب الطبوغرافي.
12.....	(2) - الجوانب المناخية.
12.....	(أ) - المناخ الهادئ.

12.....	(ب) - المناخ المتميز بالإثارة.....
12.....	ثانيا: المقوم البيئي: .....
12.....	ثالثا: المقومات غير الطبيعية.....
13.....	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للعقار السياحي.....
13.....	الفرع الأول: العقار السياحي ضمن الأملاك العقارية.....
13.....	أولا: العقار السياحي ضمن الأملاك الوطنية.....
14.....	(1) - العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية.....
15.....	(2) - العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة.....
15.....	ثانيا: العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة.....
16.....	الفرع الثاني: التمييز بين العقار السياحي وبعض العقارات المشابهة له.....
16.....	أولا: التمييز بين العقار السياحي والعقار الصناعي.....
17.....	ثانيا: التمييز بين العقار السياحي والعقار الفلاحي.....
18.....	ثالثا: التمييز بين العقار السياحي والعقار السكني.....
20.....	المبحث الثاني: الحافظة العقارية للعقار السياحي.....
20.....	المطلب الأول: مكونات العقار السياحي.....
20.....	الفرع الأول: مناطق التوسع السياحي.....
21.....	أولا: المؤسسات الفندقية.....
21.....	(1) - الفنادق.....
22.....	(2) - نزل الطريق.....
22.....	(3) - قرى العطل.....
22.....	(4) - الإقامات السياحية.....

- 22.....(5) - النزل الريفية
- 22.....(6) - النزل العائلية
- 23.....(7) - الشاليهات
- 23.....(8) - المنازل السياحية المفروشة
- 23.....(9) - المخيمات
- 23.....(10) - محطة الاستراحة
- 23.....(11) - الهياكل الأخرى المعدة للفندقة
- 24.....ثانيا: الشواطئ
- 25.....ثالثا: المياه الحموية
- 26.....(1) - المؤسسات الحموية
- 26.....(2) - مؤسسات المعالجة بمياه البحر
- 26.....رابعا: الأقطاب السياحية للامتياز
- 28.....الفرع الثاني: المواقع السياحية
- 29.....أولا: المعالم التاريخية
- 29.....ثانيا: المواقع الأثرية
- 30.....(1) - الحظائر الثقافية
- 30.....(2) - المحميات الأثرية
- 30.....ثالثا: القطاعات المحفوظة

30.....	الفرع الثالث: المنطقة المحمية.....
31.....	أولاً: الحظائر الوطنية الطبيعية.....
31.....	ثانياً: المنطقة الفاصلة.....
32.....	ثالثاً: منطقة العبور.....
32.....	المطلب الثاني: طرق اقتناء العقار السياحي.....
32.....	الفرع الأول: الطرق الودية لاقتناء العقار السياحي.....
32.....	أولاً: اقتناء العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للإفراد.....
33.....	ثانياً: اقتناء العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة.....
34.....	الفرع الثاني: الطرق الاستثنائية لاقتناء العقار السياحي.....
34.....	أولاً: الشفعة.....
36.....	ثانياً: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.....
39.....	خلاصة الفصل الأول.....
41.....	الفصل الثاني: نظام تسيير واستغلال العقار السياحي.....
42.....	المبحث الأول: تسيير وحماية العقار السياحي.....
42.....	المطلب الأول: الهيئات المسيرة للعقار السياحي.....
42.....	الفرع الأول: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المركزي.....
42.....	أولاً: وزارة السياحة.....



- 44.....ثانيا: الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.
- 45.....ثالثا: بنك المعطيات السياحية.
- 46.....رابعا: صندوق دعم الاستثمار السياحي.
- 46.....خامسا: الديوان الوطني للسياحة.
- 47.....سادسا: المجلس الوطني للسياحة.
- 47.....سابعا: اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية.
- 48.....ثامنا: اللجنة الوطنية لوكالات السياحة والأسفار.
- 48.....الفرع الثاني: الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى المحلي.
- 49.....أولا: الوالي.
- 49.....ثانيا: مديرية أملاك الدولة.
- 50.....ثالثا: اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ للسياحة.
- 50.....رابعا: اللجنة التقنية للمياه الحموية.
- 51.....خامسا: وكالات السياحة والأسفار.
- 52.....سادسا: المديريات الولائية للسياحة والصناعية التقليدية.
- 53.....سابعا: الدليل السياحي (المرشد السياحي).
- 54.....المطلب الثاني: حماية العقار السياحي.
- 54.....الفرع الأول: الحماية الإدارية للعقار السياحي.
- 54.....أولا: نظام المخططات التوجيهية كوسيلة لحماية العقار السياحي.

- 54.....(1) - المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية.....
- 57.....(2) - المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.....
- 58.....(3) - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.....
- 50.....(4) - مخطط شغل الأراضي.....
- 59.....ثانيا: نظام الرخص كآلية لحماية العقار السياحي.....
- 60.....(1) - رخصة البناء.....
- 61.....(2) - رخصة الهدم.....
- 62.....(3) - رخصة التجزئة.....
- 62.....الفرع الثاني: الحماية القضائية للعقار السياحي.....
- 63.....أولا: الأعوان المكلفين بمعاينة الجرائم والمخالفات الواقعة على العقار السياحي.....
- 64.....ثانيا: المخالفات الواقعة على العقار السياحي والعقوبات المترتبة عنها.....
- 65.....المبحث الثاني: تسيير العقار السياحي والمنازعات الناجمة عنه.....
- 65.....المطلب الأول: الوسائل القانونية لاستغلال العقار.....
- 65.....الفرع الأول: تهيئة العقار السياحي.....
- 66.....أولا: التهيئة السياحية.....
- 66.....ثانيا: الترقية السياحية.....
- 66.....الفرع الثاني: العقود المتعلقة باستغلال العقار السياحي.....
- 66.....أولا: عقد البيع.....

- 67.....(1) - تعريف عقد البيع.....
- 67.....(2) - عقد البيع كطريقة لاستغلال العقار السياحي.....
- 68.....ثانيا: عقد الإيجار.....
- 69.....ثالثا: عقد تسيير المؤسسات الفندقية.....
- 69.....رابعا: الرخص.....
- 70.....(1) - رخصة استغلال مكان التخييم.....
- 70.....(2) - رخص استغلال المؤسسات الفندقية.....
- 71.....خامسا: عقد الامتياز.....
- 71.....(1) - تعريف عقد الامتياز.....
- 73.....(2) - الأساس القانوني لعقد الامتياز:.....
- 73.....(3) - طريقة منح الامتياز.....
- 74.....(4) - إجراءات منح الامتياز.....
- 76.....(5) - مدة عقد الامتياز.....
- 76.....(6) - نهاية عقد الامتياز.....
- 76.....(أ) - بطريقة عادية.....
- 76.....(ب) - بطريقة غير عادية.....
- 77.....(ب/1) - فسخ عقد الامتياز.....
- 77.....(ب/2) - إسقاط عقد الامتياز.....

77.....	(7) - منح الامتياز على الأراضى الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.....
78.....	(8) - امتياز استغلال المياه الحموية.....
78.....	(9) - امتياز استغلال الشواطئ.....
79.....	المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن استغلال العقار السياحي.....
79.....	الفرع الأول: تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي.....
79.....	أولاً: المنازعات المتعلقة بملكية العقار السياحي.....
81.....	ثانياً: المنازعات الناجمة عن استغلال واستعمال العقار السياحي.....
82.....	الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة للفصل في المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي.....
82.....	أولاً: القضاء الإداري كجهة مختصة للفصل في منازعات العقار السياحي.....
83.....	ثانياً: اختصاص القضاء العادي في الفصل في منازعات العقار السياحي.....
85.....	خلاصة الفصل الثاني.....
87.....	خاتمة.....
91.....	الملاحق.....
95.....	قائمة المصادر والمراجع.....
110.....	الفهرس.....

مما لا شك فيه أن المتابع للأوضاع التي تمر بها الجزائر، يجد ضرورة انتهاج منحرج آخر لتسيير وتنظيم واستعمال كافة الموارد التي تزخر بها البلاد، وخاصة في ظل تراجع عائدات الخزينة العمومية، بسبب انخفاض وتذبذب المداخيل البترولية، التي استنزفتها الجزائر بكثرة لاعتمادها عليها بالدرجة الأولى وبشكل كبير وغير منظم، هذا ما يستدعي البحث عن بدائل أخرى خارج قطاع المحروقات ومن بين أهم هذه البدائل العقار بمختلف تصنيفاته، الذي يعد ثروة لا تزول لمن أحسن استغلالها وتسييرها بكيفيات ناجعة وبتقنيات متميزة، وعلى الخصوص العقار السياحي الذي يعتبر من أهم أصناف العقارات وهذا لا ينفي أهمية باقي التصنيفات، إلا أن العقار السياحي من أهم سبل الاستثمار ومورد اقتصادي، يساهم في إنعاش الحركة الاقتصادية للدول، وحجر زاوية في تحقيق التنمية الشاملة إضافة إلى أهميته وقيمه العلمية والموضوعية، والاجتماعية وحتى السياسية.

فللسياحة أهمية بالغة في جميع الدول، وأصبحت مع مرور الزمن نشاطا حيويا يجلب الثروات وسبيل للترقية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، والذي يساعد على ذلك تنوع التضاريس في الجزائر من صحراء وساحل وجبال، وكلها عوامل تؤهلها لتكون أهم البلدان السياحية في العالم حيث نرى ازدياد الاهتمام بالعقار السياحي شيئا فشيئا، سواء من طرف الأفراد أو السلطات، باعتباره العنصر المكاني للحركة السياحية.

واهتمام الجزائر بالعقار السياحي لم يكن وليد الساعة، بل كان سعيها ظاهرا منذ الاستقلال وهذا من خلال إصداره للمرسوم التنفيذي رقم: 190/64<sup>(1)</sup> المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة، والأمر رقم: 62/66<sup>(2)</sup> المتضمن المناطق والأماكن السياحية.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 190/64 المؤرخ في 23 جوان 1964، ج.ر.ج.ع.ج.ع.ع.11، المؤرخة في 03 يوليو 1964، ص.180.

<sup>2</sup> - الأمر رقم: 62/66 المؤرخ في 02 مارس 1966، ج.ر.ج.ع.ج.ع.ع.28، المؤرخة في 08 أبريل 1966، ص.326.

والمرسوم رقم: 281/68 المتضمن الحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية الذي ألغي بالقانون رقم: 04/98<sup>(1)</sup> المتعلق بحماية التراث الثقافي، كما لا ننسى أهم قانون وهو القانون رقم: 01/03<sup>(2)</sup> المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الذي يعتبر الأساس القانوني للعقار السياحي والقانون رقم: 03/03<sup>(3)</sup> المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

ومن خلال ما سبق تتجلى أهمية البحث في موضوع العقار السياحي، التي تستدعي الحاجة الاقتصادية إليها، إضافة إلى حكم التخصص المدروس، الذي ساهم بالدرجة الأولى في اختيار موضوع العقار السياحي، كما أنه من المواضيع غير المستهلكة بكثرة، مما يستدعي تشجيع البحث فيه هذا بالنسبة للأسباب الذاتية والموضوعية لاختيارنا للموضوع.

فالهدف المتوخى من دراسة موضوع العقار السياحي يتجلى في التعرف على النظام القانوني والتنظيمي المطبق عليه، لأنه القطاع والمجال المعول عليه، حاضرا ومستقبلا لتطوير الوضعية والمكانة الاقتصادية للجزائر، وكذا محاولة إظهار القدرات والإمكانيات السياحية التي تتمتع بها الجزائر والتي تؤهلها لأن تكون قطبا سياحيا ينافس دول سياحية عديدة.

ورغم أن قلة الدراسات كان من الأسباب الدافعة إلى اختيار الموضوع، إلا أنها كانت سببا للصعوبات التي واجهتنا، بالرغم من احتواء الولاية على مواقع سياحية مهمة جدا وعدم استغلالها بالشكل المطلوب، إضافة إلى قلة البحوث والدراسات المتعلقة بالعقار السياحي، وصعوبة توفرها.

انطلاقا مما سبق ذكره فإن معالجة موضوع العقار السياحي من حيث آليات استغلاله، يستوجب أولا ضبط وتحديد إشكالية، لتكون انطلاقة بحث صحيحة، وذلك وفقا لخطة ممنهجية للوصول

<sup>1</sup> - القانون رقم: 04/98 المؤرخ في 15 يونيو 1998، ج.ر.ج.ع.ج.ع.4، المؤرخة في 17 جوان 1998، ص.03.

<sup>2</sup> - القانون رقم: 01/03 المؤرخ في 19/02/2003، ج.ر.ج.ع.ج.ع.11، المؤرخة في 19 فيفري 2003، ص.04.

<sup>3</sup> - القانون رقم: 03/03 المؤرخ في 17/02/2003، ج.ر.ج.ع.ج.ع.11، المؤرخة في 19 فيفري 2003، ص.14.

إلى نتائج محققة، وبالتالي فالإشكال المطروح هو: ما هو الإطار القانوني الذي وضعه المشرع الجزائري لتنظيم العقار السياحي من حيث التسيير والحماية وآليات استغلاله؟

وحتى تتم الإجابة على الإشكال المطروح، يستدعي أولاً الإجابة على عدة إشكاليات فرعية أهمها: ما المقصود بالعقار السياحي؟ فيما تتمثل حافظته العقارية؟ ما هي أهم المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي؟ كل هذه الإشكاليات وغيرها سيتم الإجابة عليها، باعتماد المنهج التحليلي والوصفي لأنهما الأنسب لمثل هذه الدراسات القانونية، باستقراء النصوص القانونية المنظمة لهذه المسألة في خطة ممنهجة، فالمنهج التحليلي يتمثل في تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي، ذلك أن مادة التحليل متوفرة في فحوى النص ومنطوقه، كما أن المعلومات المطلوبة تكون سهلة الإدراك كونها معان وأفكار يتضمنها النص ذاته، والمنهج الوصفي يتجلى من خلال دراسة الإطار المفاهيمي، المرتبط بالعقار السياحي وحافظته العقارية.

لذلك تم تقسيم المذكرة إلى فصلين، حيث عنون الفصل الأول بالإطار المفاهيمي للعقار السياحي الذي احتوى على مبحثين، المبحث الأول يدرس مفهوم العقار السياحي، والمبحث الثاني إلى طرق تكوين واقتناء العقار السياحي، أما الفصل الثاني فخصص لنظام تسيير واستغلال العقار السياحي ففي المبحث الأول نتناول أجهزة العقار السياحي وحماية، والمبحث الثاني ضم طرق استغلال العقار السياحي والمنازعات الناجمة عنه، ولما تفرضه دواعي توازن الخطة ضم كل فصل مبحثين وكل مبحث مطلبين إضافة إلى مقدمة وخاتمة تستخلص ما تم دراسته والبحث فيه.

يعد العقار السياحي من أهم سبل الاستثمار، وموارد الاقتصاد الوطني، لما يكتسبه من أهمية بالغة لذا نجد اهتمام المشرع به من خلال تشريعه لعدة نصوص قانونية، ورغم ذلك لم يخصه بتعريف قانوني جامع مانع، فلم يذكر العقار السياحي في قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90<sup>(1)</sup> المعدل والمتمم بالأمر رقم: 26/95<sup>(2)</sup>، لما حدد القوام التقني للملكية العقارية، وإنما ذكر فقط المساحات والمواقع المحمية وذلك في المادة 03 منه.

ونجد أن المشرع الجزائري اكتفى بتعريفه من خلال مكوناته، هذا ما يستدعي الوقوف عندها للوصول إلى تعريف شامل، وتحديد طبيعته القانونية، وهذا ما سيتم التطرق إليه في **(المبحث الأول)** من هذا الفصل، إضافة إلى خصائصه وأنواعه، وتمييزه عن بعض العقارات المشابهة للعقار السياحي أما **(المبحث الثاني)** فقد خصصناه للحدوث عن الحافظة العقارية للعقار السياحي التي تتكون من مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية، إضافة إلى طرق اقتناء الدولة للعقار السياحي سواء بالطرق الودية أو الاستثنائية.

<sup>1</sup>- القانون رقم: 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ع.ج.ع.ع.49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990 ص.1560.

<sup>2</sup>- الأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج.ر.ج.ع.ج.ع.ع.55، المؤرخة في 27 سبتمبر 1995، ص.11.



## المبحث الأول

### ماهية العقار السياحي

إن الحديث عن مفهوم العقار السياحي يتطلب أولاً إعطاء تعريف للعقار السياحي، ثم التعرف على خصائص وأنواع العقار السياحي وهذا ما سيتم دراسته في **(المطلب الأول)**، أما **(المطلب الثاني)** فقد خصص لمعرفة الطبيعة القانونية للعقار السياحي، وذلك بتحديدته ضمن الأملاك العقارية ثم تمييزه عن بعض الأنظمة المشابهة له.

#### المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي.

نتطرق أولاً إلى تعريف العقار السياحي في **(الفرع الأول)**، ثم نتطرق إلى خصائص العقار السياحي في **(الفرع الثاني)**.

#### الفرع الأول: تعريف العقار السياحي.

عند البحث عن مدلول أو بمصطلح آخر تعريف للعقار السياحي، نجد أن المشرع الجزائري لم يخصه بتعريف في نصوصه القانونية والتنظيمية المتعلقة بالعقار السياحي، هذا ما يستوجب علينا تحديد المدلول اللغوي لكل من العقار والسياحة على حدا وعلى التوالي **(أولاً)**، ثم المدلول الاصطلاحي لهما **(ثانياً)**، ثم استخلاص تعريف للعقار السياحي **(ثالثاً)**.

#### أولاً: تعريف العقار لغة واصطلاحاً.

سنتطرق أولاً إلى التعريف اللغوي والاصطلاحي للعقار **(1)**، ثم التعريف اللغوي والاصطلاحي للسياحة **(2)** ضمن عنصرين اثنين.

**(1) - تعريف العقار لغة.**

لفظ العقار يحمل معنيين الأول جمعه عقاقير ويعني الدواء، والثاني جمعه عقارات ويعني الأرض وهو كل ملك له أصل ثابت<sup>(1)</sup>.

**(2) - تعريف العقار اصطلاحاً.**

هو الملك أو المال الغير قابل للاستهلاك، وترد هذه الكلمة في استعمالها الدارج بمعنى المنزل أو المبنى أو أرض فضاء أو جزء من ذلك، ومعناها الفني العام يحمل كل مال ذي قيمة له صفة الدوام يستطاع الحصول عليه والاستثمار فيه سواء كان مادياً أو غير مادياً<sup>(2)</sup>.

وقد عرفه المشرع الجزائري في القانون المدني في مادته 683<sup>(3)</sup> في فقرته الأولى بأنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، كل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول". ويجدر التطرق إلى أنواع العقار، إذ لا يمكننا الحديث عن تعريف العقار دون التطرق إلى أنواعه التي عرفها المشرع الجزائري حيث تتمثل في العقار بالطبيعة (أ)، والعقار تبعا لموضوعه (ب)، والعقار بالتخصيص (ج).

**(أ) - العقار بالطبيعة.**

وهو الأصل في العقار "كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف" إذن أصل العقار بالطبيعة هو الأرض مهما كان نوعها، وتتعدى إلى النبات والمباني والمنشآت.

<sup>1</sup> - المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية، الإدارة العامة للمعجمات وإحياء التراث، مكتبة الشروق الدولية، ط.4، سنة: 2005 ص.1546.

<sup>2</sup> - حسين أحمد الطراونة، معجم المصطلحات القانونية، عربي انجليزي، اليازوري، عمان الأردن، د.ط، سنة: 2004، ص.202.

<sup>3</sup> - الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، ج.ر.ج.ع.78، المؤرخة في 1975/9/30، ص.990، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 14/88 المؤرخ في 1988/05/03، ج.ر.ج.ع.18، المؤرخة في 198 /05/04 وبالقانون رقم: 10/05 المؤرخ في 2005/06/20، ج.ر.ج.ع.44، المؤرخة في 2005/06/26، ص.17، وبالقانون رقم: 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 ج.ر.ج.ع.31، المؤرخة في 2007/05/13، ص.03.

**(ب) - العقار تبعا لموضوعه.**

والمقصود به هو ورود الحق على العقار، أي جميع الحقوق العينية سواء كانت أصلية أو تبعية كحق الملكية و الانتفاع و الارتفاق و الاستعمال و السكن أو كانت تبعية كالرهن الرسمي والحيازي، إذ تعتبر كلها عقارات إذا كانت واردة على عقار، والعكس تعتبر منقولاً إذا كان موضوعها منقولاً<sup>(1)</sup>.

وقد أشارت إليه المادة 684 قانون مدني جزائري بأنه: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".

**(ج) - العقار بالتخصيص.**

وهذا ما تحدثت عنه المادة 683<sup>(2)</sup> من القانون المدني في فقرتها الثانية على أنه: "المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدًا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقار بالتخصيص" يستشف من المادة أن العقار بالتخصيص هو منقول بطبيعته، رصده مالكه لخدمة أو استغلال عقار بطبيعته، كما لو خصص صاحب الفندق الأثاث اللازم لتهيئة الفندق للاستغلال، فيرتبط بذلك العقار و المنقول المخصص لخدمته ارتباطًا وثيقًا، ويصبحان وحدة لا تتجزأ فتكتسي هذه المنقولات صفة عقارات بالتخصيص، غير أنه يشترط لتحقيق ذلك أن يكون العقار بالتخصيص منقولاً بطبيعته وأن يكون كل منهما لنفس المالك، إضافة إلى أهم شرط هو تخصيص المنقول لخدمة العقار<sup>(3)</sup>.

**ثانياً: تعريف السياحة لغة واصطلاحاً.**

لنتمكن من ضبط تعريف للعقار السياحي يجب تعريف السياحة لغة (1)، ثم تعريف السياحة

**اصطلاحاً (2).**

<sup>1</sup> - سلاف عزوز، آليات الحماية المدنية والملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون أعمال، جامعة بسكرة، سنة: 2016، ص. 17.

<sup>2</sup> - القانون المدني، المتضمن نفس الأمر رقم: 58/75 المعدل والمتمم السالف الذكر، برقي للنشر، ط. 1، سنة: 2011، ص. 360.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، ج. 8، ط. 3، بيروت لبنان، سنة: 2011، ص. 29، 37.

**(1) - تعريف السياحة لغة.**

من مصدر ساح، وهي التنقل من بلد إلى بلد للتنزه، وزيارة الأماكن الأثرية للراحة والاسترخاء<sup>(1)</sup>، ويقال ساح الماء، ونحوه ساح سيحا وسيحانا: أي سال وجري، وساح فلان في الأرض سيحا وسياحة: ذهب وسار<sup>(2)</sup>.

ومأخوذ من كلمة رحلة Tour، المشتقة من الكلمة اللاتينية Tomo، وقد استخدم مفهوم TOURISME للدلالة على السفر و التجوال، حيث استخدم لأول مرة سنة 1643<sup>(3)</sup>.

**(2) - تعريف السياحة اصطلاحا.**

من خلال البحث في مفهوم السياحة، نجد اختلافات واضحة في التعاريف، وهذا بحسب الزاوية التي ينظر إليها منها، وإلى تطور دور السياحة في المجتمع، وباختلاف المعايير سواء كانت اجتماعية أو اقتصادية أو ثقافية، فهي تعد من إحدى أهم القطاعات الاقتصادية في العالم، لما لها من دور إيجابي في تحقيق كثير من التوازنات الاقتصادية الكلية والجزئية لبعض الدول.

فهناك من يعرفها على أنها توفير الخدمات للسياح، إذ تعتبر صناعة رئيسية في معظم الدول<sup>(4)</sup> ونجد أن الجزائر قد تبنت تعريف المنظمة العالمية للسياحة كما أدخلت عليه بعض المفاهيم، التي قامت بتحديثها وزارة السياحة من (مسافر، الداخل والجوال في رحلة بحرية، الزائر).

إذ عرفت المنظمة العالمية للسياحة سنة 1993 على أنها: " أنشطة الأشخاص المسافرين من أماكنهم، والإقامة في أماكن خارج إقامتهم المعتادة، لمدة تزيد عن سنة مستمرة لقضاء عطلة<sup>(1)</sup>

<sup>1</sup> - نور الدين، معجم الوسيط، عربي عربي، ط.1، بيروت لبنان، منشورات مُجد علي بيضون، دار الكتب العلمية، د.ط سنة: 2005، ص.736.

<sup>2</sup> - مُجد أحمد العمري، الأمن السياحي، المفهوم والتطبيق، مكتبة المجمع العربي، ط.1، سنة: 2014، ص.24.

<sup>3</sup> - سعاد صديقي، دور البنوك في تمويل المشاريع السياحية، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة منتوري قسنطينة سنة: 2006، ص.14.

<sup>4</sup> - جوزيف إيمانويل، الموسوعة العربية العالمية، مؤسسة أعمال الموسوعة للنشر والتوزيع، الرياض المملكة السعودية، ط.2 سنة: 1999، ص.313.

وهناك من عرفها تبعا للسائح بأنه: الشخص الذي يسافر خارج محل إقامته الأصلي لأي سبب غير الكسب المادي أو الدراسة، سواء داخل بلده فيعتبر سائح وطني أو خارج بلده فيعتبر سائح أجنبي لفترة تزيد عن 24 ساعة<sup>(2)</sup>، وتجدد الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يعرف السياحة، سواء في النصوص القانونية المتعلقة بالسياحة عامة أو تلك المتعلقة بالعقار السياحي.

### ثالثا: تعريف العقار السياحي.

يمكن تعريف العقار السياحي على أنه: "الوعاء الأرضي المصنف بموجب نص قانوني، شرط أن يكون ذا طابع سياحي، كما يجب أن تحدد مساحته وحدوده ومميزاته السياحية، كما يجب أن يستجيب للشروط الواردة في مخطط التهيئة السياحية الخاصة به، وخاصة فيما يتعلق بأحكام التهيئة وشغل الأراضي والاستثمار فيه لأجل استغلاله في مجال السياحة، مهما كانت طبيعته القانونية ومهما كان نوعه، سواء كان منطقة توسع سياحي أو موقع سياحي أو منطقة محمية، المهم أن تشترك كل هذه المناطق في كونها ذات خصائص سياحية<sup>(3)</sup>.

مما سبق يمكن تعريف العقار السياحي على أنه: ذلك الوعاء العقاري المخصص لإنجاز واحتواء المشاريع والأنشطة السياحية الاستثمارية، مهما كانت طبيعتها بشرط استقطاب السياح إليها.

أما المشرع الجزائري في مادته 20 من القانون رقم: 03/03، المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية<sup>(4)</sup>، فقد حاول تعريفها بأنه: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض، في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية العمومية

<sup>1</sup> - عبد القادر عوينان، السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات 2005/2000 في ظل الإستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للهيئة السياحية 2025، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 03، سنة: 2013، ص.10.

<sup>2</sup> - هواري خيثر، واقع وآفاق التنمية السياحية في ظل التحديات الراهنة في الجزائر، مجلة المعيار، ع.2، ديسمبر سنة: 2010 منشورات المركز الجامعي تيسمسيلت الجزائر، ص.268.

<sup>3</sup> - فريدة عميمش، نورة بالحمدي، قيود المصلحة العامة المتعلقة بالعقار السياحي، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس المدية، سنة: 2014، ص.10.

<sup>4</sup> - القانون رقم: 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، ج.ر.ج.ع.ج.ع.11، المؤرخة بتاريخ 19 فيفري 2003، ص.14.

والأملاك الوطنية الخاصة، وتلك التابعة للخواص"، نلاحظ من خلال المادة 20 السالفة الذكر أن المشرع الجزائري قد حاول تعريف العقار السياحي، وحصره في عبارة العقار السياحي القابل للبناء ضمن الأراضي المحددة للسياحة ضمن مخطط التهيئة السياحية، سواء كانت تابعة للأملاك الوطنية العامة أو الخاصة، أو الأراضي التابعة للخواص، غير أنه لم يتطرق في المادة السابقة إلى العقار السياحي الغير قابل للبناء كالشواطئ والمناطق المحمية الأثرية والطبيعية، التي تعتبر من أهم مكونات العقار السياحي التي لا يمكن الاستغناء عنها.

### الفرع الثاني: خصائص العقار السياحي.

حتى نضفي صفة السياحة على العقار، يجب أن يتوفر على مجموعة من المقومات تجعل منه عقارا سياحيا، وهذا ما يميزه عن غيره من العقارات الأخرى، وتتمثل إما في المقومات الطبيعية (أولا) أو المقومات البيئية (ثانيا)، أو المقومات غير طبيعية (ثالثا).

#### أولا: المقومات الطبيعية.

وهي التي لم يتدخل الإنسان في صنعها بأي شكل من الأشكال، بل هي من صنع الله سبحانه وتعالى، وتحتوي هذه المقومات على جوانب طبوغرافية(1)، وجوانب مناخية (2).

#### 1- الجوانب الطبوغرافية.

ويتمثل في طبيعة ونوع الأرض من جبال ووديان، وكذا طبيعة التربة والشواطئ سواء كانت صخرية أو رملية، حيث أن الخريطة الطبوغرافية لأي منطقة تؤثر في اختيار الأماكن المناسبة لعناصر المشروع السياحي(1).

<sup>1</sup> - جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية تيسميسلت، ع.2، ديسمبر 2016، ص.159.

**(2)-الجوانب المناخية.**

ويعتبر ثان أهم خاصية في تنمية المناطق السياحية، فهو ذلك الجو السائد في بلد معين إذ يفضل السياح الجو المعتدل الجاف، حيث نميز بين نوعين<sup>(1)</sup>:

**(أ) - المناخ الهادئ.**

فهو يتميز بقلة تقلب خصائص عناصره، من رياح وأمطار ودرجات الحرارة، كمناخ البحر المتوسط والمناخات السائدة في المناطق الغابية، والسفوح الجبلية منخفضة المنسوب.

**(ب) - المناخ المتميز بالإثارة.**

ويتميز هذا المناخ لكثرة تقلب خصائصه، كهبوب الرياح القوي وسقوط الأمطار الغزيرة وكثرة تساقط الثلوج، وهذا ما يؤثر سلبا على السياحة.

**ثانيا: المقوم البيئي.**

حيث تشمل الجانب الطبيعي والحضاري والتاريخي، إذ يمثل الوسط الذي يعيش فيه الإنسان مع الكائنات الحية الأخرى، من نبات وحيوانات في تكامل وانسجام، فهي توفر الأساس الحقيقي للنشاطات السياحية<sup>(2)</sup>.

**ثالثا: المقومات غير الطبيعية.**

وهي عكس المقومات الطبيعية، حيث يكون للإنسان دخل في صنعها وتشكيلها، وهي عبارة عن تلك المعالم الاصطناعية، والمهياة والجاهزة لاستقبال السياح، كالمدن الحضارية والأماكن الدينية والأثرية<sup>(3)</sup>، وتجدر الإشارة إلى أن العقار السياحي يتنوع بتنوع السياحة التي تقوم عليه.

<sup>1</sup> - عبد القادر عوينان، المرجع السابق، ص. 29، 30.

<sup>2</sup> - منى حنيش، النظام القانوني والمؤسسي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري، جامعة يحي فارس المدية، سنة: 2013، ص. 11.

<sup>3</sup> - جلول بن سديرة، المرجع السابق، ص. 159.

## المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للعقار السياحي.

عملا بأحكام المادة 20 من القانون رقم: 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والتي نصت 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." من هذا النص تتضح الطبيعة القانونية للعقار السياحي، وبناء على ما جاء في نص المادة السالفة الذكر، فإن العقار السياحي قد يكون من ضمن الأملاك الوطنية العامة، أو الأملاك الوطنية الخاصة، أو يكون ضمن الأملاك التابعة للخواص، وهذا ما سوف يتم التطرق له تبعا في (الفرع الأول)، ثم الإشارة إلى التمييز بين العقار السياحي وبعض الأنظمة المشابهة له في (الفرع الثاني).

## الفرع الأول: العقار السياحي ضمن الأملاك العقارية.

يجب دراسة وتحديد تبعية العقار السياحي ضمن الأملاك العقارية، وتحت أي صنف يدرج ضمن الأملاك الوطنية (أولا) أو ضمن الأملاك الخاصة (ثانيا).

## أولا: العقار السياحي ضمن الأملاك الوطنية.

بالرجوع إلى نص المادة 20 من التعديل الدستوري الجزائري لسنة 2016، نجد أن المؤسس الدستوري الجزائري قسم الأملاك الوطنية إلى نوعين أملاك وطنية عمومية وأخرى خاصة<sup>(1)</sup>، إذ أنه وحسب أحكام هذه المادة تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأموال والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية، في شكل ملكية عمومية أو خاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية، وهذا ما أشارت إليه المادة 24 من القانون رقم: 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم: 26/95 السالف ذكره على أنه: " تدخل الأملاك العقارية و الحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية (الولاية البلدية) في إعداد الأملاك الوطنية، وترتب في الأصناف

1- المادة 20 من تعديل دستور الجزائر لسنة: 2016، الصادر بموجب القانون رقم: 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016 ج.ر.ج.ع.ع.14، المؤرخة في 07 مارس 2016، ص.03.



التالية: الأملاك العمومية والخاصة للدولة الأملاك العمومية والخاصة للولاية، الأملاك العمومية والخاصة للبلدية<sup>(1)</sup>، وعليه يستنتج أن العقار السياحي يدرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية<sup>(1)</sup>، والأملاك الوطنية الخاصة<sup>(2)</sup>.

## 1- العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية.

يتمثل العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية في الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، وتكون هذه الأملاك الوطنية العمومية قابلة للاستثمار وفق مخطط التهيئة السياحة والتي تم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية أو الاصطناعية<sup>(2)</sup>، والأملاك الوطنية العمومية هي مجموع الأموال و الحقوق العقارية و المنقولة المحددة بموجب القانون، أو تلك التي تملكها المجموعة الوطنية ويستغلها الجمهور إما مباشرة أو بواسطة المرافق العامة ولا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة إما بحكم طبيعتها أو بحكم الغرض المخصص لها فهي غير قابلة للتصرف أو اكتسابها بالتقادم أو الحجز<sup>(3)</sup>، وتنقسم الأملاك الوطنية العمومية إلى أملاك وطنية عمومية طبيعية وأخرى اصطناعية فالطبيعية تتكون من الممتلكات البحرية وشواطئ البحار والبحيرات والغابات.... الخ، أما بخصوص الأملاك العمومية الاصطناعية فتشمل المنشآت التي يستعملها الجمهور و الحدائق العمومية والمنشآت الثقافية<sup>(4)</sup>، وهذا ما جاء في نص المادة 15 و 16 من القانون رقم: 30/90<sup>(5)</sup> المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم: 14/08<sup>(6)</sup>.

<sup>1</sup> - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، ط.4، سنة: 2006، ص.120.

<sup>2</sup> - منى حنيش، المرجع السابق، ص.16.

<sup>3</sup> - خيرة جطي، محاضرات في مقياس الملكية الوطنية، (غير منشورة)، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت سنة: 2016، ص.12.

<sup>4</sup> - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، ط.12، سنة: 2011، ص.94،95.

<sup>5</sup> - القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1930، ج.ر.ج.ع.52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، ص.1661.

<sup>6</sup> - القانون رقم: 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج.ر.ج.ع.44، المؤرخة في 03 جويلية 2008، ص.10.

**2- العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة.**

وفقا لتعريف الأملاك الوطنية العامة يمكن استخلاص تعريف الأملاك الوطنية الخاصة بمفهوم المعاكسة بأنها الأملاك الوطنية غير مصنفة في الأملاك العمومية والتي تؤدي عكس الأولى إلى وظيفة امتلاكه ومالية، حيث أن المشرع الجزائري اعتمد شيء من التعقيد في تعريفه للأملاك الوطنية الخاصة فالمشرع لم يكتفي بالتعريف السلي بل ذهب إلى وضع معايير التفرقة بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة<sup>(1)</sup> وقد عرفها السنهوري على أنها: الأموال المملوكة للدولة والأشخاص المعنوية العامة ولا تخصص للنفع العام وتخضع لأحكام القانون الخاص قابلة للتصرف، وقد حددت المادة 17 والمادة 18 من القانون: 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية السابق ذكره مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة.

**ثانيا: العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة.**

وهي الملكية العقارية المملوكة للخواص، والملكية العقارية الخاصة هي عبارة عن حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العقارية، وذلك من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها<sup>(2)</sup>، فالملكية العقارية الخاصة يضمنها الدستور وتخضع للأمر رقم: 58/75 المتضمن القانون المدني، فيمكن أن يمنح العقار السياحي من الأملاك التابعة للخواص، بشرط أن يكون العقار ذا طابع سياحي، وتقع داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية، وتكون قابلة للبناء طبقا لمخطط التهيئة السياحية إذ تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باقتنائها إذا دعت الضرورة لذلك، فيكون العقار المعد للسياحة هنا إما مبني أو قابل للبناء وقد يكون عبارة عن أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية.

<sup>1</sup> عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، سنة: 2010 ص. 136، 137.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، ط. 2، سنة: 2010 ص. 05.

وإجمالاً يكون في هذه الحالة عبارة عن فنادق أو قرى سياحية أو حمامات أو مطاعم منجزة في إطار الاستثمار السياحي من قبل الخواص<sup>(1)</sup>.

ولا يمكننا الحديث عن الطبيعة القانونية للعقار السياحي دون التمييز بين العقار السياحي وبعض العقارات المشابهة له.

### الفرع الثاني: التمييز بين العقار السياحي وبعض العقارات المشابهة له.

إن التمييز بين العقار السياحي وبعض العقارات المشابهة له أمر مهم، وهذا حتى تتضح لنا الاختلافات الموجودة بينهم، واكتشاف أوجه التشابه، ولعل أهم هذه العقارات الواجب المقارنة بينها وبين العقار السياحي هي العقار الصناعي (أولاً)، العقار الفلاحي (ثانياً)، والعقار السكني (ثالثاً).

### أولاً: التمييز بين العقار السياحي والعقار الصناعي.

حتى تتمكن من التمييز بين العقار السياحي والعقار الصناعي يجب تعريفهما.

**العقار السياحي:** كما سبق وأن عرفناه بأنه: ذلك الوعاء العقاري المخصص لإنجاز واحتواء المشاريع والأنشطة السياحية الاستثمارية، مهما كانت طبيعتها بشرط استقطاب السياح إليها.

**أما العقار الصناعي:** نجد أن تعريفه اختلف حسب الوجهة المنظور إليه منها، سواء اقتصادية أو جغرافية إلا أنه يمكن تعريفه على النحو الآتي: "هو مجموعة الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول العقارية الفائضة التي تملكها أو تحوزها المؤسسات العمومية في حالة نشاط الوجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويلها لمواد أولية أو استخدامها كمواد شبه مصنعة<sup>(2)</sup>.

عند التمييز بين هاذين العقارين نجد أنهما يكتسيان أهمية كبيرة بالنسبة للاستثمار وكلاهما ينصبان على العقار، وكلاهما قد كرسا لهما القانون حق الشفعة في المادة 30 من القانون

<sup>1</sup> - منى حنيش، المرجع السابق، ص. 18.

<sup>2</sup> - سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة سنة: 2015، ص. 23.

رقم: 09/16<sup>(1)</sup> المتعلق بترقية الاستثمار، أضيف إلى ذلك أن كلاهما يمنح من الأملاك الوطنية الخاصة. وهما يشتركان في طريقة منح الامتياز لكل منهما الذي يتم عن طريق التراضي.

إلا أنهما يختلفان في الوجهة المخصص لها العقار فالأول مهياً لاستقبال المشاريع والأنشطة السياحية مهما كانت طبيعتها، والعقار الصناعي مهياً لاستقبال المشاريع الاستثمارية الصناعية بقصد الإنتاج، ومن أهم الأوامر المنظمة للعقار الصناعي بداية بالأمر رقم: 45/73 المتعلق بإنشاء لجنة استثمارية لإنشاء المناطق الصناعية، ومراسيمه التنظيمية اللاحقة سنة 1984 والمرسوم التنفيذي رقم: 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار وصولاً إلى الأمر رقم: 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار والأمر رقم: 04/08 الذي ألغى الأمر رقم: 11/06 ومراسيمها التنظيمية رقم: 152/09 ورقم: 153/09 أضيف إلى ذلك قوانين المالية التكميلية لسنة 2011 رقم: 11/11 ورقم: 12/12 لسنة 2013 وكذا لسنة 2015 رقم: 10/14 وآخرها القانون رقم: 09/16 المتعلق بترقية الاستثمار.

### ثانياً: التمييز بين العقار السياحي والعقار الفلاحي.

بالنسبة للعقار الفلاحي فقد عرفته المادة 04 من قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 السابق الذكر على أنه: " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"، نجد أن العقار الفلاحي والعقار السياحي من خلال تعريفه السابق يختلفان من حيث الطبيعة القانونية فالعقار الفلاحي يمنح من الأملاك الوطنية الخاصة والأملاك العقارية الخاصة والأملاك الوقفية على عكس العقار السياحي الذي لا يمنح من الأملاك الوقفية، وقد نظمت العقار الفلاحي مجموعة من القوانين منها القانون رقم: 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري وقانون التوجيه الفلاحي رقم: 16/08 والقانون رقم: 03/10 المحدد لشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة والمرسوم التنفيذي رقم: 326/10 المحدد لكيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة

<sup>1</sup> - القانون رقم: 09/16 المؤرخ في 03 أوت 2016، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 46، المؤرخة في 03 أوت 2016، ص. 18.



أن كلاهما يخضعان لحق الشفعة فقد نصت عليه المادة 794 إلى المادة 808 من القانون المدني الجزائري الخاصة بحق الشفعة القانونية للعقار الحضري.

## المبحث الثاني

### طرق تكوين واقتناء العقار السياحي

بعد ضبط تعريف العقار السياحي ومعرفة كل من خصائصه، يجب التطرق إلى مكونات وطرق اقتناء العقار السياحي، وهذا ما سنعالجه في المبحث الثاني من هذا الفصل، حيث خصصنا **(المطلب الأول)** لطرق تكوين العقار السياحي، و**(المطلب الثاني)** لطرق اقتناؤه، وهذا ما ستتم دراسته حسب ما هو منصوص عليه في النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للعقار السياحي.

#### المطلب الأول: طرق تكوين العقار السياحي.

من خلال البحث عن مكونات العقار السياحي، وجدنا أنه يشمل كل من مناطق التوسع السياحي **(الفرع الأول)**، والمواقع السياحية **(الفرع الثاني)**، والمناطق المحمية **(الفرع الثالث)**.

#### الفرع الأول: مناطق التوسع السياحي.

تعرف مناطق التوسع السياحي طبقاً للمادة 02 فقرة 01 من القانون رقم: 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي على أنها: " كل منطقة أو امتداد من الإقليم، يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية أو ثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية"، يتضح من خلال التعريف أن مناطق التوسع السياحي هي عبارة عن مجموعة أراضي غير مبنية أو قابلة للبناء، تكون ذات خصائص طبيعية مما يضيف عليها طابع خاص، يمكن من تشييد منشآت سياحية على هذه الأراضي واستغلالها لتطوير السياحة بجميع أنواعها، ومن ذلك المؤسسات الفندقية **(أولاً)** أو الشواطئ **(ثانياً)**، أو مياه حموية **(ثالثاً)**، أو أقطاب السياحة للامتياز **(رابعاً)**.

## أولاً: المؤسسات الفندقية.

ويقصد بها الأماكن المهيأة لإقامة السائحين، وتقديم كل ما يلزمهم من خدمات لذلك من مبيت وإطعام وغيرها، وتتميز المنشآت الفندقية بأنها معدة خصيصاً لإقامة السياح مقابل دفع مصاريف مقابل الضيافة، التي يتباين مستواها تبعاً لحجم المنشأة الفندقية<sup>(1)</sup>، كما عرفها المشرع الجزائري في إطار القانون رقم: 01/99 ومرسومه التنفيذي رقم: 46/2000<sup>(2)</sup> الذي عرف المؤسسات الفندقية وحدد تنظيمها وسيرها، وكذا كفاءات استغلالها المعدل والمتمم، حيث عرفها بأنها كل مؤسسة تمارس نشاطاً فندقياً، أي تستقبل الزبائن لإيوائهم مع تقديم خدمات إضافية لهم، وحسب ما جاء في أحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 46/2000 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 227/09 فإن المؤسسات الفندقية لا تنحصر في الفنادق فقط بل تشمل عدة منشآت ذكرها المشرع في المادة 03 السابقة الذكر على سبيل الحصر.

وتتمثل هذه المنشآت في الفنادق(1)، نزل الطريق(2)، قري العطل(3)، الاقامات السياحية(4) النزل الريفية(5)، النزل العائلية(6)، الشاليهات(7)، المنازل السياحية المفروشة(8) المخيمات(9) محطة الاستراحة(10)، الهياكل الأخرى المعدة للفندقية(11).

## 1- الفنادق.

الفنادق تلعب دوراً مهماً وأساسياً في تنمية السياحة في أي بلد على مستوى العالم، فلا يمكن تصور سياحة بدون فنادق، خاصة بالنسبة للسياحة العلاجية وسياحة رجال الأعمال والمؤتمرات وهي منظمة خدمية لها هيكل تنظيمي، تقدم مجموعة من الخدمات للنزلاء، من إيواء وإطعام مقابل أجر معين يدفعه النزيل<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - محمد خميس الزوكة، صناعة السياحة، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، د.ط، د.س، ص.231.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 46/2000 المؤرخ في 01 مارس 2000، ج.ر.ج.ع.ج.ع.10، المؤرخة في 05/03/2000، ص.12.

<sup>3</sup> - المادة 04 فقرة 01، والمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 46/2000، ص.04.



**(2) - نزل الطريق.**

وهو عبارة عن هيكل إيواء، مبني خارج المناطق السكنية يحتوي على 10 غرف على الأقل، ويوفر لزبائنه الوجبات الرئيسية في اليوم، ويكون بجانبه مباشرة طريق مفتوح لحركة مرور السيارات<sup>(1)</sup>.

**(3) - قرى العطل.**

وهي مجموعة هياكل إيواء، مبنية خارج المناطق السكنية، كما أنها توفر أجنحة سكنية تحتوي على شقق عائلية صغيرة، بالإضافة إلى منشآت رياضية وثقافية، وكذا مستوصف ميداني ومركز تجاري ومحطة بنزين<sup>(2)</sup>.

**(4) - الإقامات السياحية.**

وتوجد خارج المناطق السكنية تتمتع بجمال طبيعي خاص، وتمنح الإيواء في شقق مجهزة بالأثاث وتوفر لزبائنها كل وسائل الترفيه والنشاطات التجارية<sup>(3)</sup>.

**(5) - النزل الريفية.**

وهي مجموعة هياكل تقع خارج المناطق السكنية، ويحتوي كل نزل منها على 6 غرف على الأقل<sup>(4)</sup>.

**(6) - النزل العائلية.**

ويشمل كل نزل عائلي على 05 حتى 15 غرفة<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 05، من المرسوم التنفيذي 46/2000 السابق الذكر، ص.04.

<sup>2</sup> - المادة 06 المرسوم التنفيذي السابق، ص.04.

<sup>3</sup> - المادة 07 المرسوم التنفيذي السابق، ص.04.

<sup>4</sup> - المادة 08 المرسوم التنفيذي السابق، ص.04.

## (7) - الشاليهات.

وتتمثل في هياكل معدة لاستقبال الزبائن في المحطات البحرية أو الجبلية، وقد تكون مجهزة أو غير مجهزة بالأثاث<sup>(2)</sup>.

## (8) - المنازل السياحية المفروشة.

وتتكون من فيلات وشقق وغرف مجهزة بالأثاث<sup>(3)</sup>.

## (9) - المخيمات.

وهي عبارة عن مساحات مهيأة لضمان إقامة منتظمة للسياح<sup>(4)</sup>.

## (10) - محطة الاستراحة.

وتكون عادة محاذية لطريق الرحلات السياحية، وذلك بهدف توفير الراحة للسياح العابرين، وتحتوي محطة الاستراحة على غرف مشتركة على الأقل، مهيأة من غرفة للطبخ والإطعام، إضافة إلى غرفة تجهيز صحي ملائم<sup>(5)</sup>.

## (11) - الهياكل الأخرى المعدة للفندقة.

وهي الهياكل المبنية المعدة والمهيأة لإقامة الزبائن ولإطعامهم المحتمل<sup>(6)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 46/2000 السابق ذكره، ص.04.

<sup>2</sup> - المادة 10، من المرسوم التنفيذي السابق، ص.04.

<sup>3</sup> - المادة 11، من المرسوم التنفيذي السابق، ص.04.

<sup>4</sup> - المادة 12، من المرسوم التنفيذي السابق، ص.04.

<sup>5</sup> - المادة 13، من المرسوم التنفيذي السابق، ص.05.

<sup>6</sup> - المادة 13 مكرر، من المرسوم التنفيذي رقم: 227/09 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 46/2000 السابق الذكر ص.17.

## ثانيا: الشواطئ.

طبقا لإحكام المادة 08 الفقرة 02 من القانون رقم: 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية السالف الذكر، فإنه يمكن أن تمتد المنطقة المحددة والمصرح بها (كمناطق توسع ومواقع سياحية) إلى الملك العمومي البحري، وبناء على ذلك يمكن اعتبار الشواطئ عقار سياحي، وحسب ما جاءت به الأحكام العامة من القانون رقم: 02/03<sup>(1)</sup> المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، في مادته 03 فقرة 01، فالشاطئ يقصد به في مفهوم هذا القانون شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاحة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض التهيئات بغرض استغلالها السياحي.

يعرف الساحل بأنه الجزء البري المحاذي للمياه البحرية ذو عرض قدره عدة كيلومترات متضمنا المياه الإقليمية، وهو وسط حي ديناميكي يتطلب تكوينه وتحديد معرفته الأنظمة البيئية التي تكونه والتفاعل بينهما والتحكم في مسارها<sup>(2)</sup>.

وقد جاء القانون رقم: 02/02<sup>(3)</sup> المتعلق بحماية الساحل وتثمينه على ما يشمل الساحل أو المناطق التي تعتبر ساحلا، إذ نص في المادة 07 منه "يشمل الساحل في مفهوم هذا القانون جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري، وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله ثمانمائة على طول البحر ويضم:

- 1- سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي.
- 2- بالسهول الساحلية التي تقل عن ثلاثة كيلومترات ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - القانون رقم: 02/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، ج.ر.ج.ع.ج.ع.ع. 11، المؤرخة في تاريخ 19/02/2003، ص.08.

<sup>2</sup> - نصر الدين هنوني، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة سنة: 2001، ص.08.

<sup>3</sup> - القانون رقم: 02/02 المؤرخ في 05 فيفري 2002، ج.ر.ج.ع.ج.ع.ع. 10، المؤرخة في تاريخ 12/02/2002، ص.24.

<sup>4</sup> - لمرباط أسماء، الصحافة المكتوبة وقضايا السياحة في الجزائر، مذكرة ماجستير في علوم الإعلام والاتصال، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة: 2012، ص.131.



**1: المؤسسات الحموية.**

ويقصد بها كل مؤسسة تستعمل المياه الحموية ومشتقاتها لأغراض علاجية، واستعادة اللياقة البدنية وهذا ما جاءت به المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 69/07 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز لاستعمال واستغلال المياه الحموية.

**2: مؤسسات المعالجة بمياه البحر.**

ويقصد بها طبقا لأحكام المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 69/07 السالف الذكر كل مؤسسة تستعمل مياه البحر والمواد الطبيعية المستخرجة من البحر، وهذا بعد معالجتها لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية، فالجزائر تتوفر على ما يفوق 200 منبع للمياه الحموية الجوفية، و07 محطات للحمامات المعدنية ذات طابع وطني، ومركز واحد للعلاج بمياه البحر، إضافة إلى ما يقارب 50 محطة حموية ذات طابع محلي تستغل بطريقة تقليدية، وحوالي 60% منابع حموية غير مستغلة والتي لا تزال على حالتها الطبيعية<sup>(1)</sup>.

**رابعا: الأقطاب السياحية للامتياز.**

ويقصد بالأقطاب السياحي توليفة في فضاء جغرافي معين للقرى السياحية للامتياز، يحتوي على تجهيزات للإيواء وترقية الأنشطة السياحية، لأجل النهوض بالقطاع السياحي وتنميته ولذلك يجب أن تستجيب الأقطاب السياحية لطلب السوق، ولها استقلالية كافية حتى تستطيع الرقي والوصول إلى المستوى الوطني والدولي<sup>(2)</sup>، فالأقطاب السياحية لها أهمية خاصة، إذ أنها قد تكون واجهات رمزية لوجهة الجزائر الجديدة أي وجهة سياحية مستدامة، ذات طابع تنافسي إبداعي ونوعي وتعرف السياحة المستدامة بأنها التنمية التي تقابل وتشبع احتياجات السياح والمجتمعات المضيفة

<sup>1</sup> - حميدة بوعموشة، دور القطاع السياحي في تمويل الاقتصاد الوطني لتحقيق التنمية المستدامة، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس سطيف، سنة: 2012، ص.108.

<sup>2</sup> - عبد القادر عوينان، المرجع السابق، ص.320.

الحالية مع ضمان الإبقاء على حق استفادة الأجيال المستقبلية، كما أنها التنمية التي تدير الموارد بأسلوب يحقق الفوائد الاقتصادية والاجتماعية والجمالية مع الإبقاء على الوحدة الثقافية، واستمرارية العمليات الايكولوجية، والتنوع البيولوجي ومقومات الحياة الأساسية، وبناء على عدة معايير تم تصميم مسعى منهجي، يقوم على سبعة أقطاب سياحية للامتياز، يتكون كل قطب سياحي من عدة مكونات وفقا لخصوصيته، وجاذبيته الإقليمية<sup>(1)</sup>، وتتمثل الأقطاب السياحية للامتياز في الجزائر في:

1-القطب السياحي للامتياز شمال شرق، يضم كل من عنابة والطارف، سكيكدة وقلمة، سوق أهراس وتبسة.

2-القطب السياحي للامتياز شمال وسط، يضم الجزائر وتيبازة، بومرداس والبليدة، الشلف وعين الدفلى، المدية والبويرة، تيزي وزو وبجاية.

3-القطب السياحي للامتياز شمال غرب، يتضمن مستغانم ووهران، عين تيموشنت وتلمسان، معسكي سيدي بلعباس وغيليزان.

4-القطب السياحي للامتياز جنوب شرق، يشمل الواحات وغرداية، بسكرة والمنيعه والوادي.

5-القطب السياحي للامتياز جنوب غرب، ويضم كل من القرارة وطرق القصور، أدرار وتيميمون وبشار.

6-القطب السياحي للامتياز الجنوب الكبير، يضم تاسيلي وناجر، إيليزي وجبال الهقار وتمنراست.

<sup>1</sup> - سعيداني رابح، خالد مساني، النظام القانوني والمؤسسي للعقار الموجه للاستثمار، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة يحي فارس المدية 2013، ص.13.

## الفرع الثاني: المواقع السياحية.

تعتبر المواقع السياحية هي الأخرى إحدى مكونات العقار السياحي وتعرف المواقع السياحية على أنها كل منظر أو موقع يتميز بطابع سياحي لما له من مظاهر خلابة، أو بما يحتويه من خصائص طبيعية أو بنايات مشيدة عليه<sup>(1)</sup>.

وله خصوصية وأهمية تاريخية، أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته، والمحافظة عليه من التلف والاندثار بفعل عوامل الطبيعة أو بفعل الإنسان، وهذا ما جاءت به المادة 02 فقرة 02 من القانون رقم: 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>(2)</sup>، يتضح لنا من خلال التعريف السابق أن المواقع السياحية هي الوعاء العقاري المتمثل في الأراضي الضرورية للتوسع، والتجهيزات والهياكل التي تعتبر كنطاق للتهيئة السياحية أو هي تركيبة من القرى السياحية، تتميز في رقعة جغرافية معينة مزود بتجهيزات الإقامة والتسليّة والأنشطة السياحية<sup>(3)</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن المواقع السياحية وبموجب أحكام القانون رقم: 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>(4)</sup>، تشمل التراث الثقافي العقاري (الأماكن والآثار التاريخية) فالمادة 02 من القانون رقم: 04/98 في مضمونها أن التراث الثقافي هو كل الممتلكات الثقافية سواء كانت عقارات أو منقولات داخل الأملاك الوطنية أو عقاراتها، أو تكون موجودة في طبقات جوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة من حضارات سابقة.

<sup>1</sup> - عبد القادر شلاي، عبد القادر عوينان، الواقع السياحي في الجزائر وآفاق النهوض به في مطلع 2025، مداخلة مقدمة للمشاركة في الملتقى العلمي الوطني حول السياحة في الجزائر واقع وآفاق، يومي 11، 12 ماي 2010، المركز الجامعي آكلي محند أولحاج البويرة ص.14.

<sup>2</sup> - المادة 20 من القانون رقم: 03/03، ص.16.

<sup>3</sup> - يحي سعيدي، سليم العمراوي، مساهمة قطاع السياحة في تحقيق التنمية الاقتصادية، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية، ع.36 سنة: 2013، ص.108.

<sup>4</sup> - القانون رقم: 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998، ج.ر.ج.ع.ج.ع.44، المؤرخة في 17 جوان 1998، ص.03.

إضافة إلى الممتلكات الثقافية غير المادية كإبداع الأفراد والجماعات في أزمان غابرة، والتي لا تزال كآثار تعبر عن ذلك<sup>(1)</sup>، ومن خلال تفحص نصوص القانون رقم: 04/98 السالف الذكر نجد أن المعالم والآثار التاريخية تصنف إلى عدة أصناف هي:

### أولاً - المعالم التاريخية:

وهي كل إنشاء هندسي معماري منفرد، أو مجموع شاهد على حضارة معينة، أو أحداث ووقائع تاريخية هامة، مثل المعالم والمباني الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري، وكذا هياكل عصر ما قبل التاريخ كالمعالم الجنائزية والمدافن والمغارات والكهوف، التي نجد على جدرانها عادة نحوت ونقوش ورسوم صخرية، التي تعبر عن حقبة زمنية من تاريخ البلاد أو على حضارة معينة من حضارات العصور الماضية وهذا ما جاءت به محتوى المادة 17 من القانون رقم: 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

### ثانياً - المواقع الأثرية:

تعتبر الجزائر من بين الدول التي تتوفر على مناطق أثرية متنوعة، وتظهر هذه الثروة في تصنيف منظمة اليونسكو لسبع مناطق أثرية ضمن التراث العالمي وهي: واد ميزاب، منطقة التاسيلي حي القصبية في العاصمة، تيبازة، جميلة، تيمقاد، قلعة بني حماد<sup>(2)</sup>، وقد تضمنتها المادة 28 من القانون السالف الذكر، حيث عرفتها بأنها مساحات مبنية أو غير مبنية من دون أن تكون لها وظيفة نشطة وتشهد على أعمال الإنسان وتفاعله مع الطبيعة، بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها، ولها قيمة تاريخية أو أثرية أو دينية أو علمية، وتشمل المواقع الأثرية كل من الحضائر الثقافية والمحميات الأثرية.

<sup>1</sup> - بلحوت خيرة، القيود الواردة على التراث الثقافي العقاري من أجل المصلحة العامة، مذكرة ماستر في القانون العقاري، جامعة يحي فارس، المدينة، سنة: 2013، ص.15.

<sup>2</sup> - بوبكر بداش، صناعة السياحة في الجزائر بين المؤهلات والسياسات، رؤية استكشافية واحصائية، بحوث اقتصادية عربية، ع.66 سنة: 2014، ص.12.



**أ- الحظائر الثقافية:**

ورد ذكرها في المادة 38 من القانون رقم: 04/98 السالف الذكر، ويقصد بها المساحات التي تشمل بكثرة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها، والتي لا تنفصل عن محيطها الطبيعي، مثل حي القصبه العريق.

**ب- المحميات الأثرية:**

حسب المادة 32 من القانون رقم: 04/98 الذي سبق ذكره فإن المحميات الأثرية تتكون من مساحات لم يسبق أن أجريت عليها عملية استكشاف أو تنقيب، ويمكن أن تحتوي على مواقع ومعالم لم تحدد هويتها، ولم تخضع لأي إحصاء أو جرد، وقد تحمل في باطنها آثار وتحتوي على هياكل أثرية مكشوفة.

**ثالثا- القطاعات المحفوظة:**

تنص المادة 41 من القانون رقم: 04/98 على أن القطاعات المحفوظة هي عبارة عن مجموعات عقارية حضرية أو ريفية كالمدين والقصور والقصبات، وكذا المجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها، والتي تزخر بفضل طابعها المتجانس ووحدها المعمارية، ذات الجمال الخلاب أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية.

**الفرع الثالث: المنطقة المحمية.**

طبقا لما جاء في المادة 02 من القانون رقم: 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، فالمنطقة المحمية هي جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي، غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة، قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية، فالمنطقة المحمية إذن هي مجموعة الأراضي التي تشكل داخل منطقة التوسع السياحي حزام أمني، ضد كل ما من شأنه عرقلة النشاط السياحي، أو من شأنه خلق أثر سلبي على آفاق تحديد وتثبيت المشاريع السياحية<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> - بلحوث خيرة، المرجع السابق، ص.25.

وحسب القانون رقم: 02/11<sup>(1)</sup> المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، فإنه تعتبر كمناطق محمية الحظائر الوطنية الطبيعية (أولاً)، والمنطقة الفاصلة (ثانياً)، إضافة إلى منطقة العبور (ثالثاً).

### أولاً: الحظائر الوطنية الطبيعية.

ويقصد بها ذلك المجال الطبيعي، الذي يكتسي أهمية وطنية، وينشأ بهدف الحماية التامة لنظام أو عدة أنظمة بيئية، والمحافظة على المناطق الطبيعية الفريدة من نوعها، وحمايتها بحكم تنوعها البيولوجي وقد تكون هذه الحظائر مفتوحة للجمهور للتربية والترفيه، ومثال ذلك حظيرة ثنية الحد بولاية تيسمسيلت وحظيرة الأهقار<sup>(2)</sup>، ويمكن أن تشمل الحظائر الطبيعية على الغابات، التي تعتبر إحدى صور العقار السياحي، إذ عرفتها المادة 08 من القانون رقم: 12/84 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم<sup>(3)</sup> بأنها: جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية كما تشمل الحظائر الطبيعية أيضاً على واحات الصحراء الشاسعة، التي تتميز بكثبان الرمال والنخيل والمدن العتيقة، والتي تشكل وجهة سياحية تستقطب آلاف السياح مثل: واحات بسكرة، غرداية وبوسعادة.

### ثانياً: المنطقة الفاصلة.

ويقصد بها المنطقة المحيطة بالمنطقة المركزية ( يقصد بالمنطقة المركزية تلك المنطقة التي تحتوي على مصادر فريدة، لا يسمح فيها إلا بالأنشطة المتعلقة بالبحث العلمي) أو المجاورة لها وتستعمل من أجل أعمال ايكولوجية، بما فيها التربية البيئية والتسليية، والسياحة الايكولوجية والبحث التطبيقي والأساسي، وهي مفتوحة تستقبل الجمهور في شكل زيارات استكشافية للطبيعة برفقة دليل<sup>(4)</sup> وهذا ما تضمنته أحكام المادة 15 الفقرة 03 من القانون رقم: 02/11 المتضمن المجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.

<sup>1</sup> - القانون رقم: 02/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 13 المؤرخة في تاريخ 28/02/2011، ص.09.

<sup>2</sup> - منى حنيش، المرجع السابق، ص.30.

<sup>3</sup> - القانون رقم: 12/84 المؤرخ في 23 جوان 1984، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 26، الصادرة بتاريخ 26 يونيو 1984، ص.25، المعدل بالقانون 20/91.

<sup>4</sup> - هواري خيثر، المرجع السابق، ص.166.

**ثالثا: منطقة العبور.**

عرفتها المادة 15 الفقرة 04 من القانون رقم: 02/11 السالف الذكر بأنها "منطقة تحيط بالمنطقة الفاصلة وتحمي المنطقة المركزية والمنطقة الفاصلة، وتستخدم مكانا لكل أعمال التنمية البيئية للمنطقة المعنية، ويرخص فيها بأنشطة الترفيه والراحة والتسلية والسياحة".

**المطلب الثاني: طرق اقتناء العقار السياحي.**

لقد أورد المشرع الجزائري من خلال القانون رقم: 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، طرق مختلفة لاقتناء العقار السياحي منها طرق ودية (الفرع الأول)، وأخرى استثنائية (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: الطرق الودية لاقتناء العقار السياحي.**

قد يتم الاقتناء الودي للعقار السياحي إما المملوك ملكية خاصة (أولا)، أو العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة (ثانيا).

**أولا: اقتناء العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للأفراد.**

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 22 من القانون رقم: 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية على أنه: "يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقا لاتفاق ودي بين الطرفين" ويكون الاتفاق الودي لاقتناء العقار السياحي، بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ومالك العقار المراد اقتنائه، ويتم الاقتناء عن طريق عقد بيع وفقا للإجراءات القانونية المنصوص عليها، فبعدما يتم تحرير العقد أمام الموثق، يجب القيام بإجراءات التسجيل لدى مصلحة التسجيل العقاري وكذا القيام بإجراءات الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية، طبقا للقواعد المعمول بها في هذا المجال<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> - لعميري ياسين، الحماية القانونية للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي بن فارس المدينة، سنة: 2013، ص.54.

وأبي عقد يخالف هذه الإجراءات المنصوص عليها قانونا يعد باطلا، إذ تنص المادة 16 من الأمر رقم: 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(1)</sup> على أنه: "العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في البطاقات العقارية" وهكذا فبعد استكمال عقد البيع، المبرم بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ومالك العقار لجميع الإجراءات المطلوبة لدى مصلحة التسجيل والطابع، وتحصيل رسوم التسجيل وكذا إجراءات الشهر العقاري، تنتقل ملكية العقار السياحي إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.

### ثانيا: اقتناء العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة.

لقد نص على هذا الأمر القانون رقم: 03/03 في مادته 22 الفقرة 03 منه: "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"، يتم الاتفاق الوحي لاقتناء العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة، بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسياحة.

أما عن إجراءات اقتناء العقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، فحسب القاعدة العامة يكون بيع العقارات التابعة للدولة بالمزاد العلني، وهذا طبقا لأحكام المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة<sup>(2)</sup> أما المادة 91 من نفس المرسوم فأقرت استثناء على القاعدة العامة، وهو أن يتم البيع بالتراضي للعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وذلك في حالات محددة بموجب القانون ذكرها المشرع على سبيل الحصر في المادة 91 السالفة الذكر، وذلك في حالة ما إذا تم البيع لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية، أو في حالات البيع لفائدة الخواص في حالات معينة إضافة إلى البيع لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها وللبعثات الدبلوماسية والقنصليات

<sup>1</sup> - الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 52، المؤرخة في 18/11/1975.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 69، المؤرخة في 19/12/2012، ص. 14.

المعتمدة بالجزائر وبناءً على ذلك وبما أن الوكالة الوطنية للتنمية السياحية هي هيئة عمومية، فيمكنها بموجب الحق الذي خولها إياه القانون، اقتناء عقارات تابعة للأمولاك الوطنية الخاصة عن طريق التراضي ويتم البيع بين الوزير المكلف بالسياحة ووزير المالية، والعقد يتم تحريره من طرف مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً ويقع في دائرة اختصاصه العقار المراد اقتنائه، ويتم بعد ذلك تسجيل العقد وشهره لدى المحافظة العقارية<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: الطرق الاستثنائية لاقتناء العقار السياحي.

تتمثل الطرق الاستثنائية لاقتناء العقار السياحي في الشفعة (أولاً)، ونزع الملكية (ثانياً).

#### أولاً: الشفعة.

الشفعة هي استحقاق الشريك في المال المشاع، بانتزاع حصة شريكه ممن انتقلت إليه بعض<sup>(2)</sup> وقد عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 794 من القانون المدني، التي تنص على أن: "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها"، من خلال استقراء نص المادة نستنتج أن الشفعة هي رخصة تتحقق في حالة بيع العقار ووجود سبب قانوني يحوّل لشخص آخر حق الحلول محل المشتري في شراء العقار المباع، فيكون أولى من غيره في تملك العقار المشفوع فيه ويسمى الأخذ بالشفعة الشفيع، والمشتري المشفوع منه<sup>(3)</sup>، وتثبت الشفعة لمالك الرقبة أو الشريك في الشيوع أو لصاحب حق الانتفاع وهذا ما نصت عليه المادة 795 من القانون المدني الجزائري.

<sup>1</sup> - لعميري ياسين، المرجع السابق، ص. 57.

<sup>2</sup> - أحمد بن عبد العزيز بن عميرة، نوازل العقار، دار الميمان، الرياض، ط. 1، سنة: 2011، ص. 218.

<sup>3</sup> - أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، د. ط، سنة: 2011، ص. 29.

غير أن المشرع الجزائري قد وسع من نطاق الشفعة، مقارنة مع ما جاء في أحكام المادة 795 من القانون المدني إذ أن للدولة وجماعاتها المحلية ممارسة حق الشفعة الإدارية، وهذا بمقتضى نصوص قانون التوجيه العقاري<sup>(1)</sup>.

وتمارس الدولة حق الشفعة كطريقة استثنائية وجبرية لاقتناء العقار السياحي بعد فشل الطرق الودية في اقتناؤه، وذلك بغية المحافظة على العقار السياحي، ولأجل إقامة مشاريع استثمارية سياحية وهذا بموجب المادة 21 الفقرة 01 من القانون رقم: 03/03 المتعلق بالمواقع السياحية ومناطق التوسع السياحي والتي جاء فيها: "يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وجاء في الفقرة الثانية من نفس المادة: "تمارس الوكالة الوطنية للتنمية السياحية هذا الحق على كل العقارات أو البناءات المنجزة في إطار هذا القانون، والمتواجدة داخل منطقة التوسع السياحي وتكون موضوع نقل ملكية إراديا بعوض أو بدون عوض" وقد أحال المشرع كليات تطبيق هذه المادة إلى التنظيم.

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم: 385/06<sup>(2)</sup> المحدد لكليات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، فإنه ينص على أنه: "طبقا لأحكام المادة 21 من القانون رقم: 03/03 تمارس الوكالة الوطنية حقها في الشفعة على كل عقار أو بناء يقع في الجزء القابل للبناء لمنطقة التوسع السياحي، كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية، الموافق عليه والمنجز في إطار أهداف القانون رقم: 03/03 والذي يكون موضوع تنازل بمقابل أو بدون مقابل وهذا حسب المادة 02 من المرسوم.

ونص أيضا على أنه: "طبقا لأحكام المادة 28 من القانون رقم: 03/03، يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية، عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح مسبق

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، قراءة في قانون التوجيه العقاري، مقال في مجلة الفكر البرلماني، صادرة عن مجلس الأمة، ع.08، مارس 2005 ص.67.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 385/06 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، ج.ر.ج.ع.ج.ع.70، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، ص.07.

للوزير المكلف بالسياحة، يعدّ طبقاً للنموذج، يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة وهذا حسب المادة 03 من المرسوم السابق الذكر.

أما بالنسبة لإجراءات ممارسة حق الشفعة من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، فقد حددها المرسوم التنفيذي رقم: 385/06 السالف الذكر بنصه: يقوم الوزير المكلف بالسياحة بعد إخطاره بالتصريح بالبيع بإشعار الوكالة في آجال 15 يوماً، قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة.

وبعد تسلم الوكالة الوطنية للتنمية السياحية الإشعار من قبل الوزير المكلف بالسياحة، منحها القانون أجل 03 أشهر من تاريخ إشعارها، من أجل الفصل في اقتناء الأملاك المعنية، طبقاً لقانونها الأساسي، وتلتزم الوكالة الوطنية للتنمية السياحية خلال الأجل الممنوح لها بإعداد دراسة تقنية، تبرز فيها الوصف والمحتوى والتقييم والوسائل المالية اللازمة لاقتناء الأملاك المعنية، وخلال الأجل المحدد في حالة ما إذا قررت الوكالة ممارسة حقها في الشفعة، تقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة مع تبرير ردها وفي حالة عدم رد الوكالة بعد انقضاء الأجل المحدد يعتبر ذلك تنازلاً من طرفها عن ممارسة حقها في الشفعة<sup>(1)</sup>.

وفي حال ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حقها في الشفعة، يلتزم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام مالك العقار المراد اقتناؤه، في أجل 15 يوماً ابتداءً من تاريخ انتهاء أجل 03 أشهر الممنوح للوكالة من أجل ممارسة حقها في الشفعة، وبعد مرور أجل 04 أشهر ولم يبلغ وزير السياحة رده لمالك العقار يحق له مباشرة البيع المقرر، أما بالنسبة لثمن اقتناء العقار يتم تحديده إما باتفاق وتراضي الطرفين أو عن طريق الهيئة القضائية المختصة في حال عدم الاتفاق على ثمن اقتناء العقار محل حق الشفعة<sup>(2)</sup>.

### ثانياً: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

وهي عملية تقوم بها الدولة لانتزاع ملكية خاصة بقوة القانون، فتنقل ملكية خاصة إلى استملاك عام مقابل تعويض مناسب ومنفعة عامة، كما عرفها المشرع الجزائري بموجب المادة

<sup>1</sup> - المادة 04، 05، 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 385/06 المؤرخ في 17 أكتوبر 2006، ص.08.

<sup>2</sup> - المواد 07، 08، 09، من المرسوم رقم: 385/06 السالف الذكر، ص.08.

02 من القانون رقم: 11/91<sup>(1)</sup> المعدل والمتمم، المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على أنها: "طريقة استثنائية لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية، ولا يتم اللجوء إلى هذه الطريقة إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، وزيادة على ذلك لا يمكن نزع الملكية إلا إذا جاء ذلك تنفيذاً لعمليات ناجمة عن تطبيق إجراءات نظامية".

من خلال نص المادة يستنتج أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، هي وسيلة قانونية نص عليها الدستور، ونظمها القانون لتمكين الإدارة من تلبية احتياجاتها من أجل تحقيق النفع العام بطريقة استثنائية، والقانون رقم: 11/91 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إنما جاء تكريساً للمبادئ التي تبناها دستور 1989 في المادتين 20 و 49 منه، وهو ما تضمنته كذلك المادة 52 من دستور 1996<sup>(2)</sup>.

وإذا كان حق الملكية الخاصة للأفراد تتمتع بالحصانة بموجب الدستور، فإن الدولة من واجبها العمل على تحقيق النفع العام، لذلك إن لم تؤدي الوسائل الودية إلى تحقيق الهدف المنشود والمسطر لتحقيق المنفعة العمومية، تضطر الإدارة إلى استعمال امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها، وتقوم بنزع الملكية الخاصة للأفراد لتحقيق المنفعة العمومية<sup>(3)</sup>، غير أن مالك العقار المنزوع ملكيته من حقه الحصول على تعويض عادل ومنصف مقابل حرمانه من ملكيته، وهو ما نصت عليه المادة 21 من القانون رقم: 11/91 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والتي جاء فيها: "يجب أن يكون مبلغ التعويض عن نزع الملكية عادلاً ومنصفاً، بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع ملكيته، ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأملاك".

<sup>1</sup> - القانون رقم: 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 2011، ج.ر.ج.ع.ج.ع.ع.21، المؤرخة في 12/08/1991، معدل المادة 65 بالقانون رقم: 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة: 2005، ج.ر.ج.ع.ج.ع.85، المؤرخة في 30/12/2004، ص.03.

<sup>2</sup> - فيصل الوائي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، ط.1، سنة: 2010، ص.64.

<sup>3</sup> - أحمد حططاش، الخاصة من أجل المنفعة العمومية سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية، مجلة الفكر البرلماني، صادرة عن مجلس الأمة، الجزائر، ع.21 نوفمبر 2008، ص.106، 107.



إضافة إلى أن المشرع الجزائري جعل إجراء نزع الملكية أيضا في القانون رقم: 03/03 كوسيلة أو طريقة استثنائية لاقتناء العقار السياحي، بعدما تؤدي الوسائل الرضائية إلى نتيجة سلبية، إذ يمكن للدولة بناءً على طلب الوزير المكلف بالسياحة اللجوء إلى هذا الإجراء.

وعلى ذلك نصت المادة 22 الفقرة 02 من القانون رقم: 03/03: "عندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة اقتناء هذه الأراضي طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما المتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية...".

ويتم إجراء نزع الملكية بموجب قرار وزاري مشترك، بين الوزير المكلف بالسياحة ووزير الداخلية ووزير المالية، وذلك في حالة ما إذا كانت الأملاك المراد نزع ملكيتها تنتمي إلى إقليم أكثر من ولاية واحدة، أما إذا كانت الأملاك المراد نزع ملكيتها تقع في إقليم الولاية الواحدة فيعود الاختصاص للوالي كمثل عن الدولة.

## خلاصة الفصل الأول

---

وكخلاصة لما تم دراسته في الفصل الأول من هذا البحث، فإن العقار السياحي يتمثل في ذلك الوعاء العقاري، المخصص لانجاز واحتواء المشاريع والأنشطة السياحية الاستثمارية، مهما كانت طبيعتها بشرط استقطاب السياح إليها.

ويتميز العقار السياحي بجملة من الخصائص، سواء كانت طبيعية أو بيئية أو غير طبيعية، ويتميز بأنه ذو طبيعة قانونية مندرجة ضمن الأملاك العقارية الوطنية العمومية كانت أو الوطنية الخاصة أو تلك الأملاك التابعة للخواص.

والعقار السياحي يشمل كل من مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية، حيث يتم اقتناءها إما بالطرق الودية، أو الاستثنائية متمثلة في الشفعة ونزع الملكية إن كانت تابعة للخواص.

إن مقتضيات الإصلاح الاقتصادي لتحقيق التنمية المستدامة الشاملة في مجال العقار السياحي تحتاج دراسة مدققة للتقنيات المختلفة المتعلقة به، من خلال تنظيمه وتبيان الأجهزة المكلفة بتسييره ومحاولة تأهيلها لتصبح ناجعة في مجال العقار السياحي، إضافة إلى الاهتمام بطرق حمايته من أجل المحافظة على القدرات السياحية، خوفا من اندثار عوامل الجذب والمقومات، التي يعتمد عليها العقار السياحي، وهذا ما سنحاول دراسته في **(المبحث الأول)** من هذا الفصل، وبعدها ستم دراسة أهم عنصر المتمثل في الوسائل القانونية التي وضعها المشرع لاستغلال العقار السياحي، الذي قد يصدر عنها منازعات يستوجب طرحها أمام القضاء، حيث تتنوع هذه المنازعات بتنوع موضوعها، الذي يستلزم تحديد الجهة القضائية المختصة بالنزاع وهذا ما يحتويه **(المبحث الثاني)**.

## المبحث الأول

### تسيير وحماية العقار السياحي

إن الحديث عن العقار السياحي يستوجب الحديث عن طريقة تسييره وطرق حمايته، لذا سيتم دراسة الهيئات المسيرة للعقار السياحي في **(المطلب الأول)**، وطرق حماية العقار السياحي في **(المطلب الثاني)**.

#### المطلب الأول: الهيئات المسيرة للعقار السياحي.

نظرا للأهمية التي يكتسبها العقار السياحي أولاه المشرع الجزائري اهتماما خاصا، من أجل حمايته والمحافظة عليه، وذلك بوضع أجهزة إدارية لتسيير المحافظة العقارية للعقار السياحي الموجه للاستثمار منها ما ينشط على المستوى المركزي **(الفرع الأول)**، وأخرى تنشط على المستوى المحلي **(الفرع الثاني)**.

#### الفرع الأول: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المركزي.

من خلال هذا الفرع سيتم التعرض إلى أهم الهيئات، المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى الوطني، من أجل تنميته والمحافظة عليه المتمثلة في وزارة السياحة **(أولا)**، والوكالة الوطنية للتنمية السياحية **(ثانيا)**، وبنك المعطيات السياحية **(ثالثا)**، وصندوق دعم الاستثمار السياحي **(رابعا)** والديوان الوطني للسياحة **(خامسا)**، والمجلس الوطني للسياحة **(سادسا)**، واللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية **(سابعا)**، وأخيرا اللجنة الوطنية لوكالات السياحة والأسفار **(ثامنا)**.

#### أولا: وزارة السياحة.

تعتبر وزارة السياحة أعلى سلطة في القطاع السياحي، وتنشط بشكل كبير في مجال تسيير وحماية العقار السياحي، ويعتبر المنسق الرئيسي بين مختلف الهيئات والمؤسسات، سواء التابعة لها أو للوزارات المعنية الأخرى، كوزارة الثقافة ووزارة البيئة ووزارة التهيئة العمرانية.



## ثانيا: الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.

أنشأت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة<sup>(1)</sup>، إذ جاء في نص المادة 01 الفقرة 01 منه: "تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تسمى "الوكالة الوطنية لتنمية السياحة" وتدعى في صلب النص الوكالة"، وتنص المادة 02 من نفس المرسوم على أنه: "توضع الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة، ويكون مقرها في محافظة الجزائر الكبرى، ويمكن نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بقرار من الوزير الوصي"، تتكلف الوكالة بتنشيط وترقية وتأطير النشاطات السياحية، في إطار السياحة الوطنية والتهيئة العمرانية، وتتمثل مهام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في:

- 1- السهر على حماية مناطق التوسع السياحي والحفاظ عليها.
- 2- اقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها.
- 3- القيام بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية.
- 4- المساهمة في ترقية الأماكن داخل مناطق التوسع السياحي، وحول منابع المياه المعدنية سواء في الجزائر أو الخارج، وذلك بالتنسيق مع المؤسسات المعنية.
- 5- التسيير العقلاني للأماكن والتجهيزات ذات المنفعة المشتركة، إضافة إلى تقديم الاقتراحات اللازمة من أجل تحسينها وتحديثها وتوسيعها.
- 6- القيام بكل الأعمال التي من شأنها ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها<sup>(2)</sup>.

هذا إضافة إلى قيامها باقتناء الأراضي الضرورية للاستغلال السياحي، لمانع المياه المعدنية ذات القيمة العلاجية العالية، والقيام بدراسات التهيئة الضرورية، كما أنها تلتزم أيضا بإعادة الأراضي المهية<sup>3</sup> بمقابل لفائدة المستثمرين أو المتعاملين.

1- المرسوم التنفيذي رقم: 70/98 المؤرخ في 21 فيفري 1998، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 11 المؤرخة في 21 فيفري 1998، ص.30.

2- المواد 03، 04، 05، من المرسوم التنفيذي رقم: 70/98، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 11، ص.30.

وتكون إعادة البيع أو إعادة الامتياز وفقا لدفتر شروط نموذجي يوضع لهذا الغرض، ويتعلق بمشروع سياحي أو حمام معدني<sup>(1)</sup>، كما أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة مخولة قانونا في إطار المحافظة على مناطق التوسع السياحي وترقيتها، من أجل الاستثمار السياحي بممارسة حق الشفعة على كل عقار قد يكون موضوع تصرف إداري، بعبوض أو بدون عبوض طبقا لأحكام المادة 21 من القانون رقم: 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

### ثالثا: بنك المعطيات السياحية.

ولقد أنشئ فُظْم بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 81/04<sup>(2)</sup> المحدد لكيفيات وضع بنك معطيات للسياحة يهدف إلى جمع المعلومات السياحية، ومعالجتها ونشرها، حيث نصت المادة 02 من هذا المرسوم على المهام المخولة له والمتمثلة في:

- 1- وضع تحت تصرف الحكومة والمؤسسات والإدارات العمومية، والهيئات وكل هيئة أخرى وشخص معني معلومات موثوقة عن وضعية السياحة وتطورها.
- 2- تقديم معلومات عن طاقات الاستقبال وأصناف الإيواء.
- 3- تقديم كل معلومة ذات طابع اقتصادي واجتماعي، لها صلة بالنشاط السياحي، ويمكن أن يشمل بنك المعطيات للسياحة على معطيات أخرى، ترتبط بقطاعات أخرى لها صلة بالسياحة.

وتنص المادة 04 على أنه: "تكلف المديرية الولائية للسياحة والديوان الوطني للسياحة والوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وكذا الجمعيات التي تنشط في المجال السياحي، بإرسال المعطيات المجمعة إلى المصالح المختصة بإدارة الوزارة المكلفة بالسياحة، قصد استغلالها وفق الكيفيات المحددة بقرار من الوزير المكلف بالسياحة، كما نصت المادة 06: "توضع معلومات السياحة المسجلة على مستوى بنك المعطيات السياحية، تحت تصرف الجمهور للاطلاع عليها، غير أن الاستغلال العمومي لهذه المعطيات يخضع إلى ترخيص من الوزير المكلف بالسياحة.

1- المواد 05، 06، 07، من المرسوم التنفيذي رقم: 70/98، ص.32.

2- المرسوم التنفيذي رقم: 81/04 المؤرخ في 14 مارس 2004، ج.ر.ج.ع.15، المؤرخة في 14 مارس 2004، ص.04.

ويحوي هذا البنك على معلومات حول:

- 1- القدرات السياحية التي تزخر بها البلاد.
- 2- تنظيم السياحة وتشجيع الاستثمار السياحي في الجزائر.
- 3- طاقات استقبال السواح، أو أصناف الإيواء.

#### رابعاً: صندوق دعم الاستثمار السياحي.

تم إنشاء صندوق دعم الاستثمار السياحي بموجب قانون المالية لسنة 2002، بهدف دعم المستثمرين لاقتناء الأراضي بأسعار معقولة، لتوفير ظروف تنافسية قصد ترقية وتطوير القطاع السياحي والتي وصلت إلى حد منح الأراضي بالدينار الرمزي.

#### خامساً: الديوان الوطني للسياحة.

أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 214/88<sup>(1)</sup> المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه بهدف المشاركة في إعداد السياسة الوطنية الخاصة بمجال السياحة، وفي إعداد برامج ترقية السياحة والعمل على تنفيذها وتمثل مهامه في:

- 1- إنجاز دراسات عامة، أو خاصة ذات علاقة بالهدف الذي أنشأ من أجله.
- 2- جمع وتحليل واستغلال المعلومات، والإحصائيات المتعلقة بالترقية السياحية.
- 3- إجراء كل بحث أو دراسة، من أجل ضبط تحولات السوق السياحية الداخلية والخارجية.
- 4- المشاركة في التظاهرات الدولية، المرتبطة بالسياحة المناخية والحمامات المعدنية.
- 5- تنشيط وتطوير التبادلات، مع المؤسسات والهيئات الخارجية في ميدان ترقية السياحة<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم: 214/88 المؤرخ في 31 أكتوبر 1988، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 44، المؤرخة في 02 أكتوبر 1988 ص. 1497 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 409/90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 56، المؤرخة في 26 ديسمبر 1990 ص. 1809.



وقد أسند القانون رقم: 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة السالف الذكر، مهمة الترقية السياحية إلى ديوان الوطني للسياحة، وذلك بموجب المادة 26 الفقرة 03 منه والتي تنص على أنه: "تنشأ هيئة عمومية تسمى الديوان الوطني للسياحة، تتولى مهمة تأطير الترقية السياحية".

### سادسا: المجلس الوطني للسياحة.

تم إنشائه بموجب المرسوم الرئاسي رقم: 479/02 المتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة<sup>(2)</sup> حيث يكلف المجلس بإبداء رأيه في السياسة الوطنية للسياحة، واقتراح التدابير التي من شأنها تشجيع تنمية النشاطات السياحية وترقيتها، وبهذه الصفة يتولى المهام التالية:

1- تقديم الدعم الضروري لحماية الموارد السياحية، بكل مكوناتها وهيئاتها وتسييرها، بما فيها العقار السياحي.

2- تشجيع ترقية السياحة الجزائرية، وتحسين صورتها في الخارج.

### سابعا: اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية.

وتم إنشاء هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 39/94<sup>(3)</sup> المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، وتتمثل مهمة هذه اللجنة في اقتراح كل الأعمال، التي تمكن من تحسين النشاط السياحي، والتحكم فيه وتكفل لهذا الغرض حسب ما جاءت به المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 39/94 بما يأتي:

1- اقتراح التدابير الضرورية لتنمية السياحة وترقيتها.

2- تسهيل الإجراءات التي يكون لها اثر مباشر أو غير مباشر، على تنظيم الهياكل القاعدية الفندقية والسياحة وعملها.

<sup>1</sup> - سامية لحول، راوية حناشي، السياحة الحموية كأسلوب لترقية السياحة الداخلية في الجزائر، مداخلة للمشاركة في الملتقى الوطني الثاني حول فرص ومخاطر السياحة الداخلية في الجزائر، يومي 19، 20 مارس، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص.10.

<sup>2</sup> - المرسوم الرئاسي رقم: 479/02 المؤرخ في 31 ديسمبر 2002، ج.ر.ج.ع.ج.ع.89، المؤرخة في 31 ديسمبر 2012، ص.04.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 39/94 المؤرخ في 25 جانفي 1994، ج.ر.ج.ع.ج.ع.05، المؤرخة في 26 جانفي 1994، ص.11.

## ثامنا: اللجنة الوطنية لوكالات السياحة والأسفار.

تم تنظيم هذه اللجنة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 47/2000<sup>(1)</sup> المحدد لتنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها المعدل والمتمم، وقد حددت المادة 02 من هذا المرسوم المهام الموكلة بها اللجنة الوطنية لوكالات السياحة والأسفار، والمتمثلة في:

1- النظر في الطلبات المقدمة ودراستها، والمتعلقة بإنشاء واستغلال وكالات السياحة والأسفار وفروعها.

2- إبداء الرأي في النصوص القانونية، التي تحكم النشاطات التابعة لاختصاصاتها.

3- وضع التدابير المتعلقة بإجراءات وضع المنشآت، والوسائل المرتبطة بوكالات السياحة والأسفار.

وبهذا نكون قد تعرفنا على الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المركزي، يبقى علينا التعرف على الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى المحلي في الفرع الثاني.

## الفرع الثاني : الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى المحلي.

بعدما تم التعرف على الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المركزي سابقا، سيتم التطرق إلى الهيئات الفاعلة المسيرة للعقار السياحي على المستوى المحلي، والمتمثلة في الوالي (أولا)، ومديرية أملاك الدولة (ثانيا)، واللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ للسياحة (ثالثا) واللجنة التقنية للمياه الحموية (رابعا)، ووكالات السياحة والأسفار (خامسا)، والمديريات الولائية للسياحة والصناعة التقليدية (سادسا)، والدليل السياحي (سابع).

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 47/2000 المؤرخ في 01 مارس 2000، ج.ر.ج.ع.ج.ع.10، المؤرخة في 05 مارس 2000 ص.06 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 248/10 المؤرخ في 14 أكتوبر 2010، ج.ر.ج.ع.ج.ع.62، ص.07.

**أولاً: الوالي.**

يعد الوالي ممثل الدولة، ومندوب الحكومة على مستوى الولاية، كشخصية معنوية إقليمية، وهيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي، ويمثل الولاية أمام القضاء، كما أنه يمثل مختلف الوزراء، من خلال تنفيذ التعليمات<sup>(1)</sup>، من بينهم وزير السياحة، ومن ثم فالوالي هو هيئة فعالة تلعب دورا كبيرا في تسيير العقار السياحي، ولعله من بين أهم مهامه في هذا المجال، هو منح الامتياز لاستغلال العقار السياحي كمنح امتياز استغلال واستعمال الشواطئ، حسب ما جاء به القانون رقم: 02/03<sup>(2)</sup> الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، إذ جاء في نص المادة 19 من هذا القانون بأنه: "يرخص فتح الشواطئ للسباحة بقرار من الوالي المختص إقليمياً..."، كما أنه يعمل على السهر لتطبيق جميع القوانين والأنظمة الرامية إلى التقدم السياحي.

وبهذا الخصوص نصت المادة 77 من القانون رقم: 07/12<sup>(3)</sup> المتعلق بالولاية: "يمارس المجلس الشعبي الولائي اختصاصات، في إطار الصلاحيات المخولة للولاية بموجب القوانين والتنظيمات، ويتداول في مجال السياحة...."

**ثانياً: مديرية أملاك الدولة.**

وتوجد هذه الهيئة على مستوى كل إقليم كل ولاية، وهي مكلفة بتسيير الأموال التابعة للدولة ومراقبة ظروف استعمالها، كما أنها تقدم المشورة والعون التقني للهيئات المحلية، في مجال تسيير أملاكها ويطلق على إدارة أملاك الدولة أحيانا موثق الدولة<sup>(4)</sup>.

ففي مجال تسيير العقار السياحي فهي مخولة قانونا بتحرير عقد الامتياز، لاستغلال العقار السياحي بعد صدور القرار بمنح الامتياز، من طرف الوالي المختص إقليمياً<sup>(1)</sup>.

1- نظام الإدارة المحلية في الجزائر، الاثنين 10 جانفي 2013. [Kanz-redha.blogspot.com](http://Kanz-redha.blogspot.com)

2- القانون رقم: 02/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، ج.ر.ج.ع.ج.ع.11، المؤرخة في 19 فيفري 2003، ص.08.

3- الأمانة العامة للحكومة الجزائرية، قانون الجماعات الإقليمية 2012، ص.14.

4- أعرم يحيوي، القانون الإداري للأملاك، دار الأمل، تيزي وزو، الجزائر د.ط، سنة: 2012، ص.34.

**ثالثا: اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ للسياحة.**

حددت مهام هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 112/04<sup>(2)</sup> المحدد لمهام اللجنة الولائية، المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ للسباحة، وتنظيمها وكيفية سيرها حيث تتلخص مهامها في:

- 1- التعرف على الشواطئ التي يمكن فتحها للسباحة أو منعها، واقتراح ذلك على الوالي المختص إقليميا لاتخاذ القرار في ذلك.
- 2- اقتراح تحديد مساحات أو أجزاء الشواطئ، التي يمكن أن تكون محل امتياز، طبقا لأحكام القانون رقم: 02/03 المذكور سابقا، على الوالي المختص إقليميا.
- 3- القيام بدور الرقابة والتحريات، قصد الاستعمال أو الاستغلال التجاري للشواطئ طبقا لطابعها.

**رابعا: اللجنة التقنية للمياه الحموية.**

تم إنشاء هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 69/07<sup>(3)</sup> المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز لاستغلال واستعمال المياه الحموية، إذ جاء ضمن أحكام هذا القانون أنه: "تنشأ لدى الوزير المكلف بالمياه الحموية لجنة تقنية للمياه الحموية"، وتشكل هذه اللجنة التقنية للمياه الحموية من:

- 1- الوزير المكلف بالمياه الحموية أو ممثله رئيسا.
- 2- ممثل عن الوزير المكلف بالموارد المائية .
- 3- ممثل عن الوزير المكلف بالصحة العمومية.
- 4- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- 5- ممثل عن الوزير المكلف بالبيئة.
- 6- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.

---

1- التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 01، المؤرخة في 06 أوت 2015، المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

2- المرسوم التنفيذي رقم: 112/04 المؤرخ في 13 أبريل 2004، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 24، المؤرخة في 18 أبريل 2004، ص.21.

3- المادة 46، والمادة 47 من المرسوم التنفيذي 69/07، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 13، المؤرخة في 21 فيفري 2007، ص.07.



التراب الوطني ، وهذا طبقا لما جاءت به أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 49/2000<sup>(1)</sup> المحدد لشروط وكيفيات إنشاء فروع وكالات السياحة والأسفار.

وتهدف هذه الوكالات إلى العمل على التنسيق لنقل رحلات سياحية، إلى المناطق الأثرية والتاريخية التي يصدها السياح<sup>(2)</sup>، وتتمثل هذه الخدمات المرتبطة بها في مايلي<sup>(3)</sup>:

- 1- تنظيم جولات وزيارات داخل المدن والمواقع والآثار، ذات الطابع السياحي والثقافي والتاريخي.
- 2- استقبال ومساعدة السياح خلال إقامتهم.
- 3- تنظيم وتسويق أسفار ورحلات سياحية، وإقامات فردية وجماعية.
- 4- توفير الإيواء والحجز في المؤسسات الفندقية، وكذا تقييم الخدمات المرتبطة بها.
- 5- وضع خدمات المترجمين والمرشدين السياحيين تحت تصرف السياح.

وتقدم وكالات السياحة والأسفار الخدمات المنوطة بها، بموجب عقد مبرم بينها وبين عملائها يسمى بعقد السياحة والسفر، الذي يقصد به كل اتفاق مبرم بين الوكيل والزبون، ويتضمن وصفا لطبيعة الخدمات المقدمة وحقوق والتزامات الطرفين، خاصة فيما يتعلق بالسعر، وإجراءات التسديد ومراجعة الأسعار، وكذا شروط بطلان فسخ العقد<sup>(4)</sup>.

#### سادسا: المديرية الولائية للسياحة والصناعية التقليدية.

في إطار التسيير الأمثل والعقلاني للعقار السياحي على مستوى الولاية، وكذا المحافظة عليه وحمايته تتم إنشاء مديريات للسياحة والصناعات التقليدية، فإلى غاية 1996 كانت هذه المديرية على مستوى 22 ولاية فقط، وبعدها عمت هذه المديرية جميع ولايات الوطن، والتي حددت مهامها

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 49/2000، المؤرخ في 01 مارس 2000 المحدد لشروط وكيفيات إنشاء فروع وكالات السياحة والأسفار ج.ر.ع.ر.ع.10، المؤرخة في 05 مارس 2000، ص.12.

2- المادة 01، والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 49/2000، ص.12.

3- مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية تيسمسيلت، على الساعة 13:36 تم الاطلاع يوم 18 أبريل 2017.

4- يزيد دلال، الحماية القانونية للسائح في ضوء عقد السياحة، مجلة دفاتر السياسة والقانون، ع.11، سنة 2014، ص.127.

وتنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 257/10<sup>(1)</sup>، يتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعية التقليدية.

ومن أهم المهام المنوطة بها هذه المديریات:

- 1- تنفيذ البرامج وإجراءات ترقية وتطوير النشاطات السياحية.
- 2- المشاركة في إعداد المخططات، ودراسات التنمية بالإضافة إلى حماية الموارد السياحية.
- 3- مراقبة عمليات التهيئة واستغلال مناطق التوسع السياحي<sup>(2)</sup>.
- 4- السهر على التنمية المستدامة للسياحة المحلية، من خلال ترقية السياحة البيئية والسياحة الثقافية والتاريخية.
- 5- جمع المعلومات والمعطيات الإحصائية حول النشاطات السياحية، وتحليلها وتوزيعها وإعداد بطاقات ووثائق تتعلق بالقدرات السياحية والحموية المحلية.
- 6- توجيه مشاريع الاستثمار السياحي، ومتابعتها بالاتصال مع الهيئات المحلية.

### سابعا: الدليل السياحي (المرشد السياحي).

وهو الشخص الذي يتولى النصح والإرشاد للسائح، في أماكن سياحية مثل الأماكن الأثرية أو المتاحف أو المعارض، مقابل أجر معين، وقد جاء المرسوم التنفيذي رقم: 224/06<sup>(3)</sup> المحدد لشروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة، حيث عرفه في المادة 02 منه على أنه: "يعد دليلا في السياحة كل شخص طبيعي، يرافق السياح الوطنيين أو الأجانب بصفة دائمة أو موسمية، مقابل أجر بمناسبة رحلات سياحية، أو أسفار منظمة، أو زهات على متن سيارات للنقل العمومي في الطريق العام في المتاحف والنصب التذكارية، والمعالم التاريخية والحظائر الثقافية" وتلخص المهام المكلف بها الدليل السياحي، في التعريف بالمناطق السياحية في الولاية والمواقع السياحية، وإبراز مميزات الأثرية والتاريخية والعمرانية.

1- المرسوم التنفيذي رقم: 254/10 المؤرخ في 20 أكتوبر 2010، ج.ر.ج.ع.ج.ع.63، المؤرخة في 26 أكتوبر 2010، ص.03.

2- سامية خلوح، راوية حناشي، المرجع السابق، ص.11.

3- المرسوم التنفيذي رقم: 224/06 المؤرخ في 21 جويلية 2006، ج.ر.ج.ع.ج.ع.42، المؤرخة في 25 جويلية 2006، ص.17.

**المطلب الثاني: حماية العقار السياحي.**

لقد وضع المشرع الجزائري منظومة قانونية فعالة، بهدف حماية العقار السياحي، وأوجد عدة وسائل قانونية، وأوجب العمل بها واحترامها، ومن بين هذه الوسائل الحماية الإدارية **(الفرع الأول)** والحماية القضائية **(الفرع الثاني)**.

**الفرع الأول: الحماية الإدارية للعقار السياحي.**

تعد الحماية الإدارية من الوسائل المهمة، التي اعتمد عليها المشرع الجزائري والتي تتمثل في نظام المخططات التوجيهية **(أولاً)**، ونظام الرخص **(ثانياً)**.

**أولاً: نظام المخططات التوجيهية كوسيلة لحماية العقار السياحي.**

تعد المخططات التوجيهية من أهم الوسائل الحمائية للعقار السياحي والتي تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية **(1)**، والمخطط الوطني لتهيئة الإقليم **(2)**، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير **(3)**، ومخطط شغل الأراضي **(4)**.

**1- المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية.**

يمثل هذا الأخير الإطار الاستراتيجي المرجعي للسياحة في الجزائر، الذي يعلن نظرتها للتنمية السياحية الوطنية، في مختلف الآفاق على المدى القصير والمتوسط والمدى الطويل، في إطار التنمية المستدامة، يعرف على أنه مجموعة القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال مناطق التوسع السياحي والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء، وكذا الارتفاقات المطبقة، فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع **(1)**.

فأما إعداده يكون من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة، ويندرج هذا المخطط في إطار أدوات تهيئة الإقليم والعمران، إذ يحدد كفاءات تطوير الأنشطة السياحية ومنشآتها الأساسية، على أن يراعي في ذلك خصوصيات المناطق، التي يشملها والإمكانيات المتوفرة عليها، وكذلك واجب الاستغلال

<sup>1</sup> - عميمش فريدة، بلحمدي نورة، المرجع السابق، ص.36.



العقلاني والرشيد للمناطق السياحية، ويراعي أيضا في ذلك الاحتياجات الاقتصادية، والثقافية والاجتماعية، وبناء على هذا التحديد فإن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، يحدد أيضا قواعد المحافظة على مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وتحديد شروط وكيفيات إقامة المشاريع السياحية في هذه المناطق، وهي الغاية التي وجد من أجلها المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية يساهم في التنمية المنسجمة للهياكل، والمنشآت السياحية والحفاظ على المواقع السياحية ومناطق التوسع السياحي، كما يهدف إلى حماية جمال الطبيعة والمعالم الثقافية، التي يتشكل منها العقار السياحي إضافة إلى تحديد المناطق القابلة للبناء والتعمير، والمناطق التي يجب حمايتها<sup>(1)</sup>.

كما يهدف مخطط التهيئة السياحية، وفقا لأحكام القانون رقم: 03/03 إلى إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة، من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال، لما تزخر به مناطق التوسع والمواقع السياحية وذلك بتحديد:

1- تحديد برنامج النشاطات التي يجب إنجازها.

2- تحديد الاستثمارات المناسبة.

3- تحديد التهيئات البنائية المزمع إنجازها.

4- إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها<sup>(2)</sup>.

كما نصت المادة 16 من القانون رقم: 03/03 على: "يمكن في مخطط التهيئة السياحية عند الضرورة، اللجوء إلى تعديل الوعاء العقاري لضمان قابليته للتهيئة والاستثمار"، ويتم إعداد مخطط التهيئة السياحية، في ظل احترام الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بحماية التراث الثقافي والعمارة

<sup>1</sup> - المواد 12، 13، 14، 15، من القانون رقم: 03/03، ص.16.

<sup>2</sup> - المواد 14، 15 من القانون رقم: 03/03، ص.16.

وبالتالي يمنع كل استغلال لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، التي لا تتوافق مع مخطط التهيئة السياحية<sup>(1)</sup>.

## (2) - المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

والذي يعكس على كافة التراب الوطني، التوجيهات والترتيبات الاستراتيجية الأساسية، فيما تعلق بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، حيث يتم إعداد هذا المخطط والمصادقة عليه لمدة 20 سنة، ويتم تقييمه وتحيينه دوريا كل 05 سنوات<sup>(2)</sup>، وبالتالي فان المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يعتبر إطار عام لسياسة استراتيجية وطنية للدولة الجزائرية، يمتد إلى آفاق 2030 على جميع المجالات بما فيها مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمياه الحموية والشواطئ، يقوم هذا المخطط على توجيهات أساسية، تتمثل في الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني والموارد الطبيعية وتثمينها، والتوزيع الفضائي الملائم للمدن والمستوطنات البشرية، وحماية التراث الايكولوجي الوطني وتثمينه<sup>(3)</sup>، ويهدف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم إلى:

- 1- إرساء المبادئ التي تحكم تموقع البنى التحتية الكبرى للنقل، والتجهيزات الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية، ومساحات الحواضر الكبرى.
- 2- تحديد مبادئ وأعمال التنظيم الفضائي، والتي تشمل الفضاءات الطبيعية والمساحات المحمية ومناطق التراث الثقافي والتاريخي<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 06، من القانون 03/03، ص.08.

<sup>2</sup> - المادة 10 من القانون رقم: 02/10 المؤرخ في 29 يونيو 2010 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ج.ر.ج.ع.61، المؤرخة في 21 أكتوبر 2010، ص.03.

<sup>3</sup> - المواد 08، 09، من القانون رقم: 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ج.ر.ج.ع.77، المؤرخة في 15 ديسمبر 2001، ص.18.

<sup>4</sup> - المادة 11 من القانون رقم: 20/01، ص.19.

\* - التخطيط هو عملية تقوم بها القوة العمومية، وذلك على المستوى القومي لتحديد مختلف الأنشطة والتدخلات، فهو إجراء يحدد آثار السياسة القومية، في إطار أدوات الإنتاج والتقنين والتسيير للمجال الحضري، فالتخطيط إذن هو مجموعة التحضيرات والتدخلات والأعمال التي تحدد رؤية واضحة.

### (3) - المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

قد نظم المشرع الجزائري هذا المخطط، ضمن أحكام القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم<sup>(1)</sup>، في المادة 16 بأنه أداة التخطيط\* المجالي والتسيير الحضري حيث يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

قد تولت المادة 19 من قانون التعمير عرض أهداف هذه الوثيقة، ذات الصلة بالعقار السياحي فقد نصت على إحداث مناطق غابوية، وحدود المساحات الخضراء العامة، وكذا الاعتناء بالأحياء والمواقع التاريخية والأثرية، والمناطق الطبيعية أو الخاصة الواجب حمايتها، أو إبراز قيمتها الجمالية أو الثقافية أو التاريخية، ويتكون هذا المخطط من عدة وثائق، ويخضع لمجموعة من الإجراءات تضمنتها أحكام القانون رقم: 29/90 السالف الذكر، وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 117/91<sup>(2)</sup> المعدل والمتمم.

يشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، تقريرا توجيهيا يشمل تحليل الوضع القائم والاحتمالات الرئيسية للتنمية بالنظر إلى التطور الاقتصادي والديمقراطي، والاجتماعي والثقافي للمجال المعني، ونظ

1- القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، ج.ر.ج.ع. 51، المؤرخة في 15 أوت 2004، ص.1652.

2- المرسوم التنفيذي رقم: 117/91 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، ج.ر.ج.ع. 26، المؤرخة في 10 يوليو 1991، ص.974.

\* **القطاعات المعمرة:** حسب المادة 20 من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، تشمل كل الأراضي حتى وان كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات حتى وان كانت غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الموجهة لخدمة هذه البنايات المجتمعة.

\* **القطاعات المبرمجة:** تشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وهذا حسب المادة 21 من القانون رقم: 29/90 السابق الذكر.

\* **قطاعات التعمير المستقبلية:** وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على الأمد البعيد في آفاق 20 سنة وهي خاضعة مؤقتا للارتفاق بعدم البناء المادة 22 من القانون رقم: 29/90.

\* **القطاعات غير قابلة للتعمير:** تشمل القطاعات التي يمكن أن تكون حقوقا منصوص عليها ونسب تتلائم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، المادة 23 من القانون رقم: 29/90.

التهيئة المقترح بما يتوافق مع التوجيهات الخاصة بمجال التهيئة العمرانية، كما أنه يتضمن قواعد تنظيمية تحدد القواعد المطبقة على كل منطقة مشمولة في القطاعات المعمرة\*، والقطاعات المبرمجة\*، وقطاعات التعمير المستقبلية\*، والقطاعات غير القابلة للتعمير\*(1).

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع، وهنا يتجلى دوره في حماية العقار السياحي، وذلك من خلال تحديده للمناطق السياحية على مستوى البلدية، كما أنه يحدد أيضا مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية، والمناطق الواجب حمايتها، مثل المناطق المحمية التي تعتبر أحد مكونات العقار السياحي والتي تستوجب حماية خاصة لها(2)، إضافة إلى ذلك فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقسم المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة، تتمثل في القطاعات المعمرة والقطاعات المبرمجة للتعمير وكذا قطاعات التعمير المستقبلية، وأخرى يحددها كقطاعات غير قابلة للتعمير(3).

وبعد هذا التقسيم حماية للأراضي المكونة للعقار السياحي، كما أنه يجب أن يراعي عند إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، انسجامه مع مخطط التهيئة السياحية، ذلك أن كلاهما يتوقعان مناطق توسع سياحي في إطار التعمير المستقبلي، ونمط التهيئة في هذه المناطق(4).

#### 4- مخطط شغل الأراضي.

إن مخطط شغل الأراضي هو الآخر نظمه القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر، وذلك في المواد 31 إلى المادة 42، حيث نص في المادة 31 من هذا القانون على أنه: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء".

<sup>1</sup> - يحي وناس، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، جويلية 2007، ص.46.

<sup>2</sup> - المادة 18 من القانون رقم: 29/90، ص.1654.

<sup>3</sup> - المادة 19 فقرة 01 من القانون رقم: 29/90، ص.1655.

<sup>4</sup> - ياسين لعميري، المرجع السابق، ص.113.

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم: 178/91<sup>(1)</sup> المعدل والمتمم المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، محتوى مخطط شغل الأراضي والوثائق المكونة له ويظهر دور هذا المخطط في حماية العقار السياحي، من خلال مراعاة الأحكام الخاصة ببعض المناطق مثل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والشواطئ والمياه الحموية... الخ، عند إعداد مخطط شغل الأراضي مع ضرورة الاستشارة المسبقة في ذلك للإدارة المكلفة بالسياحة، أضف إلى ذلك أن هذا المخطط يحدد المساحات الواجب الحفاظ عليها لطبيعة خصوصيتها، وهذا بطبيعة الحال ينطبق على مناطق التوسع والمواقع السياحية كما أنه يجب أن يكون مخطط شغل الأراضي مع مخطط التهيئة السياحية لأنه كأداة تنفيذية له، وذلك من أجل تفعيل دوره في حماية المناطق السياحية<sup>(2)</sup>.

### ثانيا: نظام الرخص كآلية لحماية العقار السياحي.

لقد نص المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون رقم: 03/03 السابق المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، على أنه أي تغيير أو توسع أو تهديم يخص العقار السياحي، كالمؤسسات الفندقية أو السياحية المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية، يجب أن يراعي فيها الأحكام التشريعية المعمول بها، والمتعلقة بالعمران والفندقة وتخضع للرأي المسبق للوزارة المكلفة بالسياحة<sup>(3)</sup>.

يلاحظ من خلال أحكام المادة 23 من القانون رقم: 03/03 أنه أوجب من أجل أي عملية بناء أو هدم أو تغيير على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية الحصول على رخصة مسبقة لذلك، من طرف السلطات المختصة مع استشارة الوزارة المكلفة بالسياحة في ذلك، وقد تكون هذه الرخصة رخصة بناء (1)، أو هدم (2)، أو رخصة تجزئة (3)، حيث أن هذه الرخص تضمن حماية قبلية أو بعدية للعقار السياحي، ويتم تسليم هذه الرخصة بعد دراسة معمقة وجدية، من طرف المختصين حول المنطقة أو الأراضي المزعم انجاز الأشغال عليها.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، ج.ر.ج.ع.ج.ع.26، المؤرخة في 10 يوليو 1991، ص.978.

<sup>2</sup> - نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، د.ط، سنة: 2010، ص.30.

<sup>3</sup> - المادة 23 من القانون رقم: 03/03، ص.17.

**(1) - رخصة البناء.**

قد نصت المادة 52 من القانون رقم: 29/90 السالف الذكر، على ضرورة الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في الأشغال، وهي عبارة عن وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبها (سواء كان شخص طبيعي أو معنوي)، الحق في إنجاز أو تغيير مشروع، قبل البدء في أعمال البناء، بعد دراسة المشروع من كل جوانبه، والتأكد من موافقته للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير والبيئة والمناطق المحمية والسياحية<sup>(1)</sup>، لذلك تعتبر رخصة البناء كقيد على الملاك، من أجل حماية العقار السياحي، إذ يخضع منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية إلى الرأي المسبق للوزارة المكلفة بالسياحة، وبالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة، عندما يكون ضمن المناطق المطلوبة رخصة البناء من أجلها معالم ثقافية مصنفة<sup>(2)</sup>.

وبعد إبداء الوزارة المكلفة بالسياحة لرأيها، يتم منح رخصة البناء من قبل الإدارة المختصة، وهي إما البلدية أو الولاية أو من الوزارة المعنية، حسب طبيعة المنطقة المراد إنجاز الأشغال عليها، إن السلطة التقديرية للإدارة في منح رخصة البناء تمتاز بالمرونة والرقابة التشريعية الصارمة، لاسيما إذا تعلق الأمر بالمناطق المحمية، التي تعد إحدى مكونات العقار السياحي<sup>(3)</sup>، ومن أجل ذلك يمكن رفض تسليم رخصة البناء، إذا كان من شأن أشغال البناء المساس أو إحداث تغيير في المعالم الأثرية والتاريخية وفي هذه الحالة يخضع منح رخصة البناء على المناطق المصنفة كمعالم أثرية، أو ثقافية للرأي المسبق للإدارة المكلفة بالثقافة، وإلى رقابتها التقنية للأشغال في هذه المناطق في حال منح رخصة البناء، وهو ما جاء به أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 421/04<sup>(4)</sup> المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة، في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وكذا أحكام القانون رقم: 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي العقاري السالف الذكر الذي يشترط

<sup>1</sup> - عبد الحكيم قواوة، رخصة البناء ومنازعاتها، مذكرة ماستر في القانون الإداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة: 2015 ص.60.

<sup>2</sup> - المادة 24 من القانون رقم: 03/03، ص.17.

<sup>3</sup> - سفيان بن قري، النظام القانوني لحماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة للحصول على إجازة المدرسة العليا للقضاء ووزارة العدل، الجزائر، سنة: 2006، ص.29.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 421/04 المؤرخ في 20 ديسمبر 2004، ج.ر.ج.ع. 83 المؤرخة في 20 ديسمبر 2004، ص.15.

الحصول على رخصة البناء، من الوزارة المكلفة بالثقافة قبل بداية الأشغال في المناطق المصنفة كمعالم أثرية أو ثقافية<sup>(1)</sup>.

وقد نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم: 325/06<sup>(2)</sup> المتعلق بقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، على أنه يمنع تسليم رخصة البناء من أجل بناء أو تهيئة مؤسسات فندقية واقعة فوق أراضي معرضة لخطر طبيعي أو تكنولوجي، والمؤسسات الفندقية هي عبارة عن عقار سياحي مما يستدعي توفير الحماية له.

## (2) - رخصة الهدم.

تعتبر هذه الرخصة من بين أدوات التهيئة والتعمير، وهي وسيلة لحماية العقار السياحي، فهي عبارة عن قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة، تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء جزئيا أو كلياً وهذا في حالة ما إذا كان البناء واقع في مكان مصنف أو في طريق التصنيف<sup>(3)</sup>.

ولا يمكن القيام بأي عملية هدم سواء كانت كلية أو جزئية، دون الحصول على رخصة مسبقة إذا تعلق الأمر ببنائة واقعة في مكان مصنف، أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو الطبيعية أو الثقافية أو السياحية طبقاً للأحكام القانونية والتنظيمية المطبقة عليها<sup>(4)</sup>.

وهو ما نصت عليه أيضا المادة 69 من قانون التهيئة والتعمير، والتي جاء فيها: "لا يرخص بأي بناء أو هدم، من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي، أو يشكل خطراً إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال، وفقاً للقوانين والتنظيمات السارية المفعول" وبناءً على نص هذه

<sup>1</sup> - القانون رقم: 04/98 مؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 44 المؤرخة في 17 يونيو 1998 ص.03.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 325/06 المؤرخ في 18 سبتمبر 2006، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 58، المؤرخة في 20 سبتمبر 2006، ص.14.

<sup>3</sup> - الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة، ع.03، ص.22.

<sup>4</sup> - المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير رخصة البناء ورخصة الهدم ورخصة التجزئة، وتسليم ذلك، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 26، المؤرخة في 01 جوان 1991، ص.962.

المادة فإن رخصة الهدم، لا تمنح إذا كان العقار المراد هدمه يتميز بخصائص طبيعية، أو تاريخية أو ثقافية إلا بعد استشارة الهيئات المكلفة بذلك وأخذ رأيها، فلا يمكن منح رخصة الهدم لعقار داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية، إلا بعد أخذ الرأي المسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة، والوزارة المكلفة بالثقافة، إذا كان العقار داخل ضمن اختصاصاتها كالمتاحف والأماكن الأثرية.

### (3) - رخصة التجزئة.

وتعتبر هذه الرخصة هي الأخرى كقيد ووسيلة من وسائل الضبط الإداري، التي تهدف إلى حماية العقار السياحي، حيث تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين، أو عدة قطع في ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، وأن يتم تشييد بنايات هذه القطع<sup>(1)</sup>، وتسلم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من الوالي المختص إقليميا، أو الوزير المكلف بالتعمير مع الأخذ بالرأي المسبق للوزارات المعنية<sup>(2)</sup>، وفي حالة ما إذا كان العقار المطلوب تجزئته، مصنف ضمن التراث الثقافي العقاري، أو أن هذا العقار يقع في منطقة من مناطق التوسع السياحي، أو المواقع السياحية لا يمكن تسليمها، وتسلم هذه الرخصة فقط في حالة ما إذا كانت أشغال التجزئة المزمع القيام بها لا تمس بالطابع السياحي للعقار المحمي، مهما كانت طبيعته وهذا حفاظا وحماية للعقار السياحي ويتم تحضير رخصة التجزئة وتسليمها، وفقا للأشكال والشروط وضمن الآجال المنصوص عليها قانونا من طرف السلطة المختصة لذلك.

### الفرع الثاني: الحماية القضائية للعقار السياحي.

طبقا للقانون رقم: 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، فإن المشرع حدد الأجهزة المكلفة بضبط المخالفات داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية (أولا)، كما أنه حدد أيضا المخالفات الواقعة على العقار السياحي والعقوبات المترتبة عنها (ثانيا).

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص.131.

<sup>2</sup> - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 176/91، ص.964.



## أولاً: الأعدان المكلفين بمعاينة الجرائم والمخالفات الواقعة على العقار السياحي.

طبقاً لأحكام القانون 03/03 فإن الأعدان المؤهلين بمعاينة المخالفات الواقعة على العقار السياحي فقد ورد ذكرهم على سبيل الحصر في نص المادة 33<sup>(1)</sup> التي تنص بأن: "يؤهل لبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون كل من:

- ضباط وأعدان الشرطة القضائية.

- مفتشي السياحة.

- مفتشي التعمير.

- مفتشي البيئة".

من خلال المادة المذكورة أعلاه، فإن هؤلاء الأعدان هم أصحاب الاختصاص في ضبط الجرائم والمخالفات، إذ أن أعدان الشرطة القضائية محددتين في القواعد العامة، في قانون الإجراءات الجزائية فهي ذات اختصاص عام في مجال ضبط الجرائم والمخالفات، حتى وإن كانت مخالفت داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، أما مفتشي السياحة والبيئة والتعمير فهي ذات اختصاص محدد، في مجال ضبط المخالفات غير أن مفتشي السياحة هم الأعدان الأكثر دراية، والأقرب إلى واقع مناطق التوسع والمواقع السياحية، وقد اشترط المشرع الجزائري على هذه الأعدان من أجل أداء مهامهم أداء اليمين، وهذا ما جاء به القانون 03/03<sup>(2)</sup>، الذي نص على أنه: "من أجل أداء مهامهم يؤدي مفتشو السياحة أمام الجهة القضائية المختصة إقليمياً القسم الآتي نصه: "أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بعملية على أكمل وجه وأن أؤدي مهامي بأمانة وصدق ونزاهة، وأن أكتف سرها وأتعهد باحترام أخلاقياتها، وألتزم في جميع الأحوال بالواجبات التي تفرضها علي".

وفي إطار مهامهم يقوم هؤلاء الأعدان عند معاينة أي مخالفة، بإعداد محضر يسرد فيه بدقة العون المعين المؤهل قانوناً، الوقائع التي تمت معاينتها والتصريحات التي تلقاها بخصوص ذلك، وبعد ذلك يتم توقيع المحضر من طرف العون المعين ومرتكب المخالفة، حيث يكتسي هذا المحضر حجية إلى غاية

1- المادة 33 من القانون 03/03، ص.18.

2- المادة 34 من القانون 03/03، ص.18.

إثبات العكس حتى وإن رفض مرتكب المخالفة التوقيع على محضر المعاينة، ويرسل المحضر إلى الجهة المختصة إما الوالي أو الجهات القضائية حسب الحالة، وذلك في أجل 15 يوما ابتداء من يوم إجراء المعاينة<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: المخالفات الواقعة على العقار السياحي والعقوبات المترتبة عنه.

إن المشرع الجزائري وحمية للعقار السياحي، قد جرم كل الأفعال التي تقع على أشياء وأماكن لها قيمة وبعد سياحي، ويتعلق الأمر بجرائم التدنيس والتخريب، المنصوص عليها طبقا للقواعد العامة التي أدرجها المشرع في القسم الرابع من الفصل الخامس من قانون العقوبات، وبهذا الخصوص نصت المادة 160 مكرر 4 من قانون العقوبات على ما يلي: "يعاقب بالحبس من شهرين إلى خمس سنوات وبغرامة من 20.000 إلى 100.000 دج كل من قام....."، وكذا المادة 4 مكرر 5، فمن خلال المادتين فإن كل أعمال التخريب التي قد تمس العقار السياحي، أو ما اتصل به قد يكون جنحة أو جناية، ويختلف تكييف الجريمة حسب الفعل المرتكب، وهذا طبقا للقواعد العامة، إضافة إلى نصه على بعض المخالفات منصوص عليها في المواد 38، 42، 43، 44، 45 من القانون 03/03<sup>(2)</sup>.

وكل مخالفة لأي حكم من أحكام القانون 03/03 قد حدد له المشرع عقوبة معينة، وأقر بطلان كل عملية بيع أو شراء لقطع أراضي متواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، لاسيما المواد 26، 27، 28 منه، أي لم يتم التصريح بها أو تمت الإجراءات الخاصة بذلك خارج الآجال القانونية المحددة لذلك.

<sup>1</sup> - المادة 35 من القانون 03/03، ص.18.

<sup>2</sup> - المواد 38، 42، 43، 44، 45 من القانون 03/03، ص.18، 19.

## المبحث الثاني

## طرق استغلال العقار السياحي والمنازعات الناجمة عنه

نجد أن المشرع قد كرس جملة من العقود والرخص، من أجل استغلال العقار السياحي (المطلب الأول) ثم التطرق إلى بعض المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: الوسائل القانونية لاستغلال العقار السياحي.

لا يمكننا الحديث عن كيفية الاستثمار في العقار السياحي، إلا بعد أن يغطيها مخطط توجيهي خاص، يحدد ويوضح المشاريع التي يمكن إقامتها، كما يبين المناطق التي يمكن استغلالها وصيغ ذلك الاستغلال (الفرع الأول)، ثم التحدث عن طرق الاستغلال التي أوردها المشرع الجزائري في عدة صيغ وهذا ما يتضح من خلال العقود، التي يتم بمقتضاها استثمار العقار السياحي، سواء كانت عقود بيع أو إعادة بيع أو عقود إيجار، أو فندقية أو عقود تسيير أو رخص، أو عقد امتياز الذي يعتبر أهم آلية لاستغلال العقار السياحي، وهذا ما سنتناوله في (الفرع الثاني).

## الفرع الأول: تهيئة العقار السياحي.

قصد التمكّن من الحصول على العقار السياحي في إطار الاستثمار من قبل المستثمرين، يجب أن تقوم الدولة كمرحلة أولى لا يمكن تجاوزها، وهي تهيئة العقار السياحي، وذلك بوضع مخطط توجيهي للتهيئة السياحية الواردة على مناطق التوسع السياحي، قصد استقبال المشاريع الاستثمارية (أولاً)، وبعد ذلك القيام بالترقية السياحية (ثانياً).

**أولاً: التهيئة السياحية.**

تتمثل في التجهيزات المنجزة من أجل السماح بالاستغلال السياحي وهذا ما جاءت به المادة 03 فقرة 03 من القانون رقم: 02/03<sup>(1)</sup> المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، وهذه العملية تقوم بها الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، وفقاً لنص المادة 03 فقرة 04 من القانون رقم: 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، على أنها مجموعة أشغال لإنشاء المنشآت القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية، وتتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها.

**ثانياً: الترقية السياحية.**

هي كل عمل إعلامي اتصالي، موجه لتثمين القدرات السياحية قصد استغلالها التجاري، وتتضمن على وجه الخصوص دراسات السوق وبرامج الاتصال، وتلجأ إلى مختلف أشكال التسويق، من معارض ومنشورات ووسائل الإعلام المتخصصة، والتقنيات العصرية في مجال التصور والانجاز والنشر<sup>(2)</sup>.

**الفرع الثاني: العقود المتعلقة باستغلال العقار السياحي.**

سعى المشرع إلى إيجاد عدة صيغ لاستغلال العقار السياحي، تمثلت في البيع وإعادة البيع (أولاً) وعقد الإيجار (ثانياً)، وعقد التسيير (ثالثاً)، والرخص (رابعاً).

**أولاً - عقد البيع.**

قبل التطرق إلى عقد البيع كطريقة لاستغلال العقار السياحي، يجب تحديد المقصود بالبيع كنقطة أولى(1)، ثم كيف تكون في مجال استغلال العقار السياحي كنقطة ثانية(2).

<sup>1</sup> - القانون رقم: 02/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، ج.ر.ج.ع.ج.ع.11، الصادرة في 19 فبراير 2003، ص.9.

<sup>2</sup> - رابع سعيداني، خالد مساني، المرجع السابق، ص.52،53.

**(1) - تعريف عقد البيع:**

يعتبر عقد البيع من العقود المسماة، والعقود الرضائية، لأن المشرع لم يشترط لانعقاده شكل خاص وقد عرفه السنهوري بأنه عقد ملزم لجانبين، إذ هو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء، أو حقا ماليا آخر، ويلتزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمنا نقديا، وهو التعريف الأقرب للمشرع الجزائري الذي عرفه في المادة 351 من القانون المدني الجزائري بأنه: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"، غير أن الشارع عرف البيع بآثاره مع أن جوهر العقد هو التراضي وتعريف العقد يكون ببيان عناصره لا آثاره<sup>(1)</sup>.

**(2) - عقد البيع كطريقة لاستغلال العقار السياحي.**

نص المشرع الجزائري في المادة 22 من القانون رقم: 03/03 السالف الذكر على أنه: "تباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية، المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، طبقا لاتفاق ودي"، يتبين من خلال المادة أن المشرع قد خص بالبيع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، وعملية البيع تتم بطريقة ودية، بين الوزير الأول المكلف بالسياحة والوزير المكلف بالمالية وفي إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما في هذا المجال.

كما ذكرنا أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تقتني العقار السياحي، قصد تهيئته نهائيا مع احترام طابعها كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، المعد طبقا لما ورد في المرسوم التنفيذي رقم: 86/07 المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع السياحي، وتكون التهيئة النهائية لمنطقة التوسع السياحي، في مجمل عمليات تحديد الأراضي والتهيئة في مجال التطهير والتزويد بالمياه والإنارة وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء، إذ لا يمكن إعادة بيع هذه الأراضي من طرف

<sup>1</sup> - محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، د.م.ج، الجزائر، سنة: 2005، ص.9.

الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلا بعد التهيئة النهائية، حيث تسلم شهادة تنفيذ الأشغال من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>(1)</sup>.

وبعد الانتهاء من عمليات التهيئة النهائية، تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة وكذا المستثمرين الراغبين بالاستثمار، بكل وسائل الاتصال، وتمكينهم من المعلومات وتلتزم في هذا الإطار، وضع ملف الاستثمار تحت تصرف المستثمرين، وهذا ما حددته المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 23/07<sup>(2)</sup> المتعلق بتحديد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، أو منح حق الامتياز عليها ، حيث يجب أن يشمل هذا الملف على مجموعة من المعلومات والمعطيات، التي تسمح بتحديد الأراضي المعنية ومعرفتها معرفة كاملة لاسيما:

1- موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية.

2- سعر بيع الأراضي.

3- مساحة الأراضي.

4- المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية وبرامج الاستثمار.

5- المداخل والروابط وكذا الارتفاقات.

6- الإعانات والدعائم المالية المحتملة.

وفي المقابل يلتزم المشتري لأجل الاستثمار، بدفتر الشروط في استغلاله وانجازه لمشروعه الاستثماري السياحي، الذي يجب ألا يغير من الوجهة أو الطبيعة السياحية للعقار محل العقد، وإلاّ جاز فسخ العقد طبقاً لنص المادة 27 من القانون رقم: 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

<sup>1</sup>- خالد سعيداني ، رابع مساني، المرجع السابق، ص.54.

2- المرسوم التنفيذي رقم: 23/07 المؤرخ في 28 جانفي 2007، ج.ر.ج.ع.ج.ع.08، مؤرخة في 31 جانفي 2007، ص.04.

**ثانيا: عقد الإيجار.**

نجد أن المشرع الجزائري قد نص على عقد الإيجار، في المادة 18 من القانون رقم: 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ب: "تسند مهمة اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين، داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية المعدة لإنجاز المنشآت السياحية، إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية"، من خلال المادة نجد أن العقار السياحي يمكن استغلاله، عن طريق عقد الإيجار الذي يعرف في القانون المدني في مادته 467 على أنه: "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

غير أن القانون رقم: 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، لم يحدد كيفية أو نوعية هذا الإيجار باستثناء تكريسه كأسلوب لتسيير العقار السياحي وعليه فإنه يخضع للأحكام العامة لعقد الإيجار الواردة في القواعد العامة، خاصة المواد 464 إلى 537 من القانون المدني، باعتبار أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تتعامل مع غير الدولة كتجارة، حسب ما ورد في نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 70/98<sup>(1)</sup> المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي وبالتالي فهي تخضع لأحكام القانون الخاص، والأمر هنا يتعلق بالأحكام الوطنية الخاصة وأملاك الخواص، (أنظر الملحق رقم 01، ص.90، من المذكرة المتضمن عقد إيجار لمحطة المياه المعدنية لسيدي سليمان تيسميسيلت).

**ثالثا: عقد تسيير المؤسسات الفندقية.**

يخص هذا العقد بصفة عامة المؤسسات الفندقية، حيث يضمن المتعاقد تسيير المؤسسة حسب دفتر شروط محدد، كما تمنح له المسؤولية الكاملة في التسيير والمراقبة، ولقاء ذلك يتلقى أجره مهما كانت النتائج<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 70/98 المؤرخ في 21 فيفري 1998، ج.ر.ج.ع.ج.ع.11، المؤرخة في 21 فيفري 1998، ص.30.

<sup>2</sup> - منى حنيش، المرجع السابق، ص.45.

## رابعاً: الرخص.

تعد الرخص هي الأخرى آلية من آليات استغلال العقار السياحي، التي لا تقل أهمية عن العقود الأخرى سواء تعلق الأمر بأمكان التخييم (1)، أو المؤسسات الفندقية (2)، وقبل التعرف على هذه الرخص يجب تعريفها، حيث تعرف على أنها الإذن الصادر عن الإدارة لممارسة نشاط معين، والرخصة ما هي إلا وسيلة من وسائل الضبط الإداري\* (1).

## 1- رخصة استغلال مكان التخييم.

حيث نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 14/85<sup>(2)</sup> المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم واستغلالها المعدل والمتمم، ب: "يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي أن يخصص مساحة أو مساحات للتخييم على أرض يملكها أو ينتفع بها في أي ناحية من التراب الوطني".

وحسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 138/01 المعدل والمتمم للمرسوم 14/85 المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم واستغلالها، يخضع إحداث مكان للتخييم للحصول على ترخيص مسبق يسلمه الوالي المختص إقليمياً يتخذ في شكل قرار، ويجب أن يطابق هذا الترخيص أحكام القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 46/2000.

## 2- رخص استغلال المؤسسات الفندقية.

لقد نظم هذه الرخص المرسوم التنفيذي رقم: 46/2000 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكيفيات استغلالها، وذلك في المواد 14 حتى 28، حيث نصت على أن استغلال المؤسسات الفندقية يكون بالحصول على رخصة، يسلمها الوزير المكلف بالسياحة إلى المؤسسات الفندقية، التي تحمل نجمتين إلى خمس نجوم، وهذا حسب التصنيف الوارد في المرسوم التنفيذي

<sup>1</sup> نبيلة أقوجيل، حق الفرد في حماية البيئة لتحقيق السلامة والتنمية المستدامة، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ع.06، دون ذكر السنة، ص.337.

\* يعرف الضبط الإداري: على أنه مجموعة الإجراءات والتدابير التي تقوم بها الهيئات العامة حفاظاً على النظام العام، أو هو النشاط الذي تقوم به السلطات العامة من أجل المحافظة على النظام العام.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 14/85 المؤرخ في 26 جانفي 1985، ج.ر.ج.ع.05، المؤرخة في 27 جانفي 1985، ص.91.



رقم: 130/2000<sup>(1)</sup> المحدد لمعايير تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب وشروط ذلك، أما الرخص التي تخص الأصناف الأخرى، فيسلمها المدير الولائي أو المفتش الولائي المكلف بالسياحة بالتفويض من وزير السياحة.

### خامسا: عقد الامتياز.

يعتبر الامتياز الآلية الغالبة لاستثمار العقار السياحي، خاصة الذي يندرج ضمن الأملاك الوطنية العامة وكذا الخاصة، فعقد الامتياز يتعايش مع نظام اقتصاد السوق، في كنف احترام المستثمرين للقوانين المعمول بها ودفتر شروط، لذا ستتم دراسة هذا الفرع (أولا) بتعريف عقد الامتياز، ومن ثمة الأساس القانوني لعقد الامتياز (ثانيا)، وطريقة منح الامتياز (ثالثا)، والإجراءات المتبعة لمنحه (رابعا)، ومدة عقد الامتياز (خامسا).

### 1- تعريف عقد الامتياز.

الامتياز هو عقد، بمقتضاه يستأجر القطاع الخاص أصولا، من هيئة عامة لفترة من الزمن، ويتولى مسؤولية تمويل استثمارات ثابتة جديدة محددة خلال تلك الفترة، وهذه الأصول الجديدة يتم انتقالها للقطاع العام في تاريخ انتهاء العقد<sup>(2)</sup>، و يعرف بأنه العقد الذي تخول بموجبه الدولة، مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة<sup>(3)</sup>، أو العامة بالنسبة للعقار السياحي.

وهناك من عرفه على أنها عبارة عن عقد مرفق بدفتر شروط، حيث عرفه الدكتور سليمان مُجَّد الطماوي بأنه: "عقد إداري يتولى الملتزم - فرد كان أو شركة - بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 130/2000 المؤرخ في 11 يونيو 2000، ج.ر.ج.ع.ج.ع.35، المؤرخة في 18 جانفي 2000 ص.03.

<sup>2</sup> - محبوب بنحمودة، إسماعيل بن قانة، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، ع.05 سنة: 2007، ص.63.

<sup>3</sup> - مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومة، الجزائر، ط.2، سنة: 2006، ص.69.

اقتصادي، واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة بسير المرافق العامة، فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة لعقد الامتياز"<sup>(1)</sup>.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري نجد أنه عرفه في عدة قوانين ومواضع، نأخذ منها تعريفه ضمن قانون الأملاك الوطنية فوجد أنه لم يعرف الامتياز في القانون رقم: 30/90<sup>(2)</sup>، واكتفى بالإشارة إليه كطريق غير مباشر، لاستغلال الأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 61: "يمكن أن يستعمل الجمهور الأملاك الوطنية العمومية، استعمالا مباشرا أو عن طريق مصلحة عمومية، في شكل تسيير بالوكالات أو استغلال بالامتياز، على أن تكون هذه المصلحة العمومية قد اختصت بتلك الأملاك"، وقد أبقى المشرع على هذه المادة في إطار التعديل الذي طرأ على القانون رقم: 30/90 بموجب القانون رقم: 14/08 المتضمن قانون الأملاك الوطنية السالف ذكره، الذي جاء في المادة 64 مكرر التي عرف من خلالها الامتياز على أنه: "يشكل منح الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة أو التجهيز، محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز".

بالرغم من أن هذا التعريف عرف عقد الامتياز، إلا أنه يعتبر تعريف عام وشامل، يخص هيئة عامة تمنح الامتياز من أجل كل المشاريع، وليس المشاريع الاستثمارية فقط<sup>(3)</sup>، حيث يعتبر عقد شكلي واستند قانون الاستثمار فكرة الشكلية إلى فقه القانون الإداري<sup>(4)</sup>، على أساس المادة 17 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 152/09<sup>(5)</sup> المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي

<sup>1</sup> - مراد بلكعبيات، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط الجزائر، ع.07، جوان 2012، ص.232.

<sup>2</sup> - القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 10 ديسمبر 1990، ج.ر.ج.ع.ج.ع.44، المؤرخة في 03 أوت 2008، ص.1661.

<sup>3</sup> - زوييدة دهلوك، استغلال الأملاك الوطنية العمومية عن طريق الامتياز طبقا للمادة 64 مكرر من القانون 30/90 المعدل والمتمم مذكرة ماستر عقاري، جامعة يحي فارس، المدينة، سنة: 2013، ص.12.

<sup>4</sup> - العقار السياحي في الجزائر مع أحدث التعديلات القانونية، مقال، الجزائر، 06 أكتوبر 2013، ط.1، ص.04.

<sup>5</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، ج.ر.ج.ع.ج.ع.27، المؤرخة في 06 ماي 2009، ص.14.

التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية على أنه: "يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم، وفقا لأحكام المادة 10 من الأمر رقم: 04/08، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة، مرفقا بدفتر شروط معد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز".

## (2)- الأساس القانوني لعقد الامتياز.

يتمثل الأساس القانوني لمنح الامتياز بمقتضى المادة 01 من الأمر رقم: 03/01<sup>(1)</sup> المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، على أنه: "يحدد هذا الأمر النظام الذي على الاستثمارات الوطنية والأجنبية، في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و/أو الرخصة"، هذا ما فتح الباب بالنسبة للاستثمار الأجنبي والاستثمار الخاص، فيما يخص النشاط السياحي، مع وضع قيود على السلطات العمومية في منح الامتياز على أصناف من الأراضي وهذا ما جاء في المادة 02 من الأمر رقم: 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>(2)</sup> على أنه: "تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي التالية:

- الأراضي الفلاحية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها، ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية.

<sup>1</sup> - الأمر رقم: 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، ج.ر.ج.ع.ج.ع.47، المؤرخة في 22 أوت 2001، ص.04.

<sup>2</sup> - الأمر رقم: 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، ج.ر.ج.ع.ج.ع.49، المؤرخة في 13 سبتمبر 2008، ص.03.

### (3) - طريقة منح الامتياز.

نصت المادة 15 من القانون رقم: 11/11<sup>(1)</sup> المتضمن لقانون المالية التكميلي لسنة 2011 التي عدلت الفقرة 01 من المادة 03 من الأمر رقم: 04/08 على أنه: "يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي، على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية، والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، مع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها".

من خلال التعديل أصبح الامتياز يمنح ويقتصر فقط على التراضي، وإلغاء النمط الثاني الذي كان في التشريع السابق، بقرار من الوالي وهذا ما نصت عليه المادة 05 من القانون رقم: 11/11: "يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

- بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.

- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة.

- بناء على موافقة الوكالة الوطنية للتطوير السياحي على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي " وبعد موافقة وزير القطاع المختص.

### (4) - إجراءات منح الامتياز.

لقد سهل المشرع الجزائري إجراءات منح الامتياز وسرع من وتيرته، حيث قام بتعديل المادة 05 فقرة 01 من الأمر رقم: 04/08 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم: 01/15 المتضمن لقانون المالية

1- القانون رقم: 11/11 المؤرخ في 10 جويلية 2011، ج.ر.ج.ع.ع.40، المؤرخة في 20 جويلية 2011، ص.04.

التكميلي لسنة 2015<sup>(1)</sup>، في مادته 48، إذ تتم عملية دراسة الملفات المتضمنة طلب الامتياز لمشاريع الاستثمار وفقا للإجراءات التالية:

- يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي، خاضع للقانون العام أو الخاص، والذي تقدم بطلب لأجل الحصول على حق الامتياز، بالتراضي على أرض أو عقار موجه للاستثمار، أن يودع ملفا متضمنا طلبا مرفقا بدراسة تقنية واقتصادية، لدى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، بالنسبة للعقار السياحي المؤهلة إقليميا.

- توكل مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز، للمدير الولائي المكلف بالاستثمار بعد استشارته في ذلك كلما اقتضت الضرورة مديريات الولاية، مباشرة بذات المشروع التي تبدي رأيها في أجل لا يتعدى 48 ساعة.

- يرسل بعدها هذا الملف إلى الوالي، مرفقا بتقرير تقييمي مبرر، في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ الحصول على آراء المديريات المعنية، حيث يبت الوالي في الطلب، باتخاذ منح حق الامتياز بالتراضي ويبلغ قرار منح الامتياز إلى المستثمر، ويرسل ذلك الملف إلى مديرية أملاك الدولة المختصة، التي تنهي بدورها إجراءات الإمضاء مع المستثمر، لدفتر الشروط المحدد لبرنامج مدقق للاستثمار، وكذا شروط وبنود منح حق الامتياز، المعدلة وفقا للسياسات الاقتصادية الوطنية في أجل 08 أيام الموالية، ومهما يكن الأمر فإن أجل إعداد قرار حق الامتياز، لا يمكن أن يتجاوز شهرا ابتداء من تاريخ استقبال الملف المرسل من بل الوالي، وفي حالة الرفض يبلغ صاحب الطلب من طرف المدير الولائي، المكلف بالاستثمار في أجل 15 يوما بموجب تبليغ مبرر.

فأول خطوة كما أشارت المادة هي إيداع المستثمر لملفه إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية لدراسته وإبداء الرأي بالموافقة أو الرفض، وفي حالة الموافقة عليه يرسل إلى الوالي لإصدار قرار منح الامتياز.

إذن يمنح الامتياز على العقار السياحي، بقرار من الوالي بعد الموافقة من الوكالة الوطنية للتطوير السياحي، ويتم إعداد العقد حسب المادة 27 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي

<sup>1</sup> - الأمر رقم: 01/15 المؤرخ في 23 جوان 2015، ج.ر.ج.ع.ج.ع.6، المؤرخة في 23 يوليو 2015، ص.16.

رقم: 152/09 السالف الذكر، من قبل المديرية الولائية لأملاك الدولة، المتمثلة في مدير أملاك الدولة الذي يعتبر صاحب الاختصاص بموجب قرار تفويض، صادر عن وزير المالية، وهذا بعد إرسال ملف المتعاقد من قبل الوالي المختص إقليميا إلى إدارة أملاك الدولة، باعتبارها المالكة وموثق الدولة، والمتعاقدة وخيرة وسلطة عامة، ويشهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، بعد تسجيله لدى إدارة الضرائب ومن ثم تتجسد عملية حيازة القطعة الأرضية الممنوحة، وبدأ الانتفاع منها من قبل المستفيد بعد تسلم عقد الامتياز فورا مع الشروع في انطلاق المشروع وفقا للمدة المحددة في دفتر الشروط.

### (5) - مدة عقد الامتياز.

بعدها كانت مدة عقد الامتياز 20 سنة قابلة للتجديد، أصبحت مدة عقد الامتياز 33 سنة قابلة للتجديد مرتين، وهذا حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 153/09<sup>(1)</sup> الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها.

### (6) - نهاية عقد الامتياز.

بما أن الامتياز يعتبر عقد إداري، فهو عرضة للزوال الحتمي كغيره من الأعمال القانونية المادية الأخرى، أو المادية الأخرى وزواله قد يكون بتدخل من السلطات العامة، بإنهاء العقد أو بدون تدخل منها وهو ما نعرف بانتهاء العقد<sup>(2)</sup>، وبذلك ينتهي عقد الامتياز بطريقة عادية<sup>(1)</sup>، أو بطريقة غير عادية العادية<sup>(2)</sup>.

### (أ) - بطريقة عادية.

وهي الطريقة الطبيعية لنهاية أي عقد، حيث تكون بانقضاء المدة، أو الأجل المحدد ومن ثم تسترجع الدولة العقار محل الامتياز، فعقد الامتياز عقد إداري كما ذكرنا سابقا، مؤقت أي محدد بمدة زمنية كما

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 27، المؤرخة في 06 مايو 2009، ص.16.

<sup>2</sup> - عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، د.ط، سنة: 2011، ص.116.

ذكرنا سابقا وانتهاء المدة المحددة يؤدي حتما إلى انقضاء بقوة القانون ويبدأ سريان هذه المدة من تاريخ المصادقة النهائية على العقد<sup>(1)</sup>.

### (ب) - بطريقة غير عادية.

وهنا ما يعرف بالإلغاء، ويكون قبل نهاية المدة، لأسباب محددة بموجب القانون وهي فسخ عقد الامتياز<sup>(أ)</sup>، أو إسقاطه (ب).

### ب/1- فسخ عقد الامتياز.

نقصد به حل الرابطة العقدية، كجزء لإخلال الطرف الآخر بالتزاماته، وتقوم الإدارة بفسخ العقد دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي وهذا في حالة العقود الإدارية بصفة عامة<sup>(2)</sup>، أما عقد الامتياز ينفرد بخاصية الفسخ بحكم القاضي كما يفسخ عقد الامتياز باتفاق الطرفين (الإدارة المانحة للامتياز وصاحب حق الامتياز)، والملاحظ أن المشرع الجزائري ذكره كنهاية لعقد الامتياز عن طريق الفسخ لكن لم يفصل في هذه المسألة من ناحية إتمام ذلك<sup>(3)</sup>.

### ب/2- إسقاط عقد الامتياز.

طبقا لنص المادة 12 من الأمر رقم: 04/08 والملحق النموذجي لدفتر الشروط الخاص بالمرسومين التنفيذي رقم: 152/09 ورقم: 153/09 نجد أن المشرع أجاز إسقاط حق الامتياز في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته التعاقدية، ولا تلجأ الإدارة إلى جزاء الإسقاط عادة إلا في حالة الخطأ الجسيم أو المتكرر، ولا يستحق أية تعويضات نتيجة إسقاط الالتزام، ويكون الإسقاط

<sup>1</sup> - نعيمة أكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة: 2013، ص.151.

<sup>2</sup> - ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، د.ط، سنة: 2007، ص.62.

<sup>3</sup> - خديجة عماني ، حليلة بوراس، المرجع السابق، ص.90.

بعد توجيه إندارين للملتزم بعقد الامتياز، برسالة موصى عليها مع إشعار بالالتزام، وينطق به القاضي الإداري بمبادرة من المدير الولائي لأملاك الدولة الذي يعد طرفا متعاقدًا<sup>(1)</sup>.

ويمنح الامتياز سواء تعلق الأمر بمناطق التوسع والمواقع السياحية (1)، أو الشواطئ (2)، أو المياه الحموية (3)، كالآتي:

### (7) - منح الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

يمنح الامتياز على الأراضي التي تشكل العقار السياحي القابل للبناء، وهذا حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 23/07 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي، الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، أو منح حق امتياز عليها "تكون موضوع إعادة بيع، أو منح حق امتياز عليها التي تشكل العقار السياحي القابل للبناء".

### (8) - امتياز استغلال المياه الحموية.

قد نصت عليه المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 69/07<sup>(2)</sup> المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، على أنه: "يمنح الامتياز على المياه الحموية، بقرار من الوزير المكلف بالمياه الحموية، بعد موافقة اللجنة التقنية بالمياه الحموية، لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص"، كما نصت المادة 02 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم: 69/07 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استغلال واستغلال المياه الحموية، الذي يهدف وفقا للمادة 03 من نفس الملحق إلى الاستعمال والاستغلال، لأغراض علاجية ويشمل هذا الامتياز مجمل العمليات الآتية:

- جذب الماء الحموي أو المياه البحرية.
- نقل وتخزين وتوزيع الماء الحموي العلاجي حتى إلى المؤسسات الحموية الأخرى التي يمكن لها أن تزود تفاديا لأخطار تعكر الماء.

<sup>1</sup> - مراد بلكعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه علوم في الحقوق فرع قانون أعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة: 2012، ص. 160.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 69/07 المؤرخ في 19 فيفري 2007، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 13، المؤرخة في 2007/02/21، ص. 07.



- استعمال واستهلاك الماء الحموي العلاجي.

- كل العمليات المرتبطة بالامتياز.

### (9) - امتياز استغلال الشواطئ.

يمنح امتياز استغلال شواطئ البحر، للبلديات والمؤسسات العامة والخاصة، المكلفة بالنشاطات السياحية، وذلك بقرار يتخذه الوالي المختص إقليمياً، ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن يجرم من الامتياز الخواص من حقوق الصيد، والوقوف وإصلاح الزوارق، والسفن والتجوال واستخدام المساحات المؤجرة كوسيلة للمواصلات والسباحة، ففي هذه الأحوال يمارسون حرية عامة غير مقيدة سوى بالقيود التي يقرها القانون والتي تستهدف تحقيق المصلحة العامة<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: المنازعات الناجمة عن استغلال العقار السياحي.

نظراً للأهمية التي يكتسبها العقار السياحي، فقد تثار عدة منازعات أمام القضاء، تستوجب البحث فيها، وإيجاد الحلول المناسبة لها، وعلى هذا الأساس تتعدد وتنوع المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي، ولتسليط الضوء على هذه المسألة وجب تحديد طبيعة المنازعات، المتعلقة بالعقار السياحي (الفرع الأول)، وتحديد الجهة القضائية المختصة الفصل في النزاعات المطروحة أمام القضاء (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تحديد طبيعة المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي.

إن المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي كثيرة ومتنوعة، فمنها ما يتعلق بملكية، واكتساب هذا النوع من العقارات (أولاً)، ومنها ما يتعلق باستغلال هذا العقار وتنفيذ العقود المتعلقة بذلك (ثانياً).

<sup>1</sup> - رابع سعيداني، خالد ميساني، المرجع السابق، ص.55.

## أولاً: المنازعات المتعلقة بملكية العقار السياحي.

إذا كان العقار السياحي مملوكا ملكية خاصة للأفراد، فيتم اقتناؤه من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وذلك من خلال ممارستها لحق الشفعة، طبقا للأشكال القانونية المنصوص عليها في نص المادة 22 من القانون رقم: 03/03<sup>(1)</sup> المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، وفي حالة عدم إمكانية تحقيق ذلك، أو عدم الوصول إلى اتفاق مع مالك العقار السياحي المراد اكتساب ملكيته من طرف الوكالة، يتم اللجوء إلى إجراء آخر للحصول عليه وهو إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وقد ينجم عن ذلك حصول منازعات، تستوجب اللجوء إلى القضاء من أجل الفصل فيها، كعدم اقتناع الطرف المنزوع ملكيته بالتعويض المستحق عن نزع الملكية، أو عدم تصريح الإدارة بالمنفعة العمومية.

وفي هذه الحالة على الشخص المنزوع ملكيته، إبداء رأيه بشأن المبلغ المقترح مقابل نزع ملكيته أو المبلغ المطلوب، وذلك في أجل 15 يوما<sup>(2)</sup>، وفي حالة عدم قبول الإدارة لطلبه المقدم، وجب عليه اللجوء إلى القضاء لرفع دعواه، وذلك خلال شهر من تاريخ تبليغه قرار نزع الملكية، وترفع الدعوى ضد الجهة المصدرة للقرار، ويمكن إدخال مدير أملاك الدولة في الخصام، كون أن مبلغ التعويض تقدره مصالح مديرية أملاك الدولة<sup>(3)</sup>، وهذا ما جاءت به المادة 20 من القانون رقم: 11/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، والتي تنص على أنه: "تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريرا تقييما للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها....".

<sup>1</sup> - القانون رقم: 03/03، ص.14.

<sup>2</sup> - المادة 38 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993، المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم: 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 51 المؤرخة في 01 أوت 1993، ص.26، متمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 248/05 المؤرخ في 10 يوليو 2005 ج.ر.ج.ع.ج.ع. 48 المؤرخة في 10 جويلية 2005، ص.05، وبالمرسوم التنفيذي رقم: 202/08 المؤرخ في 07 يوليو 2008، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 9 المؤرخة في 13 جويلية 2008، ص.12.

<sup>3</sup> - أعمار يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، ط. 2005، ص.56.

إضافة إلى المنازعات التي قد تثور بسبب لجوء الدولة لإجراء نزع الملكية، هناك منازعات تنجم عن ممارستها لحق الشفعة أيضا، مما يستوجب اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة، فمثلا إذا تم إعلام مالك العقار السياحي برغبة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، في اقتناء العقار الذي يقابله رفض مالك العقار، يتم اللجوء في هذه الحالة إلى تطبيق نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 385/06 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية<sup>(1)</sup>، حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية التي تنص على أنه: " في حالة غياب اتفاق بالتراضي مع المالك، تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة".

### ثانيا: المنازعات الناجمة عن استغلال واستعمال العقار السياحي.

إن استغلال واستعمال العقار السياحي، قد يثير عدة نزاعات تكون نتيجة استغلال العقار السياحي، دون الحصول على رخصة كاستغلال الشاطئ دون الحصول على حق الامتياز<sup>(2)</sup>، وعدم احترام المستثمرين لدفتر الشروط النموذجي، الذي تتم على أساسه منح عقد الامتياز لاستغلال العقار السياحي، مما يترتب عليه فسخ عقد الامتياز من طرف الإدارة المانحة له، كما أنه في حالة عدم احترام الالتزامات المتفق عليها حسب دفتر الشروط النموذجي، يعذر الوالي المختص إقليميا<sup>3</sup> على تقرير من المدير الولائي المكلف بالسياحة، الطرف المخالف باحترام التزاماته، وفي حال عدم استجابة المخالف للإعذار الأول خلال أسبوع من تاريخ تبليغه بالإعذار، يتم إعذاره مرة ثانية، وإذا لم يتم بالتزاماته المحددة في دفتر الشروط ولم يسوي وضعيته في الآجال الممنوحة له، يتم سحب الامتياز.

وقد تثار منازعات استغلال العقار السياحي لعدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية، ودفتر الشروط حيث تنذر الإدارة المكلفة بالسياحة الشخص المرتكب لهذه المخالفة، قصد احترام التعليمات في الآجال التي تحددها له من أجل تسوية وضعيته، وفي حالة عدم احترام المخالف للإنذار المقرر من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة، يمكن لهذه الأخيرة اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة، قصد

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم: 385/06 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، ج.ر.ج.ع.ج.ع.74، المؤرخة في 05 نوفمبر 2006، ص.07.

<sup>2</sup> - المادة 13 من القانون رقم: 02/03 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ص.10.

توقيف الأشغال وفق الطرق الاستعجالية المقررة<sup>(1)</sup>، وبعد رفع الأمر إلى الجهة القضائية المختصة، فإنها تفصل إما بالعمل على مطابقة الأشغال المنجزة وفق مخطط التهيئة السياحية، وإما هدم الأشغال المنجزة المخالفة للأحكام والشروط المتفق عليها، والأمر بإعادة المكان إلى الحالة الأولى التي كان عليها سابقاً<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة للفصل في المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي.

إن مسألة الاختصاص الإقليمي في مجال العقار السياحي، لا يثير أي إشكال إذ أن الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع هي الجهة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع، بغض النظر عما إذا كانت جهة قضائية عادية أم إدارية، وهذا عملاً بأحكام المادة 40 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(3)</sup>، وهذا خلافاً للاختصاص النوعي الذي يثير عدة إشكالات فيما إذا كان القضاء الإداري (أولاً)، هو المختص للفصل في النزاع أو أن ذلك من اختصاص القضاء العادي (ثانياً) وهو ما سيتم تناوله من خلال هذا الفرع.

### أولاً: القضاء الإداري كجهة مختصة للفصل في منازعات العقار السياحي.

طبقاً للقواعد العامة، فإن القضاء الإداري يكون مختص للفصل في كل نزاع تكون فيه الدولة أو الولاية أو البلدية، أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفاً فيه، سواء كانت مدعي أو مدعى عليه<sup>(4)</sup>.

إن المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي تختلف بحسب الطبيعة القانونية للأراضي، التي يتشكل منها والمبدأ العام هو أن المنازعات المتعلقة بالأماكن الخاصة للدولة في الجزائر، تخضع لاختصاص القضاء

<sup>1</sup> - المادة 37، والمادة 39 من القانون رقم: 03/03، ص. 18، 19.

<sup>2</sup> - المادة 40 من القانون رقم: 03/03، ص. 19.

<sup>3</sup> - المادة 40 من القانون رقم: 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج.ر.ج.ع. 21، المؤرخة في 23 أفريل 2008، ص. 03.

<sup>4</sup> - المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ص. 144.

الإداري مثلها مثل منازعات الأملاك الوطنية العامة<sup>(1)</sup>، وعملا بأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن كل المنازعات تخضع مبدئيا للقضاء الإداري، إلا ما استثني بنص، فالمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية تخضع للقضاء الإداري ويطبق عليها القانون العام، ويختص أيضا القضاء الإداري في جزء من المنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة، فكل ما يصدر عن هياكل وأجهزة الولاية مثلا إنما تختص بالفصل في منازعاتها المحكمة الإدارية المختصة إقليميا، من حيث الطعن فيها بالإلغاء أو التفسير أو فحص المشروعية، أو من حيث الطعن فيها بالتعويض<sup>(2)</sup>، ويكون تمثيل الولاية أمام القضاء من طرف الوالي طبقا للمادة 87 من قانون الولاية<sup>(3)</sup>.

وتكون الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باعتبارها شخص معنوي عام ممثلة لوزير السياحة، الذي يعتبر ممثلا للدولة طبقا لما جاءت به المادة 09 من قانون الأملاك الوطنية، والتي تنص على أنه: "يتولى الوزراء المعنيون والولاة، ورؤساء المجالس الشعبية البلدية، والسلطات المسيرة الأخرى تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية، في عقود التسيير المتعلقة بالأملاك الوطنية، طبقا للصلاحيات التي تخولها لهم القوانين والتنظيمات"، وهذا النص يتعلق بالأملاك الوطنية الخاصة، أما بخصوص الأملاك الوطنية العامة فقد نصت المادة 10 من نفس القانون على أنه: "يتولى الوزير المكلف بالمالية، والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة، والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية، طبقا للقانون"<sup>(4)</sup>، وبناء على ما سبق ذكره فإن كل العقود الإدارية التي تبرمها الإدارة كعقد الامتياز مثلا يؤول الاختصاص فيها للقضاء الإداري.

### ثانيا: اختصاص القضاء العادي في الفصل في منازعات العقار السياحي.

كما تم الذكر سابقا فإن المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي، تخضع للقضاء الإداري كمبدأ عام غير أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أورد بعض الاستثناءات، التي تعطي الاختصاص للفصل

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، ط.2، سنة: 2006، ص.290.

<sup>2</sup> - محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، ط.2009، ص.262.

<sup>3</sup> - المادة 87 من قانون الولاية، ص.14.

<sup>4</sup> - القانون رقم: 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية.

في النزاع المطروح للقضاء العادي، رغم أن أحد طرفي الدعوى هو الدولة أو الولاية أو البلدية أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري<sup>(1)</sup>، مثل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

إلا أنه تكون من اختصاص القضاء العادي، كل المنازعات التي تكون فيها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة قد تعاملت مع غير الدولة<sup>(2)</sup>، كون أن هذه الوكالة تخضع لقواعد القانون الخاص، فإن كل المنازعات التي تكون ناتجة عن قيام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، لمهامها كإقتنائها لعقار سياحي من الخواص أو تسييرها له.

إضافة إلى ذلك تكون من اختصاص القضاء العادي، المنازعات التي تنشأ بين صاحب عقد امتياز استغلال العقار السياحي والغير، حول تنفيذ عقد الامتياز، سواء كان هذا الأخير مدعي أو مدعى عليه، ذلك أن هذه المنازعات هي بين الخواص، لا سيما ما تعلق منها بالمسؤولية التقصيرية<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر، ص.144.

<sup>2</sup> - المادة 01 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي السالف الذكر، ص.31.

<sup>3</sup> - أحمد جبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة سنة: 2011، ص.109.

## خلاصة الفصل الثاني

كحوصلة للفصل الثاني، نجد أن المشرع الجزائري قد خص لتسيير العقار السياحي هيئات سواء على المستوى المركزي مثل الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، أو على المستوى المحلي كالواليا، الذي أصبح عنصر فعال في هذا المجال، وللاهمية التي يكتسيها القطاع، أولاه المشرع بحماية إدارية متمثلة في المخططات ونظام الرخص، وحماية قضائية بتحديد الأجهزة المكلفة بضبط المخالفات، موازاة مع تحديد المخالفات والعقوبات المترتبة عنها، المنصوص عليها في قانون العقوبات الجزائري والقانون 03/03 المتعلق بالمواقع السياحية والمناطق السياحية.

أما بالنسبة للوسائل القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري، لاستغلال العقار السياحي فتمثلت في عدة عقود أهمها عقد الامتياز، إضافة إلى عقد البيع والإيجار وبعض الرخص، وهذا الاستغلال قد يؤدي إلى ظهور نزاعات متعلقة بملكية العقار السياحي، أو تلك الناجمة عن استغلاله واستعماله التي يختص بها إما القضاء الإداري أو العادي، وهذا حسب نوعية النزاع المطروح أمام القضاء كل هذا حاولنا جاهدين الإلمام به من خلال دراستنا.

على ضوء ما تقدم يمكن القول أن العقار السياحي، من أهم المواضيع التي يجب الاهتمام بها وذلك ببذل العناية اللائقة لإخراج الجزائر من الأزمة الاقتصادية التي تعاني منها، لاعتبارها الركيزة الأساسية للحركة الاقتصادية، ليس في الجزائر فقط بل في دول العالم بأسره، وخاصة أن الجزائر تحظى بموقع استراتيجي هام، ومساحة سياحية شاسعة والعديد من المقومات البيئية، والطبيعية وغير الطبيعية التي تشجع على جذب الاستثمار السياحي الوطني بصفة عامة والاستثمار السياحي الأجنبي بصفة خاصة، الذي يركز على العقار السياحي.

ولهذا سعى ولازال المشرع الجزائري يبحث عن سبل لتسيير وتطوير العقار السياحي، وتثمينه رغم عدم رقيها إلى الشكل المطلوب، لأنها لم تكن ناجعة وفعالة، رغم التقدم الملموس في هذا المجال وهذا ما يتجلى من خلال عدم احتلال الجزائر لمكانة وترتيب مهم في دول العالم من حيث السياحة.

فالعقار السياحي بقي مجهولا لفترة من الزمن، مع غياب النص القانوني المعرف له، والمحدد لمناطق التوسع السياحي المعنية بالاستثمار، لأن الحافطة العقارية للعقار السياحي المعنية، يجب أن يغطيها مخطط التهيئة السياحية الخاص بها، وفي ظل تباطؤ إعداد مخططات التهيئة السياحية، الذي انعكس سلبا على تطوير القطاع السياحي، رغم أن الجزائر تتمتع بمواقع سياحية وفيرة ومهمة، تجعلها محطة للسياحة والاستثمار، وهذا يعود إلى عدم إحاطة العقار السياحي، بنظام قانوني يواكب التطورات التي يعرفها القطاع السياحي اليوم في العالم.

ومن خلال الدراسة والبحث، نجد أن المشرع الجزائري لم يعط لحد اليوم تعريفا للعقار السياحي، ولم يخصص مادة في القانون تعنى بتعريفه إذ عرفه من خلال مكوناته، التي تتمثل في الأملاك الوطنية العامة والخاصة وتلك التابعة للخواص، وكمحاوله لتعريفه يمكن القول أن العقار السياحي يتمثل في الوعاء الأرضي، المخصص لإنجاز واحتواء المشاريع والأنشطة السياحية الاستثمارية مهما كانت نوعيتها، وفق معايير ووسائل وأجهزة يضبطها وينظمها القانون.



ونجد أن العقار السياحي يتنوع بتنوع السياحة المقامة عليه، إن كانت تراثية أو حموية أو ثقافية... الخ، فهو يتكون من مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية التي تتحصل عليها الدولة، إما بالطرق الودية أو الاستثنائية المتمثلة في الشفعة ونزع الملكية، ولتسيير هذه المحافظة العقارية خصها المشرع بعدة هيئات، سواء على المستوى المركزي، مثل الوكالة الوطنية للتنمية السياحية أو على المستوى المحلي كالوالي.

ولأهمية وحساسية التعامل في العقار السياحي، أولاه المشرع حماية نذكر منها المخططات والرخص التي تلعب دور فعال في حمايته وتطويره والمحافظة عليه، أما بالنسبة للوسائل القانونية التي اعتمدها مشرعنا الجزائري لاستغلال واستعمال العقار السياحي، فتمثلت في عقد البيع والإيجار والامتياز الذي يلعب الدور المهم في استغلاله، إضافة إلى بعض الرخص، كرخصة استغلال مكان التخييم كل هذا وفق إجراءات حددها القانون حاولنا الإلمام بها، ويجب التذكير أنه لا يمكن استعمال أو استغلال العقار السياحي، إلا بعد تهيئته من قبل الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، وكل هذا قد يؤدي إلى ظهور عدة نزاعات متعلقة بملكية العقار السياحي، أو الناجمة عن استغلاله واستعماله والذي يختص بالفصل فيها إما القضاء الإداري أو العادي وهذا حسب نوعية النزاع المطروح.

وعليه لا يمكننا إنكار التقدم وسعي الدولة الجزائرية إلى النهوض بهذا القطاع، فقد خطت خطوة نوعية ومعتبرة في التشريع، بموجب القانون بعدما كانت تشريع بموجب أوامر وهذا ما كان يعاب عليها من قبل الدول، إلا أن جاء القانون رقم: 09/16 المتضمن قانون ترقية الاستثمار، إضافة إلى تكريس حق الشفعة صراحة، بعدما نص عليها المشرع الجزائري في قانون المالية التكميلي من خلال المادة 30 منه لمواجهة المستثمر الأجنبي.

كما أنها سعت إلى تسهيل الاستثمار، من خلال منح الامتياز بالتراضي فقط، وإلغاء الامتياز بالمزاد العلني لغلق الباب على كل من توسل له نفسه في الطمع وتغيير وجهة الملك العقاري، وتسهيل إجراءات الحصول على عقد الامتياز، الذي أصبح يمنح بقرار من الوالي، طبعا بعد استشارة الهيئات المختصة بذلك وفق إجراءات حددها القانون.

- وللنهوض بقطاع العقار السياحي في الجزائر، يجب دراسة التحفيزات والضمانات الممنوحة للمستثمرين من أجل تحسينها ومعالجة النقائص مع ما تقتضيه طبيعة العقار السياحي.
- كتكريس التشاور بين الشركاء والاهتمام بالواقع السياحي في الجزائر.
  - العمل على تكييف الجهود، من أجل إبراز مقومات الاستثمار السياحي لاستثمار الطاقات التي تملكها.
  - تفعيل دور المؤسسات المسيرة للعقار السياحي في الواقع، سواء من الجانب الإداري أو التقني المتعلق برقابة الأنشطة الاستثمارية العقارية، بصفة عامة والسياحية بصفة خاصة.
  - ضرورة إرساء الثقافة السياحية في المجتمع الجزائري، وإعادة الاعتبار للسياحة وخاصة في المناطق الريفية بهدف تنمية هذه المناطق والحد من الإهمال التي تعاني منه.
  - توضيح أهمية العقار السياحي في التنمية الاقتصادية للجزائر عن طريق سن نصوص تشريعية خاصة بالعقار السياحي بحد ذاته إذ لا نجد لحد الآن نص خاص به على عكس باقي العقارات الأخرى.

مقدمة

# الفصل الأول

الاطار المفاهيمي للعقار السياحي

## الفصل الثاني

# نظام تسيير واستغلال العقار السياحي

خاتمة

# قائمة المصادر والمراجع

# فهرس المحتويات



الملاحق

# قائمة المختصرات

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الملحق رقم: 01

نموذج عن عقد ايجار لمحطة مياه معدنية

أولاً: الكتب.

أ) - المعاجم والموسوعات.

- (1) - جوزيف إيمانويل، الموسوعة العربية العالمية، مؤسسة أعمال الموسوعة للنشر والتوزيع الرياض المملكة السعودية، ط.2، سنة: 1999.
- (2) - حسين أحمد الطراونة، معجم المصطلحات القانونية، عربي انجليزي، اليازوري، عمان الأردن د.ط، سنة: 2004.
- (3) - مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، الإدارة العامة للمعجمات وإحياء التراث، مكتبة الشروق الدولية، ط.4، سنة: 2005.
- (4) - نور الدين، معجم الوسيط، عربي عربي، منشورات محمد علي بيضون، دار الكتب العلمية بيروت لبنان، ط.1، سنة: 2005.

ب) - الكتب العامة.

- (1) - أحمد يحيوي، منازل أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، ط.2005.
- (2) - أحمد بن عبد العزيز بن عميرة، نوازل العقار، دار الميمان، الرياض، ط.1، سنة: 2011.
- (3) - أحمد دغيش، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، د.ط، سنة: 2011.
- (4) - أحمد يحيوي، القانون الإداري للأملاك، دار الأمل، تيزي وزو، الجزائر، د.ط، سنة: 2012.
- (5) - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، العقار، دار هومة، ط.4، سنة: 2006.
- (6) - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، العقار، دار هومة، ط.4، سنة: 2006.
- (7) - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة الجزائر، ط.2، سنة: 2010.
- (8) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزائري، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، ج.8، ط.3، بيروت لبنان، سنة: 2011.
- (9) - عادل بوعمران، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، د.ط سنة: 2011.

- (10) - فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائرية، ط.1، سنة: 2010.
- (11) - فؤاد بن غضبان، الجغرافية السياحية، دار اليازوري، عمان، ط.ع، سنة: 2014.
- (12) - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، ط.2، سنة: 2006.
- (13) - محمد عبيدات، التسويق السياحي، مدخل سلوكي، دار وائل للنشر، الأردن، ط.1، سنة: 2000.
- (14) - محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، د.م.ج، سنة: 2005.
- (15) - مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دار هومة، ط.2، سنة: 2006.
- (16) - ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، سنة: 2007.
- (17) - محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، ط.2009.
- (18) - محمد أحمد العمري، الأمن السياحي، المفهوم والتطبيق، مكتبة المجمع العربي، ط.1 سنة: 2014.
- (19) - محمد خميس الزوكة، صناعة السياحة، دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية، د.ط، د.س.
- (20) - نعيم الظاهر، إلباس سراب، مبادئ السياحة، دار المسيرة، عمان، ط.1، سنة: 2001.
- (21) - نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، سنة: 2010.

ثانيا: المقالات والمدخلات.

أ) - المقالات المنشورة في المجالات.

- (1) - أحمد حططاش، سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية مجلة الفكر البرلماني، صادرة عن مجلس الأمة، الجزائر، ع.21، نوفمبر 2008.
- (2) - بوبكر بداش، صناعة السياحة في الجزائر بين المؤهلات والسياسات، رؤية استكشافية وإحصائية بحوث اقتصادية عربية، ع.66، سنة: 2014.

- (3) - جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر، مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، معهد العلوم القانونية والاقتصادية أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت، ع.1، يونيو 2016.
- (4) - عمر حمدي باشا، قراءة في قانون التوجيه العقاري، مجلة الفكر البرلماني، صادرة عن مجلس الأمة، ع.08، مارس 2005.
- (5) - العقار السياحي في الجزائر مع أحدث التعديلات القانونية، مقال، دون ذكر صاحب المقال ط.1، الجزائر 06 أكتوبر 2013.
- (6) - محبوب بن حمودة، إسماعيل بن قانة، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي مجلة الباحث، ع.05، سنة: 2007.
- (7) - مراد بلكعيبات، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط الجزائر، ع.07، جوان 2012.
- (8) - نبيلة أفوجيل، حق الفرد في حماية البيئة لتحقيق السلامة والتنمية المستدامة، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ع.06، دون ذكر السنة.
- (9) - هوارى خيثر، واقع وآفاق التنمية السياحية في ظل التحديات الراهنة في الجزائر، مجلة المعيار منشورات المركز الجامعي تيسمسيلت، الجزائر، ع.2، ديسمبر 2010.
- (10) - يحيى سعدي، سليم العمراوي، مساهمة قطاع السياحة في تحقيق التنمية الاقتصادية، مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية، ع.36، سنة: 2013.
- (11) - يزيد دلال، الحماية القانونية للسائح في ضوء عقد السياحة، دفاتر السياسة والقانون، ع.11 سنة: 2014.

**(ب) - المداخلات المقدمة في المنتقيات العلمية.**

**(1) - سامية لحول، راوية حناشي،** السياحة الحموية كأسلوب لترقية السياحة الداخلية في الجزائر مداخله للمشاركة في المنتدى الوطني الثاني حول فرص ومخاطر السياحة الداخلية في الجزائر، يومي 19 و20 مارس 2012، جامعة الحاج لخضر، باتنة.

**(2) - عبد القادر شلاي، عبد القادر عوينان،** الواقع السياحي في الجزائر وآفاق النهوض به في مطلع 2025، مداخله مقدمة للمشاركة في المنتدى العلمي الوطني حول السياحة في الجزائر واقع وآفاق، يومي 11، 12 ماي 2010، المركز الجامعي آكلي محند والحاج البويرة .

**ثالثا: الرسائل والمذكرات العلمية.**

**(أ) - رسائل الدكتوراه.**

**(1) - توفيق بن سهلة ثاني،** اثر المنظومة البنكية في الجزائر على ترقية الاستثمار في القطاع السياحي رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان سنة: 2016.

**(2) - سميحة حنان خوادجية،** النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، رسالة دكتوراه تخصص قانون عقاري جامعة قسنطينة، سنة: 2015.

**(3) - عبد القادر عوينان،** السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات 2000-2025 في ظل الاستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2025، رسالة دكتوراه في العلوم الاقتصادية جامعة الجزائر 03، سنة: 2013.

**(4) - مراد بلكعيبات،** منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه علوم في الحقوق فرع قانون أعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة: 2012.

**(5) - نصر الدين هنوني،** الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة: 2001.



**(6) - يحي وناس، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، جويلية 2007.**

**(ب) - مذكرات الماجستير.**

**(1) - أحمد جبوري، إستغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة سنة: 2011.**

**(2) - أسماء لمرايط، الصحافة المكتوبة وقضايا السياحة في الجزائر، مذكرة ماجستير في علوم الإعلام والاتصال، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الاجتماعية، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة: 2012.**

**(3) - حميدة بوعموشة، دور القطاع السياحي في تمويل الاقتصاد الوطني لتحقيق التنمية المستدامة مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس سطيف، سنة: 2012.**

**(4) - محمد وزاني، السياحة المستدامة واقعها وتحدياتها في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، سنة: 2011.**

**(5) - مفيدة نادي، "انعكاسات الجغرافيا السياحية على التنمية الاقتصادية باستخدام معطيات بانل" مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص مالية واقتصاد دولي، جامعة حسيبة بن بوعلي بالشلف سنة: 2012.**

**(6) - نعيمة أكلي، النظام القانوني لعقد الامتياز الإداري في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة: 2013.**

**(ج) - مذكرات الماستر.**

**(1) - خيرة بلحوث، القيود الواردة على التراث الثقافي العقاري من أجل المصلحة العامة، مذكرة ماستر في القانون العقاري، جامعة يحي فارس، المدية، سنة: 2013.**

**(2) - خديجة عماني، حليلة بوراس، آليات استغلال العقار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر قانون عقاري، جامعة أحمد بن يحي الونشريسي، تيسمسيلت، سنة: 2016.**

**(3) - رايح سعيداني، خالد مساني، النظام القانوني والمؤسسي للعقار الموجه للاستثمار، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدية 2013.**

(4) - زويدة دهلوك، استغلال الأملاك الوطنية العمومية عن طريق الامتياز طبقا للمادة 64 مكرر من القانون رقم: 30/90 المعدل والمتمم مذكرة ماستر عقاري، جامعة يحي بن فارس، المدية سنة: 2013.

(5) - سعاد صديقي، دور البنوك في تمويل المشاريع السياحية، رسالة ماجستير في العلوم الاقتصادية جامعة منتوري، قسنطينة، سنة: 2006.

(6) - سلاف عزوز، "آليات الحماية المدنية و الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، لنيل شهادة ماستر تخصص قانون أعمال، جامعة بسكرة، سنة: 2016.

(7) - فريدة عميمش، نورة بالحمدي، قيود المصلحة العامة المتعلقة بالعقار السياحي، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس، المدية، سنة: 2014.

(8) - منى حنيش، النظام القانوني و المؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري جامعة يحي فارس، المدية، سنة: 2013.

(8) - ياسين لعميري، الحماية القانونية للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون العقاري كلية الحقوق، جامعة يحي بن فارس، المدية، سنة: 2013.

(9) - يمينة قلعي، فاطيمة ميلودي، "مساهمة السياحة البيئية في تحقيق التنمية المستدامة حالة الجزائر 2005/2025، مذكرة ماستر تخصص اقتصاد التنمية سنة: 2016.

#### (د) - مذكرات إجازة المدرسة العليا للقضاء (الجزائر).

(1) - سفيان بن قري، النظام القانوني لحماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة للحصول على إجازة المدرسة العليا للقضاء، وزارة العدل، الجزائر، سنة: 2006.

#### رابعا: المحاضرات الجامعية.

(1) - خيرة جطي، محاضرات في مقياس الملكية الوطنية، (غير منشورة)، المركز الجامعي أحمد بن يحي الوشريسي، تيسمسيلت، سنة: 2016.



(7)- الأمر رقم: 04/08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 49 المؤرخة في 3 سبتمبر 2008.

(8)- الأمر رقم: 01/15 المؤرخ في 23 جوان 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة: 2015 ج.ر.ج.ع.ج.ع. 06، المؤرخة في 23 يوليو 2015.

### ب(2) - القوانين.

(01)- القانون رقم: 12/84 المؤرخ في 23 جوان 1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم ج.ر.ج.ع.ج.ع. 26، ص. 25، المؤرخة بتاريخ 26 يونيو 1984، المعدل بالقانون 20/91 المؤرخ في 12/02/1991.

(02)- القانون رقم: 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم ج.ر.ج.ع.ج.ع. 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

(03)- القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ج.ر.ج.ع.ج.ع. 51، مؤرخة في 15 أوت 2004.

(04)- القانون رقم: 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم بالقانون 14/08، المؤرخ في 10 ديسمبر 1990، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

(05)- القانون رقم: 11/91، المتضمن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المؤرخ في 27/04/1991 المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 21، المؤرخة في 08/12/1991، ص. 26 معدل بالمادة 65 من القانون رقم: 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.

(06)- القانون رقم: 04/98 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ج.ر.ج.ع.ج.ع. 44، المؤرخة في 17 جوان 1998.

(07)- القانون رقم: 06/99 المؤرخ في 04 أبريل 1999 والذي يحدد القواعد التي تحكم نشاط وكالات السياحة والأسفار، ج.ر.ج.ع.ج.ع. 24، المؤرخة في 07 أبريل 1999.

- (08)- القانون رقم: 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ج.ر.ج.ع.77، مؤرخة في 15 ديسمبر 2001.
- (09)- القانون رقم: 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه على ما يشمل الساحل أو المناطق التي تعتبر ساحلا المؤرخ في 05 فيفري 2002، ج.ر.ج.ع.10، المؤرخة في تاريخ 12 فيفري 2002.
- (10)- المرسوم الرئاسي رقم: 479/02 المؤرخ في 31 ديسمبر 2002 المتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة ج.ر.ج.ع.89، المؤرخة في 31 ديسمبر 2012.
- (11)- القانون رقم: 01/03 المؤرخ في 2003/02/19 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ج.ر.ج.ع.11، المؤرخة في 2003/02/19.
- (12)- القانون رقم: 02/03 المؤرخ في 2003/02/17 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ ج.ر.ج.ع.11، المؤرخة في 2003/02/19.
- (13)- القانون رقم: 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، المؤرخ في 2003/02/17، ج.ر.ج.ع.11، المؤرخة في 2003/02/19.
- (14)- القانون رقم: 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج.ر.ج.ع.21، المؤرخة في 23 أفريل 2008.
- (15)- القانون رقم: 14/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المعدل للقانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر.ج.ع.44، المؤرخة في 03 أوت 2008.
- (16)- القانون رقم: 02/10 المؤرخ في 29 يونيو 2010 المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ج.ر.ج.ع.61، المؤرخة في 21 أكتوبر 2010.
- (17)- القانون رقم: 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج.ر.ج.ع.46، المؤرخة في 18 أوت 2010.
- (18)- القانون رقم: 02/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية ج.ر.ج.ع.13، المؤرخة في 28 فيفري 2011.

- (19)- القانون رقم: 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ج.ع.ج.ع.14، المؤرخة في 6 مارس 2011.
- (20)- القانون رقم: 11/11 المؤرخ في 10 جويلية 2011 المتضمن لقانون المالية التكميلي لسنة: 2011، ج.ر.ج.ع.ج.ع.40، المؤرخة في 20 جويلية 2011.
- (21)- القانون رقم: 07/12 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية، الأمانة العامة للحكومة الجزائرية، قانون الجماعات الإقليمية 2012.
- (22)- القانون رقم: 12/12 مؤرخ في 26 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة: 2013 ج.ر.ج.ع.ج.ع.72، المؤرخة في 30 ديسمبر 2012.
- (23)- القانون رقم: 07/12 المؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية الجماعات الإقليمية 2012.
- (24)- القانون رقم: 09/16 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ج.ع.ج.ع.46 المؤرخة في 03 أوت 2016.

ج- التشريع اللاتحي.

ج/1- المراسيم التنفيذية.

- (1)- المرسوم التنفيذي رقم: 190/64 المؤرخ في 23 جوان 1964 المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة، ج.ر.ج.ع.ج.ع.11، المؤرخة في 03 يوليو 1964.
- (2)- المرسوم التنفيذي رقم: 14/85 المؤرخ في 26 يناير 1985 المحدد لشروط تخصيص أماكن التخميم واستغلالها، ج.ر.ج.ع.ج.ع.05، المؤرخة في 27 يناير 1985.
- (3)- المرسوم التنفيذي رقم: 214/88 المؤرخ في 31 أكتوبر 1988 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه بهدف المشاركة في إعداد السياسة الوطنية الخاصة بمجال السياحة، وفي إعداد برامج ترقية السياحة والعمل على تنفيذها، ج.ر.ج.ع.ج.ع.44، المؤرخة في 02 أكتوبر 1988

- ص.1497، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 409/90 المعدل و المتمم المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 ج.ر.ج.ع.56، المؤرخة في 26 ديسمبر 1990.
- (4) - المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير رخصة البناء ورخصة الهدم ورخصة التجزئة، وتسليم ذلك، ج.ر.ج.ع.26، المؤرخة في 01 جوان 1991.
- (5) - المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ع.26، المؤرخة في 1 يونيو 1991.
- (6) - المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه، ج.ر.ج.ع.26، المؤرخة في 1 يونيو 1991.
- (7) - المرسوم التنفيذي رقم: 186/93 المؤرخ في 27 يوليو 1993 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم: 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر.ج.ع.51، مؤرخة في 01 أوت 1993.
- (8) - المرسوم التنفيذي رقم: 39/94 المؤرخ في 25 جانفي 1994 المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، ج.ر.ج.ع.05، المؤرخة في 26 جانفي 1994.
- (9) - المرسوم التنفيذي رقم: 70/98 المؤرخ في 21 فبري 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ج.ر.ج.ع.11، المؤرخة في 21 فيفري 1998.
- (10) - المرسوم التنفيذي رقم: 46/2000 المؤرخ في 01 مارس 2000 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها، وكذا كيفيات استغلالها المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ع.10، المؤرخة في 05 مارس 2000.
- (11) - المرسوم التنفيذي رقم: 47/2000 المؤرخ في 01 مارس 2000 المحدد لتنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ع.10، المؤرخة في 05 مارس 2000، ص.06، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 248/10 المؤرخ في 14 أكتوبر 2010 ج.ر.ج.ع.62.

- (12) - المرسوم التنفيذي رقم: 48/2000 المؤرخ في 01 مارس 2000 المحدد لشروط وكيفيات إنشاء وكالات السياحة والأسفار، ج.ر.ج.ج.ع.ع.10، المؤرخة في 50 مارس 2000.
- (13) - المرسوم التنفيذي رقم: 49/2000 المؤرخ في 01 مارس 2000 المحدد لشروط وكيفيات إنشاء فروع وكالات السياحة والأسفار، ج.ر.ج.ج.ع.ع.10، المؤرخة في 5 مارس 2000.
- (14) - المرسوم التنفيذي رقم: 130/2000 المؤرخ في 11 يونيو 2000 المحدد لمعايير تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب وشروط ذلك، ج.ر.ج.ج.ع.ع.35، المؤرخة في 18 يونيو 2000.
- (15) - المرسوم التنفيذي رقم: 75/03 المؤرخ في 24 فبراير 2003 المحدد لصلاحيات وزير السياحة المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج.ع.ع.13، المؤرخة في 26 فبراير 2003.
- (16) - المرسوم التنفيذي رقم: 81/04 المؤرخ في 14 مارس 2004 المحدد لكيفيات وضع بنك معطيات للسياحة يهدف إلى جمع المعلومات السياحية، ج.ر.ج.ج.ع.ع.15، المؤرخة في 14 مارس 2004.
- (17) - المرسوم التنفيذي رقم: 112/04 المؤرخ في 13 أبريل 2004 المحدد لمهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ للسباحة، وتنظيمها وكيفية سيرها، ج.ر.ج.ج.ع.ع.24، المؤرخة في 18 أبريل 2004.
- (18) - المرسوم التنفيذي رقم: 421/04 المؤرخ في 20 ديسمبر 2004، المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة، في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ج.ر.ج.ج.ع.ع.83، المؤرخة في 26 ديسمبر 2004.
- (19) - المرسوم التنفيذي رقم: 248/05 المؤرخ في 10 يوليو 2005، ج.ر.ج.ج.ع.ع.48، المؤرخة في 10 جويلية 2005.
- (20) - المرسوم التنفيذي رقم: 213/06 ، المؤرخ في 18 يونيو 2006 المحدد لصلاحيات وزير السياحة، ج.ر.ج.ج.ع.ع.40، المؤرخة في 18 يونيو 2006.
- (21) - المرسوم التنفيذي رقم: 224/06 المؤرخ في 21 جويلية 2006، المحدد لشروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة، ج.ر.ج.ج.ع.ع.42، المؤرخة في 25 جويلية 2006.



- (22) - المرسوم التنفيذي رقم: 325/06 المؤرخ في 18 سبتمبر 2006 المتعلق بقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتجهيئتها، على أنه يمنع تسليم رخصة البناء من أجل بناء أو تهيئة مؤسسات فندقية واقعة فوق أراضي معرضة لخطر طبيعي أو تكنولوجي، ج.ر.ج.ع.ج.ع.58، المؤرخة في 20 سبتمبر 2006.
- (23) - المرسوم التنفيذي رقم: 385/06 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر.ج.ع.ج.ع.70 المؤرخة في 05 نوفمبر 1990.
- (24) - المرسوم التنفيذي رقم: 23/07 المؤرخ في 28 جانفي 2007 المتعلق بتحديد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، أو منح حق الامتياز عليها ج.ر.ج.ع.ج.ع.08، مؤرخة في 31 جانفي 2007.
- (25) - المرسوم التنفيذي رقم: 69/07 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية المؤرخ في 2007/02/19، ج.ر.ج.ع.ج.ع.13، المؤرخة في 21 فيفري 2007.
- (26) - المرسوم التنفيذي رقم: 202/08، المؤرخ في 07 يوليو 2008، ج.ر.ج.ع.ج.ع.39، المؤرخة في 13 جويلية 2008.
- (27) - المرسوم التنفيذي رقم: 152/09 المؤرخ في 02 مايو 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ج.ر.ج.ع.ج.ع.27، المؤرخة في 06 ماي 2009.
- (28) - المرسوم التنفيذي رقم 153/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها، ج.ر.ج.ع.ج.ع.26، مؤرخة في 06 ماي 2009.
- (29) - المرسوم التنفيذي رقم: 254/10 المؤرخ في 20 أكتوبر 2010، يتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السياحة، ج.ر.ج.ع.ج.ع.63، المؤرخة في 26 أكتوبر 2010.
- (30) - المرسوم التنفيذي رقم: 84/12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج.ر.ج.ع.ج.ع.11 المؤرخة في 26 فيفري 2012، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 96/13.

(31)- المرسوم رقم: 427/12 المؤرخ في 2012/12/16 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة، ج.ر.ج.ع.ج.ع.69، المؤرخة في 2012/12/19.

(32)- المرسوم رقم: 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ع.ج.ع.07، المؤرخة في 12 فيفري 2015.

### ج(2)- التعليمات.

(1)- التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 01، وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية ووزارة الصناعة والمناجم، المؤرخة في 06 أوت 2015، المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.

### سادسا:المواقع الالكترونية.

(1)- نظام الإدارة المحلية في الجزائر، الاثنين 10 جانفي 2013.

[Kanz-redha.blogspot.com](http://Kanz-redha.blogspot.com).

(2)- مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية تيسمسيلت.على الساعة 13:36 تم الاطلاع يوم 18

أفريل 2017 .CONCEPTION DZ-EXPERT.COM



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية تيسمسيلت

دائرة برج بوعنامة

بلدية سيدي سليمان

عقد إيجار

بين السيد: رنيم المجلس الشعبي البلدي لبلدية سيدي سليمان المسمى فيما يأتي المؤجر  
والسيد: ازرارق عاشور المولودة في: 1981/09/11 ب عمروالاية البويرة الساكن ب: ولاية البويرة  
المسمى فيما يأتي المستأجر.

**المادة الأولى:** يؤجر المؤجر للمستأجر ، حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد و وفقا لمحضر  
المزايدة المؤرخ في: 2015/10/13

**الملك المسمى: محطة المياه المعدنية تحتوي على:** 13 غرفة إستحمام فردية و 04 غرف إستحمام جماعية  
، بهو للإتصاص واحد للرجال والأخر للنساء ، 16 غرفة للإيواء ، مكتبان ، محلان تجاريان ( 02 ) واحد مخصص لبيع  
المواد الصناعية والتجميل والثاني حاصر بممارسة نشاط مقهى واكل خفيف )، مخزن صغير ومحطة ضخ ، محطة  
وقوف السيارات .

- **نزل بلدي في حالة متوسطة يتكون من:** طابق سفلي مكون من 06 غرف جاهزة وطابق علوي مكون من 17  
غرف جاهزة +مخزن وهذا طبقا لمحضر المزايدة المؤرخ في: 2015/10/13 والمحضر المؤرخ  
في: 2015/10/19

**الواقع:** ببلدية سيدي سليمان.  
وكل مطبق لحالة الأماكن المعدنية حضوريا والواردة في الملحق المرفق بهذا العقد.

**المادة الثانية: مدة العقد:**  
اتفق على التاجير المقصود بهذا العقد لمدة ثلاث سنوات (03) ، وتبتدى هذه المدة من تاريخ: 2015/11/01  
وتنتهي يوم: 2018/10/31 .

**المادة الثالثة: ثمن الإيجار:**  
اتفق على هذا التاجير بمقابل إيجار ثمنه ( ثلاثة عشر مليون دينار جزائري ) (13.000.000.00) ج  
سنويا ويستحق ثمن الإيجار بدفعه مسبقا إلى صندوق أمين خزينة سابين البلديات بـ برج بوعنامة في  
الخمسة أيام الأولى من كل شهر أو مسبقا عن سداسي واحد أو أكثر من المستأجر مقابل وصل  
مخالصة يسلمه له أمين الخزينة .

**المادة الرابعة: الأعباء:**  
اتفق الطرفان دون المساس بأعباء الصيانة والترميم التي يتحملها كل من الطرفين طبقا لأحكام القانون  
المدني في هذا الميدان على ما يأتي :

- 01 - يتحمل المستأجر كافة المصاريف الناتجة عن استهلاك الكهرباء والماء ويتكفل بتسديد الضرائب والرسوم  
وفقا لتنظيم المعمول به.
- 02 - يتحمل المؤجر صيانة الملك المؤجر ليقى على الحالة التي كان عليها وقت التسليم فيجب عليه ان يقوم  
بجمع الترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر .
- 03 - يجب على المستأجر أن يكتتب تأمينا من مختلف الأخطار للمرفق المؤجر .
- 04 - يجب على المستأجر احترام قواعد النظافة والصحة والأمن داخل وفي محيط العقارات المؤجرة وكل نهالون في  
ذلك يؤدي به إلى عقوبات قد تبلغ حد غلق المحل طبقا للتشريع المعمول به .
- 05 - يتحمل المستأجر دفع وبصفة منتظمة حقوق الإقامة إلى قبض سابين البلديات بـ برج بوعنامة شهريا .
- 06 - يتحمل المستأجر دفع تكاليف اتوبي إستغلال مياه محطة المياه المعدنية لغائدة مصالح أملاك الدولة حتى ولو  
خروا الفتورة باسم البلدية
- 07 - يتحمل المستأجر تكاليف المزايدة بما في ذلك تكاليف الطابع والتسجيل وله مهلة (08) أيام لتسجيل العقد  
وإلغائه وفي حالة تجاوز المهلة بفسخ عقد الإيجار ويصبح الضمان حفا سكتسيا للبلدية .



- 08 - إذا حصلت للمستأجر خسارة خلال مدة تسير المرفق المؤجر فإن البلدية غير مسؤولة أو ملزمة بأي تعويض .  
09 - لا يمكن للفائز بالمزاد المطالبة بتخفيض مبلغ المزايدة مهما كانت المبررات والظروف .

### المادة الخامسة : الضمانات :

يدفع المستأجر مبلغا قدره : (3.249.999,99 دج) ثلاثة ملايين ومائتان وتسعة وأربعون ألف وتسعمائة وتسعة وتسعون دينار جزائري وتسعة وتسعون سنتييم عند التوقيع مقابل وصل عاصمة يحمل إشارة (إيداع كفالة) يسد له الموتر وذلك ضمانا حسن إستعمال ذلك الموتر طبقا لوثيقة حالة الأماكن المبررة وقت الشروع في الحيازة ويرد مبلغ هذه الكفالة للمستأجر عند الغادرة بناء على حالة الأماكن المعنية حضوريا بعد خصم المصاريف المترتبة للترميم والإصلاح المحتملين .

### التزامات الطرفين المتعاقدين :

#### المادة السادسة : التزامات المستأجر

- يلتزم المستأجر بما يأتي :
- شغل الأماكن طبقا للغرض المتفق عليه
- دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه ودفع مبلغ الأعباء الواقعة على عاتقه
- عدم تحويل المحلات والتجهيزات المؤجرة دون موافقة المؤجر كتابيا
- السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها .
- إخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا الشأن طبقا لاحكام المادة : 22 من المرسوم التشريعي رقم : 93-03 المؤرخ في : أول مارس 1993 وذلك دون إعدار أو إخطار سابق من المؤجر .
- عدم إفشاء أي معلومة عن هوية الزبائن إلا إذا طلبتها مصالح الأمن .
- الخضوع لعمليات التفتيش المباحة التي تقوم بها مصالح البلدية وأعاون آخرون مؤهلون قانونا لذلك وتقديم كل الوثائق المرتبطة بموضوع نشاطهم .
- ينبغي توفير سجل للشكاوي ظاهر ، ترقمه وتؤشر عليه وتراقبه مصالح البلدية شهريا .
- يكتب تأمينا من مختلف الأخطار للمرفق المؤجر
- احترام بدقة قواعد النظافة و الأمن
- الالتزام بجعل عمال المحطة يتمتعون بمظهر جسماني نظيف و زي مهني لانق أثناء أدائهم الخدمة و يحترمون القيسم و الآداب العامة و تكون سلوكهم و معاملتهم جيدة اتجاه الزبائن .

#### المادة السابعة : التزامات المؤجر :

- يجب على المؤجر أن يقوم بما يأتي :
- تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة والتجهيزات والتركيبات في حالة صالحة للاستعمال
- الإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعا إرتياجيا .

المادة الثامنة : يلتزم المستأجر احترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة ويقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك الحصة التي تدفع عن كل صنف من أصناف الأعباء .

#### المادة التاسعة : النزاعات :

تحل النزاعات الناجمة عن تطبيق هذا العقد بالطرق الودية وفي حالة استحالة ذلك تحال أمام الجهة القضائية المختصة

#### المادة العاشرة : فسخ العقد :

- من جانب المؤجر : للأسباب التالية :
- عدم مراعات المستأجر لبنود دفتر الشروط وخاصة عدم دفع مبلغ شهرين من مبلغ الإيجار حيث يكون الفسخ تلقائيا دون إعدار المعني .
- عدم إحترام التنظيم الذي يخضع له إستغلال محطة المياه المعدنية والنزل البلدي .
- في حالة الإيجار الباطني للمرفق المؤجر .

لإعتبرات المنفعة العامة أو الأمن العام التي تتطلب توقيف الإيجار كاستفادة البلدية من عملية ترميم أو تأهيل المحطة المعدنية .  
من جانب المستأجر: بناء على طلب المستأجر الذي يتعين عليه في هذه الحالة إرسال إشعار مسبق إلى البلدية (03) أشهر من التاريخ الفعلي للفسخ .

**المادة الحادية عشر:** عملاً بأحكام المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم: 93-03 المؤرخ في أول مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري ، يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة

سيدى سليمان فى 29 أكتوبر 2015  
رئيس المجلس الشعبي البلدى



توقيع المستأجر

12 أكتوبر 2015

مردم  
رسول  
مفوضة لمعاملة ذات رقم 2015/03

الداخلية  
رئيس مصلحة التسجيل والنظام  
و الواريث بالنيابة  
إمضاء: ب. توراك