



جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1-  
كلية الحقوق والعلوم الإدارية



180/DS/2019  
09/Ppr/2019

قسم القانون الخاص

# النظام القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذ الدكتور:

عبد الرزاق بوبندير

إعداد الطالبة:

إلهام ببيع

لجنة المناقشة

الصفة	الجامعة	الرتبة	الإسم واللقب
رئيسا	جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1-	أستاذ التعليم العالي	السعيد بوعناقة
مشرفا ومقررا	جامعة صالح بوبنيدر - قسنطينة 3-	أستاذ التعليم العالي	عبد الرزاق بوبندير
عضوا مناقشا	جامعة الحاج لخضر - باتنة 1-	أستاذ محاضر - أ-	بلقاسم حامدي
عضوا مناقشا	جامعة العربي بن مهدي - أم البواقي -	أستاذ محاضر - أ-	وهاب حمزة
عضوا مناقشا	جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1-	أستاذ محاضر - أ-	موسى مرمون
عضوا مناقشا	جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 1-	أستاذ محاضر - أ-	سميحة حنان خوادجية

السنة الجامعية: 2018-2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## شكر وتقدير

أتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير والامتنان

إلى الأستاذ المشرف أستاذ التعليم العالي: "عبد الرزاق بوبندير"

الذي لم يبخل علينا بتوجيهاته السديدة ونصائحه القيمة

لإثراء الموضوع

كما أتقدم بجزيل الشكر والعرفان

لأعضاء لجنة المناقشة الموقرة

، شكراً لهم لأنهم جادوا علينا بجهودهم ووقتهم لقراءة عملنا المتواضع

وتقييمه وإثرائه

## مقدمة:

يعد العقار ثروة دائمة، ورافعة أساسية للتنمية بشتى أشكالها خاصة الإقتصادية منها، نظرا لمردودية التي لا يستهان بها فهو عامل إنتاج استراتيجي تمتد أبعاده لتشمل جميع القطاعات، وقد ظهر مؤخرا مصطلح العقار الموجه للإستثمار الذي يعد العقار السياحي أحد أصنافه بوصفه الأرضية التي تنطلق منها مختلف المشاريع والبنى التحتية المهيكله للنشاط السياحي من خلال توفير الأوعية العقارية الضرورية لذلك، ولعل ما يميز هذا الأخير هو اقترانه بالسياحة والأنشطة المتعلقة بها، ذلك أنّ السياحة لم تعد تلك الظاهرة الإجتماعية التي كانت تقتصر على الترفيه والإستجمام بل تطور مفهومها لتصبح صناعة مركبة يعول عليها في تطوير موارد الإقتصاد المحلي والقومي وجلب العملة الصعبة.

و قد أصبحت الكثير من الدول المتقدمة تعتمد على الإستثمار في العقار السياحي لتحصيل إيرادات واستغلال عائداتها في مختلف مجالات الإنفاق والتنمية، كما تحظى الجزائر بمؤهلات فريدة تمكنها من الإرتقاء بتنمية سياحية حقيقية، تتجلى من خلال فعالية النشاط السياحي، وتتمثل في المقومات الطبيعية كالشواطئ والجبال ومنابع المياه الحموية، السواحل والصحاري، و المقومات المادية الغنية بالتراث الثقافي العقاري الأثري ذو البعد السياحي، بالإضافة إلى المنشآت الفندقية والحمامات الإستشفائية والمركبات والقرى السياحية.

فبالرغم من امتلاك الجزائر لكل هذه الإمكانيات إلا أنها لم تشفع لها ولم تمكنها من تصدر قائمة الدول السياحية، فقد احتلت المرتبة 116 حسب ما كشف عنه تقرير "تنافسية السياحة والسفر" لعام 2019 الصادر عن المنتدى الإقتصادي العالمي<sup>1</sup>، ومرد ذلك هو عدم استغلالها بطريقة عقلانية ومدروسة، لأنّ نجاح السياسة السياحية في أي بلد لا يقتصر فقط

---

1-الإمارات الأولى عربيا في السياحة والسفر واليمن في ذيل القائمة عالميا على الموقع الإلكتروني: [www.alhurra.com](http://www.alhurra.com) تاريخ الإطلاع: 4 ديسمبر 2019 على الساعة: 11:38.

على المعطيات الجغرافية والترفيهية والتاريخية والأثرية فقط، وإنما على السياسة الإقتصادية للدولة لأنّ قرارات تميم العقار السياحي هي نتيجة للتوجه السياسي في الدولة، فمن غير المعقول للسائح الأجنبي الذي اعتاد على نمط استهلاكي سياحي معين التوجه إلى بلد لا يوفر له الحد الأدنى من الخدمات التي اعتاد عليها وألفها في بلدان رائدة في المجال السياحي مع ضعف في طاقات الإيواء وقلة الفنادق ومكاتب الصرف.

ويعتبر النشاط السياحي حديث النشأة في الجزائر، فقد ظهر لأول مرة خلال الحقبة الإستعمارية في بداية القرن التاسع عشر، ففي سنة 1897 أسس المستعمر اللجنة الشتوية الجزائرية<sup>1</sup>، وقد أولت آنذاك السلطات الإستعمارية عناية بالغة لها وظهر ذلك من خلال الإشهار والدعاية فقد نظمت قوافل سياحية عديدة من أوروبا نحو الجزائر، لأجل اكتشاف المناظر الطبيعية الخلابة والساحرة التي تزخر بها بلادنا وهذا ما دفع بالمستعمر للتفكير في إنشاء هياكل قاعدية من أجل تلبية حاجيات السياح الأجانب من خلال تشييد فنادق وتوفير وسائل النقل، أما في سنة 1914 فقد تم تشكيل نقابة سياحية في ولاية وهران، وفي سنة 1916 تشكلت نقابة سياحية في ولاية قسنطينة<sup>2</sup>، وفي سنة 1919 تم تشكيل فدرالية السياحة، والتي تضم 20 نقابة سياحية تواجدت في تلك الفترة كما تم في نفس السنة إنشاء القرض الفندقية لمنح القروض للمستثمرين في مجال السياحة، وفي سنة 1931 تم إنشاء الديوان الوطني للنشاط الإقتصادي والسياحي الذي يهدف إلى تنمية السياحة، وعرف لاحقا بمركز التنمية السياحية واستمر نشاطه إلى ما بعد الاستقلال، أما في سنة 1950 فقد تم إحصاء نحو 150 ألف سائح في الجزائر، وهذا ما جعل المستعمر يدرك أهمية المقومات والموارد السياحية التي تملكها الجزائر لذلك تم وضع برنامج موسع خاص بالتجهيزات السياحية في مخطط قسنطينة سنة 1957 الذي يتعلق بانجاز 17200 غرفة لفنادق

---

1- خالد كواش، مقومات ومؤشرات السياحة في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، صادرة عن جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، العدد الأول، سنة 2007، ص 222.

2- عبد القادر شلال، عبد القادر عوينان، الواقع السياحي في الجزائر وآفاق النهوض به في مطلع 2025، الملتقى العلمي الوطني حول السياحة في الجزائر واقع وآفاق، المركز الجامعي، آكلي محند أو الحاج بويرة، معهد العلوم الإقتصادية يومي 11 و 12 ماي 2010.

حضرية يتركز 17 % بالجزائر العاصمة<sup>1</sup>، كما شمل هذا البرنامج كذلك 1130 غرفة في المحطات المعدنية والمناخية.

أما بعد الإستقلال فقد ورثت الجزائر هياكل سياحية فقيرة عاجزة عن التكفل وتلبية الطلب السياحي لعدم كفايتها وعدم مواكبتها للقدرات السياحية الهائلة التي تمتلكها بلادنا، وهذا ما دفعها إلى تطبيق التشريع الفرنسي<sup>2</sup> المتمثل في القانون المؤرخ في 02 ماي 1930 المتعلق بالمحافظة على المعالم الطبيعية والأماكن ذات الطابع السياحي والتاريخي والعلمي والأسطوري طبقا للقانون رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962.

ويتضح اهتمام المشرع بالعقار السياحي بعد الإستقلال مباشرة إذ شرعت الجزائر في عملية إحصاء ثروتها السياحية لاستغلالها وجعلها تساهم إلى جانب القطاعات الأخرى في عملية التنمية، ففي الفترة الممتدة من 1962-1966 تم تحديد 3 مناطق كبرى من أجل بناء مرافق للأعمال والمؤتمرات والملتقيات<sup>3</sup>، كما تم الإبقاء كذلك على الديوان الجزائري للنشاط الإقتصادي والسياحي الذي أنشأه المعمرون سنة 1931 وأصبح يعرف فيما بعد بمركز التنمية السياحية، وفي سنة 1962 صدر الأمر رقم 62-27 حيث تم بموجبه إنشاء الديوان الوطني للسياحة يعمل تحت وصاية وزارة الشبيبة والرياضة والسياحة، الذي أوكلت له مهمة الوصاية والرقابة على الهيئات الإدارية والسياحية والعمل على ترقية المنتج السياحي، بالإضافة إلى تسيير الممتلكات السياحية الشاغرة، وفي سنة 1963 تم إنشاء اللجنة تسيير الفنادق والمطاعم التابعة لنظام تسيير الممتلكات للديوان الوطني الجزائري للسياحة، وتم الإعلان عن ميلاد وزارة السياحة التي تتمثل مهمتها في التنظيم والتحضير لإستراتيجية التنمية السياحية، وفي نفس السنة تم إنشاء الوكالة السياحية الجزائرية التابعة للديوان الوطني الجزائري للسياحة، ويكمن دورها في تنظيم رحلات سياحية عبر التراب الوطني، بعدها تم إصدار المرسوم 64-190 المؤرخ في 23 يونيو 1964<sup>4</sup> المتضمن إنشاء

---

1- الدليل الإقتصادي والإجتماعي، المؤسسة الوطنية للنشر والإشهار، الجزائر، 1989.

2- إسماعيل مرزوق، دور البرلمان في تقنين وترقية السياحة في الجزائر، مجلة الفكر البرلماني، العدد 13، جوان 2006، ص 91.

3- عبد القادر شلالي، عبد القادر عوينان، مرجع سابق، ص 6.

4- المرسوم رقم 64-190، المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة في السياحة الجريدة الرسمية عدد 11، مؤرخة في 3 يوليو 1964.

هيئة من حراس للأماكن الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة في السياحة، وما ميز الفترة الممتدة من 1962 إلى غاية 1966 أن الجزائر اعتبرت آنذاك السياحة نشاطا ثانويا لم تعنه الإهتمام الكبير<sup>1</sup>، وقد كانت الإنطلاقة الحقيقية لتجسيد إطار قانوني للعقار السياحي في سنة 1966، فقد صدر الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 02 مارس 1966 المتعلق بالأماكن والمواقع السياحية<sup>2</sup>، الذي تناول إجراء تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية وخضوعها لتدابير خاصة لحمايتها والعقوبات المقررة في حالة مخالفة تلك التدابير، وحق الدولة في الشفعة، بعده ب 8 أيام صدر المرسوم رقم 66-75 مؤرخ في أبريل 1966 و يتعلق بكيفية تطبيق الأمر 66-62 والمتضمن لمناطق التوسع السياحي، كما صدر في نفس السنة ميثاق السياحة سنة 1966<sup>3</sup> الذي تم بموجبه تحديد الأهداف والوسائل الضرورية للتنمية السياحية، وقد تزامن ذلك مع التحضير للمخطط التنموي الأول الذي شرع في تنفيذه بداية سنة 1967 حيث ظهرت السياحة ضمن بيانات الإستثمار في إطار مختلف المخططات التنموية في

---

<sup>1</sup> - ويعود سبب نقص الإطار التشريعي المنظم والمسير للقطاع السياحي في تلك الفترة إلى محدودية الكفاءات المشرفة عليه والظروف السياسية والإقتصادية المتردية بعد الإستقلال، فلم تتمكن الدولة آنذاك من تحقيق البرنامج المسطر بكاملة وإنما اقتصر دورها فقط في جمع المعلومات والإحصاءات بصورة كبيرة فقط، كما أن سياسة الدولة بعد الإستقلال تكمن في التركيز على قطاعات الصناعة، الفلاحة، التعليم والصحة باعتبارها قطاعات مهمة، واعتبرت السياحة قطاعات ثانويا ليس من أولويات الخطة التنموية باعتبار الجزائر دولة حديثة العهد بالإستقلال أرادت التركيز على البنى التحتية للنهوض باقتصادها.

2- الأمر رقم 66-62، المؤرخ في 1966، المتعلق بالأماكن والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 28، مؤرخة في 8 أفريل 1966 .

3- يعد ميثاق السياحة الصادر سنة 1966 أول وثيقة رسمية تعبر عن الإهتمام الحقيقي بالسياحة من قبل الدولة الجزائرية صدرت بتاريخ 26 مارس 1966 عن الحكومة وقد جاءت بعد تقييم القطاع السياحي والمشاكل والعراقيل التي تتعلق به وإحصاء جميع الثروات السياحية للوطن من طرف وزارة السياحة، و تتمثل أهداف ميثاق السياحة فيما يلي:

- خلق مناصب شغل من خلال توسيع هياكل القطاع السياحي مع إدماج الجزائر في السوق الدولية، توجيه النشاط السياحي نحو السياحة الخارجية بهدف جلب العملة الصعبة لتمويل برامج التنمية الشاملة، إلى جانب الأهداف الرئيسية التي نص عليها ميثاق السياحة في الجزائر هناك أهداف أخرى تعد أساسية لبلوغ الأهداف السابقة تتمثل في التعريف بالمقومات السياحية للبلاد وتقاليد من خلال إنشاء هياكل قاعدية للإستقبال، تنمية المناطق النائية لخلق التوازن الجهوي، تحديد نوع الزبائن المرغوب فيهم مع تحديد نوع وطبيعة المنتجات السياحية الواجب ترقيتها استجابة لهذا النوع من السياح، وفي تلك الفترة تم التركيز على إنشاء هياكل استقبال ذات طابع بحري بالنسبة للسياحة الشاطئية تتمثل في الإقامة، وطابع صحراوي بالنسبة للرحلات، لكن رغم هذه الأهداف المسطرة إلا أن هذه المشاريع واجهت عدة صعوبات في الواقع من خلال مشاكل في التسيير يعود سببها إلى انعدام التوازن بين الموارد بالعملة الصعبة وسياسة إسترداد التجهيزات السياحية، إضافة إلى إعطاء الأولوية للسياحة الخارجية على حساب السياحة الداخلية وعدم مراعاة الإمكانيات المتوفرة.

الجزائر، بعدها تم إصدار المرسوم رقم 68-281، المؤرخ في 20 ديسمبر 1968، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية<sup>1</sup>، وقد سعت الجزائر لإنشاء عدة هياكل قاعدية تتمثل في مجموعة من الفنادق، ومحطات حموية علاجية واستجمامية، وهو ما يدل على بروز إرادة لدى الدولة تهدف إلى الترويج للسياحة في الجزائر.

إلا أن فترة السبعينات من القرن الماضي شهدت غيابا للنصوص القانونية المتعلقة بال عقار السياحي، فيما يخص تحديده، تصنيفه، وتنظيم عمليات الإستثمار فيه إضافة إلى فراغ تشريعي فيما يتعلق بالإجراءات التي تتركس حماية العقار السياحي والنصوص القانونية المتعلقة به، وهذا ما انعكس سلبا على الجزائر كوجهة سياحية، رغم امتلاكها لمقومات سياحية بقيت تعاني التهميش والتجاهل سواء على المستوى الوطني وحتى الدولي وهذا ما جعل العقار ذو الطبيعة السياحية عرضة للإهمال والإستنزاف لغياب الرقابة القانونية عليه، وقد سيطرت الدولة طيلة تبني النهج الإشتراكي على مختلف الهياكل والمؤسسات واحتكرت أمر التسيير والتنظيم، لكن دستور 1989<sup>2</sup> كان بمثابة نقطة تحول هامة من الناحية السياسية والإقتصادية والإجتماعية، نتج عنه تخلي الدولة الجزائرية عن النهج الكلاسيكي وتبني نظام إقتصاد السوق، الذي كان أساسه التخلي عن منطق الدولة المتدخلية واستبداله بالدولة الحارسة، ولعل أهم عامل لتحقيق التنمية الشاملة هو توفير العقار الإقتصادي الذي يعد مفتاح هذه العملية و عاملا مساعدا على جلب شتى أنواع الإستثمارات، الوطنية والأجنبية، إلا أن مسألة منح الأوعية العقارية في الجزائر لازالت حبيسة السياسات العقارية المتعاقبة التي أثبتت عجزها عن إيجاد حلول مناسبة، خاصة وأن عملية المسح العقاري لم تغط كافة التراب الوطني<sup>3</sup>، كما أن الأراضي في الجزائر كانت ضحية عدم مرونة المنظومة

---

1- المرسوم 68-281، المؤرخ في 20 ديسمبر 1968، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، المعدل بموجب القانون رقم 98-04 المؤرخ في 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية، عدد 44 مؤرخة في 17 يونيو 1998 .

2- دستور 1989 المصادق عليه في استفتاء في 23 فيفري 1989، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 89-18، المؤرخ في فيفري 1989 جريدة رسمية عدد 09 مؤرخة في 01 مارس 1989.

<sup>3</sup> - إن الهدف من وراء تعميم عملية المسح العقاري هو الوصول إلى تطهير الملكية العقارية، ودعم إستقرار المعاملات الواردة عليها، باتخاذ الدفتر العقاري وسيلة وحيدة لإثبات الملكية دون منازع، لكن عدم الإنتهاء من عملية المسح أفرز وضعية معقدة أجبرت على إبقاء نظام الشهر الشخصي رغم مساوئه في انتظار تعميم العملية التقنية والميدانية التي يقوم بها أعوان لجنة مسح الأراضي .



التشريعية، ولا تزال محل ممارسات لا قانونية من سمسة وتفشي للرشوة والمضاربة، بالإضافة إلى التركة العقارية المثقلة بالمشاكل، نتيجة السياسات الإقتصادية والمخططات التنموية<sup>1</sup> المتمثلة في هياكل ومنشآت ضخمة بقيت دون استغلال مما جعلها عرضة للنهب والتلف والسرقة والتخريب.

وبصدور قانون التوجيه العقاري 25-90<sup>2</sup> لم يورد المشرع مصطلح العقار السياحي عندما حدد أصناف الملكية العقارية، وإنما ذكر فقط ما يسمى بالمساحات والمواقع المحمية في المادة 3 منه وهذا ما جعل هذا الأخير غير واضح المعالم لدى المشرع الجزائري وحتى المستثمرين، فلا أحد ينكر بأن العقار عموما والعقار السياحي خصوصا يعد حجر الزاوية في تحقيق الإزدهار والرقي للدول وهو لا يقل أهمية عن نظيره الصناعي والفلاحي، لما يدره من أموال للخزينة العمومية من وراء استغلاله، وهذا ما يستدعي النظر إليه بعين من العناية المتزايدة، فهو مورد جديد غير قابل للنفاذ بل قابل للتجديد والتوسع عكس الثروة النفطية الآيلة للزوال، لذلك بات من الضروري تنظيمه باستحداث إطار قانوني له بغية الحفاظ عليه، من خلال الوقوف على ثلاثة مصطلحات لها علاقة التأثير والتأثر فيما بينها وهي القانون، العقار والسياحة للوصول إلى صناعة سياحية حقيقية تضاها في نجاحها تجارب الدول المجاورة خاصة تونس والمغرب، لذلك بات من الضروري أن يعيد المشرع هيكل النظام القانوني للعقار السياحي الذي بات يعاني فراغا تشريعا كبيرا.

ولمواكبة المستجدات على الصعيد السياسي والإقتصادي ولأجل بعث الحيوية في العقار السياحي حتى يضاها وينافس كلا من العقار الصناعي و الفلاحي بادر المشرع سنة 2003 إلى إصدار عدة نصوص قانونية تتمثل في؛ القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17

---

1-المخطط الثلاثي(1967 - 1969)، المخطط الرباعي الأول( 1970 - 1973 )،المخطط الرباعي الثاني ( 1974 - 1977)،المخطط الخماسي الأول( 1980 - 1984)،المخطط الخماسي الثاني( 1985 - 1989)،للمزيد حول المخططات التنموية راجع:

-Ministère du tourisme et de l'artisanat, bilan du developpement touristique 1977 page 27.

-Ministère du culture et du tourisme(l'avenir del'industrie touristique Mai 1986.

-Ministère de planification et de l'aménagement du territoire,rapport général du plan quinquenal(1980-1984)

-وزارة السياحة و الصناعات التقليدية ،تقرير حول المخطط الخماسي الثاني 1990.

2- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ،المتضمن قانون التوجيه العقاري،جريدة رسمية عدد 49،مؤرخة في 18 نوفمبر 1990.،المعدل والمتمم بالأمر 95-26 مؤرخ في 26 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55 مؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والقانون 03-02 الذي يحدد القواعد العامة للإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ، والقانون 03-01<sup>1</sup> المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ثم إصدار القانون رقم 11-02<sup>2</sup> المتعلق بالمجالات المحمية، بالإضافة إلى النصوص التنظيمية لها، حيث تعد هذه الأخيرة بمثابة الإطار القانوني له، التي سوف نعلم عليها وتكون محلاً لدراستنا مهما كانت الطبيعة القانونية لملكيته عامة أو خاصة للدولة أو حتى مملوكة للخواص، وبمختلف مكوناته سواء كانت مناطق للتوسع السياحي أو مواقع سياحية، أو مناطق محمية طبيعية أو ثقافية، وبكل المنشآت السياحية من فنادق ومركبات ومنتجعات سياحية ومحطات حربية، كما يحتاج إلى هيئات تتولى تسييره، حيث تعتبر الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الهيئة الفاعلة التي أسند إليها المشرع مهمة تسيير ملف العقار السياحي رغم ثقله، كما أصدر المشرع مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية وأوكل مهمة تسيير العقار السياحي لعدة هيئات متدخلة، هذه الهيئات تتمثل في الهيئات المركزية والهيئات اللامركزية، وقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 16-06 المؤرخ في 10 يناير 2016 الذي يتضمن الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية والسياحة والصناعات التقليدية<sup>3</sup>، حيث ألغت المادة 14 منه صراحة الأحكام المتعلقة بالتهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية الواردة على التوالي في المرسوم التنفيذي رقم 10-259 والرسوم التنفيذية رقم 10-255 السابق الذكر<sup>4</sup>.

ولأجل تكوين حافظة العقار السياحي لابد من اللجوء إلى الإقتناء الذي قد يكون ودياً كأصل عام، بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ومالك الوعاء العقاري سواء كان الدولة أو أحد الخواص، أما إذا باءت المساعي الودية بالفشل فلنلجأ إلى الطريق الإستثنائي الذي يكون مجاله أملاك الخواص، فلا مناص من تطبيق أحكام الشفعة الإدارية المنصوص عليها في

---

1- الجريدة الرسمية عدد 11، مؤرخة في 19 فبراير 2003 .

2 -قانون رقم 11-02 مؤرخ في 17 فبراير 2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 13، صادرة في 28 فبراير 2011.

3- المرسوم التنفيذي رقم 16-06 المؤرخ في 10 يناير 2016، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية، جريدة رسمية عدد 02، مؤرخة في 13 يناير 2016.

4- المرسوم التنفيذي رقم 10-259 المؤرخ في 21 أكتوبر 2010، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية والبيئة، المعدل و المتمم، والرسوم التنفيذية رقم 10-255، المؤرخ في 20 أكتوبر 2010، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السياحة و الصناعة التقليدية المعدل و المتمم. ج ر عدد 63، مؤرخة في 26 أكتوبر 2010.

القانون أو نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، والتي تختلف تطبيقاتها واجراءاتها وتتباين بين مناطق التوسع والمواقع السياحية، ويتم إعداد دراسات التهيئة السياحية وتحديد وتصنيف الموقع السياحي ليتحول إلى منطقة توسع سياحي ليتم إعداد مخطط التهيئة السياحية الذي يعد المرجعية الأساسية في تحديد الإستثمارات الموجهة لكل منطقة، فطريقة الإنشاء والتصنيف تختلف باختلاف مكونات العقار السياحي الذي يختلف النظام القانوني بدوره لكل صنف من أصنافه، بين القانون رقم 03-03 والمرسوم التنفيذي رقم 12-427<sup>1</sup>، والمرسوم رقم 07-69<sup>2</sup> والقانون رقم 02-02<sup>3</sup> والقانون رقم 03-02 والقانون رقم 98-04<sup>4</sup> والقانون رقم 11-02، وبعد تهيئة الوعاء العقاري المطلوب وتحديده وتصنيفه بموجب نص قانوني، نصل إلى مرحلة إعداد مخطط التهيئة السياحية المناسب لطبيعته لذلك انتهجت الدولة استراتيجية محكمة بغية تطوير القطاع من خلال سن مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية لبناء سياحة حقيقية تتماشى مع المخطط التوجيهي للتهيئة السياحة لآفاق 2025 ولآفاق 2030، بعد ذلك تأتي أهم مرحلة وهي مرحلة الإستثمار والإستغلال، فالإستثمار السياحي أصبح توجهه تفرضه أهداف تنويع الإقتصاد الوطني، التي تقتضي تفعيل آليات جديدة ومبتكرة من أجل خلق الثروة وتحقيق الإقلاع الإقتصادي المنشود من خلال رفع التحديات وتجاوز الصعوبات، فالإستثمار عصب الحياة الإقتصادية في مختلف الدول ويساهم في كثير من الأحيان في الوصول إلى مستويات عالية من الرفاهية والمردودية، كما أن الفكر الإقتصادي الحديث قد أولى عناية بالغة لرؤوس الأموال وخلق الثروات، ولأجل ذلك بات من الضروري النظر للعقار السياحي من الزاوية الإقتصادية على أنه مجال حيوي وخصب يستدعي توظيف أموال لتحقيق أرباح من ورائه، وهذا ما يلقي على عاتق الدولة مسؤولية وضع الإطار القانوني المناسب لتنمية وتطوير مناخ الإستثمار فيه، فالإستثمار في

---

1- المرسوم التنفيذي رقم 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، يحدد شروط و كفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 69، مؤرخة في 19 ديسمبر 2012 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فيفري 2007، الذي يحدد شروط وكفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، جريدة رسمية عدد 13، مؤرخة في 21 فيفري 2007.

3- القانون رقم 02-02، مؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بحماية و تميمين الساحل، جريدة رسمية عدد 10 مؤرخة في 12 فبراير 2002.

4- القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية، عدد 44، سنة 1998.

العقار السياحي حتمية متعددة الجوانب والأبعاد تتخذ من الشراكة الفعالة بين القطاعين الخاص والعام حيث تتضافر جهودهم ويتطلب ذلك العمل وفق هيكل محدد ينسجم و الأنظمة و التشريعات التي تعنى بالسياحة، فالعقار السياحي يعول عليه كثيرا لجلب المستثمرين الذي يتطلب تخطيطا وتهيئة وترقية خاصة لحمايته من الإستعمال والإستغلال اللاعقلاني والعشوائي لذلك يعد الإطار القانوني الذي يضعه المشرع لضبط العقار الموجه للإستثمار أساس نجاح الإستثمارات الواردة عليه لأنه هو الذي يحدد ويبين بدقة المناطق والمواقع التي يمكن الإستثمار فيها ويوضح طرق استغلاله، كما يتضمن الحوافز والضمانات للإستقطاب المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب، وهذا سوف ينعكس إيجابا على مناخ الإستثمار، فيؤدي إلى بعث الثقة في نفس المستثمر، ويعد عاملا مشجعا لتجسيد مشاريعهم على أرض الواقع، ذلك أن وجود تنظيم واستغلال محكم للعقار السياحي سيؤدي الى ارتفاع نسبة المشاريع الإستثمارية، وقد حدد المرسوم التنفيذي 07-23<sup>1</sup> صيغتي استغلال العقار السياحي المتمثلة في عقود التنازل وعقود الإمتياز، كما لا ننسى أن الإستثمار فيه في سنوات التسعينات قد تأثر بالوضع الأمني في البلاد؛ فالعشرية السوداء كانت بمثابة الغيمة التي حجبت كل فرص التنمية بسبب عزوف المستثمر كما أن الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار<sup>2</sup> وقبله المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار<sup>3</sup>، جاء بعقود التنازل وبالعقود الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل كنمطين للإستثمار السياحي، ليصدر بعدها الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط و كفايات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية<sup>4</sup> مكرسا لعقد الإمتياز كآلية وحيدة لاستغلال الحافطة العقارية للدولة بطريقتين عن طريق المزاد العلني أو بالتراضي ومتخليا كليا عن عقود التنازل، ليأتي بعده قانون المالية التكميلي لسنة 2011 رقم

---

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 07-23 مؤرخ في 28 يناير 2007، الذي يحدد كفايات الإمتياز عليها، جريدة رسمية عدد 08 مؤرخة في 31 يناير 2007.

<sup>2</sup> الأمر رقم 01-03، المؤرخ في 20 غشت 2001، المتعلق بتطوير الإستثمار، جريدة رسمية عدد 47، في 22 غشت 2001.

<sup>3</sup> المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، المتعلق بترقية الإستثمار، جريدة رسمية عدد 64، مؤرخة في 30 أكتوبر 1993.

<sup>4</sup> الأمر 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية رقم 49 مؤرخة في 3 سبتمبر 2008.

11-11<sup>1</sup> وينص على أن الطريق الوحيد للحصول على العقارات التي تنتمي للدومين الخاص للدولة الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي هو الإمتياز بالتراضي.

وقد أولى المشرع الأهمية للإستثمار السياحي نظرا لأهميته في جلب العملة الصعبة ونقل التكنولوجيات الحديثة وتوظيفها فيه مما يسمح بتنمية اقتصادية رائدة ومستدامة للأنشطة السياحية ، لذلك لا بد من تنظيم هذا النوع من الإستثمار من جميع الجوانب القانونية والإقتصادية لدفعه قدما بما يتماشى مع سياسة الدولة التنموية، ولأجل مواكبة التطورات الراهنة خاصة الإقتصادية منها أصدر المشرع القانون رقم 16-09 الصادر في 3 أوت 2016 المتعلق بترقية الإستثمار<sup>2</sup> حيث خفف الأعباء الإدارية على المستثمر ومنح له الحق في الحصول على كل الإمتيازات لكن في مقابل ذلك يلتزم المستثمر باحترام آجال انجاز مشروع ، أما على مستوى التشريع والتنظيم السياحيين فقد وضع الأحكام الخاصة المطبقة على مناطق التوسع والمواقع السياحية، وكذا المياه الحموية وشواطئ البحر وصولا إلى المساحات والمواقع المحمية الطبيعية ثم الساحل، ونظرا للخصوصية التي يتمتع بها العقار السياحي يلتزم المشرع بتنظيم أحكامه و وضع قواعد قانونية تعد آليات تشكل في حد ذاتها تحديات يتعين على الدولة أخذها على عاتقها بالرغم من وجود عوائق كثيرة.

وعلى ضوء ما تقدم ومن خلال كل هذه المعطيات يمكننا طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وُفق المشرع في ضبط التنظيم القانوني للعقار السياحي، وهل أثبتت النصوص القانونية التي سنّها التكاملي والإنسجام فيما بينها أم كانت مثالا حيا للغموض والتناقض؟ وهل كانت آليات استثماره واستغلاله خاصة عقود الإمتياز على قدر من الفعالية كرسد دوره في الإستثمار السياحي وساهمت في إرساء الإضافة الاقتصادية له ؟

من الطبيعي إثارة هذه الإشكالية والبحث فيها فموضوع العقار السياحي لطالما أسال الكثير من الحبر في الآونة الأخيرة، فهو حلقة هامة في سلسلة التنمية الإقتصادية نظرا للتطورات الراهنة، والمرحلة الحساسة التي تمر بها البلاد وحالة الإحتقان السياسي

---

1- قانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 ،المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ،جريدة رسمية عدد 40،مؤرخة في 20 يوليو 2011 .

2- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 00 غشت 2016 ،المتعلق بترقية الإستثمار ،الجريدة الرسمية عدد 46 ،مؤرخة في 03 غشت 2016.

والإقتصادي الذي تعيشه منذ عدة أشهر، فلا بد من تغيير السياسة الإقتصادية في ظل تعالي الأصوات المطالبة بالتغيير الجذري القائم على التوزيع العادل للثروات ومحاربة كافة أشكال الفساد الإداري والمالي الذي أصبح ينخر السلطات السياسية والهيكل الإدارية، والذي شجع على انتشار البيروقراطية والمحاباة والصفقات المشبوهة وطغيان أصحاب المال الفاسد بحصولهم على امتيازات وتسهيلات غير مستحقة، يقابلها محاربة المستثمرين الجديين وخلق العقبات في طريقهم مما أدى في الأخير لتراجعهم عن قرار الإستثمار والذين لا غاية لهم إلا الإرتقاء بالخدمة والنشاط السياحي في بلد غني سياحيا فاقد لرؤى استشرافية تستند على إدراك الأزمة وإيجاد ميكانيزمات مدروسة وفعالة للخروج منها.

وتكمن أهمية موضوع البحث في أن العقار السياحي جزء من العقار الإقتصادي الموجه للإستثمار، يتميز بقيمة علمية، قانونية واقتصادية، لم يولى حظه من الدراسة القانونية إذ أغلب الدراسات فيه كانت من الزاوية الإقتصادية رغم أهميته كإحدى دعائم التنمية السياحية والإقتصادية، وهو حديث الساعة في ظل تعالي أصوات البحث عن البدائل للتخلص من الإقتصاد الريعي، وارتباطه الوثيق بالنظام السياسي والإقتصادي، فهو يشكل رهانا ناجحا لترقية الإستثمارات السياحية وتطويرها بما يحقق إزدهار النشاط السياحي المفضي للتنمية السياحية والإقتصادية والإجتماعية الشاملة، وهو مصدر حيوي ومتجدد يمكنه أن يساهم في تكوين الناتج المحلي وتحسن ميزان المدفوعات، وخلق مناصب الشغل، فبالرغم من جهود الدولة المبذولة لتتويع مصادر دخلها لم تكفل هذه الأخيرة بالنجاح وبقيت دون المستوى المطلوب، وهو ما حتم على المشرع إصدار جملة من النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالسياحة التي تظبط كيفية الإستفادة منه، بالإضافة إلى قانون الإستثمار الذي جاء ليوضح الضوابط المتحكمة في النشاط الإستثماري السياحي، وكيفية الإستفادة من المزايا الممنوحة بشتى أنواعها، وتحديد الضمانات، وكيفية التعامل مع العوائق، كما وضح المشرع إجراءات منح عقود الإمتياز على الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي وتحديد الإلتزامات الناشئة عنها، بسن اجراءات تحفيزية للمستثمرين.

كما أن القيام بدراسة شاملة للنظام القانوني للعقار السياحي يستدعي شرح النصوص القانونية وتحليلها والتعمق فيها والتعليق عليها، مع تقديم الإنتقادات اللازمة كلما استدعت الضرورة ذلك، فهو يرتبط بقطاعات حساسة في البلاد، كقطاع البناء والتعمير، المياه، الثقافة،

الإستثمار مما يتطلب إيجاد نظام قانوني يتسم بالمرونة والفعالية في آن واحد ،مع الوقوف عند العقبات التي تعترض المستثمر سواء كان محلي أو أجنبي، والتي تقف في وجه مشروعه السياحي بدءا من صعوبة الحصول على الوعاء العقاري مرورا بالإجراءات الإدارية التي يتعين عليه اتباعها، وهو ما حتم على المشرع سن نصوص قانونية وتنظيمية حملت ظاهريا في طياتها الكثير من الحوافز والضمانات، لتحقق لهم ولوج الإستثمار السياحي من أوسع أبوابه، والقضاء على المضاربة ،لكن ذلك يبقى معلقا على مدى صرامة النظام القانوني الذي يوفر حماية كافية للحفاظة العقارية الإستثمارية السياحية وقد دعمنا دراستنا بزيارات ميدانية للإدارات المركزية والمحلية المسيرة لملف العقار السياحي رغم صعوبة ذلك فقد عانينا للحصول على المعلومة بحجة السرية،لولا مساعدة بعض الزملاء الذين يسروا لنا ولوج باب هذه الإدارات للوقوف على مدى تطابق وانسجام النصوص القانونية مع الواقع العملي الملموس.

أما الأسباب التي دفعت بنا إلى اختيار هذا الموضوع فنتباين بين شخصية و موضوعية :

فالشخصية تكمن في علاقة الموضوع بميدان تخصصنا في مرحلة دراسة ما بعد التدرج وهو القانون العقاري،بالإضافة إلى تساؤلنا الدائم لماذا لا تتوجه سياسة الدولة إلى استغلال الموارد السياحية الطبيعية والمادية لتغطية العجز التي تسجله القطاعات الأخرى، ولما لا تحذو حذو التجارب السياحية الناجحة خاصة للدول المجاورة كتونس والمغرب، التي تملك في المقابل إمكانيات متواضعة وتخطيط سياحي ناجح.

أما الأسباب الموضوعية فتتعلق بالرغبة في البحث في موضوع النظام القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري الذي حمل في طياته مادة علمية محفزة للدراسة تكاد تكون النصوص القانونية المصدر الوحيد لها،بالإضافة إلى أنه لم يلق الإهتمام الكافي،فصناع القرار في الدولة لم ينظروا إليه بعين تعكس قيمته الإقتصادية والإجتماعية والدولية،كما أن النظام القانوني له يعتبر جزءا من الترسانة التشريعية المنظمة للعقار في الجزائر لذلك يستحق عناية البحث فيه ،و رغبة منا في توفير مرجع لطلبة القانون الراغبين في الإطلاع على النظام القانوني للعقار السياحي بالإضافة إلى جدية الموضوع وتشعبه،و تعقيدته ونقص الدراسات القانونية المتعلقة به ذلك أننا وجدنا بأن مختلف الدراسات السابقة كانت من الزاوية الإقتصادية وليست من الناحية القانونية، لذلك فنحن كقانونيين مطالبين

بالبحث والتمحيص، ويقع على عاتقنا تحليل النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي في ظل منظومة تشريعية تحتاج إلى البحث، التدقيق والتفسير، بالإضافة إلى قلة الأبحاث القانونية والدراسات الأكاديمية في هذا الموضوع التي لا تتعدى بضع مقالات في صفحات معدودة، وغياب تام للإجتهادات القضائية فيه، بالإضافة إلى التعديل المستمر الذي يطال دائما النصوص القانونية والذي يرجع في الأصل إلى تغيير النهج السياسي والإقتصادي، وهذا ما يحتم علينا كقانونيين اليقظة والمتابعة لرصد مختلف التعديلات القانونية والتطورات المتجددة من أجل فهم النظام القانوني للعقار السياحي.

أما المنهج المتبع في الدراسة فنقرضه طبيعة الموضوع، ذلك أن البناء المنهجي يفرض التناسق والتكامل بين عناصر الموضوع ومراعاة ترتيب الجزئيات فيه؛ لذلك غلب على الدراسة المنهج الوصفي والتحليلي؛ فقد اعتمدنا على المنهج الوصفي عندما تناولنا مختلف المفاهيم المرتبطة بالعقار والسياحة للوصول إلى تعريف شامل للعقار السياحي، وعند كشفنا عن طبيعته القانونية، وتصنيف حافظته العقارية، والمفاهيم المتعلقة بالتهيئة السياحية والمخططات الخاصة بكل صنف منه، والمفاهيم المتعلقة بالنشاط السياحي والتنمية السياحية، أما المنهج التحليلي المناسب للتمحيص والنقد بالإعتماد على الملاحظة بالدرجة الأولى والتحليل والتعليق والنقد البناء، فقد تجلّى من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية بتوضيح الإيجابيات والوقوف على النقائص والثغرات مع المقارنة بين الممارسة العملية ومدى توافقها وانسجامها مع النصوص القانونية والتنظيمية قصد الوقوف على مكامن القوة والضعف، وقد ظهر هذا المنهج أيضا عند تطرقنا لمختلف الآليات القانونية المنظمة للعقار السياحي سواء تعلق الأمر بتسييره، اكتسابه، تهيئته، استثماره واستغلاله، فقد حاولنا التدرج في البحث حسب تسلسل مراحل تحليل نصوص قانونية وربطها مع نصوص قانونية أخرى، واستخلاص التناقضات والغموض والفراغات القانونية الموجودة، كما اعتمدنا أحيانا في دراستنا على المنهج المقارن بين مختلف الإحصائيات والمؤشرات المتحركة في الإستثمار في العقار السياحي من خلال تطور طاقات الإيواء وتطور عدد المنشآت والمشاريع السياحية من سنة إلى أخرى.

وبمقتضى بحثي في موضوع النظام القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري ارتأيت تقسيم البحث إلى فصلين أتناول في الأول التنظيم القانوني للعقار السياحي وقد قسمته إلى مبحثين تناولت في المبحث الأول مفهوم العقار السياحي وحافظته العقارية، ثم



تطرقت في المبحث الثاني إلى طرق اكتسابه وتهيئته، وأخصص الفصل الثاني لإستثمار واستغلال العقار السياحي، وقسمته إلى مبحثين؛ تطرقت في المبحث الأول إلى الإستثمار في العقار السياحي، ثم خصصت المبحث الثاني للصيغ القانونية لاستغلاله، وذلك وفقا للخطة الآتية :

### الفصل الأول: التنظيم القانوني للعقار السياحي

### الفصل الثاني: استثمار واستغلال العقار السياحي

وأنهي بحثي بخاتمة أضمنها أهم ما خلصت إليه من نتائج مع تقديم بعض الإقتراحات التي يمكن الأخذ بها.

## الفصل الأول: التنظيم القانوني للعقار السياحي

يقتضي تحديد التنظيم القانوني للعقار السياحي وضع تعريف واضح ودقيق له خاصة أن المشرع لم يعرفه في النصوص القانونية التي أصدرها لتنظيمه، ومن تم نيين طبيعته القانونية لمليته، وأهم أنواع السياحة المرتكزة عليه، كما أن ثراء واتساع حافظته العقارية وتتوعها من مناطق التوسع السياحي، المواقع السياحية والمناطق المحمية بالنظر إلى خصوصيتها الطبيعية أو الثقافية، يتطلب وجود هيئات متخصصة تتولى الإشراف على تسيير هذه الأخيرة، لأن ذلك سوف يؤدي لا محالة لإستغلال عقلائي لتلك الموارد، و تعد الوكالة الوطنية للتنمية السياحية أهمها على الإطلاق، لكن هذا لا يمنع من وجود هيئات أخرى متدخلة في عملية التسيير سواء على الصعيد الوطني أو المحلي.

فبعد اقتناء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية للوعاء العقاري ذو الطبيعة السياحية سواء بموجب اتفاق ودي بينها وبين الدولة أو الخواص، أو باللجوء الى الطرق الإستثنائية سواء تعلق الأمر بممارسة الوكالة لحق الشفعة الإدارية ونزع الملكية للمنفعة العمومية وبعد اكتساب الوعاء العقاري لا بد أن تتم تهيئته عن طريق إعداد دراسات التهيئة السياحية الخاصة بها حتى يتم تصنيفها بموجب مراسيم تنفيذية أو قرارات صادرة من الهيئات المختصة حسب خصوصية تلك العقارات المبنية وغير المبنية، ليتم بعدها إعداد مخطط التهيئة السياحية لكل منطقة توسع سياحي محددة ومصرح بها ومصنفة ذلك أن هذا المخطط يستند إلى نتائج دراسات التهيئة السياحية. وعليه سنقوم بتقسيم هذا الفصل الى مبحثين نتطرق في:

**المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي وحافظته العقارية.**

**والمبحث الثاني: طرق اكتساب العقار السياحي وتهيئته.**

## المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي وحافظته العقارية

يعتبر العقار السياحي من أهم الأوعية العقارية خاصة إذا تم استغلاله في إطار استقطاب كل الأنشطة المتعلقة بالسياحة، لذلك لابد من تعريفه بشكل دقيق لتبسيط مفهومه وأهميته ومعرفة طبيعته القانونية وتشكيله وميزاته التي ينفرد بها عن غيره من أنواع العقار الأخرى الفلاحي والصناعي، والأنماط السياحية التي يكون محلا لها، ثم نتطرق إلى حافظته العقارية بمكوناتها من مناطق التوسع السياحي، المواقع السياحية، والمناطق المحمية بعدها نبين الإطار المؤسسي له بتوضيح الأجهزة التي تتولى تسييره على المستوى الوطني والمحلي، في إطار استغلاله والمحافظة عليه ومدى نجاعة هذه الأخيرة وتحكمها فيه، وتبعاً لذلك قسمت هذا المبحث إلى مطلبين؛ سأتناول في المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي وتشكيله، وأتناول في المطلب الثاني: حافظته العقار السياحي والإطار المؤسسي له.

### المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي وتشكيله

يعد العقار السياحي من أصناف العقار الموجه للإستثمار، ونحن بصدد البحث عن تعريف له لاحظنا أنّ المشرع الجزائري لم يضع تعريفاً قانونياً واضحاً ودقيقاً له من خلال النصوص القانونية التي أصدرها لتنظيمه، وإنما اكتفى فقط بإبراز مكوناته في القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، وبالتالي لإعطاء تعريف للعقار السياحي لابد من الوقوف على مجموعة من النصوص القانونية نستعملها على سبيل الإستدلال للوصول إلى تعريف جامع مانع له، ووضع تعريف له من خلال توضيح العلاقة بين العقار والسياحة لوضع تعريف عام له، مروراً بالتمييز بينه وبين العقارات الأخرى وإبراز أهميته، ثم لابد من تحديد طبيعة الأملاك التي يتشكل منها سواء كانت ملكاً للدولة أو الخواص، لنحدد بعدها الأنماط السياحية التي يكون محلاً لها، وقد قسمنا هذا المطلب إلى ثلاث فروع خصصنا الفرع الأول لمفهوم العقار السياحي، وأتناول في الفرع الثاني تشكيل العقار السياحي، و أتناول في الفرع الثالث الأنماط السياحية التي يكون العقار السياحي محلاً لها.

## الفرع الأول: مفهوم العقار السياحي

إن العقار السياحي عبارة مركبة من مصطلحين متكاملين العقار والسياحي، ولأجل وجوده لابد من توافر عقار بالمفهوم القانوني طبقاً لقواعد القانون المدني، فالعقار لفظ له ثقله في العلوم القانونية، بالإضافة إلى إمكانية استقطاب هذا الأخير لأنشطة سياحية، كما أن السياحة لها وزنها في العلوم الاقتصادية باعتبارها من أهم صناعات القرن 21، وعليه سنقوم أولاً بالتعريف بالعقار السياحي، وثانياً بإبراز أهميته.

### أولاً- التعريف بالعقار السياحي:

لوضع تعريف للعقار السياحي لا بد من تعريف العقار من الناحية اللغوية الفقهية والقانونية ثم نخرج على تعريف السياحة لغة واصطلاحاً والتعريف الذي تبناه المشرع الجزائري للوصول إلى تعريف شامل ودقيق أي للتعريف العام للعقار السياحي، موضحين أوجه الاختلاف والتشابه بينه وبين العقار الصناعي والفلاحي، ثم نتطرق ثانياً إلى أهميته الاقتصادية، الإجتماعية، الثقافية والسياسية.

### 1-تعريف العقار:

تختلف تعاريف العقار بين اللغوي والفقهي والقانوني كالتالي:

#### أ-العقار لغة:

هو كلّ ماله أصل وقرار كالأرض والدار<sup>1</sup>.

#### ب -التعريف الفقهي للعقار:

عرف الدكتور عبد الرزاق السنهوري<sup>2</sup>العقار من الناحية الفقهية على أنه: "الشيء الثابت المستقر بحيزه، حيث لا يمكن نقله دون تلف، والأرض وهي خير مثال للعقار لأنها ثابتة مستقرة بحيزها، وإذا جاز نقل أجزاء منها فإن ذلك يكون بتفتيت سطحها، أو نزع بعض الأتربة والصخور، وكذلك البناء عقار لأنه ثابت ومستقر بحيزه، ولا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا

1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، ط 2002، ص 6.

2-نقلا عن عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية، 1998، ص 14.

بهدمه أو هدم أجزاء منه، والأشجار والأغراس عقار، ولا يمكن نقلها إلا باقتلاعها من الأرض التي هي مغروسة فيها".

### ج-العقار قانونا:

يعرف العقار قانونا بأنه كلّ شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول، غير أنّ المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا لخدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارًا بالتخصيص<sup>1</sup>، من خلال هذا التعريف يتضح بأنّ العقار ينقسم إلى نوعين:

### ج1-العقارات بطبيعتها:

من خلال استقراء نص المادة 683 من القانون المدني نجد أنّ العقار بالطبيعة هو كلّ شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه من دون تلف، فكلّ الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل فهي عقار، فتشتمل الأرض وما يتصل بها على وجه الإستقرار من مباني، ونباتات وأشجار<sup>2</sup>.

- الأرض: تعد الأرض الفضاء أفضل مثال على العقارات بطبيعتها سواء كانت في الريف أو المدينة، معدة للبناء أو الزراعة وبغض النظر عن مالكاها سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، كما تشمل جميع ما يقام عليها سواء على سطحها أو تحتها من منشآت كالعمارات، الأنفاق، الجسور، طالما أنّها ثابتة ولا يمكن نزعها من على الأرض من دون تلف، كما لا يشترط فيها الدوام<sup>3</sup>، فلا فرق إذن من أن تكون الأرض فضاءً أو معدة للبناء، كما تعتبر عقارات بطبيعتها المباني التي يشيدها المستأجر بترخيص من المالك على الأرض المستأجرة.

- النباتات: تعتبر جميع النباتات والأشجار عقارات بالطبيعة طالما بقيت متصلة في الأرض بغض النظر عن قيمة هذه النباتات لأنّ الشرط الوحيد هو أن تكون جذورها ثابتة ومتغلغلة في الأرض بحيث لا يمكن نقلها دون تلف<sup>4</sup>.

1- المادة 683 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78 مؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

2- زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، الجزء 1، بيروت، دارالثقافة، 1975، ص 46

3- محمد وحيد السوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية، سوريا مطبعة الداودي محمد، 1998، ص 29.

4- نفس المرجع، ص 32.

## ج2- العقارات بالتخصيص:

هي في الأصل منقولات رصدت لخدمة العقار، أي أنها منقولات يضعها صاحبها في عقار يملكه لخدمة هذا العقار واستغلاله<sup>1</sup>، فالنسبة للعقار السياحي تعد أثاث الفندق، ووسائل النقل السياحي كالسفن السياحية، ووسائل النقل للمنشآت السياحية كلها عقارات بالتخصيص، وفكرة العقار بالتخصيص قد وردت في القانون عن طريق الافتراض أو الحيلة القانونية من أجل الإستمرار بخدمة العقار لأنّ فصل المنقولات عن العقارات يعرقل منفعة العقار واستغلاله الإستغلال الأمثل<sup>2</sup>، ولكي يعتبر المنقول عقارًا بالتخصيص لا بد من توافر شرطين؛ إتحاد المالك والتخصيص للخدمة<sup>3</sup>.

## 2- تعريف السياحة:

سنحاول الوصول إلى تعريف للسياحة، بالرغم من عدم وجود تعريف موحد ودقيق لها لأن تعريفها يختلف باختلاف الزاوية التي ينظر إليها كل باحث، لذلك سوف نتطرق للتعريف اللغوي الإصطلاحي، الشرعي، ومختلف التعاريف الفقهية وصولاً إلى التعريف الذي تبناه المشرع الجزائري.

### أ- السياحة لغة:

ورد على لسان العرب لابن منظور أنّ الفعل ساح يسيح، سicha سيحانا بمعنى جرى على وجه الأرض، والسائح مفرد سائح وهو المسافر الذي يجول في البلاد للتنزه والتفرّج والإستطلاع، فالسياحة تعني ذهب وسار على وجه الأرض<sup>4</sup>.

### ب- السياحة اصطلاحاً:

أمّا من الناحية الإصطلاحية، فالسياحة تعني التنقل من بلد إلى بلد من أجلّ التنزه والترفيه<sup>5</sup>، إلّا أنّه يجب التمييز بين السياحة والترفيه؛ فالسياحة تستدعي التنقل من مقر الإقامة إلى وجهة أخرى لمدة لا تقل عن 24 ساعة ولا تتجاوز سنة واحدة، أمّا الترفيه فهو

1- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الخامسة، الجزائر، دار هومة، 2009، ص 118 - 119.

2- زهدي يكن، المرجع السابق، ص 58.

3- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في القانون المدني، الجزء 04، المجلد الأول، بيروت، دار إحياء التراث، ص 32.

4- خالد كواش، السياحة مفهومها، أركانها، أنواعها، ط1، الجزائر، دار التنوير، 2007، ص 12.

5- نعيم الغالي، ديناميات السياحة ورهاناتها، ط4، كلية الآداب والفنون، 2008، ص 13.

التسلية في عين المكان، كالذهاب إلى المسبح العمومي أو قاعة السينما أو التنزه في الحدائق أو التجول في محيط مجاور في مدة لا تتجاوز يوماً واحداً، وعليه فالسياحة تتطلب التنقل في المجال الجغرافي لغاية الترفيه وهذا ما يؤكد المصطلح الإنجليزي الحديث Tourisme الذي اشتق من كلمة Tour وتعني القيام بدورة أو رحلة.

### ج-السياحة من المنظور الشرعي:

ورد فعل ساح في القرآن الكريم في قوله تعالى: "فَبَيِّحُوا فِي الْأَرْضِ أَرْبَعَةَ أَشْهُرٍ وَاعْلَمُوا أَنَّكُمْ غَيْرُ مُعْجِزِي اللَّهِ وَأَنَّ اللَّهَ مُخْزِي الْكَافِرِينَ"<sup>1</sup>، ويقصد بالفعل "سيحوا" أي تنقلوا في الأرض وتبدو فيها دعوة الآية القرآنية للسير والسفر، كما تكرر في القرآن الكريم الدعوة إلى التنقل والملاحظة والمشاهدة وأخذ العبر من الحضارات السالفة وفي نفس الوقت دعوة إلى إثراء الجانب الثقافي والفكري والعلمي للإنسان من خلال التنقل والتعرف على المواقع المجهولة وعلى شعوب أخرى في قوله تعالى: "قُلْ سِيرُوا فِي الْأَرْضِ فَانظُرُوا كَيْفَ بَدَأَ الْخَلْقَ ثُمَّ اللَّهُ يُنشِئُ النَّشْأَةَ الْآخِرَةَ إِنَّ اللَّهَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ"<sup>2</sup>، وفي هذا دعوة صريحة للتنقل والسير والمشي ومشاهدة ما بقي من الحضارات القديمة بمواقعها الأثرية التي بقيت شاهدة عليها والظواهر الطبيعية كالجبال، الكهوف المغارات والجزر وغروب الشمس، وهو ما يلاحظ في تهافت السياح اليوم على المواقع الأثرية والمحميات الطبيعية التي نادراً ما يزورها السكان المحليون رغم قربها ومجانية الدخول إليها.

فالسياحة إذن في الشريعة الإسلامية الغراء تعني ذلك النشاط أو الفعل البشري الذي تقيده جملة من التعاليم الشرعية<sup>3</sup> مع إتباع آداب وسنن يستحسن مراعاتها من قبل السائحين تقادياً للوقوع في المحظورات التي نهى عليها الإسلام.

### د- التعريف الحديث للسياحة:

بذل كثير من العلماء جهودهم للوصول إلى تعريف شامل فاختلفت التعاريف باختلاف الزاوية التي ينظر كل باحث منها، فبعضهم يعتبرها ظاهرة اجتماعية والبعض

1- سورة التوبة، الآية 02.

2- سورة العنكبوت، الآية 20.

3- علي فلاح الزعبي، التسويق السياحي، ط1، الأردن، دار المسيرة، 2013، ص 85.

الأخر يراها ظاهرة اقتصادية ولذلك فأول تعريف للسياحة وضعه الألماني (J. FREULLER) جويير فرولر سنة 1905 كما يلي: "السياحة ظاهرة من ظواهر عصرنا الحديث تنبثق من الحاجة المتزايدة إلى الراحة وتغيير الهواء، وإلى مولد الإحساس بجمال الطبيعة ونمو هذا الإحساس، والشعور بالبهجة والمتعة والإقامة في مناطق بها طبيعتها الخاصة، وأيضا نمو الإتصالات وخاصة بين الشعوب وأوساط مختلفة بين الجماعات الإنسانية وهي الإتصالات التي كانت ثمرة اتساع نطاق التجارة والصناعة سواء كانت كبيرة أو صغيرة أو متوسطة وثمرتها تقدم وسائل النقل"<sup>1</sup>، نلاحظ أنّ هذا التعريف مطوّل، ركز فقط على الجانب الاجتماعي للسياحة وأهمل الجوانب الاقتصادية للنشاط السياحي، وهو نفس ما تبناه مؤتمر الأمم المتحدة للسياحة والسفر الدولي في روما سنة 1963 الذي عرفها على أنّها: "ظاهرة اجتماعية وإنسانية تقوم على انتقال الفرد من مكان إقامته إلى مكان آخر لا تقل عن 24 ساعة ولا تزيد عن 12 شهراً بهدف السياحة الترفيهية أو العلاجية أو التاريخية وهي تنقسم إلى نوعين سياحة داخلية وسياحة خارجية"<sup>2</sup>، حيث لاحظنا أن هذا التعريف جعل من السياحة ظاهرة اجتماعية وإنسانية، حدّد مدتها وميّز بين السياحة الداخلية والخارجية إلاّ أنّه أغفل الجانب الاقتصادي للسياحة.

أمّا تعريف العالم الاقتصادي النمساوي "هيرمان فوشوليون" (HERMAN VON SCHOLLERON) فقد عرّف السياحة سنة 1910 كما يلي: "السياحة هي الإصطلاح الذي يطلق على أي عمليات خصوصاً العمليات الاقتصادية التي تتعلق بوفود وإقامة وانتشار الأجانب داخل وخارج منطقة معينة أو أية بلدة ترتبط بهم ارتباطاً مباشراً"<sup>3</sup>، نلاحظ أنّ هذا التعريف ركز فقط على الجانب الاقتصادي للسياحة وأهمل الجانب الاجتماعي لها.

أما مسؤول في المجلس الأعلى للسياحة الفرنسي "جون ميسو" فقد عرفها كما يلي: "السياحة هي نشاط يحتوي على عمليتي إنتاج واستهلاك تحتم تنقلات خاصة بها خارج الإقامة الأصلية ليلة على الأقل، حيث يكون السبب هو التسلية، التداوي، إجتماعات زيارة المقدسات الدينية، تجمعات رياضية... الخ"<sup>4</sup>، أمّا مؤتمر أوتاوا للسياحة المنعقد بكندا في

1- أحمد الجلاّد، التخطيط السياحي والبيئي بين النظرية والتطبيق، ط1، القاهرة، عالم الكتاب، 1988، ص 108.

2- محي محمد سعد، الإطار القانوني للنشاط السياحي والفندقي، ط1، مصر، المكتب العربي الحديث، بدون سنة، ص 6.

3- ريان درويش، الإستثمارات السياحية بالأردن، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر 1996، ص 11.

4- G. P. la Zoto, géographique du tourisme, maison, paris, 1990, p 13.



جوان 1991 فقد عرفها على أنها" مجموع الأنشطة التي يقوم بها الشخص المسافر إلى خارج بيئته المعتادة لمدة من الزمن وأن لا يكون غرضه من السفر هو ممارسة نشاط يكتسب به دخلا في المكان الذي يسافر إليه"<sup>1</sup>، كما عرفها كرافت وهانزيكير Hunziker and kraft رئيس الجمعية الدولية لخبراء السياحة العالميين في بحث شركة بألمانيا سنة 1995 بأنها: «مجموع العلاقات التي تترتب على سفر وعلى إقامة مؤقتة لشخص أجنبي في مكان ما طالما أن هذه المدة المؤقتة لا تتحول إلى إقامة دائمة وطالما لم ترتبط هذه الإقامة بنشاط يدر ربحا لهذا الأجنبي»<sup>2</sup>، هذا التعريف ميز بين السائح والمهاجر، فالأول ينتقل بصفة مؤقتة والثاني ينتقل لفترة طويلة ترتبط غالبًا بدافع العمل والكسب.

#### ه- تعريف المنظمة العالمية للسياحة:

عرفت المنظمة العالمية للسياحة على أنها: "مجموعة من النشاطات التي يقوم بها الأفراد خلال السفر والانتقال إلى الأماكن خارج محيطهم المعتاد بغرض الراحة أو لأغراض أخرى"<sup>3</sup>، وحسب المنظمة العالمية للسياحة يحتوي مصطلح السياحة على مفهومين السائح والمتجول.

#### و- التعريف الذي تبناه المشرع الجزائري:

لم يعرف المشرع الجزائري السياحة لا في النصوص القانونية المتعلقة بالسياحة ولا سيما المتعلقة بالعقار السياحي، وإنما تبنى تعريف المنظمة العالمية للسياحة إلا أنه أضاف إليه بعض المفاهيم<sup>4</sup> التالية:

**الدخول:** كل مسافر عبر الحدود ودخل التراب الوطن خارج مسافة العبور يعتبر داخلا.

**المسافر:** كل شخص دخل التراب الوطني مهما كانت دوافع هذا الدخول، ومهما كانت مقر إقامته وجنسيته باستثناء الجوالين في رحلة بحرية.

1- محي محمد سعد، المرجع السابق، ص 62.

2- محمد كامل، السياحة الحديثة علما وتطبيقا، ط، القاهرة، الهيئة المصرية للكتاب، 1975، ص 16.

3- OMT : organisation Mondiale de tourisme: «le tourisme comme l'ensemble des activités déployées par les personnes au cours de leur voyages, et de leur séjours dans des lieux situés pour affaire ou autre motifs»

- Jean pierre et Michel Balfet, Management du tourisme, 2éme edition, France pearson Education, 2007, p 4.

4- المجموعة الإحصائية السنوية للجزائر، الديوان الوطني للإحصائيات نشرة، 1991، ص 264.

**الجوال في رحلة بحرية:** هو كل زائر يدخل الحدود الوطنية ويغادرها في نفس السفينة التي جاء فيها، والتي يمكث على متنها طول مدة إقامته في البلاد.

**الزائر:** هو كل من دخل حدود الجزائر من غير أن يقيم فيها عادة، ولا يمارس فيها أي مهنة مقابل أجر وهذا التعريف يشمل فئتين من الزوار هما السياح والجوالون.

**السائح:** هو كل زائر لفترة محدودة يبقى على الأقل 24 ساعة في البلاد ويمكن تلخيص دوافع زيارته في الأغراض التالية: المتعة، أسباب صحية، عطلة، دراسة، دواعي دينية، رياضية، مهمة، اجتماع، زيارة الأقارب.

\* **غير المقيمين:** هم السياح، الجوالون، والمسافرون، العابرون للجزائر باستثناء الجوالون في رحلة بحرية.

\* **المقيمون:** هم المسافرون غير الجوالين في رحلة بحرية، وغير المقيمين ويعتبر كلّ الجزائريون مقيمون.

\***الجوال:** هو زائر لمدة محدودة، إقامته في الجزائر لا تتجاوز 24 ساعة، وينطبق هذا المفهوم على كلّ المسافرين الذين هم في جولة بحرية ما عدا المسافرين الذين يمكن اعتبارهم من الناحية القانونية أنهم لم يدخلوا التراب الوطني فضلا عن سكان الحدود العاملين في الجزائر.

فالسياحة إذن عبارة عن انتقال الإنسان من مكان إلى آخر لمدة لا تقل عن 24 ساعة بحيث لا تكون من أجل إقامة دائمة ولا من أجل الكسب وإنما تكون من الترفيه والدين والإستجمام ... الخ.

ومن خلال كل ما سبق وتم عرضه حول مختلف التعاريف للسياحة نجد أنّ الاختلاف واضح بين الباحثين في تعريفها وفي تصنيفها كقطاع اقتصادي، أو كنشاط وكلّ حسب الزاوية التي ينظر منها إليها، ومع تنامي الظاهرة السياحية وتعدد أصنافها ومجالاتها وارتفاع عدد السياح لم تعد السياحة ذلك النشاط الإقتصادي المنتمي لقطاع الخدمات بل أصبحت صناعة القرن الواحد والعشرين حيث اعتبرها "ريمي كنافو"<sup>1</sup> بأنها منظومة تتكون من

---

1- نعيم الغالي، ديناميات السياحة ورهاناتها، المرجع السابق، ص 19.

عدة عناصر هي السياح، المواقع السياحية، التراب، الشركات السياحية، المواصلات، السوق السياحية والقيم الثقافية للمجتمعات.

### 3-التعريف العام للعقار السياحي:

بعد أن عرفنا كلا من العقار والسياحة سنحاول وضع تعريف للعقار السياحي، ونحن بصدد البحث عن تعريف خاص وشامل للعقار السياحي، لاحظنا بأن المشرع لم يورد له تعريفاً محدداً ذلك أن وظيفة المشرع هي إصدار القوانين و ليس وضع التعريفات التي تبقى من اختصاص الفقه؛ لذلك سنحاول إيجاد تعريف جامع مانع للعقار السياحي عن طريق الإستدلال بمجموعة من النصوص القانونية، فقانون التوجيه العقاري 90-25 نص في المادة 22 منه على أنه: "نظراً لاعتبارات تاريخية أو ثقافية أو علمية أو أثرية أو معمارية أو سياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السالفة الذكر، وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة"، بالإضافة إلى قانون التهيئة والتعمير الذي نص في المادة 46 منه على ما يلي: "تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي، مثل المعدنية أو الإستحمامية، طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليها"، فقانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير قد أشارا إلى أنه قد توجد عقارات تؤدي وظيفة سياحية، بالنظر إلى خصائصها الطبيعية وهذا ما ينطبق على الشواطئ، المياه الحموية، السواحل الغابات والمناطق المحمية، وأميزاتها التاريخية أو الثقافية كالمورث الثقافي العقاري والمناطق الأثرية.

لكن بالرجوع إلى التشريع السياحي نجد أن المادة 20 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية نصت على ما يلي: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص".

من خلال المادة 20 يمكننا استخلاص بعض الملاحظات نوجزها فيما يلي:

- لم تعرّف العقار السياحي وإنما اكتفت فقط بذكر مكوناته.

- حصرت المادة العقار السياحي وضيقت من مجاله فحدده في القابل للبناء فقط، مستثنية غير المبني كالشواطئ والسواحل، والمبني كالمناطق الأثرية، وغير القابل للبناء كالمناطق المحمية والمناطق الطبيعية، بما فيها غابات الإستجمام<sup>1</sup> وكلها من مكونات العقار السياحي.

أما بالرجوع إلى مشروع القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية<sup>2</sup> الذي عرض من طرف وزارة السياحة على البرلمان فقد أورد تعريفا للعقار السياحي القابل للبناء الذي يشمل الأراضي الموجهة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ثم حذفت هذه المادة لتكامل أحكام المادتين 20 و 21 ضمن مشروع القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المذكورة أعلاه.

وأمام عدم وجود تعريف قانوني دقيق للعقار السياحي برزت عدة محاولات فقهية لتعريفه مستندة لما هو وارد في مختلف النصوص القانونية والتنظيمية من بينها: " أنه كل فضاء عاري مؤهل لاستقبال منشآت سياحية بغية تحقيق شكل من أشكال السياحة"<sup>3</sup>.

يؤخذ على هذا التعريف أنه حصر العقار السياحي في الأراضي غير المبنية واستبعد العقارات المبنية كالفنادق، المركبات والقرى السياحية، الحمامات الإستشفائية، والأماكن الثقافية العقارية التي تؤدي وظيفة سياحية.

كما عرف بأنه مجموعة من الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية التي تشكل جزءا من مناطق التوسع، والمواقع السياحية، بما فيها المدن الأثرية المعترف بأهميتها التاريخية أو الفنية أو الأسطورية، أو الثقافية، وتكون محل تصنيف وحماية خاصة<sup>4</sup>. ويعد هذا

---

1 - قرار مؤرخ في 10 أكتوبر 2016، يحدد جزء من غابة لكمين التابعة للأماكن الغابية الوطنية لولاية أم البواقي للاستغلاله كغابة استجمام، جريدة رسمية العدد 5، مؤرخة في 31 يناير 2016. بالإضافة إلى قرار مؤرخ في 15 يناير 2017، يحدد جزء من غابة الدريعات التابعة للأماكن الغابية الوطنية لولاية المسيلة، للاستغلاله كغابة استجمام، جريدة رسمية العدد 27، مؤرخة في 30 أبريل 2017.

2- آمال مشتى، العقار آلية محفزة للإستثمار، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة البلدة، 2010، ص 86.

3- عايدة مصطفى، التنظيم القانوني للعقار السياحي، مجلة البحوث والدراسات القانونية و السياسية، صادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة 2، لونيبي علي، العدد السادس، سنة 2017، ص 153.

4 - حنان سميحة خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 36.

التعريف أكثر دقة من سابقه فقد فصل في أشكال العقار السياحي، إلا أنه أهمل ضرورة توافق الإستثمارات المنجزة لمخطط التهيئة السياحية.

كما عرف كذلك على أنه: كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق و المركبات السياحية، والحمامات الإستشفائية، والقرى السياحية المنجزة في إطار الإستثمار، أو هو الوعاء العقاري المحدد والمصنف على أنه سياحي لإستغلاله في مجال السياحة<sup>1</sup>.

وفي الأخير نورد تعريفنا للعقار السياحي بأنه جزء من العقار الإقتصادي الموجه للإستثمار، يتكون من كلّ الأراضي الفضاء والمبنية المنصوص عليها في القانون على أنها ذات خصائص سياحية، سواء بهبة من الخالق كالشواطئ والمياه الحومية، الساحل، المناطق المحمية، أو من صنع الإنسان كالفنادق والمركبات والقرى السياحية أو العقارات ذات القيمة التاريخية والأثرية والثقافية، خاضعة لشروط مخطط التهيئة السياحية ومصنفة على أنها منطقة توسع سياحي أو موقع سياحي أو منطقة محمية تشترك كلها ذات قيمة سياحية.

من خلال هذا التعريف نجد أن العقار السياحي ينفرد بأحكام خاصة جعلته يتميز عن العقار المعروف في القواعد العامة، كانت نتاج السياسة الإقتصادية التي وضعت أسسها الدولة لجعل العقار ذو الطبيعة السياحية أحد الدعائم الأساسية المعول عليها كمصدر من مصادر التنمية، كما تتنوع حافظته العقارية وتبعاً لهذا التنوع تتباين النصوص القانونية التي تحكم كل صنف، فمناطق التوسع السياحي ينظمها القانون 03-03، والشواطئ يحكمها القانون 02-03 المناطق المحمية يحكمها القانون 02-11، والساحل القانون 02-02، والأماكن الثقافية العقارية التي تؤدي وظيفة سياحية تخضع للقانون 04-98.

#### 4- تمييز العقار السياحي عن أنواع العقارات الموجهة للإستثمار الأخرى:

بالرغم من أن العقار السياحي جزء من الحافظة العقارية الموجهة للإستثمار إلا أنه في المقابل يتميز عن نظيره الصناعي والفلاحي في عدة نواحي نوجزها فيما يلي:

#### أ- العقار الصناعي والعقار السياحي :

يشترك كلا من العقار السياحي والصناعي في مجموعة من النقاط :

1 -آمال مشتى، المرجع السابق، ص86.

- أولها أن كليهما من أصناف العقار الموجه للاستثمار، وأن كلا منهما يتم استغلاله عن طريق عقد الإمتياز طبقا للأمر 04-08.

- يعتمد كلا من العقار السياحي والصناعي على اليد العاملة بالدرجة الأولى، وكلا منهما كان ضحية ممارسات مافيا العقار والمضاربة، وتحويلهما عن وجهتهما السياحية والصناعية.

- عدم استغلال الوعاء العقاري الصناعي أو السياحي في إطار عقد الإمتياز، يؤدي إلى فسخه، وإمكانية استرجاع الوعاء العقاري.

- يعرف العقار الصناعي بأنه مجموع الأراضي وكل ما اتصل بها اتصال قرار وثبات، وما رصد لخدمة العقار بما فيها الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية في حالة نشاط الموجهة لإنتاج السلع عن طريق تحويل مواد أولية أو استخدام مواد شبه مصنعة<sup>1</sup>، أما العقار السياحي فهو الوعاء العقاري الفضاء والمبني الخاضع لمخطط التهيئة السياحية والمصنف بموجب نصوص قانونية على أنه منطقة توسع سياحي، موقع سياحي، منطقة محمية.

- تتعدد الطبيعة القانونية للعقار الصناعي والسياحي، فالسياحي قد يكون ملكا للدولة ملكية عامة أو خاصة أو ملكا للخواص، أما الصناعي فلا يمكن أن يكون من الأملاك العمومية المحمية بقواعدها الثلاث.

- كلاهما من الأوعية العقارية القابلة للبناء، التي تتكفل أدوات التهيئة والتعمير بتوضيح أسس ومرجعية قابليتها للتعمير من عدمه، لأنها قابلة لتشديد منشآت سياحية أو مشتملة على هياكل مقامة مسبقا، كما يمكن استغلالها في تشييد المشاريع ذات الطابع الصناعي، إلا أن العقار السياحي يمكن أن يشتمل على مناطق غير قابلة للتعمير، كالمناطق المحمية، أو ذات أهمية تاريخية، وثقافية، ومساحات خضراء<sup>2</sup>.

- العقار الصناعي موجه أساسا للأنشطة الصناعية بينما العقار السياحي موجه لاستقطاب الأنشطة السياحية التي تعد من قطاع الخدمات.

1 - حنان سميحة خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، مرجع سابق، ص 23.

2 - République Algérienne démocratique et populaire. Conseil national économique et social, rapport sur la configuration foncière en Algérie, une contrainte au développement économique, 24ème session plénière, Novembre, année 2004, page 82.

-يمكن اقتناء العقار السياحي عن طريق ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية لحق الشفعة طبقا للمرسوم 06-385، أما العقار الصناعي فلا يمكن إعمال هذا الحق فيه .

## ب-العقار السياحي والعقار الفلاحي:

عرف قانون التوجيه العقاري 90-25 العقار الفلاحي على أنه كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا، أو خلال مدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر والحيوان، أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً، أو بعد تحويله<sup>1</sup>، ويضاف إليه كل منقول رصد لخدمة الأرض الفلاحية كالمواشي، وآلات الحرث والزراعة، كما يعرف العقار الفلاحي بأنه الجزء الأساسي من وحدة إنتاجية تسمى المستثمر الفلاحية.

-يختلف الإطار القانوني لاستغلال العقار السياحي عن العقار الفلاحي ؛ فقد استتتت المادة 02 من الأمر 08-04 الأراضي الفلاحية من نطاق تطبيق عقد الإمتياز عليها، فبموجب المادة 02 من القانون 10-03<sup>2</sup> يتمثل محل منح الإمتياز الفلاحي الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة التي كانت تخضع سابقا للقانون 87-19<sup>3</sup>، أما السلطة مانحة الإمتياز فهي مديرية أملاك الدولة تحت إشراف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، أما العقار السياحي فيتم منح الإمتياز بموجب قرار من الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ليفرغ العقد فيما بعد في شكل عقد إداري تعده مديرية أملاك الدولة مرفق بدفتر شروط.

-يتم تحصيل الإتاوة الإيجارية في العقار السياحي على أساس القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل منح الإمتياز<sup>4</sup>، بينما يتم تحديد الإتاوة السنوية للعقار الفلاحي عن طريق قوانين المالية طبقا لما أحالت إليه المادة 04 من القانون 10-03<sup>5</sup>.

- 1- المادة 4 من القانون 90-25، المتضمن قانون التوجيه العقاري السابق الذكر .
- 2- القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46، مؤرخة في 18 أوت 2010.
- 3- القانون 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين و واجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 50 مؤرخة في 09 ديسمبر 1987.
- 4- المادة 09 من الأمر 08-04 المعدل والمتمم.
- 5- نصت المادة 41 من قانون المالية التكميلي لسنة 2010 على أن قيمة الإتاوة تتحدد على أساس المناطق ذات الإمكانيات الفلاحية وأصناف الأراضي المسقية أو غير المسقية، بمعنى أن الإتاوة في العقار الفلاحي تحدد على أساس نوعية الأراضي محل الإستغلال، كما لم ينص المشرع على إمكانية تحيين هذه الإتاوة .

- الأراضي الفلاحية غير قابلة للتعمير بنص صريح للمادة 36 من قانون التوجيه العقاري بينما العقار السياحي يشمل أراضي قابلة للتعمير باستثناء المناطق المحمية، يخضع العقار الفلاحي للقانون 10-03 الذي يحدد شروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة و المرسوم التنفيذي 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، المحدد لكيفيات تطبيق حق الإمتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمولاك الخاصة للدولة<sup>1</sup>، و القانون 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي<sup>2</sup>، أما القوام التقني للأراضي الفلاحية فيشمل أراضي خصبة جدا، أراضي خصبة، أراضي متوسطة الخصوبة، أراضي ضعيفة الخصوبة، أما العقار السياحي فيتكون من مناطق التوسع السياحي، المواقع السياحية، المناطق المحمية<sup>3</sup>.

- سياسة الإستثمار العمومي في القطاع الفلاحي كانت هي المهيمنة في غياب قطاع قوي وحيوي، وعلى عكس الإستثمار الأجنبي المسموح به في العقار السياحي، فإنه مستبعد كليا في العقار الفلاحي حسب نص المادة 4 من القانون 10-03 التي تنص على مايلي: "يمنح الإمتياز لشخص من جنسية جزائرية، ولا يمكن للأجنبي سواء لوحده أو بالشراكة مع جزائري، أن يستثمر في العقار الفلاحي، ولو كان شركة جزائرية، ويملك أسهما فيها".  
- الطبيعة القانونية للعقار الفلاحي يمكن أن يكون إما تابعا للأمولاك الوطنية الخاصة، أو أملاك الخواص، لاسيما الأملاك الوقفية.

- الأراضي الفلاحية لا تدخل ضمن صنف الأراضي القابلة للتعمير بسبب التأثير السلبي على الطبيعة الزراعية للأراضي<sup>4</sup>، كما أن الغاية من استغلال العقار الفلاحي إشباع رغبات المستهلكين وتحقيق الأمن الغذائي، أما أهداف العقار السياحي هو التنمية السياحية و الإقتصادية من خلال جلب العملة الصعبة.

- تؤدي الأراضي الفلاحية وظيفة إجتماعية، ويترتب على عدم استغلالها تعسفا في استعمال الحق<sup>5</sup>، يمكن أن ينتج عنه بيع الأرض جبراعن صاحبها<sup>1</sup>، بالإضافة إلى إسقاط حق الإمتياز، إذا كان العقار محل الإمتياز مملوكا ملكية خاصة للدولة.

1- الجريدة الرسمية العدد 79، مؤرخة في 29 ديسمبر 2010.

2- الجريدة الرسمية العدد 46، مؤرخة في 10 أوت 2008.

3- المواد من 5 إلى 9 من قانون التوجيه العقاري.

4- المادة 3 من القانون نفسه.

5- المادة 48 من القانون نفسه.



## ثانيا: أهمية العقار السياحي

أصبح للعقار السياحي دور هام في السياسة التنموية لأي دولة، حيث برزت أهميته في جوانب عديدة من الحياة سواء كانت اقتصادية، اجتماعية، ثقافية و سياسية.

### 1- الأهمية الاقتصادية:

يرتبط العقار السياحي بعدة قطاعات وهو ما يؤدي إلى توفير فرص عمل جديدة<sup>2</sup>، وهذا ما يدل على إمكانية خلق مناصب شغل تفوق حدود القطاع السياحي وتمتد لتصل إلى القطاعات الأخرى<sup>3</sup>، فالأنشطة السياحية قادرة على امتصاص البطالة لأنها توظف أكثر من 4 مرات بالنسبة لصناعة السيارات و 10 مرات في قطاع البناء، فمثلا فندق ب 100 سرير يوظف على الأقل 5 عمال دائمين و 10 عمال مرسمين و 10 عمال غير مؤقتين<sup>4</sup>، وفندق ب 200 سرير ومطعم ومقهى يخلق 60 منصب عمل دائم<sup>5</sup>، ففي الجزائر بلغ رقم الأعمال الذي يحققه قطاع السياحة أكثر من 1000 مليار دولار، وتمثل الموارد المترتبة على السياحة حوالي 7% من الناتج المحلي العالمي، مع أكثر من منصب عمل من تسعة يعود للسياحة<sup>6</sup>، وتتوقع منظمة السياحة العربية نموا سنويا في قطاع السياحة

---

1- المادة 51 فقرة 3 من القانون نفسه.

2- زينب توفيق السيد عليوة، تقييم أثر النشاط السياحي في نمو الإقتصاد في مصر، مجلة بحوث اقتصادية عربية، صادرة عن الجمعية العربية للبحوث الاقتصادية بالتعاون مع مركز دراسات الوحدة العربية، عدد 65، 2014، ص 76.

3- طبقا لدراسات مكتب العمل الدولي فإن معدل خلق وظائف مباشرة في قطاع الفنادق فقط يتراوح بين 05 إلى 1 فرصة عمل لكل غرفة جديدة في فندق، ويرتفع هذا المعدل في الدول ذات الرواتب المنخفضة نسبيا ليصل إلى 1.5 أو أكثر، كما تقدر دراسات أخرى أن إضافة سرير جديد في فندق بتونس يساهم في توظيف سنوي لنحو 2.3 شخص في قطاع البناء والتجهيزات الأساسية، وتشير دراسة البنك الدولي أن تكلفة خلق فرصة عمل في المجال السياحي تتراوح ما بين 20 إلى 40 دولار أمريكي وتعد أقل من تكلفة فرصة عمل في بعض الصناعات الثقيلة كصناعة الحديد والصلب وصناعة الكيماويات لكنها أكثر ارتفاعا من خلق فرصة عمل في الصناعات الصغيرة.

المنظمة العربية للسياحة: التعاون العربي في قطاع السياحة جامعة الدول العربية، ص 220 على الموقع الإلكتروني:

تاريخ الإطلاع: [www.arak-tourisme.org/sites/default/files/20/12/2014](http://www.arak-tourisme.org/sites/default/files/20/12/2014) على الساعة 14:18.

4- عيسى مرازقة، التنمية المستدامة للسياحة في الجزائر، الملتقى الدولي حول اقتصاديات السياحة ودورها في التنمية المستدامة، جامعة حاج لخضر باتنة، 2009 - 2010.

5- حميدة بوعموشة، دور القطاع السياحي في تمويل الإقتصاد الوطني لتحقيق التنمية المستدامة، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة سطيف، 2011-2012، ص 36.

6- من أجل انبعاث الإقتصاد الجزائري، منتدى رؤساء المؤسسات، جوان 2015، ص 44.

يبلغ 4,3 % إلى غاية 2017، وهذا سيؤدي إلى زيادة تشغيل الأيدي العاملة في هذا القطاع ليبلغ عدد العاملين 86,8 مليون عامل سنة 2017<sup>1</sup>.

- تدفق رؤوس الأموال الأجنبية حيث يساهم العقار السياحي في توفير جزء من النقد الأجنبي لتنفيذ خطط التنمية الشاملة، فهو أساس كل سياسة تنموية في الدولة<sup>2</sup>، تتجلى في مساهمة رؤوس الأموال الأجنبية في الإستثمارات الخاصة بقطاع السياحة، فروق تحويل العملة<sup>3</sup>، الإنفاق اليومي للسائح مقابل الخدمات السياحية إضافة إلى الإنفاق على طلب السلع الإنتاجية والخدمات لقطاعات اقتصادية أخرى، لذلك يتيح استغلال العقار السياحي الفرصة أمام الدولة لتغطية العجز الذي تشكو منه قطاعات أخرى.

- تحسين وتطوير خدمات النقل من أجل تلبية حاجيات السائح والقطاع السياحي فهذه الخدمة يستفيد منها السائح والسكان المحليين، كما يساهم في التنمية المحلية والعمرانية عن طريق تنمية مناطق جديدة للجذب السياحي مما يساهم في تحقيق نمو متوازن للاقتصاد.

- تحسين مستوى المعيشة للمجتمع المحلي ودعم التنمية الشاملة على المستوى المحلي والإقليمي من خلال توفير العملة الصعبة<sup>4</sup>، كما يساهم في دعم الأنشطة الاقتصادية الأخرى خاصة الصناعات التقليدية، فهي أساس ومصدر تطور في القطاعات الأخرى الصناعية، الزراعية، الثقافية، فهي توجه كل عمليات التنمية الإقليمية.

- ينشط قطاع الإنشاءات<sup>5</sup> بسبب زيادة الطلب على المنشآت الفندقية ومرافق الخدمات وبالتالي زيادة الإستثمارات في الصناعة الغذائية وصناعة الأثاث الفندقي، وتنشيط قطاعات التعليم والتدريب في مجال المهن السياحية المختلفة.

---

1 المنظمة العربية للسياحة، المرجع السابق، ص 220.

2- فتحي بن زيد، أهمية العقار السياحي و الإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، صادرة عن جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص 59.

3- آسيا محمد إمام الأنصاري، إبراهيم خالد عواد، إدارة المنشآت السياحية، ط1، الأردن، دار صفاء للنشر والتوزيع، 2002، ص 27.

4- سوزان حسن أبو العينين، محددات القدرة التنافسية لقطاع السياحة في مصر، مجلة بحوث اقتصادية عربية، صادرة عن الجمعية العربية للبحوث الاقتصادية بالتعاون مع مركز دراسات الوحدة العربية، العددان 59 و 60، سنة 2012، ص 150.

5- منال عبد المنعم مكية، السياحة تشريعات ومبادئ، ط1، الأردن، دار صفاء للنشر والتوزيع، 2000، ص 123.

- زيادة إجراءات الحكومة من الضرائب والرسوم<sup>1</sup> وما ينتج عنه من تطوّر في خدمات البنية التحتية ودعم الإقتصاد.

- تحسين ميزان المدفوعات الخاص بالدولة نتيجة دخول رؤوس أموال أجنبية تستثمر في المشاريع السياحية لذلك تقاس أهمية العقار السياحي الإقتصادية بحجم تأثيره على ميزان المدفوعات، كما أنّ الإيرادات السياحية التي تقوم الدولة بتحصيلها من السائح وخلق استخدامات جديدة للموارد الطبيعية<sup>2</sup> من شأنها خلق علاقات اقتصادية بين قطاع السياحة والقطاعات الأخرى.

- تقديم الإمتيازات لجذب رؤوس الأموال الأجنبية للإستثمار<sup>3</sup> و زيادة إيرادات الخزينة العامة للدولة من خلال رسوم التأشيرات والضرائب على الأرباح التجارية والصناعية التي يحققها المشتغلون بقطاع السياحة.

## 2- الأهمية الإجتماعية:

للعقار السياحي دور في رفع مستوى معيشة الشعوب وتحسين نمط عيشهم لمساهمتها في الحد من البطالة لأنّ الفرص الوظيفية في قطاع السياحة تنمو بما يقارب الضعف مقارنة بالقطاعات الأخرى وتمثل حوالي 8 % من نسبة التوظيف على المستوى العالمي<sup>4</sup>.

- استغلال العقار السياحي مطلب اجتماعي ونفسي، ليستعيد الإنسان نشاطه ويعود للعمل بكفاءة من جديد، حيث يعمل على توفير مراكز الترفيه والثقافة لخدمات المواطنين إلى جانب السياح<sup>5</sup>.

1- سوزان حسن أبو العينين، المرجع السابق، ص 170.

2- فاطمة ساسي، السياحة الصحراوية بالدول العربية، ورقة بحثية مقدمة في مؤتمر السياحة الصحراوية العربية، جامعة بسكرة، مارس 2012.

3- أحمد الطاهر عبد الرحمان، تسويق الخدمات السياحية، ط1، مصر، الإسكندرية، دار الوفاء لنديا الطباع والنشر، 2012، ص 49.

4-Pierre py, Le tourisme un phénomène économique, Paris, édition les études de documentation française, 1996 , p 6 .

5- السعيد بريش، حليلة شابي، دور التنوع الإقتصادي من خلال الصناعة السياحية في الجزائر، ملتقى استراتيجية الحكومة في القضاء على البطالة وتحقيق التنمية المستدامة 15- 16 نوفمبر 2011، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التيسير، جامعة المسيلة، ص 8.

- يساعد على ترقية ودعم التبادل الثقافي بين السياح والسكان المحليين حيث يتعلم كلّ منهم ثقافة الآخر، كما يرفع مستوى وعي المواطنين وزيادة انتمائهم الوطني.
- تؤدي التنمية السياحية إلى إعادة إحياء الفنون الجميلة والنشاطات الحضارية في مختلف مناطق الدولة مع تعظيم فرص التمتع والسفر والسياحة والترويج بالنسبة للسائحين والمواطنين المحليين<sup>1</sup>.

### 3- الأهمية الثقافية:

تتمثل أهمية العقار السياحي الثقافية فيما يلي:

- يعد العقار السياحي أداة للإتصال الفكري وتبادل الثقافات والعادات والتقاليد بين الشعوب، أداة لإيجاد مناخ مشبع بروح التفاهم والتسامح بينهم، ووسيلة للتبادل المعرفي.
- يساهم في انتشار ثقافات الشعوب وحضارات الأمم بين دول العالم<sup>2</sup> المختلفة وتوطيد العلاقات وتقريب المسافات الثقافية بينهم.
- يعد حافظاً لحماية التراث الثقافي العقاري للإقليم السياحي باعتبارها عناصر جذب سياحي هامة بالإضافة إلى المحافظة على المواقع التاريخية ومزاياها العمرانية الفريدة.
- تخصيص الدعم المالي لصيانة المرافق المساهمة في تنمية السياحة كالمتاحف، المرافق الثقافية كالمسارح... إلخ و تنظيم المهرجانات والمناسبات الثقافية كونها عناصر جذب سياحي للسكان المحليين والزوار على حد سواء من أجل إحياء الفنون التقليدية والصناعات اليدوية والمناسبات وبعض مظاهر الحياة المحلية.
- كما يساهم التبادل الثقافي بين الشعوب<sup>3</sup> في زيادة التفاهم المشترك والإحترام المتبادل بين ثقافات السكان المحليين والسياح، وفي تنمية الوعي الثقافي لدى المواطنين لإدراكهم لانعكاس ذلك على تنمية وترقية السياحة.

### 4- الأهمية السياسية

- 
- 1- هالة الرفاعي، التأثيرات الاجتماعية والثقافية للسياحة في المجتمع المحلي، الملتقى المصري للإبداع والتنمية، مصر 1998، ص 75.
  - 2- عبد الإله أبو عياش، التخطيط السياحي، مدخل استراتيجي، الأردن، الوراق للنشر والتوزيع، 2004، ص 124.
  - 3- فضيلة حضري، وهيبة بوريعين، التنمية السياحية في الجزائر، مجلة علوم الإنسان والمجتمع، الصادرة عن كلية العلوم الإنسانية و الاجتماعية، جامعة بسكرة، العدد 10، جوان 2014، ص 141.

تتمثل الأهمية السياسية للعقار السياحي في أنه:

- يعد العقار السياحي وسيلة للتآلف بين مختلف الأديان والجنسيات فهو يعمل على أن يسود السلم العالمي بين الدول وازدهار العلاقات الدولية وتحسين العلاقات بين الدول.
- يعمل كذلك على التخفيف من حدة التوتر العالمي<sup>1</sup> من أجل أن تسود روح الإنسانية والتعاطف في الشؤون العالمية، فهو يعد وسيلة فعالة لتكوين صورة واقعية لأية دولة في الخارج لأنّ المشاهدة على الواقع تعد أقوى وسيلة للإقناع فهي أقوى العوامل التي تؤثر في توجيه الرأي العام فهو فرصة لمحو آثار العشرية السوداء وكسب التأييد حيث تستطيع الدولة السياحية أن توجه اهتمام السائحين نحو ما تريد التركيز عليه في الإعلام ولو لم تكن هذه المعالم أصلاً في برنامج السائحين.
- النتائج الإيجابية للعقار السياحي على المستويين الإجتماعي والإقتصادي تساهم في حلّ الكثير من المشكلات السياسية<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: تشكيل العقار السياحي

نقصد بتشكيل العقار السياحي تحديد الطبيعة القانونية لملكيته، و لذلك لا بد من تحليل نص المادة 19 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية التي جاء فيها: "أيا كانت الطبيعة القانونية للأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية"، وكذلك نص المادة 20 من نفس القانون التي تنص على مايلي: " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص".

إن النتيجة المستخلصة من هاتين المادتين أن العقار السياحي تختلف الطبيعة القانونية لملكيته، فقد يكون ملكاً للدولة أي من الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة، كما يمكن أن يكون مملوكاً للخواص، وهذا ما يتماشى مع الأصناف القانونية للأملاك العقارية الواردة في قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 باستثناء الأملاك الوقفية لأنها تخضع لنظام

1- إلياس عياشي، الخدمات السياحية والفندقية والتنمية الحضرية في جيجل، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة منتوري قسنطينة، 2008-2009، ص 80.

2- أحمد ماهر، عبد السلام أبو قحف، تنظيم وإدارة المنشآت السياحية والفندقية، ط2، مصر، المكتب العربي الحديث، 1999، ص 17.

قانوني خاص بها<sup>1</sup>. وبالتالي سنحاول إنطلاقا من نص المادتين 19 و 20 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ونصوص قانونية أخرى تحديد طبيعة ملكية العقار السياحي سواء كان من الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة أو من أملاك الخواص.

### أولا- العقار السياحي الملوک للدولة:

لقد مر مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري بمراحل عديدة كانت نتاج التوجهات السياسية والإقتصادية العامة، حيث تميزت مرحلة الإشتراكية بتوسع نطاق الأملاك العمومية والمنع من التصرف، زد على ذلك الصرامة في الرقابة والتسيير، وبعد صدور دستور 1989<sup>2</sup>، بات من الضروري مواكبة التطورات بفعل تبني نظام إقتصاد السوق، حيث نص هذا الأخير على أن الأملاك الوطنية يحددها القانون و تتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية ، ويتم تسييرها طبقا للقانون، فأصبح المال العام بموجبه ينقسم إلى أموال عامة تستغل مباشرة من طرف الجمهور وتخصص للنفع العام<sup>3</sup> حيث تنص المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم<sup>4</sup> على مايلي: "تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية".

أما الأملاك الوطنية الخاصة فهي قابلة للإستغلال بما يجلب عائدات مالية، تؤدي وظيفة امتلاكية، وتخضع معظم أحكامها للقانون الخاص إلا أن معظم القواعد التي تحكمها

---

1- المادة 23 من قانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، السابق الذكر.

2- المادة 17 من دستور 1989، وحاليا المادة 20 من القانون رقم 16-01 المؤرخ في 6 مارس، المتضمن التعديل الدستوري 2016، الجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 7 مارس 2016.

3- محمد سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الثالث، أموال الإدارة العامة و امتيازاتها، مصر، القاهرة، دار الفكر العربي، 1979، ص 102.

4- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج ر عدد 52، مؤرخة في 20 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 يوليو 2008 ج ر عدد 44، مرخة في 03 أوت 2008.

اتسمت بعدم المرونة إلى غاية صدور الأمر رقم 08-04، بما حمله من تعديلات اقتضتها توجه سياسة الدولة نحو الإستثمار وتنميته، وقد أكد قانون رقم 90-30 المتعلق بالأماكن الوطنية هذا التقسيم، وعليه سنقوم بتحديد العقار السياحي الذي يندرج ضمن كل من الأماكن الوطنية العمومية و الخاصة ومفاده أن يكون ملكا للدولة أو أحد هيئاتها، كما أن المادة 20 من القانون 03-03 لم تحدد إذا كانت الأراضي التابعة للدولة فقط أم التابعة للجماعات الإقليمية الأخرى أي الولاية والبلدية لاعتبارها دوميئا عاما وخصوصا، وبما أن النص جاء عاما، ولم يحدد حصر جهة معينة نستخلص أن الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة هي تلك التابعة للدولة والولاية والبلدية.

وعليه نقوم بتحديد العقار السياحي الذي يندرج ضمن الأماكن الوطنية العمومية والخاصة.

### 1- العقار السياحي التابع للأماكن الوطنية العمومية:

ويقصد به الأراضي التي تقع داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والتي تكون قابلة للإستغلال والإستثمار طبقا لمخطط التهيئة السياحية، والتي تم تصنيفها ضمن الأماكن الوطنية العمومية سواء كانت من الأماكن الوطنية العمومية الطبيعية، أو الأماكن الوطنية العمومية الإصطناعية، التي تشمل المنشآت الفندقية لاستقبال الجمهور والحدائق العمومية والمنشآت الثقافية؛ وعليه فالشواطئ والبحيرات والمساحات المائية، والغابات والوديان المخصصة للإستعمال السياحي هي من الأماكن الوطنية العمومية الطبيعية حسب نص المادة 15 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأماكن الوطنية المعدل والمتمم، كما تعد المنشآت الفنية الكبرى والأماكن الأثرية والحدائق المهيأة هي الأخرى من الأماكن الوطنية العمومية الإصطناعية حسب نص المادة 16 منه وفي نفس الوقت عقارا سياحيا

---

1- لقد ضيق المشرع الجزائري من مجال الإجتهد القضائي و الفقه لما قام بوضع تعريف للأماكن الوطنية بنوعها وتمييزه بينها، مستندا بعضها من النظرية التقليدية للأموال العامة والبعض الآخر من الدستور، حيث تبني كل من دستور 1976 المسار الإشتراكي وقانون الأماكن الوطنية الصادر سنة 1984، المكرس لوحدة الأماكن الوطنية، ولم يؤثر تبني النهج الليبرالي المبني على نظام اقتصاد السوق على تمسك المشرع باختصاص تعريف الأماكن الوطنية، لكن هذه المرة بما يتماشى مع التوجه السياسي والإقتصادي الجديد، حيث تولى بنفسه تعريفها مستندا للنظرية التقليدية القائمة على الإزدواجية معتمدا على معايير تقليدية، كمعيار عدم القابلية للتملك ومعيار التخصيص للمنفعة العامة، إضافة إلى معيار الغرض أو الوظيفة التي يقوم بها المال، وعمد إلى تعدادها عن طريق إدراج أهم مكوناتها، وترك للأماكن الخاصة التعريف بمفهوم المخالفة .

كونها قابلة لإستعاب أنشطة سياحية يعتبر العقار وعاءًا لها، ففي ولاية بومرداس تشكل هذه الأخيرة نسبة 9% من المساحة الإجمالية لمناطق التوسع السياحي بها<sup>1</sup>.

وعليه هذا النوع من العقار السياحي طبيعته القانونية لاغموض فيها، وبالتالي يبقى الإشكال مطروح بالنسبة للأراضي التي توجد داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والمناطق المحمية غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، فلا يمكننا القول باقتناء كل الأوعية العقارية المكونة لمنطقة التوسع السياحي من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحية ومن ثم إدراجها ضمن الأملاك الوطنية العمومية وعليه فهذا النوع من العقار السياحي يتم اقتناء ومن ثم إدراجه ضمن الأملاك الوطنية العمومية<sup>2</sup> التي تتكون من الحقوق والأملاك المنقولة العقارية التي يستعملها الجمهور والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها وتهيئتها الخاصة تكيفا يتماشى مع الهدف الخاص لهذا المرفق بموجب إجرائي تعيين الحدود والتصنيف حسب المادة 27 من القانون 90-30، كما لا بد من الإشارة إلى أن المبادئ الحامية للأملاك الوطنية العامة خاصة قاعدتي عدم قابليتها للتصرف، وعدم قابلية اكتسابها بالنقادم، وإذا كانت تحقق الحماية الفعلية لهذه الأملاك إلا أنها كثيرا ما تكون سببا في عدم تثمينها، وتحول دون تعيئتها لخدمة أهداف التنمية بالإضافة إلى صعوبة تسوية الوضعية القانونية للأوعية العقارية، يجعل جزءا من الرصيد العقاري العام للدولة خارج أي معاملة قانونية ، وبالتالي خارج المعادلة الإقتصادية.

## 2- العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة:

عرفت المادة 3 فقرة 2 من قانون الأملاك الوطنية الأملاك الوطنية الخاصة على أنها: "أما الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، والتي تؤدي

---

1 - على سبيل المثال منطقة التوسع السياحي بوداوا، تشمل أملاكا عمومية تتمثل في الغابات الممتدة على مساحة 7.61 هكتار بنسبة 5%، ووديان على مساحة 1.37 هكتار بنسبة 1%، كذلك منطقة التوسع السياحي والموقع السياحي جنات تشمل أملاكا عمومية للدولة تمتد على مساحة 19.27 هكتار ما يقدر بـ 21%، بالإضافة إلى منطقة التوسع السياحي السبخة تشمل أملاكا عمومية للدولة تتمثل في موقع الأرصاء الجوية، ملك عمومي بحري بمساحة 28.94 هكتار، كذلك منطقة التوسع السياحي الكرمة تتضمن أملاكا عمومية للدولة تتمثل في الغابات بمساحة 140.600 هكتار، أملاك بحرية 454.643 هكتار 1. راجع في ذلك: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،ولاية بومرداس، مديرية السياحة والصناعات التقليدية ، دراسة واقع وآفاق مناطق التوسع السياحي والمناطق المصادق عليها، 06 جوان 2018.

2- المادة 12 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم.



وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة، وتتمتع الدولة بالنسبة لأملكها الخاصة بكافة الحقوق المتصلة بالملكية العقارية الخاصة من استعمال واستغلال وتصرف؛ فيفهم من ذلك أن الأملاك الوطنية الخاصة تحدد عن طريق الإستبعاد ومعنى ذلك أن الأملاك المخصصة للأشخاص العامة للدولة، والتي لم تخصص لاستعمال الجمهور مباشرة أو باستعمال المرافق العامة ولم يعتبرها القانون ملكية عامة فهي من الأملاك الخاصة للدولة.

ويتكون العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية من الأراضي المتمركزة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، هذه الأخيرة قد تكون أراضي تم إلغاء تخصيصها أو تصنيفها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العمومية وهي بذلك قابلة للبيع الإيجار والتبادل، فالأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، تعد بمثابة أرضية خصبة لقيام ورشات مشاريع سياحية ضرورية لإنجاز البرامج الإستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية، حيث تحصل الوكالة الوطنية لتنمية السياحية على هذه الأوعية العقارية طبقا لاتفاق ودي بينها وبين الدولة، إلا أن أكبر عائق يواجه هذه الأخيرة هو تعقيد وضعية الوعاء العقاري، وبطء إجراءات الحصول عليه.

وتطبق على العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة الأحكام المنصوص عليها في المواد 38 إلى 58 من القانون رقم 90 - 30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم مع مراعاة الأحكام الخاصة بالعقار السياحي الواردة في النصوص القانونية الخاصة المنظمة<sup>1</sup>، وما لاحظناه أن مناطق التوسع السياحي المملوكة ملكية خاصة للدولة تشمل مساحات معتبرة من الأراضي الفلاحية غير القابلة للبناء وهذا ما يجعلها خارج إطار الإستثمار السياحي، فمنطقة التوسع السياحي زموري شرق مثلا تضم أراضي فلاحية تشغل مساحة 432.73 هكتار.

---

1- ففي ولاية بومرداس نجد أن العقار السياحي المملوك ملكية خاصة للدولة يمثل نسبة 26% من مجموع مناطق التوسع السياحي بالولاية، فمنطقة التوسع السياحي بودواو تتضمن 94% من أراضيها ملكية خاصة للدولة، ومنطقة التوسع السياحي قورصو 89% أراضي فلاحية و 11% شاليهات راجع في ذلك: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ولاية بومرداس، مديرية السياحة والصناعات التقليدية، دراسة واقع وأفاق مناطق التوسع السياحي والمناطق المصادق عليها، 06 جوان 2018.

## ثانيا - العقار السياحي المملوك للخواص:

يحكم الأملاك الخاصة القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه كقانون التوجيه العقاري رقم 25-90، وهي إما أن تكون ملكية تامة أو مجزأة أو مشتركة أو مشاعة، فالملكية العقارية الخاصة حددت مفهومها المادتين 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري الذي اعتبرها حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

فالعقار السياحي المملوك للخواص يتكون من الأراضي التي تكون مملوكة أصلا للأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية الخاصة الخاضعة للقانون الخاص، إلا أنها ذات طابع سياحي وتقع داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وتكون قابلة للبناء طبقا لمخطط التهيئة السياحية المعد طبقا للقانون، ويحوز صاحبها على سندات تثبت ملكيته له، حيث تتباين هذه الأخيرة بالنظر إلى خضوع بلدية موقع العقار لعملية المسح من عدمها، وقد خول القانون للوكالة الوطنية لتنمية السياحة اكتساب هذه العقارات بغية توفير الحماية اللازمة لها وضمانا لعدم تحويلها عن وجهتها السياحية<sup>1</sup>، فالعقار السياحي في هذه الحالة قد يكون مبني أو قابل للبناء، وقد يكون أراضي محمية ذات خصائص سياحية، وعليه يكون العقار السياحي في هذا المقام فنادق، قرى ومركبات سياحية، حمامات استشفائية، مطاعم أنجزت بمناسبة استثمار سياحي من قبل الخواص، وتجدر الإشارة إلى أن هذه الأملاك الخاصة يمكن أن تكون محل ممارسة حق الشفعة، أو نزع الملكية للمنفعة العمومية<sup>2</sup>.

وعليه نستنتج أنّ العقار السياحي من حيث تشكيله متعدد الطبيعة القانونية لملكته فأحيانا يكون من الأملاك الوطنية العمومية وأحيانا تابعا للأملاك الوطنية الخاصة، وأحيانا أخرى مملوكة للخواص.

1- المادة 22 فقرة 3 من القانون 03-03 المتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية السابق الذكر.

2 - ففي ولاية بومرداس يشكل العقار السياحي المملوك للخواص نسبة 09% تتربع على مساحة 404.22 هكتار، فعلى سبيل المثال منطقة التوسع السياحي زموري غرب تضم أملاكا للخواص تمثل 30.29% بمساحة تقدر ب14.82 هكتار، منطقة التوسع السياحي جنات كذلك تتضمن أملاك الخواص بنسبة 35.32% بمساحة 32.25 هكتار، منطقة التوسع السياحي الكرمة ببلديتي الثنية وبومرداس تشمل أملاك الخواص الممتدة على مساحة 83.400 هكتار، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ولاية بومرداس، مديرية السياحة والصناعات التقليدية، دراسة واقع وآفاق مناطق التوسع السياحي والمناطق المصادق عليها، 06 جوان 2018.

## الفرع الثالث: الأنماط السياحية التي يكون

### العقار السياحي محلا لها

إن العقار السياحي بمختلف أشكاله، يمكنه أن يشكل أداة فعالة لتنشيط شتى الأنماط السياحية، فاستغلال الموارد السياحية استغلالا مدروسا من شأنه أن يساهم في الإرتقاء بالنشاط السياحي، وتعميم التنمية السياحة والإقتصادية على حد سواء، ولذلك سنقوم بحصر أنواع السياحة التي يكون العقار محلا لها.

### أولا: السياحة الشاطئية والجبلية:

ترتكز كل من السياحة الشاطئية والجبلية على الشاطئ والجبل باعتبارها فضاءات سياحية بامتياز.

### 1-السياحة الشاطئية:

يعد هذا النوع من السياحة ركيزة النشاط السياحي نظرا للتدفقات النقدية المعتبرة والآثار الاقتصادية التي يحققها، وهو يمثل أكثر من 80 بالمئة من الطلب السياحي للدولة<sup>1</sup> تنتشر هذه السياحة في البلدان التي تتوفر على مناطق ساحلية جذابة بها شواطئ رملية ناعمة ومياه صافية خالية من الصخور<sup>2</sup>، وتوجد في الكثير من بلدان العالم مثل دول حوض البحر المتوسط ودول البحر الكاريبي، فمعظم مناطق التوسع السياحي تقع على ساحل المتوسط وتضم أكثر من 500 شاطئ إلا أن أغلبها غير مستغلة بالكامل لكون أغلبها شواطئ صخرية تتميز بوعورة تضاريسها، فالعاصمة فقط تحتوي وحدها على 78 شاطئ على طول 82 كم مستغل منها 57 شاطئ فقط و26 غير مستغلة، ويمكن استغلال هذه الشواطئ بممارسة أنواع متعددة من السياحة والغوص، والتزلج على الماء<sup>3</sup>، وتحظى السياحة الشاطئية في الجزائر باهتمام كبير إلا أنه في الوقت الراهن وضعية الشواطئ في بلادنا لا تسمح باستقطاب عدد كبير من السياح على غرار ما هو متوفر لدى جيراننا في تونس

---

1- عبد القادر لحسين، استراتيجية تنمية مستدامة للقطاع السياحي في الجزائر، على ضوء ما جاء به المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2025، الآليات والبرامج، مجلة أداء المؤسسات الجزائرية، العدد 02، لسنة 2013، ص 191.

2- أمينة أبو حجر، الجغرافيا السياحية، الطبعة الأولى، الأردن، دار أسامة للنشر والتوزيع، 2011، ص 76.

3 - محمد حشماوي، عماد بوقلاشي، الإهتمام بالموارد البشري في القطاع السياحي كمدخل من مداخل تحقيق التنمية السياحية في الجزائر، مجلة المانجر، العدد 01، ص 10.

والمغرب، حيث نجد جلّ الجزائريين يقضون عطلهم على سواحلها هروبا من الوضعية الكارثية التي تعاني منها شواطئنا، خاصة التلوث، لذا لا بد من إعادة هيكلة وترقية المناطق الساحلية حتى يقبل عليها المواطنون الجزائريون، ووضعها في مستوى تطور المنتج السياحي في الدول المجاورة خاصة من حيث نوعية الخدمات والأسعار، كما تعد سياحة الغوص من السياحة المنبثقة عن السياحة الشاطئية في المناطق الساحلية، ويشترط لقيامها كنوز غائرة، وتوفير مقومات الغوص بها<sup>1</sup>، إضافة إلى ذلك فإنّ امتداد الشريط الساحلي للجزائر المطل على البحر المتوسط بـ 1200 كم، يجعل الشواطئ الجزائرية تتوفر على مناطق هامة من الناحية البيئية، فنجد حظيرة قورايا التي تتوفر على مناظر رائعة وحظيرة تازا التي تحتوي على مغارات بحرية ذات أشكال نادرة، والحظيرة الوطنية لشناوة إلى جانب جزر اجليس.

وبالرغم من انتشار الهياكل السياحية في المناطق الساحلية إلا أنّ فاعليتها تبقى دون المستوى المطلوب لغياب الرؤية الواضحة اتجاهها والمنافسة التي تعاني منها البلاد خاصة من الدول المجاورة إضافة إلى تهميش القطاع السياحي وشح الإعتمادات المالية المخصصة له وللنهوض بالسياحة الشاطئية لا بد من المحافظة على نظافة الشواطئ وتوعية السياح بذلك بواسطة النشريات المختصرة والواضحة وبلغات متعددة<sup>2</sup>، وتوفير القوارب الفردية والجماعية والتجهيزات الخاصة بالسياحة والغوص كأدوات للتسلية ومصادر للدخل.

## 2- السياحة الجبلية:

إنّ عودة الأمن والإستقرار للجزائر بعد العشرية السوداء لا بد أن يدفع الدولة إلى إعادة التفكير في وضع استراتيجيات للنهوض بالسياحة الجبلية، فالمناطق الجبلية في الجزائر تحتوي على ثروات سياحية هامة من مناظر طبيعية خلابة، المغارات، الكهوف التي أوجدتها الطبيعية منذ العصور الجيولوجية الغابرة، بالإضافة إلى الحيوانات المتنوعة والطيور النادرة وينابيع المياه العذبة وكلها عوامل جاذبة للسياح، فالسياحة الجبلية لا تحتاج إلى استثمارات ضخمة وغير مكلفة بالمقارنة مع أنواع السياحة الأخرى، فتحديد المواقع السياحية بالإعتماد على الإشهار وضمن الأمن وسلامة السياح يكفي.

1- آمنة أبو حجر، المرجع السابق، ص 76.

2- دليلة طالب، عبد الكريم وهراني، مداخلة بعنوان السياحة أحد محركات التنمية المستدامة نحو تنمية سياحية مستدامة، الملتقى الدولي الثاني حول الأداء المتميز للمنظمات والحكومات، الطبعة الثانية، دور المؤسسات والإقتصاديات بين تحقيق الأداء البيئي، المنعقد بجامعة ورقلة يومي 22 نوفمبر 2011.

## ثانيا: السياحة الإستجمامية و سياحة المؤتمرات

يعد العقار السياحي مرادفا للإستجمام، وملاذا لرجال الأعمال عند تنظيم المؤتمرات.

### 1-السياحة الإستجمامية:

تعد من أكثر أنماط السياحة انتشارًا وأقدمها، حيث وصلت نسبة الـ 80 % من السياحة الدولية<sup>1</sup>، ويعرفها المتخصصون بأنها: تغيير مكان الإقامة لفترة بغرض الإستمتاع والترفيه عن النفس وليس لغرض آخر، والهدف من هذه الرحلة السياحية هو قضاء وقت الفراغ والعطلات لاستعادة النشاط والحيوية<sup>2</sup>، وتشير بعض الدراسات بأنّ السياحة الترفيهية تسير بوتيرة أسرع من الأنواع الأخرى من السياحة في كثير من الدول خاصة بوجود المنتزهات الطبيعية والمناظر الخلابة<sup>3</sup>، والحدائق العامة وتعتبر دول البحر الأبيض المتوسط من أكثر المناطق جذبا للحركة السياحية الترفيهية لما تتمتع به من مقومات كثيرة كاعتدال المناخ والشواطئ الخلابة وممارسة الهوايات المختلفة على غرار الصيد، الغوص في البحار، التزلج على الثلوج وزيارة المناطق الجبلية والصحراوية.

### 2- سياحة المؤتمرات

يعتبر هذا النوع من أنواع السياحة الحديثة ظهر في أواخر القرن 20 م، وارتبط بالنمو الحضاري الكبير<sup>4</sup> الذي شهده العالم في السنوات العشرين الأخيرة وما نتج عنه من تطور في العلاقات الإقتصادية، الثقافية، السياسية والإجتماعية بين معظم دول العالم، ويُعد التخصص العلمي والمهني وتطوره<sup>5</sup> من الأسباب التي ساهمت في انتشار هذا النوع من السياحة، فسياحة المؤتمرات تشمل جميع أنواع اللقاءات العلمية، المهنية، الإقتصادية وأنشطتها المختلفة كالمعارض السياحية، الصناعية، التجارية، والفنية، معارض الكتاب التي يتعرف الجزائريون فيها على آخر الإصدارات العلمية وآخر الإنجازات التكنولوجية للبلدان المختلفة، والتي تعد من عوامل الجذب السياحي وتنشيطه.

1- علي فلاح الزعبي، المرجع السابق، ص 168.

2- يسرى دعبس، السياحة، الملتقى المصري للإبداع والتنمية، القاهرة، 2001، ص 154.

3- محمد الصيرفي، مهارات التخطيط السياحي، مصر، الإسكندرية، المكتب الجامعي الحديث، 2009، ص 56.

4- علي فلاح الزعبي، المرجع السابق، ص 165.

5- محمد الصيرفي، المرجع السابق، ص 34.

فاستضافة المؤتمرات وتنظيمها من الأنشطة السياحية المتطورة<sup>1</sup> التي تتطلب إمكانيات سياحية ضخمة من حيث جودة الأماكن المخصصة لإقامة الزائرين، النقل السياحي، والتسهيلات السياحية الأخرى كتوفير مكاتب الصرف... الخ إضافة إلى توفير مستوى مرتفع من حيث أعداد خبراء ومنظمي المؤتمرات الدولية الهامة التي تتميز بضخامة الحجم وعلو الدرجات ووفرة الأرباح بالإضافة إلى تطوير البلد المضيف<sup>2</sup>، فيتطلب هذا النوع خدمات سياحية لقاعة المؤتمرات بالإضافة إلى توفير أساليب الترجمة الفورية، النقل خاصة أن المشاركين في هذا النوع من السياحة لا يقضون معظم وقتهم في الإستجمام أو الرحلات السياحية القصيرة وتعد قطر والإمارات العربية المتحدة وتونس من الدول العربية المشهورة بهذا النوع من السياحة، فالدول تتسابق لاستضافة هذا النوع من السياحة لأنها ستحقق من ورائها مكاسب سياسية واقتصادية كبيرة، ولعل قصر المؤتمرات بالصنوبر البحري بالعاصمة الذي احتضن مؤخرا الإجتماع غير الرسمي لأعضاء منظمة أوبيك لإيجاد حلول للأزمة الاقتصادية الذي شيد بمقاييس عالمية لاحتضان المؤتمرات بغلاف مالي ضخم وفق معايير دولية تنافسية يشكل انتعاشا كبيرا لمثل هذا النوع من السياحة، ومشجعا لاحتضان المحافل الدولية التي سوف تكون جسرا للتواصل بين الشعوب للوقوف على المقومات السياحية والترويج لها في إطار ترقية العقار السياحي والتعريف به .

### ثالثا: السياحة الثقافية والدينية:

تعد العقارات الثقافية ذات الطابع السياحي والأماكن الدينية مجالا خصبا لترقية السياحة الثقافية والدينية، وهو ما سنوضحه فيما يلي:

#### 1- السياحة الثقافية:

عرّف سميث Smith السياحة الثقافية بأنها امتصاص السائح لمظاهر الحياة الماضية لمجتمعات قديمة<sup>3</sup> ويلاحظ من خلال ذلك ظواهر مثل أساليب المنازل والحرف، وهذا النوع من السياحة يُعنى به شريحة معينة من السياح على مستوى معين من الثقافة

1- نعيم الظاهر، سراب إلياس، مبادئ السياحة، ط2، الأردن، دار المسيرة، 2007، ص 196.

2- بحوث وأوراق عمل الملتقى العربي الثاني، الإتجاهات الحديثة في السياحة، نحو سياحة عربية غير نمطية، مصر، 2007، ص 63.

3- يسرى دعيبس، السياحة، المرجع السابق، ص 169.

والتعليم، فيتم التركيز على زيارة الدولة التي تتمتع بمقومات تاريخية وحضارية كبيرة<sup>1</sup> فهو فرصة للإطلاع على ما كانت عليه حياة الناس وثقافتهم وحضاراتهم في الأزمنة الغابرة، فالزيارات إلى بيوت الشخصيات البارزة التي أثرت في التاريخ يمثل نوعاً من أنواع السياحة الثقافية التي تستقطب فضول السياح من شتى أنحاء العالم ويمثل هذا النوع من السياحة 10 % من حركة السياح العالمية<sup>2</sup>، وهو أساساً ذو طبيعة ذهنية<sup>3</sup>، ويهدف السائح من خلالها للتعرف على عادات الشعب وتقاليد وتاريخه خاصة إذا كان البلد غنياً بالآثار القديمة التي خلفتها الحضارات المتعاقبة، كما تعتمد على إقامة المهرجانات الثقافية والشعرية كمهرجان بابل في العراق، تمقاد في الجزائر ويفضل السائح هذا النوع من السياحة بهدف إشباع رغباته المعرفية.

## 2- السياحة الدينية:

تعد من أقدم أنواع السياحة لأنها مصدر للتعرف على التراث الديني لدولة ما، فيقوم شخص أو عدة أشخاص بالسفر من دولة إلى أخرى أو ينتقلون داخل حدود الدولة الواحدة لزيارة الأماكن المقدسة<sup>4</sup>، كمكة المكرمة للمسلمين والفاتيكان للمسيحيين، فالسياحة الدينية إذن هي ذلك التدفق المنظم من السياح القادمين من الداخل أو الخارج بهدف التعرف على الأماكن الدينية وتاريخها وما تمثله من قيم روحية لهذا الدين أو المعتقد<sup>5</sup>، فهذا نوع إذن من السياحة يهتم بالجانب الروحي للإنسان فهي مزيج من التأمل الديني والثقافي أو السفر من أجل القيام بعمل خيري، فهي مصدر للتعرف على التراث الديني لدولة ما، وفي إطار الإرتقاء بالسياحة الدينية أشار وزير السياحة إلى أن وزارته ستوقع اتفاقية مع وزارة الشؤون الدينية والأوقاف تهدف إلى ترميم السياحة الدينية مشيراً إلى أنه سيتم في إطار هذه الاتفاقية

1- آمنة أبو حجر، المرجع السابق، ص 72.

2- ماهر عبد العزيز، صناعة السياحة، ط، الأردن، عمان، دار زهران للنشر، 2008، ص 65.

3- مصطفى يونس، أهمية السياحة في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، مجلة دراسات وأبحاث صادرة عن جامعة زيان عاشور بالجلفة، المجلد 05، عدد 13 سنة 2015، ص 226.

4- علي فلاح الزعبي، المرجع السابق، ص 165.

5- محمد عبيدات، التسويق السياحي، ط، الأردن، دار وائل للنشر والتوزيع، 2005، ص 14.

إحصاء المعالم الدينية والزوايا لإبرازها ضمن المسالك السياحية، وفعلًا تم توقيع الإتفاقية بين قطاعي التهيئة العمرانية والسياحة والصناعات التقليدية والشؤون الدينية والأوقاف وهي اتفاقية تستند إلى دعم التعاون والشراكة بين القطاعين، وتهدف هذه الأخيرة إلى ترقية وتنمية والمحافظة على المواقع والمعالم الدينية<sup>1</sup> واستغلالها لإعطاء دفع قوي لتنمية السياحة الدينية بمختلف مناطق الوطن، وإعداد برامج تكوينية، وتحديد الإحتياجات الخاصة بالمرشدين المتخصصين في السياحة الدينية وإعداد المسالك السياحية ذات الطابع الديني، مع ترقية العقار الوقفي ودعمه لاستغلال الأراضي الوقفية لإنجاز مشاريع سياحية في المواقع الدينية مع مراعاة الأصالة التراثية والهندسة المعمارية المحلية ومساهمة الحرفيين في تأثيث هذه المعالم الدينية، وفي هذا الإطار أكد السيد وزير السياحة أن هذا من شأنه أن يرسخ البعد التراثي والثقافي والحضاري الجزائري الأصيل مذكرًا في نفس الوقت أنه سيشرع قريبًا في إنجاز مشاريع سياحية هامة بالمواقع والمعالم الدينية لاستقطاب السياح، ومن جهة أخرى أكد وزير الشؤون الدينية والأوقاف على ضرورة إحياء التراث الديني والتاريخي والحضاري الذي تزخر به بلادنا مع ضرورة إعادة الإعتبار لكل المعالم الدينية وجعلها قطبا سياحيا عالميا<sup>2</sup>.

#### رابعاً- السياحة الحموية والمعالجة بمياه البحر:

منذ أن اكتشف الإنسان مزايا المنابع المعدنية في العلاج أصبحت تلعب دورًا هامًا في الجذب السياحي، فزيارتها لا تقتصر على المرضى فقط، وإنما تمتد إلى الأصحاء الذين يرغبون في إراحة أعصابهم والحصول على قسط من الراحة والمنفعة<sup>3</sup>، فالسياحة الحموية والمعالجة بمياه البحر هي تلك السياحة التي تتعلق بالعلاج الجسمي والنفسي وأمراض أخرى، وتمارس من أجل الشفاء التام، والتخفيف من الآلام والأوجاع وتستخدم فيها الينابيع المعدنية كواسطة أساسية للعلاج عن طريق الإستحمام أو الشرب، ومن الأنواع الهامة للسياحة الحديثة خصوصا في الدول التي تتمتع بوجود عيون وآبار كبريتية تساعد على الشفاء من بعض الأمراض<sup>4</sup>، كما ساهمت سرعة الحياة وضيق الوقت والتطور التكنولوجي

<sup>1</sup>- أشار السيد الوزير في هذا الإطار إلى بعض المعالم الدينية الجزائرية التي تكتسي أهمية وطنية وإقليمية وعالمية كالزاوية التيجانية بعين ماضي بالأغواط، ضريح عقبة بن نافع ببسكرة، وشجرة الزيتون لـ " سانت أوغستين " بسوق أهراس.

<sup>2</sup>- منتدى رؤساء المؤسسات FCE، معرض الصحافة، الخميس 14 جانفي 2016، ص 13.

<sup>3</sup>- عادل طاهر، السياحة، ماضيها، حاضرها، مستقبلها، مصر، منشورات الإتحاد العربي للسياحة، 1994، ص 62.

<sup>4</sup>- يسرى دعيبس، المرجع السابق، ص 174.



والتقني الهائل إلى ظهور أمراض كثيرة، مثل: القلق، والتوتر النفسي، وأمراض الجهاز التنفسي مما دفع بالمعالجين للعودة إلى الطب الطبيعي عن طريق استخدام الحمامات والرمال، وعيون المياه الساخنة وأشعة الشمس<sup>1</sup>، وتعتبر المنابع المعدنية منتجات طبيعية يمكن استغلالها سياحياً، وتنتزع في كثير من المناطق الجزائرية<sup>2</sup> وأهم هذه الحمامات حمام الدباغ والسلالة بولاية قالمة، حمام الصالحين ببسكرة، حمام قرقور والسخنة بسطيف، حمام بوغرة بتلمسان، حمام ريغة بعين الدفلى، حمام بوحنيفة بمعسكر، وحمام الصالحين بالمدينة، وكل هذه المنابع المعدنية إن استغلت في السياحة العلاجية من شأنها أن تحقق دخلاً جيداً لأنه كلما زادت فترة إقامة السائح كلما زادت نفقاته ويساعد ذلك على خلق انطباع إيجابي للسائح خاصة بالنسبة للمرضى الذين شفيوا تماماً.

وقد تم إحصاء 202 منبع حموي على المستوى الوطني أغلبها في الشمال، وهذه المنابع مختلفة الخصائص الفيزيائية والكيميائية من حيث نسبة المعادن والفوائد العلاجية، فمنها ما يشفي آلام الروماتيزم، المفاصل، الجلد والعظام، وتصنف هذه الحمامات إلى 136 منبع طبيعي معدني ذو بعد محلي، 55 منبع طبيعي معدني ذو بعد جهوي و 11 منبع طبيعي معدني ذو بعد وطني<sup>3</sup> وكلّ هذه المنابع العلاجية، إذ ما تم الترويج لها في إطار تخطيط سياحي مجدي يمكن أن تؤدي إلى توفير الخدمات المساعدة خاصة فيما يتعلق بالفرق الطبية من خلال زيادة كفاءتها ومهاراتها، وتوفير عدد كبير من العاملين في المجال الطبي، وهذا بدوره يؤدي إلى رفع الدخل الفردي والقومي، كما ذكر وزير السياحة أن قطاعه يعمل على تتمين 21 موقع حموي بولاية غليزان بعد إتمام الدراسات الخاصة بها والتي تتضمن إنجاز مركبات وفضاءات حموية وسياحية متعددة الخدمات<sup>4</sup>، لكن بالرغم من تنوع كلّ هذه المنابع المعدنية إلا أنّها غير مستغلة بطريقة فعالة فهي مؤجرة للخواص من طرف البلديات عن طريق المزاد العلني دون الحصول على حق الإمتياز القانوني الذي تمنحه وزارة

1- نعيم الظاهر، سراب إلياس، المرجع السابق، ص 145.

2- الحمامات المعدنية، الديوان الوطني للسياحة، الجزائر، منشورات الديوان الوطني للسياحة، 2009، ص 15.

3- بوبكر بداش، صناعة السياحة في الجزائر بين المؤهلات والسياسة رؤية استكشافية وإحصائية، مجلة بحوث اقتصادية عربية العدد 66، سنة 2014، ص 11.

4- منتدى رؤساء المؤسسات Fce، معرض الصحافة، الخميس 14 جانفي 2016، ص 14.

السياحة<sup>1</sup> لذلك لا تزال أكثر من 60 % منها على حالتها، الطبيعية، وبالنسبة لما هو مستغل بشكل تقليدي لا تتجاوز 50 منبع.

### خامسا: السياحة التاريخية والصحراوية:

يعد الإرث التاريخي المتمثل في العقارات التاريخية بالإضافة إلى الصحراء، إحدى الدعائم الأساسية للإرتقاء بالعقار السياحي في إطار تشجيع السياحة التاريخية والصحراوية.

#### 1- السياحة التاريخية:

تعد الجزائر من الدول التي تمتلك إرثا تاريخيا وحضاريا عريقا، تمتد جذوره إلى أعماق التاريخ مروراً بكل الحقبات الزمنية والتاريخية التي مرت عليها لذلك تتميز بلادنا بتنوع الحضارات المتعاقبة منها الرومانية<sup>2</sup>، الفينيقية، البيزنطية، العثمانية، الإسلامية وكلّ منها تركت بصماتها راسخة شاهدة على قيامها، كما تنتوع المواقع الأثرية تاركة معالم تاريخية وحضارية بالإضافة إلى آثار ثقافية واجتماعية متنوعة مؤثرة في الوسط الإجتماعي كالحضارة الفينيقية التي تمركزت في المدن الساحلية والحضارة الرومانية التي استمرت قرابة 5 قرون لنجد آثارها شاهدة عليها في كلّ من تيمقاد، جميلة، تيبازة، وبعدها الحضارة الوندالية والبيزنطية وفي الأخير الحضارة الإسلامية<sup>3</sup>، فالمقومات غير الطبيعية أو المادية، تتمثل في كلّ ما صنعه الإنسان وأصبح له قيمة تاريخية وحضارية كبيرة، ويمكن الإعتماد عليها بشكل رئيسي كمصدر لجذب السياح، فالآثار التاريخية تجسد حضارات الشعوب المختلفة والمعالم الحديثة التي تشيدها الدول،<sup>4</sup> كالمتاحف، الأبراج العالية، القرى السياحية، المهرجانات الدولية، منتج سياحي يجب استغلاله وتنميته، كما نجد الجزائر تحتوي على 7 مناطق أثرية مصنفة ضمن التراث العالم<sup>5</sup>؛ فمشاهدة هذه المعالم وسيلة لفهم أنفسنا والبحث عن ذاتنا لأنها انعكاس لحضارات وامتداد للتطوير والمعرفة الإنسانية فنجد رسومات التاسلي

1- الديوان الوطني للسياحة، حمامات معدنية، منشورات الديوان الوطني للسياحة، 2009، ص 11.

2- محمد البشير شنتي، التغيرات الإجتماعية في المغرب أثناء الإحتلال الروماني، المؤسسة الوطنية للكتاب، د.ط، ص 65.

3- السياحة عامل للحفاظ على التراث الثقافي والطبيعي، المنتدى العربي للسياحة 18-19 نوفمبر 1993، وزارة السياحة والصناعات التقليدية، ص 2.

4- نعيم الظاهر، سراب إلياس، المرجع السابق، 2007، ص 35.

5- بويكر بداش، المرجع السابق، ص 12.

ونقوش الهقار التي تدل وجود الحياة بهذه المنطقة منذ العصور الجيولوجية القديمة التي تعود لأكثر من عشرة آلاف سنة وغروب الشمس المصنف الأفضل عالميا، ومن أهم المواقع التاريخية والحضارية في الجزائر حي القصبه العتيق، قلعة بني حماد، موقع جميلة بسطيف<sup>1</sup>، موقع تيمقاد بباتنة، وموقع الطاسيلي<sup>2</sup>.

## 2- السياحة الصحراوية:

تمتلك الجزائر أروع صحراء في العالم فهي تمتد على مساحة شاسعة تشكل أكثر من 80 % من المساحة الكلية للبلاد، بحوالي 02 مليون كم<sup>2</sup>، بها عدد كبير من الواحات المتناثرة التي تتميز بنخيلها وتربتها الخصبة وكثبانها الرملية وهضابها الصخرية، وسهولها الحجرية التي نجدها في بسكرة غرداية، أدرار، واد سوف، عين صالح، جانت، تقرت، تمنراست، وهي غنية كذلك بالشواهد الطبيعية والكنوز التي تبرز خصوصية المنطقة المتنوعة بتضاريسها، ومناخها وجبالها الشاهقة التي صقلتها الرياح، وتعتبر الصحراء الجزائرية منتوجا سياحيا خصبا وثرى ومتنوعا يجب حمايته والمحافظة عليه، واستغلاله للنهوض بالسياحة الصحراوية حتى تصبح موردا سياحيا هاما لخزينة الدولة خاصة في إطار التوجهات الإقتصادية الراهنة، فصحراءنا من أحسن المساحات الشاسعة العذراء في العالم، فهي منتج

1- حي القصبه تم تسجيله تراثا عالميا سنة 1992 بالجزائر العاصمة التي شيدها العثمانيون في القرن 16 م تمثل أجمل المعالم الهندسية في منطقة حوض البحر الأبيض المتوسط، كما توجد بمدينة بجاية قلعة بني حماد التي تعد من التراث التاريخي للجزائر فهي تتوفر على آثار رومانية كالمقبر القديمة، الأسوار وكذلك آثار إسلامية وآثار الدولة الحمادية وقد صُنف هذا الموقع وسجل تراثا عالميا عام 1980، كما توجد بولاية سطيف موقع جميلة، كما يعرف قديما باسم كويكول " cuicul " وهي تسمية ذات أصل نوميدي لمدينة رومانية حيث يتشابه تصميمها مع مدينة تيمقاد بباتنة وسجل تراثا عالميا عام 1982، أما الجزائر العاصمة فهي تحتوي على العديد من المعالم التاريخية منها مسجد كتشاوة الذي بنى منذ أكثر من 4 قرون مضت، والجامع الكبير الذي يعد أكبر مساجد العاصمة تم بناؤه من طرف المرابطين في نهاية القرن 11 م، ونجد كذلك بالجنوب " وادي ميزاب " بغرداية الذي تم تسجيله كتراث عالمي 1982 الذي يعود تاريخ بناءه إلى القرن 10.

- راجع في ذلك: وزارة السياحة والصناعات التقليدية، المنتدى العربي للسياحة 18 - 19 نوفمبر 1993 السياحة عامل للحفاظ على التراث الثقافي والطبيعي، مرجع سابق، ص 12.

2- موقع تيمقاد بباتنة؛ يشتمل هذا الأثر الروماني على عدة هياكل تتمثل في مسرح كبير يقام به كل سنة مهرجان تيمقاد الدولي للغناء وقوس نصر القائد تراجان، والسوق والقصر الذي شيده البيزنطيون وسجل هذا الموقع تراثا عالميا عام 1982، أما في الجنوب الكبير فيعتبر موقع الطاسيلي من أهم المواقع التاريخية والحضارية ومن أهم وأروع المواقع العالمية =من حيث طبيعته الجيولوجية، ويعود تاريخ هذا الموقع إلى 6000 سنة قبل الميلاد، وهو مليء بالحفريات التي كشفت عن بقايا الحيوانات والنباتات التي كانت تعيش بالمنطقة، إضافة إلى نقوش الإنسان البدائي على جدران كهوفها.

- راجع في ذلك: عبد الله شريط، محمد الميلي، تاريخ الجزائر، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع 1988، ص 20.

سياحي خام إذ ما استغل من شأنه أن يمكن الجزائر من اختراق السوق العالمية للسياحة بقدرة تنافسية عالية<sup>1</sup>، فهي تتمتع بكل المقومات الضرورية لإقامة سياحة ناجحة من واحات منتشرة عبر أرجائها ببسكرة، أدرار، تيميمون، ومبانيها المتميزة بهندستها كوادي ميزاب بغرداية وسلاسلها الجبلية ذات الطبيعة البركانية في الهقار التي تبقى شاهده على الحضارات التي مرت بالمنطقة من خلال النقوش على الصخور، ومن أهم المناطق السياحية بالصحراء نجد: القورارة، تيدكلت توات، حظيرة الطاسيلي المصنفة ضمن التراث العالمي من طرف اليونسكو منذ 1982 والتي اعتبرت ابتداءً من سنة 1986 من المحميات الطبيعية، والقصور العتيقة بأدار فالسياحة الصحراوية<sup>2</sup> إذن من أهم أنواع السياحة المطلوبة في السوق الدولية وتوجد بالصحراء عدة مناطق مشهورة<sup>3</sup>، ومواقع أثرية هشة الاستفادة منها تستدعي الحرص و التشاور الدائم بين القطاعات المعنية بهدف وضع جهاز لحماية<sup>4</sup> وحفظ الأنظمة البيئية.

### المطلب الثاني: حافظة العقار السياحي والإطار المؤسسي له

إن العقار السياحي مصطلح شامل وفضفاض، لذلك فالإطار القانوني له لا يقتصر على القانون رقم 03-03 وإنما يمتد إلى نصوص قانونية أخرى كالقانون رقم 02-03 والقانون رقم 02-02، المرسوم التنفيذي رقم 07-069، والقانون رقم 98-04، لأن حافظته العقارية تتكون من مناطق التوسع السياحي، المواقع السياحية والمنطقة المحمية، وهو ما يستدعي وجود هيئات تتولى تسييره بغية الحفاظ عليه سواء على الصعيد الوطني وحتى المحلي، وتبعاً لذلك قسمنا هذا المطلب إلى فرعين خصصنا الفرع الأول لحافظة العقار السياحي، والفرع الثاني للإطار المؤسسي للعقار السياحي.

1- حدانة أسماء، دحماني موسى، تسويق المنتج السياحي الصحراوي الجزائري في ظل التنمية المستدامة، الملتقى الوطني حول السياحة في الجزائر الواقع والآفاق، ص 6.

2- فاطمة شافعي، تطوير المنتج السياحي الجزائري في ظل تحقيق تنمية سياحية، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، سنة 2010 - 2011، ص 64.

3- تتمثل هذه المناطق في: طريق شمال جنوب الذي يتميز بواحات النخيل في كل من بوسعادة التي تعرف ببوابة الصحراء، بسكرة، الوادي، تقرت، بني ميزاب بغرداية. طريق القصور: يضم شبكة الطرق العابرة للصحراء تشتهر بغاباتها الكثيفة بأشجار النخيل، وواحاتها الخلابة ترتبط بين النعامة وأدرار تيميمون، بشار، الساورة وتعد نقطة انطلاق لمسلك عبر مدن وقصور القنادسة، تاغيت، بني عباس، آجلي وأقدال. وكذلك حظيرة الهقار والطاسيلي توجد هذه الحظيرة في كل من =باتنة وتمنراست، تمتد سلسلة الهقار على مساحة قدرها 500000 كم<sup>2</sup>. راجع في ذلك مجلة الهقار والطاسيلي، عالم من الطمأنينة، الديوان الوطني للسياحة. د. ط.

<sup>4</sup> عبد القادر لحسين، المرجع السابق، ص 191.

## الفرع الأول:حافضة العقار السياحي

تشتمل حافضة العقار السياحي على مناطق التوسع السياحي، المواقع السياحية والمنطقة المحمية.

### أولاً:مناطق التوسع السياحي

لقد عرّف المشرّع الجزائري لأول مرة مناطق التوسع السياحي بموجب المرسوم رقم 66-75 الذي جاء تطبيقاً للأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية على أنّها: " يمكن أن تعتبر مناطق التوسع السياحي كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بميزات أو خصائص طبيعية، ثقافية، وبشرية ملائمة للنشاط السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي"<sup>1</sup>، وقد كان وزير التربية هو المخول بتحديد هذه المناطق، بعدها جاء المرسوم 81-298 الذي أعطى صلاحية تحديد مناطق التوسع السياحي للوزير المكلف بالسياحة بعد استشارة المعني، بعدها أصدر المرسوم رقم 88-232 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، الذي يعد المرجع في التحديد الدقيق لمناطق التوسع السياحي التي قد تكون قابلة لتنمية الأنشطة السياحية والترفيهية، حيث حدد هذا المرسوم 173 منطقة توسع سياحي، وبعد فراغ تشريعي دام 15 سنة، أصدر المشرع القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، وتطرق إلى تعريف مناطق التوسع السياحي في المادة 02 فقرة 3 منه، وهو نفس التعريف الذي جاء به القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية في مادته الثانية الفقرة الأولى منها كما يلي: "مناطق التوسع السياحي هي كلّ منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تهيئة منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية"، وقد ألغى القانون 03 - 03 بموجب المادة 51 منه جميع أحكام الأمر 66 - 62.

من خلال التعريفين السابقين نلاحظ بأنّ تعريف قانون 03-01 وقانون 03-03 هو نفسه الذي جاء به المرسوم 66-75 في المادة الأولى منه.

---

1- المادة الأولى من المرسوم 66 - 75 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66 - 62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، المؤرخ في 04 أفريل 1966، الجريدة الرسمية عدد 28 الصادرة في 8 أفريل 1966، ص 335.

كما نستنتج كذلك أنّ مناطق التوسع السياحي قد تشتمل على أراضي غير مبنية أو مبنية أو قابلة للبناء تحتوي على مميزات طبيعية أو ثقافية، يمكن أن يشيد عليها منشآت سياحية وفقا لأحكام مخطط التهيئة السياحية، كالمؤسسات الفندقية بجميع أنواعها والتي يمكن أن تستغل لتطوير أي نوع من أنواع السياحة التي تجلب مداخيل معتبرة من العملة الصعبة لخزينة الدولة، كما لفت انتباهنا أنّ المشرع الجزائري خلال السنوات الأخيرة عندما أصدر مراسيم تنظيمية للتصريح بمناطق توسع سياحي جديدة لم يعد يكتف بمصطلح مناطق التوسع السياحي فقط كما في المرسوم التنفيذي رقم 88-232<sup>1</sup> المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي بل أصبح يستعمل مصطلح مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 09 - 226<sup>2</sup>، وبالتالي فالمصطلح الصحيح والدقيق الواجب الأخذ به حاليا هو منطقة التوسع والمواقع السياحية وهذا ما يتماشى والمستجدات القانونية المنظمة للعقار السياحي.

لذلك يمكن تعريف مناطق التوسع السياحي بأنها فضاء محمي مصنف ومحدد وفق نصوص قانونية تشتمل على تخطيط يدخل ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الذي يقوم بتوجيهه واستقبال التجهيزات الفندقية والسياحية<sup>3</sup>. وعليه فحسب المادة الأولى في الفقرة الثانية منها من القانون 03-03 فإن مناطق التوسع السياحي تكون مؤهلة لإقامة منشآت سياحية لأنها قد تحتوي على أراضي قابلة للبناء وإنجاز مشاريع سياحية كالفنادق والمركبات والقرى السياحية، مثلا والشرط الوحيد هو أن تكون قد شملها مخطط التهيئة السياحية، وفي هذا الصدد تجدر الإشارة إلى أنّه حسب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 6 سبتمبر 2012<sup>4</sup> قد اعتبرت البنائيات التي تخضع لأحكام تشريعية وتنظيمية متعلقة بالسياحة

---

1- المرسوم التنفيذي 88 - 232 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي المؤرخ في 05 نوفمبر 1988، جريدة رسمية، عدد 51 مؤرخة في 14 نوفمبر 1988.

2- المرسوم التنفيذي رقم 09 - 226 المؤرخ في 29 يونيو 2009، المتضمن تحديد منطقتي التوسع السياحي والموقعين السياحيين لزلفانة ( غرداية ) وحمام بوحجر بعين تيموشنت والتصريح بهما وتصنيفهما، جريدة رسمية عدد 39 مؤرخة في 1 يوليو 2009.

3- فضيلة عينين، النظام القانوني للإستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة سعد دحلب البلدية، ص 45.

4- أنظر التعليمات الوزارية المشتركة تحت رقم 04 الصادرة عن وزارة السكن والعمران ووزارة المالية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية المؤرخة في 06 سبتمبر 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنائيات وإتمام انجازها.

والتراث الثقافي هي بنايات تشمل خصوصيات لها دورها في استقطاب السياح، فمناطق التوسع السياحي تحتوي على المؤسسات الفندقية، الشواطئ، مياه حموية، ساحل.. الخ.

ومن خلال السياسات الخاصة التي انتهجتها الجزائر منذ 1986 إلى غاية 1996 من جرد للإمكانيات السياحية عبر إنشاء مناطق التوسع السياحي وتحديدتها عبر التراب الوطني حسب تركزها وطبيعتها، إضافة إلى درجة تطور المنشآت والمرافق وربطها بالشبكات التقنية من إمكانية التزود بالماء وسهولة الوصول إليها، تم إحصاء 174 منطقة توسع سياحي في سنة 2009، وأخيرا تم تحديد 205 منطقة توسع سياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-131<sup>1</sup>، المؤرخ في 29/04/2010، أي بزيادة 31 منطقة مصنفة جديدة تربعت على مساحة هكتار 53.199<sup>2</sup>، من بينها 155 منطقة توسع سياحي على مستوى المناطق الساحلية<sup>3</sup>. وبالرغم من ارتفاع عددها إلا أن هذه الأخيرة لم تحظ بالحماية اللازمة<sup>4</sup>، وكانت محلا للبنىات الفوضوية و التلوث الذي قضى على جاذبيتها السياحية

وحسب مديرية السياحة ببيومرداس توجد مواقع سياحية مصنفة وأخرى غير مصنفة وهذا ما يعاب على المشرع الجزائري الذي كان عليه أن يعيد النظر في القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وتحيينه وفقا للمستجدات التي طرأت على العقار السياحي سواء من الناحية القانونية والواقعية خاصة فيما يتعلق بالتعريف بمناطق التوسع والمواقع السياحية، والسعي لمحاولة استحداث وتصنيف مناطق توسع سياحي جديدة تتماشى وتطلعات الإستثمار السياحي على المستوى الوطني.

وقد تم توزيع 205 منطقة توسع سياحي مايلي:

- 141 منطقة متواجدة على طول الساحل وموزعة على 33 ولاية ساحلية.

- مناطق التوسع السياحي للهضاب العليا تشمل 13 منطقة موزعة على 5 ولايات داخلية.

---

1 - المرسوم التنفيذي رقم 10-131 المؤرخ في 29 أبريل 2010، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، جريدة رسمية عدد 30، مؤرخة في 2010.

2- محمد الأمين مزيان، محمد يوسف، تسوية ملف العقار السياحي كرهان لفتح أبواب الإستثمار السياحي في الجزائر، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، صادرة عن مركز جيل البحث العلمي، لبنان، العدد 14 ماي، 2017، ص 93.

3-Hamza Meghezili, Modèle d'aménagement des zone d'expansion touristique de la wilaya de Skikda, géographie, thèse de doctorat, Université de bretagne occidentale-Breast 2015, France, page 105.

4- مزيان محمد أمين، يوسف محمد، مرجع سابق، ص 93.

- أما الجنوب الكبير فتوجد به 20 منطقة توسع سياحي موزعة على 8 ولايات في الجنوب والجنوب الكبير<sup>1</sup>.

وفي البرنامج التكميلي للنهوض بقطاع السياحة تستفيد 42 منطقة توسع سياحي من مساعدات مالية من أجل تهيئتها لتصبح معلما سياحيا وهي تلمسان، عين تيموشنت، وهران، مستغانم، الطارف وعنابة.

والهدف من وراء إنشاء مناطق التوسع السياحي هو:

- خلق مناصب شغل و تثمين التراث الطبيعي التاريخي وترقيته، مع تلبية رغبات السياح.

- اختيار الهياكل والتجهيزات المناسبة لخصائص كل موقع إلى جانب نوعية النشاط السياحي الممكن ممارسته، مع ترقية النشاطات الملازمة للبيئة من كل أنواع التلوث.

وتضم مناطق التوسع السياحي 4 فئات هي:

1-المناطق التي يجب تركها على حالتها الطبيعية بسبب إمكانية تعرضها إلى أضرار بيئية وصعوبات التهيئة.

2-المناطق المؤهلة للإستثمارات بالنظر لوضعها.

3-المناطق القابلة للتطور السياحي العالي لما توفره من إمكانيات فيما يخص الإيواء.

4-المناطق المخصصة للسياحة العالمية الراقية بسبب خصوصية الموقع والإمكانيات المتاحة لإنشاء مجموعات سياحية كبيرة.

وتشمل مناطق التوسع ما يلي:

### 1- المؤسسات الفندقية:

تعد المؤسسات الفندقية من مناطق التوسع السياحي، فالفندق هو كل مبنى عام ينشأ بغرض توفير الإقامة بالدرجة الأولى للنزلاء وتقديم الأطعمة والمشروبات وخدمات أخرى لعامة الناس لقاء أجر معين<sup>2</sup>، لذلك تعد من المقومات السياحية المادية توفير خدمة فندقية ذات طاقات استعاب مرتفعة لجلب موارد مالية معتبرة للخرينة<sup>3</sup>، تتناسب مع مختلف

1 -Ministère du tourisme esquisse de la politique du tourisme en Algérie,October p 24.

2- ياسين الكحلي، إدارة الفنادق والقرى السياحية، مصر، دار الوفاء للطباعة والنشر والتوزيع، 1998، ص 05.

3- Les objectifs assignés a terme a cette stratégie, portent essentiellement sur l'augmentation des capacités d'hébergement la réhabilitation et la mise a niveau du parc hôtelier existant la diversification



الأحجام ومستويات السائحين إلى جانب توفير البنية التحتية الملائمة على غرار خدمات النقل، الإتصالات، المياه، الكهرباء، الأسواق وأعمال الترجمة<sup>1</sup> خاصة ترقية الإدارة المكلفة بالإتصال مع السياح الوافدين وتوفير مكاتب الصرف<sup>2</sup>، وتصنف الفنادق حسب ملكيتها إلى 04 أنواع؛ فنادق خاصة، مختلطة، حكومية، وفنادق السلسلة<sup>3</sup>.

وتتميز المنشآت السياحية الفندقية عن غيرها من أماكن الإيواء أنها مخصصة لإقامة السياح الذين جاءوا إلى البلد المضيف لأغراض سياحية بحتة<sup>4</sup> وليس بدافع العمل، وتساهم المؤسسات الفندقية في تحفيز الأنشطة السياحية<sup>5</sup> لما تقدمه من خدمات ضرورية طيلة فترة إقامة السائح كما يمكن أن تتضمن المؤسسة الفندقية منشآت سياحية معدة لتقديم خدمة المأكل والمشرب وخدمات ترفيهية أخرى كالملاهي والحانات والمطاعم<sup>6</sup>.

في الجزائر عرّف المشرع المؤسسات الفندقية في القانون رقم 99-01<sup>7</sup> ومرسومه التنفيذي 2000-46<sup>1</sup> الذي تم إلغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-158<sup>2</sup>، على أنها

---

de l'offre, l'amélioration de l'image, l'intention de la destination Algérie dans les circuits touristiques internationaux, et l'augmentation des flux et la diversification des recettes en devises.

-Voir B.Benouaret, Zone d'expansion touristique en Algérie, Annaba, , El Watan, site ; <http://www.tamanrasset.net.publie> 06/07/2009., page 01.

1 -Fronçois Vellas, économie et politique du tourisme international, Paris économiya 2000, p 75 .

2 -Mokhtar Sellal, production touristique, Gestion Touristique, Alger, S;w,E,D,S,D, p 27- 28

3-تصنف الفنادق حسب ملكيتها إلى **فنادق خاصة**: لا ترتبط بأي سلسلة من السلاسل الفندقية العالمية وملكيتها تعود إلى شخص واحد أو مجموعة أشخاص وعادة ما تكون صغيرة وعدد غرفها قليل، تقدم خدمات محدودة لقلّة رأسمالها المستثمر ولخدمة شريحة معينة من ذوي الدخل المحدود، **فنادق السلسلة**: هي مجموعة فنادق تنتشر في مجموعة من دول العالم تعمل تحت اسم واحد تتم إدارتها وفق توجيهات الإدارة المركزية للشركة الأم التي تتقاضى من هذه الفنادق رسوما مقررّة أو نسبة من الأرباح مقابل استخدام الإسم التجاري والعلامة التجارية للسلسلة الفندقية وأهم السلاسل الفندقية في العلم نجد = هيلتون، شيراتون، هوليداي، ماريوت، **الفنادق مختلطة**: ملكيتها مشتركة بين الدولة والخواص أو بين الدولة وشركات أجنبية، **الفنادق الحكومية**: تكون ملكيتها تابعة للدولة كالمتوفرة لدى بعض الوزارات والقوات المسلحة. راجع في ذلك: أيمن برنجي ، الخدمات السياحية وأثرها على سلوك المستهلك دراسة حالة مجموعة من الفنادق الجزائرية، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة امجد بوقرة، بومرداس 2008 – 2009، ص 98.

4- هاني محمد دويدار، التشريعات السياحية، بدون طبعة، مصر دار الجامعة الجديدة للنشر، 2003، ص 50.

5-كريم سالم حسن، قاسم جبار خلف، تنمية القطاع السياحي في العراق (المقومات، التحديات، المتطلبات)، مجلة القادسية للعلوم الإدارية و الاقتصادية،الصادرة عن جامعة القادسية،العراق،المجلد 18،العدد 4، سنة2016،ص154.

6- المرجع نفسه، ص 51.

<sup>7</sup> القانون رقم 99-01 مؤرخ في 06 جانفي 1999، المتضمن والمحدد للقواعد العامة المتعلقة بالفندقة، جريدة رسمية عدد

2، مؤرخة في 10 جانفي 1999.

كل مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل زبائن مارين أو مقيمين دون أن يتخذوها سكنا لهم، وتوفر لهم أساسا خدمات الإقامة مصحوبة بالخدمات المرتبطة بها، كما ذكر المنشآت التي تعتبر مؤسسات فندقية على سبيل الحصر في المادة 03 من نفس المرسوم، ويربط كلا من السائح والمؤسسة الفندقية عقد الفندقية؛ وهو عقد يلتزم بمقتضاه الذي يمارس نشاطا فندقيا بإيواء الزبون مؤقتا بمقابل دون أن يتخذ هذا الأخير الفندق مسكنا له، والمحافظة على أمتعته التي يودعها في المؤسسة وتقديم خدمات إضافية له عند الحاجة مقابل موافقة الزبون على تعليمات النظام الداخلي، ودفعه مبلغا تقدر قيمته حسب نوعية الخدمات ويمكن أن يبرم الزبون بنفسه العقد الفندقي أو أن يوكل عنه شخصا آخر طبيعيا كان أو اعتباريا<sup>3</sup>، ويعتبر العقد الفندقي مبرما إذا قبل أحد الطرفين العرض الذي يتقدم به الطرف الآخر، ولا يوجد شكل معين منصوص عليه بالنسبة لهذا العقد، ويجب أن يكون الإيواء يوميا أو أسبوعيا أو شهريا، وينتهي العقد الفندقي المبرم لمدة محددة بانتهاء تلك المدة<sup>4</sup>.

ومن أجل ترقية الخدمات الفندقية طالبت وزارة السياحة والصناعات التقليدية أصحاب ومسيري الفنادق بالتنسيق مع مختلف الفاعلين والهيئات الممثلة للمهنيين في السلسلة السياحية لضمان أحسن الظروف لاستقبال السياح، واتفق أصحاب الفنادق على مراجعة سياسة الأسعار لجلب السياح لأن الأسعار المطبقة في الجزائر بعيدة عن الأسعار المطبقة في الدول المجاورة كتونس والمغرب التي تعرف بانخفاض الأسعار وبالتالي استقطاب عدد أكبر من السياح، إضافة إلى أن معظم الفنادق الجزائرية لا تطبق سياسة الأسعار حسب الموسم فالسعر نفسه طول السنة<sup>5</sup>. وتقسم المؤسسات الفندقية إلى<sup>1</sup>:

---

1- المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 المؤرخ في 2000 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكيفية استغلالها، جريدة رسمية عدد 10 مؤرخة في سنة 2000، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-227، المؤرخ في 29 يونيو 2009، جريدة رسمية عدد 39 مؤرخة في 2009 .

2 - المادة 36 من المرسوم التنفيذي 19-158 المؤرخ في 30 أبريل 2019، الذي يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد شروط و كفاءات استغلالها و تصنيفها و اعتماد مسيرتها، جريد رسمية عدد 33 مؤرخة في 19 ماي 2019، التي ألغت أحكام المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 السابق الذكر .

3- المادتين 7 و 8 من القانون 99-01 السابق الذكر

4- المواد 9، 10، 11 من القانون نفسه.

5- بوفاس الشريف، بن خديجة منصف، ترقية وتسويق المنتج السياحي في الجزائر الواقع والتحديات، الملتقى الوطني الأول حول المقاولاتية وتفعيل التسويق السياحي في الجزائر يومي 22 - 23 أبريل 2014، بكلية العلوم الاقتصادية، جامعة 8 ماي 1945 قالمة.

- **الفنادق:** وهي مؤسسة توفر للتأجير، وحدات للإيواء، في شكل غرف أو أجنحة عند الإقتضاء، تقع في مبنى و/أو في هياكل أجنحة منفصلة.

- **المركب السياحي أو قرية العطل:** هو كل مؤسسة توفر للتأجير وحدات للإيواء منعزلة أو مجمعة، تتواجد داخل فندق أو عدة فنادق أو داخل مجموعات شقق أو شاليهات أو بنغالوهات.

- **شقة الفندق أو الإقامة الفندقية:** وهي كل مؤسسة توفر للتأجير، وحدات للإيواء في شكل شقق منعزلة أو مجمعة و مجهزة بمطبخ.

- **الموتيل أو نزل الطريق:** وهي كل مؤسسة تقع بالقرب من محور طريق توفر للتأجير، لزبائن مارين يتشكلون أساسا من مستعملي الطريق، وحدات للإيواء في شكل غرف تقع في مبنى و/أو في هياكل أجنحة منفصلة.

- **المخيم السياحي:** هو كل مؤسسة للإيواء تقع ضمن مساحة مهياة و مغلقة محروسة، توفر للتأجير، شاليهات أو بنغالوهات على شكل هياكل خفيفة أو أماكن موجهة لاستقبال الأشخاص القاصدين للتخييم، وتضم تجهيزات خفيفة ضرورية لإقامتهم، كما يمكن أن يوفر أماكن مجهزة بمعدات الإيواء للتخييم، ثابتة أو متنقلة.

وبما أن القطاع الفندقي بالجزائر يبقى متأخرًا مقارنة بدول البحر الأبيض المتوسط لجأت السلطات العمومية منذ سنة 2012 إلى تشجيع إبرام اتفاقيات مع كبرى سلاسل الفنادق العالمية تقوم على تفويض التسيير بدلاً من الخوصصة<sup>2</sup> فدخلت علامات " ماريوت " حيث تم تشييد فندق " ماريوت " بقسنطينة ذو 5 نجوم بمقاييس عالمية ويعود الفضل في ذلك إلى احتضان مدينة الصخر العتيق لتظاهرة قسنطينة عاصمة الثقافة العربية فلولا هذه التظاهرة لما استقادت الولاية من فنادق متميزة رغم امتلاكها لمقومات الجذب السياحي من جسور معلقة وغابات ومناظر خلابة، وفي إطار النهوض بالمؤسسات الفندقية أشارت وزارة السياحة خلال شهر فيفري 2014 إلى منح ترخيص لانجاز 130 مشروع سياحي على مستوى مناطق التوسع السياحي موزع على 16 ولاية خاص بـ 40 منطقة توسع سياحي لرفع قدرات استيعاب الحظيرة الفندقية بنحو 30 ألف سرير ويخلق حوالي 15 ألف منصب شغل، فالجزائر تسعى إلى تشجيع السياحة الحموية والدينية والإيكولوجية للتخلص من تبعية

1- المواد من 3 إلى 8 من المرسوم التنفيذي رقم 19-158 السابق الذكر.

2- بوفاس الشريف، بن خديجة منصف، المرجع السابق.

السياحة الموسمية خاصة الساحلية منها لأن أغلب مناطق التوسع السياحي تقع بالشريط الساحلي، كما أعلن الوزير المكلف بالسياحة أن الفنادق التي توقف انجازها بسبب الصعوبات المادية ومشاكل العقار سيتم إطلاقها بعد الإتفاقية التي جمعت بين وزارة السياحة و6 بنوك عمومية، وأخرى خاصة<sup>1</sup> لإعادة بعث هذه المشاريع وإتمامها التي تمثل 25 % من بين 746 مشروع لإنشاء الفنادق على المستوى الوطني أي ما يعادل 190 فندقا وقد تكونت لجنة خاصة لدراسة حالة هذه الفنادق ومرافقتها، إضافة إلى مجمع تراسست " الفندقية بالعاصمة أسس في نهاية 2014 وبداية 2015 للمجموعة الدولية ماريوت لمدة 35 سنة.

وبتطبيق هذه الإستراتيجية الجديدة سيتم استلام أزيد من 100 ألف مشروع سياحي جديد في مختلف مناطق الوطن بين عامي 2016 و2017 بانجاز فنادق ودعم الإستثمار السياحي لتدارك النقص المسجل في مرافق الإيواء استجابة لرغبات السياح ومن المقرر انجاز 2500 مشروع سياحي بسعة إجمالية تقدر بـ 500 ألف سرير، كما يتم حاليا انجاز ما لا يقل عن 1200 فندق سياحي مصنف ما بين نجمة إلى 2 نجوم استجابة لذوي الدخل المتوسط<sup>2</sup> حتى يكتشفوا الثراء السياحي المنتج الذي تزخر بها الجزائر، ومن المرتقب أن تسجل شركة "تراسست ريل استات" أكبر مشروع فندقية وسياحي في الجزائر في غضون بداية 2017 ويضم المشروع المقام بالعاصمة 04 فنادق ومنتجات بعلامة المجموعة الدولية "ماريوت" التي ستتكلف وفقا لاتفاق مبرم بالتسيير لمدة 35 سنة، وهو مشروع تفوق مساحته الإجمالية 280 ألف متر مربع، ومن المنتظر أن يوفر 10 آلاف منصب شغل منها 3000 منصب عمل قار<sup>3</sup>.

كما تخضع المشاريع السياحية للمعايير المعمول بها دوليا لتحسين الخدمات حيث لا يتم منح رخصة استغلال لأي فندق ما لم يكن موظفوه ذوي تكوين متخصص في مجال السياحة قررت الحكومة خصصة بعض الفنادق العمومية بعد أن وجدت هذه الأخيرة لم تعد تحقق المداخل المرجوة منها خاصة وأن بعضها يعود إلى الفترة الإستعمارية، وتمس عملية الخصخصة الخاصة بقطاع السياحة مبدئيا، فنادق ومركبات سياحية طالها الإهمال، منها

---

1- البنوك الخاصة تساهم في دعم السياحة في الجزائر، مسؤولوها تعهدوا بتقديم مساعدات للمستثمرين، منشور بتاريخ 21 مارس 2014: على الموقع الإلكتروني: [www.djazairress.com/alkhabar/](http://www.djazairress.com/alkhabar/)، تاريخ الإطلاع: 23 ماي 2014.  
2- الموقع الإلكتروني: [www.El-massa.Com](http://www.El-massa.Com)، تاريخ الإطلاع: 15 ماي 2017، على الساعة 10:45.  
3- حفيظ صواليلي، مقال بعنوان: ارتقاب تسليم أكبر مجمع فندقية سياحي في الجزائر بداية 2017، على الموقع الإلكتروني: [www.elkhaba.com](http://www.elkhaba.com)، تاريخ الإطلاع: 16 جانفي 2018، على الساعة 16:23.

فندق الجزائر، فندق السفير الذ انطلقت فيه أشغال الترميم حوالي عام ونصف، بعدما أصبح رجل أعمال خليجي مساهما في رأسماله، حيث قام بهدم الجهة الداخلية لإعادة هيكلته وترميمه من الخارج رغم موقعه الاستراتيجي، كما تطمح وزارة السياحة إلى فتح رأسمال فندق المنار سيدي فرج، الذي يعاني ركودا في النشاط أدى إلى تراجع مخيف في مداخيله. كما سجل التوقف بالأشغال لأكثر من 150 فندق بسبب العجز المالي بتكلفة 10778 بمجموع 16847 سرير و 36 ألف منصب شغل، فتح مساهمة رأسمال المؤسسات الفندقية العمومية للخواص، أكد وزير السياحة خضوعه لموافقة رئيس الجمهورية<sup>1</sup>، والهدف من خصوصية هذه الفنادق والمركبات السياحية رفع يد الدولة عن التسيير.

فالجزائر تحتوي على فنادق بمعايير عالمية متعددة التصنيف<sup>2</sup> ذات 5 نجوم و 4 نجوم، وتأخذ بنظام التصنيف من طرف اللجنة الوطنية لتصنيف المؤسسات الفندقية<sup>3</sup> لكن بالرغم من ذلك وبناءً على تحقيق قامت به إحدى القنوات الخاصة الجزائرية التلفزيونية تم الكشف عن الوضعية الكارثية لفنادق 5 و 4 و 3 نجوم<sup>4</sup>.

---

1 على الموقع الإلكتروني: elhiwardz.com تاريخ الإطلاع: 2018 /03/05 على الساعة 12:03.

2- المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 19-158 الذي ألغى المرسوم التنفيذي 2000-130، مؤرخ في 11 يونيو 2000، يحدد معايير تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب وشروط ذلك، جريدة رسمية عدد 35، مؤرخة في سنة 2000. المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-457 مؤرخ في 24 نوفمبر 2005، ج، ر عدد 77، مؤرخة في سنة 2005.

3- القرار المؤرخ في 26 فبراير 2001، يحدد الأنظمة الداخلية النموذجية للجنة الوطنية و اللجان الولائية لتصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب، جريدة رسمية عدد 18 لسنة 2001، والقرار المؤرخ في 30 ديسمبر 2010، يتضمن تعيين أعضاء اللجنة الوطنية لتصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب، ج، ر عدد 22 مؤرخة في 2010.

4- إن هذه الفنادق لا تصلح للإقامة والخدمات متدنية وجران متآكلة كشفتها زيارات فجائية قامت بها لجنة مراقبة الفنادق وكذا لجنة مراقبة النوعية والجودة بوزارة التجارة، وفي هذا الصدد أوضح السيد المسؤول الأول عن قطاع السياحة بالعاصمة أنّ مديرية السياحة تنفذ إجراءات وقرارات صارمة بخصوص أي تجاوز وعدم احترام المعايير المعمول بها بإشراك الأمن الذي يتدخل في حالة وجود أي مشكل أو أمور غير لائقة بهيكل الإستقبال مشيراً إلى نقص فادح في أعوان المراقبة البالغ عددهم 14 مفتشاً مقابل 163 فندق بالعاصمة وهذا ما جعلها ثلاثية عوض أن تتم كل شهر لتجرب أصحاب الفنادق على تقديم خدمات في المستوى المطلوب والسعي إلى جلب السياح بدلا من تغييرهم جراء سوء الإستقبال وهذا يعود لنقص تكوين الموظفين في مجال السياحة والفندقة لذلك تخضع الفنادق الجديدة لشروط منها أن يكون المدير المسير مؤهلا مهنيًا، زيادة على حث أصحاب الفنادق على الإنخراط في مخطط الجودة وإستراتيجية تطوير السياحة، إذ تتم من خلاله معاينة الفنادق وتحديد النقص لرفعها وتحسين الخدمات كما استفادت الفنادق القديمة من أغلفة مالية معتبرة لإعادة تهيئتها من جديد. حصة تحقيقات، موضوع وضعية المنشآت الفندقية في الجزائر، بثت على قناة الشروق الإخبارية، في مارس 2018. على الساعة 21:15.

## 2- المنتجات والقرى السياحية:

تعرف المنتجات والقرى السياحية بأنها المكان المستخدم للإسترخاء والراحة والترفيه وجذب الزوار في العطل وتقوم المنتجات بتقديم جميع ما يحتاجه النزلاء من طعام وسكن ورياضة وترفيه وتسوق وتساهم في جذب السياح والزوار إليها لذلك تهتم الدول بإنشائها لتكون أهم مقومات السياحة كمصر ودول الكاريبي ودول جنوب آسيا.

أما القرى السياحية فهي من أشكال السياحة المنتشرة جدًا في أوروبا، ومنها إلى باقي دول العالم، فهي نموذج يختلف عن الحياة في المدن، حيث تستهوي سكان المدن حبا في التغيير والبساطة، ويعتمد قيام القرى السياحية على وجود عنصر الماء أي وجود شواطئ أو أنشطة التزلج بالجبال، الحدائق العامة، مواقع طبيعية، مواقع تاريخية أثرية، مواقع علاجية وتوافر أنشطة رياضية وترفيهية أخرى<sup>1</sup>، يوجد بالجزائر عدة منتجات نذكر منها:منتجع شيراطون نادي الصنوبر، القرية السياحية أفريكانا بالطارف، مركب مطايرس بتيبازة،المركب السياحي القرن الذهبي بتيبازة،المركب السياحي الغزالة الذهبية<sup>2</sup>بالوادي، ويشترط لمنح رخصة الإستغلال لأي مركب سياحي أن يتكفل مسبقا بتكوين الموظفين.

## 3-الشاطئ:

تمتلك الجزائر شريطا ساحليا يمتد على 1200 كم عرف تمركزا ديمغرافيا واستغلالا اقتصاديا مكثفا وغير متوازن،بسبب عدم توفر المنشآت القاعدية و غياب مردوديتها، ويعتبر الشاطئ جزءا من العقار السياحي ورد تعريفه في القانون رقم 03-02 المحدد للقواعد العامة للإستعمال والإستغلال السياحيين للشاطئ كمايلي:"الشاطئ شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأموج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها،والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض التهيئات بغرض استغلالها السياحي"<sup>3</sup>.

1- صورية زاوي، أحلام خان، السياحة البيئية وأثرها على التنمية في المناطق الريفية، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية صادرة عن كلية العلوم الاقتصادية و التجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 7 جوان 2010، ص 236.

2- الإطلاع على الموقع الإلكتروني: www.elKhabar.com

3- المادة 3 للفقرة الأولى من القانون 03-02 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بالإستعمال والإستغلال السياحيين للشاطئ، الجريدة الرسمية، عدد 11، المؤرخة في 19 فيفري 2003.

فالشاطئ من الأملاك الوطني العمومية الطبيعية حسب ما جاء في المادة 15 فقرة أولى من القانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم: "تشتمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية خصوصا على ما يأتي: شواطئ البحر...". كما عرفه المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 12-427 المحدد إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة بأنه: " جزء من الساحل الذي تغطيه أعلى مياه البحر تارة ويكشفه أخفضها تارة أخرى "1، وأضاف المادة 100 من نفس المرسوم بأنه: " تقدر حدود البحر وتعاين من جهة الأرض ابتداءً من حدّ الشاطئ الذي تبلغ الأمواج في أعلى مستواها خلال السنة وفي الظروف الجوية العادية وتعد مساحة الشاطئ على هذا النحو جزءا لا يتجزأ من الأملاك العامة البحرية، وأكدت المادة 8 الفقرة الثانية من القانون 03-03 بأنه يمكن أن تمتد المنطقة المصرح بها على أنها من مناطق التوسع السياحي إلى الملك الوطني العمومي البحري، بما يفهم منه أن الشواطئ جزء من مناطق التوسع السياحي، ويشترط فيها لكي تكون كذلك أن تكون جاهزة بمعنى من الشواطئ المفتوحة للسباحة، و مهياً طبقاً لمخطط تهيئته الذي يصطلح عليه اسم مخطط تهيئة الشاطئ الذي يتضمن جملة من التجهيزات والأشغال المنجزة من أجل السماح بالإستغلال السياحي له<sup>2</sup>.

#### 4- الساحل:

للساحل وظيفتين إحداهما سياحية والأخرى اقتصادية وسنركز على الوظيفة السياحية له لذلك سنعرفه من الناحية الفقهية، ومن الناحية القانونية.

#### أ- التعريف الفقهي للساحل:

يعد الساحل جزءا من مناطق التوسع السياحي، وهو ذلك الجزء المحاذي للمياه البحرية ذو عرض قدره عدة كيلومترات، الذي يمكن أن يتضمن أيضا المياه الإقليمية بالإضافة إلى أنه وسط ديناميكي، تحديده وتهيئته، وتسييره يتطلب معرفة الأنظمة البيئية التي تكونه والتفاعل بينها والتحكم في مسارها<sup>3</sup>، وهناك من عرفه بأنه منطقة إلتقاء البر

1- المادة 11 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2001 السابق الذكر.

2- المادة 3 فقرة 20 من القانون 03 - 02 المتعلق بالإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ السابق الذكر.

3- نصر الدين هونوني، الحماية الراشدة للساحل، في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، 2011، ص8.

بالبحر، لها عرض وطول محددين تمثل الجزء الأكثر هشاشة من الإقليم الوطني والأكبر عرضة لضغوط التنمية لتمييزها بالتنوع وغناها بالموارد الطبيعية و قدراتها البيئية الهائلة<sup>1</sup>.

## ب- التعريف القانوني للساحل:

ونحن بصدد وضع تعريف قانوني للساحل لا بد أن نشير إلى أنه يخضع إلى أحكام القانون الدولي العام بما أنه يشمل حدود المياه الإقليمية، وبعد الإستقلال مباشرة أصدر المشرع المرسومين 63-77 و 63-231 اللذان اعترفا بالوظيفة السياحية للساحل التي تستدعي الحماية<sup>2</sup>، ليأتي بعدها قانون البيئة 83-03<sup>3</sup> الذي نص في المواد 40، 42، 53، 54 على المياه الساحلية، والأضرار التي تلحق بالساحل إثر الحوادث الواقعة بالمياه الإقليمية، إلا أن أول قانون عرف الساحل هو القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وبالضبط في الفصل الرابع بالقسم الأول منه، بالإضافة إلى القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم التي له علاقة وطيدة بالساحل لكونه جزء من الإقليم يستدعي التهيئة والحماية، وما يلاحظ بشأن هذه النصوص القانونية كثرتها وتشعبها، مما أدى إلى صعوبة بسط الحماية التي يقتضيها الساحل بوصفه فضاءا سياحيا هاما وهو ما دفع بالمشرع إلى إصدار القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه حيث عرف المشرع الساحل فيه كما يلي<sup>4</sup>: "يشمل الساحل في مفهوم هذا القانون جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري، وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله 800 متر على طول البحر ويضم:

- سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي.

- السهول الساحلية التي يقل عمقها عن 3 كيلو مترات، ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.

---

1-حسنية غواس، الحماية المستدامة للساحل في ظل القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، صادرة عن جامعة منتوري قسنطينة، عدد 46، ديسمبر 2016، ص 514-515.

2- المرسوم التنفيذي 63-77، المؤرخ في 03 مارس 1963، المتعلق بالحماية السياحية للساحل، والمرسوم التنفيذي 63-231، المؤرخ في 20 ديسمبر 1963، المتعلق بحماية الساحل و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية لسنة 1963.

3- القانون 83-03، المؤرخ في 05 فبراير 1983، المتعلق بحماية البيئة، الجريدة الرسمية عدد 06، مؤرخة في 1983 الملغى بموجب القانون 03-10، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

4- المادة 7 من القانون 02-02 المؤرخ في 05 فبراير 2002 المتعلق بحماية الساحل وتنمية، جريدة رسمية عدد 10، مؤرخة في 12 فبراير 2002.



- تكامل المناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ابتداءً من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.

- المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعاً أو ثقافياً أو تاريخياً".

من خلال المادة 7 من القانون 02-02 نلاحظ بأنّ المشرع لم يضع تعريفاً دقيقاً للساحل بل اكتفى بتحديد ما يتضمنه من مكونات طبيعية وهو نفس التعريف الذي جاءت به المادة 44 من قانون 90-29، كما يتكون من شقين أحدهما بري والآخر بحري غير مضبوطين بدقة وهذا ما سوف ينعكس سلباً على آليات الحماية المقررة له<sup>1</sup> كما تحدد الفضاءات المخصصة للأنشطة السياحية لاسيما الأنشطة الإستجمامية والرياضية البحرية والتخييم القار أو المتنقل ولو كان مؤقتاً وشروط استعمالها عن طريق التنظيم.

أما من حيث الطبيعة القانونية للساحل فيعتبر جزءاً لا يتجزأ من الأملاك الوطنية العمومية البحرية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية، وباطلاعنا على قانون الأملاك الوطنية لاحظنا أنه لم ينص على الساحل وإنما نص على الشاطئ الذي يعد جزءاً من الساحل بموجب المادة 15 منه، ويحظى الساحل بأهمية إقتصادية وسياحية، وإن كانت أهميته الإقتصادية تظني على السياحية، ويكون محل استعمال و تصرف من قبل الجمهور شرط أن لا يمس ذلك بخصائصها الإيكولوجية ولا يلحق أضراراً بها.

## 5- المياه الحموية:

الماء عصب الحياة وهو نعمة من نعم الله سبحانه وتعالى يعتمد عليه الإنسان في حياته اليومية ولا غنى له عنه لقوله عزّ وجلّ: "وَجَعَلْنَا<sup>ط</sup> مِنَ الْمَاءِ كُلَّ شَيْءٍ حَيٍّ" <sup>2</sup> وللماء عدة صور فقد يكون سائلاً كالمياه السطحية والجوفية أو على شكل بخار في الغلاف الجوي، أو على شكل جليد كما في المناطق القطبية، وقد تم إدراج الموارد المائية بمختلف أنواعها ضمن الأملاك الوطنية العمومية في الفصل الثاني المتضمن تكوين الأملاك الوطنية العمومية وبالضبط في نص المادة 36 فقرة 2 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم التي عرفتها كالتالي: " يدرج قانوناً ضمن الأملاك الوطنية العمومية بمجرد معاينة وجودها الثروات

1- حسينة غواس، المرجع السابق، ص515.

2- الآية 30 من سورة الأنبياء.

الطبيعية الآتية: الموارد المائية بمختلف أنواعها السطحية منها أو الجوفية التي قد تتكون تكويناً طبيعياً " إلا أننا سوف نحصر دراستنا فقط بالمياه الحموية.

وبالرجوع لقانون المياه رقم 05-12<sup>1</sup> لاحظنا أن المشرع لم يعرف المياه الحموية فيه، لأن المشرع قد حدد بموجب هذا القانون القواعد العامة لحماية المياه وكيفية تسيرها واستغلالها، إلا أنه في القسم الأول من الفصل الأول من الباب الثاني تحت عنوان مكونات الأملاك العمومية الطبيعية للمياه ورد بأنه بموجب هذا القانون<sup>2</sup> تتكون الأملاك العمومية الطبيعية للمياه مما يأتي: المياه الجوفية بما في ذلك المياه المعترف بها كمياه المنبع والمياه المعدنية الطبيعية ومياه الحمامات بمجرد التأكد من وجودها أو اكتشافها، خاصة بعد الإنتهاء من أشغال الحفر أو التقيب الإستكشاف مهما كانت طبيعتها المنجزة من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص، فمن خلال هذه المادة نستنتج أن المياه الحموية هي موارد مائية جوفية.

أما المرسوم رقم 07-69 المؤرخ في 19 فيفري 2007 المتضمن لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية في المادة 02 منه نجد أن المشرع قد عرف المياه الحموية على النحو التالي: " المياه الحموية هي مياه مجذوبة انطلاقاً من نبع طبيعي أو بئر محفورة والتي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية نظراً للطبيعة الخاصة لمصادرها وثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيميائية"<sup>3</sup>.

وبالرجوع إلى قانون المياه الملغى رقم 83-17<sup>4</sup>، وجدنا أن المشرع قد أورد في النص التنظيمي له المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 94-41<sup>5</sup> المتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية و تنظيم حمايتها واستعمالها واستغلالها تعريفاً لما سماه مياه الحمامات المعدنية في

---

1- القانون 05-12 المؤرخ في 4 أوت 2005، المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية، عدد رقم 60، مؤرخة في 4 سبتمبر 2005.

2- المادة 4 فقرة أولى من القانون 05-12 السابق الذكر.

3- المرسوم 07-69 المؤرخ في 9 فيفري 2007 المحدد بشروط وكيفيات استعمال واستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية العدد رقم 13، المؤرخ في 21 فيفري 2007.

4- القانون رقم 83-17 المؤرخ في 16 يوليو 1983، المتضمن قانون المياه، جريدة رسمية عدد 30، مؤرخة في 19 جويلية 1983.

5- المرسوم التنفيذي رقم 94-41 المؤرخ في 29 يناير 1994، المتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها واستعمالها واستغلالها، جريدة رسمية العدد 07، مؤرخة في 06 فبراير 1994. الملغى بموجب المادة 61 من المرسوم التنفيذي 07-69 السابق الذكر.

المادة 02 منه كما يلي: "مياه الحمامات المعدنية هي مياه مجذوبة انطلاقاً من نبع طبيعي أو بئر محفورة، ويمكن أن تكون لها خصائص طبية نظراً لعناصرها الخاصة واستقرار مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيماوية، ويتم الإقرار بصفاتها تلك وتخضع حتماً لتحاليل جرثومية"، وكمقارنة بين المادتين نجد أن صياغتهما متطابقة إلا فيما يتعلق باستعمال المصطلحات، فقد غير المشرع التسمية لمياه الحمامات المعدنية وأصبحت تعرف بالمياه الحموية، واستبدل لفظ "الصحية" بالعلاجية وهي أكثر تحديد لأن الغاية من المياه الحموية هو الإستفادة من خصائصها العلاجية للشفاء من بعض الأمراض، وحذف العبارة الأخيرة التي تقضي بضرورة خضوعها للتحاليل الجرثومية وهو شرط جوهري يجعل المياه الحموية تفقد خصائصها العلاجية و يترتب عليه إسقاطها من خانة المياه الحموية، كما نص المرسوم التنفيذي 07-69 على أنه تعد من قبيل المياه الحموية مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها ونقلها أن تكون لها خصائص علاجية وتخضع لأحكام هذا المرسوم، كما استثنى المرسوم المياه الأخرى الموجهة للإستهلاك البشري من تطبيق أحكامه عليها<sup>1</sup>.

وفي سبيل استغلال الثروة الحموية جعل المشرع من المؤسسة الحموية، والمؤسسة المتخصصة بالمعالجة بمياه البحر الإطار العملي للإستفادة من مياهها ومشتقاتها لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية كنتيجة لخصائصها الإستشفائية<sup>2</sup> ومع ذلك فالمياه الحموية لا تخضع لتعيين الحدود كمياه المنبع لكونها من المياه الجوفية إلا أنها تخضع في المقابل لإجراء التصنيف، وقد ألغى هذا المرسوم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94-41 المؤرخ في 29 يناير 1994 المتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية وتنظيم حمامتها واستغلالها واستعمالها، ولأجل تفعيل دور المياه الحموية واستغلالها سياحياً في إطار ترقية الإستثمار فيها لا بد من المعرفة العميقة لها وجردها مع الحرص على مراقبة خصائصها العلاجية عن طريق القيام بالتحاليل الجرثومية بصفة دورية، وتطوير الدراسات وجعلها أكثر تفصيلاً للمواقع الحموية الموجهة لإنجاز مشاريع مستقبلاً فهي التي تحدد إمكانية استغلالها سياحياً من عدمها لاتخاذ قرار إنشاء المنتجعات المخصصة للعلاج وتشديد الفنادق وتهيئتها طبقاً للشروط البيئية.

1- المادة 04 المرسوم السابق الذكر.

2- المادتين 05 و 06 من المرسوم التنفيذي 07-69.

وبعد استعراضنا لمناطق التوسع السياحي ومكوناتها نجد أنّ الواقع العملي بعيد كلّ البعد عن النصوص القانونية المنظمة لها ذلك أنّ معظم مناطق التوسع السياحي تشهد تدهورا وإهمالاً كبيراً بسبب تحويل بعض المناطق عن طابعها السياحي الأصلي، ويتجلى ذلك في البناءات الفوضوية المنتشرة في هذه المناطق كزموري بولاية بومرداس على سبيل المثال، إضافة إلى أنّ هذه المناطق تشهد اكتظاظا كبيرا في موسم الإصطياف وتبقى شاغرة باقي أشهر السنة.

### ثانيا: المواقع السياحية:

تعد المواقع السياحية من مكونات حافظة العقار السياحي وقد عرفها المشرع الجزائري في المرسوم رقم 66-75 كما يلي: " يمكن أن تعتبر من الأماكن السياحية كلّ منظر طبيعي أو مكان ذو جاذبية سياحية بمنظره الخلاب أو بما يحتويه من عجائب أو بخصائصه الطبيعية أو البناءات التي شيّدت فيه، وبما يحتويه من أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية بحيث يجب صيانته واستثمار ندرته والمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان"<sup>1</sup>، أمّا القانون رقم 03-03 فقد عرفها كالتالي: "الموقع السياحي كلّ منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب منظره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه ويعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الإندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان"<sup>2</sup>، نلاحظ أنّ التعريفين متشابهين ولا اختلاف بينهما إلا فيما يتعلق بالعبارات، حيث نجد المادة 4 من المرسوم 66 - 76 قد أوردت عبارة الأماكن السياحية بينما المادة 2 من قانون 03 - 03 فقد استعملت مصطلح المواقع السياحية.

فالموقع السياحي إذن عبارة عن تركيبة من الأماكن السياحية التي تتوزع في رقعة جغرافية معينة أو هي الأراضي الضرورية للتوسع والتجهيز التي تضم الهياكل المنجزة في إطار التهيئة السياحية، ويشترط فيها أن تكون على درجة من الجاذبية السياحية التي

1- المادة 04 من المرسوم رقم 66 - 75 المتعلق بالأماكن السياحية، السابق الذكر.

2- المادة 2 من القانون رقم 03 - 03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، السابق الذكر.

تتلخص في الموقع الجغرافي، عدد السياح، قرب المنطقة وشهرتها، المساحة، والوقت اللازم للوصول إليها<sup>1</sup>، وعليه فالمواقع السياحية هي المادة الخام واللبننة الأساسية التي تنطلق منها مناطق التوسع السياحي لأن أي وعاء عقاري يتميز بصفات سياحية بسبب ما يحتويه من خصائص تاريخية وثقافية وطبيعية وأثرية وجمالية يمكن اعتباره موقع سياحي، وبعد أن يتم تصنيفه بموجب نص قانوني صادر في جريدة رسمية يصبح منطقة توسع سياحي<sup>2</sup>، كمناطق التوسع السياحي التي تم التصريح بها وتصنيفها لتشكل الحافظة العقارية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي 88-232 تتحول المواقع السياحية إلى مناطق للتوسع السياحي والتي أضاف إليها المشرع عبارة موقع فأصبحت تعرف بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

- ولكي يحفز الموقع السياحي الأنشطة السياحية ويستقطبها لابد من توافر مجموعة من العوامل تتمثل في:

- درجة جاذبية الموقع والتي يقصد بها القدرة على جذب السياح والمنشآت السياحية في مكان معين<sup>3</sup> وتتحكم فيها صفات الموقع المناخية والطبيعية، بالإضافة إلى جمالية البيئة المحيطة بالموقع السياحي.

- مميزات الموقع السياحي من الجانب الإداري<sup>4</sup> كطريقة الحجز وكفاءة الأيدي العاملة به والتسهيلات والخدمات السياحية.

- سهولة الوصول إلى الموقع السياحي فما جدوى موقع تتوفر فيه أغلبية عوامل الجذب، ويتصف بالإنعزالية لغياب الطرق المهيأة التي تؤدي إليه بسهولة.

ويمكن أن تتضمن المواقع السياحية ممتلكات ثقافية عقارية ذات الطابع السياحي، تتمثل في المواقع الأثرية بنوعها، وعليه يمكن أن تشمل المواقع السياحية على أراضي وأملاك عقارية تخضع للقانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي العقاري حسب

---

1- أمين مخفي، عائشة دواح، دراسات تهيئة جاذبية المواقع السياحية في ظل تطبيق وإدارة مفهوم التنمية السياحية المستدامة في الجزائر، دراسة حالة مدينة مستغانم، مداخلة في إطار ملتقى دولي حول السياحة والتنمية المستدامة في الجزائر تحت شعار "لنجعل من سياحة الجزائر كنزا دائما". 30 سبتمبر 2017، ص 04.

2- محمد يوسف، المرجع السابق، ص 93.

3- أمين مخفي، عائشة دواح، المرجع السابق، ص 02.

4- أمينة أبو حجر، المرجع السابق، ص 151.

المادة 19 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، بالإضافة إلى المواقع الطبيعية ذات الجذب السياحي كالغابات والواحات.

### 1- الممتلكات الثقافية العقارية ذات الطابع السياحي:

إنّ أول تشريع نظم الممتلكات الثقافية العقارية هو الأمر رقم 67 - 281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 المتعلق بالحفريات وحماية المواقع والآثار التاريخية والطبيعية<sup>1</sup>، وبما أنّه لم يعد مجدياً لتغطية كلّ الأماكن التاريخية وحمايتها ولم يعد مواكبا للتطورات الحالية لاسيما في مجال المباني والمواقع والأماكن التاريخية، تم إلغاؤه بموجب القانون رقم 98 - 04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، واستبدلت تسمية المواقع والأماكن التاريخية بالممتلكات الثقافية العقارية التي تشمل كلّ من المعالم التاريخية والمواقع الأثرية والمجموعات الحضرية<sup>2</sup>.

وتعرّف الممتلكات الثقافية العقارية بأنّها<sup>3</sup>: "جميع الممتلكات الثقافية العقارية بالتخصيص والمنقولة الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص، والموجودة في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا"، فالأملاك الثقافية العقارية ملك للدولة بحكم غرضها وتكتسي طابع المنفعة الوطنية من الجانب التاريخي والفني والأثري، وإن كان من الأنسب اعتبارها ملكية من نوع خاص<sup>4</sup> لأنها ملك للمجموعة الوطنية ولكل الأجيال فلا يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي أن يحرم المجتمع من الإطلاع عليها واستغلالها في المجال السياحي والفكري وحتى العلمي، لذلك لا أحد يستطيع إنكار الدور الذي تلعبه المواقع المحمية ذات

1\_ جريدة رسمية عدد7، مؤرخة في 23 جانفي 1968.

2- حسن حميدة، نظام حماية المساحات والمواقع المحمية في التشريع الجزائري رسالة ماجستير في القانون العقاري والزراعي كلية الحقوق البلدة 2000 - 2001، ص 03.

3- المادة 02 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية، عدد 44، سنة 1998.

4- لم يميز المشرع الجزائري بين ملكية الدولة وملكية الخواص للأملاك الثقافية العقارية، واعتبرها من الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية حسب قانون الأملاك الوطنية الذي نص على أن الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحظائر الأثرية والتحف المصنفة، وحقوق التأليف، وحقوق الملكية الثقافية الآيلة إلى الأملاك الوطنية العمومية، تعتبر من مشتقات الأملاك الوطنية العمومية الإصطناعية.

الطابع الثقافي العقاري، فهي مصدر ثروة اذا استغلت في المجال السياحي والإستثمار فيه، وذلك ما ينعكس ايجابا على التنمية الإقتصادية، وهذا ما أكده وزير الثقافة الذي صرح بضرورة ترقية المعالم الثقافية وتحويلها إلى منتوجات سياحية<sup>1</sup>، من خلال التفكير في تحرير تسيير هذه المواقع الثقافية السياحية وجعلها في متناول المستثمرين الخواص عن طريق البحث عن الصيغة المناسبة لتسييرها بوضع دفاتر شروط لهم، قصد إضفاء مرونة أكبر على القطاع لتصبح لهذه المواقع السياحية قيمة اقتصادية مضافة؛ بمعنى الخروج بهذه المواقع الثقافية العقارية من دائرة التقلدية الجامدة إلى مرحلة استغلالها قصد خلق الثروة، فهي شاهد حي على تطور الحضارات معبرة عن تاريخ الأمم وأصالتها، فكثرة التراث الثقافي العقاري في بلد ما يجعله غنيا بالموارد السياحية، وتأهيل هذه المواقع من شأنه أن يسمح باستقطاب الزوار، وتشجيع السياحة الداخلية والخارجية في إطار ابراز مكانة السياحة الثقافية، والجزائر من الدول التي تزخر بموروث أثري معتبر عبر كامل إقليمها من الشمال إلى الجنوب يروي تعاقب الحضارات والثقافات عبر السنين، تخضع الممتلكات الثقافية العقارية في تنظيمها إلى القانون رقم 98-04 إضافة إلى النصوص التطبيقية الخاصة به<sup>2</sup>، وتنقسم المواقع الثقافية العقارية إلى المواقع الأثرية و القطاعات المحفوظة.

#### أ- المواقع الأثرية:

هي مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشيطة تشهد على أعمال الإنسان وبتفاعله مع الطبيعة، بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها، ولها قيمة من الناحية التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية أو إثنولوجية أو الأنثروبولوجية ويقصد بها

---

1-نوار سوكو، تحت شعار السياحة الثقافية، فتح المواقع السياحية أمام الخواص، مقال منشور بجريدة الخبر، بتاريخ 03 أفريل 2018.

2- المرسوم التنفيذي 03-322 المتضمن ممارسة الأعمال الفنية المتعلقة بالممتلكات الثقافية العقارية المحمية، الجريدة الرسمية عدد 60 المؤرخة في 8 أكتوبر 2003.

- المرسوم التنفيذي 03 - 323 المتضمن كفايات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها جريدة رسمية عدد 60.

- المرسوم التنفيذي 03-324 المتضمن إعداد المخطط الدائم لحماية واستصلاح القطاعات المحفوظة، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 11-01 المؤرخ في 09 جانفي 2011.

المرسوم التنفيذي 11-02 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للقطاعات المحفوظة ويحدد تنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 01 مؤرخة في 9 يناير 2011.

على الخصوص المواقع الأثرية بما فيها المحميات الأثرية والحظائر الثقافية<sup>1</sup>، وتخضع المواقع الأثرية للتصنيف من طرف الوزير المكلف الثقافية بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية وخلال الفترة الممتدة من الإستقلال إلى غاية سنة 2006 تم تصنيف 51 موقع أثري، كما تخضع هذه المواقع إلى مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها<sup>2</sup>، فالموقع الأثري إذن مكان جغرافي تكون فيه الدلائل والشواهد المكتشفة للنشاط البشري كوجود مصنوعات يدوية ومعالم، أو أي مواد أخرى ذات الصفة الأثرية، و للمواقع الأثرية أهمية كبيرة تتجلى في أنها تعبر عن تاريخ وهوية منطقة ما تروي حقبة تاريخية معينة تكون شاهدة على تفاعلات الإنسان مع بيئته، فالموقع الأثري إذن يعبر عن ثقافة وإبداعات فنية وعلمية استثنائية لذلك يجب المحافظة عليها ضمن مخططات الحماية واستصلاح المواقع الأثرية والمنطقة المحمية التابعة لها، ويبين المرسوم التنفيذي رقم 03 - 323 المؤرخ في 5 أكتوبر 2003 المتضمن كفايات إعداد مخططات لحماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها بحيث يهدف هذا المرسوم إلى تطبيق أحكام المادة 30 من القانون 98 - 04<sup>3</sup>، يوجد نوعان من المواقع الأثرية هما:

#### أ1- المحميات الأثرية:

تتكوّن المحميات الأثرية من مساحات لم يسبق أن أجريت عليها عمليات استكشاف أو تنقيب ويمكن أن تحتوي على مواقع ومعالم لم تحدد هويتها، ولم تخضع لإحصاء أو جرد، وقد تكون في باطنها آثار مدفونة، تشتمل على هياكل أثرية مكشوفة<sup>4</sup>، فعمليات البحث والتنقيب تؤدي إلى اكتشاف آثار مدفونة ينتج عنها إنشاء موقع أثري، ويتم إنشاء المحمية الأثرية وتعيين حدودها بموجب قرار صادر من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية العقارية<sup>5</sup>، وسميت محمية أثرية لأنه يجري فيها البحث والتنقيب عن عناصر أثرية جديدة من طرف الباحثين وعلماء الآثار، بحيث يمكن أن تحتوي على

1- المادة 28 من القانون 98-04 السابق الذكر.

2- المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 03 - 323، المؤرخ في 05 أكتوبر 2003، يتضمن كفايات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، جريدة رسمية عدد 60 مؤرخة في 5 أكتوبر 2003.

3- المادة 1 من المرسوم التنفيذي 03 - 323 السابق الذكر.

4- المادة 32 من القانون رقم 98-04 السابق الذكر.

5- المادة 33 من القانون رقم 98-04 السابق الذكر.



اكتشافات أثرية لم يسبق الكشف عنها، أمّا إذا أدى التنقيب والبحث إلى اكتشاف آثار مدفونة فإن هاته المساحات التي كانت محمية أثرية تتحول تلقيا إلى موقع أثري<sup>1</sup>.

## أ2- الحظائر الثقافية:

هي مساحات تتميز بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها أو بأهميتها والتي لا تتفصل عن محيطها الطبيعي<sup>2</sup>، وتسمى الحظائر الثقافية في القانون الدولي بالآثار الطبيعية، وتعرّف على أنها تلك المناطق التي تحمل وظائف ثقافية وتاريخية وطبيعية وسياحية ترفيهية وتربوية ورياضية<sup>3</sup>، وهي بذلك عبارة عن فضاء لا يميز بين الطبيعي والثقافي يلاحظ ويدرك من منظور بيئي وثقافي كأداة ثقافية ومنجز جماعياً في إعادة تشكيل مستمر، فهي منتج تاريخي مشترك للسكان ونشاطاتهم وتصوراتهم الذهنية والبيئية التي يتقاسمونها<sup>4</sup>، وتشتمل الجزائر على خمس 5 حظائر ثقافية مصنفة<sup>5</sup>.

## ب- القطاعات المحفوظة:

يقصد بالقطاعات المحفوظة المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية<sup>6</sup> مثل: القصبات، المدن، القصور، المجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها، والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية من شأنها أن تبرر حمايتها وإعادة إصلاحها، وإعادة تأصيلها وتثمينها، ويتم ذلك بمرسوم

1- المادة 37 من القانون رقم 98-04 السابق الذكر.

2- المادة 38 من القانون 98 - 04 السابق الذكر.

3- حسن حميدة، المرجع السابق، ص 29.

4- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 292 مؤرخ في 21 يونيو 2012 يحدد القانون الأساسي للديوان الوطني للخطيرة الثقافية للطاسيلي، جريدة رسمية عدد 44، مؤرخة في 29 يوليو 2012.

5- تتمثل هذه الحظائر في: **خطيرة الطاسيلي**: أنشأت بموجب المرسوم رقم 72-168 مؤرخ في 27 نوفمبر 1972 يتضمن من إنشاء الخطيرة الوطنية للطاسيلي والمؤسسة العمومية المكلفة بتسييرها. **خطيرة الأهقار**: أنشأت بموجب المرسوم رقم 87 - 231 المؤرخ في 03 نوفمبر 1987 يتضمن إنشاء خطيرة الأهقار الوطنية. **خطيرة الأطلس الصحراوي**: أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08 - 157 مؤرخ في 28 مايو 2008، يتضمن إنشاء الخطيرة الثقافية للأطلس الصحراوي وتعيين حدودها. **خطيرة تندوف**: أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08 - 158 مؤرخ في 28 ماي 2008 يتضمن إنشاء الخطيرة الثقافية لتندوف وتعيين حدودها. **خطيرة توات قورارة**: أنشأت بالمرسوم التنفيذي رقم 08-159 مؤرخ في 28 ماي 2008 يتضمن إنشاء الخطيرة الثقافية لتوات قورارة تيد كيلت وتعيين حدودها.

6- المادة 41 و 44 من القانون 98-04 السالف الذكر.

تنفيذي<sup>1</sup>، ويتم إنشاء هذه القطاعات المحفوظة وتعيين حدودها بموجب مرسوم يتخذ بناءً على تقرير مشترك بين الوزراء المكلفين بالثقافة، الداخلية والجماعات المحلية، البيئة والتهيئة الإقليمية، الهندسة المعمارية بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية كما يمكن أن تقترحها الجماعات المحلية أو الحركة الجمعوية على الوزير المكلف بالثقافة<sup>2</sup>، وتخضع هذه القطاعات المحفوظة لعملية المسح العقاري طبقاً للأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام<sup>4</sup>، وهذا في حالة ما إذا كانت هذه القطاعات موجودة ضمن أقسام أقسام المسح بما تشمله من مدن وقصبات، لذلك تكون محلاً لكل الإجراءات التقنية والميدانية والقانونية، وبعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ إجراءات الشهر، بمنح الدفتر العقاري كسند ملكية وحيد في الأراضي الممسوحة، ويسلمه للجهة المالكة للملك الثقافي العقاري أو من له صفة المسير القانوني.

وتزود القطاعات المحفوظة بمخطط دائم لحفظ وإستصلاح القطاعات المحفوظة يحل محل مخطط شغل الأراضي المحدد عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 03-324<sup>5</sup> المؤرخ في 05 أكتوبر 2003 تم خلق قطاعات محفوظة في كل من حي القصبة بالجزائر العاصمة في سنة 2003، والمدينة القديمة بقسنطينة ووادي ميزاب في 2004، أما في سنة 2005 فقد تم الشروع في تشكيل قطاعات محفوظة في كل من التتس القديمة، قصبة دلس التي تعتبر

---

1- حبيبة بوزار، واقع وأفاق الحماية القانونية للتراث المادي العقاري في الجزائر، ولاية تلمسان نموذجاً، دراسة قانونية، مذكرة ماجستير من كلية الآداب والعلوم الإنسانية والاجتماعية جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2007 - 2008. ص 13.

2- بالنسبة للقطاعات المحفوظة التي يفوق عدد سكانها 50.000 نسمة أما القطاعات المحفوظة التي يقل عددها عن 50.000 نسمة يتخذ المخطط الدائم للحماية والاستصلاح بناءً على قرار وزاري مشترك بين الوزراء المكلفين بالثقافة والداخلية والجماعات المحلية والبيئة والتعمير والهندسة المعمارية.

3- الأمر 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 52 مؤرخة في 18 نوفمبر 1975، المعدل بلقانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78، مؤرخة في 31 ديسمبر 2014.

4- المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123، المؤرخ في 19 ماي 1993، ج ر عدد 34، مؤرخة في 23 ماي 1993.

5- المرسوم التنفيذي 03-324 المؤرخ في 05 أكتوبر 2003، المتضمن كفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 11-01، المؤرخ في 09 جانفي 2011، الجريدة الرسمية العدد 01، مؤرخة في جانفي 2011.

المكان الوحيد الذي تنمو فيه أشجار الأرز البعض منها يعود إلى 300 سنة وتغطي هذه الأشجار نسبة 12 % من المساحة الإجمالية للحظيرة<sup>1</sup> كما نجد حظيرة الهقار في الجنوب بنقوشها الجدارية لإنسان ما قبل التاريخ كشاهد حي على تنوع الحضارات في تلك المنطقة.

## 2-المواقع السياحية الطبيعية:

للمواقع السياحية الطبيعية كالغابات والواحات دور كبير في ازدهار النشاط السياحي.

### أ- الغابات:

تعتبر الغابات من أهم المواقع السياحية لما تتميز به من هواء نقي وغطاء نباتي متنوع وحيوانات وطيور، فهي إحدى صور العقار السياحي بما تحتويه من مناظر خلابة ذات جذب سياحي هام فهي الملاذ للراحة والإستجمام<sup>2</sup>، تستدعي حماية لأن استنزافها يعد إبادة لكثير من مظاهر الحياة<sup>3</sup>.

وقد صنف المشرع الجزائري الغابات ضمن الأملاك الوطنية العمومية، وخصص لها الفصل الثالث من الباب الثالث للقانون 84 - 12 المتعلق بالغابات وقد عرفها كما يلي: " يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية"<sup>4</sup>، وقد صنفها ذات القانون إلى<sup>5</sup> غابات الإستغلال، غابات الحماية، وغابات الترفيهية والإستجمام والراحة والمخصصة للبحث العلمي والدفاع الوطني، وسنركز في دراستنا على غابات الإستجمام التي وضع المشرع لها إطارا قانونيا لاستغلالها وهو المرسوم التنفيذي رقم

1- حميدة بوعموشة، المرجع السابق، ص 75.

2- نصر الدين هنوني، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، دون طبعة، الجزائر، مطبوعات الديوان للأشغال التربوية، 2008، ص 08.

3- رمضان محمد مقلد وآخرون، اقتصاديات الموارد والبيئة، مصر، الدار الجامعية، 2004، ص 383.

4- المادة 8 من القانون رقم 84 - 12، المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات، جريدة رسمية عدد 26 مؤرخة في 26 يونيو 1984.

5- حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة بسكرة، 2012 - 2013، ص 63.

06-368 المؤرخ في 19 أكتوبر 2006<sup>1</sup>، وقد عرفها هذا الأخير كما يلي: "غابة الإستجمام في مفهوم هذا المرسوم، كل غابة أو جزء منها أو أية تشكيلة غابية طبيعية كانت أو مشجرة مهياًة أو ستهياًة تابعة للأملك الغابية الوطنية ومخصصة للإستجمام والراحة والتسلية والسياحة البيئية"<sup>2</sup>، ويتم استغلال الغابة سياحياً بموجب رخصة تحدد بقرار وزاري يتخذه الوزير المكلف بالغابات<sup>3</sup>، وحسب المادة 19 من نفس المرسوم يتم إعداد العقد المتضمن رخصة استغلال غابات الإستجمام مديرية أملك الدولة المختصة إقليمياً، مما ينتج عنه اختصاص القاضي الإداري بنظر الدعوى إعمالاً للمعيار العضوي، فحق الإستغلال لغابات الإستجمام يكون لمدة 20 سنة قابلة للتجديد بناء على طلب المعني، كما يمكن أن تكون أقل من ذلك باتفاق الطرفين ويحدد ذلك في دفتر الشروط.

ويلتزم المستفيد من رخصة استغلال غابة الإستجمام بإعداد مخطط لتهيئة الغابة، التكفل الكلي أو الجزئي بأعمال الصيانة، احترام قدرة استعاب الأماكن، التجهز بعناد محاربة الحريق، الإمتناع عن قطع أشجار الغابة، ودفع إتاوة مقابل الإستغلال<sup>4</sup>، واعترافاً بدور الغابة في تنمية السياحة الإستجمامية تم في سنة 2018 صدور قرار وزاري حدد 06 غابات أو جزء من غابات كغابات استجمام بولاية عنابة<sup>5</sup>.

## ب- الواحات:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 06-368 المؤرخ في 19 أكتوبر 2006 الذي يحدد النظام القانوني لرخصة استغلال غابات الإستجمام وكذا كيفيات منحها، الجريدة الرسمية العدد 67، مؤرخة في 28 أكتوبر 2006.
- 2- عمار نكاع، النظام القانوني للعقار الغابي و طرق حمايته في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة منتوري قسنطينة 2011-2016، ص 209.
- 3- المادة 15 من المرسوم التنفيذي 06-368 السابق الذكر.
- 4- عمار نكاع، المرجع السابق، ص 213، 212، 211.
- 5- قرار وزاري مؤرخ في 28 مارس 2018 يحدد غابة الإستجمام بلوط الزاوش 01 جزء من غابة ذراع الأحرش التابعة للأملك الغابية الوطنية بلدية برحال بعنابة، كذلك نفس القرار حدد غابة الإستجمام بلوط الزاوش 02، جزء من غابة ذراع الأحرش بنفس البلدية بولاية عنابة، كذلك تحديد غابة الإستجمام سلطانة، جزء من غابة مجاز الغسول بلدية عين الباردة بولاية عنابة، وتحديد غابة الإستجمام عين سبسي كجزء من غابة جمعة السدرة بلدية التريعات بعنابة، بالإضافة إلى تحديد غابة الإستجمام عين عبد الله كجزء من غابة عين مصباح بلدية شطايبي، بولاية عنابة، الجريدة الرسمية العدد 36 مؤرخة في 17 يونيو 2018.

تحتل الصحراء 3/4 مساحة الجزائر الإجمالية، فهي على شساعة مساحتها تشهد تنوعاً في مختلف ثروتها، فالوحدات في بلادنا تعد الأجل في العالم فهي تستهوي السياح لمشاهدة أجمل غروب شمس في العالم، فهي إذن وجهة سياحة بامتياز تستقطب الآلاف من السياح سنويا، تتميز بكثبانها الرملية ونخيلها الباسق ومدنها العتيقة من أشهر الواحات في الجزائر، واحة طولقة، واحة أصابع الضوء واحة الزيبان وتنتشر في عدة ولايات: كبوسعادة ، غرداية، ورقلة، الأغواط، بسكر، الوادي.

### ثالثا: المنطقة المحمية:

تكتسي المنطقة المحمية أهمية بالغة فهي جزء من منطقة التوسع السياحي أو موقع سياحي، لذلك قامت الدولة بتحديد مناطق مهياً بهدف المحافظة على النباتات والحيوانات وحماية وسطها المادي لحماية الموارد الطبيعية ووضع حدّ للعوامل التي تهددها بالإنذار والتدهور، وعليه سوف نقوم بتعريف المنطقة المحمية من الناحية الفقهية والقانونية، ثم ذكر أصناف المنطقة المحمية، وأقسامها ونعرض أخيرا لإشكالية المنطقة الرطبة.

### 1-تعريف لمنطقة المحمية:

سنقوم بتعريف المنطقة المحمية من الناحية الفقهية وطبقا للقانون 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية.

### أ- التعريف الفقهي للمنطقة المحمية:

تعد المنطقة المحمية من مكونات حافظة العقار السياحي، وتحظى بأهمية بيئية بالغة وقد تنبتهت أخيرا الدول والمنظمات العالمية في مجال حماية البيئة إلى الخطر المحدق بها وتعاونت على إبرام اتفاقيات<sup>1</sup> الهدف منها حماية البيئة من شتى أشكال التلوث والتدهور، وقد عرف الإتحاد الدولي للمحافظة على الطبيعة المنطقة المحمية بأنها: "الأقاليم التي تحتوي على نظام أو عدد من الأنظمة البيئية التي بدورها تعطي فصائل النباتات والحيوانات والمواقع الجيولوجية فائدة خاصة من الجانب العلمي والترفيهي أو التي توجد فيها مناظر ذات قيمة جمالية كبيرة"<sup>2</sup>، كما قسمها إلى أنواع<sup>1</sup>، كما عرفها الإتحاد الدولي لحفظ المحميات

1- أحمد شامي، الطبيعة القانونية للمجالات المحمية في التشريع الجزائري، مجلة البحوث العلمية في التشريعات

البيئية، صادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ابن خلدون تيارت، العدد الخامس، سنة 2015، ص 135.

2- ولمعرفة تطوّر مفهوم المنطقة المحمية:، قام علماء الجغرافيا والجيولوجيا والمكتشفين القدامى منذ أكثر من قرن مضى بتحديد بعض المناطق ذات الطبيعة الخلابة والغنية بأحيائها البرية كمنتزهات رطبة في أمريكا الشمالية وبعض الدول

الطبيعية بأنها: "منطقة من البر أو البحر التي تعلن لحماية التنوع البيولوجي أو البيئي أو الثرابولوجي تدار من خلال وسائل قانونية أو أي مسائل أخرى مؤثرة".<sup>2</sup>

ويطلق بعض الفقهاء اصطلاح المحمية الطبيعية على المنطقة المحمية، وتعرف بأنها مناطق طبيعية من الأرض أو البحر أو المسطحات المائية، ذات حدود معينة تتمتع بالحماية القانونية للمحافظة على تنوعها الإحيائي الحيواني والنباتي من الإستغلال الجائر أو التغيرات الطبيعية المهلكة<sup>3</sup>، وتمثل جزءا من الأساس المادي للطبيعة والحياة وكخزان دائم لموارد اقتصادية أو حضارية أو جمالية مهددة بالتدهور ومعرضة للإنقراض مما يستدعي حمايتها بدرجات متفاوتة، وحث الأجهزة السياسية على اتخاذ الإجراءات والتشريعات اللازمة لذلك.<sup>4</sup>

## ب-تعريف المنطقة المحمية في إطار القانون 11 - 02:

قبل سنة 2011 أشار القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتتميته المستدامة<sup>5</sup> في الفقرة الأخيرة من المادة 02 منه على ما يسمى بالمنطقة الحساسة وعرفها على أنها فضاء هش من الناحية الإيكولوجية، لا يمكن أن تتجز فيه عمليات إنمائية دون مراعاة خصوصيتها، كما أكد على حماية هذه الفضاءات والمجموعات الهشة إيكولوجيا واقتصاديا

---

الأوروبية والإفريقية ووضعوا لها قواعد تحدد طرق زيارتها والتنزه فيها كعدم إصطياد الطيور، عدم رمي النفايات فيها والسير في طرق معينة، لذا تطور مفهوم المناطق المحمية منذ القرن الماضي، وتعد المحميات الطبيعية مساحات واسعة من الأراضي تخصها الدولة بقانون لحماية المصادر الطبيعية وتضاريسها والمصادر الحيوانية والتاريخية والثقافية. للمزيد راجع الطيب داودي، دلائل بن طيب، السياحة البيئية كمدخل لتحقيق التنمية المستدامة، مداخلة ضمن الملتقى الدولي حول اقتصاديات السياحة ودورها في التنمية المستدامة يومي 9 - 2010، بجامعة بسكرة ص 14.

1- ويقسم الإتحاد الدولي للمحافظة على الطبيعة المناطق المحمية إلى أنواع: كالمحمية الطبيعية أو منطقة براري بالمعنى المطلق أي يتم إدارتها لأغراض علمية أو للرصد البيئي فقط، منتزهات وطنية أرضية أو ساحلية وهي منطقة محمية تدار بصورة رئيسية لغرض حماية النظم البيئية.

2- أحمد شامي، المرجع السابق، ص 136.

3 - عبد القادر علاق، نظام المجالات المحمية في التشريع الجزائري، ودوره في حماية العقار السياحي، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، صادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة تيارت، العدد 5، سنة 2015، ص 42.

4- أحمد شامي، المرجع السابق، ص 136.

5- القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتتميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 77، مؤرخة في 15 ديسمبر 2001.

وتتمينها<sup>1</sup>، بما يفهم أنها في إطار هذا القانون كانت تسمى بالمنطقة الحساسة ونظرا لطبيعتها الهشة تستدعي حماية خاصة، أما القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية رقم 03-03 فقد اصطلح عليها تسمية المنطقة المحمية وعرفها بأنها<sup>2</sup> جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء تستدعي حماية خاصة للمحافظة على مؤهلاتها الطبيعية كالحظائر الوطنية، أو الأثرية كالمواقع الأثرية، أو ثقافية كالحظائر الثقافية، أما القانون المتعلق بحماية البيئة وتنميتها المستدامة رقم 03-10 المتعلق فقد أطلق عليها تسمية المجال المحمي<sup>3</sup>، وعرفه بأنه منطقة مخصصة لحماية التنوع البيولوجي والموارد الطبيعية المشتركة في كل جزء من بلدية أو عدة بلديات، بالإضافة إلى تلك المناطق التابعة للأملاك العمومية البحرية، التي تهدف إلى حماية الحيوان والنبات، ومختلف الأنظمة البرية والبحرية والساحلية.

أما القانون رقم 11-02 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة فقد أورد تعريفا للمساحات والمجالات المحمية كما يلي: "تدعى بموجب هذا القانون مجالات محمية، إقليم كل أو جزء من بلدية، أو بلديات وكذا المناطق التابعة للأملاك العمومية البحرية الخاضعة لأنظمة خاصة يحددها هذا القانون من أجل حماية الحيوان والنبات والأنظمة البيئية البرية والبحرية والساحلية و/ أو البحرية المعنية"<sup>4</sup>.

ما لاحظناه على هذا التعريف أنه جاء أكثر دقة وتحديدا من التعريف الذي ورد في القانون رقم 03-10<sup>5</sup>، وعليه فالمساحات والمواقع الطبيعية المحمية هي كل إقليم أو جزء من الإقليم، مخصص لحماية التنوع البيولوجي والموارد الطبيعية المشتركة، ويتميز إما

---

1- المادة 04 من القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، السابق الذكر .

2- المادة 02 فقرة 3 من القانون 03 - 03 المتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية السابق الذكر .

3 -المادة 4 فقرة 1، من القانون 03-10، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

4- المادة 2 من القانون 11-02، السابق الذكر .

5- لم يعرف المشرع الجزائري صراحة المساحات والمواقع المحمية الطبيعية في القانون 03-10 وإنما نص على مايلي: " يقصد في مفهوم هذا القانون ما يأتي:

- المجال المحمي: منطقة مخصصة لحماية التنوع البيولوجي، والمواد الطبيعية المشتركة،

- الفضاء الطبيعي: كل إقليم أو جزء من إقليم يتميز بخصائصه البيئية، ويشمل بصفة خاصة على المعالم الطبيعية والمناظر والمواقع.

- الموقع: جزء من الإقليم يتميز بوضعيته الجغرافية أو التاريخية".

بخصائص طبيعية ومناظر ومواقع، وهذا ما أكده المشرع عندما ما نص على أنه تعتبر مجالات محمية وفق هذا القانون المناظر الخاضعة إلى أنظمة خاصة لحماية المواقع والأرض والنبات والحيوان والأنظمة البيئية، وبصفة عامة تلك المتعلقة بالبيئة، والملاحظ أن كل هذه التعريفات التي أخذت بها الجزائر وجل الدول في تشريعاتها تتوافق مع تعريف الإتحاد الدولي لحفظ المحميات الطبيعية وإن اختلفت طريقة الصياغة.

وتتكون المجالات المحمية من<sup>1</sup>: المحمية الطبيعية التامة، الحدائق الوطنية، المعالم الطبيعية، مجالات تسيير المواقع والسلاطات، المناظر الأرضية والبحرية المحمية، المجالات المحمية للمصادر الطبيعية المسيرة، وتتربع المناطق المحمية المصنفة على مساحة إجمالية قدرها 53000 هكتار، وعليه فالمساحات والمواقع المحمية الطبيعية هي وحدة بيئية محمية تعمل على صيانة الأحياء الفطرية النباتية والحيوانية وفق إطار متناسق من خلال إجراء الدراسات والبحوث الميدانية، والتعليم والتدريب للمسؤولين، وعلى السكان المحليين أن يتحملوا المسؤولية اتجاه بيئتهم الحيوية، من أجل تحقيق الأهداف المتمثلة في جعلها مناطق ذات جذب سياحي، تمارس فيها مختلف الأنشطة السياحية من مراقبة للطيور والحيوانات البرية، رياضة الغطس، رياضة المشي، السياحة الإيكولوجية<sup>2</sup>، فالمنطقة المحمية إذن مجموعة من الأراضي غير القابلة للبناء التي تشكل داخل منطقة التوسع السياحي حزام أمني ضد كل ما من شأنه تقليل النشاط السياحي أو التأثير تأثيراً سلبياً على آفاق الإستفادة منها، كما تساهم في تطوير السياحة البيئية بإبراز المعالم الجمالية لأي بيئة في العالم، فكلما كانت نظيفة وصحية كلما ازدهرت السياحة وانتعشت.

## 2- أصناف المناطق المحمية في إطار القانون 11-02:

صنف القانون رقم 11-02 المجالات المحمية إلى عدة أصناف بناء على عدة معايير إيكولوجية، علمية ترفيهية، وحتى اقتصادية تتعلق أساساً بوجود مصدر دخل مالي أو اعتبارها مورداً اقتصادياً كتوظيفها في السياحة البيئية<sup>3</sup>، حظيرة وطنية، حظيرة طبيعية، محمية طبيعية

1- المادة 31 من القانون نفسه 11-02، السابق الذكر.

2- خالد كواش، السياحة والأبعاد البيئية، مقال منشور بمجلة جديد الإقتصاد، محكمة صادرة عن الجمعية الوطنية للإقتصاديين الجزائريين، العدد 2، ديسمبر 2007، ص 18، 19.

3- أحمد شامي، مرجع سابق، ص 139.



كاملة، محمية طبيعية، محمية تسيير المواطن والأنواع، موقع طبيعي، ورواق بيولوجي<sup>1</sup>، وقد اعتمد المشرع هذا التصنيف على أساس واقعها الإيكولوجي حسب ماينتج عن دراسة التصنيف، وكذا الأهداف البيئية الموكلة إليها، وتتكون هذه المناطق من:

#### أ- الحظيرة الوطنية:

تعد الحظائر الوطنية من المساحات المحمية صنف بهدف بقاء الأنواع النباتية والحيوانية الموجودة بها، فبالإضافة إلى تواجد ثروات طبيعية هامة ونادرة تتواجد كذلك المناظر الطبيعية التي تتمتع بجمال يكتسي أهمية سياحية<sup>2</sup>، وتعرف بأنها مجال طبيعي ذو أهمية وطنية ينشأ بهدف الحماية التامة لنظام بيئي أو عدة أنظمة بيئية، ويهدف أيضا إلى ضمان المحافظة على المناطق الطبيعية الفريدة من نوعها وحمايتها بحكم تنوعها البيولوجي وذلك بجعلها مفتوحة أمام الجمهور للتعليم السياحة والترفيه<sup>3</sup>، لذلك هي وحدة بيئية تعمل على صيانة الأحياء الفطرية النباتية والحيوانية وفق إطار متناسق من خلال إجراء الدراسات والبحوث الميدانية، والتعليم والتدريب للمسؤولين والسكان المحليين ليتحملوا المسؤولية اتجاه بيئتهم الحيوية، ومن ثم فهي مدرسة تدريبية تأهيلية لتحقيق الأهداف التي أقيمت من أجلها لاسيما الجذب السياحي من خلال بعض الأنشطة السياحية كمراقبة الطيور، الحيوانات البرية، رياضة الغطس، رياضة المشي، السياحة الجيولوجية<sup>4</sup>، وتوجد بالجزائر عدة حظائر وطنية، كالحظيرة الوطنية للقاللة، جرجرة، ثنية الحد بلزمة، تازة، تلمسان، الشريعة، قوراية<sup>5</sup>.

#### ب- الحظيرة الطبيعية:

تعرف الحظيرة الطبيعية بأنها مجال يرمي إلى الحماية والمحافظة والتسيير المستدام للأوساط الطبيعية والحيوان والنبات والأنظمة البيئية والمناظر التي تمثل المناطق أو تميزها<sup>6</sup>.

#### ج- المحمية الطبيعية الكاملة:

1- المادة 04 من القانون رقم 11-02 السابق الذكر.

2- أحمد ملحة، الرهانات البيئية في الجزائر، مطبعة النجاح، 2000، ص 85.

3- المادة 05 من القانون رقم 11-02، السابق الذكر.

4- خالد كواش، السياحة والأبعاد البيئية، مرجع سابق، ص 139.

5- أحمد ملحة، المرجع السابق، ص 82-83-84.

6- المادة 06 من القانون رقم 11-02، السابق الذكر.

تعرف على أنها مجال ينشأ لضمان الحماية الكلية للأنظمة البيئية، أو عينات حية نادرة للحيوان أو النبات التي تستحق الحماية التامة، ويمكن أن تتواجد داخل المجالات المحمية الأخرى حيث تشكل منطقة مركزية<sup>1</sup>، فالمحمية الطبيعية لها أهداف تتمثل فيما يلي:  
-المحافظة على صحة الأحياء البيئية في النظام البيئي، وإجراء البحوث والدراسات العلمية.  
-الحفاظ على التنوع للكائنات الحية التي تتفاعل في إطار النظام البيئي والمحافظة على قدرتها في أداء أدوارها.<sup>2</sup>

-تعميق معرفة الإنسان بالنباتات والبيئة الساحلية والصحراوية والمياه العذبة وتوفير أشكال الترفيه والسياحة حتى يتمتع الجمهور بها من جهة ومن جهة أخرى يدرك قيمة وأهمية تلك الموارد الطبيعية بمناظرها الخلابة وتراثها الحضاري.

-حماية الأنواع والحيوانية والنباتات من خطر الإنقراض، بتربية الحيوانات والطيور والبرمائيات والأسماك ومنع اصطيادها إضافة إلى المحافظة على الثروة النباتية.  
- تعد فضاءا لأهم أنواع السياحة البيئية فهي تعد مصدر جذب سياحي هام له فعاليته في النهوض بالإقتصاد من خلال العائدات المالية التي تجنى منه.

#### د-محمية تسيير المواطن:

عرفها القانون 02-11 بأنها مجال يهدف لضمان المحافظة على الأنواع ومواطنها والإبقاء على ظروف المواطن الضرورية للمحافظة على التنوع البيولوجي<sup>3</sup>، والموطن<sup>4</sup> هو المكان والموقع الذي يتواجد به كائن أو مجموعة حيوانية أو نباتية في وضعها الطبيعي، ويبين المواطن كذلك كل شروط الحياة، والعوامل البيئية التي تسمح لهذه المجموعة بالبقاء في هذا المكان بالتحديد.

#### هـ-الموقع الطبيعي:

يقصد به كل مجال يضم عنصرا أو عدة عناصر طبيعية ذات أهمية بيئية لاسيما منها شلالات المياه والفوهات والكتبان الرملية<sup>5</sup>.

1- المادة 07 من القانون نفسه.

2- محمد إبراهيم، يوم البيئة العالمي، وزارة الشؤون البيئية، القاهرة، جوان 2006، ص 3.

3-المادة 11 من القانون 02-11 السالف الذكر.

4- المادة 3 فقرة 1 من القانون نفسه.

5- المادة 12 من القانون نفسه.

## و-الرواق البيولوجي:

يعرف بأنه كل مجال يضمن الربط بين الأنظمة البيئية أو بين المواطن المختلفة لنوع أو لمجموعة أنواع مترابطة ويسمح بانتشارها وهجرتها<sup>1</sup>، ويكون ضروريا للإبقاء على التنوع البيولوجي والحيواني والنباتي وعلى حياة الأنواع<sup>2</sup>.

### 3-أقسام المجالات المحمية طبقا للقانون 11-02:

نص القانون 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية على أن الأصناف الستة للمجالات المحمية المنشئة بموجب المواد 5،6،10،11،12، ويعني بذلك؛ الحظيرة الوطنية، الحظيرة الطبيعية، المحمية الطبيعية، محمية تسيير المواطن و الموقع الطبيعي، تقسم إلى 03 مناطق تتمثل في:

#### أ- المنطقة المركزية :

تحتوي هذه المنطقة على مصادر فريدة لا يسمح فيها إلا بالأنشطة المتعلقة بالبحث العلمي.

#### ب- المنطقة الفاصلة:

وهي المنطقة التي تحيط بالمنطقة المركزية أو تجاورها وتستعمل من أجل أعمال إيكولوجية حية<sup>3</sup> ويقصد بها تلك الأنشطة التي ترتبط بعناصر البيئة من حيوانات ونباتات بما فيها التربية البيئية، والتسليية، والسياحة الإيكولوجية، والبحث التطبيقي والأساسي وهي مفتوحة أمام الجمهور في شكل زيارات اكتشاف للطبيعة برفقة دليل يتولى مهمة المرافقة والشرح والتحليل لإفادة الزائرين، ولا يسمح فيها بأي عمل يؤدي إلى الإخلال بالتوازن البيئي في المنطقة.

#### ج- منطقة العبور:

تعرف منطقة العبور على أنها منطقة تحيط بالمنطقة الفاصلة وتحميها وتحمي المنطقة المركزية<sup>4</sup> التي تحتوي على مصادر فريدة لا يسمح فيها بالأنشطة المتعلقة بالبحث العلمي<sup>5</sup>، فالمنطقة المركزية لا تعد عقارا سياحيا، وإنما هي من المجالات المحمية، أما

1- المادة 13 من القانون نفسه.

2- أحمد شامي، مرجع سابق، ص 139.

3- المادة 15 فقرة 2 من القانون رقم 11 - 02.

4- المادة 15 فقرة 3 من القانون نفسه.

5- المادة 15 فقرة 1 من القانون نفسه

منطقة العبور فتعد مكانا لكل أعمال التنمية البيئية للمنطقة المعنية، ويرخص فيها بأنشطة الترفيه والراحة والتسلية والسياحة، ولا ندري لماذا لم ينص على أن أصناف المنطقة المحمية الأخرى كالمحمية الطبيعية الكاملة والرواق البيولوجي يمكن أن تشمل مناطق مركزية، فاصلة وكذلك منطقة العبور.

#### 4- إشكالية المناطق الرطبة:

نص القانون 02-11 على أن الأصناف الستة للمجالات المحمية قد تحتوي على مناطق رطبة، و لم يعرّف المشرع الجزائري المناطق الرطبة ضمن أحكام القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته،<sup>1</sup> حيث اكتفى بذكرها كجزء من الساحل، أما القانون رقم 11-02 فقد نص بأن المنطقة الرطبة هي كل منطقة تتميز بوجود ماء عذب أو مالح أو شديد الملوحة، بصفة دائمة أو مؤقتة على السطح أو في العمق القريب، راكد أو جاريا، طبيعيا أو اصطناعيا في موضع فاصل أو انتقالي بين الأوساط البرية والمائية وتأوي أنواعا نباتية أو حيوانية بصفة دائمة أو مؤقتة<sup>2</sup>، من خلال هذا التعريف يتضح أنّ المنطقة الرطبة تضم 3 عناصر أساسية الماء، النبات، الحيوان، وهي نفس العناصر التي نجدها في الحظيرة الطبيعية، كما أنّ المادة 14 فقرة 1 من القانون رقم 11-02 نصت على أنّ: " تصنيف المنطقة الرطبة ضمن أحد الأصناف المذكورة في المادة 04 أعلاه"، ونلاحظ كذلك أن هذه المادة جاءت غامضة ففي أي صنف تصنف المنطقة الرطبة وما هي المعايير المعتمدة في هذا التصنيف؟ فالصياغة غامضة تستدعي التفكير مليا فالمادة 04 حددت أصناف المجالات المحمية الطبيعية، لذلك كان على المشرع أن يفسر ويوضح الفكرة بإزالة الغموض وهو في ذلك مخير بين أمرين لا ثالث لهما؛ إما أن ينص صراحة في المادة 14 على أنّ المنطقة الرطبة هي جزء من الحظيرة الطبيعية، وإما أن يلحقها بالمجالات الطبيعية المحمية التي حددتها المادة 04 كصنف منفرد والأقرب أن يتم إدراج المناطق الرطبة ضمن المساحات والمواقع الطبيعية، لإزالة الغموض بالإضافة إلى ذلك أن موقع المنطقة الرطبة

1- المادة 7 ف 6، والمادة 32 من القانون 02 - 02 ، السابق الذكر.

2- المادة 3 فقرة 2 من القانون نفسه.

هو الذي يحدد القانون الذي تخضع له، فإذا كانت جزء من الساحل فهي تخضع للقانون 02-02 وإن كانت جزء من الحظيرة الطبيعية فهي تخضع للقانون 11-02، أما إذا كانت مجال محمي منفرد فهي تخضع لكلا القانونين حسب موقعها، في الجزائر معظم المناطق الرطبة تقع بالشمال نذكر منها، قناة طونقة وأوبيرة وملاح بالقاللة، سهل قرياس بولاية سكيكدة المنطقة الرطبة لبحيرة رغاية<sup>1</sup> وهذه المناطق الرطبة تواجه عدة عوائق<sup>2</sup> تؤدي إلى إيذاءها وأحيانا تؤدي إلى اختفاءها.<sup>3</sup>

ومن خلال استعراضنا لمكونات حافظة العقار السياحي وصلنا إلى نتيجة مفادها أن المشرع الجزائري لم ينظم العقار السياحي في القوانين الخاصة بالسياحة فقط بل حتى في عدة نصوص قانونية أخرى خاصة لها صلة بالوظيفة السياحية له.

### الفرع الثاني: الإطار المؤسسي للعقار السياحي:

لقد أناط المشرع الجزائري تسيير العقار السياحي لأجهزة إدارية تكمن وظيفتها أساسا في التسيير العقلاني واحتواء كل العمليات القانونية التي تنصب على حافظته العقارية الموجهة للإستثمار أساسا، لذلك نجد بعض هذه الأجهزة مختصة وطنيا وأخرى مختصة محليا قاسمها المشترك ضمان أكثر فعالية وتحكما في التسيير لذلك سوف نقوم بتوضيح الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى الوطني أولا، ثم نتطرق إلى الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى المحلي ثانيا.

### أولا: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى الوطني:

- 1- د. نصر الدين هنوني، المجالات المحمية الطبيعية الأساسية في الجزائر > المناطق الرطبة <، ص 21، 22.
- 2- إن العوامل التي تؤدي المناطق الرطبة تتمثل في ضخ المياه المكثف لأجل الري مما ينجم عنه تجفيف المنطقة بحيث تصبح غير ملائمة لحياة الطيور.
- غياب الدراسات فيما يخص تأثير عوامل معينة على الطابع الحساس للمناطق الرطبة .
- تدفقات المياه القذرة الصناعية والمنزلية والتهينات العقارية وملا يلاحظ أن كل هذه العوامل تبقى سبب السلوك اللامسؤول وغير الواعي للإنسان الذي يعتبر أكبر مهدد لهذه المناطق.
- 3- مثلما ما حدث للمنطقة الرطبة لقناة ملاح، وقناة أوبيرة سنة 1990.

سوف نقوم بتعريف كلّ جهاز مع بيان مهامه الموكلة إليه في إطار تسيير العقار السياحي بدءاً من وزارة السياحة ثم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، الديوان الوطني للسياحة، واللجنة التقنية للمياه الحموية.

## 1- وزارة السياحة:

سنوضح مختلف المراحل التي مرت بها وزارة السياحة منذ الإستقلال، وباعتبار وزير السياحة هو من يملك سلطة اتخاذ القرار فيها سنبين اختصاصاته.

### أ- المراحل التي مرت بها وزارة السياحة:

تعتبر وزارة السياحة أعلى سلطة في قطاع السياحة وتعتبر الرأس المدبر والمخطط لتنمية القطاع والتي تقوم بالتنسيق بين مختلف الهيئات والمؤسسات سواء تعلق الأمر بتلك التابعة لوزارة السياحة أو للوزارات الأخرى التي لها علاقة بالسياحة كوزارة الثقافة، وزارة التهيئة العمرانية، وزارة البيئة، وزارة الغابات، وزارة الموارد المائية، وهذا هو السبب الذي يقف دائماً وراء تغيير هيكله وزارة السياحة بين فترة وأخرى.

ولقد شهد قطاع السياحة عدة تغييرات في هيكله الإداري، لذلك عرفت بعد الإستقلال مباشرة باسم وزارة السياحة بموجب الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، لتتغير بعد ذلك تسميتها إلى وزارة الثقافة والسياحة طبقاً لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 88-232 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ثم أصبحت تعرف بوزارة السياحة والصناعات التقليدية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-357 المحدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية، فصلت عنها الصناعات التقليدية في سنة 2000 لتكون وزارة السياحة فقط، لتدمج في سنة 2007 ضمن وزارة التهيئة العمرانية والبيئة وهذا غير مستساغ لأنّ التهيئة العمرانية لا تمس فقط العقار السياحي وإنما تشمل كذلك العقار الصناعي والعقار الفلاحي كلّ حسب طبيعته.

أمّا في سنة 2010 أعيد تسميتها بوزارة السياحة والصناعات التقليدية فحسب رأينا نجد أنّه من الأفضل فصل الصناعات التقليدية لتلحق بوزارة الثقافة لأنّ الصناعات التقليدية هي أداة من أدوات الجذب السياحي تعكس ثقافة كلّ بلد بعاداته وتقاليده التي تختصر في منتجات وسلع يقنتيها السائح قبل مغادرته البلد السياحي كهدايا تذكارية، فوزارة السياحة هي

السلطة الوصية على القطاع السياحي و هي تمارس الرقابة على مختلف الأجهزة اللامركزية حتى لا تحيد هذه الأخيرة عن نطاقها المحدد قانونا ولذلك فقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 05-16 صلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية والمهام التي يقوم بها الذي ألغى المرسوم التنفيذي 10-254<sup>1</sup>.

### ب-صلاحيات وزير السياحة:

نص المرسوم التنفيذي رقم 05-16<sup>2</sup> على صلاحيات وزير السياحة، وألغى الأحكام المتعلقة بالتهيئة العمرانية والصناعة التقليدية<sup>3</sup>، كما يلي:

- يبادر وزير السياحة بتصور واقتراح كل الإجراءات والهيئات الخاصة التي تجسد تنفيذ السياسة الوطنية للسياحة، يسهر كذلك على إعداد وتنفيذ استراتيجية تنمية السياحة وضمن تنفيذها، كما يعمل على اقتراح النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بقطاع السياحة على الحكومة والعمل على تنفيذها.
- يقع على عاتقه تنفيذ آليات ترقية وتقديم الإعتماد والمراقبة وضبط النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية والسهر على إدراجها ضمن مخططات التهيئة السياحية.
- اقتراح التدابير المرتبطة بالحصول على العقار السياحي والمحافظة على التراث السياحي واقتراح وإعداد آليات التهيئة السياحية.
- اتخاذ الإجراءات والتدابير المخصصة للمحافظة على العقار السياحي ومناطق التوسع والمواقع السياحية وتهيئتها.
- تنمية القدرات الوطنية في مجال السياحة عن طريق المبادرة بالدراسات الإستشرافية المتعلقة بالحمامات المعدنية، كما يضمن حسن تأطير إنجاز مشاريع الاستثمارات السياحية.

---

1- المرسوم التنفيذي رقم 10-254، المؤرخ في 20 أكتوبر 2010، المتضمن تحديد صلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية، ج رعد 63، مؤرخة في 26 أكتوبر 2010.

2- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 05-16 الذي يحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية، الجريدة الرسمية، عدد 2، مؤرخة في 13 يناير 2016.

3- المادة 12 من المرسوم 05-16 التي ألغت صراحة المرسومين التنفيذيين السابقين، «تلغى جميع الأحكام المتعلقة بالتهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية المنصوص عليها في المرسومين التنفيذيين رقم 10-252 المؤرخ في 13 ذي القعدة عام 1431، الموافق لـ 21 أكتوبر 2010، و رقم 10-254 المؤرخ في 12 ذي القعدة عام 1431، الموافق لـ 20 أكتوبر سنة 2010 والمذكورين أعلاه».

- تطوير وتثمين المنشآت الأساسية والقدرات السياحية الوطنية.
- وضع الأدوات الضرورية للحفاظ على الفضاءات الحساسة ذات الجذب السياحي القوي وترقيتها، كما يسهر على تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية والمخططات التوجيهية للولاية.
- توفير المناخ الملائم لإقامة المشاريع الكبرى لتجهيزات السياحة طبقا لأدوات تنمية مناطق التوسع والمواقع السياحية.
- اقتراح وتشجيع وتوجيه الفضاء الإستثماري بتشجيع الحكومة على دعم وترقية إنجاز مجمعات سياحية كبرى ذات طاقات إيوائية كبيرة.
- تنمية وحفظ العقار السياحي، مع الحث على استعمال تكنولوجيا الإعلام والاتصال والمشاركة فيما قصد ترقية ثقافة الترويج السياحي.
- إعداد وتنفيذ استراتيجية ترمي إلى ترقية السياحة الجزائرية على المستوى الوطني والدولي وضمان متابعتها.

لكن وبالرغم من كلّ هذه المهام فإنّ أكبر عائق يحول دون تقييم الأداء الفعلي لوزارة السياحة هو غياب معطيات علمية موضوعية حول نشاطها، ذلك أنّ العقار السياحي لا زال عرضة للإستغلال اللاعقلاني وموضوع سيطرة مافيا العقار إلاّ أنّه بالمقابل لا يمكننا النفي بأن إنشاء المديرية العامة للسياحة خلق نوعاً ما من الإستقرار في إدارة السياحة.

## 2- الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

اعترف المشرع بالوكالة الوطنية لتنمية السياحة كهيكل تنظيمي له فعالية في تسيير وتهيئة وحماية العقار السياحي، واعتبرها الهيئة الوحيدة المكلفة بتسيير ملفه، وسنتطرق إلى تعريف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وبيان الطبيعة القانونية لها، واختصاصاتها.

### أ- تعريف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وطبيعتها القانونية:

استحدثت الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي 98-70<sup>1</sup> سنة 1998. ولها الدور الريادي في تسيير العقار السياحي وتهيئته.

1 المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 98-70، المؤرخ في 21 فيفري 1998، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 11، مؤرخة في 1 مارس 1998.



## أ1-تعريف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

اعتبر المشرع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي لتتولى تنشيط وترقية وتأطير الأنشطة السياحية، والسهر على حماية مناطق التوسع السياحي، وتخضع هذه الوكالة إلى ازدواجية في معاملاتها، فهي تخضع لقواعد القانون الإداري في علاقاتها مع الدولة، وتكون علاقتها مع الغير ذات طابع تجاري، وتتقيد الوكالة أثناء أدائها لمهامها بالهدف الذي وجدت من أجله<sup>1</sup> وهو المحافظة وتطوير وتنمية السياحة، وكذا مناطق التوسع السياحي.

كما تتجلى تبعية الوكالة للوزير المكلف بالسياحة حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 98-70 التي تنص على ما يلي: «توضع الوكالة تحت تصرف الوزير المكلف بالسياحة، ويكون مقرها محافظة الجزائر الكبرى، ويمكن نقله من مكان إلى آخر من التراب الوطني بقرار من السلطة الوصية»<sup>2</sup>، كما لا يفوتنا أن نشير أنه في نفس السنة التي أنشئت فيها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تم إنشاء المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية بموجب المرسوم التنفيذي 98-94<sup>3</sup> التي كانت تمارس مهامها في إطار السياسة الوطنية لتنمية السياحة، عن طريق القيام بالدراسات السياحية وتقييم النشاطات السياحية<sup>4</sup>، إلا أن هذه

---

1 يقصد باحترام مبدأ التخصص، أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لا تقوم بأي صلاحيات أو اختصاصات إلا إذا كانت لها علاقة مباشرة بمهمتها المحددة في سند إنشائها، أي عليها أن تتقيد بالغرض الذي أنشئت من أجله، كما أن قيام الوكالة بجميع النشاطات المرتبطة بمهمتها والنشاطات المكملة، أو الملحقه بنشاطات الأساسية يعد تطبيقاً لمبدأ التخصص شرط عدم الخروج عن هذا المبدأ.

2- السلطة الوصية مفاده أن السلطة المركزية تحتفظ بحق الرقابة على الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وهذا ما تبينه النصوص القانونية المتعلقة بالوكالة، وفي الحقيقة هي وصاية إدارية.

3- المرسوم التنفيذي رقم 98-94، مؤرخ في 10 مارس 1998، الذي يتضمن إنشاء المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية.  
4- المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية أنشئت هذه المؤسسة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-94، المؤرخ في 21 فيفري 1998 في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، توضع تحت وصاية وزارة السياحة، كما تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي. تتمثل مهامها فيما يلي:

- تسهر على حماية الأماكن داخل مناطق التوسع مع المؤسسات المعنية.
- تقوم بكل الأعمال الضرورية لترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها.
- القيام بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقة والحمامات المعدنية.
- مراقبة ومتابعة المنشآت السياحية والمرافق الفندقية والمياه المعدنية ومعاينتها.
- تكلف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باقتناء الأراضي الضرورية للاستغلال السياحي لمنابع المياه المعدنية ذات القيمة العلاجية العالية وتقوم بدراسات التهيئة الضرورية.

الأخيرة تم حلها بموجب المرسوم التنفيذي 02-367<sup>1</sup> فالمادة 2 منه نصت على أنه يترتب عنه تحويل أملاك المؤسسة وحقوقها ووسائلها والتزاماتها ومستخدميها المرتبطين بعمل وتسيير هياكلها ووسائلها إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وتبقى حقوق مستخدمي المؤسسة والتزاماتها خاصة للأحكام القانونية أو التعاقدية المطبقة عليهم عند تاريخ التحويل.

## أ2- الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

لتحديد الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة لا بد أن نعود إلى تحليل المادتين الأولى والثانية من المرسوم التنفيذي 98-70 اللتان جاء فيهما أنه تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، وتسمى في صلب النص "الوكالة".

أول ملاحظة تسجل على المادتين أنهما عرفتا الوكالة على أنها مؤسسة عمومية وقد قسم المشرع هذه الأخيرة من حيث طبيعة النشاط الذي تقوم به إلى المؤسسات ذات طابع إداري ومؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري، أو مؤسسات اقتصادية، ويخضع كل صنف من هذه الأصناف لنظام قانوني مختلف يتماشى وطبيعة النشاط الذي تمارسه كل مؤسسة، وكذا الغرض المراد تحقيقه، وبما أن النص القانوني قد أضاف إلى عبارة مؤسسة عمومية صفة الطابع الصناعي والتجاري، والشخصية المعنوية والإستقلال المالي، سنوضح كل هذه النتائج المترتبة عن التكيف القانوني الذي منحها لها المشرع.

## - الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ذات طابع صناعي وتجاري:

لطالما أثبتت المؤسسات العمومية الصناعية والتجارية (EPIC)، مساهمتها في بناء الإقتصاد الوطني من خلال دورها الفعال والإستراتيجي المفضي إلى تحقيق التنمية

---

- تنشيط وترقية وتأطير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية.

- إنشاء كل الدراسات المرتبطة بمجال نشاطها بطلب من السلطات العمومية.

1- المرسوم التنفيذي 02-367، المؤرخ في 05 نوفمبر 2002، يتضمن حل المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية وتحويل أملاكها وحقوقها ووسائلها والتزاماتها ومستخدميها إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، الجريدة الرسمية، ع 73 لسنة 2002.

الإقتصادية وازدهارها وتعد من أهم نماذج المؤسسة العامة بالإضافة إلى المؤسسة العامة ذات الطابع الإداري (EPA)<sup>1</sup>.

وتعرف المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية بأنها تلك المؤسسة التي تزاول نشاطا صناعيا أو تجاريا بشكل مماثل للنشاط الذي تمارسه الأشخاص الخاصة وهي تخضع لنظام قانوني مزدوج، يجمع بين تطبيق أحكام القانون العام والقانون الخاص كل في نطاق محدد، فتخضع لقواعد القانون العام في الشق المتعلق بنظامها الداخلي وعلاقتها مع الدولة، وتخضع للقانون الخاص في الشق المتعلق بعلاقتها مع الغير<sup>2</sup>.

وقد عرّف القانون رقم 88-01<sup>3</sup>، المؤرخ في 12-01-1988 المؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري بأنها المؤسسة التي تتمكن من تمويل أعبائها الإستقلالية جزئيا أو كليا عن طريق عائد بيع إنتاج تجاري ينجز طبقا لتعريفه معدة مسبقا ولدفتر الشروط العام الذي يحدد الأعباء والتقييدات التي تعود على عاتق المؤسسة والحقوق والصلاحيات المرتبطة بها، وكذا عند الإقتضاء حقوق وواجبات المستعملين<sup>4</sup>، وبما أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تقوم بشراء الأراضي والعقارات ذات الطبيعة السياحية وتأجيرها وتمنح حق الإمتياز عليها، وكلها أعمال تجارية تجني من ورائها عوائد مالية تمول بها أعباءها وتحقيق أرباحا للخرينة العامة فقد أضفى عليها المشرع وصف الطابع الصناعي والتجاري.

#### - تمتع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بالشخصية المعنوية:

1- لقد اتسع نطاق المؤسسة العامة فلم يعد يقتصر على المؤسسات الإدارية التي تمارس نشاطات إدارية فقط وتخضع بصفة مطلقة لأحكام القانون الإداري، وإنما امتدت المؤسسة العامة لتشمل المؤسسة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري التي تبلور مفهومها بعد الأزمة الإقتصادية التي شهدها العالم سنة 1929، والحرب العالمية الثانية حيث أصبحت الدولة الليبرالية تتدخل لممارسة نشاطات ذات طابع صناعي وتجاري، فهي تمارس نشاطات ذات طبعة خاصة وتدار كمؤسسة خاصة رغم اعتبارها هيئة عامة. للمزيد راجع: أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة: د. محمد عرب صاصيلا، ط4، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، سنة 2006، ص 451، 452.

2- المادة 45 من القانون رقم 88-01، المؤرخ في 12 جانفي 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية، الجريدة الرسمية رقم 02، مؤرخة في 1988.

3- المادة 44 من القانون رقم 88-01 السابق الذكر.

4- في حقيقة الأمر ما ورد في المادة 44 من القانون 88-01 لا يعتبر تعريفا للمؤسسة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، وإنما إبراز لأهم الخصائص التي تتميز بها فلكي تصنف المؤسسة على أنها هيئة عمومية صناعية وتجارية لا بد من توافر 3 معايير؛ الإنتاج التجاري، التسعير المسبق، دفتر الشروط.

تعد الشخصية المعنوية نظرية مشتركة بين القانون العام والقانون الخاص إلا أنها تحظى بأهمية أكبر في نطاق القانون العام، وتنقسم الأشخاص المعنوية طبقاً للقانون إلى أشخاص معنوية عامة وأشخاص معنوية خاصة وهو ما جاءت به المادة 49 من القانون المدني التي نصت على ما يلي: «الأشخاص الاعتبارية هي:

- الدولة، الولاية، البلدية.

- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

- الشركات المدنية والتجارية الجمعيات والمؤسسات.

- الوقف.

- كل مجموعة من أشخاص وأموال يمنحها القانون شخصية قانونية»

فالوكالة الوطنية للتنمية السياحية، إذن من المؤسسات التي اعترف لها المشرع بالشخصية المعنوية، ذلك أن تمتع هذه الأخيرة بالحرية والإستقلالية يسهل عليها أداء مهامها، ويوفر لها جل الوسائل التي تساعد على مباشرة نشاطها وبلوغ أهدافها.

- الإستقلال المالي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

إن الإستقلال المالي للمؤسسة العامة هو استقلال ذمتها المالية الخاصة باعتبارها تحوز وتتمتع بالشخصية المعنوية العامة، وتمتعها بحرية التصرف في المال وحرية تحديد إيراداتها المالية الخاصة بها، وحرية الإنفاق، وتنظيم ميزانيتها الخاصة بها في حدود القانون. وتمتع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بالشخصية المعنوية يترتب عليه ذمة مالية مستقلة عن مالية الدولة<sup>1</sup>، ويقصد بالذمة المالية مجموع ما للشخص من حقوق، وهذا ما يمثل الذمة المالية في شقها الإيجابي، وما عليه من التزامات ذات قيمة مالية، وهو ما يمثل الشق السلبي لها، وقد كرس المرسوم التنفيذي رقم 70-98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي في مادته الأولى بذلك بنصها على ما يلي: « تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي...»، ويتجلى تمتع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بذمة مالية مستقلة وجود ميزانية مستقلة تتحدد فيها نفقاتها وإيراداتها، حيث تشمل النفقات على نفقات عادية، نفقات تسيير، نفقات غير عادية، أو نفقات تجهيز؛ و تتمثل في مصاريف اقتناء الأراضي سواء كان اقتناءً

1- المادة 50 من القانون المدني: «يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إذا ما كان ملازماً لصفة الإنسان... يكون

لها خصوصاً: ذمة مالية...»

وديا أوعن طريق اللجوء إلى الطرق الإستثنائية بالإضافة إلى المصاريف التي تتطلبها تهيئة الأوعية العقارية، وكذا مصاريف التسيير والتجهيز، أما الإيرادات فتضم نتائج مبيعات الأراضي، فوائض القيمة المحققة، عائدات الخدمات المقدمة في إطار تأديتها لمهامها المسندة إليها، عائدات التكاليف التي يدفعها المتعاملون بمقتضى تسيير المساحات المشتركة الشائعة والتابعة للمناطق السياحية المعنية وإدارتها، إعانات الدولة المرتبطة بتكاليف تبعات الخدمة العمومية، الهبات الوصايا، وأية موارد أخرى لها صلة بنشاط الوكالة.

#### ب-التنظيم الإداري للوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

كل مؤسسة عمومية ملزمة بوضع هيكل تنظيمي لها، هذا الأخير يعد كيان المؤسسة والإدارة التي تمكنها من القيام بمهامها، شرط أن يتناسب مع طبيعة العمل الذي تقوم به وحجمه وأهميته، إلا أننا لم نجد في المرسوم التنفيذي رقم 98-70 ما يبين تقسيم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بصفة مباشرة إلى هياكل مركزية و أخرى غير مركزية، و سنوضح فيما يلي مجلس الإدارة و المدير العام وصلاحيات كل منهما لضمان حسن سير وإدارة الوكالة كهياكل مركزية ثم نعرض للهيكل غير المركزية.

#### ب1-الهيكل المركزي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

إن تمتع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي يتطلب كنتيجة حتمية إنشاء أجهزة تتولى إدارة هذه الأخيرة وتسييرها بحرية، حيث يتولى القانون الأساسي للمؤسسة تحديده وطرق تعيينها وتشكيلها واختصاصاتها، ونعني مجلس الإدارة والمدير العام.

#### - مجلس الإدارة:

يعتبر مجلس الإدارة جهازا تداوليا يتولى وضع السياسة العامة للوكالة ويحدد توجهاتها الأساسية، فهو السلطة العليا التي تهيمن على شؤونها وتتولى اتخاذ القرارات التي تراها مناسبة لتحقيق الغرض الذي أنشئت من أجله، وهو اقتناء وتهيئة و تسيير العقار السياحي وتنظيم عملية الإستثمار فيه، و يتشكل مجلس إدارة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الأعضاء الذين حددهم المرسوم التنفيذي 98-70<sup>1</sup> ويضم: ممثل الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالتعمير، ممثل الوزير

1- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 98-70 السابق الذكر.

المكلف بالصحة والسكان، ممثل الوزير المكلف بالثقافة، ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ممثل السلطة المكلفة بالبيئة، مدير وكالة ترقية الإستثمار ودعمها ومتابعتها<sup>1</sup>، كما يمكنها استدعاء أي شخص مختص تستفيد منه الوكالة<sup>2</sup>، يتم تعيين هؤلاء الأعضاء من طرف الوزير المكلف بالسياحة، مدة عضويتهم لا تتجاوز 3 سنوات قابلة للتجديد بموجب قرار لمدة لم يحددها المادة 13 من المرسوم التنفيذي 98-70<sup>3</sup>.

ويجتمع مجلس إدارة الوكالة في دورة عادية مرتين في السنة بناء على قرار من رئيسه، كما يمكنه أن يعقد دورة استثنائية متى دعت الضرورة لذلك بطلب من رئيسه المدير العام للوكالة أو باقتراح 3/2 ثلثي أعضائه<sup>4</sup>، ويتم إرسال الإستدعاءات إلى أعضاء المجلس مرفقة بجدول أعمال الدورة قبل 15 يوما على الأقل من انعقاد الإجتماع حتى يتمكن الأعضاء من الإطلاع على المواضيع التي سيتم دراستها خلال المداولات<sup>5</sup>، ولتصح اجتماعات مجلس إدارة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لا بد أن يكتمل النصاب القانوني المقدر ب3/2 أعضاءه، فإذا لم يتوفر هذا النصاب تؤجل الدورة وتوجه الإستدعاءات من جديد لعقد الإجتماع وتكون المداولة صحيحة مهما كان عدد الحاضرين<sup>6</sup>، ويتم تحرير محضر المداولة في سجل خاص يوقعه رئيس المجلس ويصادق عليه الوزير المكلف بالسياحة خلال الشهر الذي يلي الإجتماع<sup>7</sup>.

## - صلاحيات مجلس الإدارة:

- 1- هؤلاء الأعضاء يتم انتخابهم من الهيئات التي يمثلونها (وزارة السياحة وزارة التعمير، وزارة الصحة والسكان، وزارة الثقافة، وزارة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وزارة البيئة).
- 2- طبقا للمادة 4 فقرة 13 من المرسوم نفسه، التي نصت على إمكانية استدعاء الوكالة لأي شخص تراه مختص لدراسة مسائل تخصصها أو الإستماع إليه في أعمالها المدرجة في جدول أعمالها.
- 3- لم تحدد المادة 13 من المرسوم التنفيذي 98-70 إمكانية تجديد عهدة كل عضو لمدة تساوي المدة الأولى أي 3 سنوات أو أكثر منها، بما يفهم من نص المادة أن العضو يتمتع باستقرار عضويته لمدة 3 سنوات، وبعد انقضاء المدة يتخذ الوزير المكلف بالسياحة قرار إمكانية تجديد عهده من عدمها، أما إذا انقطع أحد الأعضاء عن ممارسة مهامه لسبب غير مبرر، يتم استخلافه عن طريق تعيين عضو جديد لاستكمال المدة المتبقية، حسب ما جاء في المادة 13 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي 98-70.
- 4- المادة 15 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر.
- 5- المادة 17 فقرة 2 من المرسوم نفسه.
- 6- المادة 15 فقرة 4 من المرسوم نفسه.
- 7- المادة 19 من المرسوم نفسه.

يتم تحديد صلاحيات مجلس إدارة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في سند إنشائها بوصفها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، حيث يتولى المجلس سلطة التوجيه واتخاذ القرارات المناسبة لتنفيذ سياسة الوكالة<sup>1</sup> في تهيئة وتسيير العقار السياحي وتتمثل هذه الإختصاصات فيما يلي:

- حصر الميزانية، المراقبة، وكيفية التمويل، مع النظر في كل ما يعرضه المدير العام للوكالة، ويكون من شأنه تحسين سيرها والمساهمة في تحقيق أهدافها.

- إعداد النظام الأساسي للعاملين بالوكالة والاتفاقيات والشروط العامة المتعلقة بأجورهم.

- إعداد الحسابات السنوية الخاصة بتسيير الوكالة، وإعداد مشروع النظام الداخلي للوكالة.

- قبول الهبات والوصايا طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، واقتناء العقارات وتأجيرها.

#### - المدير العام:

يشكل المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة همزة وصل بين المؤسسة العمومية ذات الطابع التجاري والصناعي والموظفين، فسلطة تعيينه في هذا المنصب تمكنه من التحكم المباشر في المؤسسة من أجل تحقيق النتائج والأهداف المسطرة طبقاً للشروط القانونية المنظمة لهيكلها الإداري وتحدد مركز القانوني، فهو يمارس مسؤوليته باسم الدولة ليساهم مباشرة في إعداد وتنفيذ السياسات العمومية، ويتم تعيين المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب مرسوم تنفيذي باقتراح من الوزير المكلف بالسياحة، وتنتهي مهامه بنفس الشكل<sup>2</sup>، أما حالياً وبموجب المرسوم الرئاسي رقم 99-240، أصبح التعيين يتم بمرسوم رئاسي ويخول صاحبه صفة الموظف السامي، ثم يخضع للإلتزامات المهنية المتصلة بوظيفته، وسلطة التعيين في الوظائف العليا المدنية والعسكرية يخولها الدستور لرئيس الجمهورية<sup>3</sup> وأكدت المادة الأولى من المرسوم الرئاسي 99-239 المتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة ذلك<sup>4</sup>، فرئيس الجمهورية هو من يتولى اختيار

1- المادة 14 من المرسوم التنفيذي 98-70، السابق الذكر.

2- المادة 20 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي 98-70 السابق الذكر.

3- المادتين 78 و79 من دستور 1996.

4- المرسوم الرئاسي 99-239 مؤرخ في 31 أكتوبر 1999، الذي يتضمن التعيين في الوظائف المدنية والعسكرية، الجريدة الرسمية، ع 76 مؤرخة في 1999.

الأشخاص الأكفاء المناسبين لشغل هذه المناصب بتوفر شروط الأمانة والتأهيل والقدرة على القيام بمسؤوليات الإدارة، وبمجرد نشر المرسوم الرئاسي في الجريدة الرسمية يرتب التعيين آثاره القانونية ليأتي بعدها إجراء التنصيب باتباع الإجراءات الإدارية المعروفة.

### - صلاحيات المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

نص القانون على صلاحيات المدير العام للوكالة ضمن الفرع الثاني المعنون بالمدير العام من المرسوم التنفيذي 98-70، وتنقسم هذه الصلاحيات إلى صلاحيات يمارسها في مجال التسيير الإداري وأخرى في مجال التسيير المالي<sup>1</sup>.

ففي مجال التسيير الإداري تخول له الصلاحيات التالية:

- تسيير الوسائل المادية والمالية الموضوعة تحت تصرف الوكالة، واتخاذ كل الإجراءات المرتبطة بتنظيم الهيئات الخاضعة لسلطته وسيرها.
- تمثيل الوكالة أمام القضاء في جميع الدعاوى<sup>2</sup>، كما يتولى إدارة مصالح الوكالة ممارسا السلطة السلمية على مستخدمي الوكالة وأعمالهم<sup>3</sup>.

أما في مجال التسيير المالي، فيقوم بما يلي:

- إعداد الميزانية التقديرية للإيرادات والنفقات ويعرضها على مجلس الإدارة للموافقة عليها، كما يتولى إعداد سندات للإيرادات، ويقوم النفقات و يأمر بصرفها.
- يعد الحسابات الإدارية، ويعرض الحصيلة وحسابات النتائج على مجلس الإدارة ليوافق عليها<sup>4</sup>.

ونظرا لثقل المهام الملقاة على عاتق المدير العام للوكالة، حيث يتعذر عليه القيام بها بمفرده، تم إنشاء داخل الوكالة هيكل تنظيمي يتكون من عدة مديريات تساعده في ذلك، تتمثل في: مديرية الإدارة والوسائل<sup>5</sup>، مديرية المالية والمحاسبة<sup>1</sup>، المديرية التقنية<sup>2</sup>.

---

1- المادتين 20، و 21 من المرسوم التنفيذي 98-70 لسابق الذكر.

2- المادة 21 فقرة أولى من المرسوم السابق الذكر.

3- المادة 21 فقرة أولى من المرسوم نفسه.

4- المادة 13 من المرسوم نفسه.

5- تتكون مديرية الإدارة والوسائل من: مصلحة الموارد العامة ومصلحة الموارد البشرية والتخطيط والسهر على تطبيق القانون وتسيير الموظفين واحترام القوانين الإدارية.



## ب2-الهيكل غير المركزية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

يتعذر على الوكالة الوطنية لتنمية السياحة القيام بمهامها كهيئة مركزية رئيسية مكلفة بتهيئة وتسيير مناطق التوسع السياحي، لذلك تم إنشاء ملحقات لهذه الأخيرة من أجل تخفيف العبء عليها بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 31 جانفي 2008 المتضمن إنشاء ملحقات للوكالة الوطنية لتنمية السياحة<sup>3</sup>، في المادة الثانية منه وتشمل 07 ملحقات كالتالي:

- 1-ملحقة الشمال الشرقي: مقرها ولاية عنابة، تغطي أقاليم كل من ولاية عنابة، الطارف، سكيكدة، سوق أهراس، قالمة، تبسة.
- 2-ملحقة الشمال وسط: مقرها الجزائر العاصمة، تغطي أقاليم كل من ولاية الجزائر، تيبازة، بومرداس، البليدة، تيزي وزو، بجاية، البويرة، عين الدفلى، المدية.
- 3-ملحقة الشمال الغربي: مقرها ولاية وهران، تغطي أقاليم ولايات وهران، مستغانم، عين تيموشنت، تلمسان، معسكر، غليزان، سيدي بلعباس.
- 4-ملحقة الجنوب الشرقي الواحاتي: مقرها ولاية غرداية، تغطي أقاليم ولايات غرداية، الوادي، بسكرة.
- 5-ملحقة الجنوب الغربي: مقرها ولاية أدرار، تغطي أقاليم ولايتي أدرار وبشار.
- 6-ملحقة التاسيلي: مقرها ولاية تمنراست، تغطي إقليم ولاية تمنراست.

إن هذه الملحقات الستة لم يتم تنصيب إلا اثنتين منها ميدانيا؛ ويتعلق الأمر بملحقة الشمال الشرقي بولاية عنابة وملحقة الشمال الغربي بولاية وهران<sup>4</sup>، لتبقى باقي الملحقات مجرد حبر على ورق وهذا ما جعل سلطة اتخاذ القرار فيما يتعلق بالعقار السياحي مركزة في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وساهم في تعطيل المشاريع الإستثمارية ذات الطابع السياحي في باقي ولايات الوطن، فبالرغم من وجود نصوص قانونية حددت دور الوكالة وأكدت على

---

1- مديرية المالية والمحاسبة: تناط إليها مهمة الإهتمام بالأموار المحاسبية والمالية للوكالة تشمل مصلحة المالية والميزانية ومصلحة المحاسبية العامة.

2- المديرية التقنية: تهتم بالأموار التقنية خاصة القيام بإصلاحات وترميم الهياكل العقارية.

3- القرار الوزاري المؤرخ في 31 جانفي 2008، المتضمن إنشاء ملحقات للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، الجريدة الرسمية، ع 19، الذي جاء تطبيقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 98-70 السابق الذكر.

4-مقابلة شخصية مع السيد لعوبي عبد العزيز، رئيس مهمة مكلف بالإستثمار السياحي بمديرية السياحة والصناعات التقليدية بولاية بومرداس. بتاريخ 17 أكتوبر 2018 على الساعة: 10:45.

تسخير كل الإمكانيات المتاحة للقيام بوظيفتها على أكمل وجه لم تتمكن هذه الأخيرة من التحكم في مهامها بسبب الإستغلال الاعقلاني للموارد السياحية، وعدم توجيه الكفاءات الإدارية على مستواها مما ينعكس سلبا على أداء مهامها لذلك من الضروري التعجيل بتنصيب ملحقاتها على أرض الواقع للقضاء على مركزية التسيير، وتفعيل مهامها على المستوى المحلي.

### ج- مهامها:

تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بمهام كثيرة لتجسيد السياحة الوطنية لتطوير السياحة والنهوض بها كقطاع بديل عن قطاع المحروقات، وتتمثل مهامها فيما يلي:

- تقوم بوضع دفتر شروط خاص بكل مناطق ومواقع التوسع السياحي.
- تحديد مناطق ومواقع التوسع السياحي الجديدة وإعطاءها المكانة التي تليق بها وحمايتها والمحافظة عليه<sup>1</sup>.
- تهيئة الأراضي التي تكون موضوع استثمار سياحي، فتعد الدراسات وتهيء الوعاء العقاري لاستقطاب النشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية<sup>2</sup>.
- تقوم باقتناء العقار السياحي فهي تمارس حق الشفعة على كل عقار سياحي يكون موضوع تصرف إرادي بعوض أو بدون عوض طبقا للمرسوم 98-70<sup>3</sup>، وهو نفس ما جاء في المادة 22 من القانون 03 - 03، وقد حدد المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 06 - 385 كفايات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
- تحرص على القيام بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي وتطورها<sup>4</sup>.

1-Hamza Meghzili,op-cit,page254.

2- la direction du tourisme et de l'artisanat est chargé de l'instruction des permis de construire des établissements touristiques situés dans les zones d'expansions touristiques ZET, et des établissements =hotelières. Elle préside la commission de la saison estivale et contrôle les installations hôtelières. c'est l'agence nationale du développement touristique ANDT qui intie et assure le suivi des études des ZET il faut signaler que cet organisme établi à Alger assure une gestion centralisée puisqu'il n'as pas de structures qui le représentent au niveau des wilaya littorales.

-Kacemi .M ,la loi de protection et de valorisation ambitieuse toujours en attente, Acte du colloque international pluridisciplinaire «le littoral subir, dire, agir» Lille, France 16-18 janvier 2008 , page 9.

3- المادة 5 من المرسوم التنفيذي 98 - 70 ، السابق الذكر.

4- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 385 السابق الذكر.

- مرافقة إدارة السياحة في تصور و إنجاز استراتيجية التنمية السياحية.
- تعمل على التسيير العقلاني للأماكن والتجهيزات ذات المنفعة المشتركة إلى جانب المؤسسات السياحية الأخرى، كما تلجأ إلى تقديم الإقتراحات التي تهدف إلى ضرورة توسيعها، وتحسينها وتحديثها.
- تلتزم ببيع بإعادة بيع الأراضي المهيأة بمقابل لفائدة المستثمرين أو المتعاملين، وتكون إعادة البيع أو منح الامتياز تتعلق بمشروع سياحي أو حمام معدني.
- تطور التبادلات مع المؤسسين والمنظمات المرتبطة بمجال نشاطها.
- إنشاء وتحسين ملف وطني للمنشآت القاعدية السياحية<sup>1</sup>.
- إنشاء وإدارة وتطوير بنك للمعلومات الخاصة بالعقار السياحي، مع الحرص على احترام القوانين المتعلقة بالسياحة ومخططات التهيئة السياحية والعمرانية داخل التوسع السياحي والمواقع السياحية بهدف حمايتها وتطويرها.
- تسعى إلى تحقيق أكبر مردودية للاستثمارات السياحية وإنشاء صناعة السياحة حقيقية<sup>2</sup>. ولا بد أن نشير إلى أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تحتاج على هيئات أخرى تتولى مساعدتها في أداء مهامها وتوفر عليها الجهد والوقت كما هو الحال بالنسبة للديوان الوطني للسياحة.

#### د- اختصاص القضاء في منازعات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

لقد ورد في المرسوم التنفيذي 98-70<sup>3</sup> المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة على أن الوكالة تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير، وبما أن الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري فهي تخضع لاختصاص القضاء المزدوج، وفيما يلي سوف نقوم بتحديد الجهة القضائية المسؤولة عن الفصل في المنازعة العقارية المطروحة أمامها سواء كان قضاء عادي أو قضاء إداري.

1- الموقع الإلكتروني: [www.andt.dz.org](http://www.andt.dz.org)، تاريخ الإطلاع: 18 فيفري 2016، على الساعة 9:45.

2- عبد القادر عوينان، السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات في ظل الاستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2025 (SDat) أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية جامعة الجزائر 3، 2012 - 2013، ص 199.

3- راجع المادة الأولى الفقرة 2 من المرسوم 98-70 السابق الذكر.

## د1- اختصاص القضاء العادي في منازعات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

تسعى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لاقتناء الأوعية العقارية وتهيئتها حتى تكون جاهزة لاستقبال مختلف المنشآت و الأنشطة السياحية وأثناء قيامها بهذه الوظيفة قد تنشأ منازعات بينها وبين ملاك العقار السياحي من الخواص ونفس الأمر بالنسبة لتسيير هذه الأملاك في حالة إعادة بيعها، وتأجيرها، إنَّ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في علاقاتها مع الغير تنزل منزلة الأفراد متخلية عن امتيازات السلطة العامة طبقاً لما جاء في الفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 98-70: «أنها... وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير»، وعليه يؤول الإختصاص للقضاء العادي في كل المنازعات التي تكون فيها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة قد تعاملت مع غير الدولة باعتبارها تخضع لقواعد القانون الخاص، وعليه فالوكالة الوطنية لتنمية السياحة عندما تلجأ إلى اقتناء العقار السياحي من الخواص سواء تعلق الأمر بالشفعة أو الملكية الخاصة للمنفعة العامة، والمتعلقة بإعادة بيع العقار السياحي أو تأجيره تخضع للقضاء العادي، كما تخضع المنازعات التي تثار بمناسبة استغلال العقار السياحي في إطار منح الإمتياز إلى القضاء العادي لأنَّ المنازعة تنشأ بين صاحب الامتياز والغير حول تنفيذ عقد الإمتياز لأنَّها منازعات بين الخواص خاصة المتعلقة بقيام المسؤولية التقصيرية والتعويض.

## د2- اختصاص القضاء الإداري في منازعات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

- تقضي المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بمنح الاختصاص للقاضي الإداري للفصل في كل المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفاً فيه سواء كانت مدعية أو مدعى عليها<sup>1</sup>.

وبما الطبيعة القانونية لملكية العقار السياحي تتعدد بين ما هو من الأملاك الوطنية العمومية والخاصة والمملوك للخواص فإن ذلك سوف ينعكس حتماً على الجهة القضائية

---

1- المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المحاكم الإدارية هي الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة والولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها " .

المختصة بنظر النزاع الذي يكون محله تلك الأصناف، وعليه فكل النزاعات المتعلقة بال عقار السياحي، المدرج ضمن الأملاك الوطنية العمومية تخضع للقضاء الإداري.

- أما المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي المدرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة فجزء منها يختص به القضاء الإداري وجزء آخر يختص به القضاء العادي.

فالقاضي يقع عليه عبء التحقق من الهيئة الإدارية المخولة لرفع الدعوى أو التي ترفع عليها الدعوى، ومنه يختص القضاء الإداري بكل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي الذي يتشكل من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية وجزء من الأملاك الوطنية الخاصة، وتظهر الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باعتبارها شخصا معنويا عاما أثناء ممارستها لنشاطها وفي علاقاتها مع الدولة كممثلة لوزير السياحة طبقا لما نصت عليه المادة 09 من القانون 90 - 30 المعدل والمتمم: " يتولى الوزراء المعنيون والولاة ورؤساء المجالس البلدية والسلطات المسيرة الأخرى تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في عقود التسيير المتعلقة بالأملاك الوطنية " بما يفهم منه أنّ هذه المادة تخص الأملاك الوطنية الخاصة أما نص المادة 10 من قانون الأملاك الوطنية تنص على مايلي: " يتولى الوزير المكلف بالمالية والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوي المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون"، فالمنازعات التي تنشأ عند استغلال واستعمال العقار السياحي خاصة عن طريق الامتياز فإن الاختصاص يؤول إلى القاضي الإداري.

### 3- الديوان الوطني الجزائري للسياحة ONAT

وسنعرض فيما يلي لنشأته ومهامه التي أناطها له القانون في إطار تسيير العقار السياحي.

#### أ-نشأته:

يعد الديوان الوطني الجزائري للسياحة أول مؤسسة سياحية أنشئت في الجزائر سنة 1962 بموجب الأمر 62- 27 المؤرخ في 25 أوت 1962 يتمثل الغرض من إنشائه تنمية القطاع السياحي الجزائري وكان يعمل تحت وصاية وزارة الشؤون الاقتصادية، بعد ذلك جاء

المرسوم رقم 88-214<sup>1</sup> ونص على إنشاء مؤسسة عمومية ذات الطابع الإداري تسمى الديوان الوطني للسياحة تتمتع بالشخصية المعنوية وتسمى في صلب النص "ديوان"، تم تعديل هذا المرسوم فيما بعد بفعل التحولات الاقتصادية بالمرسوم رقم 90-409 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990<sup>2</sup>، ثم أعيد تعديله مرة أخرى بالمرسوم التنفيذي رقم 92-402 مؤرخ في 31 أكتوبر 1992 لمواكبة التطورات آنذاك<sup>3</sup>، ويعد الديوان الوطني للسياحة أداة الوزارة المكلفة بالسياحة لتصور وتحقيق ترقية سياحية فعلية ودراسة السوق، أي أنّ وظيفته تسويقية بحتة، ويتكون الديوان الوطني الجزائري للسياحة من 35 وكالة موزعة عبر 25 ولاية لتنشيط وترقية الإعلام السياحي، ويتم تعيين أعضاء مجلس إدارة يتولون تسييره<sup>4</sup>.

### ب - مهامه:

- تنظيم النشاطات الخاصة بالمؤتمرات والمحاضرات وتصميم برامج التظاهرات السياحية<sup>5</sup> بالتنسيق مع النقابات وممثلي التظاهرات السياحية.
- توجيه المتعاملين السياحيين، بالإضافة إلى جمع الإحصائيات المتعلقة بالسياحة ويقوم بتحليلها واستغلالها و يقيم أداء القطاع السياحي<sup>6</sup>.
- متابعة الإستثمارات السياحية في الجزائر، وإنجاز الدراسات العامة لمناطق التوسع السياحي، ومتابعة ومراقبة وكالات السياحة والسفر، وتحديد المعايير التقنية والخاصة بالتسيير السياحي، وكذلك محاور تنمية قطاع السياحة الجزائري.

---

1- المرسوم التنفيذي رقم 88-214 المؤرخ في 31 أكتوبر 1988، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة و تنظيمه، جريدة رسمية عدد 44، مؤرخة في 1988/11/2.

2- المرسوم التنفيذي رقم 90-409، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 88-214 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، ج ر عدد 56، لسنة 1990.

3- المرسوم التنفيذي رقم 92-402 المؤرخ في 31 أكتوبر 1992، الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 88-214، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة و تنظيمه، الجريدة الرسمية عدد 79، لسنة 1992.

4- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 25 نوفمبر 2002، المتضمن التنظيم الداخلي للديوان الوطني للسياحة، ج ر عدد 78 لسنة 2000، و القرار الوزاري المؤرخ في 23 مايو 2012 الذي يعدل القرار الوزاري المؤرخ في 27 يناير سنة 2011 (ج ر عدد 22 لسنة 2011)، المتضمن تعيين أعضاء مجلس إدارة الديوان الوطني للسياحة، ج ر عدد 09 لسنة 2013.

5- دليل مسدوي، ترقية القطاع السياحي الجزائري، مجلة دراسات اقتصادية عدد 19 جويلية 2011، ص 68.

6- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 88-214 السابق الذكر.

- إنجاز الدراسات التقنية من طرف مكتب أنشئ داخل الديوان فيما يتعلق بالإستثمارات السياحية، ينسق ويتابع وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها في كل مشروع استثماري سياحي أجنبي في الجزائر، وكل شكل آخر من أشكال المتعهدين الأجانب في القطاع، كما يعتبر وصيا ومراقبا لكل الهيئات التي تقوم بالنشاط السياحي، كما يتولى التشاور حول القضايا السياحية والدعاية الإشهارية مع السلطات العمومية.

ومؤخرًا في إطار الصالون الدولي للسياحة في الطبعة 38 منه شاركت الجزائر ممثلة في الديوان الوطني للسياحة الذي نظم بباريس بين 20 و23 سبتمبر 2016، ويسعى الديوان في هذه التظاهرة إلى<sup>1</sup> دعم وتثبيت المقصد الجزائري في أشهر الصالونات الدولية التي تعتبر من أهم ميكانيزمات الترويج والدعاية من خلال إظهار القيمة السياحية الحقيقية التي تتمتع بها الجزائر كمقصد سياحي عالمي يختص بالعديد من المواقع السياحية الفريدة والمتنوعة، لذلك قام الديوان الوطني للسياحة بحجز مساحة عرض لإنجاز جناح على 50 م<sup>2</sup> تم بناؤه وتجهيزه حسب مواصفات ومقاييس تبرز ثراء المقومات السياحية الجزائرية لتوضع تحت تصرف المتعاملين الجزائريين لتمكينهم من عرض وتسويق المنتجات السياحية والإحتكاك بباقي العارضين للإطلاع على مستجدات السوق السياحية الدولية، ويرمي الديوان الوطني الجزائري للسياحة حاليا من خلال إستراتيجيته إلى الترويج لمناطق معينة بالجزائر منها المناطق الصحراوية، وذلك بالتعاون مع وكلاء السياحة في أوروبا<sup>2</sup>.

#### 4- اللجنة التقنية للمياه الحموية:

للجنة التقنية للمياه الحموية دور هام في تسيير المياه الحموية وتنظيم عملية الإستثمار فيها لذلك لا بد من تسليط الضوء على تشكيلها ومهامها في إطار المرسوم التنفيذي 07-69.

#### أ- تشكيلها:

تتشكل هذه اللجنة من<sup>3</sup> الوزير المكلف بالمياه الحموية أو ممثله رئيسيا، ممثل الوزير المكلف بالصحة العمومية، ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثل الوزير المكلف بالبيئة، ممثل الوزير المكلف بالمالية، المدير العام للوكالة الوطنية للموارد المائية، المدير

1- الجزائر في الصالون الدولي للسياحة بباريس على الموقع الإلكتروني: [www.apo.dz](http://www.apo.dz)، تاريخ الإطلاع: 30 سبتمبر 2016، على الساعة: 11:05.

2- محمد أبو سماحة، مجلة سياحة وفنادق، الصادرة بالمملكة الأردنية، العدد 45، سبتمبر سنة 1999، ص 15.

3- المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007، الذي يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، السابق الذكر.

العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، شخصيتين يختارهما الوزير المكلف بالمياه الحموية بالنظر إلى كفاءتهما في هذا المجال، كما يمكن للجنة أن تستدعي كل شخص من شأنه أن ينيرها في مداولاتها نظرًا لكفاءته أو نشاطاته المهنية، وتتولى أمانة اللجنة التقنية مصالح الوزارة المكلفة بالمياه الحموية، ويتم تعيين أعضاء اللجنة إسمياً بقرار من الوزير المكلف بالمياه الحموية بناءً على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها، لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد<sup>1</sup>.

#### ب- مهامها:

طبقاً لأحكام المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 07 - 69 تتشأ لدى الوزير المكلف بالمياه الحموية لجنة تقنية للمياه الحموية تكلف بما يلي:

- الفصل في طلبات الإمتياز المنصبة على المياه الحموية وكل المسائل المرتبطة بتنمية المياه الحموية التي يعرضها عليها الوزير المكلف بالمياه الحموية .

- إعطاء رأي تقني حول تصنيف المياه الحموية، كما تقترح على الوزير المكلف بالمياه الحموية التصريح بالمنفعة العمومية لبعض المنابع ذات القيمة العلاجية العالية.

- تقترح على الوزير المكلف بالمياه الحموية كل تنظيم و كل تسيير يهدف إلى حماية المياه الحموية، وتبدي رأيها بالمخطط الوطني لمراقبة وترقية المياه الحموية.

- تقوم اللجنة بناءً على اقتراح من رئيسها أو بطلب من أغلبية أعضائها بتسجيل في جدول أعمالها كل مسألة خاصة ترتبط بموضوعها، وأن تصدر كل توصية في هذا الإطار<sup>2</sup>، ولا تصح اجتماعاتها إلا بحضور ثلثي 3/2 أعضائها على الأقل وإذا لم يكتمل النصاب تجتمع بعد استدعاء ثان في أجل 15 يوماً ابتداءً من تاريخ الإجتماع الأول و تتداول مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين، وتحرر مداولات اللجنة التي تتخذ بالأغلبية البسيطة للأعضاء الحاضرين و في حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس في محاضر و توقع من طرف الرئيس و كاتب الجلسة، و تسجل في سجل خاص<sup>3</sup>.

1- المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، السابق الذكر.

2- المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، السابق الذكر.

3- راجع المواد 52، 53، 54، من المرسوم التنفيذي نفسه.



## ثانيا: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى المحلي

تلعب الجماعات المحلية دورا هاما في تسيير الأوعية العقارية ذات الطابع السياحي سوف نتطرق إلى الأجهزة المكلفة بتسييره على المستوى المحلي سواء تعلق الأمر بالجماعات المحلية، مديرية السياحة والصناعات التقليدية، ووكالات السياحة والأسفار المحلية، واللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ للسباحة.

### 1- دور الجماعات المحلية في تسيير العقار السياحي:

لقد أسند المشرع الجزائري للجماعات المحلية بموجب قانوني الولاية<sup>1</sup> والبلدية<sup>2</sup> بعض المهام فيما يتعلق بملف العقار السياحي، ففي هذا الإطار منحت بعض الصلاحيات للوالي بصفته ممثلاً للدولة، حيث يقوم هذا الأخير بما يلي:

- تنشيط وتنسيق ومراقبة نشاط المصالح اللامركزية للدولة المكلفة بمختلف قطاعات النشاط ومن بينها قطاع السياحة<sup>3</sup>.

- كما يخول له منح حق الإمتياز لاستغلال العقار السياحي بصفته ممثلاً للدولة، حيث يلعب الوالي دوراً كبيراً في تسييره فهو المكلف بمنح إمتياز استغلال مناطق التوسع السياحي للإستثمار فيها<sup>4</sup>.

كما خول المشرع للمجلس الشعبي الولائي بعض الصلاحيات المتعلقة بحماية التراث الثقافي والفني والتاريخي والحفاظ عليه بمساهمة المصالح التقنية المؤهلة وبالتنسيق مع البلديات وكل هيئة وجمعية معينة.

- تطوير كل عمل يرمي إلى ترقية التراث الثقافي والفني والتاريخي بالإتصال مع المؤسسات والجمعيات المعنية واقتراح كل التدابير الضرورية لتنميته والحفاظ عليه<sup>5</sup>.

- حماية القدرات السياحية للولاية وتثمينها وتشجيع كل استثمار متعلق بذلك<sup>6</sup>.

1- القانون رقم 07-12، المؤرخ في 21 فبراير 2012، المتعلق بالولاية، ج ر عدد 12، مؤرخة في 29 فبراير 2012.

2- القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37، مؤرخة في 3 يوليو 2011.

3- المادة 111 من القانون رقم 07-12 المتعلق بالولاية السابق الذكر.

4- المادة 149 من القانون نفسه.

5- المادة 98 من القانون نفسه.

6- المادة 99 من القانون 07-12 السابق الذكر.

أما فيما يتعلق باختصاص البلدية في المجال السياحي، فقد نص الفصل الثالث من الباب الثاني لقانون البلدية تحت عنوان نشاطات البلدية في مجال التربية والحماية الإجتماعية و الرياضة والشباب والثقافة والتسلية والسياحة، أن البلدية تتخذ كافة الإجراءات طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول به التي ترمي إلى توسيع قدراتها السياحية وتشجيع المتعاملين المعنيين باستغلالها<sup>1</sup>، بالإضافة إلى التأكد من تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها<sup>2</sup>؛ أي إذا خصصت قطعة أرضية لغرض سياحي فلا لابد من احترام هذا الغرض وعدم تحويله، بالإضافة إلى الحفاظ على الأوعية العقارية ومنح الأولوية في تخصيصها لبرامج الإستثمار الإقتصادي<sup>3</sup>.

## 2- مديرية السياحة والصناعات التقليدية:

تلعب مديرية السياحة والصناعات التقليدية دوراً هاماً في تسيير ملف العقار السياحي على مستوى الولاية، لذلك لابد من التطرق إلى إنشائها ومهامها.

### أ- إنشائها:

أنشئت مديرية السياحة والصناعات التقليدية الولائية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-376 المؤرخ في 22 نوفمبر 2000 بعد أن كانت مفتشية السياحة والصناعات التقليدية، والذي تم تعديله بالمرسوم التنفيذي رقم 05-216 المؤرخ في 11 جوان 2005 المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية ثم عدل بالمرسوم رقم 10-257<sup>4</sup>، حيث يهدف المشرع من وراء إنشائها إلى تعميم إستراتيجية الدولة في تنمية العقار السياحي على مستوى الولاية فهي تلعب دوراً هاماً على المستوى المحلي لتسهيل وتنشيط السياحة المحلية وهي الممثل الأساسي للوزارة مسؤولة عن المراقبة النوعية والتهيئة السياحية ومنح رخص الإستثمار ومحاولة مراقبة المشاريع وتطبيق العقوبات في حالة عدم احترام القانون.

1- المادة 122 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية، السابق الذكر.

2- المادة 115 من قانون البلدية، السابق الذكر .

3- المادة 117 من قانون البلدية، السابق الذكر.

4- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 10-256 المؤرخ في 20 / 10 / 2010، المحدد لمهام المفتشية العامة لوزارة

السياحة والصناعات التقليدية وتنظيمها وسيرها جريدة رسمية عدد 63 مؤرخة في 26 / 10 / 2010. التاك

- وقد نصّ المرسوم التنفيذي رقم 05 - 216 المؤرخ في 11 يونيو 2005 المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية،

الجريدة الرسمية عدد 41 مؤرخة في 12 يونيو 2005 في المادة الأولى منه على إنشاء مديرية السياحة بالولاية.

## ب- مهامها:

تكلف مديريات السياحة بما يلي:

- إعداد مخطط عمل سنوي يتعلق بالنشاطات السياحية، و المبادرة بكل إجراء من شأنه إنشاء محيط ملائم ومحفز للتنمية المستدامة للنشاطات السياحية المحلية.
- السهر على التنمية المستدامة للسياحة من خلال العمل على تثمين القدرات المحلية.
- إبداء الرأي حول إنشاء الجمعيات ذات الطابع السياحي، حيث تقوم بتحسيس الجمعيات والدواوين السياحية للمشاركة في التظاهرات والمهرجانات التي تقام بالولايات خاصة في موسم الإصطياف للتعريف بالمقومات السياحية للولاية.
- عقد لقاءات مع المتعاملين قصد إنشاء المجلس الولائي للسياحة الذي يعد فضاءً تشاوريًا من شأنه الإلمام بكل الإقتراحات والإنشغالات التي تساهم في إنعاش القطاع السياحي.
- توزيع مطويات وأقراص مضغوطة إخبارية للتعريف بالولاية وما تزخر به من مؤهلات سياحية، و تنظيم معارض خاصة لإبراز الإمكانيات السياحية بالولاية.
- تشجيع إقامة عروض سياحية متنوعة وذات نوعية<sup>1</sup>، مع جمع وتحليل نتائج القطاع السياحي استنادا للمعطيات الإحصائية.
- تنفيذ برامج وتدابير ترقية وتطوير النشاطات السياحية والحمامات المعدنية وتقويم نتائجها.
- ضمان متابعة تنفيذ عمليات الدعم بعنوان صندوق دعم الإستثمار وترقية وجوده في تحسين الخدمات السياحية، و المساهمة في تحسين الخدمات السياحية.
- السهر على تلبية حاجيات المواطنين وتطلعات السياح في مجال الراحة والإستجمام والترفيه، و ضمان تنفيذ ميزانيات التجهيز والتسيير في جانبه السياحي.
- السهر على تطبيق القواعد ومقاييس الجودة في المجال السياحي، و إدماج النشاطات السياحية ضمن أدوات تهيئة الإقليم والعمران وتثمين مناطق ومواقع التوسع السياحي.

---

1- بطاقة تعريفية بالهيئات المسؤولة عن السياحة على الموقع الإلكتروني:

http://de336.4shared.com/1doc/mlPAVrv/previewhtml تاريخ الإطلاع: 29 مارس 2014.

- تسهر على التنمية المستدامة من خلال تثمين العقار السياحي وترقية خاصته في ميدان الاستثمار حيث تعمل على توجيه مشاريع الإستثمار السياحي ومتابعتها<sup>1</sup> بالاتصال مع الهيئات المعنية.

في الأخير وجدنا أنّ المشرّع الجزائري قد أناط تسيير العقار السياحي إلى هيئات ومؤسسات تختلف باختلاف تكييفها القانوني لكن هذه الأخيرة لم تثبت نجاعتها ويعود ذلك إلى تقصير هذه الهيئات في أداء مهامها ذلك أنّ المكلف الأساسي بتسيير العقار السياحي هو الوكالة الوطنية للتنمية السياحية و وزارة السياحة والصناعات التقليدية باعتبارها السلطة الوصية حيث يلاحظ ضعف التنسيق والإنسجام بينها وبين الهيئات اللامركزية التابعة لها، إضافة إلى انعدام الرقابة القضائية على هذه الأجهزة وافتقار الدولة للأليات والإمكانات البشرية والمادية وكذا نقص الميزانية المالية المخصصة لقطاع السياحة لذلك لا بد من تطبيق الضبط القضائي لردع الإعتداءات والإخلال بالتزامات هذه الهيئات والأهم هو نشر الوعي السياحي والتحسيس بضرورة الحفاظ على العقار السياحي.

## المبحث الثاني: طرق اكتساب العقار السياحي وتهيئته

تشكل الأوعية العقارية الأرضية الخصبة لانطلاق جل المشاريع السياحية التنموية، لذلك يقع على عاتق الوكالة الوطنية للتنمية السياحية عبء الحصول عليها لتكون ما يسمى بالحافطة الإستثمارية للعقار السياحي، منتهجة في ذلك طريق الإقتناء الودي الذي يعد الأصل، ويكون مجاله أراضي مملوكة للخواص، أو مملوكة ملكية خاصة للدولة، وفي حالة عدم نجاعة ذلك تكون الوكالة مجبرة على انتهاج الطرق الإستثنائية التي لا تمارس إلا على عقارات مملوكة للخواص المتمثلة في الشفعة ونزع الملكية للمنفعة العمومية متبعة بالإجراءات التي استلزمها القوانين والتنظيمات المعمول بها، وبعد اكتساب ملكية الوعاء العقاري لا بد من تهيئته بما يجعله مناسباً لاستعاب منشآت سياحية، ليتم تصنيفه بموجب نصوص قانونية كمناطق للتوسع السياحي لإضفاء الصبغة السياحية عليه وضمان عدم تحويله عن هذه الوجهة، لنصل في النهاية إلى إعداد مخطط التهيئة السياحية لكل منطقة مصرح بها ومصنفة

1-Hamza Meghzili, OP-CIT, page 258 .

كمنطقة توسع سياحي.وتبعاً لذلك سوف نقسم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب؛نتطرق في المطلب الأول إلى طرق اكتساب العقار السياحي،وفي المطلب الثاني إعداد دراسات التهيئة السياحية،وفي المطلب الثالث لإجراءات تحديد مناطق التوسع السياحي و إعداد مخطط التهيئة السياحية.

### **المطلب الأول: طرق اكتساب العقار السياحي**

تتعدد الطبيعة القانونية لملكية العقار السياحي لتشمل الأملاك الوطنية العامة والخاصة،وأملك الخواص، ولما كانت الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف فيها فهي تخرج عن نطاق دراستنا،وبالتالي تبقى فقط أملاك الدولة الخاصة وأملاك الخواص التي يمكن للوكالة الوطنية لتنمية السياحة إقتناءها باتباع الطريق الودي الذي يعد الأصل والخيار الأول،أما في حالة فشل هذه الأخيرة في الوصول إلى اتفاق مع المالك،يتم اللجوء إلى الطرق الإستثنائية وهي الشفعة ونزع الملكية للمنفعة العامة،و قسمنا هذا المطلب إلى ثلاث فروع؛نخصص الفرع الأول اكتساب العقار السياحي عن طريق الإتفاق الودي،وفي الفرع الثاني اكتساب العقار السياحي عن طريق الشفعة،ثم في الفرع الثالث اكتساب العقار السياحي عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة.

### **الفرع الأول: اكتساب العقار السياحي عن طريق الإقتناء الودي**

نص المشرّع في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على الإقتناء الودي كطريقة للحصول على العقار السياحي القابل للبناء ونظم أحكامه، فالدولة شأنها شأن الأشخاص، مؤهلة لتكوين رصيد عقاري خاص بها نظراً لتمتعها بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، ولأجل ذلك فهي ملزمة بالتخلي عن امتيازات السلطة العامة، حيث تنزل منزلة الأفراد، متبعة أسلوب التراضي في اقتناء الوعاء العقاري الذي تريده و يمكنها فيما بعد استغلاله في مشاريع استثمارية، وفي هذا الإطار لا بدّ أن نميّز بين نوعين من الملكية المراد الحصول عليها واكتسابها، لأن الأمر يختلف إذا ما تعلق الأمر بالعقار السياحي المملوك للخواص، أو التابع للأملاك الوطنية الخاصة.

### **أولاً:اقتناء العقار السياحي المملوك للخواص**

يقصد بالعقار السياحي المملوك للخواص الأوعية العقارية الواقعة في مناطق التوسع السياحي المملوكة للأشخاص سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو أشخاصاً معنوية خاضعة للقانون الخاص، والتي يمكن أن تكون أرضاً فضاءً أو عقاراً مبنياً تتحصل عليه الدولة بموجب اتفاق ودي بين الطرفين.

ويقصد بالاتفاق الودي تلك العلاقة التعاقدية المفضية إلى نقل الملكية العقارية، حيث يخضع الاتفاق إلى إرادة الأطراف بالإضافة إلى احترام الأحكام المطبقة على نقل الملكية والحقوق العينية العقارية من إجراءات الشكالية والتسجيل والشهر. وسنوضح فيما يلي طرفاً هذا الاتفاق الودي، والإجراءات المتبعة فيه.

### 1- أطراف الإقتناء الودي:

لقد نص القانون 03-03 على أنه يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقاً لاتفاق ودي بين الطرفين<sup>1</sup>، كما يمكن أن تقوم الدولة باتخاذ كل التدابير اللازمة لتدعيم أسعار العقار السياحي داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>2</sup>، ولها الحق في اتخاذ كل التدابير خاصة في إطار قوانين المالية من أجل تشجيع ودعم الإستثمارات ذات الطابع السياحي، وتساعد مهمة الإقتناء الأراضي إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة<sup>3</sup> فالإقتناء إذن مفاده انتقال ملكية العقار السياحي من مالكه إلى الدولة ممثلة في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في إطار عقد بيع مبرم بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من جهة، ومالك الوعاء العقاري ذو الطبيعة السياحية من جهة أخرى.

### 2- إجراءات الإقتناء الودي:

إن العقد الذي يتم على أساسه اقتناء العقار السياحي المملوك للخواص من التصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية يتجلى في عقد بيع، يتم إبرامه بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بوصفها المشتري ومالك العقار الفعلي بصفته بائعاً المثبت لملكيته للوعاء العقاري بموجب أصل للملكية رسمي ومشهر إذا كان العقار واقع في منطقة لم تشملها بعد عملية

1- المادة 22 فقرة أولى من القانون 03-03 السابق الذكر.

2 المادة 22 فقرة 4 من نفس القانون.

3- المادة 18 من القانون 03-03، السابق الذكر.

المسح العقاري، وإما حائز لدفتر عقاري الذي يعد سند الملكية الوحيد بالنسبة للعقارات الواقعة في مناطق شملتها عملية المسح.

إلا أنه بالرجوع للتشريع السياحي وجدنا أن المشرع لم ينص في متن المادة 22 من القانون 03-03 لا على طريقة الإقتناء الودي ولا على إجراءاته وإنما اكتفى بالنص في الفقرة الأخيرة لهذه المادة بأنه يحدد كفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم، وقد صدر التنظيم بعد 04 سنوات من صدور النص القانوني أي في سنة 2007 بموجب المرسوم التنفيذي 07-23 الذي نص صراحة بأن عقد البيع يحرر في شكل رسمي وفقا للأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به<sup>1</sup> وفي هذا إحالة صريحة إلى القواعد العامة، فالقواعد العامة تقتضي إبرام عقد رسمي يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية، وهذا ما سوف نوضحه فيما يلي:

#### أ- الرسمية:

يعد مبدأ الرضائية القاعدة العامة في التعاقد طبقا للقانون الجزائري، ذلك أن توافق الإرادتين كاف لإنشاء العقد دون حاجة إلى شكل معين<sup>2</sup>، ما لم توجد نصوص قانونية تقضي بخلاف ذلك، غير أنه استثناءا اشترط مبدأ الشكلية في بعض العقود والمعاملات خاصة التي ترد على العقارات، فلكي ينشأ عقد البيع العقاري المبرم بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والمالك صحيحا لابد من توافر أركانه العامة المعروفة وهي الرضا المتمثل في تلاقي إيجاب وقبول كلا طرفي العقد من البائع "مالك الوعاء العقاري ذو الطبيعة السياحية" و المشتري المتمثل في الوكالة الوطنية للتنمية السياحية التي تتصرف باسم الدولة ولحسابها، وأن يكون صحيحا وسليما خاليا من كل عيوب الإرادة خاصة الإكراه فلا يعقل أن يقدم مالك العقار على بيع عقاره جبرا عنه، أما المحل فهو العقار موضوع التصرف فيتم تحديده ووصفه وصفا نافيا للجهالة يجعله متميزا عن غيره من العقارات من حيث الموقع، الحدود وخاصة المساحة، وأن يكون مما يصح التعامل فيه، في حين يعد السبب الدافع والباعث إلى التعاقد ويشترط أن يكون مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة بأن

---

1- المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23، المؤرخ في 28 يناير 2007، الذي يحدد كفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها، جريدة رسمية عدد 08، وورخة في 31 يناير 2007.

2- المادة 59 من القانون المدني.

يكون الهدف من وراء حصول الوكالة الوطنية السياحية للتنمية السياحية هو توجيهه لاستغلاله في الإستثمار واستقطاب المشاريع السياحية، إضافة إلى ركن رابع هو التوثيق، أو ما يعرف بإبرام العقد في شكل رسمي، وقد جاءت هذه القاعدة بموجب الأمر 70-91 المتضمن قانون التوثيق<sup>1</sup>، الذي أصبح ساري المفعول ابتداء من تاريخ 01/01/1971، وهو النص الذي أوجب الرسمية في المحررات المنصبة على العقار، وأوجب إفراغ جميع التصرفات الواردة عليه في الشكل الرسمي تحت طائلة البطلان<sup>2</sup>، فقاعدة الرسمية وسيلة لترقية المعاملات القانونية وخاصة العقارية منها فهي تضمن احترام الشروط القانونية الخاصة بتعيين الأطراف والعقارات إضافة إلى الحجية التي تضيفها على المحرر، ولذلك فقد أكد المشرع بموجب المادة 324 مكرّر 1 من القانون المدني<sup>3</sup>، وكذا النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة، كالمادة 29 من قانون التوجيه العقاري 90-25 التي تنص على ضرورة توافر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل، تعديل، إنشاء وزوال حق الملكية والحقوق العينية الأصلية والتبعية الأخرى عن طريق إثبات هذه التصرفات في محرر رسمي.

كما لا يفوتنا أن ننوه بأن المادة 324 من القانون المدني قبل تعديلها نصت على ما يلي: "الورقة الرسمية هي التي يثبت فيها موظف عام أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه، أو تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأوضاع القانونية وفي حدود سلطته واختصاصاته"، وبعد التعديل بموجب القانون 14-88<sup>4</sup> تم استبدال عبارة الورقة الرسمية بكلمة "عقد" لأنها الترجمة الصحيحة لكلمة "ACTE" الواردة في النص باللغة الفرنسية والواقع أن العبارتين تفيدان نفس المعنى الذي يريده النص، مع أنه كان من الأفضل استعمال لفظة "ورقة" أو "سند" لأن هذا الأخير هو تصرف قانوني مفرغ فيها، أما بعد التعديل فقد عرفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي بأنه عقد يثبت فيه الموظف العام أو ضابط عمومي أو

---

1- الأمر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن قانون التوثيق المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، ع 107، مؤرخة في 25 ديسمبر 1970.

2- المادة 12 من الأمر 70-91 السابق الذكر.

3- المادة 324 مكرر 1: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ... في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرّر العقد".

4- القانون 88-14 مؤرخ في 03 ماي 1988، المتضمن إعادة تنظيم مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية، عدد 28، مؤرخة في 13 جويلية 1988.



شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه.

ولما كان عقد البيع المبرم بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية من جهة ومالك العقار من جهة أخرى هو عقد بيع عقاري، وهو من أكثر التصرفات القانونية انتشاراً في الواقع العملي، يشترط المشرّع ضرورة توافر الأركان الموضوعية العامة من رضا ومحل وسبب لتجنب الطعن فيه بالبطلان إضافة إلى إبرامه في شكل رسمي، حيث تتجلى وظيفة التوثيق في إتمام إجراءات إبرام عقد البيع، وتمكين المتعاقدين من سند تنفيذي له حجيته في الإثبات يغييهما عن إقامة دعوى صحة التعاقد ولذلك لا بد أن يبين الضابط العمومي في العقود الناقلة أو المعلنة عن ملكية عقارية؛ طبيعة وحالات ومضمون وحدود العقارات وأسماء المالكين السابقين، وعند الإقتضاء صفة وتاريخ التحويلات المتتالية حسب المادة 324 مكرر 4 في القانون المدني، ومناطق ذلك تجنب الشك والريبة في بيانات البطاقة العقارية بما يضمن قوة المعاملات العقارية واستقرارها.

#### ب- التسجيل:

يعد الهدف من التسجيل على العقارات تحصيل الجانب الضريبي، وهو منبع إيرادات لكل من الدولة والجماعات المحلية من أجل تغطية نفقاتها إلا أن التطور الذي عرفه دور السلطات العمومية<sup>1</sup> جعل للضريبة أهدافاً جديدة منها استعمال الضريبة المباشرة كوسيلة للتدخل في جوانب الحياة الاقتصادية والاجتماعية، وهنا يتجلى دور الدولة في بسط رقابتها على السوق العقاري قصد التقليل من المضاربات على العقار، وتمكين الخزينة العمومية من تحصيل مداخيل هامة من خلال رسوم التسجيل والشهر إلى غيرها من الرسوم، لذلك يقع على الضابط العمومي الذي قام بتحرير العقد الرسمي بين مالك العقار والوكالة الوطنية للتنمية السياحية، أن يسعى إلى تسجيل عقد البيع لدى مصلحة التسجيل والطابع لتحصل الدولة على عوائد مالية، حيث نصت المادة 28 من قانون 88-27 المتضمن مهنة التوثيق علماً يلي: «يحصل الموثق الحقوق والرسوم بمختلف أنواعها لحساب الدولة من الأطراف الملزمين بتسديدها، ويدفع مباشرة بقباضة الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بصدد

1- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، الجزائر، دار هومة، 2003، ص

الضريبة، فضلا عن ذلك يتعين عليه فتح حساب خاص لدى الخزينة ليودع المبالغ التي يحوزها».

وقد أنيطت مهمة تسجيل العقود طبقا لما ورد في الأمر 76-105<sup>1</sup> لمفتشي التسجيل الذين حددت مهامهم مجموعة من النصوص القانونية من المادة 180 إلى المادة 188 تحت عنوان "التزامات مفتشي التسجيل" ويثبت دفع الرسوم ختم يحمل عبارة "رسم الطابع المحصل للضريبة للخزينة"، وتجدر الإشارة إلى أنه هناك عقود تعفى من رسم التسجيل كالعقود التي تتعلق بالمبادلة وشراء من كل نوع والمتعلقة باقتسام هذه الأملاك مع الخواص عندما تكون الدولة طرفا في العقد أو الولاية أو البلدية<sup>2</sup>.

وقد حددت المادة 58 من قانون التسجيل<sup>3</sup> آجالا يجب على الموثق احترامها من أجل تسجيل العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل والطابع التابع لها مكتبه إقليميا خلال أجل شهر ابتداء من تاريخها، وإذا تقاعس الموثق عن القيام بهذا الإلتزام القانوني كما لو تأخر في التسجيل فإنه يتعرض لعقوبات جنائية بالإضافة إلى عقوبات تأديبية، والتأخير له تأثير على الصيغة الرسمية للعقد المتضمن التصرف الوارد على العقار، ويثبت دفع الرسوم بوضع ختم يحمل عبارة "رسم الطابع المحصل لصالح الخزينة" على العقود والسندات والأحكام.

### ج- الشهر:

لم يكتف المشرع بشرطي الرسمية والتسجيل في عقد البيع العقاري وإنما أضاف إليها شرطا جوهريا وهو الشهر العقاري كإجراء ضروري بدونه لا يمكن لأي عقد من العقود المثبتة للملكية العقارية أو حق عيني عقاري أن يرتب أثره العيني طبقا للمادة 793 من القانون المدني التي أكدت بأن الملكية والحقوق العينية لا تنتقل في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري، فالرسمية إذن لا تغني عن الشهر في إثبات التصرفات الواردة على العقارات سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير، وهو ما أكده كذلك الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح

1- الأمر 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، ع 81، مؤرخة في 18/12/1976.

2- المادة 27 من الأمر 76-105 السابق الذكر.

3- المادة 58 من قانون التسجيل: «يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها باستثناء الحالة المنصوص عليها في المادة 64 أعلاه».

الأراضي وتأسيس السجل العقاري في المادة 15 منه التي تنص على ما يلي: «كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير، إلا من تاريخ إشهارها في مجموع البطاقات العقارية».

فالمشرع الجزائري قصد من وراء هذه المادة أن الأثر العيني المتمثل في انتقال الملكية من البائع إلى المشتري وفي هذا المقام يقصد به انتقال الملكية من مالك الوعاء العقاري ذو الطبيعة السياحية إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية لا ينقل الملكية لهذه الأخيرة إلا بعد إتمام إجراءات الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية، وهو نفسه ما كرسته المادة 16 من الأمر 75-76 التي نصت على أن العقود الإرادية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية، بمعنى يجب أن تخضع كل العقود المنصبة على ملكية عقارية لعملية الشهر<sup>1</sup>.

إن اكتساب العقار السياحي المملوك للخواص يمكن أن تنشأ عنه منازعات في حالة ما إذا تم إعلام المالك من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية برغبتها في الحصول على الوعاء العقاري عن طريق الشفعة ورفض هذا الأخير فلا مناص في هذه الحالة من تطبيق ما جاءت به المادة 09 من المرسوم التنفيذي 06-385 التي نصت على: "في حالة غياب إتفاق بالتراضي مع المالك، تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة"، فيتضح من نص المادة أن رفض بيع المالك لعقاره المحدد ضمن مخطط التهيئة السياحية بالتراضي للوكالة الوطنية للتنمية السياحة يمكن هذه الأخيرة من اقتناؤه عن طريق الشفعة الإدارية ولو دون موافقة مالكة مقابل عوض يتم تحديده عن طريق القضاء.

### ثانيا- اقتناء العقار السياحي المملوك ملكية خاصة للدولة:

لقد نص قانون 03-03<sup>2</sup> بأن الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والضرورية لإنجاز البرامج الإستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية تباع للوكالة الوطنية للتنمية السياحية طبقا لإتفاق ودي.

1- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، الجزائر، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2006، ص 71.

2- المادة 22 فقرة 3 من القانون 03-03 السابق الذكر.

## 1- أطراف الإقتناء والهدف منه:

يتم الحصول على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المملوكة ملكية خاصة للدولة عن طريق بيعها للوكالة الوطنية للتنمية السياحية من طرف الدولة أو الولاية أو البلدية.

أما الهدف من اقتناء هذه الأملاك الوطنية الخاصة هو استخدامها وتوظيفها كأوعية عقارية لإنجاز مشاريع استثمارية تم تحديدها في مخطط التهيئة السياحية، حيث نص المشرع في القانون 03-03<sup>1</sup> على أن مخطط التهيئة السياحية يشمل إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة من شأنها تنمية متعددة الأشكال للمساحات التي تزخر بها مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، لكن بشرط مراعاة خصوصية تلك المناطق واستغلالها استغلالا عقلانيا ومنسجما يتلائم والإحتياجات الإقتصادية والإجتماعية والثقافية للفضاءات السياحية.

وعليه فإقدام الدولة أو الولاية أو البلدية على بيع أراضيها للوكالة الوطنية لتنمية السياحة هو إجراء هام لدعم الإستثمار السياحي لذلك تعمل الدولة على اتخاذ كل التدابير اللازمة لتدعيم أسعار العقار السياحي داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

## 2- إجراءات اقتناء العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة:

سنوضح فيما يلي إجراءات الحصول على العقار السياحي المملوك ملكية خاصة للدولة أو الولاية أو البلدية.

### أ- إجراءات إقتناء العقار السياحي المملوك للدولة :

كقاعدة عامة يتم اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة طبقا لنص المادة 90 من القانون 90-30 المعدل والمتمم المعدلة بالمادة 26 من القانون 08-14 عن طريق البيع بالمزاد العلني، وهو ما أكدته المادة 90 من المرسوم التنفيذي 12-427 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير بيع الأملاك الخاصة للدولة عن طريق المزاد العلني بناء على رأي المدير الولائي للأملاك الدولة و على أساس دفتر الشروط الخاص بعملية البيع بالمزاد العلني الذي

1- المادة 14 فقرة 2 من القانون 03-03 السابق الذكر.

تعدّه المديرية العامة للأموال الوطنية طبقا للنموذج الذي يقرّه الوزير المكلف بالمالية<sup>1</sup>، ويعلن عن إجراء البيع بواسطة المصققات والإعلانات في الصحف قبل 15 يوما من تاريخ إجراء البيع بالمزاد العلني والمحدد لتاريخ البيع من قبل المديرية العامة<sup>2</sup>.

أما استثناءا فيتم بيع أملاك الدولة الخاصة عن طريق التراضي في حالات 3 مذكورة على سبيل الحصر وتتعلق ب<sup>3</sup>:

- البيع لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات.
- البيع للخواص.
- البيع للهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها، للبعثات الدبلوماسية والقنصلية المعتمدة بالجزائر بشرط احترام مبدأ المعاملة بالمثل، وعليه يتم البيع بالتراضي الذي يعد استثناءا استنادا لرخصة من الوزير المكلف بالمالية، مقابل ثمن لا يقل عن القيمة التجارية للأموال محل البيع.

إن الحالة الأولى فقط هي التي تهمننا في دراستنا على أساس أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري EPC؛ فتكتسب العقارات المملوكة للدولة ذات الطابع السياحي أو المخصصة للمشاريع السياحية وفقا لما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية بموجب عقد بيع يبرم بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسياحة<sup>4</sup>، حيث يعد العقد مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بصفة موثق الدولة<sup>5</sup>، والذي يحدد الثمن ويحرر عقد توثيقي حسب ما يتفق عليه الطرفين، ويوقع المحضر ممثلا المصلحتين البائعة والمشتريّة، بعدها يتم تسجيل العقد وشهره من أجل انتقال الملكية إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، فإدارة الأملاك الوطنية تتدخل في عملية اكتساب العقارات

---

1- المادة 90 من المرسوم 12-427 السابق الذكر.

2- المادة 143 من المرسوم السابق الذكر.

3- المادة 91 من القانون 90-30.

4- Les terrains retenus par le plan d'aménagement touristique, en vue de servir d'assiette a la réalisation des programmes d'investissement, sont cédés ou affectés par l'état a l'agence national de développement du tourisme par accord amiable entre les ministres charges du tourisme et des finances dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière.

-Hamid Saidani, l'un des plus gros obstacles au développement du tourisme levé la cession du foncier touristique est désormais possible, liberté, 19 Février.2004.

5- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، 2003، ص 46.

والحقوق العينية العقارية لفائدة المصالح العمومية الوطنية ذات الطابع الإداري، حيث تلعب دورا هاما نتيجة استشارتها بالنظر لخبرتها الكافية في مجال المعاملات العقارية خاصة فيما يتعلق بالثمن.

#### ب- إجراءات اقتناء العقار السياحي المملوك للولاية والبلدية:

نميز بين إجراءات اكتساب العقار السياحي المملوك للولاية والمملوك للبلدية كما يلي:

-بالنسبة للعقار السياحي المملوك للولاية: يتم إبرام العقد في هذه الحالة بين الوالي والوزير المكلف بالسياحة ممثلا في الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.

- أما إذا كان العقار مملوكا للبلدية : فنجد أنه بعد صدور قانون للتوجيه العقاري 90-125<sup>1</sup> أصبحت الوكالة العقارية المحلية هي صاحبة الإختصاص الوحيدة التي تسير المحفظة العقارية للبلديات والتي غالبا ما تلجأ إلى إبرام عقودها عن طريق مكاتب التوثيق، وبالتالي يتم إبرام عقد البيع بين الوكالة العقارية المحلية والوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

وفي كلتا الحالتين وبعد إبرام عقد البيع الرسمي المنصب على الوعاء العقاري ذو الطبيعة السياحية سواء كان مملوكا للولاية أو البلدية يتم تسجيل العقد ومن ثم شهره بالمحافظة العقارية لترتيب الأثر العيني ألا وهو نقل الملكية إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بتكريسها مالكة للأرضية العقارية، و يخول لها القانون حرية التصرف فيها بما يخدم التنمية السياحية و يساهم في تحقيقها.

وفي الأخير لابد أن نشير أن الممتلكات الثقافية العقارية ذات الطابع السياحي لطالما شكلت قاعدة أساسية لإزدهار النشاط السياحي في إطار ترقية السياحة الثقافية والأثرية، وقد تكون مملوكة للخووص ترغب الدولة في الحصول عليها حماية لها وحفاظا لها من أي تصرف يقوم به مالكاها يتسبب في الإضرار بطابعها السياحي أو يساهم في اندثاره، أقر المشرع صراحة ضمن القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي في المادة 05 فقرة

---

1- المادة 73 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري: «تسير الحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية في إطار أحكام المادة 71 السابقة هيئات التسيير والتنظيم العقاريين المتميزة و المستقلة الموجودة أو التي ينبغي إنشاؤها وكل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعديم الأثر».

أولى على إمكانية اقتناء الممتلكات الثقافية العقارية المملوكة للخواص عن طريق التراضي<sup>1</sup>، فمن خلال هذه المادة نلاحظ بأنّ المشرّع اكتفى فقط بمنح الحق للدولة في الإقتناء بالتراضي، لكنه لم يبين الإجراءات المتبعة في ذلك، أي لم يوضح كيفية تطبيق هذه المادة، فكان عليه على الأقل أن يحدو حدو القانون 03-03 بأن يحيل في الإجراءات إلى النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها كما في حالة الإقتناء الودي في مناطق التوسع والمواقع السياحية، لذلك نرى أنّه من الأفضل لو يعدل المشرع المادة 05 فقرة أولى من القانون 98-04 ويضيف عبارة " مع الإحالة إلى النصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها بخصوص الإجراءات"، كما كانت صياغة المادة عامة وفضفاضة لأنها منحت للدولة عدة خيارات وجاءت بعدة تناقضات<sup>2</sup>، وعليه بالرغم من سكوت المشرع إلا أنّ الإجراءات الإقتناء بالتراضي تكون بموجب عقد رسمي يبرم بين الدولة ممثلة في الوزير المكلف بالثقافة من جهة والمالك للممتلكات الثقافية العقارية من جهة أخرى، ثم يتم تسجيل العقد بمصلحة التسجيل والطابع ثم أخيراً يشهر بالمحافظة العقارية لترتيب الأثر العيني وهو نقل الملكية.

### الفرع الثاني: اكتساب العقار السياحي عن طريق الشفعة الإدارية:

تعد الشفعة الإدارية من الطرق الإستثنائية التي تمكن الدولة من الحصول على أملاك عقارية، ومن ثم توجيهها نحو استغلالها والإستثمار فيها، ذلك أن حصول المستثمرين على

---

1- المادة 05 فقرة أولى من القانون 04-98: "يمكن منح الممتلكات الثقافية العقارية التابعة للملكية الخاصة في الأملاك العمومية للدولة عن طريق الإقتناء بالتراضي، أو عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة التابعة أو عن طريق ممارسة الدولة حق الشفعة أو عن طريق الهبة"

2- منحت للدولة عدة خيارات في اقتناء الممتلكات الثقافية العقارية المملوكة للخواص إما عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة، أو الشفعة، أو عن طريق الهبة، فالأصل في المعاملات بين الدولة والخواص هو التراضي أو الطريق الودي فإذا لم يفض هذا الطريق إلى نتائج إيجابية يتم اللجوء إلى الشفعة ونزع الملكية، فالخيار لا يكون بين الأصل والإستثناء كما جاء في نصّ المادة لأن اللجوء إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة كطريقة إستثنائية لاكتساب أملاك وحقوق عقارية، لا يتم إلا إذا أدى انتهاج كلّ الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية فما لاحظناه أن المشرع قد خالف مادة صريحة في القانون رقم 91-11، وبالتالي نقترح إعادة صياغة المادة 05 فقرة أولى من القانون 98-04 صياغة واضحة بما يفيد أنّ الإقتناء الودي هو الأصل وباقي الطرق المتمثلة في الشفعة ونزع الملكية هي الإستثناء، لاحظنا كذلك أنّ المشرّع نص على الهبة في المادة 05 فقرة 1 من القانون 98-04، و مع مراعاة ايديولوجية المواطن الجزائري فهل يعقل أن يتخلى عن ملكيته لعقار فضاء أو مبني واقع بمنطقة مصنفة كتراث ثقافي عقاري بهبتها بلا عوض لفائدة الدولة، فهذا أمر غير منطقي وغير معقول وي طرح عدة استقهامات، لذلك كان من المفروض أن يسقط المشرع لفظ الهبة من نص المادة كطريق اقتناء للأملاك العقارية الثقافية و يكتفي فقط بالإقتناء الودي كأصل والشفعة ونزع الملكية للمنفعة العامة كاستثناء.

القطعة الأرضية الملائمة لإقامة مشروعه يبقى أكبر عائق يورق السياسة التنموية نحو تشجيع الإستثمار في العقار السياحي المحلي والأجنبي على حد سواء، حيث تمارس الدولة ممثلة في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة على العقارات القابلة للبناء والمملوكة للخواص لتشكل الحافزة العقارية للعقار السياحي، و من ثم بسط الحماية عليه واستغلاله بالطرق القانونية، وسنعرض في هذا الفرع إلى تعريف الشفعة الإدارية أولاً، ثم وممارستها من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ثانياً وإجراءاتها العملية لممارستها ثالثاً، ثم لا بد أن نشير إلى خضوع الممتلكات العقارية التي تؤدي وظيفة سياحية إلى تطبيق إجراءات الشفعة الإدارية عليها.

### أولاً: تعريف الشفعة الإدارية

لقد عرف المشرع الجزائري الشفعة في القانون المدني بأنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، وتعتبر من أسباب كسب الملكية، ولا تتحقق إلا بتوفير شرطين أساسيين بيع العقار ووجود شفيح، وبما أننا بصدد دراسة طرق اكتساب العقار السياحي فسوف نتطرق للشفعة الإدارية<sup>1</sup>، فقد كرس الأمر 66-62 ممارسة الدولة لحق الشفعة على كل عقار قد يكون موضوع تصرف إرادي بعوض أو بدون عوض على عقار مبني أو غير مبني<sup>2</sup>، ولكن بعد توجه الإرادة السياسية للدولة نحو تبني نظام اقتصاد السوق تماشياً مع التغيرات الاقتصادية التي جاء بها دستور 1989، تم إقرار حق الشفعة الإدارية، ووضع حد لاحتكار السلطات العمومية للسوق العقارية وإضفاء نوع من الشفافية، ومحاربة المضاربة والفوضى، إلا أن ذلك لا يعني أن تقف الإدارة موقفاً سلبياً بل تبقى لها مهمة التنظيم عن طريق استعمال سلطة التوجيه والمراقبة والتدخل كلما اقتضت الضرورة ذلك، كما وجدنا أن قانون التوجيه العقاري لم يورد تعريفاً لها<sup>3</sup>.

1- المادة 794 من القانون المدني.

2- المادة 04 من الأمر 66-62، السابق الذكر.

3- قانون التوجيه العقاري 90-25 لم يعرف حق الشفعة الإدارية وإنما ورد تعريفها في مشروع المرسوم المتعلق بكيفية ممارسة الدولة لحق الشفعة على المعاملات المنصبة على الأراضي الفلاحية والعمرانية، فهي إذن رخصة تجيز الحلول محل المشتري في المجمل في عملية البيع، إلا أن هذا التعريف لم يحدد نوع البيع الذي يكون موضوع الشفعة هل يشمل كل البيوع سواء كانت منصبة على عقار أو منقول أم الواردة على عقار فقط؟ للمزيد راجع بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص187.



إلا أنه يمكننا تعريف الشفعة الإدارية بأنها رخصة تمنح لبعض الأشخاص الخاصة أو العامة كالدولة وجماعاتها المحلية كالبديية والولاية الأولوية على حساب أي شخص آخر لاكتساب ملك عقاري عندما يقوم المالك بكل حرية ببيع عقاره، فهي طريقة استثنائية لاكتساب العقارات والمعبرة عن ممارسة السلطة العامة، ووجد أن الغاية من الإجراء توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية<sup>1</sup>، فممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة يكون لأجل إقامة فنادق أو مراكز استشفاء حموية، أو مركبات سياحية يعد من قبيل المنفعة العمومية، أما في فرنسا<sup>2</sup> فتعرف بأنها الميكانيزم الذي يسمح للسلطة العامة اكتساب ملك عقاري بالحلول محل المشتري بمناسبة التصرف في العقار المذكور، وذلك بغرض استعماله في صنع سياستها، وهذا ما يجعل الشفعة الإدارية تختلف عن الشفعة المدنية<sup>3</sup>.

### ثانيا: ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية لحق الشفعة:

تتخذ الأملاك العقارية المملوكة للخواص<sup>4</sup>، والتي تكون محل ممارسة الدولة لحق الشفعة عدة صور فقد تكون مجموعة بنايات، أو عقار مبني وحيد، أو حتى أرض فضاء مملوكة لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، تم تحديدها أو إنجازها في إطار مخطط التهيئة السياحية ويشترط أن تكون واقعة داخل منطقة التوسع السياحي، وتتولى تمثيل الدولة هيئة عمومية إدارية أوكل إليها القانون مهمة اقتناء الوعاء العقاري عن طريق الشفعة الإدارية وهي الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، طبقا لنص المادة 21 فقرة أولى من القانون 03-03 التي نصت على ما يلي: "يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق

---

1- امر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، الجزائر، دار هومة، 2003، ص 100.  
2 - Pierre-Soler, couteaux, droit de l'urbanisme, 1<sup>er</sup> édition, dalloz, 1996, P 242.

3- المستفيد من الشفعة الإدارية الأشخاص العمومية، أي الدولة وجماعاتها المحلية، تمارس بواسطة هيئات خاصة كالديوان الوطني للأراضي الفلاحية، الوكالة الوطنية للتنمية السياحية والوكالات الولائية لتنظيم ولتسيير العقار الحضري، أما الشفعة المدنية مقررة لحماية مصالح أشخاص القانون الخاص، طبقا للمادة 795 من القانون المدني، كذلك المستفيد من الشفعة الإدارية ملزم بتعليل قراره وتبريره الذي يجب أن يكون للمنفعة العامة، أما المستفيد من الشفعة المدنية لا يحتاج إلى تبرير رغبته في الحلول محل المشتري. أما الهدف من الشفعة الإدارية هو المصلحة العامة التي تدفع بالإدارة إلى ممارستها، أما هدف الشفعة المدنية هو دفع الضرر الذي يلحق الشريك بمناسبة دخول أجنبي.

4- إن العقار السياحي المملوك ملكية خاصة للدولة لا يمكن أن يكون محلا لممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية للشفعة، لأنه يباع لها طبقا لإتفاق ودي.

التوسع والمواقع السياحية، تمارس الوكالة الوطنية للتنمية السياحية<sup>1</sup> 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...".

إنّ الصياغة القانونية لهذه المادة تستوقفنا لتسجيل بعض الملاحظات تتعلق ببعض الغموض والتناقض:

فأما الغموض، فيكمن في أن المشرع لم يحدّد مرتبة الدولة ممثلة في الوكالة الوطنية للتنمية السياحية في ممارسة حق الشفعة على العقارات الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي، بالرغم من أن القانون 90-25<sup>2</sup> المتعلق بالتوجيه العقاري، قد أقر بحق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بغض النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية، ويطبق حق الشفعة المذكور مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم، ويمارس هذا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من القانون المدني<sup>3</sup>؛ لذلك حبذا لو حذا المشرع حذو قانون التوجيه العقاري ونص صراحة على إعطاء الأولوية للوكالة الوطنية للتنمية السياحية لأن ذلك من شأنه أن يضمن حماية أكبر لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

أمّا فيما يتعلق بالتناقض، فقد ناقض المشرع الجزائري في التشريع السياحي الشريعة العامة وهي القانون المدني التي تقر بحق الشفعة في حالة البيع فقط بينما، أجاز حق الوكالة الوطنية للتنمية السياحية في ممارسة الشفعة سواء تعلق الأمر بالبيع أو الهبة، وهذا ما يفهم من عبارة "وتكون موضوع نقل ملكية إراديا بعوض أو بدون عوض"

فبالرغم من أن كل من البيع والهبة من العقود الناقلة للملكية إلا أن غياب المقابل المالي في الهبة يجعلنا نتساءل لماذا أجاز المشرع الشفعة في حالة الهبة؟

---

1- تمارس الوكالة 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 03-03.

2- المادة 71 من القانون 90-25 السابق الذكر.

3- تثبت الشفعة ل: مالك الرقبة إذا بيع الكل والبعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة لشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي، لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

إن الفقرة الأخيرة من المادة 21 من القانون 03-03 قد أحالت إلى التنظيم بشأن كفاءات تطبيق هذه المادة، هذا التنظيم صدر بعد 3 سنوات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 385-06 الذي يحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>1</sup>، حيث نص هذا المرسوم على أن الوكالة الوطنية للتنمية السياحية تمارس حقها في الشفعة على كل عقار، فضاء أو بناء يقع في الجزء القابل للبناء لمنطقة التوسع السياحي، كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية الموافق عليه والمنجز في إطار أهداف القانون 03-03 ويكون موضوع تنازل بمقابل أو بدون مقابل<sup>2</sup>.

إن البناء القانوني السليم يقتضي أن يتوافق المرسوم والقانون، لأنه أداة لتفسير النص القانوني وفهمه، فهو الذي يبين إجراءات وكفاءات تطبيق وتنفيذ النصوص التشريعية ويستمد روحه من القانون ولا يمكنه مخالفة بنوده، إلا أننا مرة أخرى نلاحظ وجود تناقض بين نص قانوني ونص تنظيمي له، فنجد المادة 3 من المرسوم التنفيذي 385-06 قررت حق الشفعة في حالة البيع فقط بينما المادة 02 من نفس المرسوم والمادة 21 من القانون 03-03 نصتا على البيع والهبة، وهذا ما يستفاد من عبارة "الذي يكون موضوع تنازل بمقابل وبدون مقابل" معناها البيع والهبة، فمن غير المستساغ أن يقع المشرع في فخ التناقض بين مادتين متتاليتين في نفس المرسوم، فكان عليه أن يتجنب ذلك بإضافة "عبارة التنازل بمقابل أو بدون مقابل" للمادة 03 من المرسوم 385-06 ليقضي على عدم التطابق بين المادتين 02 و 03 من المرسوم وليصل في الأخير إلى توافقهما مع نص المادة 21 من القانون 03-03، وإن كنا نرى أن الأصح أن يتخلى عن إقراره للشفعة في حالة الهبة ليطابق الشريعة العامة التي أجازت الشفعة في حالة البيع فقط.

### ثالثا- الإجراءات العملية لممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة

#### الوطنية للتنمية السياحية:

لقد نص المشرع على الإجراءات العملية التي تتبعها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لأجل اكتسابها للوعاء العقاري المملوك للخواص في نص المرسوم 06-386 كما يلي:

---

1- المرسوم التنفيذي رقم 385-06 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، المحدد لكفاءات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، الجريدة الرسمية عدد 70، مؤرخة في 5 نوفمبر 2006.

2 المادة 2 من المرسوم التنفيذي 385-06 السابق الذكر.

-قبل مباشرة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إعمال حقها في ممارسة حق الشفعة لا بد أن يقوم مالك العقار الذي يريد بيع ملكه بإجراء هام يتمثل في التصريح<sup>1</sup>، الغاية من وراء اشتراطه من قبل المشرع هو تحقيق العلم الأكيد لدى الدولة ممثلة في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بأن الوعاء العقاري الواقع داخل منطقة التوسع السياحي هو محل بيع حتى تبادر هذه الأخيرة إلى اقتناؤه عن طريق الشفعة، حيث نص القانون 03-03 السالف الذكر على أن: "كل بيع أو تأجير للأموال الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع، يجب أن تكون محل إشعار للوزارة المكلفة بالسياحة قصد تمكين الوكالة من ممارسة حق الشفعة، في حالة التنازل أو التأجير، يلزم المستفيد أو المستأجر باحترام مواصفات دفتر الشروط"<sup>2</sup>، فعبارة محل إشعار يقصد بها يجب التصريح بها للوزارة المكلفة بالسياحة، أي يجب تقديم تصريح من طرف مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية إلى الوزير المكلف بالسياحة طبقا لنموذج محدد مسبقا من طرفه، وهنا يظهر حرص الدولة على حماية العقار السياحي وعدم المساس به بشكل يؤثر سلبا على الأهداف العامة للتنمية السياحية، بما يفهم منه أن التصريح إجراء لازم قبل ممارسة المالك لحقه في بيع الوعاء العقاري أو تأجيره، وهو أسلوب يتميز بالحدثة جاء به المشرع الجزائري لمواكبة التطور، ويسمح للإدارة بدراسة الأمر من كافة النواحي خاصة في حالة ما أقدم شخص ما على شراء العقار وغير من وصفه ووجهته السياحية، بمعنى بحث ظروف التصرف ونتائجه المحتملة قبل حدوثه<sup>3</sup> واتخاذ التدابير اللازمة من أجل حماية العقار السياحي صراحة.

وفي نفس السياق نص المشرع الجزائري على نظام التصريح في المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المتعلق بكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حقها في الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية حيث جاء فيه ما يلي: "طبقا لأحكام المادة 28 من القانون رقم 03-03 والمذكور أعلاه، يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط

---

1-نص الأمر 66-62 على إجراء التصريح، فقد ألزم مالك العقار أن يودع تصريحا لدى عامل العمالة الذي يوجد العقار في دائرتها، ويبلغ عامل العمالة نسخة من التصريح إلى وزير السياحة و يسلم وصل الإستلام إلى المالك خلال 03 أيام من إيداع التصريح، ويبلغ قرار الشفعة من قبل وزير السياحة إلى المالك خلال 04 أشهر من استلام التصريح من طرف عامل العمالة كما تبلغ نسخة إلى هذا الأخير.

2- المادة 28 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، السابق الذكر.

3- ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة والقانون دون رقم طبعة، مصر، الإسكندرية، الجامعة الجديدة، 2007، ص 138.

التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة، يعد طبقاً لنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة...<sup>1</sup>.

من خلال المادتين السابقتين نسجل الملاحظات التالية:

- نصت المادة 28 من القانون 03-03 على البيع والتنازل والتأجير، بينما المادة 03 من المرسوم التنفيذي 06-385 تطرقت إلى البيع فقط، مع أن كلتا المادتين قد اتفقت في نقطة مشتركة مفادها اشتراط أن يقوم المالك الذي يريد القيام بالبيع أو الإيجار أو التنازل بضرورة تقديم تصريح مسبق للإدارة المختصة قانوناً، لكنها في المقابل لم تلزم بتقديم التصريح المسبق للمشتري أو للمستأجر أو المتنازل له بغية تصنيف الملك العقاري ضمن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وتحت طائلة بطلان البيع أو التأجير أو التنازل.

- فالغاية من وراء اشتراط التصريح المسبق أن يعي المشتري أو المستأجر أو المتنازل له بوجود القيود والإرتفاقات المفروضة عليه ويعلم بوجودها، و من بينها ضرورة احترام مخطط التهيئة السياحية عند الإقدام على أي تصرف سواء كان مادي أو قانوني، كما يتوقع إمكانية ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وهذا في الواقع يعد قيوداً على المالك يحد من حريته في التصرف في ملكيته.

- لكن الإشكال الذي لم يتطرق له المشرع هنا هل فعلاً يلجأ المالك الذي يريد تأجير أو بيع أو التنازل عن أملاكه الموجودة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية إلى الوزارة المكلفة بالسياحة ليقدّم لها تصريحاً بذلك؟ وهو يعلم يقيناً أنها قد تلجأ إلى أعمال حقها في الشفعة الذي خوله لها القانون و من ثم احتمال حلولها محل المشتري وتفويت فرصة بيعه لعقاره بثمن يحقق له الربح ويفوق بكثير قيمة ما سوف تدفعه له الوكالة الوطنية للتنمية السياحية؟ في الواقع هذا يتنافى وذهنيات المواطن الجزائري الذي يملك ثقافة ووعي سياحي محدودين إن لم نقل منعدمين، ناهيك عن قناعته بأن حق ملكيته على عقاره والتصرف فيه حق مكفول له لا تقيد فيه شروط ولا ضوابط ولا يتطلب اللجوء إلى أي جهة مهما كانت لتحد من هذه الحرية، بالإضافة إلى كثرة الإجراءات وتعقيدها حيث يتم التصريح لدى وزارة السياحة أي يجب أن ينتقل الفرد إلى العاصمة والإدارة المركزية تخطر الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وهي بدورها إدارة مركزية، تجعل المالك يعزف عن هذا الإجراء، يضاف إلى ذلك جهل كثير

1- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، السابق الذكر.

من الموثقين بالأحكام المتعلقة ببيع الأملاك الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي يؤدي في الكثير من الأحيان رفض المحافظ العقاري لإجراء إشهار مثل هذه البيوع مع تنبيه الموثق لضرورة احترام الإجراءات التي يخضع لها العقار السياحي.

- لذلك نقترح أن يقوم المشرع بتعديل المادة 28 من القانون 03-03 بالنص على وجوب إخطار المشتري أو المستأجر أو المتنازل له عن أرض فضاء أو عقار مبني يقع في منطقة توسع أو موقع سياحي من طرف المتصرف تحت طائلة بطلان التصرف، وعضواً أن يتم التصريح لدى الوزارة المكلفة بالسياحة نقترح أن يتم على مستوى مديرية السياحة بالولاية للتخفيف من ثقل الإجراءات الإدارية التي تؤدي في الأخير إلى عزوف الملاك عن القيام بهذا الإجراء، وكذلك نلتمس تعديل المادة 03 من المرسوم التنفيذي 06-385 لإزالة التعارض بين البيع والتأجير والتنازل مع ضرورة إيجاد فروع حقيقية للوكالة الوطنية للتنمية السياحية لتخفيف العبء على المالك.

- بعد إخطاره من طرف المالك يقوم الوزير المكلف بالسياحة بإشعار الوكالة الوطنية للتنمية السياحية في أجل 15 يوماً قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة<sup>1</sup>.

- للوكالة الوطنية للتنمية السياحية أجل 3 أشهر من تاريخ إشعارها من طرف وزير السياحة لاتخاذ قرارها بشأن عملية إقتناء الأملاك العقارية طبقاً لقانونها الأساسي.

- يتعين على الوكالة الوطنية للتنمية السياحة في إطار الأجل الممنوح لها إعداد دراسة شاملة للأملاك موضوع حق الشفعة؛ تشمل هذه الدراسة وصف العقار، محتواه، تقييمها التجاري وصولاً إلى منح الثمن وضم القطعة الأرضية<sup>2</sup>.

- عندما تقرر الوكالة مباشرة حقها في الشفعة تقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة، الذي يلتزم بإعلام المالك في أجل 15 يوماً ابتداءً من انتهاء الأجل المذكور في المادة 5 من ذات المرسوم أي أجل 3 أشهر.

- إن عدم ردّ الوكالة بعد انقضاء أجل 3 أشهر الممنوح لها يعد تنازلاً عن ممارسة حقها في الشفعة على الأملاك العقارية محل البيع من مالكيها، وعند غياب اتفاق بالتراضي

---

1- راجع المادة 04 من المرسوم 06-385 سالف الذكر.

2- وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الدولة، التعليم رقم 01984، مؤرخة في 10 مارس 2011، فيما يخص تحديد القيم التجارية للأراضي الواقعة على مستوى مناطق التوسع السياحي في إطار ممارسة حق الشفعة لحساب الدولة من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحة.

بين المالك والوكالة فإنه يتم اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة من أجل تحديد ثمن اقتناء الأملاك العقارية موضوع حق الشفعة<sup>1</sup>.

- وعند انتهاء أجل 4 أشهر وفي حالة عدم ردّ وزير السياحة يحق للمالك أن يباشر ويتم البيع المقرر<sup>2</sup>، وفي الواقع أجل 04 أشهر الممنوح للوكالة الوطنية لتنمية السياحة يسري لمصلحتها دون مصلحة المالك الذي يتضرر في حالة عزوفها عن أعمال حقها في الشفعة بالموازاة و تراجع المشتري عن إتمام عقد البيع، لذلك حبذا لو قام المشرع بتقليص آجال ممارسة الشفعة، والسؤال الذي يطرح نفسه في هذا المقام هل يحق للمالك بوصفه طرفا مضرورا اللجوء للجهات القضائية لمطالبتها بالتعويض جراء تفويت صفقة البيع؟

نستخلص من الأحكام السابقة أن المشرع قد أقر بحق الشفعة للدولة تمارسه على كل العقارات والبنائيات المنجزة والواقعة في مناطق التوسع السياحي، عندما يريد مالكوها التنازل عنها بالحلول محلهم، وهذا دليل على أن الدولة تسعى إلى السيطرة على كل المنشآت والأماكن السياحية ضمانا لحمايتها وعدم تحويلها عن وجهتها السياحية، وحسب تقارير وزارية<sup>3</sup> فإن ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة لم يتم أو نادرا ما تم استخدامه، فمن الناحية العملية<sup>4</sup> عندما يريد مالك قطعة أرضية واقعة داخل منطقة توسع سياحي بيعها نميز بين حالتين، ففي الحالة الأولى، وعلى مستوى مكتب الموثق بمجرد تأكد الموثق بأن العقار واقع بمنطقة توسع سياحي، يقوم بإخطار الوكالة الوطنية للتنمية السياحية عن طريق وثيقة تتضمن تصريح مسبق لبيع ملك متواجد داخل منطقة توسع سياحي حيث يلتزم المالك بملئها سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا ممثلا في ممثله بالمعلومات الشخصية له، ومن ثم المعلومات المتعلقة بالملكية من خلال تقديم أصل الملكية ومراجع العقد وتاريخ إظهاره مع تحديد موقع القطعة الأرضية بذكر البلدية الدائرة والولاية، كما يرفق مراجع مسح الأراضي إذا كان العقار واقعا في منطقة ممسوحة بذكر رقم الحصة، الجزء،

1 - المادة 9 من المرسوم 06-385 السابق الذكر.

2 - المادة 08 من المرسوم 06-385 السابق الذكر.

3 - "l'exercice du droit de préemption conféré à l'état, n'ont pratiquement jamais été ou très peu exercées", République Algérienne Démocratique et Populaire, conseil national économique et social, rapport sur la configuration foncière en algérie: une contrainte au développement économique, 24ème session plénière, année 2004, page 89.

4 - مقابلة شخصية مع السيد لعوبي عبد العزيز، رئيس مكتب مهمة مكلف بالإستثمار السياحي بمديرية السياحة بولاية بومرداس. بتاريخ 05 نوفمبر 2018، على الساعة 14:30.

والحدود، مع تبيان مكونات الملكية إن كانت مكونة من قطعة واحدة، أو مكونة من عدة قطع، وأخيراً يوقع المالك مصرحاً بنيته في بيع ملكه، أو أملاكه طبقاً للأحكام القانونية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 06-385.

أما الحالة الثانية فتتعلق بجهل الموثق للأحكام المتعلقة ببيع ملك واقع داخل منطقة التوسع السياحي وقام بتحرير عقد البيع بين طرفيه، وقام بإيداعه على مستوى المحافظة العقارية من أجل شهره، يقوم المحافظ العقاري برفض إجراء الشهر وإخطار الموثق من أجل اتباع الإجراءات التي يستلزمها القانون أي بضرورة إخطار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من أجل إعمال حقها في الشفعة وانتظار ردها، وفي كلتا الحالتين إذا قبلت الوكالة ممارسة حق الشفعة فتلتزم بدفع قيمة الوعاء العقاري للمالك والحصول عليه لوضعه ضمن حافظتها الإستثمارية وتحت تصرف المستثمرين بموجب عقود الإمتياز، أما إذا تنازلت عن إعمال حقها في ممارسة حق الشفعة فيتم بموجب تحرير شهادة تسمى بشهادة رفع اليد بمعنى رفض الحصول على العقار بموجب الشفعة<sup>1</sup>.

وفي غالب الأحيان يكون رد الوكالة بالسلب بسبب وقوع الوعاء العقاري خارج المنطقة القابلة للبناء بمنطقة التوسع السياحي<sup>2</sup>.

---

1 - وكمثال حي على ذلك بموجب إرسالية بتاريخ 2018/08/08 تلاها تكملة الملف بتاريخ 2018/09/16 تتضمن إخطار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لممارسة حق الشفعة على ملكية خاصة تعود لورثة س-م فقد كان رد الوكالة كالتالي: على إثر دراسة الملف المتضمن التصريح بملككم، وتطبيقاً لأحكام القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والمرسوم التنفيذي 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 الذي يحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة داخل مناطق التوسع والمناطق السياحية يشرفني أن أعلمكم أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لا تمارس حق الشفعة على القطعة الأرضية قسم 01 مجموعة ملكية رقم 051 رقم 803 المتواجدة بمنطقة التوسع السياحي "زموري غرب" ولاية بومرداس المقدر مساحتها بـ 869.64 متر مربع

2- ورد في رد على السيدة ف-عويشة، التي قامت بإرسال إخطار لممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة على ملكها بتاريخ 2018/08/16: "يشرفني أن أعلمكم أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لا تمارس حق الشفعة على ملككم =المقدر مساحته بـ 21938.00 متر مربع قسم 03 مجموعة ملكية رقم 02 المتواجد بمنطقة التوسع السياحي "الكرمة بومرداس" كونه خارج المنطقة القابلة للبناء حسب مخطط التهيئة السياحية"، بالإضافة إلى ما لاحظناه من خلال رد وزارة السياحة والصناعات التقليدية بخصوص ممارسة حق الشفعة على ملكية خاصة للسيدة ف-عويشة التي قدمت تصريحاً بالبيع لملكها قصد السماح للوكالة الوطنية لتنمية السياحة بممارسة حق الشفعة.



ولا بد أن نشير أن مجال الشفعة لا يقتصر في كونها آلية لاكتساب ملكية الوعاء العقاري الواقع داخل مناطق التوسع السياحي بل يمتد ليشمل إمكانية ممارسة حق الشفعة على المشروع الإستثماري السياحي إذا أراد المستثمر بيعه، وقد كرس المشرع حق الشفعة في قانون الإستثمار ابتداءً في سنة 2009 بموجب قانون ترقية الإستثمار، حيث تحل الدولة محل المشتري في شراء العقار على أن يكون ثمنه أقل بكثير عن قيمته الحقيقية، وهذا حسب ما جاء في المنشور رقم 01 محرر بتاريخ 12 أوت 2009 الذي أصدره وزير المالية الموجه إلى مديرية الضرائب و أملاك الدولة ، و الحفظ العقاري بالولايات تطبيقاً لأحكام المادة 118 من قانون التسجيل المعدل والمتمم، ويتم تبليغ مقرر ممارسة الشفعة عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام، وتلتزم إدارة الضرائب بدفع الثمن المصرح به للمشتري مضاف إليه 10% من الثمن المصرح به، وتكتسب مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً العقار محل الشفعة، ويتولى مدير أملاك الدولة دفع الثمن المحدد من طرف إدارة الضرائب وإعداد العقد الإداري الذي يتضمن شراء العقار على أساس الملف المرسل إليه من إدارة الضرائب، ويرفق الملف بالعقد الإداري، وعلى أساسه يحرر مدير أملاك الدولة أمر بالدفع لدى صندوق أمين الخزينة للولاية، وبعد انتهاء إجراءات الشفعة يتم دمج العقار ضمن أملاك الدولة الخاصة.

وفي الأخير لا بد أن نشير أن المشرع قد جعل ممارسة الشفعة على الممتلكات الثقافية العقارية ذات الطابع السياحي طريقة استثنائية وجبرية تلجأ إليها الدولة بغية المحافظة على الممتلكات الثقافية العقارية و حمايتها، وهي في ذلك لها حق الأولوية في حالة تصرف بمقابل أي إذا أراد مالك العقار الثقافي بيع ملكه فينشأ حق الدولة تلقائياً في الشفعة<sup>1</sup>، كما نجد أن مسؤولية إخطار الدولة بالتصرفات الواردة على الممتلك الثقافي العقاري تقع على عاتق الضباط العموميين كالموثق الذي يلجأ إليه الأشخاص لإبرام تصرفات على ممتلكاتهم المصنفة ذات الطابع الثقافي وحتى السياحي، وبناء على هذا يتوافر العلم لدى الدولة وتبادر إلى ممارسة حقها في الشفعة<sup>2</sup> إلا أن المقارنة بين نص المادتين 48 و 49 من القانون رقم 98-04 تسفر عن وجود التناقض فمنح المشرع للدولة الحق في ممارسة الشفعة عن كل تصرف بمقابل "البيع" في المادة 48 أما المادة 49 فقد منحت الحق في الشفعة للدولة في

1-المادة 48 من القانون 04-08 السابق الذكر.

2-المادة 49 من القانون 04-08 السابق الذكر.

كل تصرف سواء كان بمقابل أو بدون مقابل كالهبة، لماذا لم ينتبه المشرع لهذا التناقض وعدم التوافق في مادتين متتاليتين، بالإضافة إلى وجود أخطاء في الترجمة بين نص المادة 48 باللغة العربية وبالفرنسية<sup>1</sup> بالرغم من أن صياغة النصوص القانونية تتطلب قدرا كافيا من التأنى والتركيز لتفادي الوقوع في مثل هذه الهفوات التي تحسب على المشرع الجزائري.

### الفرع الثالث: اكتساب العقار السياحي عن طريق

#### نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة نظاما قانونيا قائما بذاته فهو من القيود الواردة على حق الملكية، إذ يعتبر بمثابة بيع جبري يرد على الملكية العقارية والحقوق العينية الأصلية دون المنقولات والحقوق الشخصية<sup>2</sup> وهو إحدى الآليات المعتمدة من الدولة لإثراء حافظتها العقارية حتى تتناسب مع متطلبات المشاريع الإستثمارية التنموية ذات الطبيعة السياحية وسنعرض فيما يلي إلى مفهوم نزع الملكية ثم نوضح خصوصية إجراء نزع الملكية بالنسبة للعقار السياحي، ومن ثم إلى خضوع الممتلكات الثقافية العقارية ذات الطابع السياحي إجراء نزع الملكية.

#### أولا: مفهوم نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

لم يثر تعريف نزع الملكية من أجل المنفعة العامة جدلا لدى الفقهاء، ذلك أنه إجراء قانوني تلجأ إليه الإدارة عند الإقتضاء بغية تحقيق النفع العام، فهي تلك العملية التي يتم

---

<sup>1</sup>-استوقفنا وجود خطأ في الترجمة بين نص المادة 48 باللغة الفرنسية وباللغة العربية، فعبارة "كل تصرف بمقابل... يترتب عليه ممارسة الدولة حقها في الشفعة" أي أن ممارسة حق الشفعة يثبت للدولة وبصفة تلقائية بعد إبداء نية المالك في التصرف دون حاجة إلى إعلان الدولة عن رغبتها في ممارسة هذا الحق أو سكوتها عنه، بما يفهم أنها تحتكر الأولوية مما ينتج عنه حرمان الشفعاء الوارد ذكرهم في المادة 795 من القانون المدني، بينما صياغة نفس المادة باللغة الفرنسية فقد جاءت كما يلي:

«Toute aliénation ... peut donner lieu a l'exercice du droit de préemption par l'état»

إن كلمة "peut" مفادها "يمكن" وحتى تكون الترجمة صحيحة لا بد من إضافة لفظ "يمكن" للنص لتصبح الصياغة كالتالي: «...يمكن أن يترتب عليه ممارسة الدولة الحق في الشفعة»، بما يفهم منه أن الدولة لها حرية الاختيار إما أن تمارس حقها في الشفعة أو تمتنع عن ممارسته، لذلك يتعين على المشرع أن يبادر إلى تصحيح الأخطاء المادية الناتجة عن الترجمة بالإضافة إلى تقرير الشفعة فقط في حالة البيع لتوافق مع الشريعة العامة عن طريق حذف عبارة "بدون مقابل"، من نص المادة 49 حتى نقضي على التعارض بين المادتين 48 و49 من القانون 98-04.

2- محمد عبد اللطيف، نزع الملكية للمنفعة العامة، دون رقم طبع، دار الكتب القانونية، المجلة الكبرى، 1992، ص 09.

بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة نظير تعويض عادل.

## 1- تعريف نزع الملكية للمنفعة العمومية:

لقد أجاز الدستور الجزائري في المادة 22<sup>1</sup> منه نزع الملكية، شرط أن تتم في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل و منصف<sup>2</sup>، كما نظم المشرع في القانون المدني هذا الإجراء، فمنحت المادة 677 منه للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل، وفي حالة نشوب نزاع حول مبلغ التعويض يتم تحديده بحكم قضائي، كما أجاز قانون التوجيه العقاري نزع الملكية لأجل المنفعة العامة بموجب المادة 72 منه، أمّا الإطار القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة فهو القانون رقم 91- 11<sup>3</sup>، ومرسومه التنفيذي رقم 93-186<sup>4</sup> الذي عرف بموجبه المشرع نزع الملكية على أنها طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، ولا يكون إلا إذا جاء تنفيذًا للعمليات الناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية، منشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية.

---

1- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفقا لآخر تعديل 06 مارس 2016، الجريدة الرسمية، ع 46، مؤرخة في 03 أوت 2016.

2- الفرق واضح بين المادة 22 من دستور 2016 والمادة 20 من دستور 1989 المعدل سنة 1996 إذ حسب آخر تعديل لم يتطرق المشرع إلى وقت دفع التعويض فقد يفهم من السكوت أنه يمكن أن يكون بعد إجراء نزع الملكية، ولا يكون إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف.

3- المادة 2 من القانون 91- 11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، ع 21، مؤرخة في 08 ماي 1991، المتمم بالمادة 65 من القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ج ر 85 مؤرخة في 30 ديسمبر 2004، والمتمم بالمادة 59 من القانون رقم 07-02 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر 82 مؤرخة في 31 ديسمبر 2008، ومتمم بالمادة 37 من القانون رقم 13-08 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر 68 مؤرخة في 30 ديسمبر 2014.

4- المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 27 يوليو 1993، الذي يحدد كليات تطبيق القانون 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر 51 مؤرخة في 01 أوت 1993، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-248 مؤرخ في 10 يوليو 2005، ج ر 48 مؤرخة في 10 جويلية 2005، و بالمرسوم التنفيذي رقم 08-202 مؤرخ في 7 يوليو 2008 ج ر 39 مؤرخة في 13 جويلية 2008.

بما يفهم أن المقصود بنزع الملكية حرمان المالك من عقاره رغما عن إرادته بغرض إنجاز المشاريع التي تحقق المنفعة العامة<sup>1</sup>، أي سلب الملكية من صاحبها مقابل تعويض عن الضرر الذي أصابه من وراء هذا الإجراء، ويتم نزع الملكية بعد اتباع إجراءات قانونية وإدارية مع تعويضه في الأخير تعويضا عادلا، حيث أن نزع الملكية يمكن أن يسير في ظروف عادية عن طريق إجراءات إدارية محضة بمبادرة من الإدارة إلى غاية النقل النهائي للملكية وفي المقابل منح المشرع للملاك الخواص الحق في اللجوء إلى القضاء الإداري من أجل الطعن في قرارات الإدارة.

## 2- خصائص نزع الملكية للمنفعة العمومية:

يتميز نزع الملكية للمنفعة العامة بمجموعة من الخصائص:

- إجراء استثنائي حيث لا يمكن للإدارة اللجوء إليه إلا بعد استنفاد الطرق الرضائية وفشلها، ذلك أن المغزى من التفاوض هو الوصول إلى اتفاق يرضي الطرفين.
- طريقة جبرية تمارسها الإدارة معتمدة على امتيازات السلطة العامة، فالسلطة العامة تملك الوسائل القانونية التي تجبر الأفراد على احترام مبدأ المشروعية طوعا أو كرها، من خلال تدرج القوانين والقواعد القانونية التي تعلق مرتبتها الإلزامية من حيث قواعد دستورية تليها قواعد تشريعية عامة ثم قواعد قانونية لائحية أي تنظيمية.
- القصد منها هو تحقيق المنفعة العامة؛ حيث يكون الهدف منها هو إنجاز مشاريع تدخل في نطاق المنفعة العامة<sup>2</sup> كإقامة مشاريع تنمية سياحية مثلا.
- تتم مقابل تعويض عادل ومنصف، فلا يمكن للإدارة وضع يدها على عقار بدون جبر الضرر، فهي ملزمة بتعويض الملاك عند قيامها بنزع ملكيتهم.

## 3- خصوصية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بالنسبة للعقار السياحي:

إن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إجراء استثنائي للحصول على الأراضي التي سيتم تصنيفها كمناطق توسع سياحي، ولا يتم اللجوء إليه إلا إذا كان اللجوء إلى الوسائل الرضائية غير مثمر، حيث يمكن للدولة وبناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة أن تحصل على هذه العقارات طبقا للتشريع المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وهذا

1- المادة 71 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

2- مصطفىاوي عابدة، مرجع سابق، ص 172.

ما كرسه أحكام القانون 03-03<sup>1</sup> الذي نص على ما يلي: «عندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة اقتناء هذه الأراضي طبقاً للتشريع والتنظيم الساري المفعول المتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية».

لقد منح المشرع الإختصاص فيما يتعلق بقرار نزع الملكية للوزير المكلف بالسياحة، ووزير الداخلية ووزير المالية بموجب قرار وزاري مشترك إذا كانت الأملاك العقارية محل النزاع واقعة على إقليم ولايتين أو أكثر.

أما إذا تعلق الأمر بنزع ملكية أملاك واقعة على إقليم ولاية واحدة<sup>2</sup>، فالإختصاص ينعقد للوالي بوصفه ممثلاً للدولة<sup>3</sup> على مستوى الولاية وهو مفوض الحكومة.

بالنسبة لإجراء نزع الملكية في إطار قانون 03-03 لا يعد مجرد آلية تعتمد عليها الدولة لتكوين رصيد عقاري قابل لاستيعاب استثمارات سياحية، بل يكتسي خصوصية متميزة لأنه إجراء لتوفير الحماية للعقار السياحي بغية المحافظة على الطبيعة السياحية للوعاء العقاري المراد نزع ملكيته، وضمناً لعدم تحويله لوظائف أخرى تخرج عن النطاق السياحي، فالمنفعة التي قصدتها المادة 03 من القانون 03-03<sup>4</sup> هي حماية العقار السياحي من أي تصرف قد يؤدي إلى تغيير الوصف السياحي له، لكن هذه الحقيقة القانونية اصطدمت في كثير من الأحيان بمحدودية الثقافة والوعي السياحيين للمواطن الجزائري الذي لطالما وقف حجرة عثرة وحال دون المساهمة في بسط الحماية المرجوة، وهذا ما أدى إلى كثرة النزاعات المطروحة أمام القضاء سواء تعلق الأمر بالقرار الإداري الصادر من الإدارة أو حتى بالنسبة لموضوع التعويض الذي يطرح أكبر إشكال، والفرد ليس المتهم الوحيد بل أن الإدارة العمومية كذلك لا تتمتع بالوعي السياحي الكافي، وهذا يتجلى من خلال قرار صادر عن

---

1- المادة 22 فقرة 2 من القانون 03-03 السابق الذكر.

2- المادة 110 من قانون الولاية 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية، العدد 12 مؤرخة في 29 فبراير 2012.

3- المادة 44 من المرسوم التنفيذي 93-186.

4- المادة 3 من القانون 03-03: «يكتسي تحديد وتصنيف وحماية وتهيئة وترقية مناطق التوسع والمواقع السياحية، وإعادة الاعتبار لها، طابع المنفعة العمومية».

مجلس الدولة رقم 6426 صادر في 08 أبريل 2002<sup>1</sup> الذي جاء فيه ما يلي: «بما أن النزاع الحالي يتمحور حول عدم نظامية التنازل الذي تم لفائدة المستأنف عليه من طرف الوكالة العقارية عن قطعة أرضية من أجل الإستثمار السياحي تقدر مساحتها بـ638 كم<sup>2</sup> وتم إفراغ هذه العملية بموجب عقد توثيقي حرر في 21 مارس 1997 وتم شهره في 06 ماي 1997، بما أن العارض يتمسك بأن الوكالة العقارية، تنازلت عن ملك الغير إذ لم تنتقل إليها الملكية حتى يمكنها التصرف فيها، وأنه بالرجوع إلى القرار محل الإستئناف، فإن مديرية أملاك الدولة كطرف مدخل في الخصام تمسكت بأن العقار ملك للدولة واعتبرت الوكالة العقارية تصرفت في ملك الغير والتست إلغاء العقد محل النزاع، واعتبرت الوكالة العقارية تصرفت في ملك الغير لفائدة المدعي المستأنف عليه الحالي تحت غطاء الإستثمار السياحي في حين أن هذا الإجراء مخالف للقانون وليس من صلاحيات الوكالة، ولكن من المسلمات القانونية، أن شهر العقد لا يحول دون فسخه».

ويمتد مجال أعمال نزع الملكية للمنفعة العامة إلى المياه الحموية، من أجل تامين الموارد السياحية الحموية التي تعدّ جزءا من العقار السياحي، حيث أجاز المرسوم التنفيذي 07-69 المحدد لشروط وكيفيات منح استعمال واستغلال المياه الحموية<sup>2</sup>، إذا رفض المالك للأرض التي تتدفق منها مياه منبع حموي مصرح به ذي منفعة عمومية، كل استعمال أو استغلال أو إيجار أو بيع للأرض تنزع ملكيتها طبقا لأحكام القانون رقم 91-11، فإذا وجد منبع للمياه الحموية في ملكية خاصة، وتم التأكد من خصائصه العلاجية طبقا للدراسات التي قامت بها مكاتب الدراسات المعتمدة يصنف على أنه ملك وطني عمومي، ولا يمكن لصاحب الأرض أن يقوم باستغلاله إلا بعد أن ترخص له مديرية السياحة، وذلك باتباع الإجراءات المتعلقة بامتياز المياه الحموية، وإذا لم يتم احترام كل تلك الإجراءات تباشر ضده إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لتوفير الحماية للمنبع الحموي.

#### أ- المقصود بالمنفعة العامة:

يعتبر توفر شرط تحقيق المنفعة العامة أهم شرط لمباشرة إجراءات نزع الملكية وإضفاء طابع الشرعية عليها، تجنباً للطعن فيها بالإلغاء، وهي من الأهداف التي تسعى الدولة مهما

1- قرار رقم 6426 صادر بتاريخ 08 أبريل 2002 عن مجلس الدولة، المجلة القضائية رقم 202، سنة 2002، ص 202.

2- المادة 27 من المرسوم التنفيذي 07-69 السالف الذكر.

كانت توجهاتها السياسية وأيا كانت إيديولوجيتها الإقتصادية التي تتبناها ذلك أنها من أهم المبررات لوجودها والإبقاء على قيامها، فالمنفعة العامة التي تتدرج بها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لتحصل على الوعاء العقاري جبرا عن مالكه، تعتبر فكرة نسبية لا يمكن تقديرها بكل موضوعية<sup>1</sup> إلا إذا أخذنا بعين الإعتبار كل العناصر الإيجابية والسلبية للمشروع السياحي المراد إنجازه وتحقيقه من طرف الدولة، لذلك تملك الدولة السلطة التقديرية الواسعة لاختيار العقارات الملائمة لإنجاز الأهداف المتوخاة من قرار نزع الملكية، كأن تقع القطع الأرضية في منطقة توسع سياحي أو تتميز بخصوصيات جذب سياحية، طبيعية لاحتوائها على مناطق تتميز بقدرتها على استقطاب أنشطة ترفيهية وسياحية متميزة وإقامة منشآت فندقية وسياحية، وهذا ما يعود بالمنفعة على الإقتصاد الوطني باعتبارها أدوات فعالة لترويج سياحي ناجح.

في نفس السياق يعد تحديد عناصر المنفعة العامة ودوافعها من طرف الدولة بمثابة غطاء ضروري لممارسة سلطاتها بمعنى آخر تضيي الشرعية المطلوبة حتى يسهل على الأفراد قبول هذه السلطات، ومن ثم تسهيل مهمة الإدارة<sup>2</sup>، لذلك يجب أن يؤخذ معيار المنفعة العامة بمفهومه الواسع والذي يصب في تحقيق أو إنشاء البنى التحتية، حماية المصادر الطبيعية والأموال العامة ذات الطابع السياحي؛ فالصلاحيات المخولة للإدارة في هذا المجال تستمد أسسها القانونية من طبيعة المشاريع المراد إنجازها من طرف المستفيد لذلك يقع على عاتق القاضي الإداري التحقق من فكرة المنفعة العمومية في كل مشروع يراد إنجازها وهل يستجيب للمتطلبات القانونية والإقتصادية.

---

1- لم يعرف التشريع والقضاء المنفعة العمومية ذلك أنها مفهوم غير مجرد إنما مرتبط بعمليات مادية متنوعة، وتتحدد بالنظر إلى محتوى النشاطات التي تقوم بها الإدارة، وقد سائر القضاء النهج الذي يولي أولوية لاعتبارات اقتصادية للملكية الفردية والضرورة العمومية ثم المنفعة العمومية بالمعنى الواسع، سواء كانت تربية، رياضية، صحية كما هو الشأن بالنسبة لنزع ملكية منبع حموي لإقامة منتجعات سياحية، وكذلك اقتصادية لذلك لا بد من إيجاد آليات قانونية من أجل تحديد القطاع والأهداف التي يخصص لها المال المدمج، أما في الجزائر فإن الوضع يختلف عن فرنسا، إذ أن القانون هو الذي أعطى لفكرة المنفعة العامة مدلولاً اقتصادياً في ظل النهج الاشتراكي، إلى أن صدر قانون 91-11، الذي أخذ بنظرية الإجراءات الموازية لتحديد المنفعة العامة، فلا يعتبر نزع الملكية مشروعاً إلا إذا جاء مطابقاً في أهدافه لقواعد النظام العام العمراني والتهيئة العمرانية، كما أن الإدارة ملزمة باحترام ما جاء في قوانين التنظيم العمراني موازاة مع احترام الإجراءات التي جاء بها قانون نزع الملكية للمنفعة العامة.

2- نجم الأحمد، المفهوم القانوني للمنفعة العامة في نطاق الإستملاك، مجلة جامعة دمشق للعلوم القانونية والإقتصادية، سوريا، المجلد 29، عدد 2 سنة 2013، ص 12.

إذن فالمنفعة العامة من هذا المنطلق هي مجموعة الأعمال التي ترمي إلى خدمة المجتمع على القدر التي تكون مصلحته وفائدته تيرر التضحية بمصلحة الفرد والتي لا تضاهي الفائدة التي تجلبها للجماعة، وعليه تلتزم الإدارة باحترام ضابط هام عند تقديرها المنفعة العامة، أي أن عملية نزع الملكية سوف يكون من أجل تنفيذ عمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط والمشاريع المتعلقة بالتنمية. ولقد نتج عن تدخل الدولة في الحياة الاقتصادية والاجتماعية ومباشرتها لبعض الأنشطة تغير في مفهوم المنفعة العامة وتوسعه، فأصبحت المنفعة العامة تشمل فكرة جديدة نسبيا هي فكرة المنفعة أو المصلحة الاقتصادية، وذلك أن الملف المقدم من الوكالة الوطنية للتنمية السياحية لا بد أن يتضمن تقدير النفقات<sup>1</sup>، وفي ممارستها لهذا الإجراء لا بد أن تراعي ضرورة تحقيق المصلحة العامة<sup>2</sup>، وكذلك حماية الملكية الخاصة<sup>3</sup>.

#### ب-توافر شرط المنفعة العامة:

تشكل الأوعية العقارية المبنية وغير المبنية ذات الطابع السياحي مجالا خصبا لإعمال نزع الملكية من شأنه أن يساهم في الإزدهار السياحي لتلك العقارات التي تقع داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وحتى الواقعة على أطرافها مما يؤدي إلى تحقيق التنمية السياحية بالمنطقة، لذلك يعد نزع ملكية عقار من أجل استغلاله لإنجاز مشاريع سياحية كإقامة فنادق، قرى و منتجعات سياحية، حمامات استشفائية من قبيل المنفعة العامة، خاصة لما تعود به بالفائدة من الناحية الاقتصادية بجلب عائدات مالية بالعملة الصعبة وتحسين مناخ الإستثمار في مجال العقار السياحي.

---

1- André Homont, expropriation pour cause d'utilité publique, paris, 1975, p 24.

2- إن المصلحة العامة مرادفة للمنفعة العامة، فالمصلحة العامة مفهوم واسع وغامض يقبل أي تفسير، ولهذا لا يمكن أن يرتب نتائج قانونية لاسيما أنه تزداد بازدياد دور الدولة، ولقد اعتبر الفقه أن غموض هذه الفكرة يصب في مصلحة الإدارة، وأن المصلحة العامة وسيلة للهروب من احترام القانون.

3- قرار رقم 31027 مؤرخ في 11 / 04 / 2007، مجلة مجلس الدولة، ع 09، سنة 2009، حيث أن والي الجزائر قام بنشر قرار التصريح بالمنفعة العامة، جريدة الشروق، المؤرخة في 8 جانفي 2004، إلا أنه لم يتم إبلاغ المستأنف عليه بالقرار محل الطعن، كما تقتضيه المادة 11 من القانون 91-11، حيث أن المستأنف أخل بأحكام المادة 11 من القانون المذكور، الأمر الذي يجعل القرار محل الطعن باطلا.



وفي هذا الإطار فقد اعترف مجلس الدولة الفرنسي لمشروعات عديدة بإمكانية إعلانها للمنفعة العامة، فنزع الملكية لإقامة فندق بدلا من ملهى ليلي كان في إطار إقامة منشأة سياحية، ومشاريع تتعلق بتنفيذ خطة إنمائية<sup>1</sup>، أي تحقيق منفعة عامة غير مباشرة.

وفي سياق متصل حكم مجلس الدولة الفرنسي بتاريخ 12 أبريل 1967 في قضية الشركة الجديدة لمقاولات الفنادق<sup>2</sup>، اعتبر أن نزع الملكية لفندق أحد الخواص من أجل بناء فندق وكازينو من قبيل المنفعة العامة بالنظر للإزدهار السياحي الذي سوف يعم المنطقة بعد البناء الجديد، بالإضافة إلى قرار محكمة الإستئناف الإدارية بالرباط عدد 925 بتاريخ 11 ماي 2009 في الملف عدد 6 / 07 / 474، ص 70 جاء فيه «غير أن الحكم تم إلغاؤه من قبل محكمة الإستئناف الإدارية بالرباط التي عللت القرار بأن مسطرة نزع الملكية التي تم سلوكها بهذا الصدد هي مسطرة خاصة واستثنائية نظرا لصبغة الإستعجال التي يقتضيها الإستثمار السياحي لخليج طنجة، وأن الحكم عندما أشار خلاف هذا المنحى لم يجعل لما قضي به من أساس وواجب الإلغاء»<sup>3</sup>.

## ثانيا: الإجراءات القانونية لاكتساب العقار السياحي عن طريق

### نزع الملكية للمنفعة العمومية

لم ينص المشرع على الإجراءات المتبعة في نزع الملكية للمنفعة العامة بالنسبة للعقار السياحي في القانون 03-03، وإنما أحال إلى القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، بمعنى أنه جعل من القانون 91-11 ومرسومه التنفيذي 93-186 الإطار القانوني لهذه العملية وتتمثل في خمسة إجراءات نصت عليها المواد من 03 إلى 30 من القانون 91-11 كما سنوضحه.

#### 1- التصريح بالمنفعة العمومية:

تحرص الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باستمرار على الحصول على العقارات اللازمة لتنفيذ مشروعاتها السياحية، لذلك تلجأ إلى إجراء نزع الملكية مرغمة على اتباع الإجراءات

---

1- نجم الأحمد، مرجع سابق، ص 23.

2 André Homont, Op. cit, p 20- 21.

3- دور القاضي الإداري في تقدير التعويض الممنوح لمنزوع الملكية على الموقع الإلكتروني:

<http://www.alkanounia.com> تاريخ الاطلاع 22 مارس 2018 على الساعة 19:31

التي استلزمها القانون لإضفاء الشرعية على أعمالها، ولكي تقوم بتقدير وتقرير المنفعة العمومية المراد تحقيقها في المشروع المراد إنجازه ألزمها المشرع بإصدار قرارين هامين وهما: قرار إثبات المنفعة العمومية وقرار التصريح بها.

#### أ- قرار إثبات المنفعة العمومية:

هو إجراء إداري يتم بمقتضاه التحقق من توافر المنفعة العمومية للمشروع المزمع تحقيقه على الوعاء العقاري موضوع النزاع؛ ويشمل قيام الإدارة بإجراءات التحقيق المسبق الذي يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة، حيث اشترط القانون 91-11 والمرسوم التنفيذي 93-186<sup>1</sup> أن يقدم المستفيد المتمثل في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة للإدارة ملفا يشمل تقريرا يبرز فيه أن محاولاته الودية لاقتناء الوعاء العقاري ذو الطبيعة السياحية أو الذي يستغل في إطار استثمار سياحي لم تكلل بالنجاح، يضاف إليه تصريح يوضح الهدف من العملية الذي لا يخرج عن إطار التهيئة والتعمير كتشييد فندق، مراكز للترفيه، حمامات استشفائية، مركبات أو منتجات سياحية، أو التخطيط المرتبط بذلك للإستثمار السياحي، ومخطط للوضعية يحدد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها، وأخيرا تقرير عن كل المشروع المزمع إنجازه، ويمكن للوالي طلب جميع المعلومات والوثائق التكميلية التي يراها مفيدة لدراسة الملف<sup>2</sup>.

ثم بعد ذلك يتم إرسال الملف إلى الوالي المختص إقليميا أو الوزير المكلف بالسياحة الذي يعين مباشرة لجنة تحقيق مكونة من 3 محققين، يشترط في المحققين المهنية والإحترافية لأن غيابهما يؤدي إلى تعطيل التحقيقات لذلك لا بد أن يتميزوا بكفاءة في التحليل، وكفاءة من الناحية التقنية<sup>3</sup>، ويصدر قرار فتح التحقيق تحت تصرف الجمهور، في القانون الفرنسي تقسم عملية نزع الملكية إلى مرحلتين<sup>4</sup>، مرحلة إدارية نظرا لتدخل الإدارة في القيام بها، مرحلة قضائية يقوم بها القاضي، يوضح القرار تحت طائلة بطلانه إجراءات عمل اللجنة، تاريخ فتح التحقيق وتاريخ انتهائه، بيان توضيحي يحدد الهدف العملية ومكان إقامة المشروع السياحي.

1 المادة 40 من القانون 91-11 والمادة 2 من المرسوم 93-186 السابق الذكر.

2-Réne chapus,droit administratif général,tome2,14ème édition,Montchristien, paris2000,p 699.

3-Mokhtaria kadi Hanifi,Le régime juridique de l'enquête d'utilité publique en matière d'expropriation, Revue Idara, N o 29, Année 2005, p 79

4- Réne Chapus,op-cit,page695-749

بعد الإنتهاء من أشغالها تقوم اللجنة بإيداع مذكراتها لدى الوالي في أجل 15 يوم من نهاية التحقيق وترسل نسخة من نتائجه إلى الأشخاص المعنيين بناء على طلبهم.

## ب- قرار الإعلان أو التصريح بالمنفعة العمومية:

يتم التصريح بالمنفعة العمومية بموجب قرار صادر من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولاية واحدة سواء في بلدية واحدة أو عدة بلديات، ويكون التصريح بموجب قرار وزاري مشترك أو بموجب قرارات وزارية مشتركة بين الوزير المكلف بالسياحة ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزعها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات، في هذه الحالة تلتزم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة المستفيدة من عملية نزع الملكية بتحويل الملف الخاص بالعملية إلى كل والي مختص إقليميا الذي يضمن كل إجراءات نزع الملكية اللاحقة لصدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

كما قد يتم التصريح بالمنفعة العمومية بموجب مرسوم تنفيذي حيث لم ينص المرسوم التنفيذي رقم 93-186 عليها وإنما نصت عليها المادة 65 من القانون رقم 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، التي أشارت إلى أن إجراء التصريح بالمنفعة العمومية يتم عن طريق مرسوم تنفيذي<sup>1</sup>، وتبعا لذلك فقد تم تحديد أراضي واقعة بمنطقة زموري بولاية بومرداس ومن ثم التصريح بمنفعتها العمومية لأجل تشييد مجموعة فنادق لتحقيق الإزدهار السياحي الذي سوف يعم المنطقة التي تعد فضاء سياحيا بامتياز<sup>2</sup>، لأن مثل هذه المشاريع السياحية تكتسي طابع المنفعة العامة والبعد الوطني

---

1-المادة 12 مكرر من المرسوم التنفيذي 93-186 المعدل والمتمم : "يتم إقرار المنفعة العمومية بمرسوم تنفيذي بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات منفعة عامة و بعد وطني واستراتيجي".

2 -En application des disposition de l'article 12 bis e la loi n ° : 91- 11 et l'article 10 du décret a pour objet de déclarer d'utilité publique de l'opération d'aménagement et de promotion de la zone d'expansion touristique zemouri-ouest wilaya de Boumerdes, en caractère d' infrastructure d'intérêt général et d'envergure national et stratégique de cette opération.

-La consistance des travaux à engager concerne la réalisation d'équipement hôteliers et touristique, avec les diverses infrastructures d'accompagnement .

-La caractère d'utilité public concerne les biens immeuble et les droits réel immobilier.

-Voir l'article 1,2,3,4 du décret executif n ° : 07-02 correspondant au 6 /1/2007 portant déclaration d'hutilité publique l'opération d'aménagement et de promotion de la zone d'expantion touristique zemouri-ouest wilaya de Boumerdes, journalle officiel de la république algérienne n° 2, janvier 2007.

والإستراتيجي، ولها أهمية كبرى بالنظر إلى تأثيراتها الإيجابية الإقتصادية والإجتماعية وتحقيقتها للمصلحة والمنفعة العامة، ويصدر المرسوم التنفيذي عن الوزير الأول، وبمجرد صدوره في الجريدة الرسمية يقوم الولاة المعنيون بإعداد قرار الحيازة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأموال أو الحقوق العينية العقارية مع مراعاة إيداع مبلغ التعويضات لفائدة الملاك المنزوعة ملكيتهم لدى الخزينة العمومية.

أما مضمون قرار التصريح بالمنفعة العمومية فقد نصت المادة 10 من القانون رقم 91-11 على ضرورة توفره على العناصر التالية تحت طائلة البطلان؛ أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذها، مساحة القطع الأرضية وموقعها،

مشتمات الأشغال المراد الشروع فيها، تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية<sup>1</sup>، بالإضافة إلى تحديد المدة القصوى لإنجاز عملية نزع الملكية المقدرة بـ 04 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة فقط وبنفس المدّة في حالة اتساع مدى العملية و اكتسابها صبغة وطنية خاصة<sup>2</sup>، وفي هذا الإطار قضى مجلس الدولة الفرنسي<sup>3</sup> في قراره الصادر بتاريخ 23 ديسمبر 1970 في قضية السيد FARSAT ضد شركة كهرباء فرنسا الذي تحصل على قطعة أرضية وأراد أن يشيد عليها مركزا للسياحة والترفيه، وشرع فعلا في أعمال بناء ضخمة إلا أن المحافظ اتخذ قرار بفتح تحقيق حول المنفعة العمومية تمهيدا لنزع الملكية العقار من السيد FARSAT بهدف إنشاء سد لصالح شركة كهرباء فرنسا، الأمر الذي جعله يتوقف عن الأشغال، حيث دام التوقف 5 سنوات بعدها أعلنت الشركة المعني بتخليها عن نزع الملكية، وهذا ما سبب ضررا للسيد FARSAT تمثلت في تجميد رأسمال معتبر وارتفاع تكاليف إنجاز مشروعه السياحي، حيث لجأ إلى المحكمة الإدارية التي قررت أن شركة كهرباء فرنسا قد استعملت بطريقة مضرّة صلاحياتها الناتجة عن إجراءات نزع الملكية وأن المضرور يستحق التعويض عن الضرر الحاصل الذي أصابه، أمّا قرار مجلس الدولة

1 - Mokhtaria Kadi Hanifi, op-cit, p 75- 77.

2- إن الغاية من وراء تحديد المدة والزامية ذكرها في قرار التصريح بالمنفعة العامة هو وضع حد لتعسف الإدارة التي تلجأ إلى نزع الملكية مما يؤدي إلى تعطيل المنفعة العامة، خاصة في المشروعات الكبرى، وهذا ما يدل على أن النظام القانوني الجزائري يكفل الضمانات اللازمة لحماية حق الملكية الفردية، ويحد من السلطة التعسفية للإدارة والزامها باحترام مبدأ المشروعية.

3- مسعود شيهوب، المسؤولية عن الإخلال بمبدأ المساواة وتطبيقاتها في القانون الإداري، دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000، ص 83.

الفرنسي فإنه أكد أن شركة كهرباء فرنسا باستعمال حق نزع الملكية لم ترتكب أي خطأ يتطلب قيام مسؤوليتها في مواجهة السيد FARSAT صاحب الفندق والمطعم الذي اضطر بسبب نزع الملكية إلى توقيف أشغال الإصلاح والتهيئة لمدة 5 سنوات وبالتالي له الحق في التعويض عن الضرر الحاصل الذي تحمله من أجل المصلحة العامة، وهذا الضرر لا يمكن حسب طابعه الخاص والخطير اعتباره من الأعباء التي يجب أن يتحملها المتضرر بصفة عادية، وأخيرا لا بد أن ينشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية بمركز البلدية التي يقع بها الوعاء العقاري المراد نزع ملكيته لمدة 15 يوم.

## 2- تعيين الحقوق العقارية وتحديد أصحابها:

يعين الوالي خبيرا عقاريا معتمدا توكل إليه مهمة القيام بالتحقيق الجزئي حول الأملاك المراد نزع ملكيتها وبيان ملاكها خلال 15 يوم الموالية لنشر قرار الإعلان عن المنفعة العمومية يتضمن قرار التعيين<sup>1</sup> تحت طائلة البطلان اسم ولقب وصفة المحقق، المقر الأيام وساعات العمل التي تتلقى فيها التصريحات و المعلومات و إيداع الإحتجاجات، تاريخ بداية ونهاية التحقيق الجزئي<sup>2</sup>.

يكلف المحافظ المحقق بمهمة التأكد من صحة السندات المعترف بها قانونا لإثبات الملكية العقارية، كسندات رسمية عرفية ثابتة التاريخ بعد 1971، قرارات إدارية، أحكام قضائية وكلها مسجلة ومشهرة بالمحافظة العقارية، إذا تعلق الأمر بعقار واقع في منطقة غير ممسوحة، أما إذا كان العقار المراد نزع ملكيته واقع في منطقة ممسوحة فلا يقبل إلا الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية.

يتولى المحافظ المحقق إعداد المخطط الجزئي بناء على ما سلم له من وثائق أو ما تلقاه من تصريحات<sup>3</sup>، ويقوم بإعداد محضر مؤقت بناء على نتائج التحقيق، يبين فيه مكان،

---

1- ينشر قرار تعيين المحافظ المحقق في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مجموع القرارات الإدارية للولاية، مشهرا في مركز البلدية التي يقع فيها الملك المراد نزع ملكيته .

2- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 93-186 السابق الذكر.

3- للتأكد من صحة المعلومات التي تلقاها يمكنه أن يستعين بمصالح الحفظ العقاري، مديرية أملاك الدولة لإعطاء صورة حقيقية عن الوضعية القانونية للعقار كما يمكنه أن يستفيد من كل شخص مؤهل قانونا للحصول على المعلومات الضرورية التي تساعده في إنجاز مهمته، راجع في ذلك، امر يحيايوي، نظرية المال العام، الطبعة الثالثة، الجزائر، دار هومة، 2005، ص 85.

أيام، ساعات الإستقبال و يشهر لمدة 15 يوم، بعدها ينتقل المحافظ إلى عين المكان لفتح الباب لكل من لديه اعتراضات ليتلقاها ويدونها في محضر<sup>1</sup>، وأخيرا يحضر المحافظ المحقق محضرا نهائيا مرفقا بكل ما خلص إليه بمعية قائمة الملاك يقوم بإرسال الملف إلى الوالي مشتملا على المخطط الجزئي، المحضر النهائي وقائمة العقارات المحقق فيها<sup>2</sup>.

### 3-تقدير تقويم العقارات:

بعد تلقي الوالي للمحضر النهائي من الخبير المحقق يقوم بإحالة الملف لمصالح إدارة الأملاك الوطنية<sup>3</sup>، مكّون من قرار التصريح بالمنفعة العامة،المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين وذوي الحقوق العينية<sup>4</sup>، حيث تقوم مديرية أملاك الدولة بإعداد تقرير تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها مستندة للقاعدة الدستورية التي تؤكد أن التعويض عن نزع الملكية لا بد أن يكون عادلا ومنصفا وقبليا،ويغطي كامل الضرر الناشئ.

يعتمد تقدير قيمة هذه الأراضي على عدة عوامل تنعكس على تحديد قيمة العقار منها عامل التهيئة، ويتعلق بمدى قابلية تزويد العقار بشبكة المياه، قنوات الصرف، الكهرباء، المساحة الكلية للمشروع السياحي، أمّا العامل الإقتصادي فيعتبر موقع العقار ودرجة تطوره معيارا هاما في تحديد قيمته<sup>5</sup>، أما تقييم العقار المبني فلا بد من الأخذ بعين الإعتبار موقعه وما يشمله من بنايات وتجهيزات مصنفة حسب درجة حداتها وأهميتها، كما أن التوجه الإقتصادي للمنطقة سيؤدي إلى رفع مستوى التوافد عليها وينتج عنه رفع قيمة العقار خاصة إذا كان واقعا في منطقة سياحية كنزع ملكية فندق لإقامة فندق أكبر في إطار زيادة طاقات إيواء السياح، وكتشييد منشآت سياحية منشئة لمناصب شغل معتبرة، ويتم تحديد ثمن هذا العقار بالمقارنة مع بيع حديث لعقار شبيه به، وأحيانا تقوم الأرض والبناء معا.

1- المادة 24، والمادة 27 من المرسوم التنفيذي 93-186 السابق الذكر.

2- المادة 29 من المرسوم التنفيذي نفسه.

3- المادة 31 من المرسوم التنفيذي 93-186 السابق الذكر.

4- التقييم الجزئي هو مخطط نظامي للأراضي والبناءات المطلوب نزع ملكيتها، إذ يبين بدقة ووضوح طبيعة العقارات وما تشمله، وإن كانت عملية النزع تخلي جزء من العقار توضح بدقة النسبة المنزوعة من العقار.

5- يتم التقييم بطريقة التقويم بالثمن المتوسط للمتر المربع الواحد طبقا لما هو معمول به في السوق العقارية، وبناء على سعر المتر المربع الذي تمت به المبادلات في منطقة تتشابه فيها عوامل التقييم مع منطقة العقار المنزوع ملكيته المعني بالتقويم، طريقة التقويم بالمنطقة أو طريقة التقويم بالشغل العقاري أي مساحة البنائيات المسموح بها قانونا على الأراضي، راجع امر يحيوي، المرجع السابق، ص 88.

#### 4-قرار التنازل عن الأملاك والحقوق موضوع نزع الملكية:

يعد قرار التنازل قرارا إداريا تعده الإدارة استنادا إلى تقرير التعويض الذي أعدته مصالح إدارة أملاك الدولة، حيث يشمل هذا القرار تحت طائلة البطلان؛ قائمة العقارات والحقوق العينية المراد نزع ملكيتها بالإستناد إلى المخطط الجزئي، هوية المالكين وأصحاب الحقوق العينية، ومقدار التعويض وطريقة حسابه<sup>1</sup>، ويكون قرار قابلية التنازل قابلا للطعن خلال أجل شهر من تاريخ تبليغه إلى المالكين إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي<sup>2</sup>.

#### 5-قرار نزع الملكية:

تلجأ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلى إجراء نزع الملكية باعتبارها ممثلة الدولة بناء على طلب وزير السياحة، حيث تعتبر مرحلة نزع الملكية ونقلها إلى الوكالة آخر مرحلة تمكن هذه الأخيرة من وضع يدها على العقار محل نزع الملكية، وقد نصت المادة 29 من القانون 91-11 على أن القرار الإداري يتم تحريره لإتمام صيغة نقل الملكية في حالات مذكورة على سبيل الحصر كالتالي:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي بين الوكالة وصاحب العقار حول مبلغ التعويض.
- إذا لم يقدم طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من القانون 91-11.

-إذا صدر قرار قضائي نهائي من مجلس الدولة لمصلحة الإدارة التي تقوم بتبليغ كل من المالك المنزوع ملكيته والوكالة الوطنية للتنمية السياحية، حيث تنتقل الملكية إلى الوكالة بموجب عقد إداري تحرره إدارة أملاك الدولة خاضع لإجراءات التسجيل والشهر طبقا للمادتين 15 و16 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حتى يتم نقل الملكية من الناحية القانونية، ويترتب على ذلك انتقال حيازة العقار المنزوع للإدارة ويجبر الملاك السابقون إخلاءه، وإن لم يمتثلوا لذلك يتم استعمال القوة العمومية لتنفيذ القرار<sup>3</sup>، ويخضع قرار نزع الملكية لإجراءات الشهر العقاري لأجل انتقال الملكية بصفة نهائية إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.

1- المادة 24 من القانون 91-11 السابق الذكر.

2- المادة 26 من القانون نفسه.

3- امر يحياوي، مرجع سابق، ص 99.

كما لايفوتنا أن نشير إلى أن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة المنصب على الأملاك الثقافية العقارية ذات الطابع السياحي المملوكة للأفراد يعد طريقة لدمجها في الأملاك العمومية التابعة للدولة حيث جاءت في الترتيب مباشرة بعد الإقتناء بالتراضي،فالدولة عندما تلاحظ بأن المالك غير قادر على حماية هذه الأملاك أو رفض الإمتثال للتعليمات والإرتفاقات تتدخل بنزع الملكية، وهو ما نصّ عليه المشرّع الجزائري في الفصل الرابع من الباب الثاني من القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي على نزع الملكية وأعطائها طابعا خاصا حيث منح للدولة إمكانية قيامها بنزع الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة أو المقترح تصنيفها من أجل المنفعة العمومية لتأمين حمايتها وصيانتها<sup>1</sup>،وقد ذكر المشرّع الحالات التي يجب اللجوء فيها لنزع ملكية الممتلك الثقافي العقاري<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني:إعداد دراسات التهيئة السياحية

يمر الوعاء العقاري ذو الطبيعة السياحية بعدة مراحل ليكتسب صفة منطقة التوسع السياحي، إذ لا بد أن تتم تهيئته سياحيا لذلك سوف نعرض في هذا المطلب لتعريف التهيئة السياحية ووضعيتها الوعاء العقاري الموجه لها في فرع أول، وفي الفرع الثاني للهيئة المخولة بإعداد دراسات التهيئة السياحية، وفي الفرع الثالث لتمويل دراسات التهيئة السياحية و جديد قانون المالية2018.

### الفرع الأول: تعريف التهيئة السياحية و وضعيتها

#### الوعاء العقاري الموجه لها

بعد اقتناء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة للوعاء العقاري ذو الطبيعة السياحية والإنتهاء من دراسة المنطقة السياحية تبدأ مرحلة جديدة تكتسي أهمية بالغة ترتكز عليها كل التصرفات القانونية والأعمال المادية التي تكون الأرضية العقارية محلا لها، وهي عملية

---

1- المادة 46 فقرة 2 من القانون 98 - 04 السابق الذكر.

2- في حالة رفض المالك الإمتثال للتعليمات والإرتفاقات التي يفرضها الإجراء الخاص بالحماية،إذا تعذر المالك القيام بالأشغال المأمور بها ولو حصل على إعانة مادية من الدولة، إذا كان شغل الممتلك الثقافي أو استعماله يتنافى ومقتضيات المحافظة عليه ورفض المالك تسوية الوضع،إذا كانت قسمة العقار تلحق ضررًا بسلامة الممتلك الثقافي ونتج عنها تغيير العقار المجزأ،راجع المادة 46 من القانون رقم 98-04 السابق الذكر.



التهيئة السياحية، لذلك سنعرض أولاً لتعريف التهيئة السياحية، وثانياً لوضعية الوعاء العقاري الموجه لها.

### أولاً: تعريف التهيئة السياحية

التهيئة السياحية عبارة مركبة من مصطلحين هامين متصلين ومتكاملين، فالتهيئة لفظ لطالما ارتبط بال عمران، وهي أداة تقنية وقانونية تسهر على تنفيذها هيئات خاصة في مجال التهيئة والتعمير لمراقبة نمو الأنسجة العمرانية، وتتصل اتصالاً وثيقاً بالإقليم؛ حيث تتكفل السلطة العامة بتصحيح عدم التوازن الإقليمي من كل النواحي، وهو يشرح السياسات الخاصة بكل فضاء وتنظيمه<sup>1</sup>، أما لفظ السياحية فهي وصف يطلق على كل الفضاءات العقارية التي تؤدي وظيفة سياحية سواء بالنظر إلى المؤهلات الطبيعية التي تتمتع بها كالشواطئ، السواحل، الغابات، المنابع الحموية أو مميزات أثرية أو تاريخية، أو منشآت ذات فعالية في الميدان السياحي كالفنادق والمركبات والقرى السياحية والحمامات الإستشفائية؛ ولأجل إعادة الإعتبار لهذه المقومات وتثمينها تم استحداث آلية جديدة تعد فرعاً من فروع التهيئة العمرانية، وهي التهيئة السياحية التي يعد تحقيق التنمية السياحية من أهم أولوياتها، لذلك تعد جزءاً من تهيئة الإقليم تهدف إلى تنظيم وإعادة الإعتبار لكل النطاقات السياحية.

وبهذا تعد التهيئة السياحية فن وتقنية تهدف إلى التوزيع المنتظم للعناصر المكونة للمجال المستقطب للزوار خلال فترات العطل، فهي مجموعة التوجهات القانونية والتقنية التي تهدف إلى تدعيم المجالات المؤهلة سياحياً ببرمجة منشآت قاعدية سياحية جديدة، إضافة إلى تطوير وصيانة الهياكل السياحية القديمة، دون إهمال التوازن البيئي في هذه النطاقات الإستراتيجية<sup>2</sup>، وترتكز من أجل نجاحها على عدة مرافق ضرورية كالفنادق، المنتجعات والمركبات السياحية لتوظيفها التوظيف الأمثل في التنمية والأنشطة السياحية<sup>3</sup>.

1-«L'aménagement se base sur des actions volontaires des pouvoirs publique passédant doubles caractère, créateur et ordinateur, dans le but de répondre à des fins sociales et économique».

-Oudjdoub Ouahiba,L' aménagement touristique et développement local, cas de la commune d'aokas, master en science économique, université de Bejaia, année 2013-2014, page 28.

2- رزاز محمد عبد الصمد، التهيئة السياحية وأثرها على التنمية المحلية، جامعة هواري بومدين للعلوم والتكنولوجيا، مداخلة في يوم دراسي حول التهيئة السياحية بدار الثقافة محمد بوضياف، من تنظيم وزارة التهيئة العمرانية، البيئة، السياحة بمديرية السياحة لولاية برج بوعرييج، 2009، ص 12.

3-Ouali Mouhamed,Ouchene Lamri,Rabhi Waghliis,Aménagement touristique durable et valorisation du littoral de Béjaia,Master en Architecture,Université Abdarhaman Mira, 2017 page25,26 .

وقد عرفها قانون التنمية المستدامة للسياحة رقم 03-01 على أنها مجموعة أشغال إنجاز المنشآت القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة المشاريع والأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها<sup>1</sup>، كما أضاف قانون 03-03<sup>2</sup> بأن تحديد منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية والتصريح بها تركز على نتائج دراسات التهيئة السياحية، لكن بالرغم من تطرق قانوني 01-03 و 03-03 لمفهوم التهيئة السياحية، إلا أنهما جاءا غامضين، فلم يفصلا في المقصود بالتهيئة السياحية ولا مجموع الأعمال التي تعد من قبيلها، إلا أنها اشترطت أن تتم عملية التهيئة وإنجاز المنشآت السياحية طبقا للمخطط التوجيهي للسياحة<sup>3</sup> من أجل تامين الموارد الطبيعية، الثقافية و التاريخية في إطار ترقية وتنمية السياحة، إلا أن القاسم المشترك بين كلا القانونين أنهما قد أكدا على أن التهيئة السياحية تعد وسيلة وهدفا في آن واحد، فهي هدف يصبوا إلى تحقيق التنمية السياحية، ووسيلة لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة في ظل استغلال أمثل للحافظة العقارية السياحية.

إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 07-23 الذي يحدد كفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها، قد اشترط ضرورة التهيئة النهائية للأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي بما يتناسب مع طابعها السياحي المحدد في مخطط التهيئة السياحية حتى تتمكن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من إعادة بيعها أو منح حق الإمتياز عليها<sup>4</sup>، وأضافت المادة 5 من المرسوم 07-23 بأنه يقصد في مفهوم هذا الأخير بالتهيئة النهائية مجمل عمليات تحديد الأراضي والتهيئة في مجال التطهير والتزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء<sup>5</sup>.

1-المادة 03 من القانون 01-03 السابق الذكر .

2- المادة 08 من القانون 03-03 السابق الذكر .

3- «C'est la valorisation des ressources naturelles, humaines, culturelles et économique d'un territoire à travers une politique développement touristique concrétisée en partie, grâce à un plan d'aménagement considérant les déferents consistants du marché touristique »

-Ouali mohamed, lamri rabhi, op-cit, page 13.

4- المادة 4 من المرسوم التنفيذي 07-23 السابق الذكر .

5- هذا ما أكدته كذلك المادة 16 من المرسوم التنفيذي 07-86 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 15-78 المؤرخ في

02 /03 /2015 المحدد لكفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية. ج ر عدد12 مؤرخة في 80 مارس2015.

فيستخلص من نص المادة أن التهيئة السياحية لا تعني إقامة منشآت سياحية بل هي عبارة عن اقتراح لجملة من الهياكل والمنشآت السياحية التي يقوم المستثمر بتشييدها، لذلك فهي لا تعدو أن تكون مجموعة من الأعمال المادية الرامية إلى تحضير الوعاء العقاري وتجهيزه ليكون مهياً لاستقبال المشاريع الإستثمارية ذات الطابع السياحي عن طريق إنجاز شبكات الطرق، الكهرباء، التطهير، محطات التصفية، شبكات توزيع الغاز لأنه لا يمكن إنشاء مناطق توسع سياحي إلا إذا تم ربطها بكل الشبكات التي تدعم البنية التحتية لها<sup>1</sup>.

### ثانياً: وضعية الوعاء العقاري الموجه للتهيئة السياحية

تتحكم عوامل عديدة في التهيئة السياحية منها موقع المنطقة من الناحية الجغرافية، المؤهلات السياحية التي تتمتع بها، كيفية استغلال المساحات في إطار الإستفادة منها، ولعل أهمها وضعية العقار محل التهيئة السياحية لذلك يمكننا تمييز ما يلي:

1- إذا كان الوعاء العقاري شاغر وخال من أي تجهيز أو منشأة يمارس فيها نشاط سياحي فإن عملية التهيئة تتسم بالسهولة من خلال تقدير الإمكانيات السياحية للمنطقة، الإشكالات التي تعيق التهيئة<sup>2</sup>، بالإضافة إلى تحديد المقاييس النظرية للإحتياجات اللازمة لاستقبال السياح المحليين والأجانب، وبرمجة مشاريع لتدعيم المنطقة اعتماداً على اختيار التجهيز الملائم في المكان الملائم<sup>3</sup>، مع مراعاة التأثيرات البيئية للنشاط السياحي.

2- إذا كان الوعاء العقاري مستهلك جزئياً بوجود تجهيزات سياحية وغير سياحية لا ترقى إلى درجة الخطورة بسبب استهلاك المجال السياحي بطريقة فوضوية وغير مدروسة، وعليه تكون إعادة تهيئة هذه المنطقة، بالنظر إلى مقوماتها السياحية والعوائق بالتخلص من التوزيع العشوائي<sup>4</sup> وبإضافة هياكل جديدة مدعمة لمشاريع سياحية جديدة مع صيانة وإصلاح المنشآت القديمة وتطويرها.

1- «LAZET ne peut être crée s'il s'avère une impossibilité de faire parvenir une ligne électrique, ou l'impossibilité d'ouvrir des voies de communication ou l'alimentation en eau potable ou renformant des vestiges historique», meghizli Hamza Op. Cit, P. 248.

2- رزاز عبد الصمد، مرجع سابق، ص 12.

3- عبد اللطيف والي، حسيبة زغلامي، الآليات والضمانات القانونية الموجهة لاستقطاب المستثمر في المجال السياحي، مجلة معالم للدراسات القانونية و السياسية، تصدر عن المركز الجامعي علي كافي بتندوف، العدد الثاني، ديسمبر 2017، ص 57.

4- المرجع نفسه، ص 58.

3- إذا كان الوعاء العقاري مستهلك كلياً، أي محل استغلال سياحي مفرطاً تملأه الفوضى بتجهيزات سياحية كالفنادق والمطاعم بما ينعكس سلباً على القيمة الطبيعية للوعاء السياحي، فتتدخل التهيئة السياحية هنا للحد من الإستغلال اللاعقلاني ومحاولة إيجاد الحلول والتوازن<sup>2</sup>، ويشترط في تهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية أن تكون متطابقة مع التشريعات المتعلقة بحماية البيئة والساحل، كما تمنع كل أشغال التهيئة المخالفة لمخطط التهيئة السياحية، فعلى سبيل المثال؛ منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية تيمقاد، تم تحديد نوع السياحة الموجودة بالمنطقة وهي سياحة ثقافية تركز أساساً على المواقع الأثرية الرومانية، بالإضافة إلى السياحة الطبيعية التي تستند إلى سد كدية لمدور الذي يعد قبلة للصيد والإستجمام، مما يستدعي توفير هياكل الإستقبال والترفيه لتأهيل المنطقة حتى تكون جاهزة لاستقبال منشآت سياحية، حيث تم اقتراح في إطار التهيئة السياحية للمنطقة إقامة فندق سياحي مصنف، مركز للترفيه والتسلية، يضم مسبح، ملاعب للكبار والصغار، مقاهي، مطاعم سياحية، أماكن لبيع وتحضير الأسماك، أما طبيعة ملكية المنطقة فتعود للدولة وتبلغ مساحتها 748,00 هكتار والمساحة القابلة للتهيئة والموجهة للتهيئة السياحية 7300 هكتار منها 4400 هكتار تخص سد كدية لمدور بـ 29,00 هكتار في الموقع السياحي موري الذي يبعد عن المنطقة الأثرية بـ 700 م<sup>3</sup>.

فمن خلال هذا المثال التطبيقي، يتضح أنه من أجل بدء عملية التهيئة السياحية لا بد من تحديد المنطقة أولاً، ثم جرد المؤهلات السياحية الموجودة بها، مع تحديد الهدف من اختيار هذه المنطقة بمعنى نوع السياحة المستهدفة من التهيئة، الطبيعة العقارية لمنطقة التوسع السياحي هل هي ملك للدولة أو الخواص، المساحة الإجمالية للمنطقة، ثم المساحة القابلة للتهيئة السياحية، وكلها تعد مجموعة من التعديلات الواردة على القطعة الأرضية أو البناءات التي يمكن تشييدها عليها من أجل توزيع أفضل لمختلف النشاطات السياحية على الإقليم لتحقيق التنمية السياحية الشاملة<sup>4</sup>، بالإضافة إلى أنه قد تم الشروع في دراسة تحديد والتصريح لعدة مناطق للتوسع السياحي و مواصلة دراسات التهيئة لـ 100 منطقة توسع

---

1- المرجع نفسه، ص 59.

2-Ouali Mouhamed, Ouchene Lamri, Rabhi Waghli, op-cit, page 32.

3 رزاز عبد الصمد، مرجع سابق، ص 27.

4 -Chabbi Karima, essai d'exploitation de l'écotourisme dans la commune de chetabi, mémoire de magistère on aménagement urbain, université, badji mokhtar, annaba, année 2011- 2012, page 26-27.

ومواقع سياحية، وإقرار الإمتياز عن طريق التراضي من طرف الدولة لصالح الوكالة الوطنية لتنمية السياحة عن مايقارب 600 هكتار من الأراضي في سنة 2017 واقعة داخل مناطق التوسع السياحي لتقوم بتهيئتها ومن ثم وضعها تحت تصرف المستثمرين، والقيام بأشغال التهيئة لـ 90 منطقة توسع سياحية ومواقع سياحية<sup>1</sup>، وعلى سبيل المثال منطقة التوسع السياحي زموري شرق بولاية بومرداس تم توزيع الحصص المبرمجة للإستثمار حسب الطبيعة القانونية للأراضي، فالمملوكة ملكية خاصة للدولة تم تهيئتها لإقامة سياحية، قرية عطل، فندق، حظيرة ألعاب، أما الحصص المملوكة ملكية عمومية للدولة فتم برمجة إقامة مركز للراحة العائلي، فندق، قرية عطل، نزل طريق، إقامة سياحية، بينما منطقة التوسع السياحي الكرمة فقد تم برمجة مشاريع في ملكية للخواص تتعلق بإقامة سياحية، قرية عطل، منزل سياحي مفروش<sup>2</sup>.

إلا أنه بالرغم من كل هذه المجهودات المبذولة من الناحية النظرية لاستكمال دراسات التهيئة السياحية وتحديد الإستثمارات الملائمة لكل منطقة توسع سياحي، نلاحظ من الناحية الميدانية تموقعا عشوائيا للمشاريع السياحية المنجزة من طرف المستثمرين وخاصة الخواص منهم، ففي أغلب الأحيان تقع خارج مناطق التوسع السياحي، وهذا إن دلّ على شيء فإنما يدل على غياب سياسة تهيئة سياحية متحكم فيها في الجزائر وهذا ما يؤثر سلبا على مردودية النشاط السياحي ويحول دون الوصول إلى التنمية السياحية المطلوبة.

### الفرع الثاني: الهيئة المخولة بإعداد دراسات التهيئة السياحية

لم تكن نظرة المشرع موحدة بشأن الهيئة المخولة بإعداد دراسات التهيئة السياحية فيما إذا كانت وزارة السياحة أو المديرية السياحية التابعة للولاية، أو الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وإن كان القانون 03-03 ينص على إسناد هذه المهمة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وقبله المرسوم التنفيذي 70-98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

---

<sup>1</sup> - ساعد بوراوي، تأثير الإستثمار الأجنبي على تنمية القطاع السياحي في بلدان المغرب العربي "الجزائر، تونس، والمغرب" دراسة مقارنة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الإقتصادية، جامعة لخضر باتنة، 2016-2017، ص 106.

<sup>2</sup> - توزيع الحصص المبرمجة للإستثمار حسب الطبيعة القانونية للأراضي، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ولاية بومرداس، مديرية السياحة والصناعات التقليدية، دراسة واقع وآفاق مناطق التوسع السياحي والمناطق المصادق عليها، 06 جوان 2018.

الذي جعل للوكالة مهمة أساسية تتمثل في المحافظة على العقار السياحي وتهيئته وتسييره وترقيته لتنشيط وتأطير كل النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية<sup>1</sup>، كما أكد دفتر الشروط لتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة أن الوكالة هي أداة لتطبيق السياسة الوطنية لتنمية السياحة، ويجب أن تساهم أعمالها المحددة في دفتر الشروط في الإستعمال الأمثل للثروة العقارية الوطنية والمحافظة عليها<sup>2</sup>، وهو نفس ما نصت عليه المادة 18 من القانون 03-03 التي فصلت المقصود بعبارة "الدولة" الواردة في المادة 17 من القانون نفسه<sup>3</sup> التي جاء فيها أن مهمة تهيئة الأراضي داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية من أجل إنجاز المنشآت السياحية تسند إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

وبما أن التهيئة السياحية تنطلق من البلديات باعتبارها القاعدة الأساسية لنجاح أي مشروع تنموي طموح يساهم في تطوير الإقتصاد، فإن وزير التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة وجه تعليمة مؤرخة في 31 ماي 2008 تحت رقم 02 أكد فيها على أن دور الجماعات المحلية يتمثل أساسا في دعم ومرافقة التنظيم الإقليمي للسياحة، وتساهم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في ذلك جنبا إلى جنب مع مديريات السياحة، حيث تساعد إدارة السياحة على تطوير وإعداد سياسة التنمية السياحية، كما تضبط بطاقات المناطق والمواقع والمنشآت السياحية، وتنشئ وتسير وتقوم بتطوير بنك معلومات يتعلق بالعقارات السياحية، ووضع دفاتر شروط خاصة بكل منطقة أو موقع مع تحديد حقوق والتزامات المستثمرين، وتعمل كذلك على تحديد وتقييم مناطق جديدة للتوسع السياحي، ولها أن تستفيد كذلك من مساعدة الوكالة الوطنية للتعمير، التي أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي 09-344<sup>4</sup>.

زيادة على ذلك نجد أنه بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 20 ماي 2013 تم إنشاء 3 مصالح<sup>5</sup> بمديرية السياحة والصناعات التقليدية على مستوى الولاية من بينها

1- المادة 4 من المرسوم التنفيذي 98-70 السالف الذكر.

2- المادة 01 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

3- تنص المادة 17 من القانون 03-03 على ما يلي: "يقع على عاتق الدولة إعداد الدراسات وأشغال التهيئة وإنجاز المنشآت القاعدية لمناطق التوسع والمواقع السياحية".

4- المادة 5 من المرسوم التنفيذي 09-344 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009: «من مهام الوكالة تقديم المساعدة في إطار مهامها للسلطات والهيئات المعنية في مجال الدراسات وإنشاء وإنجاز مناطق التوسع والمواقع السياحية»

5- مصالح مديرية السياحة والصناعات التقليدية:

مصلحة السياحة التي تضم 3 مكاتب من بينها؛ مكتب متابعة الإستثمار والتهيئة السياحية، بما يفهم منه أن المديرية الولائية للسياحة تتولى كذلك القيام بدراسات التهيئة السياحية فتتحول من مجرد إدارة معزولة عن الحياة الإقتصادية إلى إدارة لها دورها الفعال في إبراز القدرات السياحية للولاية وفرص الإستثمار في العقار السياحي على مستواها، كما أن سياسة التعديلات المتكررة للمصالح غير المركزية لوزارة السياحة من المفروض أن يؤثر تأثيرا إيجابيا على سيرورة العمل الإداري ويساهم في الأداء الجيد لمستخدمي هذه الإدارات، وفي نفس السياق جاء المرسوم التنفيذي 06-16 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية والسياحة والصناعات التقليدية الصادر في 10 جانفي 2016، والذي منح لمديرية التهيئة السياحية والمحافظة على العقار السياحي مهمة وضع الإستراتيجية المتعلقة بالتهيئة السياحية واقتراحها، وبالتنسيق مع القطاعات المعنية تسطر التدابير الرامية إلى الإستغلال العقلاني للعقار السياحي، كما تبادر بالنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة السياحية، وتضم هذه المديرية 3 مديريات فرعية أهمها في مجال التهيئة السياحية المديرية الفرعية للتهيئة السياحية التي تختص بالمشاركة في إعداد الإستراتيجية في ميدان التهيئة السياحية، إعداد دراسات تهيئة مناطق التوسع السياحي، تحدد بالإتصال مع القطاعات والهيئات المعنية قواعد التهيئة السياحية، وتبادر بالنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بها.

إن هذه الصلاحيات التي جاء بها المرسوم التنفيذي 06-16 هي نفسها صلاحيات الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، وفي هذا تعد واضح على اختصاصاتها مما يفتح مجالا واسعا لسياسة الشد والجذب بين مختلف الهيئات المركزية والمحلية لاحتكار القيام بدراسات التهيئة السياحية للمناطق المنتظر تصنيفها كمناطق للتوسع السياحي، وهذا من شأنه أن يعرقل عملية تهيئة الوعاء العقاري، بما لا يخدم التنمية السياحية ويقف عائقا أمامها، كما أن تعداد مراكز إتخاذ القرار في تهيئة العقار السياحي وتداخل الإختصاص فيما بينها ينتج عنه فوضى في التسيير جراء تضارب القرارات المتخذة، لذلك لا يمكننا أن ننكر أن وضع ملف العقار السياحي برمته تحت تصرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحة وما يميز هذا الأخير من ثقل وتعقيد لا يخدم برنامج ترقية السياحة وتميبتها ودعم الإستثمار في العقار السياحي

---

- مصلحة الإدارة والوسائل.

- مصلحة الصناعات التقليدية.

- مصلحة السياحة التي تضم بدورها 3 مكاتب.

بالجزائر، إذ كان لابد أن يواجهه تخطيط متوازن يقضي من جهة على احتكار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لإعداد دراسات التهيئة السياحية ويفتح آفاق التعاون والمشاركة بين مختلف الهيئات كالمديريات العامة للسياحة ومديريات السياحة الولائية من جهة، والوكالة الوطنية لتنمية السياحة من جهة أخرى، بما يخدم الصالح العام، مما يساهم في تسريع الإجراءات واختصار المدة الزمنية التي تتطلبها التهيئة من أجل توجيه المشاريع الاستثمارية المناسبة لتلك الأراضي التي انتهت عملية تهيئتها سياحياً<sup>1</sup>، وفي الأخير لابد أن نشير إلى أن الدقة في توزيع المهام، والتنسيق بين مختلف الأجهزة المسيرة ينتج عنه منع التضارب في اتخاذ القرارات ويؤمن الانسجام بينها لأن غيابه يؤدي في الغالب إلى هدر الأموال العامة ونشوب نزاعات، كما يسهل التنسيق التهيئة ويقلص النفقات، ويحسن سير إجراءاتها ويدعم التحكم الجيد في ملف العقار السياحي انطلاقاً من الهدف المشترك وهو تحفيز النشاط السياحي وتحقيق التنمية السياحية.

### الفرع الثالث: تمويل دراسات التهيئة السياحية

#### وجديد قانون المالية لسنة 2018

تواجه عملية دراسات التهيئة السياحية مشكلة جوهرية تكمن في توفير الموارد المالية لتمويلها، وكذلك الأشغال اللازمة لتحضير البنية التحتية للعقار السياحي لنتمكن فيما بعد من تمويل الإستثمارات السياحية في حد ذاتها، فقد كانت هذه الأخيرة تتكفل بها الدولة، ليأتي قانون المالية لسنة 2018 ويمنحها للمستثمرين.

#### أولاً- تمويل دراسات التهيئة السياحية:

أخذت الدولة على عاتقها عملية تمويل الدراسات التقنية لتهيئة وتجهيز مناطق الجذب السياحي بالهياكل الأساسية تمهيداً للبدء باستغلالها، فهي تتحمل بشكل كلي توفير المناخ الإستثماري والعناصر الأساسية التي من شأنها أن تساهم وتسهل عملية إنجاز المشاريع

---

1- Les deux ZET chétaïbi et Oued Bekrat (Seraïdi) de Annaba sont attente d'investissement et aménagements leur étude étant fin prêtes ces deux ZET autant que celle de la corniche, sont les principaux atouts sur les quels repose la stratégie de revalorisation du tourisme dans la wilaya de Annaba pour la première ZET, c'est aux experts du groupe Espagnol AR-MAQ qu'a été confiée l'étude d'aménagement.

Le groupe français ISIS, s'est quand a lui chargé de la ZET Ouled Bekrat

-Voir N.Benouaret, Zone d'expansion touristique en Algérie Annaba, El Watan, site ; <http://www.tamanrasset.net.publie> 06/07/2009.



الإستثمارية السياحية، و قد أكد القانون رقم 03-01<sup>1</sup> المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة على دعم الدولة والجماعات المحلية لتنمية النشاطات السياحية وترقيتها مع توفير الشروط الضرورية لترقية الإستثمار، كما تتكفل الدولة بالأعباء المترتبة على إعداد الدراسات وأشغال التهيئة القاعدية وإنجازها داخل مناطق التوسع السياحي<sup>2</sup>، وهو ما كرسه كذلك القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية في المادة 17 منه، إنّ الدعم المالي من شأنه أن يسهل عملية تحضير الوعاء العقاري بما يتماشى مع طموحات المستثمرين، فالدولة تتولى منح الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كل الدعم المالي بإعطائها مخصصات مالية كافية<sup>3</sup> لإتمام كل العمليات المادية والتقنية التي تتناسب مع الأرضية والتي تقتضيها عملية ربطها بكل الشبكات من كهرباء، وماء، وطرق وشبكات الصرف الصحي.

وقد أدى احتكار الدولة لتنفيذ دراسات التهيئة السياحية ممثلة في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلى عرقلة الإستثمار على مستوى مناطق التوسع السياحي وتعطيل عدة مشاريع مشتركة بين القطاع العام والخاص، وحتى مشاريع تعود للخوادم بنسبة 100%، حيث حالت التدابير التنظيمية دون تجسيد الإستثمارات، مما جعل الدولة تعيد التفكير بإقرار جملة من التسهيلات تمكن المستثمرين من تنفيذ مشاريعهم، وفي هذا الإطار قام وزير السياحة بالتوقيع على تعليمة خاصة تعمل على تحرير الإستثمار في مناطق التوسع السياحي بداية بـ 130 مشروع و 50 هكتار كانت معطلة على مستوى الوزارة، شرط أن يقدم المستثمر صورة أولية فقط عن مخطط المشروع يتم بالموافقة عليه مبدئياً من طرف الوكالة الوطنية لتنمية

---

1- المادتين 4 و 7 من القانون 03-01 السابق الذكر .

2- المادة 7 فقرة 3 من القانون 03-01 السابق الذكر .

3- في ولاية بومرداس بلغت التكلفة الإجمالية لأشغال تهيئة الطرق ومختلف الشبكات المختلفة، لمناطق التوسع السياحي المصادق عليها 7456196804.37 دج، وتخص منطقة التوسع السياحي صالين بتكلفة 1138699769.42 دج، تاقدامت 811821246.32 دج، الكرمة 1197732828.32 دج، زموري شرق 4307951960.67 دج، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ولاية بومرداس، مديرية السياحة والصناعات التقليدية، دراسة واقع وآفاق مناطق التوسع السياحي والمناطق المصادق عليها، التكلفة المالية للأشغال تهيئة الطرق و الشبكات المختلفة لمناطق التوسع السياحي بولاية بومرداس، 06 جوان 2018.

السياحة، ليقوم المستثمرون بعملية التهيئة على نفقتهم ومن أموالهم، ثم يعوّضون وفقا لسلم يتم تحديده<sup>1</sup>.

## ثانيا-جديد قانون المالية 2018 تهيئة مناطق التوسع السياحي

### بمساهمة المستثمرين:

أيقنت الدولة أخيرا أن تكفلها بصفة مطلقة بإعداد دراسات التهيئة السياحية من شأنه أن يؤثر سلبا على مناخ الإستثمار وسيؤدي في الأخير إلى عزوف المستثمر الذي ينتظر أمدا طويلا ليبدأ في تجسيد مشروعه، وهو ما يقف عائقا في وجهه سواء أكان وطنيا أو أجنبيا للحصول على الوعاء العقاري في إطار الصيغ التي منحها له القانون سواء تعلق الأمر بإعادة البيع أو التنازل " المتخلى عنه"، أو منح الإمتياز، بالإضافة إلى شح الموارد المالية المخصصة لأشغال التهيئة، كل هذه العوامل دفعت إلى اتخاذ تدابير جديدة جاء بها قانون المالية لسنة 2018<sup>2</sup> الذي عدل وتمم المادة 17 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية التي نصت على ما يلي:«تقع على عاتق الدولة مسؤولية إعداد الدراسات وأشغال التهيئة وإنجاز المنشآت القاعدية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

غير أنه يمكن لمستثمر واحد أو لمجموعة من المستثمرين المستفيدين من أرض موجهة لإنجاز مشروع استثمار داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، التكفل بأشغال التهيئة، مع المرافقة والمساعدة التقنية للوكالة الوطنية لتطوير السياحة، وهذا على أجزاء قابلة للتهيئة والبناء من منطقة التوسع والمناطق السياحية التي تخضع أراضيها للأملاك الخاصة للدولة.

تتم أشغال التهيئة المذكورة في الفقرة أعلاه، من خلال إتفاقية إطار مبرمة قانونا بين الوكالة الوطنية لتطوير السياحة والمستثمر، طبقا لمخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية الذي يلحق بهذه الإتفاقية.

---

1 -L'ANDT devrait faire l'aménagement et la viabilisation de la ZET, mais cela peut prendre beaucoup de temps, d'ailleurs certains investisseurs attend les aménagement sur les autre ZET recensés à skikda, j'ai pris a mon compte certains travaux de viabilisation et mon projet a accusé un retard pour le lancement des travaux et tous les investisseurs déplorent le dossier à fournir pour postuler à investir sur une ZET. Maghizli Hamza, Op. Cit, page 277.

2-المادة 114 من قانون المالية 2018 المعدلة والمتممة للمادة 17 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الصادرة ضمن قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76، مؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

إن الإتفاقية الإطار من شأنها تحديد الكيفيات العملية لتنفيذ أشغال التهيئة بين الوكالة الوطنية لتطوير السياحة والمستثمر والإتفاق على الإجراءات التي يتعين اتخاذها لتمكين منطقة التوسع والمواقع السياحية التي هي موضوع لهذه الإتفاقية»

يتضح من نص المادة أن الدولة بهذا التعديل الذي منحت بموجبه صلاحية القيام بأشغال التهيئة لمستثمر واحد أو مجموعة مستثمرين قد قصدت منه تسريع وتيرة الأشغال للإنتهاء منها في أقصر وقت ممكن لنتقل مباشرة للتنفيذ العملي للمشروع من الناحية الميدانية، إلا أنها ربطتها بالمرافقة والمساعدة التقنية للوكالة الوطنية لتطوير السياحة وهو مؤشر يعكس مصداقية الدولة و نيتها الصادقة في التخلي عن منطلق الدولة المتدخل في تسيير الإقتصاد، وفتح المجال أمام المستثمرين الخواص للتكفل بأعباء التنمية الإقتصادية و السياحية على حد سواء، وقد أصاب المشرع في هذا حتى لا نفتح الباب على مصرعيه للمستثمر ليقوم بكل الأعمال التي يراها ضرورية لتحضير الوعاء العقاري بما يمكنه أن يلحق أضرارا بالأرضية ذات الميزة السياحية، فدور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة يكمن في الرقابة والحرص على منع أي عمل مادي يضر بالعقار السياحي ويحوله عن طبيعته السياحية هذا من جهة، من جهة أخرى منح هذه الصلاحية فقط بالنسبة للأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة ذات الطابع السياحي مستثنيا بذلك الأراضي ذات الطابع السياحي والتي تكون مملوكة للخواص، يطرح تساؤلا لماذا حصر المشرع إمكانية مساهمة وتحمل المستثمر لأعباء التهيئة فقط بالنسبة للأموال الخاصة للدولة فقط والتي تكون موضوع منح امتياز؟ بالرغم من أن حافظة العقار السياحي تتشكل من الأراضي المملوكة ملكية عامة أو خاصة للدولة وكذلك الخواص، وهل يفهم من ذلك أن الدولة تبقى ملتزمة بالقيام بدراسات التهيئة السياحية فيما يتعلق بمناطق التوسع السياحي المملوكة للخواص، وفي اعتقادنا إن كان المشرع يقصد ذلك فقد أصاب فقد يكون المواطن البسيط لا يملك الإمكانيات المادية الكافية لإعداد دراسات التهيئة السياحية كمرحلة أولية ليبدأ في تشييد مشروعه السياحي الذي يشترط أن يكون منسجما مع مخطط التهيئة السياحية، وتكفل الدولة بإعداد تلك الدراسات سوف يخفف على مالك الوعاء العقاري ويجعله يستغل تلك الأموال لتجسيد مشروعه السياحي.

إلا أننا نعتقد أن الغاية من وراء تعديل قانون المالية لسنة 2018 تكمن في:

-دعم استراتيجية الدولة في ترقية القطاع السياحي من خلال توسيع مساحة العقار الموجه لاستقبال الإستثمارات السياحية.

-تسهيل الإجراءات الإدارية لاسيما ما تعلق منها بالحصول على الأراضي واستخراج رخص البناء للمستثمرين المتحصلين على عقود الإمتياز من أجل البدء في مشاريعهم على مستوى مناطق التوسع السياحي، لذلك فهم معنيون بأشغال التهيئة وفقا لمخططات التهيئة السياحية المعدة من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة .

وفي الأخير يمكننا القول بأن إعداد دراسات التهيئة السياحية التي تسهر على تنفيذها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ساهمت في تخليص عدّة مناطق سياحية من شبح العزلة الذي كان يخيم عليها عن طريق شق الطرق المؤدية اليها، فعلى سبيل المثال تم تصنيف منطقتي حمام المصران وحمام الشارف بولاية الجلفة بموجب المرسوم التنفيذي 10- 131 المؤرخ في 29 أفريل 2010 على مساحة 60 هكتار، وتم ربط منطقة التوسع السياحي بحمام مصران بصفة نهائية بشبكة الماء الشروب، أمّا ربط المنطقة بشبكة الصرف الصحي فقد انتهت سنة 2017، ويشترط في العمليات المادية والتقنية للتهيئة السياحية أن تتم في إطار احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تهدف إلى حماية الإرث الثقافي والعمراني، والتقيّد بما جاء في مخطط التهيئة السياحية<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: إجراءات تحديد مناطق التوسع السياحي

#### وإعداد مخطط التهيئة السياحية

بعد الإنتهاء من دراسات التهيئة السياحية نصل إلى أهم مرحلة وهي تحديد وتصنيف مناطق التوسع السياحي ليتم أخيرا إعداد مخطط التهيئة السياحية المناسب لكل منطقة، لذلك سوف نقسم هذا المطلب إلى ثلاث فروع؛ يتعلق الفرع الأول بإجراءات تحديد مناطق التوسع السياحي والآثار المترتبة عنها، بما فيها المياه الحموية، شواطئ البحر، الساحل ثم نعرض لإجراءات تحديد المناطق المحمية، والآثار المترتبة عنها في الفرع الثاني، ثم نتطرق في الفرع الثالث لإعداد دراسات التهيئة السياحية.

1- «L'aménagement et la gestion d'une zone d'expansion et d'un site touristique doivent intervenir conformément au prescription d'un plan d'aménagement touristique élaboré par l'administration chargée du tourisme dans un cadre concerté et approuvé par voie réglementaire», Meghizli Hamza , Op. Cit, page 72.

## الفرع الأول: إجراءات تحديد وتصنيف مناطق التوسع السياحي

### والآثار المترتبة عنها

ليكتسب الوعاء العقاري وصف منطقة التوسع السياحي لا بد أن يمر بمجموعة من الإجراءات التي استلزمها القانون بدءا من التحديد مرورا بالتصريح وصولا إلى التصنيف ليحظى في الأخير بالحماية التي تعد أهم أثر يترتب على ذلك، وتختلف الإجراءات تبعا لتعدد أشكال مناطق التوسع السياحي لتشمل الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي، الشواطئ، الساحل، المياه الحموية وهو ما سنعرض إليه أولا، وثانيا نتطرق للآثار المترتبة على التصنيف.

### أولا- إجراءات تحديد وتصنيف الأوعية العقارية داخل

#### مناطق التوسع و المواقع السياحية:

ينص القانون رقم 03-03 على مايلي: " قصد الحماية والحفاظ على طابعها السياحي، يمكن تحديد أجزاء من الإقليم الوطني كمناطق توسع سياحي ومواقع سياحية، يمكن أن تمتد المنطقة المحددة والمصرح بها إلى الملك العمومي البحري، يركز تحديد منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية والتصريح بها على نتائج دراسات التهيئة السياحية"<sup>1</sup>.

يتضح من خلال المادة أن المشرع قد نص على إجراءات هامين قبل تصنيف القطعة الأرضية و إضفاء الوصف السياحي عليها وهما التحديد والتصريح اللذان يعتبران ضروريان لإنشاء منطقة التوسع السياحي وهذا طبقا للمادة 9 من القانون 03-03 التي نصت على أن التحديد والتصريح بمنطقة التوسع والموقع السياحي يخول لها طابعا سياحيا؛ بما يفهم أنه إذا سبق وأن تم تحديد والتصريح بمنطقة لغرض سياحي فلا يمكن تغيير تخصيصها فيما بعد لغرض صناعي أو فلاحي، وتعتبر دراسات التهيئة السياحية المرجعية الأساسية التي يستند عليها التصنيف لذلك لا بد من احترامها وعدم الخروج عنها، لأنه بعد تصنيف الموقع السياحي يتحول إلى منطقة توسع سياحي وتصبح هذه الأخيرة محمية بقوة القانون، فالغاية إذن من التحديد أو التصريح هو المعرفة المفصلة لهذه المناطق التي تخضع للتصنيف الذي يعد إجراء ضروريا للإنشاء النهائي لمنطقة التوسع السياحي، من خلال تحديد الموقع

1- المادة 08 من القانون 03-03، السابق الذكر.

الجغرافي، المساحة بدقة، الحدود ومراجع المسح إذا كان واقعا في منطقة ممسوحة، فالتحديد إذن يهدف إلى إعطاء قيمة للفضاء المصنف ويساهم في تثمينه لأننا "لا نستطيع أن نحمي ما لا نعرف جيدا"<sup>1</sup>، كما يتداخل مفهوم إنشاء مناطق التوسع السياحي وتصنيف الأملاك الوطنية وكأنهما شيء واحد في حين ينفرد كل منهما بمجموعة من الخصائص<sup>2</sup>.

وفي نفس السياق تنص المادة 11 من القانون رقم 03-03 على مايلي: " يتم تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها عن طريق التنظيم"، فيفهم من خلال المادة أن المشرع قد أحال إلى التنظيم فيما يخص إجراءات تحديد وتصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية، أي أن التصنيف من اختصاص السلطة التنفيذية، التي يقع على عاتقها إصدار مراسيم تنفيذية لتصنيف مناطق التوسع السياحي بعد أن يتم الإنتهاء من دراسات التهيئة السياحية و تحديدها والتصريح بها، وقد مر تصنيف مناطق التوسع السياحي بعدة مراحل بدأت منذ سنة 1966، إلى غاية 2018 على النحو التالي :

### 1- المرحلة الأولى امتدت من 1966-1987:

خلال هذه المرحلة خضع تحديد وتصنيف مناطق التوسع السياحي للأمر 66-62 المتعلق بالمناطق والمواقع السياحية، والمرسوم 66-75 المتضمن تطبيقه، بغية توجيهها

---

1 - نصر الدين هنوني، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 58.

2- كمقارنة بين إنشاء مناطق التوسع السياحي و تصنيف الأملاك الوطنية نلاحظ أنّ إنشاء مناطق التوسع السياحي يخضع إلى المواد 08، 09، 10 من القانون 03-03 ونصوص تنظيمية أخرى تتعلق بأصناف العقار السياحي من شواطئ، مياه حموية وساحل، بينما نظم تصنيف الأملاك الوطنية في قانون الأملاك الوطنية 90-30، أما بالنسبة لشروط كل إجراء؛ يشترط في إنشاء مناطق التوسع والمواقع السياحية أن يسبقه إرائي التحديد والتصريح طبقا للمادة 09 من القانون 03-03، أما تصنيف الأملاك الوطنية فيشترط أن يسبقه إجراء آخر يتمثل في حيازة الشخص العام أي الدولة والهيئات المحلية للملك المراد تصنيفه، و تخضع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية لإجراء التصنيف مهما كانت طبيعتها القانونية، سواء كانت من الأملاك الوطنية العامة أو الخاصة أو ملكا للخواص، طبقا للنص المادة 19 من القانون 03-03، عكس الأملاك الوطنية التي يعد التصنيف فيها عمل قانوني أو حالة واقعية بمقتضاها يندرج المال في صنف الأملاك العامة الصناعية، ويرد التصنيف على أملاك أخرى غير الأملاك الوطنية العمومية، كما أنّ إنشاء أو تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية هو إجراء نهائي، بينما تصنيف الأملاك الوطنية لا يعد إجراء نهائيا لأنه يمكن أن تزول الصفة العمومية للمال العام طبقا للمادة 101 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المتضمن إدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة سابقا و حاليا تم تنظيمها طبقا للمرسوم رقم 12-427 الذي ألغى المرسوم 91-454. راجع اعمر يحيوي، المرجع السابق، ص 38.

للإستثمار السياحي<sup>1</sup> حيث نصت المادة الأولى منه على تصنيف المناطق السياحية إلى مناطق التوسع السياحي<sup>2</sup> ZET، والأماكن السياحية<sup>3</sup>، كما نص على إجراءات تهيئة هذه المناطق ومنح رخص البناء بها<sup>4</sup>، ويتم تصنيف المناطق السياحية بموجب قرار من وزير التربية بعد استطلاع رأي وزير الإسكان والتعمير، الذي أكد على أن المراسيم التي تتضمن إجراءات تحديد مناطق التوسع السياحي لا بد أن تحدد بدقة الموقع الجغرافي والمعالم الطبيعية فتصنف بموجب قرار مشترك بين وزير التربية و وزير السياحة<sup>5</sup>، بعد ذلك عدل وتم المرسوم 66-75 بموجب المرسوم 81-298<sup>6</sup> الذي حدد إجراءات تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية حيث استلزمت المادة الثانية منه ضرورة تحديد الموقع الجغرافي بدقة والحدود الترابية لمناطق التوسع السياحي، وأضافت ذات المادة أنه يتم تحديد هذه المناطق بناء على قرار صادر عن وزير السياحة بعد استشارة الوزير المكلف بالتعمير، والوزير المكلف بالتهيئة العمرانية، والوزير المكلف بالثقافة، والوزير المكلف بالفلاحة والثروة الزراعية، والوزير المكلف بالغابات والوزير المكلف بالداخلية، والوزير المكلف بالصيد البحري، والوزير المكلف بالدفاع الوطني، أما إذا كانت المنطقة المراد تصنيفها تشمل مواقع تاريخية أو أثرية، فيتم تعيين مناطق التوسع والمواقع السياحية فيها بناء على تقرير مشترك بين الوزير المكلف بالثقافة والوزير المكلف بالسياحة، وتوجت جهود الدولة في هذه المرحلة بتهيئة 3 مناطق توسع سياحي تم تحديدها بموجب قرارات وزارية<sup>7</sup> وهي المنطقة الشرقية تضم الحماديت، سيرايدي، القالة، والمنطقة الوسطى تضم غرب الجزائر العاصمة موريتي، سيدي فرج، تيبازة، أما منطقة الغرب بوهران فتضم الأندلسيات، وبهدف إنشاء بنك

1-"Dans le processus de promotion du tourisme, la prise en charge de la question foncier touristique s'est manifestées dès 1966 ; les pouvoirs publics avaient préconisé la création de zones d'expansion touristique ZET qui représentent des territoires susceptibles d'être spécialement aménagées (dans les parties enclavées du littoral, des plateaux et dans le sud) ; dans la perspective d'abriter les investissements touristiques". République Algérienne démocratique et populaire, rapport sur la configuration du foncier en Algérie, op cit page 85..

2-المادة الأولى من المرسوم 66-75، السابق الذكر.

3-المادة 04 من المرسوم نفسه.

4-راجع المواد من 08 إلى 04 من المرسوم نفسه.

5-المادتين 02 و 06 من المرسوم نفسه.

6- المرسوم 81-298 المؤرخ في 31 أكتوبر 1981، المتضمن تطبيق الأمر 66-62، الجريدة الرسمية عدد 44، مؤرخة في 3 نوفمبر 1981.

7-Djamila Mennas, l'investissement touristique comme préve dans le SDAT des facilités et autre mesure d'encouragement, tourisme magazine, N°27, page 50.

معطيات للعرض السياحي تم الشروع آنذاك في إعداد دراسات التهيئة السياحية لعدة مناطق ساحلية،حموية وصحراوية<sup>1</sup>.

## 2-المرحلة الثانية الممتدة من 1988 إلى غاية 1990:

اتسمت هذه المرحلة بتسريع وتيرة إنشاء وتحديد وتصنيف مناطق التوسع السياحي،مع استكمال برامج المرحلة السابقة وحصر الموارد السياحية وإحصاءها لتحفيز لامركزية الإستثمارات السياحية<sup>2</sup>، فارتفع عدد مناطق التوسع السياحي من 3 مناطق إلى 174منطقة<sup>3</sup> 174منطقة<sup>3</sup> بموجب المرسوم 88-238 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي موزعة كالتالي:140منطقة توسع السياحي بالولايات الساحلية،13منطقة توسع سياحي بالولايات الداخلية والهضاب العليا، ومنطقتين في الجنوب والجنوب الكبير،وقد نصت المادة الأولى من المرسوم على أن المناطق الموصوفة في الملاحق المرفقة بهذا المرسوم مناطق للتوسع السياحي وأضاف المادة 02 من ذات المرسوم على أنه يرفق بأصل هذا المرسوم الخرائط التي تبين حدود مناطق التوسع السياحي المعلنة،وتصنف حسب مساحتها كالتالي<sup>4</sup>:

07 مناطق توسع سياحي مساحتها تفوق 1000 هكتار .

33 منطقة توسع سياحي مساحتها تتراوح ما بين 300 و 1000 هكتار .

47منطقة توسع سياحي تتراوح مساحتها ما بين 100 و 300 هكتار .

منطقة توسع سياحي مساحتها تتراوح بين 50 و 100هكتار .

07 مناطق توسع سياحي بمساحة تتجاوز 20 هكتار .

---

-1 - <<Durant la période 1980 à 1988, le secteur du tourisme a entrepris la réalisation, par étapes successives, des études d'aménagement touristique au niveau du littoral, des régions sahariennes ainsi que l'élaboration d'un bilan thermal, et ce pour se constituer une base de données sur l'offre du foncier touristique dans la perspective d'élaboration de plans de développement du secteur >>, voir : République Algérienne démocratique et populaire , rapport sur la configuration du foncier en Algérie, op cit page 87 .

2- Hamza Merghezili,op cit,page110 .

3-Djamila Mennas,op-cit,page50.

4- حنان سميحة خوادجية .اجراءات تصنيف مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ،مداخلة لمقابلة في إطار الملتقى الوطني الموسوم ب" للعقار الموجه للإستثمار في التشريع الجزائري" ،المنعقد بكلية الحقوق بودواو ،جامعة المجد بوقرة بومرداس ،يوم 30 أكتوبر 2018،ص07.



### 3- المرحلة الثالثة الممتدة من 1990 إلى غاية 2003:

تزامنت هذه المرحلة مع تدهور الوضع الأمني في سنوات التسعينات، ومع الظروف الحرجة التي مرت بها البلاد في إطار ما سمي بالعيشية السوداء، والتي صنفت على إثرها الجزائر ضمن الدول ذات الخطر، وهو ما أثر على النشاط السياحي وجعله يتوقف في تلك المرحلة التي شهدت عزوفا للمواطنين عن زيارة المناطق السياحية التي يتركز أغلبها في الجبال والغابات خوفا على حياتهم فما بالك السائح الأجنبي الذي رسخت في ذهنه تلك الصورة السوداوية عن الجزائر وأصبح يفضل قضاء عطلته في الدول المجاورة خاصة تونس والمغرب، وفي نهاية هذه المرحلة وبعد العودة التدريجية للأمن والإستقرار بعد ميثاق المصالحة الوطنية أصبحت الدولة تعي بقيمة الإمكانات الطبيعية والتاريخية والثقافية والأثرية وإعطائها أهمية ومن ثم المحافظة عليها<sup>1</sup>، وبدأت سياستها تتجه نحو تهمين وترقية واستغلال هذه الأخيرة للنهوض بالقطاع السياحي، بإصدارها لجملة من النصوص القانونية كانت بمثابة الإطار القانوني وخارطة طريق بالنسبة لهذا الصنف من العقار الذي ظل لسنوات محل التهميش وغائبا تماما عن أجندة التنمية الإقتصادية، حيث بينت مختلف أصنافه، طرق تسييره وآليات استثماره واستغلاله؛ كقانون 04-98 المتعلق بالتراث الثقافي، قانون 01-03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، قانون 02-03 المتعلق بالإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ، وأخيرا قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية. كما تم اطلاق عدة مشاريع سياحية<sup>2</sup> إلا أن غالبيتها توقفت بسبب عدة عراقيل سواء تتعلق بطبيعة ملكية الأوعية العقارية، بالإضافة إلى الأراضي الفلاحية التي تشكل جزءا معتبرا منها تم إعادتها لمالكيها.

1- المرجع نفسه، ص 07.

2- A cet égard, à janvier 2003, il a été recensé 667 projets qui buttent sur des contraintes liées au foncier :

-388 projets en cours de réalisation (88 projets dans les ZET et 300 projets hors ZET).

-279 projets à l'arrêt (86 projets dans les ZET et 193 projets hors ZET)

Par ailleurs, les terres agricoles contenues dans les ZET nationalisés dans le cadre de la révolution agraire, ont été rendues à leur propriétaires et ont été soustraites des assiettes d'aménagement touristique. République Algérienne démocratique et populaire, rapport sur la configuration du foncier en Algérie, op cit page 91.

#### 4- المرحلة الرابعة الممتدة من 2003 إلى غاية 2018:

اتسمت هذه المرحلة بتصنيف وإلغاء تصنيف مناطق و مواقع توسع سياحي؛ فبموجب المرسوم التنفيذي رقم 04-398 المؤرخ في 06 ديسمبر 2004 الذي ألغى بعض أحكام المرسوم 88-232 تم إلغاء تصنيف منطقتين سياحيتين لولاية ورقلة المسمتين الهضبة والآبار، وتصنيف منطقتي توسع و موقعين سياحيين بولاية غرداية هما منطقة زلفانة بغرداية، وحمام بوحجر بعين تيموشنت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-226 المؤرخ في 29 جوان 2009<sup>1</sup>، كما تم تقييم السياسة الوطنية المتبعة في قطاع السياحة خلال الجلسات الوطنية لسنة 2008<sup>2</sup> للوقوف على العقبات التي حالت دون ترقية العقار السياحي، وقد ركزت الجلسات على دور وأهداف المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، و ارتفع عدد مناطق التوسع السياحي إلى 205 منطقة سنة 2010<sup>3</sup> بزيادة 31 منطقة و ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-131<sup>4</sup> فقد تم استحداث مناطق توسع سياحي على مستوى كل من ولايات بسكرة، الجلفة، خنشلة، باتنة، سطيف، عين الدفلى، بجاية، عنابة، بومرداس، العاصمة، مستغانم، وهران، عين تيموشنت، تلمسان أغلبها يتمركز بالمناطق الساحلية من بينها 155 منطقة توسع سياحي في المناطق الساحلية، كما شهدت سنة 2016 تحديد وتصنيف مناطق توسع سياحي جديدة بلغ عددها 20 منطقة بعدة ولايات تلمسان، تيزي وزو، سطيف، سعيدة، سكيكدة، المدية، معسكر، بومرداس، سوق أهراس، عين الدفلى<sup>5</sup>، ويتم حاليا البحث لتصنيف مناطق توسع جديدة.

1- حنان سميحة خوادجية، إجراءات تصنيف مناطق التوسع السياحي، مرجع سابق، ص 06.

2 -Hamza Meghezli, op-cit, page 111.

3-Répartition géographique des ZEST, REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE, MINISTER DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DU TOURISME ET DE L'ARTISANAT, comment investir dans le tourisme ? Direction général du tourisme 2015.

<sup>4</sup> Décret exécutif n° 10-131 du 29/04/2010 TLEMEN ( Hammam Bouhrara) AÏN TEMOUCHENT ( Madagh 3-Sidi Yakoub-El Ouardania Malous) ORAN ( Madagh 2) MOSTAGANEM ( Sekhra) TIPAZA ( Khechini-Pointe des oliviers-Sidi Ghilès 2-Gounini 2-Oued Bellah 2-Bou Haroun 2-) ALGER ( Aïn Chrob 2) BOUMERDES ( Corso 2) BEJAÏA ( Tighremt- Oued Zitouna- La pointe Ksila 2) ANNABA ( Sidi Salem) AÏN DEFLA ( Hammam Righa) SETIF ( Hammam Guergour) BATNA ( Saïda = (N'Gaous)- Timgad-Ghoufi- Arris) KHENCHELA ( Hammam Essalihine) DJELFA ( Hammam El Mosrane-Hammam Charef) BISKRA ( Hammam Salihine-Foum El Gharza-Aïn Benaoui-Chegga)

5- Décret exécutif n : 16-308 du 28 novembre 2016, portant délimitation, déclaration et classement de zones d'expansions et sites touristiques. Journal officiel de la république Algérienne N : 70, le 8 décembre 2016. TLEMEN. M'Khalled BOUMERDES ( Hammam Thellat-El Kahla (Zima) ) TIZI OUZOU (Tizi Oudjaboub) SKIKDA (Beni Saïd-Hamma Essalihine) AÏN DEFLA (Sed Ghrib) MEDEA ( Hammam Salhine-Tibhirine- Source Ksar El Boukhari- Forêt Hannacha Forêt Deux Bassins- Ruine Rapidium Djouab-Barrage Boulardjem- Forêt Djouab) MASCARA ( Bouhanifia Ain Hamma) SAÏDA ( Ain Skhouna) SETIF ( Megress) SOUK AHRAS ( Madaure.)

وما يستخلص مما سبق أن عدد مناطق التوسع السياحي لم يعد 205 وإنما أصبح أكثر من ذلك ويقدر بـ 225 منطقة حسب آخر الإحصائيات التي تحصلنا عليها من وزارة السياحة والصناعات التقليدية، لكن بالرغم من ذلك يبقى أكبر عائق يقف في وجه الوصول إلى تصنيف أكبر قدر من مناطق التوسع السياحي هو طول الإجراءات المتعلقة بالتهيئة السياحية، بالإضافة إلى عراقيل أخرى تحول دون الإسراع في تصنيف المناطق، لذلك لا بد من التعجيل في إجراءات التصريح بها لأجل بسط الحماية عليها وتنظيم استغلالها، وفي هذا الإطار استفادت ولاية بومرداس من تصنيف 13 منطقة توسع سياحي بمساحة إجمالية تقدر بـ 4893.3 هكتار، منها 11 منطقة واقعة على الشريط الساحلي، 10 مناطق تم الإعلان عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 88-232 المؤرخ في 05 نوفمبر 1988، و منطقة واحدة (قرصو2) تم الإعلان عنها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-131 المؤرخ في 29 أفريل 2010، ومنطقتين واقعتين في المناطق الجبلية (الكحلة، زيمة ببلدية الأربعطاش، حمام ثلاث بلدية عمال) تم الإعلان عنها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 16-308 المؤرخ في 28/11/2016<sup>1</sup>.

### ثانيا - إجراءات تحديد شواطئ البحر والساحل والمياه الحموية:

سوف نتطرق إلى إجراءات تحديد شواطئ البحر، ثم لإجراءات تحديد الساحل و إجراءات تحديد المياه الحموية.

#### 1- إجراءات تحديد وتصنيف شواطئ البحر:

يعد الشاطئ جزء من العقار السياحي، تتمركز فيه السياحة الصيفية خلال موسم الإصطياف<sup>2</sup>، الذي يقصد به الفترة من السنة التي تمتد من 01 جوان إلى 30 سبتمبر، حيث تتخذ السلطات المعنية كل التدابير والإجراءات الضرورية من أجل استعمال واستغلال الشواطئ لأغراض سياحية في إطار السياحة الشاطئية أو الصيفية، ومن أجل انطلاق موسم الإصطياف، لا بد أن يصنف الشاطئ في خانة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ويكون ذلك بفتح الشاطئ للسباحة بموجب قرار، مع العلم أنه يتم إدراج الشاطئ كجزء من المجال البحري تلقائيا وبصورة آلية بفعل الطبيعة في الأملاك الوطنية العمومية بحكم

1 - الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ولاية بومرداس، مديرية السياحة والصناعات التقليدية، دراسة واقع وآفاق مناطق التوسع السياحي والمناطق المصادق عليها، 06 جوان 2018.

2- المادة 03 فقرة 2 من القانون 03-02 السالف الذكر.

الطبيعية وما على الإدارة إلا أن تقرر حالة فرضتها الظواهر الطبيعية عن طريق تعيين الحدود التي تعد عملية ذات طابع تصريحي من جهة، وإجراء إداري من جهة أخرى، فالطبيعة هي التي أعدها وهيئتها لتحقيق المنفعة العامة و أدرجتها ضمن الأملاك العمومية الطبيعية المخصصة لإشباع حاجيات النفع العام بمجرد توافر الشروط المادية الطبيعية لوجود الملك دون حاجة الى عمل شكلي حسب المادة 26 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم، لكن بالرغم من ذلك أوجب المشرع تعيين حدودها بصفة دقيقة حماية لها من الإعتداءات التي قد تقع عليها طبقا للمادة 29 فقرة أولى من قانون الأملاك الوطنية .

-ويثبت الوالي المختص إقليميا حدود الشاطئ بقرار يتضمن تقدير حدود البحر من جهة الأرض ابتداءا من حد الشاطئ الذي تبلغه الأمواج في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية، وذلك بعد إجراء معاينة ميدانية علنية بمبادرة من إدارة الشؤون البحرية أو إدارة الأملاك الوطنية، أو بمبادرة مشتركة بينهما، ويستعين الوالي لإتمام عملية ضبط الحدود بلجنة استشارية أجاز المشرع تكوينها من خبراء لإزالة الصعوبات التقنية.

#### أ-قرار فتح الشاطئ للسباحة ومنع السباحة فيه:

إن الشواطئ كجزء من مناطق التوسع السياحي لا يمكن استغلالها سياحيا إلا إذا كانت تتوفر فيها شروط فتحها للسباحة، و في غيابها يتم اتخاذ قرار منع السباحة فيها مما يجعلها خارج أجندة موسم الإصطياف، وهذا ما نظمته المرسوم التنفيذي رقم 04-111 المؤرخ في 13 أبريل 2004، الذي يحدد شروط فتح أو منع الشواطئ للسباحة<sup>1</sup>، و يتم فتح الشاطئ للسباحة بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا طبقا للمادة 19 من القانون 03-02 التي تنص على مايلي: "يرخص بفتح الشاطئ للسباحة بقرار من الوالي .....تحدد مهام اللجنة وتنظيمها وكيفية سيرها عن طريق التنظيم..."، فاللجنة المذكورة في المادة هي اللجنة الولائية المكلفة بفتح ومنع الشواطئ للسباحة، والتنظيم الذي أحالت إليه المادة هو المرسوم التنفيذي 04-112 المحدد لمهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ للسباحة وتنظيمها وكيفية سيرها<sup>2</sup>، حيث نصت المادة 02 منه بأنه تكلف اللجنة الولائية بالتعرف

1- المرسوم التنفيذي رقم 04-111، المؤرخ في 13 أبريل 2004، المحدد لشروط فتح و منع الشواطئ للسباحة، الجريدة الرسمية، العدد 24، مؤرخ في 18 أبريل 2004.

2- المرسوم التنفيذي رقم 04-112 المؤرخ في 13 أبريل 2004، المحدد لمهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ للسباحة وتنظيمها وكيفية سيرها، الجريدة الرسمية، العدد رقم 24، مؤرخة في 18 أبريل 2004.

على الشواطئ التي يمكن فتحها للسباحة أو منعها واقتراحها على الوالي المختص إقليمياً، كما تقدم لهذا الأخير اقتراح تحديد مساحات أو أجزاء من الشواطئ التي يمكن استغلالها سياحياً بموجب عقود إمتياز طبقاً للمادة 22 من القانون 02-03، والقيام بكل أعمال الرقابة والتحريات قصد الإستعمال أو الإستغلال التجاري للشواطئ طبقاً لطابعها.

أما في حالة كون الشاطئ لا يستجيب لشروط فتحه، تمنع السباحة فيه ويمنع فتحه<sup>1</sup> بقرار من الوالي المختص إقليمياً بناءً على اقتراح من اللجنة المذكورة سابقاً في المادة 19 و يتم تبليغ قرار منع الشاطئ للسباحة إلى المجالس الشعبية البلدية والسلطات المعنية، ويجب إعلام المصطافين بذلك عن طريق كل وسائل الإعلام، كما تتخذ السلطات العمومية كل التدابير اللازمة لمنع السباحة في هذه الشواطئ.

### ب- شروط فتح الشاطئ للسباحة:

نص القانون 02-03 المتعلق بالإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ على أن الشواطئ المفتوحة للسباحة تخضع للشروط التالية:

- أن تكون قابلة مادياً للإستعمال ولا تشكل خطراً على المصطافين.  
- ألا تكون ضمن الأملاك المحاذية مباشرة للأملاك العسكرية أو للأملاك العمومية المخصصة لأغراض الدفاع الوطني.

- يجب أن تتوفر على ممر للدخول مهياً ومتمين، موقف سيارات مهياً بعيداً عن أماكن السباحة والإستجمام، تجهيزات صحية ملائمة، أعوان الأمن والعلاج الإستعجالي وكل التجهيزات المناسبة، والتجهيزات المرتبطة باستغلال الشواطئ.<sup>2</sup>

وفي نفس السياق أحالت المادة 17 من القانون 02-03 إلى التنظيم من أجل معرفة كيفية تطبيقها لذلك نجد المرسوم رقم 274-04 المؤرخ في سبتمبر 2004<sup>3</sup> كما نجد شروط أخرى نص عليها دفتر شروط إمتياز استغلال الشاطئ، وعليه فبمجرد فتح الشاطئ للسباحة تكون عملية الإنشاء أو التصنيف للشاطئ قد تمت.

1- المادة 20 من القانون 02-03 السالف الذكر.

2- المادة 17 من القانون رقم 02-03 المؤرخ في 05 فبراير 2003، السالف الذكر.

3- المرسوم التنفيذي رقم 274-04، المؤرخ في 05 سبتمبر 2004، المحدد لشروط الإستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفية ذلك، الجريدة الرسمية العدد رقم 56 مؤرخة في 05 سبتمبر 2004.

إن الواقع العملي أثبت أن الشروط التي نصت عليها المادة 17 أعلاه لا تعدو أن تكون مجرد حبر على ورق؛ فالواقع المرير الذي تشهده الشواطئ في بلادنا يجعلها في وضعية كارثية ضاربة بعرض الحائط ما جاءت به النصوص القانونية والتنظيمية، فالشواطئ كفضاء طبيعي سياحي يعيش معظمها حالة مزرية نتيجة التراكم العشوائي للنفايات، التلوث، الإهمال، قلة وعي المواطن الجزائري وعدم تحمل مسؤولية الحفاظ على الأماكن السياحية، وللوصول إلى شواطئ بمعايير عالمية لا بد من توعية المواطنين عن طريق تنظيم دورات تحسيسية من أجل حماية الشاطئ وبذل الإدارة جهوداً للتعريف بالشواطئ وطريقة استعمالها من الناحية الإيكولوجية والسياحية، إضافة إلى الإكثاظ والتلوث وقلة التنظيم، ففي موسم الإصطياف 2018 خصصت مصالح ولاية الجزائر 66 شاطئاً بولاية الجزائر فيما منعت السباحة على مستوى 21 شاطئاً آخر بسبب نقص التهيئة وصعوبة الولوج إليها، والتلوث ونوعية المياه التي لا تتطابق مع معايير الصحة العمومية و النظافة<sup>1</sup>، وحسب رأينا نعتقد أن السبيل الوحيد من أجل حسن تطبيق تلك النصوص القانونية على أرض الواقع يبقى من اختصاص أجهزة الضبط الإداري والقضائي التي تتولى مهمة الرقابة والردع.

## 2- إجراءات تحديد وتصنيف الساحل:

يستلزم تحديد وتصنيف الساحل كجزء من منطقة التوسع السياحي تحديد المناطق الواجبة التصنيف والمرور بإجراءات معينة استلزمها قانون حماية الساحل والمرسوم التنظيمي له.

### أ- تصنيف الساحل في إطار القانون 02-02:

للتصنيف مفهوم خاص في قانون حماية الساحل فهو يتخذ من المخططات وسائل تطبيقية في الميدان وضمن المبادئ الأساسية لقانون الساحل<sup>2</sup>، لذلك نص المشرع في القانون 02-02 أنه يجب على الدولة والجماعات الإقليمية في إطار إعداد أدوات التهيئة والتعمير المعنية أن تصنف المواقع ذات الطابع الإيكولوجي أو الطبيعي أو الثقافي أو السياحي في وثائق تهيئة الساحل كمساحات مصنفة خاضعة لإرتفاقات منع البناء عليها<sup>3</sup>، والغاية حماية الأشربة الساحلية من خطر نهب رمالها وتراجعها نتيجة غزو

1- السباحة ممنوعة على مستوى 21 شاطئاً بالعاصمة: على الموقع الإلكتروني: [www.djazairss.com](http://www.djazairss.com) منشور يوم 27

جوان 2018، تاريخ الإطلاع: 13 جويلية 2018 على الساعة 10:45.

2- نصر الدين هنوني: الحماية الراشدة للساحل، المرجع السابق، ص 74.

3- المادة 04 فقرة 2 من القانون 02-02 السالف الذكر.

الإسمنت والضغط العمراني<sup>1</sup> بما ينعكس سلبا على التنوع البيولوجي وقد تم تحديد ثلاث فضاءات<sup>2</sup> قرر لها المشرع حماية خاصة في قانون حماية الساحل، وقد حدد مناطق في هذه الفضاءات يصطلح عليها تسمية الفضاءات الطبيعية الفريدة الخلاصة التي تعتبر الأجل والأغنى على المستوى الإيكولوجي وهي الأكثر تهديدا مهما كانت متاخمة للشاطئ لذلك تستدعي حماية صارمة، نوعية واستثنائية.

### ب-الفضاءات الخاضعة للتصنيف في قانون حماية الساحل:

نص المشرع في قانون حماية الساحل على بعض المناطق وجعلها خاضعة للتصنيف، ولأنها على قدر من الأهمية والحساسية فقد تضمن المرسوم التنفيذي 08-09 إجراءات تصنيفها<sup>3</sup>، الذي جاء تطبيقا لأحكام المادتين 29 و30 من القانون 02-02، حيث تصنف المناطق المهدة على أساس دراسة تسمى ب"دراسة التصنيف كمناطق مهدة"، وتتمثل هذه الفضاءات في:

#### ب1-الفضاءات المشجرة في المنطقة الشاطئية:

تحظى الفضاءات المشجرة في المنطقة الشاطئية بدور هام في استقرار التربة لذلك يمنع أي عمل من شأنه أن يؤدي إلى قطعها أو قلعها إلا إذا كان مبررا في بعض الظروف التي يمكن أن تفيد البيئة وتخدم أهداف الحفاظ على الطبيعة<sup>4</sup>، والهدف من وراء تصنيفها هو الحيلولة دون تدميرها والمساس بها وعليه يجب تصنيف غابات الساحل نظرا لأدوارها الحمائية<sup>5</sup> والجمالية والسياحية.

#### ب2-المستنقعات الموائل، والمناطق الرطبة :

تخضع المستنقعات و الموائل والمناطق الرطبة لعملية التصنيف لأن لها بعدا بيئيا لذلك أدرجها القانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنمية المناطق الرطبة في حدود

1- غواس حسينة، مرجع سابق، ص 517.

2- تتمثل هذه الفضاءات في:المواقع والمناظر الخلاصة للتراث الطبيعي أو الثقافي للساحل،المناظر الخلاصة الضرورية لحماية التوازنات البيولوجية و الفضاءات التي تمثل مصلحة إيكولوجية.

3- المرسوم التنفيذي رقم 09-88 المؤرخ في 17 أفريل 2009، المتعلق بتصنيف المناطق المهدة بالساحل، ج والعدد رقم 02، مؤرخة في 22 فيفري 2009.

4-المادة 31 من القانون 02-02 المؤرخ في 5 فيفري 2003، السالف الذكر.

5-نصر الدين هنوني، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص76.

الساحل، وجعلها ضمنيا من المناطق التي يجب تصنيفها في وثائق تهيئة الساحل كمساحات خاضعة لإرتفاقات منع البناء وقد خصها بحماية استثنائية ودعى إلى ضرورة احترام وضعيتها و طبيعتها،بالإضافة إلى ذلك فقد نص في القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة وكذلك القانون رقم 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية على ضرورة حماية المنطقة الرطبة.

**ج-الفضاءات المهددة والحساسة الموجودة بالساحل الخاضعة للتصنيف طبقا للمرسوم التنفيذي 09-88:**

لقد جاء المرسوم 09-88 تطبيقا للمادتين 29 و30 من قانون حماية الساحل وتنميته وهو يهدف حسب المادة الأولى منه إلى كيفية تصنيف المناطق المهددة بالساحل التي حصرها في الكثبان وأجزاء المناطق الشاطئية.

**ج1-الكثبان:** تصنف الكثبان كمناطق مهددة او كمساحات محمية يمنع الدخول إليها، ويتم القيام بأعمال خاصة لضمان استقرار التربة بالجوء إلى طرق بيولوجية من أجل المحافظة على الغطاء الغابي أو العشبي فيها<sup>1</sup>.

**ج2-أجزاء المناطق الشاطئية:** عندما تكون التربة والخطّ الشاطئ هشين أو معرضتين للإنجراف تصنف المناطق الشاطئية كمناطق مهددة يمنع الدخول إليها أو القيام بأعمال فيها وكذا تشييد البناءات والمنشآت والطرق .... إلخ.<sup>2</sup>

نستنتج أن المشرع ذكر منطقتين حساستين في الساحل التي تكون عرضة للتهديد على سبيل الحصر وهما الكثبان وأجزاء المناطق الشاطئية،أما المستنقعات والمواحل والمناطق الرطبة ليست من قبيل المناطق الحساسة أو المهددة وإلا كان المشرع قد أخضعها لأحكام المرسوم التنفيذي 09-88 وبالتالي يسمح لأن تكون محلا لأنشطة سياحية وعليه لا يمنع ممارسة النشاط السياحي في الساحل لأنه لو كان الساحل ليس فضاء سياحيا لما نص عليه في المادة 4 من القانون 02-02<sup>3</sup>، كما أن المشرع قد سمح بممارسة الأنشطة

1-المادة 29 من القانون 02-02 السالف الذكر.

2- المادة 30 من القانون 02-02 السالف الذكر.

3- المادّة 4 من القانون 02-02: "... تصنف المواقع ذات الطابع الإيكولوجي أو الطبيعي أو الثقافي أو السياحي في وثائق تهيئة الساحل كمساحات مصنفة خاضعة لارتفاقات منع البناء عليها."



السياحية داخل الفضاءات الساحلية بشرط تلك المحددة عن طريق التنظيم؛ بمعنى أن هذه الأنشطة السياحية لا تمنع في المناطق المحمية والمواقع الأيكولوجية غير الحساسة على مستوى الساحل<sup>1</sup>، كالفضاءات المشجرة و المستنقعات والمواحل والمناطق الرطبة.

#### د- إجراءات تصنيف المناطق المهددة بالساحل:

يتم تصنيف المناطق المهددة بالساحل على أساس دراسة تسمى "دراسة التصنيف كمناطق مهددة" يبادر بها الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية، وتقوم بإعدادها مكاتب دراسات وهيئات مختصة، أو كل مركز بحث يمتلك الكفاءة والخبرة في مجال الجيومورفولوجيا الساحلية أو البيئية، وتشمل دراسة التصنيف وجوبا ما يلي<sup>2</sup>:

- تحديد الفضاء الساحلي، و الخصائص البيئية وخصائص التربة والجيومورفولوجية له.  
- دراسة التمرجات المهيمنة، بالإضافة إلى دراسة قطر الرواسب المشكلة لعمق البحر حتى عمق الإغلاق.

- حركية خط الشاطئ، و ضغوطات التدهور وأسبابه، تقييم الهشاشة، كما يتم اقتراح التدابير الرامية لحماية المنطقة المهددة، واقتراحات التصنيف كمنطقة مهددة .

ومن أجل دراسة تصنيف المناطق المهددة تؤسس لجنة وزارية تتكون من ممثلي الوزراء ومن ممثلي المؤسسات والهيئات المختصة<sup>3</sup>، كما يمكنها أن تستعين بكل شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها<sup>4</sup>، وتكلف هذه اللجنة بفحص دراسات تصنيف المناطق المهددة

---

1- تنص المادة 11 من قانون حماية الساحل وتنميته على مايلي: "تحدد الفضاءات المخصصة للأنشطة السياحية لاسيما الأنشطة الإستجمامية والرياضات البحرية والتخييم القار أو المتنقل ولو كان مؤقتا وشروط استعمالها عن طريق التنظيم، تمنع هذه الأنشطة على مستوى المناطق المحمية والمواقع الأيكولوجية الحساسة وتكون موضوع ترتيبات خاصة في المناطق التي تضم مواقع ثقافية وتاريخية".

2- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-88 السابق الذكر.

3- تتكون اللجنة من: الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية رئيسا، الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية، الوزير المكلف بالمالية، الوزير المكلف بالفلاحة، الوزير المكلف بالأشغال العمومية، الوزير المكلف بالصيد البحري، الوزير المكلف بالسياحة، الوزير المكلف بالبحث العلمي، الوزير المنتدب المكلف بالدفاع الوطني، كما تشمل هذه اللجنة ممثلي المؤسسات والهيئات التالية: المرصد الوطني للبيئة والتنمية المستدامة، المحافظة الوطنية للساحل، الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، المدرسة العليا للعلوم البحر وتهيئة الساحل، وتتولى مصالح الوزارة المكلفة بالتهيئة العمرانية أمانة اللجنة، راجع في ذلك المادتين 04،05، من المرسوم التنفيذي 09-88 السالف الذكر.

4- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09-88 السابق الذكر.

و تصادق عليها، كما تقوم بفحص الآراء والملاحظات والإقتراحات ومشروع تدابير الحماية والمحافظة وتطلب كل فحص مكمل.

يرسل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية للإستشارة مشروع التصنيف مرفقا باقتراحات التدابير الرامية إلى حماية المنطقة المهددة إلى الولاية، والمجالس الشعبية الولائية، والمجالس الشعبية البلدية المعنية، وإلى كل مؤسسة أو هيئة يمكن أن يدعم رأيها فعالية التدابير المتوقع اتخاذها<sup>1</sup>.

وأخيرا تصنف المناطق المهددة بالساحل بموجب مرسوم تنفيذي منشور في الجريدة الرسمية بناءً على اقتراح من الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية<sup>2</sup>.

### 3- إجراءات تحديد وتصنيف المياه الحموية:

يتم تحديد وتصنيف المياه الحموية كجزء من منطقة التوسع السياحي باتباع الإجراءات التي استلزمها المرسوم التنفيذي 07-69 وهو ما سنوضحه فيما يلي.

#### أ- تعريف وتحديد وتصنيف المياه الحموية:

تعتبر المياه الحموية شكلا من أشكال العقار السياحي ومن مكونات حافظته لذلك فهي تخضع لإجراء التحديد والتصنيف طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المتعلق بالمياه الحموية، الذي أحالنا إليه القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ل نجد المشرع ينص في القسم الثاني من الفصل الأول المتعلق بتحديد المياه الحموية وتصنيفها ومراقبتها وحمايتها على أن المياه الحموية تكون موضوع تحديد وتخضع لتحاليل جرثومية، ويقصد بتحديد المياه الحموية تقييم مدى أهمية مواردها وتشخيص خصائصها وتحديد خاصياتها العلاجية، والعلاجات الإستشفائية الموافقة لها، وتتولى مخابر معتمدة وفقا للتنظيم المعمول به إثبات ذلك<sup>3</sup>، وهو نفس ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-41 المتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها واستعمالها

1- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-88 السالف الذكر.

2- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-88 السالف الذكر.

3- المادة 14 من القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، والمادتين 07 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 السالف الذكر.

واستغلالها، وتكتسي عملية تحديد وتشخيص و تثمين المياه الحموية طابع المنفعة العامة، وتقع على عاتق الدولة<sup>1</sup>.

وطبقا للمرسوم رقم 69-07 يمكن أن يطلب تحديد المياه الحموية كل حائز لرخصة أشغال البحث عن الماء وجذبه المتحصل عليها طبقا للأحكام المعمول بها في هذا المجال، والراغب في استغلال المنبع لأغراض علاجية، بالإضافة إلى الهيئات التابعة للدولة قصد جرد المياه الحموية والسهر على حمايتها<sup>2</sup>، بينما نص المرسوم التنفيذي رقم 41-94 على أن الإقرار بمياه الحمامات المعدنية ذات الخصائص العلاجية يكون بموجب قرار من الوزير المكلف بالحمامات المعدنية، بناء على طلب من المستغل لها أو باقتراح من اللجنة التقنية للحمامات المعدنية، والملاحظ أن المادة 09 من المرسوم 69-07 قد جاءت أكثر دقة في شرطها الأول المتعلق بماهية المستغل؛ فالأحكام المعمول بها تقتضي أن يكون المستغل متحصلا على عقد امتياز لاستغلال المنبع الحموي، بينما جاءت غامضة في شرطها الثاني فيما يخص الهيئات التابعة للدولة فلم تنص المادة على أن اللجنة التقنية للمياه الحموية هي المختصة، وكانت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 41-94 أكثر وضوحا بنصها على اللجنة التقنية للمياه الحموية المعدنية التي تعد هيئة من هيئات الدولة المتخصصة في هذا المجال، كما حددت شروط اعتبار منابع الحمامات المعدنية ذات منفعة وطنية؛ وذلك من خلال القيمة الطبية لمياهها، منسوب منبجسها، وقابلية استغلال موقعها، وهو ما سكت عنه المرسوم التنفيذي رقم 69-07.

#### ب- المصادقة على التحديد والتصنيف والتصريح به:

ينص المرسوم التنفيذي رقم 69-07 على أنه يصرح بالمياه الحموية المصنفة الوزير المكلف بالسياحة باقتراح من اللجنة التقنية للمياه الحموية بعد الإطلاع على رأي الوزير المكلف بالموارد المائية في أجل شهر ابتداء من تاريخ إخطاره، وعند انقضاء أجل الشهر المحدد يعد رد الوزير المكلف بالموارد المائية إيجابيا. ويصادق على تحديد المياه الحموية بموجب قرار من الوزير المكلف بالمياه الحموية<sup>3</sup>، بينما وجدنا المرسوم التنفيذي رقم 41-94 الملغى قد نص على أن الإقرار بالمياه الحموية وكذا تصنيفها يكون بموجب قرار من الوزير

<sup>1</sup> المادة 15 من المرسوم التنفيذي نفسه.

<sup>2</sup> المادة 09 من المرسوم التنفيذي نفسه.

<sup>3</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي 69-07 السابق الذكر.

المكلف بالحمامات المعدنية وتكون موضوع تصنيف منه بناء على اقتراح من اللجنة التقنية للحمامات المعدنية.

ويؤخذ بعين الإعتبار عند تصنيف المياه الحموية موقعها الجيولوجي ومنسوبها من الماء ومن الغاز ودرجة حرارتها، ومقاومتها الكهربائية وإشعاعيتها، عند الإقتضاء وتركيبها الفيزيوكيميائي وتطبيقاتها العلاجية، وتختص اللجنة التقنية للمياه الحموية بإبداء رأيها التقني حول تصنيف المياه الحموية، كما تقترح على الوزير المكلف بالمياه الحموية التصريح بالمنفعة العمومية لبعض المنابع ذات القيمة العلاجية العالية.

كما أنّ المياه الحموية التي تم تصنيفها يجب أن تخضع باستمرار للمراقبة المنتظمة والمتواصلة من قبل مؤسسات الدولة المختصة، والغاية من ذلك التأكد من استقرار نوعيتها وخصائصها العلاجية، وتمتد الرقابة إلى منشآت جذبها وتحويلها ووسائل نقلها، وعليه فالمياه التي لحقها تعكر وتلوث أو عدوى جرثومية تكون قد فقدت ميزات العلاجية والإستشفائية، ولم ينص المرسوم التنفيذي 07-69 كيف يتم نزع صفة المياه الحموية عن مياه المنبع في هذه الحالة هل بنفس طريقة تصنيفه؟ نرى في هذه الحالة أنه من المفروض أن يصرح وزير السياحة بإلغاء التصنيف باقتراح من اللجنة التقنية للمياه الحموية بعد الإطلاع على رأي الوزير المكلف بالموارد المائية، ومن الأفضل لو يضيف المشرع للمرسوم التنفيذي رقم 07-69 مادة تفصل الإجراءات المتعلقة بكيفية إلغاء تصنيف منبع حموي فقدت مياهه خصائصها الإستشفائية، بينما وجدنا أن المرسوم التنفيذي رقم 94-41 قد نص على هذه الحالة حيث يتم إلغاء تصنيفه كمنبع حموي بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالحمامات المعدنية و الوزير المكلف بالري والوزير المكلف بالصحة العمومية<sup>1</sup>.

وبمجرد تصنيف المنبع الحموي والتصريح بمنفعته العمومية ينشأ حوله نطاقين للحماية<sup>2</sup>؛ أحدهما صحي للحماية والذي بمقتضاه يتم تنظيم ومنع كل نشاط بداخله من شأنه أن يلحق ضررا بالمحافظة النوعية للمياه، وثانيهما نطاق للحماية المقربة والذي من شأنه أن يمنع بداخله كل الأنشطة التي يمكن أن تكون موضوع منع أو تنظيم، مع العلم أنه يمكن تعديل نطاقات الحماية إذا فرضت ظروف جديدة تكون على قدر من الأهمية تستدعي ذلك، و يكون بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الموارد المائية و وزير السياحة وفي هذا إقرار بدور وزير

1-المادة 17 من المرسوم التنفيذي 94-41، السابق الذكر.

2- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 07-69 ، السابق الذكر

السياحة واعتراف بالوظيفة السياحية لمياه المنابع الحموية في حين وجدنا عند اطلعنا على المرسوم التنفيذي 94-41 أن نطاقا الحماية ينفذ بقرار من الوزير المكلف بالري<sup>1</sup> و السؤال المطروح لماذا منحت له هذه الصلاحية بالرغم أن مياه الحمامات المعدنية كما كانت تسمى لها وظيفة علاجية ولا يمكن استعمالها في الزراعة<sup>2</sup>، بحيث كان من الصواب منح الإختصاص للوزير المكلف بالحمامات المعدنية، وليس وزير الري.

وبما أن الجزائر غنية بالمياه الحموية إذ يبلغ عددها 202 منبع حموي لابد من حمايتها في إطار تشجيع السياحة الشتوية كبديل عن السياحة الشاطئية التي تنتهي بانتهاء موسم الإصطياف والتي إن استغلت الإستغلال الأمثل لكانت موردا اقتصاديا وسياحيا هاما.

### ثالثا- الآثار المترتبة على تحديد و تصنيف مناطق

#### التوسع السياحي :

إنّ أهم أثر يترتب على تصنيف منطقة التوسع السياحي هو إضفاء الصبغة السياحية عليها، مما يستدعي خضوعها لإجراءات حماية خاصة وصارمة، سواء تعلق الأمر بالأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي، الشواطئ، السواحل والمياه الحموية حيث ينص القانون رقم 03-03 على مايلي: " تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية كمناطق سياحية محمية، وبهذه الصفة تخضع لإجراءات الحماية الخاصة" ولأجل تكريس حماية فعالة لمناطق التوسع السياحي جاء المشرع الجزائري بنظام الضبط الإداري الذي يعد نظام الترخيص<sup>3</sup> ونظام المنع<sup>4</sup> من أهم صورته، بالإضافة إلى تطبيق نظام الضبط القضائي الذي

1- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 94-41 ، السابق الذكر .

2- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 94-41: "يحظر أن تستعمل المياه المعترف بها في كامل التراب الوطني مياهها حرارية معدنية وفقا لأحكام هذا المرسوم ، لأغراض زراعية أو صناعية أو لأي أغراض أخرى غير الأغراض العلاجية " .

3- يعد الترخيص من الأساليب الأكثر شيوعا في إطار الضبط الإداري وهو عمل من الأعمال القانونية و يقصد به الإذن الصادر من الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين، ويعد قرارا إداريا أي تصرفا إداريا إنفراديا. راجع في ذلك: كمال معيفي، آليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، جامعة باتنة، 2011، ص74

4- يكون المنع قرارا إداريا فرديا، تلزم فيه شخصا أو عدة أشخاص بالإمتناع عن القيام بعمل ما، راجع محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، د. ط، الجزائر، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2004، ص281.

مفاده تدخل السلطة القضائية لحماية الأفراد والممتلكات، بالبحث عن الجرائم وتقديم مرتكبيها للسلطة القضائية المختصة وفقا لإجراءات المحددة قانونا<sup>1</sup> هو ما سنوضحه تبعا.

## 1- الآثار المترتبة على تصنيف الأوعية العقارية الواقعة

### داخل مناطق التوسع السياحي

من آثار تصنيف الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي أنها تصبح محمية بقوة القانون من خلال آليات الضبط الإداري و القضائي، لكنه في المقابل يطرح إشكالية سكوت المشرع عن تقرير التعويض المصنفة أملاكهم.

### أ- تطبيق آليات الحماية كأثر لتصنيف الأوعية العقارية الواقعة

#### داخل مناطق التوسع السياحي:

يترتب على تصنيف الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي ضرورة توفير الحماية لها من خلال اشتراط الترخيص أو حظر القيام ببعض التصرفات المادية والقانونية لأنّ العقار السياحي من أهم موارد الإقتصاد الناجح الذي يركز على تخطيط محكم ومدروس ولا يتأتى ذلك بمجرد سن نصوص قانونية تنظم أحكامه ما لم تتوافر سياسة الرد ومعاينة كل مخالف لبسط الحماية التي يقتضيها، أمام الجهة القضائية التي منحها القانون صلاحية الفصل في المنازعات المطروحة بشأن العقار السياحي<sup>2</sup> وهو ما يظهر فيما يلي:

1- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دون رقم طبعة، الجزائر، دار ربحانة، 1995، ص 199.

2- بالنسبة للإختصاص النوعي فتحدد الجهة القضائية المخولة قانونا للفصل في المنازعات التي يثيرها العقار السياحي من المواضيع الهامة لأنّ القضاء يتدخل كلما طرح عليه نزاع يتعلق بإدارة أو الفرد بالتزاماتها فيحدد مسؤوليات كل منهما ويبحث في مدى مشروعيتها فالقاضي الذي يتولى النظر في المنازعة المطروحة أمامه سواء كانت الجهة المختصة هي القضاء العادي أو القضاء الإداري لابد أن يأخذ بعين الاعتبار مايلي: محل النزاع إذا تعلق الأمر بالأملاك الوطنية العمومية والخاصة، طبيعة التصرفات أي هل العقد مدني أو إداري، أحد أطراف العلاقة من الأشخاص الإدارية العامة، أما الإختصاص الإقليمي في المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي فيؤول دائما إلى المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع سواء رفعت الدعوى أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري، وهذا طبقا لنص المادة 40 فقرة أولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء فيها: " في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإجازات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.

-شغل واستغلال الأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي في ظل احترام قواعد التهيئة والتعمير، والحفاظ عليها من كافة أشكال تلوث البيئة وتدهور الموارد الطبيعية والثقافية، مع منع كل نشاط غير ملائم مع النشاط السياحي<sup>1</sup>، و يترتب على مخالفة أحكام المادة 10 من القانون 03-03 جنحة يعاقب عليها بالحبس من 3 أشهر إلى سنة واحدة وبغرامه تتراوح ما بين مئة دينار (1000 دج) إلى ثلاثة مئة ألف دينار (300,000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين وفي حالة العود تضاعف العقوبة<sup>2</sup>، وقد لاحظنا أنّ المشرع قد قرر نفس العقوبة في حالة مخالفة أحكام المادتين 6<sup>3</sup> و 10 من القانون رقم 03-03 فجاءت أحكام المادتين 44 و 48 من نفس القانون متطابقين فكان من الأفضل أن يتقاضي المشرع التكرار، ويضيف إلى المادة 44 في فقرتها الأولى أنّ العقوبات المذكورة أعلاه تطبق في حالة مخالفة المادتين 6 و 10 من هذا القانون، كما أن كل العقوبات صارمة لتفعيل الحماية وتحقيق الردع .

- يمنع كل استعمال واستغلال لمناطق التوسع والمواقع السياحية يؤدي إلى تشويه طابعها السياحي وهو ما نصت عليه المادة 07 من القانون رقم 03-03 يعاقب عليه بالحبس من سنة واحدة إلى سنتين، وبغرامة تتراوح ما بين خمسمائة ألف دينار (500,000 دج) إلى مليوني دينار (2,000,000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين حسب السلطات للقاضي<sup>4</sup> وتضاعف العقوبات في حالة العود.

- محاربة الشغل اللامشروع للأراضي والبناءات غير المرخصة قانوناً، وذلك باتخاذ إجراءات توقيف الأشغال، أو تهديم البناءات وإعادة المواقع إلى حالتها الأصلية في إطار احترام قواعد التهيئة والتعمير، وهي من التدابير التي تحرص عليها الدولة والجماعات الإقليمية بغية حماية وتثمين مناطق التوسع السياحي<sup>5</sup>.

---

1- المادة 10 من القانون 03-03 السابق الذكر.

2- المادة 48 من القانون نفسه.

3- تنص المادة 06 من القانون رقم 03-03 على ما يلي: "تمنع كل أشكال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع و المواقع السياحية المخالفة لمخطط التهيئة السياحية و القواعد المنصوص عليها في هذا القانون".

4- المادة 47 من القانون نفسه.

5- المادة 30 من القانون نفسه.

- كل عملية بناء أو هدم في مناطق التوسع السياحي تخضع للترخيص من الوزارة المكلفة بالسياحة مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالعمران والفندقة<sup>1</sup>.

-الحفاظ على مناطق التوسع والواقع السياحي من كل أشكال التلوث وتدهور الموارد الطبيعية والثقافية، كما يمنع ممارسة كل نشاط لا يتلائم مع النشاط السياحي<sup>2</sup>.

- منع كل تهيئة أو شغل أو تسيير لمنطقة التوسع السياحي تكون مخالفة لمخطط التهيئة السياحية الذي تقوم الإدارة المكلفة بالسياحية بإعداده في إطار تشاوري ومصادق عليه عن طريق التنظيم<sup>3</sup>، وفي حالة مخالفة ذلك،بمعنى مخالفة أحكام المادة 06 من القانون 03-03 يعاقب الفاعل بالحبس من 3 أشهر إلى سنة واحدة، وبغرامة تتراوح ما بين مئة ألف دينار(100000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار(300,000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين<sup>4</sup> طبقا للسلطة التقديرية للقاضي وفي حالة العود تضاعف العقوبات المنصوص عليها وهي عقوبات صارمة الهدف منها هو تحقيق الردع والحماية، ولا بد أن نشير إلى أنه قبل تطبيق العقوبة على المخالف الذي لم يحترم مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط تقوم الإدارة المكلفة بالسياحة بإنذاره قصد احترام التعليمات في المدة التي تحددها ؛بمعنى إعطاء فرصة له للعدول على ارتكابه للمخالفة، وفي حالة عدم احترامه للإنذار يمكن للإدارة المكلفة بالسياحة أن تلجا إلى القضاء الإستعجالي طبقا لما يقتضيه قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>5</sup>،وتفصل الجهة القضائية المختصة إما بإلزام المخالف بالعمل على مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية، أو هدم ما تم إنجازه و الأمر بإعادة الأماكن إلى حالتها السابقة<sup>6</sup>.

---

1- المادتين 23 و24 من القانون نفسه.

2-المادة 06 من القانون نفسه.

3- المادة 12 من القانون نفسه.

4- المادة 44 من القانون 03-03 السابق الذكر.

5-المادة 39 من القانون نفسه.

6- المادة 40 من القانون نفسه.



- يمنع القيام بتصرفات قانونية كالبيع والإيجار للأراضي المكتسبة في إطار القانون رقم 03-03 قبل الإنتهاء من أشغال تهيئتها من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية<sup>1</sup>، وكل تصرف من التصرفات المذكورة لا بد أن يكون محل إشعار للوزارة المكلفة بالسياحة لتمكين الوكالة من ممارسة حقها في الشفعة، ويترتب على مخالفة أحكام المادة 28 من قانون رقم 03-03 أن الفعل المرتكب يعاقب عليه بغرامة تتراوح مئة ألف دينار جزائري ( 100,000 دج ) إلى ثلاثمائة ألف دينار ( 300,000 دج ) أو بإحدى هاتين العقوبتين أو في حالة العود تضاعف هذه العقوبة<sup>2</sup>.

- يمنع المشرع المشتري من مباشرة تصرفات قانونية متمثلة في البيع أو التأجير أو الهبة على الأراضي التي اكتسبها والتي تقع داخل مناطق التوسع السياحي، إلا بعد انجاز المشرع الذي تم بيع الأرض من أجل انجازه تحت طائلة بطلانه<sup>3</sup>.

- عدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة، ورفض تزويد الأعوان المذكورين أعلاه، بالمعلومات أو منعهم من القيام بالرقابة أو إجراء التحريات المنصوص عليها كما أن مخالفة أحكام الفقرتين 2 و 3 و 4 من المادة 38 يعاقب عليه بالحبس من 3 أشهر إلى سنة واحدة و بغرامة تتراوح في هذا القانون ونصوصه التطبيقية و تحويل العقار السياحي، والمرافق المبنية طبقا لمخطط التهيئة السياحية عن طبيعتها السياحية<sup>4</sup>.

إضافة إلى الجزاءات الجنائية السابقة فقد قرر المشرع في نص القانون رقم 03-03 جزاءات مدنية جاءت بها المادتين 41 و 46 من القانون 03-03<sup>5</sup>.

1- المادة 26 من القانون نفسه.

2- المادة 49 من القانون 03-03 السابق الذكر.

3- المادة 08 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ 28 يناير 2007، السابق الذكر.

4- المادة 38 من القانون نفسه.

5- تتمثل الجزاءات المدنية في بطلان التصرفات والتأسيس كطرف مدني؛ بإقرار بطلان كل عملية بيع أو شراء لقطع أرضية متواجدة في مناطق التوسع والمواقع السياحية تمت مخالفة لأحكام المواد 26، 27، 28 من ذات القانون، كذلك أقر بإمكانية التأسيس كطرف مدني فيما يتعلق بمخالفات أحكام هذا القانون لكل جمعية مؤسسة قانونا والتي تبادر وفق قانونها الأساسي بحماية البيئة والعمران والمعالم الثقافية والتاريخية والسياحية.

ولابد أن نشير إلى أن المشرع الجزائري قد حدد الأجهزة المكلفة بضبط المخالفات داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، حيث أنط القانون رقم 03-03 صلاحية بحث ومعاينة المخالفات لضباط وأعاون الشرطة القضائية، مفتشي السياحة، مفتشي التعمير ومفتشي البيئة<sup>1</sup>، وما لاحظناه أن المشرع قد منح ضبط المخالفات و الجرح في هذا القانون لضباط وأعاون الشرطة القضائية لأنها هيئات ذات اختصاص عام في مجال ضبط الجرائم بصفة عامة منصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية حتى وإن تعلق الأمر بمخالفات واقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، أما مفتشي السياحة والتعمير والبيئة فهم أكثر اختصاصا بالضبط القضائي في القانون 03-03 لأن مفتشي السياحة هم الأقرب والأكثر دراية بكل ما يحصل في مناطق التوسع والمواقع السياحية وقد اشترط فيهم شرطا وحيدا لأداء مهامهم وهو أداء اليمين، كما حدد مهام الأجهزة المكلفة بضبط المخالفات<sup>2</sup>.

فمن الناحية العملية بعد القيام بمعاينة المخالفة يتم تحرير محضر يسرد فيه العون المعين المؤهل قانونا بدقة الوقائع التي قام بمعاينتها والتصريحات التي تلقاها من الأفراد، وسيتم التوقيع على محضر المخالفة من قبل العون المعين ومرتكب المخالفة أما إذا رفض هذا الأخير التوقيع فيبقى المحضر ذو حجية إلى غاية إثبات العكس، ويرسل المحضر إلى الوالي المختص إقليميا أو الجهة القضائية المختصة في أجل لا يتعدى 15 يوم ابتداء من يوم إجراء المعاينة<sup>3</sup>، ويتضح بأن المشرع الجزائري جعل للمحضر قيمة قانونية متى اشتمل على توقيع المخالف، وبمفهوم المخالفة يفقد المحضر قيمته القانونية إذ لم يوقع المخالف عليه أي ربط حجية المحضر بإرادة الطرف المخالف التي تظهر في توقيعه عليه، لكن المشرع لم يتطرق للحالة التي يرفض فيها المخالف التوقيع على المحضر وهي الأكثر

1- المادة 33 من القانون رقم 03-03 السابق الذكر.

2- لقد حدد قانون 03-03 مهام الأعوان المكلفين بالبحث ومعاينة المخالفات في مناطق التوسع السياحي التي تتمثل في: الدخول إلى مناطق التوسع والمواقع السياحية وإلى ورشات انجاز الهياكل القاعدية وبناء التجهيزات داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، التحقق من إجراءات تنفيذ أحكام هذا القانون في مجال الحماية والتهيئة واستغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية، التحقق من توفر الرخص المتعلقة بعمليات الإمتياز والتنازل عن الأراضي السياحية المهيأة وكذا رخص البناء المقررة في هذا القانون، التحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط، وكذا المخططات المعمارية المصادق عليها مسبقا من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة.

3- المادة 35 من القانون 03-03 السابق الذكر.

شيوعاً، لذلك من الأفضل لو يبادر المشرع لسد هذه الثغرة القانونية بتعديل الفقرة الثانية من المادة 35 من القانون رقم 03-03 بفصل حجية المحضر عن التوقيع الذي لا يتوافر في أغلبية محاضر المخالفات بأن يلجأ العون إلى إثبات واقعة رفض التوقيع والتصريح بها في المحضر الذي يثبت المخالفة حتى تكون لها قيمة وفعالية في تحقيق حماية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

## ب- إشكالية تقرير التعويض كأثر من آثار تصنيف الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي

إن أهم أثر يترتب على تصنيف الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية هو أن هذه الأوعية تصبح محمية بقوة القانون، إلا أن المشرع بالرغم من تطبيقه لنظامي الضبط الإداري والقضائي لحمايتها قد وقع في فراغ قانوني، يظهر في سكوته عن تقرير تعويض لأصحاب الحقوق والملاك الذين صنفتم أملاكهم كمناطق توسع سياحية، كونه أهم أثر للتصنيف لأنه أحياناً قد يكون العقار السياحي موجود داخل المناطق المملوكة للخواص وتكتسي طابعاً سياحياً، ففي الواقع العملي من غير المعقول أن يقبل أي مالك أن يتنازل عن ملك من أملاكه من أجل تصنيفه كمناطق توسع أو موقع سياحي دون أن يتحصل على مقابل مالي يعوض حرمانه من بعض حقوق الإرتفاق التي تقتضيها حماية الملك المصنف فبالرغم من أن إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية يقتضي حصول المالك على تعويض عادل ومنصف، إلا أن الأفراد كثيراً ما يرفضون التنازل عن أملاكهم ولو كان إجراء التصنيف من شأنه أن يثمنها، وهذا نتاج غياب الثقافة والوعي السياحيين لدى المواطن الجزائري، لذلك حبذا لو أضاف المشرع الجزائري فقرة أخيرة للمادة 10 من القانون 03-03 تصنيف ضرورة دفع تعويض إلى المالك في حالة ما إذا تعلق الأمر بأملاك مملوكة للخواص داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وخضعت لإجراء التصنيف.

## 2- آثار تصنيف الشواطئ في إطار القانون رقم 03-02 المتعلق بالإستعمال

### والإستغلال السياحيين للشواطئ:

نص المشرع في القانون المتعلق بالإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ على نظامي الترخيص والمنع وإن كان نظام المنع قد أخذ حصة الأسد، كما قرر عقوبات على كل

من يخالف تلك الأحكام والغرض منه المحافظة على الشواطئ في أحسن حال لتأدية وظيفتها الإستجمامية والسياحية ويظهر ذلك فيما يلي:

- يرخص فتح الشاطئ للسباحة بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً، ويتعين على المستغل أن يحترم دفتر الشروط ؛ فعدم احترام الإلتزامات الواردة في دفتر الشروط يقابلها جزاء إداري يتمثل في إعدار الوالي المختص إقليمياً بناءاً على تقرير من المدير الولائي المكلف بالسياحة للطرف المخالف بضرورة احترام التزمه وفي حالة عدم الإستجابة للإعدار الأول يوجه له إعدار ثان وإذا لم يف بالتزمه يتعرض إلى سحب الإمتياز على حساب صاحبه مع إمكانية متابعته قضائياً، كما أن عدم الاستغلال الشخصي للشاطئ السياحي من طرف صاحب الإمتياز يكيف على أنه مخالفة يقابلها جزاء إداري يتمثل في سحب الإمتياز.

- منع فتح الشواطئ للجمهور عندما يتسبب استغلالها في إتلاف منطقة محمية أو موقع ايكولوجي هس<sup>1</sup>، كما يمنع كل مستغل للشواطئ من القيام بكل عمل يمس بالصحة العمومية أو يتسبب في إفساد نوعية مياه البحر أو إتلاف وتغيير قيمتها النفعية، إضافة إلى منع رمي النفايات المنزلية أو الصناعية أو الفلاحية في الشواطئ وبمحاذااتها<sup>2</sup>.

- يمنع كل استغلال سياحي للشواطئ دون حيازة حق امتياز بذلك، كما يُمنع فتح الشاطئ للسباحة عندما لا يستجيب إلى شروط فتحه، ويتم إعلام المصطافين بذلك بكل وسائل الإعلام كما تتخذ السلطات العمومية كل التدابير اللازمة لمنع السباحة في هذه الشواطئ<sup>3</sup>، وقد أقر المشرع لمخالفة الإستغلال السياحي للشواطئ دون الإستفادة المسبقة من حق الإمتياز جزاءً جنائياً تتمثل عقوبته<sup>4</sup> في الحبس من 3 أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين مائة ألف دينار ( 100.000 دج ) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300,000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين والأمر متروك للسلطة التقديرية للقاضي.

1- المادة 9 من القانون 03 - 02، السابق الذكر.

2- المادة 10 والمادة 12 من القانون نفسه.

3- المادة 13 والمادة 21 من القانون نفسه.

4- المادة 49 من القانون نفسه.

- يمنع على صاحب حق الإمتياز نزع أو استخراج الرمل والحصى والحجارة، كما يمنع استعمال أي مركبة سواء كانت بمحرك أو شراعية وكل الآلات البحرية الأخرى في مسافة 100 متر على الأقل من المجال المحدد للسباحة، كما تمنع ممارسة الصيد بالغوص تحت الماء بجوار الشواطئ خلال موسم الإصطياف<sup>1</sup>، وفي حالة مخالفة ذلك يكيف الفعل على أنه جنحة يعاقب عليها بجزاء جنائي أحال المشرع إلى عقوبته في المادة 40 من قانون حماية الساحل<sup>2</sup>.

- كما أنّ أشغال التهيئة أو التجهيز المخالفة للشروط مخطط تهيئة الشاطئ يعاقب عليها بغرامة من 60,000 دج إلى 100,000 دج وفي حالة العود يعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى سنة واحدة مع مضاعفة الغرامة<sup>3</sup>.

- أما قانون حماية الساحل فقد نص على جنحة استخراج المواد الخاصة منها مواد الملاط من الشواطئ والمناطق القريبة منها، حيث نص عليها في المادة 02 من قانون حماية الساحل وتثمينه والعقوبة المقررة لها نصت عليها المادة 4 من نفس القانون إذ تقضي بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من مائتي ألف ( 200.000 دج ) إلى مليوني ( 2,000,000 دج ) أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادتين 02 أعلاه، وفي حالة العود تضاعف العقوبة، ويمكن للجهة القضائية المختصة أن تقرر مصادرة الآلات والأجهزة والمعدات التي استعملت في ارتكاب المخالفة.

- منع المنافسات الرياضية التي تلحق أضرار بالحالة الطبيعية للشاطئ وبالمواقع الحساسة بيئيا وبأمن وطمأنينة المصطافين<sup>4</sup>، ومنع السباحة في الشواطئ التابعة للأملاك المجاورة للأملاك العسكرية المخصصة لحاجات الدفاع الوطني<sup>1</sup>.

---

1- المادة 32 والمادة 33 والمادة 36 و 37 من القانون 03 - 02، السابق الذكر.

2- المادة 40 من قانون حماية الساحل تنص على مايلي: " يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من مائتي ألف ( 200,000 دج ) إلى مليوني دينار جزائري ( 20,00,000 دج ) أو بإحدى العقوبتين كل من خالف أحكام المادة 20 أعلاه وفي حالة العود تضاعف العقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة يمكن للجهة القضائية المختصة أن تقود مصادرة الآلات والأجهزة والمعدات التي استعملت في ارتكاب المخالفة ".  
3- المادة 52 من القانون 03-02 السابق الذكر.

4- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06- 249 المؤرخ في 9 يوليو 2006 المحدد لشروط تنظيم المنافسات الرياضية الممارسة على الشاطئ وكيفيات ذلك، جريدة الرسمية العدد رقم 46 مؤرخة في 16 يوليو 2006.

- كذلك يمنع استخراج المواد من باطن البحر، وفي حالة مخالفة ذلك نصت على العقوبة المقررة لها المادة 41 من قانون حماية الساحل و هي الحبس من 3 أشهر إلى سنة وبغرامة من مائة ألف ( 100,000 دج ) إلى ثلاثمائة ألف ( 300,000 دج )، وتضاعف العقوبة في حالة العود، مع مصادرة المعدات والآلات المستعملة في ارتكاب الجريمة.

- أما بالنسبة للجزء المدني فقد نص المشرع الجزائري في القانون رقم 03- 02 على أن لكل جمعية مؤسسة قانونا تبادر بقوانينها الأساسية إلى حماية الشواطئ أن تتأسس كطرف مدني وبالتالي تطالب بالتعويض كجزء مدني في حالة مخالفة أحكام هذا القانون<sup>2</sup>.

ولقد أناط القانون 03-02 صلاحية بحث ومعاينة المخالفات إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية، مفتشو السياحة، مفتشو الأسعار والتحقيقات الاقتصادية، مفتشو مراقبة النوعية وقمع الغش ومفتشو البيئة<sup>3</sup>، فنلاحظ أنه إضافة إلى اختصاص ضباط أعوان الشرطة القضائية كأصل عام في كل الجرائم والمخالفات، فإن اختصاص مفتشو السياحة ومفتشو الأسعار والتحقيقات الاقتصادية ومفتشو مراقبة النوعية وقمع الغش لها نوع من الخصوصية لعلاقتها بالأنشطة الممارسة على الشواطئ طيلة موسم الإصطياف من أجل حماية وتثمين الشاطئ من جهة وحماية المواطن وصحته من جهة أخرى، وقد أناط لها القانون جملة من المهام ذكرتها المادة 40 من القانون 03-02<sup>4</sup>، كما أسند القانون 03-02 مراقبة مدى تطبيق أحكامه فيما يخص الحماية والتهيئة واستغلال الشواطئ، إضافة إلى مراقبة مدى مطابقة التهيئات المنجزة مع مخطط تهيئة الشاطئ<sup>5</sup> إلى مفتشي السياحة لأنهم تلقوا تكويناً متخصصاً في المدرسة العليا للسياحة ولهم معرفة ودراية كافية لكل الأفعال التي من شأنها أن تلحق

1- المواد 2 فقرة 1 والمادة 4 فقرة 6، والمادة 5، من المرسوم التنفيذي رقم 04-111 السابق الذكر.

2- المادة 42 من القانون 03 - 02 السابق الذكر.

3- المادة 39 من القانون 03-02، السابق الذكر.

4- لقد حدد قانون 03- 02 المهام التي يقوم بها الأعوان التي تتمثل في؛ معاينة الأعوان المؤهلين قانونا للمخالفات وإعداد محضر سير فيه بوضوح العون المؤهل قانونا الوقائع التي تمت معاينتها والتصريحات التي تلقاها، يوقع المحضر العون المعين ومرتكب المخالفة وفي حالة رفض المخالف التوقيع يبقى هذا المحضر ذي حجية إلى غاية إثبات العكس، ويتم إرسال المحضر بعد ذلك حسب الحالة إلى الوالي المختص إقليمياً أو إلى الجهة القضائية المختصة في أجل لا يتعدى 15 يوم ابتداء من تاريخ إجراء المعاينة.

5- المادتين 44 و 45 من القانون نفسه .

أضرار بالشاطئ، كما أنّ حجية المحاضر ربطها بإرادة مرتكب المخالفات في الشواطئ السياحية و بتوقيعه عليها شأنه في ذلك شأن ما قلناه فيما يخص المحاضر المتعلقة بالمخالفات الواقعة بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

### 3- آثار تصنيف الساحل في إطار القانون رقم 02-02 :

كرس المشرع للمناطق المصنفة بالساحل حماية استثنائية، متبنيا نظاما جديدا والمتمثل في نظام الإلزام الذي مفاده توجيه أمر أو إلزام إلى شخص أو مجموعة أشخاص محددتين للقيام بعمل معين<sup>1</sup>، فالإلزام بالقيام بعمل إيجابي يعادل حظر القيام بعمل سلبي، أي حظر و الإمتناع عن القيام ببعض الأعمال<sup>2</sup>، ويظهر هذا النظام فيما يلي:

- إلزام الدولة وجماعاتها المحلية في إطار إعداد أدوات التهيئة والتعمير بأنّ تسهر على توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل والشاطئ البحري، و إلزامها بتصنيف المواقع ذات الطابع الإيكولوجي أو الطبيعي أو الثقافي أو السياحي في وثائق تهيئة الساحل، لأنّ المساحات المصنفة خاضعة لارتفاقات منع البناء عليها.

- تحويل المنشآت الصناعية القائمة التي يكون نشاطها مضرًا بالبيئة الساحلية إلى مواقع ملائمة، و إلزام السلطة المعنية والشركاء المعنيين بحماية وضعية الساحل الطبيعية، و تامين الساحل ضمن احترام وجهات المناطق المعنية<sup>3</sup>، مع إلزامهم بضرورة شغل الأراضي الساحلية واستعمالها بما يضمن حماية الفضاءات البرية والبحرية الفريدة أو الضرورية للحفاظ على التوازن البيئي<sup>4</sup>.

- الإلزام بتطوير الأنشطة على الساحل وترقيتها بما لا يتسبب في تدهور الوسط البيئي واتخاذ كافة التدابير لاستغلال الموارد الساحلية من قبل الدولة<sup>5</sup>، مع إلزامية إجراء مراقبة

1- محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 281.

2- منصور مجاجي، الضبط الإداري وحماية البيئة، مجلة دفاتر السياسة والقانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، العدد 2009، ص 65.

3- المادتان 04 و 05 من القانون رقم 02-02 السابق الذكر.

4- المادة 13 من القانون نفسه.

5- المادة 06 من القانون نفسه.

منتظمة لكل النفايات الحضرية والصناعية والزراعية التي تسبب في تدهور الوسط البحري وتلوثه وتبلغ هذه المراقبة إلى الجمهور<sup>1</sup>.

وما لاحظناه أنّ المشرع في نظام الإلزام كان يصبو إلى تحقيق العدالة بين الأفراد والدولة فلم يكتف بإلزام الأفراد وإنما ألزم كذلك السلطات العامة المتمثلة في الدولة وجماعاتها المحلية وجعلهم يتقاسمون المسؤولية لحماية الساحل وتثمينه، كما منع المشرع القيام بعدة أعمال وتصرفات جراء ما تلحقه من أضرار بالساحل وقد أسهب في القانون رقم 02-02 و توسع في تطبيق نظام المنع من أجل الوصول إلى بسط أكبر قدر ممكن من الحماية تحول دون المساس بالجانب السياحي للساحل من خلال:

- يمنع المساس بوضعية الساحل الطبيعية، قصد حمايته واستعماله وتثمينه وفقا لوجهته الطبيعية<sup>2</sup>، كما تمنع بعض الأنشطة الاستجمامية والرياضية البحرية والتخييم على مستوى المناطق المحمية والمواقع الإيكولوجية الحساسة، وتكون موضوع ترتيبات خاصة في المناطق التي تشمل مواقع ثقافية وتاريخية.

- يمنع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية المتواجدة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن 3 كيلو متر من الشريط الساحلي<sup>3</sup>، كما يمنع التوسع في مجمعين سكنيين متجاورين على الشريط الساحلي إلاّ إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما تبلغ 5 كم على الأقل من الشريط الساحلي<sup>4</sup>، و يمنع إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل إلاّ إذا كانت أنشطة صناعية وفنية ذات أهمية وطنية التي نصت عليها أدوات التهيئة والتعمير.

- منع إنجاز المسالك الجديدة الموازية للشاطئ ضمن حدود بشريط عرضه 800 م. وكذلك على الكتبان الساحلية والأشرطة الكتبانية الساحلية، والأجزاء العليا من شواطئ الإستجمام<sup>5</sup>.

---

1- المادة 28 من القانون نفسه.

2- المادة 9 من القانون نفسه.

3- المادة 11 فقرة 2 من القانون نفسه.

4- المادة 12 من القانون نفسه.

5- المادة 15 فقرة 1 و 2 من القانون نفسه.



- منع انجاز طرق العبور الموازية للشاطئ على مسافة تزيد عن 3 كم على الأقل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر إلا أنه يمكن استثناء القيدتين المحددين في الفقرتين السابقتين أعلاه بالنظر إلى القيود الطبوغرافية للأماكن أو لاحتياجات الأنشطة التي تقضي مجاورة البحر<sup>1</sup>.

- يمنع منعا باتا استخراج مواد الملاط باستثناء إزالة الأوحال والرمال في الموانئ عندما تتعلق بالمناطق المجاورة لشواطئ الاستجمام إذا كانت تساهم في توازن الرسوبيات بها، شواطئ الإستجمام و الكثبان الساحلية عندما يكون توازنها أو مكوناتها الرسوبي مهددا، ومنع استخراج المواد من باطن البحر إلى غاية عمق 25 متر، منع مرور العربات ووقوفها على الضفة الطبيعية<sup>2</sup>، مع منع الدخول إلى الكثبان المصنفة كمناطق مهددة أو كمساحات محمية، مع منع البناءات والمنشآت والطرق وحظائر توقف السيارات والمساحات المهيئة للترفيه في المناطق الشاطئية المهددة<sup>3</sup>.

- يمنع قطع أو اقتلاع الفصائل النباتية، المصنفة كفضاءات مشجرة في المنطقة الشاطئية، نظرا لدورها الهام في استقرار التربة وحمايتها من الانجراف إلا أنّ هذا لا يمنع أحيانا من القيام بأعمال القطع والإقتلاع لدواعي بيئية.

- منع إحداث أي تغيير يمس الأغراض التي خصصت لها المستنقعات والمواحل والمناطق الرطبة المحمية إلا إذا كان يصب في صالح البيئة<sup>4</sup>، كما يتعين على الدولة وضع سياسة تخطيطية للحد من ظاهرة زحف الإسمنت<sup>5</sup> على حساب الساحل.

يتضح من كل ما سبق أنّ المشرع قد خص الساحل بحماية خاصة من خلال التشديد على منع التصرفات التي تلحق أضرارا جسيمة به لأنّ الساحل يشتمل على ثروات طبيعية

1- المادة 16 فقرة 1، 2، 3، 4 من القانون نفسه.

2- المواد 20 فقرة 1، 21 فقرة 1، 23، 29 من نفس القانون.

3- المادة 30 فقرة 2 من نفس القانون.

4- المواد 31 و 32 من نفس القانون.

5- نصر الدين هونوي، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص 437.

كما يساهم في تنشيط السياحة الساحلية، وإن كانت الوظيفة الإقتصادية للساحل تغطي على وظيفته السياحية.

#### 4- آثار تصنيف المياه الحموية في إطار المرسوم

##### التنفيذي رقم 07-69:

عمد المشرع إلى سن قواعد المنع بهدف تامين الإستعمال والإستغلال السياحيين للمياه الحموية كشكل من أشكال العقار السياحي ويظهر ذلك من خلال:

- منع كل حائز لرخصة أشغال البحث عن الماء الحموي وجذبه المتحصل عليها طبقاً للأحكام المعمول بها من استغلال ماء المنبع لأغراض علاجية إلاّ بعد تقديم طلب تحديد المياه الحموية وموافقة الجهة المختصة<sup>1</sup>.

- يمنع استعمال المياه الحموية التي تعكرت أو تلوثت بفعل جرائم أو عدوى جرثومية لأغراض علاجية، إلاّ بعد اكتشاف وإصلاح هذا الخلل من اللجنة المختصة في المراقبة المنظمة والمستمرة للمياه الحموية<sup>2</sup>.

- منع كل نشاط أو تنظيم من شأنه إلحاق الضرر بنوعيه المياه داخل الإطار الصحي للحماية الذي ينشأ حول المنابع الحموية المصرّح بمنفعتها الوطنية.

- منع إقامة النشاطات التجارية أو الصناعية أو الحرفية داخل نطاق الحماية للمنبع الحموي<sup>3</sup>، مع منع ممارسة أي عمل جوفي داخل نطاق حماية المنبع المصرّح به ذي منفعة عمومية إلاّ بموجب ترخيص صريح من المصالح المختصة.

- منع القيام بنشر الأسمدة العضوية أو البشرية أو الحيوية أو الصناعية وتفرغ القمامات المنزلية داخل نطاق حماية المنبع لأنّ ذلك من شأنه أن يؤدي إلى تلوث المياه والتأثير على نوعية المياه من حيث المنسوب وتغيير مجراها.

1- المادة 9 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 السابق الذكر.

2- المادة 13 من المرسوم نفسه.

3- المادة 16 فقرة 1 والمادة 17 فقرة 2 من المرسوم نفسه.

- منع استعمال المياه المصنفة كمياه حموية طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-69 لأغراض زراعية، صناعية أو لأي أغراض أخرى غير الأغراض العلاجية<sup>1</sup>.

بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 07-69 و ملحقه المتضمنين دفتري الشروط النموذجيين المتعلقين بشروط منح الإمتياز وحقوق والتزامات صاحب الإمتياز و السلطة مانحة الإمتياز لاحظنا أن المشرع لم يقرر جزاءات جزائية عند مخالفة الأحكام والشروط المتعلقة بتصنيف المياه الحموية، عدا تقرير فسخ عقد الإمتياز، و هو بمثابة فراغ تشريعي له انعكاسات سلبية تحول دون تقرير حماية فعالة للمياه الحموية باعتبارها موردا هاما للإقتصاد الوطني إذا ما استغلت في تنشيط السياحة الحموية، لذلك نقترح على المشرع أن يضيف إلى المرسوم التنفيذي رقم 07-69 موادا تقضي بتقرير عقوبات صارمة لكل مخالف ليكرس فعالية القضاء في بسط الحماية على المنابع الحموية بما يثمنها ويردع كل اعتداء يطلها، لكن برجعنا لقانون المياه 05-12 لاحظنا أن المشرع قد نص جهاز متخصص يسمى بشرطة المياه يتولى مهمة البحث عن المخالفات و معاينتها و القيام بالتحقيقات ويقدم كل شخص متلبس بالمساس بالأملاك العمومية المائية أمام وكيل الجمهورية أو ضابط الشرطة القضائية، كما يمكنهم طلب تسخير القوة العمومية أثناء آدائهم لمهامهم، و يثبتون المخالفات في محاضر تسرد الوقائع وتصريحات أصحابها<sup>2</sup> وإن كان المشرع قد أغفل توقيع المخالف على المحضر بما يكسبه حجية، كما نص قانون المياه على عقوبات في حالة مخالفة بعض الأحكام التي تطبق على المياه الحموية، فالجزاء المترتب على طمر أو وضع المواد غير الصحية التي من شأنها أن تلوث المياه الجوفية<sup>3</sup> هو الحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات، وبغرامة من خمسين ألف دينار (50000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) وتضاعف العقوبة في حالة العود<sup>4</sup>.

1- المواد 18، 19، 21، من المرسوم نفسه.

2- راجع المواد من 161 إلى 165 من قانون المياه رقم 05-12 السابق الذكر.

3- المادة 46 من قانون المياه 05-12 السابق الذكر.

4- المادة 172 من القانون نفسه.

كما أن قانون المياه قد اشترط خضوع إنجاز آبار أو حفر لاستخراج المياه الجوفية و إقامة منشآت أو هياكل لاستخراجها لنظام رخصة استعمال الموارد المائية<sup>1</sup> ومخالفة ذلك يترتب عليه عقوبة الحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2)، وغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500.000 دج) كما يمكن مصادر التجهيزات والمعدات التي استعملت في ارتكاب المخالفة<sup>2</sup>، بالإضافة إلى ذلك فقد أخضع استغلال المياه الحموية والجوفية ومياه الحمامات لنظام الإمتياز في المادة 77 من قانون المياه، ورتب على مخالفة ذلك عقوبة الحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات، وبغرامة من (100.000 دج) إلى (500.000 دج)، وتضاعف العقوبة في حالة العود<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني: إجراءات تحديد وتصنيف المناطق المحمية

### والآثار المترتبة عنها

تضم المناطق المحمية مساحات ومواقع محمية طبيعية تستدعي تحديدها و تصنيفها باتباع مجموعة من الإجراءات الشكلية من طرف صاحب السلطة أو الحق في إنشاءها بغض النظر عن طبيعة ملكيتها وهو ما سنعرض إليه أولاً، ثم نتطرق لآثار التصنيف ثانياً.

### أولاً- إجراءات تحديد و تصنيف المناطق المحمية :

تتنوع أصناف المساحات المحمية الطبيعية وتبعاً لذلك فالنصوص القانونية التي تنظم إنشاءها تتعدد، فباتباعنا لكرونولوجيا النصوص القانونية المنظمة للمناطق المحمية نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 87-143 النص التنظيمي للقانون رقم 83-03 المتعلق بحماية البيئة<sup>4</sup> الذي تم إلغاؤه مع بقاء المرسوم 87-143 إلى غاية صدور القانون 03-10، بعدها أصدر المشرع مؤخراً القانون 11-02 وألغى المواد 29، 30، 31، 32، 33، 34 من

1- المادة 75 من القانون نفسه.

2- المادة 174 من القانون نفسه.

3- المادة 175 من القانون نفسه.

4- القانون رقم 83-03، المؤرخ في 05 فيفري 1983، المتعلق بحماية البيئة، الجريدة الرسمية رقم 06، مؤرخة في 08 فبراير 1983.

القانون رقم 03-10 المنظمة للمجالات المحمية في المادة 46 منه، وهذا ما جعلنا نتساءل عن الجدوى من الإبقاء على المرسوم التنفيذي رقم 87-143، خاصة وأن القانون رقم 11-02 جاء بإجراءات جديدة وخاصة لتصنيف المجالات المحمية بما فيها الحظائر الوطنية وهذا ما يطرح إشكالات كبيرة من الناحية العملية ويفتح المجال للتأويلات والإحتمالات ويعمل على إرباك الإدارة في إجراءات التصنيف والقاضي في حل المنازعات.

و يتم تصنيف المساحات والمواقع المحمية طبقا للقانون 11-02 بإتباع الإجراءات التالية:

### 1-تقديم طلب التصنيف:

منح المشرع للإدارات العمومية والجماعات المحلية من ولاية وبلدية الحق في إرسال طلب التصنيف لإقليم كمجال محمي إلى اللجنة الولائية للمجالات المحمية، كما يمكن للشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص أن يبادر بطلب تصنيف المجال المحمي الذي يتولى تسييره وفقا للمبادئ والإجراءات المحددة في القانون رقم 11-02 ونص على أن شروط وكيفية تطبيق هذه المادة تحددن طريق التنظيم<sup>1</sup>، ومن خلال استقراءنا للأحكام القانونية الواردة في القانون 11-02 لاحظنا أنه لم ينص على جواز تقديم طلب التصنيف من الشخص الطبيعي عكس المرسوم التنفيذي 87-143<sup>2</sup>، الذي أجاز له ذلك<sup>3</sup>، وهذا ما يثير إشكالية مصير المساحات المراد تصنيفها والمملوكة للخواص خاصة وأن حق الملكية حق يحظى بحماية دستورية، وهو حق جامع مانع؛ فلا يعقل أن تحل الإدارة محل المالك، لذلك نرى من الأفضل أن يتدارك المشرع الجزائري هذه الثغرة القانونية بتعديل المادة 19 أو المادة 20 ويمنح الحق للشخص الطبيعي في تقديم طلب تصنيف المساحات المحمية

1- المادة 19 و20 من القانون 11-02.

2- المرسوم التنفيذي رقم 87-143 مؤرخ في 16 يونيو 1987، المحدد لقواعد تصنيف الحظائر الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد رقم 25، مؤرخة في 17 يونيو 1987.

3- لقد خول المرسوم التنفيذي 87-143 لأي شخص سواء كان طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون العام أو الخاص أن يطلب من الوالي المختص إقليميا فتح دعوى التصنيف؛ فيقصد بالشخص الطبيعي المالك أو غير المالك كالمستأجر والمنتعق والمستعمل وحتى ممن لم تربطهم أية علاقة بالعقارات الموجودة في الحظيرة أو المحميات الطبيعية، وبالتالي يكون طلب فتح دعوى التصنيف مكفولا للباحثين والمهتمين بحماية الطبيعة والبيئة عموما، ويقصد بالشخص المعنوي الخاضع للقانون العام الإدارة سواء كانت مركزية، أو محلية كالبلديات والولايات، أما الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص كالجمعيات سواء كانت وطنية أو محلية، ويشتمل ملف طلب فتح دعوى التصنيف على مذكرة توضيحية تبين موقع الطلب، تصميم الموقع ويسلم الوالي الملف إلى الوزير المكلف بحماية الطبيعة، وإن كانت ماهية هذا الوزير تثير إشكالية خاصة وأنه لا وجود في الطاقم الوزاري لهذا الوزير وهو ما يجعلنا نجزم بأنه وزير البيئة.

الطبيعية، كما أن النصوص التنظيمية للقانون رقم 11-02 لم تصدر بعد وبالتالي كيف تنشأ اللجنة الولائية؟ وهو الخطأ الذي تقع فيه دائماً السلطة التشريعية التي تسن قوانين تكثر فيها الإحالات على النصوص التنظيمية، دون أن تصدر هذه الأخيرة أو يتأخر صدورها وهذا ما يؤدي إلى تعطيل وسوء تطبيق القانون، لذلك لا بد من التعجيل بإصدار النصوص التطبيقية للقانون 11-02.

## 2-دراسة طلب التصنيف:

يتضمن طلب التصنيف حسب القانون تقريراً مفصلاً يبين أهدافه والفوائد المرجوة منه ومخطط وضعية الإقليم<sup>1</sup>، حيث قبل دراسة الطلب يجب أن تجتمع اللجنة وتتداول في مدى جدوى تصنيف المجال المحمي حسب المادة 22 من القانون رقم 11-02، كما تنص المادة 17 على مايلي: "تنشأ لجنة وطنية للمجالات المحمية، تكلف بإبداء الرأي حول اقتراح وجدوى التصنيف كمجال محمي، والموافقة على دراسات التصنيف، وتدعى في صلب النص "اللجنة" وتحدد تشكيلة هذه اللجنة وكيفيات تنظيمها وسيرها عن طريق التنظيم".

بالإضافة إلى ذلك نص القانون رقم 11-02 على إنشاء لجنة ولائية تضم القطاعات المعنية وتتولى إبداء الرأي حول اقتراح وجدوى التصنيف، والموافقة على دراسات التصنيف للمجال المحمي الذي ينشأ بموجب قرار من الوالي أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتبلغ هذا الرأي إلى اللجنة الوطنية للمجالات المحمية، وتحدد تشكيلة هذه اللجنة وتنظيمها وتسييرها عن طريق التنظيم، مع العلم أن عملية التصنيف تشمل عدة معلومات<sup>2</sup>، كما أن المبادرة بدراسة التصنيف تتم طبقاً للإجراءات والكيفيات المحددة في المادة 28 من القانون 11-02 بعد مداولة اللجنة، وعند الموافقة على طلب التصنيف يعهد بدراسة التصنيف على أساس إتفاقية أو عقود إلى مكاتب دراسات أو إلى مراكز بحث تنشط في مجال البيئة والتنوع البيولوجي والإيكولوجي على أساس دفتر الشروط الذي بادرت به اللجنة التي تحدد عن طريق التنظيم، وتخضع دراسة التصنيف النهائية إلى موافقة اللجنة<sup>3</sup> ولا بد أن تبين على الخصوص؛ وصف وجرده الثروة النباتية والحيوانية، وصف الظرف الاجتماعي الإقتصادي،

1- المادة 21 من القانون 11-02 السابق الذكر.

2 المادة 18 من القانون نفسه.

3-المواد 23،24،25 من القانون نفسه.

تحليل التفاعلات، وتقييم الثروة وتوضيح الرهانات الرئيسية، اقتراح تقسيم المجال إلى مناطق، وإعداد مشروع مخطط عمل يحدد الأهداف العامة والميدانية.

### 3- إعداد التصنيف وإصدار وثيقة التصنيف:

بمجرد الموافقة على دراسة التصنيف من طرف اللجنة تبادر السلطة التي طلبت التصنيف بإعداد وثيقة تصنيف للمجال المحمي<sup>1</sup> بموجب إمّا<sup>2</sup>:

- قانون بالنسبة للمحميات الطبيعية الكاملة.
- مرسوم بالنسبة للمجالات المحمية الأخرى.
- قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للمجالات المحمية التي تقع داخل إقليم البلدية المعنية.
- قرار من الوالي بالنسبة للمجالات المحمية التي تمتد على بلديتين أو أكثر.
- قرار مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير البيئة بالنسبة للمجالات المحمية التي تمتد على ولايتين أو أكثر.

### ثانيا- آثار تصنيف المناطق المحمية في إطار القانون 02-11

#### وإشكالية عدم تقرير التعويض :

لقد رتب المشرع على تصنيف المجالات المحمية آثارا هامة تقتضي استفادتها من الحماية بقوة القانون، و التي تظهر في أحكام الضبط الإداري والقضائي بموجب القانون رقم 02-11، إلا أنه في المقابل لم يقرر التعويض لذلك.

### 1- آثار التصنيف في إطار القانون 02-11:

لقد نص المشرع الجزائري في القانون رقم 02-11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة على آثار التصنيف ضمن الفصل الثالث منه وقد لاحظنا أن المشرع قد خص المجالات بحماية خاصة ورتب بالمقابل جزاءات في حالة مخالفتها<sup>3</sup> حيث يجب:

---

1- حسب المادة 29 من القانون 02-11 تشمل وثيقة التصنيف مايلي: حدود ومساحة المجال المحمي، صنف المجال المحمي، تقسيم المجال المحمي إلى مناطق، أحكام المحافظة على المجال المحمي وحمايته وتنميته المتخذة تطبيقا لهذا القانون ، وقائمة الثروة النباتية و الحيوانية الموجودة داخل المجال المحمي المراد تصنيفه.

2- المادة 28 من القانون 02-11 السالف الذكر.

3- المواد من 30 إلى 33 من القانون 02-11، السابق الذكر.

- يجب تحديد المجال المحمي ماديا عن طريق نصب يشكل تمركزها ارتفاعا للمنفعة العامة.
- بمجرد تصنيفه تنقل حدود المجال المحمي في مخطط شغل الأراضي، وفي المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، وكذلك في الخرائط البحرية المعمول بها.
- لا يمكن التخلص من الحيوانات والنباتات من أجل الحفاظ على استدامة النظام البيئي إلا برخصة من السلطة المسيرة بعد أخذ رأي اللجنة ووفقا للكيفيات المقررة عن طريق التنظيم، ومخالفة ذلك يعاقب عليها بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين والغرامة من مائتي ألف دينار (200,000 دج) إلى مليون دينار (1,000,00 دج)<sup>1</sup>.
- الإدخال بصفة إرادية لكل نوع حيواني أو نباتي يخضع لرخصة من السلطة المسيرة بعد أخذ رأي اللجنة، من أجل عدم المساس بالأوساط الطبيعية والحيوان والنبات للمجالات المحمية، ومخالفة ذلك يعاقب عليها بالحبس من شهرين إلى ثمانية عشر شهرا وبغرامة من مائتي ألف دينار (200,000 دج) إلى مليون 1000,000 دينار<sup>2</sup>.
- بالإضافة إلى ذلك فقد رتب المشرع حماية نوعية للمحمية الطبيعية التي تعد جزءا من المنطقة المحمية وفقا لقواعد الضبط الإداري؛ حيث تمنع فيها الإقامة أو الدخول أو التنقل أو التخميم، وكل أنواع الصيد البري والبحري، الرعي، الحفر أو التقيب أو الإستطلاع أو تسطيح الأرض، وكل الأعمال الضارة بالحيوان والنبات كالتهريب، الذبح<sup>3</sup>، وعند مخالفة ذلك يعاقب عليها بالحبس من ستة أشهر إلى ثلاث سنوات وبغرامة من مائتي ألف دينار (200,000 دج) إلى مليوني دينار (2000,000 دج)<sup>4</sup>، كما أنّ الإضرار بالأنواع الحيوانية والنباتية والأنظمة البيئية والمواطن بالمحمية الطبيعية يعاقب عليه بالحبس من شهر إلى ثمانية عشر شهرا، وبغرامة من مائتي

1- المادة 43 من القانون نفسه.

2- المادة 42 من القانون نفسه.

3- المادة 08 من القانون نفسه.

4- المادة 40 من القانون نفسه.



ألف دينار(200,000 دج) إلى مليون دينار(10,00,000 دج)<sup>1</sup>، وقد لاحظنا من خلال هاتين الجنحتين أنّ المشرع قد حصر الضبط القضائي في معاقبة الأفعال التي ترتكب داخل المحمية الطبيعية فقط ولم ينص على العقوبات في حالة ارتكاب نفس الأفعال في باقي أقسام المنطقة المحمية.

- عدم مراعاة واحترام تقسيم المجالات المحمية المنشأة بموجب أحكام المواد 05، 06، 10، 11، 12، من القانون 11- 02 إلى المنطقة المركزية، المنطقة الفاصلة، منطقة العبور وكيف بأنّه مخالفة يعاقب عليها بالحبس من شهرين(2 أشهر) إلى سنة، وبغرامة من مائة ألف دينار(100,000 دج) إلى خمسمائة ألف دينار (500,000 دج)<sup>2</sup>.

- التسبب في تدهور المجالات المحمية يعاقب عليها بالحبس من سنة (1) إلى ثلاث (3) سنوات، وبغرامة من خمسمائة ألف دينار (500,000 دج) إلى ثلاثة ملايين دينار (3,000,000 دج)<sup>3</sup>.

ولا بد أن نشير إلى أن المشرع قد أناط لهيئات مكلفة بالضبط القضائي في المنطقة المحمية للحيلولة دون تضررها وبغرض حمايتها وتثمينها، حيث نص قانون رقم 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة على مايلي: " يؤهل للبحث ومعاينة المخالفات أحكام هذا القانون ضباط وأعوان الشرطة القضائية والموظفون المؤهلون قانونا، في إطار الصلاحيات المخولة لهم بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما"<sup>4</sup>؛ لقد جاءت صياغة المادة عامة وفيها إحالة واضحة للقواعد العامة أي لقانون الإجراءات الجزائية وكذا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، فكل من يملك صفة ضابط الشرطة القضائية يخوّل له قانونا ضبط المخالفات التي تقع بالمجالات المحمية، إلا أنّه كان على المشرع أن يحذو حذو المشرع في قانون 03- 03 الذي جعل مفتشي السياحة

---

1- المادة 39 من القانون نفسه.

2- المادة 41 من القانون نفسه.

3- المادة 44 من القانون نفسه.

4- المادة 38 من القانون نفسه.

من بين الأشخاص المؤهلين قانونا للقيام بعمليات الضبط للمخالفات والجنح وبالتالي فمن الأفضل لو أنط القانون رقم 11-02 لأعوان مختصين في مجال تسيير وحماية المناطق المحمية هذه المهمة.

## 2- إشكالية عدم تقرير التعويض في القانون 11-02:

إن أهم أثر يرتبه التصنيف هو الحق في التعويض الذي يستفيد منه الملاك المجاورين للمجالات المحمية جراء ما لحقهم من أضرار، هذا ما كرسه القانون رقم 83-03 المتعلق بحماية البيئة ونص على شروط الإستفادة منه، إلا أن المشرع بإصداره للقانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة قام بإلغاءه بموجب المادة 113 منه أي أن الحق في التعويض أصبح ينص عليه القانون 03-10 عوضا عن القانون 83-03 الملغى في المواد 37، 38، إلا أن المشرع الجزائري في سنة 2011 ألغى الفرع الرابع من القانون 03-10 برمته المتعلق بالمجالات المحمية من المادة 29 إلى المادة 34 بموجب القانون 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة<sup>1</sup> و اعتقدنا أن الحق في التعويض أصبح ينص عليه القانون 11-02 كحق من حقوق الأشخاص كما فعل في المرسوم 87-143<sup>2</sup>، إلا أننا بعد الإطلاع على أحكام هذا القانون تقاجئنا أنه لم ينص على الحق في التعويض، مما دفعنا إلى البحث في المرسوم 87-143 الذي لم يلغى لأن المشرع ألغى القانون 83-03 ولم يلغى النصوص التطبيقية إلى غاية إيجاد نصوص تطبيقية للقانون 03-10، إلا أن الحق في التعويض كأثر من آثار التصنيف في المرسوم التنفيذي 87-143 لا يزال يستند إلى نصوص القانون 83-03 رغم أن هذا

---

1- المادة 46 من القانون 11-02: " تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا القانون، لا سيما منها المواد 29 و 30 و 31 و 32 و 33 و 34 من القانون 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة."  
2- لقد نص المرسوم 87-143 على مايلي: " يبلغ الوزير المكلف بحماية الطبيعية وثيقة التصنيف للملاك وأصحاب الحقوق العينية في أجل قدره شهرين ابتداء من تاريخ نشره طبقا للمادة 19 من القانون 83-03 ...، وإذا تضمنت هذه الوثيقة أوامر خاصة من شأنها أن تعدل الوضعية القانونية أو الإستعمال السابق للأماكن وينتج عنها ضرر مباشر، أو مادي مؤكد فإنها تخول الحق في التعويض طبقا للمادة 22 من القانون المتعلق بحماية البيئة المذكور أعلاه." كما جاء في المرسوم ذاته أنه: "..... طلبات التعويض التي يتقدم بها الملاك وأصحاب الحقوق العينية وذوي حقوقهم طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، إما بالتراضي مع الإدارة أو بقرار من الجهة القضائية المختصة ويمكن له أن يطالب الدولة بشراء أملاكه المبنية إذا أثبت أن تصنيفها حظيرة وطنية أو محمية طبيعية يجرمه من نصف الدخل العادي من هذه الأملاك."  
حسب المادة 20 من المرسوم التنفيذي 87-143.

الأخير قد ألغي وهذا يطرح إشكال كبير خاصة وأن المشرع لم ينص على الحق في التعويض ضمن القانون 02-11.

وقد لاحظنا أن المشرع قد رتب بموجب القانون رقم 02-11 على التصنيف حماية نوعية كأثر له وتمثل الحماية في إخضاع التصرفات القانونية والأعمال المادية، داخل المناطق المحمية لنظام الضبط الإداري، وهذا يشكل في حد ذاته قيوداً من حرية الملاك في استعمال واستغلال أملاكهم، إلا أنه في المقابل فضل السكوت عن حق الملاك في التعويض، بالرغم من أن التصنيف قد يلحق أضراراً بالمالكيين ويحد من حريتهم في استعمال واستغلال ممتلكاتهم بارتفاقات تقيدهم، ولم يسر على خطى المرسوم التنفيذي رقم 87-143 الذي نص ضمن أحكامه على التعويض وفصل إجراءاته<sup>1</sup>، لذلك نعتقد أنه كان على المشرع أن يقضي على التعارض بين النصوص التي يصدرها، بما يلائم تطبيقها من الناحية الزمانية، فإما أن يبادر بإلغاء النصوص المتعلقة بإجراء التصنيف في المرسوم التنفيذي 87-143 ويبقى على النصوص المتعلقة بالحق في التعويض، لأن المشرع لم ينص على الحق في التعويض في القانون 02-11، والأفضل أن يلغي المرسوم 87-143، ومن ثم ينص على الحق في التعويض في القانون 02-11، أو يعجل بإصدار النصوص التنظيمية له وهو الحل الأفضل لهذا الفراغ القانوني.

---

1- لقد تضمن المرسوم 87-143 كيفية الحصول على التعويض بإتباع الإجراءات التالية:  
- ترسل طلبات التعويض وطلبات الشراء المنصوص عليها في المادتين 19 و 20 أعلاه إلى الوزير المكلف بحماية الطبيعة في رسالة مسجلة مع طلب إشعار بالإستلام.  
- يبين في الطلب مبررات المعني لطلب التعويض والمبالغ بدقة.  
- بيان أصحاب الحقوق العينية الآخرين أو الحقوق الشخصية العقارات العينية.  
- يتعين على الوزير المكلف بحماية الطبيعة أن يرد على الطلب من خلال 6 أشهر ابتداء من تاريخ تسليمه ويبين في جوابه المبالغ التي يعرضها.  
إذا لم يحصل التراضي خلال 8 أشهر الموالية لتاريخ إرسال الطلب أو لم يجب الوزير المكلف بحماية الطبيعة في الأجل المحدد يمكن للمعني أن يلجأ إلى القضاء.  
كما نص المشرع في المرسوم 87-143 على إمكانية ردّ التعويض واسترجاعه في حالة إلغاء تصنيف حظيرة أو محمية بموجب مرسوم إلغاء التصنيف حسب المادة 22 من القانون المتعلق بحماية البيئة.  
ويسوي المنازعات المتعلقة بالتعويضات المستحقة كالمعنيين مثل تلك المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة. حسب المادة 25 من المرسوم 87-143.

## الفرع الثالث: إعداد مخطط التهيئة السياحية

بعد الإنتهاء من عملية التهيئة لمنطقة التوسع السياحي و صدور المرسوم أو القرار القاضي بتحديد وتصنيف الوعاء العقاري، لا بد أن يتم إعداد مخطط خاص يصطلح عليه تسمية مخطط التهيئة السياحية المنصوص عليه ضمن أدوات تهيئة الإقليم، وسنبين استراتيجية المخطط التهيئة السياحية ضمن أدوات التهيئة والتعمير أولا، وثانيا نعرض إلى إجراءات إعداده، وثالثا للمخططات الخاصة بكل منطقة توسع سياحي.

### أولا- استراتيجية التهيئة السياحية ضمن مخططات التهيئة والتعمير:

استحدثت المشرع ثلاث مخططات هي المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وكلها تتركز على عملية التهيئة، وتستدعي تخطيطا محكما، ومن أولوياتها حماية العقار السياحي بشتى أصنافه من مناطق التوسع السياحي، والمناطق المحمية، فالتهيئة عملية تنظيم لمجال معين بتحديد شروط استعماله، فهي إذن فن يؤدي في النهاية إلى نتيجة محددة<sup>1</sup>، ولا بد أن تسبقها مجموعة من التحضيرات والتدخلات التي تقوم بها الجهات المختصة التي من شأنها أن تحدد رؤية واضحة للمستقبل<sup>2</sup> تتسم بالدقة والتحديد لذلك فقد جعل المشرع في إطار القانون 03-01 للتخطيط أبعاد اقتصادية وتنموية بيئية وحتى سياحية وذلك بهدف تطويرها وتشجيع الإستثمار في إطارها<sup>3</sup>.

### 1- استراتيجية التهيئة السياحية ضمن المخطط

#### الوطني لتهيئة الإقليم:

يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أداة لمشروع وطني وإقليمي للدولة حيث يترجم هذا الأخير التوجهات الإستراتيجية الأساسية فيما يتعلق بالسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة على مستوى كامل التراب الوطني، من أجل خلق التوازن بين متطلبات

1 -Linda Alloui – Ami moussa, cours d'aménagement touristique, office des publication universitaires, Benaknoun – Alger, 2011 , p 12.

2 -Brahim Ben youcef, Analyse urbaine éléments méthodologie. 3eme éditions, office des publications universitaires, Ben Aknoun, Alger 2011, p 20 .

3- حسن حميدة، التخطيط البيئي كآلية للتنمية المستدامة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، 2009، ص 291.

المجتمع والتوازنات الإيكولوجية على مستوى الأقاليم<sup>1</sup> طبقا للقانون 01-20<sup>2</sup>، وهو بذلك يعد إطارًا عامًا لسياسة وطنية للدولة يمتد إلى آفاق 2030 في جميع المجالات بما فيها مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمياه الحموية والشواطئ، تتكفل الدولة بإعداده وتتم المصادقة عليه لمدة 20 سنة<sup>3</sup> وفعلا تمت المصادقة عليه بعد 9 سنوات من صدور القانون رقم 01-02<sup>4</sup>، وللمخطط الوطني لتهيئة الإقليم دور في تثمين العقار السياحي من خلال: - الإستغلال العقلاني للفضاء الوطني وتثمين الموارد الطبيعية، بما فيها حافظة العقار السياحي، حماية التراث الإيكولوجي الوطني مع إحداث المشاريع التكاملية الجهوية<sup>5</sup>.

- دعم الأنشطة الاقتصادية المعدة حسب الأقاليم، بما فيها استغلال الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي في إطار الإستثمار السياحي.

- إنجاح السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، بالتشاور مع الجماعات الإقليمية في حدود اختصاصها والأعوان الاقتصاديين والاجتماعيين، والمجتمع المدني، كما يهدف إلى وضع إستراتيجية للحفاظ على التراث الثقافي العقاري وتنمية، وضمان حكم إقليمي راشد<sup>6</sup>.

## 2- إستراتيجية التهيئة السياحية ضمن المخطط

### التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، فهو يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، آخذًا بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي<sup>7</sup>، لذلك

1 -Linda Alloui – Ami moussa,opcit p 12.

2- القانون رقم 01- 20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر عدد 77، مؤرخة في 15 ديسمبر 2001.

3- المادتين 19 و 20 من القانون 01- 20 السابق الذكر.

4- القانون رقم 10- 02 المؤرخ في 29 يونيو 2010، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، عدد 61، مؤرخة في 31 أكتوبر 2010. طبقا للمادة الأولى منه التي تنص على مايلي: "يصادق المخطط الوطني لتهيئة الإقليم لمدة 20 سنة ويخضع لتقييم دوري وإلى تحيين كل خمس ( 05 ) سنوات".

5- المواد 8، 9 من القانون 01- 20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، السابق الذكر.

6- وزارة تهيئة الإقليم، البيئة والسياحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، الكتاب الأول، تشخيص وفحص السياحة الجزائرية، 2008، ص 09.

7- المادة 16 من القانون 90- 29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير. ج، عدد 52 لسنة 1990.

يمكن الإستفادة منه في تنظيم العقار السياحي وضبط مجاله، فهو يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع<sup>1</sup>، وهو ما نص عليه القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم<sup>2</sup> بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004<sup>3</sup>، وبهذا يكون له دور في تهيئة العقار السياحي بتحديد المناطق السياحية على مستوى البلدية، يحدد مناطق التدخل في الأنسجة العمرانية والمناطق الواجب حمايتها<sup>4</sup> التي تعد من مكونات العقار السياحي التي تستدعي حماية خاصة، كما يحدد توسع توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية، وهذا له دور مهم في تنظيم العقار السياحي لكون التعليمات الأخيرة المرسلة لمديريات السياحة على مستوى الولايات تستلزم تحديد مساحة المباني التي يسمح بإنشائها بمناطق التوسع السياحي حتى لا تلحق ضرراً بهذه الأخيرة وتغير من طبيعتها السياحية<sup>5</sup>.

ويقسم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير العقار الحضري إلى مناطق معمرة ومناطق قابلة للتعمير، ومناطق التعمير المستقبلي ومناطق غير قابلة للتعمير، فالتقرير التوجيهي يوضح نوع التهيئة المقترح بالنظر لطبيعة العقار والوظيفة التي يؤديها سواء كانت سياحية أو ترفيهية أو علاجية أو سكنية أو تجارية، ويبين الأعمال التي يمكن منعها أو تقييدها بشروط معينة والإرتفاقات التي يجب إنشاؤها أو تعديلها أو الإبقاء عليها، فالمرسوم رقم 05-317 المعدل والمتمم للمرسوم 91 - 177<sup>6</sup> ألزم استشارة عدة مصالح من بينها

- 
- 1- يقصد بالقطاع، الجزء الممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضي لاستعمالات عامة، وآجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة من قطاعات التعمير، أنظر الفقرة 2 من المادة 19 من القانون 90 - 29.
  - 2- المادة 18 من القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السابق الذكر.
  - 3- القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 51، مؤرخة في 15 أوت 2004.
  - 4- حميد محيد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية و الإقتصادية، تصدر عن معهد الحقوق والعلوم السياسية بالمركز الجامعي تامنغست، المجلد 07، العدد 05، سنة 2018، ص 302.
  - 5- مقابلة شخصية مع السيد لعويبي عبد العزيز، رئيس مكتب مهمة مكلف بالإستثمار السياحي بمديرية السياحة بولاية بومرداس. بتاريخ 05 نوفمبر 2018، على الساعة 14:30.
  - 6- المرسوم التنفيذي رقم 05-317، المؤرخ في 10 سبتمبر 2005، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 28 مايو 1991، الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه، ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 62، مؤرخة في 11 سبتمبر 2005.

مصلحة السياحة لأنّ مخطط التهيئة السياحية يعادل رخصة التجزئة ويعد من بين أدوات التهيئة<sup>1</sup>، ولذلك يجب الأخذ بعين الاعتبار عند إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أن يكون منسجماً وغير مناقض لمخطط التهيئة السياحية، كما يجب تحيين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومطابقته مع المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لأنّ كلّ منهما يتوقع مناطق توسع سياحي سوف تكون موضوع التعمير المستقبلي ونفس الأمر بالنسبة لمخطط تهيئة الشواطئ ومخطط تحديد موقع منبع المياه الحموية، أو التي لا يمكن تعميمها كون الطابع السياحي يطغى عليه.

### 3- استراتيجية التهيئة السياحية ضمن مخطط شغل الأراضي:

يعرف مخطط شغل الأراضي على أنّه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقاً لإطار التوجيهات المحدد والمنظم من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>2</sup>، والذي نظم المشرع أحكامه بموجب القانون رقم 90-29 كما حدّد المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28 مايو 1991<sup>3</sup> الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليه والوثائق التي يتكون منها<sup>4</sup>، و يتجلى دور مخطط شغل الأراضي في تهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية في كونه وسيلة تنفيذية للتخطيط المجالي لذلك لا بد أن يراعي أثناء وضعه الأحكام الخاصة بمناطق التوسع والمواقع السياحية والشواطئ الحموية حيث اشترط المشرع بموجب المرسوم رقم 05-318 السابق الذكر ضرورة الاستشارة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة<sup>5</sup>، وبما أنّ مناطق التوسع والمواقع السياحية لها خصوصية سياحية، وشواطئ البحر ذات خصوصية ترفيهية والمياه الحموية ذات خصوصية علاجية فإنّ مخطط شغل الأراضي يحدّد هذه المساحات الواجب الحفاظ عليها نظراً لخصوصياتها.

1- منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دون رقم طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 27.

2- إسماعين شامة، مرجع سابق، ص 176.

3- المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991، المحدد للإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها، ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد رقم 26 مؤرخة في 1 يوليو 1991.

4- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 السابق الذكر.

5- منصور نورة، المرجع السابق، ص 30.

- كما يشترط أن لا يتعارض مخطط شغل الأراضي مع مخطط التهيئة السياحية لأنّ هذا الأخير هو أداة تنفيذية للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية.
- كما يشترط فيه أن يكون متناسقا ومنسجما مع مخطط تهيئة الشاطئ ومخطط تحديد المياه الحموية وهذا ما يستدعي تحيينه بصفة دورية حتى يواكب التطورات وتكون له فعالية في حماية المناطق السياحية.

### ثانيا: المخططات الخاصة لمناطق التوسع السياحي

جاءت النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي بمخططات خاصة لمناطق التوسع السياحي وهي ثلاث مخططات تتجلى في، مخطط التهيئة السياحية للأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي، ومخطط تهيئة الشاطئ للشواطئ ومخطط الساحل والمخطط التوجيهي للمياه الحموية ، والمخطط التوجيهي للمجالات المحمية ومخطط تسييرها.

#### 1-مخطط التهيئة السياحية أداة لتهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية :

وضع التشريع السياحي إطارا قانونيا لمجموعة أشغال إنجاز المنشآت القاعدية للفضاءات والمساحات الموجهة لاستقبال استثمارات سياحية، تتجسد في الدراسات التي تحدد عمليات التهيئة وطبيعة المشاريع و الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها في انتظار التجسيد الفعلي على أرض الواقع، وهذا الإطار يعرف بمخطط التهيئة السياحية، حيث نصّ القانون رقم 01-03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة على أنه<sup>1</sup>: " تتم تهيئة وانجاز المنشآت السياحية طبقا لمواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية المنصوص عليها في المادتين 22 و 38 من القانون رقم 01-20" وبهذا يعد مخطط التهيئة السياحية أداة لتنفيذ الجزئيات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، يتسم بإجراءات طويلة في الإعداد والتنفيذ، كما نص القانون رقم 03-03 على مواصفات مخطط التهيئة السياحية كمرجعية أساسية في عملية التهيئة كما يلي<sup>2</sup>: " تتم تهيئة وتسيير منطقة التوسع والموقع السياحي وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية الذي تعده الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري ومصادق عليه عن طريق التنظيم"، فمخطط التهيئة السياحية المذكور في المادة 12 من القانون 03-03

1- المادة 12 من القانون 03 - 01 المؤرخ في 17 فبراير 2000 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحية.

2- المادة 12 كذلك من القانون 03 - 03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع الساحية.



يعادل رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء<sup>1</sup> كما يمكن اللجوء إلى تعديل الوعاء العقاري لضمان قابليته للتهيئة والإستثمار ويقع على الدولة وكذلك المستثمر إعداد الدراسات، وأشغال التهيئة، وانجاز المنشآت القاعدية لمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>2</sup>، وعليه يعرف مخطط التهيئة السياحية بأنه مجموع القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الإرتقاقات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع<sup>3</sup>.

#### أ- أهداف مخطط التهيئة السياحية:

ينص القانون 03 - 03 على أهداف مخطط التهيئة السياحية كالتالي<sup>4</sup>:

- \* تحديد الوظائف المتطابقة والإستثمارات المناسبة، تحديد التهيئات البنيوية المزمع إنجازها.
- \* إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة ذلك .
- \* تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء وتحديد المناطق التي يجب تنميتها وحمايتها.

#### ب- مضمون مخطط التهيئة السياحية :

يتضمن مخطط التهيئة السياحية ما يلي:

- نظاما يتعلق بحقوق البناء والإرتقاقات، مخططات تقنية للتهيئة والمنشآت القاعدية.

كما يشمل مخطط التهيئة السياحية مايلي<sup>5</sup>:

- حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا للجذب السياحي،بالإضافة إلى إنجاز إستثمارات على أساس أهداف محددة من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال للمتاحات التي تزخر بها مناطق التوسع والمواقع السياحية.

---

1- المادة 13 من القانون 03 - 03 السابق الذكر.

2- المادتين 16 و 17 من القانون نفسه.

3- خالد بن قريش، إجراءات و كفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية، لمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية،مداخلة في إطار الملتقى الوطني حول: "النظام القانوني للعقار الموجه للإستثمار في التشريع الجزائري"،المنعقد يوم 30 أكتوبر 2018 بكلية الحقوق بودواو ،جامعة بومرداس.

4- المادة 15 من القانون نفسه.

5- المادة 14 من القانون 03 - 03 نفسه.

- كما يأخذ مخطط التهيئة السياحية خصوصيات ومتاحات المناطق، الحاجات الإقتصادية، الإجتماعية والثقافية، الإلتزامات الخاصة بالإستغلال العقلاني والمنسجم للمناطق والفضاءات السياحية، في الواقع تعد هذه الأخيرة أهدافا وليست مضمونه لذلك نرجو أن تتجسد هذه الأفكار النظرية على أرض الواقع.

### ج- إجراءات إعداد مخطط التهيئة السياحية<sup>1</sup>:

إن استغلال العقار السياحي يبقى مرهونا بإعداد مخططات التهيئة السياحية التي تشترط أن تكون كل الإستثمارات في مناطق التوسع السياحي موافقة لها، كون هذه الأخيرة تعتبر أداة لتهيئة العقار وكذا تسيير مناطق التوسع السياحي مستقبلا<sup>2</sup> تتسم إجراءات إعداد مخطط التهيئة السياحية بالطول، وقد تطرق إليها المرسوم التنفيذي 07-86، الذي عدل وتم سنة 2015 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-78<sup>3</sup> الذي جاء بعدة تعديلات هامة من شأنها تخفيف الإجراءات الإدارية حرصا على الإسراع في وتيرة عملية الإعداد<sup>4</sup> إلا أننا سنحاول إيجازها فيما يلي:

- يتم إتخاذ قرار إعداد مخطط التهيئة السياحية من طرف الوزير المكلف بالسياحة لكل منطقة توسع سياحية محددة ومصرح بها ومصنفة<sup>5</sup>، أي لأبد من صدور قرار وزاري يتضمن إعداد

1- المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007، المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية الجريدة الرسمية عدد 17، مؤرخة في 14 مارس 2007.

2- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ولاية بومرداس، مديرية السياحة والصناعات التقليدية، دراسة واقع وآفاق مناطق التوسع السياحي والمناطق المصادق عليها، سيرورة إعداد مخططات التهيئة السياحية لمناطق التوسع السياحي بولاية بومرداس، 06 جوان 2018.

3- مرسوم تنفيذي رقم 15-78 مؤرخ في 02/03/2015، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 07-86، المؤرخ في 11 مارس 2007، الذي يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية رقم 12 صادرة 08 مارس 2015.

4- خالد بن قريش، المرجع السابق.

5- القرار رقم 10-01-2013، مؤرخ في 10 أبريل 2013، يتضمن تقرير اعداد مخططات التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية لكل من طولقة فم الغرزة، عين بالنوي، وشقة بولاية بسكرة، ولكل من عين حمادي و واد دسباس مينيس، وادي تيعزة بولاية الشلف، ج ر عدد 47 مؤرخة في 25/09/2013.

- 10 قرارات وزارية مؤرخة في 20 ماي 2014 تتضمن تقرير إعداد مخططات التهيئة السياحية ل 30 منطقة توسع سياحي لكل من ولايات المسيلة، الجلفة، النعامة، سعيدة، الوادي، سكيكدة، جيجل، مستغانم، تيزي وزو، تيبازة، ج ر، رقم 58، مؤرخة في 2014. بالإضافة إلى القرار رقم 09-08-2014، مؤرخ في 09 أكتوبر 2014، المتضمن تقرير إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والموقع السياحي حمام ريغة، ولاية عين الدفلى، مرسى بن مهدي ولاية تلمسان، المرسى جزيرة كولومبي، واد ملان، والقلية، ودوميا، وترانانية وبوشرال وبني حواء ولاية شلف، من وادي سباغو، وقورصو، وقورصو 2،

مخطط التهيئة السياحية،الذي لابد أن ينشر في الجريدة الرسمية وفي يوميتين وطنيتين واسعة النشر.

- يحدد هذا القرار عدة نقاط أساسية ويرسل القرار من الوزير إلى الوالي أو الولاية المعنيين اللذين يرسلون بدورهم رؤساء المجالس الشعبية الولائية والمجالس الشعبية البلدية المعنية من أجل القيام بنشره لمدة شهر.

- يكلف مدير السياحة بالولاية المعني إقليمياً تحت سلطة الوالي مكتب دراسات معتمد قانوناً ومؤهل بإعداد المخطط طبقاً للتنظيم المعمول به،ويقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة والوالي المختص إقليمياً<sup>1</sup>،ويتم تشخيص عام لمنطقة التوسع السياحي المعنية وإعداد مختلف أنواع التهيئة وتكون مدة ذلك 04 أشهر، ثم إعداد مخطط التهيئة السياحية في مدة 04 أشهر، وفي الأخير ملف تنفيذ شبكات القنوات والشبكات المختلفة مدة الإعداد كذلك 04 أشهر<sup>2</sup>.

- ينظم مدير السياحة بالتنسيق مع رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية جلسات تشاورية في مختلف مراحل إعداد للمخطط مع مختلف الشركاء الاجتماعيين، يتم استشارة عدة إدارات عمومية ومصالح لا مركزية للدولة وإدارات ومصالح عمومية إجبارياً.

---

= والكرمة والسخة و الكرمة وزموري الغربي، وزموري الشرقي، وتاقدمت ورأس جنات بولاية بومرداس، بوهارون وسيدي ابراهيم بولاية تيبازة، بوجاز ولاية عين تيموشنت، زلفانة 2 ولاية غرداية، ج ر عدد64، مؤرخة في 2014/10/26.

-15 قرار وزاري مؤرخ في 13 أكتوبر 2015 تتضمن تقرير إعداد مخططات التهيئة السياحية ل 72 منطقة توسع سياحي و مواقع سياحية على مستوى 14 ولاية، ج ر 68 صادرة في 2015.

-04 قرارات وزارية مؤرخة في 28 يونيو 2016 تتضمن تقرير إعداد مخططات التهيئة السياحية لكل من تاوريت بولاية أدرار،بني عباس بولاية بشار،تفريت والمرجة بولاية سعيدة،وادي ببيبي وتامنارت بسكيكدة، ج ر رقم 54، مؤرخة في 2016 .

-07 قرارات مؤرخة في 10 يناير 2017، تتضمن تقرير إعداد مخططات التهيئة السياحية ل 10 مناطق للتوسع السياحي والمواقع السياحية على مستوى:أدرار،تامنغاست،جبل،مستغانم،البيض،تبيازة و النعام، ج ر عدد35 مؤرخة في 2017.

-06 قرارات وزارية مؤرخة في 17 أبريل 2018 تتضمن تقرير إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية بكل من: تيزي أوجابوب بتيزي وزو،كازينو بجيجل،مقرس بسطيف،العين السخونة بسوق أهراس،سد غريب بعين

الدفلى ج ر عدد 37 مؤرخة في 2018.

1-المادة 2 من المرسوم التنفيذي 15-78التي عدلت المادة 08من المرسوم التنفيذي 07-86السابق الذكر.

2- خالد بن قريش ،المرجع السابق.

- يرسل الوالي مشروع مخطط التهيئة السياحية لمختلف الإدارات والهيئات والمصالح التي طلبت استشارتها سابقا لإبداء رأيها وملاحظاتها في أجل 30 يوماً، ابتداءً من تاريخ إعلامها، وعند عدم الرد في الأجل المقرر قانوناً يعد رأيها موافقة<sup>1</sup>.
- ينشر مشروع التهيئة السياحية المعدل عند الإقتضاء لأخذ آراء وملاحظات مختلف الإدارات والمصالح العمومية بقرار من الوالي بناءً على اقتراح مدير السياحة للولاية ويتضمن القرار عدة نقاط أهمها تعيين المحافظ أو المحافظين المحققين تواريخ فتح وغلق التحقيق العمومي، كيفيات سير التحقيق العمومي.
- يبلغ الوالي على سبيل العرض نسخة من القرار إلى الوزير المكلف بالسياحة وتكون مدة التحقيق العمومي 45 يوماً بدلا من 60 يوماً على مستوى مقرات البلديات المعنية<sup>2</sup>.
- يتلقى الوالي رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوماً الموالية لإستلام الملف الكامل للتحقيق العمومي<sup>3</sup>.
- تدون الملاحظات الناتجة عن التحقيق العمومي في سجل خاص يرقم ويؤشر عليه من طرف الوالي وتجدر الإشارة إلى أنّ هذه الملاحظات يمكن إبداءها شفهيًا أو إرسالها كتابيًا للمحافظ.
- عند انقضاء الأجل القانوني يغلق سجل التحقيق ويوقع عليه المحافظ المحقق ما يسمى بمحضر غلق التحقيق في أجل 15 يوماً التالية.
- يرسل محضر غلق التحقيق إلى الوالي المعني ابتداءً من تاريخ استلامه مرفوقا بالملف الكامل الملف للتحقيق العمومي وعند انقضاء الأجل يعد رأيه بالموافقة.
- يقوم الوالي بعرض مشروع مخطط التهيئة السياحية مرفقا بسجل التحقيق ومحضر غلق التحقيق ونتائج المحافظ المحقق، على المجلس الشعبي الولائي المختص لإبداء رأيه مع العلم أن دراسة الملف لا تستدعي مداولة<sup>4</sup>، وكذلك على المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية للمصادقة عليه<sup>5</sup>؛ إن الجديد الذي جاء به المرسوم رقم 15-

1-المادة 3من المرسوم التنفيذي 15-78التي عدلت المادة 11من المرسوم التنفيذي 07-86السابق الذكر.

2-المادة 4من المرسوم التنفيذي 15-78التي عدلت المادة 12من المرسوم التنفيذي 07-86السابق الذكر.

3-المادة 5من المرسوم التنفيذي 15-78التي عدلت الفقرة الثالثة من المادة 14من المرسوم التنفيذي 07-86السابق الذكر.

4- خالد بن قريش، المرجع سابق.

5-المادة 6 من المرسوم التنفيذي 15-78التي عدلت المادة 15من المرسوم التنفيذي 07-86السابق الذكر.

78 هو منح صلاحية المصادقة على مخطط التهيئة السياحية للمجالس الشعبية البلدية<sup>1</sup> بعد أن كان المرسوم التنفيذي 07-86 يمنحها للمجالس الشعبية الولائية وفي هذا تكريس واضح لدور البلدية كجماعة محلية في تامين وترقية مناطق التوسع السياحي و تهيئتها لاستقبال الإستثمارات السياحية.

- بعد المصادقة على مشروع المخطط يرسل مرفقا بالملف من طرف الوالي مدعما برأيه إلى الوزير المكلف بالسياحة للموافقة عليه والمصادقة عليه على مستوى الأمانة العامة للحكومة<sup>2</sup>، بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة بدلا من مرسوم تنفيذي<sup>3</sup> ومن ثم يتم نشره في الجريدة الرسمية، وقد تم إعداد عدة مخططات للتهيئة السياحية، وتمت المصادقة عليها على مستوى التراب الوطني<sup>4</sup>، وشملت عدة ولايات ساحلية وداخلية، فاسحة المجال أمام المستثمرين ولوج سوق الإستثمار السياحي، فعلى سبيل المثال استقادت ولاية بومرداس في

---

<sup>1</sup> -المادة 8 من المرسوم التنفيذي 15-78 التي عدلت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 07-86 السابق الذكر.

<sup>2</sup> -الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،ولاية بومرداس، مديرية السياحة والصناعات التقليدية ، دراسة واقع وآفاق مناطق التوسع السياحي والمناطق المصادق عليها، 06 جوان 2018، سيرورة إعداد مخططات التهيئة السياحية لمناطق التوسع السياحي بولاية بومرداس.

<sup>3</sup> - خالد بن قريش ،المرجع السابق .

<sup>4</sup> - مرسوم تنفيذي 15-83 يتضمن المصادقة على مخطط التهيئة السياحية لمنطقة التوسع والمواقع السياحية بولاية بسكرة، المؤرخ في 08/03/2015 ج ر عدد ، 13 صادرة في 11/03/2015.

- مرسوم تنفيذي 15-84 مؤرخ في 03/08/2015 يتضمن المصادقة على مخطط التهيئة السياحية لمنطقة التوسع والمواقع السياحية بولاية الوادي ج ر عدد 13، صادرة في 11/03/2015.

-05 قرارات وزارية مؤرخة على التوالي في 27 مارس، و 04 و 06 أبريل 2016 تتضمن المصادقة على 10 مخططات للتهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية لولايات سكيكدة عين تيموشنت ،غرداية و النعامة، ج ر عدد 37 مؤرخة في 2016.

-قرار مؤرخ في 20 ديسمبر 2017 يتضمن المصادقة على مخططات التهيئة السياحية لمنطقة التوسع و الموقع السياحي سيدي خليفة بولاية تيزي وزو، ج ر عدد 77 مؤرخة في 2017.

-قرار مؤرخ في 29 أبريل 2018، يتضمن المصادقة على مخططي التهيئة السياحية لمنطقتي التوسع والموقعين السياحيين الكرمة، وزموري شرق بولاية بومرداس، جريدة رسمية عدد 29، مؤرخة في 23 ماي 2018.

-قرار وزاري مؤرخ في 04 يونيو 2018 يتضمن المصادقة على مخططات التهيئة السياحية لمنطقتي التوسع والمواقع السياحية ترانلنية و بني حواء بولاية الشلف، ج ر 37 مؤرخة في 2018.

إطار البرنامج الخماسي الممتد بين 2010-2014 من عملية إعداد لمخططات التهيئة السياحية ل11 منطقة توسع سياحي التي تم الشروع في إنجازها<sup>1</sup>.

**د- إجراءات تنفيذ مخطط التهيئة السياحية:**

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 07-86 المعدل والمتمم السابق الذكر، تتمثل إجراءات تنفيذ مخطط التهيئة السياحية فيما يلي:

- يتولى الوزير المكلف بالسياحة بالإتصال مع الوالي المعني بتنفيذ وتسيير مخطط التهيئة السياحية الذي تمت الموافقة عليه.

- يتم تحديد الأجزاء القابلة للبناء والأجزاء الأخرى التي تقبل التعمير مستقبلا والتي لا تقبل التعمير أبدأ في المخطط.

- كل وثيقة معدة طبقا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير الموافق عليها في إطار الإجراءات السابقة لتاريخ الموافقة على المخطط ستستمر في إنتاج آثارها عندما لا تكون مدرجة داخل الجزء القابل للتهيئة لمنطقة التوسع السياحي، أو تتعارض مع المواصفات المبينة من طرف هذا الأخير، غير أنه يمكن أن يكون موضوع قرار تأجيل الفصل في كل الطلبات المنبثقة عن رخصة البناء والتجزئة، وطلبات الترخيص التي يكون موضوعها أشغال تعديل أو تهيئة، أو إعادة تهيئة كل أو جزء من البنايات المدرجة في الجزء القابل للتهيئة من المنطقة.

- وتسلم السلطات المحلية المعنية سند تأجيل الفصل للفترة الممتدة بين نشر المرسوم المتضمن تحديد منطقة التوسع السياحي، وتلك المتعلقة بنشر مخطط التهيئة السياحية

---

1- على مستوى ولاية بومرداس تمت المصادقة على 04 ملفات بقرار وزاري خص مناطق التوسع السياحي لكل من صالين، تقدمات، زموري شرق، الكرمة ببلديتي الثنية وبومرداس، أما الملفات المتواجدة على مستوى وزارة السياحة و الصناعات التقليدية التي تنتظر المصادقة النهائية فهي 05 ملفات تتعلق بمناطق التوسع السياحي قورصو، بودواو، واد سيباو، الكرمة بومرداس، زموري غرب، وفيما يتعلق بملفات المصادقة النهائية في طور الإعداد فعددها ملف واحد يخص منطقة التوسع السياحي جنات، أما الملفات التي في طور المصادقة على المستوى المحلي ملف واحد يتعلق بمنطقة التوسع السياحي قورصو02، سيرورة إعداد مخططات التهيئة السياحية لمناطق التوسع السياحي بولاية بومرداس، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ولاية بومرداس، مديرية السياحة والصناعات التقليدية، دراسة واقع وآفاق مناطق التوسع السياحي والمناطق المصادق عليها، 06 جوان 2018.

المصادق عليه<sup>1</sup>، كما هو الحال لمنطقتي تاقدمت و السبخة سنة 2017<sup>2</sup>، ومنطقتي الكرمة وزموري شرق سنة 2018<sup>3</sup> بولاية بومرداس.

- يتم تعديل مخطط التهيئة السياحية ويراجع بنفس الأشكال المقرر لإعداده<sup>4</sup>.

والى غاية هذه السنة 2018، قد تم الإنتهاء من أكثر من 80 دراسة لمناطق التوسع السياحي، وإعداد 39 مخطط تهيئة سياحية، وأكثر من 130 دراسة قيد النظر<sup>5</sup>.

## 2- مخطط تهيئة الشاطئ:

نص المشرع في إطار القانون 02-02<sup>6</sup> المتعلق بحماية الساحل وتثمينه على أنه يتم إنشاء مخطط لتهيئة وتسيير المنطقة الشاطئية في البلديات المجاورة للبحر من أجل حماية الفضاءات الشاطئية لاسيما الحساسة منها<sup>7</sup>، يسمى مخطط تهيئة الشاطئ يتضمن جميع الأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها، الذي يهدف للإستعمال المستدام للثروات الساحلية، والحفاظ على القدرات الإنتاجية للبيئة و تطوير مسعى مندمج من منظور التنمية

1- المادة 9 من المرسوم التنفيذي 15-78 التي عدلت المادة 22 من المرسوم التنفيذي 07-86 السابق الذكر.

2- القرار الوزاري المؤرخ في 30/10/2017 المتضمن المصادقة على مخططات التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية السبخة و تاقدمت، جريدة رسمية عدد 73 صادرة في أكتوبر 2017.

3- القرار الوزاري المؤرخ في 29/04/2018، المتضمن المصادقة على مخططات التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية الكرمة وزموري شرق، جريدة رسمية عدد 29، صادرة في أبريل 2018.

4- لمزيد من التفصيل راجع المواد من 19 إلى 25 من المرسوم التنفيذي 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007، السابق الذكر.

5- Les pouvoirs publics parient également sur le tourisme un secteur créateur de richesses et d'emplois, là, aussi, un programme de création et de réhabilitation de zone d'expansion touristique (ZET) en mis en place, pour booster les activités touristiques sans le potentiel touristique.

La mise en valeur de ce (ZET) à déjà commence à donner ses fruit, souligne le directeur de l'agence nationale de développement du tourisme, «on a dépassé de 80 études qui ont été finalisées, on a 39 plans d'aménagement approuvé, et plus de 130 études en cour d'examen, pour l'année, il va y avoir des projets et des réalisations qui vont être achevés et mis à la disposition des estivant lors de la prochaine saison estivale notamment au niveau des zones d'expansion touristique, CAPIVI de Mostaganem et Mohran et charefe de Djelfa»

-Reportage de Soraya Ghoulane de radio chaine3 l'activité, des programmes de réhabilitation pour accompagner les investisseurs.

= [www.radioalgerie.dz](http://www.radioalgerie.dz) / publié le 30-01-2018

6- المادة 26 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه السابق الذكر.

7- dans les communes riveraines de la mer et afin de protéger les espaces côtiers notamment les plus sensible la loi «littoral» institue un plan d'aménagement et de gestion de la Zone côtière dénommé plan d'aménagement côtier PAC L'élaboration de PAC est confiée a l'argent National d'aménagement du territoire la première phase a acconduit a l'établissement d'un cadastre du littoral a l'échelle 1/25000 qui a pour objet de délimiter l'espace littoral de pollution et d'érosion.

-Kacemi.M , op-cit, page 06.

السياحية المستدامة<sup>1</sup>، و قد نص القانون 03-02 على مخطط تهيئة للشاطئ<sup>2</sup>، وتحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفية تنفيذ عن طريق التنظيم حيث أصدر المشرع مرسوما تنفيذيا لتوضيح إجراءات إعداده وشروط ذلك<sup>3</sup>.

#### - شروط وإجراءات إعداد مخطط تهيئة الشاطئ:

يحتوي مخطط تهيئة الشاطئ على تقرير تقني و نظاما لتهيئة وتسيير الساحل، فالتقرير التقني يشمل:

- تحديد منطقة تدخل مخطط تهيئة الساحل، الخصائص البيئية والجغرافية.
- شغل السكان والنشاطات الاقتصادية والصناعية، المحيط المبني والطرق وشبكات التزويد بالمياه والتطهير والمنشآت القاعدية .
- رهانات وسيناريوهات التطور، اقتراحات الأعمال، مع مجموعة من الخرائط للإقليم والشواطئ التي يشملها، والتدابير المحددة بموجب القوانين والأنظمة السارية المفعول.
- يتضمن مخطط خرائطي للتهيئة العامة يبرز الأحكام المحددة بموجب القوانين والأنظمة السارية المفعول<sup>4</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنّ إعداد كل من التقرير التقني ونظام التهيئة يتم على أساس دراسة بمبادرة من الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة على أن تسند إلى مكاتب دراسات أو كل مركز بحث مختص في التهيئة العمرانية.

- يتم إرسال المشروع التمهيدي لمخطط تهيئة الشاطئ إلى الولاية ورؤساء المجالس الشعبية الولائية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية وإلى كل مؤسسة أو هيئة معنية من أجل دراسة الملف وإبداء الرأي.

---

1-حسينة غواس، المرجع السابق، ص521.

2- المادة 18 من القانون 03-02: "يجب أن يكون كل شاطئ مفتوح للسباحة محددًا و متوفرًا على مخطط تهيئة، وترعى فيه مختلف الأماكن المشغولة و المرافق و التجهيزات و مختلف الإستعمالات بما فيها جزء أو أجزاء غير خاضعة للإمتياز".

3- المرسوم التنفيذي رقم 09-114، المؤرخ في 07 أفريل 2009، المحدد لشروط إعداد مخطط وتهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفية تنفيذه، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 8 أفريل 2009.

4- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-114 السابق الذكر.



- يتم إنشاء لجنة وزارية مشتركة لدراسة مخطط تهيئة الشاطئ والمصادقة عليه، يمكنها أن تستعين بكل شخص يمكنه أن يساعدها في أشغالها<sup>1</sup>.

إن العائق الكبير الذي يقف أمام إعداد هذا المخطط هو كثرة المشاكل والتعقيدات التي لها علاقة وطيدة بضرورة تجنيد العنصر المادي و البشري لتهيئة الشاطئ، بالإضافة إلى ضرورة إتمام عملية المسح العقاري التي تعد الأساس، لأنه من المستحيل إعداد مخطط لتهيئة الشاطئ في غياب الخرائط الطبوغرافية التي تعدها مديرية المسح بكل ولاية ساحلية، والتي تعتبر الإطار المرجعي لتوفير الحماية للشاطئ .

### 3- المخطط التوجيهي للساحل SDAL:

حظي الساحل باهتمام المخططات العامة، فللمخطط الوطني لتهيئة الإقليم دور في تهيئة الساحل طبقا للقانون 01-20 فهو يأخذ بعين الاعتبار الخصوصيات المميزة للإقليم، ويحدد الأعمال الضرورية لحماية الفضاءات الحساسة التي هي في الساحل، فالساحل إذن فضاء استراتيجي محمي حيث نص ذات القانون على أنّ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يحدد كفاءات ضمان المحافظة على المناطق الساحلية والجرف القاري وحمايتها وتثمينها<sup>2</sup>، أما فيما يتعلق بالقانون 10-02 فقد أكد على ضرورة وضع إستراتيجية قادرة على إيصال تنمية أكثر نوعية للشريط الساحلي تركز حول مزاياه الخاصة وبالتالي يصبح أكثر استهدافا وأفضل توزيعا، كما وضع القانون 10-02 برنامجا للعمل الإقليمي من أجل حماية الساحل وضمان توازنه برسم أهداف توفره ذلك<sup>3</sup>.

وقد نص القانون رقم 01-20 على المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل كألية لتثمين وحماية الفضاء الساحلي بشتى مكوناته الطبيعية وقدراته البيئية الهائلة والنادرة<sup>4</sup> الذي يعمل

1- المادتين 04 و 05 من المرسوم نفسه.

2- حسب المادة 12 فقرة 3 من القانون 01 - 20. احترام شروط تمدن المناطق الساحلية وشغلها، تنمية أنشطة الصيد البحري والأنشطة الأخرى، وكذلك حماية المناطق الرطبة و حماية المناطق الساحلية والجرف القاري ومياه البحر من أخطار التلوث، وحماية التراث الأثري المائي

3- تتمثل هذه الأهداف في: التحكم في نمو الساحل وتمكنه من تنمية نوعية، تحديد إستراتيجية التحكم في التنمية الحضرية وهيكلية المدن الكبرى، وضع نظام حضري خاص بالكل متعددة الأقطاب منفصل ومتسلسل، تسطير برنامج للعمل يعمل على تحديد ومراقبة التجاوز والإبقاء على نوافذ ساحلية طبيعية بمساحة 5 كلم، حماية الأراضي الفلاحية، التعمير فوق المرتفعات، المدن الجديدة.

4- حسينة غواس، المرجع السابق، ص 521.

إلى جانب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على ترجمة الترتيبات الخاصة بالمحافظة على الفضاءات الهشة والمستهدفة وتأمينها للمناطق الساحلية والشريط الساحلي للبلاد، كما أنّ الفضاءات الساحلية تكون موضوع مخطط توجيهي حسب التوجهات المحددة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، كما أولى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير عناية بالغة للساحل وأهميته السياحية الكبيرة بحكم طبيعته وهشاشته لذلك خصه بحماية استثنائية نظرا لطابعه الحساس والمناظر الخلابة المتواجدة بالفضاءات الساحلية<sup>1</sup>.

وفي نفس السياق كرس المشرع لمخطط شغل الأراضي دورا في حماية الساحل فهو أداة تنفيذية محددة للجزئيات والخصوصيات في مجال حماية الساحل، ويأخذ بعين الاعتبار طبيعة الساحل حسب المناطق والمسافات التي نص عليها القانون رقم 02-02<sup>2</sup>، و يلزم هذا المخطط البلديات الساحلية باحترام قانون حماية الساحل ومطابقة أحكامه مع المخطط التوجيهي للساحل.

#### أ- الوثائق التي يتضمنها المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل:

- يعتمد المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل على وثائق تستند على الدراسات الميدانية، وهي على قدر من الأهمية وتتمثل في؛ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم لغرب وسط، شمال وشرق البلاد، المخططات الولائية للولايات الساحلية، والمخططات القطاعية للصيد البحري، السياحة، النقل، دراسة التحديد للساحل، دراسات حول الواجهة البحرية مرفقة بجميع الدراسات عن الولايات الساحلية<sup>3</sup>، كما جاء المرسوم التنفيذي الصادر

1- نصر الدين هونوي، الحماية الراشدة للساحل في التشريع الجزائري، مرجع سبق ذكره، ص 394.

2- من الشروط التي نص عليها مخطط شغل الأراضي مايلي:

- خضوع حق البناء لشروط خاصة في حدود البناءات التي تكون مطابقة مع طبيعة المجال الساحلي الذي يسمح فيه بالبناءات التي تتطلب مجاورة الماء، بالإضافة إلى تحديد مجموعة من القواعد المتعلقة بإقامة البناءات على الفضاء الساحلي كالمظهر الخارجي للبناءات، قواعد الأشكال العمرانية، المواد المستعملة في التشييد وكذا الارتفاقات التي تنقل العقار، مع تحديد الأراضي المغروسة لحمايتها وجعلها غير قابلة للبناء، وتطبيق نظام الحماية النوعية لبعض الفضاءات المشجرة بالساحل. تحديد الأراضي المعرضة للأخطار والكوارث الطبيعية ومنع البناء فيها، ومنح الترخيص بالتعمير حيث يقع على عاتقه حماية المناطق الطبيعية للفضاءات الحساسة، وكذلك تجنب الأماكن القريبة من البحر إلاّ بشروط دقيقة أقرها القانون 02-02. المرجع نفسه، ص 398.

3- المرجع نفسه، ص 393.

سنة 2007<sup>1</sup> بدراسة جديدة تعرف بـ "دراسة تهيئة الساحل" حسب احتياجات شغل الأراضي وطبيعة المنطقة المعينة وحسب حالة المناطق الواقعة بين الفضاء الساحلي أو مجموعها، وتتعلق بالأجزاء المتاخمة للشاطئ، الشريط الشاطئ الممتد على مسافة 300 م، والشريط المشمول في مساحة 3 كيلومترات<sup>2</sup>، وهو ما يؤكد أنّ الشاطئ لا يعدو أن يكن مجرد جزء من الساحل أي جزء من المنطقة الشاطئية.

#### ب- محتوى المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل:

إنّ المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل ركز على الجانب التقني وعلى وضع إستراتيجية مستقبلية لتحقيق فعالية أكبر للحماية حيث نص القانون 10-02 على أنّ هذا المخطط يشمل عدة وثائق تقنية إستراتيجية تتمثل في:

- رسم حدود منطقة الساحل، التشخيص الجغرافي والإجتماعي والبيئي والإقتصادي وسلم الرهانات في منطقة الساحل.
- إعداد الخريطة ووضع نظام للإعلام الجغرافي في منطقة الساحل، كما يسمح بمتابعة إنجاز أهداف المخطط الرئيسي لتهيئة الساحل.
- تفرعات البعد الإستراتيجي للمخطط التوجيهي لتهيئة الساحل.
- إتباع برامج العمل بدقة والتوجيهات من أجل حماية وتثمين منطقة الساحل.
- تحديد الأجهزة الفاعلة والمؤثرة في منطقة الساحل.
- أما فيما يخص الإنجاز فيتم كما يلي:
- وضع إجراءات مفصلة لبرنامج كامل للعمل الإقليمي الخاص بالمناطق الساحلية.
- كفاءات متابعة وتقييم إنجاز المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل من خلال التركيز على المسار، النتائج والآثار، كما نجد أنّ مخطط تهيئة الساحل الذي أعدته المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية يتضمن برنامجاً يتكون من 140 منطقة توسع سياحي منها 64 منطقة تعتبر ذات أولوية من بينها 15 منطقة توسع سياحي كانت موضوع دراسة وتخص 1063

---

1- المرسوم التنفيذي 07-206 المؤرخ في 30 يونيو 2007، المحدد لشروط وكفاءات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء المتاحة للشواطئ وتوسيع المنطقة كموضوع منع البناء عليها، جريدة رسمية عدد 43، مؤرخة في 1 يوليو 2007.

2- المادة 03 من المرسوم 07-206، السابق الذكر.

هكتار من الساحل تمت تهيئتها لإقامة منشآت قادرة على استيعاب 24329 سرير وتوفير حوالي 5000 منصب شغل<sup>1</sup>.

### ج- مخططات التدخل المستعجل:

جاء بهذه المخططات القانون 02-02 الذي نص على أنه تنشأ مخططات التدخل المستعجل فيما يخص حالات التلوث في الساحل، أما فيما يخص كفاءات تحديد مخططات التدخل المستعجل ومحتواها وانطلاقها والتنسيق بين مختلف السلطات المتدخلة في التنفيذ فيتم توضيحها عن طريق التنظيم<sup>2</sup>.

وفي الأخير نستنتج حماية الساحل كفضاء سياحي تقتضي إيجاد التوازن بين مصلحتين متعارضتين تتعلق الأولى بضرورة الإستفادة من الشق البري منه في إطار تشجيع النسيج العمراني، وما تقتضيه حماية الشق البحري بحماية السمات الإيكولوجية والسياحية له.

### 4-المخطط التوجيهي للمياه:

نص المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على أن المخطط التوجيهي للمياه يعمل على تطوير البنى التحتية الخاصة بحشد الموارد المائية السطحية والباطنية، وتوزيع هذا المورد بين المناطق طبقا للخيارات الوطنية في مجال شغل الإقليم و تطويره<sup>3</sup>، ويعنى هذا المخطط بالموارد المائية السطحية والباطنية وهو ما ينطبق على المياه الجوفية الحموية، وتطوير البنى التحتية لها، ويعمل على تشجيع تهمين المورد المائي والإستثمار فيه واستعماله واستغلاله بطريقة عقلانية،بالإضافة إلى توزيعه بين المناطق بما يتماشى والخيارات الوطنية في مجال شغل الإقليم وتطويره<sup>4</sup>، وقد نص عليه قانون المياه 05-12 وجاء المرسوم التنفيذي رقم 01-10 المؤرخ في 04 يناير 2010 المتعلق بالمخطط التوجيهي لتهيئة الموارد المائية والمخطط الوطني للماء الذي يهتم بتقييم الموارد المائية بشتى أصنافها التي تعد المياه الحموية إحداهما،كما يهتم بالتوزيع الزمني لمجمل المشاريع والبرامج المهيكلة حسب تطور احتياجات الماء خلال مدة التخطيط وكذلك تقدير تكاليف الإستثمار، وتتولى الإدارة

1- مبارك بلاطة، أهمية القطاع السياحي في الإقتصاد الوطني، مذكرة ماجستير في العلوم الإقتصادية، جامعة الجزائر، سنة 2002، ص 74.

2- المادة 33 من القانون 02-02 المؤرخ في 5 فبراير 2002 السابق الذكر.

3- المادة 25 من القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، السابق الذكر.

4- حميد محيد، مرجع سابق، ص303.

المكلفة بالموارد المائية المخطط التوجيهي لتهيئة الموارد المائية، و يصادق عليه بقرار من الوزير المكلف بالموارد المائية<sup>1</sup>، ويعد لمدة 20 سنة، وتقييمه الإدارة المكلفة بالموارد المائية كل 05 سنوات عن طريق إعداد حالة تنفيذ المشاريع و البرامج المهيكلة من خلال الحصيلة المالية لمختلف الإستثمارات السنوية، ويتم عرض التقييم على الحكومة، كما يتعرض المخطط للتحيين في حالة تغيير العوامل الطبيعية التي لها تأثير على الموارد المائية<sup>2</sup>.

## 5- المخططات الخاصة لحماية المناطق المحمية:

جاء القانون 11-02 بمخططين خاصين بغية توفير الحماية للفضاءات المحمية الطبيعية وتتمثل في المخطط التوجيهي للمساحات والمواقع المحمية الطبيعية، ومخطط تسيير المساحات والمواقع المحمية.

### أ- المخطط التوجيهي للمساحات والمواقع المحمية الطبيعية:

للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم دور في تهيئة المجالات المحمية الطبيعية: فقد نص القانون 01-20 السابق الذكر على مايلي: " تهدف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتميمته المستدامة إلى مايلي:

- خلق الظروف الملائمة وتنمية الثروة الوطنية، وحماية الفضاءات والمجموعات الهشة إيكولوجيا واقتصاديا وتثمينها

- الحماية والتثمين والتوظيف العقلاني للموارد التراثية والطبيعية والثقافية وحفظها للأجيال القادمة"<sup>3</sup>، كما نص كذلك على ما يلي: " يحدد المخطط التوجيهي للفضاءات والمحميات الطبيعية التوجهات التي تمكن من تنمية هذه الفضاءات تنمية مستدامة مع مراعاة وظائفها الإقتصادية والبيئية والإجتماعية، يصف المخطط التدابير الكفيلة بتأمين نوعية البيئة والمناظر وبالحفاظ على الموارد الطبيعية والتنوع البيولوجي، وبحماية الموارد غير المتجددة، يحدد المخطط شروط تنفيذ أعمال الوقاية من كل أنواع الأخطار بغرض تطبيقها الملائم على مجموع هذه الفضاءات، يعرّف الأقاليم التي تتطلب بعض أماكنها تدابير خاصة في مجال الحماية والتسيير، كذلك الشبكات البيئية وتواصلات الفضاءات المحمية وتوسعاتها الجديرة

1- المادتين 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 10-01 السابق الذكر.

2- المادتين 05 و 06 من المرسوم التنفيذي نفسه.

3- المادة 4 فقرة 1، 6، 8 من القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، السابق الذكر.

بالتنظيم"<sup>1</sup>؛ حيث يفهم من المادة بأنّ المشرع قد مهّد و وضع الأساس لهذا المخطط منذ سنة 2001 واعتبره أداة من أدوات تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، كما أنّ القانون 10-02 الصادر في سنة 2010 الذي يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم اعتبر المخطط التوجيهي للمساحات والمواقع المحمية الطبيعية من المخططات التنفيذية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم وبالتحديد من المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى ذات المصلحة الوطنية ونص على أنّ: "يحدد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم مبادئ وأعمال التنظيم الفضائي المتعلقة بما يأتي... الفضاءات الطبيعية والمساحات المحمية".

بالإضافة إلى ذلك فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لهما دور بارز في حماية المجالات والمواقع المحمية الطبيعية، ويؤكد ذلك ما نص المشرع ضمن أحكام القانون 11-02 على مايلي: "تتقل حدود المجال المحمي في مخطط شغل الأراضي وفي المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، وكذلك في الخرائط البحرية المعمول بها"<sup>2</sup> حيث يتضح من هذه المادة أنّ المشرع اشترط أنّ كل شغل مهما كانت طبيعته يتم داخل المساحات والمواقع المحمية الطبيعية سواء كانت محميات أو حظائر طبيعية أن يخضع لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، كما يحدد الأحياء و الشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها، وكذلك المساحات الواجب حمايتها بالنظر لتمتعها بميزات معينة، كما يشمل حدود الحظائر الوطنية التي تتقل على المخطط وفق وثيقة التصنيف الصادرة بموجب مرسوم<sup>3</sup>.

إلى جانب المخططات العامة جاء القانون 11-02 بأداة جديدة متخصصة تدعى المخطط التوجيهي لتهيئة المساحات والمواقع المحمية، الذي ورد في المادة 35 منه مايلي: " ينشأ لكل مجال محمي مخطط توجيهي يحدّد التوجيهات والأهداف المنتظرة على المدى البعيد وتحدد كميّات إعداد المخطط التوجيهي والموافقة عليه ومراجعتة عن طريق التنظيم"، إنّ المخطط التوجيهي للمساحات والمواقع المحمية الطبيعية لا يزال حبراً على ورق لأنّه إلى غاية سنة 2011 تاريخ صدور القانون 11-02 لم يصدر النص المطبق لأحكام هذا المخطط وهذا ما تؤكدّه المادة 35 فقرة 2 من القانون 11-02 التي تنص على مايلي: "

1- المادة 24 من القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، السابق الذكر.

2- المادة 31 من القانون 11-02 السابق الذكر.

3- حميد محيد، مرجع سابق، ص302.

... وتحدد كفاءات إعداد المخطط التوجيهي والموافقة عليه ومراجعتها عن طريق التنظيم " ولم يصدر النص التنظيمي إلى يومنا هذا.

### ب- مخطط تسيير المساحات والمواقع المحمية :

لقد نص المشرع على استحداث هذا المخطط في القانون 11-02، حيث يعهد تسيير المجالات المحمية للمؤسسة التي أنشئت بمبادرة من السلطة التي قامت بإجراء تصنيف المجال المحمي وفقا للكفاءات المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>1</sup>، حيث ينشأ مخطط تسيير يحدد توجيهات حماية المجال المحمي وتثمينه وتميمته المستدامة، كما يحدد الوسائل اللازمة لتنفيذه<sup>2</sup>، ويوضح مخطط التسيير على الخصوص العناصر الآتية<sup>3</sup>:

\* خصائص التراث وتقييمه، بالإضافة للأهداف الإستراتيجية والعملية.

\* وسائل الحماية والتسيير الواجب تنفيذها، مع اعداد برنامج التدخل على المدى القصير والمتوسط، كما يحدد برنامج البحث وتدابير حماية المجال المحمي.

وعليه فإنّ مخطط تسيير المساحات والمواقع المحمية الطبيعية يعتبر أداة تنفيذية لأحكام المخطط التوجيهي للمساحات والمواقع المحمية الطبيعية إلاّ أنّه يعاب على المشرع أنّ هذا المخطط لم يكتمل بعد ذلك أنّ المخطط التوجيهي للمساحات والمواقع المحمية الطبيعية لم يصادق عليه ولم يجسد بعد، كما أنّ المشرع جعل تطبيق المادتين 36 و 37 من القانون 11 / 02 موقوفاً على صدور تنظيم يوضح كيفية ذلك<sup>4</sup>.

---

1- المرجع نفسه، ص304.

2- المادة 36 من القانون رقم 11-02، السابق الذكر.

3- المادة 37 من القانون رقم 11-02، السابق الذكر.

4- لا بد أن ننوه إلى أن كل صنف من أصناف المجالات المحمية الطبيعية سواء تعلق الأمر بحظائر، محميات طبيعية، أثرية لا بد أن تنشأ لها مخططات خاصة بها لأنها مطبقة للمخطط التوجيهي للمساحات والمواقع المحمية الطبيعية وكذلك مخطط تسيير هذه الأخيرة.

## الفصل الثاني: استثمار واستغلال العقار السياحي

يعد الإستثمار في النشاط السياحي ركيزة أساسية للتنمية السياحية ودفعاً قويا لعجلة تنمية الإقتصاد المحلي والقومي بالنظر إلى دوره في توسيع القاعدة الإقتصادية الوطنية والمحلية، ولا يكون ذلك إلا من خلال تبني خطط ودراسات عميقة تكفل للمقومات السياحية احتلال مكان متقدم في قائمة الموارد الإقتصادية ذات أبعاد وأهداف استراتيجية محققة، كما أن للنظم القانونية الأثر الفاعل في تحديد مناخ الإستثمار، فكلما كانت التشريعات أكثر مرونة وتحفيزا كلما كان مردود الإستثمار أكثر فعالية وإيجابية والعكس، بالإضافة إلى الإلتزام بالمراحل التي يمر بها ملف الإستثمار السياحي التي يتعين على المستثمر احترامها واتباعها ومراعاة الآجال القانونية فيها، زد على ذلك تهيئة البيئة الإستثمارية في مجال منح الإمتيازات والحوافز، وتكثيف الجهود وتركيزها، كلها عوامل مشجعة لولوج باب الإستثمار في العقار السياحي وموارده المتعددة، كما أن التعرف على العقبات التي تواجهه و تحديدها وحصرها والعمل على تذليلها وتحجيمها يساعد كثيرا في تطويره وترقيته، وحتى يتمكن العقار السياحي من البروز كقوة قادرة على إعطاء إضافة اقتصادية لا بد من استغلاله في ظل النصوص القانونية التي سطرها له المشرع، حيث يعد المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المتعلق بكيفية البيع وإعادة البيع ومنح الإمتياز في مناطق التوسع والمواقع السياحية الإطار القانوني الذي حدد الصيغ القانونية التي يستغل العقار السياحي وفقها باتباع اجراءات استلزمها القانون والحرص على تنفيذ ما تضمنته والحرص على تنفيذه لضمان استقرار المراكز القانونية، وتتمثل هذه الصيغ في عقد التنازل أو ما يسمى عقود البيع وإعادة البيع المتخلى عنه بموجب الأمر 08-04، وعقد الإمتياز المرفقين بدفتر الشروط الذي يحدد بدقة الحقوق والإلتزامات للسلطة مانحة الإمتياز والمستثمر صاحب الإمتياز، وفي حالة اخلال المستثمر لإلتزاماته يحق للإدارة اللجوء إلى فسخ العقد.

وتبعا لذلك ارتأينا أن نقسم هذا الفصل إلى مبحثين نخصص:

المبحث الأول: الإستثمار في العقار السياحي

المبحث الثاني: الصيغ القانونية لاستغلال العقار السياحي



## المبحث الأول: الإستثمار في العقار السياحي

تسعى كل الدول إلى تأطير نشاطها السياحي بجملة من النصوص القانونية والتنظيمية في سبيل بناء استراتيجيات وتبني خطط كفيلة بترقية الإستثمار في العقار السياحي، لذلك يعد الملك الخاص للدولة أداة فعالة في خدمة التنمية الإقتصادية نظرا للرصيد العقاري الهام الذي من شأنه أن ينجح في استقطاب جل الإستثمارات ذات الطابع السياحي، ولا يتأتى ذلك إلا بتوفير وعاء عقاري سليم وجاهز للإستعمال خالي من شتى النزاعات، قابل لاستعاب منشآت سياحية، فاسحا المجال لممارسة الأنشطة السياحية والفندقية، لذلك يعد التكامل والإنسجام بين مختلف التشريعات وقوانين الإستثمار وما تحمله من تحفيزات و ضمانات عاملا محفزا لاستقطاب المستثمرين رغم وجود بعض العوائق التي لا بد من تذليلها، ومن ثم توفير كل متطلباتهم من أمن واستقرار، وسنقسم هذا المبحث إلى مطلبين؛ نخصص المطلب الأول للإطار التشريعي للإستثمار في العقار السياحي والمطلب الثاني لامتيازات و ضمانات وعوائق الإستثمار في العقار السياحي.

### المطلب الأول: الإطار التشريعي للإستثمار في العقار السياحي

إن خلق مناخ مغري ومستقطب للإستثمار هو ما سعت إليه السلطات العمومية في الجزائر، وهو ما دفعها إلى سن ترسانة من النصوص القانونية والتنظيمية لتهيئة بيئة جاذبة للإستثمار في العقار السياحي لتأصيل فعاليته و بصمته في المعادلة الإقتصادية، إلا أن البيئة الإستثمارية وحدها لا تكفي إلا إذا كانت متضمنة جملة من التحفيزات والضمانات تحمل المستثمر على اتخاذ قرار الإستثمار والمضي قدما نحو تنفيذ مشروعه السياحي رغم وجود الصعوبات والعراقيل التي تعترضه، وتبعاً لذلك سوف نقسم هذا المطلب إلى ثلاث فروع نخصص الفرع الأول لمفهوم الإستثمار السياحي، والفرع الثاني للقوانين المنظمة للإستثمار في العقار السياحي، والفرع الثالث للسياسة الإستثمارية السياحية في الجزائر في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2025 و 2030.

### الفرع الأول : مفهوم الإستثمار السياحي

إن الإستثمار في العقار السياحي من الأنشطة الواعدة لما يوفره من فرص كبيرة لتحقيق عائدات مالية ضخمة، لذلك لا بد من تعريفه، وتوضيح أهدافه و أهم خصائصه.

## أولاً- تعريف الإستثمار السياحي:

يعد الإستثمار السياحي جزءاً من الإستثمارات الإجمالية للدولة، و يعرف على أنه عملية استخدام وتخصيص رؤوس الأموال وتوجيهها لخلق أو تمويل مشاريع سياحية، وتتمين منتج سياحي أو خدمة ترد ضمن عناصر الجذب السياحي بهدف تحقيق عوائد مالية<sup>1</sup>، كما يعرف بأنه مجموع ما ينفق في قطاع السياحة، وما تستقطبه الدولة من استثمارات أجنبية موجهة لهذا القطاع، فتطوره يتوقف على مدى تدفق رؤوس الأموال المحلية والأجنبية لولوج باب الإستثمار في مجال السياحة، ويتحكم في ذلك قوة المنتج المعروض وحجم الطلب عليه في سوق السياحة العالمية التي تحكمها مبادئ التسويق السياحي كأفضل وسيلة للتعريف بالمنتج<sup>2</sup>.

أما المنظمة العالمية للسياحة فقد عرفت الإستثمار السياحي بأنه: "هو التنمية الإستثمارية للسياحة والتي تلبي احتياجات السياح والمواقع المضيفة إلى جانب حماية وتوفير الفرص للمستقبل، إنها القواعد المرشدة في مجال إدارة الموارد بطريقة تحقق فيها متطلبات المسائل الإقتصادية والإجتماعية والثقافية، ويتحقق معها التكامل الثقافي والعوامل البيئية والتنوع الحيوي ودعم نظم الحياة"<sup>3</sup>.

وعليه فالإستثمار السياحي هو تلك العملية الخدمائية التي ترتبط بمجالات متعلقة أساساً بالنشاط السياحي بدءاً من الفنادق إلى تنظيم الأسفار مروراً بوسائل الترفيه والتنزه والخدمات الإضافية التي ترتبط بها<sup>4</sup>، فهو إقامة منشآت سياحية وفق القواعد المتعلقة بالفندقة وأسس الإستثمار العام التي تقام داخل مناطق التوسع السياحي، والتي تعتمد بشكل أساسي

---

1- جمال قتال، ليلي رشيدة بوخاطب، واقع السياسة الإستراتيجية للإستثمار السياحي في الجزائر، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية و الإقتصادية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، بالمركز الجامعي تامنغست، مجلد 07، العدد 05 سنة 2018، ص 30.

2- الطيب داودي، عبد الحفيظ مسكين، الإستثمار السياحي في المناطق السياحية، دراسة حالة ولاية جيجل، ورقة بحثية مقدمة في إطار الملتقى الدولي بعنوان: الإستثمار السياحي بالجزائر ودوره في تحقيق التنمية المستدامة، يومي 26 و 27 نوفمبر 2014، المركز الجامعي تيبازة، ص 8.

3- رعد مجيد العاني، الإستثمار والتسويق السياحي، الطبعة الأولى، عمان، دار كنوز المعرفة للنشر والتوزيع، 2008، ص 19.

4 فضيلة عينين، مرجع سابق، ص 21.

على العقار السياحي المهياً لإنجاز هذه البرامج المحددة في مخطط التهيئة السياحية<sup>1</sup>، لكن التخطيط لإستثمار سياحي ناجح يستلزم المحافظة على الموارد الطبيعية والتاريخية والثقافية بهدف ضمان استمرارية صلاحية استخدامها في المستقبل كما هي، ذلك أن هذه الموارد تعد من ركائز التنمية والجذب السياحي، فاستغلالها عن طريق الإستثمار فيها بالإضافة إلى الإستثمار في مجال الخدمات والتسهيلات السياحية سيكون له منافع اقتصادية واجتماعية وثقافية على النطاق المحلي والوطني عن طريق تثمينها وترقيتها، ومن ثم توظيفها لصناعة سياحة داعمة للتنمية السياحية تساهم في توسيع القاعدة الإقتصادية الوطنية.

### ثانياً: أهداف الإستثمار السياحي

من أهم أهداف الإستثمار في العقار السياحي ما يلي:

- زيادة أرباح المستثمر في العقار السياحي خاصة الشركات والمنشآت السياحية الكبرى<sup>2</sup>، فالإستثمار السياحي لا يقدم في المراحل الأولى منه أسرع وأعلى قدر من الربح لكنه سيقدم بعد مضي فترة من الزمن عائداً مادياً عالياً ويعد هذا مكافأة للمستثمر على المخاطر التي واجهها في ظروف غير مؤكدة، وهذا ما يبرر اهتمام المستثمر بالمرئود المادي دون المرئود الإجتماعي الذي دائماً ما يميز استثمارات الدولة.
- زيادة الإستثمار في العقار السياحي يؤدي إلى زيادة في عدد السياح وبالتالي زيادة مداخيل السياحة أي الزيادة في الدخل القومي<sup>3</sup>.
- يساهم الإستثمار في البنى التحتية والخدمات السياحية إلى تطوير العقار السياحي من جهة وتحسين ظروف معيشة وسكان مناطق الجذب السياحي من جهة أخرى ويساهم في تحقيق الرغبات الترفيهية لهم.

---

1-رشيد سعيداني، أهمية الإستثمار السياحي في التنمية الاقتصادية، دراسة حالة، الجزائر، مجلة البشائر الاقتصادية، تصدر عن كلية العلوم الإقتصادية و العلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة طاهري محمد بشار المجلد الثالث، العدد 2، جوان 2017، ص 7.

2-تريكي العربي، واقع الإستثمار السياحي، دراسة مقارنة، رسالة ماجستير كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة البليدة مرجع سابق، ص 40.

3-إلهام خيضر عباس شبر، محاضرات في الإستثمار السياحي، ماجستير علوم سياحية، جامعة المستنصرية، بغداد، العراق، السنة الجامعية 2016-2017، ص 6.

- يؤثر الإستثمار السياحي على باقي القطاعات الإقتصادية في الدولة كقطاع الصناعة، الإتصالات، الصناعة التقليدية والنقل، التعمير لارتباطه بجزء هام من الثروة الوطنية التي لها الدور الفعال في تحقيق التنمية المستدامة<sup>1</sup> ذات المردودية المنتجة والمؤثرة في تنمية وتطوير الإقتصاد.
- زيادة الإستثمار السياحي تؤدي إلى زيادة فرص العمل<sup>2</sup>، والحد من البطالة خصوصا في القطاع الخدمي بشكل يفوق النشاطات الإقتصادية الأخرى، كما يؤدي الإستثمار في المجال الثقافي إلى الإهتمام بالموروث الثقافي والحضاري وحماية الآثار بصيانتها والمحافظة عليها، مع إحداث تحولات اجتماعية في طريقة التعامل مع السائح بطريقة تحافظ على الأنماط الإجتماعية والثقافية وعادات المجتمع.
- إن تدخل القطاع العام باستثمارات سياحية سيؤدي حتما إلى آثار سلبية على قطاع السياحة على المدى الطويل فهو لا يستثمر في مشاريع البنية الفوقية إلا إذا كانت هناك حاجة سياحية هامة<sup>3</sup>، بالإضافة إلى أن تدخل الدولة بالإعانات والإستثمارات من شأنه أن يفقد القطاع خصائصه الإقتصادية ذلك أن هذا الوضع لا يصبح جاذبا للمستثمرين الخواص بل يؤدي إلى عزوف المستثمرين لأن تلك الإعانات من شأنها أن توقع خلل على المنافسة ويؤثر في العلاقة بين العرض والطلب والسعر، كما أن عدة دول تستثمر في السياحة لأسباب اجتماعية وبيئية وليست تجارية كالإستثمار في البنية التحتية ومراكز المعلومات السياحية والحدائق والمنتزهات والتدريب والتطوير<sup>4</sup>، أما هدف القطاع الخاص من الإستثمار في مجال السياحة فهو تحقيق مداخيل وعوائد معتبرة جراء استثمار أموالهم في بناء المنشآت السياحية بشتى أصنافها، وتنظيم الرحلات السياحية وجني الأرباح من ورائها أي تحقيق المنفعة الخاصة قبل المنفعة العامة.

1 - حميد محيد، مرجع سابق، ص 309.

2 - قتال جمال، بوخاطب ليلي رشيدة، مرجع سابق، ص 32.

3 - الهام خضير عباس شبر، مرجع سابق، ص 08.

4 - موفق عدنان عبد الجبار، أساسيات التمويل والإستثمار في السياحة، الطبعة الأولى، الأردن، عمان، الوراق للنشر والتوزيع، 2010، ص 271.

### ثالثا: خصائص الإستثمار السياحي

يتميز الإستثمار في القطاع السياحي بجملة من الخصائص تميزه عن الإستثمارات الأخرى تتمثل فيما يلي:

- للقوانين والتشريعات المنظمة للإستثمار تأثيرا كبيرا على الإستثمار السياحي، فكلما اتسمت هذه الأخيرة بالمرونة جعل ذلك المشاريع الإستثمارية السياحية مرنة، وتقل هذه المرونة كلما كثرت العراقيل والتعقيدات التي تحول دون استمرارية العملية الإستثمارية.

- إن الطابع الموسمي للنشاط السياحي<sup>1</sup> يؤثر سلبا على الرغبة في الإستثمار السياحي فيؤدي إلى عزوف أصحاب رؤوس الأموال الصغيرة والمتوسطة عن هذا النوع من الإستثمار لأنهم لا يمكنهم أن يجمدوا بعض رؤوس أموالهم لمدة معينة عكس الدولة أو أصحاب رؤوس الأموال الضخمة الذين يمكنهم تحمل بعض المخاطر نتيجة موسمية النشاط السياحي، فالعلاقة عكسية إذن بين الموسمية في النشاط السياحي والإستثمار فيه<sup>2</sup>.

- يحقق الإستثمار في النشاط السياحي مردودا هاما خاصة إذا كان يعرف ازدهارا ويجلب إيرادات بالعملة الأجنبية<sup>3</sup> قد تكون الدافع لاتخاذ المستثمر لقرار الإستثمار، كما يشغل عددا معتبرا من الأيدي العاملة خاصة تلك التي تلقت تكويننا متخصصا في الخدمات السياحية، فهو إذن لا يحتاج إلى عناصر معقدة لاعتماده بشكل كبير على العنصر البشري.

- تتميز الإستثمارات السياحية بطول مدتها<sup>4</sup> فقد تمتد من 20 إلى 25 سنة وخلال هذه المدة فهي عرضة لعدة تغيرات اقتصادية واجتماعية وسياسية، كما أنها تتميز بارتفاع نسبة رأس المال الثابت الذي يجعل مدة استرداده طويلة الأمد<sup>5</sup> وهذا ما يثير قلق

---

1- الطيب داودي، عبد الحفيظ مسكين، مرجع سابق، ص9.

2-إلهام خضير عباس شبر، مرجع سابق، ص4.

3-المرجع نفسه، ص04.

4- محمد يدو، سمية بخاري، الإستثمارات السياحية كمحرك للتنمية المستدامة حال الجزائر، الملتقى الدولي حول الإستثمار السياحي بالجزائر، ودوره في تحقيق التنمية المستدامة، يومي 26 و27 نوفمبر 2014، المركز الجامعي، تيبازة، ص5.

5-إلهام خضير عباس شبر، مرجع سابق، ص4.

المستثمر وعدم اطمئنانه عند اتخاذ قرار الإستثمار في النشاط السياحي، وبلغ الأرقام فقد بلغ حجم الإستثمارات في القطاع السياحي في سنة 2016 ما يقارب 196 مليون دينار جزائري، والذي يمكن أن ينخفض بـ 2.9% في سنة 2017 الذي يتوقع أن يرتفع بـ 4.1% للعشر سنوات القادمة حتى يصل إلى 238.8 مليون دينار جزائري في سنة 2027، كما أن مساهمة القطاع السياحي في الإستثمارات الوطنية سيرتفع من 2.5% سنة 2017 إلى 2.8% سنة 2027<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: القوانين المنظمة للإستثمار في العقار السياحي

إن الحديث عن نجاح أي فرصة استثمار يتطلب ايجاد إطار قانوني، وتشريع قوانين ملائمة فبعد فراغ تشريعي امتد لعدة سنوات أصدر المشرع سنة 2003 ثلاث قوانين هامة تعد بمثابة الإطار القانوني للإستثمار في العقار السياحي وهي القانون رقم 03-01، القانون 03-02 وقانون 03-03 بالإضافة إلى نصوص تنظيمية لها أو ذات صلة بها وسنصلها فيما يلي.

#### أولاً- القانون رقم 03 - 01 المتعلق بالتنمية

##### المستدامة للسياحة:

صدر هذا القانون لعدة أسباب<sup>2</sup> محفزة للنشاط السياحي من أجل تحقيق مجموعة من الأهداف، يمكن حصرها في<sup>3</sup>:

- ترقية الإستثمار وتطوير الشراكة في السياحة، وإعادة الإعتبار للمؤسسات الفندقية والسياحية قصد رفع قدرات الإيواء والإستقبال<sup>4</sup>.

---

1- حليلة تيمارين، الإطار القانوني للمؤسسات الفندقية و وكالات السياحة و الأسفار في الجزائر، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية و الإقتصادية، صادرة عن معهد الحقوق و العلوم السياسية بالمركز الجامعي امين العقال تامنغست، المجلد: 07 العدد 05 سنة 2018، ص 50.

2- تتمثل أسباب صدور القانون 01-03 في تثمين الإمكانيات الطبيعية والثقافية والحضارية التي تزخر بها الجزائر مع تطوير نتائج القطاع السياحي، تلبية حاجيات المواطنين السياحية و ترقية الخدمات السياحية، وتنويع العرض السياحي وانعكاساته الإيجابية على الإقتصاد الوطني، تنمية السياحة والمساهمة في التوازن الجهوي والمحافظة على البيئة.

3- المادة 2 من القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، السابق الذكر.

4- إسماعيل مرزوق، المرجع السابق، ص 96.

- إبراز مكانة الجزائر ضمن السوق العالمية من خلال ترقية الصورة السياحية لها، وحماية البيئة والحفاظ على التراث سواء تعلق الأمر بالمعالم التاريخية أو الأثرية أو المواقع السياحية الطبيعية ورفع نوعية الخدمات السياحية وترقيتها.

- تطوير أشكال جديدة للسياحة وتنويع عروضها مع تلبية حاجيات المواطنين وطموحاتهم في مجال السياحة الداخلية، والإستجمام والتسلية، و تثمين التراث السياحي الوطني و تنمية الشغل وترقيته في الميدان السياحي.

وفي إطار تنفيذ سياسة الدولة لتحقيق الأهداف المسطرة تم منح الوكالة الوطنية للتنمية السياحية كل الدعم المادي والبشري والمالي للقيام بمهامها على أكمل وجه، بالإضافة إلى تخصيص موارد مالية لفائدة الصندوق الخاص بدعم الإستثمار السياحي تقدر ب 6,4 مليار دينار جزائري، أي ما يعادل 48 مليون أورو، بدفعة تصل إلى 640 مليون دينار، بما يقدر ب 7 مليون أورو في السنة<sup>1</sup>، كما جاء القانون 03-01 بعدة مصطلحات<sup>2</sup>: النشاط السياحي، التنمية السياحية، التهيئة السياحية التي سبق وأن تطرقنا إليها في المبحث الثاني من الفصل الأول من الأطروحة، بالإضافة إلى تحديد مفهوم مصطلحات أخرى<sup>3</sup>، لذلك سوف نركز فقط على إبراز المقصود بالنشاط السياحي ثم سنعرض للتنمية السياحية في إطار القانون رقم 03-01.

---

1- بوراوي ساعد، تأثير الإستثمار الأجنبي على تنمية القطاع السياحي في بلدان المغرب العربي"الجزائر، تونس، والمغرب"، المرجع السابق، ص 106.

2- المادة 03 من القانون 03-01 السابق الذكر.

3- كالموقع السياحي، منطقة التوسع السياحي، سياحة الأعمال والمؤتمرات، السياحة الصحراوية، السياحة الحموية البحرية، السياحة الترفيهية، والإستجمامية. كما أنشأت بموجب القانون 03-01 عدة هيكل لتسيير السياحة والعقار السياحي وهي الوكالة الوطنية لتنمية السياحة التي تتولى دور اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسيع السياحي والمواقع السياحية المقدمة لإنجاز منشآت سياحية، إنشاء بنك المعطيات خاص بالقطاع السياحي. ومن أجل حسن تطبيق القانون 03 - 01 المتعلق بالتنمية المستدامة عملت الجزائر على اتخاذ مجموعة من الإجراءات والتدابير كمنح امتيازات مالية وجبائية للمستثمرين، ودعمهم ومساعدتهم في إطار احترام النصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها في مجال القطاع السياحي.

## 1-النشاط السياحي وطبيعته التجارية،مجالاته و أهميته:

إن النشاط السياحي كمحل للمشروع الإستثماري يعد نشاطا خدماتيا بالدرجة الأولى،ولم يعرفه المشرع الجزائري وإنما باشر بابرار طبيعته التجارية ومجالاته،لذلك سنحاول التفصيل فيها مبرزين أهميته.

### أ- النشاط السياحي وطبيعته التجارية:

يتعلق النشاط السياحي بممارسة كل الأعمال والممارسات التي تتخذ طبيعة سياحية وتساهم في تحقيق التنمية السياحية ،ويشترط أن يكون منظما و مراعيًا للشروط التي حددها القانون ،وأن يمارس في إطار المشاريع السياحية المنسجمة مع مخطط التهيئة السياحية في المنطقة التي يمارس فيها.

ويتكون النشاط السياحي من عناصر مادية وبشرية وقانونية تشكل خصوصيته؛فالمادية تتمثل في محل ممارسة النشاط الذي يتعلق دائما بالعقار سواء كانت أرضا فضاء أو بناء، وكذا الآلات، والبشرية تتمثل في الأيدي العاملة المؤهلة والمتكونة التي تمارس النشاط السياحي سواء كان في إطار مشروع فردي أو جماعي،أما القانونية فتتعلق باحترام الإجراءات القانونية المستلزمة لممارسة النشاط السياحي فيما يخص إبرام العقود، القيد في السجل التجاري ،والحصول على الرخص للإستغلال، ومادامت المشاريع السياحية مشاريع استثمارية من طبيعة تجارية إذا أقيمت في شكل مقاوله أو مشروع تقوم على التنظيم والتكرار والإستمرار بما يجعلها خاضعة للقانون التجاري،لذلك استلزم المشرع لممارستها وقيدتها في السجل التجاري ضرورة احترام الشروط القانونية المرتبطة بحماية البيئة وبممارسة النشاط المقنن، وأن لا يخالف النشاط الممارس قانون التهيئة والتعمير<sup>1</sup> لذلك اشترط للحصول على ترخيص تحت طائلة العقوبة الجزائية في حالة مخالفة ذلك، لذلك تتدخل الإدارة لمراقبة المشروع واتخاذ الإجراءات الوقائية المناسبة.

---

1- طبقا للمادة 4 من القانون 04-08 المنظم لشروط ممارسة الأنشطة التجارية، المؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر. عدد 52 مؤرخة في 18 أوت 2004.



## ب-مجالات النشاط السياحي:

طبقا لما جاءت به المادة 3 فقرة أولى من القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة التي تنص على ما يلي: "كل خدمات تسويق أسفار واستعمال منشآت سياحية بمقابل سواء شمل ذلك الإيواء أو لم يشملها" فمن خلال هذه المادة تبرز لنا مجالات النشاط السياحي، التي تتجلى في خدمات تسويق أسفار، واستعمال لمنشآت سياحية للإقامة. وعليه فالنشاط السياحي المدروس والمنظم يسعى لإعطاء صورة مثالية للبلاد وادخالها الأسواق الدولية والعالمية للتبادل والمنافسة<sup>1</sup>، وهو بذلك يهدف إلى تحقيق الربح وجلب عائدات من العملة الصعبة لفائدة الخزينة العمومية للدولة، ينعصر في الخدمات المرتبطة بالتسويق للأسفار، والإستثمار في خدمات الإقامة، كما لا يمكننا إنكار الدور الذي تلعبه الشركات السياحية في خدمة النشاط السياحي و تطويره و تنميته.

### ب1-الخدمات المرتبطة بالتسويق للأسفار:

تعمل وكالات السياحة والأسفار على برمجة رحلات سياحية إلى أماكن الترفيه والمهرجانات الثقافية والآثار التاريخية والمواقع السياحية والمحميات الطبيعية، وقد عرّف المشرّع الجزائري وكالة السياحة والأسفار بموجب القانون رقم 99-06 المؤرخ في 04 أبريل 2006 الذي يحدد القواعد العامة التي تحكم نشاط وكالة السياحة والأسفار بأنها "كل مؤسسة تجارية تمارس بصفة دائمة نشاطاً سياحياً يتمثل في بيع بطريقة مباشرة أو غير مباشرة رحلات وإقامات فردية أو جماعية وكل أنواع الخدمات المرتبطة بها"<sup>2</sup>، تعود ملكيتها إلى شخص طبيعي أو اعتباري يدعى صاحب الوكالة الذي يملكها بسند قانوني، وهي بهذه الصفة تعد عملا تجاريا بحسب الموضوع، فهي تتولى القيام بالخدمات المرتبطة بالتسويق للأسفار<sup>3</sup>، فمصطلح مؤسسة تجارية يقصد بها في الحقيقة مشروع تجاري وهذا الأخير قد يكون مشروعاً فردياً أو جماعياً منظم في شكل شركة نشاطها تجاري، بالإضافة إلى هذا فقد اشترط المشرع أن تمارس بصفة دائمة نشاطاً سياحياً، وهذان الشرطان يتوافران في المقولة

1- أمين مخفي، عائشة دواح، المرجع السابق، ص 16.

2- المادة 3 من القانون رقم 06-99 المؤرخ في 04 أبريل 2006 الذي يحدد القواعد العامة التي تحكم نشاط وكالة السياحة والأسفار، جريدة رسمية عدد 24 مؤرخة في 7 أبريل 2006.

3- طبقا للمادة 3 فقرة 1 من القانون رقم 06-99 السابق الذكر.

أي ممارسة النشاط في شكل منظم مع الإستمرارية والتكرار، لذا نرى أن المشرع قد وقع في خلط عندما اعتبر وكالات السياحة والأسفار من الأعمال التجارية بحسب الشكل<sup>1</sup> وهي في الحقيقة تدخل في إطار المادة 2 من القانون التجاري التي تنص على الأعمال التجارية بحسب الموضوع.

أما فيما يتعلق بطريقة تسييرها فيقوم بذلك شخص يدعي وكيل السياحة والأسفار الذي لا بد أن يكون مؤهلاً ومعتمداً بموجب القانون رقم 99-06، وتتمثل مهام وكالة السياحة والأسفار في<sup>2</sup>:

- تنظيم أسفار ورحلات سياحية وإقامات فردية وجماعية، وتنظيم جولات وزيارات رفقة مرشدين داخل المدن والمواقع والآثار ذات الطابع السياحي والثقافي والتاريخي.

- النقل السياحي وبيع كل أنواع تذاكر السفر حسب الشروط والتنظيم المعمول بهما لدى مؤسسات النقل، واستقبال السياح ومساعدتهم طيلة مدة إقامتهم.

- الإيواء أو حجز غرف في المؤسسات الفندقية وتقديم كل الخدمات المرتبطة بها، ووضع خدمات المترجمين والمرشدين السياحيين تحت تصرف السياح.

- القيام بإجراءات التأمين لصالح الزبائن من كل المخاطر الناجمة عن نشاطاتهم السياحية.

والجدير بالذكر أنّ نشاط وكالة السياحة والأسفار يخضع لمجموعة من الشروط القانونية الواجب توفرها من أجل ممارسة هذا النشاط<sup>3</sup> شأنه في ذلك شأن الأنشطة السياحية الأخرى، لذلك يجب الحصول على رخصة<sup>4</sup> يسلمها وزير السياحة والصناعات التقليدية بناءً على اقتراح من اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار إما رخصة من صنف "أ" أو من صنف "ب" حسب نوع النشاط المباشر من الوكالة السياحية، و تحدد هذه الرخصة

---

1- المادة 03 من القانون التجاري الصادر بموجب الأمر 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.

2- المادة 4 من القانون 06-99 السابق الذكر.

3- المرسوم التنفيذي رقم 10-186 المؤرخ في 14 جويلية 2010 الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 2000-48 المؤرخ في 1 مارس 2000 الذي يحدد شروط وكيفيات إنشاء وكالات السياحة والأسفار واستغلالها، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 17-161 المؤرخ في 15 ماي 2017، الذي يحدد شروط إنشاء وكالة السياحة والأسفار وكيفيات استغلالها، ج ر، رقم 30 مؤرخة في 2017.

4- قرار مؤرخ في 05 أكتوبر 2017 يلغي القرار المؤرخ في 01 مارس 2001، الذي يحدد مميزات رخصة استغلال وكالة السياحة و الأسفار وشكلها، ج ر عدد 77 مؤرخة في 2017.

لمدة 3 سنوات قابلة للتجديد ولا يمكن التنازل عنها مرفقة بدفتر شروط<sup>1</sup>، ويخضع إنشاء فرع أو فروع عبر كامل التراب الوطني لنفس الترخيص وابتاع نفس الإجراءات، كما لا تمنح هذه الرخصة إلا للأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط معينة<sup>2</sup>، أما فيما يخص تحديد الخدمات المرتبطة بنشاط وكالات السياحة والأسفار فقد نصت عليه المادة 04 من القانون 99-06 .

إلا أن الواقع العملي قد أثبت أن وكالات السياحة والأسفار و عوضا أن تقوم بالترويج للعقار السياحي بالجزائر وتسييره ليرقى إلى مصاف الدول التي تعتبر مقصدا سياحيا بامتياز لا يزال دورها مقتصر على الترويج للوجهات السياحية لدول أخرى خاصة تونس والمغرب، تركيا، مصر، الإمارات، وينحصر دورها فقط في تنظيم أسفار الحج والعمرة فقط.

وتقوم حاليا مديريات السياحة بالولاية بالعمل على تطوير وتحسين أداء وعمل وكالات السياحة والأسفار ومنحها جملة من التحفيزات و إلزامها باستخدام وسائل و تكنولوجيات الإعلام والاتصال<sup>3</sup> لإعطاء أكثر ديناميكية للنشاط السياحي وجذب أكبر عدد ممكن من السياح بإبراز مقومات الجذب السياحي.

## ب2- الإستثمار في خدمات الإقامة:

يواكب الإستثمار الفندقي الإستثمار الإقتصادي باعتبارهما يكملان بعضهما، حيث تقاس درجة التطور في الأداء التنموي بما يقدمه واقع حال الفنادق والمركبات السياحية في إطار تنشيط نمط من أنماط السياحة، لذلك تلتزم كل دولة تريد تنمية قطاعها السياحي بتشجيع الإستثمارات في خدمات الإقامة، فأول ما يفكر فيه السائح عند اختياره لوجهة سياحية حسن انتقاءه لمكان إقامته طيلة رحلته السياحية واستفادته من الخدمات المرافقة لخدمة الإقامة، ذلك أنها من أهم الخدمات التي تقدم للسائح، بالإضافة إلى أن 40% من دخل السائح ينفق على خدمة الإقامة؛ لذلك يعتبر الإستثمار في مجال بناء الفنادق والمنتجعات

---

1- طبقا للمواد 15 و 2 و 15 مكرر من المرسوم التنفيذي 2000-48 المحدد لشروط وكيفيات إنشاء الوكالات السياحية والأسفار واستغلالها المعدل والمتمم المعدل المؤرخ في 1 مارس 2000، ج.ر عدد 10 لسنة 2000، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 10-186 المؤرخ في 14 يوليو 2010، ج.ر عدد 44 الصادر في 21 يوليو 2010.

2- المادة 7 من القانون 06-99 السالف الذكر نصت على الشروط التالية: الأهلية القانونية الكاملة، السن القانوني لممارسة نشاط وكالة السياحة والأسفار والمحدد ب 21 سنة، و التمتع بالحقوق المدنية والسياسية وبالأخلاق الحسنة.

3- أمين مخفي، عائشة دواح، مرجع سابق، ص 10.

السياحية والقرى السياحية والخدمات المرافقة لها من أهم مجالات الإستثمار<sup>1</sup> التي تعود بالفائدة على القطاع السياحي وجلب عائدات العملة الصعبة سواء كان المستثمر من الخواص أو الدولة ووطنيا أو أجنبيا.

ويقصد بالمنشآت السياحية الفنادق، المطاعم السياحية والأماكن الترفيهية وأهمها المؤسسات الفندقية التي عرفها المشرع<sup>2</sup> على أنها كل مؤسسة تمارس نشاطا فندقيا الذي يقصد منه تقديم خدمة الإيواء والخدمات المرتبطة بها، حيث يقوم الزبون سواء كان سائحا أجنبيا أو محليا باستئجارها ليقوم فيها من أسبوع إلى شهر دون أن يتخذها سكنا له.

فالأعمال التي تقوم بها المؤسسات الفندقية يمكن حصرها فيما يلي:

- تأجير الغرف الذي يعد عملا تجاريا حسب الموضوع حسب المادة 2 من القانون التجاري إذا كان في شكل مقاوله أو مشروع.
- خدمات الترفيه من حفلات وألعاب ترفيهية تدرج في نطاق نشاط مقاولات لاستغلال الملاهي العمومية وهي أعمال تجارية<sup>3</sup> بحسب الموضوع.
- الإطعام ويضم كذلك بيع المواد الغذائية لاستعمالها في تحضير الطعام وتجهيز مكان الإطعام التي لا بد أن تتوفر فيها عناصر المقاوله من تكرار وتنظيم.
- خدمات النقل المقدمة للسياح لتسهيل نقلهم من مكان إلى مكان آخر من خلال توفير خدمات سياحية كالطرق والسكك الحديدية والمائية والحافلات<sup>4</sup> ، فالنقل ذو صفة تجارية خاصة إذا استغل في إطار مقاوله<sup>5</sup>، لكن بالرغم من ذلك يبقى نشاط الفنادق في بلادنا ينقصه المراقبة والتفتيش<sup>6</sup>.

---

1- عبد الكريم حافظ، الإدارة الفندقية والسياحية، الطبعة الأولى، عمان، دار أسامة للنشر والتوزيع، 2010، ص 21.

2- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكذا كفاءات استغلالها.

3- المادة 2 فقرة 9 من القانون التجاري: "تعتبر أعمالا تجارية بحسب موضوعه "كل مقاوله لاستغلال الملاهي العمومية أو الإنتاج الفكري".

4- علي فلاح الزغبى، التسويق السياحي والفندقي، المرجع السابق، ص 184.

5- المادة 2 فقرة 8 من القانون التجاري: "تعتبر أعمالا تجارية بحسب موضوعها كل مقاوله لاستغلال النقل أو الإنتقال".

6- أمين مخفي، عائشة دواح، مرجع سابق، ص 13.

ويمنح الترخيص الوزير المكلف بالسياحة إذا تعلق الأمر بمؤسسات فندقية ذات نجمتين إلى 5 نجوم، أو يسلمها المدير الولائي أو المفتش الولائي المكلف بالسياحة بتفويض من وزير السياحة بالنسبة لباقي الأصناف<sup>1</sup>، و تلتزم الإدارة المعنية بالرد على طلب الترخيص في أجل لا يتعدى 30 يوما من استلام الطلب حتى يتمكن المستثمر من ممارسة حقه في الطعن في حالة الرفض، إن الرخصة المقدمة غير قابلة للتنازل أو نقل الملكية كقاعدة عامة، واستثناء يمكن أن تنتقل للورثة في حالة وفاة مالكاها<sup>2</sup>، وإذا لم يتم استغلال المؤسسة الفندقية في أجل 6 أشهر من منح الرخصة تقوم الإدارة بسحبها بنفس طريقة منحها<sup>3</sup>، ويعد ارتفاع أسعار الإيواء<sup>4</sup> من الأخطاء الفادحة التي ترتكبها المؤسسات الفندقية و هو ما يؤدي إلى كساد نشاطها لذلك لا بد من اتباع سياسة مراجعة الأسعار حسب موسمية النشاط السياحي.

### ب3- الإستثمار في الشركات السياحية:

تلعب الشركات السياحية دورا كبيرا في تطوير العقار السياحي وترقيته لأنها تتولى عرض المنتج السياحي وتقديمه للسواح، ولأجل ذلك تقوم بمجموعة من الأعمال فهي تقوم بطبع المنشورات الإعلانية لتعرف فيها بأهم المواقع السياحية في البلد، تعد وتنظم البرامج السياحية والرحلات، تقوم بالحجز للرحلات السياحية، أي أنها تقوم بكل ما يتعلق بالرحلة السياحية بداية بالإعلان والترويج إلى القيام بها، وبعد ذلك تعمد إلى القيام بالبحوث والدراسات لتقييم النشاط السياحي فيما يخص العرض والطلب السياحي، فالهدف الرئيسي للشركات السياحية هو إيصال المنتج السياحي على اختلاف أنواعه للسائح المستهلك الأول سواء كان سائحا محليا أو أجنبيا، فهي مسؤولة عن سلسلة التوزيع<sup>5</sup> لذلك يبرز دورها في قطاع السياحة من خلال تنشيطها وتطويرها لتعود على المستثمر بالربح.

كما تعمل الشركات السياحية الكبرى في القطاع السياحي بالإستثمار في العنصر البشري الذي يعد الدعامة الأساسية في نجاحها، ذلك أن كل دولة تريد النهوض والإرتقاء بسياحتها لا بد أن تولي عناية خاصة بتدريب يد عاملة مؤهلة وذات كفاءة، وتنقسم هذه

1- المادتين 14 و15 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 السابق الذكر.

2- المادة 25 من المرسوم رقم 2000-46 السابق الذكر.

3- المادة 26 و27 من المرسوم السابق الذكر.

4- أمين مخفي، عائشة دواح، مرجع سابق، ص 13.

5- تريكي العربي، المرجع السابق، ص 43.

الشركات السياحية إلى شركات سياحية وطنية و أخرى أجنبية، حيث بناء على تقرير وزارة السياحة<sup>1</sup>، تم إحصاء 4 شركات سياحية أجنبية مستثمرة وبشراكة جزائرية منها الشركة العقارية الإماراتية، الشركة الأردنية القطرية، الشركة السعودية، الشركة الإيطالية<sup>2</sup>.

### ج- أهمية النشاط السياحي:

يساهم النشاط السياحي في التنمية الاقتصادية في الإقتصاد المحلي والعالمي على حد سواء ذلك أن السياحة تمثل أكثر من 10% من النتائج الوطني الخام العالمي، 10.7 من الإستثمار و 11.7% من الموارد الجبائية للدول حسب ما أكده المجلس العالمي للسياحة والسفر<sup>3</sup>، أما في الجزائر فقد بلغت عائدات النشاط السياحي 250 مليار دينار، تمثل 3% من الناتج الوطني الخام، و 5% من مناصب العمل<sup>4</sup> بما يفهم منه أن السياحة صناعة متكاملة تتضمن التخطيط والإستثمار في الموارد التي لها علاقة بالنشاط السياحي وتسويقه.

1- Ministère du tourisme, direction d'évaluation et du suivi les projets touristiques, situation des projets touristiques en partenariat avec des étrangers, année 2014.

2- الشركات الأجنبية المستثمرة في العقار السياحي في الجزائر:

الشركة العقارية الإماراتية **EMIREL**: تتولى هذه الشركة إنجاز مشروع يضم تشييد فندق 5 نجوم، 36 فيلا راقية شقق فندقية، مارينا، مجمع تجاري، مصحة، 4 أبراج سكنية، 3 أبراج تجارية، وتشبيد وتهيئة القرية السياحية لمجمع أميرال الإماراتي بسيدي فرج، يكلف هذا المشروع 27.366.744 مليار دينار جزائري، عدد الأسرة 2004 ومن المتوقع أن يستحدث 1500 منصب شغل.

الشركة الأردنية القطرية **SPA TRUSTREALE STATE**: يتمثل مشروعها في تشييد برج سياحي يحوي مجمع تجاري، مجمع أعمال شقق فندقية، شقق نادي رياضي ومطعم، بالإضافة إلى تشييد فنادق 5 نجوم لمجمع "تراست" وهو استثمار أردني قطري، بحريني بباب الزوار، عدد الأسرة المتوقعة 2500 سرير بتكلفة إجمالية 27.122.644 مليار دينار وينشئ 1200 منصب شغل.

الشركة السعودية **RUSSICA PARK**: مشروعها يخص إنشاء إقامة سياحية راقية A، إقامة سياحية B، مركز علاجي، يساهم في تنشيط السياحة العلاجية، حديقة مائية، بارك للألعاب، مجمع إداري، تكلفة المشروع 7.320.2000 مليار دينار، يساهم في خلق 1500 منصب شغل وبطاقات إيواء تقدر بـ 1684 سرير.

الشركة الإيطالية **SARL RICARDI GLOPAL**: من المزمع إنجاز قرية سياحية، مركز رياضي، حديقة مائية، عدد الأسرة 1104 سرير، مناصب الشغل 200 وعدم ذكر التكلفة المالية، يعد مشروع متواضع بالمقارنة مع المشاريع الكبرى السعودية الأردنية والقطرية والإماراتية. ساعد بو راوي، المرجع السابق، ص 220 .

3- حكيم شيبوطي، الدور الإقتصادي للسياحة مع الإشارة لحالة الجزائر، مجلة البحوث والدراسات العلمية، عدد 5، جويلية 2011، ص 70-81.

4- مننتدى رؤساء المؤسسات، من أجل انبعاث الإقتصاد الجزائري، مرجع سابق، ص 44.

فالتوسع الإستثماري في المشروعات السياحية يؤدي إلى التكامل بين القطاعات الإقتصادية والخدماتية مع قطاع السياحة<sup>1</sup>، فمن الممكن أن ينتج عن المشروع السياحي توسع وظهور مشروعات جديدة تمارس أنشطة اقتصادية وخدمائية لأجل امتصاص أو استيعاب الزيادة في الحركة السياحية نشاطا وطلبا، بمعنى أن الزيادة في عدد الفنادق مع افتراض زيادة موازية في عدد السياح سوف يؤدي إلى الزيادة في الطلب على المواد الغذائية اللازمة لإعداد الوجبات اليومية للسياح، كذلك زيادة في الطلب على المواد الزراعية من خضر وفواكه، زيادة على الطلب على المواد المصنعة ونصف المصنعة التي تتعلق بالخدمة السياحية كالأسرة وملحقاتها، كل هذه الآثار قد تؤدي إلى دخول موردين جدد أو إنشاء مشروعات جديدة في قطاعات أخرى من أجل تزويد الهياكل السياحية بمختلف لوازمها.

وتطبيقا لمفهوم الأثر المضاعف للإستثمار الذي مفاده أن الإستثمار تترتب عنه سلسلة متلاحقة من الإستثمارات وفي قطاعات مختلفة وهذا ما ينطبق على الإستثمار السياحي فهو عبارة عن شبكة من العلاقات تمثل مجالا لتصريف السلع والبضائع وحتى الخدمات، فما ينفقه السائح جراء استفادته من الخدمة السياحية ساهم في إيجاد الكثير من القطاعات الإقتصادية والخدماتية بصفة متباينة، فالقطاع السياحي بمختلف احتياجاته يؤثر في خلق بنى تحتية جديدة وحيوية<sup>2</sup>، إذ أن الدولة في إطار سعيها لتلبية الطلب السياحي تقوم بإنشاء هذه البنى التي تستفيد منها قطاعات أخرى غير سياحية كالتزود بالماء الشروب أو شق الطرقات، والاتصالات... إلخ، و في قطاع العمل يساهم النشاط السياحي في التوظيف المباشر للعمال في قطاع السياحة بسبب إنشاء المشاريع السياحية والتوسع فيها وهذا ما يساهم في تحقيق التوازن الإقتصادي<sup>3</sup>.

كما حاولت الدولة تقديم مساعدات للمستثمرين في الحقل السياحي سواء تعلق الأمر بتشييد فنادق أو قرى ومركبات سياحية، أو حمامات استشفائية عن طريق إنشاء صندوق دعم

---

1- أحمد ماهر، عبد السلام أبو قحف، تنظيم وإدارة المنشآت السياحية والفندقية، المرجع السابق، ص 16.

2- François vellas, op-cit, p78.

3- كريمة كريم، الإستثمار السياحي وتحقيق التنمية المستدامة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، العدد 11، سنة 2015، ص 57.

الإستثمار وترقية الأنشطة السياحية<sup>1</sup> من أجل مرافقتهم خلال تنفيذهم لمشاريعهم السياحية، كما عملت على توزيع المشاريع السياحية بين الأقاليم المختلفة الذي من شأنه أن يؤدي إلى التكامل لتحقيق التوازن الإقتصادي والإجتماعي بخلق فرص عمل تتناسب والمناطق الصحراوية أو الهضاب العليا وبين المناطق الحضرية والريفية وهذا ما دفع الدولة إلى منح امتيازات إضافية جبائية ومالية للإستثمارات التي تنجز في مختلف هذه المناطق.

## 2- المقصود بالتنمية السياحية:

ظهرت فكرة التنمية السياحية انطلاقا من تأثير السياحة في اقتصاديات الدول، من خلال استغلال الموارد الطبيعية و الثقافية التي ساهمت في امتصاص البطالة، و خلق عوائد مالية معتبرة لفائدة خزينة الدولة، ففي الماضي كانت التنمية السياحية مرادفا لإشباع احتياجات السياح بتوفير التسهيلات و الخدمات، إلا أن مفهومها الحديث اعتبرها مجموع البرامج التي تهدف إلى تحقيق الزيادة و التطور في الموارد السياحية، و ترشيد الإنتاجية في القطاع السياحي، أما المشرع الجزائري في القانون رقم 03-01 لم يعرف التنمية السياحية وإنما بآشر بإبراز أهدافها التي تتمثل في رفع قدرات الإنتاج السياحي خاصة عن طريق الإستثمار فيه، مع الحرص على تثمين التراث السياحي الوطني<sup>2</sup>، بما يفهم منه أن الإستثمار السياحي يمثل محور التنمية السياحية والأساس الذي تقوم عليه، وتعد الموارد السياحية رأسمالها، ومنه يمكننا اعتبارها عملية مركبة تشمل عدة عناصر متداخلة، و متصلة تتمثل في الخدمات والتسهيلات السياحية، عناصر الجذب السياحي، مع توظيف آليات التقدم العلمي للوصول إلى التنمية السياحية بمختلف جوانبها الإقتصادية، الإجتماعية، البيئية والثقافية.

وعليه تعرف التنمية السياحية على أنها عملية ديناميكية تعبر عن مختلف الخطط و البرامج التي تهدف الى تحقيق الزيادة المستمرة و المتوازنة في الموارد السياحية<sup>3</sup>، تحتاج بصفة أولوية إلى إطار قانوني وتنظيمي يؤطرها، ويسر لها تحقيق المردود المرجو منها،

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 14-19 المؤرخ في 14 يناير 2014 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 90-112 المؤرخ في 17 أبريل 1990، الذي يحدد كليات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 302-057 الذي عنوانه "صندوق دعم الإستثمار وترقية ونوعية الأنشطة السياحية"، ج ر عدد 04، مؤرخة في 2014.

2- المادة 09 من القانون 03-01 السابق الذكر.

3- حدة متلف، مناطق التوسع السياحي، والمواقع السياحية بين متطلبات التطبيق وصعوبة التحقيق (تيمقاد موري نموذجاً)، مجلة العلوم الإجتماعية و الإنسانية الصادرة عن جامعة باتنة 1، المجلد 17، عدد 35، ديسمبر 2016 ص 17.



بالإضافة إلى تجنيد كل الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة لذلك، فالمقصود منها إذن تعظيم النتائج والآثار الإيجابية و تجنب الآثار السلبية، والعمل على تحقيق التنسيق و التوازن بين مختلف القطاعات المرتبطة بها<sup>1</sup>.

#### أ- أهداف التنمية السياحية:

تهدف التنمية السياحية إلى تنمية الموارد السياحية الطبيعية،الثقافية، والبشرية، بالإضافة إلى الخدمات والتسهيلات السياحية، بإبراز النتائج الإيجابية من خلال توسيع القاعدة الإقتصادية عن طريق زيادة الدخل القومي، لكن في المقابل لابد من المحافظة على استدامة الموارد السياحية بما يضمن تمتع الأجيال القادمة بها<sup>2</sup>.

**فعلى الصعيد التنظيمي:** تستلزم التنمية السياحية تحديدا واضحا لإختصاصات ومسؤولية كل الهيئات التي تتولى تسييرها والعلاقات التنظيمية التي تربطها، لذلك لابد من وضع تنظيم فعال محكم يستند إلى توفير عنصر الثبات والإستقرار والتنظيم لتقادي التعديلات المتكررة التي تنتج عنها فوضى في التحكم وانعدام للرقابة، بجمع شتات كل القوانين والقرارات التي تحكم النشاط السياحي لتسهيل الرجوع إليها مع فرض رقابة على إنشاء المنشآت السياحية بما يضمن تسويقا جديا للمنتوج السياحي.

**على الصعيد الإداري:** ونقصد بها المتطلبات المتعلقة بإدارة النشاط السياحي والعاملين فيه، خاصة فيما يتعلق بالفنادق ومراعاة المواصفات الفندقية العالمية من الإنشاء إلى التنفيذ مع ضرورة تقديم خدمات سياحية لائقة ومرضية للسياح من إيواء ونقل وجودتها .

**أما على الصعيد البيئي:** فمفاده إيجاد السبل الكفيلة باستغلال موارد ومقومات الجذب السياحي، واستغلالها عقلا نيا لضمان توريثها للأجيال القادمة، من خلال الرقابة الميدانية لكل التغييرات البيئية الحاصلة في المناطق السياحية، واتخاذ التدابير اللازمة لحمايتها بسن قوانين تمنع إقامة مشاريع سياحية في المناطق ذات الطابع الفلاحي أو المناطق الأثرية والمحميات الطبيعية، حتى لا تؤدي إلى اتلافها، بالإضافة إلى خلق انسجام بين البيئة والسياحة عن طريق وضع سياسات تخطيطية في إطار ما يسمى بالتنمية السياحية

1 أبو بكر بوسالم، محمد بن ذهبية، صلاح الدين قدري، مساهمة القطاع السياحي في دعم استراتيجية الإقلاع الاقتصادي بالجزائر،مجلة مجاميع المعرفة،تصدر عن المركز الجامعي تتدوف،المجلد 3،العدد1،جوان 2017 ص 128.

2 - المرجع نفسه، ص 129 .

المستدامة، ولتحقيق ذلك تم ادراج التنمية السياحية من حيث أهدافها وغاياتها ضمن السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم<sup>1</sup>.

### ب- دعم التنمية السياحية:

لطالما سعت الدولة لاتخاذ كافة التدابير<sup>2</sup> واجراءات الدعم وتقديم المساعدات، بالإضافة إلى منح الإمتيازات المالية والجبائية النوعية الخاصة بالإستثمار السياحي كان الهدف الأساسي من وراءها تحقيق التنمية السياحية السريعة<sup>3</sup> عن طريق تشجيع كل عمل يرمي إلى زيادة عدد مواقع وهياكل الإستقبال الموجهة للسياحة لإعطاء دفع للنمو الإقتصادي ورفعها، وإدراجها ضمن ديناميكية التطور التكنولوجي، للوصول إلى ايجاد تنافسية بالقطاع السياحي من خلال تشجيع تشييد مؤسسات جديدة تسعى إلى توسيع نشاطهاو تشجيع تنافسيتها، مع توظيف تقنية نشر الإعلام ذو الطابع التجاري والإقتصادي والمهني المتعلق بقطاع السياحة، بالإضافة إلى خلق محيط ملائم لتحفيز روح المبادرة، مع ضرورة الأخذ بعين الإعتبار أهمية تكوين كوادر بشرية مختصة لتشجيع الإحترافية، وروح الإبداع والإبتكار، كما يستفيد المستثمرون من الخدمات المالية الملائمة مع احتياجاتهم عن طريق تحسين الخدمات البنكية خاصة فيما يخص دراسة ملفات تمويل المشاريع السياحية<sup>4</sup>.

### ج- عوائق التنمية السياحية:

إن غياب استراتيجية واضحة فيما يخص السياحة وآفاق تطورها يمكنها أن تؤثر تأثيرا سلبيا على التنمية السياحية سواء على المستوى المحلي، الوطني، الدولي و العالمي. كما ساهم تهميش التنمية السياحية في معظم خطط التنمية، مما يحول دون إبراز أهميتها، و يتجلى ذلك في توفر العقار السياحي، التكوين للكوادر العاملة في الأجهزة المسيرة، إشكالية الحصول على

1- المادة 10 من القانون 03-01 السابق الذكر.

2- تم إصدار قرار وزاري مشترك مؤرخ في 12 يونيو 2005، الذي يحدد مدونة إيرادات و نفقات صندوق التخصيص الخاص بالخرزينة الذي تلاه إصدار المرسوم التنفيذي رقم 08-408 المؤرخ في 24 ديسمبر 2008، الذي يعدل ويتم =المرسوم التنفيذي رقم 90-112 المؤرخ في 17 أبريل 1990 الذي يحدد كفيات تسيير حساب التخصيص الخاص بالخرزينة رقم 57-302 الذي عنوانه "صندوق تخصيص المساهمة للترقية السياحية".

3- المادة 18 من القانون 03-01، السابق الذكر.

4- المادة 19 من القانون نفسه.

التمويل<sup>1</sup> وشح المخصصات المالية المخصصة للسياحة<sup>2</sup>، وانعدام نظام معلوماتي متطور يستند إلى وجود بنك للمعطيات السياحية بسبب عدم استغلال تكنولوجيا الإعلام والإتصال، كذلك قصور في البنى التحتية من طرق كهرباء اتصال الصرف الصحي وضعف في مستوى الخدمات التي تقدمها المنشآت السياحية، ضعف مستوى التأهيل والتدريب السياحي تجعلها لا ترقى إلى مستوى التعامل الراقي في الدول المجاورة، التي تملك امكانيات سياحية متواضعة مقابل خدمات الإستقبال وتوجيه الخدمات، بالإضافة إلى إهمال المناطق الأثرية، والقصبات، خاصة المباني التاريخية بسبب التقصير في أعمال الصيانة والترميم، وإعادة البناء<sup>3</sup>، وعدم وجود برامج منظمة تتحكم في تقنيات جذب السياح الوطنيين والأجانب، وقد ساهم غياب دور المجتمع المدني والجمعيات المتخصصة في الميدان السياحي في ضعف الوعي السياحي.

## ثانيا- القانون رقم 03 - 02 والمتعلق بالإستعمال والإستغلال

### السياحيين للشواطئ :

يندرج هذا القانون في صميم استراتيجية دعم الجهاز القانوني في الجزائر، و سد الثغرات الموجودة في سياسة تسيير الشواطئ لأجل النهوض بالشاطئ كفضاء سياحي بامتياز و الحصول على مداخيل بالعملة الصعبة و إنشاء مناصب شغل ،وهو يحدد القواعد العامة للإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ ومن أهدافه<sup>4</sup>:

- تثمين الشواطئ وحمايتها للإستفادة منها بالسباحة والإستجمام.
- توفير شروط تنمية منسجمة ومتوازنة للشواطئ تستجيب لحاجات المصطافين من حيث الأمن والنظافة وحماية البيئة، مع تحسين خدمات إقامة المصطافين.
- تحديد نظام تسليية مدمج ومنسجم مع النشاطات السياحية الشاطئية.

في المقابل لا بد أن تتوفر في الشواطئ الشروط التالية<sup>5</sup>:

1- من أجل انبعاث الإقتصاد الجزائري، مننتدى رؤساء المؤسسات ،مرجع سابق، ص44.

2- أبو بكر بوسالم، محمد بن ذهبية، صلاح قذري ،المرجع السابق، ص 128.

3 - المرجع نفسه، ص 129.

4- المادة 02 من القانون 03-02 الذي يحدد القواعد العامة للإستعمال السياحيين للشواطئ، السابق الذكر.

5- المادة 17 من القانون 03-02 السابق الذكر.

- أن لا تكون الأملاك المحاذية مباشرة للأملاك العسكرية أو للأملاك العمومية المخصصة للأعراض الدفاع الوطني.

- أن يكون قابلة للإستعمال ولا تشكل خطراً على المصطافين و أن تتوفر على موقف مهياً للسيارات وأن تتوفر على أعوان الأمن والعلاج الإستعجالي في حالة التدخلات ونجد التجهيزات اللازمة لاستغلال الشواطئ.

- ضبط حدود ومناطق السباحة ووضع معالمها،و أن يكون هناك ممر مهياً للدخول إليها.

- وضع مراكز إسعاف أولي ومراكز النجدة للحماية المدنية مزودة بوسائل كافية وعملية.

- وضع أعمدة إشارة بثلاث ألوان: أحمر حالة السباحة ممنوعة برتقالي في حالة الحذر وأخضر في حالة السباحة المسموحة ولا بد أن تكون بعدد كاف وواضحة للمصطافين.

- كما نصت المادة على بعض المفاهيم<sup>1</sup> المتعلقة بالسياحة الشاطئية؛كالشاطئ،موسم الإصطياف،المستغل،ولكي يستغل الشاطئ سياحيا لا بد أن يكون مفتوحا للسباحة و أن يكون مخطط تهيئة الشاطئ له جاهزا.

### ثالثا- القانون رقم 03 - 03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية:

جاء هذا القانون كتعويض لأحكام الأمر رقم 66 - 62 الصادر بتاريخ 05 نوفمبر 1988 وتثمينا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 88 - 32 المؤرخ في 05 نوفمبر 1988 والمتضمن التصريح عن مناطق التوسع والمناطق السياحية.

#### 1-مضمون القانون رقم 03 - 03:

تضمن هذا القانون ما يلي:

- تحديد وحماية المواقع السياحية و إعداد برنامج لتنمية وتثمين للموارد السياحية.

- إدراج النشاطات السياحية ضمن تهيئة الإقليم.

---

1- المادة 03 من القانون 03-02 جاءت ببعض المفاهيم نذكر منها: الشاطئ: و قد سبق و أن تطرقنا لتعريفه في المبحث الأول من الفصل الأول ،موسم الإصطياف: هو فترة من السنة تمتد من الفاتح من جوان إلى غاية 30 من شهر سبتمبر والتي يمكن خلالها السماح بالسباحة في الشواطئ واتخاذ كافة الإجراءات والتدابير اللازمة من أجل حسن استعمال واستغلال الشواطئ عن طريق تهيئتها سياحيا بتوفير جملة من التجهيزات والأشغال المنجزة من أجل السماح بالإستغلال السياحي للشاطئ، المستغل: وهو كل شخص طبيعي أو معنوي حائز على حق امتياز للإستغلال السياحي للشاطئ.

- تسيير وتهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية في إطار مخطط التهيئة السياحية<sup>1</sup> الذي يعد من أدوات تهيئة الإقليم والعمران عن طريق حماية المقومات السياحية الطبيعية والمعالم الأثرية.

- إنجاز استثمارات مبنية على أساس أهداف محددة من شأنها أن تعطي دفعا قويا للقطاع السياحي، بالإضافة إلى الإستغلال العقلاني للمناطق والفضاءات السياحية.

- احترام خصوصيات مناطق التوسع والمواقع السياحية من طرف مخطط التهيئة السياحية وكذلك الأخذ بعين الإعتبار الحاجة الإقتصادية والإجتماعية والثقافية للمناطق.

## 2- أهداف القانون 03 - 03:

يهدف القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية إلى:

- ضمان التنمية المستدامة للسياحة من خلال الإستعمال العقلاني للموارد السياحية، وحماية المقومات الطبيعية وعناصر الجذب السياحي.

- إدراج مناطق التوسع والمواقع السياحية، وكذا منشآت تنمية النشاطات السياحية في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مع الحفاظ على التراث الثقافي، والديني والموارد السياحية من خلال استعماله واستغلاله لأغراض سياحية<sup>2</sup>.

- إنشاء عمران يتماشى مع تنمية النشاطات السياحية والحفاظ على طابعه المميز من خلال تحديد الهيئات البنوية المراد انجازها.

## 3- مشتملات مناطق التوسع السياحي:

تشمل مناطق التوسع السياحي عدة مناطق سواء كانت ساحلية، منطقة السلسلة الأطلسية منطقة الهضاب العلي، منطقة الأطلس الصحراوي، منطقة واحات الصحراء ومنطقة الصحراء الكبرى.

1- راجع المادة 05 من القانون رقم 03 - 03 السابق الذكر.

2- راجع المادة 06 من القانون رقم 03 - 03 السالف الذكر.

## أ- المنطقة الساحلية:

بشواطئها التي تمتد على مسافة 1200 كم وسهولها وهضابها ومواقعها الأثرية تضم السهول الشمالية و الهضاب ،الأطلس الشمالي،وهي ثرية بعدة مواقع أثرية شاهدة على تعاقب الحضارات الرومانية والإسلامية...إلخ ،

## ب-منطقة السلسلة الأطلسية:

تشتهر بجمالها الشامخة كالونشريس،الأوراس وتوجد بها أعلى قمة جبلية في الشمال هي قمة لالة خديجة بارتفاع يقدر ب 2038م

## ج-منطقة الهضاب العليا:

غنية بمواقعها الأثرية كتيماقاد بباتنة ،جميلة بسطيف.

## د-منطقة الأطلس الصحراوي:

تشمل المناطق الواقعة في الهضاب العليا والصحراء الكبرى،تزرخ المنطقة بثروة حموية هامة وتشمل عدة حمامات معدنية استشفائية التي يمكن استغلالها في تنشيط السياحة الحموية بها.

## هـ-منطقة واحات الصحراء:

الغنية بواحات النخيل والبحيرات بالإضافة،تتميز باعتدال درجات حرارتها، وتزدهر فيها الصناعات التقليدية

## و- منطقة الصحراء الكبرى:

التي تعد متحفا طبيعيا بنقوش الهقار والطاسيلي،تتميز باتساع مساحتها وحرارتها المعتدلة على امتداد فصول السنة و جبالها البركانية الشاهقة ، وتسمى كذلك بمنطقة الجنوب الكبير.

وفي حالة مخالفة أحكام هذا القانون<sup>1</sup> يتولى عملية مراقبة ومعاينة المخالفات ضبطاً وأعوان الشرطة القضائية، مفتشي السياحة، مفتشي التعمير ومفتشي البيئة .

---

1- نلاحظ القانون 03 - 03 شدد العقوبات لوضع حدّ لانتهاكات وخصص لها عدة مواد عكس الأمر 66 - 62 الذي تناولها في المادة 3.

كما جاء القانون 03-03 بعدة مفاهيم لمناطق التوسع السياحي، الموقع السياحي، المنطقة المحمية وأدرج اشتراك المواطنين في حماية التراث والمساحات السياحية، وما يقع على عاتق الدولة من أشغال التهيئة وانجاز الشبكات البنيوية وإنشاء هيئة عمومية تتولى اقتناء وتهيئة وترقية التنازل عن الأراضي للمستثمرين<sup>1</sup>، إلا أن هذا القانون قد واجه عدة مشاكل حدثت من فعاليته<sup>2</sup>، كما أصدر المشرع عدة نصوص تنظيمية ساهمت في تسهيل تطبيقه تتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 04 - 421 مؤرخ في 26 ديسمبر 2004 يحدد كفايات الإستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>3</sup> و الإجراءات المتبعة في ذلك<sup>4</sup>، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 06-325 المتعلق بتحديد قواعد بناء المؤسسات الفندقية و تهيئتها<sup>5</sup>، و ألزم باتباع إجراءات معينة في ذلك<sup>6</sup>، كما أصدر المشرع قرارا مؤرخا في 10 سبتمبر 2009 يحدد شروط و كفايات و مقاييس استغلال الهياكل المعدة للفندقة<sup>7</sup>.

1- أقر القانون 03-03 للدولة حق الشفعة وفي حالة الخلاف أجاز استعمال التشريع والتنظيم المتعلقين بنزع الملكية للمنفعة العمومية كطرق لاقتناء العقار السياحي والحصول عليه، وكذلك إخضاع رخصة البناء إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة وبالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة عند احتوائها على معالم ثقافية وسياحية مصنفة.

2- تتمثل هذه العراقيل في الشغل العشوائي لمناطق التوسع السياحي، تحويل الموارد عن طبيعتها السياحية. تراجع المواقع السياحية بسبب تدهور حالتها وفقدانها مقومات الجذب السياحي مما أدى إلى إهمالها، و المضاربة في العقار السياحي.

3- المرسوم التنفيذي رقم 04 - 421 مؤرخ في 26 ديسمبر 2004 المتضمن كفايات إشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 83، سنة 2004.

4- يتضمن هذا المرسوم التنفيذي 7 مواد، و قد صدر من أجل توضيح كفايات الإستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية؛ حيث لا بد من خضوع منح رخصة البناء للمشاريع الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية للرأي المسبق للإدارة المكلفة بالسياحة أما إذا تضمنت مناطق التوسع والمواقع السياحية مواقعاً ثقافية مصنفة فالرأي المسبق للإدارة المكلفة بالثقافة يعد واجبا وللحفاظة على الطبيعة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية لا بد من التأكد بأن المشاريع المقررة مطابقة للتعليمات القانونية والتنظيمية التي تحكم هذه المناطق خاصة احترام مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط ومع مراعاة المواقع الثقافية أن وجدت ضمنها. راجع المواد 01، 02، 03 من المرسوم التنفيذي 04-421 السابق الذكر.

5- المؤرخ في 18 سبتمبر 2006، الجريدة الرسمية عدد 58، صادرة في 20 سبتمبر 2006، ص 15.

6- المواد من 04 إلى 09 من المرسوم التنفيذي رقم 06-325 المتعلق بتحديد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها السابق الذكر.

7- بمقتضى هذا القرار يفرض على المستثمر طلب رخصة الإستغلال ويسلمها مدير السياحة الولائي مرفقة بمجموعة من الوثائق، و يتعين على هذا الأخير الرد على الطلب في أجل لا يتعدى 30 يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، ويكون الرد إما بالقبول في شكله ومضمونه ترسل نسخة من رخصة الإستغلال إلى المديرية المؤهلة للوزارة المكلفة بالسياحة

## رابعاً-المرسوم التنفيذي رقم 07-23 الذي يحدد كفاءات اعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها:

بمقتضى هذا المرسوم يتبين أن الوعاء العقاري القابل للبناء الواقع داخل مناطق التوسع السياحي يكون موضوع تصرفين قانونيين؛ إما التنازل أو ما يعرف بالبيع وإعادة البيع أو منح حق الإمتياز، فالبيع مفاده إقدام الدولة على بيع أو تخصيص الأراضي المقبولة بمخطط التهيئة السياحية لصالح الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بموجب اتفاق ودي بين وزيرى السياحة والمالية، لتقوم بتهيئتها من خلال تزويدها بالمياه، شبكات الطرقات الإنارة العمومية، شبكات الصرف الصحي، المساحات الخضراء، لإعادة بيعها للمستثمرين الراغبين في انجاز مشاريع سياحية، بعد أن تقدم لهم كل المعلومات الضرورية المتعلقة بالوعاء العقاري والمشاريع المحددة في برنامج التهيئة السياحية، بالإضافة الى الإعانات والدعم المالي المحتمل الذي تمنحه الدولة، أما عقد الإمتياز فمفاده منح الدولة للمستثمر حق الإنتفاع مع احتفاظها بملكية الرقبة، كما أن كلا من عقد البيع وعقد الإمتياز يتخذان شكل العقد الإداري المرفق بدفتر الشروط، فقد تضمن هذا المرسوم ملحقين، يتضمن الملحق الأول الدفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والملحق الثاني يتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

### الفرع الثالث: السياسة الإستثمارية السياحية في الجزائر في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة

#### السياحية لآفاق 2025 و2030

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية بمثابة الطموح الذي يسعى لجعل الجزائر وجهة سياحية بامتياز قادرة على منافسة الدول الرائدة في هذا المجال<sup>1</sup>، لأنه يترجم وجهة نظر الدولة للتنمية السياحية على المدى القصير، المتوسط والطويل، ولقد خضع هذا المخطط لعدة تطورات فهو لم يكن مخططاً واحداً بل تجسيد في عدة مخططات نوجزها فيما.

---

=يجب تركيب شارة ولافتة ضوئية تحمل عبارة مؤسسة معدة للفندق، أما في حالة الرفض يجب أن يكون معللاً، و يبلغ إلى صاحب الطلب .

1-سامية فقير ،محمد أمين لعروم،آليات تنفيذ استراتيجية الإستثمار السياحي في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق 2030،مداخلة ضمن الملتقى الدولي الأول حول:آليات تفعيل الإستثمار ودورها في تحسين مؤشرات قطاع السياحة"،المنظم من طرف معهد الحقوق والعلوم الإقتصادية بالشراكة مع الجمعية الوطنية للإقتصاديين الجزائريين،بالمركز الجامعي ببيركة المنعقد يومي 30-31 أكتوبر2017.



## أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2025

وسنوضح فيما يلي تعريفه وأهدافه وتقييمه.

### 1-تعريفه

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الإطار الإستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر، فهو يعكس نظرة الدولة للتنمية السياحية الوطنية من مختلف الآفاق على المدى القصير 2010<sup>1</sup>، والمتوسط 2015، والطويل 2025 و2030، وهو جزء من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم و أداة تنفيذية له<sup>2</sup>، وهو ما يحتم أن يكون منسجما في أحكامه مع هذا الأخير، لأنه يبين الكيفية التي تريد الدولة من خلالها ضمان التوازن الثلاثي العدالة الإجتماعية، الفعالية الإقتصادية، والدعم الإيكولوجي في إطار التنمية المستدامة على مستوى البلاد بالنسبة للعشرين 20 سنة المقبلة<sup>3</sup>، فهو إذن أداة تترجم إرادة الدولة في تامين مقوماتها السياحية الطبيعية، الثقافية والتاريخية لإنجاح القفزة النوعية المطلوبة وجعل السياحة أولوية وطنية لأنها لم تعد خيارا بل ضرورة حتمية كمصدر للثروة وخلق مناصب الشغل، فالمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية هو الوثيقة التي أطلعت من خلالها الدولة جميع الفاعلين والقطاعات عن مشروعها السياحي الإقليمي لآفاق 2025، وقد كان نتيجة مرحلة طويلة من البحوث و التحقيقات و الخبرات<sup>4</sup>، فالمشروع طبقا للمادة الأولى من القانون 01-20<sup>5</sup>، اعتمد سياسة عقلانية من جهة وحذرة من جهة أخرى، حيث تأخر الشروع في إعداده

---

1- Tous les efforts ont été consentis pour mettre sur les rails la stratégie national de développement du tourisme qui s'étale jusqu'à l'horizon 2010, cette stratégie se propose d'asseoir une politique d'état basée sur l'adhésion de l'ensemble des institution, directement ou indirectement impliquées dans la conception, le développement et le promotion des activités touristique , assignes á terme á cette stratégie portent.

-Voir B.Benouret Zone d'expansion touristique en Algérie, Annaba page 01.

2- المادة 22 فقرة 13 من القانون 01-20 السابق الذكر .

3- وزارة تهيئة الإقليم، البيئة والسياحة الجزائرية، المخطط الإستراتيجي، الحركيات الخمسة وبرامج الأعمال ذات الأولوية، جانفي 2008، ص 17.

4- سامية لفقير، محمد الأمين لعروم، المرجع السابق.

5- إن المادة 38 من القانون 01-20 تنص على مايلي: " يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية كفاءات تطوير الأنشطة السياحية و منشآتها الأساسية مع مراعاة:

- خصوصيات المناطق وإمكاناتها، الإحتياجات الإقتصادية والإجتماعية والثقافية، واجبات الإستغلال العقلاني والمتناسق للمناطق والفضاءات السياحية، وبهذه الصفة يحدد قواعد المحافظة على المواقع ومناطق التوسع السياحي وشروطها كما يحدد شروط توطين المشاريع السياحية وكفاءاته وأصناف التجهيزات وخصائصها وطريقة استغلال المواقع من خلال دفاتر الشروط".

إلى سنة 2007، بدأ سريانه سنة 2008 وهو ساري إلى غاية 2025 له خفيات وله أبعاد،بالإضافة إلى أنّ القانون رقم 10-02 نص في مضمونه على أنّه يتم تحضير وإعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بناءً على 17 وثيقة يوجد ضمن المخططات القطاعية له المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية<sup>1</sup>.

وقد تناولته بعد ذلك المنظومة التشريعية السياحية،فالقانون 03-01 ذكر في نصوصه المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية وجعل منه مرجعاً لكل نشاط من أنشطة التنمية السياحية<sup>2</sup>، كما كان لذلك القانون عدة أبعاد لتلبية حاجات المواطنين وتطلعاتهم في مجال السياحة والترفيه والإستجمام والتسليّة<sup>3</sup>، وألزم بضرورة مساندة المواصفات المحددة في هذا المخطط عند القيام بانجاز المنشآت السياحية، كما شدد على ضرورة الإستغلال المنظم لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمحافظة عليها بإدماج الأنشطة السياحية في أدوات تهيئة الإقليم والتعمير<sup>4</sup>.

## 2- أهدافه:

إنّ أهداف هذا المخطط على المدى البعيد تتمثل في تهيئة الإمكانيات الطبيعية، والثقافية والتاريخية للجزائر وجعلها مركزاً للتميز السياحي المستدام<sup>5</sup>، والوصول إلى استغلال عقلائي ورشيد لمناطق التوسع والمواقع السياحية والمحافظة عليها، وتحقيق تنمية منسجمة للمنشآت والهيكل السياحية وفق مواصفات عالمية، وجعل السياحة أحد محركات النمو الإقتصادي عن طريق ترقية اقتصاد بديل عن المحروقات مع خلق صورة عاكسة لجاذبية وتمركز المنتج السياحي<sup>6</sup>، كما تسعى الجزائر إلى توحيد جهود كل من الشركاء الإجماعيين ومؤسسات الدولة، الجماعات الإقليمية ومتعاملين اقتصاديين حتى تجسد سياستها في مجال السياحة، من خلال تحسين التوازنات الكلية، التشغيل، الميزان التجاري والمالي

1- المادة 22 من القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، و مراجعة القانون 10-02 المؤرخ في 29 يوليو 2010.

2- المادتين 06-10 من القانون 03-01 السابق الذكر.

3- حسن حميدة، التخطيط البيئي كآلية للتنمية المستدامة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 292.

4- راجع المادة 12، 13 فقرة 1 و 2 من القانون 03-01 لسابق الذكر.

5- Benmouiza Messaoud, The role of Tourisme for Achieving The Sustainable Development goals in World Tourisme Organization Reports- The Case of Algeria-, Refaad, Global journal of Economics and Business-Vol 04, No 03, 2018, p388.

6- سامية فقير، محمد أمين لعروم، مرجع سابق.

والإستثمار،توسيع آثار السياحة لتشمل قطاعات أخرى كالنقل، الخدمات الصناعات التقليدية والصناعة، تنمية التراث التاريخي والثقافي والديني، تحقيق التوافق بين الترقية السياحية والبيئة بإدماج مفهوم الإستدامة في التنمية السياحية، وتحسين صورة الجزائر دائما<sup>1</sup>.

مما لا يدعو مجالا للشك فإنّ هذه الأهداف والتطلعات هي فعلا مستقبلية بأتم معنى الكلمة لأنها تركز على الرهانات الإقتصادية،ورهنانات التشغيل ورهنانات الإقليم والتنمية المحلية والرهنانات الثقافية<sup>2</sup>، بالإضافة إلى إشكالية تدهور مناطق التوسع والمواقع السياحية، والعراقيل التي يواجهها المستثمر السياحي،بالإضافة إلى الفساد الإداري وانعدام الثقافة وقلة الوعي السياحيين لدى المواطن الجزائري يجعل هذه الرؤى المستقبلية فعلا حبيسة الملفات والأدراج.

### 3-تقييم المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لسنة 2025 :

بما أنّ هذا المخطط له رؤى مستقبلية فهذه الأخيرة قد تحققت من الناحية النظرية لتبقى غائبة على أرض الواقع لفترة طويلة ونقصد بهذا الأقطاب السياحية<sup>3</sup>لأنّ هذا المخطط لا ينظر للسياحة من منطلق أنها قطاع نشاط فقط ،و وإنما يعتبرها صناعة حديثة تعد أولوية وليست مجرد خيار<sup>4</sup>، و تعد الدعامة الأساسية لجعل الجزائر مقصداً سياحياً بامتياز تشترط فيها أن تكون وجهة سياحية مستدامة تنافسية متجددة أصلية ونوعية، ويتكون كل قطب سياحي من مكونات يتم تحديدها وفقاً لقدراته وجاذبيته الإقليمية، وقد تم تحديد 7 أقطاب سياحية ولتتجسد هذه الأقطاب لا بد أن نتجاوز مرحلة تحضير الملفات واتخاذ القرارات وإضاعة المزيد من الوقت على حساب مشروع جدي وطموح هدفه الأول والأخير ترقية النشاطات السياحية وخدمة التنمية السياحية.

إن ما لفت انتباهنا هو المفارقات القانونية التي وقع فيها المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية بسبب تخطيط سياحي اتسم بالتوقف تارة والتقطع وعدم الإستمرارية تارة أخرى أولها الفراغ القانوني الذي وقعت فيه الجزائر لمدة 8 سنوات بدءاً من تاريخ نهاية آفاق المخطط

1- المرجع السابق، ص 181.

2.-Benmouiza Messaoud,op-cit,p389.

3-الأقطاب السياحية هي توليفه حول فضاء جغرافي معين من القرى السياحية للإمتياز والأنشطة والشبكات السياحية بالتأزر مع مشروع تنمية الإقليم.

4- -Benmouiza Messaoud,op-cit,p388.

التوجيهي للتهيئة السياحية لسنة 1980 أي من سنة 2000 إلى غاية 2008 تاريخ المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الثاني الذي تم إعداده سنة 2007 ويمتد إلى آفاق 2025، وهذا الفراغ كان له آثار سلبية على مناطق التوسع والمواقع السياحية من الناحية القانونية وحتى الميدانية.

وثاني مفارقة قانونية تتجلى في كون المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية أداة تنفيذية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم وبالتالي يجب أن يكون الأول موافقا وغير متعارض مع الثاني هذا من جهة، من جهة ثانية يجب أن يكون الثاني أسبق في التطبيق والسريان من الأول وهذه هي الهفوة القانونية<sup>1</sup> التي وقع فيها المشرع إذ هل يعقل أن تنفذ الأداة وتسري قبل مصدرها وأصلها؟

### ثانيا-المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق SDAT2030:

وسنتطرق لتعريفه والآليات الخمسة لتنفيذه.

#### 1-تعريفه:

يعد هذا المخطط جزءا لا يتجزء من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم SNAT2030، المنصوص عليه في القانون 01-20 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، وهو المشروع الذي تستمد الدولة منه مشروعها السياحي الإقليمي مع آفاق 2030<sup>2</sup>، فهو أداة تترجم إرادة الدولة الرامية إلى تثمين مؤهلاتها السياحية الطبيعية الثقافية والسياحية، ووضعها في خدمة السياحة في الجزائر بجعلها ذات أولوية لبناء قاعدة اقتصادية صلبة، وتعلنه إلى كافة المتعاملين والفاعلين في كافة القطاعات، والأنشطة والجماعات المحلية. في هذا الإطار لا بد أن تنطلق التنمية السياحية من المستوى المحلي أولا ومن ثم تنتشر عبر كامل التراب الوطني، فكل ولاية تقوم مديرية السياحة فيها بتحديد والتعريف بالمؤهلات الطبيعية والثقافية والسياحية، بالإضافة إلى ضرورة وضع التوجهات الإستراتيجية للتهيئة السياحية في إطار التنمية المستدامة للولاية، لذلك ركز هذا المخطط على

---

1- المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية أعد سنة 2007 وصودق عليه سنة 2008 أما المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أعد سنة 2001 وتمت المصادقة عليه سنة 2010، أي أنّ المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الذي يعد جزءا من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم صدر وصودق عليه قبله وبدأ يسري زمنيا قبله وهل يعقل أنّ الجزء أسبق في السريان من الكل.

2-Oudjedoub Ouahiba, Aménagement touristique et développement local, Cas de commune d'Aokas, op-cit, page 32.

عنصر الإستثمار في المؤهلات الطبيعية والثقافية التي تزخر بها الولاية للنهوض بالقطاع السياحي على المستوى المحلي، ومن ثم على المستوى الوطني، وهذا يعد عاملا مشجعا لعودة الجزائر إلى الساحة الدولية السياحية ويعزز موقعها.

## 2- الآليات الخمس للنهوض بالقطاع السياحي لآفاق 2030:

يرتكز المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2030 على خمس آليات هي:

### أ-مخطط وجهة الجزائر:

تعاني الجزائر من بعض الدهنيات السلبية ومن غياب استراتيجية واضحة للاستثمارات السياحية<sup>1</sup>، وقد انعكست الظروف الأمنية التي عاشتها الجزائر خاصة في سنوات العشرية السوداء سلبا على الترويج والإستثمار السياحي بها، وبقيت الصورة السوداوية تلاحقها، لكن بعد استرجاع الأمن والإستقرار بات من الضروري ترقية صورتها السياحية التي طالما اتصفت بالأصالة الابتكار والتنوع، ولأجل ذلك تبنت السلطات العمومية في الدولة مخططا لتحسين والترويج لصورة الجزائر السياحية يستند إلى ما يلي:

- تتمين الجزائر كوجهة سياحية من أجل تحسين سمعة وتنافسية الجزائر<sup>2</sup>.

-وضع الإستراتيجيات لتسويق المنتج السياحي الجزائري.

-ترقية وسائل الإتصال والمعلومات لتوظيفها في السياحة.

-خلق نظام دائم لمتابعة القطاع السياحي.

### ب-تطوير أقطاب الإمتياز السياحي:

بغية جعل الجزائر وجهة سياحية بامتياز تقوم على تنافسية مثمرة، جعل المخطط

التوجيهي للتهيئة السياحية 2030 من أقطاب الإمتياز السياحي<sup>3</sup> أداة فعالة لاستغلال

<sup>1</sup>- عبد القادر لحسين، المرجع السابق، ص195.

2-Les objectifs assignés a terme a cette stratégie, portent essentiellement sur l'augmentation des capacités d'hébergement la réhabilitation et la mise a niveau du parc hôtelier existant la diversification de l'offre, l'amélioration de l'image, l'intention de la destination Algérie dans les circuits touristiques internationaux, et l'augmentation des flux et la diversification des recette en divises.

-Voir B.Benouaret, Zone d'expansion touristique en Algérie, op-cit page 01.

3- Le pole touristique est une combinaison sur un espace géographique donné de villages touristique d'exelence (équipement d'hébergement et de loisirs); d'activités touristique et circuit touristiques, en synergie avec un projet de developpement territorial, il répons à la demande d'un marché et doit avoir une autonomie suffisante pour pouvoir rayonner à l'échelle national et /ou international.

-Ministère de l'aménagement du territoire de l'environnement et du tourisme. livre 2, 2008.

مؤهلاتها الطبيعية والثقافية التي تسمح باستقطاب السياح، وهي وسيلة للتنمية السياحية من خلال هيكلتها، ويعتبر القطب السياحي تركيبة في مساحة جغرافية معينة من مؤهلات ونشاطات سياحية ذات نوعية منسجمة ومتكاملة مع مشاريع التنمية الإقليمية.

و قد تم تعيين 07 أقطاب سياحية وزعت من خلال القرى السياحية للإمتياز كما يلي:<sup>1</sup>

(1)- القطب السياحي شمال شرق: يضم القرى السياحية للإمتياز عنابة، الطارف، قالمة، سكيكدة، سوق أهراس، تبسة.

(2)- القطب شمال وسط: يضم القرى السياحية للإمتياز: الجزائر، تيبازة، بومرداس، البليدة، شلف، عين الدفلى، المدية، البويرة، تيزي وزو، بجاية.

(3)- القطب شمال غرب يضم القرى السياحية للإمتياز: مستغانم، وهران، معسكر، عين تيموشنت، سيدي بلعباس، غليزان، تلمسان.

(4)- القطب جنوب شرق، يضم القرى السياحية للإمتياز: الواحات، غرداية، بسكرة، الوادي، المنيعية.

(5)- القطب جنوب غرب، يضم القرى السياحية للإمتياز: توات القرارة، طرق القصور، تميمون، بشار.

(6)- القطب الجنوب الكبير، يضم القرى السياحية للإمتياز: طاسيلي ناجر، ايليزي، الهقار، جانت.

7- القطب السياحي للإمتياز الجنوب الكبير: يضم أدرار، تمنراست.

إن هذه الأقطاب السياحية تعد نقطة ارتكاز لتطور النشاط السياحي وضمان انتشاره ليغطي كافة الإقليم، ومن ثم خلق تنوع سياحي يتناسب مع ماتملكه الجزائر من مقومات طبيعية ومادية، عن طريق إنشاء مجموعة من القرى السياحية بما يكفل تنمية مستدامة للعقار السياحي.

---

1- المصدر وزارة تهيئة الإقليم والبيئة و السياحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، الكتاب الخامس، المشاريع ذات الأولوية للسياحة، جانفي 2008.

## ج-مخطط النوعية الجودة السياحيةPQTA:

يهدف هذا المخطط إلى تحسين نوعية العرض السياحي ورفع مستوى الإحترافية، والإفتتاح<sup>1</sup> مع تحسين صورته داخليا وخارجيا، من خلال إشراك كل الجهات الفاعلة في قطاع السياحة من فنادق وكالات السياحة والأسفار، كما يحرص على تلبية احتياجات السياح سواء كانوا أجانبا أو محليين وتحسين مستوى الخدمات المقدمة لهم.

ويطمح هذا المخطط إلى الحصول على العلامة التجارية لجودة السياحة في الجزائر وتنظيم الأنشطة السياحية، بالإضافة إلى تدعيم الكفاءات البشرية و تحديث البنى التحتية<sup>2</sup> للوصول إلى تثمين المناطق السياحية، ودعم التنافسية فيها عن طريق إنشاء المشاريع السياحية، وخلق ديمومة للعرض السياحي وتحسين جودة الخدمات للزبائن، مع ضمان مرافقة لأصحاب المنشآت السياحية خلال عمليات التجديد والتحديث والتوسيع والتكوين، واتباع خطة الترويج للمتعاملين المنخرطين في الجودة بإدماجهم في شبكة المؤسسات الحاملة للعلامة التجارية "جودة السياحة الجزائرية"<sup>3</sup>، كما يمكّن من كسب ورقة النجاح للنهوض بالثروات الوطنية والخصوصيات الإقليمية والمحلية بإنشاء مصدر هام لخلق مناصب شغل والحد من البطالة<sup>4</sup>.

ومن أجل تحقيق أهداف هذا المخطط يتم التركيز على استعمال تكنولوجيا الإعلام والإتصال<sup>5</sup>، والإستفادة منها للإرتقاء بنوعية الخدمات السياحية، بالإضافة إلى مواكبة التطور الحاصل في هذا المجال، ويشمل مخطط النوعية السياحية: تحسين النوعية وتطوير العرض السياحي مع حث المتعاملين في القطاع السياحي على العمل بإجراءات نوعية، مع نشر صورة الجزائر وترقيتها كوجهة سياحية.

## د-مخطط الشراكة بين القطاعين العام والخاص:

إنّ الوصول إلى قطاع سياحي فعّال في أدائه ومتميز بإنجازاته مهمة يتقاسمها كل من القطاعين العام والخاص، فعقود الشراكة بين القطاع العام والقطاع الخاص هو مفهوم

1- سامية فقير، محمد الأمين لعروم، مرجع سابق.

2-مخطط جودة السياحة الجزائرية على الموقع الإلكتروني: [www.mta.gov.dz/hndex.php/ar/régimes.davantag](http://www.mta.gov.dz/hndex.php/ar/régimes.davantag)

3-وزارة تهيئة الإقليم، البيئة والسياحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، الكتاب 02، ص 48.

4 -Benmouiza Messaoud,op-cit,p390.

5-Oudjedoub Ouahiba,op-cit,page53.

حديث ظهر في مطلع التسعينات في بريطانيا وهو اتفاق يعهد بمقتضاه شخص عمومي إلى شخص أو مجموعة من الأشخاص الخاصة بمهمة شاملة تتعلق بتمويل وتصميم وإنجاز أو تغيير وصيانة واستغلال وتشغيل المنشآت والتجهيزات التي تتطلبها حاجة الشخص المعنوي مقابل مبالغ مالية تلزم الإدارة بدفعها، ورسوم يتم استخلاصها من المستعملين على أن ترجع ملكية ما تم انجازه إليها بانقضاء المدة المتفق عليها، والهدف من وراء انشاء مثل هذه العقود هو تلبية حاجة الإستثمار في مواجهة القيود المتعلقة بحجم الإنفاق في المالية العمومية ونسبة العجز والتداين العمومي، ومن أمثلة الشراكة الفنادق المبنية على التعاون المتبادل بين الدولة والخواص<sup>1</sup>؛ حيث تعمل الدولة بالتعاون مع جماعاتها المحلية على توفير البنية التحتية ألا وهي الوعاء العقاري المراد استغلاله سياحيا، وهي بذلك تعمل كمنظم وحارس، بينما يضمن القطاع الخاص أساسيات الإستثمار والإستغلال ويبدو ذلك جليا في عملية البناء وإقامة المنشآت السياحية من فنادق قرى ومركبات السياحية، المطاعم، توفير النقل... الخ لذلك يتحتم على الدولة إعادة الإعتبار للقطاع الخاص كشريك استراتيجي للنهوض بالقطاع السياحي وازدهاره.

ومن مزايا الشراكة، الجودة، التصرف في الأموال العمومية، الشفافية، السرعة، والتحكم في كلفة إنجاز المشاريع وتقاسم المخاطر بين القطاعين العام والخاص والإستفادة من القدرات الإبتكارية والتجديدية للقطاع الخاص لتحسين الخدمات المتاحة للمواطن.

كما أنّ المستثمر في القطاع الخاص لا يغيره الإستثمار في المناطق البعيدة عن المدن، لأنه لن يعطي مردودا سريعا وكبيرا، و يتطلب مبالغ هائلة، لذلك يجب أن يتدخل القطاع الخاص ويسهل الأمر عليه بأن يتكفل بتمويل البنى الفوقية من فنادق<sup>2</sup>، ومدن وقرى سياحية، لدفعه للبدء في بناء مشاريعه السياحية وتجسيدها، وفي المقابل لا بد أن تتحمل الدولة قسط من عبء الإستثمارات ذات الفائدة العامة من البنى التحتية، كالمواصلات،

---

1- وزارة تهيئة الإقليم والسياحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، الكتاب الثاني، مرجع سابق، ص 52.

2- تنبئ الزيادة في الطاقة الفندقية عن زيادة في الإستثمارات السياحية، مما يساهم في تحقيق إيرادات مالية هامة و تنقسم الطاقة الفندقية حسب القطاع التي يملكها إلى فنادق مملوكة للقطاع العام، مملوكة للقطاع الخاص، مختلطة؛ ففي سنة 2012 بلغ عدد الفنادق المملوكة للدولة 65، أما المملوكة للخواص فقدت ب1041 أما المختلطة فبلغت 07 فنادق فقط، أما في سنة 2013 لم تشهد فنادق القطاع العام و المختلطة اي تغيير بينما ازدادت الفنادق الخاصة لنقدر ب1062 بزيادة 21 فندق، الوكالة الوطنية للإستثمار على الموقع الإلكتروني: [www.andt.dz](http://www.andt.dz)



النقل، تعبيد الطرق، محطات الكهرباء فاسحة المجال للقطاع الخاص ليستثمر في مشاريع الايواء، لكن في المقابل لابد أن يكون هناك تنسيق بين الحكومة والقطاع الخاص.

ومن أهداف مخطط الشراكة ما يلي<sup>1</sup>:

- صيانة الثروة الطبيعية والبيئية، وتسهيل الوصول إلى المواقع السياحية والقرى السياحية من حيث النظافة، المياه، التطهير، الطاقة.
- تحسين بوابات الدخول إلى التراب الوطني وجعلها أكثر جاذبية، كالموانئ المطارات والمناطق الحدودية، وتحسين النوعية بالتكوين المستمر، وتعميم السياحة لتشجيع الخدمات النوعية والسرعة.

هذه الأهداف المسطرة لن تتحقق إلا بتخلي الدولة عن هيمنتها المركزية واحتكار التسيير وإعطاء الفرصة للهيئات المحلية عن طريق تفويض الإستثمار السياحي من أجل العمل في شكل منظم حتى تلج باب المنافسة الدولية وترتقي إلى مصاف البلدان الأكثر استقطاباً للسياح، ومقتدية كذلك بدول الجوار.

وفي إطار الشراكة بين مؤسسات الدولة والأطراف الفاعلة تم إنشاء عدّة جمعيات ناشطة على المستوى الوطني والمحلي وكلها تلقى الدعم من وزارة السياحة<sup>2</sup>، كما تم عقد اتفاقيات شراكة مع الوزارات لتفعيل القطاع السياحي<sup>3</sup>، لكن ما يلاحظ على الشراكة بين القطاع العام والخاص أن نتائجها لم تتماشى مع التصورات المرسومة ولم تحقق النتائج المرجوة.

#### هـ- مخطط تمويل السياحة :

يهدف مخطط تمويل السياحة دعم النشاطات السياحية ومرافقة الشريك المرمقي والمطور<sup>4</sup>، والمتعاملين والمستثمرين المحليين والأجانب<sup>1</sup>، وتعد إشكالية التمويل من أكبر

1- وزارة تهيئة الإقليم والسياحة، المرجع السابق.

2- الفيدرالية الوطنية لداوين السياحة وأصحاب الفنادق، الفيدرالية الوطنية لوكالات السياحة والأسفار، النقابة الوطنية لوكالات السياحة والأسفار.

3- اتفاقية الإتصال الحديثة في صناعة السياحة وترقية وجهة الجزائر السياحية والارتقاء إلى منافسة الدول الأخرى.

- اتفاقية مع وزارة التكوين المهني لدعم مخطط التكوين والنوعية لتكوين عمال أكفاء ومؤهلين في ميدان السياحة.

- اتفاق شراكة مع الشريك الأوربي (الإتحاد الأوربي) والمنظمة العالمية للسياحة في مجال تطوير السياحة والصناعة التقليدية.

4- عبد القادر لحسين، المرجع السابق، ص196.

العراقيل التي تواجه تنفيذ خطة التنمية السياحية التي يسعى الإستثمار السياحي لتحقيقها، لأن هذا الأخير لا بد أن يستند إلى وجود مصادر تمويلية كفيلة بتوفير رؤوس الأموال الضرورية<sup>2</sup>، لذلك أضحت مرافقة الدولة حتمية لتأمين مصادر التمويل المختلفة التي سوف تحول دون توقف المشاريع و زوالها، كما تم إبرام اتفاق شراكة بين وزارة السياحة والصناعة التقليدية مع البنوك التجارية العمومية لتوفير صيغ التمويل التي تتلاءم وطبيعة المشاريع السياحية وهي<sup>3</sup>، القرض الشعبي الوطني (CPA)، بنك التنمية المحلية (BDC)، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)، بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR)، صندوق الإستثمار (El Djazair Investissement)، صندوق الضمان (FGAR).

ومن أجل تسهيل عمليات التمويل تقرر بموجب هذه الإتفاقيات<sup>4</sup>:

FGAR: يقدم ضمانات فيما يخص المشاريع السياحية للبنوك في إطار تمويل اقتناء التجهيزات الفندقية، ولوازم المؤسسات السياحية.

الجزائر للإستثمار: يساهم بنسبة تصل إلى 49 % دون فوائد في المشاريع السياحية.

- تخفيض نسبة الفوائد على القروض البنكية الموجهة للإستثمار السياحي والفندقة إلى 3 % و 4,5% من نسبة الفائدة المطبقة على جل المشاريع في ولايات الجنوب والشمال .

- تمديد فترة القروض إلى مدّة أطول تصل إلى غاية 12 سنة لتتلاءم مع طبيعة الإستثمار السياحي.

- دراسة الملفات الخاصة بالقروض في أجل لا يتعدى 60 يوما كحد أقصى.

- تحمل الدولة لأعباء تهيئة مناطق التوسع السياحي ZET، وإن كانت قد تراجعت نه بموجب قانون المالية لسنة 2018 بمنحة للمستثمرين.

---

1- سامية فقير ،محمد الأمين لعروم،مرجع سابق.

2- قتال جمال،بوخاطب ليلي رشيدة،مرجع سابق،ص35.

3-Banque et établissements financiers conventionnés avec le ministère chargé du tourisme .REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE,MINISTER DE LAMENAGEMENT DU TERRITOIRE DU TOURISME ET DE L'ARTISANAT, comment investir dans le tourisme ?Direction general du tourisme2015.

4 -Ministère du tourisme et de L'artisanat, bilan, etap de mise en ouvre u schéma d'aménagement touristique (SDAT), Op. Cit, page 15.

وبالرغم من ذلك تبقى إشكالية التمويل ما يعكر صفو المستثمر، فلما لا يتم استحداث آلية جديدة مواكبة للمستجدات الراهنة لتمويل المشاريع السياحية تسمى ببنك الإستثمار السياحي.

## الفرع الرابع- مسار ملف الإستثمار في العقار السياحي

### والقيود الواردة عليه:

في هذا الفرع سنبين مختلف المراحل التي يمر بها الملف الإستثماري العقاري بدءا من المرحلة الإدارية إلى المرحلة التقنية، ثم إلى القيود الواردة عليه من ضرورة خضوع المشروع السياحي لدراسات التأثير البيئي وصولا إلى احترام قواعد التهيئة والتعمير.

### أولا- مسار الملف الإستثماري للعقار السياحي:

سنبين فيما يلي المراحل التي يمر بها المشروع السياحي الإدارية والتقنية ثم نتطرق إلى الهيئات التي تتولى الإشراف عليه.

### 1-المرحلة الإدارية للمشروع السياحي:

قبل صدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015 كانت طلبات الحصول على عقود الإمتياز لتجسيد المشاريع السياحية داخل مناطق التوسع السياحي يتم إيداعها على مستوى الأمانة العامة لـ calpiref (لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الإستثمارات وضبط العقار) ليتم دراسة الطلب من طرف اللجنة ليرخص بالإمتياز بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح من اللجنة<sup>1</sup>calpiref، التي ألغيت صلاحياتها وتم تعويضها بما جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2015، بعد ذلك وطبقا للمرسوم التنفيذي 15-15 المؤرخ في 22

---

1 -"Terrain relevant d'une ZET :

dépôt de la demande au niveau du secrétariat du CALPIREF.

-examen de la demande par le CALPIREF.

-Autorisation de la concession par arrêté du wali sur proposition du CALPIREF"

-RéPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE,MINISTERE DES FINANCES,DIRECTION Générale DU DOMAINE NATIONAL,Le dispositif juridique regissant le foncier relevant du domaine privé de l'état destine a l'investissement-Procédur de la concession,ORAN13 février2012.

يناير 2015 المتضمن إنشاء مديرية الصناعة والمناجم<sup>1</sup>، حيث أصبحت هذه الأخيرة تتولى استقبال ملفات طلبات الإستثمار الصناعي والسياحي على حد سواء<sup>2</sup>.

فبصدور قانون المالية التكميلي لسنة 2015<sup>3</sup> حملت المادة 48 منه في طياتها جملة من المستجدات كان الهدف من ورائها تبسيط و تسهيل إجراءات الحصول على العقار الموجه للإستثمار، فبموجبه يقوم كل مستثمر سواء كان شخص طبيعي أو معنوي مقيم أو غير مقيم<sup>4</sup> تتوفر فيه شروط الإستثمار السياحي بتقديم ملفه إلى مديرية الصناعة والمناجم التي يقع في دائرة اختصاصها الوعاء العقاري محل المشروع السياحي، ويتضمن الملف طلبا إلى الوزير المكلف بالسياحة حيث يتم عرضه على لجنة وطنية للمصادقة عليه<sup>5</sup>، وقد اتخذت الدولة مجموعة من التدابير تهدف إلى تحسين مناخ الإستثمار<sup>6</sup>، بتوفير ظروف محفزة للمستثمر مرفوقة بحسن استقباله من طرف مديرية أملاك الدولة مع شرح وتوضيح وتوجيه المستثمرين خاصة فيما يتعلق بكيفية الحصول والإستفادة من العقار الموجه للإستثمار، مع معالجة جدية للمشاكل المطروحة طبقا للقانون المعمول به، حيث يلتزم المستثمر بالقيام بالإجراءات التالية:

-يقدم المستثمر دراسة تقنية واقتصادية أولية، ومخططات ومجسمات مصغرة عن المشروع

---

1- الجريدة الرسمية عدد 04 مؤرخة في 29 يناير 2015.

2-تصريح السيد:ع- ن ،مدير مديرية الصناعة والمناجم بولاية بومرداس،في مقابلة شخصية بمكتبه يوم 05 أكتوبر 2018 على الساعة 14:30.

3-الأمر 01-15، المؤرخ في 23 يوليو 2015،المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015،جريدة رسمية عدد 40،مؤرخة في 23 يوليو 2015.

4-REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE,MINISTER DE LAMENAGEMENT DU TERRITOIRE DU TOURISME ET DE L'ARTISANAT,comment investir dans le tourisme ?Direction general du tourisme2015.

5-مقابلة شخصية مع السيد ع-ن مدير مديرية الصناعة والمناجم بولاية بومرداس.بتاريخ 05 أكتوبر 2018،على الساعة 14:30.

6-المذكرة رقم 1165الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بتحسين مناخ الإستثمار،مؤرخة في 2012.

- يقدم المشروع في نسختين، تبقى النسخة الأولى على مستوى مديرية السياحة، وترسل الثانية إلى وزارة السياحة، فيما يتعلق بالجدوى الاقتصادية<sup>1</sup> من المشروع باعتبار مدير السياحة المكلف هو عضو في اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة مشاريع الإستثمارات السياحية.

- يتم ارسال الملف إلى مديرية السياحة التي تقوم بدراسة الملف و تهيئته و عرضه على لجنة دراسة مخططات المشاريع الفندقية وفقا لنص المادة 47 من القانون 99-01 المؤرخ في 6 جانفي 1999 المحدد لقواعد الفنادق، هذه اللجنة أنشئت بموجب القرار الوزاري الصادر عن وزير السياحة المؤرخ في 15 أوت 2004، المتضمن إنشاء لجنة وزارية مكلفة بدراسة مشاريع الإستثمارات السياحية<sup>2</sup>، وتكلف اللجنة طبقا للمادة 3 من المقرر الوزاري المذكور بدراسة مشاريع الإستثمار على ضوء معايير تقنية، اقتصادية، وقانونية، وتأثير المشروع على المحيط والتنمية الوطنية والمحلية، مطابقة المشروع مع مخطط التهيئة السياحية ومتطلبات تنمية القطاع السياحي واستقاء التراخيص والوثائق الإدارية المطلوبة، وتصدر اللجنة قرارها إما بالموافقة أو الرفض، أو بالموافقة مع التحفظ شرط القيام ببعض التعديلات أو التوصيات التي ترى أنه من الواجب القيام بها.

- تكلف المفتشية العامة بالتنسيق مع مديرية التنمية والإستثمار على متابعة قرارات اللجنة.

- بعد الحصول على على الرأي الصادر عن اللجنة الوزارية المكلفة بدراسة المشاريع بالموافقة، يتوجه المستثمر الى مدير أملاك الدولة بالولاية التي يقع في دائرة اختصاصها المشروع السياحي للحصول على الوعاء العقاري محل المشروع طبقا للصيغة القانونية التي أقرها القانون لذلك، والتي يعد عقد الإمتياز الصيغة الوحيدة لاستغلال الدومين الخاص.

- كما تم استحداث لجنة على مستوى المصالح التقنية بالولاية، وتدعى لجنة دعم وترقية الإستثمارات المحلية CALPI، التي تعطي رأيا بغرض الحصول على قطعة الأرض بناءا على الرأي المسبق للجنة.

---

1- إن الإستثمار في مجال العقار السياحي، يشمل تقييم المشروعات، أو دراسات الجدوى للمشروعات، حيث التوقعات لكل من النفقات والايادات، وتقدير الأرباح المتوقعة أو معدل العائد على الأموال المستثمرة، ثم مقارنتها بسعر الفائدة السائد، لذلك تعد دراسة الجدوى أمرا حيويا ومهما عند الرغبة في استثمار الأموال في إقامة المشروعات السياحية.

2- تتكون اللجنة الوزارية من المفتش العام، ممثل عن الديوان، مدير التصور و ضبط النشاطات السياحية، مدير التنمية والإستثمار، مدير الشؤون القانونية و الوثائق و الأرشيف، المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، مدير السياحة الذي يقع في دائرة اختصاصه مشروع الإستثمار السياحي، ويتولى رئاسة اللجنة الأمين العام للوزارة.

## 2-مرحلة دراسة المشروع من الناحية التقنية:

نصت المادة 46 من القانون رقم 99-01 على ضرورة عرض المخططات ومطابقتها لقواعد البناء والفندقة على مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة، حيث يتم تشكيل ملف ثان من قبل المستثمر بعد متابعة من المديرية الفرعية المكلفة بمتابعة مشاريع الإستثمار، ليتم عرضه على اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية، والمنشأة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 2000-131<sup>1</sup>، سواء تعلق الأمر بتغيير أو توسيع أو تهديم مؤسسة فندقية أو سياحية متواجدة ضمن مناطق التوسع السياحي، حسب المادة 23 من القانون رقم 03-03. ويتكون الملف الإداري من الوثائق التالية: طلب الموافقة المبدئية، دراسة تقنية اقتصادية للمشروع، نسخة من عقد الملكية أو عقد الإمتياز، شهادة التعمير، وذلك في حالة إنجاز بناء جديد أو حالة وجود قطعة أرضية خارج مناطق التوسع السياحي.

أما الملف التقني فيتكون من<sup>2</sup> مخططات الوضعية الحالية في حالة مشروع إعادة تعديل أو تهيئة على السلم 1/100، مخطط الموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000، مخطط الكتلة على سلم 1/200، أو 1/500، يشمل مخطط الكتلة أو حدود القطعة الأرضية، مساحتها، وتوجهها، منحنيات المستوى أو مساحة الأسطح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية، نوع الطوابق وارتفاعها أو عددها، توزيعات شبكات المياه، الكهرباء، التدفئة، الصرف الصحي، ويتم عرض الملف على اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية<sup>3</sup>، ويكون عملها تقنيا يقتصر على مطابقة المخططات والمشاريع لقواعد البناء والتهيئة السياحية، وكذا مع أدوات التهيئة والتعمير حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-132، وتصدر

---

1 - المرسوم التنفيذي 2000-131، المؤرخ في 11 يونيو 2000، الذي يحدد تشكيلة اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية وطريقة عملها، الجريدة الرسمية عدد 35، لسنة 2000.

2- REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE, MINISTER DE LAMENAGEMENT DU TERRITOIRE DU TOURISME ET DE L'ARTISANAT, comment investirdans le tourisme ? Investir dans le tourisme et hotellerie, Direction general du tourisme 2015.

3- كحصولها لنشاط اللجنة الوطنية المختصة بدراسة المشاريع الفندقية لسنة 2018 فقد عقدت هذه الأخيرة 19 دورة، ودرست فيها 660 ملف، وتم الرد بالقبول ل496 مشروع فندقي، ومن المنتظر أن تقوم بدراسة 382 مشروع جديد في 2019، هذا ما أسفر عنه اللقاء التقييمي لحصولها لنشاطات قطاع السياحة والصناعات التقليدية لسنة 2018 بحضور وزير السياحة الذي بث على قناة شمس الفضائية التي تعنى بالسياحة في أوائل جانفي 2019 على الساعة 19:30 مساءً.

اللجنة المختصة قرارها بقبول المشروع أو رفضه أو قبول تعديل مخططات إنجاز فندق<sup>1</sup>، أو قبوله مع التحفظ، ويجب عليها أن ترد على الطلب المقدم في ظرف شهرين وإلا اعتبر مصادقا عليه، بالإضافة الى الرأي المسبق للجنة المكلفة بدراسة المشاريع الفندقية ومطابقتها فإن أي مشروع سياحي يخضع عند البدء في البناء للإستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة ، وذلك بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 04-421 الذي جاء تطبيقا للمادة 24 من القانون رقم 03-03 حيث يكون الهدف من هذه الإستشارة هو المحافظة على الطابع السياحي للفضاءات التي تتشكل منها مناطق التوسع والمواقع السياحية ، وتتأكد من مطابقة المشاريع مع النصوص التي تحكمها، لاسيما احترام مخططات التهيئة السياحية ودفتر الشروط، والمحافظة عليها وحمايتها من أي إعتداء، أما من الناحية الميدانية فإن دور مديرية السياحة يبدأ بمجرد حصول المستثمر على عقد الإمتياز من مديرية أملاك الدولة، ليلتزم بإيداع ملف الإستثمار السياحي على مستواها<sup>2</sup> وما يميز مسار ملف الإستثمار هو التعقيدات والعقبات الإدارية التي يفرضها المسؤولون المحليون مع طول آجال دراسة الملفات التي تصطدم بالرفض مستغلة الثغرات القانونية<sup>3</sup>، كما لايفوتنا أن ننوه

---

1 - بالنسبة للرد على طلب تعديل مخططات إنجاز فندق، وطبقا لمراسلة من طرف وزارة التهيئة العمرانية والسياحة والصناعات التقليدية محررة في 22 ماي 2017 إلى السيد مسير المؤسسة ذات الشخص الوحيد وذات المسؤولية المحدودة المسماة "فندق ليلي" بولاية بومرداس ، وطبقا للمادتين رقم 46 و 49 من القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06 جانفي 1999 المتعلق بالفندقة وعملا بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 2000-131 المؤرخ في 11 جوان 2000 الذي يحدد تشكيلة اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية وطريقة عملها ،وبناء على محضر اجتماع هذه اللجنة المؤرخ في 11 ماي 2017 وبعد دراسة ملف مشروعكم السياحي والمتمثل في "تعديل مخططات إنجاز فندق" ببلدية بومرداس ولاية بومرداس ذو طابق أرضي وطابقين و المتكون من 14 غرفة وكافيتيريا ومحلات تقنية. وقد قررت اللجنة إبداء الموافقة على المشروع المذكور ، كما توصي باحترام الأحكام المعمول بها في مجال البناء والتعمير، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة للمخططات المصادق عليها.

2- مقابلة شخصية مع السيد لعوبي عبد العزيز ،رئيس مكتب مهمة مكلف بالإستثمار السياحي على مستوى مديرية السياحة لولاية بومرداس. بتاريخ: 12 نوفمبر 2018 على الساعة 10:45.

3 -Les rapports de la direction du tourisme de la wilaya sur la situation des projet de l'investissement touristique montrent que malgré son importance dans le développement local, le dossier vit une situation chaotique pour plusieurs raisons, dont la mauvaise foi des bénéficiaires de la rente du foncier, selon un rapport dont nous possédons une copie, les 28 projet agrées dans le cadre des différentes lois et dispositions, ont occasionne l'exploitation de plus de 226000 m<sup>2</sup> du foncier touristique avec la complicité de certains responsables des époques concernées qui ont ouvert la porte a tous les spéculateurs pour bénéficier des avantages lies a ce secteur . Les responsables locaux de l'époque n'ont pas insiste sur le respect des cahiers des charges, la réalisation des projets des cahiers des charges la réalisation des projets programmes et les spéculateurs n'ont pas rate un tel vide réglementaire.

-Voir Mourad Bouchama ,Jijel dilapidation du foncier touristique, op-cit page 02.

إلى أن وزير السياحة والصناعات التقليدية قد أكد أن قطاعه يعكف حاليا على إعادة تكييف النصوص التنظيمية المتعلقة بالمؤسسات الفندقية<sup>1</sup> التي تعود إلى سنة 2000 لمواكبة التطورات التي يشهدها القطاع الفندقي الدولي، بالإضافة إلى حالات عدم التجانس بين مجموعة النصوص التنظيمية بوجود 04 مراسيم وتجميعها في نص تنظيمي واحد وتكرس أكثر مبدأ اللامركزية، وفي نفس السياق استقادت الولايات الحدودية من دعم النشاط السياحي لتحقيق التنمية السياحية وخلق مناصب شغل، وتقدر المشاريع المخصصة لهذه الولايات بـ 1500 مشروع منها 200 مشروع طور الإنجاز بطاقة استيعاب تقدر بـ 45 ألف سرير و بقيمة استثمارية تبلغ 14 مليار دينار جزائري.

### 3- الأجهزة المكلفة بالمشاريع السياحية طبقا للمرسوم

#### التنفيذي رقم 06-16:

أنط القانون لهيئات متخصصة تتولى السهر على مراقبة المشاريع السياحية وحسن تنفيذها تتمثل في مديرية تقييم ودعم المشاريع السياحية، حيث تعتبر هذه الأخيرة تابعة للمديرية العامة للسياحة طبقا لما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 06-16 المؤرخ في 10 يناير 2016 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية والسياحة والصناعات التقليدية<sup>2</sup> في المادة 3 منه، و تتمثل مهامها فيما يلي:

- تقوم بالمبادرة بالنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بدعم المشاريع السياحية وتقدمها، كما تبادر بإستراتيجية دعم ومرافقة المشاريع السياحية وتقدمها، وتدرس جدوى مشاريع الإستثمار السياحي وتقيمها وتبت فيها، وتقوم بتوجيه الإستثمارات السياحية وترقيتها، وتقدم كل التدابير قصد تشجيعها.
- تحدد شروط ومعايير تموقع المشاريع السياحية في المناطق الواجب ترقيتها، وتتأكد من مدى مطابقة مشاريع الإستثمار السياحي لمخططات التهيئة السياحية.

---

1- قطاع السياحة بصدد إعادة تكييف النصوص التنظيمية الخاصة بالمؤسسات الفندقية، منشور بتاريخ 07 نوفمبر 2018، على الموقع الإلكتروني: [www.radioalgerie.dz/news/ar/article/2018/11/07](http://www.radioalgerie.dz/news/ar/article/2018/11/07)، تاريخ الإطلاع: 15 نوفمبر 2018 على الساعة 10:45.

2- بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-16 المؤرخ في 10 يناير 2016 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية والسياحة والصناعات التقليدية، جريدة رسمية عدد 02، مؤرخة في 13 يناير 2016.



- تتابع المشاريع السياحية الموافق عليها وتدعمها وترافقها، كما تقوم بمسك بطاقة جهوية ومحلية للمشاريع التي لها علاقة بالسياحة.

وتنقسم مديرية تقييم ودعم المشاريع السياحية إلى مديريتين فرعيتين هما المديرية الفرعية لتقييم المشاريع السياحية<sup>1</sup>، والمديرية الفرعية لدعم المشاريع السياحية ومتابعتها<sup>2</sup> الهدف من استحداثها هو ضمان حسن سير وتنفيذ المشاريع السياحية سواء كان المستثمر محليا أو أجنبيا.

### ثانيا- القيود الواردة على المستثمر في العقار السياحي:

يلتزم المستثمر في العقار السياحي بضرورة احترام الأحكام المتعلقة بدراسات التأثير البيئي باعتبار المشروع السياحي من المنشآت المصنفة، بالإضافة إلى ضرورة احترام قواعد التهيئة العمرانية ونقصد بذلك الرخص والشهادات.

### 1- خضوع المشروع السياحي لدراسات التأثير البيئي باعتباره

#### من المنشآت المصنفة:

يرتبط نشاط المشروع السياحي بشكل مباشر بالمواقع والمعالم السياحية والبيئية التي تشكل أهم عوامل جذب للسياح وهذا ما يمكن أن ينجم عنه إلحاق أضرار بالبيئة والمناطق السياحية، وهو ما يحتم القيام بدراسة التأثير البيئي، وسنوضح فيما يلي مختلف الأحكام المتعلقة بها وعلاقتها بالمشروع السياحي بوصفه من المنشآت المصنفة.

#### أ- تعريف دراسة التأثير البيئي :

عادة ما يتم اختيار المشاريع السياحية بناء على مردوديتها الآنية دون الأخذ بعين الاعتبار انعكاساتها المستقبلية التي يمكن أن تنتج تدهورا للبيئة وللمناظر الطبيعية، لذلك

---

<sup>1</sup>- تكلف المديرية الفرعية لتقييم المشاريع السياحية بالمشاركة في إعداد منهجية ومعايير تقييم المشاريع السياحية، بالإضافة إلى اقتراح شروط ومعايير توقعها، وتقوم بإنشاء بنك معطيات يتعلق بالمشاريع السياحية، كما تدرس مشاريع الإستثمار السياحي وتقوم بتقييمها. تتضمن الأمانة التقنية للجنة المكلفة بالموافقة على المشاريع السياحية، وتقرح النصوص التشريعية والتنظيمية الضرورية لتقييم المشاريع السياحية.

<sup>2</sup>- تكلف المديرية الفرعية لدعم المشاريع السياحية ومتابعتها بالمساهمة في إعداد إستراتيجية دعم المشاريع السياحية ومتابعتها، كما تضمن متابعة جيدة لإنجاز المشاريع المتعلقة بالسياحة، وتقوم بكافة التدابير والمبادرات بها لتشجيع عمليات الإستثمار أو عصرنه بالإمكانيات الموجودة والمتاحة، وتضمن مرافقة المرقين في مختلف مراحل إنجاز المشاريع السياحية عن طريق الإتصال بالقطاعات المعنية، كما وتقوم كذلك بإنشاء بنك معطيات يتعلق بمتابعة المشاريع السياحية، و باقتراح النصوص التشريعية والتنظيمية الضرورية لدعم المشاريع السياحية ومتابعتها.

أوجد المشرع ميكانيزم يضمن الرقابة على هذه المشاريع ويحد من آثارها السلبية يتمثل في دراسة التأثير البيئي التي تعد آلية قانونية تساعد السلطات العامة في الدولة على اختيار سليم للمشاريع الإستثمارية بما يحقق التوازن بين الإستثمار والبيئة<sup>1</sup>؛ ويتوافق مع استغلال المؤهلات السياحية دون استنزافها لأنها وسيلة أساسية للنهوض بحماية البيئة والإستجابة للمتطلبات الإقتصادية<sup>2</sup>، و قد عرفت دراسة التأثير البيئي على أنها: "إجراء يتضمن تقييم لمجموع التكاليف وفوائد المشروع من الناحية الإقتصادية والإجتماعية والبيئية"<sup>3</sup>، وهي بذلك تعد أداة للتخطيط ووقاية للبيئة من أجل تحقيق التنمية الوطنية والإقتصادية، وتشرط قوانين البيئة أن تكون دراسات التأثير البيئي عامة وعلنية، لتسمح لكل المواطنين المعنيين بالإطلاع على نتائج دراسات المشاريع التي تمس البيئة<sup>4</sup>.

في القانون الجزائري تعد دراسة التأثير أداة جديدة نص عليها قانون 1983، واعتبرها وسيلة للنهوض بحماية البيئة<sup>5</sup> بعد المساس المتكرر بها، والذي أدى في كثير من الأحيان إلى استحالة إعادة الصورة الأولية للموقع السياحي؛ فتشيد فنادق ومركبات سياحية، و حمامات استشفائية في مناطق جبلية تتوافر على عناصر الجذب السياحي يتطلب قطع عدد هائل من الأشجار وتغيير لملامح الموقع السياحي، بالإضافة إلى ما حدث في بجاية من أثر تلوث شاطئ تازبوجت بسبب تدفق البترول في البحر، مما خلف استياء السكان وأدى الى احتجاجهم<sup>6</sup>، فهي بذلك وسيلة تساعد على اتخاذ القرارات المتعلقة بمنح الترخيص أو منعه من السلطات العامة في الدولة، حتى تضمن أن المشروع السياحي سوف يحقق فوائد من الناحية الإقتصادية بالإنسجام مع الطبيعة، كما تعد وسيلة لمنع وقوع أضرار بيئية أو التخفيف من آثارها، وترتبط دراسة التأثير البيئي بالنظام القانوني للمنشآت المصنفة ارتباطا

---

1- المادة 11 من الملحق الأول المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياسي والمواقع السياحية: " يتعهد المشتري بانجاز مشروعه وذلك باحترام البيئة والمحافظة على منطقة التوسع أو الموقع السياسي ضد كل أشكال التلوث وتدهور الموارد الطبيعية والثقافية".

2 -Youcef BENACER," Les études d'impact sur l'environnement en droit positif Algerien" ,RASJEP,N°03 ,1993,p 443.

3-Ahmed Reddaf ,politique et droit de l'environnement en Algerie, thèse de doctorat en droit public, Le Mans, France , 1991, p 434.

4- AZOUZ. KERDOUN, l'environnement et developpement durable (Enjeux et défis) édition publisud, paris 2000,p 110.

5 - المادة 13 من القانون 83-03، المؤرخ في 05 فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة، ج ر، عدد 6 الملغى بموجب القانون 03-10 المتعلق بالتنمية المستدامة في المادة 113 منه.

6- Mohamed khoula, droit environnement, Revue économie n 29, novembre et decembre 1995, p 31.

وثيقا حيث يخضع أي نشاط سياحي أو إقامة منشآت سياحية يمكن أن تتجم عنها آثار سلبية على البيئة لترخيص سابق من الإدارة بعد تقديم دراسة التأثير<sup>1</sup> أو موجز التأثير الذي يعد آلية قانونية تخص المشاريع الأقل خطورة<sup>2</sup> التي نص عليها القانون 03-10 الذي ألغى القانون 1983، في المادة 18 منه<sup>3</sup>، و قد صدر مرسومه التنفيذي رقم 07-145<sup>4</sup> المتعلق بتحديد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة.

## ب- خضوع المنشآت المصنفة لدراسات التأثير البيئي للحصول على الترخيص:

اعتبر المرسوم التنفيذي 06-198 المؤرخ في 31 ماي 2006، الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة<sup>5</sup> المنشأة المصنفة كل وحدة تقنية ثابتة يمارس فيها نشاط أو عدة أنشطة من النشاطات المذكورة في قائمة المنشآت المصنفة المحددة في التنظيم المعمول به وهي شروط تتوافر في المشروع السياحي<sup>6</sup>، ومن هذا المنطلق يتطلب تشييد المشروع السياحي الذي يعد من المنشآت المصنفة الحصول على ترخيص من الوزير المكلف بالبيئة ووزير السياحة عندما تكون هذه الرخصة منصوصا عليها في التشريع المعمول به، ومن الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المختصين إقليميا، وتخضع لتصريح لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بالمنشآت التي لا تتطلب إقامتها

---

1 - حسب المادة 18 من القانون 03-01، تخص دراسات التأثير البيئي نوعين من الأنظمة؛ يتعلق النوع الأول بالأشغال التي بسبب أهمية تأثيرها تخضع لاجراءات دراسات التأثير وقد حصرها المشرع في 29 مشروع محدد بالملحق الأول للمرسوم التنفيذي 07-145، أما النوع الثاني، فيتعلق بنشاطات المنشآت المصنفة بحماية البيئة التي يعد دراسات التأثير شرطا ضروريا لابد من الحاقه بطلب الحصول على الترخيص لانشاء هذه المشاريع.

2 - يعتبر موجز التأثير تقريرا يشير الى مدى احترام المشروع للبيئة، وتعد هذه الدراسة أقل صرامة من دراسة التأثير، وتعني عنها في بعض المشاريع وقد حصر المشرع المشاريع التي تخضع لموجز التأثير في 14 مشروعا محدد بالملحق الثاني للمرسوم التنفيذي 07-145، للمزيد راجع كمال بقدار، تداخل السياسة العقارية و السياسة البيئية من منطلق نظام المنشآت المصنفة، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الخامس 2015، ص 20.

3- " تخضع لأحكام هذا القانون المصانع والورشات والمشاغل ومقالع الحجارة والمناجم، وبصفة عامة المنشآت التي يستغلها أو يملكها كل شخص طبيعي أو معنوي أو خاص، والتي قد تتسبب في أخطار على الصحة العمومية، النظافة والأمن والأنظمة البيئية والموارد الطبيعية والمواقع والمعالم والمناطق السياحية أو قد تتسبب في المساس براحة الجوار".

4- المرسوم التنفيذي 07-145 المؤرخ في 17 ماي 2007 الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، ج.ر عدد 34 صادر بتاريخ 22 ماي 2007.

5- المادة 2 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 06-198 مؤرخ في 31 ماي 2006، الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة، جريدة رسمية عدد 37، صادرة بتاريخ 4 يونيو 2006، ص 9.

6- كريمة كريم، المرجع السابق، ص 56.

دراسة تأثير ولا موجز التأثير<sup>1</sup>؛ بما يفهم أن القانون الجزائري صنف المنشآت الى صنفين، منشآت تخضع للترخيص وأخرى للتصريح ومعياري التفرقة بينهما هو درجة جسامة الأخطار والآثار البيئية التي تنتج عن استغلالها، كما أن منح سلطة الترخيص لرئيس المجلس الشعبي البلدي فيه تكريس لدور هذا الأخير في ترقية ودعم المشاريع السياحية التي تقام على إقليم بلديته للحفاظ على البيئة ومحاربة كل الأخطار التي تهددها<sup>2</sup>.

كما يشترط لتسليم الرخصة تقديم دراسة التأثير أو موجز التأثير أي أن يشتمل ملف الترخيص عليها باعتبارها وثائق أساسية يجب أن يتضمنها ملف طلب الترخيص بفتح منشآت مصنفة<sup>3</sup> لما لها من تأثيرات سلبية على الموارد الطبيعية والمناطق السياحية، لذلك يعد غياب إجراء دراسة التأثير أو موجز التأثير أو القيام بتحقيق عمومي أو دراسة تتعلق بالأخطار والإنعكاسات السلبية المحتملة للمشروع على البيئة وصحة الانسان عيبا في الإجراءات، يترتب عليه كجزاء عدم الحصول على الرخصة التي نصت عليها المادة 21 فقرة 02 وكذلك المادة 5 من المرسوم التنفيذي 06-198.

في القانون الجزائري كان صاحب المشروع هو المكلف باجراء دراسات التأثير حسب المادة 6 من المرسوم التنفيذي 90-78، وهو ما سمح بتغليب مصلحته الشخصية على المصلحة العامة ومصلحة البيئة اذ يعد خصما وحكما في نفس الوقت، إلا أن المشرع تدارك ذلك مصدرا القانون 03-01 وأوكل مهمة إعداد دراسات التأثير أو موجز التأثير الى هيئات خاصة تتمثل في مكاتب دراسات، مكاتب خبرات أو مكاتب استشارات معتمدة من الوزارة المكلفة بالبيئة، على أن تقوم كلها بمهامها على نفقة صاحب المشروع<sup>4</sup>.

### ج-مشماتل دراسات وموجز التأثير البيئي:

لقد وسع المرسوم التنفيذي 07-145 من مفهوم ومحتوى دراسات أو موجز التأثير البيئي مقارنة بالقانون 03-10 فهو يسمى بمبدأ الحيطه والحذر، يتم بمقتضاه اتخاذ كافة

1 - المادة 19 من القانون 03-10 السابق الذكر.

2 - المادة 4 من المرسوم التنفيذي 06-198، السابق الذكر.

3 - المادة 21 من القانون 03-10 " يسبق تسليم الرخصة المنصوص عليها في المادة 19 أعلاه، تقديم دراسة التأثير أو موجز التأثير، وتحقيق عمومي، ودراسة تتعلق بالأخطار، والإنعكاسات المحتملة للمشروع على المصالح المذكورة في المادة 18، وعند الإقتضاء بعد أخذ رأي الوزارات والجماعات المحلية المعنية، ولا تمنح هذه الرخصة إلا بعد استيفاء الاجراءات المذكورة في الفقرة أعلاه"

4 - المادة 22 من القانون 03-01 السابق الذكر.

الإجراءات و التدابير الفعلية والمناسبة للوقاية من خطر الأضرار الجسيمة المضرة بالبيئة قبل القيام بأي مشروع<sup>1</sup>، ومن أمثلة هذه المشاريع السياحية نذكر ما يلي:<sup>2</sup>

- مشاريع تهيئة وبناء في مناطق سياحية ذات مساحة تفوق 10 هكتار.
- مشاريع بناء وتهيئة مركبات فندقية تتوفر على أكثر من 800 سرير.
- مشاريع إنجاز مركبات فندقية تتوفر على أكثر من 800 سرير.
- مشاريع إنجاز وتهيئة منشآت ثقافية أو رياضية أو ترفيهية بإمكانها استقبال ما يقارب 5000 شخص.
- مشاريع إنجاز وتهيئة حدائق تسلية تتسع لأكثر من 400 زائر.
- أما المشاريع التي تخضع لموجز التأثير تتمثل في:
- مشاريع إنجاز منشآت ثقافية ورياضية أو ترفيهية بإمكانها استقبال ما بين 5000 إلى 20.000 شخص.
- مشاريع تهيئة وإنشاء قرى للعطل تفوق مساحتها 2 هكتار.
- مشاريع بناء منشآت فندقية ذات 300 إلى 800 سرير.
- مشاريع تهيئة مساحات للتخييم تفوق 200 موقع.

وقد حددت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 07-145 ما تشتمله دراسة التأثير البيئي، إذ لا بد من تقديم عرض عن المشروع وصاحبه ومكتب الدراسات، حيث يلتزم صاحب المشروع بالإدلاء باسمه، لقبه، مقر شركته، خبرته في المشروع المراد إنجازه، كما يلتزم كذلك بتقديم اسم مكتب الدراسات وتحديد منطقة الدراسة، كما لا بد أن تشمل دراسات التأثير البدائل المحتملة لمختلف خيارات المشروع، أي تقييم المشروع بذكر إيجابياته وسلبياته، حتى لا تكون دراسة التأثير مجرد مرافعة للدفاع على المشروع<sup>3</sup>، ولم يلزم المشرع صاحب المشروع بذكر الصعوبات التقنية والعلمية التي تعرقل التقييم بينما نص المشرع الفرنسي سنة 1993 وهو ما يساعد على إجراء تقييم دقيق للعناصر السابقة<sup>4</sup>.

1-حورية جاوي، حماية البيئة في إطار الصفقات العمومية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، صادرة عن جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الخامس 2015 ص 29.

2- تم تحديد قائمة للمنشآت المصنفة التي تخضع لدراسة التأثير البيئي بموجب المرسوم التنفيذي 07-145، بالإعتماد على الملحق الأول، ص 95 والملحق الثاني، ص 96.

3- Ahmed Redd a f , op- cit, p 121.

4 -Youcef Benacer,op - cit ,p 448.

- ولابد من تحليل الموقع الأصلي للمشروع ومحيطه قبل إنجاز المشروع بوصفه وصفا دقيقا، بالتركيز خصوصا على المقومات الطبيعية المساحات البحرية والمائية والترفيهية، الغابات، التي سوف تكون محلا للأشغال وأعمال التهيئة والمنشآت، حتى تتمكن مستقبلا من تقييم الأضرار أو التهديدات التي يكون الموقع عرضة لها، والجديد الذي جاء به المرسوم التنفيذي 145-07 هو اشتراطه أن تتضمن دراسة أو موجز التأثير على تحليل مختلف مراحل المشروع بدءا من مرحلة البناء وصولا إلى مرحلة الإستغلال<sup>1</sup>، وفي حالة انتهاء المشروع يلتزم صاحب المشروع بإعادة الموقع الى ما كان اليه سابقا<sup>2</sup> والتخلص من الآثار السلبية<sup>3</sup>.

- كما يجب أن تتضمن كذلك دراسات التأثير البيئي وصفا دقيقا لآثار وانعكاسات المشروع على البيئة خاصة فيما يخص النفايات، الضجيج بالإضافة الى تقييم التأثيرات المستقبلية المتوقعة المباشرة وغير المباشرة على المدى القصير والمتوسط والطويل للمشروع على مكونات البيئة الطبيعية والصحة، التي تنجم عن مختلف مراحل تنفيذ المشروع<sup>4</sup> إلا أن عدم كفاية المعلومات حول النظام البيئي قد يحول ذلك عمليا وقد يشكل ذريعة لصاحب المشروع للتعرف عن القيام ببعض الدراسات الهامة، ناهيك عن عدم التوافق والإنسجام بين دراسات التأثير المتعددة، في حالة إقامة عدة مشاريع في منطقة واحدة بالرغم من الانعكاسات السلبية لهذه الأخيرة على التوازن البيئي، إذ تجرى كل دراسة مستقلة عن الأخرى.

#### د-أوجه الرقابة على دراسات التأثير البيئي:

- حدد المرسوم التنفيذي 145-07 الرقابة على دراسة التأثير على 3 مستويات تتمثل في رقابة الجمهور، رقابة الإدارة ورقابة القاضي على النحو التالي :

- **رقابة الجمهور:** تستند على فكرة الاشهار والإعلان، بما يتيح الفرصة للجميع للمشاركة في حماية البيئة عن طريق إبداء آرائهم حول المشروع ويساعد الإدارة في التوصل إلى اتخاذ

---

1- كمال بقدر،تداخل السياسة العقارية و السياسة البيئية من منطلق نظام المنشآت المصنفة،المرجع السابق،ص19.

2 - المادة 06 فقرة 6 من المرسوم التنفيذي 145-07 السابق الذكر.

3- إن الواقع أثبت ما تسببه المشاريع المتوقفة من فوضى ودمارا وتلوثا على البيئة بإبقاء الموقع ورشة مفتوحة تملأها مواد البناء والمنشآت المؤقتة اللازمة طيلة مدة تشييد المشروع، وقد أصاب المشرع عندما اشترط إعادة موقع المشروع الى حالته الأصلية بما يكفل حماية البيئة والمحافظة على الأوساط الطبيعية والمقاصد السياحية.

4- المادة 06 فقرة 7،8،9 من المرسوم التنفيذي 145-07 السابق الذكر.

قرار صائب بعد الإستماع لكل الأطراف، وتشتترط أن تكون المشاركة في المرحلة الأولى لإتخاذ القرار وليس بعده<sup>1</sup> وأن تكون المعلومات مفهومة وفي متناول الجميع ليتسنى لهم استعابها، ولقد أناط المرسوم للولاية اتخاذ تدابير ليعلم بها الجمهور، عن طريق التعليق بمقرات البلديات المعنية، وفي الأماكن المجاورة لموقع المشروع، كما يمكن النشر في جريدتين يوميتين على الأقل<sup>2</sup>، ويلتزم الجمهور بإبداء رأيهم خلال مدة لا تتجاوز شهر من يوم الإشهار وتسجيل أرائهم في سجل مرقم يفتح لهذا الغرض<sup>3</sup>، وقد سعت السلطة التنظيمية الى تحقيق التوافق والشفافية بتحديد مواعيد موحدة للتشاور، النشر، واتخاذ القرارات من الإدارة<sup>4</sup>.

- رقابة الادارة : تمارس الإدارة هذه الرقابة اعتمادا على نظامي الترخيص والتصريح حيث يمارس الوزير المكلف بالبيئة الرقابة الإدارية على دراسة التأثير، أما الوالي المختص اقليميا فيكلف برقابة موجز التأثير، باتباع اجراءات معينة<sup>5</sup>، وما لاحظناه في المرسوم 145-07 أن المشرع قد كرس دور الوالي في حماية البيئة كما خول له سلطات الرقابة الإدارية باعتباره همزة وصل بين أصحاب المشاريع والجمهور من جهة، وبينهم وبين وزير البيئة من جهة أخرى متناسيا دور البلدية في ممارسة هذه الرقابة على دراسة التأثير بالرغم من أن قانون البلدية قد جعل انشاء كل مشروع على إقليم البلدية من طبيعته المساس بالبيئة يخضع لرأي

---

1- Ahmed R a d d e f , op-cit , p 122.

2- المادة 14 و 15 من المرسوم التنفيذي 145-07 السابق الذكر.

3 - يتولى الوالي تعيين محافظ لتسجيل ما قد يصله من آراء وتظلمات كتابية تتمحور أساسا حول المشروع والأشغال المراد القيام بها، حيث يحضر المحافظ المحقق عند نهاية مهمته محضرا يحوي تفاصيل تحقيقاته والمعلومات التي تحصل عليها ويرسلها للوالي الذي يحضر عند نهاية التحقيق العمومي نسخة من مختلف الآراء واستنتاجات المحافظ المحقق ويعلم صاحب المشروع بها ليرد عليها، وعند نهاية التحقيق يرسل ملف دراسة أو موجز التأثير المتضمن آراء المصالح التقنية ونتائج التحقيق مرفقا بمحضر المحافظ ورد صاحب المشروع الى الوزير المكلف بالبيئة بالنسبة لدراسة التأثير والى المصالح المكلفة بالبيئة المختصة اقليميا بالنسبة لموجز التأثير التي تقوم بفحص الدراسة أو موجز التأثير.

4- Azouz. Kerdoun, op-cit ,p 116.

<sup>5</sup> نصت المادتين 16 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم 145-07 على الإجراءات حيث يودع صاحب المشروع دراسة أو موجز التأثير على البيئة لدى الوالي المختص إقليميا في عشرة نسخ على الأقل ويوكل مهمة التمهيص في محتوى دراسة أو موجز التأثير إلى المصالح المكلفة والبيئة المختصة اقليميا، الذين يمكنهم الإستعانة بخبراء أو الإتصال بقطاعات وزارية معنية في أجل لا يتجاوز 4 أشهر لفحص الملف، كما يلتزم صاحب المشروع بتقديم أي معلومة أو أي دراسة تكميلية للملف خلال أجل شهر واحد، بعدها يوافق الوزير المكلف بالبيئة على دراسة التأثير، والوالي المختص إقليميا على موجز التأثير، وإذا كان القرار بالرفض لابد أن يكون معللا، ويمكن لصاحب المشروع في هذه الحالة تقديم طعن إداري للوزير المكلف بالبيئة مرفقا بكل المعلومات والمبررات التي تمكنه من الإستفادة من دراسة جديدة للملف.

المجلس الشعبي البلدي المسبق<sup>1</sup>، وبالرغم من أن المشرع قد منح صلاحيات للجماعات المحلية في سبيل ترقية ودعم الإستثمارات والمشاريع السياحية لذلك يمكن إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كانت دراسة التأثير تخص حديقة وطنية أو محمية طبيعية، ليقدم رأيه<sup>2</sup>، كما لا يفوتنا أن نشير إلى أن إيداع الملف من صاحب المشروع السياحي لا يعني بالضرورة حصوله على ترخيص السلطة الإدارية المختصة ذلك أن الإدارة لها السلطة التقديرية الواسعة في تسليم الرخصة من عدمه.

- **رقابة القضاء** : منح القانون للقاضي الحق في توقيع عقوبة على كل من يخالف اجراء دراسة التأثير باعتبارها من الاجراءات الأساسية والجوهرية التي يلتزم صاحب المشروع السياحي القيام بها لطلب الحصول على رخصة تشييد مؤسساته الفندقية أو مركبه أو قريته السياحية التي قد ترتب أضرارا على البيئة أي عدم تسليم الرخصة بسبب عدم توفير دراسة التأثير يؤدي الى توقيع عقوبة الحبس لمدة سنة على صاحب المشروع، وغرامة مالية قدرها 500.000 دينار<sup>3</sup>، كما رتب المشرع على مخالفة الأحكام الواردة في المادة 102 من القانون 03-10، توقيع عقوبات أكثر شدة وصرامة جزاءا على تمادى صاحب المشروع في مخالفة القانون وعدم احترامه لمبدأ الشرعية، اذ يعاقب كل من خالف أوامر القاضي بمنع استعمال المنشأة إلا بعد الحصول على الترخيص<sup>4</sup>؛ وهو ما يعرف بالحظر المؤقت ويتولى ضباط الشرطة القضائية ومفتشو البيئة رصد هذه المخالفات بواسطة محاضر يحررونها<sup>5</sup> توضع تحت تصرف القاضي لتوقيع العقوبات المناسبة، وبوصف الإدارة طرفا في النزاع فهي تتمسك بمصلحة البيئة<sup>6</sup> بجعل حمايتها من الأولويات.

وفي الأخير نستخلص أن دراسات التأثير البيئي تعد آلية ناجحة تعمل على التوفيق بين البيئة والإستثمار ذلك أن تثمين المؤهلات السياحية وترقية دورها في إطار احترام قواعد حماية البيئة له فعالية في النهوض والمضي قدما نحو صناعة اقتصاد أساسه النشاط السياحي المفضي لتحقيق التنمية السياحية الإقتصادية على حد سواء.

1 - المادة 92 من قانون البلدية، السابق الذكر.

2- Youcef Benacer , op - cit , p450.

3- المادة 102 من القانون 03-10 السابق الذكر.

4- المادة 103 من القانون 03-10 السابق الذكر.

5- المادة 101 فقرة 1 من القانون نفسه.

6- Youcef Benacer , op cit, p 451.



وبالرغم من أن القيام بدراسات التأثير البيئي يعد قيّداً على تنفيذ المشاريع السياحية باعتبارها من المنشآت المصنفة، إلا أن الواقع الميداني أثبت عدم تفعيل هذه الأخيرة إذ أن معظم المشاريع السياحية تتموقع عشوائياً مسببة أخطاراً على البيئة وهذا ما يدفعنا للتساؤل هل فعلاً تحترم دراسات التأثير البيئي من قبل المستثمر أم أن المحسوبية والبيروقراطية هي التي تعفي هذا الأخير من اجرائها.

## 2- القيود الواردة على المستثمر طبقاً لقواعد التهيئة والتعمير:

تتعلق هذه القيود بضرورة احترام الأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير، بمعنى التقيد بالرخص والشهادات داخل مناطق التوسع والمواقع السياحي والشواطئ.

### أ- ضرورة احترام الرخص في مناطق التوسع السياحي:

مفاد ذلك ذلك احترام شروط وإجراءات الحصول على الرخص داخل مناطق التوسع السياحي، ويتعلق الأمر برخصة البناء ورخصة الهدم ورخصة التجزئة.

### أ1- الأحكام الخاصة برخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية

نظم المشرع قواعد البناء داخل مناطق التوسع السياحي واشترط لتشييد المشاريع السياحية الحصول على رخصة البناء طبقاً للشروط والإجراءات التي استلزمها قانون التهيئة والتعمير مع مراعاة الأحكام الخاصة المتعلقة بالعقار السياحي.

وقد عرف الفقه<sup>1</sup> رخصة البناء على أنها قرار إداري ترخص بموجبه السلطة الإدارية المختصة بالبناء بعد أن تتحقق من احترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة المعنية<sup>2</sup> بتوافر شروط تتعلق بطالبتها وشروط متعلقة بنوع ووضعية البناء<sup>3</sup>، أما القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم فلم يعط مفهوماً جامعاً مانعاً لرخصة البناء وإنما اكتفى بالنص على أنها ترخيص تسلمه السلطة المختصة قبل القيام بإنجاز بناء جديد أو الترميم أو تعديل أو عمل من أعمال البناء الخاضعة إليه، وعليه نستخلص بأن رخصة البناء هي وثيقة

1- فقد عرفها الفقه بأنها: " ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه"، راجع أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دار الطبع، 1996، ص 15.

2- معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 1988، ص 23.

3 -Djilali adja /Bernard Drobenko, droit de l'urbanisme ,Alger,berti edition , 2007, p 190.

إدارية تصدر بموجب قرار إداري<sup>1</sup> تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبا الحق في إنجاز مشروعه<sup>2</sup> بعد أن تتأكد من أن أشغال البناء أو التشييد موضوع طلب الرخصة لا تتعارض والأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير<sup>3</sup> طبقا للمادة 50 من القانون 90-29 والمراسيم المطبقة لها الذي يعد المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>4</sup> أحدثها الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 91-176<sup>5</sup>، لذلك فالإدارة لا يمكنها رفض طلب رخصة البناء إلاّ بناءً على أسباب تستند لأحكام القانون والتنظيمات المعمول بها، لذلك لا بد أن يكون القرار بالرفض الذي اتخذته الإدارة مسببا تسببا قانونيا كافيا فرخصة البناء إذن قيد من القيود الواردة على حق البناء الذي يتمتع به المالك تعد لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء<sup>6</sup>، كما أنها تصبح غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة، ابتداءً من تاريخ تسليمها<sup>7</sup>.

وقد كان حق البناء مرتبط بملكية الأرض فالحصول على رخصة البناء يقتصر على المالك فقط، إلاّ أنّ التطور الحاصل وظهور الوظيفة الإقتصادية للعقار خاصة فيما يتعلق بالإستثمار السياحي الذي يكون محله أوعية عقارية مملوكة ملكية خاصة للدولة أصبح القانون يسمح باستصدار رخصة البناء من طرف الحائز، أو المستأجر أو صاحب حق

- 
- 1 - إن الطبيعة القانونية لرخصة البناء تحدد على أنّها قرار إداري بالنظر إلى الجهة المصدرة له المتمثلة أساسا في الإدارة والتي يمكن أن تكون رئيس المجلس البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود اختصاصه، فهي تهدف إلى بسط الرقابة المسبقة والقبلية على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقا للقواعد المرسومة لها.
  - 2- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دون رقم طبعة، الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، 2010، ص 39.
  - 3- عزري الزين، قرارات التعمير وطرق الطعن فيها، دراسة مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، الطبعة الأولى، القاهرة، دار الفجر للنشر والتوزيع، 2005، ص 12.
  - 4- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها الجريدة الرسمية عدد 07، مؤرخة في 12 فبراير 2015.
  - 5- المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي ألغت جميع أحكام المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991 -5- الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في أول يونيو 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 06-03 جريدة رسمية عدد 01، مؤرخة في 2006.
  - 6- المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها الجريدة الرسمية عدد 07، مؤرخة في 12 فبراير 2015.
  - 7- المادة 06 فقرة 02 من القانون 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 مؤرخة في 2008.

الإمتياز<sup>1</sup> وهو ما نصت عليه المادة 11 من الأمر 08-04، ولقد اشترط المشرع السياحي في القانون 03-03 بأنه يخضع كل تغيير و توسيع أو تهديم لمؤسسة فندقية أو سياحية متواجدة داخل منطقة توسع سياحي أو موقع سياحي إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة،و ذلك مع مراعاة الأحكام التشريعية المعمول بها في مجال العمران والفندقة<sup>2</sup>، ونص كذلك بأن كل منح لرخصة بناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية يخضع إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة وبالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة وأشار المشرع إلى أن كفاءات تطبيق هذه المادة يحدد عن طريق التنظيم<sup>3</sup>، وفي نفس السياق كان القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06 يناير 1999<sup>4</sup> المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة في المادة 46 منه المدرجة تحت عنوان الفصل الأول: "قواعد بناء المؤسسات الفندقية" قد نصت على أنه يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي قبل تسليمه رخصة البناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية من طرف السلطات المعنية، الحصول على المصادقة على مخططات المشروع من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة،والملاحظة المستخلصة من النصين أنهما جاءا بصفة العموم أي أنّ المشرع ينص على اشتراط الرأي والموافقة المسبقة للوزارة المكلفة بالسياحة وليست مديرية السياحة بما يفهم منه أنّ المشرع قبل سنة 2004 جعل اختصاص منح رخصة البناء للوزير المكلف بالسياحة و هو ما ساهم في تعطيل الإستثمارات السياحية و بطء وتيرة سيرها،وهذا ما يدفعنا إلى التساؤل لماذا لم يعط المشرع صلاحية منح الرخصة فيما يتعلق بعملية التغيير أو التوسيع أو الهدم أو البناء لمؤسسة فندقية واقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية للإدارة المكلفة بالسياحة على مستوى الولاية فكان عليه أن يجعل منح رخصة البناء من صلاحيات المديرية الولائية للسياحة كما فعل بالنسبة للمعالم الثقافية أين جعلها من اختصاص مديرية الثقافة، لأن المؤسسة الفندقية هي عقار سياحي مبني وكما هو معلوم فإن

---

1- إن المادة 51 من القانون 97 - 02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 منحت لصاحب حق الإمتياز على الأرض التابعة للملكية الخاصة للدولة والموجه لانجاز المشاريع الإستثمارية أو المعترف بمنفعتها العمومية حق الحصول على رخصة البناء . جريدة رسمية عدد 89،مؤرخة في 31 ديسمبر 1997. .

2- المادة 23 من القانون 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 السابق الذكر.

3- المادة 24 من القانون 03-03 السابق الذكر.

4- القانون رقم 99 - 01 المؤرخ في 06 يناير 1999، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية العدد رقم 02، المؤرخة في 10 يناير 1999 .

الجزائر تحتوي على أزيد من 205 منطقة توسع سياحي وإذا كانت في كل مرة توجه الإستشارة والرأي لوزارة السياحة فهذا سوف ينعكس سلبا على حسن سير الإستثمارات السياحية وتنفيذها و ما يتسم به من كثرة الإجراءات وتعقيدها وطول مدتها، لذلك كان من المجدي منح رخصة البناء من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة على مستوى الولاية لتخفيف العبء على الإدارة المركزية ولإعطاء أكثر فعالية لنظام الحماية في إطار رخص التعمير.

ونتيجة لذلك تفتن المشرع لهذه الإشكالية وجاء بالمرسوم التنفيذي 04-421 المؤرخ في 20 ديسمبر 2004<sup>1</sup> ونص في المادة 02 منه على ما يلي: "يخضع منح رخصة البناء للمشاريع الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية للرأي المسبق للإدارة المكلفة بالسياحة، عندما تضم مناطق التوسع والمواقع السياحية مواقع ثقافية مصنفة يكون الرأي المسبق للإدارة المكلفة بالثقافة مطلوبا؛ فيفهم من نص المادة أنه بعد سنة 2004 تراجع المشرع عن مركزية منح قرار منح رخصة البناء للمشاريع الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية وأخضعها للرأي المسبق للإدارة المكلفة بالسياحة<sup>2</sup>، كما أن الرأي المسبق للإدارة المكلفة بالثقافة لازم عندما تضم مناطق التوسع والمواقع السياحية مواقع ثقافية مصنفة وفي هذا تخفيف للضغط التي تعيشه الإدارة المركزية وتسريع للإجراءات بما ينعكس ايجابيا على تدفق الإستثمارات السياحية، ويسهم في تحقيق آثار التنمية السياحية الناتجة عن تسهيل النشاط السياحي، وبالرغم من أن المشرع في نص المادة 02 من المرسوم 04-421 قد أعطى الإختصاص للإدارة المكلفة بالسياحة لمنح رخصة البناء وتدارك التناقض بينها وبين أحكام المادة 24 من القانون 03-03، إلا أنه في المقابل تجاهل المادة 23 التي تشترط رأي أو ترخيص مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة كلما تعلق الأمر بتغيير أو توسيع أو هدم لمؤسسة فندقية أو سياحية متواجدة داخل منطقة التوسع أو الموقع السياحي وفي هذا تناقض واضح بين القانون والتنظيم، كما جعل المشرع في المادة 24 من القانون 03-03 مجال تطبيق ومنح رخصة البناء عاما وهو ما ينطبق كذلك على المرسوم رقم 04-421 في المادة 2 فقرة أولى منه التي تنص على مايلي: " يخضع منح رخصة البناء للمشاريع الواقعة

---

1- المرسوم التنفيذي 04-421 المؤرخ في 20 ديسمبر 2004 المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافية في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 83، المؤرخة في 26 ديسمبر 2004.

2- المرسوم التنفيذي رقم 04-421، السابق الذكر.

داخل مناطق التوسع...". فيفهم من نص المادة أن مصطلح المشاريع جاءت عامة لتشمل المؤسسات الفندقية، والسياحية ومنشآت أخرى مصنفة على أنها تؤدي وظيفة سياحية.

كما أن المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير تشترط طلب الرأي المسبق من الشخصيات والهيئات الوطنية ومن بين هذه الشخصيات المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون المشاريع واقعة في مناطق مصنفة وأحال إلى تطبيق أحكام القانون 03-03 والمرسوم 06-325 الذي أحال بدوره لقانون التهيئة والتعمير 90-29.

أما المرسوم التنفيذي رقم 06-325 المؤرخ في 18 سبتمبر 2006 المتعلق بقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها<sup>1</sup> فقد نص على أنه يجب إثبات كل مشروع بناء أو تهيئة مؤسسة فندقية بعقد قانوني للملكية أو الإنتفاع بالوعاء العقاري الذي سيقام عليه وهي إشارة واضحة لعقد الإمتياز بوصفه صيغة قانونية لاستغلال العقار السياحي<sup>2</sup> بشرط أن تكون مشمولة بمخطط التهيئة السياحية، كما أحال في المادة 10 منه في كل ما يتعلق بقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما، إلا أن هذا المرسوم قد نص على أن القواعد الخاصة ببناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها عند الإقتضاء تحدد بموجب قرارات من الوزير المكلف بالسياحة<sup>3</sup> وهو ما يتناقض مع ماجاء به المرسوم التنفيذي رقم 04-421 و كأن المشرع قد تراجع عن منح صلاحية منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي لمديريات السياحة و أعاد الإختصاص بشأنها للوزارة المكلفة بالسياحة، وهو ما يطرح عدة إشكالات من الناحية الميدانية وتضع الإدارة في مأزق أي النصوص القانونية تطبق؟ وإن كان في الحقيقة سيفتح الباب على مصرعيه أمام الإدارة لتطبيق القانون بصفة انتقائية، وهو ما يشجع على الفساد الإداري والمحابة.

وللأسباب السابقة نقترح على المشرع الجزائري من أجل القضاء على التناقض وسد الفراغ القانوني إما أن يبادر إلى تعديل المادة 46 من القانون 99-01 المتعلق بالفندقة

1- المرسوم التنفيذي 06-325 المؤرخ في 18 سبتمبر 2006 المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، الجريدة الرسمية، العدد 58، المؤرخة في 20 سبتمبر 2006.

2- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 06-325 السابق الذكر.

3- المادة 48 من المرسوم التنفيذي نفسه.

وجعل صلاحية منح الترخيص لمديرية السياحة بالولاية، أو يقوم بتعديل المادة 23 من القانون 03-03 ويمنح طلب الحصول على رخصة البناء إلى المديرية المكلفة بالسياحة على مستوى الولاية، وإن كنا نرى الأنسب أن يعجل بإضافة مادة للمرسوم 04-421 تقضي بإلغاء جميع الأحكام المخالفة للقانون 03-03 وبالتالي الإلغاء الضمني للمادة 46 من القانون رقم 99-01، وكل هذا من أجل تخفيف العبء والإجراءات المعقدة على كل من الفرد والإدارة لترسيخ حماية فعالة للعقار السياحي.

### - إشكالية البناء في الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي المملوكة للخواص:

إن الجهة المخولة بمنح رخصة البناء ليست الإشكالية الوحيدة التي تعترض المستثمر في القطاع الفندقي بل إن التصرفات اللامسؤولة من جانب بعض الملاك الخواص الذين يريدون الإستثمار عن طريق بناء منشآت فندقية في أراضي مملوكة لهم ملكية خاصة دون اتباع الإجراءات القانونية التي تستلزم ضرورة الحصول على رخصة بناء، مع مراعاة الإستثمارات المحددة في مخطط التهيئة السياحية تطرح عدة استقدمات من الناحية القانونية، فتشييد فندق يحتاج إلى رخصة بناء حتى تتم عملية البناء في الإطار القانوني، سواء كان الوعاء العقاري ملكا للدولة متحصل عليه بموجب عقد امتياز، أو مملوكا للخواص، ففي قضية رفعت أمام المحكمة الإدارية لجيجل<sup>1</sup> من طرف بلدية العوانة ممثلة بواسطة رئيس المجلس الشعبي البلدي متصرفا باسمها ولحسابها، ضد السيد ع-ل، حيث بتاريخ 15/09/2015 وفي إطار المتابعات الميدانية للبناءات الفوضوية على مستوى بلدية العوانة و بالضبط بمشتى أفيتيس من طرف العون المؤهل قانونا تم معاينة وإثبات واقعة انجاز تشييد فندق بدون رخصة بناء من طرف المدعى عليه، وحرر على إثرها محضر معاينة عدم مطابقة أشغال البناء للتشريع والتنظيم في ميدان التعمير<sup>2</sup>، وتم توجيه إعدار له لتوقيف الأشغال وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في أجل 48 ساعة، وبما أن الحصول المسبق على رخصة البناء هي قاعدة جوهرية من النظام العام لا يجوز الإتفاق على مخالفتها، التي تؤدي إلى متابعة المخالف جزائيا، وعلى اعتبار المدعى عليه قد شرع في أشغال البناء قبل

1- عريضة افتتاح دعوى مسجلة لدى المحكمة الإدارية بجيجل، مودعة بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2015/12/30 تحت رقم 15/1339.

2- إعدار محرر بتاريخ 2015/09/16، تحت رقم الإرسال 2015/4841 موقع عليه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية العوانة.

الحصول على رخصة تسمح له بذلك يكون قد خرق القانون، ما دفع بالمدعية تبعا لمحضر المخالفة المعد ضده لإصدار قرار بهدم البناء<sup>1</sup> عملا بأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إلا أنه بالرغم من ذلك لم يمثل المدعى عليه لذلك، وامتنع عن إيقاف الأشغال ضاريا بعرض الحائط الإعذار الموجه إليه و قرار الهدم، ناهيك عن الخراجات الميدانية المتكررة لمصلحة البناء والتعمير لبحث عماله لتوقيف الأشغال، بعدها بتاريخ 2015/10/18 قدم المدعى عليه طلب رخصة إتمام إنجاز الفندق على سبيل التسوية، وتطبيقا لأحكام القانون 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والمرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء، حيث قامت اللجنة الولائية المكلفة بدراسة ملفات التصريح بمطابقة البناء وإتمام إنجازها التي يعد تسليم العقود الخاصة بها من اختصاص الوالي خلال الاجتماع المنعقد بمقر مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء و تطبيقا للتعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة في 2012/09/06 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها خلال اجتماعها المنعقد بتاريخ 2016/02/25 قررت عدم الموافقة على تسوية البناء (الفندق) لوقوعها داخل منطقة التوسع السياحي أفتيس، وكذلك لوجود قرار لهدم البناء ودعت المدعى عليه لسحب ملف التسوية<sup>2</sup>.

#### - إجراءات الحصول على رخصة البناء :

حدد المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، الأشخاص الذين يحق لهم طلب الحصول على رخصة البناء وهم:<sup>3</sup> المالك، أو موكله المستأجر المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة لها قطعة الأرض أو البناء، وعليه يجب أن يدعم الطلب نسخة من عقد الملكية أو نسخة

---

1- قرار رقم 2015/355، مؤرخ في 2015/09/20، يتعلق بهدم البناء المقام بدون رخصة من طرف المدعى عليه، موقع عليه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية العوانة.

2- قرار رقم 1468 مؤرخ في 2016/03/21 صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية العوانة، المتضمن رفض ملف طلب رخصة إتمام على سبيل التسوية.

3- المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 السابق الذكر.

من شهادة الحيازة، أو توكيلا، أو نسخة من العقد الإداري<sup>1</sup> الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

- يرفق طلب رخصة البناء بملف إداري وملف متعلق بالهندسة المعمارية وملف تقني<sup>2</sup>.

- يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في 3 نسخ بالنسبة للمشاريع البناءات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي 08 نسخ بالنسبة لباقي المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض حيث يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التأكد من الوثائق الضرورية ومطابقتها للملفات<sup>3</sup>.

- يتم استشارة المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة عندما تكون مشاريع البناءات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة على أنها سياحية أو تابعة للتراث الثقافي العقاري<sup>4</sup>، في أجل 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب<sup>5</sup>.

- يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

- في حالة قبول طلب الحصول على رخصة البناء<sup>6</sup> بوضع القرار الإيجابي الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من ملف الطلب، أما في حالة الرفض لا بد أن يكون مسببا ويبلغ القرار بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب الطلب<sup>7</sup>.

---

1- نصت المادة 11 من الأمر 04-08 على ما يلي: "يخول منح الإمتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة بناء.."

2- أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 السابق الذكر.

3- المادة 45 من المرسوم نفسه.

4- المادة 47 من المرسوم نفسه.

5- المادة 48 فقرة 02 من المرسوم نفسه.

6- يمكن أن يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران حسب المجالات التي نصت عليها المادة 49 من المرسوم 15 - 19.

7- المادة 50 من المرسوم نفسه.



- يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلزامياً إلى صاحب الطلب خلال 20 يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب، وفي حالة وجود وثائق ناقصة يتوقف الأجل ويبدأ في السريان من تاريخ استلام تلك الوثائق.<sup>1</sup>

كما تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يكتمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، ويخضع تحديد الأجل حسب حجم المشروع طبقاً للمادة 57 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، لذلك استئناف الأشغال مرهون بتقديم طلب جديد إجبارياً.

لكن إذا لم يتلق صاحب الإمتياز رداً من السلطات المختصة في الآجال المحددة، يمكنه أن يقوم بإيداع طعناً أولياً مقابل وصل إيداع لدى الولاية على أن يتسلم بعد تقديمه للرخصة أو يقدم له رفضاً مبرراً خلال 15 يوماً ابتداءً من تاريخ الطعن، وفي هذه الحالة يجوز للمستثمر رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة.

- **بالنسبة للبناء في حدود الشاطئ:** نجد أنّ المشرع في مجال حماية الشواطئ اقتصر على رخصة البناء وبشكل ضمني و غامض، بالرغم من أن البناء في حدود الشاطئ هو عمل مادي محض إلاّ أنّه يحتاج إلى ترخيص مسبق، فلا يمكن طبقاً للقانون رقم 02-02<sup>2</sup> إقامة أو تشييد أيّ بناية على حدود الشاطئ إلاّ إذا ابتعدت البناية مسافة 300 متر من حدود الشاطئ، وهذا لأسباب تتعلق بالطابع الحساس للشاطئ، وتحدد شروط توسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها وكيفية وكذا الترخيص بالأنشطة المسموح بها عن طريق التنظيم وتضيف المادة 19 من نفس القانون رقم 02-02 بأنّه لا يرخّص بأعمال إقامة حواجز التسخير والردم إذا كانت تضر بوضعية الشاطئ الطبيعية إلاّ إذا كانت مبررة بضرورة إقامة منشآت تتصل بممارسة خدمة عمومية تقتضي بالضرورة التمتع على الشاطئ البحري، أو بحتمية حماية المنطقة المعنية، كما أنّ الترخيص بالبناء يخضع للقواعد العامة في مجال التهيئة والتعمير، إنّ ما يلاحظ على نص هذه المادة هو الغموض من جهة وعمومية النص من جهة أخرى، فالمشرع لم يحدد طبيعة الأشغال المعنية بالترخيص، كما أنّ المادة 17 فقرة أولى من القانون رقم 02-02 نصت على أنه يخضع للتنظيم كل شغل للأجزاء المتاخمة لشواطئ الإستجمام، التي تساهم في الحفاظ على حركيتها وتوازن الرسوبيات بها وكذلك

1- المادة 51 من المرسوم نفسه.

2- المادة 18 من القانون 02 - 02 السابق الذكر.

الكثبان المتاخمة للبحر والأشرطة الرملية للأجزاء العليا من شواطئ الإستجمام التي لا يصل إليها مد مياه البحر، وما يلاحظ أن المادة جاءت غامضة ولم توضح المقصود بالشغل هل هو البناء أو التوسيع أو التعلية أو التعديل؟.

## أ2- الأحكام الخاصة برخصة الهدم في مناطق التوسع والمواقع السياحية:

تعتبر رخصة الهدم من أدوات الرقابة على العقار المبني، وقد نص المرسوم التنفيذي 19-15 على أنه<sup>1</sup> تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القوانين التي تنظمها وهي إحالة صريحة للقانون 03-03<sup>2</sup>.

فرخصة الهدم الخاصة بمناطق التوسع والمواقع السياحية نصت عليها المادة 23 من القانون رقم 03-03 التي نصت على مايلي: " مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها والمتعلقة بالعمران<sup>3</sup> والفندقة، يخضع كل تغيير وتوسع أو تهديم لمؤسسة فندقية أو سياحية متواجدة داخل منطقة التوسع أو موقع سياحي إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة"، يلاحظ من نص المادة أنّ المشرع قد حصر الهدم الذي يتم داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية في المؤسسات الفندقية والسياحية فقط، مما يجعلنا نتساءل هل المشرع سمح فقط بإقامة أو تشييد أو بناء مؤسسات فندقية وسياحية داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية حتى يحصر الهدم فيها؟ ولماذا لم يخضع المشرع الهدم لنفس أحكام البناء في القانون 03-03؟ من جهة أخرى استلزم المشرع لعملية الهدم ضرورة أخذ الرأي المسبق للوزارة المكلفة بالسياحة وأنّ هذه المؤسسات الفندقية والسياحية والمنشآت الأخرى التي تخضع للهدم كانت في الأصل محل بناء وحصلت على رخصة بناء لتشييدها كان من

1- نورة منصوري، المرجع السابق، ص 54.

2- المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، السابق الذكر.

3- تكريساً لحماية مناطق التوسع والمواقع السياحية وبالرجوع إلى الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها والمتعلقة بالعمران أي المرسوم 15 - 19 وقانون 90-29، فقد ألزمت المادة 80 من المرسوم 15 - 19 رئيس المجلس الشعبي البلدي بإلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم، وأضافت المادة 81 منه أنه يمكن للمواطنين الاعتراض كتابياً على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً طبعاً إذا كان مبرراً مرفقاً بوثائق قانونية مرفقة بعريضة الاعتراض، كما أنّ طالب رخصة الهدم له الحق في إيداع طعن مقابل وصل باستلام لدى الولاية، إذا لم يتلق رد خلال 15 يوماً، يودع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران طبقاً للمادة 82 من المرسوم 15 - 19 السابق الذكر.

الواجب أن تخضع كلتا عمليتي البناء والهدم لنفس الأحكام بمنح الرأي المسبق للإدارة المكلفة بالسياحة وليس الوزارة المكلفة بالسياحة وهذا لتسهيل الإجراءات وللحد من مركزية الوزارة التي ساهمت في تعطيل العديد من المصالح ولأجل تقادي هذه النقائص نقترح مايلي:

- تعديل المادة 23 من القانون 03 - 03 بجعل عملية الهدم تخص كل المشاريع التي تقام داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية وليس حصرها في المؤسسات الفندقية والسياحية.

- تعديل المرسوم 421-04 بإخضاع عملية الهدم للرأي المسبق للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو الشأن بالنسبة لعملية البناء إذ أنه من غير المنطقي أن عملية البناء تستشار فيها الإدارة المكلفة بالسياحة بينما عملية الهدم تستشار فيها الوزارة المكلفة بالسياحة.

### إجراءات الحصول على رخصة الهدم:

جاء المرسوم التنفيذي 15-19 بإجراءات الحصول على رخصة الهدم كالتالي:

يتقدم المالك البنائية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم وثائق معينة بطلب رخصة الهدم<sup>1</sup> التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، بالإضافة إلى ملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية بوثائق مؤشر عليها، ويتم إرسال طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في 3 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البنائية، حيث يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في نفس اليوم<sup>2</sup>، وعلى مستوى الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية يتم تحضير طلب رخصة الهدم بنفس الأشكال التي تحضر بها رخصة البناء، في أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ إيداع ملف الطلب، وعند القبول يتم تسليم رخصة الهدم في شكل قرار يرفق نموذج منه بهذا المرسوم<sup>3</sup>، ولا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البنائية، خاصة عندما يتم استشارة الأشخاص العموميون أو المصالح المعنية بالهدم التي يتعين عليها أن تبدي رأيها في أجل 15 يوما ابتداءً من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي حيث يجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض<sup>4</sup> في

1- نفس الوثائق المطلوبة لطلب رخصة البناء، انظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 السابق الذكر.

2- المادة 73 من المرسوم التنفيذي 15 - 19.

3- المادتين 74، 75 من المرسوم ذاته.

4- المادة 77 من المرسوم نفسه.

الأخير يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب<sup>1</sup> و تصبح عملية الهدم منقضية إذا لم تحدث خلال 05 سنوات<sup>2</sup>.

### أ3- الأحكام الخاصة برخصة التجزئة في مناطق التوسع و المواقع السياحية:

اشترط قانون التهيئة والتعمير<sup>3</sup> رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم اثنين أو عدة قطع من ملكيات مهما كان موقعها، التي تحضر وتسلم ضمن الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم، كما نص المرسوم التنفيذي 15-19<sup>4</sup> على رخصة التجزئة وجاء بتغيير مفاده اشتراط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية، فالتجزئة إذن هي عملية تقسيم الملكية إلى قطع بغرض البناء، وبناء عليه تعد رخصة التجزئة القرار الإداري الذي يشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع التي من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات جديدة تنشئ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة، فرخصة التجزئة ضرورية لكل مالك عند تصرفه في أي جزء مفرز من ملكية غير المبنية تمنح لطالباها سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا.

أما بالنسبة لمناطق التوسع السياحي لم يذكر المشرع ضمن أحكام القانون 03-03 رخصة التجزئة، لكنه عوضها بأداة أخرى هي مخطط التهيئة السياحية وقد سبق وأن تطرقنا إليه في المبحث الثاني من الفصل الأول لمخطط التهيئة السياحية بالتفصيل، وهذا طبقا لما جاء في القانون 03 - 03: "...وفي هذا الصدد، يعادل مخطط التهيئة السياحية رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء..."<sup>5</sup>، وعليه فكل من يريد تجزئة العقار غير المبني الواقع داخل منطقة توسع أو موقع سياحي غير مجبر على استخراج رخصة التجزئة، وإنما يقوم بالتجزئة

1- المادة 79 من المرسوم نفسه.

2- تصبح عملية الهدم منقضية إذا لم تحدث عملية الهدم خلال 5 سنوات أو إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة، أو إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة طبقا للمادة 85 من المرسوم 15 - 19.

3- المادة 57 من القانون 90 - 29 المعدل والمتمم.

4- المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر.

كما أن المرسوم التنفيذي 15 - 19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها ج ر 07، لسنة 2015، ينص على أنه اشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية ". المادة 7 من المرسوم 15 - 19.

5- المادة 13 فقرة من القانون رقم 03 - 03، السابق الذكر.

على ضوء أحكام مخطط التهيئة السياحية، وقد يطرح إشكالية أنّ العقار المراد تجزئته يقع في منطقة غير مصنفة بمعنى ليس لها مخطط تهيئة سياحية، وبالتالي فالحل في هذه الحالة أنّ هذه المنطقة إن لم تكن مصنفة تبقى تخضع للقواعد العامة، أي للقانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي له رقم 15-19 الصادر سنة 2015.

### ب- ضرورة الحصول على شهادات التعمير داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية:

لكي يتمكن المستثمر من بداية استغلال مشروعه لا بد أن يحصل على شهادة المطابقة للتأكد من مدى توافق البناء مع المخططات المرفقة برخصة البناء، و في المقابل أغفل المشرع النص على شهادة التقسيم داخل مناطق التوسع السياحي.

### ب1- شهادة المطابقة:

تعتبر شهادة المطابقة وسيلة للرقابة البعدية للتعمير، فهي تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لرخصة البناء، أي تعد أداة قانونية لاستلام المشروع<sup>1</sup> وتأكيد محتوى رخصة البناء، وترخيصها باستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء وإلزامه بالمطابقة، وعلى ضوء ذلك جاء في المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90 - 29 يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها أن اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء<sup>2</sup>، أما في سنة 2008 فقد عرفها المشرع ضمنا في القانون 08-15<sup>3</sup> الذي يعد في الواقع قانونا للتسوية كما يلي: " يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي: تحقيق المطابقة الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، وبالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير " ؛ فشهادة المطابقة طبقا لقوانين التهيئة والتعمير تعني ضرورة مطابقة البناء المنجز لأحكام رخصة البناء.

في التشريع السياحي نص القانون 03-03 على شهادة المطابقة في المادة 36 فقرة 4 منه على ما يلي: "في إطار ممارسة مهامهم يؤهل الأعوان المذكورون في المادة 33 أعلاه

1- نورة منصور، المرجع السابق، ص 70.

2- المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 السابق الذكر.

3- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد رقم 44، مؤرخة في 03 أوت 2008.

لاسيما بما يأتي: التحقيق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية، ودفتر الشروط وكذا المخططات المعمارية المصادق عليها مسبقا من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة".

فالمطابقة حسب القانون رقم 03-03 مفاها ضرورة مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية باعتبار هذا الأخير يعادل مخطط شغل الأراضي، فشهادة المطابقة من آليات حماية مناطق التوسع والمواقع السياحية باعتبارها أداة ضبط للسوق العقارية إذ لا يمكن التصرف في العقارات المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية قبل الإنتهاء من إنجاز المشروع والتي تثبت بشهادة المطابقة، وعليه لا بد أن يشير رئيس المجلس الشعبي البلدي في شهادة المطابقة على أنها جاءت مطابقة لما محدد في مخطط التهيئة السياحية للمنطقة والإستثمارات المحددة فيه، وتبقى إشكالية عدم احترام هذا المخطط لغياب الهيئات الرقابية من الناحية الميدانية أكبر عائق يقف في وجه نجاح الإستثمارات السياحية.

### ب3- شهادة التقسيم:

تعرف شهادة التقسيم على أنها الوثيقة الإدارية التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام دون تغيير في حقوق البناء أو الإرتفاقات المفروضة عليها؛ إذن هي شهادة تخص فقط العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على أرض فضاء غير مبنية فهي ليست برخصة التجزئة، حيث تختلف شهادة التقسيم عن رخصة التجزئة في كون الأولى ضرورية لكل عملية تقسيم لعقارات مبنية دون القطع الأرضية بينما الثانية لازمة لكل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر لغرض البناء عليها.<sup>1</sup>

فبالرجوع إلى القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية وجدنا أن المشرع لم ينص صراحة فيه على شهادة التقسيم بما يفهم منه أنه لا يمكننا أن نتصور التقسيم داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية سواء من قبل المالكين أو حتى من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بعد ممارستها لحق الشفعة أو نزع الملكية للمنفعة العمومية، لذلك نقترح على المشرع أن يقوم بإضافة مادة صريحة في القانون 03-03 تلزم بضرورة الحصول على شهادة التقسيم كلما تعلق الأمر بقسمة عقار مبني واقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية عند الإقتضاء من قبل الملاك وحتى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وإحالة تنظيم شهادة التقسيم وإجراءاتها إلى التشريع والتنظيم المعمول به في مجال

1- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 109.

التعمير والبناء، باتباع الإجراءات التي نصت عليها المواد من 33 إلى 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

## المطلب الثاني: إمتيازات وضمادات وعوائق الإستثمار

### في العقار السياحي

ترتكز الإستثمارات السياحية كأى نشاط استثماري على الحوافز والضمانات التي تظهر في تدخل الدولة بموجب نصوص تشريعية تحددها، و تعديلها حسب السياسة الإقتصادية المنتهجة التي ترمي إلى تبسيط و تسريع الإجراءات و مرافقة المستثمرين بما يتناسب مع استراتيجية دعم الإستثمار في العقار السياحي التي ترتبط ارتباطا وثيقا بخصوصية النشاط السياحي، لكن بالرغم من ذلك وجدت عدة عوائق حالت دون تحقيق الأهداف المسطرة وتحقيق التنمية المنشودة، وتبعاً لذلك سنقسم هذا المطلب إلى ثلاث فروع؛ نخصص الفرع الأول لامتيازات الإستثمار في العقار السياحي، والفرع الثاني للضمانات، والفرع الثالث للعوائق.

### الفرع الأول: إمتيازات الإستثمار في العقار السياحي

الإمتيازات والحوافز هي مجموع الإغراءات والتشجيعات التي تقدمها الدولة لاستقطاب المستثمر المحلي أو الأجنبي في المجال السياحي لتسهيل تنفيذ مشاريعهم، وقد عملت الدولة جاهدة لتسخير هيئاتها من أجل دفع عجلة الإستثمار في العقار السياحي و توفير سبل الحصول عليه باعتباره أرضية العملية الإستثمارية وتستفيد الإستثمارات السياحية من المزايا التي نص عليها قانون المالية التكميلي لسنة 2009، وتسهر الوكالة الوطنية لتنمية السياحة على حصول المستثمر عليها، لكن إذا أراد المستثمر الإستفادة من الإمتيازات المنصوص عليها في قانون ترقية الإستثمار لابد أن تخضع للتسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار<sup>1</sup>، والبعض الآخر من الإمتيازات يخضع لإجراء الموافقة المسبقة لدى المجلس الوطني للإستثمار.

---

1- المادة 4 من القانون نفسه.

## أولاً-التحفيزات الجبائية للإستثمار في العقار السياحي

### طبقا لقانون المالية التكميلي 2009:

معظم التحفيزات المالية مرتبطة بالضرائب أو بالأعباء المالية الخاصة بإنشاء المشروع واستغلاله أو بهدف الحصول على القروض البنكية خاصة إذا كانت هذه المشاريع ذات أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني، وللاستفادة من هذه المزايا لا بد أن تتجزر الإستثمارات السياحية في ظل احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها<sup>1</sup>.

و قد نص قانون المالية التكميلي لسنة 2009<sup>2</sup> على منح امتيازات عديدة للمستثمرين في المجال السياحي، لذلك يعد نقطة تحول هامة فيما يخص السياسة الجبائية اتجاه الإستثمار السياحي، لذا جاء ب 9 إجراءات جديدة لفائدة المتعاملين والوكلاء السياحيين عبارة عن إعفاءات جبائية ومالية لجلب الإستثمارات في العقار السياحي تتمثل في<sup>3</sup>:

- بالنسبة للضرائب المباشرة، تخضع النشاطات السياحية للضريبة على أرباح الشركات بنسبة 19% مع العلم أن النشاطات الأخرى تخضع لنسبة 25%.
- أما فيما يتعلق بالرسم على النشاط المهني، تخضع النشاطات السياحية للضريبة على النشاط المهني نسبة 2%.
- وفيما يخص الرسم على القيمة المضافة تستفيد النشاطات السياحية المنصوص عليها في القانون الجبائي من تطبيق النسبة المخفضة للرسم على القيمة المضافة بنسبة 7% إلى غاية ديسمبر 2019<sup>4</sup>، ويخضع النشاطات الأخرى وكذا المؤسسات الفندقية لنسبة 17%<sup>5</sup>.

1- المادة 3 من القانون 16-09 المتعلق بترقية الإستثمار.

2- الأمر 09-01، مؤرخ في 22 يوليو 2009، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، جريدة رسمية، عدد 44، مؤرخة في 26 يوليو 2009.

3-Ministère des finances – Tourisme :soutien fiscal à un secteur potentiellement porteur- a l a lettre de la DGT,N° 43, 2009, p40.

4- كريمة كريم، المرجع السابق، ص 60.

5- المادة 42 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009. " تخضع الخدمات المتصلة بالنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية ، والإطعام السياحي المصنف والأسفار وتأجير السيارات للنقل السياحي انتقاليا الى غاية 31 ديسمبر 2019 للمعدل المخفض للرسم على القيمة المضافة".



- تستفيد الإستثمارات في المشاريع السياحية التي تتجز على مستوى ولايات الشمال وولايات الجنوب على التوالي من تخفيض 3% و 4.5% من نسبة الفائدة المطبقة على القروض البنكية<sup>1</sup>.
- أما عملية تحديث المؤسسات السياحية والفندقية التي تتجز على مستوى ولايات الشمال وولايات الجنوب في إطار مخطط نوعية السياحة فتستفيد على التوالي من تخفيض بـ 3% و 4.5% من نسبة الفائدة المطبقة على القروض البنكية<sup>2</sup>.
- بالنسبة لعقود تكوين الشركات السياحية تنص أحكام المادة 248 من قانون التسجيل على خضوع عقود تكوين الشركات ومنها السياحية لحق قدره 0.5% يطبق على المبلغ الإجمالي للأموال المنقولة والعقارية دون أن يقل هذا الحق عن 1000 دج ولا يتجاوز 300.000 دج.
- الإعفاء المؤقت من الضريبة على أرباح الشركات لمدة 10 سنوات بالنسبة للمؤسسات السياحية التي ينشئها المقاولون الوطنيون أو الأجانب باستثناء وكالات السياحة والأسفار وكذلك شركات الإقتصاد المختلطة التي تنشط في قطاع السياحة، ونفس القاعدة تطبق على الرسم على النشاط المهني.
- الإعفاء من حقوق التسجيل فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأس المال<sup>3</sup>.
- تطبيق النسبة المنخفضة للرسوم الجمركية فيما يخص اقتناء تجهيزات وأثاث غير مصنعة محليا تخل في إطار التأهيل طبقا لمخطط نوعية السياحة<sup>4</sup>.

1-المادة 79 من قانون المالية التكميلي 2009.

2- المادة 80 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

3- المادة 43 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009. " تعفى تأسيس الشركات في قطاع السياحة وكذا عمليات رفع رأس المال من حقوق التسجيل "

4-المادة 81 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 : " بصفة انتقالية وإلى غاية 31 ديسمبر 2019 تستفيد عمليات اقتناء التجهيزات والتأثيثات غير المنتجة محليا حسب المواصفات الفندقية التي تدخل في اطار عملية العصرية والتأهيل تطبيقا لمخطط جودة السياحة الجزائرية من المعدل المختص للحقوق الجمركية.

يحدد قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين على التوالي بالمالية والسياسة قائمة التجهيزات والتأثيثات المنصوص عليها في هذه المادة "

لكن السؤال الذي يطرح نفسه ماهو مصير الإمتيازات الممنوحة للإستثمارات السياحية بموجب قانون المالية التكميلي 2009 خاصة وأن تاريخ نهاية الإستفادة منها محدد إلى غاية ديسمبر 2019؟ هل سيعمد المشرع إلى تمديد العمل بها أم يقوم بمنح امتيازات جديدة تتماشى مع الوضعية الراهنة التي تقتضي إيلاء أهمية خاصة للإستثمار في العقار السياحي في محاولة لإخراج البلاد من الأزمة التي تعيشها؟

## ثانيا-الإمتيازات المنصوص عليها طبقا لقانون

### ترقية الإستثمار رقم 16-09:

زيادة على التحفيزات الخاصة الجبائية والمالية المنصوص عليها في قانون المالية التكميلي لسنة 2009،تستفيد الإستثمارات السياحية من المزايا المذكورة في قانون الإستثمار،وقد قسم المشرع هذه الأخيرة إلى امتيازات خاضعة للنظام العام وأخرى خاضعة للنظام الإستثنائي.

### 1-الإمتيازات الخاضعة للنظام العام:

تشكل الإمتيازات حافزا قويا للمستثمر ليتخذ قرار الإستثمار ليفكر بعدها في كيفية الحصول على المزايا المنصوص عليها في قانون الإستثمار، فتمنح هذه الإمتيازات لكل مستثمر في المناطق العامة، ويستفيد بمقتضاها من تخفيضات شبه ضريبية<sup>1</sup>، وتكون على مرحلتين مرحلة الإنجاز ومرحلة الإستغلال،وتشمل امتيازات مشتركة،إضافية وحتى تستفيد هذه الإستثمارات من التحفيزات يقع على عاتق المستثمر تسجيل الإستثمار، وقد أدرج المشرع هذه المزايا ضمن القسم الثاني بعنوان المزايا المشتركة لكل الإستثمارات القابلة للإستفادة.

### أ-المزايا المشتركة :

تنص المادة 08 من قانون الإستثمار 16-09 بأن المشاريع الإستثمارية المنجزة في إطار منح الإمتياز تستفيد من مزايا الإنجاز بمجرد تسجيلها،بغض النظر عن الإمتيازات التي يمنحها الأمر 08-04، ويبدو ظاهريا من نص المادة أن المقصود بمزايا الإنجاز هي المزايا المتعلقة بمرحلة الإنجاز دون المتعلقة بمرحلة الإستغلال؛ لكن يفهم من نص المادة

1- تريكي العربي، المرجع السابق، ص 179.

15 من قانون ترقية الإستثمار أن تلك الإستثمارات تستفيد من المزايا المشتركة بالنسبة لمرحلتها الإنجاز والإستغلال على حد سواء، والتي تتضمن الإعفاء أو التخفيض من بعض الضرائب<sup>1</sup> التي تتعلق بالحوافز الجبائية والجمركية التي تمنح للمشاريع مهما كانت طبيعتها ومهما كان موقعها.

### أ1-مرحلة الإنجاز:

وتتعلق بالمراحل الأولى لتأسيس المشروع الإستثماري السياحي؛ حيث يتم اسقاط حق الدولة عن بعض المكلفين في مبلغ الضريبة الواجب تسديدها مقابل التزام المستثمر بممارسة نشاط معين في ظروف معينة، وذلك حسب أهمية النشاط، حجمه، موقعه الجغرافي، ويكون الإعفاء إما دائما أو مؤقتا، وفي هذه المرحلة يستفيد المستثمر من:

-فيما يخص الرسوم الجمركية نص قانون 09-16 المتعلق بترقية الإستثمار فيما يتعلق بالمزايا المشتركة التي تستفيد منها كل الإستثمارات أنها تعفى من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الإستثمار<sup>2</sup>.

- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات غير المستثناة المستوردة أو المقتناة محليا التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.

- الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الإستثمار المعني.

- الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الإمتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الإستثمارية ، وتطبق هذه الإمتيازات على المدة الدنيا لحق الإمتياز الممنوح.

- تخفيض نسبة 90% من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة خلال فترة إنجاز الإستثمار.

---

1- عبد الحميد شنتوفي،التحفيزات الجبائية وفعاليتها في جلب الإستثمارات بالجزائر،المجلة الأكاديمية للبحث القانوني،كلية الحقوق و العلوم السياسية،جامعة بجاية، مجلد 16، عدد2017،02،ص 222.

2- المادة 12 من القانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار السابق الذكر.

- الإعفاء لمدة 10 سنوات من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الإستثمار ابتداء من تاريخ الإقتناء.

## أ2- أما في مرحلة الاستغلال:

بعد انطلاق المشروع الإستثماري السياحي تقوم المصالح الجبائية بمعاينة الشروع في مرحلة الإستغلال، وتعد محضرا بناءا على طلب من المستثمر ليستفيد من الإعفاءات الجبائية لمدة 3 سنوات من خلال المزايا التالية:

- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات.
- الإعفاء من الرسم على النشاط المهني.
- تخفيض بنسبة 50% من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة.

## ب-المزايا المشتركة في مناطق الجنوب والهضاب العليا :

لطالما اهتمت الدولة بتشجيع الإستثمارات في مناطق الجنوب والهضاب العليا بمنحها امتيازات خاصة<sup>1</sup> و تفضيلية، كما أضاف قانون ترقية الإستثمار الجديد مزايا مشتركة تستفيد منها الإستثمارات المنجزة في المناطق المحددة قائمتها عن طريق التنظيم التابعة لمناطق الجنوب والهضاب العليا وكل منطقة تتطلب مساهمة خاصة من طرف لدولة<sup>2</sup> و يتم تحديدها بناءا على عدة معايير سواء بالإعتماد على معيار الحالة الإجتماعية،الإقتصادية والمالية<sup>3</sup>،سواء في مرحلة الإنجاز أو الإستغلال.

## ب1-ففي مرحلة الإنجاز:

تستفيد من كل المزايا التي جاءت بها المادة 12 من القانون 16-09 بالإضافة إلى:

---

1- مذكرة رقم 00158 مؤرخة في 11 يونيو 2013 ،صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية،متعلقة بمنح مزايا خاصة للإستثمارات المقامة في ولايات الجنوب و الهضاب العليا.

2- المادة 13 من قانون 16-09 السابق الذكر.

3-Abderrezak Zouiten,La prise en compte du développement locale dans le code des investissements en Algérie,Revue science Humaines,N°44,Vol A,Décembre 2015,pp99-110-103.

- تكفل الدولة كلياً أو جزئياً بنفقات الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الإستثمار، وذلك بعد تقييمها من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ويحدد كيفية تطبيق هذا عن طريق التنظيم.
  - التخفيض من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة بعنوان منح الأراضي عن طريق الإمتياز من أجل إنجاز مشاريع استثمارية أي بالدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة 10 سنوات، ثم ترتفع بعدها إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة للمشاريع الإستثمارية المقامة في المناطق التابعة للهضاب العليا والمناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة.
  - أما المشاريع الإستثمارية المقامة في الجنوب الكبير فتستفيد هي الأخرى من تخفيض مبلغ الإتاوة بالدينار الرمزي للمتر المربع لفترة 15 سنة لترتفع بعد هذه الفترة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الإستثمارية المقامة بها.
  - بالإضافة على ما أقره قانون المالية لسنة 2017<sup>1</sup> حيث تم بموجبه التكفل بنسبة 50% من تكلفة إنجاز الهياكل القاعدية المستقبلية لمشاريع الإستثمار في المناطق المنصوص عليها بموجب أحكام المادة 13 من قانون 16-09 المتعلق بترقية الإستثمار.
- ب2- أما في مرحلة الاستغلال:**

فتستفيد من مزايا الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات والإعفاء من الرسم على النشاط المهني لمدة 10 سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في مرحلة الإستغلال المحدد في محضر المعاينة الذي تعده المصالح الجبائية بناء على طلب المستثمر من أجل دعم النشاط الإقتصادي في هذه المناطق<sup>2</sup>، ولعل الهدف من وراء إقرار هذه المزايا هو اقتناع السلطات العليا في الدولة بحتمية تحقيق التنمية بكل أبعادها الإقتصادية لمناطق الهضاب العليا والجنوب التي عانت لأمد طويل التهميش من برامج الإنعاش الإقتصادي التي كانت مقتصرة على مناطق الشمال

1- المادة 118 من الأمر رقم 16-14، المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، المتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة رسمية عدد 77، صادرة في 29 ديسمبر 2016.

2- عبد الحميد شنتوفي، المرجع السابق، ص 321.

## ج-أما فيما يتعلق بالمزايا الإضافية لفائدة النشاطات ذات الإمتياز و/أو المنشئة لمناصب الشغل:

تتعلق الإمتيازات الإضافية بإطالة مدة الإستفادة من الإمتيازات المشتركة للنشاطات المتميزة كالصناعة والفلاحة والسياحة، حيث تبقى الإستثمارات في النشاطات السياحية والصناعية والفلاحية تستفيد من التحفيزات الجبائية والمالية الخاصة المنصوص عليها في المادتين 12 و 13 من القانون 09-16، كما أن وجود عدة امتيازات من نفس الطبيعة في التشريع المعمول به أو المنصوص عليها في قانون ترقية الإستثمار لا يؤدي إلى تطبيقها معا وإنما يستفيد المستثمر من التحفيز الأفضل<sup>1</sup>، ومفاد ذلك إقرار قاعدة استفادة المستثمر من التشجيع الأكثر امتياز في حالة وجود امتيازات من نفس النوع<sup>2</sup>.

- وبما أن الجزائر من بين أهم الدول التي تعاني من مشكل البطالة الذي يعد أهم انشغالات برامج التنمية الإقتصادية فلا بد من حث المستثمرين على تشغيل أكبر عدد ممكن من اليد العاملة<sup>3</sup> كما أن الإستثمارات المنجزة خارج مناطق الجنوب ومناطق الهضاب العليا والتي تتطلب تنميتها دعما من الدولة ترفع مدة مزايا الإستغلال بها من 3 سنوات إلى 5 سنوات عندما تنشئ أكثر من 100 منصب شغل دائم، خلال الفترة الممتدة من تاريخ تسجيل الإستثمار إلى غاية نهاية السنة الأولى من مرحلة الإستغلال على الأكثر والتنظيم هو الذي يحدد كيفية تطبيق ذلك<sup>4</sup>، وبالرجوع إلى التنظيم الذي هو المرسوم التنفيذي رقم

105-17<sup>5</sup> نجد أن المشرع قد نص على بعض الشروط للإستفادة من هذه المزايا من بينها أن يكون يكون العمال منخرطين في التأمينات الإجتماعية، ويجب أن يتم توظيف المستخدمين عن طريق الوكالة الوطنية للتشغيل أو هيئات التنصيب الخاصة<sup>1</sup>.

1-المادة 15 من القانون 09-16 السابق الذكر.

2-مبنى رؤساء المؤسسات، جانفي 2016، ص9.

3- عبد الغاني بركان، الحوافز الجبائية في مجال الإستثمار و دورها في حماية البيئة، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، المجلد 15، عدد 01، 2017، ص 325.

4- المادة 16 من القانون 09-16 السابق الذكر.

5- المرسوم التنفيذي 105-17 المؤرخ في 05 مارس 2017، الذي يحدد كيفية تطبيق المزايا الإضافية للإستغلال الممنوحة للإستثمارات المنشئة لأكثر من 100 منصب شغل، الجريدة الرسمية عدد 16، صادرة في 08 مارس 2017.

## 2- امتيازات النظام الإستثنائي:

نص قانون الإستثمار الحالي 16-09 على جملة من التدابير يلتزم بها المستثمر ليستفيد من المزايا الإستثنائية للإستثمار تتعلق فقط بالإستثمارات التي يساوي مبلغ رأسمالها 5 ملايين دينار جزائري فأكثر<sup>2</sup>، بالإضافة إلى الإستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للإقتصاد الوطني، لذلك فإن قرار تسجيل هذه الإستثمارات على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار يبقى معلقا على موافقة المجلس الوطني لتطوير الإستثمار<sup>3</sup> الذي يملك السلطة التقديرية الواسعة في منح المزايا بعد دراسة ملف الإستثماري حسب ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي 17-100.

فالمناطق المعنية بالمزايا الخاصة في إطار نظام التحفيز الإستثنائي هي ولايات الهضاب العليا، باتنة، الجلفة، البيض، خنشلة، المسيلة، النعامة، سعيدة، تبسة، تيارت، بالإضافة إلى بلديات ولاية البويرة، برج بوعرييج، المدية، ميلية، أم البواقي، سطيف، سيدي بلعباس، سوق أهراس، تلمسان، تيسيمسيلات، أما ولايات الجنوب فتضم: ولاية أدرار، بسكرة، بشار، الوادي، غرداية، إليزي، الأغواط، ورقلة، تمنراست، تندوف.

### أ- الإستثمارات التي تساوي قيمتها خمسة ملايين دينار جزائري على الأقل:

نص قانون ترقية الإستثمار 16-09 في القسم الثاني منه على: "المزايا المشتركة لكل الإستثمارات القابلة للإستفادة"، حيث يتم منح هذا النوع من الإمتيازات بصورة آلية بمجرد التسجيل لكل المستثمرين، إلا أن المشرع خرج عن هذه القاعدة وألزم المستثمر الذي يبلغ رأسمال مشروعه السياحي الإستثماري خمسة ملايين دينار جزائري فما فوق باخضاعه

1- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 17-105 السابق الذكر.

2- بمفهوم المخالفة إذا كان المشروع السياحي منخفض التكلفة المالية، فملف الإستثمار يدرس على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار التي تقرر إمكانية الإستفادة من المزايا من عدمها.

3- أنشئ المجلس الوطني للإستثمار بموجب المادة 18 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار، وأبقي عليه في قانون ترقية الإستثمار 16-09 بموجب المادة 37 منه التي ألغت أحكام الأمر 01-03 باستثناء المواد 22، 8، 6، منه. فالمجلس الوطني للإستثمار هيئة إدارية يتشكل من 9 وزراء يرأسه الوزير الأول، تتمثل مهامه في اتخاذ القرارات و الإستشارات المتعلقة بالإستثمار كما يعد المرجع الرئيسي في أغلبية القرارات التي تتخذها الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار.

- للمزيد راجع المادة 40 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 06-355، مؤرخ في 9 أكتوبر 2006، يتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للإستثمار وتنظيمه وسيره، ج ر عدد 64 مؤرخة في 11 أكتوبر 2006 المعدل والمتمم.

للدراصة المسبقة على مستوى المجلس الوطني للإستثمار والحصول على الموافقة منه<sup>1</sup> حتى يتمكن من القيام بإجراء تسجيل الإستثمار، إن هذا الإجراء يعد بمثابة رقابة قبلية قبل البدء في تنفيذ المشروع نظرا لأهميته من حيث الغلاف المالي المخصص لإنجازه و مردوديته بالنسبة للسوق الإستثمارية.

وعليه نستنتج أن المشرع الجزائري قد اعتمد معيار التكلفة المالية للمشروع الإستثماري للترقية بين الإستثمارات التي تستفيد مباشرة من الإمتيازات بمجرد التسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار التي تقل تكلفتها عن 5 ملايين دينار جزائري، وأخرى لا تخضع للتسجيل إلا بعد موافقة المجلس الوطني للإستثمار التي تساوي أو تفوق ذلك المبلغ.

### ب- الإستثمارات ذات الأهمية الخاصة للإقتصاد الوطني:

يشترط القانون 09-16 للإستفادة من هذه الإمتيازات الإستثنائية أن تكون الإستثمارات تمثل أهمية خاصة للإقتصاد الوطني، والمشاريع السياحية تتخذ طابع الأولوية والأهمية الإقتصادية لما يترتب عنها من نتائج اقتصادية واجتماعية هامة، حيث تعد بديلا للإقتصاد القائم على المحروقات<sup>2</sup>، فتعد الإستثمارات السياحية على أساس إتفاقية متفاوض عليها بين المستثمر والوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار التي تتصرف باسم الدولة ولحسابها، ولإبرام هذه الإتفاقية يجب أن يقوم المجلس الوطني للإستثمار بدراسة المشروع ويوافق على ما تضمنته الإتفاقية<sup>3</sup>، وهذا ما يرفع المجلس الوطني للإستثمارو يضعه في خانة الجهاز السياسي<sup>4</sup> من خلال قيامه بوظيفة تحديد الإستراتيجيات ووضع التوجهات الكبرى لسياسة الإستثمار والمصادقة على اتفاقيات الإستثمار، ويملك المجلس الوطني للإستثمار سلطة التغيير، التعديل أو الإلغاء والفصل في الإتفاقية دون نكر إذا ما يتم نشرها في الجريدة الرسمية من عدمها عكس الأمر 03-01 الذي كان يشترط نشرها فيها.

إن ما شد انتباهنا في قانون ترقية الإستثمار الجديد أن المشرع لم يضع معايير للترقية بين الإستثمارات العادية، والتي تشكل أهمية للإقتصاد الوطني وهذا ما يجعل هذه الأخيرة لا

1-المادة 14 من القانون 09-16 المتعلق بترقية الإستثمار السابق الذكر.

2-كريم كريمة، مرجع سابق، ص 66.

3-المادة 17 من القانون 09-16 المتعلق بترقية الإستثمار.

4-ممنتدى رؤساء المؤسسات، مرجع سابق، ص 10.



تعدو أن تكون مجرد فكرة عامة ومطلقة، واكتفى فقط في تحديد هذه الإستثمارات على بطاقة معلومات، وهي نموذج يعد من طرف الوزير المكلف بالإستثمار تستند إليها الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار من أجل تقييم الإستثمارات وتخضع لموافقة المجلس الوطني للإستثمار حيث تستعمل في تحديد المزايا الإستثنائية الخاصة بكل استثمار<sup>1</sup>. وهذا ما يدفعنا للتساؤل لماذا لم يسر قانون 09-16 على خطى المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار وكذلك الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الإستثمار<sup>2</sup>.

- تتضمن المزايا الاستثنائية ما يلي<sup>3</sup>:
- تمديد مدة مزايا الاستغلال المذكورة في المادة 12 من القانون 09-16 لفترة يمكن أن تصل إلى 10 سنوات.
- منح إعفاء أو تخفيض للرسوم الجمركية والجبائية والرسوم وغيرها من الإقتطاعات ذات الطابع الجبائي والإعانات والمساعدات أو الدعم المالي وكل التسهيلات التي قد تمنح بعنوان مرحلة الإنجاز طبقا للتشريع المعمول به للمدة المتفق عليها مسبقا مع الوكالة حسب المادة 20.
- كما يؤهل المجلس الوطني للإستثمار لمنح إعفاءات أو تخفيضات للحقوق والضرائب والرسوم بما في ذلك الرسم على القيمة المضافة (TVA) المطبق على أسعار السلع المنتجة التي تدخل في إطار الأنشطة الصناعية الناشئة حسب الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم ولمدة لا تتجاوز 5 سنوات.
- يمكن أن تكون مزايا الإنجاز المقررة في هذه المادة بعد موافقة المجلس الوطني للإستثمار محل تحويل للمتعاقدين مع المستثمر المستفيد والمكلفين بإنجاز الإستثمار لحساب هذا الأخير حسب الشروط المحددة عن طريق التنظيم.

---

1- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 17-101، المؤرخ في 5 مارس 2017، المتضمن تحديد القوائم السلبية و المبالغ الدنيا للإستفادة من المزايا وكيفيات تطبيق المزايا على مختلف أنواع الإستثمارات، جريدة رسمية عدد 16، مؤرخة في 8 مارس 2017.

2- لقد وضع كلا من المرسوم التشريعي 93-12 و الأمر 03-01 معايير تصنف على ضوءها الإستثمارات العادية عن تلك التي لها أهمية خاصة للإقتصاد الوطني، فالمادة 15 من المرسوم التشريعي 93-12 حددت الإستثمارات ذات الأهمية الإقتصادية بالنظر لحجم المشروع الإستثماري، مستوى التكنولوجيا المستخدمة فيه، ارتفاع الأرباح بالعملة الصعبة... إلخ، أما المادة 10 من الأمر 03-01 فقد نصت على معيار جوهري يتعلق بطبيعة التكنولوجيا المستعملة ومدى محافظتها على البيئة و تعمل على حماية الموارد الطبيعية و تقضي إلى تنمية مستدامة وهو ما ينطبق على الإستثمارات السياحية.

3- المادة 18 من القانون نفسه.

- يتم تحديد مستوى وطبيعة المزايا المقررة في هذه المادة على أساس شبكة تقييم تحدد عن طريق التنظيم.

### 3- تسجيل الإستثمار السياحي كقيد للإستفادة من المزايا المقررة بموجب قانون ترقية الإستثمار 16-09:

ألغى قانون ترقية الإستثمار الجديد 16-09 التصريح بالإستثمار<sup>1</sup> وطلب الإمتيازات والملف الإداري وعوضها بوثيقة واحدة للتسجيل تمنح الحق في الحصول على كل الإمتيازات، لكن بالمقابل يلتزم المستثمر باحترام آجال انجاز مشروعه الذي يجب أن يسجل في وثيقة التسجيل، حيث يعد التسجيل إجراء ضروري يقع على عاتق المستثمر الإلتزام به إذا رغب في الإستفادة من المزايا والحوافز المقررة في قانون ترقية الإستثمار، وأول ما يتم مراعاته عند استلام ملف الإستثمار على مستوى مديرية الصناعة والمناجم أن يكون موافقا للأمر 04-08 بمعنى الحصول على عقد الإمتياز، قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الذي حدد صيغة منح الإمتياز، المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، و التعليمات التي تشرح تطبيقها، وأخيرا قانون ترقية الإستثمار رقم 16-09 والمرسوم المتعلق بالقوائم السلبية لسنة 2017<sup>2</sup>، ويتم إجراء التسجيل على مستوى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار<sup>3</sup> التي أوكل إليها القانون مهمة الإهتمام بشؤون الإستثمار بصفة عامة والمستثمرين بصفة خاصة بجعلها قطبا متخصصا في دعم ومتابعة وترقية الإستثمار والإعلام والتحسيس

1-منتدى رؤساء المؤسسات، ص9.

2- تصريح في مقابلة شخصية مع السيد ع-ن مدير الصناعة والمناجم بمديرية الصناعة والمناجم بولاية بومرداس. سبتمبر 2018 على الساعة 10:45.

3- نصت المادة 26 من القانون 16-09 المتعلق بترقية الإستثمار على أن الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار مؤسسة عمومية إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي، خضعت عند نشأتها لوصاية رئيس الحكومة بموجب المادة 01 من المرسوم التنفيذي الملغى رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 55، مؤرخة في 26 سبتمبر 2001. إلا أنها حاليا تعمل تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الإستثمار في ظل القانون 16-09، وتستفيد من الإعانات المخصصة للحكومة في ميزانية التسيير بموجب قوانين المالية، حسب نص المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، ج ر، عدد 64، مؤرخة في 11 أكتوبر 2006 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 5 مارس 2017، ج ر عدد 16 صادرة في 08 مارس 2017. وفي اعتقادنا أن فكرة الإستقلال المالي للوكالة لأساس لها = من الصحة لأنها تابعة ماليا للسلطة التنفيذية، وهذا ما يعيق مهمتها بما يساهم في ترقية الإستثمار وتطويره، ويحول دون توسع نشاطها لأنها انفاقها محدود في الإعتمادات المالية المخصصة لها.

في أوساط المستثمرين للقيام بالمشاريع، ويتطلب ذلك أن تتمتع هذه الأخيرة بكفاءة وفعالية من أجل تطبيق الأحكام القانونية والسهر على تجسيدها واقعا لحمل المستثمرين على الإستثمار في الجزائر، وهذا ما نصت عليه المادة 04 من قانون 09-16 كما يلي: "تخضع الإستثمارات قبل إنجازها من أجل الإستفادة من المزايا المقررة في أحكام هذا القانون للتسجيل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار....". و سنوضح فيما يلي المقصود بالتسجيل، إجراءاته والآثار المترتبة عليه.

#### أ- المقصود بالتسجيل:

عرف المرسوم التنفيذي رقم 17-102<sup>1</sup> التسجيل بأنه ذلك الإجراء المكتوب الذي يعبر من خلاله المستثمر عن إرادته في إنجاز استثمار في نشاط اقتصادي لإنتاج السلع والخدمات....، "يستفاد من نص المادة أن تسجيل الإستثمار هو إجراء شكلي اختياري، فالمستثمر في العقار السياحي يمكنه الإستغناء عن المزايا المنصوص عليها في قانون ترقية الإستثمار 09-16 و الإكتفاء فقط بما منحه له قانون المالية التكميلي لسنة 2009 من حوافز في إطار تشجيع الإستثمار السياحي التي تسهر الوكالة الوطنية لتنمية السياحة على استفادته منها و مرافقه طيلة مدة انجاز مشروعه السياحي، لكن إذا أراد المستثمر الإستفادة من المزايا التي جاء بها قانون ترقية الإستثمار فهو ملزم بإجراء التسجيل، بمعنى أن المشرع الجزائري قد قيد النظام التحفيزي العام بإجراء التسجيل، ذلك أن المزايا تشكل أهم دافع تبنى عليه قرارات الإستثمار و يترتب على عملية التسجيل و موافقة الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار ANDI أن الإستثمار السياحي المسجل يستفيد بصورة آلية و بقوة القانون من المزايا<sup>2</sup>.

#### ب- إجراءات تسجيل الإستثمار السياحي:

نص المرسوم التنفيذي رقم 17-102 على الإجراءات الواجب اتباعها من طرف المستثمر لتسجيل استثماره، ويكون ذلك بموجب استمارة تسجيل التي توجد على مستوى الهيئات

1- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 17-102، مؤرخ في 05/03/2017، يحدد كليات تسجيل الإستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به، جريدة رسمية عدد 16 صادرة في 8 مارس 2017.

2- المادة 08 من قانون 09-16 المتعلق بترقية الإستثمار.

اللامركزية للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار<sup>1</sup>، يتم تحميل هذه الأخيرة من موقع الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، فالعالم الرقمي يزيل الإجراءات الطويلة التي لظلمة أرهقت كاهل المستثمر لذلك بات من الضروري اختصار هذه المعاملات من خلال بوابات إلكترونية تسهل إجراءات طلبات الإستثمار<sup>2</sup> حيث تملأ هذه الأخيرة متضمنة جملة من المعلومات الضرورية تتعلق بتحديد هوية المستثمر سواء كان شخصا طبيعيا أو معنوياً، أو ممثله القانوني؛ حيث يقدم بطاقة التعريف الوطنية أو رخصة السياقة، أو الممثل القانوني للشركة الذي يقوم بالإجراء مزود بوكالة مصادق عليها باسم المستثمر، تحديد شكل الإستثمار المزمع إنجازه، أو موضوع الإستثمار الإستثمار السياحي كإنشاء فندق، مركب أو قرية سياحية حمام استشفائي،... إلخ، مكان إقامة المشروع، تكلفته المالية عدد مناصب الشغل المتوقع استحداثها، كل هذه الإجراءات يتقيد بها المستثمر في حالة استثمارات المنشئة لأول مرة وتجدر الإشارة إلى أن هذه المعلومات التي يصرح بها المستثمر تدون في شهادة التسجيل، ويتعين على الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار أن تتأكد من صحتها من خلال الوثائق المرفقة بطلب المستثمر قد أحصت الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار في الفترة الممتدة من (2000-2015) تسجيل 798 مشروع استثماري سياحي، بقيمة 982934 مليون دينار جزائري وخلقت هذه المشاريع 54862 منصب شغل<sup>3</sup>، وهذا إن دل على شيء إنما يدل على إقبال محتشم لتسجيل استثماراتهم وطلب الحصول على مزايا قانون الإستثمار، إذ يلجأ معظمهم إلى الإكتفاء بأموالهم الخاصة لتقادي طول الإجراءات، بالإضافة إلى التموقع العشوائي لتوزيع المشاريع اعتمادا على معيار المحسوبية، بالإضافة إلى التراخيص المتحصل عليها لممارسة النشاطات المقننة بما أن المشاريع السياحية هي نوع من الإستثمارات التي تستفيد من المزايا المقررة في قانون الإستثمار، تخضع لشروط خاصة قبل وأثناء ممارستها كالإذن المسبق في شكل ترخيص أو اعتماد، أما الإستثمارات التي انطلقت بها الأشغال وعرفت تقدما وأراد المستثمر الحصول على الإمتيازات فتتطلب فقط نسخة من

1- المادة 05 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 17-102 السابق الذكر.

2- حليلة تيمارين، مرجع سابق، ص 61

3- الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، بيانات التصريح بالإستثمار للسنوات (2000-2015).

السجل التجاري، رقم التعريف الجبائي والميزانية الجبائية الأخيرة، متضمنة أصولها وخصومها مع الوثائق السابقة الذكر<sup>1</sup>.

### ج- الآثار الناشئة عن تسجيل الإستثمار السياحي:

تقوم الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار بمنح شهادة تسجيل الإستثمار للمستثمر بعد أن يدفع هذا الأخير إتاوة دراسة الملف، وبمجرد تسلمه لها يلتزم بما يلي:

- يلتزم المستثمر بإعداد السجل التجاري ورقم التعريف الجبائي، قائمة السلع والخدمات التي يحتاجها في مشروعه الإستثماري، تقديم الكشف السنوي، يقدم المشروع لمصالح الجباية لتنفيذ المزايا، كما يلتزم كذلك بإعلام الوكالة بكل التغييرات التي يمكن أن تطرأ على مشروعه السياحي، كما لا يمكنه أن يتنازل عن الأصول المشكلة لرأس المال التقني المكتسب عن طريق المزايا من أجل ممارسة نشاطه الإستثماري المسجل إلا في حالة حصوله على ترخيص من الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار<sup>2</sup>.

- بعد تسلم شهادة تسجيل الإستثمار يلتزم المستثمر بالبدء في إنجاز مشروعه السياحي إلا أنه في حالة عدم قيامه بذلك خلال أجل سنة كاملة من تاريخ تسلمه شهادة التسجيل تعد هذه الأخيرة باطلة ولاغية، وتفقد كل آثارها القانونية<sup>3</sup>.

وحسب اعتقادنا فإن شرط التسجيل الذي يكتسي طابعا إلزاميا ليستفيد المستثمر من مزايا قانون الإستثمار هو في الحقيقة قيد على حرية الإستثمار الذي يعد من أهم ضمانات الإستثمار التي كرسها الدستور في المادة 43 منه: "حرية الإستثمار والتجارة معترف بها وتمارس في إطار القانون..."<sup>4</sup>. لذلك حبذا لو يتخلى المشرع عن تقييد الإستفادة من مزايا قانون الإستثمار بتسجيلها ليتم الحصول عليها بصفة آلية وهذا ما يكرس فعلا حرية الإستثمار، كما أن خضوع الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار لهيمنة الوصاية الإدارية لوزير الصناعة، وعدم استقلالها ماليا بالإضافة إلى سوء تسيير الإدارة القائمة بها التي تلجأ إلى

1- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 17-102، يحدد كيفية تسجيل الإستثمار وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به، مرجع سابق.

2- المادة 29 فقرة 1 من القانون 16-09 السابق الذكر.

3- المادة 30 من المرسوم التنفيذي 17-102 السابق الذكر.

4- القانون 16-01، مؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية عدد 14، صادرة في 7 مارس 2016.

منح الإمتيازات عن طريق المحسوبة والمحاباة مع انعدام الشفافية بما يرهن حظوظ المستثمرين الجديين في تجسيد مشاريعهم على أرض الواقع، مع ضعف النظام الإداري بسبب نقص الكفاءات والخبرة الإدارية وغياب آليات فعالة لبسط الرقابة على أعمال الإدارة وتنفيذها للقوانين المتعلقة بالإستثمار أدى إلى تعطيل مصالح المستثمرين وعدم احترام الآجال المفروضة على بعض الإستثمارات، هذه العوامل أدت إلى غياب العدالة في توزيع الفرص الإستثمارية بما يخدم القاعدة التنموية السياحية والإقتصادية.

كما نجد أحيانا الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار قد تصدر قرار يقضي بإلغاء المزايا ويكون ذلك تارة بطلب من المستثمر ،وتارة أخرى بطلب من الهيئات والإدارة المكلفة بالسهر على تنفيذ المزايا و احترام الإلتزامات المتعلقة بالإستفادة منها وفي كلتا الحالتين لا يصدر قرار الإلغاء إلا بعد سماع المستثمر ،وقد كفل قانون الإستثمار 16-09 في المادة 11 منه الحق للمستثمر في اللجوء إلى القضاء،بعد أن يقدم طعنا للجنة الطعن المختصة، وترفع دعوى الإلغاء ضد القرارات الصادرة عن الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، ويؤول الإختصاص لمجلس الدولة طبقا للمادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي يتولى الفصل في دعاوى إلغاء القرارات الصادرة عن السلطات المركزية، أما القرارات التي تصدر عن مديرية الضرائب التي تتعلق برفض الإستفادة من تخفيض الرسوم تعد قرارا إداريا فتختص المحاكم الإدارية بالفصل فيها، كما يختص القضاء الكامل بذلك لأن المنازعات الضريبية من بين اختصاصه، وفي الأخير نأكد على أن المستثمر يولي اهتماما بالغا للترجمة العملية للنصوص القانونية ميدانيا فلا تكفي التصريحات المنمقة لرجال السياسة وصناع القرار لإقناعه بحسن نواياهم ما لم تترجم هذه الأخيرة في مرافقة جدية بكل ماتوفره من تسهيلات ومرونة في إجراءات الحصول على الإمتيازات بشتى أنواعها لتحقيق الرقي والإزدهار السياحي.

#### 4- حصيلة استثمار العقار السياحي

##### بين الطموحات والواقع:

بناء على الإحصائيات المتحصل عليها من وزارة السياحة المتعلقة بوضعية المشاريع الإستثمارية السياحية إلى غاية نهاية 2015 ملاحظة ما يلي:

## أ- المشاريع في طور الإنجاز 2015:

تم إحصاء 1270 مشروع سياحي في نهاية 2015، حيث بلغ عدد المشاريع قيد الإنجاز بـ 504 مشروع بغلاف مالي قدره 234,877 مليار دينار، كلها مشاريع تخص الفنادق، وتهدف إلى تدعيم الحظيرة الفندقية برفع طاقات الإيواء إلى 6913 سرير بنسبة 43% من إجمالي الأسرة أما مناصب الشغل الممكن استحداثها تقدر بـ 28835 منصب شغل.

## ب-المشاريع المتوقفة:

هي مشاريع انطلقت وإنما توقفت لعدة أسباب أهمها غياب التمويل المالي بسبب غياب دور المؤسسات المالية المختصة في تمويل الاستثمارات السياحية رغم وجودها، ذلك أن هذه الأخيرة تتطلب موارد مالية كبيرة وتمويل طويل المدى، وانعدام الضمانات المقدمة من المستثمرين أدى في الأخير إلى امتناع البنوك عن تقديم الدعم المالي.

وقدر عدد المشاريع المتوقفة عبر كامل التراب الوطني بـ 101 مشروع سياحي أي ما يعادل 7,95% من مجموع المشاريع بتكلفة مالية قدرها 27,379 مليار دينار وكان من المنتظر أن تساهم برفع طاقات الإيواء الفندقية قدرها 8591 سرير و3732 منصب شغل كما لا يفوتنا أن ننوه بأن إشكالية حيازة المستثمرين لعقود ملكية هي التي تحول دون حصولهم على قروض بنكية، إضافة إلى العوائق الإدارية خاصة الحصول على رخصة البناء وشهادات المطابقة.

## ج- المشاريع التي لم تنطلق:

بلغ عدد المشاريع السياحية التي لم تعط إشارة انطلاقها في نهاية سنة 2015، 607 مشروعا بتكلفة 240,947 مليار دينار والتي كانت من المنتظر أن تدعم الحظيرة الفندقية بطاقة إيواء تصل حتى إلى 78813 سرير وتوفر 29074 منصب عمل، والسبب الرئيسي في عدم انطلاق هذه المشاريع هو التأخر في المصادقة على المخططات اللوائية للتهيئة السياحية التي تعد شرطا أساسيا لمنح الوعاء العقاري المستقطب للمشروع السياحي، حيث

أحصت وزارة التهيئة العمرانية والسياحة والصناعات التقليدية في أواخر 2015، 208 مخطط ولائي على المستوى الوطني<sup>1</sup>.

#### د- المشاريع المنجزة فعلا:

أحصي 58 مشروعا سياحيا فقط تم إنجازها فعلا في نهاية 2015 الذي كلف غلafa ماليا قدره 10,234 مليار دينار، بنسبة مئوية ضعيفة قدرت بـ 4,56 % لا ترقى إلى التطلعات من القيمة الإجمالية للاستثمارات السياحية.

أما بالنسبة لوضعية المشاريع السياحية نهاية 2018 بولاية بومرداس فقد تم إحصاء 16 مشروعا في طور الإنجاز بطاقة إيواء تقدر بـ 2206 بعدد مناصب شغل ينتظر أن تبلغ 1169 منصب شغل، وتم تسجيل 37 مشروع لم تنطلق بها الأشغال عددها 37 مشروع، بطاقة إيواء تقدر بـ 3168 سرير، بـ 1142 منصب شغل متوقع فتحه، أما المشاريع المتوقفة بها الأشغال قدرها 05 مشاريع بطاقة إيواء قدرها 394 من المتوقع أن تتخلق 181 منصب شغل<sup>2</sup>.

أما على المستوى الوطني قدرت المشاريع السياحية لسنة 2018 بـ 2210 مشروع سياحي، بطاقة استيعاب تقدر بـ 289158 سرير، و بـ 1544 مليار دولار، منها 1894 مشروع خارج مناطق التوسع السياحي، و 316 مشروع داخل مناطق التوسع السياحي تم منح 1344 منها لملاك الأوعية العقارية الخواص، فيما تم منح 866 منها بموجب عقود امتياز<sup>3</sup>، و من أصل 2210 مشروع سياحي تم الإنتهاء من إنجاز 67 مشروع، في حين تم تسجيل 799 مشروع في طور الإنجاز، و 181 مشروع متوقف و 1163 مشروع لم ينطلق بعد.

---

1- 21 مخطط تم المصادقة عليها بمراسيم، 11 مخطط موجود على مستوى الأمانة العامة للحكومة ينتظر المصادقة عليه، 102 مخطط في طور الدراسة، 50 مخطط في طور الانطلاق، مخططين أنجزا ثم تم إلغاؤهما، 22 مخطط غير مصنف، للمزيد راجع: وزارة التهيئة العمرانية والسياحة والصناعات التقليدية، وضعية تقدم مخطط التهيئة السياحية للولايات لسنة 2015.

2- طبقا لإحصائيات متحصل عليها من مديرية السياحة والصناعات التقليدية لولاية بومرداس.

3- طبقا للقاء التقييمي لنشاط السياحي لسنة 2018، الذي عرض على وزير السياحة والصناعات التقليدية في جانفي 2019. الذي بث على قناة شمس الفضائية التي تعنى بالسياحة، على الساعة 20:30.



## الفرع الثاني: ضمانات الإستثمار في العقار السياحي

يوفر قانون الإستثمار عدة ضمانات للمستثمر لحمله على اتخاذ قرار الإستثمار في العقار السياحي.

### أولاً- مبدأ حرية الإستثمار:

تم إقرار مبدأ حرية الإستثمار لأول مرة بموجب القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم<sup>1</sup>، وهو ماكرسه نص الدستور الجزائري في المادة 43 منه<sup>2</sup> على أن: "حرية الإستثمار والتجارة معترف بها وتمارس في إطار القانون، وتعمل الدولة على تحسين مناخ الاعمال، وتشجع على ازدهار المؤسسات دون تمييز، خدمة للتنمية الاقتصادية الوطنية"، وقد سارت قوانين الإستثمار قبله على نفس النهج منذ تبني الجزائر لمبدأ اقتصاد السوق، فقد نص الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001<sup>3</sup> صراحة على مبدأ حرية الإستثمار في المادة الرابعة منه<sup>4</sup> متماشيا مع ما كان منصوصا عليه في المادة 4 من المرسوم التشريعي 93-12 وموافقا للمادة 183 من قانون النقد والقرض، فصيغة أحكام الأمر 01-03 جاءت عامة فيما يتعلق بمسألة حرية الإستثمار وهذا معناه احتواءه للإستثمار الوطني العمومي والخاص إضافة إلى الإستثمار الذي ينجز في إطار نظام الإمتياز والرخص<sup>5</sup>، وهذا خلافا لما كان وارد في المادة الأولى من المرسوم التشريعي 93-12 التي كانت تنص صراحة على أن المرسوم يحدد النظام الذي يطبق على الإستثمارات الوطنية الخاصة والأجنبية التي تنجز ضمن الأنشطة الإقتصادية الخاصة بإنتاج السلع

1- القانون رقم 90-10، المؤرخ في 14 أفريل 1990، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية عدد 16، لسنة 1990.

2- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438، المؤرخ في 07/12/1996 يتعلق بنص تعديل الدستور المصادق عليه باستفتاء المؤرخ في 28/11/1996، الجريدة الرسمية عدد 76، المؤرخة في 08/12/1996، المعدل بموجب القانون رقم 02-03 المؤرخ في 10/04/2002، الجريدة الرسمية عدد 25 المؤرخة في 14/04/2002، و القانون رقم 08-19 المعدل لدستور 1996 المؤرخ في 15/11/2008، الجريدة الرسمية عدد 63 المؤرخة في 16/11/2008، و القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06/03/2016، الجريدة الرسمية عدد 14 المؤرخة في 7/03/2016.

3- الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الإستثمار، ج ر عدد 47، مؤرخة في 22 أوت 2001.

4- المادة 4 من الأمر 01 - 03 تنص على مايلي: " تنجز الاستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة".

5- المادة 1 من الأمر رقم 01 - 03: " يحدد هذا الأمر النظام الذي يطبق على الإستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الإقتصادية المنتجة للسلع والخدمات كذلك الإستثمارات التي تنتج في إطار منح الإمتياز أو الرخص.

والخدمات غير المخصصة صراحة للدولة أو لفروعها أو لأي شخص معنوي معين صراحة بموجب نص تشريعي، كما أخضع المشرع حرية الإستثمار لقيود وجوب مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وبمقتضيات حماية البيئة، فهذا الربط يقلص من مجال الحرية الممنوحة للمستثمر ويضفي على النص غموضا والتباسا يوحيان باحتوائه على فكرتين متناقضتين الأولى مفادها قرار المشرع الصريح لمبدأ حرية المستثمر في مباشرة النشاطات الإقتصادية التي يعتزم القيام بها، والثانية في ضرورة تقييده بأحكام التنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة لذلك يعتبرها البعض قيد على حرية الإستثمار التي نصت عليها القوانين المتعلقة بالإستثمار ويدل على محدودية حرية الإستثمار.

ما يمكن ملاحظته أيضا أن قوانين الاستثمار التي سنتها الجزائر في السنوات الأخيرة لم تذكر إلا عبارة النشاطات المقننة<sup>1</sup> وهل هذا يعني أنه في مجال الإستثمار لا بد من الإقتصار على مفهوم النشاطات المقننة واستبعاد فكرة المهن المقننة، كما أن قانون ترقية الإستثمار الجديد رقم 09-16 قد كرس مبدأ حرية الإستثمار ونص على أنه: "تنجز الإستثمارات المذكورة في أحكام هذا القانون في ظل احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها لاسيما تلك المتعلقة بحماية البيئة والنشاطات والمهن المقننة وبصفة عامة بممارسة النشاطات الإقتصادية"<sup>2</sup>، وهذا، فالمشرع لم يحدد هذه النشاطات، وإن كان يفهم أن حماية البيئة تعد قيدا على حرية الإستثمار، والهدف من توسيع دائرة النشاطات الإقتصادية مع الحرص على كونها منتجة للسلع والخدمات هو في الحقيقة تشجيع للإستثمارات الأجنبية والوطنية التي تؤدي كنتيجة حتمية إلى زيادة تدفق الإستثمارات السياحية المنتجة.

---

1- ينص المرسوم التنفيذي رقم 07 - 40 المؤرخ في جانفي 1997 المتعلق بمعايير تحديد وتأطير النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للقيود في السجل التجاري، ج ر عدد 05 على أن كل نشاط أو مهنة خاضعة للقيود في السجل التجاري تتطلب بطبيعتها أو مضمونها ومحلها وسائل تفعيلها، توفر شروط خاضعة حتى يتم الترخيص بممارستها كمهنة مقننة أو نشاطا مقننا.

2- المادة 3 من القانون رقم 16 - 09 المتعلق بترقية الاستثمار.

## ثانيا - مبدأ المساواة في المعاملة:

يعد هذا المبدأ نتاج تبني الجزائر للإيديولوجية الرأسمالية، حيث أقر المشرع صراحة بمبدأ المعاملة العادلة والمنصفة بين المستثمرين المحليين والأجانب<sup>1</sup>، ومفاد هذا المبدأ تمتع المستثمر الأجنبي بالحقوق والضمانات والمزايا ذاتها التي يتمتع بها المستثمر الوطني في الدول المستقطبة للإستثمار وبالشروط عينها، بعيدا عن الإجراءات التعسفية غير المبررة أو التمييزية<sup>2</sup> هذا المبدأ يتم إدراجه في الإتفاقيات الدولية إذ تحرص كثير من اتفاقيات التعاون الاقتصادي المتعلقة بتشجيع وحماية الاستثمارات الأجنبية على إبرام هذا المبدأ العام الذي نجده مكرسا في معظم الإتفاقيات الثنائية، فبموجبه يعامل المستثمر الأجنبي بنفس معاملة المستثمر الوطني وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 14 من الأمر 01 - 03 المتعلق بتطوير الإستثمار التي تنص على مايلي: " يعامل الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب يمثل ما يعامل به الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الجزائريين في مجال الحقوق والواجبات ذات الصلة بالاستثمار، ويعامل جميع الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب نفس المعاملة، مع مراعاة أحكام الاتفاقيات التي أبرمتها الدولة الجزائرية مع دولهم الأصلية " وهذا ما كانت تنص عليه المادة 38 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 12<sup>3</sup> كما يفهم من الفقرة الأخيرة من المادة 14 هو وجوب مراعاة أحكام الإتفاقيات مع الدول الأصلية للمستثمرين وهذا ما قد يفسر من طرف البعض بأنّ القانون يمنح هؤلاء حماية أكبر وضمانات أوسع من ذلك الممنوحة للمستثمرين الوطنيين حماية قد تفوق في مضمونها ونوعيتها تلك الممنوحة للمستثمرين الوطنيين وهذا ما يضاعف المخاطر السياسية التي قد يتعرض لها المستثمر الأجنبي وحتى الوطني، فالمشرع في المادة 16 من الأمر 01 - 03 تعمد عدم ذكر أغلب

---

1- عقيلة دالي، مبدأ المعاملة العادلة والمنصفة للإستثمارات الأجنبية (من حيث تكريس الضمانات القانونية)، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، مجلد 16، عدد 02، سنة 2017، ص 256.

2- حسان بقة، الضمانات والمبادئ الدولية في حماية ملكية المستثمر الأجنبي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، مجلد 16، عدد 02، سنة 2017، ص 102.

3- المادة 38 من المرسوم التشريعي 93 - 42: " تحظى الأشخاص الطبيعية بنفس المعاملة التي تحظى بها الأشخاص الطبيعية والمعنوية الجزائرية من حيث الحقوق والالتزامات فيما يتصل بالاستثمار تحظى جميع الأشخاص الطبيعية والمعنوية الأجنبية بنفس المعاملة مع التقيد بأحكام الاتفاقيات المبرمة بين الدولة الجزائرية والدول التي يكون هؤلاء الأشخاص من رعاياها " .

المخاطر السياسية التي كان يتعرض لها المستثمر في الماضي<sup>1</sup> واقتصر على ذكر المصادرة الإدارية مع ذكر أنه يترتب عليها تعويض عادل ومنصف فبذلك يستبعد هذا النص لجوء الدولة إلى التأميم تكريسا للضمانات التي منحت للمستثمرين، ذلك أن ذكر التأميم ونزع الملكية ولو كان لأجل المنفعة العمومية من شأنه أن ينفر المستثمر الوطني والأجنبي على حد سواء ويجعلهم أكثر ترددا قبل الإقدام على استثمار أموالهم.

كما أن قانون الاستثمار الجديد رقم 16 - 09 المتعلق بترقية الاستثمار قد كرس مبدأ المساواة في المعاملة بين المستثمر الوطني والأجنبي في المادة 21 منه التي تنص على مايلي: " مع مراعاة أحكام الإتفاقيات الثنائية والجهوية والمتعددة الأطراف الموقعة من قبل الدولة الجزائرية، يتلقى الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب معاملة منصفة وعادلة فيما يخص الحقوق والواجبات المرتبطة باستثماراتهم "، ولا بد أن نشير إلى أن قاعدة 49-51 تعتبر من الإستثناءات الواردة على مبدأ المساواة في المعاملة وطالما كانت سببا في تحفظ بعض المستثمرين الأجانب ومحل عزوف البعض الآخر منهم.

بالإضافة إلى أن القانون 16 - 09 المتعلق بترقية الإستثمار قد حصن الإستثمارات المنجزة حيث لا يمكن أن تكون موضوع استيلاء إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وكذا نزع الملكية، ويترتب على هذا الإستيلاء ونزع الملكية تعويضا عادلا ومنصفا طبقا للمادة 23 منه، وما يمكننا استخلاصه من خلال القانون 16-09 أن المشرع ميز بين حالتين، فإذا كنا بصدد القانون الداخلي يعامل المستثمرون وطيون أو أجنب على أساس مبدأ عدم التمييز في مجال الحقوق والواجبات المتعلقة بالإستثمار، باستثناء ما تورده التشريعات المتعلقة بالأنشطة المقننة، أما في حالة وجود اتفاقيات دولية

---

1- المادة 41 من المرسوم التشريعي المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 تفيد نفس المعنى الذي جاءت به المادة 17 من الأمر 01 - 03 فهي تؤكد على أن كل خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يكون سبب المستثمر أو سبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية ضده تخضع للجهات القضائية المختصة إلا في حالة وجود اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالمصالحة أو التحكيم أو في حالة وجود اتفاق خاص يبقى على بند تسوية أو بند يسمح للطرفين بالتوصل إلى اتفاق بناء على تحكيم خاص، فما يلاحظ أن المادة 17 جاءت اقتباسا حرفيا للمادة 41 مع اختلافات طفيفة في الصياغة.

فتخضع المعاملة لمبدأين أساسيين أولهما مبدأ الدولة الأولى بالرعاية ومبدأ المعاملة بالمثل<sup>1</sup>؛ فمبدأ الدولة الأولى بالرعاية مفاده أن تتعهد الدولة المستقبلية للإستثمار بمقتضى اتفاقية بينها وبين دولة مصدرة للإستثمار بمعاملة الإستثمارات التابعة لهذه الدولة أفضل معاملة تتلقاها الإستثمارات الأجنبية فيها، وهذا ما ينتج عنه استفادة المستثمر الأجنبي من مزايا إضافية من أي نوع لم تنص عليه الإتفاقية التي أبرمتها دولته مع الجزائر.

### ثالثا-مبدأ الإستقرار التشريعي :

يعد الإستثمار في العقار السياحي إحدى البدائل الناجعة للتخلص من الإقتصاد الريعي، كما تلعب البيئة التشريعية التشجيعية واستقرارها دورا هاما في تحديد مدى ملائمة المناخ الإستثماري الذي يشكل مدخلا حقيقيا للوقوف على المبادئ القانونية التي تحمي الإستثمارات وهذا ما اتفق عليه دارسو القانون ولم يجمع عليه الفقهاء<sup>2</sup>، ومن هذا المنطلق يولى المستثمر صاحب المشروع السياحي سواء كان وطنيا أو أجنبيا أهمية بالغة للنظام القانوني للإستثمار الذي منح له من طرف الدولة للاستثمارات قبل أن يقدم على اتخاذ قرار الإستثمار فيها، لأنه سوف يخضع له، ولا بد أن يتماشى ومصالحه، إلا أنه يبقى متخوفا من تغيير الإطار التشريعي<sup>3</sup> الذي أنجز الإستثمار في ظله، ولإزالة هذه المخاوف استدعى الأمر إعطاء المستثمر ضمان استقرار التشريع المتعلق بالإستثمار، وهذا ما كرسه المشرع الجزائري

---

1 - يتم استبعاد شرط الدولة الأولى بالرعاية في حالة ما إذ اكانت الامتيازات الممنوحة لدولة ثالثة تمت في اطار اتحاد جمركي أو اقتصادي أو منطقة للتبادل الحر، أو أي شكل من أشكال التكتل الاقتصادي الجهوي ويعد ذلك من الاستثناءات الواردة على هذا الشرط الذي تشير اليه كل اتفاقيات الاستثمار صراحة.

- أما مبدأ المعاملة بالمثل فهو مبدأ كرسه مبادئ العرف الدولي، والذي يقضي بتعهد الدولة ما بمعاملة ممثلي دولة أخرى ورعايتها وتجاريتها بشكل مماثل وعادل بالنظر للمعاملة التي تتعهد بها هذه الأخيرة بتنفيذها أو تقديمها فعلا.

2- لم يلق هذا المبدأ إجماعا لدى الفقهاء حيث ثار بشأنه جدل كبير تتجاذبه مصالح الأطراف المتنازعة، ف فيما يذهب جانب كبير من الفقه الغربي إلى إقراره حماية لمصالح مستثمريهم، يذهب جانب آخر إلى عدم الاعتراف به وحجتهم في ذلك أن إصدار التشريعات الداخلية هو حق لكل دولة باعتباره مظهر من مظاهر سيادتها ومن البديهي أن يمتد هذا الحق ليمس تعديل أو إلغاء تشريعاتها أمر ممكن من وجهة نظر القانون الدولي لأن الدولة تملك الحرية الشاملة في ذلك فمثلا تستطيع تقليص بعض صلاحياتها من خلال ما تبرمه من معاهدات دولية تستطيع أيضا تقليص بعض اختصاصاتها السيادية عن طريق العقد المبرم مع الأجنبي.

3- قرني ياسين، ضمانات الإستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة،

200، ص 72، 76.

بموجب المادة 15 من الأمر 01 - 03، و نفس ماذهبت إليه المادة 22<sup>1</sup> من قانون الإستثمار 09-16 حيث يتضح أن الثبات التشريعي بمثابة أداة قانونية هدفها حماية المستثمر الوطني وخاصة الأجنبي من مخاطر التشريع، بما يحقق مصلحة الطرفين الدولة المضيفة للإستثمار والمستثمر على السواء<sup>2</sup> ويقوم هذا المبدأ على فكرة تثبيت النظام القانوني للإستثمارات حيث تتعهد الدولة بعدم تغيير الإطار التشريعي الذي يحكم الإستثمار والذي يتم في ظله إبرام عقود واتفاقيات الإستثمار<sup>3</sup>، عن طريق تجميد دور الدولة في التشريع في نطاق علاقتها بالمستثمر، ضمانا لاستقرار سريان الإطار القانوني الذي نشأت في ظله الإلتزامات التعاقدية، وتجميد التشريع الخاص بالإستثمارات يعد ضمانا إضافيا يتيح للمستثمر العمل وفق أرضية قانونية معروفة ومدروسة مسبقا، ذلك أن أي تغيير فجائي في التشريع الخاص بالإستثمار غالبا ما يضيع فرص تحقيق الربح على المستثمرين، ويحدث ضررا بالمركز الإقتصادي لهم، وبالتالي فهو التزام بعدم تغيير التشريع الساري المفعول، كما أن المستثمر لا تطبق عليه تعديلات القانون إلا إذا وافق على ذلك صراحة، ولا يطالب بذلك إلا في حالة ما اذا كانت هذه التعديلات تتضمن امتيازات وحوافز إضافية وهذه ضمانة أخرى تضاف الى مبدأ الثبات التشريعي ويشترط في هذه القوانين أن تتسم بالوضوح وأن تخلو من الثغرات القانونية لخلق نظام استثماري فعال ومرن.

إلا أن إتباع الدولة لسياسة التعديل المستمر والتغيير الدوري للقوانين المنظمة للإستثمار عن طريق قوانين المالية التي طالما وقفت وراءها الظروف السياسية والإقتصادية التي مرت بها، أكدت على فشل المشرع في اتخاذ كافة التدابير اللازمة والوصول إلى سن أحكام قانونية مناسبة لخلق مناخ استثماري ناجح وفعال قد أثبتت عجزها لافتقارها للتخطيط المحكم والإستراتيجية المدروسة، بسبب تعديلات تميزها بالمصطلحات المنمقة التي توقع في نفس الأخطاء السابقة لغياب الإرادة التصحيحية التي تستند إلى تغيير جدي وجذري للنصوص القانونية وتحيينها بما مايتلائم والتغيرات الإقتصادية والإجتماعية والسياسية

---

1- " لا تسري الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون التي تطرأ مستقبلا على الإستثمار المنجز في إطار هذا القانون إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة " .

2- الحاج بن أحمد، شرط الثبات التشريعي بين تجسيد الأمان القانوني و مصلحة الدولة في قانون الإستثمار الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة الأغواط، العدد الخامس، المجلد الثاني، لسنة 2017، ص 187.

3 -M .A Bekhechi, L' investissement et le droit Réflexion sur le nouveau « code» algérien Décret législatif 93 - 12 d. p. c.I Tome 20 N°= 1.

الحاصلة، وعليه فإنه بالرغم من ايجابيات مبدأ الإستقرار القانوني إلا أنه في المقابل يحرم الدولة من تطبيق أي تشريع جديد على المستثمر السياحي ولو كان يخدم المصلحة الوطنية.

#### رابعا - ضمان حرية تحويل الرأسمال وعائداته:

تخوّل معظم تشريعات الإستثمار ذات الطابع التحفيزي والإنفتاحي في أغلب الدول النامية الحق للمستثمر الأجنبي في تحويل رأسماله وعائدات استثماره إلى الخارج، فتحويل الأرباح إجراء تشجيعي لأنّ عدم السماح به يعد نوعا من المصادرة المحدودة، فالمستثمر يأتي بأمواله إلى السوق الوطني بغية الحصول على الربح، لذلك يجب طمأنته على حقه في عائدات استثماره التي تعود عليه لو كان محروما من حق تحويل أرباحه وفوائد استثماره وناتج التنازل عن مشروع الاستثمار<sup>1</sup> السياحي أو تصفيته لأدى إلى عزوفه عن اتخاذ قرار الإستثمار، ومن خلال انتهاج المشرع الجزائري لسياسة الإنفتاح على اقتصاد السوق ونصه على هذا الضمان يتضح وعي هذا الأخير وإدراكه لأهمية استقطاب المتعاملين الإقتصاديين الأجانب لذلك نص صراحة في الأمر 01 - 03 على منح المستثمر حق تحويل رأسمال والعائدات الناتجة عنه وذلك في نص المادة 31 منه<sup>2</sup>، ولكن ما لاحظناه عند إطلاعنا على المادة 31 من الأمر 01 - 03 أنها مدرجة في باب الأحكام الختامية منه بينما سابقا في المرسوم التشريعي 93 - 12 نجد المادة 12 مدرجة في صلب النص القانوني والصياغة الجديدة لا تكاد تختلف كثيرا عن صياغة المادة 12 من المرسوم رقم 93 - 12<sup>3</sup>، كما أن إدراج المادة 31 في باب الأحكام الختامية يمكن أن يفسر على أن هذا الحق لم يعد مهما وجوهريا بالنسبة للمستثمر وأن الاستفادة منه أمر بديهي ومفروغ منه، كما

---

1- محمد يوسف، الإدماج الاقتصادي وضرورة انسجام السياسات الوطنية المغاربية، المجلة الجزائرية للعلاقات الدولية، الفصل 3، العدد 13 سنة 1989، ص 43.

2- " تستفيد الاستثمارات المنجزة انطلاقا من مساهمته في رأس المال بواسطة عملة صعبة حرة التحويل، يسعها بنك الجزائر بانتظام ويتحقق من استيرادها قانونا، من ضمان تحويل رأس مال المستثمر والعائدات الناتجة عنه، كما يشمل هذا الضمان المداخل الحقيقية الصافية الناتجة عن التنازل أو التصفية، حتى إن كان المبلغ أكبر من رأس المال المستثمر في البداية ".

3- المادة 12 من المرسوم التشريعي 93 - 12: تستفيد الاستثمارات التي تنجز بتقديم حصص من رأس المال بعملة قابلة للتحويل الحر ومسعرة من طرف البنك المركزي الجزائري الذي يتأكد قانونا من استيرادها من ضمان تحويل رأس مال المستثمر والعائدات الناتجة عنه، يخص هذا الضمان أيضا الناتج الصافي للتنازل أو التصفية حتى ولو كان هذا المبلغ يفوق الرأسمال الأصلي للمستثمر ".

كرس الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض<sup>1</sup> حرية تحويل العائدات الناتجة عن استثمار في الجزائر من أرباح وفوائد وغيرها من الإيرادات المتعلقة بالإستثمار، ويعد هذا المبدأ نتاج التغيير في السياسة الإقتصادية للدولة خاصة وأنها تسعى إلى الانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة وهذا ما يستوجب إعادة هيكلة مجال تجارتها الخارجية واعتماد آليات جديدة لتمويلها وتنظيمها رغبة في النهوض بالإقتصاد الوطني من خلال تشجيع الإستثمار في السياحة والصناعة للتخلص من التبعية لقطاع المحروقات الذي لم يعد مجديا على إثر انهيار أسعاره.

أما قانون ترقية الإستثمار الصادر في 2016 تحت رقم 16 - 09 فقد أدرج ضمان حرية تحويل رأسمال وعائداته في نص المادة 25 منه التي تندرج تحت عنوان الفصل الرابع المعنون بالضمانات الممنوحة للإستثمارات التي تنص على أنه تستفيد من ضمان تحويل الرأسمال المستثمر والعائدات الناجمة عنه، الإستثمارات المنجزة انطلاقا من حصص رأس المال في شكل حصص نقدية مستوردة عن الطريق المصرفي، ومدونة بعملة حرة التحويل يسعها بنك الجزائر بانتظام، ويتم التنازل عنها لصالحه والتي تساوي قيمتها أو تفوق الأسقف الدنيا المحددة حسب التكلفة الكلية للمشروع، وقد أكد الدليل الجبائي للمستثمر الصادر عن وزارة المالية للمديرية العامة للضرائب سنة 2017 على ذلك<sup>2</sup>،

كما فصلت المادة 25 في الفقرة الثانية منها أنه تُقبل كحصة خارجية إعادة الإستثمار في الرأسمال للفوائد والأرباح الأسهم المصرح بقابليتها بالتحويل، والفقرة الثالثة منها أضافت أن ضمان التحويل وكذا السقف الدنيا المذكورة في الفقرة الأولى على الحصص العينية بشرط أن يكون مصدرها خارجيا وأن تكون محل تقييم طبقا للقواعد والإجراءات التي تحكم إنشاء الشركات ومنها الشركات السياحية أيضا، أما الفقرة الأخيرة فقد نصت على أن ضمان التحويل يتضمن كذلك المداخل الحقيقية الصافية الناتجة عن التنازل وتصفية الإستثمارات

---

1- الأمر 03-11 المؤرخ في 26/08/2003، المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم بالأمر 10-04، جريدة رسمية عدد 52، سنة 2003. و المتمم بالقانون 17-10 المؤرخ في 11 أكتوبر 2017، الجريدة الرسمية عدد 57، المؤرخة في 12 أكتوبر 2017.

2- Les garanties accordées aux investisseurs : (.....les investissements réalisés à partie d'apports en capital sous forme de numéraires importés par le canal bancaire à libellés dans une monnaie librement convertible régulièrement cotée par la banque d'Algerie et cédées à cette dernière, dont le montant est légal ou supérieurs à des seuils minima déterminés en fonction du gout global du projet selon des modalités fixées par voie réglementaire, bénéficient de la garantie de transfert du capital investi et du revenus qui en découlent. Guide fixal de l'investisseur en Algerie 2017, Ministère de finances D.G.I



ذات مصدر أجنبي حتى وإن كان مبلغها يفوق الرأسمال المستثمر في البداية، إلا أن المشرع جاء باستثناء يعد في الحقيقة حجرة عثرة تحول دون استقطاب المستثمرين الأجانب و تحول دون استفادة اقتصادنا الوطني من استثماراتهم وهو ما جاء في القرار الوزاري المشترك<sup>1</sup> الموقع بين وزير المالية و وزير الصناعة والمناجم في نوفمبر 2016 أي بعد صدور قانون ترقية الإستثمار 16-09 حيث ورد في المادة الثانية منه ضرورة إعادة استثمار ما نسبته 30% من حصة الأرباح الموافقة للإعفاءات الضريبية الممنوحة في إطار أنظمة دعم الإستثمار، وقد تجاوز الأمر إلى حد توقيع عقوبات على من لا يقوم بإعادة الإستثمار في الأرباح.

وما دام المشرع قد تراجع ونص على هذا المبدأ ضمن ضمانات الاستثمار فإن هذا اعتراف صريح بمدى أهمية هذا الأخير إلى جانب الضمانات الأخرى للاستثمار، و تجدر الإشارة إلى أنه في حالة تنازل المستثمر عن مشروع له مستثمر آخر فإن المالك الجديد الذي تنتقل إليه ملكية المشروع يلتزم بتنفيذ كافة الإلتزامات التي تعهد بها المالك القديم والتي استفاد بمقتضاها من المزايا، وفي حالة إخلاله بهذا الإلتزام فإن للوكالة الحق في إلغاء تلك الإلتزامات وهذا ما نصت عليه المادة 30 من الأمر 01-03<sup>2</sup> أما قانون 16-09 فلم يتطرق إلى هذه الحالة.

#### خامسا- ضمان تسوية النزاعات الناشئة عن الاستثمار:

اتخذت الجزائر لمدة طويلة موقفا مناهضا اتجاه التحكيم الدولي ذلك أنها كانت دولة حديثة العهد بالاستقلال حريصة على ممارسة سيادتها الوطنية، حيث كانت تعتقد أن التحكيم الدولي ينقص من هذه السيادة ويجعل الهيئات القضائية التحكيمية الدولية تحل محل القضاء الوطني، فالمادة 41 من المرسوم التشريعي 93-12 تعد تراجعا واضحا عما نصت عليه المادة 184 من قانون النقد والقرض التي تحيل مباشرة في حالة قيام نزاع بين الطرفين على

---

1-قرار وزاري مشترك مؤرخ في 28/11/2016، يحدد كليات تطبيق أحكام المادتين 02 و 51 من قانون المالية لسنة 2016 المتعلقين بالإلزامية إعادة استثمار نسبة 30 بالمئة من حصة الأرباح الموافقة للإعفاءات أو التخفيضات الضريبية الممنوحة في إطار أنظمة دعم الإستثمار، جريدة رسمية رقم 71 بتاريخ 2016.

2- المادة 30 من الأمر 01 - 03: " يمكن أن تكون الاستثمارات التي تستفيد من المزايا المنصوص عليها في هذا الأمر موضوع نقل للملكية أو تنازل، يلتزم المالك الجديد لدى الوكالة بالوفاء بكل الإلتزامات التي تعهد بها المستثمر الأول والتي سمحت بتلك المزايا وإلا ألغيت تلك المزايا ".

الإتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر، فـقانون الإستثمار يجعل القاضي الوطني مختصاً بنظر منازعات الإستثمار وهو ما يتماشى ومقتضيات المادتين 41 و42 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تعبر عن تمسك الجزائر بمبدأ السيادة الوطنية على إقليمها؛ بمعنى اختصاص القضاء الوطني بكل المنازعات الناشئة عن تنفيذ التزامات أجنبي مستثمر على أراضيها وحتى الإلتزامات التي ينشئها جزائريون ولو كانت خارج حدود الإقليم الجزائري، ولقد أقر قانون ترقية الإستثمار 16-09 الصادر سنة 2016 مبدأ اللجوء إلى التحكيم في نص المادة 24 منه التي تنص على أن كل خلاف ينشأ بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يتسبب فيه المستثمر أو يكون بسبب إجراءات اتخذته الدولة الجزائرية في حقه يخضع للجهات القضائية الجزائرية المختصة إقليمياً إلا في حالة وجود إتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالمصالحة والتحكيم، أو في حالة وجود اتفاق مع المستثمر ينص على بند تسوية يسمح للطرفين بالاتفاق على تحكيم خاص "؛ فيفهم من المادة أن منازعات الإستثمار السياحي التي قد تثور بين المستثمر الأجنبي والدولة تكون من اختصاص الجهات القضائية الجزائرية، وبما أن القانون الجزائري لم ينص على إجراءات خاصة للتقاضي فإن الإجراءات المذكورة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية هي التي تسري عليها، بالإضافة إلى أن المادة قد جاءت بقيدتين بموجبهما يمكن استبعاد اختصاص القضاء الوطني وهما:

**القيد الأول:** تتعلق بوجود إتفاقية ثنائية أو متعددة الأطراف مصادق عليها من طرف الجزائر، تتضمن إمكانية اللجوء إلى الصلح والتحكيم لتسوية النزاعات المتعلقة بالإستثمار التي تطرأ بين الدولة والمستثمر الأجنبي الذي يحمل جنسية الدولة التي أبرمت معها الإتفاقية.

**القيد الثاني:** تتعلق باتفاق خاص بين الدولة الجزائرية والمستثمر الأجنبي يتضمن شرط الصلح والتحكيم الدولي في حالة نشوء نزاع أو خلاف مستقبلي مرتبط بانجاز واستغلال الإستثمارات الأجنبية أو يسمح للأطراف بعد قيام النزاع اللجوء إلى التحكيم الخاص.

إلا أنه يؤخذ على هذه المادة أنها لا تتلائم مع طبيعة الإستثمارات بسبب جهل المستثمر الأجنبي بالقوانين الوطنية للدولة المضيفة لإستثماره وإجراءات التقاضي فيها وعدم رضاه بتطبيقها، ضف الى ذلك بطء الإجراءات القضائية بسبب تراكم القضايا المعروضة

بما لا يتماشى مع السرعة التي تقتضيها منازعات الإستثمار، كما يفتقر القضاة الوطنيون للخبرة الكافية للفصل في منازعات الإستثمار نتيجة غياب التكوين المتخصص للقضاة في مجال الإستثمار كل هذه السلبيات سوف تؤدي في الأخير الى عرقلة مسار الإستثمار السياحي وجعله في منأى عن تحقيق الأهداف المتوخاة منه، ومن الناحية العملية المستثمر الأجنبي لن يقدم على الإستثمار إلا اذا كان شرط التحكيم الدولي في بنوده وهو من الضمانات التي يطالب بها، كما أن المادة 17 من الأمر 01 - 03 أقرت مبدأ التحكيم الدولي واعترفت به كوسيلة فعالة لحل النزاعات التي قد تنشأ بين الدولة الجزائرية والمستثمرين الأجانب بعدما أبدى في الماضي تحفظا شديدا إزاءه<sup>1</sup>، فقد أصبح المستثمر يصر على نظر التحكيم التجاري الدولي لمنازعة الإستثمار لأنه يرى فيها ضمانا فعالا لحماية أمواله من تعسف القضاء الوطني، متجنبنا بذلك تعقيد الإجراءات أمامه، وما دام اللجوء إلى التحكيم كإجراء قانوني معترف به دوليا وأمام تيقن المشرع الجزائري أن المستثمر الأجنبي لن يوقع على عقد الإستثمار إلا إذا كان شرط التحكيم وارد في بنوده، ويتجلى دور التحكيم الدولي وقيمته في تنفيذه وقد أقر المشرع بذلك في المادة 1051 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لمنح مزيد من الضمانات للمستثمرين الأجانب.

كما صادقت الجزائر على العديد من الإتفاقيات المتعددة الأطراف ذات البعد الإقليمي ومن ذلك الاتفاقية المتضمنة إنشاء الشركة العربية للاستثمار<sup>2</sup> تم التوقيع عليها في 28 ماي 1971 من طرف 15 دولة عربية بدولة الكويت، وكذلك الاتفاقية الموحدة العربية لاستثمار رؤوس الأموال العربية في البلدان العربية<sup>3</sup> الموقع عليها بتاريخ 27 جويلية 1980، وأيضا اتفاقية ترقية ضمان الاستثمارات المبرمة في 23 جويلية 1990 بين بلدان اتحاد المغرب العربي<sup>4</sup>، أما في مجال السياحة فقد وقعت الجزائر على مرسوم رئاسي رقم 15-121

1- Mohamed Bedjaoui \_ L' évolution des concepts et de la pratique algérienne en matière d'arbitrage \_ Séminaire sur l'arbitrage commercial. C N C Alger 1993,p15-40.

2- المرسوم الرئاسي 98 - 334 المؤرخ في 26 أكتوبر 1998، يتضمن المصادقة على انضمام الجزائر إلى الشركة العربية للاستثمار، ج ر عدد 80 مؤرخة في 28 أكتوبر 1998.

3- المرسوم الرئاسي 95 - 306 المؤرخ في 7 أكتوبر 1995 يتضمن مصادقة الجزائر على الاتفاقية الموحدة للاستثمار رؤوس الأموال العربية في الدول العربية، ج ر عدد 59 صادر 11 أكتوبر 1995.

4- المرسوم الرئاسي 90 - 420 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، يتضمن المصادقة على الاتفاقية لتشجيع وضمان الاستثمار بين دول اتحاد المغرب العربي الموقعة في الجزائر في 23 يوليو 1990، ج ر عدد 6 مؤرخة في 6 فيفري 1991.

المؤرخ في 13 ماي 2015 يتضمن التصديق على اتفاق التعاون في مجال السياحة بين الحكومة الجزائرية وحكومة جمهورية بلغاريا الموقع بالجزائر في 28 فبراير 2014، كما وقعت الجزائر في شهر فيفري 2017 اتفاقين للشراكة في مجال السياحة بين كل من إيران والسعودية حسب ما تبنته وكالة الأخبار الجزائرية من أجل ترقية الإستثمار السياحي بين البلدين.

### الفرع الثالث: معوقات الإستثمار في العقار السياحي

يعاني الإستثمار في العقار السياحي في الجزائر من عدة مشاكل وعراقيل تحول دون تحقيق التنمية التي يتطلع إليها، فكل التقارير المعدة من طرف الهيئات المختلفة أكدت على وجود عدة عقبات تقف في وجه تدفق الإستثمارات في الجزائر لذلك يبقى مناخ الإستثمار في الجزائر<sup>1</sup> بعيدا كل البعد عن طموحات الإقتصاد الجزائري وفيما يلي سنعرض للعوائق المتعلقة بالعقار السياحي أولا، ثم للعوائق الإدارية ثانيا و إلى العوائق المتعلقة بتمويل المشاريع السياحية ثالثا.

#### أولا: العوائق المتعلقة بالعقار السياحي

يعد العقار السياحي من أهم العقبات التي تواجه المستثمرين المحليين والأجانب على حد سواء بسبب ندرته، غلائه، و تعقيد الإجراءات المتعلقة بالحصول عليه، فالإستثمار السياحي يبقى مكتوف اليدين مواجهها إشكالية تعدد ملكية نفس الوعاء العقاري التي تمخضت عن عدم تعميم عملية المسح العقاري، سواء كان مملوكا ملكية خاصة، أو ملكية وطنية خاصة ، ففي قضية واقعية تتعلق بأرض مملوكة لأحد الخواص بمنطقة بن يونس السياحية بولاية بومرداس، أين شيد هذا الأخير منازل سياحية على أراضي يحوز بشأن ملكيتها على الدفتر العقاري كون المنطقة ممسوحة، حيث ثار نزاع بين الدولة ومالك الأرض حيث أكدت أن ملكية الوعاء العقاري تعود للدومين الخاص وفعلا تمكنت الدولة من الإستحواذ على القطعة الأرضية و تكبد المواطن خسائر مادية معتبرة ، وهذا يدفعنا للتساؤل حول مدى حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، وكيف تم اشهار العقد على مستوى المحافظة العقارية وعدم الإنتباه لكون العقار مملوك ملكية خاصة للدولة ،بمعنى عدم التدقيق والتحقق من الوثائق المودعة للشهر يجعل دور الرقابة غائب تماما أثناء شهر الوثائق هذا من

1-منصوري الزين، واقع وآفاق سياسة الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد 02، ص 139.

جهة، ومن جهة أخرى فإنّ التهاب أسعار العقار مقارنة بما هو موجود في الدول المجاورة كتونس والمغرب يرهن حظوظ هذا الأخير للمساهمة في المعادلة الإستثمارية لأنّه يبقى حبيس المضاربة والسمسرة فيه، لذلك نجد المستثمر المحلي والأجنبي لا يزالان يعانيان الغلاء الفاحش وغير المبرر لأن اقتناء العقار بغرض إقامة مشروع عادة ما يكلف من 20 % من رأس مال المستثمر<sup>1</sup>، فالعقار أصبح مصدرا للثراء والربح السريع وهي ظاهرة استفحلت في الجزائر في السنوات الأخيرة، استغلت فيها الثغرات القانونية حيث نص قانون 03-03 على العقار السياحي<sup>2</sup> مبينا طبيعته القانونية حيث أنّه يمكن أن يكون مملوكا ملكية خاصة، أو ملكية عامة أو ملكية خاصة للدولة إلا أن هذه الإجراءات القانونية لم تكن ناجعة بسبب ظهور شبكات إجرامية مختصة في نهب العقار أو ما يصطلح عليها "مافيا العقار"، فقد كانت معظم الأراضي الواقعة بمناطق التوسع السياحي محلّ مضاربة في الصفقات العقارية بهدف تحقيق الربح، وظهر المستثمرين الوهميين الذين يزاحمون المستثمرين الحقيقيين<sup>3</sup>، لذلك بات من الضروري وضع الضوابط والشروط التي تسمح بترشيد استغلال الأوعية العقارية المخصصة للإستثمار السياحي، كما أن توسع المباني على حساب الأراضي الخصبة الصالحة للزراعة عرقل الإستثمار السياحي، إذ معظم الأراضي السياحية واقعة في مناطق فلاحية، أو في مناطق غابية كما هو الشأن في قضية القرية السياحية "تالين" بغابة بأعالي شاطئ الصنوبر بتيبازة<sup>4</sup>، حيث فتحت محكمة الجناح بتيبازة القضية التي ترجع بدايات التحقيق فيها حسب ما أشار إليه ممثل النيابة إلى تاريخ 31 ماي 2017 بناء

1- مسعود مجبونة، معوقات عملية النهوض بالقطاع السياحي في الجزائر، الملتقى العلمي الثامن حول: تنمية السياحة كمصدر تمويل متجدد لمكافحة الفقر والتخلف في الجزائر، دراسة حالة بعض الدول العربية والإسلامية، الجمعية الوطنية للإقتصاديين الجزائريين، الجزائر، يومي 19 / 20 ديسمبر 2009.

2- عبد القادر عوينات، المرجع السابق، ص 219.

3-Le foncier touristique a été durant des années le point faible de l'investissement à Jijel a cause du déficit en terrains exploitable, certes, mais surtout à cause de l'existence de pseudo-investisseurs qui ont accapare des terrains sans pour autant mettre en exécution leurs projets. Transaction illégales, faux document, marche douteux, menaces, pots-de-vin, abus de pouvoir, non-respect des lois en vigueur sur l'expropriation,.....tout a été utilise durant la décennie noir, pour mettre a des pseudo-investisseur influents d'accaparer des terrain touristique s'entendent d'el Milia, a l'est, jusqu'à Ziama Mansourial à l'ouest, l'outrecuidance a pousse de nombreux bénéficiaires à ériger des habitations et autres commerces au milieu des terrains touristiques

-Mourad Bouchama, Jijel dilapidation du foncier touristique –liberté Algérie Mardi 25 juillet 2006, <http://www.Jijel-dz.info>

4-التماس أحكام بين 3 و5 سنوات سجنًا للمتهمين في فضيحة القرية السياحية "تالين"، مقال منشور بجريدة الخبر بتاريخ 03 أبريل 2018.

على تقرير إخباري صادر عن محافظة الغابات لولاية تيبازة وتتل عنصر الضبطية القضائية بداية شهر جوان من نفس السنة لما عاينوا أشغال جديدة لتسطيح أراضي غابية لبناء بيوت غابية وتعبيد طرق، حيث أن المتهم كان يتعامل بصفته مالكا للقطعة الأرضية وصاحب المشروع السياحي مستظها بمخطط الأرض والدفتر العقاري حتى يتمكن من الإحتيال على زبائنه الذين كانوا ضحية، وقد ركز دفاع الضحايا المشكل من عدة محامين على طبيعة الأرض التي باعها المتهم الرئيسي بمعية شركائه أن الأرض غابية لا يمكن استغلالها، بالإضافة إلى كونها تقع في منطقة جبلية والطريق التي شقت إليها تقع في أرض ملك للدولة معتدى عليها، كما أن شهادة التعمير وشهادة التهيئة و رخصة البناء التي بحوزة المتهم مزورة، و قد قام الموثق بإبرام عقود بيع 8 هكتارات وأوهم ضحاياه بوجود مشروع قرية سياحية تمت الدعاية لها على خلاف الواقع، رغم أن المحافظ العقاري وجه له رفض الإجراء لأن الأرض محل النزاع غابية وليست عمرانية والتساؤل الذي يطرح مامل مديرية السياحة و وزارة السياحة من هذا المشروع؟، ومن الأسباب التي أدت إلى تفاقم وتأزم وضعية العقار السياحي في الجزائرية ومحدودية الإستثمارات الموجهة إليه ما يلي:

- عدم الصرامة في تطبيق القوانين الخاصة بالعقار السياحي، مما أدى إلى تعطيل تصنيف العديد من مناطق التوسع السياحي ونهبها<sup>1</sup>.

- عدم استكمال معظم دراسات التهيئة والتي لم تنته، مما أخر مراحل الإنجاز والتمويل بالإضافة إلى الإنقطاع المتكرر للمشاريع السياحية وعدم إتمامها.

- المشاكل التي يتسبب فيها لجان مسح الأراضي على إثر ترقيم العقارات في حساب المجهول<sup>2</sup>، مما يستدعي ضرورة تسوية الوضعية القانونية للأوعية العقارية.

---

1- محمد يوسف ، المرجع السابق، ص98.

2- قبل صدور قانون المالية لسنة 2015، كانت العقارات المسجلة في حساب المجهول والتي لا يحوز أصحابها على عقود مشهورة يتم تسويتها إداريا بموجب المذكرتين رقم 2421 و4618، أما العقارات التي يحوز أصحابها على عقود مشهورة فتتم تسويتها طبقا للمذكرة 9642 التي كانت سارية المفعول إلى غاية صدور قانون المالية 2018، لكن قانون المالية لسنة 2019 قد حمل في طياته تعديلا هاما بموجب المادة 89 منه التي عدلت المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي جاء عوض حساب المجهول المعمول به سابقا ، بإنشاء حساب جديد يصطلح عليه تسمية "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" وهي مجموع الملكيات التي لم يتمكن أعوان فرق المسح من التعرف على أصحابها والتي لم تكن محل مطالبة من بداية التحقيق الميداني إلى غاية إيداع وثائق المسح بالبلدية ، ولتفسير وشرح كيفية تطبيق نص المادة صدرت المذكرة رقم 4060 المتعلقة بتسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح على ، ولابد أن نشير إلى أن كل العقارات التي سجلت سابقا تم إمضاء محضر استلام

- قصور الآليات والأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي جراء تداخل مهامها وغياب التنسيق فيما بينها.

- عدم تطبيق النصوص الردعية الموجودة في قانون العقوبات والقوانين الخاصة حال دون فعاليتها في حماية مناطق التوسع السياحي.

- تراجع مخيف في مساحات مناطق التوسع السياحي نتيجة غياب سياسة الترشيح في توزيع العقار مما أدى إلى انتشار البناءات الفوضوية والشغل العشوائي بسبب عدم التقيد بقواعد البناء والتعمير، فيتم تشييد البناءات دون الحصول على رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي ما أدى إلى تغيير طبيعتها السياحية بتوجيهها لنشاطات أخرى كالسكن والصناعة وساهم في تدهور الموارد السياحية الطبيعية و تضررها .

- قلّة الموارد المالية للدراسات العامة للتهيئة السياحية وتجهيزها بالمرافق الأساسية لأنّ النشاط في مجال العقار السياحي يتطلب موارد كبيرة لإنشاء المرافق السياحية الأساسية من فنادق ومركبات ومنتجات سياحية. فعلى سبيل المثال دق المسؤولون المحليون ناقوس الخطر حول النهب المنظم للعقار بالطرف بإحدى أشغال دورات المجلس الشعبي الولائي و شددوا على ضرورة إنشاء بنك معلوماتي للعقار بهدف حمايته من النهب و الإعتداء، وترشيده لخدمة التنمية المحلية بالولاية باعتباره مقوما فعالا للإستثمار و التنمية الإقتصادية، إلا أن هذا المشروع لم يتم متابعته<sup>1</sup>.

- بخصوص الأراضي الفلاحية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي، في حالة نزع ملكيتها من أجل المنفعة العامة تطرح إشكالية غياب الغلاف المالي اللازم لتغطية التكاليف الناجمة عن عملية نزع الملكية، و تعويض أصحاب حق الإنتفاع عن العقارات والحقوق العينية التابعة للمستثمرات الفلاحية، بالإضافة إلى أن إجراءات التصريح بالمنفعة العمومية تتخذ في

---

= وثائق المسح بشأنها قبل 2018/01/01 في حساب المجهول تحول إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء المسح وتستفيد من ترقيم مؤقت لمدة 15 سنة و يتم تسويتها وفقا للمادة 89. أما العقارات التي تم إمضاء محاضر استلامها من 01/01/2015 إلى غاية 2017/12/31 طبقت عليها المادة 67 من قانون المالية 2015 أي تم نرقيها مباشرة باسم الدولة، أما العقارات التي تنتمي إلى الأقسام التي تم التوقيع على محضر استلامها قبل 2014/12/31 فهي تحول مباشرة من حساب المجهول إلى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء المسح.

1-فتحي بن زيد ، مرجع سابق ، ص 68.

شكل قرار ولائي على المستوى المحلي أو بموجب مرسوم تنفيذي<sup>1</sup>، بالإضافة إلى إشكالية غلق الحساب الخاص للخزينة رقم 302-048 في حالة استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني<sup>2</sup>.

وبالرغم من العراقيل السابقة الذكر فقد حاول مسيرو القطاع السياحي منح تسهيلات في مجال العقار، خاصة على مستوى مناطق التوسع السياحي لتمكين المستثمرين من انجاز مشاريعهم دون عراقيل، حيث قام وزير السياحة بالتوقيع على تعليمة خاصة<sup>(3)</sup> ستسمح بتحرير الاستثمار في مناطق التوسع السياحي بداية بـ 130 مشروع و50 هكتار تضم مشاريع مشتركة وأخرى خاصة ظلت سنوات حبيسة التدابير التشريعية والتنظيمية السابقة التي حالت دون تجسيدها على أرض الواقع، كذلك هذه التعليمة سوف تمكن جميع المتعاملين الاقتصاديين الخواص تجسيد استثماراتهم واستكمالها بمجرد تقديم صورة أولية فقط عن مخطط المشروع المزمع انجازه ليتم الموافقة عليه مبدئياً من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ويقوم المستثمرون بعمليات التهيئة ثم يعوض هؤلاء وفقاً لسلم يتم تحديده.

### ثانياً: العوائق الإدارية

لطالما سعت الجزائر لتشجيع الإستثمارات في العقار السياحي لكن الواقع يعكس وجود عدّة عراقيل تتمثل في كثرة الإجراءات الإدارية وانتشار البيروقراطية من جهة والفساد الإداري وغياب الشفافية من جهة أخرى.

---

1-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ولاية بومرداس، مديرية السياحة والصناعات التقليدية، دراسة واقع وآفاق مناطق التوسع السياحي والمناطق المصادق عليها، 06 جوان 2018، الإشكاليات المطروحة بخصوص الأراضي الفلاحية المتواجدة داخل لمناطق التوسع السياحي بولاية بومرداس.

2- هذا الحساب الخاص للخزينة الموسوم بـ"تعويضات بعنوان الأملاك المخصصة للصندوق الوطني للثورة الزراعية" بتاريخ 2017/12/31، الذي نصت عليه المادة 78 من القانون رقم 18/15 المؤرخ في 2015/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2016، حيث يتم من خلال هذا الحساب التكفل بالتعويض المالي لأصحاب حق الإنتفاع طبقاً للمادة 09 من مرسوم التنفيذي 03-313 المحدد لشروط و كيفيات استرجاع الأراضي التابعة للأمالك الوطنية المدمجة في القطاع الفلاحي.

3- شريف بوفاس، بن خديجة منصف، المرجع السابق، ص 16، ص 17.



## 1- مستثمر بين مطرقة كثرة الإجراءات وسندان البيروقراطية:

بالرغم من الجهود المبذولة لتحسين مناخ الاستثمار في الجزائر تبقى التقارير التي تعدها الهيئات المختلفة حول تقييم مناخ الإستثمار في الجزائر بعيدة كل البعد عن طموحات الإقتصاد الجزائري حيث يشير التقرير المشترك بين اللجنة الأوروبية والمكتب الأمريكي ( شلومبرغر ) لسنة 2004 الذي كشف عن جملة من العراقيل التي تقف في وجه الإستثمارات في الجزائر حتى بعد توقيع اتفاقية الشراكة<sup>1</sup>، أجمع بمقتضاها المستثمرون الأجانب على وجود عقبات كبيرة ستحول دون تدفق الإستثمارات في الجزائر وتبقى موجودة حتى ولو دخل اتفاق الشراكة حيز التنفيذ، كما طرح التقرير الأروبي بعض المشاكل المبدئية التي تعرقل الإستثمار مشيرا إلى أن الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار لا تملك حاليا قائمة شاملة للمستثمرين المحتملين أو الموجودين في الجزائر، واستنادا إلى عملية سبر الآراء التي شملت أكثر من 250 شركة، ومجموعة غربية خارج إطار المحروقات أغلبها من الدول الأوروبية كفرنسا، إيطاليا، إسبانيا، ألمانيا أشار خلالها المستثمرون إلى أن الإستثمار يركز على أولويات فالأولوية الأولى هي الوصول إلى السوق الذي يعد أهم عامل بنسبة 37 % تليه 42 % للإستقرار السياسي والاقتصادي أما في المرتبة الثالثة فيأتي الإطار التشريعي والقانوني بنسبة 34 % وهذا ما يفسر تردد المستثمرون الأوروبيون في الإقبال على الإستثمار في الجزائر الذي لا تزال الصورة السوداوية تخيم عليه سواء تعلق الأمر بالمشكل الأمني أو الإستقرار المؤسسي والسياسي والإقتصادي إضافة إلى نقص توفر المعلومات والمعطيات<sup>2</sup>.

فالتسهيلات الظاهرية التي تمنحها الجزائر للمستثمر السياحي كثيرا ما تصطدم بالواقع المرير الذي يكشف أن الإجراءات التي تنص عليها القوانين تضطر المستثمر المرور على 14 مرحلة كاملة قبل الوصول إلى إنشاء مؤسسة في حين المستثمر في تونس أو المغرب يمر بمراحل أقل تقدر ما بين 5 إلى 9 مراحل، فالوضع الإداري في الإستثمار السياحي يتخبط في مشاكل إدارية سببها البيروقراطية التي تكبّدت الجزائر بسببها خسارة ملايين الدولارات تقدر بـ 9 ملايين دولار رغم توافرها على مزايا تنافسية سياحية مشابهة ومتقاربة مع

1- منصورى الزين، مرجع سابق، ص 139.

2- المرجع نفسه، ص 139، 140.

ما يملكه جاراتنا في المغرب العربي التي تملك تجارب سياحية ناجحة بامتياز بفضل التسهيلات التي منحتها للمستثمرين<sup>1</sup>، وفي هذا الصدد كشف مسيرو وكالات سياحية خاصة عن وجود عدة مشاريع سياحية بادرت بها الوكالات السياحية ومستثمرون خواص ظلت حبيسة أدراج الوزارة الوصية لمدة 3 سنوات دون أن يتم الرد على أصحابها سواء بالسلب أو بالإيجاب.

بالإضافة إلى تعدد القوانين والتغيرات والتعديلات التي تطالها في كل مرة آخرها صدور قانون ترقية الاستثمار لسنة 2016، وانتشار الفساد في تطبيق القانون كلها عوامل أثرت سلبا على الإقتصاد الوطني فالمستثمر الإماراتي الذي كان ينوي إقامة استثمارات كبيرة في مجال البناء والسياحة سنة 2000 واجهته جملة من العراقيل البيروقراطية دفعته لاتخاذ قرار نقل استثماراته للمغرب في فترة لا تتجاوز سنة ونجح في تجسيد تلك المشاريع السياحية فيها بفضل التسهيلات التي منحتها إياه المغرب، حيث من مجموع 18 مليار دولار استثمارها العبار في المغرب 9 ملايين استثمارها في قطاع السياحة تهدف إلى إنشاء فنادق فخمة ومراكز سياحية في كل من الدار البيضاء، مراكش، طنجة والرباط وفي المقابل خسرت الجزائر تلك المشاريع<sup>2</sup>، وتساهم البيروقراطية التي تعد من أوجه الفساد الإداري من جانب الموظف الذي يعد عائقا حقيقيا بشتى ممارساته المشبوهة و اللأخلاقية للإداريين والمشرفين على تنفيذ و اتخاذ القرارات حيث يعمدون إلى التماطل و التهاون في القيام بالإجراءات الإدارية<sup>3</sup> في مواجهة المستثمر المغلوب على أمره بحجة أن القانون يستلزم ذلك وهذا ما يدفع بهذا الأخير إلى دفع رشاوى بغرض تيسير أموره الإدارية، وهو ما يجعله يتكبد خسائر مبالغ مالية هامة كان بإمكانه أن يستغلها في مشروعه السياحي، وهذا ما ينجر عنه عزوف و انسحاب كثير من المستثمرين ممن يتصفون بالنزاهة والوازع الديني من الحقل الإستثماري.

1-Les facilitations en matière d'offre fonciere touristique ne devraient pas occulter le facteur concurrence des pays voisins qui offre aujourd'hui des conditions d'investissement nettement plus attractives",rèpublique algerienne démocratique et populaire,conseil national economique et social,rapport sur la confugurationdu foncier en algerie :une contrainte au developpement economique,24eme session plèniere,anneè 2004 ,page90 .

2- يوسف تيري، محمد ساحل، الإستثمار السياحي في الجزائر، الأهمية والمعوقات، ورقة بحثية في إطار الملتقى الدولي بعنوان السياحة، رهان التنمية المستدامة (دراسة تجارب بعض الدول) يومي 24 و 25 أفريل 2012، جامعة البليدة، ص 09.

3 -حبيبة عبدلي ، العوائق القانونية للإستثمار الأجنبي بالجزائر، مجلة الحقوق والحريات،صادرة عن مخبر حقوق الإنسان والحريات الأساسية،جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، العدد03، ديسمبر 2016، ص129.

وعليه فقد رسخت العوائق الإدارية والتنظيمية انطبعا سيئا لدى المستثمرين رغم إلحاح المسؤولين في قطاع السياحة في أكثر من مناسبة على تبسيط الإجراءات الإدارية وتسريع الخدمات العمومية في إطار سلسلة من التوجيهات والتوصيات الموجهة للإدارات، وبالتالي يمكن حصر مجموعة من العوائق الإدارية وتتمثل في التالي:

- عدم تحديد المسؤوليات والمهام الموكلة لأجهزة تسيير العقار السياحي بدقة وهذا ما ينتج عنه تداخل في الصلاحيات بين الهيئات.

- التسيير الفوضوي لملف العقار السياحي ورغم وجود الإطار التشريعي لم تتمكن الدولة من مراقبة هذا المورد لأنه يسير من طرف عدة هيئات متدخلة<sup>1</sup> بدءا من الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والمديريات العامة للسياحة وصولا للجماعات المحلية ومديريات السياحة على مستوى الولايات.

- بُطء وتعقيد الإجراءات الإدارية فعلية تسجيل مؤسسة تتطلب 18 إجراء و93 يوما على الأغلب، وتستغرق 130 يوما للحصول على رخصة بناء و35 يوما لرخص أخرى<sup>2</sup>.

- صعوبة في توفير خدمات البنية التحتية للمستثمر من ماء وكهرباء وغاز الربط بخطوط الهاتف، وشبكات الصرف الصحية.

- طول الإجراءات الجمركية، حيث أنّ أغلب الواردات تصل إلى ميناء الجزائر العاصمة، فجمركة الآلات والمعدات تتطلب على الأقل 12 يوما، كذلك ضعف التنسيق بين مختلف الإدارات كإدارة الجمارك، إدارة الميناء، المكاتب الخاصة المكلفة بإجراءات العبور.

- تعدد الرسوم وعدم قدرة مصالح الضرائب على التكيف مع المستجدات فبناء على دراسة بعدها البنك الدولي تشير البيانات إلى بنية أداء الأعمال من خلال تقييم مدى سهولة أو تعقيد الإجراءات الإدارية والمؤسسية لمختلف الدول إلى أن الجزائر ملزمة ببذل المزيد من الجهود بغية تسهيل الإجراءات وتخفيفها إضافة إلى التقليل من الأعباء والتكاليف لتحسين بيئة الاستثمار التي تبقى بعيدة كلّ البعد عن المعدلات العالمية والإقليمية.<sup>(3)</sup>

1- فتحي بن زيد، المرجع السابق، ص66.

2- وصاف سعدي، محمد قويدري، واقع مناخ الاستثمار في الجزائر بين الحوافز والمعوقات، مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة سطيف، العدد 08، سنة 2008، ص 47.

3- عز الدين لقنيبي، المرجع السابق، ص 75.

## 2- الفساد الإداري وغياب الشفافية:

يرتبط الإستثمار الناجح ارتباطا وثيقا بالشفافية والتداول الحر للمعلومة، لذلك يستدعي اتخاذ قرار الإستثمار من المستثمر توافر المعلومات الضرورية والكافية عن بيئة الإستثمار، فحصول هذا الأخير على بيانات تتضمن إحصاء لمناطق الجذب السياحي<sup>1</sup> من شأنه أن يعزز ثقته، وفي المقابل عدم توافرها سوف يؤدي إلى إحجامه وعدم المغامرة بأمواله في جو تسوده الضبابية، أما إن كان قد سبق له وأن بدأ بتنفيذ مشروعه السياحي ثم تغيرت القوانين وأصبحت تتسم بالغموض وخوفا من إمكانية خسارة مشروعه<sup>2</sup> قد يلجأ إلى طرق غير مشروعة وغير القانونية كالرشوة والوساطة والمحسوبية لأجل تسهيل الإجراءات والحصول على الخدمة اعتقادا منه أنها تجنبه الدخول في متاهات إجرائية وتعقيدات البيروقراطية، ويُعد الفساد الإداري وغياب الشفافية نتيجة حتمية لكثرة الإجراءات الإدارية وانتشار البيروقراطية التي تقف في وجه الإستثمار السياحي التي تدفع بالمستثمر إلى انتهاج الطرق الملتوية، ويظهر ذلك من خلال القيام بجميع التصرفات غير القانونية التي تهدف إلى تحقيق الربح في وقت قصير بطرق غير شرعية.

فالفساد الإداري يُعرف على أنه<sup>3</sup> سلوك بيروقراطي يستهدف تحقيق منافع شخصية بطريقة غير شرعية، مفاده إخلال الفرد الموظف بواجبات وظيفية أو القيام بأعمال محظورة عليه بقصد منه نتيجة الإهمال أو التسبب أو تعطيل العمل بهدف تحقيق مكسب خاص بتحقيق حينما يقبل الفرد الرسمي رشوة أو يطلبها.

فالرشوة تُؤثر على تكلفة المعاملة قد تكون في المعاملات أو صفقات مرتبطة بالإستثمار السياحي، فإذا افترضنا أن قيمة الرشوة مثلا 10 % من العقد. فهذه النسبة قد ترهق المستثمر الذي يفكر في أنّ هذه النسبة ربما كان يستفيد منها أكثر بوضعها في السعر أو في العقد وهذا يزيد لا محالة في زيادة تكلفة الواردات وهذا ما يؤثر على انخفاض العملة

1- كريم سالم حسن ،قاسم جبار خلف،المرجع السابق،ص159.

2- سليمان حاج عزام ،التلازم بين الإستثمار الناجح و مبادئ الشفافية والديمقراطية ، مجلة الحقوق والحريات، صادرة عن جامعة محمد خيضر بسكرة العدد الثالث،ديسمبر 2016،ص106.

3- قاسم نايف علوان، تأثير العدالة التنظيمية على انتشار الفساد الإداري، دراسة ميدانية، مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، العدد 07 سنة 2007، ص 62 - 64.

الصعبة<sup>1</sup>، لذلك نتج عن تنامي ظاهرة الفساد الإداري واستغلال الطرق غير القانونية للحصول على المشاريع السياحية عزوف المستثمرين<sup>2</sup>، لأن هذه التصرفات من شأنها القضاء على المنافسة و المعاملة العادلة، بما يحول دون تحقيق العقار السياحي المرغوبة منه.

- وبلغت الأرقام نجد من خلال تقارير منظمة الشفافية العالمية ومنذ سنة 1995 التي تقوم بإصدار مؤشر للفساد يصنف 176 دولة في العالم وفقا لتحليل أجرته مجموعة دولية من رجال الأعمال والخبراء الجامعيين وبناء على ذلك فإن ترتيب الجزائر ضمن مؤشر الشفافية يدل على اتساع رقعة الفساد من سنة إلى أخرى وهذا يدل على فشل كل الجهود الذي بذلتها الدولة لمواجهة ذلك، ففي سنة 2012 احتلت قطر والإمارات المرتبة 27 عالميا وهذا يضعها على رأس قائمة الدول العربية الأقل فسادا، أما المغرب ومصر ولبنان حسب تقرير منظمة الشفافية الدولية فهي لا تزال تعاني درجة عالية من الفساد، أما الجزائر فاحتلت المرتبة 105<sup>3</sup>.

وتوصلت منظمة الشفافية الدولية إلى أن النتائج المحصل عليها هي انعكاس لنزاعات تعاني منها هذه الدول سواء فيما يتعلق بأنظمة الحكم وضعف مؤسسات الدولة وخروجها عن السيطرة ومن الأسباب التي تدعو إلى القلق هو تخييم شبح الفساد عندما تسود اللامشفافية في الممارسات العامة وتحتاج المؤسسات إلى دعم ومساندة وتعجز الحكومات عن تطبيق الآليات القانونية لمكافحة الفساد؛ وقد احتلت الجزائر المرتبة 100 بالنسبة لنتائج مؤشر مدركات الفساد لسنة 2014<sup>4</sup>، فالبرغم من أن قانون الفساد قد سن لمجابهة هذه الظاهرة من خلال تقريره عقوبات رادعة للقضاء على الفساد داخل الإدارة، لكن في المقابل الصلاحيات الواسعة الممنوحة للموظفين في مراكز اتخاذ القرار وتنفيذها أثر سلبا على توزيع فرص الإستثمار بطريقة عادلة ومستحقة وشفافة، ففي قضية تتعلق بالفساد الإداري فيما

---

1- بلوج بولعيد، المرجع السابق، ص 83.

2- عمر بو جمعة، بلال معوج، واقع وتحديات الإستثمار السياحي في الجزائر، مداخلة لمقابلة في الملتقى الدولي حول الصناعة السياحية في الجزائر بين الواقع و المأمول نحو الإستفادة من التجارب الدولية الرائدة، يومي 09-10 نوفمبر 2016، جامعة جيجل، ص 09-10.

3- من المصدر منظمة الشفافية الدولية على الموقع الإلكتروني:

تاريخ الإطلاع 18 ماي 2016 الساعة 13 : 00 www. transparency. org

4- الموقع الإلكتروني:

www. Ecobeirut. com / new . ph p action تاريخ الإطلاع 18 ماي 2016 على الساعة 00 : 16.

يتعلق منح أوعية عقارية لمشاريع لا علاقة لها بمناطق التوسع السياحي؛ فتحت مصالح الأمن لولاية تيبازة تحقيقات معمقة في قضايا استعادة رجال أعمال من قطع أرضية بطريقة ملتوية ،وعلى إثرها استمع قاضي التحقيق لدلى محكمة تيبازة لمديرة الصناعة والمناجم و المدير السابق لنفس القطاع المحولة لولاية يشار إلى جانب مسؤولين بمديرية أملاك الدولة يتقدمهم المسؤول الأول للقطاع بتيبازة الذي كان السبب في الإطاحة بالوالي الأسبق في القضية المتعلقة بمنح 40 قطعة أرضية التي استفاد منها مستثمرون وتم إلغاؤها عن طريق المحكمة الإدارية بعد شكوى رفعتها مديرية أملاك الدولة، وبالتالي التحقيق يشمل قضيتين؛ الأولى تتعلق باستعادة 05 رجال أعمال من عقود امتياز تم إلغاؤها عن طريق العدالة سنة 2016 في عهد الوالي السابق بناء على شكوى قدمتها مديرية أملاك الدولة نأما القضية الثانية فتعود إلى عهد الوالي م-ل أين تحصل رجال أعمال على نافذين ينحدرون من ولاية برج بو عرييج على قطعة أرضية شاسعة عن طريق عقد إداري صادر سنة 2013 يحمل رقم 138 لإنجاز وحدة لصناعة الثلجات المسماة "عطية إلكترونيك" ،وعلى إثر مراسلة مديرية البيئة رقم 1413، المؤرخة في 27 سبتمبر 2017 التي كشفت فضيحة وجود عقدين إداريين الأول يحمل رقم 138 والصادر في 2013 الذي يؤكد أن القطعة الأرضية محل الإمتياز وجهت لإنجاز مشروع فضاء راحة وخدمات، ليتم سنة 2015 إصدار عقد إداري جديد يحمل رقم 633، الذي يتضمن منح الإمتياز بالتراضي على نفس القطعة الأرضية الواقعة بإقليم بلدية شرشال بالمكان المسمى الحمدانية، والموجهة لإنجاز مشروع وحدة لصناعة الثلجات ش.ذ.م.م، رغم أن القطعة الأرضية المعنية واقعة في منطقة التوسع السياحي كورنيش شنوة ،ولا يختلف العقدان في النشاط الموجه ،حيث تم تغيير المساحة التي ارتفعت من 8152 إلى متر مربع إلى 10152 متر مربع، وفي نفس السياق وجهت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وثيقة إلى مديرية السياحة لولاية تيبازة في 13 نوفمبر 2017 ابدت فيها عدم موافقتها بسبب عدم استشارتها طبقا للمادة 48 من قانون المالية 2015 ،كما أن مديرية السياحة والصناعة التقليدية أبدت عدم موافقتها لتجسيد هذا المشروع المخالف لمخطط التهيئة السياحية وحسب مقتضيات المادة 07 من القانون 03-03 ،ولعل ما يثير الدهشة أن الجهة التي رفعت الشكوى ضد الوزير السابق ووالي ولاية تيبازة لعدم قانونية قرارات الإستفادة التي منحها ل40 مستثمرا لإنجاز فنادق و مركبات سياحية بحجة أن هذه القطع الأرضية واقعة في مناطق التوسع السياحي لم يتم المصادقة على مخطط تهيئتها بعد

،هي نفس الجهة التي داست على القانون و منحت عقد امتياز لمستثمر أنجز مصنعا للثلاجات في منطقة توسع سياحي<sup>1</sup>،وفي سياق متصل في سنة 2018 تم منح قطعة أرضية واقعة بمنطقة التوسع السياحي قورسو بولاية بومرداس في ظروف غامضة لمستثمر قام بتشييد عيادة خاصة للولادة بالرغم من أن الوعاء العقاري كان موجه لإنجاز مشروع فندق طبقا لما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية،ولم يتم استشارة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة،كالم تعلم مديرية السياحة بهذا إلا في وقت متأخر ،وهذا مايطرح عدة استفهامات حول احترام الإجراءات النظامية للحصول على الأوعية العقارية الملائمة لتشييد مشاريع سياحية دون محسوبية ولا محاباة.

وما يمكن قوله أن غياب آليات قانونية فعالة لمراقبة الإدارة في تطبيق و تنفيذ القوانين المتعلقة بالإستثمار يعد من أهم العوائق الإجرائية التي تقف عائقا أمام تحسين مناخ الإستثمار السياحي،وهذا إن دل على شيء إنما يدل على عجز قانون الوقاية من الفساد ومكافحته عن وضع حد لهذه الظاهرة التي طالما ساهمت في تفتير المستثمرين الوطنيين والأجانب وعزوفهم على حد سواء.

### ثالثا-تمويل المشاريع السياحية

أصبح النظام البنكي الجزائري يشكل حجز عثرة في وجه الإستثمار بصفة عامة والإستثمار السياحي بصفة خاصة، فما يمكن وصفه به هو عدم الفعالية والإستجابة إلى السوق التنافسي السياحي وعدم مجاراته للتحويلات الإقتصادية الراهنة، فهو إلى حدّ الساعة لا يزال يعتمد على الطرق التقليدية والكلاسيكية في التسيير، كما يهيمن القطاع العمومي على النظام البنكي بنسبة تتجاوز 92 %، في مقابل 8 % للبنوك الخاصة<sup>2</sup>،فالمستثمر الوطني والأجنبي يولي مسألة التمويل أهمية بالغة لأنها عامل مؤثر في توجيه المشاريع الإستثمارية إلى الدولة المضيفة<sup>3</sup>،فالبنوك الجزائرية غير قادرة على تمويل المشاريع السياحية لعدم ملائمة

---

1-تحقيقات أمنية مع 03 مديرين ولائيين في قضية نهب العقار السياحي،مقال لحمزة ب.ب،منشور بتاريخ:2018/10/07على الموقع الإلكتروني [www.ennaharoline.com](http://www.ennaharoline.com) ،تاريخ الإطلاع 2018/12/17 على الساعة 14:25.

2- تيري يوسف، مرجع سابق، ص 08.

3-شوقي يعيش تمام،فريد علوش،التحديات التي تواجه سياسة الإستثمار في الجزائر ،مجلة الحقوق والحريات،جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد الثالث، ديسمبر 2016،ص1

وضعف وسائل الدفع العصرية<sup>1</sup> على مستوى البنوك والمؤسسات المستقبلية للسياح وتعارض طريقة تمويل الإستثمار والنشاط السياحي مع طبيعة الإستثمار السياحي أثرت سلبا على قطاع السياحة فأشكالية التمويل تعد من المشاكل الأساسية التي تحول دون نجاح التنمية السياحية لاسيما في الدول النامية التي تفتقر للموارد الحقيقية اللازمة لتكوين رؤوس الأموال، فالجزائر في الآونة الأخيرة في عقب الأزمة النفطية أولت اهتماما كبيرا بالسياحة الوطنية واعتبرتها موردا هاما للإقتصاد الوطني خاصة وأنها تمتلك رصيذا هاما من مقومات السياحة التي تجعلها في المراتب الأولى من حيث الإمكانيات السياحية في العالم<sup>2</sup>، لذلك قامت الدولة بتخصيص ائتمان مصرفي للقطاع السياحي خلال السنوات الماضية، حيث بلغ حجم الائتمان المصرفي الممنوح للقطاع السياحي في تزايد مستمر حيث بلغ سنة 2010، 1226832 مليون دينار جزائري أي بزيادة سنوية قدرها 30.99 % مقارنة بنسبة 2009، كما شهدت سنة 2007 زيادة في حجم الائتمان المصرفي السياحي 43.22 % مقارنة بسنة 2006<sup>3</sup> وهذا بسبب زيادة المشاريع السياحية نتيجة فتح المجال القطاع الخاص لتولى مهمة النشاط السياحي هذا من جهة ومن جهة أخرى التسهيلات والتحفيزات التي منحت للقطاع السياحي خاصة تلك التي جاء بها قانون المالية التكميلي لسنة 2009. التي تنص على تخفيف معدلات الفائدة على القروض المصرفية الموجهة للإستثمار السياحي التي تضم تخفيض معدلات الضريبة المطبقة على المشاريع السياحية.

بالإضافة إلى ذلك فإنّ البنوك تقابل طلبات التمويل بالرفض بسبب قلة الضمانات المقدمة لتأمين قروضها الممنوحة للمستثمرين، والتي تشترط في الغالب أن تكون رهونا على عقارات وعدم جدوى المشاريع وضعف فعاليتها، فالمشاريع السياحية قد تكون صغيرة، متوسطة، مملوكة للخوادم يتم تمويلها ذاتيا، بينما المشاريع الكبرى تتكفل الدولة بتمويلها من خلال الإعتمادات السنوية المخصصة لقطاع السياحي ضمن الميزانية العامة.

---

1- عبد الرزاق مولاي لخضر، خالد بورحلي، متطلبات تنمية القطاع السياحي في الإقتصاد الجزائري، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية صادرة عن جامعة قاصدي مرياح ورقلة، عدد 4 جوان 2016، ص 78.

2- بن طلحة صليحة، حمداني موسى، تمويل الاستثمار السياحي وسبل تفعيلها في الجزائر، ورقة بحثية، الملتقى الدولي حول الاستثمار السياحي في الجزائر ودوره في تحقيق التنمية المستدامة يومي 26 و 27 نوفمبر 2014، المركز الجامعي، تيبازة، ص 10.

3- بوالمرح منيرة، بوسعدي إلهام، مرجع سابق، ص 11.



كما تمنح البنوك التجارية قروض قصيرة ومتوسطة الأجل وهي في الحقيقة غير ملائمة للقطاع السياحي لذلك نجد أكثر من نصف المشاريع متوقعة سبب عجزها المالي، كما يرغب المستثمرين على تسديد الأقساط أثناء مرحلة الانجاز وهذا يتنافى وطبيعة الاستثمارات السياحية التي تتطلب قروض طويلة الأجل ومعتبرة التكلفة<sup>1</sup>.

إن الإشكالات التي يتخبط فيها نظام التمويل البنكي تعود في الأساس إلى عدم عصريّة البنوك والمؤسسات المالية لطرق الدفع الإلكتروني الحديثة، تتميز عملية منح القروض بالإجراءات الطويلة والمعقدة للفصل في طلبات القروض<sup>2</sup>، وعدم وجود فروع بنكية للجزائر في الخارج لتسهيل عملية تحويل العوائد المالية

ونتيجة لهذه الإشكالات جاء المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية بالحلول التالية:

- مرافقة المستثمرين وأصحاب المشاريع السياحية في اتخاذ القرار وتقدير المخاطر وتمويل عتاد الإستغلال، تخفيف إجراءات منح القروض البنكية.

- تمديد مدة القروض، و دعم ومرافقة المؤسسات المعدة لاحتياجات المؤسسات السياحية وأصحاب المشاريع من خلال نظام مرافقة مالي، مساعدات للتكوين، تشجيع شامل للنوعية.

- إنشاء أداة جديدة لتمويل الإستثمارات السياحية كبنك الإستثمار السياحي<sup>3</sup> متخصص في تمويل المشاريع السياحية والفندقية، بإمكانه منح قروض استثمارية طويلة المدى تصل إلى 20 سنة؛ وفي هذا الصدد وقعت عدة اتفاقيات بين قطاع السياحة وأربع بنوك عمومية، في انتظار توسيع دائرة الشراكة مع عدد من البنوك الخاصة المعتمدة أيضا، حيث تسمح هذه الاتفاقيات باستعادة قطاع السياحة من مزايا تفضيلية، إضافة إلى دعم ومصاحبة المشاريع الاستثمارية خاصة رفع قدرات الإيواء بالنسبة للفنادق.

- كما تسمح هذه الإتفاقيات بإيجاد إطار منظم لتمويل مشاريع استثمارية في مجال السياحة والفندقة، بحيث يمكن أن تؤخذ الحصص المشاريع الجديدة للفندقة والمتابعة للمشاريع المتعلقة بالمنشآت القاعدية والبنى التحتية الفندقية بالخصوص وفي هذا الصدد كشف وزير

1 -كريم ريم سالم حسن، قاسم جبار خلف، مرجع سابق، ص210.

2 -شوقي يعيش تمام، فريد علوش، التحديات التي تواجه سياسة الإستثمار في الجزائر ، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، ديسمبر 2016، ص14.

3- الشريف بوفاس ، بن خديجة منصف، مرجع سابق، ص 13.

تهيئة الإقليم والسياحة والصناعات التقليدية أن الوزارة ترافق المستثمر وتُؤطره ماليا بقروض بنكية تغطي 60 % من المشروع شرط مساهمته هو بـ 40 %<sup>1</sup>.

بالإضافة إلى الأسباب التي ذكرناها والتي حالت دون وصول العقار السياحي لتحقيق التنمية السياحة المتوخاة لا يمكننا إنكار الدور الهام الذي يلعبه الإستقرار السياسي باعتباره عنصرا هاما من عناصر المناخ الإستثماري، فخلو الدولة من النزاعات الداخلية وأعمال العنف، مع حرص الحكومات على تطبيق القوانين الإستثمارية سوف يعكس شفافية ووضوح سياستها وديمقراطيتها؛ ولعل تضرر القطاع السياحي القوي لبلدان عربية شقيقة كمصر وتونس جراء الربيع العربي لخير مثال على ذلك، كما أن وضوح السياسات الإقتصادية لأي دولة سوف يؤثر ايجابا على تشجيع الإستثمار وتكريس لمصداقية الحكومات لذلك يؤدي التراجع عنها إلى تذبذب و تخوف المستثمر من عدول الدولة عن القوانين التي نشأ استثماره فيها.

### المبحث الثاني: الصيغ القانونية لاستغلال العقار السياحي

كرس المشرع الجزائري عدة وسائل قانونية يتم بمقتضاها استعمال واستغلال العقار السياحي باعتباره من أهم الأوعية العقارية الموجهة للإستثمار التي لها دور كبير في تحسين وجهة الجزائر السياحية، وفي سبيل ذلك قام المشرع بتحديد نوعين من من العقود بغية تتمين هذا الأخير واستغلاله في مسار التنمية الإقتصادية، لذلك يعد المرسوم التنفيذي 07-23 المؤرخ في 28 جانفي 2007 الذي يحدد كفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها الإطار القانوني لصيغتي استغلال العقار السياحي، فبمقتضى هذا المرسوم يتبين أن الوعاء العقاري القابل للبناء يكون موضوع تصرفين قانونيين متباينين؛ أولهما قيام الدولة ببيع أو تخصيص الأراضي المقبولة بمخطط التهيئة السياحية لصالح الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بموجب اتفاق ودي بين وزيرى السياحة والمالية لتقوم الوكالة بتهيئة هذه الأراضي، لتقوم باعادة بيعها للمستثمرين الراغبين في انجاز مشاريع سياحية، وثانيهما استعادة المستثمر من الوعاء العقاري لإنجاز مشروعه السياحي بإبرام عقد امتياز بما يخول له حق استعمال واستغلال القطعة الأرضية مع احتفاظ

1- محمد الفاتح عثمانى، تمويل المشاريع المستثمرين في السياحة بنسبة 60 % نقلا عن الموقع الإلكتروني:

www. alKhabar. Com / press / article / 89931 / = Shahs.iriRWbda. dp ds

تاريخ الإطلاع سبتمبر 2015: الساعة 00 : 15.

الدولة بملكية الرقبة، علماً أن كلا من عقد البيع وعقد الامتياز يتخذان شكل العقد الإداري المرفق بدفتر الشروط، فقد تضمن هذا المرسوم ملحقين، يتضمن الملحق الأول دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والملحق الثاني يتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية. وسنقسم هذا المبحث إلى مطلبين يتعلق المطلب الأول باستغلال العقار السياحي عن طريق عقد التنازل، أما المطلب الثاني نخصه لاستغلال العقار السياحي عن طريق عقد الإمتياز.

### المطلب الأول: استغلال العقار السياحي عن طريق عقد التنازل

#### (عقود البيع وإعادة البيع):

يعد البيع من العقود الرضائية لم يشترط المشرع لانعقاده شكلاً خاصاً، وهو بذلك يخضع للقاعدة العامة في انعقاد العقد بمجرد أن يتبادل طرفاه التعبير عن إرادتهما بالإيجاب والقبول<sup>1</sup>، وقد نظم المشرع الجزائري عقد البيع في المادة 351 من القانون المدني<sup>2</sup> التي جاء فيها: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء وحققاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي" مع ضرورة خضوعه لإجراءات الشكلية اللازمة للعقود الواردة على العقارات، إلا أن عقد التنازل المنصب على العقار السياحي يتميز بعدة خصائص تميزه، انطلاقاً من طبيعته الإدارية وصولاً إلى اقترانه بدفتر شروط .

#### الفرع الأول: شروط عقد التنازل عن العقار السياحي

يعد عقد التنازل أو يعرف بعقد البيع وإعادة البيع من الصيغ التي سطرها المشرع لاستغلال حافظة العقار السياحي والتي يتم بموجبها انتقال ملكية الوعاء العقاري من الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلى المستثمر وسنتناول أولاً تعريف عقد التنازل وخصائصه، ثم ثانياً للحقوق والالتزامات التي ينشئها.

#### أولاً: تعريف عقد التنازل و خصائصه

وسنعرض لتعريف عقد التنازل لغة واصطلاحاً ثم نعرض الى تبیین خصائصه.

1- سمير عبد السيد نتاغو، عقد البيع، د.ط، مصر، 1988، ص12.

2- الأمر رقم 75-58 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني.

## 1-تعريف عقد التنازل:

لوضع تعريف لعقد التنازل الوارد على العقار السياحي لا بد من تعريفه لغة ثم اصطلاحا.

أ-التنازل لغة:يقصد بالتنازل لغة ؛التخلي عن الشيء وتركه سواء كان عملا أو شيئا.

ب-التنازل اصطلاحا:يقصد به تحويل ملكية ممتلكات عقارية تابعة للأملاك الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية.

فعقد التنازل أو البيع أو إعادة البيع كلها مسميات لعقد له نتيجة واحدة تتمثل في نقل الملكية للمشتري بصفة كلية وشاملة ويشترط في الأملاك العقارية المراد التنازل عنها أن تكون غير مخصصة، أي أملاك لا تكون موضوعة في تصرف أو خدمة وزارة أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

## 2-خصائص عقد التنازل الوارد على العقار السياحي:

يتميز عقد التنازل أو البيع أو إعادة البيع بجملة من الخصائص نوردتها فيما يلي:

إن وجود شخص معنوي عام كطرف في عقد التنازل، غير كاف لإضفاء الصبغة الإدارية عليه، وإن كان يعقد الاختصاص للقضاء الإداري، وهذا ما يعرف بالمعيار العضوي الذي نصت عليه المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،وإنما لابد علينا من البحث في محتوى العقد في حد ذاته، ومفاده أن اشتمال العقد على بنود وشروط لا نجدها في العقود المبرمة في القانون المدني كسلطة إلغاء العقد بالإرادة المنفردة للإدارة دون توجيه إعدار مسبق وبدون تعويض سلطة الرقابة والمتابعة من الإدارة،وقد أكد القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 19 فيفري 1992، في البند 18 من دفتر الشروط الملحق بالقرار على الطابع الإداري لعقد التنازل بنصه: «يتولى تحرير العقد الإداري المتضمن نقل ملكية القطعة الأرضية لفائدة المشتري مدير أملاك الدولة المختص إقليميا».

ومن هنا نجد أن عقد التنازل في القواعد العامة (القانون المدني) وعقد التنازل في مجال الإستثمار السياحي يتفقان في كون كل منهما يتمتع بنفس الخصائص من ضرورة توافر الأركان العامة لانعقادهما من رضا ومحل وسبب،بالإضافة إلى ركن الشكلية الواجب توفره في كل المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان، لكن في المقابل ينفرد عقد التنازل المنصب على عقارات فضاء أو مبنية واقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، باقترانه

بدفتر الشروط معد مسبقا من طرف الإدارة استلزمت وجوده ضرورة مراعاة المصلحة العامة من جهة والحفاظ على الأملاك الوطنية الخاصة من جهة أخرى.

لذلك يعد عقد التنازل عقدا إداريا لأنه يحتوي على شروط تنظيمية لا وجود لها في عقود القانون المدني، محددة في دفتر الشروط والإلتزامات الواقعة على المستفيد من التنازل التي وضعتها الإدارة لما تتمتع به من امتياز السلطة العامة، ومن بين هذه الشروط نذكر حق الفسخ بالإرادة المنفردة للإدارة، حق توقيع العقوبات في حالة الإخلال بالإلتزامات.

ولما كان عقد التنازل ينصب على ملكية عقار فلا بد من إبرامه في شكل رسمي تحت طائلة البطلان، وهذا ما نصت عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، حيث لا يمكن نقل ملكية أو حقوق عينية عقارية إلا بموجب عقود رسمية.

كما أضافت المادة 16 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أن الرسمية وحدها غير كافية بل لابد من شهر عقد التنازل.

### ثانيا- حقوق والتزامات طرفي عقد التنازل:

يعتبر عقد البيع أو إعادة البيع "التنازل" الوارد على العقار السياحي من العقود الملزمة لجانبين، يرتب حقوقا والتزامات متبادلة بين طرفيه المشتري من جهة "المستثمر" والبائع من جهة أخرى "الوكالة الوطنية لتنمية السياحة"، وسنوضح فيما يلي حقوق والتزامات كلا منهما.

#### 1- حقوق والتزامات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

تتمتع الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بجملة من الحقوق وتحمل في المقابل التزامات أوردها المرسوم التنفيذي 07-23 تتمثل فيما يلي:

-من حقوق الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إعادة بيع الأراضي للمستثمرين الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، من أجل إنجاز مشاريع منشآت سياحية بعد أن تحصلت عليها عن طريق الإقتناء الودي بينها وبين الدولة، أو عن طريق أعمال الطرق الإستثنائية كنزع الملكية للمنفعة العمومية والشفعة، بعد أن تقوم بتهيئتها النهائية، وتتم عملية إعادة البيع طبقا لدفتر شروط.

- يحق للوكالة الوطنية لتنمية السياحة الحصول على ثمن الوعاء العقاري وكل الحقوق والرسوم والأداءات المالية التي يدفعها المشتري "المستثمر"<sup>1</sup>.

- يحق للوكالة كذلك حيازة المشروع السياحي بالطرق القانونية أي عن طريق ممارسة حقها في الشفعة ثم تقوم ببيعه في المزاد العلني طبقا لشروط مخطط التهيئة السياحية في حالة تنازل المشتري عن مشروعه الاستثماري إن كان غير قادر على إنهاء.

- يحق كذلك للوكالة فسخ عقد البيع قضائيا، في حالة عدم احترام بنود دفتر الشروط أو تعديل المشروع بإدخال نشاطات غير معتمدة وغير مرخص بها<sup>2</sup> تخرج عن إطار الغرض السياحي.

- كما تلتزم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بتقديم يد المساعدة للمستثمر طيلة مراحل إنجاز مشروعه السياحي<sup>3</sup>، طبقا للمادة 14 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي.

- تمنع الوكالة الوطنية كل الأنشطة والأشغال التي يقوم بها المشتري التي تخرج عن الأهداف المسطرة في دفتر الشروط.

- تلتزم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كذلك بتوجيه إذار للمشتري بتوقيف الأشغال وتصحيحها طبقا للمخططات المصادق عليها في حالة قيام المستثمر بأشغال غير مطابقة لمخطط التهيئة السياحية والمخططات التي تقوم بها مكاتب الدراسات وكذا المخططات التي تحصل بموجبها على رخصة البناء، وذلك في أجل 30 يوما من يوم اكتشاف تلك الأخطاء.

## 2- حقوق والتزامات المستثمر في إطار عقد التنازل:

يرتب عقد التنازل المبرم بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة (البائع) والمستثمر (المشتري) حقوقا والتزامات على عاتق المشتري وإن كانت الالتزامات تغطي على حقوق هذا الأخير بسبب اقتران العقد الإداري (عقد التنازل) بدفتر شروط يجسد هيمنة الإدارة وسيطرتها على هذا الأخير، تتمثل هذه الحقوق والالتزامات فيما يلي:

1- المادة 18 من القانون 03-03 السالف الذكر.

2- المادة 16 من الملحق الأول المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي.

3- المادة 13، اللحق نفسه.

- يحق للمشتري الإستفادة من تمديد آجال انطلاق وتنفيذ الأشغال المحددة في دفتر الشروط في حالة عدم احترامها بسبب قوة القاهرة، حيث يكون التمديد لمدة مساوية لتلك التي لم يستطع المشتري من إنجاز التزاماته فيها<sup>1</sup>.
  - يحق للمشتري الإستفادة من مساعدة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لتنفيذ مشروعه بما يتماشى ومهمة هذه الأخيرة في ترقية ودعم الإستثمار السياحي<sup>2</sup>.
  - يحق للمشتري الإستفادة من الحوافز والضمانات والامتيازات الضريبية التي تقرها قوانين الاستثمار المتعاقبة وكذا قوانين المالية.
  - وهذه الحقوق تعد ضئيلة ونظرا لكثرة الإلتزامات الملقاة على عاتق المستثمر والتي تعكس صرامة الإدارة لما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة من خلال بنود دفتر الشروط التي يخضع لها هذا الأخير، ولا يملك إلا احترامها وتنفيذها وإلا تعرض لجزاء فسخ عقد بيعه. وتتجلى هذه الإلتزامات فيما يلي:
  - يلتزم المشتري (المستثمر) بتسديد الثمن الإجمالي للقطعة الأرضية محل مشروعه الاستثماري السياحي، سواء كلياً أو على أقساط حسب جدول استحقاق يعده الطرفان، بالإضافة إلى الرسوم المستحقة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وكذلك الضرائب والرسوم والمصاريف الناتجة عن البيع<sup>3</sup>.
  - يلتزم المشتري بعدم تقديم أي طعن ضد الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لأي سبب كان، ولو تعلق الأمر بالحالة المتدهورة لسطح الأرض أو باطنها، ذلك أنه يفترض أن يعرف القطعة الأرضية محل مشروعه، ويكون عالماً بكل مواصفاتها علماً نافياً للجهالة جراء الانتقال إلى عين المكان ومعاينته لحدودها ومساحتها وطبيعتها<sup>4</sup>.
  - يلتزم المشتري (المستثمر)، بتبليغ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بكل الأشياء التي يعثر عليها مواد على سطح الأرض أو في باطنها، كالأشياء الأثرية، المباني، الفسيفساء،
- 
- 1- المادة 3 من الملحق الأول للمرسوم 07-23 المتضمن لدفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي.
- 2- المادة 14 من الملحق الأول للمرسوم 07-23 المتضمن لدفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي.
- 3- المادة 5 من دفتر الشروط النموذجي المتضمن ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمادة 18 من دفتر الشروط نفسه.
- 4- المادة 6 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

النقوشات، التماثيل، الميداليات، المزهريات، النصب، التسجيلات، القطع النقدية القديمة، لأن ملكيتها تعود للدولة، تحت طائلة التعويض عن الضرر<sup>1</sup>.

- لا يحق للمشتري أن يبيع الأرض التي اكتسبها أو يؤجرها أو يهبها إلا بعد إنجاز المشروع الذي تم بيع الأرض من أجل إنجازه تحت طائلة البطلان<sup>2</sup>.

- يلتزم المشتري بإنجاز مشروعه في الأجل المحدد والمتفق عليه في المادة 3 من دفتر الشروط النموذجي تحت طائلة منح عقد البيع ولا يمدد هذا الأجل إلا لقوة قاهرة<sup>3</sup>.

- يلتزم المشتري أثناء تنفيذه لمشروعه الاستثماري بمواصفات مخطط التهيئة السياحية المتعلق بمنطقة التوسع المعنية بما يضمن عدم تحويل الوعاء العقاري عن الوجهة السياحية التي منح لأجلها<sup>4</sup>، كما يتعهد بأن يسخر كل الوسائل المادية والبشرية الضرورية لإنجاز مشروعه، ويتحمل مسؤولية تقاعسه عن ذلك، كما يتكفل بتعويض الخسائر المحتملة التي يتسبب فيها مقاولوه، على التجهيزات والمنشآت الموجودة، إذا كان الوعاء العقاري مستهلك جزئياً<sup>5</sup>.

- يتعهد المستثمر بإنجاز مشروعه محترماً البيئة والمحافظة على منطقة التوسع ضد كل أشكال التلوث وتدهور الموارد الطبيعية والثقافية<sup>6</sup> من خلال إرفاق ملف مشروعه بوثيقة دراسة التأثير.

- يمنع المستثمر من القيام بكل النشاطات أو الأشغال التي تم القيام بها لأهداف غير تلك المحددة في دفتر الشروط، خاصة البناءات، أعمال الحفر أو الآبار إلا بموجب ترخيص استثنائي من المصالح المختصة، و يمنع جرف الأرض من أجل استخراج مواد البناء<sup>7</sup>.

- يلتزم بتعويض كل الأضرار التي يسببها عمال البناء، أو المقاولون أثناء تأدية مهامهم، نتيجة قيام مسؤولية اتجاه الغير المضرور بسبب البيع، وفي المقابل يلتزم بإبرام كل عقود التأمين المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول به<sup>8</sup>.

---

1- المادة 7 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

2- المادة 8 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

3- المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

4- المادة 9 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

5 المادة 10 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

6 المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

7 المادة 12 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

8 المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.



### ثالثاً- إجراءات عقد البيع الوارد على العقار السياحي:

يتم استعمال الأراضي المكونة للعقار السياحي القابل للبناء كوعاء لانجاز المشاريع الاستثمارية ذات الطابع السياحي، لذلك فالوسيلة القانونية التي أوجدها المشرع لذلك هي بيع هذه الأراضي أو تخصيص الأراضي المحددة بمخطط التهيئة السياحية لصالح الوكالة الوطنية للتنمية السياحية من طرف الدولة عن طريق إتفاق ودي بين الوزيرين المكلفين بالسياحة والمالية في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما في هذا المجال، كما يمكن للوكالة الوطنية لتنمية السياحة اكتساب ملكية عقار مملوك للخوادم بموجب اتفاق ودي مبرم بينها وبين مالك العقار، إن بيع العقار السياحي من المفروض أن يتم في شفافية تامة بعيداً عن المضاربة وضمان ذلك ما استلزمه القانون الذي حدد بدقة ضرورة تطابق استعمالات العقار السياحي مع المخطط الوطني للتهيئة السياحية و دفتر الشروط الذي سيلزم عملية البيع. فباستقراءنا لنصوص القانون 03-03 والمرسوم التنفيذي 06-385 لاحظنا أن المشرع قد وقع في تناقض واضح ذلك أن المادة 28 من القانون 03-03 تنص على البيع والتنازل والتأجير، بينما المادة 3 من المرسوم التنفيذي 06-385 نصت على البيع فقط مع أن كلا القانون والمرسوم قد ألزما المتصرف بالقيام بالتصريح المسبق، لكن المشرع أغفل التصريح المسبق للمشتري أو المستأجر أو المتنازل له بحصول عملية التصنيف ضمن الأملاك السياحية المتمثلة في مناطق التوسع والمواقع السياحية وذلك تحت طائلة بطلان البيع أو التأجير أو التنازل الحاصل بينه وبين المتصرف الذي هو المالك.

ولقد ألزم المرسوم التنفيذي 06-385 طبقاً لأحكام المادة 28 من القانون رقم 03-03 مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة يعد طبقاً لنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة<sup>1</sup>، ما شد انتباهنا في هذه النقطة أن الإجراءات تتسم بالتعقيد والثقل كونها تتم على مستوى وزارة السياحة كإدارة مركزية التي تقوم بدورها بإخطار الوكالة الوطنية للتنمية السياحية التي تعد هي الأخرى هيئة مركزية، كما أن إلزام المالك بضرورة تقديم التصريح كلما أراد بيع أملاكه أو تأجيرها، أو التنازل عنها، أمر غير مستساغ من الناحية القانونية ويعد قيدياً على حرية المالك في التصرف في أملاكه، وبالتالي هل يعقل أن المالك عندما يريد بيع ملكه أو تأجيرها أو التنازل عن أملاكه الموجودة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية يلجأ إلى

1- المادة 3 من المرسوم التنفيذي 06-385 السابق الذكر.

الوزارة المكلفة بالسياحة ليقدم تصريحاً بذلك؟ وهذا أمر مستحيل في ظل غياب الوعي السياحي والثقافة السياحية لدى المواطن الجزائري؛ لذلك كان على المشرع أن يبادر أولاً إلى تعديل المادة 28 من القانون 03-03 بإضافة ما يفيد إخطار المشتري أو المستأجر أو المتنازل له عن أرض أو بناء واقع في منطقة مصنفة كمناطق توسع أو موقع سياحي من طرف المتصرف سواء كان بائعاً، مؤجراً، أو متنازلاً تحت طائلة بطلان التصرف بجعل التصريح يتم على مستوى مديرية السياحة بالولاية عوضاً عن الوزارة المكلفة بالسياحة، تعديل المادة 3 من المرسوم 06-385 بإضافة التأجير والتنازل إلى جانب البيع لإزالة التناقض والوصول إلى التطابق مع نص المادة 28 من القانون 03-03.

أما فيما يخص إجراءات البيع فقد تطرقنا لها عندما تطرقنا للإقتناء الودي للأموال الخاصة للدولة في المبحث الثاني من الفصل الأول لهذه الأطروحة.

#### رابعا- إعادة البيع وإجراءاته:

سنبين المقصود بإعادة البيع، ثم نوضح إجراءاته التي استلزمها القانون.

#### 1- المقصود بإعادة البيع

بعد أن تقوم الوكالة الوطنية باكتساب ملكية الوعاء العقاري بموجب عقد بيع مبرم بينها وبين المالك سواء كان الدولة أو الخواص، وبعد تهيئته وإعداد مخططات التهيئة السياحية الخاصة به، أجاز القانون للوكالة إعادة بيع الأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي للمستثمرين بغية تنفيذ البرامج الإستثمارية المحددة والمنسجمة مع مخطط التهيئة السياحية، بمعنى لا يمكن إعادة بيع الأراضي من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة للمستثمر إلا بعد تهيئتها نهائياً مع احترام طابعها السياحي كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية، وذلك طبقاً للقانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الذي نص على ما يلي: "لا يمكن إعادة بيع أو تأجير الأراضي المكتسبة في إطار هذا القانون قبل انتهاء أشغال تهيئتها من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقاً لمخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط..."<sup>1</sup>، وبالتالي يفهم بمفهوم المخالفة لهذه المادة أنه بمجرد الإنتهاء من أشغال تهيئة الأراضي التي اكتسبت ملكيتها داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية يمكن إعادة بيعها أو تأجيرها للغير، فالمالك الأصلي هو الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وبالتالي إذا تمت عملية البيع أو التأجير فقطعة الأرض التي آلت ملكيتها للغير أو منفعتها

1- المادة 26 من القانون 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 السابق الذكر.

للغير قد تتغير وجهتها وطبيعتها السياحية، نلاحظ أن نص المادة 26 من القانون 03-03 جاء عاما وهذا ما دفع بالمشروع إلى تدارك الأمر وجاء بالمرسوم 07-23 المؤرخ في 28 يناير 2007<sup>1</sup> في المادة 8 من الملحق الأول لهذا المرسوم التي تنص على ما يلي: "لا يمكن للمشتري أن يبيع الأرض التي اكتسبها أو يؤجرها أو يهبها، إلا بعد إنجاز المشروع الذي تم بيع لأرض من أجل إنجازه تحت طائلة بطلانه".

إن الفرق بين نص المادة 26 من القانون 03-03 والمادة 8 من المرسوم 07-23 يتجلى في عبارة "إلا بعد إنجاز المشروع" التي غيرت من معنى المادة 26 من القانون 03-03 بما يفهم منه أن المشروع قد أصاب عندما تدارك الثغرة القانونية في هذه المادة وجعل المعنى بالأمر مقيدا قبل أن يقدم على أي تصرف قانوني على الوعاء العقاري المشمول بمخطط التهيئة السياحية بضرورة إنجاز المشروع الإستثماري وليس بمجرد الإنتهاء من أشغال التهيئة كما كان في المادة 26 من القانون 03-03؛ لأنه لو لم يأتي المشروع بالمادة 8 من المرسوم 07-23 لأمكن للوكالة الوطنية للتنمية السياحية أن تقوم ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو تأجيرها للغير بمجرد الإنتهاء من تهيئتها ليقوم هذا الغير ببيعها بأثمان باهظة وهذا ما يشكل عائقا في وجه التنمية السياحية بسبب المضاربة وتعطيل المشاريع السياحية وربما تغيير الطبيعة السياحية لهذه الأراضي الواقعة في مناطق التوسع والمواقع السياحية.

إلا أنه في المقابل عند التحقق والتعمق في نص المادة 8 من الملحق الأول للمرسوم 07-23 وجدناها تنص على البيع والتأجير والهبة بينما المادة 26 من القانون 03-03 قد نصت على البيع والتأجير فقط وهذا التناقض واضح بالإضافة إلى ذلك وأثناء إطلاعنا على المرسوم 07-23 سجلنا التناقض بين المادة 4 من المرسوم التي قيدت إعادة البيع فقط بانتهاء أشغال التهيئة من الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وهذا ما يتطابق مع المادة 26 من القانون 03-03 من جهة، والمادة 8 من الملحق الأول من ذات المرسوم التي قيدت بيع أو تأجير أو الهبة بإنجاز المشروع من المعنى من جهة أخرى، فعنوان المرسوم يتكلم عن إعادة بيع ومضمونها بينما الملحق الأول جاء بالنص على البيع والتأجير والهبة فالصيغة القانونية الصحيحة تتطلب أن يكون المرسوم وملحقه متوافقين لا

---

1 المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28 يناير 2007، المحدد لكيفيات بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي المواقع السياحية، جريدة رسمية العدد رقم 8، المؤرخة في 31 يناير 2007.

متعارضين؛ فمن غير المعقول أن يناقض الملحق الذي يتمثل دوره في تفسير أحكام المرسوم وحسن تطبيقها المرسوم الذي يعتبر الأصل، وعليه نقترح تعديل المادة 8 من الملحق الأول المرسوم 07-23 بحذف مصطلح الهبة منها أو إضافة التأجير إلى عنوان المرسوم وعنوان ملحقه ليطابق المضمون .

بعد الإنتهاء من أشغال التهيئة النهائية لمنطقة التوسع السياحي أي استكمال مجمل عمليات تحديد الأراضي والتهيئة في مجال التطهير والتزويد بالمياه والإنارة وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء، تسلم شهادة تنفيذ الأشغال من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>1</sup>. وطبقا للمرسوم التنفيذي رقم 07-23<sup>2</sup> عندما تنتهي عمليات التهيئة النهائية للأراضي الموجة للبرامج الاستثمارية تقوم الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة وكذا المستثمرين الراغبين بالاستثمار بكل وسائل الإتصال، بالمعلومات حول منطقة التوسع والموقع السياحي حيث تلتزم بوضع ملف الاستثمار تحت تصرف المستثمرين بهدف الاطلاع عليه<sup>3</sup>، ويجب أن يشمل هذا الملف على مجموعة من المعلومات والتي تسمح بتحديد الأراضي المعنية بدقة موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية، وتشمل سعر بيع

---

1 -Le décret 07-23 précisé que les terrains ne peuvent être rétrocédés par l'agence national de développement du tourisme ou concédés par l'administration des domaines qui «après leur aménagement définitif dans le respect de leur vocation t'elle que retenue par le plan d'aménagement définitif dans le respect de leur vocation t'elle que retenue par le plan d'aménagement touristique» A l'issue des travaux d'aménagement définitif de la ZET, un certificat d'exécution des travaux est délivré par l'assemblée populaire communal concernée.

Après la réception du site, l'ANDT est chargée de porter, «par tous les moyens de communication» a la connaissance des investisseurs intéressés les renseignements sur la zone d'expansion et le site touristique en question.

-Hamid Saidani, op-cit page 01

2- المادة 4 من المرسوم التنفيذي 07-23 المؤرخ في 28 يناير 2007، المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، السابق الذكر.

3 -Dans le but de donner une nouvelle impulsion au secteur du tourisme, le gouvernement tenter a d'agir sur l'un des obstacles les plus durs qui gêne énormément le développement de l'investissement dans cette branche. Il s'agit, en effet, du problème du foncier qui a fait l'objet d'un décret exécutif portant sur les modalités de rétrocession (ZET) et des sites touristique ce qui constitue une nouveauté dans la «Sphère touristique» du pays et un signe d'une volonté politique d'aller de l'avant dans un la Sphère touristique du pays et un signe d'une volonté politique d'aller de l'avant dans un secteur qui promet beaucoup grâce aux importantes potentialité existantes si désormais l'on se réfère à la nouvelle réglementation les operateurs du secteur peuvent accéder au foncier touristique sou certaines voir conditions bien évidemment.

-Hamid Saidani , op-cit ,page02.

الأرض، مساحة الأراضي، المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية وبرامج الإستثمار، المداخل والروابط بشبكات المياه، الغاز، الصرف الصحي، وكذا الإرتقاقات، الدعم المالي والإعانات المحتملة من الدولة<sup>1</sup>.

## 2- إجراءات إعادة البيع:

يجب أن تودع كل طلبات اقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي لدى الوزير المكلف بالسياحة مقابل وصل استلام<sup>2</sup>، ويجب أن يرفق طلب اقتناء الأرض بملف يتضمن ما يلي<sup>3</sup>:

- اسم ولقب صاحب الطلب، عنوانه، وعنون مقره الإجتماعي بالنسبة للشخص المعنوي.

- طلب يتضمن استمارة تتضمن المعلومات اللازمة، وتحديد مكان ومساحة الأرض أو الأراضي المطلوبة.

- دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لإنجاز المشروع.

- كشف وصفي وتقديري للأشغال لمراد إنجازها وبرنامج إنجاز الأشغال.

- مخطط تمويل المشروع.

- تعهد صاحب الطلب بإنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط وباحترام الطابع السياحي للأرض<sup>4</sup>.

بعد تحضير الملف يرسل طلب الاقتناء مرفقا بملف الاستثمار من طرف وزير السياحة إلى اللجنة الخاصة<sup>5</sup> للدراسة والموافقة عليه في أجل 8 أيام من تاريخ إيداعه وتلتزم اللجنة

<sup>1</sup>- راجع المادة 6 من المرسوم 07-23 السابق الذكر.

2- المادة 7 من المرسوم التنفيذي 07-23 السابق الذكر.

3- المادة 8 من المرسوم التنفيذي نفسه.

4- المادة 8 من المرسوم التنفيذي نفسه.

<sup>5</sup>- المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 السابق الذكر تنص على أن اللجنة الخاصة تم إنشاؤها لدى الوزير المكلف بالسياحة تتولى الفصل في المشاريع المقدمة من طرف المستثمرين الراغبين في شراء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية أو منح الإمتياز عليها، وتتشكل من ممثل وزير المالية، ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية، ممثل وزير المساهمات وترقية الاستثمارات، ممثل وزير السكن والعمران ممثل وزير الأشغال = العمومية، ممثل وزير التهيئة العمرانية والبيئة، المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية الاستثمار، المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ويسمح القانون لهذه اللجنة أن تستعين بأي شخص يفيدها في مداولاتها، يترأس أعمالها وزير السياحة، ولا تصح مداولاتها إلا بحضور أعضائها على الأقل، وعدم اكتمال هذا النصاب يؤدي إلى اجتماعها في غضون الثمانية أيام الموالية وتصح

الخاصة بإبداء رأيها التقني في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إعلانها من قبل وزير السياحة وفي حالة تعدد الطلبات الاقتناء على نفس القطعة الأرضية، تمنح الأولوية للطلب الذي يحتوي على الخصائص التي نصت عليها المادة 11<sup>1</sup> من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 ويمكن للجنة الخاصة أن تبدي رأيها إما بالموافقة، أو الرفض، أو تكون الموافقة مشروطة بضرورة استكمال الشروط الناقصة.

### في حالة موافقة اللجنة:

بعد موافقة اللجنة الخاصة يعلم الوزير المكلف بالسياحة صاحب الطلب برسالة مع وصل استلام بقبول طلبه، وترسل نسخة حسب الحالة إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وإدارة أملاك الدولة لتحرير عقد البيع.<sup>2</sup>

### في حالة رفض طلب البيع:

إذا كان الطلب لا تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم التنفيذي 07-23 يمكن رفضه، للأسباب التالية:

- عدم استجابة الطلب للشروط المحددة بموجب المرسوم التنفيذي 07-23.

- إذا كان صاحب الطلب موضوع فسخ عقد البيع.

- إذا كان المشروع المقدم من صاحب الطلب لا يتماشى مع مواصفات مخطط التهيئة السياحية.

ويجب أن يكون الرفض مسببا ويبلغ إلى صاحب الطلب في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ صور رأي اللجنة الخاصة.

---

=مدالاتها حينئذ مهما كان عدد الحاضرين، وتتخذ قراراتها بالأغلبية البسيطة وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس، راجع المواد 27، 29 من المرسوم التنفيذي 07-23 السابق الذكر.

1- تمنح الأولوية للطلب الذي يحتوي على: طبيعة المشروع، المستوى المالي العام للإستثمار، عدد مناصب الشغل التي ستستحدث، إدراج المشروع في البيئة والتدابير المنصوص عليها لحماية المحيط، آثار المشروع على التنمية المحلية.

2- المواد من 10 إلى 13 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 السابق الذكر.

لصاحب الطلب الذي جوبه طلبه بالرفض أن يقدم طعنا كتابيا إلى الوزير المكلف بالسياحة في أجل 15 يوم من تاريخ استلام القرار بالرفض، ويفصل الوزير المكلف بالسياحة في الطعن في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ استلام الطعن.<sup>1</sup> ويلتزم المشتري "المستثمر" بدفع سعر الأرض.<sup>2</sup>

بعد قبول المشروع يحرر عقد البيع في شكل رسمي حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 ويلتزم في المقابل المستفيد من الأرض بإنجاز المشروع في الأجل المحدد بموجب دفتر الشروط<sup>3</sup> وذلك تحت طائلة فسخ عقد البيع.

إلا أن القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية قد تم تعديله بموجب الأمر رقم 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الذي ألغى عقد التنازل الذي تمثل طريقة إعادة البيع أحد صوره، وهذا ما يستدعي مرة أخرى ضرورة تعديل القانون 03-03 والنصوص التنظيمية له، فبعد سنتين من صدور الأمر الذي يجيز التنازل عن الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية 06-11، ونظرا للسلبات التي نتجت عن تطبيقه في الواقع العملي، أدرك المشرع ضرورة إصدار الأمر 08-04 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث ألغت المادة 15 منه<sup>4</sup> صراحة الأمر 06-11 وكل الأحكام المخالفة له لاسيما التي جاء بها القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية؛ ذلك أن أعمال التنازل عن الوعاء العقاري الموجه لاستيعاب المشاريع السياحية من شأنه أن يؤدي إلى المضاربة بالعقار، وإلى نفاذ الحافطة العقارية للدولة واستهلاكها، وإن كان يعد ضمانا و عاملا محفزا لأي مستثمر، وفي المقابل التخلي عن التنازل من شأنه أن يثمن تلك الحافطة التي تعتبر موردا غير قابل للتجديد ويحافظ عليها و يحول دون المضاربة فيها، بالإضافة إلى تخوف الدولة من تحويل العقار محل التنازل عن الوجهة السياحية التي تم التنازل عنه من أجلها، كما أن التنازل سيؤدي إلى

1- المواد من 14 إلى 17 من المرسوم نفسه.

2- المادة 18 من المرسوم نفسه.

3- المادة 21 من المرسوم نفسه.

4 المادة 15 من المرسوم نفسه.

انحسار دور الدولة في تنظيم السوق العقاري، بما لا يتماشى والسياسة الاقتصادية الرامية إلى ترقية واثمين مساهمة العقار في التنمية الشاملة، والتخلي عنه لن يؤثر على المناخ الاستثماري<sup>1</sup> بل العكس تكريس نمط الإمتياز سوف يضمن تزويد الخزينة بموارد مالية بصفة دورية ومستمرة ومتجددة، وهو ما تسعى الدولة لتحقيقه حالياً في ظل تهاوي أسعار العملة الوطنية والسوق النفطية، و إن كان في الحقيقة يؤدي إلى عزوف المستثمرين.

إلا أنه بالرغم من إلغاء المشرع لعقود التنازل بموجب الأمر رقم 04-08، إلا أن المرسوم 07-23 لم يعدل ولم تتغير تسميته إذ كان لايد عليه أن يواكب التطورات و المستجدات الحاصلة، بأن يسقط المشرع عبارة البيع وإعادة البيع من عنوان المرسوم و يحذف الملحق الأول منه المتعلقة باجراءات البيع وإعادة البيع، ويكتفي بجعل المرسوم يتعلق فقط بالصيغة الوحيدة لإستغلال حافظة العقار السياحي المتمثلة في عقد الإمتياز.

### الفرع الثاني: فسخ عقد التنازل الوارد على العقار السياحي (فسخ البيع أو عادة البيع )

لقد رتب المشرع على إخلال المستثمر سواء كان وطنياً أو أجنبياً بالتزاماته المترتبة عن عقد البيع ودفتر الشروط الملحق به فسخ عقد التنازل، وبالتالي إعادة طرفي العقد إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد، حيث تستعيد الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ملكية القطعة الأرضية ويسترد المستثمر ثمنها الذي دفعه إليها، وفيما يلي سنوضح الأسباب التي تؤدي إلى فسخ البيع وإعادة البيع.

### أولاً- عدم إنجاز المستثمر لمشروعه السياحي داخل منطقة

#### التوسع السياحي في الأجل المحدد<sup>2</sup>:

حيث يستشف ضمناً من نص المادة 3 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 07/23 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، أن الفترة الزمنية اللازمة لانجاز المشروع السياحي تحدد في دفتر الشروط، فعلى سبيل المثال اذا كان المشروع الاستثماري يتطلب أجل 05 سنوات، فلا بد من احترام هذه المدة التي تبدأ في السريان ابتداءً من حصوله على رخصة البناء فإذا

1- كحيل حياة، المرجع السابق، ص138.

2- المادة 2 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 07/23 المتضمن الشروط النموذجي المتعلقة ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.



تعلق الأمر بتشييد فندق أو قرية سياحية، يتعين على المستثمر أن يتحصل على رخصة البناء في أجل 3 أشهر من تاريخ تحرير عقد البيع<sup>1</sup>، وبعد صدور القرار الإداري المتضمن رخصة البناء تبدأ حساب آجال انجاز المشروع، أما إذا حالت قوة القاهرة دون انطلاق الأشغال و تنفيذها في المدة المحددة في دفتر الشروط، يستفيد المستثمر من تمديد الآجال لمدة مساوية لتلك التي لم يتمكن المشتري من انجاز التزامه فيها، انتهاء مدة التمديد دون البدء في تنفيذ الأشغال وانجازها يترتب عنه فسخ عقد البيع. وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والسياحي والمواقع السياحية " يلتزم المشتري بانجاز مشروعه في الاجل المحدد في المادة 3 أعلاه، تحت طائلة فسخ عقد البيع".

### ثانيا - عدم احترام بنود دفتر الشروط أو تعديل المشروع بهدف إدخال نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها:

إن الشروط الواردة في دفتر الأعباء جزء لا يتجزأ من العقد بعد موافقة المشتري عليها، ويرتب دفتر الشروط أثره الفوري بمجرد قبول بنوده والتأشير عليه من طرف المستثمر ولا يمكن المساس به، لأن ذلك من شأنه أن يؤثر على العلاقة التعاقدية، بالإضافة الى ذلك لا بد أن ننوه الى أن تعديل دفتر الشروط هو بمثابة صفقة جديدة تتطلب إعادة انعقاد، لذلك فبعد قبول المستثمر للشروط القديمة الواردة فيه هي التي تسري وحدها دون الشروط الجديدة التي لم يوافق عليها.

- أما تعديل المشروع بهدف إدخال نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها مفاده عدم احترام طبيعة المشروع المتفق عليه في عقد البيع ودفتر الشروط الملحق به والذي لا بد أن يكون متوافقا ومنسجما لمواصفات مخطط التهيئة السياحية<sup>2</sup> المتعلق بمناطق التوسع والموقع السياحي الذي تقع القطعة الأرضية المزمع تشييد المشروع السياحي عليها، فيلتزم المشتري بعدم تغيير وجهة المشروع الإستثماري، سواء كان هذا التغيير يشمل كل القطعة الأرضية أو جزء منها لأغراض أخرى حسب ما هو منصوص عليه في دفتر الشروط الذي يشمل وصفا

1 - تتم معاينة عدم انجاز المشروع من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة التي تقوم بتحرير محضر عدم الانجاز وترسل نسخة منه الى المدير الفرعي لأملاك الدولة بالولاية ليباشر اجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء.

2- المادة 13 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

دقيقاً للمشروع، حدود القطعة الأرضية ومساحتها، لذلك لا يمكن للمشتري أن يستعمل الوعاء العقاري استعمالاً لا يتعارض مع ما هو محدد في دفتر الشروط؛ فإذا كان المشروع الذي قدم المستثمر ملفه يتضمن تشييد قرية سياحية أو مركب سياحي فلا يمكنه تغيير مشروعه إلى تشييد فندق أو محطة حموية للعلاج بالمياه الحموية، وقد أشارت المادة 13 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بأن الإدارة المكلفة بالسياحة على مستوى الولاية تتولى مراقبة الأشغال الجارية والتأكد من مطابقتها للمخططات المصادق عليها سواء تعلق الأمر بمخطط التهيئة السياحية ومخطط المشروع المزمع انجازه، وفي حالة ما أثبتت المعاينة الميدانية عدم مطابقة الأشغال للمخططات يرسل اعدار للمشتري بتوقيف الأشغال وتصحيحها بما يتناسب مع المخططات المصادق عليها في أجل 30 يوم<sup>1</sup>، إن الهدف المتوخى من وراء إنذار مدير السياحة على مستوى الولاية هو تنبيه المستثمر وحمله على احترام التعليمات الموجهة إليه وفي المدة التي تحددها له، وفي حالة عدم امتثاله لذلك الإنذار تلجأ مديرية السياحة الى الجهة القضائية المختصة (المحكمة الادارية) التي تقع القطعة الأرضية في دائرة اختصاصها الإقليمي بموجب أمر على ذيل عريضة نظراً للطابع الإستعجالي لوقف الاعتداء على الوعاء العقاري وحمايته وتثمينه ولا يخرج قرار القاضي عن أمرين إما بإلزام المستثمر بضرورة مطابقة الأشغال المنجزة وفق مخطط التهيئة السياحية، وإما بهدم ما تم بناؤه وإعادة المكان الى حالته السابقة.

وفي نفس السياق رتبت المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية جزاء على مخالفة المستثمر لبند دفتر الأعباء وكذا تعديل المشروع بهدف ادخال نشاطات غير معتمدة لجوء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الى فسخ التنازل باللجوء الى القضاء (الفسخ القضائي) حيث تتأسس هذه الأخيرة كطرف في النزاع بوصفها مدعية والمشتري مدعى عليه، إلا أن أعمال حقها في الفسخ لا يسري إلا بعد توجيه إعدارين يرسلان الى المشتري عن طريق رسالة موصى بها مع وصل استلام والمغزى من وراء توجيه الإعدارين قبل الفسخ إعطاء فرصة للمشتري للعدول عن المخالفات التي ارتكبها والمبادرة بتصحيحها بغية استكمال مشروعه الاستثماري

1- راجع المواد 37، 39، 40 من القانون 03-03 السابق الذكر التي تطبقها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في حالة معاينة عدم مطابقة الأشغال المنجزة للمخططات المصادق عليها.

وهذا يعد ضمانا له في سبيل ترقية ودعم ومنح أكبر قدر ممكن من التحفيزات لتشجيع لاستكمال خطته الاستثمارية.

فالامتثال للإعذارين والعدول عن الأخطاء التي ارتكبتها يحصن عقد التنازل ويحول دون اللجوء الى فسخه، إلا أنه يعاب على المشرع الجزائري أنه لم يحدد آجال إرسال الإعذارين هل يرسلان في نفس الوقت أم تفصل بينهما مدة زمنية معينة، وهل يتم ارسالها بعد الإعذار المنصوص عليه في المادة 13 التي منحت المشتري أجل 30 يوم لتصحيح الأشغال ومطابقتها، فالصياغة الغامضة للمادة 16 سوف تصب في مصلحة الادارة لتجعلها تتعسف أحيانا وتلجأ الى فسخ عقد البيع دون أن تمنح المشتري أجلا كافيا لتنفيذ التزاماته والعدول عن المخالفات المرتكبة وإذا كانت ظاهريا تصب في مصلحة المستثمر باعطائه فرصتين لتصحيح أخطاءه والعدول عنها.

### المطلب الثاني: استغلال العقار السياحي عن طريق عقد الإمتياز

إن عدم استقرار الإقتصاد الوطني والأزمات التي عرفها دفع بالمشرع الجزائري إلى توسيع فكرة عقود إمتياز الأملاك الوطنية العمومية لتشمل أيضا أملاك الدولة الخاصة، بغية تتمين هذه الأخيرة وجعلها عنصرا فعالا في قاطرة التنمية الإقتصادية، فالإستثمار السياحي يتطلب توفر الأصل العقاري الملائم الذي يعد من أهم شروط قبول ملف المشروع السياحي الذي سوف يتم الاستثمار فيه، فتوفر مساحات كفيلة باستيعاب كل المرافق الضرورية لنجاح الأنشطة السياحية مواصفات لا نجدها إلا في الدومين الخاص للدولة، لذلك يكون السبيل الوحيد للحصول على هذه العقارات هو الإمتياز بالتراضي بموجب قرار من الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حول الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي ،وقد قسمنا هذا المطلب إلى أربع فروع؛ يتعلق الفرع الأول بالأحكام الخاصة بعقد الإمتياز الوارد على الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي، والفرع الثاني للإستغلال السياحي للشواطئ في إطار عقد الإمتياز، و في الفرع الثالث للإستغلال السياحي للمياه الحموية في إطار عقد الإمتياز ،وأخيرا نخصص الفرع الرابع لفسخ عقد الإمتياز الوارد على العقار السياحي.

## الفرع الأول: الأحكام الخاصة بعقد الإمتياز الوارد على الأوعية العقارية الواقعة داخل

### مناطق التوسع السياحي

يتم استغلال الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي سياحيا بموجب عقد الإمتياز الذي يتميز بوجود أحكام خاصة به، لذلك سنتطرق في هذا الفرع أولا إلى تعريف عقد الإمتياز، وثانيا إلى الأساس القانوني في منحه، وثالثا إلى تعريف منح الإمتياز وصيغة منحه، ورابعا لإجراءات منحه و أخيرا إلى الإلتزامات التعاقدية التي ينشئها على طرفيه.

### أولا: تعريف عقد الإمتياز

تتعدد تعاريف عقد الإمتياز ما بين تعاريف تشريعية، فقهية وقضائية باعتباره الوسيلة التي أقرها المشرع للحصول على الوعاء العقاري المناسب لتجسيد المشروع الإستثماري السياحي لذلك فلا بد من الوقوف على تعريفه وشروطه.

### 1-التعريف الفقهي التقليدي:

اهتم الفقه كثيرا بتحديد مفهوم عقد الإمتياز لدوره الفعال في توفير الخدمات العامة للجمهور فقد عرفه كرسثيوف فواسي بأنه: " ذلك العقد الذي تعهد فيه سلطة عامة إلى طرف آخر التسيير الكلي أو الجزئي لمرفق عام حيث يتحمل هذا الأخير مخاطر الإستثمار"<sup>1</sup>. كما عرفه جوال كراباجو كما يلي: " هو تلك الإتفاقية التي يقوم بموجبها شخص عام يسمى "مانح الإمتياز " بتفويض شخص طبيعي أو معنوي خاص أو في بعض الحالات شخص عام يدعى " صاحب الإمتياز " لضمان تسيير المرفق بكل مخاطره، وتحت رقابة السلطة مانحة الإمتياز، ويتلقى أجره المتمثل أساسا في الإتاوة المقدمة من طرف المستعملين مقابل الخدمة التي استفادوا منها، ويتكفل صاحب الإمتياز كذلك بإنجاز المنشآت الضرورية لتوظيف وعمل المرفق"<sup>2</sup>، ويلاحظ على هذا التعريف أنه جاء شاملا حيث ألم بجميع العناصر المكونة لعقد امتياز المرفق العام خاصة ما يتعلق بالمقابل المالي.

1-Fouassier Christophe, vers un véritable droit communautaire des concessions . Audace et impréssion d'une comunication interprétative, in RTDE, N°= 4, Dalloz2002, p 680.

2-CARBAGO-Joel, Droit des services publics, 3éme édition Edition Dalloz, paris, 1997, p 82.

وعرفه أيضا الأستاذ: آلان سيرج شرياكوف بأنه: " امتياز المرافق العامة طريقة من طرق التسيير التي من خلالها يتعهد الشخص المعنوي عن طريق تسيير المرفق العام لشخص آخر والذي يتحمل مخاطره وفوائده مقابل استثمار المرفق العام"<sup>1</sup>.

- وعرفه الدكتور سليمان الطماوي بأنه: " عقد الغرض منه إدارة مرفق ذي صفة اقتصادية، ويكون هذا العقد بين جهة الإدارة المختصة وبين فرد أو شركة يعهد إليها استغلال المرفق فترة معينة من الزمن"<sup>2</sup>، ما يلاحظ على هذا التعريف أنه حصر محل عقد الإمتياز الإداري في المرافق العامة الإقتصادية فقط، واستبعد المرافق العامة الإدارية لأن تكون محلا له، كما أنه يمكن فقط للأشخاص الخاصة من أفراد وشركات دون الأشخاص العامة.

أما في الجزائر فقد عرفه الدكتور ناصر لباد، على أنه عقد أو اتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا ( فرد ) أو شخصا معنويا من القانون العام ( بلدية ) أو من القانون الخاص " شركة " يسمى صاحب الإمتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله، ومتحملا مسؤوليته الناجمة عن ذلك في مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى صاحب الإمتياز، مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد، يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق"<sup>3</sup>، و يلاحظ على هذا التعريف أنه ألم بكل العناصر التي يجب توافرها في عقد الامتياز الإداري لاعتباره كذلك.

وعليه فمهما تباينت التعريفات الفقهية واختلفت حسب وجهة نظر كل فقيه إلا أنهم اتفقوا جميعا وأجمعوا على أن عقد الإمتياز الإداري إتفاق بين الإدارة المختصة وأحد الخواص فرد أو شركة على إدارة المرافق العمومية ويتحمل الملتزم نتائج ذلك ربعا أو خسارة، نفقة أو دخلا، وكلها تعاريف تتعلق بالمفهوم التقليدي لعقد الإمتياز الذي ارتبط ارتباطا وثيقا بظهور المرفق العام والذي يختلف عن مفهومه الحديث كآلية لاستغلال العقار الموجه للإستثمار بشتى أصنافه والذي ظهر في الجزائر كنتيجة حتمية لفشل عقود التنازل في النهوض بالإقتصاد الوطني، مما أجبر الدولة على تكريس الإمتياز غير القابل للتنازل بموجب الأمر 04-08 للمحافظة على حافظتها العقارية من الإستنزاف .

1- Alain-Serge Mescheriakoff , droit des services publics, 1ére édition, paris, 1991, p 343.

2- سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، 1999، ص 108.

3- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، الجزائر، منشورات لباد، 2006، ص 212.

## 2-التعريف التشريعي:

ورد تعريف عقد الإمتياز في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 322-94 المتضمن منح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار<sup>1</sup> بأنه: "العقد الذي تخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الإنتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص مقيما أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسا في مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الإستثمار"، فبمقتضى هذا التعريف يتضح أن عقد الإمتياز هو تصرف قانوني يمنح للمستفيد منه حق استعمال واستغلال أوعية عقارية مملوكة للدولة في إطار مشروع استثماري ويكون مرفق بدفتر شروط.

كما عرفه دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 بأنه الإتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة حق الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري". فمن خلال هذين التعريفين يتضح أن المشرع قد سار على نهج غالبية الفقهاء لما لم يفرق بين مصطلحي العقد والإتفاق عند تعريف عقد الإمتياز، لأنه يتعذر من الناحية العملية وكذا النظرية التمييز بينهما ووضع حدود لكل فكرة لاستحالة ذلك.

## 3- التعريف القضائي :

تطرق مجلس الدولة الجزائري في قرار صادر عنه لتعريف عقد الامتياز حيث جاء فيه: " حيث أن عقد الإمتياز التابع لأملك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الإمتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه " ويكون من اختصاص القضاء الإداري<sup>2</sup>، هذا التعريف يوضح اعتراف مجلس الدولة صراحة بالطابع الإداري والعام

1- المرسوم التنفيذي رقم 322-94، المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتضمن المتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار، جريدة رسمية عدد 67، مؤرخة في 19 أكتوبر 1994.

2- مجلس الدولة قرار رقم 11950 مؤرخ في 09 مارس 2004 قضية شركة نقل المسافرين ضد بلدية وهران، مجلة مجلس الدولة، العدد 5، لسنة 2004، ص 212، 213.

لعقد الامتياز بما يخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها في مواجهة الطرف المتعهد خاصة فيما يتعلق بسلطة حق الرجوع.

ومن خلال كل التعريفات السابقة يمكننا تعريف عقد الإمتياز الوارد على العقار السياحي بأنه عقد إداري مرفق بدفتر شروط يلتزم المستثمر والإدارة باحترامه، و يرد على الأوعية العقارية المملوكة ملكية خاصة للدولة، وعلى الأملاك العمومية كالشواطئ والمياه الحموية التي تؤدي وظيفة سياحية، حيث تمنح بموجبه الدولة حق الإنتفاع للمستثمر بما يخول له استعمال واستغلال الوعاء العقاري مقابل دفع إتاوة ايجارية سنوية و يشترط في المشروع الإستثماري أن يكون منسجما مع مخطط التهيئة السياحية.

## ثانيا- الأساس القانوني في منح الإمتياز على الأملاك الوطنية ذات

### الطابع السياحي:

يتميز عقد الإمتياز الوارد على العقار السياحي بخصوصية تميزه عن غيره من عقود الإمتياز، كما يتباين نظامه القانوني بتباين طبيعة ملكية الوعاء العقاري محل المشروع الإستثماري، وقد أجاز القانون استغلال الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي عن طريق عقد الامتياز سواء كان العقار محل المشروع الإستثماري مملوكا ملكية خاصة أو عمومية للدولة.

### 1- الأساس القانوني في منح الإمتياز على الأملاك الخاصة للدولة:

يعد العقار السياحي بيئة خصبة للإستثمار، وقد سن المشرع لأجل ذلك جملة من النصوص القانونية كان الهدف من ورائها تثمينه واستغلاله بما يضمن الحصول على عائدات مالية تسهم في دفع عجلة النماء السياحي والتطور الإقتصادي ، لذلك كرس المشرع عادة الإستقلال بموجب المرسوم التنفيذي رقم 67-66<sup>1</sup> وكذلك القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 31 ديسمبر 1968<sup>2</sup> منح الإمتياز على العقارات السياحية ووضح الإجراءات التي

---

1- المرسوم 67-66 مؤرخ في 25 أفريل 1967، يتضمن منح العقارات الكائنة في المناطق السياحية من طرف الدولة إلى البلديات ، ج ر عدد 36، مؤرخة في 02 ماي 1967.

2- قرار وزاري مشترك ، مؤرخ في 31 ديسمبر 1968، المتضمن قائمة الأملاك الموجودة بالمناطق السياحية و المتنازل عنها للبلديات، جريدة رسمية عدد 09، مؤرخة في 31 يناير 1969.

تخضع لها بما يتماشى مع النهج الإشتراكي الذي كان سائداً آنذاك<sup>1</sup>، وقد ظهر على الساحة الإقتصادية عقد التنازل إلى جانب عقد الإمتياز كآليتين لاستثمار الحافظة العقارية للدولة وقد تم تبني عقد الإمتياز كآلية للإستثمار العقاري في ظل نظام اقتصاد السوق لأول مرة بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار وسارت قوانين الإستثمار فيما بعد على نفس الدرب<sup>2</sup>.

لكن بعد فراغ تشريعي دام لأكثر من ثلاث عقود منح المشرع الجزائري بموجب القانون 03-03 حق الإمتياز على الأراضي التي تشكل العقار السياحي القابل للبناء<sup>3</sup>، واشترط أن تكون تلك الأراضي موجهة لفائدة استثمارات محددة في مخطط التهيئة السياحية والمعتمدة طبقاً لأحكام القانون 99-01 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة<sup>4</sup>، وهذا ما أكدته المرسوم التنفيذي رقم 07-23<sup>5</sup> المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل

---

1- يتم منح الإمتياز على العقارات الجماعية أو الفردية المستعملة للسكن والنزهة والتي انتقلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر 66-102، من طرف الدولة إلى البلديات ويستثنى من ذلك العقارات اللازمة لتهيئة مجموعات سياحية وهي التي يجب أن تبقى تحت تسيير الهيئة المكلفة بالإستغلال السياحي والتي تحدد قائمتها فيما بعد بموجب قرار مشترك بين وزير المالية و التخطيط و وزير السياحة حسب ما نصت عليه المادة الأولى من الأمر 67-66، و يتم تحديد العقارات الممنوحة للبلديات بموجب قرار مشترك بين وزير الداخلية و وزير المالية والتخطيط و وزير السياحة طبقاً لنص المادة 02 من ذات المرسوم، وتمنح هذه العقارات بموجب قرار من عامل العمالة و تسري عليه أحكام دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 67-66، وقد حدد دفتر الشروط المقصود بالعقارات الممنوحة على سبيل المثال لا الحصر، وهي الفيلات والدور الكبيرة و الأكواخ الموجودة في المناطق السياحية، ويمنح امتياز هذه العقارات لمدة غير محدودة و يدخل حيز التنفيذ ابتداءً من الأول من ماي 1967، على أن تدفع البلدية إتاوة لصالح أملاك الدولة قدرها 1% من مجموع الواردات الإجمالية، كما يمنع على البلديات التنازل الكلي أو الجزئي عن هذه الأملاك، واستثناء و لضرورة المصلحة العامة او اعتبارات ملائمة بيع بعض العقارات الممنوحة، وتختص إدارة أملاك الدولة لمباشرة إجراءات البيع حسب المادة 16 من ذات المرسوم، وتطبيقاً لذلك صدر القرار الوزاري المشترك الذي يتضمن قائمة الأملاك العقارية الموجودة بالمناطق السياحية المتنازل عنها للبلديات.

2- كرس المرسوم التشريعي 93-12 نظام الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل بمجرد انجاز المشروع بطلب من المستفيد، أما الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الإستثمار الملغى فقد نص على منح الإمتياز على الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة المناسبة لاستيعاب مشاريع استثمارية، وما ميزه هو أنه لم ينص على إمكانية تحويل حق الإمتياز إلى تنازل، وأقر بمبدأ التنازل غير المباشر، بالإضافة إلى الأمر 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز أو التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الذي مكن المستثمر من استجماع عناصر الملكية بعد إتمام مشروعه لكن هذا الأخير استثنى القطع الأرضية الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي بموجب المادة 02 منه.

3- المادة 20 من القانون 03-03 السابق الذكر.

4- المادة 25 من القانون نفسه.

5- المادة من المرسوم جريدة رسمية عدد 8 صادرة في 31 يناير 2007.



مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية أو منح الإمتياز عليها الذي ينص على ما يلي: " تكون موضوع إعادة بيع أو منح حق امتياز عليها الأراضي التي تشكل العقار السياحي القابل للبناء<sup>1</sup>.

وما يمكننا استخلاصه أن القاسم المشترك بين جل النصوص القانونية المنظمة لعقد الإمتياز العقاري قبل سنة 2008 هو انتقال الملكية للمستثمر كاملة غير منقوصة بسلطاتها الثلاث من استعمال، استغلال وتصرف، لكن هذه النصوص التشريعية أثبتت قصورها وعجزها في توفير الحماية الكافية للأوعية العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة مما أدى إلى استفحال ظاهرة المضاربة والسمسرة التي كان هذا الأخير محلا لها وساهم إلى حد كبير في استهلاك الحافطة العقارية للدولة التي تعتبر غير قابلة للتجديد، وهو ما دفع بالمشرع إلى إصدار الأمر 04-08 من أجل تامين الوعاء العقاري الإستثماري بتكريسه لحق الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل الذي يخول لصاحبه حق الإنتفاع دون ملكية الرقبة التي تبقى للدولة، فتضمن هذا الأمر المادة 15 التي ألغت صراحة كل الأحكام المخالفة للأمر 04-08 التي تجيز التنازل عن أملاك الدولة الخاصة، وقد أصابت الدولة في ذلك لأن إلغاء التنازل من شأنه أن يضمن دخول موارد مالية بصفة دورية متجددة لخزينة الدولة وهذا ما تطمح إليه الدولة حاليا في ظل الأزمة المالية التي تعيشها، بالإضافة إلى حماية احتياطاتها العقارية من النفاذ وقد ساهم المرسومين التنفيذيين 09-152 و 09-153 في تطبيق الأحكام التي جاء بها الأمر وكل القوانين التي تلتهم، وهو ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 12-427 في المادة 92 منه التي نصت على أنه: "يمكن أن تكون العقارات المبنية وغير المبنية التابعة للأمالك الخاصة للدولة موضوع شكل من أشكال التصرف لفائدة متعاملين عموميين وخواص على أساس دفتر شروط طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية التي تحكم الترقية العقارية و كذا الإستثمار" ليفهم من عبارة شكل من أشكال التصرف التي جاءت بصيغة العموم يقصد بها البيع، الإيجار، وحتى الإمتياز المرفق بدفتر شروط، فما يمكن استخلاصه حول الإطار القانوني لعقد الإمتياز أنه تميز بالحدثة بسبب ظهور مصطلحات حديثة أهمها العقار الموجه للإستثمار والعقار الإقتصادي، بعدها سارت قوانين المالية المتعاقبة على نفس النهج بتبني نظام الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل.

1- المادة 2 من المرسوم التنفيذي 07-23 السابق الذكر.

## 2- الأساس القانوني في منح الإمتياز على الأملاك العامة للدولة:

تشارك الأملاك العمومية في كونها مخصصة للإستعمال المشترك للجمهور، وفي إطار الإستفادة من الملك العمومي بغية الحصول على عوائد مالية للخزينة سمح القانون باستغلاله عن طريق منح الإمتياز لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص على حد سواء، لذلك أجاز قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30 المعدل والمتمم في المادة 69 مكرر منه للمستفيد من رخصة الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية بموجب عقد أو اتفاقية ولم تحدد طبيعة العقد أو نوعه، إلا أن القانون 08-14 في المادة 19 فقرة أولى منه قد جاءت أكثر دقة ونصت على عقد الإمتياز كألية لاستغلال الأملاك العمومية كما يلي: "يشكل منح إمتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي أو الإصطناعي تمويل أو بناء/ أو استغلال منشأة أو التجهيز محل منح الإمتياز إلى السلطة صاحبة حق الإمتياز"، وذلك طبعاً مع احترام القواعد المتعلقة بالأملاك العمومية المتعلقة بعدم قابليتها للحجز، عدم إمكانية اكتسابها بالتقادم، وعدم قابليتها للتصرف، فالإمتياز الممنوح على الشواطئ والمياه الحموية يخول لصاحبه إنجاز المنشآت والبنيات والتجهيزات اللازمة لاستغلال هذه الأملاك كالفنادق، المطاعم، الحمامات الإستشفائية، المنتجعات في إطار ترقية الإستثمار السياحي، أما المرسوم التنفيذي رقم 12-427 فقد نص على إمكانية استغلال الأملاك العمومية المخصصة للإستعمال المشترك للجمهور استعمالاً خاصاً بناءً على عقد يتضمن منح الإمتياز يتم الإنتفاع بهذه الأملاك طبقاً لدفتر شروط والإتفاقية النموذجية التي لا تشترط في استغلال الأملاك الخاصة للدولة، حيث يتحكم طابع المنفعة العامة التي يقتضيها استعمال المرفق العام للجمهور من خلال استغلال الموارد السياحية المملوكة ملكية عامة للدولة كالشواطئ السواحل و المياه الحموية والغابات، وكأصل عام يتم منح حق الإنتفاع لمدة لا تتجاوز 65 سنة مع وجود أحكام خاصة منصوص عليها في القوانين المتعلقة بالعمارة السياحي .

ويتميز عقد منح الإمتياز على الأملاك الوطنية العمومية التي تؤدي وظيفة سياحية كالشواطئ والمياه الحموية بجملة من الخصائص نوجزها فيما يلي :

- إن منح الإمتياز على الأملاك الوطنية العمومية لا ينزع عنها صفة العمومية ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن يجعلها في نفس المرتبة مع الأملاك الوطنية الخاصة التي تمارس عليها الدولة وظيفة امتلاكية ومالية وهذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي 12-427 المحدد لشروط وكيفيات ادارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة للدولة<sup>1</sup>، لذلك تحظى هذه الأملاك بحماية خاصة سواء كانت مدنية أو جزائية ضد أي اعتداء يطالها بما يترتب عنه التعويض المادي الذي يلتزم المعتدي بدفعه ويتعداه الى تقرير العقوبات الجزائية<sup>2</sup> حسب جسامه الأفعال المرتكبة<sup>3</sup>.

- يتسم عقد الإمتياز بأنه عقد محدد المدة، وقد جعل القانون 08-14 الحد الأقصى لعقد الإمتياز المنصب على الأملاك العمومية قد يصل الى 65 سنة<sup>4</sup> أما في التشريع السياحي فقد حدد القانون مدة عقد امتياز الشواطئ ب 5 سنوات وامتياز استغلال المياه الحموية ب 20 سنة قابلة للتجديد، ويترتب على انتهاء هذه المدة نهاية طبيعية للعقد وإن كان هذا الأخير قد ينتهي قبل انقضاء مدته كسحب الإدارة المرفق من تحت يد المستغل، أو فسخ العقد بإرادتها المنفردة، أو مطالبة صاحب الإمتياز بالفسخ بلجوءه للقضاء، وهي حالات لنهاية غير عادية لعقد الامتياز قبل انتهاء مدته.

- منح الإمتياز على الأملاك العمومية مقابل إتاوة سنوية، من أجل تغطية نفقات الإستثمار والتسيير، يلتزم صاحب الإمتياز بدفعها مقابل استغلاله للملك العمومي لصالح ميزانية الجماعة العمومية المالكة، ويتم حساب هذه الإتاوة إما على أساس القيمة الاجارية الملحق الملك العمومي الطبيعي أو على أساس الإتاوة المحددة في دفتر الشروط الملحق بعقد الإمتياز.

1- المادة 75 فقرة 02: "وتكون العقارات الممنوح عليها الإمتياز غير منتزعة من الأملاك العمومية "

2 - لنظر في ذلك المواد من 66 الى 69 من قانون الأملاك الوطنية بالاضافة الى عقوبات وارادة في قانون العقوبات.

3 -رضوان عايلي، الإدارة الجزائرية وعقود امتياز الأملاك الوطنية، الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية ، قسم العلوم الإقتصادية و القانونية، العدد 20، جوان 2018 ، ص121.

4 - المادة 75 من المرسوم التنفيذي 12-427 السابق الذكر.

## ثالثا-تعريف منح الإمتياز وصيغة منحه على الأوعية العقارية الواقعة داخل

### مناطق التوسع السياحي :

يتم توجيه الأوعية العقارية داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية لتكون محلا لقيام مشاريع سياحية بموجب قرار منح امتياز الصادر عن الوالي المختص إقليميا يتبع بتحرير عقد إداري من طرف مديرية أملاك الدولة.

### 1-تعريف منح الإمتياز:

سنيين المقصود بمنح الإمتياز، ثم نبين خصائص عقد الإمتياز وأركانه وطبيعته القانونية الخاصة.

#### أ- المقصود بمنح الإمتياز:

يعرف الإمتياز بأنه الإتفاق المبرم بين الدولة والمستثمر حيث يخول لهذا الأخير حق عيني عقاري يتمثل في حق الإنتفاع الوارد على القطعة الأرضية محل الإستثمار السياحي سواء كانت مملوكة للدولة ملكية خاصة أو عامة، ويستفيد من هذا كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص قصد القيام بمشروع استثماري، وهو عقد شكلي يستلزم اتباع إجراءات جوهرية سابقة على ابرامه أهمها قرار منح الإمتياز الصادر عن الوالي، وبما أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي الهيئة الوحيدة التي خولها القانون ملكية الأصول العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي<sup>1</sup>، فهي تعمل باسم الدولة وبإشرافها ممثلة وزارة السياحة ، وهي المخولة قانونا لاستشارتها من أجل الموافقة أو رفض طلبات منح الإمتياز على العقار السياحي قبل النظر فيها من الوالي المختص إقليميا<sup>2</sup>، ولم يعرف المشرع الجزائري قرار منح الإمتياز في المرسوم التنفيذي 07-23 ولا في دفتر الشروط النموذجي الملحق به ،إلا أن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152، قد نجد المشرع قد استعمل مصطلح "الترخيص بمنح الإمتياز"، في حين استعمل النص باللغة الفرنسية مصطلح *autorisation de concession* " بمعنى "الترخيص بالإمتياز"، ويعود هذا الخلط إلى استعمال مصطلح منح الإمتياز للدلالة على عقد الإمتياز بالرغم من أن منح

1-المادة 18 ن القانون 03-03 السابق الذكر.

2- كريم كريمة ، مرجع سابق، ص 66.

الإمتياز قد يطلق على الترخيص كذلك، إن سبب صدور القرار الإداري هو طلب المستثمر صاحب المصلحة الذي يتم توجيهه إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، وفي حالة الموافقة عليه يتم إخطار الوالي ليصدر قرار منح الإمتياز<sup>1</sup>، فلولا هذا الطلب لما أصدرت الإدارة القرار، فتقديم طلب الإستفادة من الوعاء العقاري في إطار الإستثمار السياحي هو سبب صدور قرار المنح، وعليه فقرار المنح الصادر عن الوالي الذي يحدد فيه بدقة وبطريقة واضحة المناطق المعنية بالإستثمار لا يعد عقدا إداريا لأنه موقوف على السلطة التقديرية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة التي قد تتوج بالقبول أو بالرفض، ولا يعتبر قرارا إداريا لأنه لا يترتب أي أثر قانوني إلا إذا تم إبرام العقد الإداري، وبالتالي يعتبر قرار المنح الصادر من الوالي بمثابة ترخيص لإبرام العقد الإداري المتمثل في عقد الإمتياز من طرف مديرية أملاك الدولة، ويمكن للإدارة تعديله سحبه أو إلغاؤه دون اللجوء إلى القضاء، في اعتقادنا أن الوالي بصفته المسير للولاية لديه من الإختصاصات ومن السلطات الواسعة ما لا يعد ولا يحصى، وحصص مجال منح الإمتياز على العقار الموجه للإستثمار في قرار صادر منه ما هو إلا إرهاب لهذا الأخير الذي يستحيل عليه التقيد بالآجال القانونية للفصل في طلبات منح الإمتياز الكثيرة، ولذلك من الأفضل أن ينتهج المشرع سلوكا ايجابيا إزاء السلطات المحلية من بلدية ودوائر بإشراكها في عملية منح امتياز الأراضي الموجهة لاستقطاب مشاريع سياحية، بالإضافة إلى تكريس معيار التخصص حسب الوعاء العقاري والقطاع المكلف بتسييره.

أما الصيغة القانونية التي يصدر فيها فتتمثل في منحه عن طريق إبرام عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفق بدفتر شروط تعده الإدارة مانحة الإمتياز وتخضع له المستثمر الذي يكون مجبرا على قبوله حيث يحدد فيه برنامج الإستثمار بدقة وكذلك بنود وشروط الإمتياز بمعنى منح الإمتياز يتم بإبرام عقد إمتياز مرفق بدفتر شروط.

كما يعتبر قرار منح الإمتياز من العقود الإدارية المركبة<sup>2</sup>، التي لا تصدر قائمة بذاتها ومستقلة عن عمل قانوني آخر بل تصدر مرتبطة بأعمال إدارية، هذه القرارات سابقة معاصرة أو لاحقة لعمل قانوني آخر ومرتبطة به، كالقرارات السابقة أو اللاحقة للعقود الإدارية<sup>3</sup>

1-كريم كريمة، مرجع سابق، ص66.

2-مخلوف لكلل، الإستقرار القانوني و دوره في تعزيز الإستثمار في العقار الإقتصادي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية صادرة عن جامعة سكيكدة ،العدد 08، جانفي 2018 ،ص395.

3 -المرجع نفسه، ص395.

أخرى ،وقد أجاز القانون الطعن في قرار الوالي بمنح الإمتياز على أصل عقاري موجه للإستثمار السياحي، باعتباره قرارا إداريا يمكن المطالبة بإلغائه أمام القضاء الإداري وبالضبط أمام المحاكم الإدارية تطبيقا للمعيار العضوي طبقا للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتتعدد أوجه الطعن فقد تكون لعيب في الإختصاص أو الشكل أو الإجراءات، أو انعدام السبب، أو مخالفة القانون، أو عيب إنحراف السلطة، وبمعنى آخر فإن مخالفة اجراءات منح الإمتياز التي استلزمها القانون، أو منح الإمتياز بما يغير طابعها السياحي<sup>1</sup> يجعل قرار الوالي بمنح الإمتياز قابل للإلغاء.

## ب- خصائص عقد الإمتياز الوارد على الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي:

بما أن عقد الإمتياز العقاري عقد حديث النشأة فرضته التوجهات السياسية والإقتصادية المبنية على تحرير الإستثمار خاصة في المجال العقاري، وهو ما تزامن مع ظهور عدة مصطلحات جديدة كالعقار الإقتصادي أو العقار الموجه للإستثمار، و يتميز بغياب إطار قانوني موحد خاص به، وإنما يتجلى في عدة نصوص قانونية متفرقة تنظم أحكامه، وينفرد بجملة من الخصائص تتمثل فيما يلي:

-عقد إداري بسبب وجود شخص معنوي عام وهو إدارة أملاك الدولة طبقا لنص المادة 10 من الأمر 08-04<sup>2</sup> كطرف أساسي يتعاقد بصفته ممثل السلطة العامة وهو المدير الولائي لأملاك الدولة<sup>3</sup>، بتفويض من وزير المالية الذي يتعاقد باسم الدولة ولحسابها<sup>4</sup>،

---

<sup>1</sup>- فعلى سبيل المثال قرار والي ولاية بومرداس بمنح قطعة أرضية واقعة بمنطقة التوسع السياحي ببلدية قورصو لمستثمر من الخواص قام بتشديد عيادة ولادة عليها، بالرغم من أن مخطط التهيئة السياحية ينص على تشييد فندق في المنطقة هو قرار غير مشروع وهو معيب بعيوب شكلية فلا يعقل موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة على مشروع لا يمت بصلة للسياحة، وهو ما يدل على فساد ينخر كيان الإدارة الجزائرية و يكرس المحسوبية و يدعمها.

<sup>2</sup>- "يكرس الإمتياز المذكور في المادة 4 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط..."

<sup>3</sup>- يتم إعداد عقد الإمتياز المتضمن منح الإمتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة للولاية....بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ..."

<sup>4</sup>- بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الإستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، عدد7 جوان 2012، ص234.

ويتم تعيين مدير الدولة بالولاية بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالمالية<sup>1</sup> وتتولى مديرية أملاك الدولة تحرير العقود التي تتعلق بكافة المعاملات العقارية التي تخص أملاك الدولة، والطرف الثاني هو المستفيد من منح الإمتياز، ويكون شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص، حسب طبيعة ملكية الوعاء العقاري سواء ملكية عامة أو خاصة للدولة.

- عقد يرد على حق عيني عقاري وهو حق الإنتفاع حيث تبقى الدولة محتفظة بملكية الرقبة لتقادي تصرف المستثمر في الوعاء العقاري بأي تصرف ناقل للملكية وتمنح للمستثمر حق الإنتفاع بالوعاء العقاري باستعماله واستغلاله فقط، ولا يكون إلا على الأملاك العمومية التي تؤدي وظيفة سياحية كالشواطئ والمياه الحموية، بالإضافة إلى الأوعية العقارية المملوكة ملكية خاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغى تخصيصها، ويترتب على ذلك نشوء حق ملكية للمستثمر على المنشآت التي قام بتشييدها على الوعاء العقاري بمجرد انتهاءه من مشروعه السياحي، مع بقاء القطعة الأرضية ملكا للدولة، وهذا ما يتماشى و مقتضيات المادة 675 في فقرتها الثالثة من القانون المدني التي أجازت بمقتضى القانون أو الإتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة عن ملكية ما فوقها أو ما تحتها، ففي الواقع يترتب على منح الإمتياز حقين عينيين عقاريين للمستثمر؛ الأول حق إنتفاع بالقطعة الأرضية، وثانيهما حق ملكية للبنىات المنجزة عليها. كما لايفوتنا أن نشير إلى أنه في إطار الإستثمار السياحي فإن الإدارة غالبا ما تمنح قطع أراضي لفائدة المستثمرين على أساس قرارات تخصيص و كثيرا ما تتعامل المحاكم معها على أساس أنها سندات ملكية بالرغم من أنها ليست كذلك، ولا تعدو أن تشكل إثبات لتعامل صحيح تم بين الإدارة والمستفيد لكنها لا تنقل الملكية، وحتى تنقلها لابد أن تفرغ في شكل عقد رسمي يحرره مدير أملاك الدولة يخضع لإجراءات الشهر العقاري.

- لصاحب الإمتياز الحق في الحصول على رخصة بناء وإنشاء رهن رسمي الذي يعد حقا عينيا تبعا لصالح الهيئات المعنية خاصة إذا كان حصل على قروض تمويلية

---

1 - المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد 10، مؤرخة في 6 مارس 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 15-98 المؤرخ في 4 أبريل 2015 جريدة رسمية عدد 18 مؤرخة في 2015.

لمشروعه، ويختص القضاء العادي بنظر المنازعات المتعلقة بالقروض الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار الإستثمار السياحي.

- كما يعد عقدا محدد المدة لكون الزمن عنصرا جوهريا فيه طبقا لنص المادة 12 من الأمر 09-152 التي نصت على أن: "يمنح الإمتياز المذكور في المادة 07 أعلاه لمدة أداها ثلاثة وثلاثون سنة (33 سنة) قابلة للتجديد مرتين أقصاها تسع وتسعون سنة (99 سنة)" في حين حددها المرسوم التنفيذي 94-322 المتعلق بمنح الإمتياز على أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الإستثمار لمدة تتراوح بين 20 سنة و 40 سنة<sup>1</sup> وحددتها القوانين المتعلقة بالسياحة ب 20 سنة بالنسبة للأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمياه الحموية، و 05 سنوات بالنسبة للشواطئ.

### ج- أركان عقد الامتياز الوارد على العقار السياحي:

بما أن منح الإمتياز يجسد من الناحية القانونية بموجب عقد إداري فلا بد من توافر الأركان العامة لقيام العقد من رضا ومحل وسبب بالإضافة إلى كونه عقد شكلي بمعنى عدم احترام الإجراءات الشكلية في إبرامه يؤدي إلى بطلانه وسنوجز هذه الأركان فيما يلي :

**ج1- الرضا :** يعني توافق إرادتي المتعاقدين على إحداث الأثر القانوني للعقد والمقصود هنا تبادل طرفي العقد للإيجاب والقبول، فالإيجاب صادر من الإدارة التي تملك الحرية في اختيار من يتعاقد معها وتتولى إعداد دفتر الشروط ؛ فتعمل على تحديد شروط العقد وأركانه طبقا لما يستلزمه القانون مع تعيين المستثمر السياحي بدقة ، والعقارات محل منح الإمتياز، وتوضيح الإجراءات الإدارية السابقة على التعاقد، مدة الإمتياز وكيفية انقضاءه، وإذا قبل المستثمر بتلك الشروط يتلاقى إيجاب الإدارة وقبول المستفيد ينعقد العقد، ولا بد أن يكون الموظف الذي أناط له القانون صلاحية إبرام عقد الإمتياز مختص قانونا، وهو المدير الولائي لأملاك الدولة المفوض من طرف وزير المالية، ويندرج تفويض إبرام عقد الإمتياز

---

1- إن هذه المدة يتم حسابها بالنظر لأهمية المشروع فالمرشح قد أخذ بعين الإعتبار الأهمية الإقتصادية للمشروع، وقد نص دفتر الشروط الملحق بهذا المرسوم أنه في حالة انقضاء هذه المدة يمكن للمستثمر طلب تجديدها لمدة تساويها بموجب طلب صريح للمدير أملاك الدولة بالولاية قبل 6 أشهر على الأقل. أما الأمر 06-11 فقد حدد مدة الإمتياز ب 20 سنة كحد أدنى قابلة للتجديد مع إمكانية تحويل الإمتياز إلى تنازل.



ضمن تفويض السلطة لأن هذا النوع من التفويض ينقل السلطة إلى الجهة المفوض إليها<sup>1</sup> ولا يكون إلا بنص قانوني<sup>2</sup>، وأن يكون كلا المتعاقدين أهلا للتعاقد؛ أي كاملي الأهلية سواء بالنسبة للمستثمر أو الدولة، فالمستثمر لا بد أن تتوافر فيه أهلية الأداء طبقاً لنص المادة 40 من القانون المدني التي تثبت لكل شخص بلغ 19 سنة كاملة متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه هذا بالنسبة للشخص الطبيعي، أما الشخص المعنوي فقد نصت على أهليته المادة 50 من القانون المدني، ويترتب على تخلف وانعدام ركن الرضا بطلان عقد الإمتياز بطلاناً مطلقاً، أما إذا شاب رضاه عيب من عيوب الإرادة كاغلط أو التدليس أو الإكراه وهو نادر الحدوث في الإستثمار السياحي فإن ذلك يؤدي إلى البطلان النسبي.

**ج2-المحل:** طبقاً للقواعد العامة محل الإلتزام هو الشيء الذي يلتزم المدين القيام به فيكون إما الإلتزام بنقل حق عيني أو بعمل أو الإمتناع عن عمل<sup>3</sup>، ويقصد به الوعاء العقاري محل إنجاز المشروع السياحي والذي يكون موضوع إنتفاع من طرف المستثمر في إطار ممارسة نشاط سياحي مشروع غير مخالف للنظام العام والآداب العامة يخضع لنفس الأحكام المنصوص عليها في القانون المدني<sup>4</sup>، فإذا كان الوعاء العقاري محل المشروع الإستثماري فندقاً حسب ما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية فلا يمكن أن يوجه لبناء شقق سكنية، وقد حدد دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 محل الإلتزام تحديداً دقيقاً سواء تعلق الأمر بالمستثمر أو الدولة<sup>5</sup>، فالقطعة الأرضية ملك للدولة حسب المادة 13 يتم ذكر موقعها، حدودها، مساحتها، و يتمثل محل إلتزام الدولة في تمكين المستثمر منها، أما بخصوص محل إلتزام المستثمر فهو المشروع الإستثماري الذي يجب أن يقدم بشأنه وصفاً دقيقاً له، و يترتب على أي تغيير في إلتزامات الطرفين فسخ العقد كما في حالة وجود خطأ

<sup>1</sup> - مخلوف لكلل، عقد الامتياز، ودوره في تطوير الإستثمار، دراسة حالة العقار الإقتصادي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة

دكتوراه علوم في القانون الخاص، جامعة باتنة، الحاج لخضر، السنة الجامعية، 2017-2018، ص161

2- لقد منحت المادة 183 من المرسوم التنفيذي 12-427 مدير أملاك الدولة سلطة إبرام عقد الإمتياز ويشمل ذلك؛ إبرام كل العقود التي تتعلق بأصول عقارية مملوكة ملكية خاصة للدولة للدولة، إضافة الصبغة الرسمية على هذه العقود وحفظها.

3- عبد الرزاق السنهوري، الجزء الأول، المرجع السابق، ص 375.

4- راجع في ذلك المواد من 92 إلى 96 من القانون المدني.

5- راجع المواد من 11 إلى 14 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152.

في تعيين الحدود والمساحة، أو تغيير القطعة الأرضية الممنوحة عن وجهتها السياحية التي منحت لأجلها، ويجب أن يكون الأصل العقاري مما يصح التعامل فيه ومشروع.

**ج3-السبب :** هو الدافع أو الباعث على التعاقد أو هو الغرض الذي سطره المتعاقد ويهدف إلى تحقيقه ويخضع هو كذلك للقواعد العامة من وجوب أن يكون مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة وإلا طبقنا مبدأ ما بني على باطل فهو باطل<sup>1</sup>. فسبب تعاقد المستثمر هو الربح والحصول على العوائد المالية من وراء مشروعه السياحي وهو في المقابل سوف يستفيد من حوافز تقدمها له الدولة سواء كانت ضريبية، أو تخفيض في قيمة الإتاوة، أما الدولة فتسعى لتحقيق المصلحة العامة من خلال الإزدهار السياحي الذي سوف يعم المنطقة بما يتحقق معه من تنمية سياحية تعود بالفائدة على الإقتصاد الوطني.

**ج4-الشكلية:** يتسم عقد الإمتياز الوارد على العقار السياحي بخضوعه لإجراءات إدارية استلزمها القانون كضرورة صدور قرار منح الإمتياز عن الوالي المختص محليا وضرورة موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وإبرام العقد الإداري من طرف مديرية أملاك الدولة واقتترانه بدفتر شروط، فإلما كانت العقود الإدارية تحكمها قاعدة تحررها من الشكليات ذلك أن المشرع لم يشترط شكلا محددًا في إبرامها إلا أن المشرع الجزائري أكد على ضرورة إبرام عقد الإمتياز في شكل عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط، وهذا ما أكدته المادة 10 من الأمر 04-08: "يكرس عقد الإمتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار وكذا بنود وشروط منح الإمتياز"، فتعتبر هذه الوثائق المكتوبة جزءا لا يتجزأ من العقد<sup>2</sup>، ويبقى المستثمر مقيدا بإنجاز مشروعه الإستثماري، ويتم إعداد عقد الإمتياز مرفقا بدفتر شروط وإرسال نسخة من العقد إلى المحافظة العقارية لشهره، ولحسن سير عملية منح الأصول العقارية الموجهة للإستثمار السياحي قامت المديرية العامة للأملاك الوطنية بإصدار عدة مذكرات الغاية منها حمل إدارة أملاك الدولة وكذا المحافظة العقارية على احترام آجال إعداد واشهار عقود

1- راجع المواد 97- 98 - 99 من القانون المدني.

2- جهاد زهير ديب الحرازين، عقود الإمتياز (دراسة تطبيقية على مرفق الإتصالات والكهرباء)، الطبعة الأولى، مصر، مكتبة الوفاء القانونية، 2013، ص 100.

الإمتياز في أجل لا يتعدى 15 يوماً<sup>1</sup> وهو ما كرسته من قبل المذكرة رقم 06422 المؤرخة في 08 جوان 2011، و المذكرة رقم 07062 المؤرخة في 30 جوان 2011 المتعلقة بترقية الإستثمار وبأجل شهر العقود.

وتم لاحقاً في سنة 2013 إلزام المحافظين العقاريين بأشهر عقود الإمتياز في أجل لا يتجاوز 15 يوماً من تاريخ إيداعها<sup>2</sup>، بعدها في شهر جوان وبالتحديد في 11 منه صدرت المذكرة رقم 05794 التي حددت أجل إشهار العقود لدى المحافظة العقارية ب 10 أيام مخالفة أجل 15 يوماً الذي جاءت به المذكرة 03138 ومعدلة له وهو تناقض غير مفهوم. ويتم تحصيل حقوق التسجيل والشهر من قبل مفتشية أملاك الدولة، فتحول الأولى إلى إدارة الضرائب والثانية إلى إدارة المحافظة العقارية بنسب محددة<sup>3</sup>، إلا أن المشرع بموجب قانون المالية لسنة 2015 قد أعفى العقود الإدارية التي تعدها أملاك الدولة المتضمنة منح الإمتياز على الأملاك العقارية المبنية و غير المبنية في إطار الأمر 04-08 من حقوق التسجيل و رسم الشهر العقاري<sup>4</sup> بغية تخفيف الأعباء المالية على المستثمر وحثهم على اتخاذ قرار الإستثمار. ومن الناحية الميدانية و بموجب المادة 48 من قانون المالية التكميلي يتم إيداع طلب الحصول على الوعاء العقاري على مستوى الشباك الوحيد بمديرية الصناعة والمناجم التي تلتزم بدورها إرسال المحضر المتضمن رأي الشباك الوحيد إلى مديرية أملاك الدولة، وبعد 48 ساعة من استلام المحضر يتعين على مدير أملاك الدولة مراسلة مدير مسح الأراضي للولاية التي تقع القطعة الأرضية والتي تعد جزءاً من منطقة التوسع السياحي<sup>5</sup>، لأجل تسليم مستخرج مسح الأراضي إذا كان الأصل العقاري محل طلب الحصول

---

1- التعلية رقم 11659 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المؤرخة في 27/11/2012 ، بعنوان : " وضع حيز التنفيذ لمخطط عمل الحكومة في مجال ترقية الإستثمار، مجموعة النصوص ، مديرية ادارة الوسائل و المالية ، وزارة المالية، سنة 2012، ص5.

2- المذكرة رقم 03138، المؤرخة في 31 مارس 2013 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المتعلقة بترقية الإستثمار و إشهار العقود، مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية لسنة 2013، ص55.

3- راجع المذكرة الصادرة عن مديرية أملاك الدولة رقم 372 المؤرخة في 14 جانفي 2010.

4- المادة 60 من قانون رقم 14-10 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78، مؤرخة في 31 ديسمبر 2014.

5- مقابلة شخصية مع السيد عبد العزيز لعوبي ، رئيس مكتب مهمة مكلف بالإستثمار السياحي بمديرية السياحة بولاية بومرداس. بتاريخ 05 نوفمبر 2018، على الساعة 14:30.

على الإمتياز واقعا بمنطقة شملتها عملية المسح العقاري، بعد استلام مستخرج المسح يتم إعداد مشروع القرار المتضمن منح الإمتياز لأجل توقيعه من طرف الوالي الذي استشار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ووافقت عليه، ثم يتم استدعاء المستثمر السياحي من طرف مدير أملاك الدولة بصفته موثق الدولة خلال 48 ساعة لإمضاء عقد الإمتياز ودفتر الشروط الملحق به، الذي يخضع في اليوم الموالي لتوقيعه لإجراءات التسجيل لدى مصلحة التسجيل والطابع لتحصيل الجانب الضريبي، ل يتم بعدها ايداعه بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا حيث يتولى المحافظ العقاري التأكد من صحة العقد وابداء الملاحظات بشأنه، فإذا شاب العقد عيبا يحول دون شهره رفض إجراء شهره ،أما في حالة قبول الإيداع والإجراء ما عليه إلا أن يقوم بشهره في أجل 48 ساعة من تاريخ إيداعه،و يعد قرار شهر العقد الصادر عن المحافظة العقارية قرارا إداريا،يمكن إلغاؤه منفصلا عن عقد الإمتياز، بسبب أخطاء إرتكبها المحافظ العقاري ؛كعدم التأكد من أصل الملكية،أو إغفاله لذكر بيانات غير صحيحة فيه ،وينعقد الإختصاص للقضاء الإداري بشأنه.

#### د-الطبيعة القانونية الخاصة لعقد منح الإمتياز الوارد على العقار السياحي:

تعد الطبيعة القانونية للعقد من المسائل الهامة والجوهرية، فهي تحدد انتماءه إلى نوع معين من العقود وبالتالي إخراجها من فئة أخرى، كما يساعد تكييف العقد وتحديد طبيعته القانونية إلى معرفة القانون الواجب التطبيق عليه، فيسهل على القاضي في حالة نشوب نزاع الرجوع إلى القانون الذي يتوافق معه، بمعنى آخر تحديد النظام القانوني الواجب التطبيق على علاقة قانونية.

إن عقد منح الإمتياز الوارد على الوعاء العقاري المملوك ملكية عامة أوخاصة للدولة والذي يستقطب الإستثمار السياحي تتجلى فيه السيطرة الواضحة واللامشروطة للإدارة مانحة الإمتياز فهو يقترب إلى حد كبير من عقود الإذعان ذلك أن الإدارة تمثل إرادة الدولة بوصفها سلطة عامة، ومرد ذلك أن عقد الإمتياز مرفق بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الإستثمار يفرضها مانح الإمتياز، ويخضع لها صاحب الإمتياز، وهنا ترجح كفة الإدارة التي تملك حق التدخل في أي وقت لتعديل العقد ضاربة بعرض الحائط مبدأ سلطان الإرادة الذي يسود عقود القانون الخاص، ولمحاولة إيجاد التوازن بين مصلحتين متعارضتين مصلحة صاحب الإمتياز الذي يسعى إلى تنفيذ مشروعه السياحي والحصول على المنفعة المادية من

ذلك، ومصصلحة الدولة التي تريد ضمان الحصول على الموارد المالية لإنعاش الإقتصاد ودفع عجلة التنمية، كان من الضروري أن يكون الشق التعاقدى الذي يضم شروط تعاقدية تجعل كلا من السلطة مانحة الإمتياز وصاحب الإمتياز على قدم المساواة خاصة فيما يتعلق بالحقوق المالية التي لا تقبل التعديل إلا بموافقة صاحب الإمتياز بعد تفاوضه مع الإدارة مانحة الإمتياز، وبذلك نستخلص أن عقد الإمتياز في إطار الإستثمار العقارى ذو طبيعة قانونية مختلطة له مركز قانونى يتجلى في الشروط التعاقدية التي تطبق عليها أحكام القانون الخاص كالقانون المدنى، ومركز لائى يتجلى في الشروط التنظيمية التي تطبق عليها أحكام القانون العام كالقانون الإدارى.

## 2- صيغة منح الإمتياز على الأوعية العقارية الواقعة داخل

### مناطق التوسع السياحي

تساهم الأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة في بناء اقتصاد وطنى متكامل، فهي القاعدة التي تركز عليها كل المشاريع الإستثمارية وتساهم في دفع عجلة النمو الإقتصادى والإجتماعى لذلك نجد سياسة الدولة في الأخذ بنمط معين من الإمتياز تتأرجح بين منحه عن طريق المزاد العلنى أو منحه عن طريق التراضى والحد الفاصل بينهما هو قانون المالية التكميلى لسنة<sup>1</sup> 2011.

### أ- صيغة منح الإمتياز قبل صدور قانون المالية التكميلى رقم 11-11:

لقد كان الإستثمار الذي يخص الأراضى التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الواقعة بمناطق التوسع والمواقع السياحية يخضع للقانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية وكذا المرسوم التنفيذى رقم 07-23 المتعلق بكيفيات إعادة بيع الأراضى الواقعة داخل مناطق التوسع المتعلقة بالإستثمار والمواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها، لكن بصدور الأمر 04-08 أصبحت الأملاك الوطنية الخاصة المتمثلة في قطع الأراضى الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية تخضع لهذا الأمر طبقاً للمادة 15 منه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> القانون 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية 2011، الجريدة الرسمية عدد 40، مؤرخة في 20 يوليو 2011.

<sup>2</sup> تنص الفقرة 02 من المادة 15 من الأمر 04-08 على: "...تلقى كذلك كل الأحكام المخالفة لهذا الأمر لا سيما تلك الواردة في القانون ... و القانون 03-03 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 و المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية".

وقد كان الترخيص بمنح الإمتياز سابقا يتم عن طريق المزاد العلني بقرار من الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية موضوع الإمتياز تابعة للعقار السياحي القابل للبناء المملوك ملكية خاصة للدولة<sup>1</sup>، وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير العقار السياحي على أساس دفتر شروط يحد تصور المشروع المزمع إنجازه والتي ينبغي توفرها هذا حسب المادة 05 فقرة أولى من الأمر 08-04<sup>2</sup>، إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 09-152 قد ميز بين القطع الأرضية المملوكة ملكية خاصة للدولة الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والتي توجد خارجها؛ فالأولى تمنح بقرار من الوزير المكلف بالسياحة و باقتراح من الوكالة الوطنية لتنمية السياحة<sup>3</sup>، و الثانية بقرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من اللجنة المنصوص

---

= ومعنى ذلك إلغاء ضمني للمادة 25 من القانون 03-03 وكذلك النصوص المنظمة للإستغلال الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي، خاصة الملحق الأول للمرسوم 07-23 المتعلق بدفتر الشروط الخاص بالبيع وإعادة البيع أي إلغاء عقود التنازل على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، باعتبار أن هذا المرسوم يؤسس أحكامه على المادة 25 من القانون 03-03 المخالفة لأحكام الأمر 08-04، و تكريس الإمتياز كألية وحيدة لاستغلال العقار السياحي.

1- على مستوى ولاية بومرداس توجد 174 حصة مبرمجة بمناطق التوسع السياحي، منها 76 حصة واقعة ضمن الأملاك الخاصة للدولة و هي شاغرة قابلة لاستعاب مشاريع سياحية؛ منها 20 حصة بمنطقة صالين، 16 حصة بتاقدامت، 31 حصة بالكرمة و 09 حصص بزموري شرق، عملية منح الإمتياز هذه الأراضي يخضع لأحكام المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، و قصد تسهيل و تشجيع الإستثمار السياحي، و كإجراء أولي قامت مديرية السياحة وبالتنسيق مع مصالح أملاك الدولة و مديرية مسح الأراضي بإعداد وثيقة القياس لهذه الحصص (صالين و تاقدامت) أما منطقتي التوسع السياحي زموري شرق و الكرمة فهي في طور الإعداد. كذلك تم تسجيل 29 حصة واقعة بأراضي تحتوي مواقع شاليهات شيدت إثر زلزال بومرداس 2003، و الموزعة كما يلي: صالين 06 حصص، تاقدامت 04 حصص، الكرمة 16 حصة، زموري شرق 03 حصص؛ ويتم منح امتياز على هذه الحصص فور ترحيل العائلات القاطنة بهذه المواقع و استرجاع الأراضي، كذلك تم إحصاء 12 حصة واقعة بأرضيات بها سكنات فوضوية موزعة كالتالي: 50 حصص بتاقدامت، الكرمة 07 حصص، على أن يتم منح الإمتياز على هذه الحصص فور إزالة هذه السكنات.

2- تنص المادة 05 من الأمر 08-04 على مايلي: "يرخص الإمتياز عن طرق المزاد العلني على الخصوص بما يأتي: قرار من الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء، و باقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر أعباء يحدد تصور المشروع المزمع إنجازه والتدابير التي ينبغي توفرها..... قرار من الوالي المختص إقليميا وباقتراح من لجنة يحدد تنظيمها و تشكيلها و تسييرها عن طريق التنظيم".

3- تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 09-152 على ما يلي: "عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل محيط منطقة توسع سياحي، يرخص منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بقرار من الوزير المكلف بالسياحة و باقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي.

يرخص الإمتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على أساس شروط خاصة يحددها قطاع السياحة و موجودة في دفتر الشروط النموذجي وتحدد طبيعة المشروع المزمع إنجازه و كذا الشروط والمعايير اللازمة".

عليها في الفقرة 04 من المادة 05 من الأمر 08-04<sup>1</sup> وهي لجنة يحدد تنظيمها و تشكيلها وتسييرها عن طريق التنظيم، وقد كانت الأراضي غير المبنية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والتي يمكن استغلالها في إطار منح حق الإمتياز عليها لإنجاز مشاريع استثمارية ذات الطبيعة السياحية تمنح عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة أما إستثناءا فيتم منحها بالتراضي وفي حالات محددة على سبيل الحصر<sup>2</sup> ويتعلق الأمر بمشاريع الإستثمار التي تتخذ طابع الأولوية والأهمية الوطنية، ومحدثة بقوة لمناصب الشغل وتساهم في ترقية المناطق المحرومة أو المعزولة وهي في اعتقادنا مواصفات تتوفر في الإستثمارات السياحية لما لها من مردودية ممتازة ومحققة من الناحية الإقتصادية والإجتماعية، وامتصاصها للبطالة ومساهمتها في تطوير المناطق المعزولة نتيجة ازدهار النشاط السياحي المرتبط بتدفق أعداد هائلة من السياح الوطنيين والأجانب، لذلك كان من الأنسب لو أخضعها المشرع مباشرة لمنح الإمتياز بالتراضي كأصل عام لأنه الملائم لمثل هذه الأشكال من الإستثمارات التي اعتمدت عليها دول كثيرة في صناعة اقتصاد قوي مدر للعملة الأجنبية.

وعليه يتم الترخيص بالإمتياز عن طريق المزاد العلني على الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي بقرار من الوزير المكلف بالسياحة وباقتراح من الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، أما الجهة المخولة قانونا بمنحه هو وزير السياحة أو الوالي، ويكون المزاد العلني إما مفتوحا أو محدودا مرفقا بدفتر أعباء.

**فالمزاد العلني المفتوح<sup>3</sup> :** مفاده عرض الإمتياز عن طريق المنافسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يبدي رغبته في الإستفادة من الإمتياز على القطعة الأرضية المعنية لإنجاز مشروع إستثماري مع ضرورة احترام قواعد التهيئة والتعمير؛ فهو إفتوح لكل من يرغب في الحصول على وعاء عقاري بغرض إنشاء مشروع إستثماري سياحي.

---

1- تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-152 على ما يلي: "عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة خارج محيطات مناطق التوسع السياحي و.....يرخص منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بقرار من الوالي المختص إقليميا و باقتراح من اللجنة المنصوص عليها في المادة 05 (فقرة 04) من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008 و المذكور أعلاه".

2- ذكرتها المادة 07 من الأمر 08-04 السابق الذكر.

3 - المادة 2 من المرسوم التنفيذي 09-152، السابق الذكر.

أما المزاed العلني المحدود<sup>1</sup>: فيقصد به عرض الإمتياز عن طريق المنافسة على وعاء عقاري موجه لإنجاز مشروع استثماري ذو طبيعة محددة مسبقاً، ويشارك في هذا المزاed طائفة معينة من المستثمرون الذين تتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط.

ففي التشريع السياحي كانت المادة 25 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية تنص على أن العقار السياحي يتم استغلاله عن طريق صيغتين هما التنازل والإمتياز، لكن الأمر 04-08 قد نص صراحة على تخلي المشرع عن التنازل وتكريسه لنظام الإمتياز كآلية وحيدة لاستغلال الأراضي التي تشكل العقار السياحي وتكون مملوكة ملكية خاصة للدولة، وبموجب هذا الأمر تم توحيد طرق استغلال الحافظة العقارية الخاصة للدولة التي تتم بموجب عقود الإمتياز دون سواها بالنسبة لكلا من العقار السياحي والصناعي<sup>2</sup>، كما نص القانون رقم 02-03 والمرسوم التنفيذي رقم 04-274 المحدد لشروط الإستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفيات ذلك على منح إمتياز الإستغلال الشاطئ عن طريق تكريس نمط الإمتياز عن طريق المزايدة المفتوحة للأشخاص الطبيعية والمعنوية الخاضعة للقانون العام أو الخاص أو حتى الخواص بما فيها المجالس الشعبية البلدية كأصل عام أما إذا كانت المزايدة غير مثمرة فيلجأ إلى التراضي<sup>3</sup>.

بما يفهم أنه إذا تعلق الأمر بأملك عمومية للدولة فإن أفضل السبل هي فتح المزايدة لتلقي مجموعة من العروض ثم تقوم الإدارة بانتقاء الأحسن من حيث العروض المالية خاصة، فالقاعدة منح الإمتياز عن طريق المزاed العلني وإذا لم يكن مثمراً نلجأ إلى التراضي أما الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمملوكة ملكية خاصة للدولة فتمنح عن طريق المزاed العلني أصلاً واستثناءً عن طريق التراضي<sup>4</sup>.

ويتم إبرام عقد الإمتياز في حالة تطبيق نظام المزاed العلني بمجرد رسو المزاed<sup>5</sup>؛ قياساً على ماورد في الشريعة العامة وما دفعنا إلى الجزم بذلك عدم وجود نص في الأحكام

1 - المادة 3 من المرسوم التنفيذي نفسه.

2- رضوان عايلي، مرجع سابق، ص 124.

3 - المادة 4 من المرسوم التنفيذي 274/04 السابق الذكر.

4- لقد نصت المادتين 06 و 07 من الأمر 04-08 على أن منح الإمتياز بالتراضي يرخص من مجلس الوزراء، وباقتراح من المجلس الوطني للإستثمار بالنسبة للمشاريع التي يكون لها طابع الأهمية الوطنية، تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن، محدثة بقوة لمنصب شغل أو القيمة المضافة، تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة.

5 - المادة 69 من القانون المدني: "لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزاed، ويسقط المزاed بمزاed أعلى ولو كان باطلاً".



الخاصة بعقد الإمتياز، فأعلان الإدارة عن جلسة المزيدة لا يعدو أن يكون مجرد دعوة إلى التعاقد، وتقديم المستثمر لقيمة الوعاء العقاري هو في الحقيقة ايجاب ينتظر القبول من الإدارة ليرسو المزداد على المستثمر الذي قدم أفضل عرض، وبالتالي ينعقد العقد و يرتب كافة آثاره القانونية، ويصبح ملزما لطرفيه، ويتعين على كلاهما تنفيذ كل ما يمليه من إلتزامات، مع العلم أن تحديد السعر الإفتتاحي يتم على أساس القيمة التجارية للمال طبقا لقانون العرض والطلب<sup>1</sup>، ومن مزايا نظام المزداد العلني خلق سوق شفافة، و مطمئنة للمستثمر لأن الصفقة تتم تحت رقابة الجمهور المباشرة، ويقوم على مبادئ المساواة لأنهم يخضعون لنفس الشروط القانونية للمشاركة في المزداد، بالإضافة إلى الحق في تقديم العروض المالية حسب قدرة كل مستثمر المالية، كما يفتح المجال أمام المنافسة الحرة<sup>2</sup>، لكن في المقابل لا تخلو قاعدة منح الإمتياز بالمزداد العلني من بعض السلبيات ذلك أن سير المزداد العلني وفق قاعدة رفع السعر إلى أعلى مستوياته من شأنه أن يرهق ميزانية المستثمرين، التشكيك في مصداقيته لأنه يخدم أصحاب الأموال بالدرجة الأولى، فتح المجال للمضاربة وتشجيع المستثمرين الوهميين، بالإضافة إلى طول إجراءات المزيدة وتعقيدها سواء قبل إجراءها أو بعدها، وعدم تحقيق الأهداف المتوخاة من الإستثمار في تنشيط الإقتصاد المحلي و الوطني، كل هذه الأسباب أرغمت المشرع على إلغاء طريقة منح الإمتياز عن طريق المزداد العلني، واتجه نحو إقرار طريقة وحيدة لمنح الإمتياز هي التراضي وذلك بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

#### ب- صيغة منح الإمتياز بعد صدور قانون المالية التكميلي رقم 11-11:

لقد بات من الضروري تبني تدابير ترمي إلى توفير شروط نمو إقتصادي مستدام من خلال إتخاذ إجراءات جديدة تهدف إلى تسهيل الإستفادة من العقار السياحي قصد تعزيز

<sup>1</sup>-Akroune Yakout,Ordonance 08-04 relative à la concession du domaine privé de l'état,un acte de promotion de l'investissement,Reveude la cour suprême ;jurisprudence de la chambre foncière,numéro spéciale,tome3,Alger,2010,page 62.

<sup>2</sup>-يقضي المزداد العلني أن تعامل الإدارة كافة المتقدمين للمزيدة معاملة أساسها المساواة وعدم تفضيل أحدهم على الآخر، فلا يجوز لها أن تميز بينهم، أو تمنح امتيازات لبعضهم وتضع عقبات لبعضهم الآخر، كإعفاء أحد المتنافسين من تقديم بعض الوثائق، أو خلق بعض الظروف تجعل البعض في ظروف أحسن و الآخرين في وضع أسوأ، عن طريق الإعلان عن المزيدة باتباع طرق غير قانونية، للمزيد راجع في ذلك: سعادة الشراوي، العقود الإدارية، مصر، دار النهضة العربية ، 1999، ص 279-980.

مناخ الإستثمار<sup>1</sup>، لذلك انتهج المشرع الجزائري سياسة تعديل القوانين التي أثبتت عجزها عن إيجاد الحلول والوصول إلى تحقيق تنمية شاملة بموجب قوانين المالية، ف جاء قانون المالية التكميلي 11-11 ليحدث قفزة نوعية في نمط الإمتياز الممنوح على الوعاء العقاري الإستثماري، فتم تعديل الفقرة الأولى من المادة 3 من الأمر 04-08 بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 و التي أصبحت صياغتها كالتالي:"يمنح الإمتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة"؛ فيفهم من نص المادة بعد التعديل أن المشرع قد ضيق من طرق منح الإمتياز بالمقارنة مع المادة 03 من الأمر 04-08 قبل التعديل التي اعتمدت نمط المزاد العلني المفتوح أو المقيد كقاعدة عامة والتراضي كاستثناء، لتعتمد على صيغة واحدة وهي منح الإمتياز بالتراضي الذي يختلف عن المزاد العلني في عدم وجود الإشهار، ومنح حرية تامة للإدارة التي تقرر بوصفها طرف أساسي في العقد وكممثل عن السلطة العامة اختيار أفضل العروض المقدمة من المستثمر خاصة المالية منها، وكذا القانونية والتقنية، التي تحمل الإدارة المتعاقدة على إبرام الصفقة معه والتي تكون ضرورية لإنجاز المشروع وتتناسب مع طبيعته وأهميته ، وقد توجهت إرادة المشرع نحو اختيار هذا النمط في منح الإمتياز لما يوفره من مرونة في دراسة ملفات الإستثمار، وتجنب الشكليات التي يفرضها نظام المزاد العلني، والسرعة في مباشرة الإستثمارات لتطوير النشاط السياحي والإقتصادي بما يحقق انعكاسات إيجابية للإستثمارات وتوفير الخدمات المرتبطة بالمرافق السياحية من فنادق ومركبات وقرى سياحية، و بالرغم من هذه المزايا لا يزال الواقع العملي يشهد تباطؤا كبيرا في معالجة ملفات الإستثمار السياحي، وما لاحظناه أن التعديل الذي جاء به قانون المالية لسنة 2011 يتضمن إيجابيات وسلبيات، فالإيجابيات تتمثل في أن المادة 5 فقرة 3 من القانون 04-08 بعد التعديل بموجب القانون 11-11 جاءت أكثر دقة حيث حددت الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي وليس العقار السياحي كما كان سابقا، وقضى على المركزية واستغنى عنها في الإجراءات، حيث أصبح الإمتياز يرخص بقرار من الوالي عن طريق التراضي وهذا يشكل حافز للإستثمار السياحي. أما السلبيات فتتعلق بمدى فعالية قوانين المالية في تعديل القوانين فالبرغم من أنها تعد آلية من آليات التشريع إلا أنها في المقابل ذات طابع إستعجالي

1-شوقي يعيش تمام ، فريد علوش ، مرجع سابق ، ص15.

تتم المصادقة عليها من طرف البرلمان في أجل أقصاه 75 يوم<sup>1</sup>، بالإضافة إلى كثرة المواضيع التي تعالجها مما يجعل أمر التحكم في صياغتها صعبا.

وبما أن عقد الإمتياز يشبه إلى حد كبير عقد الصفقة من حيث الطبيعة الإدارية للعقد والمرور بنفس الإجراءات القانونية لإبرامه وأن أحد أطراف العقد الدولة فقياسا على ذلك يمكننا تعريف التراضي حسب المادة 41 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويض المرفق العام<sup>2</sup> بأن: "التراضي هو إجراء تخصيص صفقة لمعامل متعاقد واحد دون الدعوة الشكلية الى المنافسة ويمكن أن يكتسي التراضي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الإستشارة، وتنظم هذه الإستشارة بكل الوسائل المكتوبة الملائمة"<sup>3</sup>؛ بما يفهم أن منح الإمتياز بالتراضي يمنح فقط على الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة بنص صريح بما يفهم أن نمط الإمتياز تغير بالنسبة لأملاك الدولة الخاصة بحيث أصبح طريق وحيد وهو التراضي كأصل عام منذ صدور قانون المالية التكميلي 2011، ومادام القانون لم يتطرق إلى الأملاك العمومية للدولة فمنح الإمتياز عليها يتم عن طريق المزاد العلني أصلا واستثناءا عن طريق التراضي، لأن معيار النفع العام هو الذي يتحكم في تبني الدولة لتبني نمط الامتياز عن طريق المزايدة على أملاكها العمومية.

### -الجهة المخولة لمنح الإمتياز بالتراضي:

لقد تبني المشرع نمط الإمتياز بالتراضي بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي 11-11 التي عدلت المواد 3، 5، 8، 9 من الأمر 08-04 حيث نصت على ما

---

1- طبقا لنص المادة 138 من دستور 1996: "يصادق البرلمان على قانون المالية في مدة أقصاها خمسة وسبعون يوما 75 من تاريخ إيداعه، طبقا للقرارات السابقة وفي حالة عدم المصادقة عليه في الأجل المحدد سابقا، يصدر رئيس الجمهورية مشروع الحكومة بأمر"

2- المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام الذي ألغى المرسوم الرئاسي رقم 10-236 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية عدد 50، مؤرخ في 20 سبتمبر 2015.

3- التراضي البسيط هو إجراء لمنح العقد لمتعاقدون وضعه رهن أية منافسة، ويتميز بالسرعة و باقتصاد تكاليفه، أما التراضي بعد الإستشارة فيسمح بإبرام العقد الإداري بعد استشارة محدودة بسيطة بالوسائل المكتوبة الكافية دون أي شكلية أخرى، ولا تستشار إلا المؤسسات المؤهلة و المعتمدة، التي تتوفر فيها الشروط، تتميز بحرية المفاوضة إلا أنها تحد من الشفافية وتفتح باب تعسف الهيئات.

يلي: "يمنح الإمتياز بالتراضي بقرار من الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة وبعد موافقة وزير القطاع المختص".

يستشف من هذه المادة أن الإمتياز بالتراضي يمنح بقرار من الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة التي تعد الأداة المتخصصة والمسؤولة عن تنمية والإستغلال العقلاني للعقار السياحي<sup>1</sup>، لكن موافقة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية متوقفة على شرط موافقة وزير السياحة أي جعل قرارها بالقبول موقوف على قبول وزارة السياحة كهيئة مركزية، إن الأمر الإيجابي في هذه المادة أن منح الإمتياز بالتراضي من الوالي فيه نوع من تكريس دور هذا الأخير ومساهمته في التنمية المحلية و الوطنية على حد سواء، وتوسيعا لتطبيق نظام اللامركزية ولقناعة المشرع أن التنمية تنطلق من قاعدة الجهاز الإداري<sup>2</sup> لكن هذا الأخير يبقى مقيدا بالتصرف في الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي في حدود النطاق الجغرافي لولايته، لكن يعاب على المشرع أنه لم يبين كيفية إتخاذ قرار منح الإمتياز إذا كان الوعاء العقاري محل المشروع السياحي يمتد على تراب ولايتين سياحييتين؟ هل يكون بموجب قرار مشترك بين والي كلتا الولايتين، بالإضافة إلى أن حصر الصلاحيات في منح الإمتياز بيد الوالي سوف يثير استياء بعض المستثمرين وتخوفهم من إمكانية استفادة فئة دون أخرى من القطع الأرضية التي يستأثر بها ذوو النفوذ والأموال، و في اعتقادنا أن منح صلاحية منح الترخيص بالإمتياز للوالي خطأ فادح لأنه سيؤدي إلى نتائج كارثية على السياسة الإستثمارية على الصعيد المحلي لأنه سيساهم في الإبتعاد تدريجيا عن تطبيق مبدأ الشفافية ويؤدي إلى استفحال البيروقراطية و المحاباة والسعي نحو تحقيق المصلحة الخاصة والتضحية بالمصلحة العامة التي تعد الهدف من وراء اللجوء للإستثمار في العقار السياحي وهو ما يستدعي إعادة النظر في الصلاحيات الممنوحة للوالي والسعي إلى تضيقها ، أما الأمر السلبي في المادة هو اشتراط موافقة وزير السياحة حتى توافق الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وهذا من شأنه أن يساهم في عرقلة المستثمر الذي يعاني من الإجراءات الطويلة التي قد تمتد لسنوات، بالإضافة إلى كون وزير السياحة هو نفسه رئيس مجلس إدارة الوكالة، وهذا ما دفع بالمشرع إلى إلغاء هذا الشرط بموجب المادة 34 فقرة 3 من القانون 12 -

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 98-70، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، عدد 11 مؤرخة في 1 مارس 1998.

<sup>2</sup>- حياة كحيل، مرجع سابق ، ص142.

12<sup>1</sup> المتضمن قانون المالية لسنة 2013 ويعود سبب ذلك أن المشاريع السياحية ذات أولوية وذات أهمية وطنية كبديل عن قطاع المحروقات<sup>2</sup>، والتي نصت على أن الإمتياز بالتراضي يمنح بموجب قرار من الوالي المختص اقليميا بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة حول الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي - فاشتراط حصول موافقة الوكالة لا تعني الإستشارة لأن الرأي المنبثق عن الإستشارة غير ملزم-بمعنى إلغاء موافقة وزير السياحة وبالتالي التخلي عن إزدواجية مركزية القرار والإبقاء على أحادية المركزية أي الإبقاء على موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة فقط، وهذا ما يجسد إرادة المشرع الهادفة إلى تبسيط وتسهيل إجراءات الحصول على العقار السياحي، فاشتراط موافقة الوكالة لأنها هي التي تتولى تسيير حافظة العقار السياحي وهي الأدرى بالأوعية العقارية التي تحتويها ولا بد أن تتأكد بأن المشاريع التي توجه إلى الوعاء العقاري منسجمة وموافقة لمخطط التهيئة السياحية، وعليه بعد موافقتها يصدر الوالي قرار منح الإمتياز، ويتعين على إدارة أملاك الدولة قبل إقدامها على تحرير العقد الإداري أن تلتزم بما ورد في قرار المنح الذي يعد ترخيصا، بمعنى أنها لا تملك سلطة تعديله أو مخالفة موضوعه، أو تغيير المستفيد منه كأن تمنحه لمستثمر آخر، لذلك يعد قرار المنح الصادر من الوالي الأساس الذي يعتمد عليه لإعداد العقد الإداري وتحريره، ليتم أخيرا إبرام عقد الإمتياز وتسجيله وشهره و الذي يسمح للمستثمر بالإنقاع بالوعاء العقاري، و يخول له حيازة القطعة الأرضية والبدأ في تشييد مشروعه، بكل ما يرتبه من حقوق والتزامات على طرفيه الإدارة والمستثمر.

---

1- القانون 12 - 12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتعلق بقانون المالية لسنة 2013 حيث عدلت المادة 34 منه المادة 05 من الأمر 08 - 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المعدلة والمتممة بموجب المادة 15 من القانون 11 - 11 المؤرخ في 18 يوليو 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، التي تجعل الإمتياز يمنح بالتراضي بعدما كان الأمر 08 - 04 يجعل منح الإمتياز قد يتم عن طريق المزاد العلني أو التراضي بموجب المادة 3 منه.

2- حددت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 09 - 152 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المشاريع الاستثمارية التي تستفيد من الإمتياز بالتراضي وهي التي لها طابع للأولوية والأهمية الوطنية، أن تكون محدثة لمناصب شغل أي دور خاصة في تقليص البطالة.

رابعاً- إجراءات إبرام عقد الإمتياز على الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع

السياحي وجديد قانون المالية التكميلي لسنة 2015:

يتم إبرام عقد الإمتياز الوارد على قطع أرضية واقعة داخل مناطق التوسع السياحي باتباع اجراءات هامة بعضها يتعلق بالمرحلة السابقة على ابرامه وأخرى لاحقة لقرار منح الإمتياز، وسعيًا منه لتبسيط الإجراءات وتسريعها جاء قانون المالية التكميلي لسنة 2015 بإجراءات جديدة شرحت طريقة تنفيذها التعلّمة المشتركة رقم 001.

1- إجراءات إبرام عقد الإمتياز على الأوعية العقارية الواقعة

داخل مناطق التوسع السياحي:

يتم إيداع ملف المستثمر على مستوى مديرية الصناعة والمناجم بالولاية التي تقع القطعة الأرضية محل المشروع السياحي في دائرة اختصاصها، وبعد موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة يقوم الوالي المختص إقليمياً بإصدار قرار منح الإمتياز، وبعدها يقوم بإرسال ملف المستثمر لمديرية أملاك الدولة الولائية ليتم إعداد وتحرير عقد الإمتياز من طرفها باعتبارها تلعب عدة أدوار المالكة للوعاء العقاري، المتعاقدة، الخبيرة، وسلطة عامة، ويرفق عقد الإمتياز بدفتر شروط يوقع عليه المتعاقد طبعاً بعد الإطلاع عليه، ليتم أخيراً شهره على مستوى المحافظة العقارية بعد تسجيله لدى مصلحة الضرائب، ونص ذات المرسوم على أن صاحب الإمتياز يلتزم بتسديد إتاوة الإيجار السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة<sup>1</sup>، بعد حصول المستثمر على عقد الإمتياز يبدأ دور مديرية السياحة أين يلتزم بإيداع ملف الإستثمار السياحي على مستواها لتتأكد من مطابقة المشروع المزمع إنجازه للمشاريع المحددة بمخطط التهيئة السياحية الموجود على مستواها<sup>2</sup> ويمنح الإمتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد<sup>3</sup> عند انقضاءها حيث يمكن لصاحب الإمتياز طلب تجديده بواسطة طلب يتم إيداعه لدى الوزير المكلف بالسياحة في أجل 12 شهراً على الأقل قبل انقضاء مدة الإمتياز،

---

1- المادة 4 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 07-23 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلقة بمنح امتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

2- مقابلة شخصية مع السيد لعوبي عبد العزيز، رئيس مكتب مهمة مكلف بالإستثمار السياحي بمديرية السياحة بولاية بومرداس. بتاريخ 05 نوفمبر 2018، على الساعة 14:30.

3- المادة 5 من نفس الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 السابق الذكر.

ويخضع طلب التجديد إلى دراسة ومصادقة اللجنة الخاصة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 07-23، ولا يكون إلا بعد معاينة إحدى الحالتين التاليتين<sup>1</sup>:  
- عدم انتهاء المشروع بسبب القوة القاهرة.

- توسيع وعصرنة إنجاز المشاريع التكميلية طبقا لمخطط التهيئة السياحية.

ولا يمكن أن يجدد الإمتياز ضمنيا في أي حال من الأحوال.

كما أنه إذا تنازل صاحب الإمتياز عن مشروعه الإستثماري أو إذا بدا غير قادر على إنجازه في الأجل المحدد في دفتر الشروط تتولى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحساب الدولة حيازة المشروع الإستثماري وبيعه طبقا لما جاء في مخطط التهيئة السياحية. ويترتب عن عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي لبنود دفتر الشروط أو تعديل المشروع بهدف إدخال نشاطات غير مرخص بها وغير معتمدة سحب قطعة الأرض من صاحب الإمتياز<sup>2</sup> ويتحمل هذا الأخير مبالغ الضرائب والرسوم والمصاريف الناتجة عن الإمتياز باستثناء تلك التي يستفيد منها من إعفاء في إطار الإمتيازات الممنوحة له<sup>3</sup>.

غير أنه بعد صدور قانون المالية لسنة 2011<sup>4</sup> التي تعد نقطة تحول هامة حيث أصبح بموجب الإمتياز يمنح عن طريق التراضي على أساس دفتر شروط وبقرار من الوالي وبعد موافقة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية على الأراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي<sup>5</sup>.

كما لايفوتنا أن ننوه إلى أن الطبيعة القانونية للأراضي التي يتشكل منها العقار السياحي القابل للبناء لاسيما الأراضي ذات الطابع الفلاحي<sup>6</sup> والغابي<sup>7</sup>، فهي تقتضي تطبيق

---

1- المادة 6 من نفس الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي نفسه .

2- المادة 13 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي نفسه.

3- المادة 17 من الملحق السابق الذكر.

4- القانون 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية 2011، الجريدة الرسمية عدد 40، مؤرخة في 20 يوليو 2011.

5- المادتين 3 و 5 فقرة 3 من القانون 04-08، بعد التعديل بموجب القانون رقم 11-11 ، السابق الذكر.

6- على مستوى ولاية بومرداس تم إحصاء 18 منطقة توسع سياحي ذات طابع فلاحي ، موزعة كما يلي: 08 حصص بمنطقة صالين مساحتها 16.54 هكتار، 10 حصص بمنطقة تاقدامت. مساحتها 9.30 هكتار، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، ولاية بومرداس، مديرية السياحة والصناعات التقليدية ، دراسة واقع وآفاق مناطق التوسع السياحي والمناطق المصادق عليها، 06 جوان 2018، إشكالية الأراضي الفلاحية بمناطق التوسع السياحي بولاية بومرداس.

7- على مستوى ولاية بومرداس توجد 20 حصة واقعة بأراضي غابية متواجدة على مستوى مناطق التوسع السياحي زموري شرق، تتربع على مساحة 313.10 هكتار.

إجراءات خاصة قبل الشروع في منح الإمتياز عليها؛ فالأراضي الغابية يتم اقتطاعها من النظام الغابي إلى أملاك الدولة الخاصة، ويتطلب إجراءات طبقا للتنظيم المعمول به، أما الأراضي الفلاحية فقبل الشروع في منح الإمتياز عليها يجب تطبيق إجراءات قانونية خاصة باتباع إحدى الطريقتين؛ إما عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أو استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، ولهذا الغرض تمت مراسلة مصالح مديرية الفلاحة لتوضيح الإجراءات القانونية المعمول بها<sup>1</sup>، بالإضافة إلى وجود مناطق للتوسع السياحي تعود للخواص، وفي هذه الحالة يتم دعوة ملاك أراضيها لتقديم كافة الشروحات المتعلقة ببرنامج الإستثمار المقرر على مستوى أراضيهم وتقديم الملفات لدى مديرية السياحة لاعتماد مشاريعهم السياحية من طرف الوزارة<sup>2</sup>.

## 2- الإجراءات المستحدثة بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2015 :

لقد صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 الصادرة بتاريخ 06 أوت 2015<sup>3</sup> المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح الإمتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، إن هذه التعليمات إلزامية تستدعي التطبيق الصارم لما ورد فيها والتقيد بالإجراءات الجديدة والآجال المحددة.

### أ- الهدف من إصدار التعليمات:

هذه التعليمات تهدف إلى تبسيط وتسهيل اجراءات الحصول على الوعاء العقاري الموجه لاستعاب مشاريع استثمارية، وتحديد كفاءات تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بمنح حق الإمتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

---

1- الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ولاية بومرداس، مديرية السياحة والصناعات التقليدية، دراسة واقع وآفاق مناطق التوسع السياحي والمناطق المصادق عليها، 06 جوان 2018، إشكالية الأراضي الفلاحية بمناطق التوسع السياحي بولاية بومرداس.

2- بولاية بومرداس توجد 19 حصة من مناطق التوسع السياحي مملوكة للخواص وموزعة كما يلي: 09 مناطق بصالين، 02 حصة، الكرمة 08 حصة. و قد تم مؤخرا مراسلة بلديتي دلس و أعفير للحصول على عناوين إقامة ملاك هذه الأراضي.

3- تم توجيه التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 الصادرة في 2015/08/06 إلى السادة ورساء الدوائر لتبليغ رؤساء المجالس الشعبية البلدية، مدير أملاك الدولة، مدير السياحة، مدير البيئة، مدير الصناعة والمناجم، مدير التعمير الهندسة المعمارية والبناء، مدير المصالح الفلاحية، محافظ الغابات، مدير الصيد البحري.



والمنصوص عليها في المادة 5 فقرة 1 من الأمر 08-04 المعدل والمتمم المؤرخ في 2008/09/01، تطبيقاً لنص المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015، وقد جاءت التعليمات بإجراءات جديدة لا بد من اتباعها للحصول على أراضي مملوكة ملكية خاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية حيث يقع حق الإمتياز عليها، وتخضع لهذه التعليمات كلا من العقار الصناعي والسياحي؛ بمعنى أن القطع الأرضية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية تخضع لها.

#### ب- الإجراءات:

- كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص الذي يتقدم بطلب لأجل الحصول على حق الإمتياز بالتراضي على أرض أو عقار موجه للإستثمار يجب أن يودع ملف متضمناً طلباً مرفوقاً بدراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة اقليمياً.
- مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الإمتياز توكل للمدير الولائي المكلف بالإستثمار، الذي يستشير كلما اقتضت الضرورة المديرية الولائية المعنية بالمشروع مباشرة.
- بعد استشارة المديرية الولائية تلتزم هذه الأخيرة بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى 8 أيام وفي غياب ذلك يعد الرأي إيجابياً أي يعتبر ذلك قبولا.
- بعد تشكيل الملف طبقاً للإجراءات المشار إليها يرسل هذا الأخير إلى الوالي مرفوقاً بتقرير تقييمي مبرر في أجل لا يتعدى 8 أيام ابتداء من تاريخ الحصول على آراء المديرية المعنية، ليبت الوالي في الطلب باتخاذ قرار منح الإمتياز بالتراضي.
- يبلغ الوالي دون تأخير قرار منح الإمتياز بالتراضي إلى المستثمر، ويرسل ذات الملف إلى إدارة أملاك الدولة، قرار القبول المتخذ من قبل الوالي يحوز على قوة التنفيذ من طرف كل مصالح الدولة.
- تلتزم إدارة أملاك الدولة بإنهاء إجراءات الإمتياز مع المستثمر لدفتر الشروط المحدد لبرنامج مدقق للإستثمار، وكذا شروط وبنود منح حق الإمتياز المعدلة وفقاً للسياسة

الإقتصادية الوطنية في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ الحصول على الملف، ومنه إعداد عقد الإمتياز مسجلا خلال 15 يوما الموالية.

ومهما يكن فإن آجال إعداد قرار منح حق الإمتياز لا يمكن أن يتجاوز شهرا ابتداء من تاريخ استقبال الملف المرسل من قبل الوالي.

- في حالة الرفض يبلغ صاحب الطلب من طرف المدير الولائي المكلف بالإستثمار في أجل 15 يوما عن طريق مراسلة مبررة.

وقد أكدت التعليمية 001 المؤرخة في أوت 2015 ضرورة احترام قواعد الشفافية في دراسة الملفات ومتطلبات ذلك بالوتيرة اللازمة لمعالجة الملفات الموكلة إليهم.

### **خامسا-الإلتزامات التعاقدية في عقد الإمتياز الوارد على الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي:**

إذا تم إبرام عقد الإمتياز بين المستثمر وإدارة أملاك الدولة فإن هذا الأخير يرتب آثارا باعتباره من العقود الملزمة لجانبين نظرا لطبيعته المركبة و اقترانه بدفتر الشروط الملحق به، وفيما يلي سنعرض لحقوق والتزامات السلطة مانحة الإمتياز، ثم حقوق والتزامات صاحب الإمتياز.

#### **1-حقوق والتزامات السلطة مانحة الإمتياز :**

لم ينص دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-23 على حقوق السلطة مانحة الإمتياز التي تعتبر واحدة في عقد الإمتياز الإستثماري، إلا أنه نص على بعض إلتزامات السلطة مانحة الإمتياز، وهو ما سنفصله فيما يلي.

**أ- حقوق السلطة مانحة الإمتياز :** إن عقد الإمتياز الذي يكون محله أملاكا وطنية عمومية أو أملاكا وطنية خاصة يرتب حقوق لإدارة مانحة الإمتياز تتمثل فيما يلي :

#### **1أ-حرية اختيار المتعاقد :**

تسعى الدولة إلى تحقيق مصلحتها من خلال تشجيع الإستثمار من جهة وتحقيق الربح من جهة أخرى،وهي بذلك تملك السلطة التقديرية الواسعة في إختيار الشخص الذي سوف تتعاقد معه محددة في ذلك عدة معايير لإنتقاءه أهمها قدرة هذا الأخير المالية،والفنية

والإدارية على الوفاء بالتزاماته، إلا أن حرية هذه الأخيرة مقيدة بعدم الإنحراف في استعمال السلطة، ومنح كل المتعاقدين نفس الفرص والحظوظ تحقيقا للعدالة القانونية للمستثمرين الراغبين في التعاقد، والمنافسة المشروعة خاصة بالنسبة لمنحه عن طريق المزايدة<sup>1</sup>.

## أ2- حق الرقابة والتوجيه :

لا يقصد بالرقابة التحقق من أن صاحب الإمتياز ينفذ العقد طبقا لدفتر الشروط الملحق بالعقد فقط، بل يتعداها إلى إقرار حق الإدارة بالتدخل في أوضاع تنفيذ العقد وتغييرها، بما يفهم أن حق الرقابة لا يعني الإشراف<sup>2</sup> بقدر ما يعني السهر على حسن استغلال الوعاء العقاري المملوك ملكية خاصة للدولة، والوقوف على مدى احترام المستثمر للنصوص التشريعية والتنظيمية، أما في فرنسا فقد دأب الفقه الفرنسي على اعتبار حق الدولة في الرقابة على عقود الإمتياز بمثابة شرط يندرج ضمن الشروط التنظيمية في العقد ولو لم يتم النص عليها ضمنه، حيث يرى الأستاذ ديلوبادير بأن سلطة الرقابة موجودة خارج إطار بنود العقد، ودفتر الشروط، والنص عليها إنما بهدف تحديدها وتنظيمها فقط<sup>3</sup>، وأن يقوم المستفيد بتنفيذ مشروع الإمتياز في إطار الإستثمار ومعاينة البدء في النشاط، ورقابة مدى تقدم وتيرة إنجاز المشروع ، كما يمكن للإدارة أن تطلب استعمال طريقة في تنفيذ الأشغال مغايرة لتلك التي ينتهجها صاحب الإمتياز وفي هذه الحالة تتخذ الرقابة صورة من صور توجيه للمستثمر المتعاقد، أو إعطاء أوامر للمتعاقد من أجل تنفيذ التزاماته مع إمكانية توقيع جزاءات في حالة مخالفته، ومن صور ممارسة الرقابة في عقود الإمتياز المنصبة على العقار الموجه للإستثمار معاينة إنجاز المشروع الإستثماري<sup>4</sup> والبدء في النشاط، من طرف الهيئات المؤهلة قانونا كالموكالة الوطنية لتنمية السياحة التي تتولى متابعة و تنمية وترقية المشاريع الإستثمارية ذات الطابع السياحي والإدارة المكلفة بالسياحة التي يمكنها القيام بمراقبة إنجاز

1- عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1990، ص202.

2- يقصد بالإشراف لجوء الإدارة لإيفاد مهندسين لموقع المشروع ، التأكد من سير تنفيذ المشروع وفقا للمواعيد المقررة والمتفق عليها، فحص المواد المستعملة لتقييم جودتها، وكل هذه الأمور تصب في خانة التحقق من ان المتعاقد يباشر تنفيذ العقد طبقا لشروطه.

3-Aiad Shwekat, les droit et les obligations des parties au contrat administratif dans les droit Français et libyen étude comparative, thèse de doctorat en science politique, université de TOULOUSE, France .4juin2016 ;p69-70 .

4- المادة 14 من الأمر 08-04 السابق الذكر .

5- المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09-152 السابق الذكر.

الأشغال الجارية والتأكد من مطابقتها مع المخططات المصادق عليها في أي وقت<sup>1</sup> وقد جاءت لفظة المخططات بصفة العموم فلم يبين المشرع المقصود بها هل يقصد بها مخططات التهيئة والتعمير أم مخططات التهيئة السياحية لمنطقة التوسع السياحي التي يشيد المشروع السياحي عليها أم يقصد بها مخططات المشروع ليقف على مدى تطابق البناءات المنجزة مع التصاميم المرفقة بملف المشروع، إلا أن الواقع أثبت عدم قيام الوكالة بدور المرافقة الميدانية التي أصبح يقوم بها مكاتب الدراسات.

### أ3- -تحصيل أتاوي الامتياز :

يلتزم صاحب الإمتياز بدفع أتاوي سنوية محددة قانونا لدى قابض مفتشية أملاك الدولة التي يقع العقار في دائرة اختصاصه، والإتاوة هي ما تحصل عليه الدولة من مبالغ نقدية من أصحاب العقارات و الأراضي مقابل النفع المادي الخاص الذي يعود عليهم من وراء قيامهم بأعمال ذات نفع عام<sup>2</sup>، وقد كانت محددة ب 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية<sup>3</sup>، و لقد أقر قانون المالية التكميلي لسنة 2011 تخفيضات على إتاوة الإمتياز على الأراضي الموجهة للإستثمار السياحي و عدّة إجراءات كان الهدف من ورائها جعل الشروط المالية أكثر تحفيزا لمنح الإمتياز؛ حيث تم حسابها بناء على موقع المشروع من الناحية الجغرافية وكذلك حسب مدة الإستثمار، وتتحكم في عملية تقييم السوق العقارية، طبيعة الملك العقاري، سواء كان قطعة أرضية أو عقار مبني، من خلال مساحة القطعة الأرضية وشكلها وتضاريسها؛ بالإضافة إلى عوامل قانونية أخرى تتجلى في مدى قابلية الوعاء العقاري للبناء وعوامل اقتصادية تكمن في قرب المشروع من التجهيزات العمومية وسهولة الوصول إليه<sup>4</sup>، كما حددت المديرية العامة للأملاك الوطنية القيمة التجارية للعقارات موضوع الإمتياز

---

1-المادة 12 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي 07-23 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق امتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية.

2-عائشة بوعزم، الإقتطاعات الإجبارية الناجمة عن استغلال العقار الموجه للإستثمار، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، صادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، العدد 12، جانفي 2018، ص 311.

3-المادة 09 من الأمر 08-04، والمادتين 16 و 17 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152 السابق الذكر.

4- التعليمية رقم 12505 مؤرخة في 25 ديسمبر 2011، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بإنعاش الإستثمار السياحي.

على أساس السعر الوحدوي الأقل تداولاً على مستوى الولاية<sup>1</sup> يستفيد المشروع الإستثماري من تخفيضات عند منح قطعة أرضية<sup>2</sup>، أما عند منح الإمتياز على عقار مبني ففي هذه الحالة يطرح إشكال في المناطق التي يتم فيها منح الإمتياز بالدينار الرمزي، لذلك يجب الأخذ بالدينار الرمزي لكل متر مربع بزيادة دينار رمزي لكل متر مربع مبني، وبعد تسديد الأتاوى من طرف المستثمر لا يمكن استردادها ويتم صبها في الخزينة العمومية، و تستفيد كذلك عمليات منح الإمتياز على القطع الأرضية الضرورية لإنجاز المشاريع الاستثمارية السياحية من أجل التحفيز على تطوير قطاع السياحة من تخفيض نسبة الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من طرف مصالح أملاك الدولة بنسبة 50% وتصل إلى 90%<sup>3</sup>، كما أن المشرع بموجب قانون المالية لسنة 2015<sup>4</sup> قام بتخفيض الإتاوة الإيجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة المتخصصة لتصبح 33/1 من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الإمتياز، ومرد هذا التعديل الإعتراضات الكثيرة التي تلقتها مصالح أملاك الدولة من طرف المستثمرين و كذلك بعض الولاة الذين اشتكو من المبالغ المضخمة التي من شأنها الإخلال بالتوازن المالي التي تلقتها مصالح أملاك الدولة.

#### أ4- حق توقيع الجزاءات :

يتضمن عقد الإمتياز شروطاً تعاقدية، إذا أخل صاحب الإمتياز بها لإهماله أو تقصيره في التنفيذ، خول ذلك الإدارة توقيع الجزاءات المناسبة، التي تدخل في نطاق العقود الإدارية لارتباطها بالسلطة العامة، فإذا ارتكب المستثمر خطأ منصوص عليه في العقد فيتحتم على الإدارة تطبيق الجزاء المتفق عليه المترتب على تلك المخالفة، وهو ما ذهب إليه المحكمة الإدارية العليا في حكمها الصادر بتاريخ 08 أفريل 1967 في قرارها: "إذا توقع

1- التعلية رقم 2993، مؤرخة في مارس 2012 صادرة عن المديرية العامة للأماك الوطنية المتعلقة بمنح الإمتياز عن الذمة العقارية للدولة الموجهة للإستثمار "أتاوى الامتياز".

2 REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE, MINISTERE DES FINANCES, DIRECTION GÉNERALE DU DOMAINE NATIONAL, Le dispositif juridique regissant le foncier relevant du domaine privé de l'état destine a l'investissement, avantages de la concession, avantages financiers, ORAN 13 février 2012.

3- وزارة المالية، المديرية العامة لأماك الدولة، التعلية رقم 08996، المؤرخة في 2012/09/05، و المتعلقة بالقطع الأرضية الموجهة لإستقبال المشاريع استثمارية، ص 1.

4- المادة 62 من قانون المالية لسنة 2015 المعدلة للمادة 9 من الأمر 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضى التابعة للأماك الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الصادر في الجريدة الرسمية، رقم 49 مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

المتعاقدان في العقد خطأ معيناً ووصف له جزاءاً بعينه فيجب أن تنقيد جهة الإدارة بما ما جاء في العقد، ولا يجوز لها كقاعدة عامة أن تخالفه...<sup>1</sup>، ويفهم من هذا أن نطاق الجزاءات الإدارية فيما يتعلق بالعقار الموجه للإستثمار ضيق و محصور فيما تم النص عليه في عقد الإمتياز حيث تخضع فيه الإدارة إلى رقابة القضاء، وهذا ما يتماشى مع الطبيعة المركبة لعقد الإمتياز في شقها العقدي أين يسود مبدأ سلطان الإرادة، لذلك رتب المشرع جزاء سحب الإمتياز في حالة عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي لبنود دفتر الشروط، وكذلك إدخال نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها<sup>2</sup>.

## ب-التزامات السلطة مانحة الامتياز

تلتزم السلطة مانحة الإمتياز بما يلي :

-ضمان دعم ومساعدة، وتسهيل مهمة صاحب الإمتياز وتوفير كل الظروف الملائمة لإنجاز مشروعه<sup>3</sup>، بحيث تلتزم بمنح جميع الرخص اللازمة حتى يتمكن صاحب الإمتياز من استغلال الوعاء العقاري.

- الإلتزام بوضع الوعاء العقاري محل الإمتياز تحت تصرف صاحب الإلتزام حتى يتسنى لهذا الأخير البدء بتنفيذ الأشغال والمشروع المراد إنجازه.

- إلتزام السلطة مانحة الإلتزام بشرط عدم المنافسة بمعنى، أن لا تمنح نفس النشاط الذي منحته لصاحب الإمتياز لشخص آخر في نفس المنطقة، لأن ذلك من شأنه أن يعيق نشاط صاحب الإمتياز ويفوت عليه الربح المرجو من وراءه.

- احترام تنفيذ العقد بالموازاة مع تمكين المتعاقد معها من تنفيذ التزاماته التعاقدية فلا يجوز لها أن توقف تنفيذ العقد بطريقة تعسفية دون مبررات، أو تقوم بسحب الإمتياز من المستفيد دون ارتكابه لأي أخطاء.

## 2-حقوق والتزامات صاحب الإمتياز(المستثمر):

يمنح عقد الإمتياز ودفتر الشروط الملحق به حقوقاً للمستثمر ويرتب التزامات عليه.

1-مخلوف لكحل،عقد الإمتياز،المرجع السابق، ص240.

2-المادة 14 من المرسوم التنفيذي 07-23 السابق الذكر.

3- المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي المتضمن منح الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

## أ- حقوق صاحب الإمتياز:

يتمتع صاحب الإمتياز بجملة من الحقوق تتمثل فيما يلي:

- الحق في الحصول على المزايا المالية التي يقررها له العقد، هذه المزايا قد تضمنها الجهة مانحة الإمتياز، وهي من قبيل الشروط التعاقدية التي تساهم في تحقيق المصلحة العامة، ومساعدة صاحب الإمتياز على الوفاء بالتزاماته، كتسهيل الحصول على القروض المالية<sup>1</sup>، كما يمكنه الإستفادة من المزايا التي تمنحها له قوانين المالية كما هو الشأن بالنسبة لقانون المالية التكميلي لسنة 2015<sup>2</sup>.

- الحق في تحصيل الرسوم من المنتفعين، في الحقيقة يهدف صاحب الإمتياز الى تحقيق الربح فبعد أن ينتهي من تجسيد مشروعه يبدأ باستغلاله وتسييره، كما في حالة فندق أو مركب سياحي أو حمام استشفائي وبالتالي يصبح له الحق في تحصيل الرسوم المتفق عليها مسبقا من طرف المستعملين المنتفعين، وتعد هذه الرسوم مقابل الخدمة التي يقدمها المشروع السياحي وتكون في الغالب قيمتها محددة في دفتر الشروط، وتكون للسلطة مانحة الإمتياز الحق في التدخل للتعديل كلما اقتضت الضرورة ذلك، ويعمل على مراقبة صاحب الإمتياز من حيث التزاماته وتقييده بقيمة الرسوم<sup>3</sup>، حيث يعد الرسم الثمن الذي يؤديه المنتفعون مقابل خدمة خاصة تمتعوا بها وهو على عكس الضريبة التي تعد مبلغا ماليا يؤديه الفرد دون أن يكون سببه خدمة قدمت له<sup>4</sup>.

---

1- سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 98.

2- ضمن القانون المالية التكميلي 2015 إجراءات تحفيزية لفائدة المستثمرين للحصول على قطع أراضي داخل أو خارج مناطق التوسع السياحي عن طريق التنازل والقروض الميسرة وتمنح كل الصلاحيات للوالي بتنسيق العمل مع المدراء المكلفين بدراسة الملفات المستثمرين لتحديد مواقع انجاز هذه المشاريع خاصة في المجال السياحي وأكد توفر = 205 منطقة للتوسع السياحي على المستوى الوطني مشيرا إلى أن 20 منطقة منها حازت على مخططات تهيئتها لحد الآن و185 منطقة متبقية هي حاليا في طور الدراسة، وأكد على أن منح العقار السياحي للمستثمرين يكون طبقا لدفتر شروط ينص على انسجام كل مشروع مع الأنماط السياحية التي تختص بها كل منطقة.

مقال منشور على الموقع الإلكتروني : <http://www.Radio.algerie.dz/news/ar/article> بتاريخ 26 سبتمبر 2015، تاريخ الإطلاع 09 أكتوبر 2015.

3- وفاء محمد أحمد البيواتي، المقابل المالي في العقود الإدارية، الطبعة الأولى، مصر، القاهرة، المركز العربي للنشر والتوزيع، 2018، ص 39.

4 - مصطفى أبو زيد فهمي، القانون الإداري، مصر، الدار الجامعية، 1993، ص 553.

- يحق لصاحب الإمتياز أن يتصرف في الحق العيني المخول له بموجب عقد الإمتياز، وقد أجاز له المشرع له ذلك على المنشآت التي يقيمها على الوعاء العقاري التابع للملك الوطني العمومي أو الخاص، وذلك طبقا لقانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، حيث ينصب حق صاحب الإمتياز في تملك على المنشآت والبنائيات والتجهيزات ذات الطابع العقاري التي ينجزها<sup>1</sup>، ولكن هذا الحق ترد عليه قيود تتعلق بضرورة احترامه لجملة من الشروط يجب توافرها وضبطها في دفتر الشروط.

#### ب- إلتزامات صاحب الإمتياز:

مقابل الحقوق التي يتمتع بها صاحب الإمتياز، عليه تحمل جملة من الإلتزامات نوجزها فيما يلي :

- يجب على صاحب الإمتياز احترام كل المخططات المعدة من قبل السلطة مانحة الإمتياز التي تلتزم بتسليمها له مرفوقة بالدراسات الخاصة بالمشروع، وخاصة بالنسبة للمخططات المتعلقة بمناطق التوسع السياحي، مخطط تهيئة شاطئ، المخطط المتعلق بالمياه، ومخطط التهيئة السياحية<sup>2</sup> حيث يقع عليه احترامها و التقيد بها تحت طائلة إلغاء الإمتياز .

- يلتزم صاحب الإمتياز بمراعاة النصوص القانونية خاصة الواردة في قانون الأملاك الوطنية والقوانين المتعلقة بقطاع السياحة، واحترام البيئة<sup>3</sup> وحماية مناطق التوسع السياحي من كل أشكال التلوث وتدهور الموارد الطبيعية و الثقافية، ويتعين عليه تنفيذ بنود العقد و إنجاز التزماته بصفة شخصية<sup>4</sup> ولا يجوز له إنابة غيره في ذلك لأن شخصيته محل اعتبار في

---

1-(Comparativement aux concessions octroyées,avant2008,le nouveau dispositif a apporté une innovation qui réside dans la séparation de la propriété du sol (terrain) de celle des constructions et autres équipements érigés par l'investisseur le sol demeure une propriété de l'état alors que les constructions réalisés par le concessionnaire constituent la propriété de son auteur,c'est-à-dire l'investisseur,dés leur réalisation effective).RéPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE,MINISTERE DES FINANCES,DIRECTION GÉNÉRALE DU DOMAINE NATIONAL,Le dispositif juridique régissant le foncier relevant du domaine privé de l'état destine a l'investissement,ORAN13 février2012.

2- المادة 09 من الملحق الثاني المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، للمرسوم التنفيذي 07-23 السابق الذكر .

3- المادة 08 من الملحق الثاني المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، للمرسوم التنفيذي 07-23 السابق الذكر .

4 - B- Rahal , la concession de service en droit algerien, Revue IDRA, n 01-1994.p 30.



العلاقة العقدية<sup>1</sup>، أما في حالة التنازل عن حق الإمتياز الى شخص آخر فإن هذا لا يسري إلا بموافقة الإدارة مانحة الإمتياز طبقا للشروط المقررة في دفتر الشروط.

- يلتزم المستفيد من الإمتياز بانجاز مشروعه الإستثماري السياحي في الأجل المحدد في عقد الإمتياز على نفقته، ولذلك يكون له رهن الحق العيني المخول له بموجب القانون كضمان لطلب الحصول على قروض لدى المؤسسات المالية قصد تمويل مشروعه القروض<sup>2</sup>.

- كما يقع على صاحب الإمتياز عبء ضرورة احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة باصدار رخصة البناء لاسيما القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، وانجاز دراسات مدى التأثير على البيئة، بالنسبة للمشاريع التي تتطلب ذلك، ويتعين عليه طلب رخصة البناء في أجل 03 أشهر من تاريخ تحرير عقد الإمتياز<sup>3</sup>.

- يلتزم صاحب الإمتياز بعد الإنتهاء من إقامة مشروعه بالحصول على شهادة المطابقة التي تثبت مطابقة الأشغال وتوافقها مع أحكام رخصة البناء<sup>4</sup>.

- وأخيرا يلتزم صاحب الإمتياز بدفتر الشروط وبعدم تغيير وجهة القطعة الأرضية الممنوحة لغير الغرض الذي منح الإمتياز لأجله<sup>5</sup> وعدم خروجها عن الوجهة والغرض السياحيين، لأن جزاء عدم امتثاله لذلك يترتب عليه فسخ الإمتياز، كما يلتزم بالتعويض عن الضرر الذي يلحقه بالغير بسبب الإمتياز وإبرام كل عقود التأمين المنصوص عليها في التشريع والتنظيم

---

1- لذلك لا يجوز للمستفيد من الإمتياز تأجيله من الباطن أو التنازل عنه، وهذا المنع مؤقت الى غاية الإنتهاء من إنجاز المشروع تحت طائلة البطلان وفي هذا الإطار تستوقفنا فرضية امكانية استغلال العقار السياحي عن طريق الشراكة، التي لم نجد المشرع قد يتطرق اليها في نص صريح، ونعتقد أن الأصل هو الحرية، والإستثناء يعد قيدا، ولا استثناء إلا بنص، وبالتالي يمكن استغلال الوعاء العقاري سياحيا بالشراكة لكن بشرط أن يكون المستفيد من الإمتياز أحد الشركاء.

2 - المادة 39 مكرر من قانون الأملاك الوطنية : " لا يمكن رهن الحقوق والمنشآت والبنائيات والتجهيزات ذات الطابع العقاري إلا لضمان القروض التي يتحصل عليها صاحب الرخصة من أجل تمويل انجاز أو تعديل أو توسيع الأملاك الواقعة على الملحق العمومي المشغول"

3- المادة 02 من الملحق الثاني المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، للمرسوم التنفيذي 07-23 السابق الذكر.

4 - مخلوف لكحل، عقد الامتياز ودوره في تطوير الإستثمار، دراسة حالة العقار الاقتصادي، المرجع السابق، ص 202.

5 - مخلوف لكحل، المرجع السابق، ص 212.

المعمول به<sup>1</sup>، ويلتزم بأداء الضرائب و الرسوم والمصاريف الناتجة عن الإمتياز باستثناء المتحصل عليها بموجب قانون ترقية الإستثمار 16-09<sup>2</sup>، و يلتزم بإنجاز مشروعه السياحي في الأجل المحدد تحت طائلة سحب حق الإمتياز<sup>3</sup>.

لقد كان مشروع قانون المالية لسنة 2016 يتضمن المادة 53 التي أسقطتها اللجنة المالية والميزانية بالمجلس الشعبي الوطني والتي كانت تنص على مايلي: " تكون الأراضي التابعة للأمالك الخاضعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع ذات طابع سياحي محل منح إمتياز قابل للتحويل إلى تنازل على أساس دفتر الشروط الإنجاز الفعلي للمشروع مثبت بشهادة مطابقة"<sup>4</sup>، وقد بررت اللجنة حذفها ورفضها لهذه المادة بأنه لا يوجد أي بلد تسمح بتمليك أراض مملوكة للدولة ملكية خاصة أو عمومية خاصة تلك الموجودة على الساحل للخواص.

### الفرع الثاني: الإستغلال السياحي للشواطئ في إطار عقد الإمتياز

يتم استغلال الشاطئ استغلالا سياحيا في إطار تعاقدى عن طريق الإمتياز حيث لا يتم تطبيق هذا الأخير إلا على الشواطئ المفتوحة للسباحة فقط والمرخص لها قانونا والتي تشكل فضاءات للإستجمام والتسلية، ولا يقصد إطلاقا من ذلك خوصصتها أو التنازل عنها بوصفها من الأمالك العمومية وإنما ما يبرر ذلك هو البحث عن راحة المواطن وأمنه وتوظيفها في العملية الإقتصادية، ولا بد أن نشير إلى أن اللجوء إلى صيغة منح حق الإمتياز لاستغلال الشواطئ ليست إجبارية في كل الحالات، فيمكن لكل والي حسب المعطيات الإقتصادية والإجتماعية والمحلية أن يقرر فتح كل الشواطئ على مستوى ولايته أو جزء منها دون اللجوء إلى منح حق الإمتياز عليها وفي هذه الحالة تلتزم الدولة باتخاذ كافة التدابير لضمان موسم اصطياف ناجح خاصة فيما يخص النظافة، الأمن والتهيئة.

---

1- المادة 15 من الملحق الثاني المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، للمرسوم التنفيذي 07-23 السابق الذكر.

2- المادة 16 من الملحق نفسه.

3- المادة 18 من الملحق نفسه.

4- غول يفشل في مسعى تملك العقار للمستثمرين الخواص، من الموقع الإلكتروني: [www.djazairss.Com](http://www.djazairss.Com) / elkabar / 50468، تاريخ الإطلاع 30 نوفمبر 2015.

## أولاً-إجراءات منح الإمتياز على الشواطئ المفتوحة للسباحة:

لقد نص القانون 03-02 المتعلق بالإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ بأن استغلال الشواطئ يكون وفقاً لنظام الإمتياز عن طريق المزايدة المفتوحة، ومن شأنه أن يتحول على المدى البعيد إلى قاعدة صلبة لانطلاق التنمية السياحية، لذلك يجب على المستغل للشواطئ توافر ظابطين هامين؛ أولهما إجرائي يتمثل في ضرورة الترخيص من الجهات المختصة، والثاني موضوعي مفاده التقيد بالحدود المرسومة قانوناً لهذا الإستغلال حيث يمنح الإمتياز لكل شخص طبيعي أو اعتباري ترسو عليه المزايدة وتتوفر فيه شروط معينة؛ كامتلاك الوسائل المادية والبشرية الضرورية، امتلاك ضمان بنكي بقيمة 5% من العرض المالي المقدم، وأن يكون مسجلاً في السجل التجاري، لذلك يتعين على كل الراغبين في المشاركة سحب دفتر الشروط على مستوى مديرية السياحة والصناعة التقليدية بمقر الولاية<sup>1</sup> وتقدر مصاريف سحب دفتر الشروط ب 1500 دينار جزائري، ويتضمن ملف المشاركة في المزايدة الوثائق التالية:

- طلب المشاركة في المزايدة مع مراجع الحصص.
- مستخرج الضرائب مصرفى وساري المفعول، بالإضافة إلى نسخة من السجل التجاري.
- مستخرج صحيفة السوابق العدلية ساري المفعول.
- هوية صاحب الطلب بالنسبة للشخص الطبيعي، أو القانون الأساسي بالنسبة للشركة.
- تقرير مفصل عن الوسائل المادية و البشرية.
- دفتر الشروط ممضي يحمل عبارة قرئ وصادق عليه.
- صك بنكي مصادق عليه بقيمة 5% من العرض المالي المقدم.

ويتم إرسال كل العروض التقنية والمالية كل على حدى في ظرف مزدوج مغلق لا يحمل إلا عبارة: السيد مدير السياحة والصناعة التقليدية للولاية المعنية، بالإضافة إلى عبارة مزايدة /لا يفتح، في أجل أقصاه 15 يوماً ابتداءً من أول ظهور لإعلان المزايدة بالجرائد الوطنية، على أن يبقى المتعهدون ملزمين بعروضهم لمدة 105 يوماً ابتداءً من آخر يوم لإيداع العروض، وبإمكان المشاركين الحضور إلى الجلسة العلنية لفتح الأظرفة التي تعقد في

1- نسخة من إعلان عن مزايدة لمنح حق الإمتياز للإستغلال و الإستعمال السياحي للشواطئ بولاية بومرداس.

آخر يوم لإيداع العروض صباحا بمقر مديرية السياحة و الصناعة التقليدية ،ويعتبر هذا الإعلان بمثابة دعوة، ويتعهد الراسي عليه المزاد باحترام دفتر الشروط الصارم<sup>1</sup>، ويمنح حق الإمتياز بصفة أولوية للمؤسسات الفندقية المصنفة بالنسبة للشواطئ التي تكون امتدادا لها طبقا للتنظيم المعمول به<sup>2</sup>، ويتم تحديد أجزاء أو مساحات من الشواطئ لتكون محل امتياز بقرار من الوالي المختص اقليميا بناء على اقتراح من اللجنة الولاية المنصوص عليها في المادة 19<sup>3</sup> من القانون 02-03 وطبقا لمخطط تهيئة الشاطئ.

إن النص التنظيمي للقانون 02-03 هو المرسوم التنفيذي رقم 04-274 المحدد لشروط الإستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفيات ذلك ويتمثل الغرض من إصداره تفعيل النص القانوني وشرحه بما يسهل استغلال الشواطئ ويضمن تحقيق الإنعكاسات الإقتصادية الإيجابية لها، وقد أكد على أن الإمتياز هو الوسيلة القانونية التي كرسها المشرع لاستغلال الشواطئ عن طريق المزايدة المفتوحة تمنح للأشخاص الطبيعية والمعنوية الخاضعة للقانون الخاص أو العام بما فيها المجالس الشعبية البلدية عن طريق التراضي إذا كانت المزايدة غير مثمرة<sup>4</sup>، إلا أن ما لاحظناه عدم الإشارة إلى قانون الصفقات العمومية بالرغم من أن منح الإمتياز عبر إجراءات المزايدة العمومية من المواضيع التي ينبغي أن يتكفل بها هذا القانون لكنه لم يتم ذكره في النص القانوني، كما لا يمس إلا أجزاء الشاطئ أو مساحات منه يشملها مخطط تهيئة الشاطئ كما هو محدد بقرار الوالي<sup>5</sup>، ويمنح

1- المادة 22 من القانون 02-03 السابق الذكر.

2- L'exploitation des plages se fait par la voie de la concession par adjudication selon un cahier des charges qui fixe les caractéristiques technique administratives et financiers .

-L'exploitation des plages doit obéir aux prescriptions du plan d'aménagement des plages.

-L'accès plages et gratuit, le concessionnaire est tenu de garantir la libre circulation des estivant sur une bande de plage dans la largeur est définie par le cahier des charges.

-L'ouverture d'une plage à la baignade est autorisée par arrêté du wali sur proposition d'une communions de wilaya dont la composition était fixé par l'ancien décret de 1985.

-Les plages attenantes aux établissements hôteliers, leur sont concédées en priorité .

-La concession peut être consentie de gré à gré au APC lorsque l'adjudication s'avère infructueuse.

-Il est interdit au concessionnaire l'extraction ou l'enlèvement de sable, gravier, et pierre

-République Algérienne démocratique et populaire-Les concessions des plages, guide du domaine public maritime, Octobre 2004. page45.

3- هذه اللجنة الولائية تقدم اقتراحا إلى الوالي المختص إقليميا من أجل الترخيص بفتح الشاطئ للسباحة.

4- المادة 23 من القانون 02-03 ،والمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 04-274، المؤرخ في 05 سبتمبر 2004، الذي

يحدد شروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56، الصادرة في 05 سبتمبر 2004.

5- المادة 5 من المرسوم التنفيذي 04-274 السابق الذكر.

الإمتياز في الشواطئ بصفة مؤقتة وقابلة للسحب لمدة 5 سنوات طبقا للمرسوم 04-274<sup>1</sup>، وللوالي المختص إقليميا أن يقرر في أي وقت وقف عملية منح الإمتياز ويقرر إجراء مزيدة مفتوحة جديدة<sup>2</sup> كما نشير أنه وفي نفس السياق يتم استغلال بحيرتي أو بيرة وملاح سياحيا على اعتبار أنهما من الأملاك العمومية عن طريق المزايدة حسب دفتري الشروط الخاصة لكل بحيرة من البحيرتين حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-280<sup>3</sup> المحدد لكيفية منح امتياز الأملاك الوطنية وإعداده لاستغلال بحيرتي أو بيرة وملاح بولاية الطارف.

### ثانيا- الوثائق التي تتضمنها عقود امتياز الشواطئ المفتوحة للسباحة:

يلتزم صاحب الإمتياز بالقيام شخصيا باستغلال الشاطئ محل الإمتياز، إذ لا بد أن يخص الإمتياز أجزاء الشاطئ المحددة في مخطط تهيئة الشاطئ وفقا لما هو محدد بقرار الوالي<sup>4</sup>، كما يرفق الإمتياز بدفتر شروط و باتفاقية<sup>5</sup> توقع لحساب الدولة من طرف الوالي المختص إقليميا أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و الراسي عليه المزداد، ويتعين على صاحب الإمتياز احترام مخطط تهيئة الشاطئ الذي يرفق باتفاقية الإمتياز<sup>6</sup>.

وتتكون عقود امتياز الشواطئ من 3 عناصر هامة ومتكاملة:

#### 1- اتفاقية الإمتياز:

تعتبر الإطار العقدي الذي يربط مانح الإمتياز و صاحب الإمتياز ويعتمد على دفتر الشروط لتعريف شروط التسيير والإستغلال، تكون في الغالب موجزة ومختصرة، متضمنة المبادئ العامة وأهم الخطوط العريضة التي اتفق عليها أطراف الإمتياز؛ فاتفاقية منح الإمتياز وثيقة تصدر عن الولاية الساحلية المعنية من طرف اللجنة اللوائية المكلفة بعملية المزايدة في إطار عملية منح حق إمتياز الشواطئ تبرم بين الوالي بصفته ممثل الدولة

1- المادة 23 من المرسوم التنفيذي 04-274، السابق الذكر.

2- المادة 21 من المرسوم التنفيذي نفسه.

3- المرسوم التنفيذي رقم 03-280، مؤرخ في 23 أوت 2003، المحدد لكيفية منح إمتياز الأملاك الوطنية لاستغلال بحيرتي أو بيرة وملاح، جريدة رسمية عدد 51، مؤرخة في 24 أوت 2003.

4- المادة 5 من المرسوم التنفيذي 04-274 السابق الذكر.

5- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 ماي 2006 يحدد نماذج الإتفاقية و دفتر الشروط المتعلقة بامتياز الإستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة، الجريدة الرسمية عدد 70، مؤرخة في 2006.

6- المواد 24، 25، 26، 27 من القانون 03-02.

ويتصرف لحسابها و يدعى السلطة مانحة الإمتياز من جهة، ومن جهة أخرى صاحب حق الإمتياز بتعيين صفته سواءا كان شخصا طبيعيا أو معنويا مع تحديد عنوانه،حيث تمنح الدولة بمقتضى الإتفاقية لصاحب حق الإمتياز الذي يقبل استغلال جزء من الشاطئ المعين باسمه من البلدية المحددة كما يحدده مخطط تهيئة الشاطئ المرفق بهذه الإتفاقية،ويمنح الإمتياز لمدة 05 سنوات لصاحب الإمتياز الذي يلتزم باحترام القانون 03-02 والمرسوم التنفيذي 04-274 وكذا التعليمات التي جاء بها دفتر الشروط المرفق بالمادة 20<sup>1</sup>، ويمنح الإمتياز بصفة مؤقتة وقابلة للإبطال،كما يلتزم المستفيد من الإمتياز بدفع قيمة مالية محددة كقسط سنوي يدفع لصندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا،كما تجدر الإشارة إلى أن الإتفاقية تدخل حيز التنفيذ فور المصادقة عليها طبقا لأحكام المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 04-274 الذي يحدد كفايات الإستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة<sup>2</sup>، ويوقع على الإتفاقية كل من صاحب الإمتياز والسلطة مانحة الإمتياز.

**2- دفتر الشروط:** يعد دفتر الشروط وثيقة هامة تضعها الإدارة لتحديد بموجبه شروط وقواعد تسيير الشاطئ المفتوح للسباحة موضوع منح الإمتياز، كما ينصب كذلك على تحديد موضوع عقد الإمتياز ومدته، وحقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي من جهة و صاحب الإمتياز من جهة أخرى المترتبة عن اتفاقية الإمتياز، قابليته للتجديد من عدمها وكيفيتها، لذلك يعتبر دفتر الشروط صورة سابقة عن عقد الإمتياز، وخطوة أولية ووسيلة إعلان الإدارة عن رغبتها في إبرام عقد الإمتياز.

**3- القرارات التنفيذية:** هي قرارات تتخذها الإدارة مانحة الإمتياز لتوضح كيفية تطبيق اتفاقية الإمتياز، وتسهيل تطبيقها من طرف صاحب الإمتياز، مثلا، تنفيذ قرارات نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية المرتبطة بتنفيذ عقد الإمتياز أو كفايات تسعير الخدمات الموجهة للمنتفعين من المرفق العام.

1- المواد 01،02،03 من اتفاقية امتياز استغلال السياحي للشاطئ المفتوح للسباحة.

2- المواد 04،05 من اتفاقية استغلال الشاطئ المفتوح للسباحة.

## ثالثاً- حقوق والتزامات طرفي عقد امتياز الشواطئ المفتوحة للسباحة:

يرتب عقد الإمتياز المتعلق بالإستغلال السياحي للشواطئ آثاراً قانونية تتمثل في جملة من الحقوق والإلتزامات تقع على عاتق السلطة مانحة الإمتياز من جهة وصاحب الإمتياز من جهة أخرى.

### 1- حقوق والتزامات السلطة مانحة الإمتياز:

لقد نص دفتر الشروط النموذجي لامتياز الإستغلال السياحي لشاطئ مفتوح للسباحة على التزامات السلطة مانحة الإمتياز؛ حيث طبقاً للمادة 29 من القانون 03-02 يقع على عاتق الدولة ما يلي<sup>1</sup>:

-ضبط حدود و مناطق السباحة و وضع معالمها.

-وضع أعمدة إشارة بثلاثة ألوان بعدد كافي.

-إقامة مراكز الإسعافات الأولية ومراكز النجدة للحماية المدنية مزودة بوسائل كافية وعملية، مع ضمان وجود فرع أو فروع لأملاك الأمن و أعوان الحماية المدنية.

- الحق في اللجوء إلى إلغاء حق الإمتياز على الشاطئ في حالة إخلال المستغل بالتزاماته المفروضة عليه.

### 2- حقوق والتزامات صاحب حق الإمتياز " المستغل ":

في إطار عقد الإمتياز الذي يسمح له باستغلال الشاطئ خلال موسم الإصطياف يتمتع صاحب الإمتياز بحقوق والتزامات نوجزها فيمايلي:

فيما يتعلق بالحقوق فيرخص لصاحب الإمتياز بإقامة منشآت ضرورية لاستغلال الشاطئ بشرط أن تكون خفيفة و قابلة للتفكيك بسهولة<sup>2</sup> و بمفهوم المخالفة يمنع إقامة بنايات و إنجازات صلبة وثابتة أو دائمة على الشاطئ.

كما يقع على عاتق صاحب حق الإمتياز مايلي من الإلتزامات :

1- المادة 02 من دفتر الشروط النموذجي لامتياز الإستغلال السياحي للشاطئ المفتوح للسباحة.

2-المادة 09 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

-تقديم برنامج الإستغلال يتضمن لاسيما الوسائل المسخرة والتجهيزات الضرورية لتصادق عليه السلطة مانحة الإمتياز<sup>1</sup>، مع ضرورة إلتزامه بالقيود القانونية المقررة للمصلحة العامة.

- السهر على راحة وأمن وطمأنينة المصطافين، توظيف مستخدمين مؤهلين وبعدد كاف، السهر على نظافة الشاطئ المتنازل عليه، تنظيف الشاطئ من النفايات والأشياء الضارة بالمظهر الحسن للشاطئ، والمحافظة على الحالة الجيدة للعتاد الضروري للإستغلال الحسن للشاطئ، مع إشهار أسعار الخدمات المقدمة للمصطافين، و السهر على احترام أعمدة حدود ومعالم مناطق السباحة<sup>2</sup>.

- العناية بالشاطئ بصفة منتظمة وصيانة ملحقاته وكذلك التجهيزات، مع إعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية بعد انتهاء موسم الإصطياف، والمحافظة على العتاد الضروري والإبقاء عليه في حالة جيدة<sup>3</sup>.

- ضرورة مطابقة مخطط تهيئة الشاطئ المرفق بإتفاقية الإمتياز، و احترام تعليمات تهيئة الشاطئ، التقيد الدقيق بحدود الشاطئ و بعقد الإمتياز، وعدم تعديل محتوياته الطبيعية دون ترخيص صريح من طرف السلطة مانحة الإمتياز، بالإضافة إلى ضمان السير الحر للمصطافين على طول الشاطئ على شريط ساحلي يقدر من 05 إلى 08 متر<sup>4</sup>.

-يلتزم صاحب الإمتياز بإبرام عقود تأمين تغطي الأخطار الناجمة عن استغلال الشاطئ والمتعلقة بمسؤوليته و التزاماته اتجاه الغير، و أن توضع هذه الأخيرة لدى السلطة مانحة الإمتياز في مدة أقصاها شهر قبل بداية استغلاله، كما يلتزم كذلك بأداء جميع الضرائب والرسوم بمقتضى عقد الإمتياز، و بإخلاء الأماكن الشاغرة بمجرد إنتهاء أو سحب الإمتياز بدون أجل وأن يفي بمجموع ديونه اتجاه الدولة<sup>5</sup>.

-يلتزم صاحب الإمتياز بالتسيير الحسن والعقلاني للأماكن محل الإمتياز والسهر على الحفاظ عليها، كما يتعين عليه المحافظة على الطابع الجمالي للشاطئ وكل الثروات البيئية

---

1-المادة 05 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

2- المادة 04 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

3-المادة 03 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

4-المادة 07 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

5-المواد 22،21،23 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.



المحيطة به،بالإضافة إلى جمع النفايات والتي تمس بصحة وأمن المصطافين لتمكين جمعها من طرف مصالح النظافة البلدية<sup>1</sup>، بالإضافة إلى أنه يمنع على صاحب الإمتياز كل استخراج للرمل،الحصى،الحجارة أو مياه البحر أو غيرها من المواد،كما يلتزم بتفكيك المنشآت وإزالتها مع إعادة الأماكن لحالتها الطبيعية بعد انتهاء موسم الإصطياف<sup>2</sup>.

إلا أنه بالرغم من كل هذه الإلتزامات التي عددها دفتر الشروط النموذجي المتعلق بالإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ لاحظنا السلبيات التالية والتي تحول دون تامين الشاطئ من الناحية السياحية تتمثل فيما يلي:

- تبقى شواطئنا تعرف تدهورا و نقصا في الخدمات بسبب سوء التسيير وتلاعبات بعض المستثمرين الذين يلجؤون إلى التصرف في الإمتياز الممنوح لهم بالتنازل عنه بمقابل لأشخاص يفتقرون إلى الإحترافية والمهنية لذلك لا بد من إلزام أصحاب الإمتياز بالتسيير المباشر للشواطئ، بالإضافة إلى بعض الممارسات اللامشروعة من طرف أصحاب الإمتياز الذين يلجؤون إلى ملء الشواطئ بالشمسيات دون ترك مكان لمن يأتي بشمسيتها،ليضطر المواطن المغلوب على أمره إلى استئجار مظلة كبيرة وهو ما يتنافى مع مجانية الشواطئ التي أكد عليها وزير الداخلية والجماعات المحلية ووجه بشأنها تعليمة إلى الولاية حثهم من خلالها على التنفيذ التام والصارم لها التي تؤكد على ضمان الدخول الحر للشواطئ ومجانيته<sup>3</sup>،وهو ما أصبح يرهق ميزانية المواطن البسيط،لذلك لابد من التأكيد على ضرورة مجانية دخول الشواطئ المخصصة للسباحة و لا يجب علينا الخلط في هذا المقام بين حق المواطن في دخول الشاطئ و بين ما يطلب منه دفعه مقابل الخدمات التي تقدم إليه.

-لاحظنا كذلك أن التأكيد على دور الوالي في منح امتياز استغلال الشواطئ سياحيا فيه انتقاص من دور رئيس البلدية،لذلك نقترح تعديل القانون 03-02 بإعطاء صلاحية منح الإمتياز لرئيس البلدية بصفة أولية و جعل ناتج الإمتياز من حق البلدية،كما أهمل المشرع الشواطئ الصخرية وحصر اهتمامه فقط في الشواطئ الرملية رغم أن غالبية المواطنين

1- المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

2- المواد 12 و 13 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

3-لقاء حول التحضير لموسم الإصطياف 2018 تحت شعار "من أجل موسم اصطياف ناجح"،كلمة وزير الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية.

يفضلونها، وهذا ما سيساهم في تخفيف الضغط على الشواطئ الرملية التي تشهد إقبالا كبيرا.

-بالإضافة إلى إشكالية تحصيل العوائد المالية من المفروض أن يكون لصالح البلديات وليس لصالح خزينة الدولة، فإذا كانت البلدية ملزمة بأعمال التنظيف والصيانة وهي في سبيل ذلك تقوم بإنفاق أموالا و تجند عمالا للقيام بذلك وفي المقابل من الإجحاف في حقها أن تنصرف الأموال التي يدفعها المستثمر إلى خزينة الدولة، لذلك فقد حان الوقت لنخطو خطوة إيجابية لتأسيس جباية محلية لفائدة البلديات تجعلها تخرج من إطار المديونية وتمكنها من عوائد مالية تغطي نفقاتها واحتياجاتها، وهو فعلا ما كرسته المادة 60 من القانون 11-16 المتضمن قانون المالية لسنة 2012 التي منح بمقتضاها ناتج الإمتياز للإستغلال لسياحي للشواطئ لفائدة البلديات الساحلية كل في مجال اختصاصها<sup>1</sup>.

- كما أن القانون لم ينص على قابلية التجديد من عدمه بعد انقضاء الخمس سنوات مدة الإمتياز، وهو ما سيفتح الباب على مصرعيه لتكوين شبكات من امبراطوريات تحتكر استغلال الشواطئ دو حسيب ولا رقيب.

- كما أنه مكامن ضعف القانون أننا نشرع ولا نطبق؛ ففي سنة 2015 أعلن المدير المركزي بولاية وهران بأن وزارة الداخلية والجماعات المحلية ستقوم قريبا بالإقتراح على الحكومة إلغاء عقود استغلال الشواطئ عن طريق الإمتياز بسبب الفوضى الكبيرة التي لوحظت في استغلالها، فمن المفروض أن الدخول إليها مجاني لجميع المواطنين، لذلك ستوجه تعليمات للولاية من أجل تجميد عمليات استغلال الشواطئ في موسم الإصطياف، كما أن الإيرادات المحصلة التي تم تحصيلها من البلديات في سنة 2014 كانت دون التوقعات فقد تحصلت 14 ولاية ساحلية على 113 مليون دينار جزائري في حين من المفروض أن يحقق إيرادات تفوق 275 مليار دينار مع ارتفاع عدد المصطافين ليقدر بأزيد من 110 ملايين مصطاف<sup>2</sup>، وفي سياق متصل شهدت ولاية بومرداس صيف 2016 فوضى في الإستغلال رغم انطلاق موسم الإصطياف رسميا بسبب تعليمة وزير الداخلية والجماعات المحلية التي

1-قانون 11-16 المتضمن قانون المالية لسنة 2012 الجريدة الرسمية العدد72، مؤرخة في 2011،

<sup>2</sup> الداخلية تقترح إلغاء استغلال الشواطئ عن طريق الإمتياز، مقال منشور بواسطة: قادة ك في الأيام الجزائرية بتاريخ 24 فيفري 2015 على الموقع الإلكتروني: www.djaires.com تاريخ الإطلاع:06مارس 2015. على الساعة:15:09.

تحمل رقم 03 والمؤرخة في 09 ماي 2016 وهي غير منشورة التي استبقت تحضيرات موسم الإصطياف التي كرست المنع النهائي لإستغلال الشواطئ من قبل المستثمرين أصحاب عقود الإمتياز<sup>1</sup>، والتي تشير إلى أن كل الشواطئ مجانية وغير قابلة للكرء من أي شخص ولو كان متحصلا على حق امتياز، وهذا ماجعل المصالح الولائية في موقف لا تحسد عليه في مواجهة المستثمرين المتحصلين على عقود امتياز، وهو ما جعل مديريات السياحة أمام حتمية التعامل بالإتفاقيات المبرمة لمدة 05 سنوات ابتداء من سنة 2014 سواء بالإلغاء أو التجميد، ومن جهتها سارعت البلديات الساحلية إلى تدارك الوضع عبر اتفاقيات شكلية غير مطابقة لنموذج اتفاقية الإستغلال السياحي للشواطئ مبرمة بين رئيس بلدية بومرداس وأشخاص طبيعيين لاستغلال مساحات تقدر ب25 متر مربع لوضع الطاولات و المظلات قصد كرائها، إلا أن الواقع أثبت تحايل أصحاب الإمتياز على نص تعليمية وزير الداخلية بنصب المعدات واستغلال مساحات متفاوتة تفوق 200 متر مربع، بالإضافة إلى أن المادة 04 من اتفاقية الإستغلال السياحي للشواطئ المسموحة للسباحة بولاية بومرداس و بين أشخاص طبيعيين مؤرخة في 04 جويلية 2016 تحمل رقم 2288-إع-2016 تشير إلى تسديد إتاوة تقدر بمليون سنتيم مقابل استغلال 25متر مربع في حين صرح مدير السياحة أن إتاوة كراء حصة في شاطئ بومرداس المركزي منذ 2014 تفوق 100 مليون سنتيم وهو الأمر الذي يثير التساؤل حول إهدار المال العام وتمويل الخزينة العمومية، وفي زخم الفوضى التشريعية التي كان سببها تعليمات إدارية تعارض ما جاء في النصوص القانونية والتي تعبر عن تذبذب مواقف صناع القرار، يعود مرة أخرى وزير الداخلية و الجماعات المحلية بتعليمية جديدة لولاية الولايات الساحلية تسمح بمنح امتياز استغلال الشواطئ المسموحة للسباحة، وتؤكد على أن استغلالها يبقى حر ومجاني، كما وضحت التعليمية على أنه يمكن السماح بممارسة أي نشاط على مستوى الشاطئ أو تفويضه عن طريق عقود الإمتياز ودفاتر الشروط بهدف تحسين الخدمات مع ضمان ممارسة الرقابة من طرف المصالح المختصة وتحقيق مداخل معتبرة للجماعات المحلية، كما تشير التعليمية

---

1- إن خلفيات إصدار تعليمية وزير الداخلية قد تكون بسبب احتلال أشخاص طبيعيين عنوة للشواطئ منذ التسعينات في بعض الولايات كالعاصمة، تيارزة، الشلف و رفضهم الخضوع للمرسوم التنفيذي 04-274، و بالتالي لجوء السلطات إلى تعميم هذا اقرار على كل الشواطئ تقاديا للصدام مع هؤلاء. مجانية الشواطئ و الحظائر تحدث فوضى في بومرداس، على الموقع الإلكتروني: [www.el.massa.com](http://www.el.massa.com)، بتاريخ 24 جويلية 2016. تاريخ الإطلاع 31 جويلية 2016 على الساعة 13:35.

على أن صاحب حق الإمتياز يتحمل كافة مصاريف التوصيل بشبكات الكهرباء، المياه، الصرف الصحي، حسب الشروط المحددة من طرف الإدارة المختصة محليا<sup>1</sup>، وفي نفس السياق أكد المسؤول الأول عن قطاع السياحة في الجزائر العاصمة أنه في غضون موسم اصطياف 2017 سيتم منح حق الإمتياز لاستغلال السياحي للشواطئ لـ 12 فندقا الواقعة بمنطقة التوسع السياحي بالعاصمة وعددها 13 في إطار القانون المنظم لهذه العملية ووفق دفتر شروط معين، وفي يوم 10 جوان 2018، أكد وزير السياحة والصناعات التقليدية أنه من الضروري منح المؤسسات الفندقية حق الإمتياز لتسيير الشواطئ المحاذية لها وفق دفتر شروط، يحدد واجباتها ويهدف إلى تحقيق الإحترافية في تسيير هذه الشواطئ، والإرتقاء بالخدمة السياحية.

إلا أنه بالرغم من تنظيم عملية استغلال الشواطئ من الناحية القانونية إلا أن هذه الأخيرة تعيش وضعية كارثية بسبب النهب المستمر لرمالها مما جعلها غير صالحة للسباحة نظرا إلى خطورة بعضها و التشوهات البيئية التي لحقت بها و أدت إلى إتلاف رصيد طبيعي يصعب أو يستحيل تعويضه، وما زاد الطين بلة عجز السلطات المحلية عن وضع حد لهذه التجاوزات مما فتح الباب واسعا أمام النهب الليلي للرمال وبيعها واستغلالها في أطر تخرجها عن طابعها السياحي على مرأى من السلطات و تغافلها<sup>2</sup>، كما تعاني معظم الشواطئ من غزو الإسمنت تحت غطاء الإستثمار السياحي داخل مناطق التوسع السياحي، وتدفق المياه القذرة على مستوى عدة شواطئ وهو ما يشكل تهديدا خطيرا لصحة المواطن، بالإضافة إلى مشكل استغلال مواقف السيارات من طرف مستغلين غير شرعيين<sup>3</sup> مما يؤدي إلى وقوع

---

1-ب-حكيم:مقال بعنوان الشواطئ المسموحة للسباحة مجانية بقوة القانون خلال الصيف، على الموقع الإلكتروني: [www.eco-algeria.com](http://www.eco-algeria.com)، تاريخ الإطلاع: 15 جويلية 2017، على الساعة: 11:45.

<sup>2</sup>-L'exploitation les plages, sources de grain rapide et facile, ils ont même vendu les dunes de sable illégalement ce qui á permis a ces pseudo-Investisseurs de s'enrichir et de ne plus penser á réaliser les projets d'investissement lié au secteur touristique, et au niveau de la zone d'expansion touristique situé á l'est du chef-lieu de la wilaya de Jijel ou un investisseur de la localité de Bazol á vendu pour un montant de 1,5 milliard de sable

-Voir: Mourad Bouchama , Jijel dilapidation du foncier touristique, op-cit page 02

3-تعد الموارد المالية أهم ما تسعى جل البلديات الساحلية للحصول عليه خاصة عند الإستفادة من استغلالالمواقف و حظائر السيارات في موسم الإصطياف؛ فعلى سبيل المثال حظيرة السيارات الشاطئ الصغيرات ببلدية الثنية التي تترجع على مساحة أقل من 500 متر مربع قد تم كراؤها لموسم الإصطياف لسنة 2016 على مساحة أقل من 500 متر مربع قد تم كراؤها بإتاوة 134 مليون سنتيم ودفتر شروط،بيننا تشهد 04 حظائر بولاية بومرداس صراعات بين مستغلين غير شرعيين وصلت إلى حد استعمال العنف ضد منتخبيين محليين ،بسبب تحايل أطراف على قرار الوالي القاضي بمجانبة =

اشتباكات وخلافات تصل إلى حد التعدي على السيارات والمواطنين، والسؤال المطروح من يراقب هؤلاء خصوصا أنهم لا يملكون سجلات تجارية و لا يتقيدون بدفتر شروط معين، وما محل المصالح الولائية ومصالح الأمن من الإعراب في مثل هذه الحالة؟

### الفرع الثالث: الإستغلال السياحي للمياه الحموية في

#### إطار عقد الامتياز

تلعب المياه الحموية دورا هاما في مجال ترقية الإستثمار السياحي، حيث يمكن استغلالها في إطار تنشيط السياحة الإستشفائية بما يجلب عوائد مالية معتبرة للخرينة العامة للدولة، وسنوضح فيما يلي تعريف منح امتياز استغلال المياه الحموية وتحديد طبيعته القانونية، ثم نطاقه، طلب الحصول عليه، إجراءاته، و الحقوق والإلتزامات المفروضة على طرفيه.

#### أولا-تعريف امتياز استغلال المياه الحموية وطبيعته القانونية:

لابد من تعريف عقد الإمتياز المنصب على المنابع الحموية التي تستأثر بخصائص علاجية وبين الطبيعة القانونية له.

#### 1-تعريف امتياز استغلال المياه الحموية:

يعد عقد الإمتياز وسيلة للإستعمال الخاص للملك العام المائي<sup>1</sup>، و لم يتطرق المرسوم التنفيذي 07-69 إلى تعريف امتياز استغلال المياه الحموية وإنما اكتفى في المادة 22 منه بتحديد وسيلة الإستغلال و الإستعمال وهي الإمتياز وقد استندت هذه المادة للأحكام الواردة في المواد 76،77،78 من قانون المياه التي اعتبرت امتياز استعمال واستغلال الموارد المائية التابعة للأمالك العمومية الطبيعية عقدا من عقود القانون العام، في حين نجد المرسوم التنفيذي 94-41<sup>2</sup> كان أكثر دقة فقد نصت المادة 23 منه على أن امتياز

---

= المواقف، بمنحها بتاريخ استغلال رمزية لا تتعدى 08 آلاف دج للشهر الواحد و بالمقابل تحقيق أرباح كبيرة تتعدى 07 ملايين سنتيم يوميا، مقال بعنوان مجانية الشواطئ و الحظائر تحدث فوضى في بومرداس، على الموقع الإلكتروني: [www.elmassa.com](http://www.elmassa.com)، بتاريخ 24 جويلية 2016.

1- نوال لوصيف، النظام القانوني لاستعمال الملك العام المائي، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، عدد 46 ديسمبر 2016، ص 77.

2- المرسوم التنفيذي 94-47 الملغى مؤرخ في 20 يناير 1994، يتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها و استغلالها، جريدة رسمية عدد مؤرخة في 1994.

الحمامات المعدنية عقد إداري يمنح بمقتضاه الوزير المكلف بالحمامات المعدنية بصفته السلطة مانحة الإمتياز لشخص معنوي أو طبيعي عمومي أو خاص بوصفه صاحب الإمتياز، حق استغلال هذه المياه المعدنية لمدة محددة مقابل أجر، وهذا يدل على أن المرسوم التنفيذي 94-41 قد فصل في اعتبار امتياز استغلال واستعمال مياه الحمامات المعدنية عقدا إداريا، ومن خلال استقراءنا للمواد الواردة في المرسوم التنفيذي 07-69 يمكننا تعريف عقد امتياز المياه الحموية بأنه عقد إداري يمنح بموجبه الوزير المكلف بالمياه الحموية باعتباره السلطة مانحة الإمتياز لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص بناء على طلبه بما يخول له حق الإنتفاع دون ملكية الرقبة، مقابل إتاة يحددها قانون المالية لمدة 20 سنة قابلة للتجديد.

كما جعل المشرع استغلال المياه الحموية ذو طابع تجاري طبقا للمادة 83 فقرة 1 من قانون المياه<sup>1</sup>، ذلك أن الإستغلال مفاده الحصول على ثمار الشيء وهو ما يميزه عن الإستعمال، فالمستغل للمنع تتوافر لديه نية تحقيق الربح من وراء الإستثمار فيه، وفي نفس السياق نجد أن القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة قد نص على أن استعمال واستغلال المياه الحموية يخضع لنظام الإمتياز طبقا لدفتر شروط، وتحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز عن طريق التنظيم<sup>2</sup>؛ ويقصد بالتنظيم المرسوم التنفيذي 07-69، المحدد لشروط وكيفيات منح إمتياز و استغلال المياه الحموية المعدل والمتمم<sup>3</sup>، الذي يعد نسا تنظيميا خاصا لكلا من القانونين 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، والقانون 05-12 المتعلق بالمياه بسبب صدوره تاليا لكليهما، بالإضافة إلى أن أحكام هذا المرسوم قد وضعت بناء على تقرير مشترك بين كلا من وزير السياحة و وزير الموارد المائية<sup>4</sup>. ومن خلال ما سبق يمكننا تعريف امتياز المياه الحموية بأنه عقد إداري ثنائي

<sup>1</sup> - وقد نصت المادة 83 فقرة 1 من قانون المياه على ما يلي: "يحدد تعريف المياه المعدنية الطبيعية، ومياه المنبع، ومياه الحمامات، والمياه المسماة "مياه المائدة"، وكذا شروط تصنيفها واستغلالها التجاري عن طريق التنظيم".

2 - المادة 16 من القانون 03-01 السابق الذكر.

3- لقد تم تعديل المرسوم 07-69 بموجب المرسوم التنفيذي 12-205، المؤرخ في 6 مايو 2012، الجريدة الرسمية العدد 29، صادرة في 13 مايو 2012.

4- ما يؤكد استنتاجنا أن المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 07-69 نصت على أن: "تطبيقا لأحكام المادة 16 من القانون 03-01 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 هـ، الموافق ل 17 فيراير 2003 و المذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط و كيفيات منح إمتياز استعمال واستغلال المياه الحموية"، بالإضافة إلى أن المادة 22 من ذات المرسوم المدرجة ضمن الفصل الثاني تحت عنوان "شروط وكيفيات منح الإمتياز" تنص على ما يلي: "تطبيقا لأحكام

الطرفين يبرم بين السلطة مانحة الإمتياز من جهة وصاحب الإمتياز من جهة أخرى، مرفق بدفتر شروط يخول استغلال المنبع الحموي استغلالا سياحيا وتجاريا، ويرتب حقوقا والتزامات على طرفيه ويكون لمدة محددة ب20 سنة، ويمنح للإدارة حق اللجوء إلى فسخه إذا أخل صاحب الإلتزام بالتزاماته المفروضة عليه.

## 2- الطبيعة القانونية لعقد امتياز المياه الحموية:

تظهر الطبيعة القانية لعقد امتياز المياه الحموية من خلال التمعن في شكله ومحتواه، فمن حيث الشكل يتخذ طابع العقد الإداري المرفق بدفتر الشروط وهو ما ينعكس على محتواه الذي نجده ينفرد بتنظيم جوانب غير مألوفة في العقود العادية؛ بمعنى يتجلى الطابع العقدي في توقيع دفتر الشروط طبقا لما قضت به المادة 78 من قانون المياه رقم 05-12 التي استندت إليها المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 التي نصت على أن استعمال الموارد المائية يتوقف على توقيع السلطة المانحة للإمتياز و صاحب الإمتياز لدفتر شروط خاص، كما يفرض الإتفاق الحفاظ على التوازن المالي للعقد، أما الطابع التنظيمي فيظهر في احتوائه على عناصر لا تأخذ الطابع التعاقدي و مرد ذلك أن أحد طرفيه سلطة عامة تهيمن على وضع نظام قانوني خاص دون مشورة الطرف الآخر، تملك حق تعديل العقد بإرادتها المنفردة، وعليه نستنتج أن عقد استغلال واستعمال المياه الحموية ذو طبيعة مزدوجة، يبدو الطابع التنظيمي في علاقة المستغل مع المنتفعين، و يظهر الطابع العقدي في العلاقة بين الإدارة بوصفها السلطة مانحة الإمتياز و صاحب الإمتياز.

## ثانيا- نطاق امتياز المياه الحموية:

قد يكون منبع المياه الحموية مملوكا للدولة، كما يمكن أن يكون واقعا في أرض مملوكة للخواص و الذي يكون موضوع تصريح بمنفعته العمومية لنصل إلى حد تطبيق اجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية وفق القانون الساري المفعول<sup>1</sup>، ويرتب على ذلك إلحاق المنبع

---

=المواد 77، 76 و78 من القانون 05-12 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1426 هـ الموافق ل 4 غشت سنة 2005، يكون استعمال واستغلال المياه الحموية في كل الحالات موضوع امتياز"، كما أن المادة 7 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم 07-69 المتعلق بالحقوق والواجبات المرتبطة باستعمال واستغلال المياه الحموية قد نصت على أن صاحب الإمتياز ملزم باحترام أحكام القانون 05-12 المتعلق بالمياه.

1- المادة 27 من المرسوم التنفيذي 07-69: "إذا رفض مالك الأرض التي تتدفق فوقها مياه منبع حموي مصرح به ذي منفعة عمومية، كل استعمال أو إستغلال في إطار هذا المرسوم أو إيجار أو بيع فإنه يمكن أن تنزع ملكيتها طبقا لأحكام القانون رقم 91-11 و المذكور أعلاه، وهذا بعد إذار لمدة سنة واحدة من الوالي المختص إقليميا"

الحموي بالأمالك العمومية للدولة ،حيث يقع على عاتق الدولة ضرورة حمايته التي تتجلى في نطاقين، أولهما صحي ويكون بمنع كل نشاط يمس بنوعية المياه، وثانيهما بمنع كل النشاطات داخل نطاق المياه الحموية سواء بالمنع أو التنظيم<sup>1</sup>، وفي كلتا الحالتين يكون موضوع منح امتياز، ولقد نص قانون المياه أنه تخضع لنظام امتياز استعمال الموارد المائية العمليات التي تتضمن لاسيما التهيئة، التنقيب أو الحفر عن مياه الحمامات التي كانت موضوع إجراء اعتراف بخصوصيتها العلاجية لاستغلالها لأغراض استشفائية<sup>2</sup>، أما المادة 3 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 07-69 فقد حصرت امتياز استغلال واستعمال المياه الحموية لأغراض علاجية في إطار مؤسسة تعمل وفقا للقواعد التقنية والعلمية المطبقة في هذا المجال ويقصد بذلك إنشاء مؤسسة حموية هدفها استغلال المياه ذات الخصائص العلاجية لتنشيط السياحة الحموية.

وعليه فنطاق الإمتياز يشمل ما يلي:<sup>3</sup>

- عمليات جذب الماء الحموي أو مياه البحر .
- نقل وتخزين وتوزيع الماء الحموي العلاجي إلى المؤسسات العلاجية الأخرى.
- استعمال واستغلال الماء الحموي.
- كل العمليات الأخرى المرتبطة بالإمتياز، ترى ماذا قصد المشرع من هذه الصياغة التي حدد فيها المجالات التي يشملها الإمتياز؟ ليأتي في الأخير ويترك الأمر عاما ومبهما ولم يحصر الأعمال والمجالات الأخرى التي تتصل اتصالا وثيقا بالإمتياز و يمكننا اعتبارها مرتبطة به غير منفصلة عنه، مع العلم أن المرسوم التنفيذي 94-41 لم ينص عليها .

### ثالثا- طلب الحصول على امتياز المياه الحموية:

نص القانون 05-12 المتعلق بالمياه أن امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأمالك العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام، يسلم لكل شخص

1- نوال لوصيف، مرجع سابق، ص 82.

2- المادة 77 فقرة 7 من قانون المياه 05-12 السابق الذكر.

3- المادة 3 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 07-69، المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بالحقوق والواجبات المرتبطة بامتياز استعمال واستغلال المياه الحموية.



طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص يقدم طلبا بذلك طبقا للشروط المحددة في هذا القانون<sup>1</sup>؛ بما يفهم منه أن المشرع قد منح الحق في طلب الحصول على امتياز استغلال المياه الحموية لأي شخص دون قيد أو شرط، إلا أننا بالرجوع إلى نص المادة 25 من المرسوم التنفيذي 07-69 نجد أنها قد حددت وحصرت الأشخاص الذين يحق لهم تقديم طلب الإستفادة من استغلال المياه الحموية على النحو التالي:

- أن يكون طالب الإمتياز إما مالكا للأرض التي يوجد عليها المنبع الحموي وإما مالكا لحق التمتع أو لسند تأجير مثبت بعقد توثيقي يتضمن صراحة الهدف من استغلال المياه الحموية المعنية لمدة تساوي على الأقل مدة الإمتياز.
- إثبات الكفاءة المهنية المتعلقة بالنشاط، أو اللجوء إلى التعاون الدائم الإيجابي والفعال لشخص طبيعي مكلف بتسيير الهياكل العلاجية واستعادة اللياقة البدنية، إن هذه الشروط وإن كانت تعكس حرص المشرع على توافر عنصر الكفاءة والتخصص وهو الأمر الذي سوف يساعد في حسن استغلال المياه الحموية واستعمالها بما يثمن دورها من الناحية الإقتصادية خاصة بما تدره من أموال معتبرة إذا كانت تعرف توافدا كبيرا من السياح من خارج الوطن الباحثين عن العلاج و الإستفادة من خصائصها الإستشفائية، إلا أنه في الواقع يعتبر شرطا تعجيزيا في الغالب يحول دون تقديم طلبات منح الإمتياز، ويعتبر حجرة عثرة تواجه المستثمرين في مجال الإستثمار في الثروة الحموية.
- أما في حالة تقديم طلب فتح مؤسسة للمعالجة بمياه البحر، يجب على صاحب الطلب أن يثبت توفر الوعاء العقاري المتمثل في الأرض التي ستقام عليها مؤسسة المعالجة بمياه البحر<sup>2</sup>، وكذا حيازة امتياز أو ترخيص امتياز استعمال مياه البحر<sup>3</sup>.

---

1-المواد 76،77، 78 من القانون 05-12 المؤرخ في 04 غشت 2005 المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية، العدد 60، مؤرخة في 4 سبتمبر 2005.

2-المادة 25 من المرسوم التنفيذي 07-69 السابق الذكر.

3-المادة 10 من الأمر 76-80 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن القانون البحري المعدل والمتمم بموجب القانون 98-05 المؤرخ في 25 يونيو 1998، جريدة رسمية عدد 47 الصادر في 27 يونيو 1998، والقانون 10-04 المؤرخ في 15 غشت، ج ر عدد 46 صادرة بتاريخ 18 غشت 2010.

## رابعاً-إجراءات منح امتياز استغلال المياه الحموية:

بعد تحديد وتصنيف المياه ذات الخصائص العلاجية وإدماجها ضمن الحصيلة الحموية المصادق عليها بموجب مرسوم، ولضمان تثمينها والإستفادة منها عن طريق استغلالها سياحياً في إطار منح الإمتياز لكل شخص تتوفر فيه شروط المادة 25 من المرسوم 07-69 الذي نص بأنه يرخص بمنح الإمتياز على المياه الحموية بموجب قرار من الوزير المكلف بالمياه الحموية بعد موافقة اللجنة التقنية للمياه الحموية لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص الذي تقدم بطلب في هذا الشأن<sup>1</sup>، في حين كان المرسوم التنفيذي 94-41 في المادة 24 منه ينص على أن الحصول على امتياز المياه الحموية يكون محل قرار مشترك بين الوزير المكلف بالحمامات المعدنية و الوزير المكلف بالري و الوزير المكلف بالصحة العمومية.

### 1- كيفية منح الإمتياز:

- إذا توفرت شروط منح الإمتياز في طالبه لا بد أن يتبع الإجراءات التالية:<sup>2</sup>
- يرسل طلب الإمتياز في 5 نسخ إلى الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص إقليمياً.
  - يجب على الوالي إرسال هذا الطلب مرفوقاً برأيه في أجل لا يتعدى شهرين، مع العلم أن المشرع لم يضبط موعد بدأ سريان مدة الشهرين، هل من تاريخ إرسال الطلب؟ أو من تاريخ تسلمه؟ أو من تاريخ اطلاع الوالي عليه؟ ومن الأنسب أن يبدأ سريان الأجل من تاريخ تسلمه.
  - بعد استلام الطلب مرفوقاً بالملف الذي حددت محتواه الفقرة 3 من المادة 28 من نفس المرسوم<sup>3</sup> ورأي الوالي، يقدمه الوزير المكلف بالمياه الحموية للجنة التقنية للمياه الحموية من أجل دراسته<sup>4</sup> والتي تجتمع مرتين في السنة دورة عادية بناء على استدعاء

1- المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 السابق الذكر.

2- المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 السابق الذكر.

3- يكون طلب الحصول على امتياز المياه الحموية مرفوقاً بالوثائق التالية:

- اسم طالب الإمتياز، لقبه و موطنه، بالنسبة للشخص الطبيعي أما الشخص المعنوي يتضمن اسم الشركة وكذا عنوان مقرها، والقوانين الأساسية للشركة عند الإقتضاء.

- اسم مقترح للمنبع والذي يجب أن يكون مختلفاً عن عن اسم كل منبع آخر، ويكون مختاراً خارج أي تسمية جغرافية.

من رئيسها، ودورة غير عادية بمبادرة من رئيسها<sup>1</sup>، التي عليها أن تبدي رأيها في أجل شهر ابتداء من تاريخ إعلامها من قبل الوزير المكلف بالمياه الحموية، ويكون رأيها إما بالموافقة أو الموافقة المشروطة أو الرفض<sup>2</sup>، الذي يجب أن يكون معللاً، ولا بد من تبليغه إلى صاحب الطلب في أجل شهر من تاريخ استلام الطلب، حيث يكون له حق تقديم طعن لدى الوزير المكلف بالمياه الحموية على أن يفصل في الطعن في أجل شهر ابتداء من تاريخ استلامه الطعن<sup>3</sup>.

- يفصل الوزير المكلف بالمياه الحموية نهائياً في طلب منح الإمتياز في أجل شهر<sup>4</sup>.

## 2- قرار منح الإمتياز الخاص بالمياه الحموية:

يتم الفصل في طلب استعمال واستغلال المياه الحموية بقرار من الوزير المكلف بالمياه الحموية بعد موافقة اللجنة التقنية للمياه الحموية بموجب قرار منح الإمتياز الذي يرفق بدفتر شروط يوقع عليه صاحب الإمتياز يحدد التزامات طرفيه، طبقاً للمادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، والملفت للإنتباه أن المشرع تولى على نشر القرار المتضمن منح استعمال واستغلال المياه الحموية بموجب المرسوم التنفيذي 12-205 الذي عدل مادة

---

=مستخرج من الخريطة بمقياس 1/50000، أو 1/200000، إذا تعذر ذلك، ومخطط يحدد موقع المنبع.

- بالنسبة للمعالجة بمياه البحر مستخرج من الخريطة بمقياس 1/50000 أو 1/200000، إذا تعذر ذلك، ومخطط يحدد موقع المؤسسة بالنسبة للبحر، مع رخصة استعمال مياه البحر بالنسبة لمؤسسات المعالجة بمياه البحر.

-معلومات دقيقة عن حجم المنسوب اليومي للمنبع، مع التغيرات التي يمكن أن تطرأ عليه حسب الفصول ودرجة حرارته ومحتواه من الجراثيم، و الخصائص العلاجية لمياهه.

موقع المنبع الحموي موضوع طلب منح الإمتياز عليه، طبقاً للبيانات التنظيمية للحصيلة الحموية مع بيان وصفي لتهيئات جذب وجر المياه المرتقبة، و بيان وصفي لتهيئات أماكن العلاج المرتقبة.

-عقد الملكية أو التمتع بالأرض التي سوف تشيد عليها المؤسسة الحموية .

-بيان وصفي للهياكل العلاجية المزمع انجازها أو التي تم انجازها.

-دراسة تقنية اقتصادية لمشروع استعمال واستغلال المياه الحموية، وكل الوثائق والمعلومات الضرورية عند الإقتضاء.

4- المادة 29 من المرسوم نفسه.

1- المادة 49 من المرسوم نفسه.

2- نصت المادة 32 من المرسوم التنفيذي 07-69 على حالات رفض طلب منح الإمتياز عندما لا يستجيب للشروط

الواردة في المرسوم التنفيذي 07-69، عندما يكون صاحب الطلب موضوع سحب نهائي للإمتياز، إذا تبين أن المنبع الحموي عرف تعكراً أو تلوثاً أو عدوى جرثومية.

3- المواد 33، 34، 36 من المرسوم التنفيذي نفسه.

4- المادة 35 من المرسوم التنفيذي نفسه نفسه.

وحيدة من المرسوم 07-69 هي المادة 08 من الملحق الأول له التي كانت تنص على ضرورة نشر القرار المتضمن منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وبالتالي التخلي عن إجراء النشر يتعارض ومبدأ الشفافية وإقرار المنافسة المشروعة بين المستثمرين في مجال الإستثمار في الثروة الحموية بما يكفل تامين وترقية هذا المورد السياحي الهام ومساهمته في التنمية الإقتصادية الشاملة.

### -الإشكالية التي تطرحها المادة 23 من المرسوم التنفيذي 07-69:

لقد جاءت صياغة المادة 23 من المرسوم المتعلق باستغلال المياه الحموية غامضة في نقطتين هامتين وهذا ما يثير جدلا كبيرا، الأولى تتعلق بماهية الوزير المكلف بالمياه الحموية، والثانية تتعلق باللجنة التقنية للمياه الحموية على مستوى أي وزارة يتم إنشاؤها؟ وسنوضح كلا منهما فيما يلي:

### -من المقصود بالوزير المكلف بالمياه الحموية؟

هل يقصد به الوزير المكلف بالسياحة والصناعات التقليدية، أم الوزير المكلف بالمياه خاصة وأن الطاقم الوزاري للحكومة لا وجود فيه لوزير يسمى بالوزير المكلف بالمياه الحموية، بالإضافة الى أن المرسوم 07-69 يحيل إلى القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، وقانون المياه 05-12 ورسم بناءا على تقرير مشترك بين وزيري القطاعين، زد على ذلك مانصت عليه المادة 11 من المرسوم 07-69 التي نصت بصريح العبارة أن المياه الحموية تكون موضوع تصنيف من طرف الوزير المكلف بالسياحة باقتراح من اللجنة التقنية للمياه الحموية بعد الإطلاع على رأي الوزير المكلف بالموارد المائية، لتعود باقي مواد المرسوم لتنص على الوزير المكلف بالمياه الحموية، وهذا ماجعلنا نفترض أن المشرع يقصد بالوزير المكلف بالمياه الحموية وزير السياحة، وما أكد لنا هذه الفرضية أن دفتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم كملحق أول الذي يبين أن القرار المتضمن منح الإمتياز المتعلق باستعمال واستغلال المياه الحموية صدر عن وزارة السياحة وتمت المصادقة عليه من طرف وزير السياحة، بالإضافة الى أن المياه الحموية تعد شكلا من أشكال العقار السياحي ومن مكونات حافظته العقارية، وفي سبيل ترقية وتامين هذا المورد السياحي والإستفادة منه في اطار الإستثمار في السياحة الحموية وكل النشاطات السياحية

المتعلقة به لا بد أن تكون من اختصاص وزير السياحة ، وهذا ماجعلنا نجزم بأن المقصود بالوزير المكلف بالمياه الحموية هو وزير السياحة.

### - على مستوى أي وزارة يتم إنشاء اللجنة التقنية للمياه الحموية؟

بما أننا خلصنا إلى أن المقصود بالوزير المكلف بالمياه الحموية هو وزير السياحة، كما أن المادة 47 من المرسوم التنفيذي 07-69 نصت على أن اللجنة التقنية للمياه الحموية تتشكل من الوزير المكلف بالمياه الحموية، الذي حددنا صفته بأنه وزير السياحة ،بالإضافة إلى ممثل الوزير المكلف بالموارد المائية بما يفهم كذلك ضمنا أنه لو أراد المشرع بالوزير المكلف بالمياه الحموية وزير الموارد المائية لما نص على ممثله كعضو في اللجنة مباشرة بعد النص على الوزير المكلف بالمياه الحموية ،وعليه نستنتج أن اللجنة التقنية للمياه الحموية تنشأ على مستوى وزارة السياحة و ليس على مستوى وزارة الموارد المائية.

- وبالرجوع لإجراءات منح امتياز المياه الحموية، يتم منح الإمتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد ضمنيا<sup>1</sup> ما لم يبد أحد الطرفين رغبته في إنهاء العمل به كتابيا قبل انتهاء المدة المتفق عليها طبقا للمادة 02 من الملحق الثاني المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بالحقوق والواجبات المرتبطة بامتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ولم يفصل المشرع كم مرة يمكن تجديد عقد الإمتياز هل لمرة واحدة أو لعدة مرات وترك المجال مفتوحا غير مقيد، وإن كان انتهاء مدة الإمتياز ورفض السلطة المانحة للتجديد يجعل المستغل في موقف لا يحسد عليه يجعلنا نتساءل عن مصير المؤسسة الحموية المشيدة، وهل تمكن فعلا المستثمر من استرجاع فائده بالمقارنة مع المبالغ التي أنفقها خاصة وأن هذا النوع من الإستثمارات يتطلب مدة طويلة لاسترجاع ما أنفق؟ وهذا في الواقع مايجعل الراغب في الإستثمار في المورد الحموي متخوفا من الإقدام على اتخاذ قرار الإستثمار فيه فلا توجد ضمانات محفزة لهذا الأخير ترافقه طيلة مدة استثماره وتحميه من خطر تعسف السلطة مانحة الإمتياز في حالة رفض التجديد، كما أن الإمتياز يمنح بصفة مؤقتة، وقابلة للإبطال

---

1- حددت مدة الإمتياز بموجب المرسوم 94-41 ب99 لسنة كحد أقصى حسب المادة 09 من القرار الوزاري المشترك الذي يحدد إجراءات الحصول على امتياز استغلال مياه الحمامات المعدنية لأغراض علاجية و دفتر الشروط والعقد النموذجي للإمتياز .

مقابل دفع إتاوة يحددها قانون المالية<sup>1</sup> فالإمتياز غير قابل للتنازل وغير قابل للتحويل، ويمكن أن يخص منبع المياه الحموية كله أو جزء منه.

- غير أنه لا بد أن تباشر الأشغال المتعلقة باستغلال المنبع الحموي في أجل أقصاه ثلاثة أشهر على الأقل بعد تاريخ منح الإمتياز، كما لا يمكن أن يكون موضوع تأجير من الباطن من طرف صاحب الإمتياز للغير<sup>2</sup>.

- كما يستطيع ذوو الحقوق في حالة وفاة صاحب الإمتياز الإستمرار في استغلال الإمتياز بشرط إعلام الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى شهرين<sup>3</sup>، وأن يمثلوا لأحكام المرسوم التنفيذي 07-69 محل الدراسة في أجل لا يتعدى ستة أشهر، ابتداء من تاريخ الوفاة، وفي هذه الحالة تتصرف آثار العقد إلى الخلف العام.

### خامسا- حقوق والتزامات السلطة مانحة الإمتياز

#### وصاحب الإمتياز:

يرتب عقد امتياز استغلال المياه الحموية حقوقا والتزامات على طرفيه السلطة مانحة الإمتياز من جهة وصاحب الإمتياز من جهة أخرى.

#### 1- حقوق والتزامات السلطة مانحة الإمتياز:

تتمتع هذه الأخيرة بجملة من الحقوق جاء بها المرسوم التنفيذي 07-69 ودفتر الشروط النموذجي الملحق به وتتمثل فيما يلي:

- للسلطة مانحة الإمتياز الحق في نزع أو ضم في أرض صاحب الإمتياز كل منطقة توسع مجهزة حديثا لاعتبارات تقنية واقتصادية<sup>4</sup>.

---

1- المادة 6 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 07-69، المتضمن قرار منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية. وقد تم تقدير الإتاوة في قانون المالية 2010، في المادة 49 التي نصت على مايلي: "يحدد مبلغ الإتاوة = المنصوص عليها في المادة 73 من قانون 05-12 ..... و المتعلق بالمياه المستحقة قصد استعمال الموارد المائية لأغراض صناعية و سياحية و خدماتية بخمسة وعشرون ديناراً (25 دج) عن كل متر مكعب من المياه المنقطة....."

2- المادة 24 من المرسوم التنفيذي نفسه.

3- المادة 40 من المرسوم التنفيذي نفسه.

4- المادة 06 من الملحق الثاني للمرسوم 07-69 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق باستعمال واستغلال المياه الحموية.

-كما تحتفظ السلطة مانحة الإمتياز بحقها في الرقابة من خلال القيام بالتفتيشات الضرورية للسهر على التنفيذ الكامل لأحكام دفتر الشروط<sup>1</sup>.

- للسلطة مانحة الإمتياز الحق في توقيع الجزاءات في حالة إخلال صاحب الإمتياز بالإلتزامات التي يفرضها عقد الإمتياز ودفتر الشروط الملحق به كعدم استغلاله للمنبع الحموي لمدة معينة ،كما يمكنها اللجوء إلى فسخ العقد بإرادتها المنفردة دون اللجوء إلى القضاء<sup>2</sup>.

## 2-حقوق والتزامات صاحب الإمتياز:

باستقراءنا لدفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 07-69 لاحظنا أن حقوق صاحب الإمتياز ضئيلة بالنظر إلى كثرة التزاماته وتتحصر فقط في حصوله على ناتج إتاوات بيع الماء الحموي، بالإضافة إلى ناتج الخدمات الأخرى المرتبطة بنشاطات المؤسسة الحموية<sup>3</sup>، أما الإلتزامات فهي كثيرة تتمثل في:

-يلتزم صاحب الإمتياز باحترام أحكام القانون رقم 05-12 المتعلق بالمياه و أحكام المرسوم التنفيذي 07-69 و دفتر الشروط النموذجي الملحق به،و يمنع عليه التنازل الكلي أو الجزئي للغير،كما يتعين عليه البدء في أشغال المتعلقة باستغلال المياه الحموية خلال شهر ابتداء من تاريخ تبليغ الإدارة المانحة للإمتياز رأيها التقني حول المشروع و الحصول على رخصة البناء الضرورية<sup>4</sup>.

-يلتزم صاحب الإمتياز بتجهيز منشآت جذب المنسوب وكذلك الضغط و المراقبة الدورية قصد كشف كل التغيرات التي قد تطرأ على المنبع الحموي، وعليه احترام المقاييس التقنية المحددة من طرف السلطة مانحة الإمتياز في مجال معالجة وجذب ونقل وتخزين وتوزيع الماء الحموي، كما يقع على عاتق المستغل ضمان نظافة وحماية دائمة لوحدات العلاج

1- المادة 45 من الملحق الثاني لدفتر الشروط النموذجي نفسه.

2-المادة 56 من المرسوم النفيدي 07-69 السابق الذكر.

3-المادة 51 من الملحق الثاني للمرسوم 07-69 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق باستعمال واستغلال المياه الحموية.

4-المواد 07،08،09 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

واستعادة اللياقة، بالإضافة إلى تقديم التوضيحات الضرورية المتعلقة بنوعية الموارد والتجهيزات التي سيتم استعمالها وكذلك مصادرها<sup>1</sup>.

-الخضوع لمراقبة المنشآت والتجهيزات التقنية قبل الشروع في استغلالها، وتكون هذه المراقبة بالإشتراك بين المصالح المختصة لدى الوزير المكلف بالصحة العمومية والوزير المكلف بالمياه الحموية، ومنح كل الأعوان التسهيلات اللازمة لآداء مهامهم ، ويلتزم كذلك صاحب الإمتياز بإرسال كل سداسي حصيلة استغلاله، كما يتحمل كل الأضرار التي تلحق الغير بسبب الإمتياز لذلك يجب عليه أن يبادر بإبرام جميع عقود التأمين المنصوص عليها في القوانين<sup>2</sup>.

-يلتزم بإيقاف استغلال المنبع الحموي في حالة اكتشاف تلوث مياهه إلى غاية زوال سبب التلوث دون المطالبة بالتعويض، كما يلتزم بدفع الضرائب والتكاليف الناتجة عن استغلال الإمتياز ودفع إتاوة<sup>3</sup> يتم تحديدها في قانون المالية<sup>4</sup>.

- يلتزم صاحب الإمتياز بإجراء تحاليل منتظمة للماء الحموي كل 15 يوما ويتحمل مصاريف ذلك، كما يخضع لمراقبة السلطة مانحة الإمتياز التي يمكنها أن تتأكد في كل وقت من أن النشاطات تمت بعناية،بالإضافة إلى خضوعه للتوصيات و التعليمات التي تصدرها الهيئات المختصة في مراقبة نشاطات المياه الحموية<sup>5</sup>.

كما لا يمكننا أن ننكر بأن المشرع قد سعى إلى إحاطة المياه الحموية بمنظومة قانونية لحمايته<sup>6</sup> وتثمينه،إلا أننا سجلنا بعض النقائص التي ساهمت في الحد من أهميتها و ترقيتها، ترقيتها، ومن أجل إضفاء أكثر فعالية للإستثمار في مجال الموارد الحموية ارتأينا تقديم

<sup>1</sup> المواد 23،27،32،42 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق باستعمال و استغلال المياه الحموية.

<sup>2</sup> المواد 44،45،47،43 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

<sup>3</sup>المواد 48،50 من دفتر الشوط النموذجي نفسه.

<sup>4</sup> نص قانون المالية لسنة 2010 في المادة 49 منه على مقدار الإتاوة التي يلتزم المستثمر في الموارد المائية بدفعها:"يحدد مبلغ الإتاوة المنصوص عليها في المادة 73 من قانون 05-12 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1426هـ الموافق ل04أوت سنة 2005 والمتعلق باستعمال الموارد المائية لأغراض صناعية و سياحية وخدماتية بخمسة وعشرون ديناراً (25دج) عن كل متر مكعب من المياه المنقطة".

<sup>5</sup> المادة 46 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

<sup>6</sup> نوال لوصيف،مرجع سابق،ص 88.



مجموعة من الإقتراحات التي نعتقد أنها قد تساهم في ترقية و تنمية الإستثمار السياحي في هذا المورد نوجزها في ما يلي:

-جعل الإمتياز يمنح بقرار من الوالي عوضا عن الوزير المكلف بالمياه الحموية لتسهيل الإجراءات على طالب الإمتياز من جهة وتسريع دفع عجلة التنمية السياحية من جهة أخرى بتعديل المادة 22 من المرسوم 07-69، زيادة عدد الدورات التي تعقدها اللجنة التقنية للمياه الحموية لأنها غير كافية ولا تحقق المتابعة الجدية لملف استغلال الثروة الحموية بجعلها 3 أو 4 دورات على الأقل بتعديل المادة 49 من المرسوم 07-69، مع ضرورة تكوين إطارات بشرية تتميز بالكفاءة والتأهيل لتدعيم عمليات البحث في الخصائص العلاجية للمياه الحموية، وتوظيفها للإستفادة من خبرتها وتكوينها في نشاط المؤسسة الحموية مع تشجيع السياحة الشتوية كبديل عن السياحة الشاطئية التي تنتهي بانتهاء موسم الإصطياف وجعلها ترتقي إلى مصاف الدول الرائدة في مجال السياحة الحموية والإستشفائية، والسماح بتجديد عقد الإمتياز لأكثر من مرة وهو ما سوف يشجع المستثمرين ويمنحهم الإطمئنان بإمكانية استرجاع رأس المال المستثمر وتحصيل الفوائد المنتظرة.

وقد قدرت عقود الإمتياز المنصبة على المنابع الحموية سنة 2017 ب 70 عقد<sup>1</sup>، وقد أكد وزير السياحة والصناعات التقليدية مؤخرا خلال لقاء حول السياحة الحموية<sup>2</sup> و بمشاركة فاعلين في المجال و خبراء دوليين من تركيا و رومانيا أن السياحة الحموية تعد من المحاور الأساسية التي تدعم سياسة التجديد السياحي تطبيقا لبرنامج الإنعاش الإقتصادي، وذكر أنه بموجب تحيين الحصيلة الحموية فقد تم تحديد 282 منبع حموي، من بينها 100 منبع قابل لاحتضان مشاريع حموية جديدة والتي ينبغي الإستثمار فيها، ولهذا الغرض فقد تم منح 82 حق امتياز لإستغلال المياه الحموية، 72 منها منحت في إطار إنجاز محطات حموية جديدة من طرف مستثمرين خواص، و10 عقود منحت لمؤسسات عمومية،

---

1-70 sources thermales sur un total de 282sources a travers le territoire national on été actroyé en concession dans le cadre de promotion du tourisme thermal à indiqué à l'ASP monsieur le directeur des activités thermal au ministère de l'aménagement du territoire, du tourisme et de l'artisanat, des concession pour l'exploitation de 70 sources thermales ont été octroyés à des investisseurs privé , après étude de leur dossier par une comission intersectorielle composé des ressources en eau.

-l'exploitation des sources thermales disponible au niveau national pour la concrétisation des projets touristiques et la promotion du tourisme interne. www.radio algerie, le 09/04 /2017, 19 :26.

2-الدعوة إلى تطوير السياحة الحموية ضمن توجهات تمكن من هيكلة هذا النشاط، وكالة الأنباء الجزائرية منشور بتاريخ: 18 فيفري 2019، على الموقع الإلكتروني www.aps.dz/ar. تاريخ الاطلاع 07/03/2019، الساعة 12:44.

وفي نفس السياق وفي إطار تعزيز لامركزية التعاملات وتبسيط الإجراءات اقترح وزير السياحة تعديل المرسوم التنفيذي 07-69، وذلك لأجل تهمين الإمكانيات الحموية و مساهمتها في تطوير النشاط السياحي الحموي، كما أكد مدير الحمامات المعدنية<sup>1</sup> على أهمية دعم الإستثمار في الثروة الحموية مشيراً إلى وجود 35 مشروعاً قيد الإنجاز على المستوى الوطني ستساهم في خلق مناصب شغل جديدة و ترقية السياحة الحموية واستدامتها بالنظر لأهميتها الإقتصادية والعلاجية والإجتماعية بما يجعلها محل طلب متزايد على المستويين المحلي والخارجي.

### الفرع الرابع: فسخ عقد الإمتياز الوارد على العقار السياحي

يترتب على فسخ عقد الإمتياز إعادة طرفي العقد إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، أي استرداد الدولة ممثلة في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة للوعاء العقاري و توقف سريان عقد الإمتياز، و الغالب أن يكون السبب في فسخه عدم تنفيذ المستثمر للإلتزامات التي يفرضها عقد الإمتياز ودفتر الشروط الملحق به، ويعد إسقاط الإمتياز فسخاً للعقد على حساب ومسؤولية صاحب الإمتياز، والأصل في إسقاط حق الامتياز هو ارتكاب المستثمر مخالفة جسيمة<sup>2</sup>، أو تحول خطير في واجباته العقدية، فالإسقاط عقوبة خطيرة، وهذا ما يميز الإسقاط عن الفسخ في مجال العقود الادارية، ويرى مجلس الدولة الفرنسي أن الإسقاط لا يكون إلا بتوفر شرطين وهما الخطأ الجسيم أو اللجوء لإسقاط الإمتياز عن طريق القضاء في حالة عدم وجود نص صريح يقضي بخلاف ذلك<sup>3</sup>.

- ولقد كان تكييف الإسقاط موضوع جدل فقهي، فمن الفقهاء من اعتبره ذو طبيعة عقدية ومعنى ذلك أنه لا يمكننا إقرار الإسقاط إلا بوجود نص في العقد، وهذا ما ذهب إليه الفقيه Blondeau كما أن أغلبية الفقهاء اعتبروه من النظام العام، ويترتب على ذلك أن الإدارة تملك حق توقيعه ولو لم يكن منصوص عليه في العقد ومن هؤلاء الفقهاء polack<sup>4</sup> وهو

1- بن مسعود يدعو للإستثمار في السياحة الحموية، صوت الأحرار على الموقع الإلكتروني: sawtalahrar.net. منشور في 19 فيفري 2019، تاريخ الإطلاع 2019/03/07، على الساعة 13:25.

2 - ضريفي نادية، تسيير المرفق العام والتحويلات الجديدة، الجزائر، دار بلقيس، 2010، ص 199.

3 - يونس اسماعيل، حسن كه ردي، أحكام الفسخ في العقود الادارية، الإسكندرية، دار الفكر الجامعي، 2015، ص 59.

4 - مخلوف لكل، عقد الامتياز، ودوره في تطوير الإستثمار، دراسة حالة العقار الاقتصادي، مرجع سابق، ص 179.

ما أخذ به المشرع الجزائري الذي منح القاضي حق الرقابة على إسقاط الإمتياز واضعا حدا لتعسف الإدارة في تقديرها لحالة الإسقاط<sup>1</sup>، وإن كان هذا الأخير لم يفرق بين الإخلال الجسيم والإخلال البسيط وأخذ بالمفهوم الواسع للإسقاط<sup>2</sup>. أما المشرع الجزائري قد قرر إسقاط عقد الإمتياز دون اللجوء الى القضاء، وسمح لصاحب الإمتياز المسقط اللجوء الى القضاء لإلغاء قرار إسقاط عقد الإمتياز<sup>3</sup>.

### أولا-أنواع الفسخ:

نظم المشرع حالات فسخ عقد الإمتياز و قد حدد لكل منها ضوابطها و شروطها،فقد ينقضي عقد الإمتياز باتفاق الطرفين،أو الفسخ بقوة القانون،أو بالفسخ القضائي.

#### 1-انقضاء عقد الإمتياز بالفسخ الإتفاقي:

يعتبر الفسخ حلا للرابطة العقدية و هو جزء لإخلال أحد الأطراف بالتزاماته، وله أثر رجعي، يتجلى في إعادة طرفي العقد إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد،ومن خلال دراستنا للمرسوم 07-23 وجدناه لم ينص على حالة الفسخ الإتفاقي في دفتر الشروط المتعلق بمنح الإمتياز على مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وإنما نص على ذلك دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم 09-152،في المادة 10 منه التي نصت على أن الإمتياز يفسخ في أي وقت وباتفاق الطرفين؛و مفاد ذلك أنه قد يتفق الطرفان على اللجوء إلى فسخ العقد قبل تنفيذه كاملاً، أو قبل انتهاء المدة المحددة له في دفتر الشروط، وفي هذه الحالة يتم إنهاء العقد استنادا إلى رضا الطرفين<sup>4</sup>،أي أن الفسخ الإتفاقي مصدره إرادة المتعاقدين فهي من أنشأت العقد وهي التي تنتهيه،إلا أنه يعاب على المشرع الصياغة الغامضة لنص المادة 10 فهو لم يوضح حالات الفسخ الإتفاقي ولا إجراءاته فهل يسبقه إعدار<sup>5</sup> أم لا؟أو إمكانية اللجوء إلى القضاء في حالة رفض الطرف الثاني،كما سكت على إمكانية حصول الطرف المتضرر على التعويض من عدمه، ولا في أي مرحلة من مراحل

1 -المرجع نفسه، ص 180.

2 - المادة 12 من الأمر 08-04 السابق الذكر

3- المادة 76 من المرسوم التنفيذي 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات ادارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، السابق الذكر.

4-يونس اسماعيل حسن كه ردي، مرجع سابق، ص 30.

5- عبد الرزاق السنهوري،الجزء الأول ، ص 715.

المشروع، وترك المجال مفتوح لإعمال مبدأ سلطان إرادة الطرفين وفي هذا تأكيد واضح على الطابع التعاقدى لعقد الإمتياز الذي يتشابه مع عقود القانون الخاص في انعقاده وفسخه بالتراضي<sup>1</sup>؛ وبالتالي تقودنا الصياغة المبهمة والغامضة للمادة 10 إلى القواعد العامة وبالضبط إلى المادة 120 من القانون المدني التي تنص على أنه يجوز الإتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالإلتزامات الناشئة عنه، بمجرد تحقق الشروط المتفق عليها، و بدون حاجة لحكم قضائي، وهذا الشرط لا يعفي من الإعذار الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين، وقياسا على ذلك يمكن للإدارة و صاحب الإمتياز إدراج شرط فاسخ مفاده أن العقد يعتبر مفسوخا عند عدم الوفاء بمبلغ الإتاوة بعد توجيه إعذار للمستفيد و بدون الحاجة إلى حكم قضائي. وعليه يمكن للمستثمر وللإدارة الإتفاق على فسخ عقد الإمتياز، بالرغم من أن آثار فسخ الإمتياز في مرحلة بدء تنفيذ المشروع السياحي تختلف عن آثاره في حالة فسخه عند مرحلة متقدمة من تنفيذ الأشغال أو قرب انتهاءها، هذا ما يدفعنا الى اقتراح تعديل المادة 10 بالنص على الأقل على موضوع الفسخ و الإجراءات المتبعة فيه كضرورة توجيه إعذار، اللجوء إلى الجهات القضائية والنص على التعويض، بما يكفل حماية أكثر للمستثمر السياحي الذي كثيرا ما يتضرر نتيجة ترجيح كفة الإدارة بوصفها شخصا معنويا عاما يتمتع بامتيازات السلطة العامة مما ينتج عنه عدم تساوي المراكز القانونية بوجود استغلال الإدارة لنفوذها وتعسفها في مواجهة المستثمر.

## 2- فسخ عقد الامتياز بقوة القانون:

يكون في حالة ما إذا نص عليه في عقد الإمتياز أو دفتر الشروط، المرفق به، أو في القواعد العامة، وكذا جملة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تحكم المعاملات العقدية، ويكون الفسخ بقوة القانون في حالتين؛ هلاك محل العقد، ينتج عنه الفسخ العقد من تلقاء نفسه وفي هذه الحالة قد يكون الهلاك بسبب خارج عن إرادة الطرفين فيفسخ العقد

---

1-المادة 120 من القانون المدني تنص على ما يلي: "يجوز الإتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالإلتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها و بدون الحاجة إلى حكم قضائي. وهذا الشرط لا يعفي من الإعذار ،الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين "

دون تعويض، هلاك بفعل الإدارة وهنا يقترن الفسخ بالتعويض إذا كان فعل الإدارة يمثل إجراءً خاصاً<sup>1</sup>.

### 3- الفسخ القضائي لعقد الإمتياز:

فقد يلجأ صاحب الإمتياز أو مانح الإمتياز، إلى الجهة القضائية المختصة لإنهاء عقد الإمتياز لعدة أسباب منها؛ ارتكاب الإدارة لخطأ جسيم، كأن تقدم على تعديل الشروط التنظيمية وينتج عن ذلك إخلالا بالتوازنات المالية للعقد، أما بالنسبة لصاحب الإمتياز، فقد تعترضه صعوبات مالية استثنائية تجعل من تنفيذ العقد الإمتياز واستكمالها أمراً مرهقاً، وقد تم فسخ 59 قرار لمنح الإمتياز من طرف المحكمة الإدارية للبلدية منحت بطريقة غير شرعية للمستثمرين في القطاع السياحي<sup>2</sup>.

### ثانياً- حالات فسخ عقد الإمتياز الوارد على الأوعية العقارية

#### الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي:

يعد الفسخ بمثابة جزاء توقعه الإدارة على المستثمر ويترتب عليه نهاية الرابطة التعاقدية وغالباً ما تنص دفاًتر الشروط على الحالات التي تلجأ إليها الإدارة في ذلك باللجوء إلى القضاء<sup>3</sup>.

### 1- اخلال المستثمر باحترام أجل إنجاز مشرعه السياحي :

ألزم المشرع المستثمر المستفيد من قطعة أرض مخصصة لإقامة مشروع استثماري سياحي داخل مناطق التوسع السياحي، البدء بانجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر

<sup>1</sup> - محمد عبد المجيد المغربي، المشكلات التي يواجهها تنفيذ العقود الادارية، وآثارها القانونية، الطبعة الأولى، لبيبا المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، 1998، ص 81.

2- Le tribunal administratif de BLIDA annulé 59 décisions d'assiettes foncieres accordées de façon illégale à dés investisseurs dans le secteur touristique à TIPAZA. La direction des domaines de la wilaya à introduit depuis 2016 de nombreuses plaintes en vue de l'annulation de décisions de concession relatives à un foncier globale de près d'une centaine d'hectares, si en garde partie dans des zones d'expansion touristique ZET non agréés a indique le même responsable dans une déclaration à la press, en marge d'une rencontre ayant réuni le wali avec des investisseurs dans le secteur du tourisme

.www.radio Algerie, le 09/04/2017, 19:26.

3- La concession est garantie et ne peut être annulée q'en cas de manquement constaté, aux obligations du cahier des charges. L'annulation de la concession ne peut intervenir que par voie justice - République ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE, MINISTERE DES FINANCES, DIRECTION GÉNÉRALE DU DOMAINE NATIONAL, Le dispositif juridique regissant le foncier relevant du domaine privé de l'état destine a l'investissement., ORAN 13 février 2012.

الشروط ،وهو إلّزام بتحقيق نتيجة، إذ يقع على عاتقه احترام أجل إنطلاق أشغال مشروعه وأجل البدء في ممارسة نشاطه، وفي حالة إخلاله بهذا الإلتزام يمكن سحب الإمتياز<sup>1</sup>، وهو ما أكدته المادة 18 من الملحق الثاني للمرسوم 07-23 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الإمتياز على الأراضى الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية التي نصت على ما يلي : " يلتزم صاحب الإمتياز بانجاز مشروعه في الأجل المحدد في المادة 3 أعلاه تحت طائلة سحب حق الإمتياز"، وتتولى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة معاينة البدء في النشاط، كما تكون المشاريع محل تصريح بالإستثمار محل معاينة من طرف الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار بمعنى الإستثمارات التي تستفيد من مزايا الإستثمار، وهو إجراء يمكن السلطات من القيام بإحصائيات و التأكد من المشاريع المنجزة فعلا في أرض الواقع بالمقارنة مع المصرح بها، و يتم تحديد آجال إنجاز المشروع السياحي حسب أهميته وحجمه، ويبدأ حساب المدة اللازمة للإنتهاء من المشروع من تاريخ الحصول على رخصة البناء، وهو نفس ما جاءت به المادة 21 فقرة 3 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152<sup>2</sup>، وقد منح المشرع لصاحب الإمتياز فرصة تمديد آجال إنطلاق، وتنفيذ الأشغال المحددة في دفتر الشروط لإنقاذ مشروعه الإستثماري السياحي، إذا حالت القوة القاهرة دون احترامها لمدة مساوية لتلك التي لم يتمكن المستفيد من الإمتياز من إنجاز التزاماته فيها، فالقوة القاهرة هي كل حادث لا يمكن توقعه، ولا يمكن معالجته ويكون خارج نطاق إرادة كل من المستثمر والإدارة كما في حالة الكوارث الطبيعية، وليس نتيجة لأفعاله أو تهاونه، فالمشرع ترك الأمر مبهما و لم يحدد الأسباب التي حالت دون إنجاز المشروع في الأجل المحدد والتي تعد من قبيل القوة القاهرة لذلك يمكن اعتبار الأزمات الإقتصادية بمثابة قوة القاهرة، وحتى يستفيد المستثمر من تمديد الأجل لا يكفي أن يثبت بأنه بذل العناية الكافية بل يقع على عاتقه إثبات توافر القوة القاهرة حتى تنتفي مسؤوليته، وهو في هذه الحالة مستثمر حسن النية سيء الحظ، فقد قام بتنفيذ إلتزاماته التعاقدية من خلال احترام طبيعة المشروع السياحية وعدم تغييرها، واحترام البرنامج المحدد في دفتر الشروط، واحترام اجراءات رخصة البناء، كما لم ينص المرسوم التنفيذي 07-23 أو ملحقه

1 - المادة 27 من القانون 03-03 والمادة 21 من المرسوم التنفيذي 07-23 السابق الذكر.

2- "تمديد آجال انطلاق و تنفيذ الأشغال المنصوص عليها في دفتر الشروط هذا وتنفيذها إذا حال سبب قاهر دون التقيد به...."

الثاني المتضمن دفتر الشروط النموذجي لمنح الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية على مقدار الأجل الإضافي الذي يستفيد منه صاحب الإمتياز خاصة اذا استمرت القوة القاهرة حتى بعد انتهاء تمديد الأجل.

فالأصل أنه لا يمكن أن تسحب هذه الإمتيازات، إذا أثبت المستثمر حالة القوة القاهرة التي حالت دون تنفيذ التزاماته واستكمال مشروعه السياحي، فالمستثمر في هذه الحالة لا يعتبر قد أخل بالبرنامج المحدد في دفتر الشروط ويتطلب الأمر في هذه الحالة تدخل القضاء، ذلك أن القوة القاهرة مسألة موضوعية تخضع لتقدير القاضي، إلا أن المشرع قد رتب على عدم إنجاز المشروع في الأجل المحدد في المادة 3 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي 07-23 المتضمن دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز على أراضي واقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية سحب حق الامتياز، ويكون السحب بموجب قرار إداري صادر عن الوالي، وفي المقابل يملك المستثمر الحق في المنازعة في قرار سحب الإمتياز بطلب إلغاء القرار الإداري القاضي بالسحب أو الحصول على التعويض والغالب أن الإدارة يمكنها سحب الإمتياز دون تعويض في حالة عدم قيام المستثمر بانجاز مشروعه في المدة المحددة.

وحسب رأينا نعتقد أن المشرع لم يوفق في استعمال عبارة سحب حق الإمتياز وكان عليه أن يستعيض عنها بعبارة إسقاط الإمتياز، ذلك أنه طبقا لقواعد القانون الاداري لا تسحب إلا القرارات غير المشروعة متى ثبت للإدارة عدم مشروعيتها لتصحيح الخطأ الذي وقعت فيه، ويشترط أن يتم سحب القرار الإداري خلال 4 أشهر من تبليغ القرار المطعون فيه أو نشره<sup>1</sup>. بينما قرار منح الإمتياز على القطعة الأرضية محل إنجاز المشروع الإستثماري السياحي هو قرار مشروع وقت إصداره، نشأت بمقتضاه حقوقا للمستثمر، وعليه لا يجوز سحبه ضمانا لعدم رجعية القرار الاداري، وإن كان المشرع قد رتب السحب نتيجة خطأ المستفيد من الإمتياز، الذي لم ينفذ إلتزاماته المحددة في دفتر الشروط حفاظا على الحافطة العقارية الخاصة للدولة من الإستنزاف، وضمانا لحسن سير الإستثمار السياحي، ضمانا لعدم تحويل الوعاء العقاري عن وجهته السياحية، كما يردع كل مستثمر يتعاس عن تنفيذ برنامجه الإستثماري مما يؤثر سلبا على التنمية الإقتصادية والسياحية على حد سواء.

1 - المادة 829 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

- وفي نفس السياق لماذا لم يمنح المشرع للمستثمر السياحي أجلا اضافيا قبل اللجوء الى الفسخ من طرف الإدارة كما فعل المرسوم التنفيذي 09-152<sup>1</sup>، في حالة عدم تمكن صاحب الإمتياز إذا احترم طبيعة المشروع والبرنامج المحدد في دفتر الشروط وكذا رخصة البناء، حيث يتراوح هذا الأجل من سنة الى 03 سنوات، حسب طبيعة وأهمية المشروع، وإذا لم يتمكن المستفيد من الإمتياز انهاء المشروع الاستثماري عند انتهاء الأجل الاضافي، يؤدي ذلك الى إسقاط حق الإمتياز بمبادرة من طرف مدير أملاك الدولة المختص اقليميا لدى الجهات القضائية المختصة، في المقابل يجب على الدولة أن تدفع تعويض للمستثمر تحدده مصالح أملاك الدولة المختصة يعرف بفائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية على أن لا يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستغلة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض، أما إذا ثبت تعسف الإدارة في تحديد مبلغ فائض القيمة يحق للمستثمر رفع دعوى تعويض عن الضرر المادي و المعنوي الذي أصابه أمام الجهة القضائية المختصة، فالقضاء القضائي الإداري هو صاحب الولاية وبالضبط القضاء الكامل لتعلقها بعقد الإمتياز الذي يعد عقدا إداريا، من أول إجراء في التعاقد إلى آخره نتيجة لتصفية الحقوق والإلتزامات المترتبة عنه.

## 2- عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي لبنود دفتر الشروط:

تتولى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة السهر على تنفيذ بنود دفتر الشروط ومدى التزام المستثمر السياحي بها بالنسبة للمشاريع المقامة داخل مناطق التوسع السياحي، و قد رتب المشرع على عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي لبنود دفتر الشروط المتعلق بكيفيات وشروط الإمتياز على أراضي واقعة داخل مناطق التوسع السياحي، أو تعديل المشروع بإدخال نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها سحب قطعة الأرض من صاحب الإمتياز<sup>2</sup> ذلك

---

1-المادة 21 من المرسوم التنفيذي 09-152 السابق الذكر. نص تنظيمي للأمر 08-04 فهو يفسر كيفية تطبيق أحكام الأمر ويوضحها، وقد نصت المادة 15 من الأمر 08-04 صراحة على إخضاع الأملاك الوطنية المتمثلة في قطع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية لأحكام هذا المرسوم فلم يشير المرسوم التنفيذي 09-152 إلى تطبيق أحكامه على القانون 03-03 والنصوص التنظيمية له، خاصة المرسوم التنفيذي 07-23 المتعلق بكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي، أو منح حق الامتياز عليها، لذلك حيدا لو أدرج المشرع في ديباجة المرسوم 09-152 النصوص المرجعية التي لها علاقة به وهذا في سياق احترام التقنيات المتعارف عليها لصياغة نص قانوني.

2 - المادة 12 فقرة 2 ، من نفس الملحق.



أن القطعة الأرضية محل الإمتياز موجهة لاستعاب مشروع سياحي استثماري فكل تغير في وجهتها أو في استعمالها كلياً أو جزئياً لأغراض غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط خاصة من طرف المستثمرين الوهميين الذين ينشطون في شبكات مافيا العقار يترتب عنه فسخ الإمتياز<sup>1</sup>، رغم أن نفس الإخلال في حالة التنازل عن العقار السياحي، رتب عليه اللجوء للفسخ القضائي من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بعد منح فرصة للمشتري لتصحيح الأوضاع، وتنفيذ إلتزامه عن طريق توجيه إعدارين بموجب رسالة موصى بها مع وصل بالإستلام، رغم نص على توجيه الوكالة الوطنية للتنمية السياحية إعدار بتوقيف الأشغال وتصحيحها طبقاً للمخططات المصادق عليها في أجل أقصاه 30 يوماً<sup>2</sup>، إلا أن الإعدارين اللذان نص عليهما المشرع لم يحدد الأجل الذي يفصل بينهما وهذا ما يعاب عليه، كما أن لجوء الإدارة الى سحب الإمتياز فيه تعسف في استعمال الحق، وهذا ما يضر بالمستثمر صاحب الإمتياز فهل حرم المشرع هذا الأخير من منح كل الفرص والتسهيلات التي منحها للمتنازل له عن العقار السياحي أم أن مراقبة الإدارة المكلفة بالسياحة للأشغال الجارية والتأكد من مطابقتها مع المخططات المصادقة عليها في أي وقت كاف لردع المستثمر، علماً أن صياغة المادة 12 من الملحق الثاني المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق إمتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية قد نصت على: "يمكن للإدارة المكلفة بالسياحة القيام بمراقبة الأشغال والتأكد من مطابقتها مع المخططات المصادق عليها في أي وقت..."، وأضافت الفقرة الثانية من نفس المادة أنه في حالة معاينة عدم مطابقة الأشغال المنجزة للمخططات المصادق عليها تطبق أحكام المواد 37 و 39 من القانون 03-03 والتي خولت للإدارة المكلفة بالسياحة اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة قصد توقيف الأشغال وفق الطرق الإستعجالية المقررة في قانون

<sup>1</sup> - Guerre contre la mafia du Foncier le wali de Jijel, lors de la première session de l'APW a insisté sur l'assainissement du dossier de l'investissement qui a connu une situation catastrophique, pendant les années 1980-1990. Le wali a affirmé que ses services vont poursuivre en justice tout les bénéficiaires du foncier sans exception qui n'ont pas respecté leur engagement concernant les projets à réalisés qui ont un lieu avec le développement local, la mission pour la récupération des terres a été confiée à la direction des domaines, habilitée à poursuivre en justice les spéculateurs, cette dernière a introduit devant les tribunaux plusieurs dossiers, ce qui la récupération de quelques poches foncières.

Les premiers jugements d'annulation de certains actes commencent à tomber.

- Voir Mourad Bouchama, Jijel dilapidation du foncier touristique, des poursuites judiciaires, pour stopper le bradage du foncier de Jijel, op-cit, page 2-3.

2 - المادة 12 فقرة 1 ، من نفس الملحق.

الإجراءات المدنية والإدارية، ولا يخرج حكم الجهة القضائية عن أحد الإحتمالين<sup>1</sup> إما بحث المستثمر على ضرورة مطابقة الأشغال المنجزة وفق مخطط التهيئة السياحية، أو هدم ما تم إنجازه و الأمر بإعادة الأماكن إلى حالتها.

بالإضافة إلى أن طلب الفسخ إجراء يبادر به مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً لأن المطالبة بالفسخ من اختصاص الإدارة، أما تقريره فيعود للسلطة القضائية وهذا ما قد يجعلها تتعاس وتقتصر في أداء مهمتها بمراقبة أشغال المشروع ومطابقتها لبرنامج الإستثمار والمخططات المرافقة له لذلك كان على المشرع أن يستبدل لفظ "يمكن" بلفظ "يجب" لما يفهم منه وجوب وضرورة تنفيذ الإدارة المكلفة بالسياحة للالتزام مراقبة الأشغال وتقييم مدى مطابقتها للمشروع المزمع إنجازه والمخططات المرفقة به خاصة مخطط التهيئة السياحية للمنطقة وكذا رخصة البناء كما تمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة دور الرقابة على أشغال إنجاز المشروع وتنفيذه وترافق المستثمر طيلة مراحلها، وإن كان الواقع العملي يعاكس تماماً ما هو وارد في النصوص القانونية فحسب المعلومات التي تحصلنا عليها خلال الزيارة الميدانية لمديرية السياحة لولاية بومرداس أكد لنا بأن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة نادراً ما تشرف على مدى مراقبة الأشغال ومدى مطابقتها لمخطط التهيئة السياحية في حين تتولى مكاتب الدراسات القيام بذلك عوضاً عنها<sup>2</sup>.

كما تطرح عدة تساؤلات حول الآثار المترتبة عن سحب الإمتياز وإسقاطه التي لم يتطرق إليها الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي 07-23 وأبقى المشرع الأمر يلفه الغموض رغم أن المرسوم التنفيذي 09-152 قد فصل ووضحها على النحو التالي :

في حالة إنجاز البناءات في الآجال المحددة دون أن تكون مطابقة للبرنامج المحدد<sup>3</sup> أو لرخصة البناء، حيث يتم معاينة هذه المخالفة من طرف مصلحة التعمير المختصة، وفي هذه الحالة يتم إسقاط حق الإمتياز دون أن يكون للمستفيد من الإمتياز الحق في

---

1-المادة 40 من القانون 03-03 السابق الذكر.

2- مقابلة شخصية مع السيد لعوبي عبد العزيز، رئيس مكتب مهمة مكلف بالإستثمار السياحي بمديرية السياحة بولاية بومرداس. بتاريخ 05 نوفمبر 2018، على الساعة 14:30.

3 - إن عبارة (و / أو) التي أوردها المشرع في المادة 24 من المرسوم التنفيذي 09-152 تقيد أن توافر أحد المخالفتين أو كليهما معاً، كاف لترتيب جزاء إسقاط الإمتياز.

التعويض<sup>1</sup>، وهذا الجزء يتناسب والأفعال المرتكبة من طرفه بسبب عدم احترامه وتقيدته برخصة البناء والمسلمة له، وكننتيجة حتمية لذلك سيكون الحكم الصادر من الجهات القضائية المختصة يقضي بهدم البناءات، وفي المقابل يتعين على المستفيد إعادة القطعة الأرضية محل الإمتياز الى حالتها الأصلية<sup>2</sup>، كما يتم تحويل كل الإمتيازات والرهنون التي يمكن أن تكون قد أثقلت القطعة الأرضية محل الإمتياز الى مبلغ التعويض الناجم عن إسقاط الحق.<sup>3</sup>

### 3- وجود خطأ في المساحة والحدود:

الأصل في منح الإمتياز أن يكون بدون ضمان في قياس المساحة كما لا يمكن للمستثمر أن يقدم أي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة لأنه يفترض أن لا يقدم أي مستثمر على التعاقد على وعاء عقاري مالم يكن عالما به علما كافيا نافيا للجهالة ويتحقق ذلك بالمعاينة الميدانية للقطعة الأرضية التي ستكون محلا لمشروعه الإستثماري السياحي وهذا راجع لكون الوكالة الوطنية للتنمية السياحية تلتزم بوضع ملف الإستثمار تحت تصرف المستثمرين للإطلاع عليه ناهيك عن احتواءه على كل المعلومات التي تسمح بتحديد الأراضي المعنية ومعرفتها معرفة كافية لا سيما موقع الأراضي، مساحتها، إلا أن المرسوم التنفيذي 07-23 ودفتر الشروط النموذجي الملحق به المتعلق بكيفيات منح الإمتياز على أراضي واقعة داخل مناطق التوسع السياحي لم تتطرق لحالة وجود خطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة للقطعة الأرضية محل المشروع السياحي والجزاء المترتب عنها بالرغم من احتمال وقوعها في الواقع العملي، وهي تقريبا من أكثر الحالات شيوعا وهذا يدل على تقصير المشرع و عدم حصره للحالات التي تجيز فسخ الإمتياز بما يفتح الباب على مصرعيه لشتى التأويلات ولبسط تعسف الإدارة في مواجهة المستثمر، في حين نجد أن دفتر الشروط النموذجي الخاص بمنح الإمتياز بالتراضي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152<sup>4</sup>، قد نص على أن الإمتياز يمنح بدون ضمان في قياس المساحة ولا يمكن القيام بأي طعن لتعويض الثمن أو تخفيضه أو

1 - المادة 22/ف1 المرسوم 09-152 السابق الذكر.

2 - المادة 22 فقرة 2 من المرسوم 09-152 السابق الذكر.

3 - المادة 22 فقرة 3 من المرسوم 09-152 السابق الذكر.

4 - المادة 4 فقرة 2 و3 من دفتر الشروط النموذجي الخاص الذي يحدد بنود أو شروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية.

رفعه مهما كان الفرق في الزيادة أو النقصان في القياس أو القيمة،<sup>1</sup> في حالة وجود خطأ مزدوج في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة يحق لأي طرف في عقد الإمتياز سواء كانت الإدارة مانحة الإمتياز أو صاحب الإمتياز طلب فسخ العقد دون تعويض شرط أن يتوفر الشرطين معاً<sup>1</sup>، وبمفهوم المخالفة توافر أحد الشرطين لا يترك مجالاً لإعمال الفسخ، بالإضافة إلى إمكانية طلب الفسخ إذا ضم عقد الإمتياز ملكاً أو جزءاً من ملك غير قابل أن يكون محلاً لمنح الإمتياز.

#### 4- إشكالية مآل المنشآت المقامة على الأملاك الوطنية الخاصة

##### بعد انقضاء عقد الإمتياز:

يترتب على منح الإمتياز على الأملاك الوطنية الخاصة تجزئة حق الملكية، حيث تحتفظ الدولة بملكية الرقبة "حق التصرف"، بينما ينشأ حق عيني عقاري لصاحب الامتياز على الوعاء العقاري يخول له حق الانتفاع بهذا الأخير عن طريق استعماله واستغلاله للقطعة الأرضية في إطار تنفيذ مشروعه الاستثماري السياحي<sup>2</sup>، بإقامة بنايات تعود ملكيتها لصاحب الامتياز، ويكون له حق التنازل عليها فور الإنجاز الفعلي للمشروع، وذلك بموجب عقد توثيقي بمبادرة من صاحب الإمتياز<sup>3</sup>، وبما أن الإستثمار السياحي يتسم بأنه يتم على مدى طويل نسبياً يصل إلى غاية 20 سنة قابلة للتجديد، فإنه طيلة هذه المدة تكون سلطات الملكية موزعة بين الدولة مالكة حق الرقبة وصاحب الإمتياز مالك حق الانتفاع، وانقضاء عقد الإمتياز يترتب عدة آثار قانونية، أعدها إشكالية مآل البنائيات والتجهيزات العقارية<sup>4</sup>.

1- المادة 4 فقرة 4 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

2- المادة 11 من الأمر 08-04 السابق الذكر.

3- المادة 13 من الأمر 08-04: «عند إتمام مشروع الاستثمار تكرر إجبارياً ملكية البنائيات المنجزة من المستثمر على الأرض الممنوح عليها وجوباً بمبادرة من هذا الأخير وبعقد موثق».

4- لم تكن هذه الإشكالية مطروحة في ظل منح الإمتياز وفقاً لأحكام المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار وكذلك الأمر 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز، والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، حيث كانت كل سلطات الملكية من استعمال واستغلال وتصرف تجتمع في يد صاحب الإمتياز المنتازل له بعد إنجاز المشروع الإستثماري، إلا أن الأمر لم يبق بهذه البساطة ذلك أن الأمر 08-04 قد ألغى صراحة أحكام الأمر 06-11 بموجب المادة 1 منه، وأبقى على تكريس الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل كآلية وحيدة لاستغلال الأملاك الوطنية الخاصة الموجهة للإستثمار السياحي كما أن المشرع لم يفصل في مصير المنشآت التي تبقى معلقة ومبهمه بين طرفي عقد الإمتياز المنتهية مدته وسنورد بما يلي الحلول المحتملة لمسألة المنشآت العالقة.

## أ-تملك المنشآت للسلطة مانحة الامتياز مجانا:

تطبيق هذا الإحتمال يكمن في التشابه بين الإمتياز الوارد على الأملاك الوطنية الخاصة مع الإمتياز الوارد على الأملاك الوطنية العمومية بموجب المادة 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية، التي أقرت بأيلولة المنشآت والبنائيات والتجهيزات ذات الطابع العقاري للدولة مجانا بمجرد انتهاء مدة الإمتياز طبقا لنص المادة 69 مكرر 4، من نفس القانون، فطول الإستثمارات السياحية تقتضي أن يستغل ويستهلك المستفيد من الإمتياز قيمة تلك المنشآت التي يفترض أنها عادت عليه بأرباح طائلة، وهذا ما يجعل قيمتها عند انقضاء الإمتياز، تكاد تكون منعدمة مقارنة بالمداخيل المعتبرة التي حققها من وراءها، لذلك حبذا لو ينص المشرع صراحة على انتقال ملكية المنشآت والبنائيات والتجهيزات طابع العقاري للإدارة مانحة الإمتياز مجانا دون مقابل عند انتهاء العقد وذلك حتى تمتلكها الدولة، استنادا إلى نص قانوني ينص عليه وجوبا عقد الإمتياز ودفتر الشروط الملحق به، إلا أن هذا الإحتمال يواجهه صعوبات من الناحية العملية، فكيف يمكن لمستثمر أقام فندقا ذو خمس نجوم أو مركبا أو قرية سياحية أن يتنازل عن ملكيتها للدولة مجانا، نظرا لأهمية هذه المنشآت من الناحية الاقتصادية ومردوديتها العالية.

## ب-تمليك المنشآت للسلطة مانحة الامتياز بمقابل:

هذا الرأي يعد أكثر منطقية، وهناك ما يدعمه من الناحية القانونية فالمادة 12 من الأمر 08-04 تنص على أنه: «تدفع الدولة نتيجة إسقاط حق الإمتياز تعويضا مستحقا بعنوان فائض القيمة المحتملة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأعمال المنجزة بصفة نظامية دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة مع اقتطاع نسبة 10 % على سبيل التعويض».

إن هذه المادة تتماشى وأحكام المادة 786 من القانون المدني التي تتعلق باكتساب الملكية العقارية عن طريق الالتصاق التي جاء فيها: «إذا أقام أجنبي منشآت بمواد من عنده بعد ترخيص له من مالك الأرض فلا يجوز لمالك الأرض أن يطلب إزالة المنشآت إذا لم يوجد اتفاق في شأنها، ويجب عليه أن يدفع للغير إذا لم يطلب هذا الأخير نزاعها إحدى القيمتين المنصوص عليها في المادة 785»، والقيمتين هما: قيمة المواد وأجرة العمل، أو مبلغا يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت، وفي هذا الإطار تقوم إدارة أملاك

الدولة المختصة إقليمياً بتحديد قيمة التعويض وجوباً، مراعية في ذلك أسعار السوق العقارية وقت التعويض وبما يتناسب بين قيمة الأرض وقيمة المنشآت المنجزة عليها.

إلا أن أعمال هذا الحل كذلك على الصعيد القانوني، يتنافى وسياسة الدولة الموجهة نحو تشجيع الاستثمار الخاص وبذلك نعود إلى نقطة الصفر باحتكار الدولة للعملية الاستثمارية بما يحول دون مساهمة وتفعيل دور القطاع الخاص للنهوض بالاستثمار السياحي وتحقيق التنمية السياحية والاقتصادية المنشودة، وهو ما يؤدي إلى عزوف المستثمرين، وإن كان هذا الحل ناجحاً في حالة الاستثمار الأجنبي بما فيه حفاظ على السيادة الوطنية.

### ج- تملك المنشآت لصاحب الإمتياز "المستثمر":

يتماشى هذا الحل مع النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بمنح الامتياز قبل صدور الأمر 04-08 التي كانت تقتضي تحويل حق الإمتياز إلى تنازل بعد إنجاز المشروع الإستثماري، ذلك أن منح الإمتياز كخطوة أولية مفادها توجيه الوعاء العقاري للغرض الذي رصد له وهو إقامة منشآت سياحية وضماناً لعدم تغير الوجهة السياحية للأرضية العقارية بما يساهم في دفع عجلة التنمية السياحية والإقتصادية طيلة مدة الإمتياز وما يترتب عليها من تنفيذ طرفي الإلتزام لالتزاماتها التعاقدية، وفي المقابل بناء منشآت سياحية ذات قيمة كبيرة وطول مدة استغلالها كتشييد مراكز استشفائية مملوكة للخواص للإستفادة من الخصائص العلاجية للمياه الحموية وبناء فنادق ذات تصنيف 5 نجوم أو 4 نجوم أو مركبات وقرى سياحية ضخمة، يجعل القيمة التجارية للأرض زهيدة مقارنة بحجم الإستثمارات وأهميتها، كل هذه الأسباب تؤدي إلى تكريس الحل الوارد في القانون المدني<sup>1</sup>.

الذي ينص على أنه إذا كانت المنشآت قد بلغت حدًا من الأهمية وكان تسديدها مرهقاً لصاحب الأرض جاز به أن يطلب تملك الأرض لمن أقام المنشآت نظير تعويض عادل.

إن تكريس هذا الحل لا يتماشى وسياسة الدولة التي تهدف إلى تشجيع الإستثمار والمحافظة على استمراريته، فمن غير المستساغ أن ينتهي عقد الامتياز بعد مدة استغلال طويلة المدى، ليتوقف المشروع السياحي وتؤول المنشآت إلى السلطة مانحة الإمتياز بمقابل

1- المادة 785 فقرة 2 من القانون المدني.

أو بغير مقابل، لذلك نقترح حلين يلتقيان في عدم تحويل الامتياز إلى تنازل وعدم تملك الأرض للمستثمر:

**أولهما:** أن تتكفل الدولة بالاستمرار في مزاوله نشاط الإستثمار الذي كان يزاوله المستثمر إلا أن هذا الحل سيعيد للدولة دورها التدخلي والاحتكاري الذي كانت تمارسه في ظل النهج الاشتراكي، بما يتنافى وتوجهاتها الحديثة نحو تبني اقتصاد السوق، وسوف يقف حجر عثرة دون تحقيق المشاريع السياحية للمردودية المتوخاة من ورائها وترقية وجهة الجزائر السياحية.

**ثانيهما:** منح المشروع الاستثماري لمستثمر آخر بعقد امتياز جديد، بما يضمن ديمومة الاستثمار السياحي واستمراريته، إلا أن أهم هاجس يورق الدولة في هذه الحالة إمكانية تحويل الوعاء العقاري والمشروع المشيد عن الطبيعة السياحية التي منح من أجلها.

لذلك من الأفضل لو أن المشرع منح الحق للمستثمر في تجديد عقد امتياز لعدة مرات وليس لمرة واحدة، وهو ما ينعكس إيجابا على التنمية السياحية والإقتصادية على حد سواء، ويسهم في الحفاظ على الحقوق المكتسبة والمراكز القانونية للمستثمر لكن بإدراج شرط عدم تحويل وجهة القطعة الأرضية عن الوجهة السياحية التي رصدت وهيئت و منحت لأجلها في دفتر الشروط الملحق بعقد الإمتياز.

### **ثالثا-فسخ عقد الإمتياز السياحي للشواطئ و المياه الحموية:**

يتم فسخ عقود الإمتياز التي يكون محلها استغلال الشاطئ المفتوح للسباحة استغلالا سياحيا،بالإضافة إلى استغلال المياه الحموية كلما أخل صاحب الإمتياز بالالتزامات الملقاة على عاتقه بموجب دفاتر الشروط المرفقة بعقود الإمتياز وهو ما سنوضحه فيما يلي بدءا من فسخ امتياز الشواطئ وصولا إلى فسخ امتياز المياه الحموية.

#### **1-فسخ عقد الإمتياز السياحي الشواطئ :**

تنص المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 04-274 المؤرخ في 05/09/2004 المحدد لشروط الإستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفيات ذلك، أنه يمكن للسلطة مانحة الإمتياز إلغاءه دون تعويضات لعدة أسباب منها:

- انعدام الشروط التي أهلت للحصول عليه.

-إذا لم يمثل صاحب الإمتياز لإعذار السلطة مانحة الإمتياز التي عاينت مخالفة خطيرة.

- إذا استغل صاحب الإمتياز في ظروف تختلف عن تلك الواردة في اتفاقية الإمتياز. ما لاحظناه على نص المادة 31 انها جاءت عامة و تحمل في طياتها عدة تأويلات فما هي الأعمال التي قد يرتكبها صاحب الإمتياز وتكون سببا في فسخ الإمتياز، في المقابل نجد أن دفتر الشروط النموذجي لامتياز الإستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة قد جاء أكثر تفصيل وعددها كما يلي:

-إن مخالفة المنع بإقامة صاحب الإمتياز منشآت صلبة وثابتة أو دائمة على الشاطئ يترتب عليه لجوء السلطة مانحة الإمتياز إلى إلغاء الإمتياز<sup>1</sup>.

-عندما لا يستعمل صاحب الإمتياز الحقوق التي منحت له في إطار اتفاقية الإمتياز في أجل 06 أشهر يحق للسلطة المانحة للإمتياز إنذاره وتنبهه لتدارك الخطأ ويستغل حقوقه في أجل أقصاه 15 يوما، وإذا لم يمثل لإعذارها بعد إنقضاء هذا الأجل تعلن إلغاء الإمتياز<sup>2</sup>.

-عندما يتوقف صاحب الإمتياز عن استغلال الشاطئ جزئيا أو كليا لأي سبب كان، تلتزم السلطة مانحة الإمتياز بإعذاره من أجل استئناف الإستغلال في أجل أقصاه 15 يوما، وفي حالة عدم امتثاله لذلك تلجأ إلى فسخ الإمتياز بعد انقضاء الأجل، وفي نفس الوقت تلتزم باتخاذ كل التدابير التحفظية الضرورية لضمان الإستمرار في استغلال الشاطئ على عاتق صاحب الإمتياز ، وفي حالة تخليه عنه تعلن إلغاء الإمتياز<sup>3</sup>.

-إذا أخل صاحب الإمتياز بالتزاماته التعاقدية بصفة خطيرة أو متكررة توقف السلطة مانحة الإمتياز سريان عقد الإمتياز مؤقتا دون تعويض المستغل بعد إعذاره لمرة واحدة<sup>4</sup>.

---

1- المادة 09 من دفتر الشروط النموذجي لامتياز الإستغلال السياحي لشاطئ مفتوح للسباحة.

2- المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

3- المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

4- المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.



-كما تلجأ السلطة مانحة الإمتياز إلى إلغاء الإمتياز دون تعويض صاحب الإمتياز؛ إذا لم يمثل هذا الأخير لإعذارها إثر معاينة مخالفة خطيرة، أو إذا كان يستغل الإمتياز في شروط تختلف عن تلك الواردة في اتفاقية الإمتياز، كما يمكن تحويل الإمتياز إلى مستغل جديد شرط الموافقة المسبقة للسلطة مانحة الإمتياز وإن كان يعاب على المشرع عدم ذكر الشروط والإجراءات التي يتم اتباعها لتحويل الإمتياز لمستغل جديد، أما إذا لم توافق لأي سبب فصاحب الإمتياز مخير إما بالإستمرار في تنفيذ الإمتياز أو تقديم طلب صريح بإلغائه، وفي هذه الحالة يكون الإلغاء على حسابه<sup>1</sup>.

وفي كل حالات إلغاء عقد الإمتياز يلتزم صاحب الإمتياز بمجرد الإنتهاء أو سحب الإمتياز بدون أجل يجب عليه الوفاء بكل ديونه اتجاه الدولة، ويعيد الشاطئ إلى حالته الطبيعية، وهنا تثار إشكالية مآل المنشآت التي شيدها صاحب الإمتياز.

إن منح الإمتياز على الشواطئ، يخول لصاحب الإمتياز، حق الإستعمال والإستغلال طيلة مدة عقد الإمتياز، وهو ما يسمح ببناء منشآت عقارية ترجع ملكيتها للسلطة مانحة الإمتياز عند نهاية مدة الإمتياز عليها بعد أن كانت مملوكة لصاحب الإمتياز طيلة مدة الإستغلال، وهو ما أكدته المادة 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، كما أضافت المادة 69 مكرر 4 من ذات القانون على أنه في حالة إنقضاء عقد الإمتياز، بانتهاء مدته يجب الإبقاء على المنشآت والتجهيزات ذات الطابع العقاري المنشأة على ملحق الملك الوطني العمومي المشغول إلا إذا نص سند الشغل على تهديمها وإزالتها من طرف صاحب الإمتياز أو على حسابه، وتصبح هذه المنشآت والبنائيات والتجهيزات ملك للهيئة مانحة الترخيص بالشغل محررة من جميع الأعباء القانونية والإمتيازات وبدون مقابل، غير أنه إذا كان انقضاء الإمتياز، قبل انتهاء مدته عن طريق سحب الإمتياز أو إسقاطه، أو بسبب آخر غير الإخلال بالتزامات ناتجة عن دفتر الشروط، في هذه الحالة يتم تعويض صاحب الإمتياز عن الضرر المادي الذي لحقه من نزع حيازة المنشآت مسبقا ويترتب عندها

---

1- المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي نفسه.

انتقال حقوق الدائنين المرتهنين إلى مبلغ التعويض الذي ينص عقد الامتياز عن كيفية تحديده<sup>1</sup>.

## 2- فسخ عقد الإمتياز السياحي للمياه الحموية :

يحق للسلطة مانحة الإمتياز فسخ الإمتياز بإرادة منفردة دون اللجوء إلى القضاء، وفي هذه الحالة يعد الفسخ بمثابة جزاء يوقع على صاحب الإمتياز جراء اخلاله بالتزاماته التعاقدية أو لسبب خارج عن إرادته ويتعلق بمحل الإمتياز وهو المياه الحموية، فقد ينتهي عقد امتياز المياه الحموية بانتهاء الأجل المحدد لاستغلال المنبع الحموي وهو 20 سنة دون إبداء أطرافه الرغبة في التجديد، أو بقوة القانون في حالة القوة القاهرة التي حالت دون الإستمرار في استغلال المياه الحموية لسبب غير متوقع ولا دخل لإرادة الأطراف فيه.

ولقد حدد الملحق الثاني<sup>2</sup> للمرسوم التنفيذي 07-69 المتضمن دفتر شروط نموذجي يتعلق بالحقوق والواجبات المرتبطة باستغلال واستعمال المياه الحموية، الحالات التي يمكن أن تلجأ فيها السلطة مانحة الإمتياز إلى فسخ عقد الإمتياز المنصب على المياه الحموية التي تتمثل في:

- عدم إحترام البنود المنصوص عليها في دفتر شروط المرفق بعقد الإمتياز؛ ونجد أن المادة 09 فقرة 02 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بالحقوق والواجبات المرتبطة بامتياز استغلال واستعمال المياه الحموية قد رتبت فسخ عقد الإمتياز في حالة عدم شروع صاحب الإمتياز في استغلال المياه الحموية خلال شهر ابتداء من تاريخ تبليغ الإدارة مانحة

---

<sup>1</sup>- ولعل ميرر سبب انتقال المنشآت والتجهيزات ذات الطابع العقاري للسلطة مانحة الإمتياز بدون مقابل، يعود إلى كون صاحب الإمتياز، قد استغل الملك العمومي لمدة طويلة، وهو الأمر الذي يجعل قيمة المنشآت مهملة بالمقارنة مع قيمة ما جناه من أرباح وما حققه من فوائد طيلة مدة الإستغلال طبعا كل هذا في حالة الإنقضاء العادي لعقد الإمتياز، أما في حالة العكس أي انقضاء الإمتياز دون أن يكون لصاحب الإمتياز يد في ذلك، فيترتب على ذلك حصول هذا الأخير على تعويض في حدود المدة المتبقية طبقا لما هو منصوص عليه في دفتر الشروط، كما يمكن أن يتضمن دفتر الشروط بندا يلزم صاحب الإمتياز بالقيام بأعمال الصيانة والترميم للمنشآت والتجهيزات والبنائيات المنجزة على الملك الوطني العمومي بصفة دائمة ودورية، كما يقع على عاتقه تسليمها وهي في أحسن حال لاستمرارية استغلالها إذا وجد اتفاق يقضي بإمكانية الإبقاء عليها وتملكها من طرف الإدارة مانحة الإمتياز.

2 - المادة 53 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي 07-69 المتضمن دفتر شروط نموذجي يتعلق بالحقوق والواجبات المرتبطة باستعمال واستغلال المياه الحموية. ويلاحظ أن محتوى هذه المادة هو نفسه ما جاءت به المادة 56 من مرسوم المياه الحموية 07-69.

الإمتياز رأياً التقني حول المشروع و الحصول على رخصة البناء الضروري، و في حالة عدم التنفيذ توجه الإدارة له إذاراً وتستطيع عند الإقتضاء فسخ عقد الإمتياز إذا لم يتم استغلال المنبع الحموي أو كان مستغلاً بطريقة غير كافية لمدة سنتين بما يفهم منه عدم جدية صاحب الإمتياز في الإستغلال.

- إذا فقدت مياه المنبع الحموي محل الإمتياز خصائصها العلاجية وتغيرت طبيعتها.

- عندما يتمتع صاحب الإمتياز عن تنفيذ التزاماته خاصة القيام بالتحاليل المنصوص عليها في دفتر الشروط، أو امتناعه عن تنفيذ التدابير والإجراءات وأشغال الصيانة المطلوبة من طرف هيئات الرقابة والمراقبة.

- إذا كانت صيانة الأشغال يقوم بها صاحب الإمتياز غير كافية، مما ينتج عنها آثار سلبية على الصحة وعلى المحافظة على المياه الجوفية.

وفي الحالات السابقة الذكر لا تلجأ السلطة مانحة الإمتياز إلى فسخه إلا بعد توجيه إذار لصاحب الإمتياز ومنحه مهلة لتنفيذ إلتزاماته، و ما يعاب على المشرع أنه لم يحدد آجال الإذار بما يترك مجالاً واسعاً لممارسة الإدارة ضغوطات على المستثمر وتعسفها في أعمال حقها في الفسخ بما لا يوفر المرونة في معالجة مشاكل الإستثمار ويؤدي إلى تخوف وعزوف المستثمرين في الموارد الحموية .

إن الملاحظة التي سجلناها عند دراستنا للمرسوم التنفيذي 07-69 وملحقه وجدنا أن صياغة المادة 39 من المرسوم ذاته<sup>1</sup> تنص على الإلغاء كجزاء لعدم تنفيذ صاحب الإمتياز لبنود دفتر الشروط، تطابقت صياغتها حرفياً مع المادة 56<sup>2</sup> المدرجة ضمن الفصل الرابع التي رتبت عقوبة توقيف الإمتياز بعد إذار صاحبه ثم فسخه، وكذلك مع المادة 53 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بالحقوق والواجبات المرتبطة بامتياز استعمال واستغلال المياه الحموية الملحق بهذا المرسوم التي رتبت الفسخ مباشرة كجزاء توفر الحالات المذكورة، وهذا ما يدفعنا للتساؤل لماذا لم ينتبه للمشرع للتكرار الذي وقع فيه، وكان عليه أن يتوخى

1- المادة 39 من المرسوم التنفيذي 07-69: "يمكن للسلطة مانحة الإمتياز أن تلغي الإمتياز في الحالات الآتية:....(باقي

المادة يتطابق حرفياً مع المادة 56)..."

2- المادة 56 من المرسوم التنفيذي نفسه: "فضلاً عن تدابير توقيف أو فسخ الإمتياز المحدد أعلاه لأسباب مرتبطة بنوعية

الماء يمكن توقيف الإمتياز بعد إذار ثم فسخه ثم فسخه..."

التركيز عند صياغته للنصوص القانونية، وانتهاج سياسة التأييد عند مراجعتها قبل إصدارها في الجريدة الرسمية للحيلولة دون الوقوع في مثل هذه الهفوات التي تحسب عليه.

كما نصت المادة 56 من المرسوم التنفيذي 07-69 على توقيف عقد الإمتياز مؤقتا في الحالات التي سبق ذكرها، ويفهم من ذلك أنه إذا امتثل صاحب الإمتياز إلى إعدار السلطة مانحة الإمتياز يسقط حقها في الفسخ، أما إذا لم يتمثل لذلك يتحول التوقيف المؤقت إلى فسخ، وقررت المادة 57 من نفس المرسوم أنه في حالة معاينة أحد المخالفات المذكورة في المادة 56 من طرف الأعوان المؤهلين قانونا تقوم السلطة مانحة الإمتياز ببناء على محضر بإعدار المستغل باتخاذ مجموع التدابير والأعمال التي من شأنها أن تعيد الإستغلال أو المنشآت إلى ما يطابق تعليمات عقد الإمتياز خلال مهلة يحددها له ولم تنص المادة على مقدار المدة الزمنية، و تركتها للسلطة التقديرية للإدارة هذا ما يفتح المجال أمام تعنت هذه الأخيرة وتعسفها في إلحاق الضرر بالمستثمر، لذلك كان من المفروض أن يحدد القانون مقدار المدة الزمنية حتى يكفل الحماية للمستغل ويغلق كل منافذ السيطرة والإضرار به.

-كما أضافت المادة 59 بأنه في حالة ما إذا لم ينفذ صاحب الإمتياز الذي كان استغلاله محل توقيف مؤقت للتعليمات المفروضة خلال 12 شهرا تقرر السلطة مانحة الإمتياز السحب النهائي لعقد الإمتياز، ويترتب على ذلك عدم إمكانية تقديم طلب ثان للحصول على الإمتياز أي رفض طلب الحصول على الإمتياز مجددا.

كما لاحظنا باستقراءنا للمواد 56، 57، 58، 59، نجد أن موقف المشرع يشوبه الغموض وعدم الدقة فيستعمل عبارة التوقيف أحيانا و التوقيف المؤقت أحيانا أخرى وهما نفس الشيء وجعلهما نتيجة حتمية للمادة 56 من المرسوم التنفيذي 07-69.

-استعمل المشرع عبارة الفسخ في المادة 56 بينما استعمل عبارة السحب النهائي لعقد الإمتياز في المادة 59 من ذات المرسوم و هذا أمر غير مستساغ كون السحب يكون فقط في الأعمال الإنفرادية للإدارة فهل يقصد به إذا قرار منح الإمتياز الذي كان سببا في تحرير عقد الإمتياز بين السلطة مانحة الإمتياز و المستثمر صاحب الإمتياز، وكنتيجة لسحب الإمتياز يمكن رفض طلب الإمتياز من المستثمر نفسه ونلاحظ أن صيغة المادة 32 من المرسوم التنفيذي 07-69 جاءت بلفظ "يمكن" بمعنى إمكانية منح الإمتياز مجددا لمن كان موضوع سحب نهائي و هذا متروك للسلطة التقديرية للسلطة مانحة الإمتياز.

## خاتمة:

بعد دراستنا لموضوع النظام القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، ومن خلال تسليط الضوء على التنظيم القانوني الخاص به، بتطرقنا لمفهومه وحافظته العقارية، والإطار المؤسسي له، وطرق اقتنائه وتهيئته، وإبراز كيفية الإستثمار فيه، والصيغ القانونية التي حددها المشرع لاستغلاله خلصنا إلى:

- أن المشرع الجزائري قد أبدى اهتمامه بالعقار السياحي منذ الإستقلال من خلال إصداره للعديد من النصوص القانونية باعتباره عنصر فعال في عملية التنمية الاقتصادية، إلا أنه لم يظهر كعامل أساسي و محرك للتنمية الإقتصادية، فقد بقي مجهول الهوية بالنسبة للمشرع وحتى المواطن طيلة 03 عقود من الزمن، إلا أن النصوص القانونية التي سنها المشرع سنة 2003 حاول من خلالها التراجع عن سياسة التهميش التي طالما عانى منها، والنظر إليه بعين تعكس قيمته وأهميته، من خلال القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، والقانون 03-02 المتعلق بالإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ، والقانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، بالإضافة للنصوص التنظيمية لها، والقانون 02-11 المتعلق بالمجالات المحمية، وكلها جاءت بأحكام خاصة ونوعية جعلت العقار السياحي يتميز عن العقار وفقا للقواعد العامة، و حاول من خلالها إمطة الغموض ووضع إطار قانوني واضح المعالم، وهو ما شكل تحديا واضحا للدولة حاولت من خلاله توفير متطلبات التنمية السياحية المستدامة التي توفر مردودا معتبرا يساهم في بناء قاعدة إقتصادية صلبة و يضمن اتساعها.

- إن العقار السياحي لم يحدد له تعريفا دقيقا من خلال تتبعنا لنظامه القانوني، وإنما اكتفى المشرع بتعداد مكوناته فقط، كما تتعدد الطبيعة القانونية لملكيته، فقد يكون من الأملاك الوطنية العمومية، أو الأملاك الخاصة للدولة، أو من أملاك الخواص، وهذا ما ينعكس على الإطار القانوني الذي ينظمه في كل مرة، كما يختلف عن العقار الصناعي والفلاحي والصناعي، ويحظى بأهمية بالغة على كافة الأصعدة الإقتصادية، الإجتماعي، الثقافية والسياسية.

-تتكون الحافظة العقارية للعقار السياحي من مناطق التوسع والمواقع السياحية والمناطق المحمية،حيث تتكون مناطق التوسع السياحي من الأراضي الفضاء الموجهة لاستقبال المشاريع السياحية التي تتلائم مع مخطط التهيئة السياحية،كالمؤسسات الفندقية،المركبات والقرى السياحية والحمامات الإستشفائية،كما تتكون من الشواطئ،الساحل والمياه الحموية،أماالمواقع السياحية فتتكون من المواقع السياحية الطبيعية كالغابات، الواحات،والمواقع السياحية المتعلقة بالتراث الثقافي العقاري الذي يؤدي وظيفة سياحية.

- إن مناطق التوسع والمواقع السياحية من مكونات الحافظة العقارية للعقار السياحي، فالمواقع السياحية بعد أن يتم تحديدها وتصنيفها تتحول إلى مناطق التوسع السياحي، تتم تهيئتها طبقا للشروط الواردة في مخططات التهيئة الخاصة بها خاصة مخطط التهيئة السياحية، الذي من شأنه وضع الإطار القانوني الدقيق لاستثمار العقار السياحي سواء القابل للبناء من خلال إنشاء المنشآت السياحية من فنادق، قرى سياحية، منتجعات سياحية،أو غير القابلة للبناء نظرا لحساسيتها كالمناطق المحمية الطبيعية،التي تعد من مكونات العقار السياحي التي تتطلب عناية كبيرة لأن مادتها الخام هي الطبيعة لذا يجب استغلالها باحترام مبادئ البيئة المستدامة.

- قام المشرع برسم الإطار المؤسسي للعقار السياحي، لتتوزع مهام تسييره بين هيئات مركزية و محلية، تتولى هذه الأخيرة كافة العمليات الإدارية المتعلقة باستغلاله واستعماله، و في نفس الوقت تعمل على حمايته من كافة أوجه الإعتداء التي قد يتعرض لها، حيث تتولى تسييره هيئات فاعلة تتمثل في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة،إلى جانب وزارة السياحة،الديوان الوطني للسياحة ،بالإضافة إلى هيئات متدخلة على المستوى المحلي تتمثل في الوالي، مديريات السياحة على مستوى الولاية،لكن هذا التسيير بقي دون المستوى المطلوب لاحتكاره من طرف الهيئات المركزية التي ساهمت كثيرا في تعطيل مصالح المستثمرين بسبب كثرة التعليمات والمناشير و المذكرات خاصة الموجهة من إدارة املاك الدولة و الحفظ العقاري، بالإضافة إلى غياب عنصر الكفاءة والتخصص خاصة الشفافية في هذه الإدارات لذلك لا بد من الإسراع في التنصيب الفعلي لملاحقات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لتخفيف العبء عليها،و فتح آفاق التعاون والتنسيق بين مختلف الأجهزة المسيرة،مع تسخير كل الإمكانيات المادية والبشرية،اللازمة لآداء مهامها مع ضرورة عصرنه الإدارة باستعمال تقنيات الإعلام والاتصال الجديدة، التي تؤدي إلى اختصار الجهد واختزال الوقت.

- تلجأ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلى اكتساب ملكية العقار السياحي من أجل تكوين الحافظة الإستثمارية السياحية، ويتم ذلك عن طريق إجراء الإقتناء لتلك الأملاك والتي تخص أملاك الدولة الخاصة، وأملاك الخواص؛ إما بالإقتناء الودي كقاعدة عامة، وإما بإتباع الطريق الإستثنائي أي عن طريق تطبيق أحكام الشفعة الإدارية ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة وذلك في مناطق التوسع والمواقع السياحية وتخص الطرق الإستثنائية أملاك الخواص فقط.

- بعد اقتناء الوعاء العقاري لا بد من القيام بدراسات التهيئة السياحية، بتحضير الوعاء العقاري لاستقبال المشاريع السياحية عن طريق ربطه بمختلف الشبكات، والجديد الذي جاء به قانون المالية لسنة 2018 منح المستثمرين صلاحية التهيئة بعدما كانت تقوم بها الدولة.

- بعد التهيئة السياحية يتم تحديد وتصنيف الوعاء العقاري بإضفاء الوصف السياحي عليه، ويشمل التصنيف كل الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي، الشواطئ، الساحل، المياه الحموية، المناطق المحمية، وما يترتب على ذلك من آثار تتعلق بخضوعها للحماية النوعية التي تظهر في تطبيق أحكام الضبط الإداري و القضائي، التي أثبتت الواقع عدم نجاعتها في أرض الواقع يرجع بالدرجة الأولى إلى عدم نجاعة هذا الأسلوب الذي يعد الفرد السبب الرئيسي فيه لنقص الثقافة والوعي السياحيين لديه إن لم نقل انعدامهما، إضافة إلى غياب الشفافية في أعمال الإدارة و البيروقراطية التي تسيطر على قراراتها وتصرفاتها بالإضافة إلى نقص خبرتها وتكوينها.

- بعد التصنيف نشر في تهيئة الوعاء العقاري طبقا للمخططات العامة المذكورة في قانون التهيئة والتعمير كالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مخطط التهيئة والتعمير مخطط شغل الأراضي، بالإضافة إلى المخططات الخاصة بمناطق التوسع السياحي ويقصد به إعداد مخطط التهيئة السياحية، والذي يعتبر أداة فعالة لتحقيق التنمية السياحية، و التي من دونها لا يمكن إنجاز مشاريع استثمارية داخل مناطق التوسع السياحي، لأنه يوضح توزيع برنامج الإستثمار والمشاريع المناسبة لكل وعاء عقاري بدقة، أما بالنسبة للشواطئ فلها مخطط خاص بها يسمى مخطط تهيئة الشاطئ، وبالنسبة للساحل مخطط تهيئة الساحل، والمخطط التوجيهي للمياه بالنسبة للمياه الحموية، ومخطط تسيير المناطق المحمية، والمخطط التوجيهي للمجالات المحمية.

- لقد سمحت التشريعات السياحية بوضع النشاط و الإستثمار السياحيين على سكة واضحة محددة المعالم لتساهم في تحقيق الأهداف المرجوة من العقار السياحي بجعله عاملا استراتيجيا وموردا هاما للإقتصاد الوطني، فالنظام القانوني للإستثمار فيه تحكمه عدة قوانين ومراسيم تنفيذية متعلقة بالسياحة ويتعلق الأمر بالقانون رقم 03-01 و الذي جاء بمفهومين هامين النشاط السياحي والتنمية السياحية،و القانون رقم 03-02 و القانون رقم 03-03،مع ضرورة احترام المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق2025 و آفاق2030 الذي يعد الإطار الإستراتيجي للتهيئة السياحية في الجزائر الذي يعكس نظرة الدولة للتنمية السياحية الوطنية بآلياته الخمس، ويلتزم المستثمر السياحي بتحضير ملفه وإيداعه على مستوى مديرية الصناعة و المناجم بتشكيل ملف إداري وتقني مع ضرورة احترام القيود الواردة عليه كدراسات التأثير البيئي باعتبار المشروع السياحي من المنشآت المصنفة،بالإضافة إلى ضرورة احترام الرخص والشهادات التي استلزمها قانون التهيئة والتعمير.

- خول الإطار القانوني للإستثمار في العقار السياحي للمستثمر المتمتع بالحوافز والمزايا بموجب قوانين المالية و قوانين الإستثمار المتعاقبة آخرها قانون ترقية الإستثمار16-09؛فبالنسبة لقانون المالية التكميلي لسنة 2009 فقد قرر عدة امتيازات وحوافز ضريبية وجمركية تخدم المستثمر السياحي لكنها تمتد إلى غاية 2019 و يستفيد منها المستثمر بصفة آلية،أما قانون ترقية الإستثمار الجديد فقد قرر03 أصناف من المزايا المشتركة،الإضافية،الإستثنائية،والتي لكي يستفيد منها المستثمر السياحي يجب عليه القيام بإجراء التسجيل،بالإضافة إلى جملة من الضمانات التي تحمل المستثمر على اتخاذ قرار الإستثمار،و بالرغم من ذلك تبقى العوائق المتعلقة بالعقار السياحي والعوائق الإدارية و مشاكل التمويل من أبرز مثبطات الإستثمار في النشاط السياحي.

- يعد المرسوم التنفيذي 07-23 الإطار القانوني لاستغلال العقار السياحي عن طريق صيغتي التنازل و عقود الإمتياز، فبالنسبة لعقد التنازل أو ما يسمى بالبيع وإعادة البيع،الذي يخول للوكالة الوطنية لتنمية السياحة بعد اقتناء الوعاء العقاري وتهيئته أن تقوم بإعادة بيعه للمستثمر ليتمتع بعناصر حق الملكية كاملة من استغلال، استعمال وتصرف بمجرد الإنتهاء من إنجاز المشروع الإستثماري،وما يميز عقد التنازل أنه ذو طبيعة إدارية مرفق بدفتر شروط يحدد شروطه والتزامات طرفيه بدقة،و يترتب على إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية فسخ عقد التنازل، و قد تم التخلي عنه كآلية لاستغلال العقار السياحي نظرا للسلبات التي



تمخضت عن الأخذ به خاصة أنها ساهمت في استنزاف الحافظة العقارية للدولة و نفاذها،بالإضافة إلى غياب الدولة على الساحة الميدانية كمنظم للعقار الموجه للإستثمار،وانتشار شبكات مافيا العقار التي امتهنت المضاربة فيه وساهمت في تغيير الأوعية العقارية الممنوحة عن الوجهة السياحية.

- بعد فشل عقود التنازل فكر المشرع في صيغة تضمن تامين الأملاك الخاصة للدولة والحفاظ عليها بما يضمن دخول موارد مالية بصفة متجددة لخزينة الدولة،لذلك جاء الأمر 04-08 الذي ألغى الأمر 06-11، المكرس للإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل على أملاك الدولة الخاصة،ومتبنيا لمنح الإمتياز بالمزاد العلني كأصل عام واستثناءا بالتراضي على أملاك الدولة الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

- يتخذ عقد الإمتياز الوارد على العقار السياحي بشتى أصنافه،سواء كانت أوعية عقارية واقعة داخل مناطق التوسع السياحي،شواطئ و مياه حموية ،شكل العقد الإداري،إلا أنه يختلف عن العقود الإدارية بطبيعته الخاصة،وباشتماله على شقين شق تعاقدى يخضع لأحكام القانون المدني و شق تنظيمي يخضع لأحكام القانون الإداري،فهو يتميز بخصوصية جمعه بين أحكام القانون العام و الخاص التي وجدت أساسا لتحقيق التوازن بين المصلحة العامة للسلطة مانحة الإمتياز المتمثلة في تحقيق التنمية والإزدهار السياحي،و مصلحة المستثمر الخاصة التي ترمي إلى الحصول على الربح والعوائد المالية من وراء استغلال مشروعه السياحي.

- يتم ابرام عقد الإمتياز عن طريق المرور بجملة من الإجراءات كانت محل تعديلات متكررة منها ما هو سابق على ابرامه والمتمثل في صدور قرار المنح عن الوالي و بعد موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ومنها ما هو لاحق و الذي يقتضي ابرام العقد من طرف مديرية أملاك الدولة،وقد شهدت هذه المرحلة عدة مستجدات أهمها اصدار المشرع للمادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015،و التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 التي تشرح كيفية تطبيقها.

- يخول الإمتياز الممنوح للمستثمر حق الإنتفاع بالوعاء العقاري باستعماله واستغلاله، مع بقاء الدولة محتفظة بملكية الرقبة،كما يملك المستثمر بموجبه حق الملكية التام للبنىات المشيدة على السطح بعد الإنتهاء من مشروعه السياحي بعقد موثق،والذي يمكنه تأجيريه من الباطن،وترتيب رهن رسمي عليه.

- كان لقانون المالية التكميلي الصادر في 2011 الدور الهام بتحقيق القفزة النوعية في منح الإمتياز إذ تعد نقطة تحول هامة في مجال الإستثمار السياحي حيث جعل الإمتياز يمنح بقرار من الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة على الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي،و يتم ذلك بطريق وحيد وهو التراضي وتخلي نهائيا عن الإمتياز بالمزاد العلني فهذا التعديل بقدر ما كان يتضمن ايجابيات إذ أنه أفضل وسيلة لاستغلال العقار السياحي ويحقق نوعا من الحماية له،ويساهم في التخلص من الإجراءات المطولة للإمتياز بالمزاد العلني و التكاليف الباهضة له، إلا أنه في المقابل سوف يفتح الباب على مصرعيه لشتى أشكال الفساد الإداري من محسوبة ورشوة للحصول على الأراضي التي قد يستفيد من الحصول عليها أشخاص لا يرغبون أصلا في استثمارها والأدهى و الأمر تغيير وجهتها السياحية،وعليه تميز الإطار القانوني للإستثمار و استغلال العقار السياحي بعدم الإستقرار وعدم ثبات القوانين التي تلغى في كل مرة سواء بموجب قوانين الإستثمار 01-03، والأمر المعدل له 11-06 وآخرها قانون الإستثمار 09-16 الصادر في 2016، إضافة إلى قوانين المالية التي تعدل وتغير ما جاء في القانون.
- إن منح الصلاحية للوالي في منح الإمتياز على العقار السياحي فيه نوع من تكريس دوره في التنمية السياحية المحلية، المبنية على فكرة أنّ ترقية الإستثمار تبدأ من قاعدة التنظيم الإداري في الدولة،وهو ما يعكس إرادة الدولة نحو السعي لاتخاذ كافة التدابير والإجراءات لإعادة بعث الإستراتيجية السياحية،وتسهيلها بالتخلي عن منطق التسيير المركزي.
- إن الإجراءات الجديدة التي أقرتها المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 في مجال تقليص آجال منح الإمتياز،تجسد نية الدولة الصادقة في تحسين مناخ الإستثمار و رغبتها في استقطاب المستثمرين.
- لا يقتصر أعمال مجال عقد الإمتياز العقاري على الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمملوكة ملكية خاصة للدولة ،بل يمتد ليشمل الأملاك العمومية ذات الطابع السياحي كالشواطئ و المياه الحموية،والذي يتخذ طبيعة العقد الإداري المرفق بدفتر شروط يحدد بدقة برنامج الإستثمار والحقوق و الإلتزامات و الجزاءات المترتبة على مخالفتها،ويتميز عقد الإمتياز الوارد على الشواطئ في أنه زيادة على دفتر الشروط فهو يشمل اتفاقية الإمتياز التي تعد الإطار التعاقدى بين المستغل والإدارة،وتوضح شروط التسيير والإستغلال،و في كل الحالات إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية تؤدي إلى فسخ

الإمتياز وإن كان موقف المشرع الجزائري لم يثبت على استعمال مصطلح واحد فأحيانا يستعمل الإسقاط،الفسخ،السحب،الإلغاء و التوقيف.

- يترتب على إخلال صاحب الإمتياز ببنود دفتر الشروط المرفق به،فقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 07-23 بحالات معينة للفسخ،إلا أن المرسوم التنفيذي رقم 09-152 قد جاء أكثر تفصيل وحدد حالات الفسخ القضائي.

والنتائج المستخلصة من دراستنا للنصوص القانونية المتعلقة بالسياحة تتمثل في:

- تميز الإطار القانوني للعقار السياحي بالفراغ التشريعي لمدة أكثر من 20 سنة بسبب عدم صدور نصوص توضح كيفية الحصول عليه ومنحه،وهذا ما اعتبر عاملا مساعدا على انتشار الغموض والصفقات المشبوهة تحت غطاء الإستثمار السياحي الفاشل،لذلك لا بد من إعادة النظر في الإطار العام للتشريع القانوني والتنظيمي المرتبط به، بما يواكب المستجدات الراهنة،مع ضرورة تحسين بيئة الإستثمار وتوفير التحفيزات والضمانات التي تساعد في جلب المستثمرين الوطنيين والأجانب،و رفع القيود التي تشكل حاجزا أمام حرية الإستثمار.

- اتسمت الترسانة التشريعية التي تنظم العقار السياحي بنصوص قانونية غزيرة تقتقد إلى التوافق والإنسجام فيما بينها ،وقد كانت مثلا حيا للتعارض و التضارب جسده سياسة تعديل القوانين بصفة مستمرة بموجب قوانين المالية و قوانين الإستثمار، و هذا ما أدى إلى عدم استقرار المنظومة التشريعية التي تسودها الفوضى القائمة على التعدي على اختصاصات السلطة التشريعية،دون أن يعزز هذا الأخير بإطار تشريعي واضح و دقيق سواء تعلق الأمر بحافظته العقارية و صيغ استغلاله.

- الضبابية التي تلف طرق منح الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي،و ما ينتج عنه من تحويل لوجهتها السياحية ضاربا بعرض الحائط مايقنضيه مخطط التهيئة السياحية،و ما تفرضه حماية هذه المناطق.

- لاحظنا أن المشرع قد نظم العقار السياحي من خلال مجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالسياحة أو بمجالات لها صلة بها، لكن في مقابل ذلك لا يزال العقار يعاني من مشاكل في الحصول عليه خاصة بسبب تعقيد وضعية الأوعية العقارية الناتجة عن عدم

استكمال عملية المسح العقاري، بالإضافة إلى الصفقات المشبوهة التي تغطي عليها المحسوبة والبيروقراطية وغياب الشفافية.

- أثبت كل تلك النصوص المنظمة للعقار السياحي فشلها وقصورها وعدم قدرتها على خلق نظام قانوني متناسق ومتكامل في أحكامه ومواده التي تصل أحيانا إلى تناقض وتعارض صارخ أحيانا ووجود فراغات قانونية تطرح عدة استفسارات من جهة أخرى، وهذا إن دل على شيء فإنما يدل على أن المشرع لم يوفق في ضبط النظام القانوني الخاص بالعقار السياحي الذي لا يزال يعاني في إطار نصوص قانونية لا تتعدى أن تكون شعارات براقية ولا تعدو أن تكون مجرد حبر على ورق في غياب تطبيق فعلي لإستراتيجية محكمة تقوم على إدراك الأزمة الراهنة والبحث عن الحلول المجدية.

وانطلاقا من النتائج السابقة ارتأينا تقديم مجموعة من الإقتراحات:

- أولها ضرورة جمع شتات النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بالعقار السياحي المنظمة له في تقنين واحد، لتسهيل الأمر على الباحث والإدارة الرجوع إليه كلما استدعت الضرورة ذلك، مع تسريع وتيرة أعمال مديريات مسح الأراضي، للوصول إلى تطهير الملكية العقارية وتسليم الدفاتر العقارية كسند وحيد للملكية في المناطق المسوحة، لوضع حد لإشكالية تعدد ملاك الوعاء العقاري ذو الطابع السياحي.

- إن الوضعية الحرجة التي تعيشها البلاد الآن لا تتطلب وضع سياسات وتبني مفاهيم واستراتيجيات بقدر ما تحتاج إلى السهر على تنفيذها و جعلها ذات قيمة اقتصادية مجسدة في الواقع، وهو ما يستدعي ضرورة سن منظومة تشريعية تتسم بالمرونة والمتانة وقابلة للتكيف مع المستجدات، لأن ذلك يعد مؤشرا على قوة و قدرة العقار السياحي على التأقلم، وهو ما يستدعي مراجعة النصوص القانونية القديمة و تحيينها.

- إشراك أهل الاختصاص في القانون بصفة عامة وفي القانون العقاري بصفة خاصة عند وضع القوانين المتعلقة بالعقار السياحي.

- من الأفضل لو أورد المشرع في قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 وبالضبط في مادته الثالثة عبارة العقار السياحي عوض عبارة المساحات والمواقع المحمية، كونها جزء من حافظة العقار السياحي إلى جانب مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، حتى يصبح العقار السياحي معروف على الأقل ضمن القوام التقني للأملاك العقارية.

- تعديل القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسيع السياحي والمواقع السياحية؛ بالنص على التعويض كأثر لإجراء التصنيف، والإحالة إلى التشريع المعمول به بخصوص التعويض وهو القانون 91-11، مع تحديد مرتبة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية في ممارسة حق الشفعة، ومنحها الأولوية لتفعيل حماية العقار السياحي، بالإضافة إلى ضرورة إخطار المشتري أو المستأجر والمتنازل له عن أرض أو بناء واقع في إقليم مصنف كمنطقة توسع أو موقع سياحي من طرف المتصرف بوجود التصنيف تحت طائلة بطلان التصرف.
- إزالة التناقض بين مضمون المادة 23 من القانون رقم 03-03 والمادة 46 من القانون رقم 99-01 المتعلق بالفندقة من جهة والمادة 24 من القانون 03-03 والمرسوم التنفيذي رقم 04-421 من جهة أخرى إما بتعديل المادة 46 من القانون 99-01 بجعل الاستشارة المسبقة لدى مديرية السياحة بالولاية أو إضافة كلمة هدم للمادة 24 من القانون 03-03 لتتطابق مع المادة 32 وإضافة مادة في المرسوم 04-421 مفادها إلغاء جميع الأحكام المخالفة له.
- القضاء على التناقض الصارخ بين المادة 26 من القانون 03-03 التي نصت عن عملية إعادة بيع أو تأجير و المرسوم 07-23 بتعديل عنوان المرسوم وعنوان ملحقه وإضافة التأجير إلى البيع ليتطابق مضمونهما، وحذف كلمة الهبة من المادة 08 من الملحق الأول للمرسوم 07-23.
- تعديل المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 إما بإضافة كلمة هبة إلى نص المادة، ومن الأفضل حذف كلمة "بيع" وتعويضها بمصطلح "التنازل بمقابل أو بدون مقابل" ليشمل البيع والهبة معا، حتى تتطابق نص المادة 30 والمادة 2 من المرسوم التنفيذي من جهة ومن جهة أخرى تطابق هاتين المادتين مع نص المادة 21 من القانون رقم 03-03، وهذا يستدعي بالضرورة تعديل المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 بما يفيد نفس المعنى.
- تعديل المادة 22 من المرسوم رقم 07-69 وجعل الإمتياز يمنح من الوالي بدلا من الوزير المكلف بالمياه الحموية للقضاء على مركزية منح إمتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، وتسهيل الإجراءات، وضمان استقطاب أكثر للمستثمرين في المجال الحموي.
- تعديل المادة 14 من القانون 11-02 أو المادة 04 منه بالنص على أن المساحات الرطبة جزء من الحظيرة الطبيعية، أو جعلها صنف منفرد بذاته، والنص على التعويض كأثر من

آثار التصنيف للمساحات والمواقع المحمية الطبيعية ضمن نصوص قانون 02-11، مع ضرورة اشتراط الحصول على ترخيص مسبق من الوالي وليس من الوزير في حالة إدخال تغيير على حالة الأماكن أو مظهرها.

- تعديل المرسوم 87-143 بإلغاء النصوص المنظمة للمساحات والمواقع المحمية لأنها تخضع للقانون رقم 02-11، بالإضافة إلى التعجيل في إصدار النصوص التنظيمية للقانون 02-11.

- إلغاء وحذف الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 07-23 المتعلق بصيغة البيع وإعادة البيع، وكذا دفتر الشروط النموذجي الذي يبين إجراءاته والحقوق والالتزامات الناتجة عنه. والإبقاء على الملحق الخاص بالإمتياز و دفتر الشروط النموذجي له، بما يتماشى مع التغييرات الحاصلة والتي تعدد عقود الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل كآلية وحيدة لاستغلال العقار السياحي، بتحسين النصوص القانونية.

- كما أن وجود عقار سياحي بالمفهوم القانوني غير كاف لتحقيق الإقلاع الإقتصادي، لأنه يعد حلقة في سلسلة من العوامل المتكاملة المحققة لازدهار النشاط السياحي و الإرتقاء بالتنمية السياحية الإقتصادية فلا جدوى من وجود عقار سياحي دون وجود سياح محليين وأجانب ودون وجود طاقات فندقية ذات جودة وأسعار تنافسية، ودون تبني استراتيجية سياحية ناجحة تقوم على تخطيط محكم أساسه الترويج، و التسويق السياحي و تحسين خدمات البنى الفوقية والتحتية، وتوفير مكاتب للصرف.

- لا بد من إجراء مسح دقيق و شامل للقدرات السياحية في الجزائر، لأن النهوض بالعقار السياحي ببلادنا يبقى مرهون بمدى قدرتنا على تحويل القدرات السياحية من مادة خام إلى عروض ومنتجات سياحية ذات مواصفات تؤهلها لاحتلال مكانة خاصة و متميزة في عالم أصبحت فيه السياحة صناعة مدرة للربح خالقة للثروة، لأن خوض رهان ترقية السياحة في الجزائر يقتضي تثمين ممتلكات الجماعات المحلية للرفع من مداخيلها و ضمان تحصيل كل الضرائب و الإتاوات التي تستحقها.

- زرع الوعي وتفعيل الثقافة السياحة لدى الفرد والإدارة معا، و تهيئة كل الظروف الإجتماعية ليحقق الإكتفاء الذاتي حتى نتمكن من إرساء ثقافة قانونية وسياحية لديه.

- تطبيق القواعد القانونية وتجسيدها واقعيًا لا يكون إلا إتباع المناهج العلمية التي تبدأ برسم الخطط ثم تسطير البرامج وصولاً إلى التطبيق الميداني، من خلال تطبيق حقيقي لنظامي الضبط الإداري والضبط القضائي بما يحقق ردعا صارما يحقق الحماية المرجوة.
- توفير الإمكانيات المادية للهيئات القائمة على اقتناء وشراء الأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي نقصد بها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، مع ضرورة إيجاد فروع محلية لها لأنها بمثابة أداة للقيام بمهامها نظرا لصلاحيات الواسعة، و ثقل ملف العقار السياحي والمشاكل التي يطرحها، لتخفيف العبء عليها وتسريع الإجراءات، والقضاء على المركزية في اتخاذ القرارات مع اختيار الكفاءات الإدارية ذات الخبرة والتكوين المتخصص لتسييرها بما يضمن لها الفعالية والنجاح، لأن الواقع العملي أثبت توجيه الكفاءات إلى مناصب لا تتماشى و طبيعة التكوين و الخبرة التي يتمتعون بها، لذلك لابد من اختيار القيادات الإدارية ذات الكفاءة اللازمة لقيام مؤسسات فعالة وناجحة.
- العمل على تنسيق المهام في مجال تسيير العقار السياحي والمحافظة عليه بين السلطات المركزية وفروعها على المستوى المحلي، وإعطاء دور للجماعات المحلية في تسيير وحماية وتعزيز فعالية السياحة من خلال فرض عقوبات جزائية في حال إخلالهم بالتزاماتهم.
- لا بد من إشراك أهل الاختصاص من خبراء وتقنيين خاصة عند وضع المخططات المتعلقة بالتهيئة السياحية في إطار تجسيد سياسة الدولة في مجال تهيئة وحماية العقار السياحي.
- تحسين نوعية وخدمات المؤسسات الفندقية ودعمها ماديا وبشريًا، وهو ما يتطلب إنشاء مراكز للتكوين السياحي والفندقي، لأن الفندق أصبح عاملا لنمو الإستثمار السياحي و أداة حقيقية له.
- لابد من إعادة النظر في الصلاحيات الواسعة الممنوحة للوالي التي تجعله مهيمنا على العملية الإستثمارية بالإضافة إلى اختصاصاته الكثيرة الممنوحة له بموجب قانون الولاية، التي تنعكس سلبا على مناخ الإستثمار نتيجة طول مدة الفصل في قرارات منح الإمتياز من جهة، و يفتح الباب على مصريه لإعمال المحاباة والبيروقراطية في انتقاء المستثمرين من جهة أخرى.
- لابد من تحويل مناطق التوسع السياحي إلى فضاءات وأقطاب سياحية متميزة مبنية على التنافسية والعصرنة في الخدمات، حتى تكتسب السلطات المحلية من خلالها قيمة مضافة،

بالإضافة إلى الاستفادة من تجارب الدول المتقدمة في مجال السياحة التي أثبتت أن حسن الضيافة مع خدمة جيدة يؤدي إلى استقطاب السياح.

- توزيع الأدوار بين أقطاب العملية الاستثمارية في الجزائر بإعطاء الأولوية للقطاع الخاص في عملية تنشيط وتنمية السياحة، وكذلك في عملية التسيير وإعادة الإعتبار للمنشآت الفندقية وإعادة هيكلتها على أن تبقى الدولة محتفظة بوظيفة التخطيط ووضع البرامج الهادفة والبناء والمرنة في تطبيقها.

- تشجيع السياحة الداخلية بتشجيع المواطنين على الإستمتاع والتعرف على مؤهلات بلادهم السياحية عن طريق انتهاج سياسة عامة للترويج الجزائري بتشجيع المستثمرين على بناء الفنادق ذات المستوى المتوسط التي تتناسب مع القدرات المالية للمواطن العادي البسيط.

- تشجيع السياحة الحموية أو العلاجية التي تشهد رواجاً منقطع النظير في العالم بإقامة مراكز للعلاج ذات مستوى عالمي وراقي، تحقق عائداً اقتصادية كبيرة لما تتميز به من طول فترة الإقامة، وتكرار الزيارة وتكرار الإنفاق.

- لا بد من التطبيق الفعلي لبرامج المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية من خلال احترام مدة انجاز المشاريع السياحية وفقاً للأجال المحددة مع فرض رقابة صارمة على الهيئات المسؤولة عن تنفيذ هذه المشاريع.

- تحديد الجهات المسؤولة عن حماية البيئة الطبيعية، وتنمية مواردها من خلال التنسيق بين وزارة السياحة ووزارة البيئة للمحافظة على الموروث الحضاري والمتمثل في الآثار والمواقع السياحية الأثرية والدينية، ذلك أن الطبيعة من أهم عناصر البيئة تستوجب حمايتها وتنميتها في إطار التنمية السياحية المستدامة، ولا بد من تهيئة مناطق التوسع السياحي من أجل استقبال الإستثمارات السياحية، وإلغاء العراقيل البيروقراطية والإدارية التي تقف في وجه المستثمرين كطول فترة دراسة المشروع، وتعقيد الإجراءات الإدارية.

- تذليل العقبات التي تحول دون انجاز المشاريع السياحية كمشكل العقار السياحي وملكية هذا الأخير، يجب على الدولة أن تقوم بتمويل الهياكل القاعدية لمناطق التوسع السياحي جنباً إلى جنب مع المستثمر خاصة ذوي الرأسمال المتواضع.

- إنشاء مصارف متخصصة في المجال السياحي أو ما يسمى بنك الإستثمار السياحي لمجابهة مشكل التمويل الذي يعترض المستثمرين كما هو معمول به في الكثير من الدول



ذات التجارب السياحية الناجحة، فالمشاريع السياحية ضخمة، تكلفتها كبيرة، وطويلة الإسترجاع.

- تسوية الوضعية القانونية للبناءات غير الشرعية والعشوائية في مناطق التوسع والمواقع السياحية، والقضاء على المركزية في إجراءات التصنيف والإقتناء والضبط لمختلف أصناف العقار السياحي، قيام جمعيات حماية البيئة والجمعيات السياحية بدور التوعية في مجال السياحة بصفة عامة وفي مجال حماية العقار السياحي بمختلف مكوناته بصفة خاصة.
- استغلال السياحة الإلكترونية كعامل ترويج للمقومات السياحية، وتفعيل دور وسائل الإعلام المكتوبة والمسموعة وخاصة المرئية في الترويج للمنتج السياحي في الجزائر مع إبراز قيمة الفضاءات السياحية والتوعية بضرورة حمايتها من التلوث، الأخطار والاعتداءات.
- إعادة النظر في أسعار النقل خاصة الجوي، لأن السعر من أقوى العوامل تحكما في السوق السياحية، فهو الذي يحدد حركة السياح ذلك أن السائح يدرس رحلته السياحية ضمن إمكانياته وقدراته المالية، مع ضرورة إنشاء مكاتب صرف العملات التي تعاني نقصا فادحا في الجزائر فالسائح يجد صعوبة في تحويل عملته الأجنبية إلى العملة الوطنية.

تم بعون الله وتوفيقه

## قائمة المراجع:

1. المراجع باللغة العربية:

❖ القرآن الكريم.

أولا-المراجع العامة:

1. أحمد الجلاّد، التخطيط السياحي والبيئي بين النظرية والتطبيق، ط1، القاهرة، عالم الكتاب، 1988
2. أحمد الطاهر عبد الرحيم، تسويق الخدمات السياحية، ط1، مصر، الإسكندرية، دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر، 2012.
3. أحمد ماهر، عبد السلام أبو قحف، تنظيم وإدارة المنشآت السياحية والفندقية، ط2، مصر، المكتب العربي الحديث، 1999.
4. أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة عرب صاصيلا، ط4، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2006.
5. أحمد ملحة، الرهانات البيئية في الجزائر، الجزائر، مطبعة النجاح، 2000.
6. آسيا محمد إمام الأنصاري، إبراهيم خالد عواد، إدارة المنشآت السياحية، ط1، الأردن، دار صفاء للنشر والتوزيع، 2002.
7. أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دار الطبع، 1996.
8. أمر يحيى، نظرية المال العام، الطبعة الثالثة، الجزائر دار هومة، 2005.
9. أمر يحيى، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، الجزائر، دار هومة، 2003.
10. آمنة أبو حجر، الجغرافيا السياحية، الطبعة الأولى، دار أسامة للنشر والتوزيع، الأردن، 2011.
11. بن رقية بن يوسف، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، ط1، الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
12. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، الجزائر، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، 2006.

13. جهاد زهير ديب الحرازين، عقود الإمتياز (دراسة تطبيقية على مرفق الإتصالات والكهرباء)، الطبعة الأولى، مصر، مكتبة الوفاء القانونية، 2013.
14. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الجزائر، دار هومة، ط 2003.
15. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الجزائر، دار هومة، 2002.
16. خالد كواش، السياحة مفهومها، أركانها، أنواعها، الطبعة الأولى، الجزائر، دار التنوير، 2007.
17. رعد مجيد العاني، الاستثمار والتسويق السياحي، الطبعة الأولى، الأردن، عمان، دار كنوز المعرفة للنشر والتوزيع، 2008.
18. رمضان محمد مقلد وآخرون، اقتصاديات الموارد والبيئية، مصر، الدار الجامعية مصر، 2003.
19. زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية والحقوق العينية غير المنقولة، الجزء 1، ط3، بيروت، دار الثقافة، 1975.
20. زين عزري، قرارات التعمير و طرق الطعن فيها، دراسة مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، الطبعة الأولى، القاهرة، دار الفجر للنشر والتوزيع، 2005.
21. سعادة الشرقاوي، العقود الإدارية، مصر، دار النهضة العربية ، 1999.
22. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، الجزائر دار هومة، 2003.
23. سمير عبد السيد نتاغو، عقد البيع، مصر، دون ذكر رقم الطبعة، 1988.
24. شيهوب مسعود، المسؤولية عن الإخلال بمبدأ المساواة و تطبيقاتها في القانون الإداري ،دراسة مقارنة، ديوان المطبوعات الجلعية،
25. ضريفي نادية، تسيير المرفق العام والتحولت الجديدة، الجزائر، دار بلقيس، 2010.
26. عادل طاهر، السياحة، ماضيها، حاضرها، مستقبلها، مصر، منشورات الاتحاد العربي للسياحة، 1994.

27. عبد الإله أبو عياش، التخطيط السياحي، مدخل استراتيجي، الأردن، الوراق للنشر والتوزيع، 2004.
28. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء الثامن، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، 1998.
29. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء 4، المجلد الأول، دار إحياء التراث، بيروت، د س ط.
30. عبد الكريم حافظ، الإدارة الفندقية والسياحة، الطبعة الأولى، عمان دار أسامة للنشر والتوزيع، 2010.
31. عبد الله شريط، محمد الملي، تاريخ الجزائر، د ط، الجزائر، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، 1988.
32. علي فلاح الزعبي، التسويق السياحي، الطبعة الأولى، الأردن، دار المسيرة، 2013.
33. عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دون رقم طبعة، الجزائر، دار ريحانة، 1995.
34. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الخامسة، الجزائر، دار هومة، 2009.
35. عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1990.
36. ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة والقانون، دون رقم طبعة، مصر، الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
37. ماهر عبد العزيز، صناعة السياحة، د ط، الأردن، عمان، دار زهران للنشر، 2008.
38. محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
39. محمد الصيرفي، مهارات التخطيط السياحي، المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية، 2008، 2009.

40. محمد الهادي لعروق، أطلس العالم والجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، دون سنة طبعة.
41. محمد سليمان الطماوي، مبادئ القانون الإداري، الكتاب الثالث، أموال الإدارة العامة و امتيازاتها، مصر، القاهرة، دار الفكر العربي، 1979.
42. محمد سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، 1993.
43. محمد عبد المجيد المغربي، المشكلات التي يواجهها تنفيذ العقود الادارية، وآثارها القانونية، الطبعة الأولى، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان 1998.
44. محمد عبيدات، التسويق السياحي، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، 2005.
45. محمد مرسي الحريري، جغرافية السياحة، دار الوفاء لدينا الطباعة والنشر، الإسكندرية، 1991.
46. محمد وحيد السوار، شرح القانون المدني، الحقوق العينية الأصلية مطبعة الداوي، دمشق، سوريا، 1980.
47. محمود الديماسي وآخرون، تخطيط البرامج السياحية، الطبعة الأولى، دار المسيرة، عمان الأردن، 2002.
48. محمود كامل، السياحة الحديثة علما وتطبيقا، الهيئة العربية العامة للكتاب، 1995.
49. محي الدين سعد، الإطار القانوني للنشاط السياحي والفندقي، المكتب العربي الحديث، مصر، بدون سنة طبعة.
50. مروان حسن السكر، مختارات الاقتصاد السياحي، مجدلاوي للنشر والتوزيع، الأردن، 1999.
51. مصطفى عبد القادر، دور الإعلان في التسويق، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر، لبنان، 2003.
52. مصطفى، بوزيد فهمي، الوسيط في القانون الإداري، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 2000.

53. معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 1988.
54. منال عبد المنعم مكية، السياحة تشريعات ومبادئ، ط1، الأردن، دار صفاء، للنشر والتوزيع، 2000.
55. منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دون رقم طبعة، عين مليلة، الجزائر، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، 2010.
56. موفق عدنان عبد الجبار، أساسيات التمويل والاستثمار السياحي، الطبعة الأولى، الأردن، عمان، الوراق للنشر والتوزيع، 2010.
57. ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، الجزائر، منشور لباد، 2016.
58. نصر الدين هنوني، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، دون طبعة، الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2008.
59. نعيم الظاهر، سراب إلياس، مبادئ السياحة، ط2، الأردن، دار المسيرة، 2007.
60. نعيم الغالي، ديناميات السياحة ورهاناتها، ط4، كلية الآداب والفنون، 2008.
61. هاني محمد دويدار، التشريعات السياحية، بدون طبعة، مصر، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2003.
62. وفاء محمد أحمد البيبواتي، المقابل المالي في العقود الإدارية، الطبعة الأولى، مصر، القاهرة، المركز العربي للنشر والتوزيع، 2018.
63. ياسين الكحلي، إدارة الفنادق والقرى السياحية، دار الوفاء للطباعة والنشر والتوزيع، مصر، 1998.
64. يونس اسماعيل، حسن كه ردي، أحكام الفسخ في العقود الإدارية، مصر، الإسكندرية دار الفكر الجامعي، 2015.

## ثانيا: الأطروحات والرسائل:

### أ- أطروحات الدكتوراه:

1. حسن حميدة ،التخطيط البيئي كآلية للتنمية المستدامة في التشريع الجزائري،أطروحة دكتوراه،تخصص قانون عقاري و راعي،كلية الحقوق،جامعة سعد دحلب،البلدية،2009.
2. حنان سميحة خوادجية،النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر،أطروحة دكتوراه في القانون الخاص،تخصص قانون عقاري،جامعة منتوري قسنطينة2014،1-2015.
3. ساعد بوراوي ، تأثير الاستثمار الأجنبي على تنمية القطاع السياحي في بلدان المغرب العربي"الجزائر، تونس، والمغرب" دراسة مقارنة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2016-2017.
4. عبد الغني حسونة ، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة بسكرة، 2012 - 2013.
5. عبد القادر عوينان ، السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات في ظل الإستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ( SDat 2025 ) أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية جامعة الجزائر 3، 2012 - 2013.
- 6.عمار نكاع،النظام القانوني للعقار الغابي وطرق حايته في التشريع الجزائري،أطروحة دكتوراه،تخصص قانون عقاري،جامعة منتوري قسنطينة2015-2016.
7. مخلوف لكحل،عقد الامتياز، ودوره في تطوير الإستثمار، دراسة حالة العقار الاقتصادي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون الخاص، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية، 2017-2018.
8. نصر الدين هنونني، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، سنة 2011.

## ب- رسائل الماجستير:

1. أبركان فؤاد، السياسة السياحية والتنمية في الجزائر، مثال ولاية بومرداس، مذكرة ماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، جامعة الجزائر 2009 - 2010.
2. إلهام خيضر عباس شبر، محاضرات في الإستثمار السياحي، ماجستير علوم سياحية، جامعة المستنصرية ، بغداد، العراق، السنة الجامعية 2016-2017.
3. إلياس عياشي، الخدمات السياحية والفندقية والتنمية الحضرية في جيجل، مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، جامعة منتوري قسنطينة، 2008 - 2009.
4. آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في الحقوق جامعة البليدة، 2010.
5. برنجي أيمن، الخدمات السياحية وأثرها على سلوك المستهلك دراسة حالة مجموعة من الفنادق الجزائرية، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس 2008 - 2009.
6. بوزار حبيبة، واقع وآفاق الحماية القانونية للتراث المادي العقاري في الجزائر، ولاية تلمسان نموذجا، دراسة قانونية، مذكرة ماجستير من كلية الآداب والعلوم الإنسانية والاجتماعية جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2007 - 2008.
7. تريكي العربي، واقع الاستثمار السياحي، دراسة مقارنة بين تونس والجزائر، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2013.
8. حسين حميدة، نظام حماية المساحات والمواقع المحمية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق البليدة 2001، 2000.
9. حميدة بوعموشة، دور القطاع السياحي في تمويل الاقتصاد الوطني لتحقيق التنمية المستدامة، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة سطيف، 2011، 2012.
10. شافعي فاطمة، تطوير المنتج السياحي الجزائري في ظل تحقيق تنمية سياحية، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، سنة 2010 - 2011.



11. فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة سعد دحلب البليدة، سنة
12. كمال معيفي، آليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، جامعة باتنة، 2011.
13. مبارك بلاطة، أهمية القطاع السياحي في الاقتصاد الوطني، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، سنة 2002.
14. ياسين قرفي ، ضمانات الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2008.

### ثالثا-المقالات:

1. أبو بكر بوسالم، محمد بن ذهبية، صلاح الدين قدرى، مساهمة القطاع السياحي في دعم استراتيجية الإقلاع الاقتصادي بالجزائر،مجلة مجاميع المعرفة،تصدر عن المركز الجامعي تندوف،المجلد 3،العدد1،جوان 2017 .
2. أحمد شامي، الطبيعة القانونية للمجالات المحمية في التشريع الجزائري، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد الخامس، سنة 2015.
3. إسماعيل مرزوق، دور البرلمان في تقنين وترقية السياحة في الجزائر، مجلة الفكر البرلماني، العدد 13 جوان 2006.
4. بوبكر بداش، صناعة السياحة في الجزائر بين المؤهلات والسياسة رؤية استكشافية وإحصائية، مجلة بحوث اقتصادية عربية العدد 66، سنة 2014.
5. جمال قتال،ليلى رشيدة بوخاطب،واقع السياسة الإستراتيجية للإستثمار السياحي في الجزائر،مجلة الإجتهد للدراسات القانونية و الإقتصادية،معهد الحقوق والعلوم السياسية ،بالمركز الجامعي تامنغست،مجلد 07،العدد05 سنة 2018.
6. الحاج بن أحمد،شرط الثبات التشريعي بين تجسيد الأمان القانوني و مصلحة الدولة في قانون الإستثمار الجزائري، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة الأغواط ،العدد الخامس ،المجلد الثاني، لسنة 2017.

7. حبيبة عبدلي، العوائق القانونية للإستثمار الأجنبي بالجزائر، مجلة الحقوق والحريات، صادرة عن مخبر حقوق الإنسان والحريات الأساسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، العدد 03، ديسمبر 2016.
8. حدة متلف، مناطق التوسع السياحي، والمواقع السياحية بين متطلبات التطبيق وصعوبة التحقيق (تيمقاد موري نموذجاً)، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية الصادرة عن جامعة باتنة 1، المجلد 17، عدد 35، ديسمبر 2016.
9. حسان بقة، الضمانات والمبادئ الدولية في حماية ملكية المستثمر الأجنبي، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، مجلد 16، عدد 02، سنة 2017.
10. حسينة غواس، الحماية المستدامة للساحل في ظل القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، عدد 46، ديسمبر 2016.
11. حكيم شيبوطي، الدور الإقتصادي للسياحة مع الإشارة لحالة الجزائر، مجلة البحوث و الدراسات العلمية، عدد 05، جويلية 2011.
12. حليلة تيزمارين، الإطار القانوني للمؤسسات الفندقية و وكالات السياحة و الأسفار في الجزائر، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية و الإقتصادية، صادرة عن معهد الحقوق و العلوم السياسية بالمركز الجامعي امين العقال تامنغست، المجلد :07 العدد 05 سنة 2018.
13. حميد محديد ، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية، المركز الجامعي تامنغست، المجلد 07، العدد 05، سنة 2018.
14. حورية جاوي، حاية البيئة في إطار الصفقات العمومية، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، صادرة عن جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الخامس 2012.
15. خالد كواش، السياحة والأبعاد البيئية، مقال منشور بمجلة جديد الإقتصاد، محكمة صادرة عن الجمعية الوطنية للإقتصاديين الجزائريين، العدد 2، ديسمبر 2007.
16. خالد كواش، مقومات ومؤشرات السياحة في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، صادرة عن جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، العدد الأول، سنة 2007.

17. دليلة مسدوي، ترقية القطاع السياحي الجزائري، مجلة دراسات اقتصادية عدد 19 جويلية 2011.
18. رشيد سعيداني، أهمية الإستثمار السياحي في التنمية الاقتصادية، دراسة حالة، الجزائر، مجلة البشائر الاقتصادية، تصدر عن كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية وعلوم التسيير ،جامعة طاهري محمد بشار المجلد الثالث، العدد 2، جوان 2017.
19. رضوان عايلي، الإدارة الجزائرية و عقود امتياز الأملاك الوطنية، الأكاديمية للدراسات الإجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، العدد 20، جوان 2018.
20. زينب توفيق السيد عليوة، تقييم أثر النشاط السياحي في نمو الإقتصاد في مصر، مجلة بحوث اقتصادية عربية، صادرة عن الجمعية العربية للبحوث الاقتصادية بالتعاون مع مركز دراسات الوحدة العربية، عدد 65، 2014.
21. سليمان حاج عزام ،التلازم بين الإستثمار الناجح ومبادئ الشفافية و الديمقراطية،مجلة الحقوق و الحريات،صادرة عن جامعة محد خيضر بسكرة،العدد الثالث،ديسمبر 2016.
22. سوزان حسن أبو العينين، محددات القدرة التنافسية لقطاع السياحة في مصر، مجلة بحوث اقتصادية عربية، صادرة عن الجمعية العربية للبحوث الاقتصادية بالتعاون مع مركز دراسات الوحدة العربية، العددان 59 و 60، سنة 2012.
23. شوقي يعيش تمام، فريد علوش، التحديات التي تواجه سياسة الإستثمار في الجزائر، مجلة الحقوق والحريات،جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، ديسمبر 2016.
24. صورية زاوي، أحلام خان، السياحة البيئية وأثرها على التنمية في المناطق الريفية، مجلة أبحاث اقتصادية وإدارية صادرة عن كلية العلوم الاقتصادية و التجارية وعلوم التسيير،جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 7 جوان 2010.

25. عايدة مصطفى، التنظيم القانوني للعقار السياحي، مجلة البحوث والدراسات القانونية و السياسية، صادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، لونيبي علي، العدد السادس، سنة 2017.
26. 1- عائشة بوعزم، الإقتطاعات الإيجابية الناجمة عن استغلال العقار الموجه للإستثمار، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، صادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، العدد 12، جانفي 2018.
27. عبد الحميد شنتوفي، التحفيزات الجبائية وفعاليتها في جلب الإستثمارات بالجزائر، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، مجلد 16، عدد 02.
28. عبد الرزاق مولاي لخضر، خالد بورحلي، متطلبات تنمية القطاع السياحي في الإقتصاد الجزائري، المجلة الجزائرية للتنمية الاقتصادية صادرة عن جامعة قاصدي مرباح ورقلة، عدد 4 جوان 2016.
29. عبد الغاني بركان، الحوافز الجبائية في مجال الإستثمار ودورها في حماية البيئة، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، المجلد 15، عدد 01، 2017.
30. عبد القادر علاق، نظام المجالات المحمية في التشريع الجزائري، ودوره في حماية العقار السياحي، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، صادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة تيارت، العدد 5، سنة 2015.
31. عبد القادر لحسين، استراتيجية تنمية مستدامة للقطاع السياحي في الجزائر، على ضوء ا جاء به الخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2025، الآليات والبراج، مجلة آداء المؤسسات الجزائرية، العدد 02، سنة 2013.
32. عبد اللطيف والي، حسيبة زغلامي، الآليات والضمانات القانونية الموجهة لاستقطاب المستثمر في المجال السياحي، مجلة معالم للدراسات القانونية و السياسية، تصدر عن المركز الجامعي علي كافي بتندوف، العدد الثاني، ديسمبر 2017.

33. عقيلة دالي، مبدأ المعاملة العادلة والمنصفة للإستثمارات الأجنبية (من حيث تكريس الضمانات القانونية)، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية، مجلد 16، عدد 02، سنة 2017.
34. فتحي بن زيد، أهمية العقار السياحي و الإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، صادرة عن جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017.
35. فضيلة حضري، وهيبة بوريعين، التنمية السياحية في الجزائر، مجلة علوم الإنسان والمجتمع، الصادرة عن كلية العلوم الإنسانية و الإجتماعية، جامعة بسكرة، العدد 10، جوان 2014.
36. قاسم نايف علوان، تأثير العدالة التنظيمية على انتشار الفساد الإداري، دراسة ميدانية، مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير العدد 7، سنة 2007.
37. كحيل حياة، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للإستثمار، حوليات جامعة الجزائر 01، العدد 30، الجزء الأول، سنة 2017.
38. كريم سالم حسن، قاسم جبار خلف، تنمية القطاع السياحي في العراق (المقومات، التحديات، المتطلبات)، مجلة القادسية للعلوم الإدارية و الإقتصادية، الصادرة عن جامعة القادسية، العراق، المجلد 18، العدد 4، سنة 2016 .
39. كريم كريمة، الإستثمار السياحي وتحقيق التنمية المستدامة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامع جيلالي اليابس سيدي بلعباس، عدد 11، سنة 2015.
40. محمد إبراهيم، يوم البيئة العالمي، وزارة الشؤون البيئية، القاهرة، جوان 2006.
41. محمد أبو سماحة، مجلة سياحة وفنادق الصادرة بالمملكة الأردنية، العدد 45 سبتمبر 1999.
42. محمد الأمين مزيان، محمد يوسف، تسوية ملف العقار السياحي كرهان لفتح أبواب الإستثمار السياحي في الجزائر، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، صادرة عن مركز جيل البحث العلمي، لبنان، العدد 14، ماي، 2017.
43. محمد حشماوي، عماد بوقلاشي، الإهتمام بالموارد البشري في القطاع السياحي كمدخل من مداخل تحقيق التنمية السياحية في الجزائر مجلة المانجر، العدد 1، سنة 2014

44. محمد خليفي، النظام القانوني للإستثمار في العقار السياحي بالجزائر، مجلة القانون والعلوم السياسية صادرة عن المركز الجامعي صالحى أحمد بالنعامة، العدد الرابع، جوان 2016.
45. محمد يوسفى، الإندماج الإقتصادي وضرورة انسجام السياسات الوطنية المغربية، المجلة الجزائرية للعلاقات الدولية الفصل الثالث، العدد 13، سنة 1989.
46. مراد بلكعيبات ، دور الدولة في منح الإمتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح ،ورقلة، عدد7 جوان 2012.
47. مصطفى يونسى، أهمية السياحة في تحقيق التنمية الإقتصادية والإجتماعية، مجلة دراسات وأبحاث صادرة عن جامعة زيان عاشور بالجلفة، المجلد 05، عدد 13 سنة 2015.
48. منصورى مجاجى، الضبط الإدارى وحماية البيئة، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة عدد 2009.
49. نجم الأحمد، المفهوم القانونى للمنفعة العامة في نطاق الإستملاك، مجلة جامعة دمشق للعلوم القانونية والإقتصادية، سوريا، المجلد 29، عدد 2 سنة 2013.
50. نوال لوصيف، النظام القانونى لاستعمال الملك العام المائى، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة الإخوة منتورى قسنطينة، عدد 46 ديسمبر 2016.
51. وصاف سعیدی، محمد قويدري ، واقع مناخ الاستثمار في الجزائر بين الحوافز والمعوقات، مجلة العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة سطيف، العدد 08، سنة 2008.

#### رابعا-الإجتهد القضائي:

- قرار رقم 6426 صادر بتاريخ 08 أبريل 2002، مجلس الدولة، المجلة القضائية رقم 202، سنة 2002.
- قرار رقم 31027 مؤرخ في 11 / 04 / 2007، مجلة مجلس الدولة، ع 09، سنة 2009،
- مجلس الدولة قرار رقم 11950 مؤرخ في 09 مارس 2004 قضية شركة نقل المسافرين ضد بلدية وهران، مجلة مجلس الدولة، العدد 5، لسنة 2004، ص 212، 213.

## خامسا-التقارير الوزارية:

1. المجموعة الإحصائية السنوية للجزائر، الديوان الوطني للإحصائيات نشرة 1990.
2. وزارة السياحة والصناعات التقليدية، السياحة كعامل للحفاظ على التراث الثقافي والطبيعي، المنتدى العربي للسياحة 18 - 19 نوفمبر 1993.
3. ساسي فاطمة السياحة الصحراوية العربية، ورقة بحثية مقدمة في مؤتمر السياحة الصحراوية العربية، جامعة بسكرة، مارس 2012.
4. الحمامات المعدنية، الديوان الوطني للسياحة، الجزائر، منشورات الديوان الوطني للسياحة، 2009.
5. وزارة تهيئة الإقليم، البيئة والسياحة، الحركيات الخمسة وبرامج الأعمال ذات الأولوية، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، كتاب 2 الجزائر، جانفي 2008.
6. الدليل الاقتصادي والاجتماعي، المؤسسة الوطنية للنشر والإشهار الخماسي الثاني، 1990.
7. المجلس الاقتصادي والاجتماعي، لجنة آفاق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، مساهمة من أجل إعادة تحديد السياسة السياحية الوطنية.
8. تقرير حول إحصائيات دخول السياح وحركة المواطنين عبر الحدود الجزائرية سنة 1999 ومقارنتها مع الإحصائيات خلال العشرية الأخيرة من القرن الماضي.
9. وزارة السياحة والصناعات التقليدية تصور السياحة العشرية 2004 - 2013.
10. وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، 2009.
11. من أجل انبعاث الإقتصاد الجزائري،منتدى رؤساء المؤسسات،جوان 2015.
12. منتدى رؤساء المؤسسات Fce، معرض الصحافة، الخميس 14 جانفي 2016.
13. الديوان الوطني للسياحة، حمامات معدنية، منشورات الديوان الوطني للسياحة، 2009.
14. وزارة التهيئة العمرانية والسياحة والصناعات التقليدية، وضعية تقدم مخطط التهيئة السياحية للولايات لسنة 2015.

15. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ،ولاية بومرداس،مديرية السياحة والصناعات التقليدية ،دراسة واقع وآفاق مناطق التوسع السياحي والمناطق المصادق عليها،06 جوان 2018.

#### سادسا- الملتقيات:

1. بحوث وأوراق عمل الملتقى العربي الثاني، الاتجاهات الحديثة في السياحة، نحو سياحة عربية غير نمطية، مصر، 2007.
2. بوفاس شريف، بن خديجة منصف، ترقية وتسويق المنتج السياحي في الجزائر الواقع والتحديات الملتقى الوطني الأول حول المقاولاتية وتفعيل التسويق السياحي في الجزائر يومي 22 - 23 أفريل 2014، بكلية العلوم الاقتصادية، جامعة 8 ماي 1945 قالة.
3. بوفليح نبيل، تفرورت محمد، دراسة مقارنة لواقع القطاع السياحة في دول شمال إفريقيا، حالة الجزائر، تونس، المغرب، الملتقى الوطني الأول حول السياحة في الجزائر الواقع والآفاق، معهد العلوم الاقتصادية المركز الجامعي، البويرة يومي 11 - 12 ماي 2010.
4. تبري يوسف، محمد ساحل، الاستثمار السياحي في الجزائر، الأهمية والمعوقات، ورقة بحثية في إطار الملتقى الدولي بعنوان السياحة رهان التنمية المستدامة، دراسة تجارب بعض الدول يومي 24 و 25 أفريل 2012، جامعة البليدة.
5. حدانة أسماء، دحماني موسى، تسويق المنتج السياحي، الصحراوي الجزائري في ظل التنمية المستدامة، الملتقى الوطني حول السياحة في الجزائر الواقع والآفاق..
6. حنان سميحة خوادجية .اجراءات تصنيف مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ،مداخلة ملقاة في إطار الملتقى الوطني الموسوم ب" للعقار الموجه للإستثمار في التشريع الجزائري" ،المنعقد بكلية الحقوق بودواو ،جامعة امجد بوقرة بومرداس ،يوم 30 أكتوبر 2018.
7. خالد بن قريش، إجراءات كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية، لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، مداخلة في إطار الملتقى الوطني حول :النظام القانوني



للعقار الموجه للإستثمار في التشريع الجزائري"، المنعقد يوم 30 أكتوبر 2018 بكلية الحقوق بودواو، جامعة بومرداس.

8. دليلة طالب، عبد الكريم وهراني، مداخلة بعنوان السياحة أحد محركات التنمية المستدامة نحو تنمية سياحية مستدامة، الملتقى الدولي الثاني حول الأداء المتميز للمنظمات والحكومات، الطبعة الثانية دور المؤسسات والاقتصاديات بين تحقيق الأداء البيئي، المنعقد بجامعة ورقلة يومي 22، 23 نوفمبر 2011.

9. ساسي فاطمة السياحة الصحراوية العربية، ورقة بحثية مقدمة في مؤتمر السياحة الصحراوية العربية، جامعة بسكرة، مارس 2012.

10. سامية فقير، محمد أمين لعروم، آليات تنفيذ استراتيجية الإستثمار السياحي في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق 2030، مداخلة تندرج ضمن الملتقى الدولي الأول حول: "آليات تفعيل الإستثمار ودورها في تحسين مؤشرات قطاع السياحة"، المنظم من طرف معهد الحقوق و العلوم الإقتصادية بالشراكة مع الجمعية الوطنية للإقتصاديين الجزائريين، بالمركز الجامعي ببريكة المنعقد يومي 30-31 أكتوبر 2017.

11. سعيد بربيش، شابي حليلة، دور التنوع الاقتصادي من خلال الصناعة السياحية في الجزائر، ملتقى إستراتيجية الحكومة في القضاء على البطالة وتحقيق التنمية المستدامة، 15 - 16 نوفمبر 2011.

12. صليحة بن طلحة، موسى حمداني، تمويل الاستثمار السياحي وسبل تفعيلها في الجزائر، ورقة بحثية، الملتقى الدولي حول الاستثمار السياحي في الجزائر ودوره في تحقيق التنمية المستدامة يومي 26 و 27 نوفمبر 2014، المركز الجامعي، تيارزة.

13. طيب داودي، دلال بن طيب، السياحة البيئية كمدخل لتحقيق التنمية المستدامة، الملتقى الدولي حول اقتصاديات السياحة ودورها في التنمية المستدامة يومي 9 - 10 مارس 2010، جامعة بسكرة.

14. طيب داودي، عبد الحفيظ مسكين، الإستثمار السياحي في المناطق السياحية، دراسة حالة ولاية جيجل، ورقة بحثية مقدمة في إطار الملتقى الدولي

- بعنوان:الاستثمار السياحي بالجزائر ودوره في تحقيق التنمية المستدامة، يومي 26 و 27 نوفمبر 2014، المركز الجامعي تيبازة.
15. عبد القادر شلالي، عبد القادر عوينان، الواقع السياحي في الجزائر وآفاق النهوض به في مطلع 2025، الملتقى العلمي الوطني حول " السياحة في الجزائر واقع وآفاق، المركز الجامعي، أكلي محند أولحاج البويرة معهد العلوم الاقتصادية يومي 11 و 12 ماي 2010.
16. عمر بوجميلة، بلال معوج، واقع وتحديات الإستثمار السياحي في الجزائر، مداخلة ملقاة في الملتقى الدولي حول الصناعة السياحية في الجزائر بين الواقع والمأمول نحو الإستفادة من التجارب الدولية الرائدة، يومي 09-10 نوفمبر 2016، جامعة جيجل.
17. عيسى مرزقة، التنمية المستدامة للسياحة في الجزائر، الملتقى الدولي حول اقتصاديات السياحة ودورها في التنمية المستدامة جامعة حاج لخضر باتنة 2009.
18. محمد عبد الصمد رزاز ، التهيئة السياحية وأثرها على التنمية المحلية، جامعة هواري بومدين للعلوم والتكنولوجيا، مداخلة في يوم دراسي حول التهيئة السياحية بدار الثقافة محمد بوضياف، من تنظيم وزارة التهيئة العمرانية، البيئة، السياحة بمديرية السياحة لولاية برج بوعرييج، 2009.
19. محمد يدو، سمية بخاري، الاستثمارات السياحية كمحرك للتنمية المستدامة، حالة الجزائر، الملتقى الدولي حول الاستثمار السياحي بالجزائر يومي 26، 27 نوفمبر 2014 بالمركز الجامعي تيبازة 2014.
20. مسعود مجيطن، معوقات عملية النهوض بالقطاع السياحي في الجزائر الملتقى العلمي الثامن حول تنمية السياحة كمصدر تمويل متجدد لمكافحة الفقر والتخلف في الجزائر، دراسة حالة بعض الدول العربية والإسلامية، الجمعية الوطنية للاقتصاديين الجزائريين، الجزائر يومي 19، 20 ديسمبر 2009.
21. هالة الرفاعي، التأثيرات الإجتماعية والثقافية للسياحة في المجتمع المحلي، الملتقى المصري للإبداع والتنمية، مصر 1998.
22. يسرى دعيبس، السياحة الملتقى المصري للإبداع والتنمية، القاهرة، 2001

## سابعا-التعليمات الوزارية:

1. التعليمات الوزارية المشتركة الصادرة عن وزارة السكن والعمران، وزارة المالية، ووزارة المالية ووزارة الداخلية والجماعات المحلية المؤرخة في 06 / 09 / 2012 المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام انجازها تحت رقم 4.
2. وزارة المالية، المديرية العامة لأملاك الدولة، التعليمية رقم 08996، المؤرخة في 2012/09/05، والمتعلقة بالقطع الأرضية الموجهة لإستقبال المشاريع استثمارية.
3. التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 25 ديسمبر 2011، رقم 12505، المتعلقة بإنعاش الاستثمار السياحي.
4. المذكرة رقم 1165 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بتحسين مناخ الإستثمار، مؤرخة في 2012.
5. تعليمات رقم 2993، مؤرخة في مارس 2012 صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بمنح الامتياز عن الذمة العقارية للدولة الموجهة للاستثمار "أتاوى الامتياز".
6. وزارة المالية، المديرية العامة لأملاك الدولة، التعليمية رقم 01984، مؤرخة في 10 مارس 2011، فيما يخص تحديد القيم التجارية للأراضي الواقعة على مستوى مناطق التوسع السياحي في إطار ممارسة حق الشفعة لحساب الدولة من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.
7. التعليمات رقم 11659 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المؤرخة في 2012/11/27 ، بعنوان : " وضع حيز التنفيذ لمخطط عمل الحكومة في مجال ترقية الإستثمار، مجموعة النصوص ، مديرية ادارة الوسائل و المالية ، وزارة المالية، سنة 2012، ص5. المتعلقة بتحسين مناخ الإستثمار.
8. المذكرة رقم 03138، المؤرخة في 31 مارس 2013 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة بترقية الإستثمار و إشهار العقود، مجموعة النصوص الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية لسنة 2013، ص55.
9. المذكرة الصادرة عن مديرية أملاك الدولة رقم 372 المؤرخة في 14 جانفي 2010.

10. مذكرة رقم 00158، مؤرخة في 11 يونيو 2013، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، متعلقة بمنح مزايا خاصة للإستثمارات المقامة في ولايات الجنوب و الهضاب العليا.

11. التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 الصادرة في 2015/08/06 موجهة إلى السادة رؤساء الدوائر لتبليغ رؤساء المجالس الشعبية البلدية، مدير أملاك الدولة، مدير السياحة، مدير البيئة، مدير الصناعة والمناجم، مدير التعمير الهندسة المعمارية والبناء، مدير المصالح الفلاحية، محافظ الغابات، مدير الصيد البحري.

ثامنا: المراجع بالفرنسية

### 1-Les ouvrages:

1. Alain-Serge Mescheriakoff , droit des services publics, 1ére édition, paris, 1991.
2. André Homont, expropriation pour cause d'utilité publique, paris, 1975.
3. -AZOUZ. KERDOUN, l'environnement et developpement durable (Enjeux et défis) édition publisud, paris 2000.
4. CARBAGO-Joel, Droit des services publics, 3éme édition Edition Dalloz, paris, 1997.
5. cherif, Bonnadji – La notion d'administration, N°= 2, 2000, Alger.
6. Djilali adja /Bernard Drobenko, droit de l'urbanisme ,Alger,berti edition , 2007.
7. Fouassier Christophe, vers un véritable droit communautaire des concessions . Audace et impréssion d'une comunication interprétative, in RTDE, N°= 4, Dalloz2002.
8. G. P. la Zoto, géographique du touisme, maison, paris, 1990.
9. Jean pierre et Michel Balfet, Management du tourisme 2éme edition pearson Education, France, 2007.
10. Kacemi.M la loi de protection et de valorisation ambitieux toujours en attente, Acte du colique international pluridisciplinaire «le littoral subir, dire, agir» Lille, France 16-18 janvier 2008 .

11. Linda Alloui – Ami moussa, cours d'aménagement touristique, office des publication universitaires, Benaknoun – Alger, 2011.
12. M .A Bekhechi, L' investissement et le droit Réflexion sur le nouveau « code» algérien Décret législatif 93 – 12 d. p. c.I Tome 20 N°= 1.
13. Mohamed Bedjaoui \_ L' évolution des concepts et de la pratique algérienne en matière d'arbitrage \_ Séminaire sur l'arbitrage commercial. C N C Alger 1993.
14. Mokhtar Sellal, production touristique, Gestion Touristique, Alger, S;w,E,D,S,D, p 27- 28
15. Pierre py, Le tourisme un phénomène économique,Paris, édition les études de documentation française, 1996 .
16. Pierre-Soler, couteaux, droit de l'urbanisme,1ér édition, dalloz, 1996.
17. Réne chapus,droit administratif général,tome2,14éme édition,Montchristien, paris2000.

## **2.ARTICLE DE REVUE :**

1. Abderrezak ZOUITEN,La prise en compte du développement locale dans le code des investissements en Algerie,Revue science Humaines,N°44,Vol A,Décembre 2015.
2. AKROUNE Yakout,Ordonance 08-04 relative à la concession du domaine privé de l'état,un acte de promotion de l'investissement,Reveude la cour suprême ;jurisprudence de la chambre foncière,numéro spéciale,tome3,Alger,2010.
3. B- Rahal , la concession de service en droit algerien, Revue IDRA, n 01-1994.
4. Benmouiza Messaoud,The role of Tourisme for Achieving The Sustainable Developmentgoals in World Tourisme Organization Reports- The Case of Algeria-,Refaad,Global journal of Economics and Business-Vol 04,No 03, 2018.
5. Mohamed khoula, droit environnement, Revue économie n 29, novembre et decembre 1995.

6. Mokhtaria Kadi Hanifi, Le régime juridique de l'enquête d'utilité publique en matière d'exoration, Revue Idara, N° 29, Année 2005.
7. YUCEF BENACEUR , les études d'impacts sur l'environnement en droit positif algérien, in R.A.S.J.P.E ,revue Algérienne des sciences juridiques économiques et politique N : 3,1991 .

### **3LES RAPPORTS :**

1. -République Algérienne démocratique et populaire-Les concessions des plages, guide du domaine public maritime,page 45. Octobre 2004
2. -RéPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE,MINISTERE DES FINANCES,DIRECTION GÉNÉRALE DU DOMAINE NATIONAL,Le dispositif juridique regissant le foncier relevant du domaine privé de l'état destine a l'investtissement-Procédur de la concession,ORAN13 février2012.
3. L'accès à la concession de la source thermale-republique algerienne democratique et populaire,minister de laménagement du territoire du tourisme et de l'artisanat,comment investirdans le tourisme ? Investir dans le tourisme et hotellerie, Direction general du tourisme2015.
4. -Ministère du tourisme, direction d'évaluation, et du suivi les projets touristiques, situation des projets touristiques en partenariat avec des étrangers, année 2014.
5. republique algerienne democratique et populaire,minister de laménagement du territoire du tourisme et de l'artisanat,comment investir dans le tourisme ?Direction general du tourisme2015.
6. -Ministèrede l'aménagement du territoire de l'environementet du tourisme .livre 2,2008.
7. Ministère du tourisme et de L'artisanat, bilan, etap de mise en ouvre u schéma d'aménagement touristique (SDAT).

8. Ministère du tourisme esquisse de la politique du tourisme en Algérie October2004 .
9. Ministère des finances – tourisme :soutien fiscal à un secteurpotentiellementporteur- a l a lettre de la DGT,N° 43, 2009.
10. Répartition géographique des ZEST,REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE,MINISTER DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DU TOURISME ET DE L'ARTISANAT,comment investir dans le tourisme ?Direction général du tourisme2015.

#### **4LES THESES :**

1. Ahmed Reddaf ,politique et droit de l'environnement en Algerie, thèse de doctorat en droit public, Le Mans, France , 1991.
2. Aiad SHWEKAT,les droit et les obligations des parties au contrat administratif dans les droit Français et libyen étude comparative,thèse de doctorat en science politique ,université de TOULOUSE,France .4juin2016 .
3. Hamza Meghezili,Modèle d'aménagement des zone d'expansion touristique de la wilaya de Skikda,géographie,thèse de doctorat,Uiversité de brétagne occidentale,France,2015.

#### **5-LES MEMOIRES :**

1. Chabbi Karima, essai d'exploitation de l'écotourisme dans la commune de chetabi, mémoire de magistère on aménagement urbain, université, badji mokhtar, anaba, année 2011- 2012.
2. Oudjdoub ouahiba, aménagement touristique et développement local, cas de la commune d'aokas, master en science économique, université de Bejaia, année 2013-2014.
3. Ouli mohamed, lamri rabhi, aménagement touristique durable et valorisation du littoral de Bejaia , mémoire de recherche en vue d'obtention du diplôme master 2 en architecture, université abd el rahmen mira, béjaia, soutenu le 4-03-2017.

## **6 ARTICLE DE PRESSE :**

1. Hamid Saidani, l'un des plus gros obstacles au développement du tourisme levé la cession du foncier touristique est désormais possible, liberté, 19 Février.
2. Hamid Saidani , La cession du foncier touristique est désormais possible liberté 19 Février 2007 .
3. l'exploitation des sources thermales disponible au niveau national pour la concrétisation des projets touristiques et la promotion du tourisme interne. www.radio algerie, le 09/04 /2017, 19 :26.
4. Mourad Bouchama, Jijel dilapidation du foncier touristique – liberté Algérie Mardi 25 juillet 2006, <http://www.Jijel-dz.info>
5. N. Benouaret, Zone d'expansion touristique en Algérie Annaba, El Watan, site ; <http://www.tamanrasset.net.publique> 06/07/2009.
6. Reportage de Soraya Ghozlane de radio chaine3 l'activité, des programmes de réhabilitation pour accompagner les investisseurs. mars 2018



## المواقع الإلكترونية:

1. المنظمة العربية للسياحة: التعاون العربي في قطاع السياحة جامعة الدول العربية، ص 220 على الموقع الإلكتروني: تاريخ الإطلاع: [www.arak-tourisme.org/sites/défaut/files](http://www.arak-tourisme.org/sites/défaut/files) 20/12/2014 على الساعة 14:18.
2. البنوك الخاصة تساهم في دعم السياحة في الجزائر، مسؤولوها تعهدوا بتقديم مساعدات للمستثمرين ،منشور بتاريخ 21 مارس 2014 :على الموقع الإلكتروني: [www.djazairess.com/alkhabar/](http://www.djazairess.com/alkhabar/)، تاريخ الإطلاع: 23 ماي 2014.
3. الإطلاع على الموقع الإلكتروني: [WWW. elKhabar. Com](http://WWW.elKhabar.Com)
4. على الموقع الإلكتروني: [elhiwardz.com](http://elhiwardz.com) تاريخ الإطلاع: 05/03/2018 على الساعة 12:03.
5. نوار سوكو، تحت شعار السياحة الثقافية، فتح المواقع السياحية أمام الخواص، مقال منشور بجريدة الخبر، بتاريخ 03 أبريل 2018.
6. الموقع الإلكتروني: [www.andt.dz.org](http://www.andt.dz.org)، تاريخ الإطلاع: 18 فيفري 2016، على الساعة 9:45.
7. الجزائر في الصالون الدولي للسياحة بباريس على الموقع الإلكتروني: [www.apo.dz](http://www.apo.dz)، تاريخ الإطلاع: 30 سبتمبر 2016، على الساعة 11:05.
8. بطاقة تعريفية بالهيئات المسؤولة عن السياحة على الموقع الإلكتروني: [http ; // de 336. 4](http://de.336.4.shared.com/1doc/mlPAVrv/previewhtml) 29 مارس 2014.
9. دور القاضي الإداري في تقدير التعويض الممنوح لمنزوع الملكية على الموقع الإلكتروني: <http://www.alkanounia.com> تاريخ الاطلاع 22 مارس 2018 على الساعة 19:31.
10. السياحة ممنوعة على مستوى 21 شاطئا بالعاصمة: على الموقع الإلكتروني [www.djazairess.com](http://www.djazairess.com): منشور يوم 27 جوان 2018، تاريخ الإطلاع: 13 جويلية 2018 على الساعة 10:45.
11. الموقع الإلكتروني: [www.andt.dz.org](http://www.andt.dz.org)، تاريخ الإطلاع: 18 فيفري 2016، على الساعة 9:45.
12. مخطط جودة السياحة الجزائرية على الموقع الإلكتروني [www.mta.gov.dz/hndex.php/ar/régimes.davantag](http://www.mta.gov.dz/hndex.php/ar/régimes.davantag):
13. الوكالة الوطنية للإستثمار على الموقع الإلكتروني: [www.andt.dz](http://www.andt.dz)
14. قطاع السياحة بصدد إعادة تكييف النصوص التنظيمية الخاصة بالمؤسسات الفندقية، منشور بتاريخ 07 نوفمبر 2018 ،على الموقع الإلكتروني [www.radioalgerie.dz/news/ar/article/2018/11/07](http://www.radioalgerie.dz/news/ar/article/2018/11/07): تاريخ الإطلاع: 15 نوفمبر على الساعة 10:45.
15. من المصدر منظمة الشفافية الدولية على الموقع الإلكتروني:

تاريخ الإطلاع 18 / 05 / 2016 الساعة 13 : 00 www. transparency. org  
16.الموقع الإلكتروني:

www. Ecobeirut. com / new . ph p action  
تاريخ الإطلاع 18 / 05 / 2016 على الساعة 00:16.

17.تحقيقات أمنية مع 03 مديرين ولائيين في قضية نهب العقار السياحي،مقال لحمزة ب.ب،منشور بتاريخ:2018/10/07على الموقع الإلكتروني www.ennaharoline.com ،تاريخ الإطلاع 2018/12/17 على الساعة 14:25.

18.محمد الفاتح عثمانى، تمويل المشاريع المستثمرين في السياحة بنسبة 60 % نفلا عن الموقع الإلكتروني:

www. alKhabar. Com / press / article / 89931 / = Shahs.iriRWbda. dp ds

19.مقال منشور على الموقع الإلكتروني : http: // www. Radio algerie.dz/ news / ar / article بتاريخ 26 سبتمبر 2015، تاريخ الإطلاع 09 أكتوبر 2015.

20.الداخلية تقترح إلغاء استغلال الشواطئ عن طريق الإمتياز،مقال منشور بواسطة :قادة ك في الأيام الجزائرية بتاريخ 24 فيفري 2015 على الموقع الإلكتروني :www.djairress.com تاريخ الإطلاع:06مارس 2015.على الساعة15:09.

21.مجانية الشواطئ و الحظائر تحدث فوضى في بومرداس،على الموقع الإلكتروني: www.el massa.com ،بتاريخ 24 جويلية 2016.

22.ب-حكيم:مقال بعنوان الشواطئ المسموحة للسباحة مجانية بقوة القانون خلال الصيف،على الموقع الإلكتروني:www.eco-algeria.com،تاريخ الإطلاع:15جويلية 2017،على الساعة:11:45.

23.الدعوة إلى تطوير السياحة الحموية ضمن توجهات تمكن من هيكلة هذا النشاط، وكالة الأنباء الجزائرية منشور بتاريخ:18 فيفري 2019،على الموقع الإلكترونيwww.aps.dz/ar.تاريخ الإطلاع2019/03/07،الساعة 12:44.

24.بن مسعود يدعو للإستثمار في السياحة الحموية،صوت الأحرار على الموقع الإلكتروني:sawtalahrar.net.منشور في 19 فيفري 2019،تاريخ الإطلاع 2019/03/07، على الساعة 13:25.

25.الإمارات الأولى عربيا في السياحة و السفر واليمن في ذيل القائمة عالميا على الموقع الإلكتروني:www.alhurra.com تاريخ الإطلاع:4 ديسمبر 2019 على الساعة: 11:38.

25.l'exploitation des sources thermales disponible au niveau national pour la concrétisation des projets touristiques et la promotion du tourisme interne.www.radio algerie,le 09/04 /2017,19 :26.

26.Reportage de Soraya Ghozlane de radio chaine3 l'activité, des programmes de réhabilitation pour accompagner les investisseurs.

[www.radioalgerie.dz/](http://www.radioalgerie.dz/) / publié le 30-01-2018

01	المقدمة
15	الفصل الأول : التنظيم القانوني للعقار السياحي
16	المبحث الأول : مفهوم العقار السياحي وحافظته العقارية
16	المطلب الأول : مفهوم العقار السياحي و تشكيله
17	الفرع الأول : مفهوم العقار السياحي
17	أولا : التعريف بالعقار السياحي
30	ثانيا:أهمية العقار السياحي
35	الفرع الثاني: تشكيل العقار السياحي
36	أولا: العقار السياحي المملوك للدولة
40	ثانيا: العقار السياحي المملوك للخواص
41	الفرع الثالث: الأنماط السياحية التي يكون العقار السياحي محلا لها
41	أولا: السياحة الشاطئية والجبلية
43	ثانيا: السياحة الإستجمامية وسياحة المؤتمرات
45	ثالثا: السياحة الثقافية والسياحة الدينية
47	رابعا:السياحة الحموية والمعالجة بمياه البحر
48	خامسا: السياحة التاريخية والصحراوية
51	المطلب الثاني: حافطة العقار السياحي والإطار المؤسساتي له
51	الفرع الأول: حافطة العقار السياحي
52	أولا: مناطق التوسع السياحي
67	ثانيا: المواقع السياحية
77	ثالثا: المنطقة المحمية
85	الفرع الثاني: الإطار المؤسساتي للعقار السياحي
86	أولا: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى الوطني
106	ثانيا: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى المحلي
110	المبحث الثاني: طرق اكتساب العقار السياحي وتهيئته
110	المطلب الأول: طرق اكتساب العقار السياحي
111	الفرع الأول: اكتساب العقار السياحي عن طريق الإقتناء الودي
111	أولا: اقتناء العقار السياحي المملوك للخواص
117	ثانيا: اقتناء العقار السياحي المملوك ملكية خاصة للدولة
211	الفرع الثاني: اكتساب العقار السياحي عن طريق الشفعة الإدارية

أولاً: تعريف الشفعة الإدارية.....	1 22
ثانياً: ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية لحق الشفعة.....	123
ثالثاً: الإجراءات العملية لممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.....	125
الفرع الثالث: اكتساب العقار السياحي عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.....	132
أولاً: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العامة.....	133
ثانياً: الإجراءات القانونية لاكتساب العقار السياحي عن طريق نزع الملكية للمنفعة العمومية.....	139
المطلب الثاني: إعداد دراسات التهيئة السياحية.....	147
الفرع الأول: تعريف التهيئة السياحية و وضعية الوعاء العقاري الموجه لها.....	147
أولاً: تعريف التهيئة السياحية.....	147
ثانياً: وضعية الوعاء العقاري الموجه للتهيئة السياحية.....	149
الفرع الثاني: الهيئة المخولة بإعداد دراسات التهيئة السياحية.....	152
الفرع الثالث: تمويل دراسات التهيئة السياحية و جديد قانون المالية 2018.....	155
أولاً: تمويل دراسات التهيئة السياحية.....	155
ثانياً: جديد قانون المالية 2018 تهيئة مناطق تهيئة مناطق التوسع السياحي بمساهمة	
المستثمرين.....	157
المطلب الثالث: إجراءات تحديد مناطق التوسع السياحي و إعداد مخطط التهيئة السياحية... ..	159
الفرع الأول: إجراءات تحديد و تصنيف مناطق التوسع السياحي والآثار المترتبة عنها.....	160
أولاً: إجراءات تحديد و تصنيف الأوعية العقارية داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية.....	160
ثانياً: إجراءات تحديد شواطئ البحر و الساحل و المياه الحموية.....	166
ثالثاً: الآثار المترتبة على تحديد وتصنيف مناطق التوسع السياحي.....	176
الفرع الثاني: إجراءات تحديد وتصنيف المناطق المحمية و الآثار المترتبة عنها.....	192
أولاً: إجراءات تحديد وتصنيف المناطق المحمية الطبيعية.....	192
ثانياً: آثار تصنيف المناطق المحمية في إطار القانون 11-02 واشكالية عدم تقرير التعويض.....	195
الفرع الثالث: إعداد مخطط التهيئة السياحية.....	200
أولاً: استراتيجية التهيئة السياحية ضمن مخططات التهيئة والتعمير.....	200
ثانياً: المخططات الخاصة لمناطق التوسع السياحي.....	204
الفصل الثاني: استثمار واستغلال العقار السياحي.....	221
المبحث الأول: الاستثمار في العقار السياحي.....	222
المطلب الأول: الإطار التشريعي للاستثمار في العقار السياحي.....	222
الفرع الأول: مفهوم الاستثمار السياحي.....	223

أولاً: تعريف الاستثمار السياحي	223
ثانياً: أهداف الاستثمار السياحي	224
ثالثاً: خصائص الاستثمار السياحي	226
الفرع الثاني: القوانين المنظمة للإستثمار في العقار السياحي	227
أولاً: القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة	227
ثانياً: القانون رقم 03-02 والمتعلق باستعمال و بالإستغلال السياحيين للشواطئ	241
ثالثاً: القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية	242
رابعاً: المرسوم التنفيذي رقم 07-23 الذي يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها	245
الفرع الثالث: السياسة الإستثمارية السياحية في الجزائر في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2025 و ل 2030	246
أولاً: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2025	246
ثانياً: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق SDAT2030	250
الفرع الرابع: مسار ملف الإستثمار في العقار لسياحي والقيود الواردة عليه	257
أولاً: مسار الملف الإستثماري للعقار السياحي	257
ثانياً: القيود الواردة على المستثمر في العقار السياحي	263
المطلب الثاني: امتيازات و ضمانات و عوائد الإستثمار في العقار السياحي	286
الفرع الأول: امتيازات الإستثمار في العقار السياحي	286
أولاً: التحفيزات الجبائية للإستثمار في العقار السياحي طبقاً لقانون المالية التكميلي 2009...	286
ثانياً: الإمتيازات المنصوص عليها طبقاً لقانون ترقية الإستثمار رقم 16-09	289
الفرع الثاني: ضمانات الإستثمار في العقار السياحي	304
أولاً: مبدأ حرية الإستثمار	304
ثانياً: مبدأ المساواة في المعاملة	306
ثالثاً: مبدأ الإستقرار التشريعي	308
رابعاً: ضمان حرية تحويل الرأسمال و عائداته	310
خامساً: ضمان تسوية النزاعات الناشئة عن الإستثمار	312
الفرع الثالث: معوقات الإستثمار في العقار السياحي	315
أولاً: العوائق المتعلقة بالعقار السياحي	315
ثانياً: العوائق الإدارية	320
ثالثاً: تمويل المشاريع السياحية	327

- المبحث الثاني:الصيغ القانونية لاستغلال العقار السياحي.....330
- المطلب الأول:استغلال العقار عن طريق عقد التنازل(عقود البيع و إعادة البيع).....331
- الفرع الأول:شروط عقد التنازل عن العقار السياحي .....331
- أولاً:تعريف عقد التنازل و خصائصه.....331
- ثانياً:حقوق والتزامات طرفي عقد التنازل .....333
- ثالثاً:اجراءات عقد البيع الوارد على العقار السياحي .....337
- رابعاً:إعادة البيع و اجراءاته .....338
- الفرع الثاني:فسخ عقد التنازل الوارد عن العقار السياحي(فسخ البيع أوإعادة البيع).....344
- أولاً:عدم انجاز المستثمر لمشروعه السياحي داخل منطقة التوسع السياحي في الأجل المحدد344
- ثانياً:عدم احترام بنود دفتر الشروط أو تعديل المشروع بهدف إدخال نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها.....345
- المطلب الثاني:استغلال العقار السياحي عن طريق عقد الإمتياز .....347
- الفرع الأول:الأحكام الخاصة بعقد الإمتياز الوارد على الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي.....348
- أولاً:تعريف عقد الإمتياز.....348
- ثانياً:الأساس القانوني في منح الإمتياز على الأملاك الوطنية ذات الطابع السياحي.....351
- ثالثاً: تعريف منح الإمتياز وصيغة منحه على الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي.....356
- رابعاً:إجراءات إبرام عقد الإمتياز على الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و جديد قانون المالية التكميلي لسنة 2015 .....374
- خامساً:الإلتزامات التعاقدية في عقد الإمتياز الوارد على الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي.....378
- الفرع الثاني: الإستغلال السياحي للشواطئ في إطار عقد الإمتياز .....387
- أولاً:اجراءات منح الإمتياز على الشواطئ المفتوحة للسباحة.....387
- ثانياً:الوثائق التي تتضمنها عقود امتياز الشواطئ المفتوحة للسباحة .....390
- ثالثاً:حقوق والتزامات طرفي عقد امتياز الشواطئ المفتوحة للسباحة.....391
- الفرع الثالث:الإستغلال السياحي للمياه الحموية في إطار عقد الإمتياز .....398
- أولاً:تعريف امتياز استغلال المياه الحموية وطبيعته القانونية.....398
- ثانياً نطاق امتياز المياه الحموية.....400
- ثالثاً:طلب الحصول على امتياز المياه الحموية.....401

403.....	رابعاً: إجراءات منح امتياز استغلال المياه الحموية.
407.....	خامساً: حقوق والتزامات السلطة مانحة الإمتياز وصاحب الإمتياز.
411.....	الفرع الرابع: فسخ عقد الإمتياز الوارد على العقار السياحي.
412.....	أولاً: أنواع الفسخ.
	ثانياً: حالات فسخ عقد الإمتياز الوارد على الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي
414.....	
425.....	ثالثاً: فسخ عقد الإمتياز السياحي للشواطئ والمياه الحموية.
431.....	الخاتمة.
444.....	قائمة المراجع.

## المخلص:

يعتبر العقار السياحي من أصناف العقار الموجه للإستثمار ،وقد حاول المشرع الجزائري إحاطته بنظام قانوني يوفر له الحماية من جهة ويحقق له الفعالية الإقتصادية من جهة أخرى ،وتعد مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية و المناطق المحمية من مكونات حافظته العقارية حيث تتولى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تسييره وتهيئته بعد اكتسابه إما عن طريق الإقتناء الودي أو عن طريق الشفعة و نزع الملكية ،ويتم تصنيف المواقع السياحية لتتحول إلى مناطق للتوسع السياحي بموجب نصوص قانونية.



ويشترط أن توجه الأوعية العقارية لفائدة الإستثمارات المحددة في مخطط التهيئة السياحية، ولقد منح المشرع جملة من التحفيزات و الضمانات لذلك. و يعد عقد الإمتياز الصيغة القانونية الوحيدة لاستغلال العقار السياحي بعد إلغاء عقد التنازل بموجب الأمر 04-08، ومن ثم يتم منحه بصيغة التراضي بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، وفي حالة إخلال المستثمر بالالتزامات ودفتر الشروط تلجأ الإدارة صاحبة الإمتياز إلى فسخه. الكلمات المفتاحية: العقار السياحي، مخطط التهيئة السياحية، الإستثمار السياحي، عقد الإمتياز السياحي.

## **Le résumé :**

Le foncier touristique est considéré comme l'un des types d'investissement, et le législateur algérien a essayé de lui fournir un système juridique lui assurant une protection et une efficacité économique d'autre par les zones d'expansion touristique, les sites touristiques et les zones protégées font partie de son portefeuille immobilier; après l'avoir acquis soit par acquisition amicale, soit par préemption et expropriation, les sites touristiques sont classés dans la

catégorie des attractions touristiques au regard des dispositions légales .

Les terre appartenant au domaine national privé situé à l'intérieur des ZET nécessaires à la réalisation des programmes d'investissement prévus dans le plan d'aménagement touristique sont cédées à l'ANDT .

le contrat de concession est la seule formule légale pour l'exploitation de foncier touristique après l'annulation du contrat de cession en vertu de l'ordre 08-04, puis il est accordé sous formule du gré à gré . la vente aux enchères prévue par la loi de finances complémentaire de 2011, si l'investisseur ne respecte pas les obligations et le cahier des charges, l'ANDT' doit résilier le contrat de vente ou le retrait de la concession

**Mots clés:** foncier touristique, plan d'aménagement touristique, investissement touristique, contrat de concession touristique ..

## ABSTRACT

The tourist property is considered as one of the types of property for investment, and the Algerian legislator has tried to provide him with a legal system that provides him with protection on the one hand and achieves economic efficiency on the other. The areas of tourism expansion, tourist sites and protected areas are among the components of his real estate portfolio where he is managed and prepared by the National Agency for Tourism Development After acquiring it either

through friendly acquisition or through preemption and expropriation, and the tourist sites are categorized as tourist attractions under legal provision

The concession contract is the only legal formula for the exploitation of the tourist property after the cancellation of the contract of assignment under Order 08-04, and then it is granted in the form of consensual compensation. The auction under the Supplementary Finance Act 2011, if the investor fails to comply with the obligations and the conditions book, the franchisor shall terminate the auction.

**Keywords:** Tourist Property, Tourist Planning Scheme, Tourism Investment, Tourism Excellence Contract.