

جامعة سعيدة، الدكتور مولاي الطاهر



كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

استثمار العقار السياحي والتنمية المستدامة

مذكرة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة ماستر في الحقوق
تخصص: قانون الأعمال

تحت إشراف الأستاذ:
أ.د هيشور أحمد

من إعداد الطالبة:
قاضي بختة

لجنة المناقشة والحكم

الدكتور دربة أمين، أستاذ التعليم العالي، جامعة سعيدة، رئيساً
الدكتور هيشور أحمد، أستاذ التعليم العالي، جامعة سعيدة، مشرفاً ومقرراً
الدكتور نعيمي بوشنتوف، أستاذ التعليم العالي، جامعة سعيدة، عضواً

السنة الجامعية: 2026/2025

جامعة سعيدة، الدكتور مولاي الطاهر



كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

استثمار العقار السياحي والتنمية المستدامة

مذكرة لاستكمال متطلبات الحصول على درجة ماستر في الحقوق
تخصص: قانون الأعمال

تحت إشراف الأستاذ:

أ.د هيشور أحمد

من إعداد الطالبة:

قاضي بختة

لجنة المناقشة والحكم

الدكتور درية أمين، أستاذ التعليم العالي، جامعة سعيدة،.....رئيساً
الدكتور هيشور أحمد، أستاذ التعليم العالي، جامعة سعيدة،..... مشرفاً ومقرراً
الدكتور نعيمى بوشنتوف، أستاذ التعليم العالي، جامعة سعيدة،.....عضواً

السنة الجامعية: 2026/2025

إهداء

من قال "أنا لها" نالها، "وأنا لها" إن أبت رغما عنها أتيت بها ...

لم تكن الرحلة قصيرة، وما ينبغي لها أن تكون ...

لم يكن الحلم قريبا، ولا الطريق مفروشا بالورد، لكني فعلتها ونلتها.

أهدي تخرجي ونجاحي هذا،

إلنابي، أبي الغالي، إلى السند الذي لم يمل، والداعم الذي لم يكل يوما، إلى من زرع في طموحا،

وحصد اليوم فخرا، هذا التخرج ثمرة تعبك قبل أن يكون إنجازي، فلك مني كل الامتنان والحب،

وأسأل الله أن يديمك تاجاً فوق رأسي.

إلنابي، أمي الغالية، إلى القلب الذي احتواني دعاءً قبل أن يحتويني حضنا، إلى من تعبت وسهرت

وضحت لتصنع مني هذا النجاح، تخرجي اليوم هو ثمرة صبرك، وفخرك هو أعظم إنجاز لي.

إلى إخوتي، إخوتي الأعزاء، كنتم السند في التعب والفرح في النجاح، وبوجودكم صار الطريق أسهل

والحلم أقرب، أهديكم تخرجي بكل حب وفخر.

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين أما بعد: فإنياً شكر الله العلي القدير أولاً وآخرأً على توفيقه لي بإتمام هذا العمل، فهو عز وجلأحق بالشكر والثناء وأولى بهما. انطلاقاً من قوله صلى الله عليه وسلم: « لَا يَشْكُرُ اللَّهَ مَنْ لَا يَشْكُرُ النَّاسَ » (رواه أحمد وأبو داود والبخاري في الأدب المفرد وابن حبان والطيالسي).

واعترافاً مني لأهل الفضل الذين تعلمت منهم الكثير، ولكل من أسدى لي علماً أو أفادني بتجربة أو قدم لي رأياً أو توجيهأً أو توضيحأً، أتقدم بالشكر والثناء العطر وجميل الوفاء. أخص بالشكر الجزيل الأستاذ الفاضل الدكتور: هيشور أحمد ، فلقد وجدت فيه نعم المرشد والمعين الذي منحني الكثير من وقته وصبره، وأحاطني بملاحظاته القيمة في إنجازي لهذه المذكرة، أسأل الله أن ينير دربه ويطيل في عمره.

كما أتوجه بجزيل الشكر إلى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على تكرمهم بقبول مناقشة هذه المذكرة وإبداء ملاحظاتهم وآرائهم القيمة التي ستشري حتماً هذا العمل المتواضع. كما أثني على بقية الأساتذة الأفاضل بكلية الحقوق، وكل الزملاء بالدراسة وكل من ساعدني من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل المتواضع. وفي الأخير أسأل الله العلي القدير التوفيق للجميع.

قائمة المختصرات

ج.ر: الجريدة الرسمية

ص: صفحة

ق.ع: قانون العقوبات

ق.إ.ج: قانون الإجراءات الجزائية

مقدمة

يشهد العالم في العصر الحديث تحولات عميقة ومتسارعة مست مختلف المجالات الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، الأمر الذي فرض على الدول إعادة النظر في سياساتها التنموية التقليدية و البحث عن بدائل جديدة قادرة على تحقيق التنمية و ضمان الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي. وقد أصبحت التنمية اليوم لا تقاس فقط بحجم الثروات المحققة أو بمعدلات النمو الاقتصادي. بل بمدى قدرة الدول على تحقيق التوازن بين متطلبات التقدم الاقتصادي والمحافظة على الموارد الطبيعية، خاصة في ظل التحديات البيئية المتزايدة التي يشهدها العالم، كالتغيرات المناخية واستنزاف الموارد الطبيعية والتوسع العمراني العشوائي.

وفي ظل هذه التحولات، برزت السياحة كأحد أهم القطاعات الاقتصادية التي أصبحت تعول عليها الدول لتحقيق التنمية ، نظراً لما يتميز به من قدرة على استقطاب الاستثمارات وتوليد مداخيل هامة من العملة الصعبة، فضلاً عن دوره في خلق فرص العمل وتقليص معدلات البطالة كما يساهم هذا القطاع في تنشيط العديد من الأنشطة المرتبطة به، كالنقل، والصناعة التقليدية، والخدمات، مما يجعله قطاعاً متكاملاً ومؤثراً في مختلف جوانب الاقتصاد الوطني، خاصة في ظل التوجه العالمي نحو تنويع مصادر الدخل وتقليل الاعتماد على القطاعات التقليدية.

كما أن الاهتمام المتزايد بالسياحة يرجع الى ما تملكه العديد من الدول من مؤهلات طبيعية وثقافية وتاريخية تجعل منها وجهات سياحية متميزة، وهو ما يدفعها الى استغلال هذه الإمكانيات من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية. فالمناطق الساحلية، والحمامات المعدنية، والمناطق الجبلية، والمعالم التاريخية والثقافية، كلها عناصر تساهم في تعزيز الجاذبية السياحية وخلق فرص استثمارية متنوعة. غير أن هذا التوسع في النشاط السياحي يفرض في المقابل ضرورة التحكم في كيفية استغلال هذه الموارد بما يضمن استمراريتها وعدم تعرضها للاستنزاف أو التدهور.

ومع التطورات المتسارعة التي يشهدها العالم، لم يعد الاهتمام بالسياحة قائماً فقط على تحقيق الربح والعائد الاقتصادي، بل أصبح مرتبطاً بمدى احترامه لمتطلبات التنمية المستدامة، التي أضحت

تمثل توجهاً عالمياً حديثاً يهدف الى تحقيق التوازن بين النمو الاقتصادي والمحافظة على البيئة وضمان استمرارية الموارد للأجيال القادمة.

ومن هذا المنطلق، أصبح من الضروري اعتماد سياسات تنمية قائمة على الاستغلال العقلاني للموارد، وهو ما أدى الى بروز مفهوم التنمية المستدامة باعتباره من أهم المفاهيم الحديثة التي تسعى الى تحقيق التوازن بين مختلف الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية. وقد حظي هذا المفهوم باهتمام واسع من قبل المجتمع الدولي، خاصة بعد تنامي المخاوف المرتبطة بتدهور البيئة وارتفاع معدلات التلوث واستنزاف الموارد الطبيعية. فالتنمية المستدامة تهدف الى تحقيق تنمية شاملة تلبي حاجات الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على تلبية حاجاتها، الأمر الذي يفرض ضرورة إدماج البعد البيئي ضمن مختلف السياسات والاستراتيجيات التنموية.

كما أن العلاقة بين السياحة والتنمية المستدامة تعد علاقة وثيقة ومتكاملة، ذلك أن النشاط السياحي يعتمد بدرجة كبيرة على الموارد الطبيعية و الثقافية، مما يجعل الحفاظ عليها شرطاً أساسياً لاستمرار هذا النشاط. فالسياحة يمكن أن تكون عاملاً إيجابياً يساهم في تحقيق التنمية اذا تم توجيهها وفق أسس عقلانية ومدروسة، كما يمكن أن تتحول الى عامل سلبي يؤدي الى الإضرار بالبيئة واستنزاف الموارد اذا غابت آليات التنظيم والرقابة و التخطيط السليم.

ومن جهة أخرى، يحتل العقار السياحي مكانة محورية في تجسيد مختلف المشاريع السياحية، سواء تعلق الأمر بالفنادق، أو المركبات السياحية، أو المناطق الترفيهية، أو غيرها من المرافق. وعليه، فإن توفير العقار الملائم و توجيهه نحو الاستثمار الفعال، يعد من الشروط الأساسية لنجاح التنمية السياحية. كما أن حسن تسيير هذا العقار واستغلاله بطريقة عقلانية و مدروسة يساهم في تحقيق التوازن بين متطلبات الاستثمار و حماية الموارد، في حين أن سوء استغلاله قد يؤدي الى اختلالات بيئية و عمرانية تنعكس سلباً على القطاع ككل.

ويتميز العقار السياحي بخصوصيات تجعله يختلف عن غيره من العقارات، بالنظر الى ارتباطه بالمجال الطبيعي والبيئي، إضافة الى محدوديته وندرته في بعض المناطق ذات الطابع السياحي. كما أن

قيمتها لا تكمن فقط في طبيعته العقارية، بل في الموقع الذي يتواجد فيه وما يتوفر عليه من مؤهلات طبيعية وثقافية تجعله صالحا لاحتضان المشاريع السياحية. ولهذا، فإن استغلاله بطريقة عشوائية أو غير مدروسة قد يؤدي الى الإضرار بالمجال البيئي والعمراني وفقدان المناطق السياحية لقيمتها وجاذبيتها. ولا يقتصر دور العقار السياحي على كونه مجرد وعاء مادي للمشاريع، بل يتعداه ليصبح أداة استراتيجية في يد الدولة لتوجيه الاستثمار و تحقيق التنمية، من خلال وضع سياسات عقارية واضحة، وتحديد مناطق التوسع السياحي، وتنظيم طرق استغلالها، بما يتماشى مع أهداف التنمية المستدامة. كما تبرز أهمية الإطار القانوني و التنظيمي في ضبط كيفية منح الامتيازات و استغلال الأراضي، بما يضمن الشفافية و الفعالية ويحد من مختلف التجاوزات.

ومن جهة أخرى، فإن استثمار العقار السياحي يعد من أهم الوسائل التي تعتمد عليها الدول من أجل تشجيع الاستثمار وتحقيق التنمية، خاصة في ظل المنافسة المتزايدة بين الدول لاستقطاب رؤوس الأموال والمشاريع السياحية. ولهذا، تسعى الدول الى تحسين مناخ الاستثمار من خلال توفير العقار الملائم وتبسيط الإجراءات ومنح الامتيازات والتسهيلات للمستثمرين. غير أن تشجيع الاستثمار يجب أن يتم في إطار منظم يحقق التوازن بين المصلحة الاقتصادية ومتطلبات حماية البيئة والموارد الطبيعية.

كما أن نجاح الاستثمار السياحي لا يرتبط فقط بحجم المشاريع أو قيمة رؤوس الأموال المستثمرة، بل بمدى مساهمته في تحقيق تنمية مستدامة تراعي مختلف الأبعاد، فالمشاريع السياحية التي لا تحترم الخصوصيات البيئية والعمرانية قد تؤدي الى نتائج سلبية على المدى الطويل، مما يبرز أهمية التخطيط العقلاني والتسيير الرشيد للعقار السياحي.

وفي هذا السياق، يبرز الدور المحوري للدولة في تنظيم استغلال هذا النوع من العقار من خلال وضع إطار قانوني وتنظيمي يحدد طرق استغلاله وشروطه وآليات حمايته. كما تعمل الدولة على توجيه الاستثمار السياحي من خلال تحديد مناطق التوسع السياحي، ووضع قواعد تهدف الى حماية العقار السياحي من مختلف أشكال التعدي أو الاستغلال غير المشروع.

إضافة الى ذلك، فإن تعدد المتدخلين في مجال استغلال العقار السياحي، سواء تعلق الأمر بالإدارة أو المستثمرين أو الهيئات المكلفة بالتسيير والرقابة، يفرض ضرورة وجود تنسيق فعال بينهم لضمان حسن استغلال هذا المورد وتحقيق الأهداف التنموية المرجوة. كما أن ضعف الرقابة أو غياب التطبيق الصارم للقوانين قد يؤدي الى ظهور عدة تجاوزات تؤثر سلبا على التنمية السياحية وعلى استدامة الموارد.

وعليه، فإن الربط بين استثمار العقار السياحي ومتطلبات التنمية المستدامة يُثير جملةً من الإشكالات التي تستدعي البحث والتحليل، لاسيما فيما يتعلق بكيفية تحقيق التوازن بين تشجيع استثمار العقار السياحي من جهة، وضمان حماية الموارد الطبيعية والعقارية من جهة أخرى، ومدى فعالية الآليات القانونية والمؤسسية المعتمدة في هذا المجال، و دور الدولة في ترقية استثمار سياحي مستدام يحقق التنمية الشاملة ويستجيب لتطلعات الحاضر والمستقبل.

وبصياغة أوجز: إلى أي مدى يساهم استثمار العقار السياحي في تحقيق تنمية مستدامة، في ظل

التحديات القانونية والبيئية التي تحكم هذا المجال؟

وتكمن أهمية هذا الموضوع في كونه يجمع بين بعدين أساسيين، يتمثل الأول في الاستثمار السياحي كأداة لتحقيق النمو الاقتصادي، والثاني في التنمية المستدامة كإطار يضمن استمرارية الموارد للأجيال القادمة، مما يفرض ضرورة دراسة مدى التوفيق بينهما.

ويرجع اختيار هذا الموضوع إلى جملة من الأسباب، منها أسباب موضوعية تتمثل في أهمية العقار السياحي في التنمية وضرورة تأطيره قانونيا، وأسباب ذاتية تتمثل في الرغبة في التعمق في هذا المجال القانوني والاقتصادي المتداخل.

ولمعالجة هذه الإشكالية، تم الاعتماد على مجموعة من المناهج العلمية، حيث تم توظيف المنهج الوصفي لعرض المفاهيم الأساسية المرتبطة بالعقار السياحي والاستثمار السياحي والتنمية المستدامة، كما تم الاعتماد على المنهج التحليلي من خلال دراسة وتحليل النصوص القانونية والتنظيمية المؤطرة لهذا المجال.

وقد واجهت هذه الدراسة جملة من الصعوبات، من بينها نقص المراجع المتخصصة في مجال العقار السياحي، خاصة تلك التي تربط بينه وبين التنمية المستدامة، إضافة إلى تشتت النصوص وصعوبة الإلمام بها.

ولبحث هذا الموضوع تم تقسيم الدراسة الى فصلين، خصص الأول منهما للإطار المفاهيمي لكل من العقار السياحي والاستثمار السياحي والتنمية المستدامة، بينما تناول الفصل الثاني آليات استغلال العقار السياحي والحماية القانونية المقررة له.

الفصل الأول

إطار مفاهيمي حول

(العقار السياحي، الاستثمار السياحي والتنمية المستدامة)

الفصل الأول إطار مفاهيمي حول (العقار السياحي، الاستثمار السياحي والتنمية المستدامة)

يعد العقار السياحي أحد الركائز الأساسية في تنمية القطاع السياحي، لما له من دور محوري في استقطاب الاستثمارات وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، كما يرتبط هذا النوع من العقار ارتباطاً وثيقاً بمفهوم التنمية المستدامة، التي تسعى الى تحقيق التوازن بين استغلال الموارد الطبيعية والمحافظة عليها للأجيال القادمة، وفي هذا السياق يبرز الاستثمار السياحي كآلية فعالة لشمين العقار السياحي وتطويره بما يخدم الأهداف التنموية، وعليه سنحاول من خلال هذا الفصل تسليط الضوء على ماهية العقار السياحي (المبحث الأول) ثم بيان ماهية الاستثمار السياحي والتنمية المستدامة (المبحث الثاني).

المبحث الأول

ماهية العقار السياحي

يعتبر العقار السياحي من الركائز الأساسية في تطوير القطاع السياحي، حيث يشمل الأراضي والمرافق المخصصة لاستقبال النشاطات السياحية المختلفة، ويتميز هذا النوع من العقارات بطابعه النفعي والاقتصادي، لما يوفره من فرص استثمارية تساهم في نمو الاقتصاد المحلي وتعزيز الجانب السياحي، وسيتم التطرق في هذا المبحث إلى تعريف العقار السياحي وخصائصه (المطلب الأول) ومكونات العقار السياحي (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم العقار السياحي

يمثل العقار السياحي المورد الأساسي للنشاط السياحي، حيث يتميز بالقيمة النفعية والاقتصادية، ويعكس دوراً مهماً في تنمية السياحة وسيتم التطرق في هذا المطلب إلى تعريف العقار السياحي (الفرع الأول) وخصائص العقار السياحي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف العقار السياحي

العقار السياحي، عبارة اصطلاح مركب من لفظين هما: العقار والسياحة، وبالتالي وجب تعريف كل واحدٍ منهما على حدة (أولاً) قبل عطفهما (ثانياً).
أولاً: تعريف العقار والسياحة: العقار لغةً هو الاصل والضيعة والدار والنخل، حيث يقال (ما له دار ولا عقار) للإشارة لانعدام الملكية¹.

أما اصطلاحاً فيُعرف بكل شيء ثابت في مكانه، حيث عرّفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني² على أنه: «كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول.»، يُفهم من نص هذه المادة أن المشرع يقسم الأشياء إلى عقارية ومنقولة، ويعتبر كل شيء ثابت في مكانه عقاراً.

¹ - المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية بالقاهرة، مادة "عقر"

² - الامر 58/75، المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007 ج.ر، العدد 31، المؤرخة 13 مايو 2007.

الفصل الأول إطار مفاهيمي حول (العقار السياحي، الاستثمار السياحي والتنمية المستدامة)

أما السياحة فقد تعددت معانيها، وعرفها المدير العام للجمعية البريطانية للسياحة (Lickorish) بأنها: «ذلك الجزء من الاقتصاد القومي الذي يعنى باستضافة المسافرين الذين يزورون أماكن خارج أماكن إقامتهم الدائمة».¹

ثانياً: العقار السياحي: يتضح من خلال النصوص القانونية والتنظيمية القديمة، خاصة المرسوم رقم 66-62 الصادر سنة 1966² والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، أن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفاً صريحاً للعقار السياحي، بل اكتفى بالإشارة إلى بعض الحقوق العقارية المرتبطة بهذه المناطق، وظل هذا الغموض قائماً إلى غاية صدور القانون رقم 03/03³ المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، حيث نصت المادة 420 منه على أن العقار السياحي يتمثل في الأراضي المخصصة للتوسع السياحي، والتي تدخل ضمن مخططات التهيئة السياحية، وتشمل أيضاً الأملاك التابعة للدولة أو الجماعات المحلية أو الخواص.

ورغم ذلك، لم يقدم هذا القانون تعريفاً دقيقاً وشاملاً للعقار السياحي، مما دفع الفقه إلى محاولة سد هذا الفراغ من خلال عدة تعريفات من بينها:

العقار السياحي هو مجموعة الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والموجهة لإنجاز مشاريع سياحية واستغلالها في هذا المجال.⁴

كما عرف أيضاً بأنه يشمل مختلف المنشآت السياحية مثل الفنادق، المنتجعات، الحمامات المعدنية... وكل العقارات المخصصة للاستثمار والاستغلال السياحي.⁵

¹ - باسماعيل فتيحة، النظام القانوني للعقار السياحي، مذكرة ماستر في الحقوق / القانون العام الاقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2018/2019، ص 2

- الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 26 مارس 1966، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج.ر، العدد 28، الصادرة بتاريخ 8 أبريل 1966.

³ - القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر، العدد 11، الصادرة بتاريخ 19 فبراير 2003.

⁴ - بومعزة مريم، الطبيعة القانونية للعقار السياحي وتنظيمه في القانون المدني والقانون الإداري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2023-2024، ص 16

- جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر: مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد 01، 2016، ص 128.

الفرع الثاني

خصائص العقار السياحي

يتسم العقار السياحي بمجموعة من الخصائص هي: أنه ذو طابعٍ نفعي (أولاً)، أنه ذو طابعٍ ربحي (ثانياً)، أنه ذو طابعٍ اقتصادي (ثالثاً)، وأخيراً أنه يُسهم في الدخل القومي (رابعاً).

أولاً: ذو طابعٍ نفعي: يتميز بطابعه النفعي لما يحققه من فوائد اجتماعية واقتصادية تعود على الأفراد والدولة معاً، إذ يساهم بشكل مباشر في توفير فرص العمل والتقليل من نسبة البطالة، خاصة في المناطق السياحية التي تشهد إقامة المشاريع الفندقية و المنتجعات والمركبات السياحية. إضافة إلى ذلك يساهم العقار السياحي في تنمية المناطق النائية وتحسين البنية التحتية من طرق ومرافق وخدمات، مما ينعكس إيجاباً على التنمية المحلية وتحسين المستوى المعيشي للسكان.¹

ثانياً: ذو طابعٍ ربحي: يكتسي العقار طابعاً ربحياً باعتباره من أهم المجالات الاستثمارية التي تحقق عوائد مالية معتبرة، سواء للمستثمر أو الدولة. فالمشاريع المقامة على العقارات السياحية، تدر أرباحاً نتيجة الإقبال المتزايد للسياح على الخدمات السياحية. كما يساهم هذا العقار في دعم ميزان المدفوعات من خلال استقطاب السياح الأجانب الذين يجلبون العملات الصعبة، وهو ما يعزز احتياطي الدولة من النقد الأجنبي.

ثالثاً: ذو طابعٍ اقتصادي: يعتبر العقار السياحي جزءاً أساسياً من المنظومة الاقتصادية للدولة، لأنه يمثل قاعدة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ذات الطابع السياحي، وبالتالي فهو يساهم في تحريك عجلة الاقتصاد الوطني. فاستغلال العقار السياحي يؤدي إلى تنشيط عدة قطاعات مرتبطة به، مثل قطاع البناء والأشغال العمومية، الأمر الذي يخلق حركة اقتصادية واسعة. كما أن الاستثمار في العقار السياحي يساعد على تنويع مصادر الدخل الوطني وعدم الاعتماد على قطاع واحد فقط، وهو ما تسعى إليه الدول لتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة.

رابعاً: يُسهم في الدخل القومي: يساهم العقار بشكل كبير في رفع الدخل القومي والوطني من خلال العوائد المالية التي يحققها النشاط السياحي. فكلما تطورت المشاريع السياحية وتحسن

رويشد بشرى. العقار السياحي في الجزائر. مذكرة ماستر. كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون. تيارت. 2020-2021. ص 8

استغلال العقارات السياحية، ازدادت المداخل الناجمة عن الخدمات السياحية المختلفة. كمل تساهم هذه العوائد في دعم خزينة الدولة من خلال الضرائب والرسوم المفروضة على المستثمرين و المؤسسات السياحية.

دو طابع ثقافي: يتميز العقار السياحي بارتباطه بالموروث الثقافي و الحضاري للمجتمع، إد يشمل المواقع الأثرية و التاريخية و المعالم الثقافية التي تجذب السياح و تساهم في المحافظة على الهوية الثقافية و التعريف بها، مما يجعله وسيلة لتعزيز التبادل الثقافي بين الشعوب و دعم التنمية المحلية.

المطلب الثاني

مكونات العقار السياحي

يقصد بمكونات العقار السياحي، مختلف العناصر التي يتشكل منها هذا النوع من العقار وفقاً للنصوص القانونية والتنظيمية في الجزائر، وقد اعتبر الامر رقم 66/62 المؤرخ في مارس 1966¹ أول أساس قانوني لتنظيمه، حيث نص على تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية تخضع لإجراءات خاصة بهدف حمايتها وتجهيزها واستغلالها، ثم جاء القانون رقم 03/03 لسنة 2003 ليحدث هذه المفاهيم حيث استبدلت تسمية "المناطق والاماكن السياحية" بمناطق التوسع السياحي (الفرع الأول) والمواقع السياحية والمحميات (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مناطق التوسع السياحي

هي أراضي غير مبنية أو قابلة للبناء تتوفر فيها مؤهلات طبيعية تسمح بإقامة مشاريع سياحية عليها، وتهدف هذه المناطق إلى استقطاب الاستثمارات السياحية وتحقيق عائد اقتصادي من خلال إقامة منشآت مثل الفنادق والقرى السياحية، أو استغلال الموارد الطبيعية كالشواطئ والمياه الحموية، ومن أهم مكوناتها: المؤسسات الفندقية (أولاً)، الشواطئ (ثانياً)، الساحل (ثالثاً)، والمياه الحموية (رابعاً) وكذا المناطق السياحية للامتياز (خامساً).

¹ - الأمر رقم 66-62 سالف الذكر.

أولاً: المؤسسات الفندقية: وهي مؤسسات تجارية توفر خدمات الإيواء للزبائن مع خدمات مرافقة، وتشمل الفنادق، القرى السياحية، الاقامات الفندقية والموتيلات، والمخيمات السياحية.

ثانياً: الشواطئ: تُعد جزءاً من العقار السياحي إذا كانت قابلةً للاستغلال السياحي، وهي تمثل الشريط الساحلي الذي يمكن تهيئته لاستقبال الزوار.

ثالثاً: الساحل: ويشمل المناطق البرية والبحرية المحاذية للبحر بما في ذلك الجزر، السهول الساحلية، الغابات والمناطق الرطبة، ويُعدّ مجالاً مهماً للاستثمار السياحي.

رابعاً: مواقع المياه الحموية: وتستهمل في علاج الأمراض الجلدية وأمراض المفاصل، مما يمنحها قيمةً سياحيةً وصحيةً معتبرة.

خامساً: المناطق السياحية للامتياز: وهي فضاءات سياحية متكاملة، تنشأ في مناطق محددة، وتضم مرافق الإقامة والترفيه والخدمات السياحية، معتمدةً على تنسيق الجهود بين مختلف الفاعلين، وتهدف هذه الأقطاب إلى تعزيز جاذبية السياحة في الجزائر، سواء على المستوى الوطني أو الدولي، من خلال تقديم عروضٍ سياحيةٍ متنوعةٍ وعالية الجودة.

الفرع الثاني

المواقع السياحية والمناطق المحمية

تعتبر المواقع السياحية (أولاً) والمناطق المحمية (ثانياً) من العناصر الأساسية المكونة للعقار السياحي، حيث لا تقل أهميتها عن مناطق التوسع السياحي، وقد أولى لها المشرع الجزائري عنايةً خاصة، من خلال مجموعة القوانين والتنظيمات التي تهدف إلى حمايتها وتأمينها.

أولاً: المواقع السياحية: تُعرّف المواقع السياحية بأنها كل مكانٍ يتميز بجاذبية خاصة، سواء بسبب طبيعته الخلابة، أو لما يحتويه من خصائص طبيعية، وبالتالي فهي تمثل تراثاً يجب الحفاظ عليه واستغلاله بشكل عقلاني.

و تُصنّف هذه المواقع إلى عدة أنواعٍ أهمها:

أ- المعالم التاريخية: وهي منشآت تعكس حضارةً معينةً أو حدثاً تاريخياً، مثل المباني الدينية أو العسكرية أو الآثار القديمة.

ب- المواقع الأثرية: وهي فضاءات قد تكون مبنية أو غير مبنية، وتشهد على نشاط الإنسان أو تفاعله مع الطبيعة، ولها قيمة تاريخية أو فنية أو دينية.

- ج- **القطاعات المحفوظة:** وهي مناطق عمرانية أو ريفية، تتميز بطابعها التقليدي أو التاريخي، مثل القصبات والقرى القديمة، وتحظى بحماية خاصة للحفاظ على طابعها المعماري.
- ثانياً: **المناطق المحمية:** ويقصد بها أجزاءً من مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية التي لا يسمح بالبناء فيها، وذلك من أجل الحفاظ على خصائصها الطبيعية أو الثقافية أو الأثرية، وقد حدد القانون عدة أنواعٍ من المناطق المحمية من بينها:
- أ- **الحظائر الوطنية:** وهي فضاءات طبيعية ذات أهمية كبيرة، تهدف إلى حماية الأنظمة البيئية والتنوع البيولوجي، مع السماح باستقبال الزوار لأغراض الترفيه والتوعية.
- ب- **الحظائر الطبيعية:** وهي مناطق مخصصة لحماية الطبيعة وضمان تسييرها بشكل مستدام، مع الحفاظ على الحيوانات والنباتات والمناظر الطبيعية.
- ج- **المنطقة المركزية:** وهي جزء محمي بشكل صارم، يسمح فيه فقط بالأنشطة العلمية والبحثية.
- د- **المنطقة الفاصلة:** تحيط بالمنطقة المركزية، وتستعمل للأنشطة البيئية والسياحة الإيكولوجية وتكون مفتوحةً للزوار بشكل منظم.
- هـ- **منطقة العبور:** تمثل النطاق الخارجي، وتخصص للأنشطة السياحية والترفيهية والتنمية، مع الحفاظ على التوازن البيئي¹.

¹ - محمد بوخريص، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية، مجلة القانون العقاري، المجلد 8، العدد 3، (2021)، ص 50-

المبحث الثاني

ماهية الاستثمار السياحي والتنمية المستدامة

يعد الاستثمار السياحي من أهم مجالات التنمية الاقتصادية، لما يساهم به في تنشيط الاقتصاد وخلق فرص العمل، غير أن فعاليته أصبحت اليوم مرتبطة باحترام مبادئ التنمية المستدامة، التي تقوم على تحقيق التوازن بين استغلال الموارد والحفاظ عليها، ومن ثم فإن الجمع بين الاستثمار السياحي (المطلب الأول) والتنمية المستدامة (المطلب الثاني) يعد أساساً لتحقيق تنمية سياحية متوازنة تلبى حاجات الحاضر دون المساس بحقوق الأجيال القادمة.

المطلب الأول

مفهوم الاستثمار السياحي ومجالاته

يعد الاستثمار السياحي من أهم مجالات الاستثمار في العصر الحديث، لما له من دور فعال في دعم الاقتصاد الوطني وتعزيز التنمية المستدامة، وعليه سيتم بحث تعريف الاستثمار السياحي (الفرع الأول)، ومجالاته (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الاستثمار السياحي

يُعرّف الاستثمار لغةً بأنه توظيف المال بهدف تحقيق عائد أو ربح، مما يؤدي إلى زيادة قيمته ونموه مع مرور الوقت¹.

ويُعرّف اصطلاحاً بأنه: «توظيف الأموال لفترة زمنية محددة بهدف الحصول على تدفقات نقدية مستقبلية تعوضن القيمة الحالية للأموال ومخاطر التضخم والتدفقات»².

أما الاستثمار السياحي فيعرف على أنه: ذلك النشاط الخدمي المرتبط بالميادين المتعلقة بالنشاط السياحي بدايةً بالفندقة إلى تنظيم الأسفار مروراً بوسائل الترفيه والنزهة والخدمات الإضافية المرتبطة بها³.

¹ - المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية بالقاهرة، مادة "استثمار".

² - شاهد الياس، دفرور عبد النعيم، الاستثمار السياحي في الجزائر بين الإطار القانوني والمؤسسي، مجلة التنمية والاستشراف للبحوث و الدراسات، المجلد 1 العدد 1، (2016)، ص 31-32.

³ - المرجع نفسه

ويعرف أيضاً بأنه: ذلك النشاط الاقتصادي الذي يهدف إلى خلق الثروة وتنميتها، ويعد مرحلة أساسية ضمن الدورة الاقتصادية التي تشمل الانتاج والتوزيع والاستهلاك. كما عرفت منظمة السياحة العالمية الاستثمار بأنه: عملية تكوين رأس المال الاجمالي أو اقتناء الأصول الثابتة داخل الاقتصاد الوطني، من طرف الوحدات الإنتاجية المقيمة، بغض النظر عن جنسيتها¹.

الفرع الثاني

مجالات الاستثمار السياحي

تتنوع مجالات الاستثمار السياحي، حيث تشمل عدة أنشطة تهدف في مجملها إلى خدمة السائح وتوفير الراحة والرفاهية له، بدءاً من اختياره للوجهة السياحية، مروراً بوصوله إلى البلد المضيف، ثم إقامته والاستفادة من مختلف الخدمات المرافقة، وتشمل هذه الخدمات الإقامة والنقل عبر تأجير السيارات والحافلات (أولاً)، إضافة إلى خدمات الوكالات السياحية التي تنظم الجولات والرحلات (ثانياً)، وهو ما يعني بالتبعية الاستثمار في الموارد البشرية لإنجاح ذلك (ثالثاً).

أولاً: الاستثمار في خدمات الإقامة: تعد خدمات الإقامة من أبرز ركائز النشاط السياحي لما لها من أهمية كبيرة، إذ يقضي السائح جزءاً كبيراً من وقته في أماكن الإقامة، كما أنها تمثل نسبة معتبرة من انفاقه، لذلك تحرص الدول على تشجيع الاستثمار في هذا المجال من خلال بناء الفنادق وتطوير الخدمات المرتبطة بها.

أ- الفنادق: ويقصد بالفندق ذلك المكان الذي يوفر للسائح أو المقيم مختلف الخدمات التي يحتاجها مقابل أجرٍ محدد، وتتعدد أماكن الإقامة إلى عدة أنواع، من أبرزها الفنادق التي تصنف حسب مستوى الخدمات إلى درجات منها:

- 1- فنادق فاخرة.
- 2- فنادق الدرجة الاولى (خمس نجوم).
- 3- فنادق الدرجة الثانية (أربع نجوم).
- 4- فنادق الدرجة الثالثة (ثلاثة نجوم).

¹ - بخدة مروى نور الهدى، طيبي أمال، الاستثمار السياحي: دراسة مفاهيم، الأنواع، الأهمية، مجلة القانون والعلوم البيئية، المجلد 2، العدد 2، (2023)، ص 298-299.

5- فنادق الدرجة الرابعة (نجمتان).

6- فنادق الدرجة الخامسة (نجمة واحدة).

كما توجد إلى جانب الفنادق توجد أشكال أخرى من مرافق الإقامة من بينها:

1-الموتيلات: وهي فنادق موجهة بالأساس للمسافرين، تقع غالباً على جوانب الطرق السريعة، ويقصدها أصحاب السيارات والدراجات النارية، وتتميز بأسعارها المناسبة وخدماتها المتوسطة.

2- المنتجعات السياحية: وهي مرافق إقامة متكاملة وعالية الجودة، توفر فيها مختلف الخدمات الترفيهية مما يسمح للسائح بقضاء عطلة كاملة دون الحاجة للتنقل مثل منتجع شرم الشيخ في مصر.

3- المخيمات: تعد من أقدم أشكال الإقامة، حيث تنصب بشكل مؤقت لقضاء فترة محدودة، وغالباً ما تكون بالقرب من المسطحات المائية وفي أماكن يسهل الوصول إليها.

4- بيوت الشباب: وهي مرافق مخصصة لفئة الشباب، وتتميز بخدمات بسيطة وأسعار منخفضة تناسب مع امكانياتهم.

5- الإيواء الخاص: ويتمثل في قيام الافراد بتأجير غرف أو منازل للسياح، خاصة خلال المواسم السياحية، وتنتشر هذه الظاهرة في بعض الدول مثل تونس خلال فصل الصيف.

ثانياً: الاستثمار في الشركات السياحية: تلعب الشركات السياحية دوراً محورياً في تنشيط القطاع السياحي وتطويره، إذ تتولى الترويج للمنتج السياحي وتقديمه للسياح، وتشمل مهماتها إعداد البرامج السياحية وتنظيم الرحلات والقيام بالحجوزات إضافة إلى إصدار المنشورات الاعلانية و إجراء الدراسات المتعلقة بالعرض والطلب السياحي.

وبالتالي فإن دعم هذه الشركات ومنحها التسهيلات والحوافز يعد أمراً ضرورياً للدول التي تسعى إلى تنمية قطاع السياحة وزيادة الاستثمار فيه.¹

ثالثاً: الاستثمار في الموارد البشرية: يعتبر العنصر البشري من أهم ركائز نجاح القطاع السياحي نظراً لارتباط جودة الخدمات المقدمة بكفاءة العاملين فيه، لذلك فإن الاستثمار في تأهيل وتدريب الموارد البشرية يعد أساساً لتطوير السياحة، حيث تعمل العديد من الدول على إنشاء

محمد الصغير بعلي، الاستثمار والسياحة في الجزائر: الإطار القانوني والواقع العملي، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر ، 2018 ، ص 45.

معاهد ومراكز تدريب متخصصة لتكوين يد عاملة مؤهلة قادرة على تقديم خدمات عالية الجودة تلبي احتياجات السياح¹.

المطلب الثاني

مفهوم التنمية المستدامة وأبعادها

تعد التنمية المستدامة من أهم المفاهيم الحديثة التي حظيت باهتمام كبير على المستوى العالمي نظراً لدورها في تحقيق التوازن بين متطلبات النمو الاقتصادي والحفاظ على الموارد الطبيعية وضمان حقوق الأجيال القادمة، فهي لا تقتصر على الجانب الاقتصادي فقط، بل تشمل أبعاداً متعددة ومتكاملة.

وستتناول في هذا المطلب تعريف التنمية المستدامة (الفرع الأول)، وبيان أبعادها (الفرع الثاني)، ثم بحث أثر السياحة على التنمية المستدامة (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف التنمية المستدامة

تندرج التنمية المستدامة ضمن المفاهيم الحديثة التي تسعى إلى تحقيق تنمية متوازنة وشاملة، وتعني التنمية لغَةً، النماء، أي الزيادة أو الكثرة²، أما اصطلاحاً فيُراد بها الجهود المبذولة بهدف زيادة الدخل الفردي الحقيقي من خلال الاستخدام الأكفأ للموارد البشرية والطبيعية المتاحة، وتستهدف انتهاء الرفح من الدخل القومي بنسبة تفوق الزيادة السكانية³.

ويعد مفهوم التنمية المستدامة من المفاهيم الحديثة نسبياً، حيث ظهر لأول مرة بشكل واضح في تقرير "مستقبلنا المشترك" (Our Common Future)، المعروف على نطاق واسع باسم تقرير (Brundtland)، وثيقة مفصلية في تاريخ التنمية البيئية والاقتصادية، صدر عام 1987 عن اللجنة العالمية للبيئة والتنمية (WCED) التابعة للأمم المتحدة تحت رئاسة (Gro Harlem Brundtland)، رئيسة وزراء النرويج آنذاك، وقد عُرِّفت التنمية في هذا التقرير بأنها تلك التنمية التي تلبي احتياجاتها، كما تعد عملية ديناميكية يتم من خلالها استغلال الموارد وتوجيه

¹ - شاهد إلياس، دفرور عبد النعيم، المرجع السابق، ص 1 و 32.

² - المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية بالقاهرة، مادة "نمى"

³ - د. فكري زوي. التنمية المستدامة بين المفهوم ومتطلبات التطبيق، قراءة سوسيولوجية. المجلة المغاربية للدراسات التاريخية والاجتماعية. 2018.

الاستثمارات وتطوير التكنولوجيا والمؤسسات بشكل يضمن تلبية احتياجات الانسان حالياً ومستقبلاً¹.

وتعرف أيضاً بأنها عملية تنمية تهدف الى تلبية احتياجات الجيل الحاضر، مع الحفاظ على قدرة الأجيال القادمة على تلبية احتياجاتها دون أي تدهور أو استنزاف للموارد².

الفرع الثاني

أبعاد التنمية المستدامة

تقوم التنمية المستدامة على مجموعة من الأبعاد المتكاملة والمتداخلة، التي يساهم التركيز عليها في تحقيق تنمية فعالة وشاملة، ويمكن حصر هذه الأبعاد في ثلاثة عناصر أساسية وهي: البعد الاقتصادي (أولاً)، البعد الاجتماعي (ثانياً)، والبعد البيئي (ثالثاً).

أولاً: البعد الاقتصادي: يركز هذا البعد على إحداث تحسينات وتغييرات في أنماط الانتاج والاستهلاك من خلال الاعتماد على الطاقات النظيفة والتكنولوجيات الحديثة، وتحسين طرق استغلال الموارد الطبيعية، كما يشمل اختيار وتحويل التقنيات الصناعية بما يحقق الاستخدام الأمثل لهذه الموارد، وعليه تسعى التنمية المستدامة إلى تحقيق نمو اقتصادي متوازن يراعي الأبعاد البيئية على المدى الطويل، ومن أهم عناصر البعد الاقتصادي:

أ- تحقيق نمو اقتصادي مستدام.

ب- تحسين كفاءة استخدام رأس المال.

ج- تلبية الحاجات الأساسية للسكان.

د- تحقيق العدالة في توزيع الموارد والثروات.

ويلاحظ أن الدول المتقدمة تستهلك نصيباً أكبر من الموارد الطبيعية مقارنةً بالدول النامية، في حين تسعى الدول الفقيرة إلى استغلال مواردها لتحسين مستوى معيشة سكانها.

ثانياً: البعد الاجتماعي: يهتم هذا البعد بتحقيق العدالة الاجتماعية وتحسين نوعية الحياة من خلال تطوير الخدمات الصحية والتعليمية خاصة في المناطق الريفية، والحد من الهجرة نحو المدن،

¹ -بايزيد علي. التنمية المستدامة: مفهومها، أبعادها، ومؤشراتها. مجلة المقريري للدراسات الاقتصادية والمالية، 2022، المجلد 06 (العدد 02)، ص 274.

² - بن الطاهر حسين، التنمية المحلية والتنمية المستدامة، مجلة العلوم الانسانية، المجلد 12، العدد 1، (2012)، ص 460.

كما يسعى إلى تلبية حاجات الانسان الأساسية وتعزيز المشاركة المجتمعية وترسيخ تكافؤ الفرص في توزيع الثروات، إضافة إلى نشر الوعي بأهمية التضامن من أجل بناء مجتمع متماسك ومستقبلاً أفضل، ومن أهم عناصره:

- أ- تحقيق توازن في توزيع السكان والحد من الهجرة نحو المدن.
- ب- دعم التنمية الريفية لتقليل الضغط على المدن.
- ج- الاستخدام الأمثل للموارد البشرية من خلال تحسين التعليم والرعاية الصحية ومحاربة الفقر والجوع.
- ب- تعزيز الحرية والديمقراطية والمشاركة الشعبية في اتخاذ القرار.

ثالثاً: البعد البيئي: يركز هذا البعد على حماية البيئة وضمان الاستغلال الرشيد للموارد الطبيعية مثل الاراضي الزراعية والمياه، بما يحافظ على التوازن البيئي، كما يشمل مكافحة التلوث والحد من استنزاف الموارد غير المتجددة والاعتماد على التكنولوجيا النظيفة، إلى جانب مواجهة ظاهرة الاحتباس الحراري وتقليل انبعاث الغازات الضارة بهدف الحفاظ على البيئة للأجيال القادمة.

الفرع الثالث

أثر السياحة على التنمية المستدامة

العلاقة بين السياحة والتنمية المستدامة علاقة وثيقة وحساسة، إذ يمكن أن تكون السياحة ذات آثار إيجابية (أولاً)، أو سلبية (ثانياً)، على التنمية المستدامة.¹

أولاً: الآثار الإيجابية للسياحة: وتتجلى هذه الآثار على وجه الخصوص في:

- أ- تساهم السياحة بشكل أساسي في تكوين الناتج القومي وتحقيق الإيرادات السياحية، خاصةً للدول التي تعتمد على القطاع السياحي.
- ب- يعد القطاع السياحي كثيف الترابط مع قطاعات أخرى، مما يتيح توليد فرص عمل تتجاوز حدود القطاع نفسه.
- ج- تساهم السياحة في الحد من الفقر من خلال توفير فرص العمل للفئات الضعيفة اقتصادياً، بما في ذلك النساء والشباب.
- د- تعد السياحة مصدراً رئيسياً للإيرادات بالعملة الأجنبية للحكومات.

¹ عبد القادر قديدي، السياحة والتنمية المستدامة في الجزائر: الواقع و الآفاق، مجلة الباحث العدد 12 ، 2013 ، ص 85.

- هـ- تضيف السياحة قيمةً اقتصادية ملموسة للموارد الطبيعية والثقافية، حيث تترجم نفقات الزائرين إلى دعمٍ لصيانة وحماية هذه الموارد من قبل المجتمعات المحلية.
- ثانياً: الآثار السلبية للسياحة: وتتمثل هذه الآثار على وجه الخصوص في:
- أ- قد تضغط السياحة بشكلٍ مباشرٍ على النظم الإيكولوجية، مما يؤدي إلى تدهور البيئة المادية وإزعاج الحياة البرية.
- ب- يمكن أن تمارس السياحة ضغوطاً على المجتمعات المضيفة، مما يؤدي أحياناً إلى تفكك المجتمعات التقليدية.
- ج- تساهم السياحة أحياناً في استنزاف الموارد المحمية على المستوى المحلي والعالمي.
- د- تؤدي السياحة إلى التنافس على الموارد النادرة مثل الأراضي والمياه.
- هـ- قد تكون السياحة مصدر دخلٍ ضعيفٍ وغير مستقر¹.

¹ - نادية بولحبال، الاستثمار السياحي و اثره على التنمية المستدامة، مجلة المدبر، المجلد 8، العدد 2، (2021)، ص121-122.

-النظم الإيكولوجية: هي مجموعة الكائنات الحية (كالإنسان و الحيوان و النبات و الكائنات الدقيقة) التي تعيش في مكان معين و تتفاعل فيما بينها و مع العناصر غير الحية المحيطة بها مثل الماء و الهواء و التربة و المناخ.

لقد تناولنا في هذا الفصل الإطار المفاهيمي لموضوع الدراسة من خلال عرض أهم المصطلحات المرتبطة به، حيث تم التطرق إلى تعريف العقار السياحي باعتباره ذلك الوعاء المخصص لاحتضان مختلف الأنشطة والمشاريع السياحية، مع إبراز خصائصه التي تميزه عن باقي العقارات، إضافة إلى مكوناته التي تشمل مختلف الفضاءات والتجهيزات الموجهة للنشاط السياحي، كما تم التطرق إلى الاستثمار السياحي وهو توظيف الأموال في إنشاء وتطوير المشاريع السياحية مع بيان مجالاته، ومن جهة أخرى تم عرض مفهوم التنمية المستدامة مع إبراز أبعادها الأساسية، وفي الأخير تم تسليط الضوء على أثر السياحة على التنمية المستدامة، حيث يمكن أن تكون عاملاً إيجابياً يساهم في تحقيق التنمية، أو سلبياً في حال الاستغلال غير العقلاني للموارد.

ويعد استغلال العقار السياحي محوراً أساسياً في تطوير القطاع السياحي، باعتباره الإطار الذي تنجز فيه مختلف المشاريع والاستثمارات السياحية، سواء من خلال الامتياز أو الإيجار أو غيرها من الصيغ القانونية، كما تناول المشرع الحماية القانونية لهذا النوع من العقار، من أجل الوقوف على مدى فعالية هذه المنظومة في ضمان استغلال مستدام يحافظ على الطابع السياحي للعقار، وهذا ما سيتم التطرق إليه في الفصل الثاني.

الفصل الثاني

آليات استغلال وحماية العقار السياحي

يعد العقار من أهم الموارد التي تعتمد عليها الدولة في تنمية القطاع السياحي، وفي هذا الإطار، لم يعد الاهتمام منصبا فقط على تهيئة هذا العقار واستغلاله، بل امتد إلى كيفية تسييره وضبط آلياته القانونية والإدارية بما يضمن الاستغلال الأمثل له، وعليه فإن تسيير العقار السياحي يستند إلى مجموعة من الآليات القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى تنظيم عمليات الاستغلال من خلال الامتياز أو التنازل أو غيرها (المبحث الأول)، كما تحرص الدولة على وضع إطار قانوني خاص لحماية هذا النوع من العقار من كل أشكال التعدي أو الاستغلال غير المشروع (المبحث الثاني).

المبحث الأول

آليات إدارة واستغلال العقار السياحي

قد عملت الدولة على إرساء مجموعة من الوسائل القانونية والتنظيمية التي تهدف الى تنظيم طرق استغلال العقار السياحي وتوجيهه نحو خدمة الاستثمار والتنمية، وتتجسد هذه الآليات في مختلف الصيغ المعتمدة قانوناً إلى جانب عمليات التهيئة والتخطيط السياحي والحفاظ على الموارد الطبيعية (المطلب الثاني)، وهو ما تسهر على الاضطلاع به هيئات مكلفة بتسيير العقار السياحي (المطلب الأول).

المطلب الأول

الهيئات والأشخاص المكلفين بتسيير العقار السياحي

يستوجب استغلال العقار السياحي وجود اطار مؤسسي منظم، تكفل الدولة من خلاله بتأطير هذا المجال وضمان حسن تسييره، وفي هذا الاطار يعتمد المشرع الجزائري على مجموعة من الهيئات الإدارية التي تسعى الى تحقيق استغلال عقلائي ومستدام للعقار السياحي، وتتوزع هذه الهيئات بين المستوى المركزي (الفرع الأول)، والمستوى المحلي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى المركزي

تتولى مجموعة من الهيئات الإدارية على المستوى المركزي مهمة تسيير العقار السياحي من خلال تنظيم هذا المجال والإشراف على تنفيذه بشكل يحقق التنمية السياحية المستدامة، وتمثل هذه الهيئات في: وزارة السياحة والصناعة التقليدية (أولاً)، الوكالة الوطنية لتنمية السياحة (ثانياً)، الديوان الوطني للسياحة (ثالثاً)، اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية (رابعاً)، اللجنة الوطنية لوكالات السياحة والأسفار (خامساً).

أولاً: وزارة السياحة والصناعة التقليدية: تعد الهيئة الإدارية المركزية الأولى المكلفة بتسيير العقار السياحي، حيث يمارس مهامها وزير السياحة، وقد حدد المشرع صلاحياته بموجب المرسوم

التنفيذي رقم 03/75¹، حيث يتولى الإشراف على البرامج المتعلقة بقطاع السياحة، وتتمثل أهم مهامه وصلاحياته فيما يلي:

أ- اقتراح الاستراتيجيات المتعلقة بالتنمية المستدامة للسياحة ومتابعة تنفيذها.
ب- وضع أدوات التهيئة السياحية، واقتراح التدابير المتعلقة بالحصول على العقار السياحي ومراقبته.²

ج- السهر على تطبيق معايير التقييس، ومراقبة الأنشطة السياحية والفندقية، كما يتولى بالتنسيق مع القطاعات المعنية، تنفيذ تهيئة العقار السياحي والحفاظ عليه من خلال:

1- دراسة واقتراح الإجراءات التي من شأنها تسهيل الحصول على العقار السياحي.

2- تحديد شروط تهيئة وحماية مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

3- المبادرة بالأعمال الرامية إلى المحافظة على التراث السياحي والفندقي والحموي.³

ثانياً: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة: أنشئت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 21 فيفري 1998⁴، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتضطلع هذه الوكالة بدور محوري في تنفيذ السياسة الوطنية للتنمية السياحية المستدامة، حيث توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة، وتتولى حماية العقار السياحي ومناطق التوسع السياحي، كما تختص بمنح الامتيازات للمستثمرين، وتتمثل أهم مهامها فيما يلي:

أ- ترقية وترويج مناطق التوسع السياحي.⁵

ب- السهر على توفير وإنشاء المرافق العمومية الضرورية.

ج- ممارسة حق الشفعة على العقارات الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

د- إنشاء وتسيير بنك المعلومات الخاص بالعقار السياحي.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 75/03، المؤرخ في 24 فبراير 2003، يحدد صلاحيات وزير السياحة، المعدل والمتمم بالمرسوم

التنفيذي رقم 213/06، المؤرخ في 18 يونيو 2006، ج.ر.، العدد 13، بتاريخ 26 فيفري 2003.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 75/03 سالف الذكر.

³ - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 75/03 سالف الذكر.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 70/98، المؤرخ في 21 فيفري 1998، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد

قانونها الأساسي، ج.ر. عدد 11، المؤرخة في 01 مارس 1998.

⁵ - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 سالف الذكر.

هـ - تهيئة الأراضي الموجهة للاستثمار السياحي.

و - اقتراح تحديد مناطق ومواقع توسع سياحي جديدة وتأمينها.

ثالثاً: الديوان الوطني للسياحة والمجلس الوطني للسياحة: أنشأ بموجب المرسوم الرئاسي رقم 479/02¹، ويعد الهيئة الأساسية المكلفة بتأطير الترقية السياحية، ويتولى الديوان مهمة تنفيذ سياسة الترويج السياحي، وفق تنظيم قانوني يحدد مهامه واختصاصاته. كما تم أيضاً إنشاء المجلس الوطني للسياحة، تحت رئاسة الوزير الأول، يضم أعضاء يمثلون قطاعات مختلفة، مهمة هذه الهيئة التنسيق بين القطاعات التي تتداخل مباشرة في المجال السياحي سواء ما تعلق بالاستثمار أو الخدمات المختلفة، حيث تتخذ فيه القرارات وحل الإشكالات التي تخص السياحة سواء ما تعلق بالعقار أو مناطق التوسع السياحي وكذا المسائل ذات الصلة بالإطار التنظيمي الخاص بالسياحة، لا سيما إبداء الرأي حول السياسة الوطنية للسياحة²، وتمثل مهام هذا المجلس في:

أ - اقتراح إجراءات حماية الموارد السياحية المرتبطة بالعقار السياحي.

ب - التقييم الدوري لوضعية القطاع السياحي وتطوره.

ج - إبداء الرأي في الملفات المتعلقة بالنشاطات السياحية المعروضة من طرف الوزير.

د - تشجيع وترقية النشاطات السياحية.

رابعاً: اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية: نص المرسوم رقم 39/94 على إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية لدى الوزير المكلف بالسياحة³، وتهدف هذه اللجنة إلى تيسير الإجراءات المرتبطة بالاستثمار السياحي، من خلال التنسيق بين مختلف القطاعات، وتتولى اللجنة اقتراح مختلف الإجراءات والتدابير الكفيلة بتحسين وتنظيم العمليات المرتبطة بالنشاط السياحي، حيث تضطلع بالمهام التالية:

أ - العمل على تسهيل نمو وتطور التدفقات السياحة الوطنية والدولية.

¹ - المرسوم الرئاسي رقم 479/02، المؤرخ في 31 ديسمبر 2002، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة ويحدد صلاحياته وتنظيمه وعمله، ج.ر عدد 89، المؤرخة في 31 ديسمبر 2002.

² - المادة 03 من المرسوم الرئاسي رقم 479/02 سالف الذكر.

³ - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 39/94، المؤرخ في 29 فيفري 1994، المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، ج.ر، عدد 05، المؤرخة في 25 جانفي 1994.

ب- تحسين ظروف إقامة السياح من خلال تعزيز التنسيق بين مختلف القطاعات المرتبطة بالسياحة.

ج- تقديم اقتراحات تهدف إلى حماية التراث الفني والثقافي والتاريخي.

د- اقتراح تدابير تنظيمية ضرورية لتنمية النشاط السياحي.

خامساً: اللجنة الوطنية لوكالات السياحة والأسفار: تعد اللجنة من الهيئات التي تساهم في تسيير العقار السياحي بشكل غير مباشر، من خلال تنظيم النشاطات السياحية المرتبطة به، وقد نظمها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 47/2000¹، حيث تتولى مجموعة من المهام، أبرزها :

أ- دراسة طلبات إنشاء واستغلال وكالات السياحة والأسفار وفروعها.

ب- دراسة المسائل المتعلقة بتنظيم نشاط وكالات السياحة والأسفار، واقتراح التدابير المناسبة لتحسين أدائها.

ج- المساهمة في وضع الأطر التنظيمية والاجراءات المتعلقة بالمنشآت والوسائل المرتبطة بهذا النشاط².

الفرع الثاني

الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى المحلي

تتمثل الهيئات التي تتولى تسيير العقار السياحي على المستوى المحلي في: الوالي (أولاً)، المديرية الولائية للسياحة (ثانياً)، المرشد السياحي (ثالثاً)، الوكالات المحلية للسياحة والأسفار (رابعاً).

أولاً: الوالي: يعد من أهم الفاعلين في تسيير العقار السياحي على المستوى المحلي، حيث يتمتع بصلاحيات واسعة، أبرزها:

أ- إصدار قرارات منح الامتياز على العقار السياحي، وذلك بعد دراسة الملف والحصول على موافقة الجهات المختصة.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 47/2000، المؤرخ في 01 مارس 2000، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيورها، ج.ر، عدد 10، المؤرخة في 05 مارس 2000، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 248/10، المؤرخ في 14 أكتوبر 2010، ج.ر، 62، المؤرخة في 24 أكتوبر 2010.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 47/2000، سالف الذكر.

ب- كما يقوم الوالي بإحالة ملفات الامتياز إلى مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، باعتباره الجهة المخولة قانوناً باتخاذ القرار النهائي في هذا المجال.

ثانياً: مديريات السياحة الولائية: نُظمت مديريات السياحة على مستوى الولايات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 216/05¹، حيث تضطلع بدور أساسي في تسيير العقار السياحي محلياً وتمثل مهامها في:

- أ- المبادرة باتخاذ التدابير التي من شأنها خلق بيئة ملائمة ومحفزة لتنمية النشاطات السياحية.
- ب- إدماج النشاط السياحي ضمن أدوات تهيئة الإقليم والتعمير، والعمل على تامين مناطق ومواقع التوسع السياحي.
- ج- توجيه ومواجهة مشاريع الاستثمار السياحي بالتنسيق مع مختلف الهيئات المعنية.
- د- السهر على احترام وتطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات السياحية والحموية.
- هـ- ضمان تنفيذ برامج وميزانيات تجهيز وتسيير مناطق التوسع السياحي ضمن نطاق اختصاصها.

و- إحصاء المعلومات المتعلقة بالنشاطات السياحية وتحليلها وتوزيعها.

ثالثاً: المرشد السياحي: يعد المرشد السياحي أحد الفاعلين الأساسيين في تنشيط القطاع السياحي، حيث ينظر إليه كسفير داخلي للبلاد، وتمثل مهمته الأساسية في تزويد السياح بالمعلومات حول مختلف المواقع المرتبطة بالعقار السياحي، من معالم تاريخية وثقافية وأماكن ترفيهية².

وقد نظم المشرع الجزائري مهنة الدليل السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 224/06³ حيث عرفته المادة 02 منه بأنه: «كل شخص طبيعي يرافق السياح، سواء كانوا وطنيين أو

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 216-05 المؤرخ في 11 جوان 2005، المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية، ج.ر، العدد 41، الصادرة بتاريخ 12 جوان 2005.

² - مسعود كريع، آليات تسيير وحماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2016-2017، ص 30.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 224/06، المؤرخ في 21 يونيو 2006، المحدد لشروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة وكيفية ذلك، ج.ر، عدد 42، المؤرخة في 25 يونيو 2006.

أجانب، بصفة دائمة أو موسمية، مقابل أجر، و ذلك في المواقع السياحية، المتاحف، المعالم التاريخية...».

رابعاً: وكالات السياحة والأسفار المحلية: تنتشر وكالات السياحة والأسفار على المستوى المحلي، حيث يمكنها فتح فروع عبر مختلف مناطق الوطن، وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 48/2000¹، وتلعب هذه الوكالات دوراً مهماً في تنشيط واستغلال العقار السياحي، من خلال:

- أ- تنظيم الرحلات السياحية ونقل السياح إلى المواقع الأثرية والتاريخية.
- ب- الترويج للمناطق السياحية المحلية واستقطاب الزوار إليها.
- ج- التنسيق مع مختلف المتدخلين لضمان حسن سير النشاط السياحي².

المطلب الثاني

العقود الخاصة باستغلال العقار السياحي

يعد استغلال العقار السياحي من المجالات التي تتطلب تأطيراً قانونياً دقيقاً، يضمن تحقيق التوازن بين متطلبات الاستثمار وحماية الملكية العمومية، لهذا اعتمد المشرع الجزائري على مجموعة من العقود القانونية التي تنظم كيفية استغلال هذا النوع من العقار، وتحدد حقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة، ومن أهم هذه العقود عقد الامتياز (الفرع الأول)، بالإضافة إلى عقود أخرى (الفرع الثاني).

الفرع الأول

عقد الامتياز

يعد عقد الامتياز وسيلة قانونية تمنح للمستثمر حق استغلال العقار السياحي، في إطار عقود منظمة، بهدف خلق فضاءات استثمارية وتحقيق التنمية المستدامة، ومن ثمة وجب التعريف بهذا العقد (أولاً)، وبيان إجراءات منح الامتياز الذي يعتبر محلاً له (ثانياً).

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 48/2000، المؤرخ في 01 مارس 2000، المحدد لشروط وكيفيات إنشاء فروع وكالات السياحة والأسفار، ج.ر، عدد 10، المؤرخة في 05 مارس 2000.

² - المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 48/2000 سالف الذكر.

أولاً: تعريف عقد الامتياز: يعرفه المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 19 من المرسوم رقم 14/08¹، على أنه: «عقد تمنح بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي حق استعمال واستغلال هذا الملك، من خلال تمويل أو إنجاز أو استغلال منشآت أو تجهيزات مرتبطة به.»

وباعتباره عقداً شكلياً، فإنه يقوم على مجموعة من الأركان هي:

أ- الرضا: وهو توافق إرادتين على إبرامه، وذلك بعد الاطلاع على جميع بنوده، كما يشترط فيه أن يكون المتعاقد متمتعاً بالأهلية القانونية وفقاً لأحكام المادة 40 من القانون المدني².

ب- المحل: يتمثل في موضوع الالتزام، وهو العقار السياحي محل الاستثمار، ويشترط في هذا العقار أن يكون:

1- تابعاً للأمولاك الخاصة للدولة.

2- غير مخصص لمرفق عام.

3- واقعاً في مناطق قابلة للتعمير.

ب- السبب: وهو الغاية والهدف من إبرام هذا العقد، ويتمثل بالنسبة للمستثمر في تحقيق مشروع استثماري يدر عليه عائداً مالياً وفق الشروط المتفق عليها مع الجهة المانحة للامتياز.

ج- الشكلية: يعد عقد الامتياز من العقود الشكلية، حيث يشترط أن يبرم في شكل رسمي تعدده إدارة أملاك الدولة، ويتضمن هذا العقد تحديداً دقيقاً لبرنامج الاستثمار، وحقوق والتزامات الطرفين، وشروط منح الامتياز ومدته³.

ثانياً: إجراءات منح الامتياز: يمكن استغلال العقار السياحي عن طريق الامتياز خاصة بالنسبة للاستثمارات المقامة على العقارات التابعة للأملاك الوطنية العامة أو الخاصة.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 14/08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر، عدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008.

² - الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني ج.ر، العدد 78، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

³ - القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتعلق بالبلدية، ج.ر، العدد 37، الصادرة بتاريخ 03 يوليو 2011.

أ- عقد الامتياز الخاص باستغلال المياه الحموية: تنص المادة 05 من القانون رقم 11/11¹ على أن الامتياز يمكن منحه بالتراضي بموجب قرار من الوالي، بناءً على اقتراح من اللجنة المختصة بتحديد المواقع وترقية الاستثمار وضبط العقار. كما يخضع استغلال واستعمال المياه الحموية بنظام الامتياز لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 69/07² المعدل والمتمم، وقد نصت المادة 23 منه على أن منح الامتياز يتم بقرار من الوزير المكلف بالمياه الحموية، بعد موافقة اللجنة التقنية المختصة، وذلك لفائدة كل شخص طبيعي أو معنوي، بشرط تقديم طلب في هذا الشأن.

ويرفق قرار منح الامتياز بدفتر شروط يحدد حقوق والتزامات المستفيد.

1- شروط منح امتياز استغلال المياه الحموية: يشترط في طالب الامتياز توفر مجموعة من الشروط من بينها:

- أن يكون مالكا للأرض التي يوجد بها المنبع الحموي.
- أو حائزا على حق انتفاع أو سند إيجار يتضمن صراحة غرض استغلال المياه الحموية، لمدة لا تقل عن مدة الامتياز.
- أو حاصلا على شهادة في الطب.
- أو حاصلا على شهادة تقني سامي في الصحة العمومية³.

2- كيفية منح امتياز استغلال المياه الحموية: حدد المرسوم التنفيذي رقم 69/07 إجراءات منح الامتياز، حيث يتم تقديم الطلب في خمس (5) نسخ إلى الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص اقليميا، ويلتزم الوالي بإرسال الطلب في أجل لا يتجاوز شهرين، ويجب أن يحتوي الملف على مجموعة من الوثائق أهمها:

- هوية طالب الامتياز.
- اقتراح تسمية للمنبع الحموي¹.

¹ - القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر، عدد 40، المؤرخة في 20 جويلية 2011.

² - المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في 19 فيفري 2007، يحدد كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر، العدد 13، الصادرة بتاريخ 21 فيفري 2007.

³ - المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 سالف الذكر.

وبعد استلام الملف كاملاً، يقوم الوزير المكلف بالمياه الحموية بإحالة إلى اللجنة التقنية المختصة لدراسته، والتي يتعين عليها إبداء رأيها في أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ إخطارها بأحد القرارات التالية:

- الموافقة على طلب الامتياز.
- رفض الطلب.

ويمنح الامتياز لمدة ثلاثة وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد مرتين، ما لم يبد أحد الطرفين رغبته في إنهاء العقد كتابياً قبل انتهاء مدته، كما يمكن لصاحب الامتياز التنازل عنه خلال أجل لا يتجاوز ثلاثة (3) أشهر من تاريخ منحه.

وفي حالة وفاة صاحب الامتياز، يمكن لذوي حقوقه مواصلة استغلال الامتياز، بشرط إخطار الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي خلال أجل لا يتجاوز شهرين، مع الالتزام بأحكام التنظيم المعمول به في أجل أقصاه ستة (6) أشهر من تاريخ الوفاة².

ب- امتياز الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية: وفقاً لأحكام قانون رقم 03/03³ المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، فإن محل الامتياز يتمثل في الأراضي القابلة للبناء والمحددة ضمن مخطط التهيئة السياحية.

كما أكد المرسوم التنفيذي رقم 23/07⁴ في مادته 2 على أن هذه الأراضي يمكن أن تكون محل إعادة بيع أو منح حق امتياز، باعتبارها موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية سياحية.

1- شروط منح الامتياز على مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية: يجب على

الراغب في الحصول على حق الامتياز إيداع طلب بذلك لدى الوزير المكلف بالسياحة، مقابل وصل استلام مرفقاً بملف يتضمن:

- هوية صاحب الطلب.
- طلب يحدد موقع ومساحة الأرض المطلوبة.

¹ - المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 سالف الذكر.

² - المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 سالف الذكر.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 07-69 سالف الذكر.

⁴ - المرسوم رقم 07-23 المؤرخ في 28 جانفي 2007 ، يحدد كفاءات إعادة الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، ج.ر ، العدد 08 ، الصادرة بتاريخ 31 جانفي 2007.

- دراسة تقنية واقتصادية تتضمن البرنامج المفصل للمشروع.
- كشف تقديري ووصفي للأشغال المزمع إنجازها.
- مخطط تمويل المشروع.
- تعهد بإنجاز المشروع في الآجال المحددة

2- كيفية منح الامتياز على مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية: يحال طلب

الامتياز مرفقاً بملف الاستثمار من طرف وزير السياحة إلى لجنة مختصة لدراسته، وتلتزم هذه اللجنة بالفصل في الطلب خلال أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ إيداعه¹.

و يحزر عقد الامتياز في الشكل الرسمي، وفقاً للأحكام والإجراءات المنصوص عليها في التشريع المعمول به من طرف إدارة أملاك الدولة².

كما يلتزم صاحب الامتياز بدفع مبلغ إتاوة الإيجار السنوية، وفقاً لما نصت عليه المادة 17 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي، والتي تنص على أن المستفيد من الامتياز ملزم بدفع الإتاوة السنوية والمصاريف المحددة، إلى حساب مفتش أملاك الدولة في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغه بقيمة الإتاوة المستحقة³.

ويمنح عقد الامتياز على الأراضي بصفة مؤقتة، ويكون قابلاً للإلغاء أو الإبطال وفق الشروط القانونية والتنظيمية المعمول بها، بما في ذلك الآجال المحددة في النصوص الخاصة بعقود الامتياز⁴.

¹ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07 سالف الذكر.

² - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07 سالف الذكر.

³ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2 ماي 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر ، العدد 27 ، الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009.

⁴ - المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 23-07 سالف الذكر.

الفرع الثاني

عقود أخرى

وتتمثل في كل من عقد إعادة البيع (أولاً)، وعقد الإيجار (ثانياً).

أولاً: عقد إعادة البيع: يتم هذا العقد بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والمستثمر، حيث تقوم الوكالة بنقل ملكية العقار السياحي مقابل ثمن نقدي، يدفع إما دفعةً واحدةً أو بالتقسيط وفق جدول محدد.

وقد أجاز المشرع للوكالة إعادة بيع العقارات السياحية التي قامت بتهيئتها، بشرط التزام المشتري بإنجاز المشروع الاستثماري السياحي وفق الشروط المحددة، وعدم تغيير الطابع أو الوجهة السياحية للعقار، وإلا يفسخ العقد.

ثانياً: عقد الإيجار: نص القانون على اعتماد عقد الإيجار كوسيلة لاستغلال العقار السياحي، إلا أنه لم يفصل أحكامه، لذلك يخضع هذا العقد للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني.

وبما أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تتعامل بصفقتها تاجراً، فإن علاقتها مع الغير تخضع للقانون الخاص¹.

المبحث الثاني

الحماية المقررة للعقار السياحي

يعد العقار السياحي من الموارد الحيوية التي تكتسي أهمية خاصة في تحقيق التنمية الاقتصادية وتعزيز النشاط السياحي، الأمر الذي يستوجب توفير حماية قانونية فعالة له، وفي هذا الإطار سعى المشرع الجزائري إلى وضع منظومة متكاملة من الآليات القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى حماية هذا النوع من العقار من مختلف أشكال الاستغلال غير المشروع أو الإضرار بطابعه السياحي، وهو ما سنتناوله بالبحث من خلال: بيان القيود كآلية لحماية العقار السياحي (المطلب الأول)، والحماية الجزائية للعقار السياحي (المطلب الثاني).

¹ - لخداري عبدالحق، زغلاميحية، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 6، العدد 1، (2019)، ص 262.

المطلب الأول

القيود كآلية لحماية العقار السياحي

تتمثل هذه القيود في جملة من التدابير التي تحد من حرية المالك في التصرف في ملكه، سواء بصورة كلية أو جزئية، متى اقتضت المصلحة العامة ذلك، وتهدف هذه القيود إلى منع أي استعمال أو استغلال أو تصرف من شأنه الإضرار بالطابع السياحي للعقار، وتتجلى هذه القيود في: الوسائل الاستثنائية لاقتناء العقار السياحي (الفرع الأول)، والرخص والأنظمة القانونية لحماية العقار السياحي (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الوسائل الاستثنائية لاقتناء العقار السياحي

تلجأ الدولة في هذا الإطار إلى وسائل قانونية مثل حق الشفعة (أولاً)، نزع الملكية للمنفعة العامة (ثانياً)، والشغل المؤقت عند الحاجة (ثالثاً).

أولاً: حق الشفعة: يقصد به إمكانية الحلول محل المشتري في عقد بيع العقار وفق الشروط والأحكام التي ينظمها القانون المدني¹، وقد نصت الفقرة الثالثة من المادة 22 من القانون رقم 03/03² المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية على أن الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة الواقعة داخل هذه المناطق والضرورية لإنجاز المشاريع الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية، يتم بيعها للوكالة الوطنية للتهيئة السياحية باتفاق ودي.

أما فيما يتعلق بالقانون رقم 04/98³ المتعلق بحماية التراث الثقافي، وخاصة المادتين 48 و49 منه، فإن بعض الممتلكات العقارية المصنفة ضمن التراث الثقافي قد تندرج أيضاً ضمن مكونات العقار السياحي، كالمواقع السياحية أو مناطق التوسع السياحي وهو ما يبرز إخضاعها لنظام خاص.

¹ - المادة 794 من الأمر 58/75، سالف الذكر.

² - القانون رقم 03/03، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

³ - القانون رقم 04/98. المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج. ر.، العدد 44، الصادرة بتاريخ 17 جوان 1998.

وتمارس الشفعة الادارية في مجال حماية العقار السياحي وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، الذي يحدد كفايات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لهذا الحق داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية¹.

كما حددت المادة 05 من نفس المرسوم أجلاً قدره ثلاثة أشهر ابتداءً من تاريخ الإخطار، يمنح للوكالة للفصل في قرار اقتناء العقار السياحي، وخلال هذه المدة، تلتزم الوكالة بإعداد دراسة تقنية تتضمن وصف العقار ومحتواه وتقييمه، إلى جانب تحديد الوسائل المالية اللازمة لإتمام عملية الاقتناء.

وبموجب المادة 06 منه، إذا قررت الوكالة ممارسة حق الشفعة، فإنها تعلم الوزير المكلف بالسياحة بذلك داخل الآجال المحددة، مع تبرير قرارها، أما في حالة عدم الرد داخل الأجل، فيعد ذلك تنازلاً ضمناً عن هذا الحق، وفي حالة ممارسة الشفعة، يتعين على الوزير إشعار المالك خلال أجل 15 يوماً.

ثانياً: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية: تنص الفقرة الثانية من المادة 22 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية على أنه في حال عدم جدوى الوسائل، يمكن اللجوء إلى إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كآلية لحماية العقار السياحي وضمان استغلاله بما يحقق المصلحة العامة، وذلك وفقاً لأحكام القانون رقم 111/91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بهذا الإجراء².

وقد عرّف المشرع الجزائري نزع الملكية في المادة 02 من هذا القانون على أنه أسلوب استثنائي لاكتساب الأملاك والحقوق العقارية، ولا يصار إليه الا بعد استنفاد جميع الوسائل الأخرى دون جدوى، كما لا يمكن تطبيقه إلا في إطار تنفيذ عمليات ناتجة عن إجراءات

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 31 أكتوبر 2006، المتعلق بضبط شروط وكفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع سياحية، ج.ر، العدد 72، الصادرة بتاريخ 05 نوفمبر 2006.

² - المادة 02 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 ابريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 08 مايو 1991، المعدل بالقانون رقم 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.

قانونية، ويترتب عنه تحميل الدولة مسؤولية التأكد من قيام الجهة المستفيدة بمحاولةٍ وديةٍ مسبقةٍ للحصول على العقار المراد نزع ملكيته، قبل اللجوء إلى هذا الإجراء الاستثنائي.

ثالثاً: الشغل المؤقت: يعد الحرمان المؤقت من الانتفاع بالعقار نتيجة الشغل المؤقت سبباً يخول لصاحبه الحق في التعويض عن الأضرار التي قد تلحق به¹، وتبرز أهمية هذا الإجراء في مجال حماية العقار السياحي من خلال تمكين الجهات المختصة من إجراء الأبحاث والدراسات اللازمة للكشف عن قيمته السياحية، مما يسمح باتخاذ التدابير المناسبة لحمايته متى ثبتت أهميته السياحية أو الثقافية.

الفرع الثاني

الرخص و الأنظمة القانونية لحماية العقار السياحي

عند التأمل في مختلف القيود المفروضة لحماية العقار السياحي، يتبين أنها متعددة ومتنوعة، ومن بينها الرخص التي تلعب دوراً وقائياً هاماً (أولاً)، إلى جانب جملة من الأنظمة القانونية التي تقيد تصرفات المالكين الخواص بهدف الحفاظ على الطابع السياحي للعقار (ثانياً).

أولاً: الرخص كآلية لحماية العقار السياحي: اعتمد المشرع على أدوات التعمير الفردي، والمتمثلة في رخص البناء والتجزئة والتقسيم والهدم، كوسائل لتقييد حق الملكية وضمان حماية العقار السياحي:

أ- رخصة البناء: تعد قراراً إدارياً تمنحه الجهة المختصة، يُسمح بموجبه لصاحبه بإنجاز مشروعه بعد التأكد من مطابقته لقواعد التهيئة والتعمير، واحترامه لمتطلبات حماية البيئة والمناطق المحمية، وبذلك تمثل رخصة البناء قيداً على حق المالك في البناء.

كما أكد القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية على ضرورة أخذ الرأي المسبق للوزارة المكلفة بالسياحة عند منح رخص البناء داخل هذه المناطق، مع التنسيق مع مصالح الثقافة إذا كانت تحتوي على معالم مصنفة.

ب- رخصة التجزئة: في حالة العقارات المصنفة ضمن التراث الثقافي أو الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، لا تمنح رخصة التجزئة إلا إذا كانت عملية التقسيم لا تؤثر سلباً على الطابع السياحي للعقار مهما كانت طبيعته.

¹ - المادة 76 من القانون رقم 04/98. سالف الذكر.

ج- رخصة الهدم: لا يجوز القيام بأي عملية هدم، سواء كانت كلية أو جزئية، إلا بعد الحصول مسبقاً على رخصة الهدم، ونستخلص من خلال قانون التهيئة والتعمير، أن المشرع الجزائري ألزم الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم بعدم الترخيص بها إذا كان العقار يتمتع بخصائص طبيعية أو تاريخية أو ثقافية، إلا بعد استشارة وأخذ موافقة المصالح المختصة، وذلك بهدف حماية هذا النوع من العقارات التي قد تندرج ضمن العقار السياحي¹.

ثانياً: أنظمة حماية العقار السياحي: أقر المشرع الجزائري مجموعة من الأنظمة القانونية الرامية إلى حماية هذه الثروة العقارية، وتمثل أساساً في: التصريح، الترخيص، التصنيف، والمنع.

أ- التصريح كوسيلة لحماية العقار السياحي: يفرض على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية، عند رغبته في البيع، تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة، ويقوم هذا الأخير بإخطار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، لتمكينها من ممارسة حق الشفعة عند الاقتضاء، وبذلك يعد هذا الإجراء وسيلة وقائية لحماية العقار السياحي، رغم ما يفرضه من قيود على حرية المالك في التصرف في ملكه.

ب- الترخيص كقيود لحماية العقار السياحي: تعد الممتلكات الثقافية العقارية جزءاً من مكونات العقار السياحي، ما يبرر إخضاعها لنظام الترخيص المسبق من قبل الجهات المختصة في عدة حالات، من بينها:

- 1- إنجاز مشاريع قد تمس بالقيمة التي أدت إلى تصنيف العقار ضمن التراث الثقافي.
- 2- القيام بأشغال الترميم والتعديل أو التهيئة على المعالم المصنفة أو المقترحة تصنيفها.
- 3- إنجاز منشآت أو أعمال كبرى قد تؤثر سلباً على الطابع الجمالي للموقع.
- 4- وضع لافتات أو إعلانات على المعالم المصنفة أو المقترحة تصنيفها².

¹ - المادة 69 من القانون رقم 90/29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 15 أوت 2004.

- المرسوم التنفيذي رقم 86-07 المؤرخ في 6 مارس 2007، الذي يحدد كفايات إعداد مخطط التهيئة السياحية و متابعتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 16، 2007.

ب- التصنيف كآلية لحماية العقار السياحي: يقصد بالتصنيف إدراج العقار ضمن فئة الأملاك الوطنية لما له من قيمة خاصة، ويعد التصنيف من أهم وسائل الحماية، إذ يشكل الأساس الذي تبنى عليه باقي الآليات القانونية.

وتعد المياه الحموية مثلاً واضحاً علقخضوع بعض مكونات العقار السياحي لنظام التصنيف، حيث تنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المتعلق بشروط وكيفيات منح امتياز استغلالها، على أن تصنيفها يتم بقرار من الوزير المكلف بالسياحة، بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالموارد المائية، فتكتسب هذه المياه صفة المنفعة العمومية، مما يوجب حمايتها، وهو ما أكدته المادة 15 من نفس المرسوم التي أسندت مسؤولية حمايتها إلى الهيئات والمؤسسات المختصة التابعة للدولة¹.

ج- التحديد والمنع كوسيلة لحماية العقار السياحي: يعد التحديد من بين الآليات القانونية المعتمدة لحماية العقار السياحي، حيث تخضع المياه الحموية لعمليات تحديد دقيقة تشمل إجراء تحاليل جرثومية، بهدف الحفاظ على خصائصها.

وقد أكدت النصوص القانونية المتعلقة بالتنمية السياحية المستدامة أن عمليات تحديد وتشخيص منابع المياه الحموية تعد من أعمال المنفعة العامة، مما يستدعي اتخاذ التدابير اللازمة لحمايتها.

وفي نفس السياق، يحظر وضع أي ملصقات أو إعلانات على بعض الأصناف التي قد تندرج ضمن مفهوم العقار السياحي، وفي هذا الإطار تنص المادة 66 من القانون رقم 03/10، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة² على منع كل أشكال الإشهار في الحالات التالية:

1- على العقارات المصنفة ضمن الآثار التاريخية.

2- داخل المساحات والمناطق المحمية.

3- على الأشجار.

¹ - المادة 11 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07، المؤرخ في 19 فبراير 2007، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 21 فبراير 2007.

² - القانون رقم 10/03، المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43، المؤرخة في 20 يوليو 2003.

المطلب الثاني

الحماية الجزائية للعقار السياحي

يتولاها ضباط الشرطة القضائية بهدف ضمان احترام القواعد القانونية المنظمة للعقار السياحي، ويتجسد ذلك من خلال تحديد مختلف صور المخالفات والجرائم التي قد تمس العقار السياحي وتؤدي إلى تقليل قيمته السياحية (الفرع الأول)، إلى جانب بيان الجزاءات المقررة لها وفق التشريعات ذات الصلة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المخالفات الواقعة على العقار السياحي والأعوان المؤهلون للبحث عنها

تتعدد صور المخالفات التي قد تقع على العقار السياحي تبعا لتنوع مكوناته، سواء تعلق الأمر بمناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية أو المناطق المحمية (أولاً)، وهي المهمة التي يتولاها أعوان مؤهلون (ثانياً).

أولاً: صور المخالفات الواقعة على العقار السياحي: استناداً إلى التشريعات المنظمة للعقار السياحي، يمكن تحديد أبرز المخالفات التي قد تطال هذا المجال وتتمثل في:

أ- الشغل غير المشروع للأراضي أو البناء دون رخص قانونية¹.

ب- استعمال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بطريقة لا تتماشى مع طبيعتها ووظيفتها.

ج- عدم احترام مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط المعتمد.

د- مخالفة وثائق التعمير المصادق عليها من الجهات المختصة.

هـ- عرقلة عمل أعوان ومفتشي السياحة أو الامتناع عن تزويدهم بالمعلومات.

و- تقديم تصريحات كاذبة أثناء الإجراءات المتعلقة بالبيع أو الميراث.

ز- مخافة أحكام القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية².

ح- الشروع في أشغال البناء دون رخصة أو عدم احترام المخططات التقنية المعتمدة للحصول على رخصة البناء¹.

¹ - المادة 30 من القانون رقم 03/03، سالف الذكر.

² - المادة 76 من القانون رقم 03/03، سالف الذكر.

ط- عدم التزام وكالات السياحة والأسفار بالواجبات المنصوص عليها في القانون رقم 06/99 المنظم لنشاط وكالات السياحة والأسفار.

ثانياً: الأعوان المؤهلون للبحث عن المخالفات المرتكبة على العقار السياحي: وفقاً لنص المادة 39 من القانون رقم 02/03 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، يؤهل للبحث عن المخالفات الواقعة على العقار السياحي عدد من الأعوان، من بينهم :

أ- مفتشو السياحة.

ب- مفتشو الأسعار والتحقيقات الاقتصادية.

ج- مفتشو مراقبة النوعية وقمع الغش.

د- مفتشو البيئة.

كما أضافت المادة 33 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية مفتشي التعمير إلى قائمة الأعوان المؤهلين، ويمكن كذلك إدراج أعوان آخرين ضمن هذه الفئة مثل:

أ- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير².

ب- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

ج- مفتشي حماية التراث الثقافي.

د- الشرطة الغاية.

وفي إطار أداء مهامهم، يؤدي مفتشو السياحة اليمين القانونية أمام الجهة المختصة إقليمياً، وفق الصيغة المنصوص عليها في المادة 34 من القانون رقم 03/03 ، والتي تتضمن الالتزام بأداء المهام بأمانة ونزاهة، وكتمان السر المهني، واحترام أخلاقيات المهنة.

كما يتمتع هؤلاء الأعوان بمجموعة من الصلاحيات أثناء ممارسة مهامهم تتمثل في:

أ- مراقبة مدى مطابقة التهيئة المنجزة مع مخطط التهيئة المعتمد.

¹ - القانون رقم 29/90، سالف الذكر.

² - المادة 92 من القانون رقم 04/98، المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 17 يونيو 1998.

ب- الدخول إلى مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وورشات إنجاز الهياكل القاعدية والمنشآت السياحية.

ج- التأكد من توفر الرخص الخاصة بالامتياز أو التنازل عن الأراضي.

وبحسب المادة 40 من القانون رقم 02/03، فإنه عند معاينة المخالفات، يتم تحرير محاضر رسمية من قبل الأعوان المؤهلين قانوناً تختلف حسب طبيعة المخالفة ونوع العقار السياحي، تتضمن الوقائع والتصريحات، ويوقع هذا المحضر من طرف العون المعين والمخالف. ويرسل المحضر إلى الوالي المختص إقليمياً أو إلى الجهة القضائية المختصة، وذلك في أجل لا يتجاوز 15 يوماً من تاريخ المعاينة.¹

و حسب المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية فإن هذه المحاضر لا تكتسب قوة إثبات إلا إذا استوفت شروطها الشكلية، وكان محررها قد أعدها أثناء تأدية مهامه، وأن تتضمن ما عاينه بنفسه أو ما سمعه مباشرة.

وعليه، فإن المحاضر التي يحررها الأعوان المكلفون بتقصي الانتهاكات التي تمس بالعقار السياحي، مهما كانت طبيعتها (مخالفة، جنحة، جناية)، تخضع لهذه القواعد، فبالنسبة للجنايات، تعد المحاضر مجرد وسيلة استدلالية وفقاً للمادة 216 من نفس القانون، أما بالنسبة للجناح والمخالفات، فإنها تتمتع بحجية قانونية إلى أن يتم دحضها بدليل عكسي كتابي أو بشهادة الشهود، طبقاً للمادتين 216 و 400 من ق.إ.ج.

الفرع الثاني

الجزاء المترتبة عن الجرائم الواقعة على العقار السياحي

أقرت التشريعات المنظمة للعقار السياحي مجموعة من العقوبات الإدارية (أولاً)، والمدنية (ثانياً)، والجزاءات الردية (ثالثاً)، التي تهدف في مجموعها إلى حماية مختلف مكوناته، سواء تعلق الأمر بمناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية أو غيرها من الفضاءات ذات الطابع السياحي. أولاً: **العقوبات الإدارية لحماية العقار السياحي:** وضع المشرع الجزائري مجموعة من الجزاءات الإدارية التي تطبق على كل مخالفة تمس مكونات هذا العقار، وتدرج هذه العقوبات بين:

¹ المادة 40 من القانون رقم 02/03

- أ- الإنذار.
- ب- الغلق.
- ج- السحب المؤقت أو النهائي للرخص.
- د- رفض التجديد بالنسبة للرخص، خاصة فيما يتعلق بنشاط الدليل السياحي وفق المرسوم التنفيذي رقم 224/06.
- هـ- تقليص الرتبة بالنسبة للمؤسسات الفندقية المصنفة والمطاعم.
- و- وفيما يتعلق بوكالات السياحة والأسفار، فقد حدد القانون رقم 03/99 في مادته 32 حالات السحب المؤقت للرخصة لمدة ستة 6 أشهر وذلك في حال:
- 1- صدور إنذارين مسبقين.
 - 2- انتفاء الشروط القانونية اللازمة للحصول على الرخصة.
- كما نصت المادة 33 من القانون رقم 06/99 على حالات السحب النهائي لرخص وكالات السياحة والأسفار، والتي تشمل:
- 1- عدم امتثال الوكيل لشروط السحب المؤقت بعد توجيه إعدار له.
 - 2- ارتكاب خطأ مهني جسيم أو تقصير واضح في أداء الالتزامات المهنية.
 - 3- إدانة صاحب الوكالة أو ثبوت تواطؤه في أفعال تمس التراث الوطني، مثل التخريب أو الإضرار بالمجالات الطبيعية.
 - 4- وفي حال عدم كفاية الجزاءات الإدارية في حماية العقار السياحي، يتم اللجوء إلى العقوبات المدنية.
- ثانياً: العقوبات المدنية لحماية العقار السياحي:** في هذا الإطار، نصت المادة 26 من القانون رقم 03/03 على عدم جواز إعادة بيع أو تأجير الأراضي المكتسبة في إطار هذا القانون قبل استكمال أشغال التهيئة من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.¹

¹ المادة 26 من القانون رقم 03/03

كما أوجبت المادة 28 من نفس القانون أن كل عملية بيع أو تأجير للعقارات الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي يجب أن تخضع لإشعار مسبق للوزارة المكلفة بالسياحة، قصد تمكين الوكالة من ممارسة حق الشفعة، مع إلزام المستفيد أو المستأجر باحترام بنود دفتر الشروط. و في إطار الجزاء المدني، نصت المادة 46 ف 1 ، على أن كل عملية بيع أو شراء لقطع أراض داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية تتم خلافا لأحكام المادتين 26 و 28 تعد باطلة وعديمة الأثر القانوني.

ومن جهة أخرى، نصت المادة 12 من الأمر رقم 04/08 المتعلق بمنح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار، على إمكانية إسقاط حق الامتياز قضائياً في حال الإخلال بالالتزامات الواردة في دفتر الأعباء، وذلك بناءً على مبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً. وفي حال عدم كفاية هذه الجزاءات المدنية لردع المخالفات، يتم اللجوء في الأخير إلى العقوبات الجزائية.

ثالثاً: العقوبات الجزائية الرامية لحماية العقار السياحي: في هذا الإطار نصت المادة 93 من القانون رقم 04/98 السالف الذكر على معاقبة كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضعية تعيق أداء مهامهم، وذلك طبقاً لأحكام ق.ع.¹ كما خصص القانون رقم 03/03 من خلال مواده من 42 إلى 50، مجموعة من العقوبات الجزائية لحماية العقار السياحي، ومن ذلك أنه في حالة ما إذا أدى استغلال هذه المناطق غلى تشويه طابعها، يعاقب الفاعل بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة مالية تتراوح بين مائتي ألف ومليون دينار جزائري، أو بإحدى هاتين العقوبتين، مع مضاعفة العقوبة في حالة العود.²

¹ - الأمر رقم 156/66، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 11 يونيو 1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/11، المؤرخ في 02 غشت 2011، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 10 غشت 2011.

² - المادة 45 من القانون رقم 03/03، سالف الذكر.

خلاصة ما سبق، تم التطرق في هذا الفصل إلى مختلف آليات استغلال العقار السياحي من خلال الصيغ القانونية المعتمدة، والهيئات المكلفة بتسييره على المستويين المحلي والمركزي، مع إبراز دور الإطار القانوني في تنظيم هذه العملية وضمان استغلاله بشكل عقلاني وفعال، كما تم الوقوف على أهم صور الحماية القانونية المقررة له، والتي تهدف إلى الحفاظ عليه من الاستغلال غير المشروع وضمان استدامته، بما يساهم في تحقيق تنمية سياحية متوازنة.

كما تبين أن فعالية هذه الآليات ترتبط بمدى سهولة تطبيقها ميدانياً ونجاعة الإجراءات الإدارية والتنظيمية المرافقة لها، إضافة إلى أهمية الرقابة في الحد من التجاوزات.

وفي الأخير ، فإن تحقيق استغلال مستدام للعقار السياحي يظل رهيناً بالتوازن بين تشجيع الاستثمار والحفاظ على البعد البيئي والجمالي للمناطق السياحية.

خاتمة

في ختام هذه الدراسة، يتبين أن هذا الموضوع يكتسي أهمية بالغة في ظل التحولات الاقتصادية والبيئية التي يشهدها العالم، حيث أصبح من الضروري إعادة النظر في أنماط استغلال الموارد، وعلى رأسها العقار السياحي، بما يضمن تحقيق تنمية متوازنة ومستدامة، فالعقار السياحي لم يعد مجرد وعاء لإقامة المشاريع، بل أضحت أداة استراتيجية لتوجيه الاستثمار و تحقيق الأهداف التنموية بالنظر الى دوره في دعم الاقتصاد الوطني وتنشيط مختلف القطاعات المرتبطة بالسياحة.

وقد أظهرت الدراسة أن قطاع السياحة أصبح من القطاعات الأساسية التي تعول عليها الدول لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، لما يوفره من فرص استثمارية ومناصب شغل ومداخيل مالية، غير أن نجاح هذا القطاع يبقى مرتبطا بمدى حسن استغلال الموارد التي يقوم عليها، وفي مقدمتها العقار السياحي. فالعلاقة بين الاستثمار والتنمية المستدامة تعد علاقة تكاملية، اد لا يمكن تحقيق تنمية حقيقية دون استغلال عقلائي للموارد يضمن استمراريته ويحافظ على التوازنات البيئية والاجتماعية.

كما خلصت الدراسة الى أن استثمار العقار السياحي يساهم بشكل فعال في دفع عجلة التنمية من خلال تشجيع الاستثمار وتنشيط الحركة الاقتصادية واستقطاب رؤوس الأموال، فضلا عن مساهمته في تطوير البنية التحتية وتحسين الخدمات السياحية. غير أن هذه الآثار الايجابية قد تتحول الى نتائج سلبية في حال غياب التخطيط المحكم أو سوء استغلال العقار السياحي، حيث قد يؤدي ذلك الى الإضرار بالبيئة واستنزاف الموارد الطبيعية وفقدان المناطق السياحية لطابعها الجمالي والبيئي.

وقد خلصت الدراسة إلى جملة من النتائج، من أهمها أن استثمار العقار السياحي يساهم بشكل فعال في دعم الاقتصاد الوطني من خلال خلق الثروة وتوفير مناصب الشغل وتنشيط القطاعات المرتبطة به، غير أن هذا الدور يبقى مرتبطا بمدى اعتماد مقاربة مستدامة في استغلاله تأخذ بعين الاعتبار حماية البيئة والحفاظ على الموارد الطبيعية، كما تبين أن الاستغلال غير العقلاني للعقار السياحي قد يؤدي الى آثار سلبية، كالتدهور البيئي وفقدان الطابع السياحي للمناطق.

ومن بين النتائج المتوصل إليها أيضا، أن الإطار القانوني المنظم لاستثمار العقار السياحي رغم أهميته، لا يزال يعاني من بعض النقائص، سواء من حيث تعدد النصوص أو ضعف التنسيق بينها، إضافة إلى محدودية فعالية الرقابة في بعض الحالات، مما يؤثر على حسن تطبيق القوانين. كما أظهرت الدراسة أن آليات استغلال العقار السياحي، كعقود الامتياز وغيرها، تعد وسائل مهمة لتشجيع الاستثمار، غير أن نجاحها يتوقف على شفافية الإجراءات وحسن تسييرها، فضلا عن ضرورة توجيهها نحو مشاريع تراعي البعد البيئي والاجتماعي، وليس فقط الربحية الاقتصادية.

وانطلاقا من هذه النتائج تبرز ضرورة تعزيز الإطار القانوني وتبسيطه، مع العمل على تفعيله ميدانيا من خلال تشديد الرقابة ومكافحة مختلف أشكال الاستغلال غير المشروع، كما يستحسن تشجيع الاستثمارات السياحية المستدامة، وتوعية المستثمرين بأهمية احترام المعايير البيئية، إضافة إلى إشراك المجتمعات المحلية في العملية التنموية لضمان تحقيق تنمية شاملة.

وعليه، فإن تحقيق التوازن بين استثمار العقار السياحي ومتطلبات التنمية المستدامة يظل تحديا قائما، يتطلب تضافر جهود مختلف الفاعلين، من دولة ومستثمرين ومجتمع مدني، من أجل ضمان استغلال أمثل لهذا المورد الحيوي بما يخدم الحاضر ويحفظ حقوق الأجيال القادمة.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا : قائمة المصادر

1/ المعاجم :

1. المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية بالقاهرة، مادة "استثمار".
2. المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية بالقاهرة، مادة "عقر"
3. المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية بالقاهرة، مادة "نمى"

2/ القوانين :

القوانين العادية :

1. القانون رقم 90/29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 ، المؤرخ في 14 اوت 2004، الجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 15 اوت 2004.
2. القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 ابريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 08 مايو 1991، المعدل بالقانون رقم 21/04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.
3. القانون رقم 04/98. المؤرخ في 15 جوان 1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج.ر ، العدد 44 ، الصادرة بتاريخ 17 جوان 1998.
4. القانون رقم 04/98، المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 17 يونيو 1998.
5. القانون رقم 10/03، المؤرخ في 19 يوليو 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43، المؤرخة في 20 يوليو 2003.

6. القانون رقم 03-03 ، المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر، العدد 11 ، الصادرة بتاريخ 19 فبراير 2003.
7. القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18 جويلية 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج.ر، عدد 40، المؤرخة في 20 جويلية 2011.

الأوامر :

1. الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 26 مارس 1966 ، المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية، ج.ر، العدد 28 ، الصادرة بتاريخ 8 أبريل 1966.
2. الامر رقم 156/66، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 11 يونيو 1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/11، المؤرخ في 02 غشت 2011، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 10 غشت 2011
3. الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ج.ر ، العدد 78 ، الصادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 ، المعدل والمتمم .
4. الامر 58/75، المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007 ج. ر، العدد 31، المؤرخة 13 مايو 2007.

المراسيم الرئاسية :

- 1- المرسوم الرئاسي رقم 479/02، المؤرخ في 31 ديسمبر 2002، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة ويحدد صلاحياته وتنظيمه وعمله، ج.ر عدد 89، المؤرخة في 31 ديسمبر
- #### المراسيم التنفيذية :

- المرسوم التنفيذي رقم 69/07، المؤرخ في 19 فبراير 2007، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية عدد 13، المؤرخة في 21 فبراير 2007.

- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2 ماي 2009 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر. ، العدد 27 ، الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009
- المرسوم التنفيذي رقم 39/94 ، المؤرخ في 29 فيفري 1994 ، المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، ج.ر. ، عدد 05 ، المؤرخة في 25 جانفي 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 05-216 المؤرخ في 11 جوان 2005 ، المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية، ج.ر. ، العدد 41 ، الصادرة بتاريخ 12 جوان 2005.
- المرسوم التنفيذي رقم 75/03 ، المؤرخ في 24 فبراير 2003 ، يحدد صلاحيات وزير السياحة، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 213/06 ، المؤرخ في 18 يونيو 2006 ، ج.ر. ، العدد 13 ، بتاريخ 26 فيفري 2003..
- المرسوم التنفيذي رقم 224/06 ، المؤرخ في 21 يونيو 2006 ، المحدد لشروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة وكيفيات ذلك، ج.ر. ، عدد 42 ، المؤرخة في 25 يونيو 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 31 أكتوبر 2006 ، المتعلق بضبط شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع سياحية، ج.ر. ، العدد 72 ، الصادرة بتاريخ 05 نوفمبر 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في 19 فيفري 2007 ، يحدد كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ج.ر. ، العدد 13 ، الصادرة بتاريخ 21 فيفري 1969
- المرسوم التنفيذي رقم 14/08 ، المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، المعدل والمتمم للقانون رقم 30/90 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر. ، عدد 44 ، المؤرخة في 03 أوت 2008.
- المرسوم التنفيذي رقم 47/2000 ، المؤرخ في 01 مارس 2000 ، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيورها، ج.ر. ، عدد 10 ، المؤرخة في 05 مارس 2000 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 248/10 ، المؤرخ في 14 أكتوبر 2010 ، ج.ر. ، عدد 62 ، المؤرخة في 24 أكتوبر 2010.

- المرسوم التنفيذي رقم 48/2000، المؤرخ في 01 مارس 2000، المحدد لشروط وكيفيات إنشاء فروع وكالات السياحة والأسفار، ج.ر، عدد 10، المؤرخة في 05 مارس 2000.
- المرسوم التنفيذي رقم 70/98، المؤرخ في 21 فيفري 1998، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج.ر عدد 11، المؤرخة في 01 مارس 1998.
- المرسوم رقم 07-23 المؤرخ في 28 جانفي 2007، يحدد كيفيات إعادة الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، ج.ر، العدد 08، الصادرة بتاريخ 31 جانفي 2007.

ثانيا: المراجع

2/ مذكرات ماستر :

- __ باسماعيل فتيحة، النظام القانوني للعقار السياحي، مذكرة ماستر في الحقوق / القانون العام الاقتصادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2018/2019.
- __ بومعزة مريم، الطبيعة القانونية للعقار السياحي وتنظيمه في القانون المدني والقانون الإداري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2023-2024.
- __ رويشد بشرى. العقار السياحي في الجزائر. مذكرة ماستر. كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون. تيارت. 2020-2021.
- __ مسعود كريع، آليات تسيير وحماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2017-2016.

3/ المجالات العلمية :

- بايزيد علي. التنمية المستدامة، مفهوماها، أبعادها، ومؤشراتها. مجلة المقريري للدراسات الاقتصادية - (والمالية، 2022، المجلد 06(العدد02).
- بخدة مروى نور الهدى، طيبي أمال، الاستثمار السياحي: دراسة مفاهيم، الأنواع، الأهمية، مجلة القانون والعلوم البيئية، المجلد 2، العدد 2، (2023).

- بن الطاهر حسين، التنمية المحلية والتنمية المستدامة، مجلة العلوم الانسانية، المجلد 12، العدد 1، (2012).
- د. فكروني زاوي. التنمية المستدامة بين المفهوم ومتطلبات التطبيق، قراءة سوسيولوجية. المجلة المغاربية للدراسات التاريخية والاجتماعية. 2018. المجلد 09 . العدد 01.
- شاهد الياس ، دفرور عبد النعيم، الاستثمار السياحي في الجزائر بين الاطار القانوني والمؤسسي، مجلة التنمية والاستشراف للبحوث و الدراسات، المجلد 1 العدد 1، (2016).
- محمد بوخريص، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية، مجلة القانون العقاري، المجلد 8، العدد 3، (2021).
- نادية بولجال، الاستثمار السياحي و اثره على التنمية المستدامة، . مجلة المدبر، المجلد 8، العدد 2، 2021.
- خداري عبدالحق، زغلامي حسية، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 6، العدد 1، (2019).

الفهرس

الفهرس

إهداء	
شكر وتقدير	
قائمة المختصرات	
مقدمة	Erreur ! Signet non défini.

الفصل الأول لإطار مفاهيمي حول

1.....	(العقار السياحي، الاستثمار السياحي والتنمية المستدامة)
8.....	المبحث الأول
8.....	ماهية العقار السياحي
8.....	المطلب الأول
8.....	التعريف بالعقار السياحي
8.....	الفرع الأول
8.....	تعريف العقار السياحي
10.....	الفرع الثاني
10.....	خصائص العقار السياحي
11.....	المطلب الثاني
11.....	مكونات العقار السياحي
11.....	الفرع الأول
11.....	مناطق التوسع السياحي
12.....	الفرع الثاني
12.....	المواقع السياحية والمناطق المحمية
14.....	المبحث الثاني
14.....	ماهية الاستثمار السياحي والتنمية المستدامة
14.....	المطلب الأول
14.....	مفهوم الاستثمار السياحي ومجالاته
14.....	الفرع الأول
14.....	تعريف الاستثمار السياحي
15.....	الفرع الثاني
15.....	مجالات الاستثمار السياحي
17.....	المطلب الثاني

17	مفهوم التنمية المستدامة وأبعادها
18	الفرع الثاني
18	أبعاد التنمية المستدامة
19	الفرع الثالث
19	أثر السياحة على التنمية المستدامة
الفصل الثاني آليات استغلال وحماية العقار السياحي	
24	المبحث الأول
24	آليات إدارة واستغلال العقار السياحي
24	المطلب الأول
24	الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي
24	الفرع الأول
24	الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى المركزي
27	الفرع الثاني
27	الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي على المستوى المحلي
29	المطلب الثاني
29	العقود الخاصة باستغلال العقار السياحي
29	الفرع الأول
29	عقد الامتياز
34	الفرع الثاني
34	عقود أخرى
34	المبحث الثاني
34	الحماية المقررة للعقار السياحي
35	المطلب الأول
35	القيود كآلية لحماية العقار السياحي
35	الفرع الأول
35	الوسائل الاستثنائية لاقتناء العقار السياحي
37	الفرع الثاني
37	الرخص و الأنظمة القانونية لحماية العقار السياحي
40	المطلب الثاني
40	الحماية الجزائية للعقار السياحي

42.....	الفرع الثاني
42.....	الجزاءات المترتبة عن الجرائم الواقعة على العقار السياحي
Erreur ! Signet non défini.....	خاتمة
50.....	قائمة المصادر والمراجع
55.....	الفهرس

الملخص

ملخص:

يعتبر العقار السياحي ثروة قومية يمكن الاعتماد عليها لإعادة بعث الاقتصاد الوطني، فهو عامل محفز للنشاط السياحي والأنشطة الاقتصادية المرتبطة به، وبالتالي أحد ركائز التنمية المستدامة ، لذلك تعتمد عليه الكثير من الدول كثروة معول عليها في القطاع الاقتصادي لما يوفره من مناصب عمل مباشرة و غير مباشرة، ولما يدره من عائدات تنافس مداخليل الكثير من القطاعات الأخرى، وبالتالي لا مناص من الاستثمار فيه من قبل الجزائر كوجهة اقتصادية لما تملكه هذه الأخيرة من أوعية سياحية طبيعية متنوعة واسعة و غير مستغلة يمكن الاعتماد عليها كقاعدة للنهوض بالاقتصاد الوطني، مع الأخذ في الاعتبار تحقيق التوازن الاجتماعي و البيئي، أي مراعاة التأثيرات المستقبلية على البيئة و المجتمعات المحلية.

الكلمات المفتاحية: العقار السياحي-التنمية المستدامة- عقود الإمتياز.

Abstract:

Tourism real estate is considered a national asset that can contribute to reviving the national economy, as it stimulates tourism activity and related economic sectors, making it one of the pillars of sustainable development. Many countries rely on this sector because it creates direct and indirect job opportunities and generates significant revenues competing with those of several other sectors. Therefore, Algeria must invest in tourism real estate due to its vast, diverse, and largely untapped natural tourism resources, which can serve as a basis for boosting the national economy while ensuring social and environmental balance through consideration of future impacts on the environment and local communities.

Keywords: Tourism Real Estate – Sustainable Development – Concession Contracts.