

الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري Legal framework of the touristic property in the algerian legislation

د. لخداري عبدالحق، أستاذ محاضر أ — أ. زغلامي حسيبة، أستاذ مساعد أ
كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة — كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة
hassiba.zoghlami@gmail.com — lakhdari.hako@yahoo.fr

تاريخ القبول: 2019/01/20

تاريخ المراجعة: 2019/01/06

تاريخ الإيداع: 2018/10/18

الملخص:

ترتبط السياحة ارتباطا وثيقا بالعقار، حيث أصبحت الدول تسعى لتهيئة بنيتها التحتية التي تحقق السياحة، فالسياحة والعقار وجهان لعملة واحدة باعتبارهما محورين حيويين في دفع العجلة الاقتصادية. وي طرح الموضوع جملة من الإشكاليات تتمثل في مفهوم العقار السياحي في القانون الجزائري وطبيعته القانونية والآليات المختلفة في تسييره واستغلاله، ورغم أهمية العقار السياحي إلا أنه ظل مجهولا لمدة طويلة بسبب غياب النص القانوني المعروف له والمحدد لمناطق التوسع السياحي المعنية بالاستثمار. والعقار السياحي من صور العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وقد نص المشرع على العديد من الآليات لاستعماله واستغلاله، كإعادة بيعه أو تأجيريه، أو منحه حق امتياز. كما يجب حماية العقار السياحي، وضرورة التوعية لقيمة العقار الإستراتيجية والبيئية كحماية وقائية للعقار السياحي. ويجب نشر الوعي الاجتماعي والقانوني لنفس الغرض، وهذا ما تجلّى في العديد من القوانين وأهمها القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية من أجل تحسين الوجهة السياحية للدولة. الكلمات المفتاحية: الإطار القانوني، العقار السياحي، السياحة.

Abstract:

Tourism is strongly related to real-estate which makes these two industries deserve to be taken into attention. all countries are striving to establish a well built tourism infrastructure that will make tourists head straight forwardly towards it. Hence, countries are working to link their heritage or modern properties with encouraging its tourism. Tourism and real-estate are two sides of the same coin seen as vital factors pushing the economic wheel besides supporting confort and leisure as well as investment and their financial returns. This paper aims at shedding light on tourism property that is highly important in playing an effective role in enhancing the national economy to overcome the crisis experienced lately by the country due to the collapse of oil prices. Therefore the algerian legislator launched several laws throughout different stations to regulate and protect it, highlighting law n°03-03 concerning the expansion areas and tourist sites to improve the tourist destination of the country.

Key words : The legal framework, tourism property, Tourism.

مقدمة:

تعتبر الجزائر بلدا سياحيا بامتياز، نظرا لما تتوفر عليه من موارد وإمكانات سياحية عظيمة، بفضل الموقع الاستراتيجي الذي تتركز عليه، فهي تقع شمال القارة الإفريقية مما يجعلها من دول المغرب العربي كما تعتبر من دول البحر الأبيض المتوسط، فضلا عن المقومات المختلفة التي تشتمل عليها والتي جعلتها تتميز بمظاهر طبيعية متنوعة نادرا ما نجدها مجتمعة في دولة واحدة، صحراء شاسعة، واحات، غابات، أنهار، ومناخ معتدل ومقومات تاريخية وثقافية مختلفة ومواقع أثرية متعددة، كل هذه الأمور تشكل شروطا محفزة لتنمية سياحية مستدامة، إلا أن عدم الاهتمام بها في مسارها التنموي حال دون الاستفادة منها والتعريف بمكوناتها محليا ودوليا أثر على المردود الاقتصادي للدولة.

والعقار السياحي باعتباره من العقارات الاقتصادية الموجهة للاستثمار يعتبر من بين أهم الفرص التي تستطيع الجزائر اغتنامه من أجل تعويض العجز الذي تعاني منه بعض القطاعات الأخرى، خاصة وأن أكبر مورد للمداخيل يأتي من قطاع وحيد وهو المحروقات.

ومن الملاحظ أن المشرع الجزائري أولى اهتماما بالعقار السياحي نظرا للقوانين والتنظيمات الصادرة خلال حقبات زمنية مختلفة، فبعد الاستقلال مباشرة تم إصدار المرسوم رقم 64-190 المؤرخ في 23 يونيو 1964 المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة، إلى أن تم وضع القانون الأساسي للعقار السياحي المتمثل في الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 02 مارس 1966 المتعلق بالأماكن والمواقع السياحية، بالإضافة إلى القانون رقم 68-281 المؤرخ في 1968 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية.

ورغم ذلك بقي العقار السياحي في حاجة إلى الاهتمام به أكثر من الناحية القانونية خاصة فيما يتعلق بإجراءات التصنيف وتحديد المواقع السياحية وتنظيم العمليات الاستثمارية الخاصة به حتى أنه لم يرد أي قانون ينص على إجراءات حماية العقار السياحي، كل هذا انعكس سلبا على الوجهة السياحية للجزائر وجعلها تتأخر من ناحية التطور السياحي على عكس بعض الدول المجاورة، وهو ما أدى بالمشرع خلال مرحلة ما إلى الإسراع في إعادة النظر في النظام القانوني للعقار السياحي في الجزائر، وتم ذلك بإصدار القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والقانون 01-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 والمتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، كل هذه النصوص القانونية قصد بعث الحياة في العقار السياحي لإنجاح السياحة الجزائرية.

بناء على ما سبق ذكره من إشارة إلى العقار السياحي ودوره الهام في تطور البلاد فإنه يثار الإشكال المحوري التالي: إلى أي مدى يمكن القول بأن المشرع الجزائري قام بتكريس الوسائل القانونية اللازمة للارتقاء بالعقار السياحي للمستوى المطلوب؟ وتلحقه تساؤلات فرعية: ما مفهوم العقار السياحي في القانون الجزائري؟ وفيما تتمثل طبيعته القانونية؟ وماهي الآليات المختلفة في تسيير واستغلال العقار السياحي؟

هذا ما ستجيب عنه هذه الورقة البحثية في العناصر التالية :

المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي

اهتم المشرع الجزائري بهذا النوع من العقارات منذ الاستقلال من خلال العديد من النصوص القانونية الصادرة في هذا الشأن، كالمرسوم رقم 64-190 المؤرخ في 23 يوليو 1964 المتضمن إنشاء هيئة حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو مستعملة للسياحة⁽¹⁾، وكذلك المرسوم رقم 67-282 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية⁽²⁾، وهذا يدل على مدى إدراك المشرع الجزائري لأهمية هذه الثروة بالنسبة للاقتصاد الوطني، وفي هذا المبحث سنتطرق إلى تعريف العقار السياحي وتحديد طبيعته القانونية بالإضافة إلى مكوناته وطرق اقتنائه.

المطلب الأول: تعريف العقار السياحي وتحديد طبيعته القانونية

بالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي، نجد أن المشرع الجزائري لم يقم بوضع تعريف له وإنما تحدث عن مكوناته، الأمر الذي يستدعي منا الوقوف على النصوص القانونية المتعلقة بهذا النوع من العقارات للوصول إلى وضع تعريف شامل له ثم طبيعته القانونية.

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي

بالرجوع إلى أحكام المرسوم رقم 66-75 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية الذي تم إلغاؤه بموجب المادة 51 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية⁽³⁾ نجد أنه لم يعرف العقار السياحي ونفس الشيء بالنسبة للقانون 03-03 السالف الذكر، حيث تعرض هذا الأخير مباشرة إلى تشكيل⁽⁴⁾ العقار السياحي دون أن يورد تعريفا له.

والملاحظ أن العقار السياحي يتكون من مصطلحين اثنين، العقار وهو كما نصت عليه المادة 683 من القانون المدني هو: "كل شيء مستقر بحيزه ثابتا فيه لا يمكن نقله منه دون تلف"، أما بالنسبة للسياحة فتتعدد معانيها كل حسب منظوره⁽⁵⁾، فقد عرفها المدير العام للجمعية البريطانية للسياحة والعطلات ليكوريش بأنها: "ذلك الجزء من الاقتصاد القومي الذي يعنى باستضافة المسافرين الذين يزورون أماكن خارج المواطن التي يقيمون أو يعملون فيها"⁽⁶⁾، أما الأستاذة الفرنسية ميشيل برييه فهي ترى أنه من الأنسب إعطاء كلمة سياحة مضمونا واسعا جدا، فهي الانتفاع بالإجازات أو أوقات الفراغ للتمتع بالمصادر أو المغريات الطبيعية أو الثقافية في منطقة تبعد عن موطن الإقامة المعتادة⁽⁷⁾.

1- انظر الجريدة الرسمية رقم 11 المؤرخة في 03 يوليو 1964.

2- راجع الجريدة الرسمية رقم 07 المؤرخة في سنة 1968.

3 - القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003، المعدل بالأمر رقم 04-08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفية منح امتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

4 - انظر المادة 20 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

5 - لم يعرف المشرع الجزائري السياحة لا في النصوص المتعلقة بالسياحة عامة ولا في تلك المتعلقة بالعقار السياحي.

6 - تيسير علي زاهر، مبادئ السياحة، سوريا، 2013-2014، منشورات جامعة دمشق، ص 36.

7 - مصطفى يوسف كافي، التسويق السياحي، مدخل استراتيجي واقتصادي متكامل، دمشق، 2009، الرضا للنشر، ص 18.

وانطلاقا مما سبق وحتى نقول بوجود عقار سياحي يجب أن يتوفر لدينا عقار بالمفهوم القانوني بالإضافة إلى احتوائه واقتترانه بأنشطة سياحية تستقطب السياح إليها وعليه يمكن تعريفه تبعا للغرض الذي وجد من أجله فيقصد به ذلك الوعاء العقاري المصنف بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي ويمنح صاحبه حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للعقار السياحي

تنص المادة 19 من القانون 03-03 السالف الذكر على أنه: "أيا كانت الطبيعة القانونية للأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية يخضع استعمالها واستغلالها لأحكام هذا القانون والقانون رقم 98-04...", كما تنص المادة 20 من نفس القانون على أنه: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص". فالطبيعة القانونية للعقار السياحي لا تخرج عن أمرين، إما أن يكون ملكا وطنيا وإما أن ترجع ملكيته للخواص.

أولاً: العقار السياحي ملك وطني⁽¹⁾

معنى ذلك أن يكون هذا العقار ملكا للدولة أو أحد هيئاتها، إلا أنه يجب التمييز بين ما إذا كان من الأملاك الوطنية العمومية أو من الأملاك الوطنية الخاصة، فإذا كان يقع ضمن العقارات المنصوص عليها في المادتين 15⁽²⁾ و16⁽³⁾ من القانون رقم 90-30 المتضمن للأملاك الوطنية فهو من الأملاك الوطنية العمومية، وما خرج عنها فهو من الأملاك الوطنية الخاصة⁽⁴⁾.

ثانياً: العقار السياحي ملك للخواص⁽⁵⁾

يقصد بالعقارات التابعة للخواص في مجال العقار السياحي تلك التي تعود ملكيتها للخواص إلا أنها ذات طابع سياحي أي أنها تقع داخل مناطق التوسع أو المواقع السياحية وتكون قابلة للبناء طبقا لمخطط التهيئة السياحية بحيث يمنع على مالكيها أن يستعملها أو أن يستغلها خارج الغرض الذي خصصت له وهو ما نستشفه من قراءة نص المادة 19 من القانون رقم 03-03.

- 1 - تنص المادة 02 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 "عملا بالمادتين 17 و18 من الدستور تشتمل الأملاك الوطنية على مجموعة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة..."
- 2 - تنص المادة 15 من القانون رقم 90-30 على الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية ومن أمثلتها شواطئ البحر، الثروات الغابية، المنتوجات المستخرجة من المناجم والمحاجر... الخ.
- 3 - أما المادة 16 من القانون 90-30 فتتضمن على الأملاك الوطنية الاصطناعية ومن أمثلتها الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج، الآثار العمومية والمتاحف والأماكن الأثرية، البساتين العمومية... الخ.
- 4 - انظر المواد 38-58 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية.
- 5 - انظر الكتاب الثالث، الباب الأول من القانون المدني الخاص بحق الملكية.

المطلب الثاني : تشكيل العقار السياحي

بالإطلاع على النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي نجد أن لهذا الأخير ثلاث صور:

الفرع الأول: مناطق التوسع السياحي:

تتمثل هذه المناصق حسب المادة 1/02 من القانون رقم 03-03 في " كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية"، أي أن مناطق التوسع السياحي تتمثل في تلك الفضاءات المحمية والمصنفة والمحددة وفق نصوص قانونية تشتمل على تخطيط ضمن المخطط الوطني لهيئة الإقليم المكلف بتوجيه التجهيزات الفندقية والسياحية⁽¹⁾.

ومن أمثلة مناطق التوسع السياحي ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 226-09⁽²⁾ المتضمن تحديد منطقتي التوسع والموقعين السياحيين لزلفانة (ولاية غرداية) وحمام بوحجر (عين تيموشنت) .

الفرع الثاني: المناطق السياحية

تعتبر المواقع السياحية هي الأخرى جزءا لا يتجزأ من العقار السياحي ولا تقل أهمية عن مناطق التوسع السياحي ولقد عرفت الفقرة 02 من المادة 02 من القانون رقم 03-03 المواقع السياحية على أنها كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب كواحات الصحراء أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية كالحضائر الوطنية الطبيعية أو بنايات مشيدة عليه مثل الأماكن والآثار التاريخية، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية .

الفرع الثالث: المنطقة المحمية

لقد تم التطرق للمنطقة المحمية في الفقرة الثالثة من المادة 02 المذكورة آنفا على أنها جزء من منطقة التوسع السياحي أو موقع سياحي غير قابلة للبناء وتستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاتها الطبيعية كالحضائر الوطنية أو الأثرية كالمحميات الأثرية⁽³⁾ أو الثقافية كالحضائر الثقافية، وتعتبر من المناطق المحمية⁽⁴⁾ حسب ما جاء في نص المادة 15 من القانون رقم 02-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة والتي لها علاقة بالسياحة ويمكن أن تكون وجهة لاستقبال الجمهور فيما يسمى بالمنطقة الفاصلة ومنطقة العبور والأماكن الطبيعية.

1 - فضيلة عيين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر ، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة ، كلية الحقوق، ص45.

2 - انظر المرسوم التنفيذي رقم 226-09 المؤرخ في 29 يونيو المتضمن تحديد منطقتي التوسع السياحي والموقعين السياحيين لزلفانة (ولاية غرداية)، وحمام بوحجر (ولاية عين تيموشنت) والتصريح بهما وتصنيفهما، الجريدة الرسمية عدد 39، المؤرخة في 01 يوليو 2009.

3 - عرفت المادة 02 من القانون رقم 02-11 المجالات المحمية على أنها: هي كل إقليم، كل جزء من بلدية أو بلديات وكذا المناطق التابعة للأماكن العمومية البحرية الخاضعة لأنظمة خاصة يحددها هذا القانون من أجل حماية الحيوان والنبات والأنظمة البيئية البرية والبحرية ..

4 - تعتبر مدينتي تيمقاد الأثرية الموجودة بولاية باتة ومدينة جميلة الأثرية الموجودة بولاية سطيف محميات أثرية حسب منظومة اليونسكو.

وتشتمل المناطق المحمية على عشر (10) حظائر وطنية وأربع (04) محميات طبيعية وأربعة (04) مراكز للصيد وثلاث (03) مراكز لتربية المصيدات، حيث تغطي هذه المساحات المحمية حوالي 53.000.000 هكتار وقد صنفت اليونسكو حظائر جرجرة والقالة والطاسيلي بصفتها محميات للمحيط الحيوي وساهم إنشاء المناطق المحمية في إنعاش جديد للتنمية⁽¹⁾.

وللمحافظة على المناطق المحمية تم تصنيف⁽²⁾ شرفات غوفي المصنفة سنة 1930 كموقع ثقافي والتي تعتبر من أهم المناطق السياحية في ولاية باتنة كمعلم سياحي ، حيث بات يمنع القيام بأي نشاط كالصيد أو الرعي أو إقامة بناءات فوضوية أو القيام بأي نشاط يخل بالتوازن الأيكولوجي خاصة التهيئة دون الحصول على رخصة من طرف والي الولاية⁽³⁾.

المطلب الثالث: طرق اقتناء العقار السياحي

تتم عملية الاقتناء إما بطرق القانون العام وإما بطرق القانون الخاص وذلك حسب الحال.

الفرع الأول: وسائل القانون الخاص في اقتناء العقار السياحي

لقد ميز القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بين نوعين من الملكية التي يتم اقتناؤها:

أولا : اقتناء العقار السياحي التابع للخواص: بمعنى مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية المقامة أو الموجودة في عقار مملوك ملكية خاصة وهو ما نصت عليه المادة 22 / 1 من القانون رقم 03-03 "يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقا لاتفاق ودي بين الطرفين"، حيث يتم هذا الاقتناء في صورة اتفاق ودي أي بموجب عقد بيع بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من جهة والمالك من جهة ثانية، والمشرع لم ينص ضمن المادة على طريقة وإجراءات الاقتناء الودي وإنما اكتفى بالإحالة إلى تطبيق القواعد العامة المعروفة في الاقتناء وطريقته .

ثانيا: اقتناء العقار السياحي التابع للأمالك الوطنية الخاصة: تتم عملية اقتناء الأملاك الوطنية الخاصة حسب ما جاء في نص المادة 89 من القانون رقم 90-30 المعدلة بالمادة 26 من القانون 14-08 عن طريق البيع بالمزاد العلني وهو ما تضمنته كذلك المادة 90 من المرسوم رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، أما بالنسبة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة فتقوم باقتناء العقارات السياحية عن طريق البيع الذي يتم بين الوزير المكلف بالسياحة والوزير المكلف بالمالية، وإذا كان العقار

1 - الحظائر الوطنية والمحميات الطبيعية، تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر، وزارة تهيئة الإقليم البيئة، الجزائر، ص45.

2 - يختلف التصنيف في القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث العقاري عنه في القانون رقم 90-30 حيث أنه في هذا الأخير هو عبارة على إجراء تتم من خلاله عملية إدراج الأملاك العقارية ضمن الأملاك الوطنية العمومية، أما التصنيف بمفهوم القانون رقم 98-04 ووفقا لما ورد في نص المادة 16 فهو يعد أحد إجراءات الحماية النهائية بحيث تعتبر تلك الممتلكات الثقافية =العقارية المصنفة التي يملكها الخواص قابلة للتنازل، ويتم التصنيف عن طريق قرار من الوزير المكلف بالثقافة بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية بناء على مبادرة منها أو من أي شخص يرى مصلحة فيها.

3 - تنص المادة 34 من القانون رقم 98-04 على أنه لا يجوز إنشاء أي بناء أو مشروع في المحمية أثناء الفترة الممتدة بين قرار فتح دعوى تصنيف المحمية وتصنيفها الفعلي والتي لا تتجاوز 06 أشهر.

مملوكا للولاية فيتم البيع بين الوزير المكلف بالسياحة ممثلا في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والوالي، أما بالنسبة للعقارات المملوكة للبلدية فيتم الاقتناء عن طريق عقد بيع يبرم بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والوكالة العقارية المحلية طبقا لنص المادة 73 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾.

وتقوم إدارة الأملاك الوطنية في كلتا الحالتين بالتدخل في تحقيق عمليات اقتناء العقارات أو الحقوق العينية العقارية لفائدة المصالح العمومية التابعة للدولة والمؤسسات العمومية الوطنية ذات الطابع الإداري، ويجب على تلك المصالح والمؤسسات أن تستشير إدارة أملاك الدولة قبل الإقبال على شراء عقار لما لهذه الأخيرة من دراية كافية في المعاملات العقارية خاصة فيما يتعلق بالثمن⁽²⁾.

الفرع الثاني: وسائل القانون العام في اقتناء العقار السياحي

تتمثل هذه الوسائل أساسا في حق الشفعة الإدارية ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

أولاً: الشفعة الإدارية: نصت المادة 21 من القانون 03-03 على أن الدولة يحق لها ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية وتتبنى هذا الدور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، حيث تباشر هذا الحق على كل العقارات أو البناءات المتواجدة داخل التوسع والمواقع السياحية سواء كان موضوع نقل الملكية بعوض أو دون عوض⁽³⁾، ويخضع حق ممارسة الشفعة الإدارية على العقار السياحي لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية⁽⁴⁾، حيث يلتزم مالك العقار عندما يقرر بيع أملاكه بإخطار الوزير المكلف بالسياحة، على أن يتولى هذا الأخير إشعار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في أجل 15 يوما لتمارس حقها في الشفعة.

ثانياً: نزع الملكية من أجل المنفعة العامة: لقد نصت المادة 2/22 من القانون رقم 03-03 على أنه: "عندما يفضي إلى كل الوسائل إلى نتيجة سلبية يمكن للدولة يمكن للدولة بناء على طلب الوزير المكلف بالسياحة اقتناء هذه الأراضي طبقا للتشريع بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية". فالوكالة الوطنية لتنمية السياحة تلجأ إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في الحالة التي يتمخض التفاوض فيها إلى نتيجة سلبية، فتلجأ إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وفقا للقانون رقم 91-11⁽⁵⁾.

- 1 - انظر الجريدة الرسمية رقم 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 95-26 المؤرخ في سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية رقم 55، مؤرخة في 27 سبتمبر 1995.
- 2 - انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 06 مارس 1991.
- 3 - انظر المادة 2/21 من القانون رقم 03-03.
- 4 - انظر الجريدة الرسمية رقم 74، مؤرخة في 05 نوفمبر 2006.
- 5 - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21، مؤرخة في 08 يوليو 1991 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-21.

إن نظام نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يعد طريقة استثنائية جبرية للحصول على الأملاك العقارية، ويوجد هذا الإجراء مجاله الخصب ضمن أحكام القانون رقم 04-98 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي⁽¹⁾، حيث يمكن للدولة أن تنزع ملكية الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة أو المقترح تصنيفها من أجل المنفعة العامة لتأمين حمايتها وصيانتها، كما تنزع العقارات المشمولة في المنطقة المحمية التي تسمح بعزل العقار المصنف أو المقترح تصنيفه أو تطهيره أو إبرازه وكذلك العقارات التي تشملها القطاعات المحفوظة، ويتم اللجوء إلى نزع الملكية في هذه الحالة كقيد لحماية العقار السياحي في حالات نصت عليها المادة 47 من القانون رقم 04-98 المذكور آنفاً⁽²⁾.

المبحث الثاني: آليات استغلال العقار السياحي

سعى المشرع إلى تنظيم طرق استغلال العقار بهدف النهوض بقطاع السياحة، ولا يتأتى استغلاله إلا بعد تهيئته حتى يصبح جاهزا لاستقبال المشاريع الاستثمارية السياحية، ومن هنا سنتطرق إلى تهيئة العقار السياحي ثم نعرض على العقود الخاصة باستغلال العقار السياحي.

المطلب الأول: تهيئة العقار السياحي

لا يمكن أن يتم الاستثمار في العقار السياحي إلا بعد أن يغطيه مخطط توجيه خاص به يحدد ويوضح المشاريع التي يمكن إقامتها كما يبين المناطق التي يمكن استغلالها ويحدد صيغ ذلك الاستغلال.

الفرع الأول: مخطط التهيئة السياحية

قبل القيام بأي عملية استغلال للعقار السياحي لابد من تهيئته وفقا لمخطط التهيئة السياحية، حيث يشكل هذا الأخير الإطار الاستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر والذي يعلن عن نظرتها للتنمية السياحية الوطنية في مختلف الآفاق، على المدى القصير، المدى المتوسط والمدى الطويل في إطار التنمية المستدامة، ويعتبر أيضا جزءا لا يتجزأ من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم فهو الوثيقة التي تعلن الدولة من خلالها لجميع الفاعلين وجميع القطاعات وجميع المناطق عن مشروعها السياحي الإقليمي.

فالمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية عبارة عن أداة تترجم إرادة الدولة في تثمين القدرات الطبيعية والثقافية والتاريخية للبلاد، ووضعها في خدمة السياحة الجزائرية قصد الارتقاء بها إلى درجة الامتياز في المنطقة الأوروبية ومتوسطة، حيث يقدم هذا المنطلق لمجمل أنحاء البلاد التوجيهات الإستراتيجية للتهيئة السياحية في إطار تنمية مستدامة، وبالتالي فإن مخطط التهيئة السياحية يهدف أساسا إلى⁽³⁾ التنمية المنسجمة للمنشآت والهياكل السياحية

1 - راجع الجريدة رقم 44، مؤرخة في 1 يونيو 1998.

2 - رفض المالك الامتثال للتعليمات والارتفاقات التي يفرضها الإجراء الخاص بالحماية.

• إذا كان المالك في وضع يتعذر عليه القيام بالأشغال المأمور بها ولو في حالة حصوله على إعانة مالية من الدولة.

• إذا كان شغل الممتلك الثقافي أو استعماله يتنافى ومتطلبات المحافظة عليه وأبدى المالك رفضه معالجة هذا الوضع.

• إذا كانت قسمة العقار تلحق ضررا بسلامة الممتلك الثقافي وتنتج عنها تغيير المجزأ.

3 - انظر المواد 14، 15 من القانون رقم 03-03.

والاستغلال العقلاني لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وكذا الحفاظ عليها، وإدماج الأنشطة السياحية ضمن أدوات تهيئة الإقليم والتعمير.

الفرع الثاني: التهيئة السياحية

تتم عملية تهيئة وانجاز المشاريع السياحية طبقا لمواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية وذلك لتفادي النمو الفوضوي للهياكل السياحية، فالتهيئة السياحية هي عبارة على جملة من التجهيزات المنجزة من أجل السماح بالاستغلال السياحي لمناطق التوسع والمواقع السياحية، حيث تعنى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بعملية التهيئة السياحية وفقا لما تنص عليه المادة 20 من القانون رقم 01-03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة⁽¹⁾ وهذه التهيئة تتمثل في مجموعة من الأشغال تهدف إلى إنشاء المنشآت القاعدية والفضاءات والمساحات الموجهة لاستقبال استثمارات سياحية.

إن الإمكانيات الطبيعية، البشرية والتاريخية التي يزخر بها أي نطاق جاذب للزوار لا تكفي لتحقيق وظيفة سياحية تقوم بدورها على أكمل وجه، بل ينبغي تدعيم هذه المؤهلات بالمنشآت السياحية التي سترافق السائح خلال عطلته، كالفنادق، المطاعم، مراكز التسلية... إلخ، فالتهيئة السياحية إذن هي مجموعة التوجيهات القانونية والتقنية التي تهدف إلى تدعيم المجالات المؤهلة سياحيا ببرمجة منشآت قاعدية سياحية جديدة، بالإضافة إلى تطوير وصيانة الهياكل السياحية القديمة دون إهمال التوازن البيئي وحيث أن التهيئة السياحية تقع على عاتق الدولة، فإن المادة 04 و المادة 07 من القانون رقم 01-03 تؤكد على دعم الدولة والجماعات المحلية⁽²⁾ لتنمية النشاطات السياحية وترقيتها.

كما تختلف توجهات التهيئة داخل أي مجال سياحي حسب عوامل أساسية مهمة تتمثل في موقع المنطقة، طبيعة الإمكانيات السياحية فيها وكيفية استخدام الأرض على مستوى هذه النطاقات، وبالاعتماد على هذه العوامل يمكن تطبيق إجراءات التهيئة السياحية على ثلاث مستويات هي⁽³⁾:

أولاً: على المستوى الأول: عندما يتعلق الأمر بالمناطق الشاغرة والخالية من أي تجهيز يمارس فيه نشاط سياحي، تسهل عمليات التهيئة السياحية التي ستقتصر على إجراءات التهيئة ومنها تقدير الإمكانيات السياحية التي تزخر بها المنطقة دون إهمال الآثار السلبية التي يمكن أن تسببها العوائق السياحية السائدة في المنطقة، وتحديد المقاييس النظرية للاحتياجات اللازمة لاستقبال السياح وبرمجة مشاريع سياحية لتدعيم المنطقة اعتمادا على مبدأ اختيار التجهيز الملائم في المكان المناسب.

1 - القانون رقم 01-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

2 - انظر المادة 107 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية والمادة 78 و 79 من القانون رقم 07-12 المتعلق بالولاية لأنه طبقا لمحتوى تعليمية وزير التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة رقم 02 المؤرخة في 31 ماي 2008 "ينبغي لتنمية السياحة أن تنطلق من المستوى المحلي لتنتشر عبر كامل التراب الوطني".

3 - رزاز عبد الحميد، التهيئة السياحية ودورها في التهيئة المحلية، يوم دراسي حول التهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية، بدار الثقافة، برج بوعريش، يوم 2009/12/21، ص 12-13.

ثانيا: على المستوى الثاني: المناطق التي تتمركز فيها تجهيزات سياحية وغير سياحية التي من شأنها أن تشكل عرقلة حقيقية دون أن تصل إلى درجة الخطورة أثناء تدخل وسائل التهيئة السياحية بسبب الخلل الناتج عن استهلاك المجال السياحي بطريقة عفوية دون أن تشملها أي دراسة سابقة ، لذلك ينبغي إعادة تهيئتها بتقدير الإمكانيات والعوائق السياحية التي تتميز بها المنطقة.

ثالثا: على المستوى الثالث: عندما يتعلق الأمر بالاستغلال السياحي المفرط بسبب الاستغلال السيئ لهذه المناطق التي احتشدت بتجهيزات غير سياحية وأخرى سياحية كالفنادق والمطاعم بهدف الحصول على أكبر مردودية دون الأخذ بعين الاعتبار القيمة الطبيعية لها، ففي هذه الحالة تتدخل التهيئة السياحية لوضع حلول مناسبة حسب درجة خطورة الوضع.

الفرع الثالث: الترقية السياحية

تنص المادة 08 من القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة على أنه: "تلزم الإدارات العمومية وللدولة والجماعات الإقليمية وكذا الهيئات العمومية في إطار اختصاصاتها بإدراج الترقية السياحية ضمن سياستها الإقطاعية وعليه تقتضي ترقية السياحة في الجزائر إشراك كل الجهات المعنية ...، بمعنى أن الترقية السياحية هي كل عمل إعلامي اتصالي موجه لتثمين القدرات والمؤهلات السياحية وتتضمن على وجه الخصوص دراسات السوق وبرامج الاتصال.

المطلب الثاني: العقود الخاصة باستغلال العقار السياحي

الفرع الأول: عقد إعادة البيع (التنازل سابقا): حيث يتم هذا العقد¹ بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية التي تلزم بنقل ملكية العقار السياحي إلى المشتري (مستثمر) مقابل ثمن نقدي يدفع مرة واحدة أو بالتقسيط حسب جدول استحقاق وفقا لما جاء في نص المادة 05 من الملحق الأول الخاص بدفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية للمرسوم التنفيذي رقم 07-23، فلقد أجاز المشرع من خلال نص المادة 25 من القانون 03-03 للوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة أن تقوم بإعادة بيع العقارات السياحية التي اقتنتها شرط قيامها بتهيئتها طبقا لمخطط التهيئة السياحية، على أن يلتزم المشتري لأجل الاستثمار بدفتر الشروط في استغلاله وإنجازه لمشروعه الاستثماري السياحي، وألا يغير من الوجهة أو الطبيعة السياحية للعقار وإلا جاز فسخ العقد طبقا للمادة 27 من نفس القانون.

الفرع الثاني: عقد الإيجار: لقد نصت المادة 18 من القانون رقم 03-03 على عقد الإيجار باعتباره طريقة من الطرق المعتمدة في استغلال العقار السياحي إلا أنها لم تبين الأحكام القانونية التي تنظمه، وبما أن الوكالة الوطنية للتنمية السياحية في تعاملها مع غير الدولة تعتبر تاجرة وفقا لما ورد في نص المادة الأولى من القانون المتعلق بتأسيسها⁽²⁾ معنى

1 - تخضع إجراءات إعادة البيع للمرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28 يناير 2007 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي أو منح حق امتياز عليها.

2 - انظر المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية رقم 11، مؤرخة في 01 مارس 1998.

ذلك أنها تخضع في علاقاتها مع الغير للقانون الخاص ومن ثم تطبق القواعد العامة التي تنظم عقد الإيجار في القانون المدني.

الفرع الثالث: عقد الامتياز: يمكن أن يتم استغلال العقار السياحي عن طريق الامتياز بالنسبة للاستثمارات التي تقع على العقارات السياحية التابعة للأماكن الوطنية العمومية أو الخاصة سواء تعلق الأمر بمناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية أو الشواطئ أو المياه الحموية، ويعتبر الامتياز الآلية الغالبة لاستثمار العقار السياحي. والملاحظ أن المشرع الجزائري قام بوضع ترسانة قانونية في سبيل تنظيم هذا العقد ومن أهمها¹:

أولاً: امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية

طبقاً للمادة 16 من القانون رقم 01-03 و المواد 76،77،78 من القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 سبتمبر 2005 المتعلق بالمياه والمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 69-07 المعدل والمتمم، يخضع استعمال واستغلال المياه الحموية لنظام الامتياز، حيث جاء في المادة 76 من القانون رقم 05-12: "يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأماكن العمومية الطبيعية للمياه، الذي يعتبر عقداً من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص يقدم طلباً بذلك طبقاً للشروط المحددة في هذا القانون".

وأضافت المادة 77 من نفس القانون أنه تخضع لنظام امتياز استعمال الموارد المالية العمليات التي تتضمن لاسيما تهيئة التنقيب أو الحفر عن مياه الحمامات التي كانت موضوع إجراء اعتراف بخصوصيات العلاجية لاستغلالها لأغراض علاجية استشفائية، وقد حصرت المادة 3 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 69-07 وحسب ما جاء في المادة 03 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 69-07 يشمل هذا الامتياز عدة عمليات كجذب الماء الحموي أو المياه الحموية، نقل وتخزين وتوزيع الماء الحموي العلاجي إلى المؤسسات العلاجية الأخرى.

ثانياً: شروط منح الامتياز على استعمال واستغلال المياه الحموية: يجب أن يكون طالب الامتياز إما مالكا للأرض التي يوجد عليها المنبع الحموي، وإما مالكا لحق التمتع أو لسند تأجير يتضمن صراحة الهدف من استغلال المياه الحموية المعنية لمدة تساوي على الأقل مدة الامتياز.

ثالثاً: كفاءات منح الامتياز: تنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 69-07 على أنه يرسل طلب الامتياز في خمسة نسخ إلى الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص إقليمياً، ويجب على الوالي إرسال هذا الطلب مرفقاً برأيه في أجل لا يتعدى شهرين، وبعد استلام الطلب مرفقاً بالملف المحدد محتواه في الفقرة 3 من المادة 28 من نفس المرسوم ورأي الوالي، يقدمه الوزير المكلف بالمياه الحموية للجنة التقنية للمياه الحموية لدراسته، ويجب أن تبدي اللجنة رأيها في أجل شهر والذي يكون إما بالموافقة أو الموافقة المشروطة أو الرفض، ويمنح الامتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد.

1 - المرسوم التنفيذي رقم 04-274 المحدد لشروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسياحة وكفاءات ذلك.

- المرسوم التنفيذي رقم 69-07 المحدد لشروط وكفاءات منح امتياز واستعمال واستغلال المياه الحموية المعدل والمتمم.

- المرسوم التنفيذي رقم 07-23 الذي يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز

- المرسوم التنفيذي رقم 08-04(1) الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم بموجب قوانين المالية لسنة 2011 و 2015.

رابعاً: امتياز استغلال الشواطئ المفتوحة: وفقاً لما جاء في القانون رقم 02-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ⁽¹⁾، يتم الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وفقاً لنظام الامتياز عن طريق المزايدة المفتوحة أو عن طريق التراضي، ويتم الامتياز لكل شخص طبيعي أو اعتباري ترسو عليه المزايدة، ويتمنح حق الامتياز بصفة الأولوية إلى المؤسسات الفندقية المصنفة بالنسبة إلى الشواطئ التي تكون امتداداً لها، ويتم تحديد أجزاء أو مساحات من الشواطئ لتكون محل امتياز بقرار من الوالي المختص إقليمياً، ويمكن أن يؤول الامتياز بالتراضي للمجالس الشعبية البلدية المعنية.

خامساً: امتياز الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية

وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 23-07 المتعلق بتحديد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، فيتطلب منح حق الامتياز إتباع ما يلي:

1- تهيئة العقار السياحي: يتطلب منح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية التهيئة وتشمل التهيئة في مجال التطهير والتزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء وفق المادة 05 من المرسوم التنفيذي نفسه.

2- تقديم الطلب: يتم إيداع طلبات منح حق الامتياز للعقار السياحي لدى وزير السياحة ويرفق بالطلب ملف يتضمن لقب صاحب الطلب واسمه وعنوانه وتعهده ودراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لإنجاز المشروع، كشف تقديري وصفي للأشغال المراد إنجازها وبرنامج الأشغال، وتعهده صاحب الطلب وفقاً للمادة 07 من المرسوم التنفيذي نفسه.

3- دراسة الطلب والموافقة عليه: عند تقديم الطلب يقوم وزير السياحة بإرساله مرفقاً بملف الاستثمار إلى لجنة خاصة لدراسته والتي تبدي برأيها في أجل 08 أيام من تاريخ إيداعه عملاً بنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 07-23 كما عليها إبداء رأي تقني في أجل 15 يوماً من إيداعه على مستواها حسب ما تقتضيه المادة 10، ويمكن رفض الطلب عندما لا يستجيب المشروع للشروط القانونية.

4- التزامات صاحب الامتياز: عند قبول الطلب يكون لصاحب المشروع هذا الحق خلال مدة 20 سنة قابلة للتجديد يلتزم وفقاً بطلب رخصة البناء² في أجل 3 أشهر ابتداء من تاريخ تحرير عقد الامتياز وفقاً للمادة 02 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية حسب الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 23-07 المؤرخ في 28 جانفي 2007 الذي يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي. كما يلتزم صاحب حق الامتياز بتسديد إتاوة الإيجار السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة³.

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

2 - وهذا حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي 421-04 المؤرخ في 20 ديسمبر 2004 المتعلق بتحديد كفاءات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي.

3 - وفقاً للمادة 04 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية حسب الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 23-07.

الخاتمة:

- في نهاية هذه الورقة البحثية، وفي نطاق ما تم تناوله نصل إلى جملة من النتائج والملاحظات:
- العقار السياحي عبارة عن عقار يشغل مساحة أرضية، يتمتع بمجموعة من المعطيات التي تجعل منه قبلة سياحية، والمشرع الجزائري لم يضع تعريفا للعقار السياحي من خلال النظام القانوني الذي خصه به وإنما اكتفى ببيان المناطق والمواقع العقارية التي تدخل في تكوينه.
 - رغم أهمية العقار السياحي إلا أنه ظل مجهولا لمدة طويلة (فترة السبعينات، الثمانيات وحتى التسعينات)، مع غياب النص القانوني المعرف له والمحدد لمناطق التوسع السياحي المعنية بالاستثمار لأن المحافظة العقارية للقطاع السياحي يجب أن يغطيها مخطط التهيئة السياحية الخاص بها .
 - تعتبر المواقع السياحية من مكونات العقار السياحي وهي المادة الأولية التي ينطلق منها ما يسمى بمناطق التوسع السياحي ، ويتم تهيئتها وفقا للشروط الموجودة في مخططات التهيئة الخاصة بها.
 - تتعدد الطبيعة القانونية للعقار السياحي بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة والخواص.
 - العقار السياحي من صور العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وعلى هذا الأساس نجد أن المشرع قد نص على العديد من الآليات لاستعماله واستغلاله، كإعادة بيعه أو تأجيريه، أو منحه حق امتياز.
 - إدراج العقار السياحي ضمن الأصناف القانونية للعقار الواردة في المادة 23 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم والمتضمن قانون التوجيه العقاري.
 - حماية العقار السياحي من كل الاعتداءات التي يمكن أن يتعرض لها عبر تجديد الوسائل القانونية ،
 - ضرورة التوعية لقيمة العقار الإستراتيجية والبيئية كحماية وقائية للعقار السياحي.
 - ضرورة نشر الوعي الاجتماعي والقانوني لدى أهمية العقار السياحي وتفعيل العمل الجماعي لحمايته.

قائمة المراجع:

• النصوص القانونية والتنظيمية:

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 95-26 المؤرخ في سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية رقم 55، مؤرخة في 27 سبتمبر 1995.
- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية رقم 52 مؤرخة سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14، جريدة رسمية رقم 44، 03 أوت 2008.
- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 21، مؤرخة في 08 يوليو 1991 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-21.
- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ررقم 44، 1 يونيو 1998.
- القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية رقم 11، مؤرخة في 19 فبراير 2003.

- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003، المعدل بالأمر رقم 04-08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط و كفاءات منح امتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.
- القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 سبتمبر 2005 المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية رقم 60، 04 سبتمبر 2005.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991، المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأماكن الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 06 مارس 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 04-274 المحدد لشروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسياحة وكفاءات ذلك، الجريدة الرسمية رقم 56، مؤرخة في 05 سبتمبر 2004.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 المحدد لكفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية رقم 74، 05 نوفمبر 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المحدد لشروط وكفاءات منح امتياز واستعمال واستغلال المياه الحموية المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 13، مؤرخة في 21 فبراير 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-23 الذي يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية رقم 08، مؤرخة في 31 يناير 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-226 المؤرخ في 29 يونيو المتضمن تحديد منطقتي التوسع السياحي والموقعين السياحيين لزلفانة (ولاية غرداية)، وحمام بوحجر (ولاية عين تيموشنت) والتصريح بهما وتصنيفهما، الجريدة الرسمية عدد 39، المؤرخة في 01 يوليو 2009.

1- الكتب :

- تيسير علي زاهر، مبادئ السياحة، منشورات جامعة دمشق، سوريا، 2013-2014.
- مصطفى يوسف كافي، التسويق السياحي، مدخل استراتيجي واقتصادي متكامل، الرضا للنشر، دمشق، 2009.
- 2- تقارير وزارية :
- الحظائر الوطنية والمحميات الطبيعية، تقرير حول حالة ومستقبل البيئة في الجزائر، وزارة تهيئة الإقليم والبيئة، الجزائر.
- 3- الأيام الدراسية :
- رزاق عبد الحميد، التهيئة السياحية و دورها في التهيئة المحلية، يوم دراسي حول التهيئة السياحية و دورها في التنمية المحلية، دار الثقافة، برج بوعريش، 21-12-2009.
- 4- المذكرات الجامعية :
- فضيلة عيبن، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011/2012.