



المركز الجامعي النعامة  
معهد الحقوق  
قسم القانون الخاص

## النظام القانوني للعقار السياحي الموجه للاستثمار

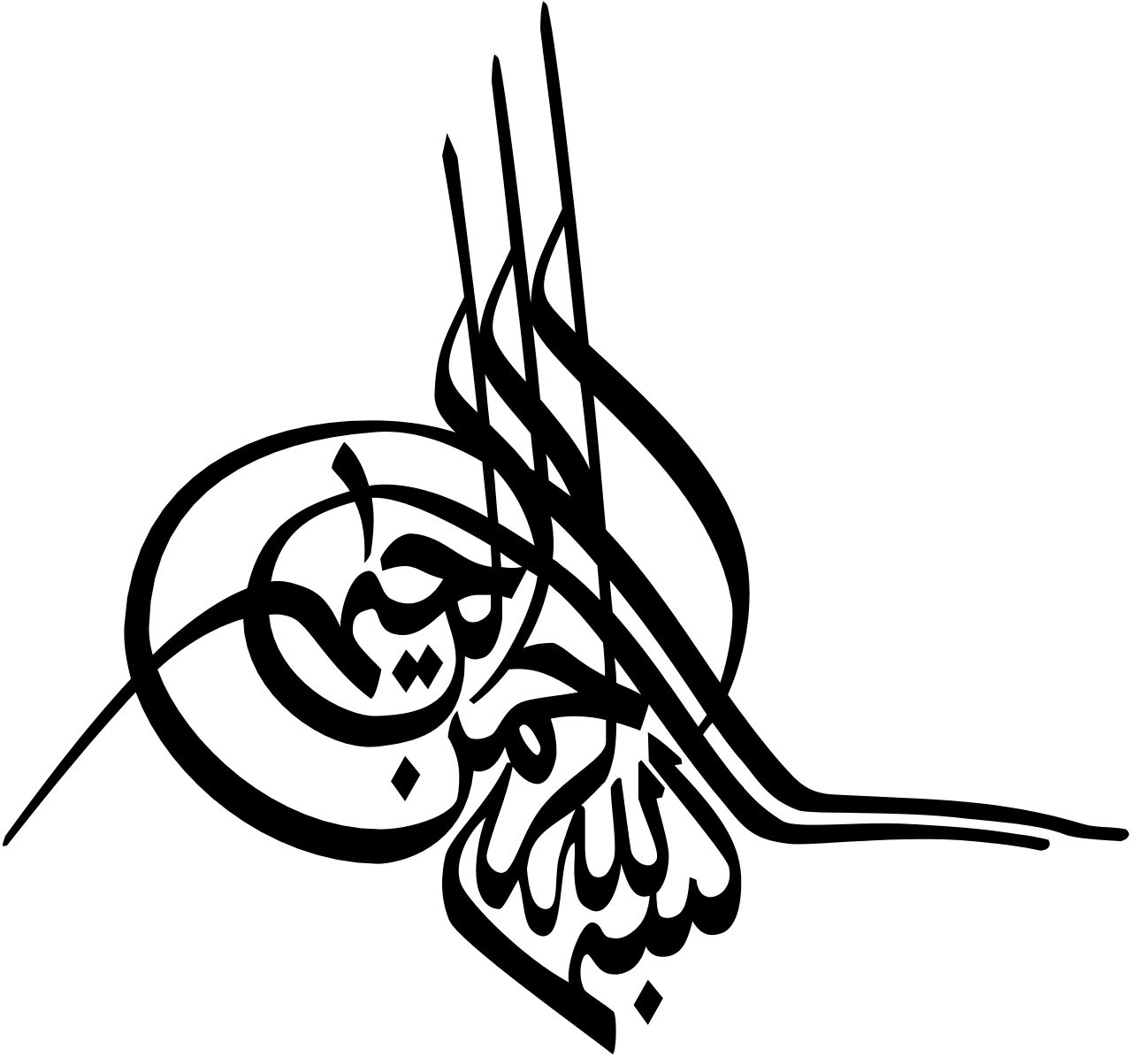
أطروحة دكتوراه الطور الثالث ل م د  
تخصص: قانون أعمال

تحت إشراف الأستاذ الدكتور:  
خليفي محمد

من إعداد الطالب:  
- بن سليمان محمد

أعضاء لجنة المناقشة		
رئيسا	المركز الجامعي أحمد صالح النعامة	أ. د. /خلواتي صحراوي
مشرفا ومقررا	المركز الجامعي أحمد صالح النعامة	أ.د./ خليفي محمد
عضوا مناقشا	جامعة البويرة	د / بلعمري ياسين
عضوا مناقشا	جامعة تلمسان	أ.د. / بلعالية محمد
عضوا مناقشا	المركز الجامعي أحمد صالي النعامة	د / بوفلجة عبد الرحمان
عضوا مناقشا	المركز الجامعي أحمد صالي النعامة	د /لعلوي محمد

السنة الجامعية : 2025/2024



# شكر

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، أما بعد فيسرنى أن أتقدم  
بجزيل الشكر و العرفان للأستاذ المشرف على هذه الأطروحة الأستاذ  
الدكتور خليفى محمد و الذي لم يبخل علينا بنصائحه القيمة و لم يدخر  
جهدا فى ذلك.

كما أتقدم بخالص الشكر و التقدير للسادة أعضاء لجنة المناقشة  
كل باسمه على قبول تولي هذا العمل المتواضع بالتصويب، و أشكر  
كل من قدم لنا يد المساعدة من قريب أو من بعيد

# إهداء

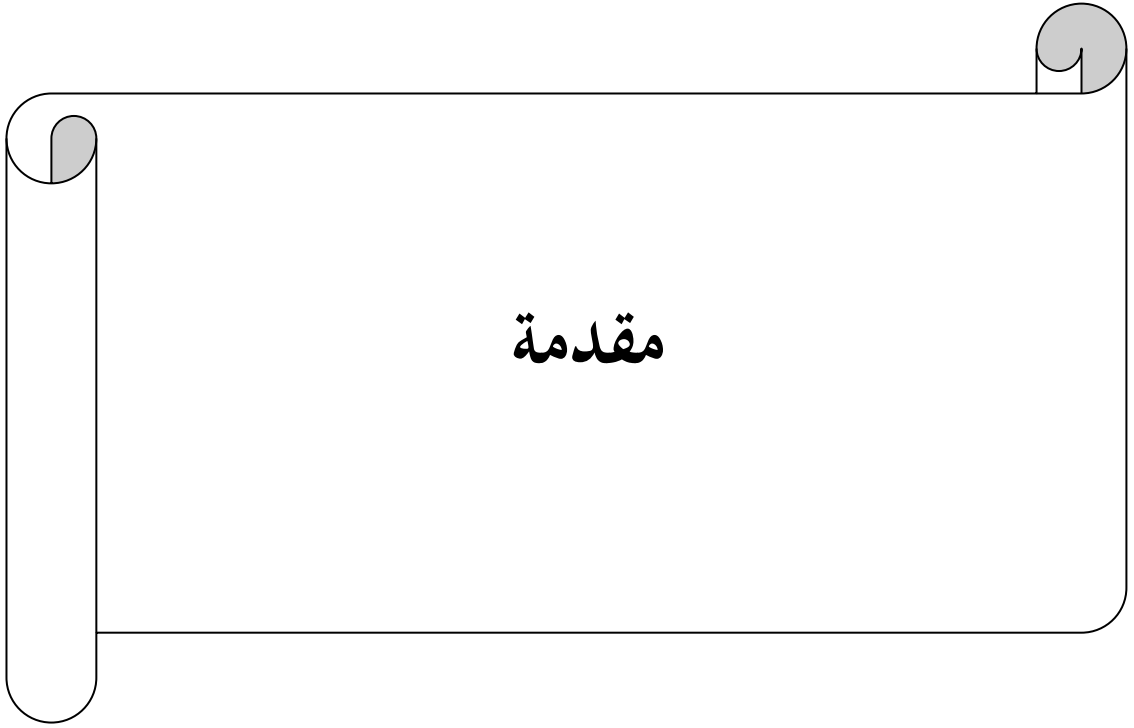
إلى كافة أفراد عائلتي صغيرهم و كبيرهم

إلى الوالدين الكريمين على وجه الخصوص

إلى كل شغوف بالعلم محب لهذا الوطن الغالي

إلى كافة الأصدقاء والزملاء

أهدي هذا العمل



مقدمة:

الثابت أن الجزائر تشهد وضعية اقتصادية معقدة في ظل التبعية بنسبة كبيرة لقطاع المحروقات، وأكد أن ذلك له انعكاساته على الوضع الاجتماعي للبلد، و من أجله أجمعت كل الشواهد على ضرورة وجود بديل في هذا الإطار، ويعتبر الاستثمار أهم تلك البدائل في الوقت الراهن.

إن الاستثمار بوجه عام على اختلاف مجالاته، يساهم في تحقيق مختلف تطلعات التنمية الاقتصادية والاجتماعية، سيما في ظل سياسة الانفتاح الاقتصادي التي تبنتها الجزائر والتي تجعل القطاع الخاص شريكا مباشرا في عملية التنمية، وهو ما فرض وجود بيئة تشريعية مناسبة عرفت عملية تطور ملحوظ خاصة في الآونة الأخيرة .

من ناحية أخرى ومن منظور قانوني وبعد اقتصادي، فإن العقار يعتبر أهم أداة من أدوات الاستثمار وهو ما يثبته الواقع، كون الإشكال الذي يواجه المستثمر في كثير من الأحيان، هو صعوبة الحصول على وعاء عقاري مناسب لإنجاز المشروع الاستثماري، سيما في ظل تعقد الوضعية القانونية للعقار بصفة عامة، والعقار السياحي الموجه للاستثمار بصفة خاصة .

لم تعرف المنظومة القانونية العقارية الجزائرية مصطلح العقار السياحي الموجه للاستثمار، إذ لم يثبت هذا المصطلح عند المشرع الجزائري لما قام بتعداد القوام التقني للملكية العقارية، إذ ذكر فقط ما أسماه بالمساحات والمواقع المحمية، كما حدد الطوائف الكبرى للملكية العقارية في الجزائر، فجعلها ملكية خاصة، أملاك وطنية، أملاك وقفية، وذلك بموجب المادتين 03 و 23 من قانون التوجيه العقاري<sup>(1)</sup>.

(1) القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 49، المؤرخة في 18/11/1990.

قد يندرج العقار السياحي الموجه للاستثمار تحت نطاق إحدى طوائف الملكية العقارية ، وذلك من منظور نصوص قانونية متناثرة ، منها ما يتعلق بمختلف الأنماط النوعية للعقار السياحي ، ومنها ما يتعلق بالاستثمار بوجه عام ، وعليه فإن الجمع ما بين العقار السياحي والاستثمار يسمح بالمساهمة في تحقيق ثنائية التنمية الاقتصادية و الاجتماعية المستدامة.

ومن هنا يأتي هذا الموضوع الموسوم " النظام القانوني للعقار السياحي الموجه للاستثمار " والذي تم إختياره لأسباب ذاتية أساسها الرغبة والميول النفسي للطلاب للمواضيع التي تجمع ما بين القانون العقاري وقانون الأعمال.

ولأسباب موضوعية أهمها القيمة العلمية لموضوع البحث في حد ذاته ، خاصة في ظل التعديلات التي طرأت على الساحة القانونية الاستثمارية الجزائرية مؤخرا ، كما يلاحظ قلة الطرح العلمي الأكاديمي المتخصص في موضوع العقار السياحي سواء من باب مقتضى حمايته ، أو من باب دمجها في عملية الاستثمار .

وفي هذا الإطار تتطلع هذه الدراسة قدر المستطاع لبلوغ عدة أهداف يمكن إنجازها فيما يلي :

1- بيان المناط القانوني للعقار السياحي من خلال دراسة الآليات التي تسمح بتوفيره .

2- دراسة المخططات التي تنشغل بالعقار السياحي ، وتسمح ببناء رؤية استراتيجية لدمجه في مجال الاستثمار ، سواء اكتست الطابع العام أو الطابع الخاص ، مع معرفة مدى تكاملها و توافقها.

3- دراسة الآليات القانونية التي تسمح باستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار على اختلاف أنماطه ، مع بيان مركز كل من الدولة والمستثمر في هذا الإطار .

4- دراسة الإطار القانوني المتعلق بشواطئ البحر باعتبارها إحدى أهم الأنظمة النوعية للعقار السياحي والتي تستوعب مشاريع استثمارية .

5- الوقوف على النظام القانوني للمياه الحموية باعتبارها هي الأخرى أحد أهم تجليات العقار السياحي الموجه للاستثمار ، سيما في ظل ارتباطها الموضوعي بالملكية الوطنية العمومية للمياه .

6- القيام بعملية تحليل وكذا المقاربة بين النصوص الضابطة لمختلف أنماط الأوعية العقارية السياحية لمعرفة مدى توافقها وتكاملها ، تحقيقا لمقتضى فاعليتها في نهاية المطاف .

وعليه وقصد تحقيق الأهداف المذكورة ، وبالنظر لطبيعة موضوع الدراسة ، ستم معالجة انطلاقا من إشكالية محورية تجمع بين متغيرين علميين ، متغير أصلي ومتغير تبعي ، تتحرى الدراسة كشف و إثبات العلاقة بينهما في نهاية البحث ، تطرح كما يلي :

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في الدمج الحقيقي للعقار السياحي في مجال الاستثمار ، بما يحقق ثنائية المساهمة في التنمية والمحافظة على الوجهة السياحية لذلك العقار ؟

للإجابة على هذه الإشكالية وسعيا لإثبات المتغيرات العلمية التي تتضمنها والربط بينها ، و بالنظر لطبيعة الموضوع والذي يجد أساسه المادي في مختلف النصوص التشريعية بالدرجة الأولى ، سيتم اعتماد كل من المنهج الوصفي وكذا المنهج التحليلي .

إذ سيتم توظيف المنهج الوصفي باعتباره سبيلا مناسباً يسهل على الباحث القيام بعملية تشخيص لمختلف الجوانب المفاهيمية لموضوع هذه الدراسة ، سواء في شكل تعاريف أو خصائص أو توضيح لماهية الآليات القانونية المرتبطة بالعقار السياحي الموجه للاستثمار .

كما سيتم توظيف المنهج التحليلي كسبيل مناسب للوقوف على مضامين النصوص القانونية الضابطة لموضوع الحال وكذا المقاربة بينها لكشف ملامساتها الموضوعية أحيانا والإجرائية أحيانا أخرى ، و لمعرفة مدى التوافق والتكامل بينها ،كله قصد اقتراح ما يخدم المنظومة القانونية للعقار السياحي الموجه للاستثمار في الجزائر .

وعلى أساس ما سبق و بالنظر لطبيعة الموضوع ،سيتم اعتماد خطة ثنائية تعالجه، تتكون من بابين وفصلين وتحتهما مبحثين إلى غير ذلك من قوالب التقسيم ،باب أول يتناول أهم تجليات العقار السياحي الموجه للاستثمار ،وباب ثاني يتناول الأنماط الأخرى للعقار السياحي الموجه للاستثمار و ذلك وفقا لما يلي :

## الباب الأول

### الاستثمار في إطار مناطق التوسع و المواقع السياحية

#### الفصل الأول

توفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار

#### الفصل الثاني

دمج الأوعية العقارية السياحية في مجال الاستثمار

## الباب الثاني

### الاستثمار في إطار الأنظمة العقارية السياحية الخاصة

#### الفصل الأول

الاستثمار في إطار شواطئ البحر

#### الفصل الثاني

الاستثمار في إطار المياه الحموية

## الباب الأول

الاستثمار في إطار مناطق التوسع  
والمواقع السياحية

## الباب الأول

## الاستثمار في إطار مناطق التوسع و المواقع السياحية

تعتبر مناطق التوسع والمواقع السياحية، أبرز فضاءات الجذب السياحي، وأهم مجالات استيعاب المشاريع الاستثمارية، ومن الناحية القانونية يثبت مدلول مناطق التوسع السياحي، فهي: "كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وابداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية"<sup>(1)</sup>.

أما الموقع السياحي فهو: "كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو ما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته و المحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الانسان"<sup>(2)</sup>.

لا يمكن أن يتحقق الفعل الاستثماري داخل مناطق التوسع أو المواقع السياحية، إلا بتوفير الأوعية العقارية المناسبة لذلك، بما يسمح بوجودها القانوني، أو تكريس نمط ملكيتها، كمرحلة أولى .

ليتسنى بعد ذلك، الشروع في مختلف العمليات اللازمة لإنجاز المشروع الاستثماري، انطلاقا من التهيئة والتخطيط وما يتعلق بهما، وصولا للعقد النهائي الذي يجسد عملية الاستثمار.

<sup>(1)</sup>المادة 03 فقرة 02، من القانون رقم 01/03، المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، والمادة 02 فقرة 01، من القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 11، المؤرخة في 19/02/2003.

<sup>(2)</sup>المادة 03 فقرة 03، من القانون رقم 01/03، المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، والمادة 02 فقرة 02، من القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 11، المؤرخة في 19/02/2003.

و على هذا الأساس سيقسم هذا الباب لفصلين، يخصص الأول لدراسة مسألة توفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار، في حين يخصص الثاني لدراسة مسألة دمج الأوعية العقارية السياحية في مجال الاستثمار.

# الفصل الأول

توفير الأوعية العقارية السياحية

المناسبة للاستثمار

## الفصل الأول

### توفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للإستثمار

لما كان النمط القانوني للأوعية العقارية المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية مختلف في أساسه فإن التعامل فيها من باب عملية توفيرها لتشكل بعد ذلك قاعدة أساسية للفعل الاستثماري التتموي، تثار في شأنه التجاذبات، بين القاعدة و الاستثناء.

إن القاعدة العامة في هذا المقام تقتضي وجود آليتين قانونيتين، الأولى تسمح بالوجود الأولي الطبيعي لهذه المناطق والمواقع، و هي آلية التصنيف، والثانية مصاحبة لها مكملة بالضرورة لتكرس وجوده وملكيته في النهاية، وهي آلية الاقتناء بالتراضي.

أما الاستثناء في هذا السياق، فلا يلجأ إليه إلا للضرورة، بمفهومها العام، الذي يتطلب الحصول على مناطق ومواقع ذات وجهة سياحية قصد استكمال عملية تصنيفها، أو في ظل ثبوت الحاجة الماسة للأوعية العقارية السياحية اللازمة لإقامة مشاريع استثمارية، وتكون ملكيتها تابعة للخواص، وفي هذا السياق نص القانون على آليتين هما الشفعة ونزع الملكية .

من هنا سيقسم هذا الفصل إلى مبحثين يخصص الأول لدراسة التصنيف و الإقتناء كقاعدة في توفير الأوعية العقارية المناسبة للاستثمار، بينما يخصص المبحث الثاني لدراسة الشفعة ونزع الملكية كاستثناء في توفير الأوعية العقارية السياحية .

## المبحث الأول

## التصنيف و الاقتناء بالتراضي كقاعدة لتوفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة

## للاستثمار

يعتبر التصنيف قاعدة أساسية تلجأ إليها الإدارة المكلفة بالسياحة لإنشاء العقار بهدف المحافظة عليه وحمايته وتنميته، بغض النظر عن طبيعة ملكيته، غير أن التصنيف قد لا يكون وسيلة كافية في هذا الخصوص، لاسيما وأن من الأوعية العقارية المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ما يكون تابعا لملكية الخواص أو للأملاك الوطنية الخاصة .

لتبرز فرضية عدم احترام الملاك الخواص للإرتفاقات، أو عدم امكانية اقامة مشاريع على عقارات الأملاك الخاصة للدولة دون الخضوع للإجراءات التي فرضها القانون في هذا الإطار، وفي هذه الحالة تلجأ الإدارة المكلفة بالسياحة إلى إجراء الإقتناء لتلك الأوعية العقارية على اختلاف نمط ملكيتها.

وعلى هذا الأساس سيقسم هذا المبحث إلى مطلبين يتناول الأول التصنيف كآلية لتوفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار، في حين يتناول الثاني الإقتناء بالتراضي كآلية لتوفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار.

## المطلب الأول: التصنيف كآلية لتوفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار

إعتمد المشرع الجزائري على التصنيف، كوسيلة تسمح بالوجود القانوني لمناطق التوسع والمواقع السياحية، مع العلم أن التصنيف ثابت مدلوله من الناحية القانونية،

خاصة بمقاربة أحكام قانون الأملاك الوطنية<sup>(1)</sup> ليكون للتصنيف مفهومه القانوني (الفرع الأول) وملاسته القانونية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: المفهوم القانوني للتصنيف

يكون من الحصيد بيان المدلول القانوني للتصنيف بمفهوم مناطق التوسع والمواقع السياحية (أولا)، ليتسنى تمييزه فرقا على التصنيف بمفهوم قانون الأملاك الوطنية (ثانيا).

#### أولا- المدلول القانوني للتصنيف بمفهوم مناطق التوسع و المواقع السياحية:

نص المشرع ضمن احكام القانون رقم 03/03 على مايلي: " قصد الحماية و الحفاظ على طابعها السياحي، يمكن تحديد أجزاء من الإقليم الوطني كمناطق توسع و مواقع سياحية، يمكن أن تمتد المنطقة المحددة والمصرح بها إلى الملك العمومي البحري، يركز تحديد منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية والتصريح بها على نتائج دراسات التهيئة السياحية"<sup>(2)</sup>.

يتضح من خلال هذه المادة أن مناطق التوسع والمواقع السياحية تعتمد في إنشائها على التصنيف كإجراء نهائي، بمفهوم المخالفة هناك إجراء مؤقت، هو التحديد و التصريح، إذ أنه يعبر التصنيف عن إرادة سياسية ورغبة عمومية، تهدف إلى إعطاء مكانة وأهمية للفضاء المعني به، طبقا للمبدأ القائل ( لا نستطيع أن نحمي أو نسير إلا ما نعرف جيدا)<sup>(3)</sup>.

(1) القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 52، المؤرخة في 1990/12/02.

(2) المادة 08، من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17، السابق الذكر.

(3) نصر الدين هونوي، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2011، ص 58.

و من أجل المعرفة الجيدة لهذه المناطق محل التصنيف فإنه يسبق هذا الإجراء النهائي إجراء إنشاء آخر مؤقت، سماه المشرع " التحديد والتصريح بمناطق التوسع و المواقع السياحية " يترتب عليه تخويل منطقة التوسع والموقع السياحي طابعا سياحيا، و هذا ما نص عليه المشرع صراحة ضمن أحكام القانون رقم 03/03 كما يلي: " إن التحديد والتصريح بمنطقة التوسع والموقع السياحي يخول لها طابعا سياحيا"<sup>(1)</sup>.

بمفهوم المخالفة للمادة المذكورة، بعد التحديد والتصريح لا يمكن أن تخصص المنطقة إلا لغرض سياحي، بمعنى لا تخصص لغرض صناعي أو فلاح، و بعد تصنيف منطقة التوسع والموقع السياحي تصبح موجودة ومحمية حماية نهائية، ومهيئة لاستيعاب مشاريع استثمارية تراعي خصوصياتها السياحية، فلما استوت الحكمة يستوي الاصطلاح بالانشاء أو التصنيف لمناطق التوسع والمواقع السياحية، غير أن التصنيف في القانون الجزائري، قد لا يكون له نفس المعنى وهذا ما سيتم توضيحه من خلال النقطة الثانية .

**ثانيا- تمييز التصنيف لمناطق التوسع والمواقع السياحية عن التصنيف بمفهوم الأملاك الوطنية:**

جملة من المعايير القانونية يتم استحضارها ومقاربتها في هذا المقام، بحيث تسمح بإجلاء المعنى وتوضيح الصورة ،عند التفرقة بين التصنيف المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ،والتصنيف الخاص بالأملاك الوطنية.

### **1- من حيث النصوص القانونية المطبقة على كل منهما:**

تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية نظمه المشرع في المادة 08 و 09 و 10 من القانون رقم 03/03 ،بينما تصنيف الأملاك الوطنية نظمه المشرع الجزائري في قانون الأملاك الوطنية الذي جاء فيه مايلي: "يمكن أن يتفرع تكوين الأملاك الوطنية

(1) المادة 09، من القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17/02/2003، السابق الذكر.

العمومية عن إجراءات متميزين مع مراعاة أحكام المواد من 35 إلى 37 أدناه ،و الإجراءات هما :إما تعيين الحدود ،وإما التصنيف ،وحتى يكون تعيين الحدود و التصنيف مقبولين يجب أن يسبقهما الإقتناء بإعتبره فعلا أو حدثا معنا يترتب عليها التملك القبلي للملك الذي يجب أن يدرج في الأملاك الوطنية العمومية" .

كما جاء في ذات القانون ما يلي: "تختلف عملية الإدراج في الأملاك العمومية حسب طبيعة الملك الوطني العمومي المعني كما يأتي:-يثبت الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية بالعملية الإدارية لتعيين الحدود-يكون الإدراج في الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية على أساس الاصطفاف بالنسبة لطرق المواصلات و على أساس التصنيف حسب موضوع العملية المقصودة بالنسبة للأملاك الأخرى"(1)

## 2-من حيث الشروط الخاصة بكل منهما:

تصنيف مناطق التوسع و المواقع السياحية ،يشترط أن يسبقه التحديد و التصريح، طبقا للمادة 09 من القانون رقم 03/03 ،بينما تصنيف الأملاك الوطنية، يشترط أن يسبقه إجراء آخر هو حياة الشخص العام ( الدولة والجماعات المحلية، للملك المراد تصنيفه) بإعتبره يمثل السلطة العامة المنوطة قانونا بعملية التصنيف(2).

بمفهوم المخالفة يشترط أن يسبق التصنيف، إقتناء الملك المراد تصنيفه من طرف الدولة أو الولاية أو البلدية، إما بمقتضى حق سابق، وإما بإمتلاك يتم لهذا الغرض حسب طرق القانون العام، بما في ذلك نزع الملكية للمنفعة العامة، وتقوم بالإقتناء الجماعة أو المصلحة التي يوضع تحت تصرفها الملك المطلوب تصنيفه.

(1)المادتين 27، 28، من القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، السابق الذكر.

(2)امر يحياوي، نظرية المال العام، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة الجزائر، 2005، ص

كما يشترط أن يكون العقار المطلوب تصنيفه ملكا مؤهلا و مهيا للوظيفة المخصص لها، ولا تكون العقارات المقتناة جزء من الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية حتى ولو ضمت للأملاك الوطنية إلا بعد تهيئتها، من طرف السلطة المختصة<sup>(1)</sup>

**3- من حيث الطبيعة القانونية للوعاء العقاري الوارد عليه كل إجراء من إجرائي التصنيف:**

تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية يرد على الأراضي الموجودة داخل هذه المناطق أيا كانت طبيعتها القانونية<sup>(2)</sup>، وهذا ما يستشف من المادة 19 من القانون رقم 03/03 التي ورد فيه: "أيا كانت الطبيعة القانونية للأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية يخضع استعمالها واستغلالها لأحكام هذا القانون...".

بينما تصنيف الأملاك الوطنية يرد على أملاك أخرى غير الأملاك الوطنية العمومية، باعتبار التصنيف عمل قانوني أو حالة واقعية بمقتضاها يندرج المال في صنف الأملاك العمومية الإصطناعية<sup>(3)</sup>

**4- من حيث القيمة القانونية لكل منهما:**

تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية هو إجراء إنشاء نهائي، بينما تصنيف الأملاك الوطنية لا يعتبر إجراء إنشاء نهائي، لأنه يمكن أن تزول الصفة العمومية للمال

(1) المادة 31، من القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، السابق الذكر.

(2) تصنف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها إما ضمن الأملاك الوطنية أو املاك الخواص أو الاملاك الوقفية، حسب المادة 23، من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، السابق الذكر.

(3) أعرم يحيوي، المرجع السابق، ص 38.

العام، إما بفعل الظواهر الطبيعية، أو بالفعل، أو بالقرار، طبقاً لأحكام قانون الأملاك الوطنية وكذا المرسوم المتعلق بإدارة و تسيير الاملاك الوطنية<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني: الملابس القانونية للتصنيف

لا يتجاوز معنى الملابس في هذا المقام، حدود المعنى القانوني المرتبط بالتصنيف المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية بمفهومها المادي العام، ليكون أبرز ما يعبر على تلك الملابس في هذا السياق، إجراءات التصنيف (أولاً)، آثاره (ثانياً).

### أولاً- إجراءات تصنيف مناطق التوسع و المواقع السياحية:

نص المشرع ضمن أحكام القانون رقم 03/03 على ما يلي: "يتم تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها، و تصنيفها عن طريق التنظيم"<sup>(2)</sup>.

إن في إحالة المشرع لإجراءات تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية إلى التنظيم، أمر مبرر، نظراً لتعدد أشكال العقارات والأنشطة التي يمكن أن توجد و تمارس داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، أو نظراً للفضاءات الطبيعية التي يمكن أن تتواجد بها مناطق التوسع والمواقع السياحية من جهة، و لتعدد الأنظمة القانونية التي تحكمها، من جهة أخرى.

من هنا و لمعرفة هذه الإجراءات ينبغي الرجوع إلى الأحكام الخاصة بكل صنف من أصناف العقارات أو الممتلكات أو المجالات التي يمكن أن تتواجد داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، أو تحوي هاته الأخيرة، مثل الساحل الذي يمكن أن تتواجد به مناطق التوسع، أو المجالات المحمية الطبيعة مثلا التي قد تقع ضمن مناطق التوسع.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المؤرخ في 2012/12/16، يحدد شروط وكيفية إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجردية الرسمية عدد رقم 69، المؤرخة في 2012/12/19.

(2) المادة 11، من القانون رقم 03/03، المؤرخ في 2003/02/17، السابق الذكر.

إن للتصنيف مفهوم خاص في قانون حماية الساحل ، فهو يتخذ من المخططات كوسائل تطبيقية في الميدان وضمن المبادئ الأساسية لقانون الساحل<sup>(1)</sup>، فقد جاء في الفصل الأول من القانون 02/02 تحت عنوان « مبادئ أساسية » مايلي: "يجب على الدولة والجماعات الإقليمية في إطار إعداد أدوات التهيئة والتعمير، المعنية أن المواقع ذات الطابع الإيكولوجي أو الطبيعي أو الثقافي أو السياحي في وثائق تهيئة الساحل، كمساحات مصنفة خاضعة لإتفاقات منع البناء عليها... " (2).

إن شعب الفضاءات التي يجب حمايتها بالساحل عن طريق تصنيفها، متعددة، وليست مقصورة على الفضاءات القريبة من الشاطئ ، فمنها ما يقع حتى في البحر وفي عمق البلديات الساحلية، إذ يجب أن نفرق بين ثلاث فضاءات: المواقع والمناظر الخلابة للتراث الطبيعي أو الثقافي للساحل، الفضاءات الضرورية لصون التوازنات البيولوجية، و الفضاءات التي تمثل مصلحة إيكولوجية، هذه كلها مجالات تستدعي الحماية المتوازنة، لذلك قانون حماية الساحل حدد في هذه المناطق الثلاث للساحل، ما يسمى بالفضاءات الطبيعية الفريدة الخلابة، مهما تكن مسافتها من الشاطئ كون أن هذه الفضاءات تعتبر الأجل والأغنى على المستوى الإيكولوجي والجمالي وهي المهددة أكثر وتستدعي حماية صارمة<sup>(3)</sup>.

أبرز الفضاءات المعنية بالتصنيف في الساحل نجد الفضاءات المشجرة في المنطقة الشاطئية والتي تصنف للحيلولة دون تدميرها ولضمان دورها كعامل لاستقرار التربة، و يمنع قطع وإقلاع الفصائل النباتية التي تساهم في هذا الاستقرار غير أنه يمكن تبرير

(1) نصر الدين هنوني، المرجع السابق، ص 74.

(2) المادة 04 فقرة 02 من القانون رقم 02/02، المؤرخ في 05/02/2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية عدد رقم 19، المؤرخة في 12/02/2002.

(3) نصر الدين هنوني، المرجع السابق، ص 69، 74، 75.

وأعمال القطع والإقتلاع كشكل من أشكال حركية التسيير في بعض الظروف التي يمكن أن تقيد البيئة و تخدم أهداف الحفاظ على الطبيعة (1).

كما توجد المستنقعات والسواحل والمناطق الرطبة (2) والتي تحضى بالحماية، ولا يجوز أن تكون موضوع تغيير لتخصيصها إلا إذا كان ذلك يخدم البيئة، ويجب تصنيفها كمساحة محمية إذا كان لهذه الفضاءات أهمية بيئية (3).

ومن الناحية الإجرائية للتصنيف أبرز ما تكشف عليه النصوص التنظيمية لقانون حماية الساحل وتثمينه، أحكام المرسوم المتعلق بالمناطق المهدة والحساسة الموجودة بالساحل و التي تحت المرسوم رقم 88/09 (4) ،و الذي صدر تطبيقا للمادة 29 و 30 من قانون حماية الساحل وتثمينه وحسب مادته الأولى فهو يهدف إلى كيفية تصنيف المناطق المهدة للساحل.

إذ تصنف هذه المناطق على أساس دراسة التصنيف كمناطق مهدة يبادر بها الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية وتقوم بإعدادها مكاتب دراسات وهيئات مختصة أو كل مركز بحث يمتلك الكفاءة والخبرة في مجال الجيومورفولوجيا الساحلية أو البيئية، ويتم التصريف للمناطق المهدة بمرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية، و هذا طبقا للمادتين 02 و 11 من المرسوم التنفيذي 88/09.

(1) المادة 31، من القانون رقم 02/02، المؤرخ في 05/02/2002، السابق الذكر .

(2) نص المشرع على المناطق الرطبة ضمن احكام قانون حماية الساحل، وكذا القانون رقم 10/03، المؤرخ في 19/07/2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد رقم 43، المؤرخة في 20/07/2003، وكذا ضمن أحكام القانون رقم 02/11، المؤرخ في 17/02/2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد رقم 13، المؤرخة في 28/02/2011.

(3) المادة 32، من نفس القانون.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 88/09، المؤرخ في 17/02/2009، المتعلق بتصنيف المناطق المهدة بالساحل، الجريدة الرسمية عدد رقم 12، المؤرخة في 22/02/2009.

ثم يرسل الوزير التصنيف للإستشارة مرفقا باقتراحات التدابير الرامية إلى حماية المنطقة المهددة إلى الولاية، و المجالس الشعبية الولائية والمجالس الشعبية البلدية المعنية وكذا كل مؤسسة أو هيئة يمكن أن يدعم رأيها فعالية التدابير المتوقع اتخاذها ...

و تجدر الإشارة أن المشرع أسس لجنة وزارية مشتركة لدراسة تصنيف المناطق المهددة تتكون من الوزراء الآتيين: الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية رئيسا، الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية، الوزير المكلف بالمالية، الوزير المكلف بالفلاحة، الوزير المكلف بالأشغال العمومية، الوزير المكلف بالصيد البحري، الوزير المكلف بالسياحة، الوزير المكلف بالبحث العلمي، الوزير المنتدب المكلف بالدفاع الوطني، كما تشمل هذه اللجنة ممثلي المؤسسات والهيئات التالية المرصد الوطني للبيئة والتنمية المستدامة، المحافظة الوطنية للساحل، الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية، المدرسة الوطنية العليا لعلوم البحر و تهيئة الساحل، و تكلف اللجنة على الخصوص بما يأتي : فحص مشروع تدابير الحماية والمحافظة وتطلب كل فحص مكمل، كما تقوم اللجنة بفحص الآراء و الملاحظات أو الإقتراحات والمصادقة على مشروع التصنيف (1).

أما بالنسبة للمجالات المحمية التي يمكن أن تتواجد داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية، فإنها تخضع لإجراءات التصنيف التالية:

### 1-تقديم طلب التصنيف:

يجب أن تبادر الإدارات العمومية، أو الجماعات الإقليمية بتصنيف إقليم كمجال محمي، وذلك بإرسال طلب التصنيف إلى اللجنة الوطنية للمجالات المحمية ويمكن

(1) المواد من 02-10، من المرسوم التنفيذي رقم 88/09، المؤرخ في 17/04/2009، السابق الذكر.

للشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص أن يبادر بتصنيف المجال المحمي الذي يتولى تسييره، وفقا للمبادئ والإجراءات المحددة في القانون (1)

و الملاحظ أنه لا يجوز للشخص الطبيعي تقديم طلب التصنيف بموجب هذا القانون، وهذا يثير إشكال، ذلك أن الشخص الطبيعي يعد في الواقع محورا جوهريا، كونه أساس نظام الحماية وصاحب مركز قانوني في هذا الإطار، ويضيف البعض في هذا السياق أن المحميات الطبيعية تصنف بغض النظر عن طبيعة ملكيتها(2).

و يمكن أن تتواجد الملكية الخاصة ضمن هذه المجالات، الأمر الذي ينبغي تداركه من الناحية القانونية، و عموما يتضمن طلب التصنيف تقريرا مفصلا يبين على الخصوص أهداف التصنيف المقررة والفوائد المرجوة منه وكذا مخطط وضعية الإقليم (3).

من ناحية أخرى الملاحظ أن المشرع استبعد مرحلة جد مهمة في عملية التصنيف وهي التحقيق العمومي الذي كان موجودا في النصوص السابقة(4)، و هو انتقاص غير محبذ ذلك أن التحقيق وسيلة لإعلام الغير أشخاصا طبيعيين ومعنويين بوجود التصنيف وكذا لإشراكهم في عملية التصنيف.

ففي إطار التصنيف يمكن أن تثار اعتراضات وتطرح انشغالات وتقدم اقتراحات، و من هنا فإن الحال بما هو عليه يشكل خرقا واضحا لمبدأ يعد من أسس القانون الإطار المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة وهو مبدأ الإعلام والمشاركة" المنصوص عليه في المادة 03 من هذا القانون، ولما كان كذلك يستوجب إعادة الضبط من قبل المشرع .

(1) المادتين 19، 20، من القانون رقم 02/11، المؤرخ في 17/02/2011، السابق الذكر .

(2) راجع حسن حميدة ، نظام حماية المساحات و المواقع المحمية في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة البلدة ، 2001 ، ص 08 .

(3) المادة 21، من القانون رقم 02/11، المؤرخ في 17/02/2011، السابق الذكر .

(4) القانون 10/03، المؤرخ في 19/07/2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد رقم 43، المؤرخة في 20/07/2003.

## 2- دراسة طلب التصنيف:

قبل أن تتم دراسة الطلب لأبد من أن تتداول اللجنة في مدى جدوى تصنيف المجال المحمي، إذ تنشأ لجنة وطنية للمجالات المحمية، تكلف بإبداء الرأي حول اقتراح وجدوى التصنيف كمجال محمي، والموافقة على دراسات التصنيف وتدعى في صلب النص اللجنة، وتحدد تشكيلة هذه اللجنة وكيفية تنظيمها وسيرها عن طريق التنظيم.

كما تنشأ لجنة ولائية تضم القطاعات المعنية و تتولى إبداء الرأي حول إقتراح و جدوى التصنيف، والموافقة على دراسات التصنيف للمجال المحمي الذي ينشأ بموجب قرار من الوالي أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي ويبلغ هذا الرأي إلى اللجنة الوطنية للمجالات المحمية، وتحدد تشكيلة هذه اللجنة وتنظيمها وتسييرها عن طريق التنظيم<sup>(1)</sup>.

بعد مداولة اللجنة والموافقة على طلب التصنيف يعهد بدراسة التصنيف على أساس اتفاقية أو عقود إلى مكاتب دراسات، أو إلى مراكز بحث تنشط في ميدان البيئة والتنوع البيولوجي والإيكولوجي على أساس الشروط المرجعية التي بادرت بها اللجنة والتي تحدد عن طريق التنظيم، وتخضع دراسة التصنيف النهائية إلى موافقة اللجنة وتوضح على الخصوص ما يأتي: ( - وصف وجرد الثروة النباتية والحيوانية والمنظرية، وصف الظرف الاجتماعي الاقتصادي، تحليل التفاعلات المتعلقة باستعمال المجال من طرف السكان المحليين تقييم الثروة وتوضيح الرهانات الرئيسية، تحديد العوامل التي تشكل تحديدا المجال المعني، اقتراح تقسيم المجال إلى مناطق، إعداد مشروع ومخطط عمل يحدد الأهداف، وتحدد تدابير المحافظة على المجال المحمي وحمايته عن طريق التنظيم بمجرد الموافقة على دراسة التصنيف)<sup>(2)</sup>.

(1) المواد 17، 18، 22، من القانون رقم 02/11، المؤرخ في 17/02/2011، السابق الذكر.

(2) المواد من 23-27، من القانون رقم 02/11، المؤرخ في 17/02/2011، السابق الذكر.

## 3- إعداد التصنيف النهائي و إصدار وثيقة التصنيف:

تبادر السلطة التي طلبت التصنيف بإعداد تصنيف المجال المحمي بمجرد الموافقة على دراسة التصنيف من قبل اللجنة وذلك بموجب : ( قانون بالنسبة للمحميات الطبيعية الكاملة ، مرسوم بالنسبة للمجالات المحمية الأخرى، قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للمجالات المحمية المتواجدة داخل إقليم البلدية المعنية، قرار الوالي بالنسبة للمجالات المحمية التي تمتد على بلديتين أو أكثر، قرار مشترك بين وزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير البيئة بالنسبة للمجالات المحمية التي تمتد على ولايتين أو أكثر).

وتحدد وثيقة التصنيف ما يأتي: ( حدود ومساحة المجال المحمي ،صنف المجال المحمي، تقسيم المجال المحمي إلى مناطق ،أحكام المحافظة على المجال المحمي و حمايته وتنميته المتحددة تطبيقا لهذا القانون ، قائمة الثروة النباتية والحيوانية الموجودة داخل المجال المحمي المراد تصنيفه ) ما تجدر الإشارة إليه أخيرا أن المشرع تأخر في إصدار النصوص التنظيمية للقانون رقم 02/11، كما أنه من المفروض أن الضبط التشريعي لهذه المجالات يكون في أساسه بموجب مرسوم لا قانون، باعتبارها صنف من أصناف البيئة الخاضعة للقانون 10/03<sup>(1)</sup>.

## ثانيا- آثار تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية:

يترتب على تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية ، جعل هذه المناطق محمية بقوة القانون ،وتخضع لأوجه حماية معينة ، إذ أنه وطبقا لأحكام القانون رقم 03/03 فإن مناطق التوسع والمواقع السياحية تصنف كمناطق سياحية محمية، وبهذه الصفة تخضع لإجراءات الحماية الخاصة الآتية:

(1)العميري ياسين، بوشنافة جمال، المحميات الطبيعية في التجربة الجزائرية وبعض التجارب العربية، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعمولة كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة المدية، المجلد 05، العدد الأول، 2019، ص

1 -شغل وإستغلال الأراضي الموجودة داخل هذه المناطق والمواقع في ظل إحترام قواعد التهيئة والتعمير .

2- الحفاظ على مناطق التوسع والمواقع السياحية من كل أشكال تلوث البيئة و تدهور الموارد الطبيعية والثقافية .

3- إشراك المواطنين في حماية التراث والمساحات السياحية .

4 - منع ممارسة كل نشاط غير ملائم مع النشاط السياحي " (1).

غير أن الملاحظ على أحكام القانون رقم 03/03، أنه أغفل مسألة مهمة، إذ لم ينص ولو من باب الإضمار على تعويض الملاك وأصحاب الحقوق كأثر من آثار التصنيف لمناطق التوسع والمواقع السياحية، رغم أنه نص على إحتمالية أن تكون الأراضي الموجودة داخل هذه المناطق مملوكة للخواص، وتكتسي طابعا سياحيا(2).

فصحيح أن إجراء التصنيف، يسمح بتثمين الأملاك العقارية التي يشملها، لكنه في نفس الوقت يحرم المالك أو صاحب الحق من الاستئثار بملكه أو حقه، كما أن طبيعة الفرد الجزائري، لا تجعله يتنازل عن ملك من أملاكه من أجل تصنيفه كمنطقة توسع أو موقع سياحي، بدون مقابل، والواقع العملي يثبت ذلك.

فإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة رغم أنه يكون مقابل تعويض عادل ومنصف، كثيرا ما يرفض الأفراد التنازل في إطاره، وإن تم تطبيق هذا الإجراء فإن المنازعة حوله ستكون موجودة، خاصة حول قيمة التعويض، فلم يصل الفرد الجزائري لدرجة من الوعي السياحي حتى يتنازل عن أملاكه بدون مقابل.

وبالتالي يجب على المشرع أن يعيد النظر في هذه النقطة، و ينص على امكانية تعويض الملاك في إطار عملية تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية، وهو ما يمكن

(1) المادة 10، من القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17/02/2003، السابق الذكر.

(2) المادة 19، من نفس القانون.

أن يتأتى بإضافة فقرة أخيرة لنص المادة 10، من القانون رقم 03/03، مع إحالة كليات التعويض إلى التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

من ناحية أخرى يترتب على تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية إذا تواجدت داخل الفضاء الساحلي خضوعها إلى النظام القانوني لهذا الأخير وما يستتبعه من آثار على عملية تصنيفه، أبرز ذلك الخضوع لأنظمة نوعية في الضبط، و مقصوده الضبط الإداري، الذي يعد حسب البعض نمط وقائي تطبقه السلطات المختصة لتفادي وقع الأضرار البيئية<sup>(1)</sup>.

إن من الأنماط النوعية للضبط الساحلي نظام الترخيص فمثلا لا يرخص بأعمال إقامة الحواجز والتسخير والردم، إذا كانت تضرر بوضعية الشاطئ الطبيعية، كما تخضع عملية استخراج المواد لاسيما مواد الملاط من الشاطئ وملحقاته، بما فيها الأجزاء الطبيعية لمناطق المصببات ومجري المياه القريبة من الشواطئ لرخصة<sup>(2)</sup>، كما يوجد نظام الإلزام والذي بموجبه تأمر السلطة الضبطية شخصا أو أشخاص بالقيام بعمل معين<sup>(3)</sup>، وقد طبقه المشرع على أوسع نطاق في إطار قانون حماية الساحل، هو ونظام المنع<sup>(4)</sup>

وفي إطار المجالات المحمية الطبيعية التي يمكن أن تتواجد داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، فإن أبرز أنظمة الضبط المعمول بها نظام المنع والذي يصاحب نظام الترخيص<sup>(5)</sup>، مع ملاحظة ان المشرع استبعد آلية ضبطية جد مهمة في هذا الخصوص

(1) كمال معيني، آليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والععلوم السياسية جامعة باتنة، 2011، ص 55.

(2) المادتين 19، 20، من القانون 02/02 المؤرخ في 05 فبراير 2002، السابق الذكر.

(3) محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دون رقم طبعة، دار العلوم، الجزائر، 2004، ص 281.

(4) المواد من 04-31، من القانون رقم 02/02، المؤرخ في 05/02/2002، السابق الذكر.

(5) المادة 08، من القانون 02/11، المؤرخ في 17/02/2011، السابق الذكر.

وهي آلية التصريح المسبق بأي تصرف قانوني ناقل للملكية داخل هذه المجالات<sup>(1)</sup>، مع العلم أنه طبقه في إطار مناطق التوسع كما سوف يتبين لاحقا.

### المطلب الثاني: الاقتناء بالتراضي كآلية لتوفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار

لقد نظم المشرع الجزائري الإقتناء الودي، كآلية لتوفير الأوعية العقارية المناسبة للاستثمار السياحي، في إطار أحكام القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وقد ميز بين نوعين من الأوعية العقارية التي يتم إقتناؤها، الأوعية العقارية السياحية المملوكة ملكية خاصة، أي التابع للخواص (الفرع الأول)، والأوعية العقارية المملوكة ملكية وطنية خاصة، أي تابعة للدولة وجماعاتها المحلية (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: الاقتناء بالتراضي للأوعية العقارية السياحية المملوكة ملكية خاصة للأفراد

إن للإقتناء بالتراضي والذي جعله المشرع الجزائري قاعدة في توفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار، ملابساته الخاصة، والتي يمكن استنتاج أحكامها من القانون رقم 03/03، والنصوص ذات الصلة به، ليتم بيان الأساس القانوني لإمكانية الاقتناء بالتراضي للأوعية العقارية السياحية (أولا)، ثم إجراءات الاقتناء بالتراضي (ثانيا).

<sup>(1)</sup> راجع، لعميري ياسين، بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 134.

أولاً- الأساس القانوني لإمكانية الاقتناء بالتراضي للأوعية العقارية السياحية التابعة للخواص:

مقصودها الأوعية العقارية المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، بمفهوم المخالفة عقارات الخواص التي تكتسي طابعاً سياحياً وينبغي تصنيفها و يمكن أن تستوعب مشاريع تنمية استثمارية.

وهذا لكون أن العقار السياحي القابل للبناء حسب المشرع الجزائري يتشكل من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، و يضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص حسب المادة 20 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية .

و إن كانت هذه المادة أغفلت الأراضي التابعة للأماكن الوقفية، كون أنه يمكن منطقياً وقانونياً من حيث المبدأ، أن تكون هناك أراضي قابلة للبناء، تابعة للأماكن الوقفية، وتخصص لغرض استثماري سياحي، خاصة في ظل التطور الحاصل للمنظومة القانونية<sup>(1)</sup> والتنظيمية الوقفية سيما المتعلقة بالاستثمار<sup>(2)</sup>.

إذ تم استحداث عقد جديد سمح لأول مرة بالدمج الحقيقي لعقارات الوقف ضمن الاستثمار الحقيقي في إطار تجسيد ما يسمى باقتصديات الوقف<sup>(3)</sup>، ومن هنا يمكن أن تكون المشاريع الوقفية موجهة للاستثمار السياحي بمختلف أشكاله.

<sup>(1)</sup> اتخضع الأوقاف للقانون رقم 10/91، المؤرخ في 27/04/1991، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 21، المؤرخة في 08/05/1991.

<sup>(2)</sup> آخر النصوص الصادرة في هذا الإطار، المرسوم التنفيذي رقم 213/18، المؤرخ في 20/08/2018، يحدد شروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 52، المؤرخة في 29/08/2018.

<sup>(3)</sup> لعميري ياسين، بوشنافة جمال، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري "دراسة على ضوء آخر المستجدات القانونية"، الطبعة الأولى، دار الخلدونية الجزائر، 2019، ص 319.

و بالتالي يقترح على المشرع الجزائري أن يضيف هذا الصنف من أصناف الملكية ضمن أحكام المادة 20 من القانون 03/03، حتى يكون هناك تطابق وتناسق بين النصوص التشريعية المختلفة لاسيما المادة 23 من قانون التوجيه العقاري، مع مراعاة خصوصية الأملاك الوقفية.

و في إطار عملية الاقتناء بالتراضي نص المشرع ضمن أحكام القانون رقم 03/03- المذكور أعلاه- على مايلي: " يمكن إقتناء العقار السياحي القابل للبناء، لدى الخواص طبقا لإتفاق ودي بين الطرفين، فضلا عن أحكام المادة 31، من هذا القانون يمكن للدولة أن تتخذ التدابير اللازمة لتدعيم أسعار العقار السياحي داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية... " (1).

مع العلم أن الإتفاق الودي المذكور، يكون بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية من جهة، والمالك من جهة ثانية ، إذ منح المشرع للوكالة صلاحية إقتناء وتهيئة وترقية، وإعادة بيع، وتأجير الأراضي المعدة لإنجاز المنشآت، و هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، وأنشأت سنة 1998(2).

#### ثانيا- إجراءات الإقتناء بالتراضي للأوعية العقارية السياحية التابعة للخواص:

الملاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص ضمن المادة 22 من القانون رقم 03/03، على طريقة وإجراءات الإقتناء الودي وإنما اكتفى بالنص في الفقرة الأخيرة من المادة على مايلي : " تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التشريع والتنظيم المعمول بهما "، و هو ما يحيل إلى القواعد العامة المعروفة في الإقتناء وطريقته.

(1) المادة 22 فقرات 01، 04، من القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17/02/2003، السابق الذكر.

(2) بموجب القانون رقم 70/98، المؤرخ في 21/02/1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية و تحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد رقم 11، المؤرخة في 01/03/1998.

إذ يتم الإقتناء بموجب عقد بيع ميرم ما بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية من جهة، والمالك للعقار السياحي، من جهة ثانية، وبعد ما يتم تحرير عقد البيع بين الطرفين أمام الموثق، يتم مباشرة إجراءات التسجيل العقاري وكذا الشهر العقاري طبقا للقواعد المعمول بها في هذا المجال وهو قانون التسجيل<sup>(1)</sup>، وكذا الأمر رقم 75/74<sup>(2)</sup>، وكذا المراسم التنفيذية له.

وفي هذا الإطار تنص المادة 16 من الأمر رقم 74/75 المذكور أعلاه على مايلي: " إن العقود الإدارية والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر، بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

يستنتج من خلال هذه المادة أن جميع التصرفات الإرادية والأحكام القضائية التي من شأنها إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنهاء حق عيني عقاري يجب أن تخضع لعملية الشهر حتى تنتج أثرها بين الأطراف وبالنسبة للغير، وهذه الحقوق العينية قد تكون أصلية أو تبعية والعقد الذي هو إتفاق بين ارادتين أو أكثر، يعتبر من التصرفات الناقلة للملكية العقارية ( عقد بيع )<sup>(3)</sup>.

فبعد تسجيل عقد البيع المبرم بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية والمالك ، لدى مصلحة التسجيل والطابع ،وتحصيل رسوم التسجيل العقاري ،تأتي عملية الشهر ، كإجراء ناقل للملكية العقارية حسب نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري التي نصت على مايلي : "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين

(1) الأمر رقم 105/76، المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 81، المؤرخة في 1976/12/18.

(2) الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 92 المؤرخة في 1975/11/18.

(3) جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، الطبعة الأولى ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2006، ص 71 ، 224 .

المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري" وهذه القوانين هي الأمر 75/74 ، والمراسيم التنفيذية له، فتنقل الملكية.

### الفرع الثاني: إقتناء الأوعية العقارية السياحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة

لقد نص المشرع الجزائري في القانون رقم 03/03 على مايلي : " تباع الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ، والضرورية لإنجاز البرامج الإستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية ،للكالة الوطنية للتنمية السياحية طبقا لإتفاق ودي"<sup>(1)</sup>، يتضح من خلال نص هذه الفقرة من المادة، أن الإقتناء الذي يتم من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، له غرض محدد (أولا) كما له إجراءات محددة قانونا، (ثانيا).

### أولا- الغرض من اقتناء الأوعية العقارية السياحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة:

إن الغرض من إقتناء الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، سواء التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية، والمتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، هو إستخدامها كأوعية لإنجاز برامج إستثمارية، محددة في مخطط التهيئة السياحية، وفي هذا الإطار نجد المشرع ينص في القانون رقم 03/03 على ما يلي: " يشمل مخطط التهيئة السياحية : ...- إنجاز إستثمارات على أساس أهداف محددة من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال للمساحات التي تزخر بها مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية...".<sup>(2)</sup>

كما أن تشجيع المشاريع الإستثمارية السياحية من أهداف القانون رقم 03/01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، حيث جاء ضمن أحكامه ما يلي : " يهدف هذا

<sup>(1)</sup>المادة 22 فقرة 03، من القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17/02/2003، السابق الذكر.

<sup>(2)</sup>المادة 14 فقرة 03، من نفس القانون.

القانون إلى إحداث محيط ملائم ومحفز من أجل : ...و- ترقية الاستثمار وتطوير  
الشراكة في السياحة ... "

كما جاء ضمن أحكامه : " تتخذ الدولة إجراءات وأعمال الدعم ،وتقدم المساعدات  
وتمنح الإمتيازات المالية ،والجباية النوعية الخاصة بالإستثمار السياحي ، قصد تشجيع  
التنمية، السريعة والمستدامة للسياحة ، وإحداث آثار إيجابية على الإقتصاد الوطني، كما  
تسعى في هذا الإطار، إلى إستحداث أدوات لدعم عملية التنمية السياحية"<sup>(1)</sup>.

وبالتالي عندما تتبع الدولة أو الولاية أو البلدية أراضيها للوكالة الوطنية للتنمية  
السياحية، فتعتبر قد إتخذت عمل وإجراء وأداة لدعم الاستثمار السياحي، خاصة إذا  
علمنا أن المشرع نص في القانون 03/03 على مايلي : " ... فضلا عن أحكام المادة  
31 من هذا القانون ،يمكن للدولة أن تتخذ التدابير اللازمة لتدعيم أسعار العقار السياحي  
، داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ...» <sup>(2)</sup>.

**ثانيا- إجراءات إقتناء الأوعية العقارية السياحية التابعة للأملك الوطنية الخاصة:**

إن القاعدة العامة في بيع العقارات التابعة للدولة تقضي بأن يكون البيع في المزاد  
العلمي، طبقا لأحكام قانون الأملك الوطنية <sup>(3)</sup>، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 427/12  
المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملك العمومية والخاصة التابعة للدولة <sup>(4)</sup>،  
الذي أكد بموجب المادة 90 منه على إمكانية بيع الممتلكات العقارية التابعة للأملك

<sup>(1)</sup>المادتين 02، 18، من القانون رقم 01/03، المؤرخ في 17/02/2003، السابق الذكر.

<sup>(2)</sup>المادة 22 فقرة 04، من القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17/02/2003، السابق الذكر.

<sup>(3)</sup> المادة 89، من القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الاملاك الوطنية، المعدل  
والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 52، المؤرخة في 02/12/1990.

<sup>(4)</sup>المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16/12/2012، المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسييرالأملك العمومية  
والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد رقم 69، المؤرخة في 19/12/2012.

الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها ولم تعد صالحة للمؤسسات و المصالح العمومية، عن طريق المزاد العلني.

أما الإستثناء فهو أن البيع يتم عن طريق التراضي طبقا للمادة 91 من نفس المرسوم، فهذه المادة حددت الحالات التي يتم فيها البيع عن طريق التراضي، وهي ثلاثة حالات:- البيع لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الإقتصادية والجمعيات.

-البيع لفائدة الخواص.

-البيع لفائدة الهيئات الدولية التي تكون الجزائر عضوا فيها وللبعثات الدبلوماسية والقنصليات المعتمدة بالجزائر.

وما يهم هو الحالة الأولى وبالتحديد، الهيئات العمومية فهذه الأخيرة قد تكون مؤسسات عمومية ذات طابع إداري أو ذات طابع اقتصادي أو ذات طابع صناعي وتجاري، مع العلم أن الوكالة الوطنية للتنمية السياحية عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، حسب أحكام القانون 07/98.

وبالنتيجة يمكن بيع أملاك وطنية خاصة تابعة للدولة لفائدة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، ويتم البيع بين الوزير المكلف بالمالية باعتباره ممثل للدولة، والوزير المكلف بالسياحة، والعقد تعده مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا بالنظر لمكان وقوع العقار أو الملك الوطني محل التنازل، أو يمكن إبرام عقد توثيقي حسب اتفاق الطرفين .

ويثبت البيع في محضر تحرره إدارة الأملاك الوطنية التي تحدد ثمن البيع (مصلحة التقييمات العقارية) ،ويوقع المحضر ممثلا المصلحتين البائعة و المشتري، وهذا يستنتج بمقاربة نص المادة 158 من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، ليتم بعد ذلك تسجيل العقد، ثم شهره في المحافظة العقارية المختصة .

أما إذا كان العقار السياحي تابع للأمالك الوطنية الخاصة للولاية أو البلدية، فيبرم العقد بين الوالي والوزير المكلف بالسياحة ممثل في الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، بالنسبة للأمالك التابعة للولاية، وما بين الوكالة العقارية المحلية والوكالة الوطنية للتنمية السياحية، هذا بعد سنة 1990 تاريخ صدور قانون التوجيه العقاري لاسيما مادته 73، التي خولت عملية التسيير للوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاري.

ما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري عدّل سنة 2008، المادة 89 من قانون الأملاك الوطنية بموجب المادة 26 من القانون رقم 14/08 والتي أصبحت تنص على: "يمكن التنازل أو تأجير الأملاك العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية، غير المخصصة، أو التي ألغي تخصيصها، إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح والمؤسسات العمومية، عن طريق المزاد العلني، مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى".

وبالتالي المشرع استبدل مصطلح البيع بمصطلح التنازل، فهذا الأخير يختلف عن البيع، فالبيع عقد ناقل للملكية مقابل ثمن نقدي جدي، بينما التنازل قد لا يكون مقابل ثمن نقدي جدي، فقد يكون مقابل مبلغ رمزي، كالتنازل على السكنات الوظيفية الممنوحة بسبب مصلحة لصالح الخدمة والتابعة للدولة، أو غيرها من الأملاك العقارية التابعة للدولة، وعموما عند فشل الإقتناء بالتراضي يتم اللجوء إلى الوسائل الاستثنائية والتي أهمها، الشفعة، ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

وبعد توفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار سواء عن طريق العملية الأولية للتصنيف أو في إطار عملية الإقتناء، تظهر الصورة المحلية والوطنية للعرض العقاري السياحي المناسب للاستثمار، أو ما يندرج في إطار ما يعرف ببنك المعطيات السياحية.

تم النص على هذا البنك بموجب المادة 27 من القانون رقم 01/03، والتي صدر لتطبيقها وتنظيمها المرسوم التنفيذي رقم 81/04<sup>(1)</sup> هذا الأخير الذي أكد بموجب المادة رقم 02 منه على أن البنك يضع تحت تصرف الحكومة والمؤسسات والإدارات العمومية وكل هيئة أو شخص معلومات موثوقة عن وضعية السياحة وتطورها، كما يجب حسب المادة 03 أن يبين البنك القدرات السياحية التي تزخر بها البلاد وكذا الإطار القانوني لتشجيع الاستثمار في الجزائر .

كما تم إصدار قرارات وزارية خاصة في إطار جمع و ارسال المعلومة المتعلقة ببنك المعطيات السياحية<sup>(2)</sup>.

## المبحث الثاني

### الشفعة ونزع الملكية كاستثناء في توفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار

إذا كانت القاعدة العامة في التعامل هي الرضائية أو العمل بما يقضي به القانون من مبادئ وأصول، فإن عليه ترد استثناءات طبقا لما يقضي به القانون ذاته، وكما هو معروف الاستثناء يكون بأحكام مخصوصة ولا يجوز التوسع فيه.

ومن هذا الباب تلج آلية الشفعة ونزع الملكية، واللذان لهما أحكام خاصة في مجال توفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار، وهو ما سيعنى الشرح والبيان في

(1) المرسوم التنفيذي رقم 81/04، المؤرخ في 14/03/2004، يحدد كفايات وضع بنك معطيات للسياحة، الجريدة الرسمية عدد رقم 15، المؤرخة في 15/03/2004.

(2) القرار الوزاري المؤرخ في 23/10/2006، يحدد كفايات ارسال المعطيات المجمعة من قبل المديرية الولائية للسياحة والديوان الوطني للسياحة والوكالة الوطنية للتنمية السياحية وكذا الجمعيات التي تنشط في المجال السياحي، والقرار المؤرخ في 23/10/2006، يحدد نموذج الرزنامة المتعلقة بالمعلومات والبيانات والمؤشرات التي تحوزها المؤسسات الوطنية والإدارات العمومية والهيئات العمومية المتخصصة لتزويد بنك المعطيات السياحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 14، المؤرخة في 25/02/2006.

مطلبين على التوالي، يخصص الأول لدراسة آلية الشفعة، والثاني لدراسة آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

### المطلب الأول: الشفعة كآلية لتوفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار

طبقاً لأحكام القانون رقم 03/03، وكذا نصوصه التنظيمية فإن المشرع يكون قد جعل من ممارسة حق الشفعة كآلية لتوفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار، للوكالة الوطنية للتنمية السياحية كشخص معنوي قائم بذاته تمارس صلاحيتها في إطار مناطق التوسع والمواقع السياحية.

غير أنه ولما كان لهذا الحق أصوله القانونية الثابتة، والتي تستدعي المقاربة و الإسقاط في هذا المقام، يكون من اللازم، إعطاء نظرة على حق الشفعة وفقاً للقواعد العام (الفرع الأول)، قبل إسقاطها على الأوعية العقارية السياحية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الشفعة وفقاً للقواعد العامة

بغض النظر على المدلول المفاهيمي للشفعة، في إطار في إطار مقاربة الشفعة بمفهوم قواعد القانون الخاص، أو الشفعة بمفهومها الإداري، أي الشفعة الإدارية<sup>(1)</sup>، فإن ما يهم في مقام الحال، الأحكام القانونية للشفعة، أو مسوغات ثبوت هذا الحق، ولما كان كذلك يكون من اللائق، بيان تعريف الشفعة (أولاً)، ثم حالات ممارسة الشفعة (ثانياً).

(1) من بين الحالات القانونية للشفعة الإدارية، ما نص عليه المشرع بموجب المادة 52 فقرة أخيرة من قانون التوجيه العقاري، وما ذهب إليه في إطار نظام المستثمرات الفلاحية، لما خول الديوان الوطني للأراضي الفلاحية ممارسة هذا الحق طبقاً لنص المادة 15 من القانون رقم 03/10، المؤرخ في 2010/08/15، الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد رقم 46، المؤرخة في 2010/08/18، وكذا نص المادة 20، من المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المؤرخ في 2010/12/23، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد رقم 79، المؤرخة في 2010/12/29.

## أولاً-تعريف الشفعة:

من الناحية اللغوية، فإن الشفعة مأخوذة من الشفع بمعنى الضم والزيادة بعد الطلب، فيقال شفع الشيء شفعاً، ضم مثله إليه، والشفعة حق الجار في تملك العقار جبرا على مشتريه بشروطه التي رسمها الفقهاء، ومنه الشفيع "أي صاحب الشفة الذي يأخذ العقار جبرا(1).

وأضاف آخرون، الشفعة ضم الشيء إلى مثله، والشفعة حق الشخص في تملك الشخص على شريكه، المتجدد ملكه قهراً، بعوض وقيل "الشفعة فيما لا يقسم فإذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة"، وفي هذا قيل الشفعة على رؤوس الرجال، أي إذا كانت الدار بين جماعة مختلفي السهام فباع أحد منهم نصيبه فيكون من باع لشركائه بينهم سواء على رؤوسهم لا على سهامهم(2).

أما من الناحية الاصطلاحية الفقهية، فقد تم تعريفها كما يلي: "«الشفعة استحقاق شريك أخذ مبيع شريكه بثمنه، أو أخذ الشريك حصة جبرا شراء، إنما يتناول أخذها لا ماهيتها، وهي غير أخذها، لأنها معروضة له ولنقيضه وهو تركها، والمعروض لشيئين متناقضين ليس عين أحدهما وإلا اجتمع النقيضان»(3).

وفي تعريف آخر لها: «هي استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكه المُنْتَقَلَةَ عَنْهُ مِنْ يَدِ مَنْ انْتَقَلَتْ إِلَيْهِ، وَأَجْمَعَ أَهْلُ الْعِلْمِ عَلَى إِثْبَاتِ الشَّفْعَةِ لِلشَّرِيكِ الَّذِي لَمْ يُقَاسَمْ، فِيمَا بِيَعُ مِنْ أَرْضٍ أَوْ دَارٍ أَوْ حَائِطٍ. وَالْمَعْنَى فِي ذَلِكَ أَنَّ أَحَدَ الشَّرِيكَيْنِ إِذَا أَرَادَ أَنْ يَبِيْعَ نَصِيبَهُ، وَتَمَكَّنَ مِنْ بَيْعِهِ لِشَّرِيكِهِ، وَتَخْلِيصَهُ مِمَّا كَانَ بِصَدَدِهِ مِنْ تَوَقُّعِ الْخَلَاصِ وَالِاسْتِخْلَاصِ،

(1) مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، الطبعة الرابعة، مكتبة الشروق الدولية، مصر، 2004، ص 487.

(2) محمد مرتضى الحسيني الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، تحقيق عبد العليم الطحاوي، مراجعة مصطفى حجازي، الجزء 21، الطبعة 02، سلسلة التراث العربي، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، 1984، ص 283-287.

(3) محمد ابن عرفة الورغي التونسي، المختصر الفقهي، تحقيق الدكتور حافظ عبد الرحمان محمد خير، الطبعة الأولى، مؤسسة خلف أحمد الجبوتور للأعمال الخيرية، 2014، ص 325.

فالذي يقتضيه حسن العشرة، أن يبيعه منه، ليصل إلى غرضه من بيع نصيبه، وتخليص شريكه من الضرر، فإذا لم يفعل ذلك، وباعه لأجنبي، سلط الشرع الشريك على صرف ذلك إلى نفسه» (1).

ومن خلال سبق يمكن إستخلاص عناصر الشفعة وتتمثل في:

\* الشفيع وهو الآخذ بالشفعة.

\* المشفوع منه وهو المشتري الذي أخذ منه العقار، وحل الشفعة .

\* العقار المشفوع فيه، وهو العقار المبيع، المأخوذ بالشفعة .

\* العقار أو الحق المشفوع به، وهو عقار الشفيع أو حقه الذي يشفع بموجبه.

\* الثمن المأخوذ به (2).

وفي الاصطلاح القانوني عرفها المشرع الجزائري وفقا للصياغة التالية: «الشفعة رخصة تحيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية» (3)، ومن هذه المادة سنتطرق إلى حالات الشفعة

#### ثانيا-حالات ممارسة الشفعة:

جاء ضمن أحكام القانون المدني ما يلي: "يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثروة الزراعية : - لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الإنتفاع المناسب للرقبة -للشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي - لصاحب حق الإنتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها".

(1) بن قدامة المقدسي، المغني، الجزء 05 ، مكتبة القاهرة، مصر، 1970، ص229.

(2) أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون ، المدني الجزائري على ضوء إجتهااد المحكمة العليا ومجلس الدولة، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 13.

(3) المادة 794، من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، السابق الذكر.

كما ورد فيه أنه : " لا شفعة : - إذا جعل البيع بالمزاد العلني وفقا لإجراءات رسمها القانون - إذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين أو بين الأقارب لغاية الدرجة الرابعة ، وبين الأصهار لغاية الدرجة الثانية- إذا كان العقار قد بيع ليكون محل عبادة أو يلحق بمحل العبادة " (1)

إذن الشفعة تثبت لمالك الرقبة أو الشريك في الشروع أو لصاحب حق الإنتفاع والمشرع استرشد بإعتبارات معينة لتحديد هذه الحالات وهي : جمع شتات الملكية بعد تفرقها ،إبعاد الأجنبي من اقتحام نطاق الشركاء في الملكية الشائعة والتقليل من عدد هؤلاء الشركاء ، منع مضايقات الجوار فتثبت صفة الشفيع للجار المالك(2).

### الفرع الثاني: الشفعة في إطار مناطق التوسع والمواقع السياحية

تعتبر الشفعة طريقة استثنائية وجبرية، تلجأ إليها الدولة، بغية المحافظة على العقار السياحي، وكذا من أجل إقامة استثمارات سياحية، لأجل ذلك أقر القانون ممارسة هذا الحق من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية(أولا) وفقا لإجراءات وكيفيات ثابتة تنظيميا (ثانيا)

### أولا-الإقرار القانوني لحق الوكالة الوطنية للتنمية السياحية في ممارسة الشفعة:

جاء في إطار أحكام القانون رقم 03/03 ماي 2003 : " يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية تمارس الوكالة الوطنية للتنمية السياحية هذا الحق على كل العقارات أو البناءات المنجزة في إطار هذا القانون، والمتواجدة داخل منطقة التوسع السياحي وتكون موضوع نقل ملكية إراديا بعوض أو بدون عوض"(3).

(1) المادتين، 795، 798، من نفس الأمر.

(2) أحمد خالدي، المرجع السابق، ص 51، 52.

(3) المادة 21، من القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17/02/2003، السابق الذكر.

إن أول ملاحظة يمكن تسجيلها على هذه المادة أن المشرع أقر حق الوكالة في ممارسة حق الشفعة إما في حالة البيع أو الهبة، فكلاهما تصرف ناقل للملكية، وبالتالي أول ما يعاب على المشرع أنه ناقض نص المادة 794 من القانون المدني الجزائري التي أقرت الشفعة في حالة البيع فقط، بمفهوم المخالفة المشرع أعطى مفهوماً جديداً للشفعة في القانون 03/03<sup>(1)</sup>.

أما الملاحظة الأخرى حول نص المادة 21 من القانون 03/03 هو أن المشرع لم يحدد مرتبة الدولة ممثلة في الوكالة الوطنية للتنمية السياحية في ممارسة حق الشفعة، خلافاً لما فعله في قانون التوجيه العقاري لما قرر مايلي : " ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية، وتطبق حق الشفعة المذكور مصالح وهيئات عمومية معينة تحدد عن طريق التنظيم، ويمارس هذا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المذكور أعلاه"<sup>(2)</sup>.

وبالتالي كان الأجدر على المشرع الجزائري أن يحدد مرتبة الوكالة في ممارسة حق الشفعة مقارنة مع الحالات الواردة في نص المادة 795 من القانون المدني حتى تكون الصورة واضحة، والأفضل على المشرع أن ينص صراحة في المادة 21 على مرتبة الوكالة، وحبذا لو يعطيها أولوية على الحالات المقررة في القانون المدني، لأن ذلك يشكل ضماناً هامة لحماية وتوفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار<sup>(3)</sup>.

(1) لعميري ياسين، توفير ودمج العقار السياحي في مجال الاستثمار "بين الآليات القانونية والواقع"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تيسمسيلت، المجلد 02، العدد الأول، 2017، ص 228.

(2) أنظر المادة 71، من القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/02/1990، السابق الذكر.

(3) لعميري ياسين، توفير ودمج العقار السياحي في مجال الاستثمار "بين الآليات القانونية والواقع"، المرجع السابق، ص 229.

ثانياً - إجراءات ممارسة حق الشفعة من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية:

أحال المشرع بيان كفاءات ممارسة الوكالة لحق الشفعة إلى التنظيم، وذلك بموجب الفقرة الأخيرة لنص المادة 21 من القانون رقم 03/03، وبالرجوع إلى التنظيم نجد المرسوم التنفيذي رقم 385/06<sup>(1)</sup>.

وبالرجوع إلى هذا المرسوم نجده ينص في المادة الأولى على ما يلي: "تطبيقاً لأحكام المادة 21 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير 2003 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حقها في الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، التي تدعى في طلب النص الوكالة".

كما ورد فيه ما يلي: "طبقاً لأحكام المادة 21 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير 2003 والمذكور أعلاه، تمارس الوكالة حقها في الشفعة على كل عقار أو بناء يقع في الجزء القابل للبناء لمنطقة التوسع السياحي، كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية الموافق عليه، والمنجز في إطار أهداف القانون رقم 03/03 المؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 الموافق ل 17 فبراير 2003، والمذكور أعلاه والذي يكون موضوع تنازل بمقابل أو بدون مقابل".

كما نص في المرسوم على أنه: "طبقاً لأحكام المادة 28 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 16 ذي الحجة 2003 الموافق ل 17 فبراير 2003 والمذكور أعلاه، يتعين على مالك عقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية، عندما يقرر بيع

<sup>(1)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 385/06، المؤرخ في 28/10/2006، المحدد لكفاءات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 70، المؤرخة في 2006/11/05.

أملكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة، يعد طبقاً لنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة<sup>(1)</sup>.

وبالتالي هناك تناقض واضح بين المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 385/06، والمادة 21 من القانون 03/03، كون أن الأولى قررت حق الشفعة في حالة البيع فقط، بينما الثانية، في حالة البيع أو الهبة، كما يثبت التناقض ما بين المادتين 02 و 03 من ذات المرسوم، ففي المادة 02 والتي جاءت مطابقة للمادة 21 من القانون 03/03 قرر حق الوكالة في الشفعة في حالة البيع أو الهبة، ويستشف ذلك من عبارة " كل تنازل بمقابل أو بدون مقابل"، بينما في المادة 03 ذكر فقط البيع.

وبالتالي يجب على المشرع أن يراجع نفسه ويضع حدا لهذا التناقض من خلال تعديل المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 385/06، بحذف كلمة البيع وتعويضها بمصطلح جامع مانع هو: "التنازل بمقابل أو بدون مقابل" فيشمل بالتالي البيع والهبة، وبالنتيجة تطابق وتناسق قانوني بين المادة 03 و المادة 02 من المرسوم من جهة ومن جهة ثانية تطابق المادتين مع نص المادة 21 من القانون رقم 03/03<sup>(2)</sup>.

أما بخصوص الإجراءات العملية لممارسة حق الشفعة فقد بينها المشرع ضمن أحكام المرسوم التنفيذي وتكون كما يلي:

- يقوم الوزير المكلف بالسياحة بعد إخطاره، بالتصريح بالبيع بإشعار الوكالة في أجل خمسة عشر ( 15 ) يوما، قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة.

- للوكالة أجل ثلاثة ( 03 ) أشهر إبتداء من تاريخ إشعارها من الوزير المكلف بالسياحة، للفصل في إقتناء الأملاك المعنية طبقاً لقانونها الأساسي، و يتعين على الوكالة

(1) المادتين 02، 03، من نفس المرسوم التنفيذي.

(2) لعميري ياسين، توفير ودمج العقار السياحي في مجال الاستثمار "بين الآليات القانونية والواقع"، المرجع السابق، ص

في إطار الآجال الممنوحة إياها، أن تلتزم بإعداد دراسة تقنية تبرز فيها الوصف والمحتوى والتقييم والوسائل المالية الضرورية لإقتناء الأملاك المعنية، والملاحظ على المادة قيدت ما جاء في المادة 799 من القانون المدني التي منحت الشفيع مدة 30 يوماً لممارسة حقه في الشفعة.

- عندما تقرر الوكالة مباشرة حقها في الشفعة تقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة في الآجال المطلوبة مع تبرير ردها، بعد انقضاء هذا الأجل وفي حالة عدم الرد من الوكالة، تعد هذه الأخيرة كأنها تنازلت عن ممارسة حقها في الشفعة.

- في حالة ممارسة الوكالة حق الشفعة يلتزم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام المالك في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من من تاريخ انتهاء الأجل، المذكور في المادة 05 أعلاه، وعند انتهاء أجل أربعة (4) أشهر وفي حالة عدم رد وزير السياحة يصرح للمالك مباشرة البيع المقرر.

- في حالة غياب اتفاق بالتراضي مع المالك، تحدد الهيئة القضائية، المختصة ثمن إقتناء الملكية موضوع حق الشفعة (1).

**المطلب الثاني: نزع الملكية كآلية لتوفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار**

تعتبر آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من بين الوسائل الاستثنائية الجبرية التي تلجأ لها الدولة في سبيل توفير الحافظة العقارية اللازمة لإنجاز مختلف مشاريع التنمية العمومية، وعلى غرار الشفعة، لهذه الآلية أحكامها من منظور القواعد القانونية العامة المنظمة لها (الفرع الأول)، وكذا خصوصيتها في مجال العقار السياحي المناسب للاستثمار (الفرع الثاني).

(1) المواد من 04-09، من المرسوم التنفيذي رقم 385/06، المؤرخ في 28/10/2006، السابق الذكر.

## الفرع الأول: نزع الملكية في إطار القواعد العامة

نقطتان جوهريتان تسمحان بإجلاء معنى آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، تعريفها (أولاً)، خصائصها (ثانياً).

## أولاً-تعريف آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

من بين التعريفات الفقهية لهذه الآلية، التعريف الذي يعتبره أنها: "تلك العملية التي يتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد الأفراد، إلى شخص عام بقصد المنفعة العامة نظير تعويض عادل"<sup>(1)</sup>

وفي إطار أحكام القانون المدني لم يعرف المشرع هذه الآلية بشكل مباشر، وإنما وضح معالمها الكبرى، وهو ما يظهر جلاء من النص الآتي: "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل، وإذا وقع خلاف في مبلغ التعويض وجب أن يحدد هذا المبلغ بحكم قضائي، إلا أن تحديد مبلغ التعويض يجب ألا يشكل بأي حال مانعا لحيازة الأملاك المنتزعة"<sup>(2)</sup>.

ما يتضح من هذا النص أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يعتبر من بين الوسائل الاستثنائية التي قد تلجأ إليها الدولة بمفهومها العام، وأن هناك تشدداً قانوني في حماية حقوق الشخص المنزوعة ملكيته، إذ أن عدم الاتفاق على التعويض يفضي مباشرة وبشكل إجباري إلى القضاء، وذلك ما يتناقض جملة وتفصيلاً مع مضمون أحكام

(1) محمد عبد اللطيف ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، دون طبعة ، دار الكتب القانونية ، المجلة الكبرى ، الجزائر ، 1992 ، ص 09 .

(2) المادة 677، من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 1975/09/26، السابق الذكر.

التعويض الثابتة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-186<sup>(1)</sup>، والتي جعلت من مسألة اللجوء إلى القضاء جوازية.

أما في إطار القانون 91-11، فقد عرّف المشرع بشكل صريح مباشر آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية كما يلي: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية"<sup>(2)</sup>.

ما يلاحظ أن المشرع تناول هذه الآلية بنوع من التفصيل مقارنة بالتعريفات السابقة، إذ لم يكتفي ببيان الصفة الاستثنائية لها، وإنما وضح أبرز مقتضياتها والتي تأتي كانعكاس لتطبيق مختلف الإجراءات النظامية المرتبطة بالتهيئة والتعمير وفقا للقانون الإطار في هذا المجال<sup>(3)</sup>، فالمقصود التقني لذلك هو تلك العمليات التنظيمية لمجال معين، والتي تسمح بتحديد شروط استعماله، إذ ان التهيئة فنٌ يؤدي في النهاية إلى نتيجة محددة<sup>(4)</sup>.

(1) المادة 39، المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 27/07/1993، يحدد كليات تطبيق القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27/04/1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 51، المؤرخة في 01/08/1993.

(2) المادة رقم 02، القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27/04/1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 21، المؤرخة في 08/05/1991.

(3) القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 52، المؤرخة في 02/12/1990.

(4) Linda Alloui – Ami moussa, cours d'aménagement touristique, office des publications universitaires, Benaknoun Alger, 2011, p12.

أما المقصود القانوني لذلك فهي الأدوات الجماعية للتهيئة والتعمير، المجسدة عبر كل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>(1)</sup>، وكذا مخطط شغل الأراضي<sup>(2)</sup> فضلا على مختلف أدوات التخطيط، هذا الأخير الذي يجسد مجموعة التحضيرات والتدخلات والأعمال التي تحدد رؤية واضحة للمستقبل<sup>(3)</sup>، والتخطيط المذكور في النص يُحمل على التخطيط المجالي المباشر الذي يندرج في صميم ما يعرف بسياسة تهيئة الإقليم المنظمة بالقانون رقم 01-20<sup>(4)</sup>.

### ثانيا- خصائص آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية:

ما يتضح من النصوص السابقة لاسيما تلك الثابتة في أحكام القانون رقم 11/91، أن آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تتسم بجملة من الخصائص، إذ أنها إجراء استثنائي يرد على الملكية العقارية الخاصة، كما يهدف لتحقيق المنفعة العمومية ويكون مقابل تعويض.

#### 1- نزع الملكية إجراء استثنائي يرد على الملكية العقارية الخاصة:

يستنتج ذلك من نص المادة 02 من القانون رقم 11-91 وكذا من المرسوم التنفيذي رقم 186/93 على التوالي، ومفاده أن هذه الآلية تلج من باب الاستثناء لا الأصل، إذ أن لهذا الأخير سبل تدخله في هذا السياق، ومقصود ذلك بالتحديد الطريق الودي في عملية الاقتناء أو ما يعبر عليه في لغة الفقه بقاعدة التراضي في العقد باعتباره أساسا عريضا تبنى عليه العلاقات بين الأشخاص، خاضعين للقانون العام أو الخاص

(1) الخاضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 177/91، المؤرخ في 1991/05/28، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 26، المؤرخة في 1991/06/01.

(2) الخاضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المؤرخ في 1991/05/28، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 26، المؤرخة في 1991/06/01.

(3) Brahim Ben youcef, Analyse urbaine (éléments de méthodologie), 3<sup>eme</sup> éditions, office des publications universitaires, Ben aknoun Alger, 2011, p 20.

(4) القانون رقم 20/01، المؤرخ في 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد رقم، 77، المؤرخة في 2001/12/15.

كانوا، ومن هنا لا يمكن بأي حال من الأحوال اللجوء لنزع ملكية الأفراد إلى بعد سلوكها للطريق الودي معهم، من أجل ذلك جعل المشرع هذه الآلية من الوسائل الاستثنائية في تكوين الحافطة العقارية للأملاك الوطنية<sup>(1)</sup>، والتأكد من إستثنائية نزع الملكية يقع على عاتق السلطة الإدارية التي تباشر إجراءات النزع<sup>(2)</sup>.

ذلك ما يظهر من نص المادة 26 من قانون الأملاك الوطنية التي جاء فيها: "تقام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة وتتمثل الوسائل القانونية في تلك الوسيلة القانونية أو التعاقدية التي تضم بمقتضاها أحد الأملاك إلى الأملاك الوطنية حسب الشروط المنصوص عليها في هذا الباب، ويتم اقتناء الأملاك التي يجب أن تدرج في الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها حسب التقسيم الآتي:- طرق الاقتناء التي تخضع للقانون الخاص: العقد والتبرع والتبادل والتقدم والحيازة- طريقان يخضعان للقانون العام، نزع الملكية وحق الشفعة".

من ناحية أخرى فإن نطاق تطبيق هذه الآلية محصور في الملكية العقارية الخاصة، بمفهوم المخالفة تستبعد من نطاق تطبيقه الملكية العقارية الوطنية، وكذا الملكية العقارية الوقفية، وفي ذات السياق فإن نطاقها يقتصر على العقارات التي تعد كل شيء مستقر في حيزه وثابت فيه بحيث لا يمكن نقله دون أن يفسد أو يتلف<sup>(3)</sup>، والحقوق العينية العقارية الأصلية والتبعية، بمعنى حق الملكية والحقوق المتفرعة عنها أي حق الانتفاع وحق الارتفاق وكذا حق الاستعمال والسكنى، كحقوق عينية أصلية، وكل من الرهن

(1) لعميري ياسين، آليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، محاضرات موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، 2021/2020، ص 11.

(2) لعشاش محمد، آليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، محاضرات موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة، 2018/2017، ص 09.

(3) المادة 683، من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، السابق الذكر.

الرسمي والرهن الحيازي، حق التخصيص وحق الامتياز كحقوق عينية تبعية، وكلها خاضعة في أساسها للقانون المدني.

يمكن تطبيق آلية نزع الملكية على كل هذه الحقوق، بما في ذلك حق الاستعمال والسكنى، باعتباره على حد تعبير أهل الفقه، يرد في جوهره على عقار سكني، يكون محلاً لاقتران الحقين دون الاستغلال، كما في العقار الموصى بسكناه لشخص أو أشخاص<sup>(1)</sup>.

## 2- نزع الملكية إجراء يهدف للمنفعة العمومية ويكون مقابل تعويض:

إن مصطلح المنفعة العمومية مفهوم مرن يتسع مجاله ليشمل عدة تطبيقات من وجهة النظر القانونية تظهر في شكل نصوص تشريعية يتم من خلالها تكريس الحق العام في تقييد الملكية الخاصة، وذلك مهما اختلفت مقاصد تلك المنفعة فقد تكون اجتماعية بحتة أو ذات وجهة سياحية أو فلاحية أو اقتصادية، حسب طبيعة المشروع المزمع انجازه من وراء نزع الملكية، ويكون من الصعوبة بما كان حصر وضبط النطاق الموضوعي للمنفعة العمومية، وعلى العموم يكفي لتحقيقها وجود مشروع حيوي يخدم المجتمع بمختلف شرائحه تشرف عليه سلطة عمومية تسييرا وتمويلاً.

من ناحية ثانية فإن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يكون مقابل تعويض، وذلك من باب أولى طالما أنه يمس ملكية الغير، وأن انعدام التعويض يشكل فرقاً، يخرق مبدأ ضمان الملكية الخاصة، ثم إن أهم سمة للتعويض أن يكون عادلاً ومنصفاً، فمقتضى العدالة في هذا المقام، يتحقق بأن يكون التعويض مساوياً للقيمة الحقيقية للعقارات أو الحقوق العينية العقارية المنتزعة، ويحدد ذلك بناء على أسس موضوعية بحتة تستند إلى الواقع.

(1) مصطفى أحمد الزرقا، المدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي، الجزء الثالث، الطبعة الأولى، دار القليم، دمشق سوريا، 1999، ص 44.

أما مقتضى الإنصاف في هذا السياق فيُحمل على معناً مفاده، أن يكون تعويضاً حقيقياً تنتزع من خلاله الإدارة رضا المالك قبل أملاكه، بمعنى أن تفتك موافقته واقتناعه بقيمة التعويض وذلك بمختلف الإجراءات الودية أو القضائية<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: نزع الملكية في إطار مناطق التوسع والمواقع السياحية

إن الحقيقة القانونية الثابتة أن المشرع الجزائري جعل آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، إجراء إستثنائياً لإقتناء الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والتي تكون موجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (أولاً)، وذلك عملاً بأحكام القانون رقم 03/03، رغم ذلك فإن الحقيقة العملية تثبت وجود صعوبة في تطبيق هذه الآلية (ثانياً).

### أولاً- نزع الملكية آلية إستثنائية لإقتناء الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية:

إن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هي طريقة إستثنائية لإقتناء الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، وذلك عندما يؤدي اللجوء إلى كل الوسائل الرضائية إلى نتيجة سلبية، فيمكن حينئذ للدولة بناء على طلب الوزير المكلف بالسياحة اللجوء إلى هذه الآلية، وإجرائياً يتم ذلك طبقاً لأحكام القانون رقم 91/11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

إن اللجوء إلى نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في هذه الحالة يتم بناء على أحكام القانون رقم 03/03 الذي نص ضمن أحكامه على ما يلي: " عندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية، يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير

(1) لمعيري ياسين، آليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق، ص 12، 13.

المكلف بالسياحة، إقتناء هذه الأراضي، طبقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول ،  
المتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية " (1)

وعليه يعود الإختصاص في قرار نزع الملكية، للوزير المعنى ( الوزير المكلف  
بالسياحة)، ووزير الداخلية، ووزير المالية بموجب قرار وزاري مشترك، عندما تقع الأملاك  
المعنية على إقليم ولايتين أو أكثر، بينما يعود الإختصاص للوالي ممثلا للدولة (2) إذا  
كانت الأملاك تقع على إقليم ولاية واحدة.

ويتم تجسيد عملية نزع ملكية الأوعية العقارية السياحية طبقا للإجراءات المحددة  
في القواعد العامة، إذ يتم فتح التحقيق بقرار من الوالي يتضمن وجوبا جملة من العناصر  
ذكرها المشرع على سبيل الحصر تتمثل في: الهدف من التحقيق، تاريخ بدأ التحقيق  
وانتهائه، تشكيل لجنة التحقيق (أسماء الأعضاء وألقابهم وصفاتهم)، كيفية عمل اللجنة  
(أوقات استقبال الجمهور وأماكنه ودفاتر تسجيل الشكاوى وطرق استشارة ملف التحقيق)،  
الهدف البين من العملية، مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع انجازها  
وموقعها.

يكون قرار فتح التحقيق موضوع عملية إشهار بمركز البلدية المعنية وفي الأماكن  
المخصصة عادة لهذا الغرض، وكذ منشورا في يوميتين وطنيتين، كما يجب أن ينشر في  
مجموع القرارات الإدارية للولاية وذلك قبل 15 يوما من تاريخ فتح التحقيق، كما ينبغي  
عند فتح التحقيق بيان الملف اللازم للتحقيق (3).

كما يعين الوالي لجنة التحقيق والتي تتكون من ثلاثة (03) أشخاص معينون من  
بين الموجودين في قائمة وطنية تعد سنويا من قبل وزير الداخلية والجماعات المحلية

(1) المادة 22 فقرة 02، من القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17/02/2003، السابق الذكر.

(2) وذلك طبقا لنص المادة 110، من القانون رقم 12/07، المؤرخ في 21/02/2012، المتعلق بالولاية، الجريدة  
الرسمية عدد رقم 12، المؤرخة في 29/02/2012.

(3) المادة رقم 06، من القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27/04/1991، السابق الذكر، والمادة رقم 06، من المرسوم  
التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 27/07/1993، السابق الذكر.

استنادا إلى قوائم تعدها كل ولاية ويشترط في المحققين المعينون الانتماء إلى الجهة الإدارية نازعة الملكية<sup>(1)</sup>، ثم يتم مباشرة عملية التحقيق في الميدان للثبوت من الوجهة السياحية للمشروع ومن أصحاب المصالح المشروعة في هذا الإطار.

بعد ذلك يتم إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية بموجب قرار مشترك بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية، إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية المراد نزعها واقعة في تراب ولايتين أو عدة ولايات<sup>(2)</sup>، أو من طرف الوالي، عندما تكون العقارات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها واقعة في تراب ولاية اختصاصه<sup>(3)</sup>، أو من طرف الوزير الأول، وذلك بالنسبة لعملية إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي<sup>(4)</sup>.

بعد ذلك تأتي مرحلة التحقيق الجزئي إذ يتم تعيين المحافظ المحقق من طرف الوالي لينتقل من جديد إلى الميدان، ويقوم بعملية تستهدف الحصول على الوثائق ومعرفة حقوق أصحاب المصلحة، إذ يقوم في سبيل ذلك بالاتصال بمختلف الإدارات ذات الصلة، سيما المتعلقة بالحفظ العقاري عموما.

ثم تصل مرحلة تقدير التعويض المقابل لقيمة العقارات المراد نزع ملكيتها، وذلك من طرف مصالح مديرية املاك الدولة لمكان وجود العقار، ليستتبع ذلك صدور قرار قابلية التنازل من طرف الوالي.

وفي حالة عدم رفع دعوى قضائية في شأنه وإلى هذه المرحلة أو وجود طعن لكنه إيجابي أي يتم الفصل فيه لصالح الدولة بصفة عامة، يتم إصدار القرار النهائي لنزع

(1) المادة رقم 05، من نفس القانون، والمادتين رقم 03، 04، من نفس المرسوم التنفيذي.

(2) المادة 10 فقرة 01، من المرسوم التنفيذي 93-186، السابق الذكر.

(3) المادة 10 فقرة 02، من نفس المرسوم.

(4) المادة 65، من القانون 21/04، المؤرخ في 29/12/2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 85، المؤرخة في 30/12/2004، المستحدث للمادة 12 مكرر للقانون 11/91، وكذا المادة 02، من المرسوم.

الملكية من طرف الوالي في جميع الحالات، بمعنى بغض النظر على طبيعة الأوعية العقارية المنتزعة والمصرح سلفا بمنفعتها العمومية<sup>(1)</sup>.

يخضع قرار نزع الملكية لمقتضى التبليغ، ويعد التبليغ أحد قرائن نفاذ القرار الإداري، وذلك بأن يُعلم به المعني مباشرة<sup>(2)</sup> ليكون أحد المسائل القانونية التي ينبغي تحققها حتى يكون القرار النهائي لنزع الملكية ذا حجية، إذ يتم تبليغه للشخص أو الأشخاص المنزوعة ملكيتهم من باب الإعلام ومن باب سريان أجل الطعن القضائي المحتمل.

كما يتم تبليغ القرار النهائي لنزع الملكية إلى السلطة المستفيدة من تحريك الإجراءات (وزارة السياحة)، كل هذا في الواقع يستنتج من مضمون ما ورد في أحكام القانون: "يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه وإلى المستفيد..."<sup>(3)</sup>، وقد ثبت نفس الأمر في إطار أحكام المرسوم التنفيذي، وإذا كان المشرع أضاف إليه وسيلة أخرى وهي النشر في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية<sup>(4)</sup>.

كما يخضع القرار لمقتضى الشهر العقاري في المحافظة العقارية لمكان وجود العقار أو العقارات محل نزع الملكية، والذي يخضع لإجراءات وشكليات محددة في الأمر رقم 74/75 ومراسيمه التنفيذية، إذ يعتبر الشهر العقاري تلك الوسيلة القانونية اللازمة لتحقيق واقعة نقل الملكية، فيكون بذلك قد حقق بوجه آخر علامة من علامات تكريس مقصد تطهير الملكية العقارية بصفة عامة، تحقيقا لما يعرف بمبدأ الإئتمان العقاري في المعاملات<sup>(5)</sup>.

من هنا يتم شهر قرار نزع الملكية في السجل العقاري حتى تنتقل الملكية لصالح السلطة المستفيدة بالنسبة للمشاريع العادية أو للدولة بالنسبة للمشاريع الاستراتيجية، وفي

(1) المواد من 17 وما بعدها من القانون رقم 11/91، والمواد من 12 وما بعدها من احكام المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المعدل والمتمم، السابق ذكرهما.

(2) ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار المجدد، سطيف الجزائر، دون سنة نشر، ص 193.

(3) المادة 30 فقرة 01، من القانون رقم 11/91، السابق الذكر.

(4) المادة 41 فقرة أخيرة، من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، السابق الذكر.

(5) حكيمة عمورة، الآثار القانونية لشهر قرار نزع الملكية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر باتنة، المجلد 02، العدد 03، 2015، ص 368.

هذا المقام ورد في القانون: "...يخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري..."<sup>(1)</sup>، كما جاء في المرسوم: "...وينشر خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري التي تخضع الممتلكات والحقوق المنزوعة ملكيتها له..."<sup>(2)</sup>.

من ناحية أخرى يترتب على تنفيذ إجراء الشهر العقاري للقرار النهائي الخاص بنزع الملكية، تحقق واقعة الحيابة الفورية وذلك بالنسبة للمشاريع العادية إذ أنه: "لا تتم الحيابة إلا بتوفر شرط الامتثال للتنظيم المعمول به في مجال الشهر العقاري"<sup>(3)</sup>

على هذا الأساس فإن الشهر العقاري يأتي كإجراء ناقل للملكية بعد تحقق واقعة الحيابة، وهو ما يستشف من النص الآتي: "بغض النظر عن أحكام المادة 42 أعلاه، تتم إجراءات تحويل الملكية وفقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها ولاسيما لأحكام هذا المرسوم فيما يخص نزع الملكية المنفذة في إطار عمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة والبعد الوطني والاستراتيجي بعد الحيابة الفورية للأمالك والحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية من الإدارة نازعة الملكية حسب الكيفيات المحددة في المادة 10 مكرر أعلاه"<sup>(4)</sup>.

كما جعل المشرع من مقتضى الشروع في تنفيذ الأشغال أثر ناتج عن تبليغ ونشر القرار المتضمن نزع الملكية فبمجرد تحقق ذلك يمكن للسلطة المستفيدة (وزارة السياحة) الشروع في تنفيذ الأشغال العمومية المرتبطة بالمشروع.

ما تجدر الإشارة إليه أخيرا أنه إذا كانت الأشغال مما يجب إنجازها على تراب ولايتين أو عدة ولايات فإن الجهة المستفيدة تحول الملف الخاص بنزع الملكية المنصوص عليه في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93، إلى كل والي مختص إقليميا، ليتولى تنفيذ جميع إجراءات نزع الملكية دون المساس بأحكام المادتين 10 و 11 من ذات المرسوم هذا في الحقيقة عملا بالمادة 44 من المرسوم التنفيذي.

(1) المادة 30 فقرة 02، من القانون رقم 11/91، السابق الذكر.

(2) المادة 41 فقرة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، السابق الذكر.

(3) المادة 42، من القانون رقم 11/91، السابق الذكر.

(4) المادة 44 مكرر، من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المستحدثة بموجب المادة رقم 03، من المرسوم التنفيذي رقم 05-248، السابق الذكر.

من خلال ما سبق يتضح أن خصوصية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وفقا لأحكام القانون رقم 03/03 تكمن في كونه ليس فقط إجراء تلجأ له الدولة للحصول على العقارات القابلة للإستثمار السياحي بل هو كذلك للحماية بمقصود المحافظة على الطبيعة السياحية للعقار المراد نزع ملكيته ، وعدم تحويله لوظائف أخرى.

فالمنفعة العامة هنا تكمن في حماية العقار السياحي، الذي يشكل ثروة للأجيال، وفي هذا السياق تنص المادة 03 من القانون رقم 03/03 على ما يلي: "يكتسي تحديد وتصنيف وحماية وتهيئة وترقية مناطق التوسع والمناطق السياحية، وإعادة الإعتبار لها، طابع المنفعة العمومية".

**ثانيا-الصعوبة العملية في تطبيق آلية نزع الملكية في إطار مناطق التوسع والمواقع السياحية:**

إن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وعندما يتعلق الأمر بمشاريع كبرى مثل: مشروع الطريق السيار شرق غرب، بل حتى المشاريع الأقل، كالنزع لإنشاء مرافق ضرورية، تمس جوانب أكثر حساسية لدى المواطن، كإنشاء جامعات، أو مستشفيات أو مدارس أو ملاعب...، يصطدم مع مواقف عديدة ومنازعات تطرح على مستوى القضاء.

منازعات تطرح سواء بالنسبة للتعويض أو بالنسبة للطعن في القرارات المفضية إلى النزع، فكيف يكون الوضع عند تطبيق هذه الآلية في إطار مناطق التوسع والمواقع السياحية؟ فهل فعلا وصلنا إلى درجة من الوعي السياحي؛ والذي معه تستطيع الإدارة العمومية أن تقوم بتفعيل إجراءات نزع الملكية من أجل توفير حافزة عقارية استثمارية داخل منطقة توسع أو موقع سياحي؟

إن هذه الآلية غالبا ما تكون مقبولة إلى حد ما في مشاريع عادية، غير سياحية، رغم وجود المنازعة في شأنها، فقد جاء في أحد قرارات مجلس الدولة ما يلي:

«...حيث أنه ثابت في الملف وبالأخص من القرارات الإدارية الصادرة عن السلطة النازعة أن المستأنف كان حائزا للقطعة الأرضية المنزوع ملكيتها لفائدة شركة النقل، حيث ولكن عقد الشهرة المقدم من طرفه لإثبات ملكيته للقطعة الأرضية المنزوع ملكيتها وحقه في التعويض، محرر في 1998/07/08 وبالتالي فصفته كمالك لم تكن ثابتة وقت نزع الملكية من جهة.

كما أن هذه الحيابة المعتمد عليها للاعتراف بحق المستأنف في ملكية القطعة الأرضية عن طريق التقادم المكسب غير مطابقة للواقع، إذ أن المستأنف فقد الحيابة منذ 1984 تاريخ نقل ملكية القطعة الأرضية... حيث أن القرار المستأنف أصاب عند قضائه برفض الدعوى لعدم التأسيس، وبالتالي يتعين القول أن الاستئناف الحالي غير مبرر وبالنتيجة القضاء بتأييد القرار المستأنف»<sup>(1)</sup>.

إن هذا مجرد مثال يتضح من خلاله إمكانية نفاذ هذه الآلية تجاه المواطن الجزائري، فلما لا يتم قبولها وتسهيل نفاذها من أجل منفعة عمومية تتمثل في الاستثمار السياحي، وفي هذا السياق جاء في القرار رقم 6426 المؤرخ في 2002/04/08، الصادر عن مجلس الدولة ما يلي:

"بما أن النزاع الحالي يتمحور حول عدم نظامية التنازل الذي تم لفائدة المستأنف عليه من طرف الوكالة العقارية عن قطعة أرضية، من أجل الاستثمار السياحي، تقدر مساحتها ب 638 كم، وتم إفراغ هذه العملية بموجب عقد توثيقي حرر في 1997/03/01 و 1997/03/02، وتم شهره في 1997/05/06.

وبما أن العارض يتمسك بأن الوكالة العقارية تنازلت عن ملك الغير، إذ لم تنتقل إليها الملكية، حتى يمكنها التصرف فيها ...، وأنه بالرجوع إلى القرار محل الإستئناف،

<sup>(1)</sup> القرار رقم 008247، المؤرخ في 2003/07/22، الصادر عن الغرف المجتمعة لمجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 04، لسنة 2003، ص 64.

فإن مديرية أملاك الدولة ( طرف مدخل في الخصام ) تمسكت بأن العقار ملك للدولة والتمست إلغاء العقد محل النزاع، وإعتبرت الوكالة العقارية تصرفت في ملك الغير لفائدة المدعي المستأنف عليه الحالي تحت غطاء الإستثمار السياحي في حين أن هذا الإجراء مخالف للقانون، وليس من صلاحيات الوكالة... " (1).

بالنتيجة يمكن القول أن آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وسيلة تكوينية للعقار السياحي الموجه للاستثمار، بيد أنه يتطلب تفعيلها، وجود وعي سياحي لدى الفرد، وتسهيل في النفاذ العملي من طرف الإدارة المتدخلة في تطبيقها.

(1) جمال سايس، الإجتهد الجزائري في الفضاء العقاري، الطبعة الأولى، كليك للنشر، المحمدية الجزائر، 2009، ص

## خلاصة الفصل الأول

تعتبر مناطق التوسع والمواقع السياحية بمفهومها القانوني، من أبرز تجليات العقار السياحي في الجزائر، إذ تعد مجالا خصبا لإقامة مشاريع استثمارية تنموية سياحية، وذلك على الأوعية العقارية القابلة للبناء داخل هذه المناطق، والتي تختلف من حيث طبيعتها القانونية، بمقاربة الأنماط العامة للملكية العقارية في الجزائر، فقد تكتسي طابع الملكية العامة، أو الخاصة أو الوقفية، مع ملاحظة وجود قصور قانوني في التعامل مع هذه الأخيرة.

تتطلب عملية الاستثمار في هذه المناطق كمرحلة أولى توفيرها وفقا للآليات القانونية التي تسمح بوجودها القانوني أو تكريس نمط ملكيتها، وفي هذا الإطار وضع المشرع الجزائري قاعدة عامة واستثناء، إذ يتماشى مع القاعدة العامة ما يسمى بالتصنيف، باعتباره إجراء عاما يسمح بإنشاء مناطق التوسع والمواقع السياحية، إذ يعتبر إجراء أولى مفترض، يرد على تلك المناطق التي تحمل الوجهة السياحية مهما كان موقعها الطبيعي، ويستتبعه جملة من الآثار القانونية تجعل من تلك المناطق محمية مخصصة للاستثمار، سيما إذا كانت واقعة بالمناطق الساحلية أو تشمل مجالات محمية طبيعية، فينبغي مراعاة الخصوصية في هذا السياق.

وبالنظر لإمكانية كون الأوعية العقارية التي تحمل وجهة سياحية في شكل مناطق توسع أو مواقع سياحية، تابعة للملكية الخاصة بالأفراد، أو حتى الاملاك الوطنية الخاصة، فإن القانون رقم 03/03 سمح باقتنائها من أصحابها بالتراضي مقابل تعويض يتم الاتفاق عليه في هذا الإطار، ويتم الاقتناء من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية باعتبارها شخص معنوي ممثل للوزير المكلف بالسياحة، ويبرم في هذا الشأن عقد بيع رضائي بين الوكالة والمالك، أو بينها وبين صاحب الملك الوطني الخاص.

من ناحية أخرى يتماشى والاستثناء في إطار عملية توفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار، كل من الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، كآليتين قانونيتين يتم اللجوء إليهما عند الضرورة وبضوابط معينة بينها القانون، إذ تمارس حق الشفعة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية في حالة قيام المالك ببيع تلك الأوعية العقارية لصالح الغير، وإن كان المشرع وقع في تناقضات كثيرة في هذا السياق، وشد وجذب ما بين أحكام القانون رقم 03/03، وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 356/06، من حيث مناط ممارسة حق الشفعة.

كما تعد آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وسيلة استثنائية جبرية، يمكن للوكالة اللجوء إليها في حالة عدم استجابة صاحب الملكية العقارية الخاصة، لإمكانية الاقتناء بالتراضي، تحت غطاء المنفعة العمومية السياحية، مقابل تعويض عادل ومنصف، ويتم توظيف هذه الآلية كمسوغ سمح به القانون رقم 03/03، في إطار المنظومة التشريعية والتنظيمية التي تحكمها، أي أحكام القانون رقم 11/91 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 186/93 المعدلين والمتممين، كما أن تفعيل هذه الآلية يتطلب وجود وعي سياحي لدى المخاطبين بها، وضبط محكم في تطبيقها.

# الفصل الثاني

دمج الأوعية العقارية السياحية في  
مجال الاستثمار

## الفصل الثاني

### دمج الأوعية العقارية السياحية في مجال الاستثمار

بعد توفير الأوعية العقارية القابلة للبناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، واللازمة لإنجاز مشاريع استثمارية، سواء عبر الآلية الأولية المفترضة، والتي هي التصنيف، أو عبر الآليات الأخرى الموازية سواء القاعدة العامة التي هي التراضي أو الاستثناء بالشفعة ونزع الملكية، تأتي مرحلة أخرى تتطلب دمج تلك الأوعية العقارية في مجال الاستثمار.

إن الفعل الاستثماري بصفة عامة، يلج من باب تحييط به عديد الملاحظات، من وجهة نظر قانونية وكذا اقتصادية، وهو ما يقتضي ربط المشروع، بالنظرة الاستشرافية المؤسسة من جهة، وبالبيئة القانونية التقنية من جهة أخرى، ولما كان كذلك فإن دمج العقار السياحي بمفهومه المذكور في مجال الاستثمار، يتطلب المرور بمرحلة أولية تحضيرية أساسها التهيئة والتخطيط (المبحث الأول)، وصولاً للمرحلة النهائية التي تجسد المشروع على أرض الواقع من خلال العقد المنصوص عليه قانوناً وهو عقد الامتياز (المبحث الثاني).

### المبحث الأول

#### التحضير لدمج الأوعية العقارية السياحية في مجال الاستثمار عن طريق

#### التهيئة والتخطيط

من الناحية القانونية، توجد أداتين للتهيئة والتخطيط، تضبطان مناطق التوسع والمواقع السياحية، الأداة الأولى تشكل الأساس المرجعي لكل ما يتعلق بهذه المناطق، وهي المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (المطلب الأول)، أما الأداة الثانية فهي تنفيذية تابعة للأولى، وهي مخطط التهيئة السياحية (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية

يعتبر هذا المخطط أداة مرجعية لكل ما يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ولم تشهد الجزائر مخطط توجيهي واحد، وإنما عرفت عدة مخططات<sup>(1)</sup>، هذه المخططات تراوحت ما بين المقاربة والمفارقة القانونية، وهو ما يسوق لطرح المقاربة القانونية التأصيلية للمخطط (الفرع الأول)، ثم تحليل المفارقة القانونية لهذا المخطط في الجزائر (الفرع الثاني).

## الفرع الأول: المقاربة القانونية التأصيلية للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية

عادة ما تعرف التهيئة السياحية بأنها عملية تنظيم لمجال معين وذلك بتحديد شروط استعماله<sup>(2)</sup>، وقد عرف المشرع الجزائري التهيئة السياحية بأنها: "مجموعة أشغال انجاز المنشآت القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها"<sup>(3)</sup>.

أما التخطيط فهو عملية تقوم بها القوة العمومية وذلك على المستوى القومي، لتحديد مختلف الأنشطة والتدخلات، فهو إجراء يحدد آثار السياسة القومية ( شرح مشاريع المجتمع) في إطار أدوات الإنتاج، والتقنين والتسيير للمجال الحضري، فالتخطيط إذن هو مجموعة التحضيرات والتدخلات والأعمال التي تحدد رؤية واضحة للمستقبل<sup>(4)</sup>،

<sup>1</sup>( BOUDJANI Malik, DJAMANE- SEGUENI Nadjat, LE TOURISME EN ALGERIE. ELEMENTS CRITIQUES POUR UNE POLITIQUE FUTURE DE TOURISME DURABLE, Revue algérienne d'économie et gestion, volume 07 no 01 ,2014, p17.

<sup>2</sup>( Linda Alloui – Ami moussa, Op.cit, p107.

<sup>(3)</sup> المادة 03 فقرة 05، من القانون رقم 01/03، المؤرخ في 17/02/2003، السابق الذكر .

<sup>(4)</sup> Brahim Benyoucef , Analyse urbaine ( éléments de méthodologie ), 3eme éditions , office des publications universitaires, Ben aknoun, Alger, 2011, p20 .

كما أن المشرع الجزائري جعل للتخطيط عدة أبعاد، اقتصادية، تنمية، بيئية، وسياحية بالدرجة الأولى قصد تطويرها وتشجيع الاستثمار في إطارها<sup>(1)</sup>.

ويتم ضبط عملية التهيئة والتخطيط في إطار مناطق التوسع والمواقع السياحية، عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، هذا الأخير الذي عرفته الجزائر لأول مرة سنة 1980، ونتج عنه المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية للشمال، والآخر للجنوب<sup>(2)</sup>، أما حاليا فيتم ضبط هذه المناطق عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2030، والذي له خلفية قانونية (أولا) وله أبعاد استراتيجية (ثانيا).

### أولا-الخلفية القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2030:

تم الشروع في إعداد هذا المخطط سنة 2007 ، وبدأ سريانه سنة 2008 ، وهو صالح إلى غاية 2030 ، وتم بناء معالمه وتوجيهها على ضوء النصوص القانونية ذات الصلة، وهي قانون تهيئة الإقليم، وقانون التنمية المستدامة للسياحة.

#### 1- مناط المخطط من منظور قانون تهيئة الإقليم:

اعتبر هذا القانون المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية من أدوات تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وبالتحديد من المخططات التوجيهية للبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المنفعة الوطنية<sup>(3)</sup>.

والملاحظ أن المشرع الجزائري اعتمد سياسة عقلانية في وضع وتجسيد هذا المخطط<sup>(4)</sup>، وذلك ما يلمس من أحكام القانون رقم 20/01 الذي نص على أنه: "يحدد

(1) حسن حميدة ، التخطيط البيئي كآلية للتنمية المستدامة في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدية، 2009، ص 292.

(2) لعميري ياسين، توفير ودمج العقار السياحي في مجال الاستثمار بين الآليات القانونية والواقع، المرجع السابق، ص 232.

(3) المادة الأولى، والمادة 22، فقرة 13، من القانون رقم 20/01، المؤرخ في 2001/12/12، السابق الذكر.

(4) لعميري ياسين، توفير ودمج العقار السياحي في مجال الاستثمار ، المرجع السابق، 233.

المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية كصفات تطوير الأنشطة السياحية ومنشآتها الأساسية مع مراعاة: خصوصيات المناطق وإمكاناتها، الاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، واجبات الاستغلال العقلاني والمتسق للمناطق والفضاءات السياحية، وبهذه الصفة يحدد قواعد المحافظة على المواقع ومناطق التوسع السياحي، وشروطها كما يحدد شروط توطين المشاريع السياحية وكيفياتها، وأصناف التجهيزات وخصائصها وطريقة استغلال المواقع من خلال تحديد دفا تر الشروط<sup>(1)</sup>.

## 2- مناط المخطط من منظور قانون التنمية المستدامة للسياحية:

جعل القانون 01/03، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، أساسا مرجعيا لكل نشاط من أنشطة التنمية السياحية، هذه الأخيرة التي تهدف إلى رفع قدرات الانتاج السياحي وبصفة خاصة عن طريق الاستثمار السياحي.

بالإضافة إلى ذلك ألزم المشرع بضرورة الانصياع للمواصفات المحددة في هذا المخطط، عند القيام بإنجاز المنشآت السياحية، كما حدد دوره المتمثل في:

- التنمية المنسجمة للمنشآت والهياكل السياحية والاستغلال العقلاني لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وكذا الحفاظ عليها.

- إدماج الأنشطة السياحية في أدوات تهيئة الإقليم والتعمير<sup>(2)</sup>.

و من هنا فإن القانون رقم 01/03، جاء بأبعاد اقتصادية تنموية، بيئية، جمالية من خلال تلبية حاجات المواطنين وطموحاتهم في مجال السياحة والاستجمام والتسليية، والترفيه<sup>(3)</sup>.

(1) المادة 38، من من القانون رقم 20/01، المؤرخ في 12/12/2001، السابق الذكر .

(2) المواد 06، 09، 10، 12، 13، ، من القانون رقم 01/03، المؤرخ في 17/02/2003، السابق الذكر .

(3) حسن حميدة ، المرجع السابق، ص 292.

## ثانيا - الأبعاد الاستراتيجية للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2030:

لما كانت الجزائر تزخر بمناطق جذب سياحي متنوعة تساهم في تحقيق مختلف تطلعات التنمية الاجتماعية واقتصادية على وجه الخصوص<sup>(1)</sup>، فإن من أهم الأبعاد الاستراتيجية الكبرى التي يتطلع المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لتحقيقها، ما أسماه القانون بالأقطاب السياحية، أو أقطاب الجذب السياحي، والتي تشكل دعامة قوية من شأنها السماح بهيكله الإقليم الوطني والمساهمة النشيطة في تشكيل المقصد السياحي للجزائر والتوجه إليها.

فالقطب السياحي هو عبارة عن توليفة حول فضاء جغرافي معين من القرى السياحية للامتياز، والأنشطة والشبكات السياحية بالتآزر مع مشروع لتنمية الإقليم، وهذه الأقطاب السياحية للامتياز مدعوة لكي تصبح "واجهات رمزية" لوجهة الجزائر الجديدة، وجهة سياحية مستدامة، تنافسية متجددة، أصلية، ونوعية<sup>(2)</sup>.

ويتشكل كل قطب للجاذبية السياحية من عدة مكونات وفقا لقدراته ولجاذبيته الإقليمية، وقد تم تحديد (7) أقطاب للجاذبية السياحية: هي ( قطب الجاذبية السياحية شمال شرق، قطب الجاذبية السياحية شمال وسط، قطب الجاذبية السياحية شمال غرب، قطب الجاذبية السياحية جنوب شرق، قطب الجاذبية السياحية جنوب غرب، قطب الجاذبية السياحية الجنوب وسط، قطب الجاذبية السياحية للجنوب الكبير، التسليي ناجر، إيليزي، جانت، أخيرا قطب الجاذبية السياحية للجنوب الكبير، الأهقار، تامنغست)<sup>(3)</sup>،

<sup>(1)</sup> HAMDI PACHA NadiaLe, tourisme, levier de développement local: Analyse du rôle des collectivités locales dans la mise en tourisme de l'Algérie, Revue des Sciences Humaines – Université Mohamed Khider Biskra, volume t, 17 NO 01, 2017, p 24.

<sup>(2)</sup> Linda Alloui – Ami moussa, Op.cit, p29.

<sup>(3)</sup> القانون رقم 02/10، المؤرخ في 29/06/2010، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الجريدة الرسمية عدد رقم 61، المؤرخة في 21/10/2010، ص 88.

والملاحظ أن هذه الأقطاب لم تتعدى في غالبها مرحلة: تحضير الملفات واتخاذ القرارات ، وإيجاد وتوفير الدعم اللوجستي، والواقع يثبت ذلك.

من ناحية أخرى يعد من بين الأهداف البعيدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، تحقيق تنمية منسجمة للمنشآت والهياكل السياحية وفق مواصفات عالمية، واستغلال عقلائي ورشيد لمناطق التوسع والمواقع السياحية، وكذا الحفاظ عليها، فهذا المخطط يرمي في النهاية إلى الرقي بالوجهة السياحية للجزائر، كما يتطلع هذا المخطط لرؤية أساسها ضرورة إشراك كل الشركاء الاجتماعيين ( جماعات إقليمية، مؤسسات الدولة، أعوان ومتعاملين اقتصاديين، مواطنين ) في تحقيق وتجسيد مبادئ وغايات سياسة الدولة في مجال السياحة والتنمية السياحية، وكل ذلك يستتج من مضمون أحكام القانون رقم 02/10.

### الفرع الثاني:المفارقة القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية

رغم الوجود القانوني للتخطيط التوجيهي السياحي في الجزائر، المؤسس على أحكام مخطط آفاق 2030، إلى أن عين النقد تدق عليه في هذا الخصوص، من باب هشاشة عملية التخطيط من جهة، وتضارب النصوص ذات الصلة في هذا المقام من جهة أخرى، لتظهر المفارقة من زاويتين، عدم ثبات التخطيط التوجيهي السياحي(أولا)، المفارقة بين الأداة العامة والأداة الخاصة للتخطيط(ثانيا).

#### أولا- عدم ثبات التخطيط التوجيهي السياحي:

إن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، حقيقة يقوم على سياسة مرنة، وموجهة، لكنها لم تكن ثابتة ومستقرة في الجزائر، إذ أن التخطيط السياحي في الجزائر لم يشهد الاستمرارية على وجه الدوام، إنما كان متقطع ومتأخر.

إذ وقعت الجزائر في فراغ في عملية التخطيط السياحي التوجيهي لمدة 08 سنوات، بدأ من سنة 2000، تاريخ نهاية أفق المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لسنة 1980، إلى غاية سنة 2008 تاريخ المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الثاني الذي تم إعداده سنة 2007، ويمتد إلى آفاق 2030<sup>(1)</sup>.

وأكد أن هذا الفراغ كان له الأثر على القطاع السياحي بصفة عامة في الجزائر، والأوعية العقارية السياحية الموجهة للاستثمار خصوصا، سواء من الناحية القانونية أو الميدانية، سيما تلك القريبة من المناطق الساحلية، والتي تشكل أقطاب للجذب بامتياز، إذ عادة ما تستوعب مشاريع ضخمة يكون لها أثر على الجانب الاقتصادي والاجتماعي على حد سواء.

ذلك أن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية يعتبر إطار استراتيجيا لتجسيد السياسة السياحية في الجزائر، ووثيقة عامة تعرب على إرادة الدولة في تثمين القدرات الطبيعية والثقافية والسياحية للبلاد، ولتحقيق الأهداف المنشودة والتي على رأسها دمج السياحة في القطاع الاقتصادي، ومن باب أولى الاستثماري التنموي.

كل ذلك يعد صعب المنال، بسبب هشاشة وتذبذب الآليات الفعالة التي من شأنها النهوض بالسياحة في الجزائر، سيما عملية التخطيط، وكذا عدم ترجمة المخططات السياحية واقعا، بما يراعي الخصوصيات المحلية ويساهم في النظرة الاستشرافية الاقتصادية في الجزائر<sup>(2)</sup>.

(1) العميري ياسين، توفير ودمج العقار السياحي في مجال الاستثمار "بين الآليات القانونية والواقع"، المرجع السابق، ص 234.

(2) بحري سالم، خرموش منى، واقع التخطيط السياحي في الجزائر "بين أهم المعوقات والاشكاليات في ظل صناعة رؤية إستراتيجية حول السياحة"، مجلة دراسات اقتصادية، جامعة الجلفة، المجلد 15، العدد رقم 03، 2021، ص 247.

## ثانيا-المفارقة بين الأداة العامة للتخطيط والأداة الخاصة للتخطيط السياحي:

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية أداة تنفيذية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم، هذا الأخير الذي يترجم ويطور التوجيهات الإستراتيجية الأساسية لتهيئة الإقليم الوطني وتنميته المستدامة، ويشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية، ومن بين أهداف التوجيهات الأساسية المحددة في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم نجد: (الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني، تثمين الموارد الطبيعية واستغلالها العقلاني، دعم الأنشطة الاقتصادية المعدة حسب الأقاليم، حماية التراث الأيكولوجي الوطني وتنميته، حماية التراث التاريخي والثقافي وترميمه وتثمينه، تماسك الاختيارات الوطنية مع المشاريع التكاملية الجهوية) (1).

و من هنا من المفروض يجب أن يكون المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية موافقا ومنسجما مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، كما يجب أن يكون هذا الأخير أسبق في التطبيق والسريان من الأول، وفي هذا السياق تبرز الملاحظة.

فبالرغم من أن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، هو أداة تنفيذية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم وبالتالي فالعلاقة بينهما علاقة جزء من الكل، إلا أنه صدر وصادق عليه قبله أي بدأ سريانه قبل المخطط الوطني، وهل يعقل أن الأداة الخاصة الجزئية التنفيذية تسري قبل الأداة العامة الكلية المرجعية؟

فالمخطط الوطني لتهيئة الإقليم تم إعداده سنة 2001 وتمت المصادقة عليه سنة 2010، بينما المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية تم إعداده سنة 2007 وصادق عليه سنة 2008 أي سنتين قبل المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وهذا الأمر

(1) المادتين 08، 09، من القانون رقم 20/01، المؤرخ في 2001/12/12، السابق الذكر.

مفارقة يعد من قبيل المفارقة القانونية، ذلك أن المصادقة تعني السريان وهذا الأخير يعني التنفيذ، وهل تسري وتنفذ الأداة قبل سريان مصدرها وأصلها؟

وعلى هذا يرى واضعوا القانون رقم 02/10 الذي صادق على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، أن مسألة أسبقية المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أمر عادي لا يرقى إلى المفارقة بين نصوص القوانين، ومبررهم في ذلك هو أن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية والمخططات القطاعية التنفيذية الأخرى، يشكل عملية صحيح واسعة ممهدة لأرضية بناءة لإيجاد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم .

لكن هذا مجرد رأي يحيد على عين الصواب وغير مدعم بنصوص قانونية أخرى صريحة وواضحة، ولم يرد في عرض أسباب القانون رقم 20/01 ما يؤكد ذلك، كما أن القانون 02/10، نص في ذات السياق على أنه تم تحضير وإعداد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بناء على سبعة عشرة وثيقة لا يوجد ضمنها المخططات القطاعية التي من بينها المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، وهو ما يؤكد التناقض والمفارقة (1).

### المطلب الثاني: مخطط التهيئة السياحية

يعتبر مخطط التهيئة السياحية الأداة التنفيذية المباشرة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، والوسيلة العملية الواقعية المرتبطة بمناطق التوسع والمواقع السياحية، خاصة من الناحية التقنية عند إنجاز مختلف المشاريع التنموية الاستثمارية، إذ يشكل المخطط حينئذ مرجعا مباشرا ينبغي موافقته عند منح مختلف العقود اللازمة في العملية الاستثمارية السياحية.

(1) القانون 10/02 المؤرخ في 29 يوليو 2010، السابق الذكر، ص 117، 120.

ومن الناحية التشريعية يخضع مخطط التهيئة السياحية لأحكام القانون رقم 03/03 ونصوصه التنظيمية، ومن هنا يكون من اللازم الرجوع إليها قصد إجلاء معالم هذا المخطط، سواء من الناحية الموضوعية (الفرع الأول)، أو الإجرائية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الأحكام الموضوعية لمخطط التهيئة السياحية

نظم المشرع هذه الأحكام في إطار القانون رقم 03/03، وبالتحديد ضمن الفصل الثاني المعنون: "حماية وتهيئة وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية"، تحت نطاق القسم الثاني الموسوم "تهيئة وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية"، وبالرجوع لهذه الأحكام يتضح ان للمخطط مواصفاته المرجعية (أولا)، وكذا أهدافه التنموية (ثانيا).

#### أولا- المواصفات المرجعية لمخطط التهيئة السياحية:

جعل القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية من مخطط التهيئة السياحية أداة مرجعية أساسية لكل العمليات التي تتم داخل هذه المناطق، والتي تندرج في إطار أشغال التهيئة والتعمير اللازمة لإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية، ويتضح ذلك من خلال ما يلي:

- تتم تهيئة وتسيير منطقة التوسع والموقع السياحي وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية الذي تعده الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري ومصادق عليه عن طريق التنظيم.

- يندرج مخطط التهيئة السياحية المذكور، في إطار أدوات تهيئة الإقليم والعمران، بمعنى يعد أداة تنفيذية للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، هذا الأخير الذي يعد أداة تنفيذية هو الآخر للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

كما يرتبط مخطط التهيئة السياحية ارتباطا وثيقا بعملية التهيئة والتعمير، التي تتجسد عبر مختلف العقود التعميرية (شهادة التعمير ورخصة البناء، شهادة التقسيم

ورخصة الهدم، شهادة المطابقة ورخصة التجزئة<sup>(1)</sup>، ومن الناحية القانونية جعل المشرع من مخطط التهيئة السياحية أداة معادلة لرخصة التجزئة للأجزاء القابلة للبناء.

يمكن في مخطط التهيئة السياحية عند الضرورة اللجوء إلى تعديل الوعاء العقاري لضمان قابليته للتهيئة والاستثمار.

- يقع على عاتق الدولة إعداد الدراسات وأشغال التهيئة وإنجاز المنشآت القاعدية لمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>(2)</sup>.

### ثانيا- الأهداف التنموية لمخطط التهيئة السياحية:

يتطلع مخطط التهيئة السياحية لبلوغ جملة من الأهداف تنص في صميم تحقيق التنمية المستدامة المرتبطة بإنجاز مختلف المشاريع الاستثمارية، وتتمثل باختصار فيما يلي:

- حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا للجذب السياحي.

- إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال للمساحات التي تزخر بها مناطق التوسع والمواقع السياحية.

- في ذات السياق يأخذ مخطط التهيئة السياحية بعين الاعتبار على وجه الخصوص خصوصيات ومساحات المناطق، الحاجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، الالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني والمنسجم للمناطق والفضاءات السياحية.

<sup>(1)</sup> تخضع هذه العقود لقانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم، وكذا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 2015/01/25، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 07، المؤرخة في 2015/02/12.

<sup>(2)</sup> المواد 12، 13، 16، 17، من القانون رقم 03/03، المؤرخ في 2003/02/17، السابق الذكر.

- كما يهدف مخطط التهيئة السياحية في إطار مناطق التوسع والمواقع السياحية لاسيما إلى ما يلي: - تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء.
- تحديد المناطق التي يجب حمايتها،
  - تحديد برنامج النشاطات المزمع انجازها.
  - تحديد الوظائف المتطابقة والاستثمارات المناسبة.
  - تحديد التهيئات البنيوية المزمع انجازها.
  - إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة ذلك<sup>(1)</sup>.

ولتحقيق كل ذلك، نص القانون على تضمين مخطط التهيئة السياحية: نظاما يتعلق بحقوق البناء والارتفاقات، مخططات تقنية للتهيئة والمنشآت القاعدية<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: الأحكام الإجرائية لمخطط التهيئة السياحية

ضبط المشرع هذه الأحكام بموجب مرسوم تنفيذي خاص صدر سنة 2007<sup>(3)</sup>، وتم تعديله سنة 2015<sup>(4)</sup> وبالإطلاع على نصوصه، يتضح أن المشرع وضع إجراءات مطولة تتعلق بهذا المخطط، وعلى غرار مختلف المخططات القطاعية، فإن الأحكام الإجرائية لمخطط التهيئة السياحية تتراوح ما بين، نوعين من الإجراءات، إجراءات إعداد المخطط (أولا)، إجراءات تنفيذ المخطط (ثانيا).

(1) المواد 12، 13، 16، 17، من القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17/02/2003، السابق الذكر.

(2) المادتين 14، 15، من القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17/02/2003، السابق الذكر.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 07/86، المؤرخ في 11/03/2007، المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 17، المؤرخة في 14/03/2007.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 78/15، المؤرخ في 02/03/2015، الجريدة الرسمية عدد رقم 12، المؤرخة في 08/03/2015.

## أولاً- إجراءات إعداد مخطط التهيئة السياحية:

طبقاً لمختلف نصوص المرسوم التنفيذي رقم 89/07، المعدل والمتمم، تتمثل هذه الإجراءات في ما يلي:

- يقرر إعداد مخطط التهيئة السياحية بقرار من الوزير المكلف بالسياحة لكل منطقة توسع سياحية محددة ومصرح بها ومصنفة وبانتظام، ويرتكز تقرير المخطط على نتائج دراسات التهيئة السياحية المنجزة عند تحديد المنطقة المعنية والتصريح بها.

- يحدد هذا القرار توجهات التهيئة القائمة المحتملة لتجهيزات المصلحة العامة والمنشآت القاعدية وتحديد إجراءات ومواعيد إعداده وشكله وموضوعه ومضمونه، كما يحدد قائمة وكيفيات مشاركة الإدارات والمصالح والمؤسسات العمومية والجمعيات والغرف والمنظمات المهنية.

- ويرسل القرار من الوزير إلى الوالي أو الولاية المعنيين اللذين يرسلون رؤساء المجالس الشعبية الولائية والبلديات المعنية من أجل القيام بنشره لمدة شهر بمقر البلدية المعنية<sup>(1)</sup>.

- يكلف مدير السياحة بالولاية المعني إقليمياً تحت سلطة الوالي ومكتب دراسات معتمد بإعداد المخطط طبقاً للتنظيم المعمول به، ويقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة والوالي المختص إقليمياً<sup>(2)</sup>.

- بعد ذلك تستشار إجبارياً عدة إدارات عمومية ومصالح غير ممرضة للدولة ، وإدارات ومصالح عمومية في مختلف القطاعات ذات الصلة.

(1) المواد من 05-07، من نفس المرسوم التنفيذي.

(2) المادة 08، من المرسوم التنفيذي رقم 07/86، المؤرخ في 11/03/2007، المعدلة بموجب المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 78/15، المؤرخ في 02/03/2015، السابق الذكر.

- ينظم مدير السياحة بالتنسيق مع رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية جلسات تشاور في مختلف مراحل إعداد المخطط مع مختلف الشركاء الاجتماعيين<sup>(1)</sup>.
- يبلغ الوالي مشروع المخطط للإدارات والهيئات والمصالح التي طلبت استشارتها سابقا، لإبداء رأيها في أجل 30 يوما.
- ينشر المشروع بقرار من الوالي بناء على اقتراح مدير السياحة للولاية ويتضمن عدة نقاط أهمها مكان فحص المشروع، تعيين المحافظ أو المحافظين المحققين، تواريخ فتح وغلق التحقيق العمومي، كيفية سير التحقيق العمومي، ليخص بعد ذلك مشروع المخطط لتحقيق عمومي لمدة 45 يوما، ويجب أن يكون موضوع إعلان على مستوى مقر البلدية أو البلديات المعنية خلال هذه المدة<sup>(2)</sup>.
- تدون الملاحظات الناتجة عن التحقيق العمومي في سجل خاص يرقم ويؤشر عليه من طرف الوالي ، ويمكن إبداء هذه الملاحظات شفويا للمحافظ المحقق أو إرسالها إليه كتابيا<sup>(3)</sup>.
- وعند انقضاء الأجل القانوني يغلق سجل التحقيق ويوقعه المحافظ المحقق، ويحرر محضر غلق التحقيق في أجل خمسة عشرة ( 15 ) يوما التالية ،ويرسله إلى الوالي المعني ابتداء من تاريخ استلامه الملف ،يتلقى الوالي رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لاستلام الملف الكامل للتحقيق العمومي، وعند انقضاء الأجل يعد رأيه موافقا.

(1) المادتين 09، 10، من المرسوم التنفيذي رقم 07/86، المؤرخ في 11/03/2007، السابق الذكر.

(2) المادتين 11، 12، من المرسوم التنفيذي رقم 07/86، المؤرخ في 11/03/2007، المعدلتين تواليا بموجب

المدتين 03، 04، من المرسوم التنفيذي رقم 78/15، المؤرخ في 02/03/2015، السابق الذكر.

(3) المادة 13، من المرسوم التنفيذي رقم 07/86، المؤرخ في 11/03/2007، السابق الذكر.

أخيرا يصادق المجلس الشعبي البلدي المعني على مشروع مخطط التهيئة السياحية مرفق بسجل التحقيق ومحضر غلق التحقيق، ونتائج المحافظ المحقق، ورأي المجلس الشعبي الولائي المختص (1).

### ثانيا- إجراءات تنفيذ مخطط التهيئة السياحية :

قبل بيان هذه الإجراءات يكون من اللائق الإشارة إلى محتوى المخطط، إذ يشمل تقرير يوضح الوضعية الحالية لمنطقة التوسع السياحي مع بيان التدابير المقررة لتنفيذها وتهيئتها وتسييرها.

- في حالة وجود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي يبين مخطط التهيئة المزايا العقارية السياحية للمنطقة، حالة البناء فيها، حالة شبكة الطرق وقنوات المياه وقنوات الصرف، الإطار الديمغرافي والاقتصادي والاجتماعي للمنطقة، الطبيعة القانونية للأماكن العقارية، نظام حقوق البناء واستعمال الأراضي والارتفاعات، العمليات المزمع القيام بها في إطار التهيئة والاستثمار، تدابير توحيد الوعاء العقاري في إطار التهيئة والاستثمار، مختلف المخططات التقنية وملحقاتها، الدراسات التقنية اللازمة وملفات تنفيذها (2).

أما بالنسبة لإجراءات تنفيذ المخطط فقد بينها المرسوم المعدل والمتمم فتمثل في ما يلي:

- يرسل مخطط التهيئة السياحية مرفقا بالملف الكامل من طرف الوالي مدعما برأيه إلى الوزير المكلف بالسياحة للموافقة عليه (3).

(1) المادتين 14، 15، من المرسوم التنفيذي رقم 07/86، المؤرخ في 11/03/2007، المعدلتين تواليا بموجب المادتين 05، 06، من المرسوم التنفيذي رقم 78/15، المؤرخ في 02/03/2015، السابق الذكر.

(2) المواد من 16-17، من نفس المرسوم التنفيذي.

(3) المادة 18، من المرسوم التنفيذي رقم 07/86، المؤرخ في 11/03/2007، المعدلة بموجب المادة 07، من المرسوم التنفيذي رقم 78/15، المؤرخ في 02/03/2015، السابق الذكر.

- يتولى الوزير المكلف بالسياحة، بالاتصال مع الوالي المعني بتنفيذ وتسيير مخطط التهيئة السياحية التي تمت الموافقة عليه، ليعادل مخطط التهيئة السياحية رخصة التجزئة في المناطق القابلة للبناء (1).

- تكلف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية تحت إشراف الوزير المكلف بالسياحة بمباشرة اقتناء وترقية وتأجير الأراضي الواقعة في الأجزاء القابلة للتهيئة المحددة في المخطط والموجهة لإنجاز منشآت سياحية .

- تستمر كل وثيقة معدة طبقا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير الموافق عليها سابقا قبل الموافقة على مخطط التهيئة السياحية في إنتاج آثارها، شريطة ألا تكون مدرجة داخل الجزء القابل للتهيئة من منطقة التوسع السياحي أو تتعارض مع مواصفات مخطط التهيئة السياحية.

غير أنه يمكن تأجيل طلبات الحصول على مختلف عقود التعمير اللازمة في الفترة ما بين نشر المرسوم التنفيذي لتصنيف منطقة التوسع السياحي، ونشر مخطط التهيئة السياحية الموافق عليه، ل يتم بمجرد هذه العملية الأخيرة اتخاذ القرار الفاصل في طلبات مختلف العقود التعميرية اللازمة(2).

والملاحظ من خلال نصوص المرسوم التنفيذي رقم 78/15 المعدل والمتمم لمرسوم سنة 2007، أن المشرع راعى تبسيط الإجراءات المتعلقة بإعداد مخطط التهيئة السياحية، وكذا تخفيض الآجال الممنوحة للإدارات المتدخلة في إعدادها، بما في ذلك آجال التحقيق العمومي(3).

(1) المادتين 19، 20، من المرسوم التنفيذي رقم 07/86، المؤرخ في 11/03/2007، السابق الذكر .

(2) المواد من 21-23، من المرسوم التنفيذي رقم 07/86، المؤرخ في 11/03/2007، المعدلة تواليا بموجب المواد من 08-10، من المرسوم التنفيذي رقم 78/15، المؤرخ في 02/03/2015، السابق الذكر .

(3) خليفي محمد، النظام القانوني للاستثمار في العقار السياحي بالجزائر، مجلة القانون والعلوم السياسية، الصادرة عن معهد الحقوق والعلوم السياحية المركز الجامعي النعام، المجلد 02، العدد 02، ص 130.

وإذا وقعت منطقة التوسع السياحي على الشريط الساحلي، فينبغي ألا يتعارض مخطط التهيئة السياحية، ومن باب أولى المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، من المخطط المجالي الناظم للمنطقة الساحلية، والذي أسماه القانون رقم 02/02، بمخطط تهيئة الشاطئ.

إذ ينشأ مخطط لتهيئة وتسيير المنطقة الشاطئية في البلديات المجاورة للبحر، من أجل حماية الفضاءات الشاطئية لاسيما الحساسة منها، يسمى مخطط تهيئة الشاطئ يتضمن جميع الأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون، تحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفية تنفيذه عن طريق التنظيم<sup>(1)</sup>.

وقد بين التنظيم شروط وإجراءات إعداد مخطط تهيئة الشاطئ لتتمثل باختصار فيما يلي:

### 1- تقرير تقني:

يبرز ما يلي: تحديد منطقة تدخل مخطط تهيئة الشاطئ، الخصائص البيئية والجغرافية، شغل السكان والنشاطات الاقتصادية والصناعية والمحيط المبنى والطرق وشبكات التزويد بالماء والتطهير والمنشآت القاعدية، رهانات وسيناريوهات التطور، وكذلك اقتراحات الأعمال كما يتضمن التقرير مجموعة من الخرائط.

### 2- نظام تهيئة وتسيير الساحل:

يشمل مجمل التدابير المحددة بموجب القوانين والأنظمة السارية المفعول، كما يتضمن مخططا خرائطي للتهيئة العامة يبرز الأحكام المحددة بموجب القوانين والأنظمة السارية المفعول<sup>(2)</sup>.

(1) المادة 26، من القانون رقم 02/02، المؤرخ في 05/02/2002، السابق الذكر.

(2) المادة 26، من المرسوم التنفيذي رقم 09/114، المؤرخ في 07/04/2009، المحدد لشروط إعداد مخطط وتهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفية تنفيذه، الجريدة الرسمية عدد رقم 21، المؤرخة في 08/04/2009.

- يتم إعداد التقرير التقني ونظام التهيئة على أساس دراسة يبادر بها الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئية، وتسد إلى مكاتب دراسات أو كل مركز بحث مختص في التهيئة العمرانية، يرسل المشروع التمهيدي لمخطط تهيئة الشاطئ إلى الولاية ورؤساء المجالس الشعبية الولائية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وكذا إلى كل مؤسسة أو هيئة معنية من أجل الدراسة وإبداء الرأي.

- تنشأ لجنة وزارية مشتركة لدراسة مخطط تهيئة الشاطئ والمصادقة عليه، ويمكنها أن تستعين بكل شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها (1).

وعموما يعتبر مخطط تهيئة الشاطئ إشكالية جديدة ومعقدة في الجزائر، فهو مشروع كبير نموذجي ومرجعي لحماية الشاطئ، والساحل ككل (2).

ويرتبط بالمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، وكذا مخطط التهيئة السياحية، الأدوات العامة للتهيئة والتعمير، المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي.

إذ يعد المخطط التوجيهي أداة قانونية مرجعية، تأخذ بعين الاعتبار مناطق التوسع والمواقع السياحية، وهو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية (3).

إن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يقسم العقار الحضري إلى مناطق معمرة، ومناطق قابلة للتعمير، ومناطق التعمير المستقبلي، والمناطق غير قابلة للتعمير، حيث

(1) المادتين 04،05، من نفس المرسوم التنفيذي.

(2) نصر الدين هونوي، المرجع السابق الذكر، ص 342.

(3) اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري التوجيه العقاري، دون رقم طبعة، دار هومة، بوزيعة الجزائر 2003،

من بين مكوناته نجد ،تقرير توجيهي يبين نمط التهيئة المقترح بالنظر إلى وظيفة العقار فيما إذا كانت سياحية أو ترفيهية وعلاجية أو سكنية ،أو تجارية.

كما يبين الأعمال التي يمكن حضرها أو إخضاعها لشروط ، وكذا الارتفاقات التي يجب الإبقاء عليها أو تعديلها أو إنشائها، كما ألزم المشرع استشارة عدة مصالح من بينها - مصلحة السياحة لأن مخطط تهيئة السياحة يعادل رخصة التجزئة ويعد من بين أدوات التهيئة<sup>(1)</sup>.

وعلى هذا الأساس يجب أن يراعي عند إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير انسجامه مع مخطط التهيئة السياحية ،وإذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير موجود قبل سنة 2008، فيجب تحيينه ومطابقته مع المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية كون كلاهما يتوقعان مناطق توسع سياحي في إطار التعمير المستقبلي ،ونمط التهيئة في هذه المناطق.

كذلك يعد مخطط شغل الأراضي أداة قانونية و أداة تنفيذية للتخطيط المجالي القبلي ، ومحدد للجزئيات، ومن ثمة أداة تتشغل بمناطق التوسع والمواقع السياحية، إذ أنه يراعي الأحكام الخاصة ببعض المناطق مثل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والشواطئ والساحل، والأقاليم ذات الميزات الطبيعية والثقافية.

كما يشترط القانون ضرورة الاستشارة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة ،إن مخطط شغل الأراضي يبقى ساري المفعول على منطقة التوسع والموقع السياحي إذا كان لا يتعارض مع المواصفات المبنية في مخطط التهيئة السياحية لهذه المنطقة، باعتبار أن هذا الأخير هو الآخر أداة تنفيذية للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية .

<sup>(1)</sup>منصوري نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، دون رقم طبعة ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، عين مليلة الجزائر ، 2010 ، ص 27 .

## المبحث الثاني

## الدمج النهائي للأوعية العقارية السياحية في مجال الاستثمار عن طريق عقد الامتياز

بعد أن يصبح للأوعية العقارية المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية وجودها القانوني، وبعد الاحتكام لتوجيهات وضوابط كل من المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ومخطط التهيئة السياحية، تصبح هذه الأوعية القابلة للبناء مهينة لتطرح في دورة استثمارية تنموية قائمة بذاتها، وهو ما يتطلب إفرادها بالآلية القانونية المناسبة للإستغلال والاستثمار على حد سواء، ومن الناحية القانونية البحتة تتمثل هذه الآلية في عقد الامتياز.

تم النص على عقد الامتياز كآلية لاستغلال واستثمار مناطق التوسع والمواقع السياحية سنة 2003 بموجب القانون رقم 03/03، رفقة آليتي الإيجار والبيع، فكلها آليات منصوص عليها قانونا، وتكون حصرا بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المبرمجة في المخططات السياحية، والمنضبطة بعمليات التهيئة وبضوابط للانجاز كقيود تفرض على المستثمر<sup>(1)</sup>، كما أحال المشرع بيان شروط وكيفيات العمل بهذه الآليات إلى التنظيم.

ليصدر النص التنظيمي سنة 2007، في شكل مرسوم تنفيذي<sup>(2)</sup> تناول في عنوانه الامتياز والبيع، وفي مضمونه، هاتين الآليتين وكذا آلية الإيجار، كعقود يمكن استغلال الأوعية العقارية السياحية عن طريقها، وفقا لشروط ومعايير، وكذا ملابسات قانونية مقررة.

(1) الأكثر تفصيل أنظر المواد من 25-28، من القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17/02/2003، السابق الذكر.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 23/07، المؤرخ في 28/01/2007، المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحة أو منح حق امتياز عليها، الجريدة الرسمية عدد رقم 08، المؤرخة في 2007/01/31.

غير أنه إذا تم القول بأن الآلية الوحيدة حاليا لاستغلال الأوعية العقارية السياحية الموجهة للاستثمار هي عقد الامتياز، فإن ذلك يكون صحيحا، ثابتا من وجهة النظر القانونية، إذ نص المشرع صراحة بموجب الأمر رقم 04/08<sup>(1)</sup> على إلغاء كل النصوص المخالفة لأحكامه والثابتة في إطار القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

ومن ناحية أخرى ولما نظم المشرع بموجب أمر 2008 عقد الامتياز بأحكام جديدة، مخالفة لتلك التي كانت مقررة في القانون 03/03 وكذا مرسوم سنة 2007، فيمكن اعتبار ذلك الفعل إلغاء ضمني، بمقاربة مضمون نص المادة 02 من القانون المدني الجزائري<sup>(2)</sup>.

وتم مؤخرا إلغاء أحكام الأمر بموجب القانون رقم 17/23<sup>(3)</sup>، ومن هنا سيتم تناول عقد الإمتياز كآلية لاستغلال الأوعية العقارية السياحية الموجهة للاستثمار، بمقاربة كل من أحكام القانون رقم 17/23، وكذا الأحكام غير المخالفة له في إطار القانون رقم 03/03، فضلا على النصوص ذات الصلة بالمجال الاستثماري بصفة عامة، تشريعية كانت أو تنظيمية، وكله من خلال دراسة المفهوم القانوني لهذا العقد (المطلب الأول) ثم الآثار القانونية لهذا العقد (المطلب الثاني).

(1) راجع مضمون نص المادة 15، من الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 01/09/2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 49 المؤرخة في 03/09/2008.

(2) لعميري ياسين، توفير ودمج العقار السياحي في مجال الاستثمار "بين الآليات القانونية والواقع"، المرجع السابق، ص 237.

(3) القانون رقم 17-23، المؤرخ في 15/11/2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 73، المؤرخة في 16/11/2023.

## المطلب الأول: المفهوم القانوني لعقد امتياز استغلال الأوعية العقارية السياحية الموجه للاستثمار

يتسع نطاق ومعنى الإطار المفاهيمي لعقد الإمتياز كآلية لاستغلال الأوعية العقارية السياحية الموجهة للاستثمار، إذ أنه يمتد ليشمل عدة مقاربات مفاهيمية في هذا السياق، سيما في ظل التطور الحاصل في أحكامه القانونية، وفي ظل تشعب وتشابك النصوص المتعلقة به تشريعا وتنظيما، غير أنه سيتم التركيز على نقطتين جوهريتين تسمحان بإجراء الإطار المفاهيمي في هذا المقام، مدلول العقد (الفرع الأول)، إجراءات إبرام العقد (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: مدلول عقد امتياز الأوعية العقارية السياحية الموجهة للاستثمار

لما كانت الأوعية العقارية السياحية الموجهة للاستثمار، تتمثل في مناطق التوسع والمواقع السياحية القابلة للبناء، والتي تحتم بشكل أولي في إنشائها لضوابط المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، وفي استثمارها وتنميتها لأحكام مخطط التهيئة السياحية بشكل مباشر، فإن بيان مدلول عقد الامتياز كآلية لاستغلالها، يتطلب تعريفه (أولا) ثم تحديد أركانه من الناحية القانونية (ثانيا).

### أولا- تعريف عقد امتياز استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية

عادة ما يرتبط عقد الامتياز بقواعد القانون العام، المتعلقة على وجه الخصوص بالمرفق العام، والذي يقصد به إجمالا الإدارة بشكل عام<sup>(1)</sup>، إذ يعتبر من الناحية الفقهية وسيلة لتسيير وإدارة المرفق العام وحتى تفويضه.

(1) أعمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة، حور للنشر والتوزيع الجزائر، 2018، ص 430.

في هذا السياق هناك من عرفه بأنه: "أسلوب تسيير حديث يتحمل من خلاله شخص يسمى صاحب الامتياز، أعباء إنشاء مرفق خلال فترة من الزمن، ويتقاضى رسوما من المنتفعين بالمرفق العام"<sup>(1)</sup>، وفي تعريف آخر هو: "أن تعهد الإدارة، تسيير مرفق عام واستغلاله إلى الأفراد أو الشركات لفترة معينة مقابل تقاضي رسوم من الجمهور المنتفع بخدمة المرفق العام"<sup>(2)</sup>.

وعرفه الأستاذ لوبادير بأنه "اتفاق يبرم بين السلطة المانحة، وصاحب الامتياز، يتولى بموجبه تسيير مرفق عام، بكل التكاليف والمخاطر، مقابل أجر يحصل عليه من مختلف الرسوم المفروضة على الاستخدام"<sup>(3)</sup>.

وفي الجزائر يعتبر عقد الامتياز الآلية التي تعتمد عليها الدولة بشكل كبير، سيما بعدما انتهجت النظام الليبرالي وسنت عدة قوانين ونصوص تنظيمية تتضمن طرق حديثة لتسيير المؤسسات العمومية، واستغلال الأملاك الوطنية بمختلف أشكالها<sup>(4)</sup>

فقد عرفه القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية بعد تعديله بمقتضى القانون رقم 14/08 الذي أدرج فيه المادة 64 مكرر، والتي نصت على ما يلي: "الإمتياز:.. العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و /أو استغلال منشأة عمومية لفرض خدمة عمومية، لمدة معينة تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز محل الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز...".

(1) أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة محمد عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1979، ص 440.

(2) صامد سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دون رقم الطبعة، دار الفكر العربي، مصر 1975، ص 268.  
(3) André de L'aubadere – Frank Moderne – Pierre Delvolvé : Traité des contrats administratives tome 1- L.G.D.J. 1983 P285..

(4)نادية ضريفي، المرفق العام بين ضمان المصلحة العامة وهدف المردودية، "حالة عقود الامتياز"، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون العام، جامعة الجزائر 1، 2012.

والملاحظ أن المشرع منح عقد الامتياز على أملاك وطنية عمومية<sup>(1)</sup>، كما طبقه في إطار المنظومة التشريعية للمياه مثال ذلك: امتياز انجاز هياكل استخراج المياه المنصوص عليه في المادة 76 و 78 من قانون المياه وبمرسوم تنفيذي خاص<sup>(2)</sup>.

كما عرفه في إطار قانون الصفقات العمومية<sup>(3)</sup> وكذا المرسوم التنفيذي رقم 199/18 المتعلق بتفويض المرفق العام<sup>(4)</sup> بتعريف مفاده: "الشكل الذي تعهد من خلاله السلطة المفوضة للمفوض له إما إنجاز منشآت أو اقتناء ممتلكات ضرورية لإقامة المرفق العام واستغلاله، وإما تعهد له فقط استغلال المرفق العام"<sup>(5)</sup>

وفي إطار القانون رقم 17/23، لم يعرف المشرع عقد الامتياز وإنما بيّن أحكامه، ليعرفه بعض الفقه بأنه: "ذلك العقد أو النمط الاستغلالي الذي تخول بموجبه الدولة، حقا معيناً لمدة محددة على قطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة سواء كان المستفيد شخصا طبيعياً أو معنوياً"<sup>(6)</sup>.

ومن هنا فعقد الامتياز يبرم بين الطرفين شرط أن يكون مطابقاً لدفتر شروط نموذجي يحدد القواعد القانونية السارية، والذي تعدّه الإدارة مسبقاً بإرادتها المنفردة ووافق

(1) سليم سيهوب، الشراكة بين القطاع الخاص والقطاع العام في مجال المياه والتطهير، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، العدد 02، ص 234.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 25/10، المؤرخ في 2010/01/12، يحدد كفاءات منح الامتياز لإقامة هياكل استخراج المياه الجوفية أو السطحية لضمان التموين المستقل للمناطق أو الوحدات الصناعية، الجريدة الرسمية عدد رقم 04، المؤرخة في 2010/01/17.

(3) الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 247/15، المؤرخ في 2015/09/16، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية عدد رقم 50، المؤرخة في 2015/09/20.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 199/18، المؤرخ في 2018/08/02، يتعلق بتفويض المرفق العام، الجريدة الرسمية عدد رقم 48، المؤرخة في 2015/08/05.

(5) المادة 210، من المرسوم الرئاسي، والمادة 53 فقرة 01، من المرسوم التنفيذي.

(6) مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع بوزريعة، الجزائر، 2006، ص 69.

عليه صاحب الامتياز<sup>(1)</sup>، وهو ما يسوق لبحث أطراف عقد امتياز استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية كأوعية عقارية موجهة للاستثمار.

### ثانياً - أركان عقد امتياز استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية:

المقصود بذلك الأركان الموضوعية التي يقوم بها عقد الامتياز في هذا المقام، والتي يأتي على رأسها أطراف العقد، إذ يبرم عقد امتياز استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية، باعتبارها أوعية عقارية تابعة للأمالك الوطنية الخاصة، بين الدولة والمستثمر.

المقصود بالدولة في هذا المقام، السلطة العامة، إذ تعتبر "السلطة" ظاهرة عامة في أي مجتمع إنساني أو في أية دولة، فهي الأمر النهائي في تسيير مختلف الشؤون العامة في شتى مجالات الحياة الإنسانية، وحينئذ تكون حجر أساس يختلف تركيباً من مؤسسة إلى أخرى، من مؤسسات الدولة الحديثة<sup>(2)</sup>.

والقول بالدولة ذات السلطة العامة يفترض التمتع بالشخصية المعنوية والتي تعتبر أساساً قانونياً وحيداً للتنظيم الإداري، ولها أهمية بارزة فهي رخصة قانونية لتوزيع الوظيفة الإدارية وممارسة الأنشطة والصلاحيات المختلفة، واكتساب لحقوق وتحمل لالتزامات قانونية<sup>(3)</sup>.

وهناك العديد من الآثار القانونية المترتبة على اكتساب الشخصية المعنوية، أهمها حق التمثيل بشخص طبيعي<sup>(4)</sup>، وفي مقام الحال يمثل الدولة في عقد امتياز استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية، الوزير المكلف بالسياحة، والذي تم ذكره كطرف له

(1) محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دون رقم طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة الجزائر 2004، ص 248، 249.

(2) راجع، راشد عبد الله آل طه، السلطة العامة ومقاومة طغيانها في النظام الوضعي والشريعة الإسلامية، (بحث محكم نال درجة الدكتوراه من كلية الحقوق بجامعة عين شمس القاهرة مصر)، الطبعة الثانية، دون دار نشر، 2012، ص 06.

(3) راجع، محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 32، 34.

(4) Bernard Dubey, introduction au droit et au droit des affaires, 2eme partie, Le droit prive, des cour, faculté des science économiques et sociales université, de fribourg 2005, p11, 12.

سلطة الترخيص بمنح الامتياز على القطع الأرضية التابعة للعقار السياحي القابل للبناء، أي مناطق التوسع والمواقع السياحية، وذلك باقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على حد تعبير المشرع في نص المادة 05 من الأمر رقم 04/08 قبل تعديلها.

ومقصود الهيئة في هذا المقام الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، والتي تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة، مقرها في الجزائر العاصمة<sup>(1)</sup>.

كما يكون لها ملحقات جهوية، هي ملحقة شمال شرق ومقرها عنابة، وملحقة شمال غرب ومقرها وهران، ملحقة شمال وسط ومقرها الجزائر، ملحقة جنوب شرق ومقرها غرداية، جنوب غرب ومقرها أدرار، ملحقة التاسليلي ناجر ومقرها إيليزي، ملحقة الاهقار ومقرها تامنغست<sup>(2)</sup>.

ومن الناحية القانونية تكلف الوكالة بحماية مناطق التوسع والمواقع السياحية واقتناء الأوعية العقارية اللازمة لإنجاز مشاريع استثمارية، كما تسهر على تسيير الحافظة العقارية السياحية، من خلال عمليات التهيئة وكل ما يلزم لترقية مناطق التوسع والمواقع السياحية، كما تبرم كل العقود والاتفاقيات المتعلقة بنشاطها<sup>(3)</sup>، ويندرج ذلك في إطار عملية تسيير الأوعية العقارية السياحية المسندة للوكالة بموجب نص المادة 18 من القانون رقم 03/03.

(1) المرسوم التنفيذي 23-489، المؤرخ في 2023/12/288، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار

السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد رقم 85، المؤرخة في 2023/12/30.

(2) لأكثر تفصيل راجع القرار الوزاري المؤرخ في 2008/01/31، المتضمن إنشاء ملحقات للوكالة الوطنية للتنمية

السياحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 19، المؤرخة في 2008/04/09.

(3) المرسوم التنفيذي 23-489، السابق الذكر.

كما تتولى الوكالة وفي إطار عملية منح الامتياز التنسيق مع مختلف السلطات والهيئات العمومية، سيما الوالي، عندما تقترح الوكالة عملية منح الامتياز، وكذا مديرية أملاك الدولة، والتي تتولى إعداد عقد الامتياز، كما سوف يتبين لنا لاحقا. أما الطرف الثاني في العقد فهو المستثمر المتمثل في المؤسسات والهيئات العمومية، أو الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص، وهذا ما يتضح من نص المادة 03 من الأمر رقم 04/08.

والملاحظ عدم اشتراط الجنسية الجزائرية في المستثمر الخاص، بمعنى يمكن أن يكون المستثمر أجنبيا، وهو ما يتوافق مع المنظومة التشريعية للاستثمار في الجزائر، إذ عرف المشرع المستثمر بموجب القانون الجديد الصادر سنة 2022 كما يلي: "المستثمر: كل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أو أجنبيا مقيما أو غير مقيم بمفهوم التشريع الخاص بالصرف ينجز استثمارا طبقا لأحكام هذا القانون" (1).

أما الركن الآخر للعقد فهو المحل، وبغض النظر عن الأوعية العقارية المتمثلة في مناطق التوسع والمواقع السياحية، تعتبر المدة محل للعقد، إذ يبرم عقد امتياز استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية لمدة أدناها ( 33 ) سنة وأقصاها ( 99 ) سنة، حسب المادة 04 من الأمر، وكذا المراسيم التنفيذية المطبقة له؛ الصادرة سنة 2009(2).

(1) المادة 05 فقرة 01، من القانون رقم 18/22، المؤرخ في 24/07/2022، يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد رقم 50، المؤرخة في 28/07/2022.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 02/05/2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 27، المؤرخة في 06/05/2009، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 153/09، المؤرخ في 02/05/2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، الجريدة الرسمية عدد رقم 27، المؤرخة في 06/05/2009.

والملاحظ أن المدة من نوع المدة الزمنية الطويلة، وحكمتها العملية منح أجل كافي لإنجاز المشروع الاستثماري، وتحقيق أغراضه التنموية، بما يتناسب مع مصلحة المستثمر من جهة وكذا الدولة من جهة أخرى.

من ناحية أخرى يمكن اعتبار الإتاوة محل للعقد، ولم يعرفها المشرع في إطار الأمر رقم 17/23، لكن سبق وأن نظمها في إطار نظام المستثمرات الفلاحية، وما يلاحظ على الإتاوة هو انخفاض قيمتها إلى درجة تجعلها أحيانا مبلغا رمزيا يتم دفعه، ويرجع بعض الفقه سبب انخفاض قيمة الإتاوة إلى تعلقها بخدمة ملك عام، فكانت الإتاوة ذلك المقابل المالي الذي يدفعه صاحب الامتياز مقابل استغلال ملك عام وتأدية خدمات لصالحه<sup>(1)</sup>.

#### الفرع الثاني: إجراءات إبرام عقد امتياز الأوعية العقارية السياحية الموجهة للاستثمار

تتطلب عملية إبرام عقد امتياز استغلال الأوعية العقارية السياحية الموجهة للاستثمار، اتباع جملة من الإجراءات القانونية، تتطلب تدخل عدة هيئات فاعلة في مجال الاستثمار، سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، وبالنظر لملاسات إبرام العقد، يمكن تقسيم هذه الإجراءات إلى مرحلتين، الإجراءات السابقة على الترخيص بمنح الامتياز (أولا) والإجراءات اللاحقة على الترخيص بمنح الامتياز (ثانيا).

#### أولا- الإجراءات السابقة على الترخيص بمنح الامتياز:

تتطلب هذه الإجراءات كمرحلة أولى التنسيق ما بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، ومختلف الهيئات المتدخلة في تسهيل الإجراءات الأولية لإبرام العقد، من خلال دراسة الملف المقدم من طرف المستثمر الوطني أو الأجنبي، وإحاطته بكافة المعلومات

<sup>1)</sup>(Pascal Pichonnaz, Franz Werro, La Pratique Contractuelles3, Symposium En Droit Des Contrats , Edition Romande, , Medias Juridiques Geeve, Zuich ,Bale,2012,42,43.

الإدارية والتقنية اللازمة لتكريس المشروع الاستثماري، خاصة المعلومات المتعلقة بالأوعية العقارية المناسبة لإنجاز المشروع الاستثماري.

وهو ما يتطلب التنسيق مع الهيئات المتدخلة في هذا الخصوص، سيما الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والتي تتولى مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات حافظة العقار الاقتصادي العمومي، كأصل عام، وتتولى الوكالة مهمة تسيير حافظتها العقارية وترقيتها بهدف ترمينها في إطار ترقية الاستثمار.

كما يمكن للوكالة أن تتولى أيضا مهمة وساطة عقارية وعلى هذا الأساس، فهي تسيير، وفقا لاتفاقية ولحساب المالكين للعقارات بكل أنواعها (1).

تتولى الوكالة نشاط ضبط العقار، والذي يتمثل في المساهمة من أجل إبراز السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار، وفي هذا الإطار تقوم الوكالة بنشر المعلومات حول الأصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترمينها لدى المستثمرين، كما تضع، لهذا الغرض، بنك معطيات يجمع العرض الوطني حول الأصول العقارية والأوعية العقارية مهما كانت طبيعتها القانونية (2).

في نفس الإطار فإن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار، هيئة ذات صلة يمكن للوكالة الوطنية للتنمية السياحية التنسيق معها في إطار مهمة دعم وتفعيل ومراقبة المستثمر.

إن الإنشاء القانوني لهذه اللجنة كان في إطار مرحلة الإصلاحات التي عرفها البلد في مختلف القطاعات عموما وقطاع الاستثمار خصوصا، إذ جاءت هذه اللجنة كجهاز

(1) المادتين 04، 05، من المرسوم التنفيذي رقم 119/07، المؤرخ في 23/04/2007، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 27، المؤرخة في 25/04/2007، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 126/12، المؤرخ في 19/03/2012، الجريدة الرسمية عدد رقم 17، المؤرخة في 25/03/2012.

(2) لأكثر تفصيل راجع المواد من 06-08، المعدلة والمتممة من نفس المرسوم التنفيذي.

إداري لدعم وتفعيل عملية الاستثمار، سيما في العقار الاقتصادي الذي يعتبر فضاء لتأدية وظيفة اقتصادية استثمارية تنموية<sup>(1)</sup>

من أجل ذلك وفي إطار عملية التنسيق المذكورة أكدت النصوص التنظيمية على أن اللجنة المحدثة على مستوى كل ولاية والتي يرأسها الوالي، تضمن غالبية الشركاء ذوي الصلة بما فيهم مدير السياحة<sup>(2)</sup>.

أكد المشرع على أن اللجنة تباشر جميع مهامها كهيئة متدخلة في عملية الاستثمار تجسيدا لمختلف المشاريع بناء على بنك المعلومات الذي تمسكه، والذي يتكون في الحقيقة من معطيات تقدمها المصالح ذات الصلة على مستوى الولاية، لا سيما مديرية أملاك الدولة، (باعتبارها السلطة المشرفة المسيرة والتي بحوزتها المعلومة الدقيقة حول الحافظة العقارية الخاصة للدولة)<sup>(3)</sup>.

كما تتولى اللجنة المهمة التقنية لضبط وتحديد مواقع العقارات المناسبة للاستثمار، مع رسم الصورة المستقبلية على المدى المتوسط والبعيد للبرامج الاستثمارية على مستوى الولاية في إطار الأدوات المرجعية السارية، كما أن هذه الإستراتيجية ينبغي أن تكون محددة ثابتة المعالم، وأهم ضابط ينبغي أخذه بعين الاعتبار هو الاستعمال الرشيد للوعاء العقاري الموجه للاستثمار.

<sup>(1)</sup> Benoît Gourgand et Tarik Yaïche Certu, La requalification des zones d'activités économiques - du diagnostic à la stratégie - méthodes d'observation et de suivi du foncier d'activité, Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les Constructions publiques, Paris France, 2010, p03.

<sup>(2)</sup> المادة 05، من المرسوم التنفيذي رقم 20/10، المؤرخ في 2001/01/12، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد رقم 04، المؤرخة في 2010/01/17.

<sup>(3)</sup> المادة 02، من نفس المرسوم التنفيذي .

في سنة 2022 غير المشرع تسمية الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار لتصبح  
بمسمى " الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار"، وتعتبر جهاز وطني لمرافقة المستثمر  
جزائرياً كان أو أجنبياً، إذ تكلف بما يأتي:

- ترقية واثمين الاستثمار في الجزائر وكذا في الخارج وجاذبية الجزائر،  
بالاتصال مع الممثلات الدبلوماسية والقنصلية الجزائرية بالخارج.

- إعلام أوساط الأعمال وتحسيسهم، مع ضمان تسيير المنصة الرقمية  
للمستثمر وتسجيل ملفات الاستثمار ومعالجتها.

- مرافقة المستثمر في استكمال الإجراءات المتصلة باستثماره وتسيير المزايا،  
بما فيها تلك المتعلقة بحافظة المشاريع المصرح بها أو المسجلة قبل تاريخ إصدار هذا  
القانون، مع متابعة مدى تقدم وضعية المشاريع الاستثمارية (1).

كما أكد المرسوم التنفيذي رقم 198/22 على عدة مهام للوكالة، إذ قسمها إلى  
مهام في مجال الإعلام، مهام في مجال التسهيل، مهام في مجال ترقية الاستثمار، في  
مجال مرافقة المستثمر، في مجال تسيير الامتيازات، في مجال المتابعة (2).

كما نص القانون على أنه تنشأ لدى الوكالة الشبابيك الوحيدة الآتية: - الشباك  
الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، الشبابيك الوحيدة اللامركزية.

الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية هو المحاور الوحيد ذو  
الاختصاص الوطني، ويكلف بالقيام بكل الإجراءات اللازمة لتجسيد ومرافقة المشاريع  
الاستثمارية الكبرى والاستثمارات الأجنبية، أما الشبابيك الوحيدة اللامركزية هي بمثابة

(1) المادة 18، من القانون رقم 18/22، المؤرخ في 2022/07/24، السابق الذكر.

(2) لأكثر تفصيل راجع المادة 04، من المرسوم التنفيذي رقم 298/22، المؤرخ في 2022/09/08، يحدد تنظيم

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية عدد رقم 60، المؤرخة في 2022/09/18.

المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي، وتتولى مهام مساعدة ومرافقة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالاستثمار.

ويضم الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية وكذا الشبابيك الوحيدة اللامركزية ممثلي الهيئات والإدارات المكلفة مباشرة بتنفيذ الإجراءات المرتبطة بما يأتي:

- تجسيد المشاريع الاستثمارية، منح المقررات والتراخيص وكل وثيقة لها علاقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الاستثماري، الحصول على العقار الموجه للاستثمار، متابعة الالتزامات المكتتبه من طرف المستثمر، يؤهل ممثلو الهيئات والإدارات لدى الشبابيك الوحيدة بمنح الأجال المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، كل القرارات والوثائق والتراخيص التي لها علاقة بتجسيد واستغلال المشروع الاستثماري المسجل على مستوى الشبابيك الوحيدة<sup>(1)</sup>، كما فصل المرسوم التنفيذي رقم 298/22 في مهام الشباك<sup>(2)</sup>

كما أنشأ القانون لأول مرة " منصة رقمية للمستثمر " يسند تسييرها إلى الوكالة، تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة، لا سيما منها فرص الاستثمار في الجزائر، والعرض العقاري والتحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة، وتسمح هذه المنصة الرقمية المتصلة بينياً بالأنظمة المعلوماتية للهيئات والإدارات المكلفة بالعملية الاستثمارية<sup>(3)</sup>.

وعموماً بعد تقديم الملف، ومن خلال تنسيق الوكالة الوطنية للتنمية السياحية مع مختلف الهيئات والشركاء الوطنيين والمحليين، تتم مباشرة عملية الترخيص بمنح عقد

(1) المواد من 19-22، من نفس القانون.

(2) لأكثر تفصيل راجع المواد من 18-26، من المرسوم التنفيذي رقم 298/22، المؤرخ في 2022/09/08، السابق الذكر.

(3) المادة 23، من نفس القانون.

الامتياز، وفي هذا الإطار ينبغي التمييز بين مرحلتين، مرحلة ما قبل سنة 2011 تاريخ صدور قانون المالية التكميلي لذات السنة<sup>(1)</sup>، حيث كانت الإجراءات الأولية السابقة على الترخيص بمنح الامتياز، تتم بصيغتين، صيغة المزاد العلني وصيغة التراضي.

أما بصدور القانون رقم 11/11، أصبح يرخّص بمنح الامتياز عن طريق التراضي بقرار من الوالي على أساس دفتر شروط، بعد موافقة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي وبعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة، هذا القانون الذي عدل المادة 05 من الامر رقم 04/08 على وجه الخصوص، والتي أدخلت عليها تعديلات متتالية بموجب مختلف قوانين المالية المتعاقبة.

#### ثانيا- الإجراءات اللاحقة على الترخيص بمنح الامتياز:

قصد تطوير الاستثمار وإنعاشه وخلق الثروة وتوفير مناصب شغل، فقد تبنت سياسة الحكومة لا مركزية القرار في منح قرار الامتياز سواء في الاستثمار في المجال الصناعي أو السياحي بإسناد هذا الاختصاص للولاية وذلك بمنح الترخيص في هذا المجال.<sup>(2)</sup>

إذ أنه وبعد صدور قرار الوالي الذي يرخّص بمنح الامتياز بموافقة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، يجب على صاحب المشروع الاستثماري وطنيا كان أو أجنبيا أن يقدم الملف بكل ما يتضمنه من وثائق إدارية، تقنية وجبائية، إلى المديرية الولائية لأماكن الدولة التي يقع في دائرة اختصاصها الوعاء العقاري السياحي المزمع إقامة المشروع الاستثماري عليه.

<sup>(1)</sup> القانون رقم 11/11، المؤرخ في 18/07/2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 40، المؤرخة في 02/07/2011.

<sup>(2)</sup> شربالي مواز، مقني بن عمار، أحكام عقد الامتياز في العقار الصناعي، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، معهد الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي آفلو، المجلد 04، العدد 02، 2021، ص 308.

ومن خلال مقارنة النصوص يتضح أن الملف يتضمن الوثائق التالية : -محضر اجتماع الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، أو إحدى ملحقاتها، المتضمن الموافقة على منح امتياز الوعاء العقاري السياحي، مرفق بنسخة من قرار الوالي.

- مخطط طبوغرافي للقطعة الأرض المعنية معد من طرف مهندس خبير عقاري معتمد مسجل في جدول الهيئة المهنية، مع شرط المصادقة على المخطط الطبوغرافي من طرف مصالح مسح الأراضي المختصة، خصوصا إذا كانت الأرضية محل المنح واقعة في منطقة ممسوحة.

- تقرير تقييمي معد من طرف مصالح أملاك الدولة، تحدد فيه قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية للقطعة الأرضية الممنوحة في إطار الامتياز، مع مراعاة التخفيضات المنصوص عليها في مختلف قوانين المالية وكذا قانون ترقية الاستثمار<sup>(1)</sup>.

حاليا يتم منح الامتياز بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وفقا للإجراءات التالية:

- تقديم طلب من طرف المستثمر بإيداع ملف على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر.
- بعد دراسة الملف واستتفاذ آجال الطعن المنصوص عليها في قانون الاستثمار، يتم منح الامتياز بقرار صادر عن الوكالة كمفوض لها من طرف الدولة عن طريق التراضي القابل للتحويل إلى تنازل، وفقا لدفتر شروط سيحدد عن طريق التنظيم .
- يمنح الامتياز لمدة 33 سنة قابلة للتجديد، باستثناء الأوعية العقارية الموجهة للمشاريع الترقية التجارية والذي يخضع امتيازها لأحكام خاصة.
- وبناء على قرار منح الامتياز يعد مدير أملاك الدولة العقد وأكد أنه يسجل ويشهر في المحافظة العقارية المختصة .

<sup>(1)</sup>راجع أحكام المرسوم التنفيذي رقم 487/23، المؤرخ في 2023/12/28، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 85، المؤرخة في 2023/12/30.

- يخول الامتياز للمستثمر الحق في الحصول على رخصة بناء، وكذلك تأسيس رهن لفائدة هيئات القرض، وفي نفس الوقت يلزم المستثمر بما يلي:
- عدم تغيير وجهة العقار الاقتصادي الممنوح، واحترام التوجيهات الاستراتيجية وتأثيرها على التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- انجاز المشروع في الآجال المحددة ،
- تسديد الآتاوى الإيجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير.
- احترام حق الوكالة في فسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية عند الاخلال بالالتزامات
- عدم تأجير الوعاء العقار للغير طوال فترة الإنجاز<sup>(1)</sup>.
- في حالة الإخلال بالالتزامات تقوم الوكالة بتوجيه اعدارين للمستثمر وفي حالة التعنت، تقوم بإصدار قرار فسخ الامتياز وتبلغ مديرية أملاك الدولة التي تعد عقد فسخ الامتياز<sup>(2)</sup>.

من ناحية أخرى يمكن للمستثمر طلب تحويل الامتياز إلى تنازل بعد الانجاز الفعلي للمشروع وتسليم شهادة المطابقة والدخول في عملية الاستغلال ويتم ذلك بقرار من الوكالة، وهذا حسب الفقرة الأولى للمادة 17 من القانون 17-23، وما يثير الإشكال هو ما ورد في الفقرة الثانية للمادة: "وتطبق أحكام الفقرة أعلاه أيضا على الامتيازات الممنوحة قبل صدور هذا القانون"

بعد ذلك تتم عملية تسجيل عقد الامتياز طبقا لأحكام الأمر 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976<sup>(3)</sup>، إذ يعتبر التسجيل العقاري إجراء يتم من طرف موظف عمومي مكلف بالتسجيل حسب كفايات محددة بموجب القانون، طبقا لإجراءات مختلفة تهدف إلى

(1)المواد من 13-16، والمادة 19، من القانون رقم 17/23، السابق الذكر.

(2)المواد 21، من نفس القانون .

(3)الأمر رقم 105/76، المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 81، المؤرخة في 1976/12/18.

تحليل التصرف القانوني وتدوينه في دفاتر مختلفة وحسب هذه التحاليل يمكن تحصيل الضريبة (1).

بعد ذلك يتم إيداع عقد الامتياز للإشهار العقاري على مستوى المحافظة العقارية لكان تواجد منطقة التوسع أو الموقع السياحي، الذي سيتم إقامة المشروع الاستثماري عليه، وتتم عملية الشهر العقاري طبقاً لأحكام الأمر رقم 74/75 (2) وكذا المرسوم التنفيذي رقم 63/76 (3)، ويقوم المستثمر بدفع أتعاب ومصاريف الإشهار العقاري (4)، وفقاً لكيفيات تنظيمية، إلا في حالة وجود مقرر صادر من طرف الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار يقضي بالاعفاء من الدفع.

**المطلب الثاني: الآثار القانونية لعقد امتياز استغلال الأوعية العقارية السياحية الموجهة للاستثمار**

تكشف الآثار القانونية لعقد امتياز استغلال الأوعية العقارية السياحية الموجهة للاستثمار، على المركز القانوني لطرفي العقد، أي المستثمر والدولة، ومعلوم ثابت أن القول بآثار العقد، يسوق بالضرورة لحقوق والتزامات طرفيه، ولما كان الثابت في مقام الحال أن عقد الامتياز من العقود الملزمة للطرفين، ومن عقود المعاوضة، أين يتبادل الطرفين الالتزام بعضهما اتجاه بعض، وفي سياق ذلك يتحملون التزامات إيجابية اتجاه

(1) راجع، دوة آسيا، رامول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 18.

(2) الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 92، المؤرخة في 18/11/1975.

(3) المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد رقم 30، المؤرخة في 13/04/1976.

(4) المذكرة رقم 502 بتاريخ 16 جانفي 2014، تتضمن كيفية حساب حقوق التسجيل ورسم الإشهار العقاري وأتعاب أملاك الدولة، المديرية العامة للأملاك الوطنية ووزارة المالية.

بعض، ومثال ذلك يلتزم المستثمر بإنجاز المشروع، وتلتزم السلطة بتمكينه من ذلك إجرائيا.

ومن هنا يمكن القول بأن حقوق كل طرف تعتبر التزامات للطرف الآخر، وعليه فإن بيان حقوق والتزامات أحد الأطراف يفضي بالضرورة لبيان التزامات وحقوق الطرف الآخر، خاصة إذا تم العلم أن الدولة كطرف في العقد، ذات مفهوم عام، يظهر عمليا في تدخل مختلف السلطات والهيئات مركزية كانت أو محلية، تتدخل من باب الاشتراك في فرض الالتزامات أو ممارسة الحقوق، وعلى هذا الأساس سيتم في هذا المطلب دراسة حقوق المستثمر (الفرع الأول) ثم بيان التزاماته (الفرع الثاني)، وفي سياق ذلك تكون التزامات وحقوق الدولة كسلطة مانحة للعقد قد اتضحت.

### الفرع الأول: حقوق المستثمر

عديدة هي الحقوق التي يخولها عقد امتياز استغلال الأوعية العقارية السياحية الموجهة للاستثمار، لصالح المستثمر سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وطنيا أو أجنبيا، ومن تلك الحقوق ما يرتبط بالمشروع الاستثماري في حد ذاته، ومنها ما يرتبط أساسا بعقد الامتياز، كرابط بين طرفين له طبيعته الخاصة.

وعموما متناثرة هذه الحقوق ومختلفة في النفاذ القانوني لها، ولتوضيح الصورة، يمكن تناول الحق الجوهرية الذي يتبعه بالضرورة الإنجاز الفعلي للمشروع، وهو حق المستثمر في الحصول على رخصة البناء (أولا)، ثم دراسة الحقوق الأخرى المرتبطة بعقد امتياز استغلال الأوعية العقارية السياحية الموجهة للاستثمار (ثانيا)

### أولا- حق المستثمر في الحصول على رخصة البناء:

نصت على هذا الحق الفقرة الأولى للمادة 14، من الامر رقم 17/23 كما

يلي: "يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحصول على رخصة البناء... "

الأمر الذي يسوق للتساؤل حول الصفة القانونية للمستثمر في الحصول على رخصة البناء بمقاربة القواعد العامة في هذا الإطار؟

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء ولعل هذا ليس من النقص في شيء، إذ عرفها بعض الفقه بأنها: « عقد إداري فردي يمنح من السلطة المختصة يسمح للمرخص له بالقيام بأشغال تتعلق بالبناء، في إطار احترام القواعد والارتقاقات المطبقة، لتكون رخصة البناء بذلك تقنية للرقابة القبلية على استعمال الموقع والمساحة »<sup>(1)</sup>، كما عرفت بأنها: « تصرف سابق على أعمال البناء تمنحه سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء أو تغييره »<sup>(2)</sup>، وهناك من يعرفها بأنها: « قرار يقيد سلطة الشخص في ملكيته، ويحد منها قصد تلبية منفعة عامة متعلقة بالسكن »<sup>(3)</sup>.

بينما وضح المشرع الجزائري الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء، وفي هذا الإطار جاء في قانون التهيئة والتعمير ما يلي: "تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج" <sup>(4)</sup>.

كما فصل المرسوم التنفيذي المتعلق بعقود التعمير في ذلك عندما نص: "يشترط كل تشييد لبناية جديدة وكل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية

<sup>(1)</sup> Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, 3<sup>ème</sup> Edition Gualino Editeur 2006 , p217.

<sup>(2)</sup> Henri Jacquot, François Ppriet, Droit de l'urbanisme, 3<sup>ème</sup> Edition, Dalloz, Delta , 1998,p547.

<sup>(3)</sup> محمد جمال عثمان جبريل، الترخيص الإداري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة عين شمس القاهرة مصر، 1992، ص 449 .

<sup>(4)</sup> أنظر المادة 52 فقرة 01، من القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01/12/1990، السابق الذكر.

والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنية والشبكات المشتركة العابرة ملكية حيازة رخصة البناء... " (1).

إن المبدأ العام بمفهوم قانون التهيئة والتعمير أن: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم" (2)، وبالتالي فإن صاحب الصفة الوحيد -وفقا للمادة - المخول قانونا استصدار رخصة بناء هو المالك.

وحيث أن ينبغي إثبات صفة المالك ويتبين ذلك مما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 19/15، على النحو التالي: «يجب على المالك أو موكله الذي يقدم طلب رخصة البناء... أن يقدم لدعم طلبه إما نسخة من عقد الملكية... أو توكيلا خاصا طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75...» (3).

وبالتالي فإن وسيلة إثبات صفة صاحب الحق في البناء، تتمثل في تقديم نسخة من عقد الملكية يشترط أن يكون محرر في شكل رسمي ومشهر في مجموعة البطاقات العقارية و/أو الدفتر العقاري.

ولما كان يجوز للمالك أن يوكل غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء بدلا عنه ، فينبغي إثبات صفة الوكيل بتقديم وكالة، رغم أن المشرع لم يحدد نوع الوكالة المطلوبة (4) غير أن الذي يستشف من المادة أعلاه أنها وكالة خاصة فالمشرع قال: "توكيلا

(1) أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25/01/2015، السابق الذكر.

(2) أنظر، المادة 51، من القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01/12/1990، السابق الذكر.

(3) راجع المادة 42، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25/01/2015، السابق الذكر.

(4) راجع الدكتور، عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الانسانية ، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثامن لسنة 2005، ص14.

خاصا\* ،من ناحية أخرى ما تجدر الإشارة إليه أن المشرع بموجب المرسوم المذكور أعلاه، بين صفة أخرى للمالك أو موكله(1)

كنتيجة جزئية فإن صفة المالك الشخص الطبيعي لا تنطبق على صاحب الحق في طلب رخصة البناء، ذلك أن الصفة هنا منعدمة، فلا علاقة تثبت بالملكية بين المستثمر شخصا طبيعيا كان أو معنويا، والأوعية العقارية السياحية الموجهة للاستثمار، باعتبارها تابعة للاملاك الخاصة للدولة.

استثناء على المبدأ المذكور أعلاه، يمكن تقديم طلب الحصول على رخصة البناء من الحائز أو المستأجر المرخص له، كما يمكن ذلك للهيئة صاحبة التخصيص.

**1- للحائز حق استصدار رخصة البناء:** يستنتج ذلك من نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، إذ أنه يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه...نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في قانون التوجيه العقاري، وكذا المرسوم المتعلق بشهادة الحياة (2)

\* خاصة إذا علمنا أن الوكالة الخاصة يشترطها المشرع في الاعمال التي تخرج عن دائرة أعمال الادارة، بمفهوم المخالفة يشترطها في أعمال التصرف كالبيع والرهن والتبرع...وغيرها مما ورد في نص المادة 574 من القانون المدني، من ناحية أخرى ووفقا لهذا الأخير اشترط المشرع أن يتوفر في الوكالة نفس الشكل الذي يجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محلا للوكالة -باعتبار أن هذه الاخيرة عقد يفوض بمقتضاه شخص شخصا اخر للقيام بعمل لحساب الموكل وباسمه- ، وباعتبار أن طلب رخصة البناء من الأعمال التي قيدها القانون بتقديم نسخة من عقد الملكية، وهذا الأخير يجب توافر رسميته، فإن من يتوكل على صاحب الحق في البناء يجب أن يكون عمله من قبيل الأعمال التي تحمل نفس الشكل، أي محررة في شكل رسمي .

(1) هي صفة الشخص المعنوي وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 41 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، وفقا للصياغة التالية: "يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه ...-نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا"، وبذلك يكون المشرع قد تدارك النقص الذي كان مسجلا في السابق في نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، الملغى كون المادة كانت تخاطب صاحب الطلب، دون تحديد ما إذا كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وبالتالي انتقل المشرع من احتمالية المادة إلى قطعيتها.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 254/91، المؤرخ في 1991/07/27، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد رقم36، المؤرخة في 1991/07/31.

2- للمستأجر المرخص له حق استصدار رخصة البناء: يعتبر المستأجر المرخص له قانونا صاحب حق في استصدار رخصة البناء حسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، ولا تكفي لثبوت هذا الحق مجرد صفة المستأجر بل يجب الترخيص له قانونا من المؤجر، رغم ذلك لم يبين المشرع طبيعة الترخيص\*

3- للهيئة صاحبة حق التخصيص حق استصدار رخصة البناء: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض، لها حق استصدار رخصة البناء حسب المادة 42 أعلاه، والتخصيص إجراء نص عليه قانون الأملاك الوطنية، وجعله المشرع آلية من آليات تسيير الأملاك الوطنية الخاصة<sup>(1)</sup>

وبالنتيجة فإن ما من الحالات الاستثنائية المذكورة، التي يمكن ان تقترب من احكام عقد الامتياز، هي حالة المستأجر المرخص له، باعتبار أن الحق الجوهري للمستثمر هو حق استغلال لا حق ملكية، كما يمكن اعتبار الحق المنصوص عليه بموجب المادة 11 من الامر رقم 04/08، من قبيل الحكم الخاص الذي خول للمستثمر مصلحة مشروعة في استصدار رخصة البناء، وذلك بعد الترخيص له من السلطة مانحة الامتياز.

\* الراجع أن الترخيص يكون مكتوبا، وهذا ما يتشف من نص المادة 492 فقرة 01 من القانون المدني التي حملت الصياغة التالية: "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير دون إذن مكتوب من المؤجر"، والتغيير عمل من أعمال رخصة البناء.

(1) ليعرفه المشرع في المادة 82 من القانون 30/90 كما يلي: «يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما وقصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها...»، و فصل المشرع في التخصيص بموجب المواد من 83-89، من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المؤرخ في 2012/12/16، السابق الذكر.

إن من أهم المشاريع الاستثمارية التي يتم تشييدها داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، المؤسسات الفندقية الخاضعة لأحكام القانون رقم 01/99<sup>(1)</sup>، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 46/2000<sup>(2)</sup>.

وقد عرف هذا المرسوم المؤسسة الفندقية في نص المادة 02 كمايلي : " يقصد بمؤسسة فندقية ،في مفهوم هذا المرسوم كل مؤسسة تمارس نشاطا فندقيا، ويعد نشاطا فندقيا كل استعمال بمقابل للهيكل الأساسية الموجهة أساسا للإيواء وتقديم الخدمات المرتبطة به، وتتكون هذه الهياكل الأساسية من مؤسسات إيواء تحددها المواد المذكورة أدناه ويستأجرها زبائن يقيمون بها من أسبوع واحد إلى شهر دون أن يتخذوها سكنا لهم " .

وحسب المادة 03 تتمثل المؤسسات الفندقية فيما يلي: الفنادق، نزل الطريق (الموتيل) أوالمحطة، قرى العطل، الإقامة السياحية، النزل الريفية، النزل العائلية، الشالهاة ،المنازل السياحية المفروشة ،المخيمات ،محطة الاستراحة ..

وطبقا للمادة 04 تصنف الفنادق إلى ما يلي: الصنف الأول : 05 نجوم، الصنف الثاني : 04 نجوم، الصنف الثالث: 03 نجوم، الصنف الرابع : نجمتان ( 02 ) ، الصنف الخامس : نجمة واحدة، الصنف السادس: بدون نجمة ( غير مصنف )

وبيّنت المادة 15 من المرسوم احكام الترخيص باستغلال المؤسسة الفندقية إذ يسلم الرخصة الوزير المكلف بالسياحة ،إذا كانت المؤسسة الفندقية المعنية ذات نجمتين ( 2 ) إلى خمس ( 5 ) نجوم، أما الرخص التي تخص الأصناف الأخرى من المؤسسات الفندقية فيسلمها المدير الولائي أو المفتش الولائي ،المكلف بالسياحة بتقويض من وزير السياحة ...

<sup>(1)</sup>القانون رقم 01/99 ، المؤرخ في 06/01/1999 ، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة ، الجريدة الرسمية عدد رقم 02 ، المؤرخة في 10/01/1999.

<sup>(2)</sup>المرسوم التنفيذي رقم 46/2000 ،المؤرخ في 01 مارس 2000 ،الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها ها وكذا كفاءات استغلالها ، الجريدة الرسمية ، العدد رقم 10 ، المؤرخة في 05 مارس 2000.

أما بالنسبة لرخصة بناء المؤسسات الفندقية فينبغي الرجوع لأحكام القانون رقم 03/03 الذي أكد: "مع مراعاة الأحكام التشريعية المعمول بها والمتعلقة بالعمران والفندقة يخضع كل تغيير أو توسيع أو تهديم لمؤسسة فندقية أو سياحية متواجدة داخل منطقة توسع سياحي أو موقع سياحي إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة"، كما نص المشرع على مايلي: "يخضع منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة وبالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة، عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة، تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم..."(1).

إن ما يلاحظ هنا هو عموم النصين فكان الأجدر أن ينص المشرع على المديرية الولائية للسياحة، تماما كما فعل بالنسبة لمديرية الثقافة في المادة أعلاه- فلا يعقل أن كل بناء يتم داخل منطقة توسع سياحي، توجه فيها الاستشارة والرأي المسبق للوزارة المكلفة بالسياحة، بمعنى يلاحظ هنا مركزية الإجراءات وطولها.

غير أن المشرع سنة 2004 أصدر مرسوم خاص ورد فيه: "يخضع منح رخصة البناء للمشاريع الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية للرأي المسبق للإدارة المكلفة بالسياحة، عندما تضم مناطق التوسع والمواقع السياحية، مواقع ثقافية مصنفة، يكون الرأي المسبق للإدارة المكلفة بالثقافة مطلوباً"(2).

غير أن هذا المرسوم جاء تطبيقاً لنص المادة 24 من القانون رقم 03/03، وليس نص المادة 23 المرتبطة بالمؤسسات الفندقية والتي تشترط رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة بالنسبة لرخصة بنائها، خاصة إذا تم العلم أن القانون رقم 01/99، يتضمن باباً

(1) أنظر المواد 23 ، 24 من القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17/02/2003 ، السابق الذكر.

(2) المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 421/04، المؤرخ في 20/12/2004، المحدد لكفاءات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 83، المؤرخة في 26/12/2004.

ثالثا بعنوان "القواعد المتعلقة ببناء واستغلال المؤسسات الفندقية " وفصل أول بعنوان "قواعد بناء المؤسسات الفندقية"، ونص في المادة 46 على مايلي : "يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي قبل تسليمه رخصة بناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية من طرف السلطات المعنية ،الحصول على المصادقة على مخططات المشروع من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة".

وتطبيقا لأحكام القانون رقم 01/99، صدر المرسوم التنفيذي رقم 325/06، والذي اشترط الرأي المسبق للوزارة المكلفة بالسياحة، وأحال باقي الإجراءات لأحكام النصوص المتعلقة بالتهيئة والتعمير، بمعنى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/154.

إذ يجب على المستثمر إيداع الطلب مرفقا بالوثائق المثبتة لهويته وكذا الوثائق التقنية وتلك المتعلقة بالهندسة المعمارية في ثماني (8) نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود منطقة التوسع السياحي، ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه<sup>(1)</sup>.

بعد ذلك يتم دراسة الملف والتحقق فيه، هناك نوعين من التحقق تحقيق تقني يتم قصد التأكد من مطابقة أشغال البناء للمواصفات اللازمة قانونا، وذلك من طرف المصالح المختصة<sup>(2)</sup>، وتحقيق إداري الهدف منه استشارة بعض المصالح المختصة<sup>(1)</sup>

(1) راجع المادة 45، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25/01/2015، السابق الذكر.

(2) معايير التحقيق: بصفة خاصة يتم التأكد من مطابقة الأشغال لتوجيهات مخطط شغل الأراضي ، وفي حالة عدم وجوده تعليمات القواعد العامة للتهيئة والتعمير في ضل أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويأخذ بعين الاعتبار على الخصوص موقع البناية وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المحيط مع الأخذ بعين الاعتبار للارتفاقات الموجودة أو المبرمجة ،هذا حسب المادة 46، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

المصالح المكلفة بالتحقيق: استحدثت المشرع ما يسمى " بالشباك الوحيد للبلدية" ، يتشكل هذا الشباك من أعضاء دائمين يرأسهم رئيس المجلس الشعبي البلدي، وأعضاء مدعويين حاضرين أو ممثلين، وله أمانة تقنية تتشكل من

بعد ذلك يرسل الملف إلى الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير الذي يبت في طلب رخصة البناء على أساس انه يدخل في اختصاصه المشاريع ذات المنفعة الوطنية، وكذا وكذا الأشغال المنجزة من طرف أصحاب الامتياز ليقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، بتبليغ قرار رخصة البناء مرفقا بنسخة من ملف الطلب مؤشر عليها من طرف مختلف المصالح المكلفة بالعمران إلى المستثمر، وتبين رخصة البناء على الخصوص الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي احترامها (2)

والذي ينبغي التأكيد عليه، ضرورة التخفيف من إجراءات استصدار رخصة البناء، سيما استشارة الإدارة المركزية، المتمثلة في الوزارة المكلفة بالسياحة، وفي هذا السياق يقترح على المشرع تعديل المادة 46 من القانون رقم 01/99 المتعلق بالفندقة وجعل الاستشارة المسبقة لدى مديرية السياحة بالولاية، تعديل المادة 23 من القانون رقم 03/03 وجعل طلب الرأي يقدم إلى المديرية المكلفة بالسياحة على مستوى الولاية، تعديل المرسوم 421/04 وإدراج مضمون المادة 23 من القانون 03/03 ضمن أحكامه وجعل كل عملية تغيير أو توسيع أو هدم لمؤسسة فندقية واقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية لا بد من طلب الرأي المسبق بشأنها إلى مديرية السياحة على مستوى الولاية، مع إضافة مادة صريحة في آخر المرسوم تقضي بإلغاء جميع الأحكام المخالفة له.

مصالح التعمير على مستوى البلدية ، ويمكن فتح الشباك على مستوى مديرية التعمير بالولاية، ولأكثر تفصيل راجع المواد 58، 59، من نفس المرسوم التنفيذي.

(1) إذ يستشار بصفة خاصة خلال ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب: (مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مصالح الحماية المدنية، المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة ، مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية ، مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية) ، وينبغي عليها الرد خلال الثمانية ايام من تاريخ طلب الرأي وفي حالة السكوت يعد قرارا بالإيجاب بعد تذكير مدته ثمانية وأربعون ساعة ، هذا حسب المواد 47، 48، 49، 02 ، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

(2) راجع، المواد من 49-54، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 2015/01/25، السابق الذكر.

## ثانيا- الحقوق الأخرى للمستثمر صاحب الامتياز:

تتعدد وتتنوع هذه الحقوق، التي تثبت للمستثمر صاحب حق الامتياز سواء كان وطنيا أو أجنبيا، وسواء في إطار أحكام القانون رقم 17/23، أو النصوص ذات الصلة سيما قانون الاستثمار الجديد، وهو ما سيتم تفصيله في النقاط الآتي بيانها.

## 1- الحق في تأسيس رهن رسمي:

من أبرز الحقوق التي نصت عليها المادة 14 من القانون رقم 17/23، هي تخويل المستثمر الحق في تأسيس رهن، إذ نصت على الصريح: "يخول منح الامتياز... كما يسمح له زيادة على ذلك بإنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا على البنائات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط"، مما يثير التساؤل معه حول مناط هذا الحق الممنوح للمستثمر؟

معلوم قانونا أن الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان، كما يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه<sup>(1)</sup>، ومعلوم أن الحق العيني العقاري محل عقد الامتياز تابع للأمالك الوطنية الخاصة بالدولة وليس ملكا للمستثمر، ومن هنا ليست له الصفة القانونية لكي يؤسس رهنا رسميا لصالح هيئات القرض، فما هو المبرر القانوني إذن؟

إن في تخويل المستثمر مثل هذا الحق يرجع من جهة إلى الطبيعة القانونية للأمالك الوطنية الخاصة محل عقد الامتياز، باعتبارها تقبل التصرف<sup>(2)</sup>، إذ أن مآل

(1) المادتين 882، 884، من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، السابق الذكر.

(2) المادة 04، من من القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، المعدلة والمتممة بموجب المادة 04، من القانون رقم 14/08، المؤرخ في 2008/07/20، السابق الذكر.

العقارات المرهونة وفي حالة عدم سداد الدين هو الحجز عليها وبيعها في المزاد العلني، وذلك وجه من أوجه التصرف، وليس هناك نص قانوني يمنع من الحجز على العقارات المملوكة ملكية وطنية خاصة، إذ استثنى المشرع من الحجز حرفيا الأملاك الوطنية العمومية فقط دون الخاصة<sup>(1)</sup>.

من ناحية أخرى فإن في تخويل المستثمر إمكانية رهن الحق العيني العقاري محل الامتياز وكذا البنائيات التي ستقام عليه، مبرر بمسألة دعم وتمويل المستثمر وتسهيل إقامة المشروع الاستثماري على الأوعية العقارية السياحية.

وفي هذا الإطار وبالنظر لما طرأ على الساحة المصرفية الجزائرية، إذ عرفت المنظومة القانونية البنكية ثبوت ما يسمى بالصيرفة الإسلامية، وذلك ابتداء من سنة 2018، بموجب النظام رقم 02/18<sup>(2)</sup>، ورغم هذه القفزة النوعية التي جاء بها هذا النظام، الذي ساهم في تغيير وإصلاح المنظومة المصرفية، إلا أن مصيره كان الإلغاء بالنظام رقم 02/20<sup>(3)</sup>، الذي تضمن أهم منتجات الصيرفة الإسلامية ليتبع بنك الجزائر هذا النظام بتعليمه رقم 03/20 التي فصلت في مختلف منتجات الصيرفة الإسلامية<sup>(4)</sup>، فإنه يمكن مقارنة ودمج ذلك مع احكام عقد الامتياز.

فكثيرا ما يعزف المستثمر الوطني على وجه الخصوص على اللجوء للاقتراض أو التعامل مع البنوك بصفة عامة، بسبب الطبيعة التجارية الربحية الربوية للقروض البنكية،

(1) المادة 636، من القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 21، المؤرخة في 23/04/2008.

(2) النظام رقم 02/18 المؤرخ في 04/11/2018، يتضمن قواعد ممارسة العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية من طرف المصارف والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية عدد رقم 73، المؤرخة في 09/12/2018، الملغى.

(3) النظام رقم 02/20، المؤرخ في 15/03/2020، يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية وقواعد ممارستها من طرف البنوك والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية عدد رقم 16، المؤرخة في 24/03/2020.

(4) التعليم رقم 03/20، المؤرخة في 02/04/2020، المعرفة لمنتجات الصيرفة الإسلامية والمحددة والمحددة للإجراءات والخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك والمؤسسات المالية.

فيمكن في ظل مباشرة العمل بمنتجات الصيرفة الاسلامية من طرف البنوك والمؤسسات المالية الجزائرية، الاستفادة من تمويل المشروع عن طريق مختلف منتجات الصيرفة الاسلامية، بالنظر للاحتياجات التي يطالب بها المستثمر، المضاربة أو الاستصناع أو حتى الإجارة، أو حسابات الودائع أو الودائع في حسابات الاستثمار، إلى غير ذلك من المنتجات التي تساهم في دعم وتشجيع الاستثمار الوطني.

وعلى هذا الأساس لا بأس في اقتراح إضافة مادة قانونية صريحة لأحكام الأمر رقم 04/08، تقضي بتمكين المستثمر من اللجوء للتمويل المصرفي الاسلامي بما يتناسب واحتياجات المشروع الاستثماري وطبيعة عقد الامتياز، وليس هناك مانع قانوني، في ظل طول مدة عقد الامتياز وإمكانية تجديده.

## 2- الحق في تملك الأساس العقاري والتنازل عليه:

يكون من حق المستثمر تملك البنايات المنجزة من طرفه على الأرض الممنوح امتيازها بمبادرة من قبله وبعقد موثق، كما له الحق في التنازل عن ملكية البنايات والحق العيني العقاري الناتج عن حق الامتياز فور الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري المعايين من المصالح المختصة التي تعد وتسلم شهادة للمطابقة بذلك، والبدء في النشاط بعد المعاينة الفعلية من قبل الوكالة الوطنية للتنمية السياحية<sup>(1)</sup>

إن في تمكين المستثمر من حق كهذا الأخير، مبرر بالنظر لكون الأوعية العقارية السياحية محل العقد تدرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة وفقا لأحكام القانون رقم 17/23، وهذه الأخيرة من خصائصها أنها قابلة للتصرف فيها عملا بمضمون قانون الأملاك الوطنية، ولما كان كذلك يكون للمستثمر حق اكتساب ملكية هذه الأوعية العقارية وما عليها من بنايات أقامها.

(1) المادة 14، من الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 2008/09/01، السابق الذكر.

غير أن البعض يرى أن هذا الحق يطرح إشكال من حيث المبدأ القانوني، إذ أن السؤال الموجه للمشرع الجزائري في هذا الإطار، هو : هل الامتياز يمنح على الأملاك الوطنية الخاصة أم العامة ؟ فالمشرع ناقض الفقه الإداري لأن الامتياز يمنح على مرفق عام ومال عام، وناقض نفسه لأنه وفي نفس سنة صدور الأمر رقم 08/04، منح امتياز من خلال القانون رقم 14/08، المستحدث للمادة 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية ، وذلك على أملاك وطنية عمومية وليس أملاك وطنية خاصة.

وبالتالي يجب على المشرع تدارك هذه المسألة بموجب القانون رقم 17/23، ويمنح الامتياز على أملاك وطنية عمومية و ليست خاصة، على الأقل بالنسبة للأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية القابلة للبناء وإقامة مشاريع استثمارية، ذلك أنه من المفروض أن يكون مآل هذه الأوعية التي كانت في الأصل (مملوكة ملكية خاصة، أو ملكية وطنية خاصة بالدولة أو الولاية أو البلدية) ،لأن تصبح أملاكاً وطنية عمومية ذات طابع سياحي، بعد اقتنائها من قبل الوكالة الوطنية للتنمية السياحة وفقاً للوسائل السابق ذكرها، وذلك قصد تسهيل عملية استغلالها في إطار من الشفافية والمحافظة على الثروة العقارية السياحية الوطنية الموجهة لمشاريع استثمارية<sup>(1)</sup>.

كما أن الوضع الحالي للاستغلال، سيؤدي إلى تلاعب وصفقات عقارية مشبوهة، وبالنتيجة تهريب للعقار السياحي الموجه للاستثمار وتغيير في طبيعته ووجهته الأساسية، خاصة وأن العقد يمنح من الوالي وعن طريق التراضي.

### 3- الحق في الاستفادة من الامتيازات والإعفاءات:

المقصود بذلك الامتيازات والإعفاءات المنصوص عليها في قانون الاستثمار على وجه الخصوص، وكذا في النصوص ذات الصلة بالقطاع السياحي.

<sup>(1)</sup> لعميري ياسين، توفير ودمج العقار السياحي في مجال الاستثمار "بين الآليات القانونية والواقع"، المرجع السابق، ص

أ- الامتيازات والاعفاءات المنصوص عليها في قانون الاستثمار:

أكد القانون رقم 18/22، على إمكانية استفادة المشاريع الاستثمارية القابلة للاستفادة من الأنظمة التحفيزية من أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تمنح من طرف الهيئات المكلفة بالعقار المنصوص عليها في التشريع والتنظيم<sup>(1)</sup> المعمول بهما، والتي من بينها الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.

ولقد وضع هذا القانون ثلاث أنظمة تحفيزية يمكن في إطارها الاستفادة من الاعفاءات والامتيازات هي: النظام التحفيزي للقطاعات ذات الأولوية، ويدعى في صلب النص نظام القطاعات، النظام التحفيزي للقطاعات التي توليها الدولة أهمية خاصة ويدعى في صلب النص نظام المناطق، النظام التحفيزي للاستثمارات ذات الطابع المهيكلي ويدعى في صلب النص نظام الاستثمارات المهيكلة.

تكون قابلة للاستفادة من " نظام القطاعات "، الاستثمارات المنجزة في مجالات النشاطات الآتية: - المناجم والمحاجر، - الفلاحة وتربية المائيات والصيد البحري، الصناعة والصناعة الغذائية والصناعة الصيدلانية والبتروكيميائية، خدمات السياحة، الطاقات الجديدة والطاقات المتجددة، اقتصاد المعرفة وتكنولوجيات الإعلام والاتصال<sup>(2)</sup>.

تستفيد هذه الاستثمارات، زيادة على التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام، من المزايا الآتية:

\*بعنوان مرحلة الإنجاز:

- الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.

(1) المادة 06، من القانون رقم 18/22، المؤرخ في 2022/07/24، السابق الذكر.

(2) المادة 26، من نفس القانون.

- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات المستوردة أو المقتناة محليا التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.
- الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني.
- الإعفاء من حقوق التسجيل المفروضة فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في الرأسمال.
- الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.
- الإعفاء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار لمدة عشر ( 10 ) سنوات ،ابتداء من تاريخ الاقتناء.
- \* **بعنوان مرحلة الاستغلال:** ضمن مدة تتراوح من ثلاث (3) إلى خمس (5) سنوات ، ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال:
- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات، الإعفاء من الرسم على النشاط المهني<sup>(1)</sup>.
- تكون قابلة للاستفادة من " نظام المناطق "، الاستثمارات المنجزة في : -  
المواقع التابعة للهضاب العليا والجنوب والجنوب الكبير، المواقع التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من الدولة، المواقع التي تمتلك إمكانيات من الموارد الطبيعية القابلة للثمين، وتستفيد هذه الاستثمارات من المزايا الآتية:
- \* **بعنوان مرحلة الإنجاز:** من المزايا المحددة بالمادة 27 من هذا القانون.

(1) المادتين 27، 28، من نفس القانون.

\***بعنوان مرحلة الاستغلال:** لمدة تتراوح من خمس (5) إلى عشر (10) سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال:

- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات.

-الإعفاء من الرسم على النشاط المهني<sup>(1)</sup>.

تكون الاستثمارات ذات القدرة العالية لخلق الثروة واستحداث مناصب الشغل، والتي من شأنها الرفع من جاذبية الإقليم وتكون قوة دافعة للنشاط الاقتصادي من أجل تنمية مستدامة، قابلة للاستفادة من نظام " الاستثمارات المهيكلة " لتستفيد من المزايا الآتية:

\***بعنوان مرحلة الإنجاز:** من المزايا المنصوص عليها في المادة 27 من هذا القانون، ويمكن تحويل مزايا مرحلة الإنجاز المنصوص عليها في هذه المادة إلى الأطراف المتعاقدة مع المستثمر المستفيد، المكلفة بإنجاز الاستثمار، لحساب هذا الأخير.

• **بعنوان مرحلة الاستغلال:** ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال لمدة تتراوح من خمس (5) إلى عشر (10) سنوات، من:

- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات ،الإعفاء من الرسم على النشاط المهني، ويمكن أن تستفيد الاستثمارات المهيكلة من مرافقة الدولة عن طريق التكفل جزئيا أو كليا بأعمال التهيئة والمنشآت الأساسية الضرورية لتجسيدها، على أساس اتفاقية تعد بين المستثمر والوكالة التي تتصرف باسم الدولة، وتبرم الاتفاقية بعد موافقة الحكومة،. تحدد كفاءات تطبيق أحكام ذلك عن طريق التنظيم<sup>(2)</sup>.

إضافة إلى هذه الامتيازات هناك امتيازات أخرى تمنح للمستثمر في المشاريع السياحية المحددة بنطاق جغرافي وهي مناطق الجنوب ومناطق الهضاب العليا حيث تمنح للمستثمر في القطاع السياحي بعض المزايا منها :

(1) المادة 29، من نفس القانون.

(2) المادتين 30، 31، من نفس القانون.

- تتكفل الدولة كلياً أو جزئياً بنفقات الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار، من خلال اعداد الدراسات والأشغال وانجاز المنشآت القاعدية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، غير أنه يمكن للمستثمر وطنياً أو أجنبياً أن يتحمل تكاليف ذلك، مع المرافقة والمساعدة التقنية للوكالة الوطنية للتنمية السياحية وهذا داخل الأجزاء القابلة للتهيئة والبناء من منطقة التوسع السياحي التي تخضع أراضيها للأملك الخاصة للدولة، وتتم هذه الأشغال في إطار اتفاقية تبرم بين الوكالة والمستثمر وفي إطار مخطط التهيئة السياحية الذي يلحق بها (1).

- تخفيض مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية والمحددة من قبل مصالح أملاك الدولة بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وبقرار من مجلس الوزراء.

وبينت النصوص التنظيمية الصادرة مؤخراً في إطار المنظومة التطبيقية لقانون ترقية الاستثمار لسنة 2022 أحكام مختلف أنواع المشاريع الاستثمارية المستفيدة من الامتيازات (2). وكذا معايير وضوابط تأهيل مختلف الاستثمارات للاستفادة من مختلف الامتيازات والاعفاءات المذكورة أعلاه، مهما كانت طبيعتها (3).

ما يلاحظ أن هذه الامتيازات تعتبر عبئاً على خزينة الدولة، لذا يكون من اللازم على جميع الهيئات التي لها علاقة بالمشاريع الاستثمارية السياحية على وجه الخصوص، الحرص والمراقبة لجميع المشاريع سواء أثناء مرحلة الإنجاز أو الاستغلال، خصوصاً من

(1) المادة 114، من القانون رقم 11/17، المؤرخ في 2017/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المعدلة للمادة 17 من القانون رقم 03/03، الجريدة الرسمية عدد رقم 76، المؤرخة في 2017/12/28.

(2) لأكثر تفصيل راجع، أحكام المرسوم التنفيذي رقم 301/22، المؤرخ في 2022/09/08، يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد رقم 60، المؤرخ في 2002/09/18.

(3) لأكثر تفصيل راجع، أحكام المرسوم التنفيذي رقم 302/22، المؤرخ في 2022/09/08، يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلية وكيفية الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم، الجريدة الرسمية عدد رقم 60، المؤرخ في 2002/09/18.

قبل مصالح ملحقات الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، بالتنسيق مع مصالح الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار، وما يمكن اقتراحه في هذا السياق، ولتجسيد مقصد الاستثمار السياحي السليم، هو ضرورة التنسيق في العمل الرقابي ما بين ملحقات الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، ومراكز الشباك الوحيد اللامركزي التابع للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

وكل ذلك لضمان عدم تحويل الامتيازات إلى وجهة غير التي منحت له، ومن هنا ينبغي متابعة كافة الإجراءات المتعلقة بمنح المزايا والإعفاءات للتأكد من عدم وجود خروقات تحيد بها على غاياتها الأصلية، وفي حالة ثبوت المخالفة يكون من اللازم إسقاط تلك المزايا، ومن أجل ذلك لا يخول لصاحب المشروع السياحي تحويل طبيعة الاستفادة منها أو التصرف فيها خارج ما يسمح به القانون<sup>(1)</sup>.

#### - الامتيازات المنصوص عليها في النصوص ذات الصلة بالقطاع السياحي:

يعتبر النص الإطار الرامي في جوهره لدعم عملية الاستثمار السياحي، القانون المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، هذا الأخير الذي تضمن مرتكز المرافقة المالية للمستثمر، من خلال تقديم امتيازات في هذا السياق، إذ أن مقتضاه الجوهري هو إحداث محيط ملائم ومحفز لصناعة السياحة في الجزائر مع تحديد شروط التنمية المستدامة للأنشطة السياحية<sup>(2)</sup>، وكذلك تدابير وأدوات تنفيذها، كما ركز هذا القانون على تنمية

(1) هذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 104/17 المؤرخ في 2017/03/05، المتعلق بمتابعة الاستثمارات والعقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات والواجبات المكتتبة، الجريدة الرسمية عدد رقم 16، المؤرخة في 2017/03/06.

(2) راجع في هذه النقطة، عوينان عبد القادر، السياحة في الجزائر الامكانيات والمعوقات (2000-2025)، في ظل الاستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للهيئة السياحية، SDAT 2025، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير جامعة الجزائر، 2013، ص 275.

الأنشطة السياحية مع مراعاة واحترام الموارد الطبيعية والثقافية، وذلك وفقا لمبادئ أهمها:

- أن الاستثمار السياحي يعتبر عمود أساسي لرفع قدرات الإنتاج السياحي وتثمين التراث الوطني،

- أن التنمية السياحية القائمة على مرتكز الاستثمار السياحي، ينبغي تنفيذها في إطار توجيهات السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم،

- تضع الدولة تدابير لتشجيع القدرة التنافسية للمنتج السياحي الوطني،

- أن الاستثمار السياحي يستفيد من دعم الدولة وذلك بتقديم المساعدات ومنح الامتيازات المالية والجبائية العامة الخاصة بالاستثمار السياحي من أجل إعطاء دفع قوي للاقتصاد الوطني،

- تشجيع وإحداث مؤسسات سياحية جديدة خاصة في مجال الخدمات لتلبية جميع الطلبات،

- تمكين المستثمرين من الاستفادة من الأدوات والخدمات المالية الملائمة مع متطلباتهم،

- العمل على تحسين الخدمات البنكية خاصة دراسة الملفات المتعلقة بإنشاء المشاريع السياحية<sup>(1)</sup>.

وتأكدت عملية الدعم من خلال تخصيص صندوق المساهمة للترقية السياحية لفائدة المؤسسات الفندقية والشركات السياحية والجمعيات والهيئات والإدارات التابعة لقطاع السياحة<sup>(2)</sup>.

(1) راجع مختلف نصوص القانون رقم 01/03، ابتداء من المادة رقم 05-24.

(2) كان ذلك بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 12/06/2005، المحدد لمدونة إيرادات ونفقات صندوق التخصيص الخاص بالخرينة رقم رقم 057-302 الذي عنوانه صندوق تخصيص المساهمة للترقية السياحية، الجريدة الرسمية، عدد رقم 84، المؤرخة في 29/12/2005.

كما أن هناك حوافز ومزايا كثيرة منصوص عليها في مختلف القوانين ذات الصلة نذكر منها مزايا وحوافز متعلقة بالنشاط السياحي الصحراوي مثلا (مناطق الجنوب الجزائري)، حيث وضع المشرع الجزائري تحفيزات خاصة ببعض مناطق الجنوب وهي تدخل في مخططات الحكومة وتنمية مناطق الجنوب والهضاب العليا أو ما يسمى بخلق توازن جهوي والتوزيع العادل لجميع مناطق الوطن في جميع المجالات.

وبهدف جذب المشاريع الاستثمارية التنموية في الجنوب الجزائري أنشئ صندوق خاص لتطوير مناطق الجنوب وتمويل عمليات تطوير المناطق الصحراوية ومنح الأولوية للمشاريع المهيكلة مع المحافظة على الطابع العمراني والبيئي و السياحي التراثي للمنطقة.

كما تم النص على الاستفادة من تخفيضات للضريبة على أرباح الشركات يقدر ب19% وذلك بالنسبة للأنشطة السياحية، وكذلك التخفيض من معدل الرسم على القيمة المضافة بالنسبة للنشاطات الفندقية والحمامات المعدنية والإطعام السياحي المصنف وتأجير سيارات النقل السياحي<sup>(1)</sup>.

كما تستفيد وكالات السياحة والأسفار<sup>(2)</sup> والمؤسسات الفندقية من الإعفاء الضريبي لمدة 03 سنوات حسب رقم الأعمال المحقق بالعملة الصعبة إلى جانب إعفاء المؤسسات السياحية لمدة 10 سنوات سواء كانت هذه الاستثمارات تابعة لمستثمرين

(1) لأكثر تفصيل، راجع، المادتين رقم 07 ، 42 ، من القانون رقم 01/09 المؤرخ في 2009/07/22 ،المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد رقم 44، المؤرخة في 2009/07/26.

(2) ينظم هذه الوكالات القانون رقم 06/99، المؤرخ في 1999/04/04، المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالات السياحة والأسفار، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 24 ، المؤرخة في 1999/04/07.

وطنيين أم أجنب<sup>(1)</sup> والهدف منه هو المساواة بين المستثمرين وجلب الأجنب والاستفادة من الحوافز الاستثمارية.

### الفرع الثاني: التزامات المستثمر

في مقابل مجموعة الحقوق التي يتمتع بها المستثمر في إطار عقد امتياز استغلال الأوعية العقارية السياحية، يفرض عليه العقد جملة من الالتزامات، ينبغي عليه التقيد بها والوفاء بها وفقا للمستلزمات التي تقتضيها في إطار أحكام القانون، ثم إن أبرز التزام يكون المستثمر مطالباً به، هو الالتزام بإنجاز المشروع الاستثماري (أولاً)، ويرافق ذلك ويستتبعه التزامات أخرى، ينبغي تحقيقها، في إطار العملية القانونية التنفيذية لعقد الامتياز.

#### أولاً-الالتزام بإنجاز المشروع الاستثماري:

القول بذلك يعني وجوبية الشروع في عملية انجاز المشروع الاستثماري السياحي فور تسليم رخصة البناء، بمعنى تقتضي عملية الانجاز، إقامة البناء الذي يجسد المشروع الاستثماري المتفق عليه، ويعتبر المبنى لدى الفقه : "تركيبية لمجموعة مواد مختلفة مهما كان نوعها حديد أو خشب أو جير ...، شيدتها يد الإنسان وتتصل بالأرض اتصال قرار، بحيث أن فصلها على الأرض يعني بالضرورة تلفها"<sup>(2)</sup>.

ولم يعرف المشرع الجزائري عملية إنجاز المشروع الاستثماري في إطار القانون رقم 17/23، ولا في إطار نصوص القانون رقم 03/03، بيد أنه عرفها في قانون آخر

(1) راجع ، المادة رقم 10 ، من القانون رقم 13/10 المؤرخ في 29/12/2010، المتضمن قانون المالية سنة 2011 ، الجريدة الرسمية عدد رقم 80 ، المؤرخة في 30/12/2010.

(2) راجع في هذا المعنى، معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، الطبعة الثانية، دار الفكر العربي، القاهرة مصر 1994، ص 32.

بطريقة غير مباشرة في اطار تعريفه لعملية البناء بأنها: "كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو المهني أو الحرفي"<sup>(1)</sup>.

ويشترط لتحقيق عملية إنجاز البنائيات، قيام ثلاثة شروط، استخدام مواد في البناء، تدخل الإنسان في ذلك، وأخيرا استقرار البناء في حيز ثابت<sup>(2)</sup>، من أجل ذلك يكون الهدف من عملية التشييد إقامة بنايات لأول مرة انطلاقا من وضع الأساسات<sup>(3)</sup>، ليشمل تشييد البناء جميع الأعمال الفنية والمادية التي تسمح بتشكيل المبنى<sup>(4)</sup>.

وبالنتيجة تكون العبرة من عملية إنجاز المشروع، إقامة بناء لم يكن موجودا أصلا- ليبرز في صورة لم يسبق معرفتها والاطلاع عليها إلا على الورق تخطيطا وتصميما، وفي هذا السياق يلزم المستثمر في عملية الإنجاز بالتقيد بالمخططات والتصاميم المعدة والمتفق عليها مسبقا، بمعنى يراعي الأحكام الواردة في رخصة البناء المسلمة، وكذا مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي، فضلا على مخطط التهيئة السياحية، والمخططات ذات الصلة، المرتبطة بالمجال العقاري المتواجد داخل منطقة التوسع أو الموقع السياحي.

وفي هذا الإطار تقوم مصالح الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بمعاينة دخول المشروع الاستثماري حيز الاستغلال بمعنى الشروع في استغلال الوعاء العقاري السياحي المسلم، من خلال بدأ عملية إنجاز المشروع، كما تقوم مديرية أملاك الدولة بدورات تفنيسية منتظمة، لمراقبة مدى احترام المستفيد للالتزامات الواقعة عليه خصوصا في مرحلة إنجاز المشروع.

(1) المادة 03 فقرة 04، من القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17/02/2011، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 14، المؤرخة في 06/03/2011.

(2) (Réni cristini , droit de l'urbanisme, éditions Economica, Paris France 1985 p 430.)

(3) راجع، حامد عبد الحليم شريف ، المشكلات العملية لجريمة البناء دون ترخيص ، الطبعة الثانية ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية مصر ، 1994، ص 35

(4) راجع، محمد أحمد فتح الباب ، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، 2000، القاهرة مصر، ص155.

**ثانيا-الالتزامات الأخرى للمستثمر:**

تتعدد الالتزامات التي يتحملها المستثمر في إطار عقد امتياز استغلال الأوعية العقارية السياحية الموجهة للاستثمار، إذ تتراوح ما بين احكام كل من الامر رقم 04/08، ونصوصه التطبيقية، وكذا احكام قانون ترقية الاستثمار الجديد ونصوصه التطبيقية الصادرة سنة 2022، بيد أنه يمكن تنظيمها بما يتناسب والنفذ الطبيعي لعقد الامتياز.

**1-دفع الإتاوة الإيجارية السنوية:**

يلتزم المستثمر بدفع الإتاوة ، إذ أن المستفيد من حق الامتياز ملزم بتسديد الإتاوة الإيجارية السنوية، وذلك مقابل الاستثمار على الأرضية الممنوحة له من طرف الدولة . ويلتزم المستثمر بدفع إتاوة سنوية تقدر ب 5 % من القيمة التجارية المحددة طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها من طرف مصالح أملاك الدولة، مع إمكانية خضوع هذه الإتاوة إلى تخفيضات والمنح بالدينار الرمزي للمتر المربع.

وتدفع الإتاوة سنويا ومسبقا لدى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليميا في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة السنوية، وفي هذا الصدد فان رئيس مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا يعد مذكرة دفع تتضمن إلزامية دفع الحقوق السنوية من طرف المستفيد من حق الامتياز كما تتضمن مذكرة الدفع جدول مفصل يبين هذه الحقوق.

**2-الخضوع للضمان والارتفاقات:**

تضمن دفتر الشروط بندا صريحا يتعلق بالضمان ،والضمان يقصد به عدم القيام بأي عمل يتعلق بالعقارات محل عقد الامتياز، كتسجيل طعن ضد الدولة، على اعتبار أن المستفيد من حق الامتياز، يعرف تمام المعرفة للقطعة الأرضية محل عقد الامتياز، وأن

يأخذها على الحالة التي هي عليها يوم بدء الانتفاع، دون أن يطلب ضمانا أو تخفيض في ثمن الإتلاف، أخطاء في التعيين، أو لأسباب أخرى.

في نفس الوقت كما ينتفع المستفيد من منح الامتياز بالارتفاقات الإيجابية ويتحمل الارتفاقات السلبية الظاهرة منها والخفية الدائمة والمنقطعة التي يمكن أن تثقل القطعة الأرضية محل منح الامتياز إلا اذا تذرع ببعضها واعتذر عن الأخرى تحت مسؤوليته دون أي طعن ضد الدولة، ودون أن يلتمس ضمان الدولة بأي حال من الأحوال ودون أن يمكن هذا الشرط من منح أكثر من الحقوق الناتجة عن القانون أو عن المستندات الشرعية غير المتقدمة سواء للمستفيد من منح الامتياز أو الغير.

كما يلتزم المستثمر بالمحافظة على البيئة وكذا الخصوصيات الطبيعية والتراثية الجمالية لمنطقة التوسع والمواقع السياحية<sup>(1)</sup>.

### 3- الخضوع للرقابة:

في إطار عملية إنجاز المشروع وإلى غاية تسليم شهادة المطابقة والبدء في الاستغلال، يلتزم المستثمر بالاستجابة لكل عمليات الرقابة المفروضة عليه من طرف مصالح الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، وكذا الهيئات والإدارات ذات الصلة، سيما مصالح مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا، عن طريق دورات تفتيش منتظمة.

والمقصود بالمطابقة في هذا الإطار أن تحرص مصالح الوكالة الوطنية للتنمية السياحية على تقييد المستثمر بمطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية وكذا لرخصة البناء المسلمة: " في إطار ممارسة مهامهم ، يؤهل الأعوان المذكورون في المادة 33 أعلاه ، لاسيما بما يأتي:"التحقيق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة

(1) راجع المرسوم التنفيذي رقم 487/23، السابق الذكر.

والسياحية، ودفتر الشروط وكذا المخططات المعمارية المصادق عليها مسبقا من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة<sup>(1)</sup>.

من هنا تعتبر شهادة المطابقة أداة للرقابة وضبط للسوق العقارية، حيث لا يمكن التصرف في العقارات المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، قبل عملية انجاز المشروع الاستثماري، والتي يثبت في النهاية بشهادة المطابقة.

كما تتدخل في فرض عملية الرقابة على المستثمر مصالح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، سيما مصالح الشباك الوحيد اللامركزي على المستوى المحلي، وبينت النصوص التنظيمية لقانون ترقية الاستثمار، دور مختلف الهيئات والادرات في عملية الرقابة والغرض من ذلك.

إذ تضطلع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار سيما عن طريق مصالح الشباك الوحيد اللامركزي، بمتابعة تجسيد المشاريع وجمع المعلومات الإحصائية المختلفة حول مدى تقدمها، خلال مرحلة الانجاز والاستغلال، كما تضطلع الإدارات الجبائية والجمركية بالسهر على احترام المستثمرين لإلتزاماتهم في إطار المزايا الممنوحة لهم، خلال امتلاك السلع المقتناة بمزايا.

أما بالنسبة لمديرية أملاك الدولة فتسهر على الإبقاء على وجهة الأوعية العقارية الممنوحة من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، من أجل إنجاز المشروع الاستثماري وفقا للبنود المنصوص عليها في دفتر الشروط وعقد الامتياز، وذلك طوال مدة هذا الأخير<sup>(2)</sup>.

(1) المادة 36، من القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17/02/2003، السابق الذكر.

(2) لأكثر تفصيل راجع المادة 03، من المرسوم التنفيذي رقم 303/22، المؤرخ في 08/09/2022، يتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبة، الجريدة الرسمية عدد رقم 60، المؤرخة في 18/09/2002.

وفي حالة معارضة مخالقات من طرف المستفيد من حق الامتياز أو عدم مراعاته لبود دفتر الشروط وجب اتخاذ التدابير اللازمة التي تبدأ بتنبيهه عن طريق إعدار وتنتهي بإسقاط حق الامتياز بناء على دعوى قضائية بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص في حالة عدم الامتثال (1).

كما بين المرسوم التنفيذي رقم 303/22، تدابير يتم فرضها على المستثمر الذي يخالف بنود دفتر الشروط ولا يستجيب للالتزامات المفروضة عليه، أهمها إلغاء شهادة تسجيل المشروع الاستثماري برمته، أو سحب مزايا الاستغلال المستفاد منها وإعادة تسديد المزايا المستهلكة من طرفه، مع إمكانية إستفادة المستثمر من حق الطعن طبقاً لأحكام هذا المرسوم (2).

(1) راجع المادة 10، من دفتر شروط منح الامتياز بالتراضي، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 153/09، المؤرخ في 2009/05/02، السابق الذكر.

(2) لأكثر تفصيل راجع المواد من 07-12، من المرسوم التنفيذي رقم 303/22، المؤرخ في 2022/09/08، السابق الذكر.

### خلاصة الفصل الثاني

بعد توفير الأوعية العقارية السياحية اللازمة للاستثمار، يتم الدخول في مرحلة جديدة تسمح بدمج تلك الأوعية في عملية الاستثمار، وذلك من خلال عملية التهيئة والتخطيط داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية من جهة، ومن خلال تبني الوسيلة العقدية القانونية المكرسة للفعل الاستثماري، المتمثلة في عقد الامتياز.

تعتبر التهيئة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية فعلا تقنيا أوليا لازما، يتحمله المستثمر كقاعدة عامة، والدولة ممثلة في الوزارة المكلفة بالسياحة كاستثناء، في إطار اتفاقية يتم إبرامها مع المستثمر، وذلك لضمان نجاعة عملية التهيئة ومطابقتها للمواصفات المطلوبة، كما ينبغي أن تحتكم منطقة التوسع أو الموقع السياحي المزمع إقامة مشروع استثماري في نطاقه إلى مواصفات التخطيط السياحي، كأداة استشرافية مرجعية.

وفي هذا الإطار يعد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الأداة الاستراتيجية الموجهة لمناطق التوسع والمواقع السياحية، والأساس في بناء ووضع الرؤية الاستثمارية التنموية السياحية، بالمقابل يعتبر مخطط التهيئة السياحية أداة مجالية مرجعية متحركة محددة للخصوصيات، المتعلقة بمناطق التوسع والمواقع السياحية، إذ ينبغي دائما الاحتكام إليه بمناسبة تجسيد مختلف الأشغال التقنية اللازمة لإقامة المشروع الاستثماري، وذلك في إطار مقارنة تكاملية توافقية مع الأدوات الجماعية والفردية للتهيئة والتعمير، سيما وأن هذا المخطط يعادل رخصة التجزئة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

في النهاية يتم وبعد الوجود القانوني للأوعية العقارية السياحية والكشف على طبيعة ومواصفات المشروع الاستثماري السياحي، يتم إبرام عقد الامتياز كآلية قانونية وحيدة تسمح بالتوظيف الحقيقي النهائي للعقار السياحي في عملية الاستثمار، ويبرم هذا العقد ما بين الدولة ممثلة في الوزارة المكلفة بالسياحة والمستثمر شخصا طبيعيا كان أو

معنويا، لمدة 33 سنة قابلة للتجديد، ويتم إبرامه وفقا لقاعدة التراضي بقرار من الوالي وباقتراح من الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، ويتدخل من مديرية أملاك الدولة في إعداد العقد النهائي والذي يخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري.

ليرتب العقد بعد ذلك آثاره القانونية، تظهر في حقوق والتزامات للمستثمر تجسد بالمقابل مركز الدولة كسلطة متعاقدة، ويعد أبرز حق في هذا الإطار، المرافقة الإدارية للمستثمر من خلال الحصول على رخصة بناء، في إطار الأحكام التشريعية المعمول بها، والتي تعرف تشابكا أحيانا وتضاربا قانونيا أحيانا أخرى، كما يكون من حقه تأسيس رهن لصالح هيئات القرض، وحتى التنازل على الحق العيني العقاري محل الامتياز، فضلا على استفادته من جملة امتيازات واعفاءات ثابتة في إطار التشريعات السياحية وقوانين المالية وقانون الاستثمار كقانون إطار في هذا المقام.

بالمقابل تفرض على المستثمر جملة التزامات يكون مطالبا بها، أهمها في التنظيم القانوني دفع الإتاوة الإجارية السنوية المحددة، وكذا إنجاز المشروع الاستثماري وفقا للمواصفات المتفق عليها، وفي إطار ذلك الخضوع للارتقاقات والضمانات التي يفرضها عقد الامتياز، وللرقابة التي تمارسها الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وكذا الوكالات والهيئات ذات الصلة، سيما مصالح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والشبابيك الوحيدة اللامركزية الخاضعة لأحكام قانون الاستثمار الجديد 18/22، و نصوصه التنظيمية.

## خلاصة الباب الأول

يتضح من خلال ما تم دراسته في هذا الباب، أن عملية الاستثمار في إطار العقار السياحي المتمثل في مناطق التوسع والمواقع السياحية تتطلب تدرجا ومرحلية في التطبيق، وذلك ما يفرض منطقية في التحليل القانوني، إذ تبدأ العملية الاستثمارية من مرحلة توفير تلك الأوعية العقارية بما يسمح بإنشائها قانونا، سواء من خلال التصنيف أو الاقتناء بالتراضي كقاعدة عامة، أو من خلال الشفعة ونزع الملكية كاستثناء.

لتمر العملية بمقتضيات التهيئة والتخطيط لمناطق التوسع والمواقع السياحية، كدعامة حقيقة ميدانية وقانونية تسمح بالتحكم والضبط السليم لملاسات إنجاز المشروع الاستثماري السياحي، وطبيعته المناسبة من باب أولى، ليتم في نهاية المطاف الدخول في المرحلة الاستغلالية من خلال عقد الامتياز بما له من أحكام تدرج في مرحلته التكوينية أو التنفيذية.

وما ينبغي التأكيد عليه في هذا المقام، ضرورة إعادة النظر في أحكام مختلف الآليات التي تسمح بالاستثمار في إطار مناطق التوسع والمواقع السياحية، سواء في مرحلة توفيرها أو دمجها النهائي، وذلك على المستوى التشريعي الضابط لها، والتطبيقي المجدد لها، وكله بغية تحقيق المقصد، وهو إنجاز مشاريع استثمارية سياحية تنموية مستدامة.

## الباب الثاني

الاستثمار في إطار الأنظمة العقارية  
السياحية الخاصة

## الباب الثاني

## الاستثمار في إطار الأنظمة العقارية السياحية الخاصة

تمهيد:

لا يقتصر الاستثمار في الأوعية العقارية السياحية على مناطق التوسع والمواقع السياحية فقط، وإنما يشمل أيضا أنماطا أخرى من العقارات التي تستوعب نشاطات استثمارية، ذات وجهة سياحية.

بالرجوع لمفهوم القوام التقني للملكية العقارية الثابت في إطار أحكام قانون التوجيه العقاري لا نجد حصرا موضوعيا للعقار السياحي أو مشتملاته، غير أنه بالرجوع للنصوص القانونية والتنظيمية الخاصة، سيما ذات الصلة بالأملك الوطنية العمومية، نجد بعض الانظمة العقارية التي تستوعب مشاريع استثمارية.

يقال ذلك بغض النظر على طبيعة الوجهة السياحية لتلك الأوعية العقارية، فالمهم أنها تتسع لتستوعب مشاريع استثمارية، سواء كانت سياحة حموية أو شاطئية أو غيرها، وأبرز ما يحقق ذلك في هذا الإطار، شواطئ البحر، والمياه الحموية.

و على هذا الأساس سيقسم هذا الباب لفصلين، يخصص الأول لدراسة الاستثمار في إطار شواطئ البحر، في حين يخصص الثاني لدراسة مسألة الاستثمار في إطار المياه الحموية.

# الفصل الأول

الاستثمار في إطار شواطئ البحر

## الفصل الأول

### الاستثمار في إطار شواطئ البحر

تعتبر شواطئ البحر فضاءات سياحية بامتياز، إذ تمارس فيها السياحة الشاطئية بصفة عامة، على اختلاف أنواعها، خصوصا في موسم الاصطياف، وإذا تم النظر لشواطئ البحر من زاوية قانونية فإن له نظامه الذي يضبطه، حتى وإن تناثر بين النصوص القانونية والتنظيمية.

فالشاطئ يعتبر في حقيقته صنف من أصناف الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية، كما يكتسي بطبيعته الطابع السياحي، وبذلك يكون مهينا لاستيعاب مشاريع أو أنشطة سياحية استثمارية.

و في ظل هذه النمطية القانونية للشاطئ، فإن المنطق يقتضي الانطلاق من نمط ملكيته القانونية واكتساب وجهته السياحية (المبحث الأول)، وصولا للشاطئ كفضاء لاستيعاب مشاريع استثمارية سياحية (المبحث الثاني)

### المبحث الأول

شواطئ البحر بين الملكية العمومية والوجهة السياحية "اكتساب الصفة

#### والتوابع"

تترواح شواطئ البحر بين النصوص التشريعية المرتبطة بها، وذلك بالنظر لنمط ملكيتها القانونية من جهة، ولوجهتها السياحية من جهة أخرى، إذ تخضع لقانون الأملاك الوطنية أحيانا وللقانون رقم 02/03 المتعلق بالاستعمال والاستغلال السياحيين للشاطئ من جهة أخرى.

و ذلك على أساس أن الشاطئ ملك وطني عمومي ذو وجهة سياحية (المطلب الأول) ويترتب على ذلك خضوعه لجملة من التوابع القانونية (المطلب الثاني)

### المطلب الأول: الشاطئ كملك وطني عمومي ذو وجهة سياحية

أبرز ما يطفو إلى السطح في هذا المقام هو السبيل القانوني لاكتساب الصفة العمومية لشواطئ البحر (الفرع الأول)، ثم اكتساب الوجهة السياحية لشواطئ البحر (الفرع الثاني)، فتلك هي النقطتان الجوهريتان اللتان تسمحان بإجلاء المعنى في هذا المقام.

#### الفرع الأول: اكتساب الصفة العمومية لشواطئ البحر

طبقا لأحكام القانون رقم 30/90 المتعلق بالأماكن الوطنية المعدل والمتمم، فإن المشرع يكون قد أقر بالصفة العمومية لشواطئ البحر (أولا)، كما جعل تعيين الحدود إجراء قانوني لاكتساب تلك الصفة القانونية (ثانيا)

#### أولا- الإقرار القانوني للصفة العمومية لشواطئ البحر:

عرف المشرع الجزائري الشاطئ في القانون رقم 02/03 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشاطئ، كما يلي الشاطي: "ترابط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأموج البحر، في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية، والملحقات المتاخمة لها، والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض التهيئات بغرض استغلالها السياحي"<sup>(1)</sup>.

كما تم تعريف الشاطئ في إطار أحكام المرسوم التنفيذي رقم 427/12 بأنه هو جزء من الساحل الذي تغطيه أعلى مياه البحر تارة ويكشفه أخفها تارة أخرى<sup>(2)</sup>.

(1) المادة 03 فقرة 01 من القانون 02/03، المؤرخ في 17/02/2003، السابق الذكر.

(2) المادة 11، من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المؤرخ في 16/12/2012، السابق الذكر.

من ناحية أخرى اعتبر المشرع الساحل بأنه جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري وكذا شريطاً تريبياً بعرض له ثمانمائة (800 متر) على طول البحر و يضم - سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر، وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي، كما يشمل منطقة نوعية تكون موضوع تدابير حماية وتثمين تدعى المنطقة الشاطئية وتضم الشاطئ الطبيعي.

من هنا فإن الشاطئ هو جزء من الساحل وبالتحديد، من المنطقة الشاطئية التي تعد هي الأخرى جزء من الساحل، بالإضافة إلى أجزاء أخرى يحويها الساحل تستدعي الحماية والتثمين<sup>(1)</sup>

من ناحية أخرى معلوم أن الملكية العقارية تصنف لثلاثة أصناف مهما كان قوامها التقني، ملكية خاصة وأملاك وطنية وأملاك وقفية حسب المادة 23 من قانون التوجيه العقاري، ومعلوم أن الاملاك الوطنية تنقسم إلى نوعين أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة، تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية.

كما إنه معلوم ثابت أن الأملاك الوطنية العمومية هي مجموعة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل لها إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام<sup>(2)</sup>.

و تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية، وتعتبر شواطئ البحر في حقيقتها صنف من أصناف الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية، هذه الأخيرة التي تشمل: - شواطئ البحر،

- قعر البحر الإقليمي وباطنه،

(1) المادتين 07، 08، من القانون رقم 02/02، المؤرخ في 05/02/2002، السابق الذكر.

(2) المادة 02، والمادة 12، من القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01/12/1990، المعدلة والمتممة بموجب المادة 06، من القانون رقم 14/08، المؤرخ في 20/07/2008، السابق الذكر.

- المياه البحرية الداخلية،

- طرح البحر ومحاسره،

- مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة وكذلك الجزر التي تتكون داخل رفاق

المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها<sup>(1)</sup>

**ثانياً- تعيين الحدود كإجراء قانوني لاكتساب الصفة العمومية لشواطئ البحر:**

تعيين الحدود هو معاينة السلطة المختصة لحدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية، وتبين هذه العملية بالنسبة لشواطئ البحر من جهة الأرض وبالنسبة لضفاف الأنهار حين تبلغ الأمواج أو المياه المتدفقة أعلى مستواها حدود المساحات التي يغطيها المد والجزر أو مجاري المياه أو البحيرات.

ولهذه العملية طابع تصريحي، ولا تتم إلا بمراعاة حقوق الغير بعد استشارته لزوماً لدى القيام بإجراء المعاينة، ويبلغ عقد تعيين الحدود للمجاورين وينشر طبقاً للتشريع المعمول به<sup>(2)</sup>، وقد ميز التنظيم بين تعيين حدود الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية البحرية، وكذا الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية المائية، وما يهم هو الصنف الأول.

إذ تقدر حدود البحر وتعاين من جهة الأرض ابتداء الشاطئ الذي تبلغه الأمواج في أعلى مستواها خلال السنة وفي الظروف الجوية العادية، وتعد مساحة الشاطئ التي تغطيها الأمواج على هذا النحو جزءاً لا يتجزأ من الأملاك العمومية البحرية الطبيعية، ويثبت الوالي المختص إقليمياً بقرار هذا الحد بعد إجراء معاينة علنية.

(1) المادة 15، من القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01/12/1990، السابق الذكر.

(2) المادة 29، من نفس القانون.

ويكون إجراء المعاينة علنا، بمبادرة مشتركة بين الإدارة المكلفة بالشؤون البحرية وإدارة الأشغال العمومية، وتقوم بهذا الإجراء المصالح التقنية المختصة عندما تصل الأمواج إلى مستواها الأعلى، ويترتب على ذلك إعداد محضر معاينة (1).

ويسجل المجاورون العموميون أو الخواص بعد أن يعلموا بإجراء المعاينة ملاحظاتهم وحقوقهم وادعاءاتهم خلال هذا الإجراء. كما تجمع آراء المصالح أو الإدارات المطلوبة قانونا وبعد انتهاء إجراء المعاينة.

ومع انعدام الاعتراضات المعتبرة يضبط الوالي بقرار الحدود البرية للأماكن العمومية البحرية مع تبليغه إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، وفي الحالة العكسية وبانعدام التراضي تضبط الحدود بقرار وزاري مشترك بين الوزير المعني والوزراء المعنيين والوزير المكلف بالمالية. (2).

يعد قرار ضبط الحدود القانوني تصريحا، وهو يثبت أن المساحات التي غطتها الأمواج في أعلى مستواها قد أدرجت فعلا في الأملاك العمومية بسبب الظواهر الطبيعية. وعندما يبين إجراء المعاينة أن المساحات التي كانت من قبل مشمولة في الأملاك العمومية البحرية، أصبحت لا تغطيها الأمواج في أعلى مستواها تدمج الأراضي المكشوفة قانونا بعد العملية في الأملاك الخاصة للدولة.

يمكن الوالي فيما يخص بعض أجزاء الساحل أن يقوم خلال إجراء ضبط الحدود على حافة الشاطئ والقطع الأرضية المجاورة له بحجز شريط لا يتجاوز عرضه عشرين (20) مترا ابتداء من الحد المسطر للأملاك العمومية، ويخضع أي بناء أو تغيير في هذه

(1) أعمر يحيوي، المرجع السابق، ص 36.

(2) المادة 08، من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المؤرخ في 2012/12/16، السابق الذكر.

القطع الأرضية المحجوزة للتنظيم المعمول به في هذا المجال دون المساس بالأحكام المنصوص عليها في محال رخصة البناء<sup>(1)</sup>.

مع العلم أن طروح البحر، المذكورة في المادة 15 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم، هي قطع الأرض التي تتكون من الطمي الذي يأتي به البحر إلى الساحل، ويظهر فوق أعلى مستوى تبلغه الأمواج، أما المحاسر، فهي القطع الأرضية التي يتركها البحر مكشوفة لدى انحساره، ولم تبق الأمواج تغمرها في أعلى مستواها، تنتمي طروح البحر ومحاسره إلى الأملاك العمومية البحرية.

يمكن أن تجرد أراضي طروح البحر ومحاسره التي تستعاد من البحر وتعزل عن حركة الأمواج في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها من صفتها العامة بغية استعمالها في أغراض اقتصادية أو اجتماعية على الخصوص<sup>(2)</sup>.

إذا اعترضت صعوبات تقنية معقدة عملية ضبط حدود الأملاك العمومية البحرية تؤلف لجنة استشارية من الخبراء تحت إشراف الوزير المكلف بالبحرية التجارية تتولى ضبط المقاييس والثوابت التي تساعد الوالي على اتخاذ القرار المناسب.

ويخول للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي والسلطات المختصة في مجال تسيير الأملاك العمومية، طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها اتخاذ أي إجراء يكون غرضه ضمان حرية الدخول إلى الأملاك العمومية البحرية<sup>(3)</sup>.

(1) المادتين 09، 10، نفس المرسوم.

(2) المادتين 12، 13، من نفس المرسوم.

(3) المادتين 14، 15، من نفس المرسوم.

## الفرع الثاني: اكتساب الوجهة السياحية لشواطئ البحر

من الناحية القانونية وبعد عملية دمج الشاطئ ضمن صنف الأملاك الوطنية العمومية وفقا لما سبق، يكتسي الوجهة السياحية، من خلال العملية الإجرائية المتمثلة في فتحه للسباحة غير أن ذلك مرهون بمقتضيات يجب أن تتوفر في الشاطئ (أولا)، حتى يصدر قرار فتحها للسباحة(ثانيا)

## أولا-مقتضيات فتح الشاطئ للسباحة:

طبقا لأحكام القانون المتعلق بالاستعمال والاستغلال السياحيين للشاطئ فإنه تخضع الشواطئ التي تفتح للسباحة للشروط الآتية:

- أن تكون قابلة ماديا للإستعمال ولا تشكل أي خطر على المصطافين.
- ألا تكون ضمن الأملاك المحاذية مباشرة للأملاك العسكرية أو للأملاك العمومية المخصصة لأغراض الدفاع الوطني
- يجب أن تتوفر لا سيما على ممر للدخول مهيء وممتين، موقف سيارات مهيء بعيد عن أماكن السياحة والاستجمام، تجهيزات صحية ملائمة، أعوان الأمن والعلاج الاستعجالي وكل التجهيزات المناسبة، التجهيزات المرتبطة باستغلال الشواطئ، كما أحال المشرع التفصيل في هذه الشروط للتنظيم (1).

(1) المادة 17، من القانون رقم 03-02، المؤرخ في 05/02/2003، السابق الذكر.

والتنظيم المقصود هو المرسوم التنفيذي رقم 04-111<sup>(1)</sup>، هذا الأخير الذي أكد على هذه الشروط، والتي تتمثل في:

- يجب أن تكون الشواطئ المفتوحة للسباحة ذات قابلية سهلة لاستعمالها من المصطافين من حيث حالتها الطبيعية أو بعد تهيئتها.

- يمنع الشاطئ للسباحة إلى حين القيام بتهيئة التصحيح عندما يشكل هذا الشاطئ خطراً أكيدا لاستعماله بسبب شكله الطبيعي.

- يجب أن تكون المياه القذرة المستعملة للتنظيف أو الصناعة بعيدة عن الشواطئ المفتوحة للسباحة.

- يكون الشاطئ ممنوعاً للسباحة في حالة حدوث تلوث خطير من شأنه أن يحدث ضرراً على صحة المصطافين.

- تكون الشواطئ ممنوعة للسباحة عندما تكون تابعة للأماكن المجاورة للأماكن العسكرية المخصصة لحاجات الدفاع الوطني، كما تكون مهياً وبها إشارات وخاضعة للصيانة.

- يجب أن يكون موقف السيارات محدداً، ومزوداً بلافتات قانونية خاضعة للصيانة ومحروساً عند الضرورة ويجب أن يهيأ بعيداً عن أماكن السباحة والاستجمام.

- يجب وضع التجهيزات الصحية التي تتضمن على الخصوص المراحيض، والمياه الجارية وكذا حنفيات للماء الصالح للشرب، غرف لتغيير الملابس بعدد كاف تكون موجودة في أماكن السباحة، نقاط جمع النفايات بعدد كاف.

<sup>(1)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 04-111، المؤرخ في 13/04/2004، المحدد لشروط فتح أو منع الشواطئ للسباحة، الجريدة الرسمية عدد رقم 24، المؤرخة في 18/04/2004.

- يجب أن تحتوي الشواطئ المفتوحة للسباحة على تحديد للنطاق ووضع معالم لمناطق السباحة.

- يجب أن تحتوي زيادة على ذلك على تجهيز واضح لأعمدة الإشارات بثلاثة (3) ألوان (أخضر برتقالي وأحمر) بعدد كاف<sup>(1)</sup>.

### ثانياً- قرار فتح الشاطئ للسباحة:

يتم فتح الشاطئ للسباحة بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً، إذ جاء ضمن أحكام القانون 03-03 ما يلي: " يرخص بفتح الشاطئ للسباحة بقرار من الوالي المختص إقليمياً بناء على اقتراح لجنة تنشأ لهذا الغرض، تحدد مهام اللجنة وتنظيمها وكيفيات سيرها عن طريق التنظيم"<sup>(2)</sup> ونظم مهام اللجنة مرسوم صدر سنة 2004<sup>(3)</sup>.

يبلغ قرار الوالي المرخص بموجبه فتح الشواطئ للسباحة إلى المجالس الشعبية البلدية والسلطات المعنية، ويجب إعلام المصطافين بذلك من مختلف وسائل الإعلام.

- بالمقابل تمنع السباحة في الشواطئ التي لا تستجيب لشروط فتحها وذلك بقرار من الوالي بناء على اقتراح من اللجنة المنصوص عليها.

- يبلغ قرار منع الشاطئ للسباحة إلى المجالس الشعبية البلدية والسلطات المعنية، ويجب إعلام المصطافين بذلك بكل وسائل الإعلام<sup>(4)</sup>.

مع العلم أن اللجنة المذكورة تتكون من: المدراء الولائيين لكل من:-السياحة، البيئة، العمران، الصحة، الأشغال العمومية، الشباب والرياضة، وكذلك رئيس أمن الولاية،

(1) المادة 19، من القانون رقم 02-03، المؤرخ في 17/02/2003، السابق الذكر.

(2) المواد من 03-09، من المرسوم التنفيذي رقم 04-111، المؤرخ في 13/04/2004، السابق الذكر.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 04-112، المؤرخ في 13/04/2004، المحدد لمهام اللجنة الولائية المكلفة بإقتراح فتح ومنع الشواطئ للسباحة وتنظيمها، وكيفيات سيرها، الجريدة الرسمية عدد رقم 24، المؤرخة في 18/04/2004.

(4) المادتين 20، 21، من القانون رقم 02-03، المؤرخ في 17/02/2003، السابق الذكر.

قائد مجموعة الدرك الوطني، مدير الحماية المدنية للولاية، كما يمكن للجنة أن تستعين بأي شخص يفيدها في أعمالها<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: تواجب اكتساب الصفة العمومية والوجهة السياحية لشواطئ البحر

من الناحية القانونية البحتة يترتب على اكتساب شواطئ البحر صفة الأملاك الوطنية العمومية ذات الوجهة السياحية، خضوعها لأنظمة الحماية القانونية المقررة لحماية وصيانة الأملاك الوطنية بصفة عامة، عقارية كانت أو منقولة.

وما يقترب في هذا الإطار ويتناسب مع الصفة الطبيعية لشواطئ البحر، هي الحماية المدنية (الفرع الأول) والحماية الرقابية النوعية (الفرع الثاني) وذلك بمفهوم يحاكي الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة المرتبطة بالساحل وشاطئ البحر.

### الفرع الأول: خضوع شواطئ البحر لأنماط الحماية المدنية

تتمثل في ما يعرف بالقاعدة الثلاثية لحماية الأملاك الوطنية العمومية، الثابتة بموجب أحكام القانون المدني، التي تقرر بأن الأملاك العمومية غير قابلة للتصرف أو لأن تكتسب بالتقادم أو الحجز<sup>(2)</sup>.

وكذا بموجب أحكام قانون الأملاك الوطنية، التي تؤكد بأن: "الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة..."<sup>(3)</sup>.

(1) المادة 03، من المرسوم التنفيذي رقم 04-112، المؤرخ في 13/04/2004، السابق الذكر.

(2) المادة 688، من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، السابق الذكر.

(3) المادة 66، والمادة 04، من القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01/12/1990، المعدلة والمتممة بموجب المادة 04، من القانون 14/08، المؤرخ في 20/07/2008، السابق الذكر.

## أولاً- عدم القابلية للتصرف:

المقصود بذلك أن شواطئ البحر باعتبارها صنف من أصناف الأملاك الوطنية العمومية، تخرج عن دائرة التعامل القانوني، ومعنى ذلك على وجه التحديد عدم قابليتها للتصرفات الناقلة للملكية، سواء البيع أو التنازل أو الهبة أو المقايضة أو غير ذلك.

ترجع الحكمة من إخراج شواطئ البحر باعتبارها ملك وطني عمومي، من دائرة التعامل، في المحافظة على الطابع العام لها باعتبارها تكتسي طابع المنفعة العمومية، كذلك حمايتها من أي اعتداء قد يقع عليها خارج أحكام القانون.

كما أنها متاحة للاستعمال العام المباشر للجمهور أو ما يسمى في لغة الفقه بقاعدة تخصيص الأملاك الوطنية العمومية، والتي منها شواطئ البحر، وتجدر الإشارة إلى وجود استثناءات قانونية تسري على هذه القاعدة، والتي تخول للسلطة العامة إجراء تصرفات قانونية على الأملاك الوطنية العمومية<sup>(1)</sup> والتي تنسحب في مضمونها على شواطئ البحر.

إذ يمكن للإدارة أن تقوم بتحويل تسيير الملك الوطني العمومي أو منح تراخيص الشغل المؤقت سواء بموجب قرار أو بموجب عقد أو تقرير حق ارتفاق على الملك الوطني لصالح الغير، مثل ارتفاق المرور.

بالمقابل يمكن تقارير ارتفاقات خادمة للملك الوطني العمومي، مثل ارتفاق الشاطئ الحر والذي يمنع متخامي الشاطئ من البناء عليه إلا بمراعاة مسافة قانونية محددة<sup>(2)</sup>.

(1) باحماوي عبد الله، أنواع الحماية القانونية للأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الحقيقة للعلوم الانسانية والاجتماعية، الصادرة عن جامعة أحمد دراية أدرار، المجلد 10، العدد رقم 04، ص 356.

(2) أمر يحيوي، المرجع السابق، ص 95، 96، 109..

ثانيا- عدم القابلية للاكتساب بالتقادم:

معروف أن التقادم وسيلة تمكن الشخص الذي يضع يده على عقار لمدة معينة من اكتساب ملكيته، وهاته الوسيلة لا تسري على شواطئ البحر باعتبارها صنف من أصناف الأملاك الوطنية العمومية.

بمعنى لا يمكن للشخص الذي يستغل شاطئ البحر ومهما كانت مدة استغلاله أو وسيلته أن يحتج بقاعدة التقادم أو يستصدر شهادة حيازة أو يطالب بتثبيت الملكية له، فكل ذلك يتنافى مع قاعدة تخصيص الأملاك الوطنية العمومية<sup>(1)</sup>.

تعتبر هذه القاعدة نتيجة طبيعية لقاعدة عدم جواز التصرف في الأملاك الوطنية العمومية وذلك قصد منع الأفراد من تملكها وعليه تكمن أهميتها في حماية هذه الأموال ضد خطر السلب بنية التملك.

ويتسع نطاق هذه القاعدة ليتعدى أسباب كسب الملكية بوضع اليد ليشمل ما يقوم مقام التقادم من الوسائل، كالحيازة والإستيلاء، والميراث أو الشفعة، أو الالتصاق، وحقوق الإرتفاق بمختلف صورها، وتعتبر هذه القاعدة من النظام العام، إذ لا يجوز مخالفتها أو الاتفاق على مخالفتها مهما كان السبب، حتى وإن كان من تمسك بمخالفتها حسن النية<sup>(2)</sup>.

ثالثا - عدم القابلية للحجز:

فضلا على عدم قابلية الأملاك الوطنية العمومية للتصرف فيها أو التقادم، فإنها غير قابلة للحجز، وتنطبق هذه القاعدة على شواطئ البحر، وذلك لنفس الحكمة التي تتحراها القاعدتين السابقتين، وهي عدم السماح بنقل ملكية الشاطئ للغير، كونه يضر بالمنفعة العامة المخصص لها الملك.

(1) المرجع نفسه، ص 98.

(2) باحماوي عبد الله، المرجع السابق، ص 356، 357.

وذلك على أساس أن الحجز على العقار التابع للأملاك الوطنية العمومية يؤدي إلى التنفيذ الجبري عليه وبيعه في المزاد العلني، ومنه انتقال ملكيته إلى الغير، كما يكمن مبرر عدم القابلية للحجز بهذا المفهوم، في عدم إمكانية تصور إفسار الإدارة، إذ تفترض ملاءة ذمتها المالية<sup>(1)</sup>.

إذ يقصد بهذه القاعدة، أنه في حالة ما إذا كانت الدولة مدينة للغير سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، بدين معين، فلا يجوز للدائن أن يقوم بحجز ملكا من أملاكها العامة جبرا، أو ترتيب أي حق من الحقوق العينية على الملك العام ضمانا للدين الواقع في ذمة الدولة، مثل الرهن الرسمي أو الرهن الحيازي أوحق امتياز أو حق التخصيص<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: الخضوع للحماية الرقابية النوعية

فضلا على أنماط الحماية الإدارية المقررة بموجب قانون الأملاك الوطنية وكذا المرسوم التنفيذي رقم 427/12 بالنسبة للأملاك الوطنية العمومية بصفة عامة. فإن النصوص الخاصة قررت فرض حماية نوعية تستدعي تدخل أجهزة وهيئات للرقابة، والتي تهدف في حقيقتها لحماية شواطئ البحر باعتبارها ملك وطني عمومي طبيعي، وتثمينه، هيئات منها ما هو منصوص عليها في التشريع الخاص بالساحل (أولا) ومنها ما هو ثابت بموجب التشريع البيئي (ثانيا).

<sup>(1)</sup> بهية عفيف، الحماية الادارية للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية العمومية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، الصادرة عن جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد الأول، العدد رقم 04، ص 98.

<sup>(2)</sup> باحماوي عبد الله، أنواع الحماية القانونية للأملاك الوطنية في الجزائر، مجلة الحقيقة للعلوم الانسانية والاجتماعية، الصادرة عن جامعة أحمد دراية أدرار، المجلد 10، العدد رقم 04، ص 356.

## أولاً- الهيئات المنصوص عليها في التشريع الخاص بالساحل:

باعتبار الشاطئ جزء طبيعي من الساحل، وباعتبار القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه نص على تدخل أجهزة من شأنها حماية الساحل بكل مشتملاته الطبيعية، فإن لهذه الأجهزة دور في حماية شواطئ البحر و بالنتيجة تظهر في كل من المحافظة الوطنية للساحل، والصندوق الوطني للساحل.

## 1- تدخل المحافظة الوطنية للساحل:

نص على المحافظة الوطنية للساحل القانون رقم 02/02 كما يلي: "تحدث هيئة عمومية تسمى المحافظة الوطنية للساحل تكلف بالسهر على تنفيذ السياسة الوطنية لحماية الساحل وتثمينه على العموم والمنطقة الشاطئية على الخصوص، تطلع هذه الهيئة على وجه الخصوص بإعداد جرد ولف للمناطق الشاطئية سواء فيما يتعلق بالمستوطنات البشرية أم بالفضاءات الطبيعية ... يحدد تنظيم هذه الهيئة وسيرها ومهامها عن طريق التنظيم" (1).

وتطبيقا لهذا النص تم إصدار المرسوم التنفيذي رقم 113/04 (2) والذي اعتبر المحافظة، هيئة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالبيئة ويحدد مقرها في الجزائر العاصمة، ويمكن نقل مقرها إلى أي مكان آخر من التراب الوطني، كما كلفها المرسوم بما يلي:

- السهر على صون وتثمين الساحل والمناطق الساحلية والأنظمة الإيكولوجية التي توجد فيها.

(1) المادة 24، من القانون رقم 02/02، المؤرخ في 05/02/2002، السابق الذكر.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 113/04، المؤرخ في 13/04/2004، المتضمن تنظيم المحافظة الوطنية للساحل وسيرها وعملها، الجريدة الرسمية عدد رقم 25، المؤرخة في 11/04/2004.

- تنفيذ التدابير التي يملئها التنظيم المعمول به لحماية الساحل والمناطق الساحلية.

- تقديم كل مساعدة تتعلق بميادين تدخلها للجماعات المحلية.

- صيانة وترميم وإعادة تأهيل الفضاءات البرية والبحرية الغدة أو الضرورية للمحافظة على التوازنات الطبيعية من أجل المحافظة عليها.

- ترقية برامج تحسيس الجمهور وإعلامه بالمحافظة على الفضاءات الساحلية واستعمالها الدائم وكذا تنوعها البيولوجي<sup>(1)</sup>.

كما تم إصدار قرار وزاري نص على أن المحافظة الوطنية للساحل تشمل محطات ودوائر، تكلف بما يلي:

- صيانة وترميم وإعادة تهيئة المساحات الساحلية والأرش.

- تحديد المواقع ذات الأهمية الإيكولوجية والطبيعية والثقافية من أجل الحفاظ عليها.

- اتخاذ بالتنسيق مع المصالح المعنية للدولة،

- الإجراءات اللازمة من أجل حماية الثروة النباتية والحيوانية البحرية والبرية للساحل.

- مساعدة المحطات الولائية لوضع حيز التنفيذ نشاطات تسيير تهدف للتنمية المستدامة للفضاءات المحمية.

- تطوير اتفاقيات الشراكة مع مختلف المتعاملين.

<sup>(1)</sup> المواد من 02-04، من نفس المرسوم التنفيذي.

- اقتراح كل الاجراءات أو النشاطات التي ترمي إلى تحسين حالة الساحل<sup>(1)</sup>.

## 2-تدخل الصندوق الوطني للساحل:

نص عليه القانون رقم 02-02 كما يلي: " ينشأ صندوق لتمويل تنفيذ التدابير المتخذة لحماية الساحل والمناطق الشاطئية تحدد موارد هذا الصندوق وكيفيات تخصيصها بموجب قانون المالية"<sup>(2)</sup>.

وحدد ذلك قانون المالية لسنة 2003<sup>(3)</sup> ويضطلع هذا الصندوق بتمويل كل التدابير المتعلقة بالمنطقة الساحلية بصفة عامة بما في ذلك الشاطئ ، وذلك من جل مواجهة المخاطر التي تلحق بها ، كما يمول عمليات تأهيل المواقع والقضاء على التلوث باتخاذ إجراءات مستعجلة سيما في حالة تلوث بحري<sup>(4)</sup>.

## ثانيا-الهيئات المنصوص عليها في التشريع الخاص بالبيئة:

باعتبار أن شواطئ البحر جزء مهم من البيئة الطبيعية، وباعتبار أن من أهم الأخطار التي تواجهها البيئة بصفة عامة وشواطئ البحر بصفة خاصة، من الناحية العملية، هو خطر التلوث بمختلف صوره وأشكاله، سيما التلوث بالنفايات، الذي يقضي على الوجهة السياحية لشواطئ البحر، فإن هناك هيئات تتدخل في هذا الخصوص ولها دورها في مجال حماية الشواطئ بالمفهوم المذكور، أهمها الوكالة الوطنية للنفايات، والمرصد الوطني للبيئة والتنمية المستدامة.

<sup>(1)</sup>المادة 04، من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/01/2006، يتضمن التنظيم الإداري للمحافظة الوطنية للساحل، الجريدة الرسمية عدد رقم 32، المؤرخة في 17/05/2006.

<sup>(2)</sup> المادة 35، من القانون رقم 02/02، المؤرخ في 05/02/2002، السابق الذكر .

<sup>(3)</sup> القانون رقم 11/02، المؤرخ في 24/12/2002، يتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية عدد رقم 86، المؤرخة في 25/12/2002.

<sup>(4)</sup> بن احمد عبد المنعم، الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2008، ص 116.

## 1- تدخل الوكالة الوطنية للنفايات:

تم النص على الوكالة الوطنية للنفايات كجهاز للدعم في إطار القانون رقم 01-19، هذا الأخير الذي نص على إنشاء هيئة عمومية تكلف بترقية جمع النفايات وفرزها ونقلها ومعالجتها وتهيئتها وإزالتها، وأحال مسألة تحديد مهامها وكيفية تنظيمها وسيرها إلى النصوص التنظيمية، ليتم الإنشاء الفعلي للوكالة سنة 2002 بموجب مرسوم تنفيذي خاص<sup>(1)</sup>.

ومن الناحية القانونية تعتبر الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالبيئة ويحدد مقرها بالجزائر العاصمة<sup>(2)</sup>.

كما أن إضفاء هذه الصفة على الوكالة يجعلها أكثر مرونة لتسيير شؤونها نظرا لتكيفها بسهولة مع النشاط الاقتصادي ذي الأطراف المتعددة والمتعاملين المتدخلين في عملية تسيير النفايات، ورغم ذلك تبقى الوكالة مخولة قانونا الدخول في علاقات مع الدولة بصفة عامة، وهنا تخضع لقواعد القانون العام أي القانون الإداري، بينما تعد تاجرة في العلاقات الأخرى الخاضعة للقانون الخاص<sup>(3)</sup>.

وتسير الوكالة بواسطة مجلس إدارة يتكون من الوزير الوصي على قطاع البيئة أو ممثله، وممثل الوزير المكلف بالمالية، وممثل وزير الصناعة وممثل وزير الطاقة

(1) المرسوم التنفيذي رقم 02-175، المؤرخ في 20/05/2002، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للنفايات وتنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية عدد رقم 37، المؤرخة في 26/05/2002.

(2) المادة 02، من نفس المرسوم التنفيذي.

(3) هنية شريف، التنظيم القانوني لتسيير النفايات في الجزائر، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة لونيبي علي، البلدية، المجلد 09، العدد الأول، 2002، ص 123.

والمناجم، وممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ويعين هؤلاء لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بقرار من وزير البيئة وباقتراح من السلطة الإدارية التي ينتمون إليها<sup>(1)</sup>.

تكلف الوكالة في إطار مهامها على الخصوص بما يلي:

- تقديم المساعدة للجماعات المحلية في مجال جمع النفايات ،
- معالجة المعطيات والمعلومات الخاصة بالنفايات وتكوين بنك وطني للمعلومات حول النفايات وتعيينه،
- فيما يخص نشاطات فرز النفايات وجمعها ونقلها ومعالجتها وتثمينها وإزالتها تكلف الوكالة بما يأتي:

\*المبادرة بإنجاز الدراسات والأبحاث والمشاريع التجريبية وإنجازها والمشاركة في إنجازها،

\*نشر المعلومات العلمية والتقنية وتوزيعها،

\* المبادرة ببرامج التحسيس والإعلام والمشاركة في تنفيذها.

كما تتولى الوكالة مهمة الخدمة العمومية في مجال الإعلام وتعميم التقنيات التي تسعى إلى ترقية نشاطات فرز النفايات وجمعها ونقلها ومعالجتها وتثمينها وإزالتها، طبقا لدفتر شروط يحدد بقرار مشترك بين وزير البيئة والوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية<sup>(2)</sup>.

لقد صدر هذا القرار سنة 2012 وأكد على الدور الإعلامي الذي تقوم به الوكالة من خلال النص على تكليفها بوضع بنك معطيات حول النفايات ومعالجة وبحث المعلومات المتعلقة بذلك ، مع تنفيذ برامج التحسيس للمواطنين في مجال تسيير النفايات،

(1) لأكثر تفصيل راجع المواد من 07-09، من المرسوم التنفيذي رقم 02-175، المؤرخ في 20/05/2002، السابق الذكر.

(2) المادتين رقم 05، 06، من المرسوم التنفيذي رقم 02-175، المؤرخ في 20/05/2002، السابق الذكر.

فضلا على تطوير التقنيات المتعلقة بفرز ونقل ومعالجة وتثمين النفايات ، وبالتالي تعتبر الوكالة جهازا مركزيا يساهم في تحويل النفايات لمواد أولية تستخدم في الصناعة<sup>(1)</sup>.

إن ما يلاحظ على دور الوكالة الوطنية للنفايات أنه أقل عملية وفاعلية بالنظر للطابع المركزي لها ، وذلك رغم أن القانون جعلها جهاز مباشر لمساعدة ودعم الجماعات المحلية في مجال تسيير النفايات.

فمن هنا تبدوا المفارقة، فأكد أنه لا يمكن لووكالة ذات طابع مركزي أن تستوعب عملية تسيير النفايات بمختلف متطلباتها على جميع التراب الوطني، ومن هنا ومن باب الاقتراح فالأجدر أن يتم النص على إحداث فروع للوكالة على الأقل على مستوى كل ولاية، حتى تكون قريبة من واقع عملية تسيير النفايات وتمارس دورها كجهاز للدعم بأعلى فاعلية.

## 2- تدخل المرصد الوطني للبيئة والتنمية المستدامة:

تم إنشاء هذا المرصد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 02-115 المؤرخ في 03 أبريل 2002 وهو تحت وصاية وزارة البيئة والمرصد عبارة عن هيئة عمومية طابع صناعي وتجاري ويدار من قبل مجلس إدارة برئاسة مدير تنفيذي وتساوده لجنة علمية<sup>(2)</sup>.

حدد هذا المرسوم مهام المرصد الوطني للبيئة والتنمية المستدامة، إذ نص على ما

يلي:

"يكلف المرصد الوطني بالتنسيق مع المؤسسات الوطنية والهيئات المعنية بجمع المعلومة البيئية وعلى الصعيد العلمي والتقني والإحصائي ومعالجتها وإعدادها للوزير"<sup>(3)</sup>.

(1) علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية والكميائية في القانون الجزائري، دار الخلدونية، القبة الجزائر، 2008، ص 227.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 02-115، المؤرخ في 03/04/2002، يتضمن إنشاء المرصد الوطني للبيئة والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد رقم 22، المؤرخة في 03/04/2002.

(3) طاري عبد القادر، بلمختار فضيل، بالأطرش منصور، تطبيق المسؤولية البيئية الاقتصادية الجزائرية لتحقيق التنمية

وعليه فالمرصد يمارس مهامه تحت سلطة الوزير ويتولى جمع المعلومات على الصعيدين العلمي والتقني، حيث أوكلت للمرصد الوطني للبيئة والتنمية المستدامة المهام التالية:

- وضع شبكات الرصد حيث يكلف المرصد في إطار مهامه على وضع شبكات الرصد وقياس التلوث وحرارة الأوساط الطبيعية وتسيير ذلك.
  - جمع المعطيات والمعلومات المتصلة بالبيئة وبالتنمية المستدامة لدى المؤسسات الوطنية والهيئات المتخصصة.
  - معالجة المعطيات والمعلومات البيئية قصد إعداد أدوات الإعلام.
  - المبادرة بالدراسة الرامية إلى تحسين المعرفة البيئية للأوساط والضغوط الممارسة على تلك الأوساط،
  - انجاز الدراسات أو المشاركة في انجازها.
  - نشر المعلومة البيئية وتوزيعها<sup>(1)</sup>.
- كما وضعت تحت تصرف المرصد الوطني للبيئة والتنمية المستدامة في إطار ممارسة مهامه وخاصة في مجال الرصد وقياس التلوث وحراسة الأوساط الطبيعية مخابر جهوية ومحطات وشبكات الحراسة<sup>(2)</sup>، وتتوزع هذه المخابر على الجزائر، قسنطينة، وهران، ورقلة<sup>(3)</sup>.

كما يعد المرصد همزة وصل بين مديرية البيئة والمؤسسات الاقتصادية من خلال

المستدامة: دراسة حالة المرصد الوطني للبيئة والتنمية المستدامة بمستغانم، الجزائر، مجلة المالية وحوكمة الشركات، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة أم البواقي، المجلد 2، العدد 2، ديسمبر 2018، ص 76.

(1) المادة 05، من المرسوم التنفيذي رقم 02-115، المؤرخ في 03/04/2002، السابق الذكر.

(2) المادة 10، من المرسوم التنفيذي.

(3) طاري عبد القادر، بلمختار فضيل، بالأطرش منصور، مرجع سابق، ص 75.

قيامه بزيارات ميدانية للمؤسسة من أجل الفحص وتقييم النتائج ثم إعداد كشف عن التحاليل التي قام بها في إطار تأدية مهامه من طرف الأعوان المكلفين بذلك، وإرسالها الى مديرية البيئة، هذه الأخيرة التي تقوم بتنفيذ الأحكام القانونية على المؤسسات التي تتسبب في تلويث البيئة أو المساس بها، وهذه العملية بالنسبة للمرصد هي دورية يقوم بها كل ثلاث أشهر (1).

تجدر الإشارة إلى انه يمكن أن تتدخل الهيئات الرقابية وفقا لأحكام التنظيم المتعلق بالاستغلال والاستعمال السياحيين للشاطئ، إذ أن تطبيق تدابير أمن الأشخاص والممتلكات خلال موسم الاصطياف لاسيما: إقامة مركز للدرك الوطني ، وجود مراقبين مؤهلين بعدد كافي ، إقامة مراكز الاسعافات الأولية والانقاذ الاستعجالي للحماية المدنية مزودة بوسائل كافية وعملية ، رقابة مكثفة من المصالح المعنية بالأمن للمداخل المؤدية لمناطق السباحة كما يجب ضمان تدابير الوقاية من الاخطار التي يمكن أن تعرض صحة المصطافين للضرر من خلال عملية النظافة والتطهير (2).

## المبحث الثاني

### شواطئ البحر فضاء لاستيعاب مشاريع استثمارية سياحية

كمرحلة أولى يتم التحضير لدمج شواطئ البحر في عملية الاستثمار السياحي عن طريق عمليات التهيئة والتعمير التي تكشف على طبيعة المشروع وتسمح بإنجازه (المطلب الأول) ليتسنى بعد ذلك استغلاله عن طريق الوسيلة القانونية المناسبة (المطلب الثاني).

(1) نفس المرجع، ص 76.

(2) المادتين 10، 11، من المرسوم التنفيذي رقم 04-111، المؤرخ في 13/04/2004، السابق الذكر.

## المطلب الأول: التحضير لإقامة مشاريع استثمارية سياحية على شواطئ

## البحر

يتجسد ذلك عن طريق عملية التخطيط العمراني بمفهومه العام، المرتبط بشواطئ البحر، من مختلف الجوانب اللازمة للإفصاح على المشروع الاستثماري وضبط نطاقه الموضوعي (الفرع الأول) وعن طريق عملية التعمير التي تتطلب استصدار عقود مناسبة لازمة لإنجاز المشروع (الفرع الثاني)

## الفرع الأول: التخطيط للمشاريع الاستثمارية الشاطئية

نوعين من المخططات تتشغل بشواطئ البحر باعتبارها ملك وطني عمومي ، وفضاءات سياحية تستوعب بطبيعتها مشاريع استثمارية على اختلاف طبيعتها، مخططات ذات طابع عام (أولاً) ومخططات ذات طابع نوعي خاص (ثانياً)

## أولاً- انشغال المخططات ذات الطابع العام بشواطئ البحر:

أهم مخطط يبرز في هذا الإطار نجد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، باعتباره أداة وطنية عامة تنطبق على كامل الإقليم الوطني بمختلف خصوصياته، إذ يسمح بإعادة التوازن للبيئة الحضرية وترقية الوظائف وتنمية الأقاليم والساحل والمدن مع حماية الموارد التراثية الطبيعية.

كما يساهم من جهة أخرى في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة، مع مراعاة خصوصية كل إقليم على حدا، كما يأخذ بعين الاعتبار مقتضيات المحافظة على المناطق الساحلية والشاطئية، من خلال احترام شروط وقواعد شغلها وتعميرها<sup>(1)</sup>.

من ناحية أخرى فإن المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير تعتبر أدوات توجيهية أساسية ينبغي الاحتكام والرجوع إليها قبل إقامة أي مشروع استثماري على شواطئ البحر،

(1) المواد 04، 06، 13، من القانون رقم 01-20، المؤرخ في 2001/12/12، السابق الذكر.

إذ نجد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، الذي يعتبر وسيلة جديدة لا تهتم بالتهيئة العمرانية فقط بقدر ما يتناول التجمع الحضري داخل اطاره البيئي والطبيعي، وينظم العلاقات بينه وبين نقاط الأوساط الأخرى، من خلال مراعاة جوانب الانسجام والتناسق بينها<sup>(1)</sup>.

ومن الناحية القانونية البحتة فإنه يحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية كما يضبط توقعات التعمير وقواعده ويحدد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية والمساحات الطبيعية الحساسة.

كما يعتبر أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية، آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي<sup>(2)</sup>.

ومن هنا يتضح بأن هذا المخطط عبارة عن أداة للتخطيط الفضائي والتسيير العمراني على ضوء مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير وكذا تحديد التوجيهات العامة والأساسية لبلدية أو مجموعة من البلديات.

فهو يضع في الاعتبار ضرورة الموازنة بين قطاع الفلاحة والصناعة وكذا حماية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي التاريخي<sup>(3)</sup>.

(1) عيسى مهزول، اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال إعداد أدوات التعمير "المخططات العمرانية"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد الأول، العدد 02، لسنة 2014، ص 202.

(2) المادتين، رقم 11، 16، من القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 52، المؤرخة في 02/12/1990.

(3) منصور مجاحي، النظام القانوني لترخيص أعمال البناء في الشريعة الجزائرية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة البلية 02، 2001، ص 28.

كما يقسم هذا المخطط المناطق إلى قطاعات معمرة، وقطاعات قابلة للتعمير وهي كل القطع الأرضية المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات، وكذا قطاعات التعمير المستقبلية وهي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق عشرين سنة، وأخيرا القطاعات غير القابلة للتعمير أي الأراضي غير قابلة للبناء عليها إلا في حدود ضيقة وبشروط معينة، مثل الأراضي الفلاحية، المناطق الساحلية<sup>(1)</sup>.

ومن هنا فإن المنطقة الشاطئية التي يمكن إقامة مشروع استثماري عليها يجب أن تتواجد ضمن أحد المناطق المناسبة التي تراعي خصوصياتها، إما قابلة للتعمير على المدى القصير أو المتوسط أو قابلة للتعمير على المدى البعيد

كما أن مخطط شغل الأراضي وباعتباره أداة عمرانية تغطي في الغالب تراب بلدية كاملة تحدد فيه بصفة مفصلة حقوق استخدام الأراضي والبناء في احترام القواعد التي حددها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>(2)</sup>.

فهو مخطط يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الأراضي والبناء<sup>(3)</sup>، فإن تلك القيود وتلك المعاملات يجب أن تطبق على شاطئ البحر كفضاء لإقام مشاريع البناء ذات الطابع الاستثماري.

### ثانيا-المخططات الخاصة بشواطئ البحر:

الأداة التوجيهية الكبرى في هذا الإطار هو المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل الذي يترجم بالتوافق مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم الترتيبات الخاصة للمحافظة على

(1)المواد من 20-23، من القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01/12/1990، السابق الذكر

(2)مومن يمينة، مخطط شغل الأراضي كآلية للضبط العمراني، مجلة التعمير والبناء، الصادرة عن جامعة يارت، المجلد 05، العدد الأول، 2022، ص 03.

(3)المادة 31 فقرة 01 من القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01/12/1990، السابق الذكر.

الفضاءات الهشة والمستهدفة وتتمينها وذلك بالنسبة للمناطق الساحلية والشريط الساحلي للبلاد ككل<sup>(1)</sup>.

كما نجد مخطط تهيئة الشاطئ، الذي ضبط المشرع أحكامه بموجب القانون رقم 02/02 عندما نص على ما يلي: "ينشأ مخطط لتهيئة وتسيير المنطقة الشاطئية في البلديات المجاورة للبحر من أجل حماية الفضاءات الشاطئية لاسيما الحساسة منها، يسمى مخطط تهيئة الشاطئ يتضمن جميع الأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون تحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه و كفاءات تنفيذه عن طريق التنظيم"<sup>(2)</sup>

وصدر التنظيم المقصود سنة 2009 بموجب مرسوم تنفيذي خاص<sup>(3)</sup> حدد محتوى وإجراءات إعداد هذا المخطط والذي يتضمن ما يلي:

### 1- تقرير تقني:

يقوم بالتحديد الدقيق لمنطقة تدخل مخطط تهيئة الشاطئ، وكذلك الخصائص البينية والجغرافية، فضلا على شغل السكان المسموح به والنشاطات الاقتصادية والصناعية الملائمة والمحيط المبنى والطرق وشبكات التزويد بالماء والتطهير والمنشآت القاعدية الأخرى، ورهانات وسيناريوهات التطور والتغير، وكذلك اقتراحات الأعمال المستقبلية، كما يتضمن التقرير مجموعة من الخرائط التقنية التي تبين المواقع والحدود وتضبط الخصوصيات بالتفصيل<sup>(4)</sup>.

(1) المادة 07 فقرة 02، من القانون رقم 01-20، المؤرخ في 2001/12/12، السابق الذكر.

(2) المادة 26، من القانون رقم 02/02، المؤرخ في 2002/02/05، السابق الذكر.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 09/114 المؤرخ في 2009/04/07، المحدد لشروط اعداد مخطط وتهيئة الشاطئ ومحتواه وكفاءات تنفيذه، الجريدة الرسمية عدد رقم 21، المؤرخة في 2009/04/08.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 09/114 المؤرخ في 2009/04/07، المحدد لشروط اعداد مخطط وتهيئة الشاطئ ومحتواه وكفاءات تنفيذه، الجريدة الرسمية عدد رقم 21، المؤرخة في 2009/04/08.

## 2- نظام تهيئة وتسيير الساحل:

الذي يشمل مجمل التدابير المحددة بموجب القوانين والأنظمة السارية المفعول، كما يتضمن مخططا خرائطي للتهيئة العامة يبرز الأحكام المحددة بموجب القوانين والأنظمة السارية المفعول.

ويتم إعداد التقرير التقني ونظام التهيئة على أساس دراسة يبادر بها الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئية، وتسد إلى مكاتب دراسات أو كل مركز بحث مختص في التهيئة العمرانية.

مع إلزامية إرسال المشروع التمهيدي للمخطط إلى الولاية ورؤساء المجالس الشعبية الولائية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، وكذلك إرساله إلى كل مؤسسة أو هيئة معنية من أجل الدراسة وإبداء الرأي.

كما أن هذا المخطط تتم دراسته والمصادقة عليه من طرف لجنة إنشاء وزارية مشتركة نص المشرع على إنشائها، والتي يمكنها في هذا الإطار أن تستعين بكل شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها<sup>(1)</sup>.

وعموما يعتبر مخطط تهيئة الشاطئ أداة مرجعية ومشروع نموذجي لحماية الشاطئ وضبط عمليات التوسع العمراني في إطاره بمختلف أشكالها ، فهو عندئذ أداة مرجعية لكل عملية تنموية يتم التطلع لإنجازها، يرتبط بغيره من المخططات التوجيهية أو القطاعية<sup>(2)</sup>.

(1) المادتين 04، 05، من المرسوم التنفيذي رقم 09/114 المؤرخ في 07/04/2009، السابق الذكر.

(2) نصر الدين هنوني، المرجع السابق ، ص 342.

### الفرع الثاني: التعمير المتعلق بالمشاريع الاستثمارية الشاطئية

المقصود بذلك عقود التعمير اللازمة لإنجاز المشروع الاستثماري على الشاطئ، وفي هذا الإطار هناك عدة عقود تعميرية نظمها المشرع، سيتم دراسة تلك التي لها علاقة بعملية إنجاز المشروع الاستثماري على الشاطئ (أولاً) هذا من جهة، ومن جهة أخرى وضع المشرع قيود تتعلق بحقوق البناء التي تتم على المناطق الشاطئية ينبغي تناولها بالدراسة (ثانياً).

#### أولاً- عقود التعمير اللازمة لإنجاز المشروع الاستثماري على الشاطئ:

من الناحية القانونية والتقنية الإجرائية تكون شهادة التعمير وثيقة لازمة، ثم رخصة التجزئة، ورخصة البناء، وهو ما يقتضي دراسته من خلال ثلاث نقاط مستقلة.

#### 1- شهادة التعمير:

هي عقد تعمير يتم من خلاله تعيين وضبط حقوق الشخص المعني في البناء والارتفاقات التي تخضع لها قطعة الأرض المعنية بالعملية، مع الإشارة إلى أن المشرع ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 قد استحدث ما أسماه بـ "بطاقة معلومات" وذلك لاستعمالها على سبيل الاستئناس لكل غرض مناسب، دون أن تحل من الناحية القانونية محل شهادة التعمير<sup>(1)</sup>.

و من الناحية الإجرائية فإن عملية الحصول على شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات كوثيقة مؤقتة يتم وفقاً لما يلي:

- يتم تقديم طلب شهادة التعمير، الذي يبين هوية المعني ويرفق بالتصميم الذي يكشف على طبيعة القطعة الأرضية وحدودها وموقعها، نفس الشيء بالنسبة لطالب بطاقة المعلومات ما عدا هوية المالك والتي لها خصوصيتها في هذا الإطار.

(1) المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25/01/2015، السابق الذكر.

- يودع الطلب والملف المرفق به بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أي التابعة له القطعة الأرضية المعنية.
- تتم دراسة الطلب والملف المرفق من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، مع إمكانية الاستعانة بالمصالح التقنية لمصالح العمران للولاية أو أي مصلحة تقنية أخرى.
- في حالة الرد الإيجابي من طرف كل المصالح يتم تسليم شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، وتبلغ الشهادة أو البطاقة في الأجل القانوني المحدد (1).
- تبين شهادة التعمير مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية المستمدة من أحكام مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده على مستوى البلدية، من مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو استنادا لأحكام القواعد العامة للتهيئة والتعمير، باعتبارها أدوات استثنائية يعمل بها لهذه الضروة القانونية(2).
- فضلا عن ذلك تبين الشهادة مجموعة الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى، وكذلك الشبكات والهياكل القاعدية المرتبطة بالقطعة الأرضية سواء كانت موجودة فعلا أو مبرمجة في إطار التعمير المستقبلي.
- تحديد قائمة الأخطار الطبيعية المحتملة والتي يمكن أن تؤثر على القطعة الأرضية المعنية ، والتي من شأنها أن تعرقل عملية انجاز المشروع عليها كالفيضانات

(1) المادة 03، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 2015/01/25، السابق الذكر.

(2) راجع في هذا المعنى، عيساوي عبد القادر، الإشكالات القانونية المتعلقة بنظام الشهر العيني الجزائري وطرق تسويتها، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة المدية، 2018، ص 133.

أو الزلازل..<sup>(1)</sup>، وكذا الأخطار الأخرى ذات الطابع التكنولوجي المترتبة عن الأنشطة الصناعية أو الطاقوية وغيرها من النشاطات الأخرى الخطيرة على الإنسان والبيئة<sup>(2)</sup>.

ومن الناحية القانونية فإن المشرع جعل شهادة التعمير مرتبطة بمخطط شغل الأراضي وفي حالة غيابه بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وذلك من حيث صلاحيتها ونفاذها القانوني، بمعنى تكون ذات أثر طوال سريان أداة التعمير على مستوى البلدية، مع العلم أن عملية المراجعة والتحيين لا تؤثر على ذلك، أما بطاقة المعلومات فتصلح لمدة ثلاثة أشهر<sup>(3)</sup>.

وتجد الإشارة إلى أنه يمكن لطالب شهادة التعمير وفي حالة رفض ملفه أن يقدم طعن أمام الجهات الإدارية المختصة، أو اللجوء إلى القضاء، عند عدم رضاه بالرد المبلغ له أو في حالة سكوت البلدية وعدم الرد، وذلك برفع دعوى امام المحكمة الإدارية المختصة في الآجال المنصوص عليها قانونا<sup>(4)</sup>.

ومن هنا فإن شهادة التعمير تعد بمثابة أداة رقابية قبلية ووثيقة إعلامية وتوجيهية تكشف على حقوق البناء وجملة الارتفاقات المرتبطة بالقطعة الأرضية، وكذا مراعاة خصوصياتها سيما من الناحية التقنية<sup>(5)</sup>.

(1) القانون رقم 20/04، المؤرخ في 2004/12/25، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد رقم 84، المؤرخة في 2004/12/29.

(2) راجع في هذا المعنى، المادة 59، من القانون رقم 29/90، والمادة 33، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق ذكرهما.

(3) المادة 05، من نفس المرسوم التنفيذي.

(4) في هذا ولأكثر تفصيل راجع المادة 06، من نفس المرسوم.

(5) عميري أحمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير والبناء، كلية الحقوق جامعة تيارت، المجلد الأول، العدد الأول، 2017، ص 135.

## 2- رخصة التجزئة:

تعتبر رخصة التجزئة عقد من عقود التعمير التي يستلزمها القانون في كل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها، وهذا عندما يكون من اللازم استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية<sup>(1)</sup>.

وقد وضح المشرع إجراءات استصدار رخصة التجزئة في إطار القسم الأول من الفصل الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 تتمثل باختصار فيما يلي:

- تقديم ملف يتضمن كافة التصاميم من تصميم الموقع إلى التصاميم الترشيدية التي تتضمن جميع معطيات والبيانات التقنية وحدود القطعة الأرضية ومساحتها وخصائصها والارتفاعات وتحديد لمختلف الشبكات والقنوات.

وكذلك مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتتقية المياه وتصفية الدخان ومستوى الضجيج بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي، فضلا على الوثائق التي تثبت إجراء بعض الدراسات الخاصة مثل دراسة مدى تأثير المشروع على البيئة.

- كما نص المرسوم على خضوع رخصة التجزئة لدفتر شروط يحدد الارتفاعات والالتزامات، ويبقى ساري المفعول إلى غاية إتمام أشغال الانجاز، والحصول على شهادة المطابقة بالنسبة لمشاريع البناء، أو شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة لأشغال التهيئة من طرف المصالح المختصة<sup>(2)</sup>.

(1) المادة 57، من القانون رقم 29/90، والمادة 07، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.

(2) المواد رقم 07، 09، 20، 21، من نفس المرسوم.

- ويجب أن يتم تقديم طلب رخصة التجزئة ودراساتها وفقا لأحكام وتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو توجيهات وتعليمات القواعد العامة للتهيئة والتعمير وذلك وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 175/91 السالف الذكر<sup>(1)</sup>.

- وبعد دراسة ملف طلب رخصة التجزئة من طرف مصالح الشباك الوحيد للبلدية وكذا شباك الولاية، يتم تسليم الرخصة بموجب قرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

وقد يتم منح رخصة التجزئة بموجب قرار من طرف الوالي وذلك بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية، وللمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه، وبالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية الكبرى فيختص الوزير المكلف بالعمران بتسليم رخصة التجزئة بشأنها<sup>(2)</sup>.

ويمكن أن يقابل طلب رخصة التجزئة بقرار رفض أو تأجيل تسليمها، وفي هذه الحالة يجوز للمعني أن يقدم طعن أمام الولاية أو الوزارة المكلفة بالعمران حسب الحالة، أو رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، وهي القضاء الإداري<sup>(3)</sup>.

وتعتبر رخصة التجزئة ملغاة إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة خلال ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها، كما تعد ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من الأشغال في الأجل

<sup>(1)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 28/05/1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد رقم 26، المؤرخة في 01/06/1991.

<sup>(2)</sup> المادتين 14، 15، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.

<sup>(3)</sup> المواد من 17-19، والمادة 31، من نفس المرسوم.

المحدد بناء على تقرير يعده مكتب دراسات معتمد وتحت السلطة التقديرية للسلطات التي منحت الرخصة<sup>(1)</sup>.

### 3- رخصة البناء:

تعتبر من أهم عقود التعمير، إذ اشترط قانون التهيئة والتعمير الحصول عليها مسبقا من الجهة الإدارية المختصة، قبل القيام بأي من الاعمال التي سمح بها القانون، سواء تشييد بناء جديد، أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير يمس بالمظهر الخارجي أو الواجهة والاستعمال أو مشتملات الأرضية أو الهيكل الحامل للبناية أو الشبكات المشتركة العابرة للملكية العقارية أو أشغال التمديد أو انجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج<sup>(2)</sup>.

ويتم تقديم ملف رخص البناء من طرف المالك لقطعة أرضية أو الحائز المرخص له، أو الهيئة المخصص لها الملك، وفي مقام الحال، من طرف المستثمر صاحب عقد الامتياز المرخص له من طرف السلطة مانحة العقد، والتي ترافقه إداريا.

ويتضمن الملف وثائق إدارية ووثائق متعلقة بالهندسة المعمارية، وكذا ملف تقني ويودع الملف ككل لدى مصلحة التعمير على مستوى البلدية، ويخضع لطلب رأي مختلف المصالح التقنية، الموجودة على مستوى الشباك الوحيد.

ويجب أن يكون المشروع المزمع إنجازه، موضوع طلب رخصة البناء مطابق لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو لأحكام القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

يجب أن يبين ملف الرخصة المسائل المتعلقة بموقع البناية، ونوعها وحجمها وخدماتها والمظهر العام وتناسقه مع المكان أو الإطار المبني ككل، مع مراعاة مختلف

(1) المادة 30، من نفس المرسوم.

(2) المادة 52 فقرة 01، من القانون رقم 29/90، والمادة 41 من المرسوم 19/15، السابق الذكر.

توجيهات التعمير والارتفاقات المطبقة على المكان، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة مستقبلا، فضلا عن وجوبية احترام قواعد الأمن والنظافة، ومقتضى حماية البيئة والاقتصاد الفلاحي والمظهر الجمالي عموما<sup>(1)</sup>.

و يتم تسليم رخصة البناء بموجب قرار يصدر من الوالي بالنسبة للمشاريع والتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، وللمشاريع السكنية الجماعية التي يفوق عددها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

بينما بقرار من الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع والتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية، والمشاريع السكنية الجماعية التي يساوي عدد سكانها أو يتعدى 600 وحدة سكنية.

و كذلك الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز، بمعنى أن رخصة بناء المشروع الاستثماري الذي يقام على الشاطئ تسلم من طرف الوزير، ويكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(2)</sup>.

وتعتبر رخصة البناء ملغاة بقوة القانون في حالة عدم انجاز المشروع المرخص به في الآجال المحددة في الرخصة، على أنه يمكن تقديم طلب تجديدها من طرف صاحب المشروع بناء على تقرير يعده مكتب دراسات معتمد، ويجب تقديم طلب جديد واستئناف الأشغال بعد نهاية مدة صلاحية الرخصة<sup>(3)</sup>.

(1) المواد من 41-44، من نفس المرسوم التنفيذي.

(2) المادتين 48، 49، من نفس المرسوم التنفيذي.

(3) المادة 57، من نفس المرسوم التنفيذي.

ويمكن رفض منح رخصة البناء أو منحها بتحفظات، أو تأجيل منحها وفي جميع الحالات يجب تسبيب القرار، ويمكن للمعني تقديم طعن أمام الجهات الإدارية المختصة (الولاية أو الوزارة المكلفة بالتعمير) أو رفع دعوى قضائية<sup>(1)</sup>.

وفي مقام الحال ولما كانت الرخصة تسلم لصاحب امتياز استغلال الشواطئ قصد انجاز مشروع استثماري من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير، فإن الطعن في قرار الرفض يكون أمام مجلس الدولة كدرجة أولى في التقاضي، باعتبار الدعوى مرفوعة ضد سلطة مركزية، سيما في ظل التعديلات الأخيرة التي طرأت على الساحة القانونية من حيث الإجراءات<sup>(2)</sup>.

تجدر الإشارة إلى ان صاحب عقد الامتياز يلزم قانونا وبعد الحصول على رخصة بناء المشروع الاستثماري، بالاستعانة بخدمات مهندس معماري معتمد، الامر الذي يفرض عليه قانونا إبرام عقد هندسة معمارية ويتجسد ذلك من الناحية القانونية والتطبيقية بإبرام عقد هندسة معمارية؛ هذا الأخير الذي يقوم من الناحية القانونية على وجود ثلاثة أطراف صاحب المشروع وصاحب المشروع المنتدب وصاحب العمل<sup>(3)</sup>.

(1) المواد من 50-53، والمادة 62 من نفس المرسوم.

(2) القانون رقم 13/22، المؤرخ في 2022/07/12، العدل والمتمم لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 48، المؤرخة في 2022/07/17.

(3) المواد من 07-10، من المرسوم التشريعي رقم 07/94، المؤرخ في 1994/05/18، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وتنظيم مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد رقم 32، المؤرخة في 1994/05/25، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06/04، المؤرخ في 2004/08/14، الجريدة الرسمية عدد رقم 51، المؤرخة في 2004/08/15.

## ثانيا- القيود المتعلقة بالبناء في المناطق الشاطئية:

ضبطها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 206/07<sup>(1)</sup> الذي صدر في إطار النصوص التنظيمية التطبيقية لقانون حماية الساحل وتثمينه، هذا المرسوم الذي نص على دراسة تهيئة الساحل كأداة مرجعية، كذلك على تدابير شغل المناطق الشاطئية.

## 1-دراسة تهيئة الساحل:

تضبط هذه الدراسة كفيات شغل الأراضي وإنجاز البنايات في الفضاءات الساحلية بما فيها المنطقة الشاطئية، وتتعلق هذه الدراسة حسب احتياجات شغل المنطقة وطبيعتها بما يلي:

- الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ والتي تساهم في الحفاظ على حركيتها وتوازنها، وكذا توازن الكثبان والأشرطة الرملية.

- الشريط الشاطئي الممتد على مسافة 300 متر.

- الشريط الساحلي المشمول في مسافة ثلاث كيلومترات.

من ناحية أخرى تحدد الدراسة في الفضاءات الساحلية والمنطقة الشاطئية ما يلي:

- حالة شغل الأراضي الحالية وكذا طبيعة الأنشطة البشرية التي تتم فيها.

- المواصفات الجيولوجية والجيومورفولوجية لاسيما العناصر الطبيعية التي يمكن

ان تعرف تدهورا جراء عملية البناء.

- حالة الموارد المائية والوسط البحري الشاطئي، وكذا طبيعة المناخ المحلي

والتيارات البحرية.

<sup>(1)</sup>المرسوم التنفيذي رقم 206/07 ، المؤرخ في 2007/06/30، المحدد لشروط وكفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها، الجريدة الرسمية عدد رقم 43 ، المؤرخة في 2007/07/01.

- الحالة البيئية والانظمة البيئية التي تحتاج إلى حماية خاصة.
- طابع مختلف الفضاءات وتقييم قدرات التعبئة والاستقبال والتوافق المطبق على الاستعمالات الملائمة.
- المعايير والمقاييس والمؤشرات والمعطيات الأخرى اللازمة لإنجاز هذه الدراسة<sup>(1)</sup>.
- تتم المبادرة بالدراسة من طرف الوزير المكلف بالبيئة والتهيئة العمرانية ويتم إعدادها من طرف مكاتب دراسات معتمدة قانونا، ويتم فحص الدراسة والمصادقة عليها من طرف لجنة تؤسس لدى الوزير المذكور، بعد استشارة الولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية.

تتشكل هذه اللجنة التي يرأسها الوزير من ممثلي الوزراء الآتيين:

- ممثل وزير الدفاع الوطني.
- ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية.
- ممثل الوزير المكلف بالموارد المائية .
- ممثل الوزير المكلف بالنقل.
- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة.
- ممثل وزير الأشغال العمومية.
- ممثل الوزير المكلف بالصناعة.
- ممثل الوزير المكلف بالسكن.
- ممثل الوزير المكلف بالصيد البحري.

(1)المادتين 03، 04، من المرسوم التنفيذي رقم 206/07 ، المؤرخ في 30/06/2007، السابق الذكر.

- ممثل الوزير المكلف بالسياحة<sup>(1)</sup>.

## 2- تدابير شغل المناطق الشاطئية:

أول تدبير نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 266/07، المذكور أعلاه، هو عقد التصريح بالارتفاقات وشغل الأراضي، فبناء على دراسة تهيئة الساحل، وبعد فحصها والمصادقة عليها من طرف اللجنة المذكورة، يتم التصريح بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية والوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة، بالارتفاقات التالية:

- ارتفاعات تفرض لصالح الأوساط الشاطئية الحساسة على بعد مسافة 300 متر<sup>(2)</sup>، وهو ما يسمى بارتفاع الشاطئ الحر الذي بموجبه يتم منع إنجاز أي بناء داخل المنطقة المعنية به، غير أنه يجوز لأصحاب البنايات الموجودة قبل صدور قرار التصريح القيام بأشغال الصيانة والترميم<sup>(3)</sup>.

- شغل الأراضي المسموح به على مستوى الأجزاء المتاخمة للشواطئ والتي تساهم في الحفاظ على حركيتها وتوازن الرسوبات به.

- نوع البنايات ونسبة شغل الأراضي المرتبطة بالأنشطة الاقتصادية المرخص بها على مسافة ثلاث كيلومترات ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.

من ناحية ثانية فرض المشرع ترتيبات خاصة داخل المنطقة الشاطئية، فضلا على الترتيبات الضبطية التي حددها قانون حماية الساحل لاسيما نظام المنع<sup>(4)</sup>، يتم تحديد

(1) المواد من 05-08، من المرسوم التنفيذي رقم 206/07، المؤرخ في 30/06/2007، السابق الذكر.

(2) المادة 09، من نفس المرسوم التنفيذي.

(3) أعمر يحيوي، المرجع السابق، ص 109، 110.

(4) المادة 20 وما بعدها، والمادة 37 وما بعدها من القانون رقم 02/02، السابق الذكر.

هذه الترتيبات بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية والوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة، وتكون هذه الترتيبات على مستوى:

- الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ والتي تساهم في الحفاظ على حركيتها وتوازن الرسوبات بها.

- الكثبان الرملية والأشرطة المتاخمة.

- البنايات وشغل الأراضي على الشريط الساحلي الممتد على مسافة ثلاث كيلومترات.

والمقصود بتلك التدابير مختلف الأنظمة الضبطية النوعية، التي تقيد من النشاط الفردي، مثل نظام المنع، ونظام الإلزام، ونظام التصريح، ونظام الترخيص، والتي تمارسها السلطات الضبطية الإدارية المعنية، وتسهر على تجسيدها واقعا هيئات الضبط القضائي، سيما شرطة العمران والبيئة<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: استغلال المشاريع الاستثمارية السياحية الشاطئية

بعد إنجاز المشروع الاستثماري وفقا لتوجيهات المخططات العمرانية والشاطئية وكذا العقود التعميرية من جهة، وتقيدا بمختلف الترتيبات القانونية المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 206/07، تأتي مرحلة استغلال المشروع الاستثماري السياحي المنجز على الشاطئ.

تتم عملية الاستغلال وفقا لأحكام القانون رقم 02/03 المتعلق بالاستعمال والاستغلال السياحيين للشاطئ وفقا لآلية عقد الامتياز (الفرع الأول)، وطبقا للنصوص التنظيمية الخاصة المتعلقة بالنشاط السياحي الشاطئي، وفقا لآلية الترخيص (الفرع الثاني).

(1) المادتين 10، 11، من المرسوم التنفيذي رقم 206/07، السابق الذكر.

## الفرع الأول: الاستغلال عن طريق عقد الامتياز

طبقاً لأحكام القانون رقم 02/03 فإن لعقد امتياز استغلال المشروع الاستثماري السياحي الشاطئي إجراءات معينة لإبرامه (أولاً)، وكذا آثار قانونية يربتها في ذمة أطرافه (ثانياً).

## أولاً- إجراءات إبرام عقد الامتياز:

ينبغي الإشارة في البداية إلى أن المشرع لم يحدد أطراف العقد في إطار أحكام القانون رقم 02/03، غير أنه تم تحديدهم بموجب قرار وزاري مشترك<sup>(1)</sup>، إذ يبرم العقد بين والي الولاية الذي يتصرف لحساب الدولة في هذا الإطار تحت مسمى "السلطة صاحبة الامتياز"، وصاحب الامتياز الذي يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً.

كما قد يبرم العقد بين صاحب الامتياز بمفهومه المذكور ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يدعى صاحب الامتياز، ويبرم العقد لمدة خمسة سنوات، ولم يبين المشرع هل تكون قابلة للتجديد أو لا<sup>(2)</sup>.

أما بالنسبة لإجراءات إبرام العقد فالمنطق يفترض أن تبدأ بإيداع المستثمر لملف شخصي وتقني يترشح بموجبه للامتياز، وذلك لم يحدده المشرع لا في القانون رقم 02/03 ولا في القرار الوزاري المشترك المحدد لنموذج اتفاقية ودفتر شروط الاستغلال السياحي للشواطئ، وهو ما ينبغي تداركه.

أما بالنسبة لصيغة منح الامتياز فتكون إما عن طريق عن طرق المزايدة المفتوحة، إذ يمنح الامتياز لكل شخص طبيعي أو اعتباري ترسو عليه المزايدة ويتعهد باحترام دفتر الشروط.

(1) القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/05/18، يحدد نماذج الاتفاقية ودفتر الشروط المتعلقة بامتياز الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة، الحيدة الرسمية عدد رقم 70، المؤرخة في 2006/11/05.

(2) المادتين 01، 02، من نموذج الاتفاقية الملحقة بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/05/18.

ونص المشرع على منح حق الامتياز بصفة أولوية، إلى المؤسسات الفندقية المصنفة بالنسبة إلى الشواطئ، التي تكون امتدادا لها، طبقا للتنظيم المعمول به، والمقصود بذلك النص المنظم للمؤسسات الفندقية.

أما بالنسبة للوعاء العقاري محل الإمتياز فيتم تحديده في شكل أجزاء أو مساحات من الشواطئ بقرار من الوالي المختص إقليميا بناء على إقتراح من اللجنة الولائية التي تقترح فتح الشاطئ للسباحة (1)، وكذلك طبقا لأحكام مخطط تهيئة الشاطئ .

ومن باب الاستثناء يمكن منح الامتياز بالتراضي لصالح المجالس الشعبية البلدية المعنية عندما تكون المزايدة غير مجدبة(2)، وهذه حالة قاصرة من طرف المشرع.

ومن المفروض على المشرع أن يضيف حالة أخرى سيما في ظل بروز مفهوم المؤسسات الشبانية الناشئة التي يمكنها ان تنشط في مجال الاستثمار السياحي، وكذلك إذا كان المشروع يحقق فائض قيمة على التنمية البيئية والسياحية والاقتصادية الشاطئية.

ويرفق الإمتياز باتفاقية توقع لحساب الدولة من طرف الوالي المختص إقليميا والراسي عليه المزاد أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني(3).

### ثانيا- آثار عقد الامتياز:

لما كان العقد يبرم بين طرفين الدولة والمستثمر فإنه يرتب آثاره بالتبعية لذلك، لتظهر في التزامات للمستثمر صاحب الامتياز، والتزامات للدولة مانحة الامتياز.

(1) المادة 03، من المرسوم التنفيذي رقم 04-112، المؤرخ في 13/04/2004، السابق الذكر .

(2) المواد من 21-23، من القانون رقم 02/03، المؤرخ في 11/02/2003، السابق الذكر .

(3) المادة 25، من القانون رقم 02/03، المؤرخ في 11/02/2003، السابق الذكر .

### 1-التزامات المستثمر صاحب الامتياز:

تتمثل في عديد الالتزامات والتي منها ما نص عليها القانون رقم 02/03، ومنها ما نص عليها دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المذكور آنفاً، لتظهر في ما يلي:

- يلزم صاحب الامتياز بالقيام شخصياً باستغلال الشاطئ محل الإمتياز .
- يمكن أن يستغل الشاطئ بحكم شاعته و طبقاً لمخطط تهيئته من قبل مستغل واحد أو أكثر، بعد الالتزام بالتصريح للسلطة المناحة للامتياز .
- يلزم صاحب أو أصحاب الامتياز باحترام مخطط تهيئة الشاطئ الذي يرفق باتفاقية الامتياز .
- يقع على عاتق صاحب الامتياز تهيئة الشاطئ وملحقاته قصد استغلالها السياحي.
- العناية المنتظمة بالشاطئ وصيانة ملحقاته والتجهيزات اللازمة.
- إعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية بعد انتهاء موسم الاصطياف.
- السهر على راحة وطمأنينة المصطافين .
- توظيف مستخدمين مؤهلين بعدد كاف .
- فتح مركز إسعافات أولية للمحافظة على الحالة الجيدة للعتاد الضروري للإستغلال الحسن الشاطئ .
- السهر على نظافة الشاطئ المتنازل عليه .
- القيام بنزع النفايات ومختلف الأشياء المضرة بالمظهر الحسن للشاطئ أو الخطيرة على المصطافيين .

- اشهار أسعار الخدمات المقدمة للمصطافين.
- السهر على حماية واحترام أعمدة الإشارة الخاصة بضبط حدود ومعالم مناطق السياحة المنصوص عليها قانونا.
- التزام صاحب الامتياز بعدم نزع أو استخراج الرمل والحصى والحجارة
- عدم ممارسة الصيد بالغوص تحت الماء بجوار الشواطئ خلال موسم الاصطياف.
- ضرورة الإعلان عن أي منع، في لوحات إعلامية واضحة تتضمن شروط و كفيات وأوقات ممارسة الألعاب والرياضات.
- منع استعمال أي مركبة سواء كانت بمحرك أو شراعية وكذا كل الآلات البحرية الأخرى، في مسافة مائة (100) على الأقل من المجال المحدد للسباحة، مع تخصيص ممرات خاصة لمرور هذه المركبات والآلات البحرية، مهما كان وزنها.
- تمنع ممارسة الفروسية بجميع اشكالها على الشواطئ سواء بصورة فردية أو جماعية في أوقات تواجد المصطافين، غير أنه يمكن ممارستها في الأوقات المحددة بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا<sup>(1)</sup>.
- يتعين علي صاحب الامتياز بعد انتهاء كل موسم اصطياف بطاقة احصائية حول عدد المصطافين وتقرير حول الاستغلال السياحي وعدد الموظفين والوقائع والاحداث المسجلة.
- يلزم المستثمر باحترام الآداب والاخلاق العامة وإعلام الجمهور عن طريق الملصقات بالأسعار والمواقيت والخدمات المتنوعة.

(1) المواد من 26-38، من القانون رقم 02/03، المؤرخ في 11/02/2003، السابق الذكر.

- يلتزم بالمحافظة على الأماكن محل الامتياز من الناحية الجمالية والبيئية وأخذ التدابير اللازمة لذلك.

- يلتزم بدفع الضرائب والرسوم المنصوص عليها قانونا وكذلك إبرام عقود النظامين على مختلف الاخطار التي تنجم عن استغلال المشروع الاستثماري.

إذا أخل صاحب الامتياز بالتزاماته أو لم يشرع في عملية الاستغلال يتم إنذاره من طرف السلطة ومنحه أجل خمسة عشرة يوما للتدارك، وفي حالة عدم الاستجابة يتم إلغاء الامتياز.

كما يمكن إلغاء عقد الامتياز دون تعويض إذا لم يمتثل لتعليمات السلطة، أو انتفت فيه الشروط التي أدت لمنحه إبتداء أو إذا خالف شروط الاتفاية المرفقة بالعقد<sup>(1)</sup>.

## 2-التزامات الدولة:

نص القانون وكذا نموذج دفتر الشروط على جملة من الالتزامات التي تقع على عاتق السلطة مانحة الامتياز، سواء تمثلت في الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتتمثل هذه الالتزامات فيما يلي:

- ضبط حدود ومناطق السياحة ووضع معالمها.  
-وضع أعمدة إشارة بثلاثة (3) ألوان أحمر، برتقالي وأخضر وبشكل واضح وبعدد كاف.

- وضع مراكز اسعاف أولي ومراكز النجدة للحماية المدنية مزودة بوسائل كافية وعملية.

- تواجد فرع أو فروع لأسلاك الأمن.

<sup>(1)</sup>راجع المواد من 11 - 21، دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/05/2006، السابق الذكر.

- تلتزم البلدية بتطهير الشواطئ والقضاء على النفايات وتهيئة وفتح الأماكن المؤدية للشواطئ<sup>(1)</sup>.

- التزام السلطة بإجراء الرقابة اللازمة لفرض احترام بنود دفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز<sup>(2)</sup>.

تمارس السلطة الرقابة بالاستعانة بضباط و أعوان الشرطة القضائية، ومفتشو السياحة، مفتشو الأسعار والتحقيقات الاقتصادية، مفتشو مراقبة النوعية وقمع الغش البيئية.

ويترتب عن معاينة المخالفة اعداد محضر يسرد فيه بوضوح العون المؤهل قانونا، الوقائع التي تمت معاينتها والتصريحات التي تلقاها.

يوقع المحضر العون المعاین ومرتكب المخالفة وفي حالة رفض المخالف التوقيع، يبقى هذا المحضر في حجية إلى غاية اثبات العكس<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثاني: الاستغلال عن طريق الترخيص المباشر

طبقه المشرع على نوعين من النشاطات، النشاطات الرياضية الشاطئية (أولاً)، ومؤسسات الترفيه والتسلية (ثانياً).

(1) المادة 29، 30، من القانون رقم 02/03، المؤرخ في 11/02/2003، السابق الذكر.

(2) المادة 14، دفتر الشروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18/05/2006، السابق الذكر.

(3) المواد 39، 40، من القانون رقم 02/03، المؤرخ في 11/02/2003، السابق الذكر.

### أولاً-النشاطات الرياضية الشاطئية

نظمها مرسوم تنفيذي صادر سنة 2006<sup>(1)</sup> تطبيقاً لأحكام المادة 35 من القانون رقم 02-03 ويتم استغلال الشاطئ في هذا المجال بموجب الترخيص وذلك وفقاً للضوابط التالية:

- لا تفتح الشواطئ المفتوحة للسباحة إلا للرياضات التي يمكن ممارستها على الشاطئ، والتي تحدد قائمتها بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالسياحة والوزير المكلف بالرياضة.

- يمكن أن تكتسي المنافسات الرياضية التي يمكن تنظيمها على الشواطئ الطابع الدولي أو الوطني أو المحلي.

- يمكن أن تقام المنافسات الرياضية على الشواطئ حتى خارج موسم الاصطياف طبقاً للأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها.

- تنظم المنافسات الرياضية على الشواطئ المرخص لها، بمعنى المفتوحة للسباحة والتي يحوز الشخص الراغب في استغلالها في تنظيم المنافسات الرياضية على ترخيص، وكذلك تكون مطابقة لمخطط تهيئة الشواطئ .

- يرخص حصراً للفيدراليات والروابط والنوادي والجمعيات الرياضية المعتمدة قانوناً وكذا لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل قانوناً سواء كان خاضعاً للقانون العام أو الخاص، بتنظيم المنافسات الرياضية على الشواطئ المفتوحة للسباحة.

- يجب أن تقام النشاطات الرياضية المرخصة في مناطق مهياًة ومزودة بمعالم لهذا الغرض، كما يجب أن تستجيب لطبيعة الرياضة موضوع المنافسة.

(1) المرسوم التنفيذي رقم 249/06، المؤرخ في 09/07/2006، يحدد شروط تنظيم المنافسات الرياضية الممارسة على الشاطئ وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد رقم 46، المؤرخة في 16/07/2006.

- يمكن أن تمنع المنافسات الرياضية التي من شأنها أن تلحق أضراراً بالحالة الطبيعية للشواطئ وبالمواقع الحساسة بيئياً وراحة المصطافين.
- يخضع استعمال الشواطئ لأغراض تنظيم المنافسات الرياضية لدفع إتاوة.
- يخضع تنظيم المنافسات المنظمة على الشواطئ للموافقة المسبقة للوالي المختص إقليمياً غير أنه يجب الحصول على الموافقة المسبقة لصاحب امتياز الشاطئ المعني.
- يجب أن يكون تنظيم المنافسات الرياضية على الشاطئ، موضوع طلب ترخيص يرسل إلى الوالي المختص إقليمياً ثلاثة (3) أشهر قبل بداية المنافسة على الأقل.
- يجب أن يحضر طلب الترخيص لتنظيم منافسة رياضية في ثلاث (3) نسخ، ويشمل هذا الطلب البيانات الآتية: (هوية المنظمين، موافقة الفيدرالية الوطنية الرياضية المعنية، موافقة صاحب الامتياز المستغل للشاطئ، البرنامج المتضمن تواريخ وأماكن الإجراء وعدد المشاركين والطبيعة والوسائل المادية التي ستستعمل، قائمة المشاركين الوطنيين أو الأجانب).
- يرسل الوالي المختص إقليمياً نسخاً من الطلب إلى المديرين المكلفين على التوالي بالسياحة والرياضة لإبداء الرأي فيه في أجل شهر واحد (1) ابتداء من تاريخ تلقيه الطلب.
- يتعين على الوالي إثر تلقيه طلب الترخيص بمنافسة رياضية، إبلاغ رده في أجل شهرين (2).

- تخضع المنافسات الرياضية ذات مشاركة دولية للموافقة المسبقة للوزير المكلف بالرياضة طبقاً للتشريع المعمول به (1).
- عندما تستوفي المنافسة الرياضية الشروط المحددة أعلاه، و عندما تبدي السلطات المعنية رأياً إيجابياً أو موافقتها الضرورية، يرخص الوالي المختص إقليمياً بتنظيم المنافسة الرياضية، بقرار يحدد لا سيما ما يأتي:
- \* مكان المنافسة أو المساحات أو المناطق المخصصة لهذه المنافسة الطابع الدولي أو الوطني أو المحلي للمنافسة.
- \* مدة و موضوع المنافسة و كذا هوية المنظم.
- يبلغ المدير المكلف بالرياضة القرار المنصوص عليه أعلاه، إلى المنظم وترسل نسخة منه إلى مدير السياحة للولاية، رئيس الأمن للولاية أو قائد مجموعة الدرك الوطني، حسب الحالة، مدير الحماية المدنية للولاية، مدير الصحة للولاية.
- يمكن أن يرفض ترخيص الوالي عندما لا يستجيب الشاطئ لشروط فتح الشاطئ كما هو منصوص عليه قانوناً، أو عندما تمنع السباحة في الشاطئ المعني، عندما لا تستجيب المنافسة للشروط المحددة، في حالة رفض الوزير المكلف بالرياضة.
- يجب أن يكون الرفض معللاً ويبلغ إلى صاحب الطلب ابتداءً من تاريخ استلام الطلب، ويمكن صاحب الطلب تقديم طعن خلال شهر واحد (1) ابتداءً من تاريخ قرار الرفض.
- يفصل الوالي في طلب الطعن في أجل شهر واحد (1) ابتداءً من تاريخ استلام الطعن (2).

(1) المواد من 02-16، من نفس المرسوم التنفيذي.

(2) المواد من 16-20، من نفس المرسوم التنفيذي.

ثانيا-مؤسسات التسلية والترفيه الشاطئي:

- تخضع هذه المؤسسات لأحكام المرسوم التنفيذي 207/05 (1)، والذي خصها بجملة من الضوابط تتمثل باختصار فيما يلي:
- يتم استغلال هذه المؤسسات برخصة تمنح لمدة خمس سنوات بالنسبة لمؤسسات التسلية وسنتين بالنسبة لمؤسسات الترفيه.
  - يودع طلب الرخصة لدى مصالح التنظيم بالولاية مقابل وصل استلام.
  - يرسل الطلب من أجل دراسته إلى مصالح الحماية المدنية ، العمران والبناء، البلدية، الصحة، البيئة، التجارة، الشباب، مصالح الدرك الوطني.
  - تبدي هذه المصالح آراءها، كما يتم إخضاع ملف طلب الرخصة للتحقيق العمومي تحت إشراف محافظ محقق وتحت إشراف الوالي.
  - في جميع الحالات وبعد انقضاء أجل خمسة وسبعون (75) يوما من تاريخ إيداع الطلب، يصدر الوالي قرار منح أو رفض الترخيص بناء على نتائج التحقيق وآراء المصالح التي تمت استشارتها.
  - يلزم المعني باكتتاب تأمين على مسؤوليته المدنية، وتلغى الرخصة إذا لم تستغل خلال سنة من منحها أو وفاة المعني أو فقده لحقوقه المدنية.
  - عند انتهاء مدتها يمكن تقديم طلب تجديد الرخصة خلال ستة أشهر قبل انتهاء المدة الأصلية، ويمكن إلغاء الرخصة في عدة حالات بينها المرسوم(2).

(1) المرسوم التنفيذي رقم 207-05، المؤرخ في 2005/06/04، يحدد شروط وكيفيات فتح واستغلال مؤسسات التسلية والترفيه، الجريدة الرسمية عدد رقم 39، المؤرخة في 2005/06/05.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 207-05، المؤرخ في 2005/06/04، يحدد شروط وكيفيات فتح واستغلال مؤسسات التسلية والترفيه، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 39، المؤرخة في 2005/06/05.

## خلاصة الفصل

تعتبر شواطئ البحر صنف من أصناف الأملاك الوطنية العمومية، وتكتسب هذه الصفة عن طريق الإجراء القانوني لتعيين الحدود، بينما تكتسب الوجهة السياحية من خلال قرار فتحها للسباحة وفقا للشروط الموضوعية والإجراءات القانونية الثابتة.

لتخضع شواطئ البحر بالمفهوم المذكور لأنظمة نوعية في الحماية، سيما تلك التي تكتسي الطابع المدني، إذ تكون ممنوعة من التصرف وغير خاضعة للتقادم أو الحجز، كما تخضع للحماية النوعية الضبطية التي تمارسها مختلف المؤسسات المتدخلة في هذا الخصوص.

من ناحية أخرى يتم تهيئة شواطئ البحر لتستوعب مشاريع استثمارية من خلال الخضوع لتوجيهات مختلف المخططات ذات الصلة، سيما أحكام مخطط تهيئة الشاطئ والمخططات العمرانية الثابتة، وكله في إطار توجيهات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، كما أن استصدار مختلف عقود التعمير يكون لازما لإنجاز المشروع الاستثماري، سيما رخصة البناء.

ليتم بعد ذلك الشروع في عملية استغلال المشروع الاستثماري إما عن طريق عقد الامتياز والذي يبرم بين المستثمر سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا والدولة ممثلة في الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يرتب التزامات متقابلة في ذمة أطرافه، وإما يتم الاستغلال عن طريق الترخيص المباشر وذلك بخصوص بعض الأنشطة السياحية المرتبطة بشواطئ أو بالمشروع الاستثماري المنجز، كما تبقى بعض الأحكام القانونية المتعلقة بعملية الاستثمار في شواطئ البحر تحتاج إلى إعادة نظر من طرف المشرع.

# الفصل الثاني

الاستثمار في إطار المياه الحموية

## الفصل الثاني

### الاستثمار في إطار المياه الحموية

#### تمهيد:

تعتبر المياه الحموية ثروة طبيعية متميزة بالنظر لأبعادها المتعددة، ولعل من أبرز ما يطفوا إلى السطح من تلك الأبعاد، البعد الاقتصادي الاستثماري لها، والذي يعبر في حقيقته على مجال خصب لتحقيق ما يعرف بالوظيفة المالية الإمتلاكية لتلك المياه، والتي دائماً ما تكون لصالح الدولة عبر مختلف مؤسساتها.

من جهة أخرى يضل البعد الاجتماعي للمياه الحموية قائماً، بعدُ يُحمل على المعنى الواسع، ليجمع في طياته عدة تجليات، يعد من أبرزها الغرض السياحي للمياه الحموية بمختلف أوجهه، فضلاً على الغرض العلاجي لها، ومن هنا يكون القول بأن المياه الحموية مجال من مجالات الاستثمار السياحي، وعمود أساس من أعمدة تحقيق المنفعة العمومية، قولاً صحيحاً.

ومن أجل ذلك يكون من اللازم أن يعتبر النظام القانوني للمياه الحموية لقيمتها، ويضع من الأحكام ما يخدم غاياتها، وذلك دون الخروج على مقتضى حمايتها، ويشد ذلك وطأة على المشرع في ظل مستلزم الاعتبار لمنغير الديمومة والاستمرارية أو ما يعرف بالتممية السياحية الحموية المستدامة، من جهة، وفي ظل متغير قانوني يكون المتحكم الرئيس فيه اختلاف الأنظمة القانونية للأوعية العقارية التي تكتسي الطابع الحموي، من جهة أخرى.

ومن هنا سيتم من خلال هذا الفصل دراسة القواعد التي تسمح بإثبات الطابع الحموي لتلك المياه أو تكوين ما يعرف بالحصيلة الحموية، أوتلك التي تحقق مقتضى الضبط المستمر لها إدراكاً لمقصد حمايتها، من خلال مسألة إنشاء المياه الحموية

(المبحث الأول) كمرحلة أولى، مع دراسة وتحليل آلية استغلالها وهي الامتياز (المبحث الثاني) كمرحلة نهائية.

## المبحث الأول

### إنشاء المياه الحموية

تعتبر عملية الإنشاء بمثابة إجراء يضيف على المياه الطابع الحموي، ولا شك أن ذلك يتم وفقا لآليات قانونية ثابتة (المطلب الأول)، ويرتب آثار من الناحية القانونية (المطلب الثاني)

#### المطلب الأول: آليات إنشاء المياه الحموية

قبل التفصيل في جملة الآليات التي وضعها المشرع الجزائري لإنشاء المياه الحموية، لا مناص في إعطاء نظرة مفاهيمية حول المياه بصفة عامة باعتبار المياه الحموية نوع من أنواعها، وعليه سيتم بيان مدلول المياه (الفرع الأول) ثم مضمون آليات انشاء المياه الحموية (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: المدلول المفاهيمي المياه

مسألتان جوهريتان تسمحان بإجلاء المعنى في هذا الإطار، تعريف المياه (أولا)، ثم أهمية المياه (ثانيا).

#### أولا-تعريف المياه:

كثيرا ما يعرف أهل الفقه المياه بأنها ذلك السائل الذي لا لون له ولا طعم ولا رائحة، ويتكون من تآلف عنصر الهيدروجين وعنصر الأوكسجين، إذ أنه من المنظور العلمي، مركب كيميائي ينتج عن تفاعل غاز الأوكسجين مع غاز الهيدروجين، ويتميز

بخواص كيميائية وفيزيائية، وحيوية تجعله أساساً لدوام الحياة على الأرض، وله دور ثابت في الطبيعة، كما يغطي ما يعادل 71% من مساحة الأرض الكلية<sup>(1)</sup>.

كما أنه ووسط مناسب لانتقال الطاقة الحرارية مما يؤهله لأن يلعب دوراً هاماً في ضبط درجة حرارة جسم الإنسان وأجسام الكائنات الحية، والعديد من العمليات البيوكيميائية ويتواجد بصورة بحار ومحيطات و أنهار ومياه الامطار<sup>(2)</sup>.

### ثانياً- أهمية المياه:

تعتبر المياه عنصراً ضرورياً للحياة، وهي مورد طبيعي مورداً متجدداً، لكنها محدودة بالنظر لتزايد الطلب عليها، خاصة في الدول العربية ، وهذا نظراً لأهميته فالحياة لا تبدأ ولا تستمر إلا في وجود الماء<sup>(3)</sup>.

كما تعتبر المياه العذبة ضرورية لكل الكائنات الحية، وبالتالي فهي من العناصر البيئية الهامة، وتمثل المياه العذبة ما نسبته 3% من الحجم الكلي للأرض وهي نسبة على الرغم من ضآلتها تواجه مشكلات لا حصر لها تتمثل في التدهور، بسبب التلوث الناشئ عن الأنشطة البشرية المختلفة، وكذا الأنشطة الصناعية غيرها مما يجعلها غير صالحة للاستخدامات اللازمة للحياة<sup>(4)</sup>.

من ناحية أخرى تعتبر البحار والمحيطات والأنهار جد هامة للحياة على كوكب الأرض، فهي تغطي أكثر من 70% من سطح الأرض، وبالتالي فهي تساهم في تحقيق التوازن البيولوجي للكرة الأرضية كما أنها مصدر لتغطية الحاجات الانسانية، مثل: الغذاء

(1) فاتن سعيد، الحفاظ على البيئة والوعي الصحي، مؤسسة طيبة، القاهرة مصر، 2009 ص 80.

(2) المرجع نفسه، ص 81.

(3) عصام نور، البيئة والانسان ومتغيرات العصر، مؤسسة شباب الجامعة، الاسكندرية مصر، 2011، ص 59.

(4) الشحات حسن عبد اللطيف ناشي، الملوثات الكيميائية وآثارها على صحة والبيئة المشكل والحل، دار النشر للجامعات، القاهرة مصر، 2011، ص 140.

والطاقة والعديد من الثروات المعدنية كما تعبر مجالا للترفيه والسياحة سيما من خلال البحار والأنهار<sup>(1)</sup>.

رغم أهمية المياه وما تلعبه من دور، فإن الممارسات العشوائية، سواءاً من خلال النشاط الصناعي أو الزراعي أو الاستعمال اليومي تؤدي إلى إهدارها بالشكل الذي لا يعكس قيمتها ودورها الحيوي.

كل ذلك جعل كميات المياه في أماكن مختلفة من العالم مهددة بالنضوب، كما أن مصادر المياه في الوقت الراهن معرضة أيضا لخطر العديد من الملوثات البيئية مما يستوجب توعية المواطنين في عملية تطهير المياه<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثاني: مضمون آليات إنشاء المياه الحموية

طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 69/07<sup>(3)</sup> فإن آليات إنشاء المياه الحموية وثبتت طابعها بهذه الصفة تتراوح ما بين آلية تعتبر القاعدة العامة، تتمثل في آلية التصنيف (أولا) وآلية استثنائية لا تعتمد إلا عند الضرورة القانونية تتمثل في آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (ثانيا).

### أولا- التصنيف كقاعدة عامة لإنشاء المياه الحموية:

تعتبر المياه الحموية من الموارد المائية الطبيعية الجوفية المتمركزة في باطن الأرض<sup>(4)</sup>، لأجل ذلك اعتبرها القانون تلك المياه المجذوبة انطلاقا من نبع طبيعي أو بئر

(1) المرجع نفسه، ص 141.

(2) محمد كمال عبد العزيز، الصحة والبيئة التلوث البيئي وخطره الداهم على صحتنا، دار الطلائع للنشر والتوزيع، القاهرة مصر، بدون سنة النشر، ص 49.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 69/07 ، المؤرخ في 2007/02/19، يحدد شروط وكيفيات استعمال واستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية عدد رقم 13 ، المؤرخة في 2007/02/21، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 150/19، المؤرخ في 2019/04/19، الجريدة الرسمية عدد رقم 31، المؤرخة في 2019/05/12.

(4) أحمد شاطرياش، منى طواهرية، استراتيجية إدارة الموارد المائية رهان للتنمية المستدامة في الجزائر، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للسياسات العامة، جامعة الجزائر 03، العدد رقم 10، جوان 2016 ، ص 62.

محفورة والتي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها وثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيميائية ، كما تعد بمثابة مياه حموية ، مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها ونقلها أن تكون لها خاصيات علاجية<sup>(1)</sup> ، وتكون هذه المياه موضوعا لإجراء التصنيف الذي يعتبر إجراء إنشاء نهائي لها.

يعتبر التصنيف من الناحية القانونية إجراء من إجراءات تكوين الأملاك الوطنية العمومية أو هو كما عرفه البعض تلك الحالة القانونية أو الواقعية التي تضي على الملك الصفة العمومية<sup>(2)</sup> ، ويشترط لاتخاذ التملك القبلي للملك من قبل الجماعة طالبة التصنيف كما يلزم تهيئته للوظيفة المخصص لها<sup>(3)</sup>.

أما إجراء تصنيف المياه الحموية فيشترط للعمل به إجراء آخر ينبغي اتخاذه مسبقا يعتبر بمثابة إجراء إنشاء مؤقت لها، يتمثل في إجراء التحديد لتلك المياه ، إذ تكون موضوعا له وتخضع لتحاليل جرثومية، والمقصود بإجراء التحديد تقييم أهمية مواردها وتشخيص خصائصها خاصياتها العلاجية والعلاجات الاستشفائية الموافقة لها، ويتم إثبات ذلك من قبل مخابر معتمدة.

أما عن صفة الشخص الذي يمكنه تقديم طلب التحديد للمياه الحموية فهو الدولة عن طريق الهيئات التابعة لها قصد جرد تلك المياه وضبطها وحمايتها واستغلالها، باعتبارها أحد أملاكها.

(1) المادتين رقم 02، 03 ، من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 ، المؤرخ في 19/02/2007، السابق الذكر

(2) الأستاذ عمر يحيوي، المرجع السابق، ص 38.

(3) المادتين رقم 27، 31، من القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 52 ، المؤرخة في 02/12/1990.

والقول بذلك لا يعني أن حق طلب التحديد مقصور على الدولة وإنما يكون مخولا أيضا لكل شخص حائز لرخصة أشغال البحث عن الماء وجذبه والراغب في استغلال المنبع لأغراض علاجية<sup>(1)</sup>، والتي يحصل عليها طبقا للأحكام المعمول بها في هذا المجال<sup>(2)</sup>.

وذلك حتى وإن كان الوعاء العقاري أو القطعة الأرضية موضوع عمليات أشغال البحث عن الماء وجذبه يكتسي طابع الملكية العقارية الخاصة، على أساس أن ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد للتمتع بها علوا وعمقا، غير أنه يجوز بمقتضى القانون أو الاتفاق أن تكون ملكية سطح الأرض منفصلة على ما فوقها وما تحتها<sup>(3)</sup>.

وتعتبر الرخصة المذكورة أعلاه أحد القيود القانونية لحق التمتع بما تحت الأرض، على أساس أن المياه المطلوب البحث عنها وجذبها حتى وإن كانت في نطاق أرض الملكية الخاصة، تندرج في إطار ما يعرف بالثروات والموارد الطبيعية وهي ملك للمجموعة الوطنية، وعندها لا يمكن أن تحمل طابعا قانونيا غير طابع الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية<sup>(4)</sup>.

(1) راجع في استنتاج ذلك، المواد من 07-09، من المرسوم التنفيذي رقم 69/07، المؤرخ في 19/02/2007، السابق الذكر.

(2) المقصود بذلك أحكام قانون المياه رقم، 12/05، المؤرخ في 03/08/2005، الجريدة الرسمية عدد رقم 60، المؤرخة في 04/09/2005، لا سيما المادتين رقم 74 و 75 منه.

(3) المادة 675، من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 78، المؤرخة في 30/09/1975.

(4) المادة 15 من القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01/12/1990، السابق الذكر.

وذلك أحد مبررات استغلالها عن طريق الامتياز الذي يعتبر في أصله أحد سبل تسيير واستغلال أملاك الدولة ومرافقها<sup>(1)</sup>.

وبعد تحديد المياه الحموية تتم المصادقة على ذلك بموجب قرار من الوزير المكلف بالمياه الحموية لتصبح مهياً للتصنيف، هذا الأخير الذي يتم التصريح به من قبل الوزير المكلف بالسياحة بناء على اقتراح اللجنة التقنية للمياه الحموية وبعد الإطلاع على رأي الوزير المكلف بالمياه الحموية في أجل شهر من تاريخ إخطاره، والذي يعتبر رأيه إيجابياً في حالة عدم الرد بعد انتهاء الأجل المذكور.

ويتم تصنيف المياه الحموية مع مراعاة موقعها الجيولوجي ومنسوبها من الماء والغاز ودرجة حرارتها ومقامتها الكهربائية واشعاعيتها عند الاقتضاء وتركيبها الفيزيوكيميائي وتطبيقاتها العلاجية<sup>(2)</sup>.

### ثانياً- نزع الملكية كآلية استثنائية لإنشاء المياه الحموية:

بعدما أضفى المشرع على عملية تحديد وتشخيص وتثمين منابع المياه الحموية طابع المنفعة العمومية<sup>(3)</sup>، وأكد على إمكانية التصريح بالمنفعة العمومية للمنابع الحموية وإدماجها ضمن الحصيلة الحموية المصادق عليها بموجب مرسوم، وذلك نظراً للقيمة العلاجية لمياهها ومنسوب منبعها وقابلية استغلال موقعها.

(1) محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، التنظيم الإداري، النشاط الإداري، دون رقم طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة الجزائر، 2004، ص 238.

(2) المادتين رقم، 10، 11، من المرسوم التنفيذي رقم 69/07، المؤرخ في 19/02/2007، السابق الذكر.

(3) نص المادة 15، من القانون رقم 01/03، المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية عدد رقم 11، المؤرخة في 19/02/2003.

لقد نص المشرع صراحة على امكانية اعتماد إجراء نزع الملكية للأرض الواقع فوقها المنبع الحموي المصرح به وذلك وفقا للصياغة التالية:

"إذا رفض مالك الأرض التي تتدفق فوقها مياه منبع حموي مصرح به ذي منفعة عمومية، كل استعمال أو استغلال في إطار هذا المرسوم أو إيجار أو بيع، فإنه يمكن أن تنزع منه ملكيتها طبقا لأحكام القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27 أبريل 1991 والمذكور أعلاه، وهذا بعد إعداره لمدة سنة واحدة (01) من الوالي المختص إقليميا"<sup>(1)</sup>.

بمعنى في حالة ما إذا رفض مالك الأرض المصرح بالطابع الحموي والمنفعة العمومية لها، الاستفادة من عملية الاستغلال بموجب عقد الامتياز، أو بيع الأرض أو تأجيرها لصالح الدولة، فيطبق عليه إجراء نزع الملكية طبقا لأحكام القانون الخاص بذلك<sup>(2)</sup> وعديد النصوص التنظيمية والتي تجعل من هذا الإجراء يشكل لوحده ترسانة قانونية وهيكلية تعتمد عليها الدولة<sup>(3)</sup>.

وما يستنتج مما سبق أن عملية التصريح بالمنفعة العمومية للمنبع الحموي يعتبر بمثابة إجراء إنشاء مؤقت لها يعادل إجراء التحديد لتلك المياه، بينما إجراء نزع الملكية للأوعية العقارية التي توجد بها المنابع المصرح بمنفعتها، يعتبر إجراء إنشاء نهائي لها، وأكد أنه يترتب على إنشاء المياه الحموية سواء بالوسيلة الأصلية أو الاستثنائية عدة آثار من الناحية القانونية.

(1) المادتين رقم 14، 27، من المرسوم التنفيذي رقم 69/07، المؤرخ في 19/02/2007، السابق الذكر.

(2) القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27/04/1991، السابق الذكر.

(3) موسى بودهان، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، نصوص تشريعية وأخرى تنظيمية مدعمة بالاجتهاد القضائي، دون رقم طبعة، دار الهدى، عين مليية الجزائر، 2012، ص 09.

### المطلب الثاني: آثار إنشاء المياه الحموية

بعد الإنشاء النهائي للمياه الحموية وثبوت طابعها بهذه الصفة، يترتب على ذلك أكثر من الناحية القانونية يندرجان في صميم مقصد الحماية لتلك المياه، إذ تخضع لنظام نوعي للحماية من منظور التشريع المتعلق بالبيئة (الفرع الأول)، ومن منظور التشريع المتعلق بالمياه الحموية (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: الخضوع لنظام نوعي للحماية من منظور التشريع المتعلق بالبيئة

يتسع النطاق الموضوعي للتشريع المتعلق بالبيئة والذي يتم في إطاره حماية المياه الحموية، سواء من خلال القوانين (أولا) أو المراسيم (ثانيا).

#### أولا- حماية المياه الحموية من خلال القوانين:

أهم قانون يعنى بحماية المياه الحموية هو قانون المياه، والذي جاء فيه ضمن أحكام الباب الثالث تحت عنوان حماية الموارد المائية والحفاظ عليها أنه من بين التدابير الواجب الأخذ بها للحفاظ على هذا العنصر الحيوي، إنشاء نطاق الحماية الكمية بالنسبة للطبقات المائية المستغلة بإفراط أو المهدة بالاستغلال المفرط قصد حماية مواردها المائية.

ويمنع بداخل هذه النطاقات إنجاز أية آبار أو حفر جديدة أو أي تغيير للمنشآت القائمة قصد رفع منسوب المياه المستخرجة.

كما تخضع قانونا، للتراخيص، كل أشغال تبديل أو إعادة تهيئة منشآت الري الموجودة من قبل الإدارة المكلفة بتسيير المياه، ومن بين أهم التدابير الواجب الأخذ بها هي حمايته من التلوث مهما كان مصدره.

أما فيما يخص عملية إزالة نفايات استعمال المياه أو المياه القذرة فقد منع المشرع الجزائري تفرغها أو صبها في الآبار والحفر والينابيع وأماكن الشرب العمومية والوديان

الجافة والقنوات، ووضع أو طمر المواد الغير الصحية التي من شأنها أن تلوث المياه الجوفية... (1).

كما نجد قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة والذي يعتبر المياه أحد عناصر البيئة الطبيعية، والا كان عرضة للتلوث ما من شأنه أن يخلف العديد من الأخطار على الانسان والنبات والحيوان، فقد أكد على حماية البيئة المائية، من خلال وضع مقتضيات حماية الماء والأوساط المائية البيئية والمحافظة على منابعها ومجاريها(2).

ومن أهم ما جاء ضمن أحكامه ما يلي: "يمنع كل صب أو طرح للمياه المستعملة أو رمي للنفايات أيا كانت طبيعتها في المياه المخصصة لإعادة تزويد طبقات المياه الجوفية وفي الآبار والحفر وسرايب جذب المياه التي غير تخصصها تحليلها"(3).

### ثانيا - حماية المياه الحموية من خلال المراسيم:

من أبرز وأهم المراسيم التي صدرت في هذا السياق نجد، المرسوم الذي يتضمن وضع جرد عن درجة تلوث المياه السطحية، هذه الأخيرة ونظراً لطبيعتها فهي تسهل من عملية استغلالها من طرف المستهلكين، وبالمقابل تكون عرضة للملوثات البيئية مما يتوجب إعداد قائمة لها في شكل جرد(4).

ويتم إعداد عملية الجرد حسب المعايير الفيزيائية والكيميائية والبيولوجية والجرثومية المحددة في التنظيم المعد لهذا الغرض ويكون هذا الجرد في شكل نشرة سنوية.

(1) المادة 46 وما بعدها من القانون رقم 12/05، المؤرخ في 03/08/2005، السابق الذكر.

(2) المادة 48 القانون رقم 10/03، المؤرخ في 19.07.2003، السابق الذكر.

(3) المادة 51، من نفس القانون.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 163/93، المؤرخ في 10/07/1993، يتضمن وضع جرد عن درجة التلوث للمياه السطحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 45، المؤرخة في 14/07/1993.

كل ذلك وهذا حتى يمكن متابعة التغيرات التي قد تطرأ على مكونات وخصائص المياه التي قد تشكل خطراً عند استهلاكها، ويترتب على ذلك إعداد وثائق، لاسيما خريطة للمياه السطحية في مختلف المناطق عبر الوطن<sup>(1)</sup>.

كذلك صدر المرسوم الذي يحدد النوعية المطلوبة لمياه الاستحمام، هذه الأخيرة التي تدخل في الاستعمالات اليومية للإنسان، سيما من خلال الحمامات المعدنية مما أدى بالمشروع الجزائري إلى وضع تنظيم يحدد نوعية هذه المياه حتى لا تتجم عن هذه العملية أضرار تهدد الصحة الانسانية.

كما ألزم المشروع أن تخضع نوعية هذه المياه إلى التحاليل الجرثومية البيولوجية، والفيزيائية الكيمائية المبينة والمنصوص عليها في التنظيم المعمول به، بحيث تكون طرق أخذ العينات وحفظها ونقلها وتحليلها وفق المقاييس المعمول بها وهذا للتأكد من سلامة وصلاحية هذه المياه.

وفي حالة العكس يمنع الوالي المختص إقليمياً الاستحمام بسبب التلوث و هذا حفاظاً على صحة المصطافين والمستهلكين لنوع هذه المياه من خطر التلوث وما قد ينجر عنه من أضرار<sup>(2)</sup>.

ومن هنا يكون المشروع قد أكد على حماية المياه الحموية باعتباره واجب تتحمله الدولة عن طريق مؤسساتها المختصة، ومن بين سبل تحقيق ذلك عملية الرقابة لها، والتي ينبغي أن تكون منتظمة مستمرة تنصب على متابعة استقرارها ونوعيتها.

(1) المواد من 03-06، من نفس المرسوم.

(2) المواد 02، 03، من المرسوم التنفيذي رقم 164/93، المؤرخ في 10/07/1993، يحدد النوعية المطلوبة لمياه الاستحمام، الجريدة الرسمية عدد رقم 46، المؤرخة في 14/07/1993.

غير أنه يمكن للرقابة أن تمتد لمنشآت جذب تلك المياه وتحويلها وكذا وسائل نقلها ، ومن أجل ذلك إذا كشفت الرقابة مثلا على وجود تعكر أو تلوث أو عدوى جرثومية بتلك المياه ، فلا يمكن عندئذ أن يسمح باستعمالها لأغراض علاجية استشفائية.

### الفرع الثاني: الخضوع لنظام نوعي للحماية من منظور التشريع المتعلق بالمياه

#### الحموية

تتجسد هذه الحماية النوعية من خلال، فرض عملية رقابة على المياه الحموية (أولا) وعملية ضبط للأنشطة والعمليات التي تتعلق بهذه المياه (ثانيا).

#### أولا-خضوع المياه الحموية لنظام نوعي للرقابة:

إذا كان التخطيط عبارة عن مجموعة متكاملة للتدخلات والتحضيرات والأعمال التي تضبط المجال وتحدد رؤية مستقبلية واضحة لها في إطار أدوات للتقنين والتسيير ، فإن المياه الحموية يمكن أن تكون موضوعا لتخطيط يستهدف رقابتها، وفي هذا الإطار نص المشرع على ما أسماه "بالمخطط الوطني لرقابة وترقية المياه الحموية"، وذلك في إطار بيانه لمهام اللجنة التقنية للمياه الحموية أين تبدي رأيا حوله<sup>(1)</sup>.

وهو كل ما بينه المشرع بخصوص هذا المخطط، وذلك غير كاف بالنظر للدور الذي يلعبه هذا المخطط أين يفترض أن يبين آليات تجسيد الرقابة على المياه الحموية وسبل ترقيتها، وذلك وفق استراتيجية وطنية مستقبلية تتطلع لبلوغ مقتضيات التنمية السياحية الحموية المستدامة، دون الخروج على القواعد الثابتة بموجب المخططات القطاعية ذات الصلة على غرار المخطط الوطني للماء<sup>(2)</sup>.

(1) المواد رقم 12، 13، 15، 46 فقرة أخيرة، من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 ، المؤرخ في 2007/02/19، السابق الذكر.

(2) الفصل الثاني من الباب الرابع للقانون رقم 12/05، المؤرخ في 2005/08/03، السابق الذكر.

ولما كان كذلك يقترح على المشرع الجزائري إضافة فصل ضمن المرسوم التنفيذي رقم 69/07 يبين أحكام المخطط الوطني لرقابة وترقية المياه الحموية ويوضح كيفية إعداد وتنفيذه.

### ثانيا - خضوع المياه الحموية لنظام نوعي للضبط:

يندرج هذا النظام ضمن أنظمة الضبط الإداري، الذي يعتبر وظيفة من أهم وظائف الإدارة لفرض قيود على الحرية الفردية إدراكا لمستلزم النظام العام<sup>(1)</sup>، إذ يتحقق الضبط باتخاذ جملة من الإجراءات تظهر في الغالب في شكل أنظمة للتقييد<sup>(2)</sup>.

ومن بين تلك الأنظمة ما يعرف بنظام المنع، هذا الأخير الذي يعتبر من مظاهر تجسيد مبادئ الحماية أين تخول السلطة حظر ممارسة النشاط ومتابعة ذلك بالجزاء<sup>(3)</sup>، ومن بين تطبيقات نظام المنع في إطار المياه الحموية المنشأة نهائيا نجد ما يلي:

- عدم ممارسة أي نشاط من شأنه أن يلحق ضررا بالمحافظة النوعية للمياه داخل النطاق الصحي للحماية المنشأ حول المنابع الحموية المصرح بمنفعتها، وكذا منع كل نشاط داخل نطاق الحماية المقربة المنشأ حول تلك المنابع، وتتأثر تلك النطاقات وتحدد تلك الممنوعات بقرار وزاري مشترك بين وزير الموارد المائية ووزير السياحة، حسب المادة 16 من المرسوم،

- عدم إقامة كل النشاطات التجارية والصناعية والحرفية داخل نطاقات الحماية حسب المادة 17،

(1) ماجد راغب الحلوا، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة والقانون، دون رقم طبعة، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية مصر، 2007، ص 79، 80.

(2) الأستاذ الدكتور، مازن راضي ليلوا، القانون الإداري، محاضرات منشورة من طرف الأكاديمية العربية في الدنمرك سنة 2008، ص 56.

(3) بن أحمد عبد المنعم، الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009، ص 88، 89.

- عدم ممارسة أي سبر أو عمل جوفي داخل نطاق الحماية لمنبع مصرح به ذي منفعة عمومية إلا بترخيص صريح من السلطة المختصة، حسب المادة 18،
- حظر القيام داخل نطاقات الحماية القيام بنشر الأسمدة العضوية البشرية أو الحيوانية أو الصناعية الأصل ، وتفرغ القمامات المنزلية وغيرها ، وكذا جميع الأشغال التي من شأنها أن تعكر نوعية المياه ، والتي تنقص من منسوبها وتغيير مجراها، حسب المادة 19،
- تشمل هذه الموانع الأراضي المملوكة ملكية خاصة والتي تقع داخل حدود نطاقات الحماية المنشأة حول المنابع الحموية، حسب المادة 20،
- وأخيرا منع المشرع استعمال المياه المعترف بها في كل التراب الوطني كمياه حموية لأغراض زراعية أو صناعية أو أغراض أخرى غير الأغراض العلاجية، حسب نص المادة 21 من المرسوم.

## المبحث الثاني

### امتياز استغلال المياه الحموية

قبل التفصيل في الأحكام القانونية المتعلقة بامتياز استغلال المياه الحموية، وباعتبار هذه الأخيرة صنف من أصناف الموارد المائية بصفة عامة، ولما كان نظام الامتياز آلية معتمدة قانونيا لاستغلال الموارد المائية.

فيكون من اللائق اعطاء نظرة على أهم أنماط الامتياز المطبق على المياه (المطلب الأول) وسيتم انتقاء تلك المرتبطة بامتياز استغلال المياه الحموية، باعتبارها في نهاية المطاف فضاء لممارسة النشاط السياحي العلاجي (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: تطبيقات قانونية لامتياز استغلال الموارد المائية

نوعين من تطبيقات نظام الامتياز تبناها المشرع في إطار قانون المياه ومراسيمه التنفيذية، سيتم استعراضهما باختصار حتى يتسنى بعد ذلك بيان خصوصية نظام الامتياز المطبق على المياه الحموية، فهناك الامتياز المرتبط بإنجاز هياكل المياه (الفرع الأول) والامتياز المرتبط باستغلال المياه (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: الامتياز المرتبط بإنجاز هياكل المياه

نظم المشرع كل من الامتياز المرتبط بإنجاز هياكل استخراج المياه وتحتية مياه البحر من جهة (أولا)، والامتياز المرتبط بهياكل المياه الضرورية للنشاطات الرياضية والصناعية (ثانيا).

#### أولا- الامتياز المرتبط بإنجاز هياكل استخراج المياه:

يقصد به العقد الذي يبرم بين الإدارة وصاحب الامتياز قصد إنجاز منشآت أو اقتناء ممتلكات ضرورية لإقامة هياكل استخراج المياه الجوفية أو السطحية بما في ذلك، الربط بأنظمة توصيل المياه.

كما يمكن أن ينصب العقد على استغلال المنشآت المنجزة، تحت رقابة الإدارة المكلفة بالموارد المائية، في إطار احترام المعايير المنصوص عليها قانونا تحت طائلة فسخ العقد<sup>(1)</sup>.

وإجرائيا يتم تقديم طلب الامتياز إلى الإدارة الولائية المكلفة بالموارد المائية ويجب أن يحتوي على المعلومات التي استلزمها النصوص التنظيمية<sup>(2)</sup>.

(1) حسين أوكال، المرفق العام للمياه في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2010. ص 131.  
(2) المرسوم التنفيذي رقم 25/10، المؤرخ في 2010/01/12، يحدد كفاءات منح الامتياز لإقامة هياكل استخراج المياه الجوفية أو السطحية لضمان التموين المستقل للمناطق أو الوحدات الصناعية، الجريدة الرسمية عدد رقم 04، المؤرخة في 2010/01/17.

وبعد القيام بالتحقيق التقني وإبرام الاتفاقية، يمنح الوالي المختص إقليميا العقد بقرار منه، ويمنع على صاحب الامتياز التنازل عن العقد أو تأجيره للغير، ويبرم العقد لمدة (30) سنة<sup>(1)</sup>، كما يمكن تجديد العقد بتقديم طلب بذلك خلال شهرين (2) قبل انقضاء المدة الأصلية<sup>(2)</sup>.

وإذا ما أراد تغيير أو توسيع في الهياكل استخراج المياه، فيجب عليه تقديم طلب الموافقة المسبقة للسلطة مانحة الامتياز، كما يضمن إنجاز هياكل استخراج المياه الجوفية أو السطحية ومعالجتها وجعلها ذات جودة و نوعية<sup>(3)</sup>.

### ثانيا- الامتياز المرتبط بانجاز هياكل تحلية مياه البحر:

يتم منح عقد الامتياز لإنجاز هياكل تحلية مياه البحر بتوجيه طلب إلى الوزير المكلف بالموارد المائية بالنسبة للهياكل المنجزة لغرض المنفعة العمومية، أو المدير المكلف بالموارد المائية بالنسبة للهياكل المنجزة لتلبية الحاجيات الخاصة وفي حالة الموافقة على طلب الامتياز يتم استكمال تقديم الملف الذي يتضمن الوثائق التالية:

- تعهد مكتوب يتم بموجبه الالتزام بالتزويد بالمياه الصالحة للشرب واستعمال أحجام المياه المنتجة بغرض المنفعة العمومية، ودراسة التأثير على البيئة وفق التشريع المعمول به.

(1) المادة 04 من الملحق رقم 1، الذي يضمن دفتن الشروط النموذجي لمنح امتياز استعمال الموارد المائية بإقامة هياكل استخراج المياه الجوفية أو السطحية بما في ذلك عن طريق الربط بأنظمة توصيل المياه لضمان التموين المستقل للمناطق و الوحدات الصناعية، من المرسوم التنفيذي رقم 25/10، السالف الذكر .

(2) المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي.

(3) المادة 12، وما بعدها من نفس المرسوم التنفيذي.

- مشروع تنفيذ الهياكل المزمع إنجازها، ومخطط إنجاز وتشغيل الهياكل<sup>(1)</sup>.  
 ويبين القرار الذي يمنح العقد موقع و محيط مقر تواجد الهياكل، حجم المياه الواجب إنتاجها واستعمالها ومدة الامتياز  
 ويمكن لصاحب الامتياز تأجير الهياكل أو التنازل للغير من أجل تسييره، وعموما  
 وفي حالة عدم احترام الالتزامات التي يفرضها العقد توجه له السلطة إعدارا وفي حالة  
 عدم الامتثال يمكن إلغاء الامتياز دون تعويض، كما تفرض عليه رقابة بعدية من مصالح  
 الإدارة المكلفة بالموارد المائية ومصالح الإدارة المكلفة بتسيير الأملاك العمومية البحرية  
 والسياحية والبيئة<sup>(2)</sup>.

### ثالثا- الامتياز المرتبط بإنجاز هياكل المياه الضرورية للنشاطات الرياضية والصناعية:

يتم تقديم طلب منح الامتياز لاستعمال الموارد المائية لانجاز هياكل على مستوى  
 الحواجز المائية السطحية والبحيرات إلى الوزير المكلف بالموارد المائية، مرفوق بالوثائق  
 اللازمة، ويتم دراسة الطلب من طرف اللجنة التقنية القطاعية المنشأة لدى الوزير المكلف  
 بالموارد المائية<sup>(3)</sup>.

وبناء على رأي اللجنة التقنية يتم منح الامتياز بقرار من الوزير المكلف بالموارد  
 المائية يبين الحاجز المائي السطحي أو البحيرة وكذا النشاطات الرياضية والترفيه  
 الملاحي المرخصة، بيان مدة الامتياز، ويرفق الامتياز بدفتر شروط مصادق عليه قانونا.

(1) المواد من 03-07، من المرسوم التنفيذي رقم 220/11، المؤرخ في 12/06/2011، يحدد كفاءات امتياز استعمال الموارد المائية بإقامة هياكل تحلية مياه البحر أو نزع الأملاح و المعادن من المياه المالحة من أجل المنفعة العمومية أو تلبية الحاجيات الخاصة، الجريدة الرسمية عدد رقم 34، المؤرخة في 19/06/2011.

(2) المادتين 12، 14، من نفس المرسوم.

(3) المواد من 05-07، المرسوم التنفيذي 340/11 المؤرخ في 26/09/2011، يحدد كفاءات منح امتياز استعمال الموارد المائية لإقامة هياكل على مستوى الحواجز المائية السطحية والبحيرات لتطوير النشاطات الرياضية والترفيه الملاحي، الجريدة الرسمية عدد رقم 54، المؤرخة في 12/11/2011.

ويمنع على صاحب الامتياز التنازل أو تأجير الهياكل للغير وذلك تحت طائلة البطلان أو الفسخ، كما يلتزم صاحب الامتياز بدفع كل الأتاوى المستحقة نظير استعمال الملك العمومي للمياه، ولتجديد العقد يتم تقديم طلب للسلطة قبل ثلاثة (3) أشهر من نهاية مدة عقد الامتياز، وعند نهاية مدة العقد الامتياز تسلم الهياكل المنجزة إلى الدولة<sup>(1)</sup>.

ومن شأن هذا العقد تنشيط المنظومة الوطنية للتربية البدنية والرياضية والسياحية ضمان التسيير الجيد للمنشآت الرياضية التابعة للدولة باعتبارها ذات منفعة عامة في النهاية<sup>(2)</sup>.

#### الفرع الثاني: الامتياز المرتبط باستغلال المياه

نظم المشرع الجزائري في هذا الإطار كل من الامتياز المتعلق بالمياه القذرة المصفاة (أولا) والامتياز المتعلق باستغلال مياه الشرب (ثانيا).

#### أولا- الامتياز المرتبط باستغلال المياه القذرة المصفاة:

يقصد بالمياه القذرة المصفاة كل المياه القذرة التي تكون نوعيتها بعد المعالجة الملائمة في محطة أو حوض التصفية مطابقة للمواصفات المحددة بموجب القرار الوزاري المشترك بين الوزراء المكلفين بالصحة والفلاحة والموارد المائية<sup>(3)</sup>.

ويمنح عقد الامتياز لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص، عن طريق توجيه طلب في نسختين إلى الوالي المختص إقليميا هذا الأخير الذي

(1) المادتين 14، 15، من نفس المرسوم التنفيذي.

(2) نادية ضريفي، تسيير المرفق العام و التحولات الجديدة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2008، ص140.

(3) المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 149/07، المؤرخ في 20/05/2007، يحدد كفاءات منح امتياز استعمال المياه القذرة المصفاة لأغراض السقي وكذا دفتر الشروط النموذجي المتعلق بها، الجريدة الرسمية عدد رقم 35، المؤرخة في 2007/05/23.

يصدر قرار في هذا الشأن، أو بقرار من الوزير المكلف بالموارد المائية عندما تكون الأراضي الموجهة للسقي و محطة أو حوض التصفية موجود في أكثر من إقليم ولاية ، ويرم العقد لمدة عشر (10) سنوات قابلة للتجديد<sup>(1)</sup>.

يخول العقد للشخص المستفيد منه عدة حقوق يمكن إجمالها في ما يلي:

- ضمان الاستغلال العقلاني للمياه القذرة المصفاة الموضوعة تحت تصرفه.
- التأكد من أن نوعية المياه القذرة المصفاة الموزعة على المستعملين.
- تبليغ الفلاحين المستعملين للمياه القذرة المصفاة بتحليل المتعلقة بمضمون عناصر الخصوبة على مستوى التربة المسقية بالمياه القذرة المصفاة<sup>(2)</sup>.
- في مقابل ذلك تتمتع السلطة مانحة الامتياز بمجموعة من الصلاحيات تتمثل فيما يلي:

- عدم تعويض صاحب الامتياز إذا خالف بنود دفتر الشروط مع تعويض محتمل إذا تم إلحاق الضرر للسلطة مانحة الامتياز.
- مراقبة الأعمال الخاصة باستعمال المياه القذرة المصفاة، لأغراض السقي، و التأكد في أي وقت أن نشاطات صاحب الامتياز مطابقة للمواصفات في التنظيم المعمول به.
- توقيف تزويد بالماء بصفة مؤقتة عندما تلاحظ سلطة الرقابة عدم مطابقة نوعية المياه للمواصفات المعتمدة إلى حين إعادة معالجتها.

(1) المادة 08، من نفس المرسوم التنفيذي.

(2) المواد من 05-07، من ملحق دفتر الشروط النموذجي المتعلق باستعمال المياه القذرة المصفاة لأغراض السقي، التابع للمرسوم التنفيذي رقم 149/07 السالف الذكر.

- إلغاء عقد الامتياز في حالة عدم تنفيذ شروط دفتر الشروط خلال (6) أشهر التي تلي قرار التوقيف المؤقت<sup>(1)</sup>.

### ثانياً - الامتياز المرتبط باستغلال مياه الشرب:

يهدف إلى ضمان التزويد بالمياه عن طريق الاستغلال والصيانة والتجديد وإعادة تأهيل وتطوير منشآت هياكل الحشد والمعالجة والربط والتخزين و توزيع الماء الشروب، كما يشمل عمليات الفوترة وتحصيل الأسعار المستحقة الدفع من المستعملين<sup>(2)</sup>.

ويتم منح العقد عن طريق الدعوة إلى المنافسة، ويمنح العقد لمن يقدم أحسن الضمانات المهنية والتقنية والمالية<sup>(3)</sup>، ويمنح العقد بقرار من الوزير المكلف بالموارد المائية لمدة ثلاثين (30) سنة يبدأ سريانها من يوم نشر قرار المنح في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية و يكون قابل للتجديد<sup>(4)</sup>.

وتعتبر أكبر مسؤولية تقع على عاتق صاحب الامتياز التكفل بإنشاء المنشآت والهياكل التي من خلالها يؤدي الخدمة التي التزم بها في العقد وهي التزويد بالماء الشروب، في إطار الرقابة التي تقوم بها السلطة مانحة الامتياز<sup>(5)</sup>.

### المطلب الثاني: الأحكام القانونية لامتياز استغلال المياه الحموية

بعد ثبوت الطابع الحموي من خلال الآليات المذكورة أعلاه يتم طرحها للاستغلال عبر الآلية القانونية المناسبة لذلك، والمتمثلة في عقد الامتياز، والثابت وفقاً لأحكام

(1) المواد من 18-20، من نفس الملحق.

(2) المادة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 54/08، المؤرخ في 09/02/2008، يتضمن المصادقة دفتر الشروط النموذجي للتسيير بالامتياز للخدمة العمومية للتزويد بالماء الشروب ونظام الخدمة المتعلق به، الجريدة الرسمية عدد رقم 08، المؤرخة في 13/02/2008.

(3) المواد من 105-107، من القانون رقم 05-12، السابق الذكر.

(4) المادة 03، من المرسوم التنفيذي رقم 08-54، السابق الذكر.

(5) زوييدة محسن، التسيير المتكامل لمياه الشرب "دراسة حالة انقطاع المياه في بورقلة" رسالة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، جوان 2009، ص106.

المرسوم التنفيذي رقم 69/07، ضرورة توافر شروط وإتباع إجراءات لإبرام العقد (الفرع الأول)، ليرتب بعد ذلك جملة من الآثار القانونية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: شروط وكيفيات استغلال المياه الحموية بموجب عقد الامتياز

بعدما أكد المشرع على اعتبار الامتياز الوسيلة الوحيدة لأي انتفاع يرد على المياه الحموية استعمالا واستغلالا لها، وهو كما فعل يكون قد تبني أحد الأنظمة الثابتة مسبقا في قانون المياه<sup>(1)</sup>، بين من جهة الشروط المعتبرة في المستثمر للاستفادة من العقد (أولا) والإجراءات المتبعة في منح العقد (ثانيا).

#### أولا- الشروط المعتبرة لمنح الامتياز:

طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 69/07 ينبغي على طالب الامتياز أن يثبت من جهة علاقته القانونية بالوعاء العقاري الذي يوجد به المنبع الحموي، ومن جهة أخرى أن يثبت قدرته على ممارسة النشاط.

فبالنسبة للشروط الأول فيثبت بأحد الوسائل، فيما أن يكون طالب الامتياز مالكا للأرض ذات الطابع الحموي، ويقدم أي من السندات التي تثبت الملكية العقارية<sup>(2)</sup>، وإما أن يكون مالكا لحق التمتع بالأرض.

والقول بذلك يعني أنه صاحب حق انتفاع فيقدم أحد السندات المثبتة لاكتساب هذا الأخير<sup>(3)</sup>، أو أن يكون مستأجرا للأرض وحائزا لسند تأجيري مثبت بعقد توثيقي يتضمن صراحة الهدف من استعمال واستغلال المياه الحموية لمدة تساوي على الأقل مدة

(1) لأكثر تفصيل راجع المواد من 76-78 من القانون رقم، 12/05، المؤرخ في 03/08/2005، السابق الذكر.

(2) لأكثر تفصيل راجع مثلا، الأستاذ موسوني عبد الرزاق، التقييم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية المقارنة، الصادرة عن كلية الحقوق بجامعة الشلف، العدد الرابع، نوفمبر 2017، ص من 169-172.

(3) إذ يكتسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالترقيم وبالشفعة وبمقتضى القانون...-المادة 844، من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، السابق الذكر.

الامتياز<sup>(1)</sup>، وما يفهم أن الوعاء العقاري المتمتع به أو المستأجر إما أن يكون مملوك ملكية خاصة من حيث الأصل أو ملكية تابعة للدولة فليس هناك ما يمنع هذه الأخيرة من تأجير أملاكها الخاصة<sup>(2)</sup>.

والملاحظ أن المشرع في سياق تحديده لصفة الشخص المخول طلب امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية لم ينص على الشخص الحائز لرخصة أشغال البحث عن الماء وجذبه، رغم أنه أحد الأشخاص المخول لهم ابتداء، طلب تحديد المياه وتصنيفها اثباتا لطابعها الحموي وفقا لما سبق ذكره أعلاه.

فمن المفروض أن يخول الاستفادة من الاستغلال بموجب عقد الامتياز لاحقا أي بعد ثبوت الطابع الحموي، بل يكون من الحصيد منحه أولوية في ذلك، وهو ما ينبغي على المشرع تداركه.

وما تجدر الإشارة إليه أن الامتياز لا يقتصر فقط على الشخص الطبيعي وإنما يخول أيضا للشخص المعنوي الذي يظهر في شكل شركة أو مؤسسة، ولا يستنتج ذلك من الصريح عند المشرع وإنما من المضمرة عنده.

إذ أنه ذكر الشركة كأحد الأطراف التي يمنح لها الامتياز في نموذج قرار منح هذا الأخير<sup>(3)</sup>، وعند تعداده لملف الامتياز كما سوف يتبين، كما سبق له وأن ذكر في إطار المبادئ العامة للمرسوم "المؤسسة الحموية" وعرفها بأنها: "كل مؤسسة تستعمل المياه الحموية ومشتقاتها لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية"<sup>(4)</sup>.

(1) المادة 25، في فقرتها رقم 01، من المرسوم التنفيذي رقم 69/07، المؤرخ في 19/02/2007، السابق الذكر.

(2) المادة 89 وما بعدها من القانون رقم 30/90، المؤرخ في 01/12/1990، السابق الذكر، وكذا المادة 10 وما بعدها من المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المؤرخ في 16/12/2012، السابق الذكر.

(3) الملحق الأول، للمرسوم التنفيذي رقم 69/07.

(4) المادة رقم 05، من نفس المرسوم التنفيذي.

أما بالنسبة لشرط القدرة على ممارسة النشاط، والذي عبر عليه المشرع بشرط الكفاءة المهنية المتعلقة بالنشاط فيكون طالب الامتياز مطالبا بإثبات توافرها في شخصه، من حيث الأصل، واستثناء وفي حالة العكس، يكون مطالبا بالتعاون الدائم مع شخص آخر يستجيب لشرط الكفاءة المهنية يكلف بتسيير الهياكل العلاجية واستعادة اللياقة البدنية، ويثبت كفاءته بإحدى الوسيلتين إما بتقديم شهادة في الطب، وإما شهادة تقني سامي في الصحة العمومية مع لزوم العمل تحت إشراف طبيب متعاقد<sup>(1)</sup>.

أما إذا كان مقدم الطلب يسعى للحصول على امتياز قصد فتح مؤسسة حموية للمعالجة بمياه البحر، والتي يقصد بها حسب نص المادة 06 من المرسوم: "كل مؤسسة تستعمل مياه البحر والمياه الطبيعية المستخرجة من البحر لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية".

فينبغي عليه فضلا على إثبات شرط الكفاءة في شخصه أو عن طريق الاستعانة بالغير وفقا لما ذكر أعلاه، أن يثبت ما يلي:

1- توفير الأرض التي يجب أن تقام عليها مؤسسة المعالجة بمياه البحر وهذا باحترام القانون رقم 02/02<sup>(2)</sup>.

والقول بذلك يعني احترام القيود المحددة بموجب أحكام هذا الأخير، وذلك من حيث الارتفاقات الواجب مراعاتها عند إقامة مؤسسة المعالجة بمياه البحر، والتي تعتبر في حقيقتها إطار هيكلي يجسد ما يعرف بشواطئ الاستحمام.

(1) المادة رقم 25، في فقرتها رقم 02، من نفس المرسوم التنفيذي.

(2) المادة رقم 26، في فقرتها رقم 01، من نفس المرسوم التنفيذي.

ومن هنا ينبغي أن تقع القطعة الأرضية الموفرة في نطاق ثلاثة كيلومترات ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر، وأن تقام البناية الخاصة بالمؤسسة المجاورة للبحر في نطاق ارتفاع مانع يمتد لمسافة 300 متر<sup>(1)</sup>.

وذلك دون الخروج على أحكام مخطط تهيئة الشاطئ<sup>(2)</sup> وأدوات التهيئة والتعمير المراعية لخصوصيات المناطق الساحلية، فضلا على ما يعرف بدراسة تهيئة الساحل والترتيبات الخاصة بالمناطق الساحلية<sup>(3)</sup>، وما كان المشرع ليفرض ذلك لولا هشاشة الفضاء الساحلي وخطورة التوسع البشري عليه<sup>(4)</sup>.

2- حيازة امتياز أو ترخيص استعمال المياه البحرية طبقا للمادة 10 من الأمر رقم 80/76، المؤرخ في 1976/10/23<sup>(5)</sup>، المتضمن القانون البحري المعدل والمتمم<sup>(6)</sup>.

وبالرجوع لهذه المادة نجدها تنص: «يمكن أن تكون الأملاك العمومية البحرية موضوع رخص بالأشغال أو الامتياز أو الاستعمال المؤقت.

وتصدر هذه الرخص من السلطات المختصة وتكون مصلحة أملاك الدولة، إلا إذا نص على خلاف ذلك قانون مختص بأن تحدد نهائيا بناء على رأي واقتراح المصالح التقنية الأتأوى المترتبة للدولة عن كل نوع من الرخص.

(1) المواد رقم 14 ، 17 ، 18 ، من القانون رقم 02/02، المؤرخ في 2002/02/05، السابق الذكر.

(2) المادة 26 من القانون رقم 02/02، السابق الذكر.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 206/07 ، المؤرخ في 2007/06/30، السابق الذكر.

(4) نصر الدين هنوني، المرجع السابق الذكر، ص29.

(5) الجريدة الرسمية عدد رقم 29 ، المؤرخة في 1976/04/09.

(6) المادة رقم 26، في فقرتها رقم 02، من المرسوم التنفيذي رقم 69/07، المؤرخ في 2007/02/19، السابق الذكر.

و بموجب أول تعديل للأمر المذكور أضيفت المادة 10 فقرة أخيرة تحمل الصياغة التالية: "...وتصدر هذه الرخص من السلطات المختصة وتؤدي إلى دفع مستحقات محددة وفقا للتشريع المعمول به"<sup>(1)</sup>.

### ثانيا- الإجراءات المتبعة لمنح الامتياز:

تمر إجراءات منح الامتياز بمرحلتين، مرحلة إيداع الطلب وإرفاقه بالوثائق التقنية اللازمة، ثم مرحلة دراسة الطلب والفصل فيه.

فالمرحلة الأولى، تنطلق بإرسال الملف في خمسة نسخ إلى الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص إقليميا، ويلزم الوالي بتحويل الطلب للوزارة مرفقا برأيه في أجل لا يتعدى شهرين، ويجب أن يرفق الطلب بملف يتضمن الوثائق التالية:

- اسم طالب الامتياز لقبه وموطنه ، وفيما يخص الشخص المعنوي اسم الشركة وكذا عنوان مقرها -اسم مقترح للمنبع والذي يجب أن يكون مختلفا عن اسم كل منبع آخر ويختار خارج كل تسمية جغرافية.

- مستخرج من الخريطة بمقياس 1/50.000 أو 1/200.000 إذا تعذر ذلك ومخطط يحدد موقع المنبع-بالنسبة لمؤسسات المعالجة بمياه البحر مستخرج من الخريطة بمقياس 1/50.000 أو 1/200.000 إذا تعذر ذلك ومخطط يحدد موقع المؤسسة بالنسبة للبحر.

- رخصة استعمال مياه البحر بالنسبة للمؤسسات المعالجة بمياه البحر.

- معلومات دقيقة عن حجم المنسوب اليومي للمنبع مع التغيرات التي يمكن أن تطرأ عليه حسب الفصول ودرجة حرارته ومحتواه من الجراثيم والخصائص العلاجية لمياهه.

<sup>(1)</sup>بموجب القانون رقم 05/98، المؤرخ في 25/06/1998، المعدل والمتمم للأمر رقم 80/76، المؤرخ في 23/10/1976، المتعلق بالقانون البحري، الجريدة الرسمية عدد رقم 47، المؤرخة في 27/06/1998.

- تموقع المنبع الحموي الذي طلب الامتياز في شأنه طبقا للبيانات التنظيمية المتواجدة في الحصيلة الحموية -القوانين الأساسية للشركة عند الاقتضاء.
  - بيان وصفي لتهيئات جذب وجر المياه المرتقبة.
  - بيان وصفي للهياكل العلاجية المتوقع إنجازها أو التي تم إنجازها.
  - دراسة تقنية واقتصادية لمشروع استعمال واستغلال الماء الحموي.
  - كل الوثائق والمعلومات الأخرى التي تعتبر ضرورية عند الاقتضاء.
- لتأتي بعد ذلك مرحلة دراسة الطلب، إذ أنه بعد استلام الطلب يقدمه الوزير المكلف بالمياه الحموية للجنة التقنية للمياه الحموية لتقوم بدراسته، ويجب على هذه الأخيرة إبداء رأيها في أجل شهر ابتداء من تاريخ إعلامها من قبل الوزير، ولها أن تبدي أحد القرارات، إما رأي بالموافقة، وإما رأي بالموافقة مرفق بشروط يجب أن يستوفيهها صاحب الطلب وإما رأي بالرفض في أحد الحالات التالية:
- عندما لا يستجيب طلب الامتياز للشروط المحددة بموجب المرسوم.
  - عندما يكون صاحب الطلب موضوع سحب نهائي للامتياز.
  - إذا تبين أن المياه موضوع طلب الامتياز عرفت تعكرا أو تلوثا أو عدوى جراثومية)، ويستتبع ذلك أثر من الناحية القانونية.

إذ أنه في حالة موافقة اللجنة يكون الوزير ملزما بأن يفصل في الطلب في أجل شهر ابتداء من تلقيه رأي اللجنة، وإذا وافق يصدر قرار<sup>(1)</sup> منح الامتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع اتاوة، أما في حالة الرفض فينبغي أن يكون ذلك بقرار معلل يبلغ

<sup>(1)</sup> كان هذا القرار يصدر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية بمجرد اتخاذه من قبل الوزير، وذلك قبل سنة 2012، إذ أن هذا الإجراء لم يعد له مقتضى بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 205/12، المؤرخ في 2012/05/06، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 69/07، المؤرخ في 2007/02/19، السابق الذكر، والمنشور في الجريدة الرسمية عدد رقم 29، المؤرخة في 2012/05/13.

لصاحب الطلب في الأجل المذكور أعلاه ابتداء من تاريخ استلام الطلب وفقا لصريح ما نص عليه المشرع.

وذلك أجل مستحيل لذاته ،أي أجل شهر من تاريخ استلام الوزير للطلب، ذلك أن هذا الأجل يستوفى أمام اللجنة التقنية عند الدراسة وإبداء الرأي.

فمن المفروض أن يعامل المشرع قرار الرفض نفس معاملة قرار الموافقة من حيث أجل تبليغه لمقدم الطلب، أي يجعله صراحة شهر ابتداء من تاريخ تلقي رأي اللجنة، وهو ما يفرض تعديل النص بما يتناسب والمطلوب، ولا بأس في اقتراح الصياغة التالية: "يجب أن يكون رفض الامتياز معللا ويبلغ إلى صاحب الطلب في أجل شهر ابتداء من تاريخ تلقي رأي اللجنة".

و يمكن لمقدم الطلب تقديم طعن أمام الوزير المكلف بالمياه الحموية في أجل شهر ابتداء من تاريخ تلقيه مقرر الرفض، ويفصل الوزير في أجل شهر ابتداء من تاريخ استلامه الطعن<sup>(1)</sup>.

وما تجدر الإشارة إليه أن اللجنة التقنية المذكورة تحدث لدى الوزير المكلف بالمياه الحموية وتتشكل من :

- الوزير المكلف بالمياه الحموية أو ممثله رئيسا.
- ممثل الوزير المكلف بالموارد المائية.
- ممثل الوزير المكلف بالصحة العمومية.
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ممثل الوزير المكلف بالبيئة.

<sup>(1)</sup>راجع المواد ابتداء من 28-35 ، وكذلك المادتين 37 ، 38 ، من المرسوم التنفيذي رقم 69/07، المؤرخ في 19/02/2007، السابق الذكر.

- ممثل الوزير المكلف بالمالية.
- المدير العام للوكالة الوطنية للموارد المائية.
- المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة.
- شخصان يختارهما الوزير المكلف بالمياه الحموية بالنظر إلى كفاءتهما في هذا المجال.

ويمكن للجنة أن تستدعي كل شخص من شأنه أن ينيها في مداولاتها نظرا لكفاءته أو نشاطاته المهنية، تتولى أمانة اللجنة التقنية مصالح الوزارة المكلفة بالمياه الحموية.

والغريب على هذه التشكيلة عدم تضمنها ممثلا عن الوزير المكلف بالسياحة ، رغم أن المياه الحموية تكتسي طابعا سياحيا وأن أحكام المرسوم رقم 69/07 جاءت لتطبيق أحكام القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ورغم أن الوزير المكلف بالسياحة هو السلطة المخول لها التصريح بتصنيف المياه الحموية، بناء على اقتراح اللجنة التقنية كما سبق بيانه.

وبالتالي هل يستوي أن يكون الوزير المكلف بالسياحة شريكا رئيسيا في عملية التصنيف للمياه الحموية ابتداء ولا يشترك في إبداء الرأي حول منح الامتياز عليها انتهاء ولما كان كذلك يقترح تعديل المادة بما يسمح بتضمين عضوية اللجنة ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة.

ويتم تعيين أعضاء اللجنة اسما بقرار من الوزير المكلف بالمياه الحموية بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد.

وتجتمع اللجنة مرتين في السنة بناء على اقتراح من رئيسها ويمكن أن تجتمع في دورة غير عادية بمبادرة من رئيسها، ويشترط لاجتماع اللجنة حضور ثلثي الأعضاء على

الأقل، وتتخذ قراراتها بالأغلبية البسيطة للأعضاء الحاضرين وفي حالة التساوي يرجح صوت الرئيس .. (1).

و الملاحظ على عدد الدورات أنه غير كافي لدفع عجلة الاستثمار في مجال المياه الحموية، الأمر الذي يتطلب إعادة نظر برفع عددها لثلاث أو أربع دورات. إن الملاحظ على إجراءات منح الامتياز اتسامها بالطابع المركزي، الأمر الذي من شأنه إيجاد عراقيل إدارية وطول الإجراءات وتعقدها والدخول في منازعات وعرقلة منح العقود، وكله يعود بالسلب على عملية التنمية السياحية المستدامة والتشجيع على السياحة الحموية وتفعيلها.

ولما كان كذلك يقترح على المشرع إعادة النظر في إجراءات منح الامتياز تماشياً مع العملية التصحيحية القانونية التي تم القيام بها بخصوص بعض الأنماط العقارية الاستثمارية الأخرى، على غرار الامتياز في إطار الأملاك الخاصة التابعة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>(2)</sup>، أو الامتياز في إطار العقار الفلاحي التابع للدولة<sup>(3)</sup>.

وعلى هذا الأساس يقترح جعل الامتياز في إطار المياه الحموية يمنح بقرار من الوالي، ولما لا استحداث هيئة ممثلة للوزير المكلف بالمياه الحموية في شكل مصلحة على مستوى المديرية الولائية للموارد المائية.

مع جعل اللجنة التقنية محدثة على مستوى الولاية وتحت سلطة الوالي الذي يرأسها ، بينما يكون أعضاؤها مختلف الشركاء المحليين اللذين يمثلون القطاعات الوزارية الحالية لتصبح تشكيلتها كما يلي:

<sup>(1)</sup> المواد ابتداء من 46-55، من نفس المرسوم التنفيذي.

<sup>(2)</sup> الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 01/09/2008، السابق الذكر.

<sup>(3)</sup> القانون رقم 03/10، المؤرخ في 15/08/2010، المحدد لشروط استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد رقم 46، المؤرخة في 18/08/2010.

- والي الولاية المعنية رئيسا.
  - المدير المكلف بالموارد المائية.
  - رئيس المصلحة المكلف بالمياه الحموية.
  - المدير المكلف بالسياحة.
  - المدير المكلف بالصحة العمومية.
  - المدير المكلف بالإدارة المحلية.
  - المدير المكلف بالبيئة.
  - كل من المدير المكلف بأمالك الدولة والحفظ العقاري.
  - مدير فرع الوكالة الوطنية للموارد المائية على مستوى الولاية .
  - مدير الملحقة الجهوية المعنية للوكالة الوطنية للتنمية السياحية<sup>(1)</sup>.
- و يمكن للجنة أن تستدعي كل شخص من شأنه أن ينيها في مداولاتها نظرا لكفاءته أو نشاطاته المهنية، تتولى أمانة اللجنة التقنية مصالح الولاية.

### الفرع الثاني: الآثار المترتبة على عقد الامتياز في إطار المياه الحموية

تتمثل هذه الآثار في جملة الحقوق والالتزامات التي يخولها العقد لأطرافه والذي يظهر من خلال الاطلاع على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 69/07، ودفتر الشروط الملحق به، أن التزامات السلطة مانحة الامتياز تجسد حقوق صاحب الامتياز والتزامات هذا الأخير تعبر على حقوق السلطة.

<sup>(1)</sup> تم إستحداث هذه الملحقات بموجب القرار الصادر بتاريخ 2008/01/21، المتضمن إنشاء ملحقات للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، الجريدة الرسمية عدد رقم 19، المؤرخة في 2008/04/09، وهذا تطبيقا للمادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 70/98، المؤرخ في 1998/02/21، السابق الذكر.

وعلى هذا الأساس سيتم تناول حقوق صاحب الامتياز (أولاً)، ثم التزامات صاحب الامتياز (ثانياً).

### أولاً- حقوق صاحب الامتياز:

لا تكاد تظهر الحقوق المخولة لصاحب امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، في مقابل الالتزامات التي يتحملها، ويمكن توضيح هذه الحقوق فيما يلي:

- يكون من حق صاحب الامتياز استلام المحيط الحموي بمجرد صدور قرار المنح، وفي هذا الإطار يتم التسليم بموجب محضر يوقع حضورياً من طرف الإدارة مانحة الامتياز وصاحب الامتياز ، ويرفق بالمحضر قائمة تتضمن جرد الأملاك المنقولة والعقارية،

- يخول الامتياز لصاحبه القيام بالأشغال التالية:(جذب الماء الحموي أو المياه البحرية، نقل وتخزين وتوزيع الماء الحموي العلاجي حتى إلى المؤسسات الحموية الأخرى التي يمكن لها أن تزود تقادياً لأخطار تعكر الماء ،استعمال واستهلاك الماء الحموي العلاجي ،كل العمليات الأخرى المرتبطة بالامتياز) ،

- الانتفاع بالمباني والمنشآت الموجودة عند تاريخ توقيع العقد والتي تضم للامتياز ما لم ينص اتفاق مشترك مبرم ما بين الطرفين على خلاف ذلك،

- من الناحية المالية يكون من حق صاحب الامتياز في مقابل تحمله لالتزاماته أن يتقاضى ناتج إتاوات بيع الماء الحموي، وناتج كل الخدمات الأخرى المرتبطة بنشاطات المؤسسة، مثل خدمة العلاج الطبي المتخصص في عمليات التدليك وكل ما من شأنه استرجاع اللياقة البدنية ،كما يمكن تقديم خدمات أخرى من خلال فضاءات مخصصة للراحة والإطعام مثلاً،

- له الحق في التجديد الضمني للعقد عند انتهاء مدته المحددة بعشرين سنة، كما يكون من حقه عدم التجديد شريطة أن يعبر على ذلك كتابيا قبل انقضاء المدة الأصلية<sup>(1)</sup>.

#### ثانياً-التزامات صاحب الامتياز:

عديدة ومتنوعة الالتزامات التي يتحملها صاحب امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، وهناك التزامات نص عليها المرسوم، وأخرى مفصلة في نموذج دفتر الشروط، فبالنسبة للمرسوم ألزم صاحب الامتياز بما يلي:

- بمباشرة الأشغال المتعلقة باستغلال المياه الحموية في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ منح الامتياز،

- بدفع إتاوة يحدد مبلغها في قانون المالية، وتدفع الإتاوة إلى صندوق مفتشية الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً،

- بتسليم المياه الحموية وتقديمها للمستعملين بالحالة التي كانت عليها عند انبثاقها،

- تحمل العبئ المالي الناتج عن كل تحليل جديد يتم القيام به عند أحد المخابر المعتمدة بسبب التغيرات التي تطرأ على خاصيات الماء ، والذي يكتشف نتيجة المراقبات التي يتم القيام بها من قبل صاحب الامتياز أو مصالح الدولة،

- في حالة ثبوت التغير في الماء يعلم الوزير المكلف بالسياحة وعلى صاحب الامتياز تحمل كامل مسؤوليته، إذ يمكن أن يخضع لإجراء التوقيف المؤقت أو النهائي من خلال فسخ العقد ،حسب ما تكشف عليه التحاليل،

(1) المادة رقم 04 من نموذج قرار منح الامتياز، والمواد رقم 02 ، 03 ، 04 ، 51 ، من نموذج دفتر الشروط المحدد لحقوق والتزامات صاحب امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية الملحقين على التوالي أولاً وثانياً، بالمرسوم التنفيذي رقم 69/07، المؤرخ في 2007/02/19، السابق الذكر.

- بالمراقبة الدورية للمنبع وصيانتته وكذا مراقبة الماء ،مع القيام بكل أشغال الإنجاز والتجديد الضرورية للمنشآت، وفي حالة مخالفة ذلك يمكن فسخ العقد، كما يتحمل صاحب الامتياز جزاء الفسخ في حالة إهمال المنبع لمدة سنتين أو عند الخروج عن الغرض العلاجي له،
- عدم التنازل أو التحويل الكلي أو الجزئي أو التأجير من الباطن للامتياز، لصالح الغير<sup>(1)</sup>.
- و بالرجوع لنموذج دفتر الشروط نجد المشرع أورد التزامات عديدة ومتنوعة يتحملها صاحب الامتياز يمكن تلخيصها في ما يلي:
- عدم الخروج على المحيط الحموي العلاجي موضوع الامتياز والمفصل في مخطط الموقع المرفق بدفتر الشروط،
- بالشروع في أشغال استغلال المياه الحموية خلال شهر من تاريخ تبليغ الإدارة المانحة للامتياز رأيها التقني حول المشروع والحصول على رخصة البناء الضرورية،
- يتحمل الاتاوة التي يمكن مراجعتها في حالة قيام السلطة بضم كل منطقة توسع تراها ضرورية لأسباب تقنية واقتصادية،
- بالاستغلال العقلاني لماء المنبع الحموي واحترام أحكام قانون المياه،
- باختيار أماكن مناسبة لإقامة محلات المعالجة بطريقة تسهل جلب الماء الحموي.
- تنظيم الهياكل في شكل وحدات مقربة مباشرة تجمع كل أصناف العلاجات والنشاطات البدنية وكذا مساحات الراحة والاسترخاء.

(1) المواد رقم 24 ، 36 ، 38 ، 39 ، والمواد من 41-45 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07، السابق الذكر.

- تزويد وحدات العلاجات واستعادة اللياقة البدنية بأماكن للاستقبال والارشاد والانتظار وأماكن لنزع وارتداء الملابس.
- و فضلا عن ذلك يضمن صاحب الامتياز أن تتوفر أماكن العلاج واستعادة اللياقة على تلبس حائطي من الخزف وأرضي من مادة مانعة للانزلاق وبلون فاتح يسهل غسلها وتطهيرها.
- بتوفير محل تمرريض يحتوي على أقسام تخصص للعلاجات العادية والبسيطة والاستعجالية.
- التقيد بعدد الضوابط التقنية أثناء الإنجاز مثل مساحة وارتفاع الغرف ونظام التهوية والتكييف الهوائي، تجهيزات التزود بالماء والتخلص من المياه المستعملة، وضع أجهزة للنداء الاستعجالي في كل الأماكن...
- تلزم المؤسسة الحموية والعلاجية أن تضمن للزبائن ملابس جافة وساخنة تستجيب للمقاييس الصحية،
- تلزم مؤسسة المعالجة بمياه البحر أن توفر، عون مدلك، ممرضة، عون مكلف بالحمامات لكل ثمانية حجرات، عون مكلف بالرش لكل خمسين مرش، سباح منقذ، أخصائي في حفظ الصحة، مع التكوين الخاص والمستمر للأعوان،
- أن يسهل عمليات الرقابة ويوفر كافة التوضيحات الضرورية التي تطلبها السلطة صاحبة الامتياز المتعلقة بنوعية الموارد والتجهيزات التي يتم استعمالها،
- ضمان تغطية طبية ملائمة وموافقة للمقاييس والقيام بتحليل دوري للماء خلال كل 15 يوما وتحت نفقته.

- ارسال حصيلة سداسية للسلطة تتضمن نتائج التحاليل وكذا التعديلات المرخص بها والمنفذة والأشغال التي يمكن أن تكون موضوع طلب ترخيص ،وعدد الزبائن اللذين تردوا على المؤسسة الحموية،
- يلزم بدفع كافة الضرائب والتكاليف الناتجة عن الاستغلال ،كما يتحمل كافة الأضرار التي تلحق الغير في إطار الامتياز ويتعين عليه اكتتاب جميع عقود التأمين المنصوص عليها في القوانين المعمول بها<sup>(1)</sup>.
- ما تجدر الإشارة إليه أخيرا وعملا بنص المادة 40 من المرسوم ،أنه في حالة وفاة صاحب الامتياز يستطيع ذوي حقوقه الاستمرار في الاستغلال بشرط أن يعلموا الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى شهرين وأن يمتثلوا لأحكام المرسوم في أجل لا يتعدى ستة أشهر ابتداء من تاريخ الوفاة.

(1) المواد من 05-53 ،من نموذج دفتر الشروط المحدد لحقوق والتزامات صاحب امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 69/07، السابق الذكر .

## خلاصة الفصل الثاني

كخلاصة لما سبق يمكن القول أن المشرع الجزائري وضع نظام قانوني يشكل حيزا للمياه الحموية، وذلك في إطار عملية تنظيمية تطبيقية لأحكام قانون التنمية المستدامة للسياحة مع المقاربة على أحكام قانون المياه، من زاوية الآلية المعتمدة لاستغلال هذا الصنف القانوني للمياه.

كما ضبط أطر الحيز القانوني للمياه الحموية من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 69/07، والذي كشف على قواعد قانونية تستهدف الرقي بالمياه الحموية ودمجها في دائرة الاستثمار والتنمية السياحية.

ويتضح ذلك من خلال إجراءات أولية تسمح بإثبات الطابع الحموي سواء من باب إجراء الإنشاء المؤقت المتمثل في التحديد لتلك المياه أو النهائي المتمثل في إجراء تصنيفها، كما كشف المرسوم على إجراءات لاحقة تسمح بطرح تلك المياه في دورة استغلالية عبر الآلية المناسبة المتمثلة في الامتياز.

غير أن ما ينبغي التأكيد عليه هو العطب القانوني الذي تم لمسه من خلال أحكام هذا المرسوم، والذي يحول دون تحقيق مقتضى تشجيع الاستثمار في القطاع الحموي والرقي به وتحقيق تميته السياحية المستدامة.

وذلك على غرار ما كشف عليه من طابع مركزي غلب على إجراءات منح امتياز استعمال واستغلال تلك المياه، ومختلف الاختلالات التي اعترت بعض نصوصه على غرار النصوص التي تضبط صفة الشخص المخول له طلب الامتياز أو عمل اللجنة التقنية للمياه الحموية أو غيرها.

### خلاصة الباب الثاني

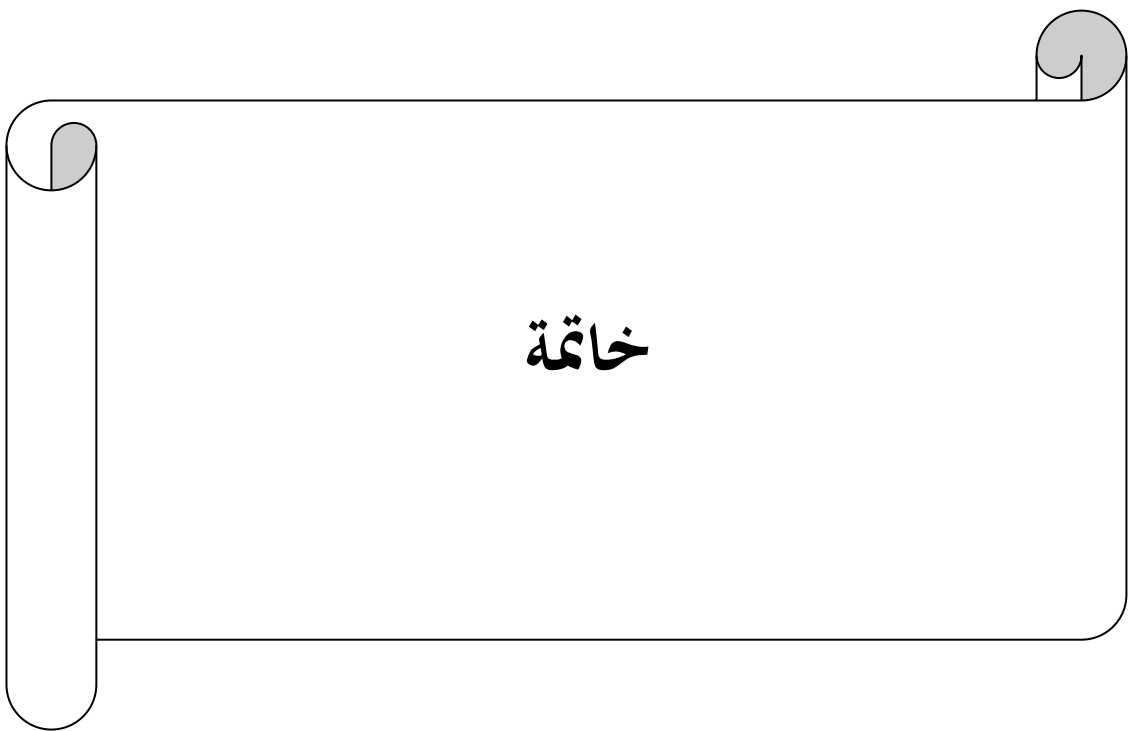
كخلاصة لما سبق تناوله في هذا الباب يمكن القول بأن الاستثمار في إطار الأنظمة العقارية السياحية الخاصة ينصب من الناحية القانونية على كل من شواطئ البحر باعتبارها ملك وطني عمومي طبيعي من جهة، وفضاءات جذب سياحي من جهة أخرى.

كذلك تعتبر المياه الحموية مجالا خصبا للاستثمار باعتبارها ذات وجهة سياحية ترفيهية حموية، تخضع من الناحية القانونية الموضوعية لكل من أحكام قانون المياه وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 69/07 المعدل والمتمم سيما من الناحية الإجرائية .

ثم إن عملية دمج هذه الفضاءات سواء شواطئ البحر أو المياح الحموية، في عملية الاستثمار، تتطلب من جهة الإنطلاق من مخططات تحدد الأهداف وتأخذ بعين الاعتبار الأولويات وتراعي الخصوصيات، مخططات تكتسي الطابع العام، والطابع الخاص الذي يعنى مباشرة بتلك الفضاءات السياحية.

ومن جهة أخرى فإن عقد الإمتياز هو الوسيلة القانونية التي تعتمد في عملية استغلال كل من شواطئ البحر والمياه الحموية، بهدف إقامة مشاريع استثمارية تنموية، ويبقى الترخيص استثناء في هذا الإطار يعمل به في نطاق موضوعي وإجرائي محدد.

وما ينبغي التأكيد عليه هو ضرورة إعادة النظر في بعض الإشكالات التي تم تسجيلها على النصوص القانونية التي تضبط عملية الاستثمار في إطار شواطئ البحر وكذا المياه الحموية، سيما من باب مقارنة أحكامها مع أحكام قانون الاستثمار الجديد رقم 18/22.



## خاتمة:

تم من خلال هذه الأطروحة دراسة موضوع النظام القانوني للعقار السياحي الموجه للاستثمار ، وذلك من خلال بابين خصص الأول لتناول الأحكام المتعلقة بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، في حين خصص الباب الثاني لتناول الأحكام المتعلقة بكل من شواطئ البحر وكذا المياه الحموية ، ليطم في الأخير التوصل إلى أن المشرع الجزائري وفق إلى حد ما في ضبط النظام القانوني المتعلق بالعقار السياحي بتجلياته المذكورة ، وفي تنظيم الأحكام التي تسمح بدمجه في عملية الإستثمار .

غير أن ذلك يقال بتحفظ ، بالنظر لوجود بعض الاختلالات التي تعتري المنظومة القانونية للعقار السياحي الموجه للاستثمار ، سواء من الناحية الموضوعية أو من الناحية الإجرائية ، وأكد أن ذلك يحول دون تحقيق مقتضى الفاعلية في بلوغ ثنائية المساهمة في التنمية الاقتصادية ومراعاة خصوصية العقار السياحي وحمايته ، وما يثبت كل ذلك جملة النتائج الجزئية التالية :

- لم يعرف المشرع الجزائري العقار السياحي بمناسبة ضبط الأحكام التوجيهية العقارية في إطار القانون رقم 25/90 .
- جعل المشرع من التصنيف وسيلة قانونية لإنشاء مناطق التوسع والمواقع السياحية ، كما نص على الاقتناء بالتراضي كقاعدة عامة ، و على الشفعة و نزع الملكية كاستثناء في توفير الأوعية العقارية المناسبة للاستثمار .
- أثبتت الدراسة أن هناك تناقضات بين كل من أحكام القانون 03/03 و نصوصه التطبيقية ، سيما بخصوص آلية الشفعة .
- يعتبر التخطيط آلية لضبط مناطق التوسع والمواقع السياحية ، سواء التخطيط الوطني العام ، أو القطاعي الخاص ، أو المجالي الذي يعنى مباشرة بمناطق التوسع والمواقع السياحية .

- ثبتت المفارقة ما بين أحكام المخطط الوطني لتهيئة الإقليم والمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، سيما بعد المصادقة لأول مرة على المخطط الوطني بموجب القانون رقم 02/10 .

- تعتبر شواطئ البحر صنف من أصناف الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية، و تكتسب الوجه السياحية ابتداء من فتحها للسباحة بموجب قرار من الوالي، وهي بذلك تخضع لأنظمة الحماية النوعية التي تخضع لها الأملاك الوطنية العمومية .

- وضع المشرع أحكاما خاصة للتخطيط والتهيئة والتعمير تراعي الخصوصية الطبيعية والسياحية لشواطئ البحر، وأهم مخطط يعنى بذلك هو مخطط تهيئة الشاطئ.

- يتم استغلال المشاريع الاستثمارية التي تقام على الشاطئ بموجب عقد الامتياز باعتباره قاعدة عامة، و استثناءا بموجب الترخيص في حالات خاصة .

- تخضع المياه الحموية في إنشائها لعملية التصنيف بمفهوم المرسوم التنفيذي رقم 69/07 و إستثناءا يمكن توظيف آلية نزع الملكية في توفير الوعاء العقاري الحموي .

- يترتب على اكتساب الصفة الحموية خضوعها لأنظمة حماية ضببية نوعية ، من منظور القانون المتعلق بالمياه وكذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 69/07 .

- يتم استغلال المياه الحموية عن طريق عقد الإمتياز الذي يخضع لشروط وإجراءات معينة، و يترتب مجموعة حقوق والتزامات في ذمة طرفيه .

ومن هنا وعلى أساس ما سبق، ولبلوغ هدف دمج العقار السياحي في مجال الاستثمار والمساهمة في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة، دون المساس بالوجهة السياحية للعقار، لا بأس في تقديم مجموعة الاقتراحات التالية :

## 1- على المستوى القانوني :

- تعديل المادة 03 من قانون التوجيه العقاري ووضع مصطلح جامع مانع تحت مسمى "العقار السياحي" ،بدلا من المساحات والمواقع المحمية ،حتى تكون مادة عامة مرجعية .

- إدخال تعديلات جوهرية على أحكام القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ،سيما النصوص التالية:

\* المادة 10 بإضافة فقرة تنص على الحق في التعويض كأثر لتصنيف الوعاء العقاري التابع للخواص كمنطقة توسع أو موقع سياحي .

\* المادة 20 بإضافة مناطق التوسع والمواقع السياحية التي تحمل الطابع الوقفي، بالإضافة لتلك التابعة لأملاك الوطنية وأملاك الخواص ،سيما في ظل وجود النص الذي يسمح بالإستثمار في العقارات الوقفية .

\* المادة 21 من خلال النص الصريح على مرتبة الوكالة في ممارسة حق الشفعة مقارنة مع الحالات الواردة في نص المادة 795 من القانون المدني حتى تكون الصورة واضحة ،والأفضل على المشرع أن ينص صراحة في المادة 21 على مرتبة الوكالة، وحبذا لو يعطيها أولوية على الحالات المقررة في القانون المدني ،لأن ذلك يشكل ضمانا هامة لحماية وتوفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للإستثمار .

- وضع حد للتناقض ما بين القانون 03/03 والمرسوم التنفيذي رقم 385/06، من خلال تعديل المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 385/06 ،بحذف كلمة البيع وتعويضها بمصطلح جامع مانع هو: "التنازل بمقابل أو بدون مقابل " فيشمل بالتالي البيع والهبة ، وبالنتيجة تطابق وتتسق قانوني بين المادة 03 والمادة 02 من المرسوم من جهة ومن جهة ثانية تطابق المادتين مع نص المادة 21 من القانون رقم 03/03.

- المواءمة ما بين أحكام القانون 02/03 المتعلق بالإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ و كذا القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- إضافة فصل ضمن المرسوم التنفيذي رقم 07/69 يبين أحكام المخطط الوطني لرقابة وترقية المياه الحموية ويوضح كيفية إعدادة وتنفيذه .
- جعل الشخص الحائز لرخصة أشغال البحث عن الماء وجذبه أحد الأشخاص المخول لهم طلب إمتياز استعمال واستغلال المياه الحموية وبالنتيجة تعديل المادة 25 من المرسوم .
- تعديل المادة 47 من المرسوم بما يسمح بتضمين عضوية اللجنة التقنية للمياه الحموية ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة .
- تعديل المادة 49 بزيادة عدد دورات انعقد اللجنة التقنية للمياه الحموية لتصبح على الأقل ثلاث أو أربع دورات .
- وضع تقنين جامع لمختلف النصوص المرتبطة بالعقار السياحي ،بمختلف تجلياته ،في شكل قوانين وتنظيمات ،مع تحيينه بشكل يتناسب مع المستجدات للتسهيل على الباحث ،والإدارة والمستثمر ،وحتى القضاء في حالة المنازعات .
- إضافة مادة قانونية صريحة لأحكام الأمر رقم 04/08، تقضي بتمكين المستثمر من اللجوء للتمويل المصرفي الإسلامي بما يتناسب واحتياجات المشروع الاستثماري وطبيعة عقد الامتياز ،وليس هناك مانع قانوني ،في ظل طول مدة عقد الإمتياز وإمكانية تجديده .
- النص على منح الإمتياز على أملاك وطنية عمومية وليست خاصة ،على الأقل بالنسبة للأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية القابلة للبناء وإقامة مشاريع استثمارية .

- بصفة عامة تعديل كل من أحكام القانون رقم 03/03 وكذا القانون رقم 02/03 ، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 69/07 بما يتوافق ويتناسب مع الأحكام الموضوعية والإجرائية للقانون رقم 18/22 المتعلق بالإستثمار .

## 2 - على المستوى الإداري و التنظيمي :

- ضرورة استشارة المختصين سيما في مجال التخطيط والإستشراف ، عند وضع الإستراتيجيات أي المخططات السياحية ، مع المواءمة بينها ، وفي المجال القانوني عند صياغة النصوص والتعديلات المتعلقة بال عقار السياحي والإستثمار .

- تفعيل دور الجمعيات وكذا مؤسسات المجتمع المدني في نشر الوعي السياحي وضرورة حماية الأوعية العقارية السياحية .

- توفير الإمكانيات المادية ووسائل الدعم لكل الهيئات المتدخلة في مجال توفير الأوعية العقارية السياحية الموجهة للإستثمار سيما الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ، مع ضرورة إحداث فروع محلية لهذه الأخيرة .

- ضرورة التنسيق والتشاور ما بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وكذا المجلس الوطني للإستثمار ، والوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار ، سيما من الناحية الإجرائية المرتبطة بتقديم ومراقبة المشاريع الإستثمارية .

- التفعيل الحقيقي لبنك المعطيات الذي نص عليه قانون الإستثمار رقم 18 / 22 ، والذي يسمح بتقديم كل المعلومات للمستثمر حول العرض العقاري المحلي المناسب لإنجاز مشاريع استثمارية تنموية .

- استبدال أسلوب التسيير والتدخل المركزي ، في عملية توفير الأوعية العقارية السياحية ، سيما تلك الواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تكون قابلة للبناء .

- استحداث هيئة ممثلة للوزير المكلف بالمياه الحموية في شكل مصلحة على مستوى المديرية الولائية للموارد المائية .
- جعل اللجنة التقنية للمياه الحموية محدثة على مستوى الولاية وتحت سلطة الوالي الذي يرأسها وجعل أعضائها مختلف الشركاء المحليين اللذين يمثلون القطاعات الوزارية الحالية .
- بصفة عامة دعم المؤسسات الناشطة في مجال استغلال المياه الحموية ماديا وبشريا من خلال تكوين الإطار البشري المتخصص في البحث فيها وفي خاصياتها العلاجية ، وذلك باعتبارها من الموارد الإقتصادية السياحية التنموية المنتشرة في بلادنا ، وبهدف إيجاد سياحة شتوية بديلة للسياحة الصيفية المتمركزة في الشواطئ .
- السهر على التطبيق الفعلي للأنظمة الضبطية النوعية المتعلقة بمراقبة وحماية كل من مناطق التوسع والمواقع السياحية ، شواطئ البحر ، المياه الحموية .
- إعطاء الأولوية للمؤسسات الناشئة في عملية انجاز المشاريع الاستثمارية ذات الطابع السياحي .

# قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً- باللغة العربية :

1- الكتب:

- ✓ امر يحيوي، نظرية المال العام، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، بوزريعة الجزائر، 2005.
- ✓ أحمد خالدي، الشفعة بين الشريعة الإسلامية و القانون، المدني الجزائري على ضوء إجتهااد المحكمة العليا و مجلس الدولة، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2008.
- ✓ أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ترجمة محمد عرب صاصيلا، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1979.
- ✓ اسماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري التوجيه العقاري ، دون رقم طبعة ، دار هومة ، بوزريعة الجزائر 2003.
- ✓ بن قدامة المقدسي ،المغني، الجزء 05 ، مكتبة القاهرة، مصر، 1970.
- ✓ بوجردة مخلوف ، العقار الصناعي ، الطبعة الثانية ، دار هومة للنشر و التوزيع بوزريعة، الجزائر، 2006.
- ✓ جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، الطبعة الأولى ، دار الخلدونية للنشر التوزيع ، الجزائر، 2006.
- ✓ جمال سايس، الإجتهااد الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الأولى، كليك للنشر، المحمدية الجزائر، 2009.
- ✓ حامد عبد الحليم شريف، المشكلات العملية لجريمة البناء دون ترخيص، الطبعة الثانية، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية مصر، 1994.
- ✓ دوة آسيا، رامول خالد، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2008.

- ✓ الشحات حسن عبد اللطيف ناشي، الملوثات الكيميائية وآثارها على الصحة و البيئة المشكل و الحل، دار النشر للجامعات، القاهرة مصر، 2011.
- ✓ عصام نور، البيئة و الإنسان و متغيرات العصر، مؤسسة شباب الجامعة، الاسكندرية مصر، 2011.
- ✓ علي سعيدان، حماية البيئة من التلوث بالمواد الإشعاعية و الكيماوية في القانون الجزائري، دار الخلدونية، القبة الجزائر، 2008.
- ✓ عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة، حور للنشر و التوزيع الجزائر، 2018.
- ✓ فاتن سعيد، الحفاظ على البيئة و الوعي الصحي، مؤسسة طيبة، القاهرة مصر، 2009.
- ✓ لعميري ياسين، بوشنافة جمال، استغلال العقارات الوقفية في التشريع الجزائري"دراسة على ضوء آخر المستجدات القانونية"، الطبعة الأولى، دار الخلدونية الجزائر، 2019.
- ✓ مازن راضي ليلوا، القانون الإداري، محاضرات منشورة من طرف الأكاديمية العربية في الدانمارك سنة 2008.
- ✓ مجمع اللغة العربية، المعجم الوسيط، الطبعة الرابعة، مكتبة الشروق الدولية، مصر، 2004.
- ✓ محمد ابن عرفة الورغي التونسي، المختصر الفقهي، تحقيق الدكتور حافظ عبد الرحمان محمد خير، الطبعة الأولى، مؤسسة خلف أحمد الجبوتور للأعمال الخيرية، 2014.
- ✓ محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، القاهرة مصر، 2000.

- ✓ محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دون رقم طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع،  
عناية الجزائر 2004.
- ✓ محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دون رقم طبعة، دار العلوم، الجزائر،  
2004.
- ✓ محمد سليمان الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دون رقم الطبعة، دار الفكر  
العربي، مصر 1975.
- ✓ محمد عبد اللطيف ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، دون طبعة ، دار الكتب القانونية،  
المجلة الكبرى ، الجزائر ، 1992.
- ✓ محمد كمال عبد العزيز، الصحة و البيئة التلوث البيئي و خطره الدايم على  
صحتنا، دار الطلائع لنشر و التوزيع، القاهرة مصر، بدون سنة النشر.
- ✓ محمد مرتضى الحسيني الزبيدي، تاج العروس من جواهر القاموس، تحقيق عبد  
العليم الطحاوي، مراجعة مصطفى حجازي، الجزء 21، الطبعة 02، سلسلة التراث  
العربي، المجلس الوطني للثقافة و الفنون و الآداب، الكويت، 1984.
- ✓ مصطفى أحمد الزرقا، المدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي، الجزء  
الثالث، الطبعة الأولى، دار القليم، دمشق سوريا، 1999.
- ✓ معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، الطبعة الثانية، دار الفكر  
العربي، القاهرة مصر 1994.
- ✓ منصور نورة ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، دون رقم طبعة ، دار الهدى  
للطباعة و النشر و التوزيع، عين مليلة الجزائر ، 2010.
- ✓ موسى بودهان، النظام القانوني لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، نصوص  
تشريعية و أخرى تنظيمية مدعمة بالاجتهاد القضائي ،دون رقم طبعة، دار الهدى ،عين  
مليلة الجزائر، 2012.

2- الرسائل الجامعية:

أ- أطاريح الدكتوراه:

- ✓ نصر الدين هنونى، الحماية الراشدة للساحل فى القانون الجزائرى، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب بالبليدة، 2011.
- ✓ بن أحمد عبد المنعم، الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة فى الجزائر ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2008.
- ✓ بن أحمد عبد المنعم، الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة فى الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2009.
- ✓ حسن حميدة ، التخطيط البيئى كآلية للتنمية المستدامة فى التشريع الجزائرى أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة، 2009.
- ✓ راشد عبد الله آل طه، السلطة العامة و مقاومة طغيانها فى النظام الوضعى و الشريعة الإسلامية، (بحث محكم نال درجة الدكتوراه من كلية الحقوق بجامعة عين شمس القاهرة مصر) ، الطبعة الثانية، دون دار نشر، 2012.
- ✓ عوينان عبد القادر، السياحة فى الجزائر الإمكانيات و المعوقات (2000-2025) ، فى ظل الإستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهى للتهيئة السياحية، SDAT 2025 ، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية و علوم التسيير جامعة الجزائر، 2013 ، ص275.
- ✓ عيساوى عبد القادر، الإشكالات القانونية المتعلقة بنظام الشهر العينى الجزائرى و طرق تسويتها، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة المدينة، 2018.
- ✓ محمد جمال عثمان جبريل، الترخيص الإدارى، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة عين شمس القاهرة مصر، 1992.
- ✓ منصور مجاى، النظام القانونى للتخصيص بأعمال البناء فى التشريع الجزائرى،

رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة البلدية 02، 2001.

✓ نادية ضريفي، المرفق العام بين ضمان المصلحة العامة و هدف المردودية، "حالة عقود الامتياز"، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون العام، جامعة الجزائر1، 2012.

ب- رسائل الماجستير:

✓ حسن حميدة ، نظام حماية المساحات و المواقع المحمية في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة البلدية ، 2001.

✓ حسين أوكال، المرفق العام للمياه في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2010.

✓ زوبيدة محسن، التسيير المتكامل لمياه الشرب "دراسة حالة انقطاع المياه بورقلة" رسالة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم الاقتصادية، جامعة ورقلة، جوان 2009.

✓ كمال معيفي، آليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة باتنة، 2011.

✓ نادية ضريفي، تسيير المرفق العام و التحولات الجديدة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2008.

3- المقالات العلمية:

✓ أحمد شاطرباش، منى طواهرية، إستراتيجية إدارة الموارد المائية رهان للتنمية المستدامة في الجزائر ،مقال منشور بالمجلة الجزائرية للسياسات العامة، جامعة الجزائر03، العدد رقم 10، جوان 2016.

✓ باحماوي عبد الله، أنواع الحماية القانونية للأموال الوطنية في الجزائر، مجلة الحقيقة للعلوم الإنسانية و الإجتماعية، الصادرة عن جامعة أحمد دراية أدرار، المجلد 10، العدد رقم 04.

- ✓ بحري سالم، خرموش منى، واقع التخطيط السياحي في الجزائر "بين أهم المعوقات و الإشكاليات في ظل صناعة رؤية إستراتيجية حول السياحة"، مجلة دراسات اقتصادية، جامعة الجلفة، المجلد 15، العدد رقم 03، 2021.
- ✓ بهية عفيف، الحماية الإدارية للأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية العمومية، مجلة تشريعات التعمير و البناء، الصادرة عن جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد الأول، العدد رقم 04.
- ✓ حكيمة عمورة، الآثار القانونية لشهر قرار نزع الملكية في التشريع الجزائري، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، الصادرة عن كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة الحاج لخضر باتنة، المجلد 02، العدد 03، 2015.
- ✓ خليفي محمد، النظام القانوني للإستثمار في العقار السياحي بالجزائر، مجلة القانون والعلوم السياسية، الصادرة عن معهد الحقوق والعلوم السياية المركز الجامعي النعامة، المجلد 02، العدد 02.
- ✓ سليم سيهوب، الشراكة بين القطاع الخاص و القطاع العام في مجال المياه و التطهير، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، العدد 02.
- ✓ شربالي مواز، مقني بن عمار، أحكام عقد الامتياز في العقار الصناعي، مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية، معهد الحقوق و العلوم السياسية، المركز الجامعي آفلو، المجلد 04، العدد 02، 2021.
- ✓ طاري عبد القادر، بلمختار فضيل، بالأطرش منصور، تطبيق المسؤولية البيئية الإقتصادية الجزائرية لتحقيق التنمية المستدامة: دراسة حالة المرصد الوطني للبيئة و التنمية المستدامة بمستغانم، الجزائر، مجلة المالية وحوكمة الشركات، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة أم البواقي، المجلد 2، العدد 2، ديسمبر 2018.

- ✓ عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الانسانية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ،العدد الثامن لسنة 2005.
- ✓ عميري أحمد، شهادة التعمير و دورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير و البناء، كلية الحقوق جامعة تيارت، المجلد الأول، العدد الأول، 2017.
- ✓ عيسى مهزول، اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال إعداد أدوات التعمير"المخططات العمرانية"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد الأول، العدد 02، لسنة 2014.
- ✓ لعميري ياسين، بوشنافة جمال، المحميات الطبيعية في التجربة الجزائرية و بعض التجارب العربية، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة المدية، المجلد 05، العدد الأول، 2019.
- ✓ لعميري ياسين ،توفير و دمج العقار السياحي في مجال الاستثمار"بين الآليات القانونية و الواقع"، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية،كلية الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي تيسمسيلت، المجلد 02، العدد الاول، 2017.
- ✓ موسوني عبد الرزاق، الترقيم العقاري و طرق إثبات الملكية العقارية، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية المقارنة ،الصادرة عن كلية الحقوق بجامعة الشلف، العدد الرابع، نوفمبر 2017.
- ✓ مومن يمينة، مخطط شغل الأراضي كآلية للضبط العمراني، مجلة التعمير و البناء، الصادرة عن جامعة تيارت، المجلد 05، العدد الأول، 2022.
- ✓ ناصر لباد، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار المجدد، سطيف الجزائر، دون سنة نشر.
- ✓ هنية شريف، التنظيم القانوني لتسيير النفايات في الجزائر، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية و الإقتصادية، جامعة لونيبي علي، البليدة، المجلد 09، العدد الأول، 2002.

4-المحاضرات:

- ✓ لعشاش محمد، آليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، محاضرات موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص إدارة و مالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج البويرة، 2018/2017.
- ✓ لعميري ياسين، آليات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، محاضرات موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج البويرة، 2021/2020.

4- النصوص التشريعية والتنظيمية:

أ- الأوامر والقوانين:

- ✓ الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 92، المؤرخة في 18/11/1975.
- ✓ الأمر رقم 105/76، المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 81، المؤرخة في 18/12/1976.
- ✓ الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 01/09/2008، المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 49 المؤرخة في 03/09/2008.
- ✓ القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 49، المؤرخة في 18/11/1990.
- ✓ القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 52، المؤرخة في 02/12/1990.

- ✓ القانون رقم 30/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 52، المؤرخة في 1990/12/02.
- ✓ القانون رقم 10/91، المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 21، المؤرخة في 1991/05/08.
- ✓ القانون رقم 11/91، المؤرخ في 1991/04/27، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 21، المؤرخة في 1991/05/08.
- ✓ القانون رقم 05/98، المؤرخ في 1998/06/25، المعدل و المتمم للأمر رقم 80/76، المؤرخ في 1976/10/23، المتعلق بالقانون البحري، الجريدة الرسمية عدد رقم 47، المؤرخة في 1998/06/27.
- ✓ القانون رقم 70/98، المؤرخ في 1998/02/21 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية و تحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد رقم 11، المؤرخة في 1998/03/01.
- ✓ القانون رقم 01/99، المؤرخ في 1999/01/06، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية عدد رقم 02، المؤرخة في 1999/01/10.
- ✓ القانون رقم 06/99، المؤرخ في 1999/04/04، المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالات السياحة و الأسفار، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 24، المؤرخة في 1999/04/07.
- ✓ القانون رقم 20/01، المؤرخ في 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية عدد رقم 77، المؤرخة في 2001/12/15.
- ✓ القانون رقم 02/02، المؤرخ في 2002/02/05، المتعلق بحماية الساحل و تشييده، الجريدة الرسمية عدد رقم 10، المؤرخة في 2002/02/12.

- ✓ القانون رقم 11/02، المؤرخ في 24/12/2002، يتضمن قانون المالية لسنة 2003، الجريدة الرسمية عدد رقم 86، المؤرخة في 25/12/2002.
- ✓ القانون رقم 01/03، المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية عدد رقم 11، المؤرخة في 19/02/2003.
- ✓ القانون رقم 03/03، المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 11، المؤرخة في 19/02/2003.
- ✓ القانون 10/03، المؤرخ في 19/07/2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد رقم 43، المؤرخة في 20/07/2003.
- ✓ القانون رقم 20/04، المؤرخ في 25/12/2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد رقم 84، المؤرخة في 29/12/2004.
- ✓ القانون 21/04، المؤرخ في 29/12/2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 85، المؤرخة في 30/12/2004.
- ✓ القانون رقم 12/07، المؤرخ في 21/02/2012، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية عدد رقم 12، المؤرخة في 29/02/2012.
- ✓ القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 21، المؤرخة في 23/04/2008.
- ✓ القانون رقم 01/09 المؤرخ في 22/07/2009، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، الجريدة الرسمية عدد رقم 44، المؤرخة في 26/07/2009.
- ✓ القانون رقم 02/10، المؤرخ في 29/06/2010، المتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، الجريدة الرسمية عدد رقم 61، المؤرخة في 21/10/2010.

- ✓ القانون رقم 03/10، المؤرخ في 2010/08/15، الذي يحدد شروط و كفاءات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد رقم 46، المؤرخة في 2010/08/18.
- ✓ القانون رقم 13/10 المؤرخ في 2010/12/29، المتضمن قانون المالية سنة 2011، الجريدة الرسمية عدد رقم 80، المؤرخة في 2010/12/30.
- ✓ القانون رقم 02/11، المؤرخ في 2011/02/17، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد رقم 13، المؤرخة في 2011/02/28.
- ✓ القانون رقم 04/11، المؤرخ في 2011/02/17، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 14، المؤرخة في 2011/03/06.
- ✓ القانون رقم 11/11، المؤرخ في 2011/07/18، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 40، المؤرخة في 2011/07/02.
- ✓ القانون رقم 11/17، المؤرخ في 2017/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المعدلة للمادة 17 من القانون رقم 03/03، الجريدة الرسمية عدد رقم 76، المؤرخة في 2017/12/28.
- ✓ القانون رقم 13/22، المؤرخ في 2022/07/12، المعدل و المتمم لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 48، المؤرخة في 2022/07/17.
- ✓ القانون رقم 18/22، المؤرخ في 2022/07/24، يتعلق بالإستثمار، الجريدة الرسمية عدد رقم 50، المؤرخة في 2022/07/28.
- ✓ القانون رقم 17-23، المؤرخ في 2023/11/15، يحدد شروط و كفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 73، المؤرخة في 2023/11/16.

ب-المراسيم:

- ✓ المرسوم التشريعي رقم 07/94، المؤرخ في 18/05/1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و تنظيم مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد رقم 32، المؤرخة في 1994/05/25، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06/04، المؤرخ في 14/08/2004، الجريدة الرسمية عدد رقم 51، المؤرخة في 15/08/2004.
- ✓ المرسوم الرئاسي رقم 247/15، المؤرخ في 16/09/2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية عدد رقم 50، المؤرخة في 20/09/2015.
- ✓ المرسوم رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد رقم 30، المؤرخة في 13/04/1976.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 28/05/1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد رقم 26، المؤرخة في 01/06/1991.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 177/91، المؤرخ في 28/05/1991، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 26، المؤرخة في 01/06/1991.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 178/91، المؤرخ في 28/05/1991، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 26، المؤرخة في 01/06/1991.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 254/91، المؤرخ في 27/07/1991، المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحياة و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد رقم 36، المؤرخة في 31/07/1991.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 186/93، المؤرخ في 27/07/1993، يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 11/91، المؤرخ في 27/04/1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع

الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 51، المؤرخة في 1993/08/01.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 46/2000، المؤرخ في 2000/03/01، الذي يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد تنظيمها و كذا كفايات استغلالها، الجريدة الرسمية، العدد رقم 10، المؤرخة في 2000/03/05.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 115/02، المؤرخ في 2002/04/03، يتضمن إنشاء المرصد الوطني للبيئة و التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد رقم 22، المؤرخة في 2002/04/03.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 175-02، المؤرخ في 2002/05/20، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للنفايات و تنظيمها و عملها، الجريدة الرسمية عدد رقم 37، المؤرخة في 2002/05/26.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 81/04، المؤرخ في 2004/03/14، يحدد كفايات وضع بنك معطيات للسياحة، الجريدة الرسمية عدد رقم 15، المؤرخة في 2004/03/15.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 111/04، المؤرخ في 2004/04/13، المحدد لشروط فتح أو منع الشواطئ للسباحة، الجريدة الرسمية عدد رقم 24، المؤرخة في 2004/04/18.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 112/04، المؤرخ في 2004/04/13، المحدد لمهام اللجنة الولائية المكلفة بإقتراح فتح و منع الشواطئ للسباحة و تنظيمها، و كفايات سيرها، الجريدة الرسمية عدد رقم 24، المؤرخة في 2004/04/18.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 113/04، المؤرخ في 2004/04/13، المتضمن تنظيم المحافظة الوطنية للساحل و سيرها و عملها، الجريدة الرسمية عدد رقم 25، المؤرخة في 2004/04/11.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 421/04، المؤرخ في 2004/12/20، المحدد لكفايات الإستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة و الثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل

مناطق التوسع و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 83، المؤرخة في 2004/12/26.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 05-207، المؤرخ في 2005/06/04، يحدد شروط و كفاءات فتح و إستغلال مؤسسات التسلية و الترفيه، الجريدة الرسمية عدد رقم 39، المؤرخة في 2005/06/05.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 249/06، المؤرخ في 2006/07/09، يحدد شروط تنظيم المنافسات الرياضية الممارسة على الشاطئ و كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية عدد رقم 46، المؤرخة في 2006/07/16.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 385/06، المؤرخ في 2006/10/28، المحدد لكفاءات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 70، المؤرخة في 2006/11/05.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 23/07، المؤرخ في 2007/01/28، المحدد لكفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحة أو منح حق إمتياز عليها ، الجريدة الرسمية عدد رقم 08 ، المؤرخة في 2007/01/31.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 69/07 ، المؤرخ في 2007/02/19، يحدد شروط و كفاءات استعمال و استغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية عدد رقم 13 ، المؤرخة في 2007/02/21.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 86/07، المؤرخ في 2007/03/11، المحدد لكفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 17، المؤرخة في 2007/03/14.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 119/07، المؤرخ في 2007/04/23، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 27، المؤرخة في 2007/04/25.

- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 206/07، المؤرخ في 2007/06/30، المحدد لشروط و  
كيفية البناء و شغل الأراضي على الشريط الساحلي و شغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة  
للشواطئ و توسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها، الجريدة الرسمية عدد رقم 43 ،  
المؤرخة في 2007/07/01.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 88/09، المؤرخ في 2009/04/17، المتعلق بتصنيف  
المناطق المهددة بالساحل، الجريدة الرسمية عدد رقم 12، المؤرخة في 2009/02/22.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 114/09، المؤرخ في 2009/04/07، المحدد لشروط إعداد  
مخطط و تهيئة الشاطئ و محتواه و كيفية تنفيذه، الجريدة الرسمية عدد رقم 21،  
المؤرخة في 2009/04/08.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 152/09، المؤرخ في 2009/05/02، يحدد شروط و كيفية  
منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع  
استثمارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 27، المؤرخة في 2009/05/06.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 153/09، المؤرخ في 2009/05/02، المحدد لشروط و  
كيفية منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير  
المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها،  
الجريدة الرسمية عدد رقم 27، المؤرخة في 2009/05/06.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 20/10، المؤرخ في 2001/01/12، المتضمن تنظيم لجنة  
المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار و تشكيلتها وتسييرها،  
الجريدة الرسمية عدد رقم 04 ، المؤرخة في 2010/01/17.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 25/10، المؤرخ في 2010/01/12، يحدد كيفية منح  
الامتياز لإقامة هياكل استخراج المياه الجوفية أو السطحية لضمان التمويل المستقل  
للمناطق أو الوحدات الصناعية، الجريدة الرسمية عدد رقم 04، المؤرخة في  
2010/01/17.

- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 326/10، المؤرخ في 2010/12/23، يحدد كفاءات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية عدد رقم 79، المؤرخة في 2010/12/29.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 126/12، المؤرخ في 2012/03/19، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 119/07، المؤرخ في 2007/04/23 الجريدة الرسمية عدد رقم 17، المؤرخة في 2012/03/25.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 205/12، المؤرخ في 2012/05/06، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 69/07، المؤرخ في 2007/02/19، السابق الذكر، و المنشور في الجريدة الرسمية عدد رقم 29، المؤرخة في 2012/05/13.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 427/12، المؤرخ في 2012/12/16، يحدد شروط و كفاءات إدارة و تسيير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية عدد رقم 69، المؤرخة في 2012/12/19.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 2015/01/25، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد رقم 07، المؤرخة في 2015/02/12.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 78/15، المؤرخ في 2015/03/02، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 86/07، المؤرخ في 2007/03/11، الجريدة الرسمية عدد رقم 12، المؤرخة في 2015/03/08.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 104/17 المؤرخ في 2017/03/05، المتعلق بمتابعة الاستثمارات و العقوبات المطبقة في حالة عدم احترام الالتزامات و الواجبات المكتتبة، الجريدة الرسمية عدد رقم 16، المؤرخة في 2017/03/06.
- ✓ المرسوم التنفيذي رقم 199/18، المؤرخ في 2018/08/02، يتعلق بتقويض المرفق العام، الجريدة الرسمية عدد رقم 48، المؤرخة في 2015/08/05.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 213/18، المؤرخ في 20/08/2018، يحدد شروط و كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 52، المؤرخة في 29/08/2018.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 150/19، المؤرخ في 19/04/2019، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 69/07، المؤرخ في 19/02/2007، يحدد شروط و كفيات استعمال و استغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية عدد رقم 31، المؤرخة في 12/05/2019.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 298/22، المؤرخ في 08/09/2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و سيرها، الجريدة الرسمية عدد رقم 60، المؤرخة في 18/09/2022.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 301/22، المؤرخ في 08/09/2022، يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار، الجريدة الرسمية عدد رقم 60، المؤرخ في 18/09/2022.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 302/22، المؤرخ في 08/09/2022، يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة و كفيات الاستفادة من مزايا الاستغلال و شبكات التقييم، الجريدة الرسمية عدد رقم 60، المؤرخ في 18/09/2022.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 303/22، المؤرخ في 08/09/2022، يتعلق بمتابعة الاستثمارات و التدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات و الالتزامات المكتتبة، الجريدة الرسمية عدد رقم 60، المؤرخة في 18/09/2022.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 487/23، المؤرخ في 28/12/2023، يحدد شروط و كفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد رقم 85، المؤرخة في 30/12/2023.

✓ المرسوم التنفيذي 23-489، المؤرخ في 2023/12/28، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي و تنظيمها و سيرها، الجريدة الرسمية عدد رقم 85، المؤرخة في 2023/12/30.

### ج-القرارات والمناشير:

✓ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2005/06/12، المحدد لمدونة إيرادات و نفقات صندوق التخصيص الخاص بالخزينة رقم رقم 057-302 الذي عنوانه صندوق تخصيص المساهمة للترقية السياحية، الجريدة الرسمية، عدد رقم 84، المؤرخة في 2005/12/29.

✓ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/01/14، يتضمن التنظيم الإداري للمحافظة الوطنية للساحل، الجريدة الرسمية عدد رقم 32، المؤرخة في 2006/05/17.

✓ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2006/05/18، يحدد نماذج الاتفاقية و دفتر الشروط المتعلقة بامتياز الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة، الجيدة الرسمية عدد رقم 70، المؤرخة في 2006/11/05.

✓ القرار الوزاري المؤرخ في 2006/10/23، يحدد كيفية ارسال المعطيات المجمعّة من قبل المديرية الولائية للسياحة و الديوان الوطني للسياحة و الوكالة الوطنية للتنمية السياحية و كذا الجمعيات التي تتشط في المجال السياحي، الجريدة الرسمية عدد رقم 14، المؤرخة في 2006/02/25.

✓ القرار المؤرخ في 2006/10/23، يحدد نموذج الرزنامة المتعلقة بالمعلومات و البيانات و المؤشرات التي تحوزها المؤسسات الوطنية و الإدارات العمومية و الهيئات العمومية المتخصصة لتزويد بنك المعطيات السياحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 14، المؤرخة في 2006/02/25.

✓ القرار الوزاري المؤرخ في 2008/01/31، المتضمن إنشاء ملحقات للوكالة الوطنية للتنمية السياحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 19، المؤرخة في 2008/04/09.

د- الأنظمة و التعليمات و المذكرات:

✓ النظام رقم 02/18 المؤرخ في 2018/11/04، يتضمن قواعد ممارسة العمليات المصرفية المتعلقة بالصيرفة التشاركية من طرف المصارف والمؤسسات المالية، الجريدة الرسمية عدد رقم 73، المؤرخة في 2018/12/09، الملغى.

✓ النظام رقم 02/20، المؤرخ في 2020/03/15، يحدد العمليات البنكية المتعلقة بالصيرفة الإسلامية و قواعد ممارستها من طرف البنوك و المؤسسات المالية، الجريدة الرسمية عدد رقم 16، المؤرخة في 2020/03/24.

✓ التعليمات رقم 03/20، المؤرخة في 2020/04/02، المعرفة لمنتجات الصيرفة الإسلامية و المحددة للإجراءات و الخصائص التقنية لتنفيذها من طرف البنوك و المؤسسات المالية.

✓ المذكرة رقم 502 بتاريخ 16 جانفي 2014 ، تتضمن كيفية حساب حقوق التسجيل و رسم الإشهار العقاري و أتعاب أملاك الدولة ، المديرية العامة للأملاك الوطنية و وزارة المالية.

5-المجلة القضائية:

✓ القرار رقم 008247، المؤرخ في 2003/07/22، الصادر عن الغرف المجتمعة لمجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد رقم 04، لسنة 2003.

ثانيا-باللغة الفرنسية:

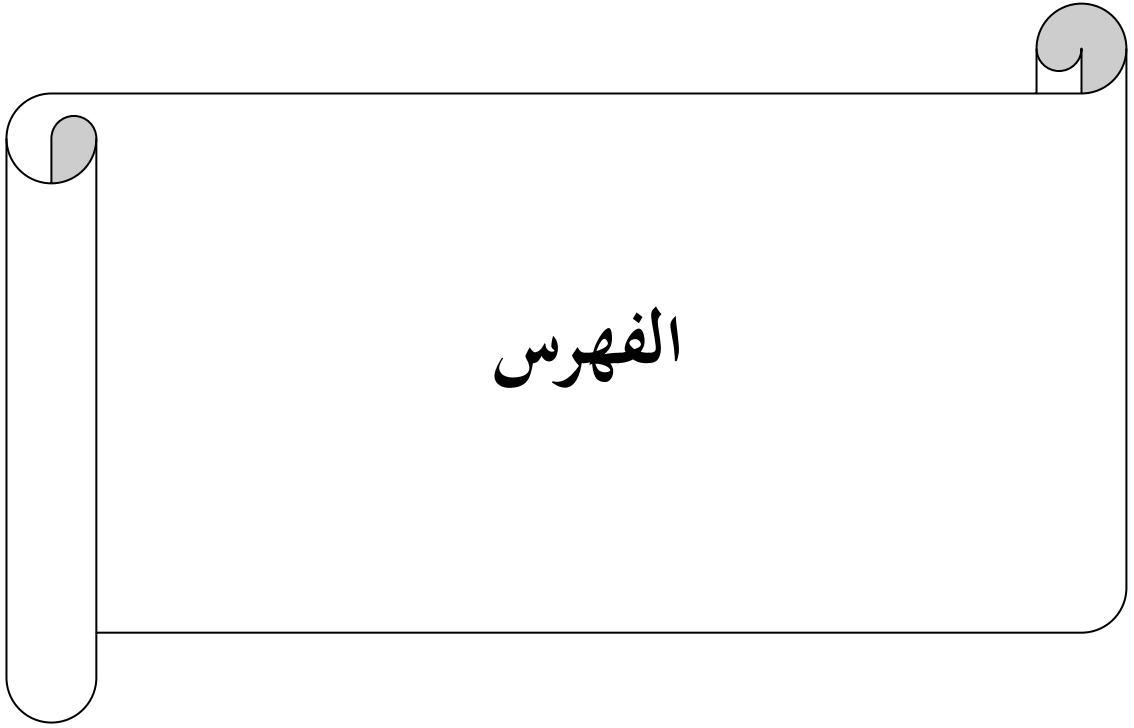
1-LES LIVRES:

- ✓ André de L'aubadere – Frank Moderne – Pierre Delvolvé : Traité des contrats administratives tome 1- L.G.D.J. 1983.
- ✓ Réni cristini, droit de l'urbanisme, éditions Economica, Paris France 1985.
- ✓ Henri Jacquot, François Ppriet, Droit de l'urbanisme, 3<sup>eme</sup> Edition, Dalloz, Delta , 1998.

- ✓ Bernard Dubey, introduction au droit et au droit des affaires, 2<sup>eme</sup> partie, Le droit prive , des cour, faculté des science économiques et sociales université ,de fribourg 2005.
- ✓ Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, 3<sup>eme</sup> Edition Gualino Editeur 2006.
- ✓ Benoît Gourgard et Tarik Yaïche Certu, La requalification des zones d'activités économiques - du diagnostic à la stratégie - méthodes d'observation et de suivi du foncier d'activité, Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les Constructions publiques, Paris france, 2010.
- ✓ Linda Alloui – Ami moussa, cours d'aménagement touristique, office des publications universitaires, Benaknoun Alger, 2011.
- ✓ Brahim Ben youcef, Analyse urbaine (éléments de méthodologie), 3<sup>eme</sup> éditions, office des publications universitaires, Ben aknoun Alger, 2011.
- ✓ Pascal Pichonnaz, Franz Werro, La Pratique Contractuelles3, Symposium En Droit Des Contrats , Edition Romande, , Medias Juridiques Geeve, Zuich ,Bale, 2012.

## 2-LES Articles:

- ✓ BOUDJANI Malik, DJAMANE- SEGUENI Nadjat, LE TOURISME EN ALGERIE. ELEMENTS CRITIQUES POUR UNE POLITIQUE FUTURE DE TOURISME DURABLE, Revue algérienne d'économie et gestion, volume 07 no 01 ,2014.
- ✓ HAMDI PACHA NadiaLe, tourisme, levier de développement local: Analyse du rôle des collectivités locales dans la mise en tourisme de l'Algérie, Revue des Sciences Humaines – Université Mohamed Khider Biskra, volume 17, NO 01, 2017.



الفهرس

الفهرس

الصفحة	العناوين
	شكر، إهداء
02	مقدمة
07	الباب الأول: الاستثمار في إطار مناطق التوسع والمواقع السياحية
10	الفصل الأول: توفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار
11	المبحث الأول: التصنيف والاختناء بالتراضي كقاعدة لتوفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار
11	المطلب الأول: التصنيف كآلية لتوفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار
12	الفرع الأول: الفرع الأول: المفهوم القانوني للتصنيف
12	أولاً- المدلول القانوني للتصنيف بمفهوم مناطق التوسع والمواقع السياحية
13	ثانياً- تمييز التصنيف لمناطق التوسع والمواقع السياحية عن التصنيف بمفهوم الأملاك الوطنية
16	الفرع الثاني: الملاسات القانونية للتصنيف
16	أولاً- إجراءات تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية
22	ثانياً- آثار تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية
25	المطلب الثاني: الاختناء بالتراضي كآلية لتوفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار
25	الفرع الأول: الاختناء بالتراضي للأوعية العقارية السياحية المملوكة ملكية خاصة للأفراد
26	أولاً- الأساس القانوني لإمكانية الاختناء بالتراضي للأوعية العقارية السياحية التابعة للخواص
27	ثانياً- إجراءات الاختناء بالتراضي للأوعية العقارية السياحية التابعة للخواص
29	الفرع الثاني: إقتناء الأوعية العقارية السياحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

29	أولاً- الغرض من اقتناء الأوعية العقارية السياحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة
30	ثانياً- إجراءات إقتناء الأوعية العقارية السياحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة
33	المبحث الثاني:الشفعة ونزع الملكية كاستثناء في توفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار
34	المطلب الأول: الشفعة كآلية لتوفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار
34	الفرع الأول:الشفعة وفقاً للقواعد العامة
35	أولاً-تعريف الشفعة
36	ثانياً-حالات ممارسة الشفعة
37	الفرع الثاني: الشفعة في إطار مناطق التوسع والمواقع السياحية
37	أولاً-الإقرار القانوني لحق الوكالة الوطنية للتنمية السياحية في ممارسة الشفعة
39	ثانياً- إجراءات ممارسة حق الشفعة من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية
41	المطلب الثاني: نزع الملكية كآلية لتوفير الأوعية العقارية السياحية المناسبة للاستثمار
42	الفرع الأول: نزع الملكية في إطار القواعد العامة
42	أولاً-تعريف آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
44	ثانياً- خصائص آلية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
47	الفرع الثاني:نزع الملكية في إطار مناطق التوسع والمواقع السياحية
47	أولاً-نزع الملكية آلية إستثنائية لإقتناء الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية
52	ثانياً-الصعوبة العملية في تطبيق آلية نزع الملكية في إطار مناطق التوسع والمواقع السياحية
58	الفصل الثاني:دمج الأوعية العقارية السياحية في مجال الاستثمار

58	المبحث الأول: التحضير لدمج الأوعية العقارية السياحية في مجال الاستثمار عن طريق التهيئة والتخطيط
59	المطلب الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية
59	الفرع الأول: المقاربة القانونية التأصيلية للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية
60	أولا- الخلفية القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2030
62	ثانيا- الأبعاد الاستراتيجية للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لآفاق 2030
63	الفرع الثاني: المفارقة القانونية للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية
63	أولا- عدم ثبات التخطيط التوجيهي السياحي:
65	ثانيا- المفارقة بين الأداة العامة للتخطيط والأداة الخاصة للتخطيط السياحي
66	المطلب الثاني: مخطط التهيئة السياحية
67	الفرع الأول: الأحكام الموضوعية لمخطط التهيئة السياحية
67	أولا- المواصفات المرجعية لمخطط التهيئة السياحية:
68	ثانيا- الأهداف التنموية لمخطط التهيئة السياحية:
69	الفرع الثاني: الأحكام الإجرائية لمخطط التهيئة السياحية
70	أولا- إجراءات إعداد مخطط التهيئة السياحية
72	ثانيا- إجراءات تنفيذ مخطط التهيئة السياحية
77	المبحث الثاني: الدمج النهائي للأوعية العقارية السياحية في مجال الاستثمار عن طريق عقد الامتياز
78	المطلب الأول: المفهوم القانوني لعقد امتياز استغلال الأوعية العقارية السياحية الموجه للاستثمار
79	الفرع الأول: مدلول عقد امتياز الأوعية العقارية السياحية الموجهة للاستثمار
79	أولا- تعريف عقد امتياز استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية
82	ثانيا- أركان عقد امتياز استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية:
85	الفرع الثاني: إجراءات إبرام عقد امتياز الأوعية العقارية السياحية الموجهة للاستثمار
85	أولا- الإجراءات السابقة على الترخيص بمنح الامتياز

90	ثانيا-الإجراءات اللاحقة على الترخيص بمنح الامتياز
92	المطلب الثاني: الآثار القانونية لعقد امتياز استغلال الأوعية العقارية السياحية الموجه للاستثمار
93	الفرع الأول: حقوق المستثمر
93	أولا-حق المستثمر في الحصول على رخصة البناء:
101	ثانيا-الحقوق الأخرى للمستثمر صاحب الامتياز
113	الفرع الثاني: التزامات المستثمر
113	أولا-الالتزام بإنجاز المشروع الاستثماري
115	ثانيا-الالتزامات الأخرى للمستثمر
123	<b>الباب الثاني:الاستثمار في إطار الأنظمة العقارية السياحية الخاصة</b>
125	<b>الفصل الأول:الاستثمار في إطار شواطئ البحر</b>
125	المبحث الأول:شواطئ البحر بين الملكية العمومية والوجهة السياحية"اكتساب الصفة والتوابع"
126	المطلب الأول: الشاطئ كملك وطني عمومي ذو وجهة سياحية
126	الفرع الأول:اكتساب الصفة العمومية لشواطئ البحر
126	أولا- الإقرار القانوني للصفة العمومية لشواطئ البحر
128	ثانيا- تعيين الحدود كإجراء قانوني لاكتساب الصفة العمومية لشواطئ البحر
131	الفرع الثاني: اكتساب الوجهة السياحية لشواطئ البحر
131	أولا-مقتضيات فتح الشاطئ للسباحة
133	ثانيا-قرار فتح الشاطئ للسباحة
134	المطلب الثاني:توابع اكتساب الصفة العمومية والوجهة السياحية لشواطئ البحر
134	الفرع الأول: خضوع شواطئ البحر لأنماط الحماية المدنية
135	أولا-عدم القابلية للتصرف
136	ثانيا-عدم القابلية للاكتساب بالتقادم
136	ثالثا- عدم القابلية للحجز

137	الفرع الثاني: الخضوع للحماية الرقابية النوعية
138	أولاً- الهيئات المنصوص عليها في التشريع الخاص بالساحل
140	ثانياً- الهيئات المنصوص عليها في التشريع الخاص بالبيئة
145	المبحث الثاني: شواطئ البحر فضاء لاستيعاب مشاريع استثمارية سياحية
146	المطلب الأول: التحضير لإقامة مشاريع استثمارية سياحية على شواطئ البحر
146	الفرع الأول: التخطيط للمشاريع الاستثمارية الشاطئية
146	أولاً- انشغال المخططات ذات الطابع العام بشواطئ البحر
148	ثانياً- المخططات الخاصة بشواطئ البحر
151	الفرع الثاني: التعمير المتعلق بالمشاريع الاستثمارية الشاطئية
151	أولاً- عقود التعمير اللازمة لإنجاز المشروع الاستثماري على الشاطئ
159	ثانياً- القيود المتعلقة بالبناء في المناطق الشاطئية
162	المطلب الثاني: استغلال المشاريع الاستثمارية السياحية الشاطئية
163	الفرع الأول: الاستغلال عن طريق عقد الامتياز
163	أولاً- إجراءات إبرام عقد الامتياز
164	ثانياً- آثار عقد الامتياز
168	الفرع الثاني: الاستغلال عن طريق الترخيص المباشر
169	أولاً- النشاطات الرياضية الشاطئية
172	ثانياً- مؤسسات التسلية والترفيه الشاطئي
175	<b>الفصل الثاني: الاستثمار في إطار المياه الحموية</b>
176	المبحث الأول: إنشاء المياه الحموية
176	المطلب الأول: آليات إنشاء المياه الحموية
176	الفرع الأول: المدلول المفاهيمي المياه
176	أولاً- تعريف المياه
177	ثانياً- أهمية المياه
178	الفرع الثاني: مضمون آليات إنشاء المياه الحموية

178	أولاً-التصنيف كقاعدة عامة لإنشاء المياه الحموية
181	ثانياً-نزع الملكية كآلية استثنائية لإنشاء المياه الحموية
183	المطلب الثاني:أثار إنشاء المياه الحموية
183	الفرع الأول: الخضوع لنظام نوعي للحماية من منظور التشريع المتعلق بالبيئة
183	أولاً- حماية المياه الحموية من خلال القوانين
184	ثانياً- حماية المياه الحموية من خلال المراسيم
186	الفرع الثاني: الخضوع لنظام نوعي للحماية من منظور التشريع المتعلق بالمياه الحموية
186	أولاً-خضوع المياه الحموية لنظام نوعي للرقابة
187	ثانياً- خضوع المياه الحموية لنظام نوعي للضبط
188	المبحث الثاني:امتياز استغلال المياه الحموية
189	المطلب الأول:تطبيقات قانونية لامتياز استغلال الموارد المائية
189	الفرع الأول: الامتياز المرتبط بانجاز هياكل المياه
189	أولاً-الامتياز المرتبط بإنجاز هياكل استخراج المياه
190	ثانياً-الامتياز المرتبط بانجاز هياكل تحلية مياه البحر
191	ثالثاً-الامتياز المرتبط بإنجاز هياكل المياه الضرورية للنشاطات الرياضية والصناعية
192	الفرع الثاني: الامتياز المرتبط باستغلال المياه
192	أولاً- الامتياز المرتبط باستغلال المياه القذرة المصفاة
194	ثانياً- الامتياز المرتبط باستغلال مياه الشرب
194	المطلب الثاني: الأحكام القانونية لامتياز استغلال المياه الحموية
195	الفرع الأول: شروط وكيفيات استغلال المياه الحموية بموجب عقد الامتياز
195	أولاً-الشروط المعتمدة لمنح الامتياز
199	ثانياً-الإجراءات المتبعة لمنح الامتياز
204	الفرع الثاني: الآثار المترتبة على عقد الامتياز في إطار المياه الحموية
205	أولاً- حقوق صاحب الامتياز

206	ثانيا-التزامات صاحب الامتياز
219	خاتمة
221	قائمة المراجع
242	الفهرس