

تاريخ القبول: 2018/10/04

تاريخ الإرسال: 2018/10/02

حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري

Protection of tourist property in Algerian legislation

د.محميد حميد

jurimah@yahoo.fr

جامعة الجلفة

الملخص

السياحة ظاهرة قديمة رافقت الإنسان عبر تاريخه الطويل، حيث يختلف الباحثون في تعريف السياحة اختلافا جذريا، من حيث نظرتهم لطبيعة السياحة و ميدانها و مدلولها، فهناك من ينظر إليها بأن لها طابع ترفيهي، وهناك من ينظر إليها من منظور تاريخي أو ديني أو طبيعي، و في العصر الحديث أصبحت السياحة صناعة العصر و بدأت الدول تنظر إليها باعتبارها صناعة بلا مداخن، حيث اكتسبت أهمية خاصة نظرا لتعدد النشاطات المرتبطة و ضخامة الاستثمارات التي تقوم عليها، ويتفق الجميع على أهمية السياحة في تحقيق النمو الاقتصادي، السياسي والاجتماعي، وللسياحة دور هام وواضح في اقتصاديات الكثير من الدول من خلال إسهاماتها في الناتج المحلي، كما تعد من أهم القطاعات المولدة لفرص العمل وقدرتها على دفع عمليات التنمية الشاملة.

الكلمات المفتاحية: العقار، السياحة، مناطق التوسع، الحماية.

Abstract:

Tourism is an old phenomenon that has accompanied man throughout his long history the researchers differed radically in the definition of tourism. There are those who are seen as having an entertaining character, and some are viewed from a historical or religious perspective.

In the modern era, tourism has become an industry of the times and countries have begun to view it as a real industry. All agree on the Importance of tourism in achieving economic, political and social growth.

It contributes to the national product of the countries, and is one of the most Important sectors for employment and is ability to promote comprehensive development.

Keywords: Real Estate, Tourism, Areas of expansion, protection

المقدمة

تعتبر السياحة صناعة حقيقية في عصرنا الحالي نظرا لما تحققه من موارد مالية حقيقية للدولة و أيضا لما توفره من مناصب شغل دائمة ومؤقتة، وهناك بعض الدول تعتمد في خزيرتها العمومية على السياحة كمورد أساسي وهام، وعلى هذا أساس بدأت الدول تهتم بهذا المورد وأنشأت لتدعيمه بنى تحتية و منشآت قاعدية وترفيهية ضخمة، وعلى ضوء هذه المفاهيم الحضرية كان للسياحة وقوانينها وتشريعاتها وارتباطها بمدى توافر الأمن أهمية بالغة في حماية النشاط السياحي و تدعيمه، كما تشكل السياحة صناعة المستقبل وواحد من أهم الصناعات التي تركز عليها اقتصاديات الخدمات... الخ.

ويعد العقار السياحي العامل المميز والأساسي لانتعاش السياحة، فالعقار السياحي الذي يعتبر ثروة رئيسية تتجلى أهميته في الأنشطة الاقتصادية المتمركزة عليه والتي تتمتع بأهمية كبيرة في عالم اليوم و يقوم عليها اقتصاد كثير من الدول التي تنطلق من المكانة التي وصلت إليها كقطاع اقتصادي قائم بذاته له مدخلاته ومخرجاته الأمر الذي جعله يمثل مصدر رئيسي ومهم لانتعاش القطاع السياحي في عدد كبير من دول العالم، كما يتميز المردود المادي لما يوفره العقار السياحي او مناطق التوسع السياحي لصناعة السياحة من غيره من مردودات المرافق الإنتاجية بأنه مردود متفرق ومتشعب وتستفيد منه مختلف الأنشطة سواء الاقتصادية أو الاجتماعية أو السياسية أو الثقافية أو الفنية وغيرها من الأنشطة الإنسانية.

أهمية الدراسة:

تأسس هذا اختيار البحث على جملة من الاعتبارات الموضوعية نخص بالذكر منها:
1- القطاع السياحي من خلال العقار السياحي أصبح يمثل بديلا اقتصاديا مهما من شأنه أن يساهم في نمو الدخل الوطني، من خلال توفير الموارد بالعملة الصعبة.

2- الأهمية البالغة التي يكتسبها العقار السياحي في الاستثمار في القطاع السياحي ودوره الهام في نمو اقتصاديات الدول.

مشكلة الدراسة:

إلى أي مدى وفق المشرع في إرساء قواعد قانونية متكاملة ومتجانسة تهدف إلى تنظيم وحماية العقار السياحي في الجزائر؟ وماهي الآليات القانونية التي تضبط العقار السياحي في الجزائر؟

أهداف الدراسة

1- إبراز المكانة الاقتصادية للعقار السياحي والدور الذي يمكن أن يلعبه في عملية التنمية.

2- الإلمام بالتنظيم القانوني للعقار السياحي لأجل دفع وترقية الاستثمار في هذا المجال.

3- العقار السياحي من الأصناف القانونية للعقار التي تتطلب البحث فيها على غرار الأنواع الأخرى من العقار التي تم البحث والدراسة فيها.

4- معرفة مثبطات وعراقيل القانونية والإدارية وحتى الاقتصادية للحصول على العقار السياحي ومجالاته ونطاقه وتوسعته.

منهجية الدراسة

ولمعالجة هذا الموضوع كان علينا الاستعانة ببعض من المناهج العلمية التي ساعدت على كشف الإبهام وذلك من خلال اعتمادنا على المنهج الوصفي التحليلي لمجموعة النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالموضوع وذلك لاستنباط الأحكام واستخلاص المفاهيم المتعلقة بموضوع العقار السياحي.

خطة الدراسة

الفقرة 01: - مفهوم العقار السياحي وأصنافه القانونية.

الفقرة 02: - الحماية الإدارية للعقار السياحي.

الفقرة 03: - الحماية القضائية للعقار السياحي.

الفقرة 01: مفهوم العقار السياحي وأصنافه القانونية.

إن الوقوف على حقيقة العقار السياحي تقتضي منا أولاً محاولة تعريف العقار السياحي من الجانب اللغوي والاصطلاحي والقانوني، كما سنتناول في هذا المبحث تعريف العقار السياحي وخصائصه (الفرع 01)، والأصناف القانونية للعقار السياحي (الفرع 02)

الفرع 01 : تعريف العقار السياحي و خصائصه

سنحاول تحديد معنى العقار السياحي الذي يعد الفضاء العقاري الذي تتمركز عليه السياحة بكل أنواعها و هذا من خلال تعريف العقار السياحي من جهة ، و التعرض إلى أصنافه القانونية من جهة أخرى .

أولاً: تعريف العقار السياحي

حتى يتضح معنى مصطلح العقار السياحي المركب من شقين : العقار و السياحة، سوف نحدد مدلول كل منهما للوصول لتعريف له ، و هذا بتحديد المقصود بهما من الجانب اللغوي و الاصطلاحي و القانوني .

1/- المقصود بالعقار السياحي

-**العقار لغة** : كل ملك ثابت له أصل ، منزل ، ضيعة ، أرض⁽¹⁾.

-**العقار قانوناً** : هو كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف⁽²⁾، وهو تقريباً نفس التعريف الذي أورده نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري⁽³⁾، والتي نصت على حق الملكية ، لذا نجد المشرع الجزائري قد ميز في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، بين المنقول والعقار في باب الاختصاص القضائي، فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقار والحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار، لأن هذا الأخير يتميز بموقع قار وثابت ولأن المنقول ليس له موقع ثابت بحكم طبيعته التي تسمح بنقله من مكان لآخر لذا يؤول الاختصاص إلى محكمة موطن المدعى عليه⁽⁴⁾، و لذا كان لزاماً علينا تحديد المعنى اللغوي و الاصطلاحي للسياحة لأجل تعريف العقار السياحي .

-السياحة لغة : السّيح ، و السّيوح ، الذهاب في الأرض و مفارقة الأمصار⁽⁵⁾
 -السياحة إصطلاحا : فهي عبارة عن الانتقال المؤقت من مكان نطاق السكن المعتاد و أماكن العمل، سواء داخل نفس البلد أو خارجها⁽⁶⁾.

فالعقار السياحي كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الإستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار السياحي⁽⁷⁾، و المقصود بمصطلح العقار السياحي في القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي، بأنه يتشكل من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية و يضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص⁽⁸⁾، لكن في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية في المادة 20 منه تطرقت إلى تحديد العقار السياحي القابل للبناء فقط، دون ذكر العقار السياحي غير المبني كالشواطئ والمناطق الأثرية والطبيعية وهي تعتبر أيضا من مكونات العقار السياحي.

ثانيا : خصائص العقار السياحي في الجزائر

تعتبر الجزائر من الدول الغنية بالموارد السياحية، و هذا بتنوع في الموارد الطبيعية و الثقافية التي تمتلكها، والتي تصلح أن تستقطب السياح إليها ، و من بين الخصائص و المميزات التي يزخر بها العقار السياحي في الجزائر تتمثل إجمالا في :

1/-الموارد الطبيعية :نتطرق للموارد الطبيعية من خلال ما يلي :

أ-الموقع والمناخ: تقع الجزائر شمال القارة الأفريقية وهي تتوسط بلاد المغرب العربي الكبير يحدها من الشمال البحر المتوسط ومن الشرق تونس وليبيا ومن الغرب المغرب الأقصى وموريتانيا ومن الجنوب النيجر ومالي ، و تتميز الجزائر من شمالها إلى جنوبها بثلاثة أنواع من المناخ :

-مناخ متوسطي على السواحل الممتدة من الشرق إلى الغرب ودرجة الحرارة متوسطة عموما في هذه المناطق من شهر أكتوبر إلى أبريل وتقارب 18 درجة، أما في شهر جويلية وأوت فتصل إلى أكثر من 30 درجة، ويكون الجو حارا ورطبا.

- مناخ شبه قاري في مناطق الهضاب العليا يتميز بموسم طويل بارد ورطب في الفترة من أكتوبر إلى ماي وتصل درجة الحرارة أحيانا إلى 5 درجات أو أقل في بعض المناطق أما باقي أشهر السنة فتتميز بحرارة جافة وتصل إلى أكثر من 30 درجة.

- مناخ صحراوي في مناطق الجنوب والواحات ويتميز بموسم طويل حار من شهر ماي إلى سبتمبر حيث تصل درجة الحرارة أحيانا إلى أكثر من 40 درجة أما باقي أشهر السنة فتتميز بمناخ متوسطي ودافئ، هذا ما يمكن نشاط حركة السياح في فصل الشتاء.

ب- **الساحل الجزائري** : يمتد الساحل الجزائري على مسافة 1200 كلم، وهو يتميز بارتفاعه وتكونه الصخري، وتوجد به عدة فضاءات سياحية نادرة، ومن أهم المناطق السياحية الممتدة على هذا الساحل نجد: القالة، تيقزيرت، سيدي فرج، تنس، بني صاف،..الخ.

ج- **المناطق الجبلية**: أهم ما يميز المناطق الجبلية في الجزائر وجود سلسلتي الأطلس التلي والأطلس الصحراوي والتي تعطيان فرص الاكتشاف والصيد، وأهم المرتفعات السياحية نجد محطة الشريعة والتي تمارس فيها رياضة التزلج على الثلج، بالإضافة إلى محطة تيكجدة⁽⁹⁾، إن خبايا المناطق الجبلية لا تقتصر على المرتفعات والمغارات والكهوف فحسب، وإنما هناك ثروات أخرى لها أهميتها للسائح مثل الحيوانات المتنوعة والطيور النادرة والينابيع المائية العذبة والتي تتميز بالبرودة صيفا والدفء شتاء وكل هذه تعتبر بمثابة عوامل جذب للسياح عندما تثير فيهم الفضول والرغبة في اكتشاف المكنونات السياحية التي تتوفر عليها مختلف مناطق الجزائر.

د- **المناطق الصحراوية**: تبلغ مساحة الصحراء الجزائرية حوالي 2 مليون كلم مربع موزعة على خمسة مناطق كبرى هي أدرار، إليزي، وادي ميزاب تمنراست وتندوف.

هـ- **المحطات المعدنية**: الجزائر بلد غني بطبيعتها الساحرة وقدراته السياحية والثقافية الهائلة والمتعددة وحتى الطبيعة، والتي كان لها الفضل في أن تمنح الجزائر مناظر خلابة، كما وهبها الله العديد من المنابع المعدنية بخصائص علاجية مؤكدة، تبين حسب الدراسة التي قامت بها المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية وجود 202 منبع

للمياه المعدنية يتركز أغلبها في شمال البلاد⁽¹⁰⁾، ومن أهم هذه الحمامات نجد: حمام ريغة بعين الدفلى ، حمام بوحنيفية بمعسكر، حمام قرقور بسطيف ، حمام المصران وحمام الشارف بالجلفة⁽¹¹⁾

2- الموارد الثقافية والتاريخية:

تتزرخ الجزائر بموارد سياحية متنوعة ومن أهمها نجد المعالم المصنفة من طرف منظمة اليونسكو والمتمثلة في :

- تيمقاد : تم إنشاؤها من طرف الإمبراطور ترجان وهي تقع ببانتة.
- تيبازة : وهي من المدن الرومانية العتيقة.
- جميلة : وهي تقع بسطيف وهي من أقدم المدن الرومانية بالجزائر.
- الطاسيلي : وتحتوي على أكثر من 15000 لوحة تعكس تحولات المناخ وهجرة الحيوانات وتطور الحياة البشرية في الصحراء خلال 6000 سنة قبل الميلاد.
- قلعة بني حماد : تقع بالمسيلة وهي من المدن الإسلامية وكانت عاصمة للدولة الحمادية.

- قصر ميزاب : انشأ من طرف الإباضيين.

- القصبية :توجد بالعاصمة وهي مدينة إسلامية⁽¹²⁾

الفرع الثاني: الأصناف القانونية لملكية العقار السياحي

يتشكل العقار السياحي من الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية، و الخاصة و تلك التابعة للخواص⁽¹³⁾، ومنه يمكن أن يكون العقار السياحي ملكا للدولة أي من الأملاك الوطنية العمومية أو الوطنية الخاصة، كما نجده أيضاً مملوكا للخواص، و عليه يصنف العقار السياحي ضمن الأصناف القانونية للأمالك العقارية و هذا حسب ما ورد في قانون التوجيه العقاري .

أولا : العقار السياحي ملك وطني

تتضمن الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك و الحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون هذه الأملاك

الوطنية من الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، والأملاك العمومية و الخاصة التابعة للولاية، الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للبلدية⁽¹⁴⁾.

1- العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية

هي تلك الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و التي تكون قابلة للاستغلال والاستثمار في العقار السياحي طبقا لمخطط التهيئة السياحية⁽¹⁵⁾، والتي تم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية⁽¹⁶⁾ سواء كانت من الأملاك الوطنية العمومية أو الأملاك الوطنية الاصطناعية ، فالمشروع بالإضافة إلى تعريف الأملاك الوطنية العمومية في قانون الأملاك الوطنية لجأ إلى تعدادها والتمييز بين الأملاك الطبيعية و الاصطناعية، حيث تشتمل الأملاك العمومية الطبيعية شواطئ البحار والبحيرات وهي ملك الدولة، أما بالنسبة للأملاك العمومية الاصطناعية فتشمل المنشآت المخصصة لاستقبال الجمهور و الحدائق العمومية و المنشآت الثقافية⁽¹⁷⁾، فشواطئ البحار و البحيرات المائية المخصصة للاستعمال السياحي تصنف ضمن الملك العمومي الطبيعي⁽¹⁸⁾، والمنشآت الفنية الكبرى والأماكن الأثرية والحدائق المهيأة تصنف ضمن الأملاك العمومية الاصطناعية⁽¹⁹⁾، وبالتالي تعتبر عقار سياحي لكونها تحتوي على أنشطة و معالم سياحية.

2- العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة

يتكون العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت للدولة أو للولاية أو للبلدية ، من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، وقد تكون أراضي تم إلغاء تخصيصها و تصنيفها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العامة⁽²⁰⁾ ، وهي قابلة للبيع والإيجار والتبادل، وتباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في المخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي ، وتتطبق على العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة جميع الأحكام النصوص عليها في المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل و المتمم، الواردة تحت القسم الثالث "تكون الأملاك الوطنية

الخاصة"، مع مراعاة الأحكام الخاصة بالعقار السياحي الواردة في النصوص القانونية المنظمة له .

ثانيا: العقار السياحي ملك للخواص

يتكون العقار السياحي المملوك للخواص من الأراضي التي تعود ملكيتها الأصلية للخواص إلا أنها ذات طابع سياحي، و تقع داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية، و تكون قابلة للبناء طبقا لمخطط التهيئة السياحية المعد طبقا للقانون، وتقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باقتنائها إن دعت لضرورة لذلك⁽²¹⁾، وفي هذه الحالة قد يكون العقار السياحي مبني أو قابل للبناء و قد يكون أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية في الغالب قد يكون العقار السياحي في هذه الحالة قرى سياحية، فنادق، حمامات، مطاعم، المقاهي المنجزة في إطار الاستثمار السياحي من قبل الخواص.

الفقرة 02 : الحماية الإدارية للعقار السياحي

كرس المشرع الجزائري وسائل قانونية من أجل الإحاطة بجميع العمليات العمرانية برقابة فعالة الهدف منها حماية إدارية للعقار السياحي، وبهذا سنتطرق إلى التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي في (الفرع 01)، وسنتناول المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي في (الفرع 02).

الفرع 01 : التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي

بالرجوع إلى القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم نجد أنه يهدف إلى تنظيم الأراضي القابلة للتعمير بالإضافة إلى وقاية المحيط، وسنتناول فيه حماية العقار السياحي بموجب أدوات التهيئة والتعمير أولا، وننتقل إلى المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي ثانيا.

أولا : حماية العقار السياحي بموجب أدوات التهيئة و التعمير

إن الاهتمام بحماية العقار السياحي يعد من بين الأولويات الضرورية للمشرع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير، وهذا بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ومخطط شغل الأراضي.

1/- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

يتمثل في أداة للتخطيط المجالي والتعمير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات المعنية مع أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي⁽²²⁾، ويحدد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، كما يحدد شروط البناء داخل الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية⁽²³⁾، ويحدد المناطق الواجب حمايتها، التي يعتبر العقار السياحي جزء منها.

2/- مخطط شغل الأراضي

يحدد هذا المخطط بصفة مفصلة قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية، والمواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها⁽²⁴⁾، كما أن المخطط يحدد أيضا المساحات الواجب حمايتها بالنظر لتمتعها بمميزات معينة، ويحتوي أيضا على حدود الحظائر الوطنية التي تنقل على المخطط وفق وثيقة التصنيف الصادرة بموجب مرسوم⁽²⁵⁾، وبالتالي فإن مخطط شغل الأراضي له دور حمائي للعقار السياحي .

الفرع 02: المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي

لحماية العقار السياحي يتطلب إدراج جميع القطاعات التي لها علاقة بالعقار السياحي بصفة مباشرة أو غير مباشرة، وهذا لأجل الوصول إلى حماية فعالة ومجدية للعقار السياحي.

1-المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية

يهدف إلى تحديد كفاءات تطوير الأنشطة السياحية ومنشآتها الأساسية مع مراعاة واجبات الاستغلال العقلاني للمناطق السياحية، وخصوصيات المناطق وإمكاناتها، والاحتياجات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية.

والمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية يحدد قواعد وشروط المحافظة على مواقع ومناطق التوسع السياحي، وأيضاً يحدد شروط وكفاءات إقامة المشاريع السياحية، وتحديد دفتر

شروط الاستغلال المواقع السياحية⁽²⁶⁾، ويشمل مخطط التهيئة السياحية ما يلي: -
حماية الجمال الطبيعي و المعالم الطبيعية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا
للجذب السياحي .

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

- يأخذ مخطط التهيئة السياحية بعين الاعتبار على وجه الخصوص الحاجات
الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، الالتزامات الخاصة باستغلال العقلاني المنسجم
للمناطق و الفضاءات السياحية⁽²⁷⁾.

2/- المخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ: يتضمن مخطط تهيئة الشاطئ مايلي :
تقرير تقني يبرز تحديد منطقة تدخل مخطط تهيئة الشاطئ و الخصائص البيئية
والجغرافية، أيضا شغل السكان والنشاطات الاقتصادية والصناعية والمحيط المبنى
والطرق وشبكات التزويد بالماء والتطهير والمنشآت القاعدية، كذا رهانات
وسيناريوهات التطور و اقتراحات الأعمال⁽²⁸⁾، أيضا يتضمن نظام تهيئة و تسيير
الساحل الذي يشمل مجمل التدابير المحددة بموجب القوانين و الأنظمة السارية
المفعول.

3/-المخطط التوجيهي للمياه:

ينص المخطط التوجيهي للمياه على تطوير البني التحتية الخاصة بحشد الموارد المائية
السطحية و الباطنية و كذلك توزيع هذا المورد بين المناطق طبقا للخيارات الوطنية في
مجال شغل الإقليم وتطويره، كما يجسج المخطط التوجيهي للمياه تامين المورد المائي
و الاقتصاد فيه واستعماله العقلاني و تطوير الموارد المائية غير التقليدية المستمدة
من رسكلة المياه القذرة ومن تحلية مياه البحر واستعمالها⁽²⁹⁾

4/-مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها و استصلاحها

يهدف هذا المخطط إلى تحديد القواعد العامة و الاتفاقات المطبقة على الموقع الأثري
و المنطقة المحمية التابعة له في إطار احترام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁽³⁰⁾
وعندما تكون المنطقة المحمية التابعة للموقع الأثري مشمولة في مخطط شغل الأراضي

يجب أن يحترم هذا الأخير التعليمات التي يملئها مخطط حماية المواقع الأثرية و لاستصلاحها بالنسبة لهذه المنطقة⁽³¹⁾.

5/- المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة

في إطار احترام الأحكام المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، بالنسبة للمجموعات العقارية الحضرية أو الريفية المنشأة في شكل قطاعات محفوظة، القواعد العامة وارتقاقات استخدام الأرض التي يجب أن تتضمن الإشارة إلى العقارات التي لا تكون محل هدم أو تعديل، أو التي فرض عليها الهدم أو التعديل، كما يحدد الشروط المعمارية التي يكون على أساسها المحافظة على العقارات والإطار الحضري⁽³²⁾

6/- مخطط تسيير المجالات المحمية

يعود تسيير المجالات المحمية للمؤسسة التي أنشئت بمبادرة من السلطة التي قامت بإجراء تصنيف المجال المحمي المعني وفقا للكيفيات المحددة بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما⁽³³⁾، ينشأ لكل مجال محمي مخطط توجيهي يحدد التوجيهات و الأهداف المنتظرة على المدى البعيد و تحدد كيفيات إعداد المخطط التوجيهي و الموافقة عليه ومراجعته عن طريق التنظيم⁽³⁴⁾، و ينشأ مخطط تسيير يحدد توجيهات حماية المجال المحمي وتنميته وتنميته المستدامة، كما يحدد الوسائل اللازمة لتنفيذه⁽³⁵⁾.

الفقرة 03: الحماية القضائية للعقار السياحي

سناحول التطرق إلى الضبط القضائي كوسيلة ردعية حمائية أقرها المشرع الجزائري لحماية مكونات العقار السياحي وهذا في (الفرع 01)، والتعرض إلى المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي و التي تثار أمام القضاء و يستوجب البحث فيها وتحديد الجهة القضائية التي تنظر فيها و هذا ما سنتناوله في (الفرع 02).

الفرع 01 : الضبط القضائي الخاص بالعقار السياحي

من خلال النصوص المتعلقة بالضبط القضائي في مجال العقار السياحي والمتمثل في ضبط المخالفات بعد وقوعها، والبحث عن مرتكبيها، وفرض عقوبات عليهم، وعلى هذا الأساس سنتطرق في هذا المجال إلى المخالفات الماسة بالعقار السياحي والأجهزة

المكلفة بالبحث عنها (أولاً)، وسنتناول العقوبات المترتبة على الأفعال المرتكبة على العقار السياحي (ثانياً).

أولاً : المخالفات الماسة بالعقار السياحي و الأجهزة المكلفة بالبحث عنها

ومن خلال هذا الفرع سنتعرض إلى بعض المخالفات الواقعة على العقار السياحي والتي يتم البحث عنها ومعاينتها من طرف أجهزة تتكون من أعوان مؤهلين لذلك.

1- المخالفات الماسة بالعقار السياحي

وفقا للنصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي، يمكننا إحصاء بعض المخالفات التي تقع على العقار السياحي و تتمثل في :

- الشغل اللامشروع للأراضي والبناءات غير المرخصة قانونا وتتخذ في هذا الإطار إجراءات توقيف الأشغال، أو تهديم البناءات وإعادة المواقع إلى حالتها الأصلي⁽³⁶⁾.

- عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودقتر الشروط.

- عدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من طرف السلطة المختصة.

- رفض تزويد الأعوان بالمعلومات أو منعهم بالقيام بالرقابة ، أو إجراء التحريات المنصوص عليها في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية .

- التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو بالشراء أو بمنح رخص البناء .

- تحويل العقار السياحي والمرافق المبنية، طبقا لمخطط التهيئة السياحية عن طبيعتها السياحي⁽³⁷⁾.

مخالفة المؤسسات الفندقية لقواعد البناء والتهيئة⁽³⁸⁾ .

- إجراء الأبحاث الأثرية دون ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة.

- عدم التصريح بالأشياء المكتشفة أثناء الأبحاث الأثرية المرخص بها وعدم تسليمها للدولة⁽³⁹⁾.

2- الأجهزة المكلفة بالبحث عن المخالفات الماسة بالعقار السياحي

طبقا لأحكام المادة 33 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية التي يؤهل فيها للبحث و معاينة المخالفات كل من :- ضباط وأعوان الشرطة القضائية

- مفتشي السياحة

- مفتشي التعمير

- مفتشي البيئة

ومفتشو السياحة من أجل أداء مهامهم يؤدون أمام الجهة القضائية المختصة إقليميا القسم الآتي نصه : **" أقسم بالله العظيم أن أقوم بعملتي على أكمل وجه، وأن أؤدي مهامي بأمانة وصدق و نزاهة، وأن أكتم سرها، وأتعهد باحترام أخلاقياتها، وألتزم في كل الأحوال بالواجبات التي تفرضها علي "** (40)

ويترتب على معاينة المخالفة، إعداد محضر يسرد فيه بدقة العون المعاین، المؤهل قانونا، الوقائع التي عاينها والتصريحات التي تلقاها، يوقع كل من العون المعاین ومرتكب المخالفة المحضر، و في حالة رفض المخالف التوقيع يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية إثبات العكس، كما يرسل المحضر، حسب الحالة إلى الوالي المختص إقليميا و/أو الجهة القضائية المختصة في خلال مهلة لا تتعدى خمسة عشر يوما ابتداء من يوم إجراء المعاينة(41)

ويؤهل مفتشو السياحة في إطار ممارسة مهامهم الدخول إلى مناطق التوسع و المواقع السياحية، وإلى ورشات إنجاز الهياكل القاعدية و بناء التجهيزات داخل هذه المناطق و المواقع السياحية، وأيضا التحقق من توفر الرخص المتعلقة بعمليات الامتياز والتنازل عن الأراضي السياحية المهينة، وكذا رخص البناء، والتحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية و دفتر الشروط، وكذا المخططات المعمارية المصادق عليها مسبقا من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة

و أيضا يبقى ضباط و أعوان الشرطة القضائية المحددين في القواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية هيئات ذات الاختصاص العام في مجال ضبط الجرائم حتى و إن كانت الجرائم في مناطق التوسع و المواقع السياحية ، أما بالنسبة لمفتشي البناء

والتعمير والبيئة والسياحية فهم ذات اختصاص محدد في مجال ضبط المخالفات، وفي القانون المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ يؤهل للبحث، ومعاينة المخالفات الواقعة على العقار السياحي مفتشو السياحة، مفتشو الأسعار، مفتشو مراقبة النوعية وقمع الغش، مفتشو البيئة⁽⁴²⁾

الفرع الثاني : العقوبات المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي

من خلال هذا الفرع سنتناول العقوبات المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي و المتمثلة إجمالاً في العقوبات الإدارية و المدنية و الجزائية .

أولاً : العقوبات الإدارية المقررة لحماية للعقار السياحي

المشروع الجزائري أقر مجموعة من الجزاءات الإدارية لكل فعل يؤدي إلى المساس بمكونات العقار السياحي تتراوح العقوبات ما بين الإنذار و الغلق و السحب المؤقت والنهائي ورفض التجديد للرخص والاعتماد بالنسبة للوكالات السياحية، ومن خلال القانون المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة أقر بعض العقوبات تتمثل في: تتمثل في الإنذار، التخفيض من الرتبة، السحب المؤقت للرخصة، السحب النهائي للرخصة، وتصدر هذه العقوبات وتبلغ إلى المؤسسات الفندقية من طرف الهيئة المكلفة بالسياحة التي سلمت الرخصة⁽⁴³⁾

أما بالنسبة للإنذار المذكور أعلاه يكون في حالة عدم الوفاء بالالتزامات المهنية، و صدور حكم قضائي بسبب عدم التنفيذ الجزئي وغير المبرر للالتزامات المتعاقدين تجاه الزبائن⁽⁴⁴⁾، بالإضافة إلى الغلق وبالنسبة للعقوبة الإدارية المتمثلة في التخفيض من الرتبة للمؤسسة الفندقية .

ونجد في القانون المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالة السياحة والأسفار حالات السحب المؤقت للرخصة لمدة ستة أشهر التالية، بعد إنذارين، انتقاء شروط تسليم الرخصة⁽⁴⁵⁾ بالإضافة إلى حالات السحب النهائي لرخص وكالات السياحة والأسفار .

ثانياً : العقوبات المدنية المقررة لحماية للعقار السياحي

بالإضافة إلى العقوبات الإدارية التي أقرها المشروع الجزائري على مرتكبي المخالفات التي تمس بالعقار السياحي، هناك جزاءات أخرى تتمثل في العقاب المدني المقرر

لحماية العقار السياحي، و الذي حدد أساسه القانوني في النصوص المنظمة للعقار السياحي، حيث تطرق القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية لإلزام المستثمر المستفيد من قطعة أرض مخصصة لإقامة مشروع استثمار سياحي داخل مناطق التوسع السياحي، عن طريق الاقتناء لدى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، بالبداية في إنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط، وفي حالة إخلال المستفيد يمكن حسب الحالة فسخ العقد⁽⁴⁶⁾ وبالإضافة أن عملية بيع وشراء تعد باطلة إذا تمت قبل تنفيذ الالتزام المذكور أعلاه في المادة 27 من القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية⁽⁴⁷⁾

كما تضمن الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، إذ يترتب على المستفيد من الامتياز على الإخلال بالالتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط، اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا⁽⁴⁸⁾.

ثالثا : العقوبات الجزائية المقررة لحماية للعقار السياحي

بالإضافة إلى العقوبات المدنية التي فرضها المشرع الجزائري لحماية العقار السياحي هناك عقوبات جزائية مقررة لحماية مكونات العقار السياحي، فبالنسبة إلى القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي، نجد أنه يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لقانون العقوبات⁽⁴⁹⁾ ونجد في القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية قد أقر عقوبات جزائية لحماية العقار السياحي ، فمثلا في حال ما إذا نجم عن استعمال واستغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية تشويه لهما، تكون العقوبة من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة مالية تتراوح بين مائتي ألف إلى مليون دينار، أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود تتضاعف العقوبة⁽⁵⁰⁾

و في العقوبة التي جاء بها القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها أقر المشرع عقوبة جزائية تتمثل في الهدم بعد معاينة الأعوان المؤهلين قانونيا للبناءات

المتواجدة بالمواقع والمناطق المحمية النصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق المعالم التاريخية والأثرية ومناطق التوسع والمواقع السياحية ويحرر محضر وتباشر عملية الهدم⁽⁵¹⁾

وبصفة عامة فإن المشرع الجزائري وضع عقوبات جزائية في كل تشريع له علاقة بمكونات العقار السياحي كالقانون رقم 11-02 المتعلق بحماية المجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، والقانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

الخاتمة:

بتناولنا لمعالجة ودراسة موضوع العقار السياحي الذي يكتسي أهمية بالغة و ذلك بالنظر لأهميته وتميزه عن باقي الموضوعات الأخرى لارتباطه بجزء هام من الثروة الوطنية ودورها الفعال في تحقيق التنمية المستدامة ذات المردودية المنتجة والمؤثرة في تنمية وتطوير الاقتصاد من جهة وما يحققه من رفاهية لأفراد المجتمع وتحقيق الرغبات الترفيهية من جهة أخرى .

والمشرع الجزائري تناول تعريف العقار السياحي من خلال تعداد مكوناته عبر النصوص القانونية التي أصدرها من أجله، بحيث أنه لم يحدد تعريف جامعاً، ودقيقاً له إلا أنه تطرق إلى مكونات العقار السياحي المتمثلة في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية .

فالعقار السياحي يشتمل على جميع أشكال الملكية بحيث يمكن أن يكون العقار السياحي تابع للأماكن الوطنية العمومية أو تابع للأماكن الوطنية الخاصة، أو تابع للأماكن العقارية التابعة للخواص، ومنه ملكيته متعددة الطبيعة القانونية .

وبين المشرع مكونات العقار السياحي التي تتمثل في المواقع السياحية والتي تضم كل موقع يشتمل على مقومات سياحية وهذا بعد إجراء عملية تصنيفها وتحديدتها لتصبح مناطق توسع سياحي، التي يتم تهيئتها وفق لمخطط التهيئة السياحية حيث يشكل هذا الأخير الإطار الإستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر وأيضاً المناطق

المحمية التي تعتبر إحدى مكونات العقار السياحي سواء كانت محميات أثرية أو طبيعية .

ومن خلال إطلاعنا على مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي تجدر الإشارة بأن موضوع العقار السياحي له علاقة وطيدة بعدة مجالات و قوانين أخرى منها على سبيل المثال قانون الأملاك الوطنية و قانون التهيئة و التعمير، لا يمكن فصلها عن قانون مناطق التوسع السياحي و المناطق السياحية .

كما يعتبر العقار السياحي من أهم صور العقار الموجه للاستثمار لكونه يعد أحد الركائز الأساسية للحركة الاقتصادية و تدعيم خزينة الدولة بالعملة الوطنية والصعبة. ومن خلال جملة النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي ولتي لها صلة به، نجد أن العقار السياحي غير مستغل و محمي على أحسن حال، وهذا ما يؤدي بنا القول أن المشرع الجزائري لم يستطع ضبط قواعد قانونية متكاملة خاصة بالعقار السياحي، ومن أجل جعل القواعد القانونية للعقار السياحي متكاملة وأكثر نجاعة وفاعلية نقترح بعض الإقتراحات عليها تكون مجدية للعقار السياحي .

- تصنيف العقار السياحي ضمن الأصناف القانونية للعقار المذكورة في قانون التوجيه العقاري لكونه صنف من العقار قائم بذاته، لا تقل أهمية عن باقي الأصناف الواردة في القوام التقني للعقار المنصوص عنها في القانون التوجيه العقاري.

- سهر المؤسسات المتدخلة في تنظيم وحماية العقار السياحي على التطبيق الكلي للنصوص المتعلقة بحماية العقار السياحي.

- تفعيل دور الأجهزة والهيئات التي تعمل على تنظيم العقار السياحي واستغلاله على أحسن حال .

- تجسيد استغلال العقار السياحي في إطار التنمية المستدامة والبيئة كوسيلة للحماية.

- التعجيل لإجراءات التصريح بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المقترحة للتصنيف لأجل حمايتها وتنظيم استغلالها.

- تفعيل دور المخططات التوجيهية لأجل النهوض وترقية العقار السياحي وإدماج الأنشطة السياحية في أدوات تهيئة الإقليم والتعمير .

- إنشاء جمعيات تعمل على التحسين ونشر الوعي السياحي والثقافة القانونية لدى الأفراد لأجل المحافظة على العقار السياحي
- العمل على تجسيد الاتصال وتنسيق المهام والصلاحيات في مجال تنظيم وتسيير العقار السياحي والمحافظة عليه بين الهيئات المركزية والهيئات الفاعلة على المستوى المحلي .
- تجديد الآليات القانونية لحماية العقار السياحي من كل انتهاكات يتعرض لها .
- توسيع صلاحيات واختصاصات المؤسسات المتدخلة في تنظيم وتسيير العقار السياحي لتصبح أكثر فعالية للنهوض بقطاع السياحة المتمركزة على العقار .
- جمع مختلف النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بالعقار السياحي بمختلف مجالاته في تقنين واحد لأجل التسهيل للباحث والإدارة والقضاء في حل المنازعات.
- الهوامش والمراجع المعتمدة**

- (1)-انظر زهير علوان، المنجد في اللغة والإعلام، دار المشرق بيروت، الطبعة التاسعة وثلاثون، 2002 ص 500 .
- (2)- أنظر المادة 683 الفقرة الأولى من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية عدد 78، عدد 31.
- (3)- أنظر المادة 674 المرجع نفسه .
- (4)-راجع حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات والأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2009، ص57.
- (5)- راجع محمد لحام، محمد سعيد، قاموس لغوي عام، دار الكتاب العلمية، بيروت لبنان ، الطبعة الأولى ، 2005 ، ص 380 .
- (6)-راجع محمد البنا، اقتصاديات السياحة والفندقة، الدار الجامعية، الإسكندرية، بدون رقم طبعة، 2009 .
- (7)-راجع عياد وهاب، العقار السياحي، مذكرة نهاية التكوين المعهد الوطني للقضاء الجزائر 2003 ص 04

(8)-أنظر المادة 20 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، المؤرخ في 17 فبراير 2003، الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 19 فبراير 2003.

(9) راجع صالح فلاح، النهوض بالسياحة في الجزائر كأحد شروط اندماج الاقتصاد الجزائري في الاقتصاد العالمي، في الملتقى الدولي الأول: الاقتصاد الجزائري في الألفية الثالثة، جامعة البليدة ، الجزائر 20، 21 ماي 2002، ص 05.

(10)- الديوان الوطني للسياحة، الحمامات المعدنية منتوج خاص، في مجلة، الجزائر سياحة. العدد 33 ، مطبعة الديوان ، بدون سنة نشر، ص 14.

(11) -راجع

ministre de tourisme ، sitev 2005 ، sept sites algériens figurent patrimoine culturel de l'Unesco;2005.p21.

(12)- الموقع الرسمي لليونسكو : www.unesco.org

(13) -أنظر المادة 20 من القانون 03-03 المرجع السابق .

(14)-أنظر المادة 02 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المؤرخ في أول ديسمبر 1990 الجريدة الرسمية عدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة 03 غشت 2008

(15)- راجع عياد وهاب، المرجع السابق ، ص 08 .

(16)- أنظر عياد وهاب ، المرجع نفسه ، ص 08 .

(17)- راجع حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر الطبعة الثانية عشر، 2011 ص 94 و 95 .

(18)- أنظر المادة 15 من القانون 90-30 ، المرجع السابق.

(19)- أنظر المادة 16 من المرجع نفسه.

(20)- راجع عياد وهاب، المرجع السابق ص 8 .

(21)- أنظر المادة 22 من الفقرة الثالثة من القانون رقم 03-03 ، المرجع السابق.

- (22)-أنظر المادة 16 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 غشت 2004، الجريدة عدد 51، المؤرخة بتاريخ 15 غشت 2004.
- (23)-أنظر المادة 46 من المرجع نفسه.
- (24)- أنظر المادة 31 من المرجع نفسه .
- (25)-أنظر المادة 31 من القانون 02/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 13 المؤرخة في 26 يونيو 2011 .
- (26)-أنظر المادة 38 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة المؤرخ في 12/12/2001، الجريدة الرسمية عدد 77، المؤرخة في 15/12/2001 .
- (27)- أنظر المادة 14 من القانون 03-03 المرجع السابق.
- (28)- أنظر المادة 02 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 09-114 مؤرخ في 17 أفريل 2009، يحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفيات تنفيذه، جريدة رسمية عدد 21 مؤرخة في 08/04/2009 .
- (29)-أنظر المادة 25 من القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، الجريدة الرسمية عدد 77 المؤرخة في 15 ديسمبر 2001.
- (30)-أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 03-323، المؤرخ في 05/12/2003، المتضمن كيفية إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها وإستصلاحها، الجريدة الرسمية العدد 60 المؤرخة في 08/10/2003.
- (31)- أنظر المادة 03 من المرجع نفسه .

- (32)- أنظر المادة 02 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 03-324 المتضمن كيفيات إعداد المخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة جريدة رسمية عدد 60 المؤرخة في 08/10/2003 .
- (33)- أنظر المادة 34 من القانون 11-02 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 13 مؤرخة في 28 فبراير 2011.
- (34)- أنظر المادة 35 من القانون 11-02، المرجع السابق.
- (35)- أنظر المادة 36 من المرجع نفسه .
- (36)- أنظر المادة 30 من القانون 03-03 ، المرجع السابق .
- (37)- أنظر المادة 38 من القانون 03-03 ، المرجع السابق.
- (38)- أنظر المادة 48 من القانون 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة المؤرخ في 06 يناير 1999 جريدة رسمية عدد 02 المؤرخة في 10 يناير 1999 .
- (39)- المادة 94 من القانون 98-04 ، المرجع السابق .
- (40)- أنظر المادة 35 من القانون 03-03 ، المرجع السابق .
- (41)- أنظر المادة 36 من القانون 03-03 ، المرجع السابق .
- (42) انظر المادة 39 من القانون 03-02 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية عدد 11 المؤرخة في 2003/02/19 .
- (43) -المادة 72 من القانون رقم 01/99 ، المرجع السابق .
- (44)- المادة 73 من المرجع نفسه.
- (45) - المادة 32 من القانون رقم 06/99 ، المرجع السابق.
- (46)- المادة 27 من القانون رقم 03-03 ، المرجع السابق.
- (47)- الفقرة 02 من المادة 46 من القانون رقم 03-03 ، المرجع السابق .
- (48)- المادة 12 من الأمر 04/08 ، المرجع السابق .
- (49)- أنظر المادة 93 من المرجع نفسه .

- (50)- أنظر المادة 45 من القانون 03-03 المرجع السابق.
- (51)- أنظر المواد 16 و 17 من القانون 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 03 غشت 2008.