

آليات حماية الممتلكات الثقافية العقارية

Mechanisms for protecting real estate cultural property

الدكتورة بادي بوقميحة نجية¹

1- كلية الحقوق، جامعة الجزائر-1، n.boukemidja@univ-alger.dz

تاريخ النشر 2020/01/09

تاريخ القبول: 2019/12/16

تاريخ الاستلام: 2019/12/13

ملخص:

تطرق المشرع الجزائري للعديد من الآليات القانونية المتعلقة بحماية الممتلكات الثقافية العقارية، سواء تعلق الأمر بالاطار العام، من خلال وضع هذه الممتلكات تحت سلطة الدولة، أو حتى ما تعلق بالاطار الخاص عن طريق دمج الأملاك الثقافية العقارية المملوكة للخواص في الأملاك العمومية التابعة للدولة باتخاذ مختلف الوسائل مثل: الاقتناء بالتراضي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، حق الشفعة، والهبة.

كلمات مفتاحية: الوسائل القانونية، الممتلكات الثقافية العقارية، المنفعة العامة، الآليات، الجرد، التصنيف.

Abstract:

For the purpose of embodying the legal protection of cultural real estate properties, we find that the algerian legislator has defined many legal mechanisms within its general framework, by placing these properties under the authority of the state, so that cultural real estate properties owned by the properties can be incorporated into the public property of the state through: acquisition by mutual consent, expropriation for the public benefit, the right of pre-emption, and the donation.

Keywords: Legal means, real estate cultural property, public benefit, mechanisms, inventory, classification.

1. مقدمة:

تعتبر الجزائر من أهم الدول التي تمتلك مخزوناً تراثياً وثقافياً عريقاً، على صعيد دول العالم العربي والإسلامي وحتى العالمي، وهو التراث الذي تراكم طيلة مراحل، وعبر قرون من الزمن¹، وهو ما جعل منها مرآة عاكسة لماضيها وحاضرها ومستقبلها.

والتراث الثقافي المادي واللامادي للجزائر جعلها وجهة سياحية بامتياز، لاكتشاف الآثار والمعالم القيمة التي يزخر بها هذا الوطن، كما أنّ غناها بالمنشآت الاقتصادية والمؤسسات الاجتماعية والثقافية والعلمية أهلها لأن تكون عماد النشاط الثقافي والسياحي، وأكسبها مكانة مهمة على صعيد المنتج السياحي الوطني، وفضلاً عن ذلك منحها شهرة دولية متميزة².

وأكثر من ذلك فإن الجزائر أصبحت من الدول التي تمتلك تراث مادي به بعد تاريخي وحضاري، تمتد جذوره إلى أعماق التاريخ مروراً بمختلف المراحل التاريخية لهذا البعد المتميز. وهذا الموروث الثقافي المادي مكن الجزائر أيضاً من دخول عالم السياحة الثقافية على المستوى العالمي، ليصبح حلقة مهمة ضمن الجولات السياحية للمدن والمواقع الأثرية المتواجدة عبر مختلف ربوع الوطن³.

وبغرض تجسيد ذلك من الناحية القانونية فقد تطرق بداية المشرع الجزائري لمضمون التراث الثقافي⁴، باعتبار أنه يعد تراثاً ثقافياً للأمة، جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص، والمنقولة، الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها، المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين

1 - ناهيك عن تعاقب الحضارات عليها، من الأمازيغية والفينيقية، إلى البيزنطية والرومانية وأخيراً الإسلامية.

2- محمد سويلم، محمد سعد بوحادة، الحماية القانونية للموروث الثقافي المادي وأثرها في ترقية الاستثمار السياحي بالجزائر، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 047، العدد 05، 2018، ص 239.

3 - محمد سويلم، محمد سعد بوحادة، المرجع نفسه، ص 247.

4- وذلك من خلال المادة 02 من القانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر بتاريخ 17 جوان 1998، العدد 44، ص 03.

للقانون الخاص، والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا.

ويضيف النص نفسه أنه تعد جزءا من التراث الثقافي للأمة أيضا الممتلكات الثقافية غير المادية الناتجة عن تفاعلات اجتماعية وإبداعات الأفراد والجماعات عبر العصور والتي لا تزال تعرب عن نفسها منذ الأزمنة الغابرة إلى يومنا هذا.

ومقابل ذلك يلاحظ على المشرع الجزائري أنه لم يضع تعريفا قانونيا للممتلكات الثقافية العقارية. إلا أنه يمكن تعريفها استنادا لتعريف العقار طبقا للقواعد العامة حيث نصت المادة **683** من القانون المدني⁵ بأنه " كل شيء مستقر بجيزه و ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار... "

كما عرفت المادة **20** من الأمر رقم 67-281، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية⁶ الأثر التاريخي في فقرتها الثانية باعتباره عقار منعزل مبني أو غير مبني ومعتبر في مجموعه أو جزء منه وكذا باطن الأرض التابع له أو عقار بالتخصيص في مجموعه أو في جزء منه.

وتعد كذلك تلك الأشياء أو المعالم أو المواقع المستقرة في حيز مكاني معين ولا تقبل الانتقال بحكم طبيعتها فهي ثابتة وملتصقة بالأرض، إلا إذا زالت عنها هذه الصفة وهي كل ما يدركه الشخص بحواسه كالقصبات القديمة والقصور والمساجد والمعابد والقلاع والمنشآت العسكرية القديمة والمنقوشات الحجرية والحظائر الطبيعية⁷.

وعليه، وأمام اتساع نطاق الممتلكات الثقافية العقارية نتساءل في إطار الإشكالية عن مدى فعالية الإجراءات التي وضعها المشرع بغرض حماية هذه الممتلكات .

⁵- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، ج. ر. 30 سبتمبر 1975، عدد 78، ص. 990.

⁶- الأمر 67-281 الصادر بتاريخ 20 ديسمبر 1967، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، ج ر الصادرة بتاريخ 23 جانفي 1968 ، عدد07، ص70 .

⁷- سناء بن شريطية، دور اتفاقات التعمير في حماية الممتلكات الثقافية، مجلة العلوم الإنسانية، عدد51، جوان 2019، ص 381.

والإجابة عن الإشكالية تتأتى عن طريق دراسة تعتمد على المنهج الوصفي والتحليلي، ومن خلال تناول الباحثين التاليين:

المبحث الأول: الوسائل القانونية العامة لحماية الممتلكات الثقافية العقارية

المبحث الثاني: الوسائل القانونية الخاصة لحماية الممتلكات الثقافية العقارية

2. المبحث الأول: الوسائل القانونية العامة لحماية الممتلكات الثقافية العقارية

يتم تأمين الحماية القانونية للممتلكات الثقافية العقارية عن طريق سن قوانين تنظم هذه الممتلكات، وكذلك عن طريق تصنيفها وجردها.

وبخصوص الاطار التشريعي فقد نص المشرع الجزائري على حماية التراث الثقافي من خلال نصوص عدة، أهمها القانون رقم 98-04، المذكور آنفا.

ونشير أن الممتلكات الثقافية العقارية تشمل المعالم التاريخية، والمواقع الأثرية، وكذا المجموعات الحضرية أو الريفية، إذ يعد منهج الحفاظ على موارد التراث الأساسي الذي تقوم عليه إدارة الموارد التراثية، وذلك عن طريق اتباع سياسة المحافظة المتكاملة التي تتضمن التحكم في الحيز الجغرافي الذي توجد فيه هذه الموارد، ومن ثم العمل على معالجتها ووضع الحلول المناسبة له⁸.

وتبدأ الإجراءات في ظل الوسائل القانونية العامة من خلال التسجيل في قائمة الجرد الإضافي.

فطبقا للمادة 106 من القانون رقم 98-04 المذكور أعلاه، تعتبر ممتلكات ثقافية مسجلة قانونا في الجرد العام للممتلكات الثقافية تلك الممتلكات الثقافية المنقولة والعقارية بالتخصيص، والعقارات المقترحة للتصنيف والمصنفة أو المسجلة في قائمة الجرد الإضافي التي سبق نشرها في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

⁸- دريس باخويا، الحماية القانونية للتراث الثقافي الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد الخامس، العدد 02، 2016، ص 92.

وتستثنى من الجرد العام للممتلكات الثقافية المواقع الطبيعية المصنفة وفقا للقانون المتعلق بحماية البيئة.

وهكذا تتولى الوزارة المكلفة بالثقافة بإعداد جردا عاما للممتلكات الثقافية المصنفة، المسجلة في جرد إضافي، أو الممتلكات المستحدثة في شكل قطاعات محفوظة.

ويتم تسجيل هذه الممتلكات الثقافية استنادا إلى قوائم تضبطها الوزارة المكلفة بالثقافة وتنتشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

كما تراجع القائمة العامة للممتلكات الثقافية كل عشر (10) سنوات وتنتشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية⁹.

حيث يتعلق هذا التسجيل بجميع الممتلكات الثقافية العقارية التي تكتسي أهمية من وجهة التاريخ أو علم الآثار، أو العلوم، أو الأثنوغرافيا، أو الأنتروبولوجيا، أو الفن والثقافة، وتستدعى المحافظة عليها. وبالنسبة للشخص المؤهل في التسجيل يكون تعيينه بقرار من الوزير المكلف بالثقافة أو الوالي حسب أهمية الممتلك الثقافي العقاري، وبعد استشارة لجنة الممتلكات الثقافية الوطنية أو الولائية حسب الحالة.

ثم ينشر قرار التسجيل الصادر عن الوالي في الجريدة الرسمية، ويكون موضوع إشهار بمقر البلدية التي يوجد فيها العقار لمدة شهرين متتابعين، ثم يتم تبليغ قرار التسجيل لمالك العقار من قبل الوزير أو الوالي حسب الحالة. إلى أن ينشر قرار التسجيل في المحافظة العقارية متى صدر من طرف الوزير وذلك بعد تبليغ الوالي.

كما تخضع التعديلات على الممتلكات الثقافية العقارية المسجلة إلى ترخيص مسبق من الوزير بعد أن يتم إبلاغ هذا الأخير من قبل مالك العقار، ويتم الرد على هذا الترخيص خلال مهلة شهرين من تاريخ إيداع الطلب لإبلاغ رده، وفي حالة اعتراض الوزير يتم اتخاذ إجراء التصنيف¹⁰، إذ يجب على

⁹- طبقا للمادة 07 من القانون 04-98، سالف الذكر.
¹⁰- وذلك حسب المواد 16 و 17 و 18 من القانون 04-98، سالف الذكر.

صاحب الممتلك الثقافي أن يلتمس الرأي التقني من المصالح المكلفة بالثقافة في كل مشروع إصلاح أو ترميم يستوجب ترخيصا مسبقا من الوزير المكلف بالثقافة¹¹.

وقد أثبتت التجارب قدم إجراءات الجرد. فجرد الممتلكات الأثرية قديم نسبيا، حيث في سنة 1638 وجه خبير في الممتلكات الأثرية رسالة إلى أسقف، يوصي فيها العثور على شاب موهوب في الرسم لتحديد المعالم الأثرية التاريخية ورسم هياكلها والمنطقة المحيطة بها، وفي رسالة أخرى من قسيس بتاريخ 24 سبتمبر 1802، موضوعها ضرورة لصق قطع صغيرة من الورق على كل قطعة من السيراميك أو العملة ليتمكن الأشخاص من معرفة تاريخها بدقة.

فإن هذا الأجراء يجري أيضا في الجزائر، حيث يقصد بالجرد العام وثيقة تسجيل المعلومات والعناصر التي تسمح بتشخيص الممتلكات الثقافية المحمية المنقولة والعقارية وإحصائها. ويخص الجرد العام الممتلكات الثقافية المصنفة أو المسجلة في قائمة الجرد الإضافي، أو المستحدثة في شكل قطاعات محفوظة-على النحو السابق ذكره-، والتي تمسك في سجل خاص بالجرد العام يحدد شكله ومحتواه بقرار من الوزير المكلف بالثقافة .

ويدون الجرد العام للممتلكات الثقافية بالخبير الصيني في سجل من الحجم الكبير مجلد أفقيا موقع ومؤشر عليه بحروف واضحة دون شطب أو تحريف أو نقص أو تكرار.

هذا ويتكون السجل العام للجرد من دفتين، الدفتر الأول الذي يضم عناصر التشخيص المرتبة في شكل أعمدة، يخص الممتلكات الثقافية العقارية المحمية، وينقسم بدورة إلى ثلاثة أجزاء:

-الممتلكات الثقافية العقارية المحمية المصنفة.

-الممتلكات الثقافية العقارية المحمية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي.

-الممتلكات الثقافية العقارية المحمية المنشأة في قطاعات محفوظة.

11 -حساني خالد، قواسمية سهام، حماية الممتلكات الثقافية في القانون الدولي والتشريعات الوطنية، مجلة التراث، العدد العاشر، ديسمبر 2013، ص95.

أما الدفتر الثاني والذي يضم عناصر التشخيص المرتبة في شكل أعمدة مرقمة يخص الممتلكات الثقافية المنقولة، وينقسم إلى جزئين:

-الممتلكات الثقافية المنقولة المصنفة.

-الممتلكات الثقافية المنقولة المسجلة في قائمة الجرد الإضافي.

وتجدر الإشارة، أن الجزائر شهدت بعد الاستقلال حالة من القطيعة، مما أجبرها لإعادة النظر في المعالم التاريخية والأثرية، ولم يساعدها في ذلك غياب الوثائق المتعلقة بالممتلكات الأثرية والتاريخية المعدة من قبل الإدارة الاستعمارية والمنتشرة في مؤسسات الأرشيف الفرنسية، كذلك لم تحض عملية الجرد بالأولوية، ولم تعتبر ضرورة وطنية لإرساء برنامج وطني للحفاظ على التراث الوطني، فالعديد من الممتلكات الأثرية "غير مسجلة"، لذلك يعد ضروريا إعداد جرد وطني لكل الممتلكات الثقافية المنقولة والعقارية لمنح الدولة الجزائرية الحق في المطالبة بالآثار الموجودة بالخارج، من جهة، وحماية الممتلكات الثقافية العقارية، من جهة أخرى.

وفي ذات السياق، عقد بالجزائر في خريف 2008، مؤتمر دولي يهدف إلى تبادل الخبرات في بلدان البحر الأبيض المتوسط، وإظهار الاهتمام لإنشاء قاعدة بياناتية للممتلكات الأثرية. وأكد المتدخلين والجامعيين في هذا المؤتمر بصفة قاطعة أن الجزائر لم تكتشف كل المواقع الأثرية الفريدة لنقص الخبراء في علم الآثار¹².

وكمثال في إطار جرد الممتلكات الثقافية العقارية، اعتمدت فرنسا وعلى غرار العديد من الدول، شعار "من أجل استثمار من نوع آخر"، وذلك عن طريق إطلاق موقع إلكتروني الغرض منه التوصل إلى الجرد، من خلال الحصول على أقصى عدد ممكن من المعلومات بخصوص هذه الممتلكات. بالإضافة إلى تنظيم معارض دولية، الهدف من وراءها التعريف بهذه الممتلكات من أجل استقطاب أكبر عدد ممكن من

¹²-مما يستدعي تدخل الأساتذة الجامعيين والطلاب لإحصاء وجرد وتصنيف المعالم الأثرية، وهو الأمر الذي تجاوزته تونس التي حصلت على دعم مالي من الاتحاد الأوروبي للقيام بعملية جرد ممتلكاتها الأثرية. خوادجية سميحة حنان، حماية الممتلكات الأثرية في ظل قانون التراث الثقافي، دفا تر السياسة والقانون، العدد الخامس عشر، جوان 2016، ص 71.

السياح، وذلك بالنظر إلى العلاقة الوطيدة بين الممتلكات الثقافية العقارية والعائد الذي يمكن جنيه وراءها من خلال استثمارها في السياحة¹³.

ثم يلي ذلك إجراء التصنيف باعتباره طريق للإشياء النهائي للممتلكات الثقافية العقارية.

حيث تشمل الممتلكات الثقافية العقارية المعالم التاريخية والمواقع الأثرية وكذا الحظائر الثقافية.

بداية المعالم التاريخية فهي كل إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع، يقوم شاهداً على حضارة

معينة أو على تطورها أو حادثة تاريخية. وتشمل على الخصوص: المنجزات المعمارية الكبرى، والرسم

والنقش والفن الزخرفي والخط العربي والمباني أو المجمعات المعلمية الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري

أو المدني أو الزراعي أو الصناعي، وهياكل عصر ما قبل التاريخ والمعالم الجنائزية أو المدافن والمغارات

والكهوف واللوحات والرسوم الصخرية، والنصب التذكارية والهياكل أو العناصر المعزولة التي لها صلة

بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطني¹⁴.

بحيث تخضع هذه المعالم للتصنيف بقرار من الوزير المكلف بالثقافة بعد استشارة اللجنة الوطنية

للممتلكات الثقافية، وبمبادرة من أي شخص يرى مصلحة في ذلك، ويشمل قرار التصنيف المعالم المبنية أو

غير المبنية الواقعة في منطقة محمية.

وتطبق آثار التصنيف بقوة القانون على المعلم الثقافي مبني أو غير مبني بدءاً من اليوم الذي يبلغ فيه

الوزير المكلف بالثقافة دعوى فتح التصنيف إلى المالكين للعقار خواص أو عموميين، على أن ينتهي

تطبيقها إذا لم يتم التصنيف خلال سنتين من تاريخ التبليغ¹⁵.

¹³- حيث اصطلح المهتمون بعملية الجرد على هكذا استثمار ب :

Véritable « deuxième étage de la fusée » de la sauvegarde du " patrimoine

Erwan ROYER, Les couleurs automnales du patrimoine, Juris tourisme 2019, n°224, p.3.

¹⁴ - المادة 17 من القانون 04-98، سالف الذكر.

¹⁵ - المادة 18 من القانون 04-98، سالف الذكر.

ثم ينشر قرار دعوى فتح التصنيف في الجريدة الرسمية ويشهر بتعليقه مدة شهرين بمقر البلدية التي يقع في ترابها المعلم التاريخي، وبانقضاء المدة وسكوت المالكين يعتبر ذلك قبول وموافقة. وفي حالة الاعتراض يحال هذا الاعتراض على اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية لإبداء رأيها فيه خلال مهلة لا تتجاوز الشهرين. ثم ينشر وزير الثقافة التصنيف في الجريدة الرسمية ويبلغه الوزير للوالي الذي يقع المعلم التاريخي في ولايته لكي ينشر في الحفظ العقاري. هذا وتخضع أي تعديلات أو أشغال حفظ أو ترميم على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة لترخيص مسبق. ويحظر وضع اللافئات واللوحات الإشهارية على المعالم التاريخية المصنفة إلا بترخيص من وزارة الثقافة¹⁶.

وإذا تطلبت الأشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي مصنف رخصة بناء أو تجزئة، فإن هذه الرخصة لا تسلم إلا بموافقة مصالح الوزارة بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية.

أما عن المواقع الأثرية، وهي مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة، وتشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة، بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها. ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية أو الإثنولوجيا أو الإثنوبولوجيا، وعلى وجه الخصوص المحميات الأثرية والحظائر الثقافية، والتي تخضع للتصنيف بقرار وزير الثقافة بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية؛ حيث يتم إعداد مخطط حماية واستصلاح المواقع الأثرية وتحديد الأنشطة التي يمكن أن تمارس عليها.

وجدير بالذكر أن الحماية الأثرية تتكون من مساحات لم يسبق أن أجريت عليها عمليات استكشاف، ولا يجوز إنشاء أي مشروع في الحماية أثناء الفترة الممتدة بين قرار فتح دعوى التصنيف، وتصنيف الحماية فعلياً، والتي لا تتجاوز ستة أشهر.

وبخصوص الحظائر الثقافية، فهي مناطق شاسعة (كالطاسيلي والهقار) تحتوي على مخلفات الإنسان القديم التابع لعصور ما قبل التاريخ، والتي تعبر عن مستواه الاجتماعي والثقافي والصناعي، وهي أيضاً

¹⁶ - المواد 13 و15 من القانون 98-04، سالف الذكر.

أكبر متاحف المفتوحة على الطبيعة في العالم تصنف في شكل حظائر ثقافية المساحات التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها أو بأهميتها والتي لا تنفصل عن محيطها الطبيعي.

فتنشأ الحظيرة الثقافية بمرسوم يتخذ بناء على تقرير مشترك بين وزير الثقافة والجماعات المحلية والبيئة والتهيئة العمرانية والغابات، بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية. وتسند مهمة حماية الحظيرة الثقافية إلى مؤسسة عمومية ذات طابع إداري موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالثقافة، تكلف بإعداد المخطط العام لتهيئة الحظيرة، على أن يدرج هذا المخطط في مخططات التهيئة والتعمير، ويحل محل مخطط شغل الأراضي بالنسبة للمنطقة المعنية (الحظيرة)¹⁷.

ونتيجة لما تتوقّر عليه الجزائر من مواقع أثرية هامة، تمّ تصنيف بعضها من طرف منظمة اليونسكو كتراث إنساني وعالمي في ما لايزال البعض الآخر، ونذكر هنا بعضاً من أبرز ما تزخر به ربوع الجزائر:

حفريات الطاسيلي والهقار: أهم المواقع التاريخية والحضارية التي تتوفر عليها الجزائر " موقع الطاسيلي"، الذي يعتبر من أهم وأروع المواقع الجيولوجية. ويعود تاريخ هذا الموقع إلى 6000 سنة قبل الميلاد، وتتجلى خصوصيته من حفريات العالمية من حيث طبيعته التي كشفت عن بقايا الحيوانات والنباتات التي كانت تعيش بهذه المنطقة. يضاف إليه المواقع الأثرية بالهقار الكبير وجدارياته الصخرية.

وأبضا ضريح تينهان: حيث أن هذا الضريح مبني من حجارة ذات شكل بيضوي، ويبلغ سمك السور المحيط به 2.0 م، وينقسم الضريح إلى 22 غرفة غير منتظمة الشكل، باستثناء الغرفة الجنائزية التي تحتوي قبر تينهان. أما الغرفة التي وجد بها الهيكل العظمي فهي محاطة برواق دائري، كما نحتت حول الضريح ثلاثة عشر معالماً جنائزية صغيرة. وتاريخ الضريح يعود إلى حوالي القرن الرابع الميلادي، حسب الأدوات التي عثر عليها بجانب الهيكل كالمجوهرات والأواني الخاصة بالطقوس الجنائزية¹⁸.

أما عن الإجراء الموالي والمتمثل في القطاع المحفوظ، حيث تقام في شكل قطاعات محفوظة المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والجمعات السكنية التقليدية

¹⁷- دريس باخويا، مرجع سابق، ص92.

¹⁸- محمد سويلم، محمد سعد بوحادة، مرجع سابق، ص247.

التميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها والتي تكتسي، بتجانسها ووحدها العمرانية والجمالية، أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية من شأنها أن تبرر حمايتها وإصلاحها وإعادة تأهيلها¹⁹.

وتنشأ هذه القطاعات المحفوظة وتعين حدودها بمرسوم يتخذ بناء على تقرير مشترك بين الوزراء المكلفين بالثقافة والداخلية والجماعات المحلية والبيئة والتعمير والهندسة المعمارية.

كما يمكن أن تقترحها الجماعات المحلية أو الحركة الجمعوية على الوزير المكلف بالثقافة. وتنشأ هذه القطاعات عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية²⁰.

أما بخصوص الصورة المرتبطة بالممتلكات الثقافية العقارية، فقد قرر المشرع من خلال المادة 69 من القانون 90-29²¹ بأنه لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطرا، إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين والتنظيمات سارية المفعول²².

كما أنه ما يميز هذه الممتلكات هو مجال الحماية الأساسية التي يوفرها ارتفاع عدم البناء بجوار الممتلكات الثقافية العقارية، وهو توفير حماية لهذه الممتلكات من أي أشغال بناء قد تضر بمتانتها أو تشكل خطرا عليها، كأن تتسبب في تدهمها ذلك لا ينفي أن فرض ارتفاع عدم البناء يساهم بالتبعية مع ارتفاع التراجع في الابتعاد عن المعلم الأثري المسافة القانونية المفروضة مما يجعله يوفر حماية الممتلكات الثقافية بالحفاظ على مظهرها الجمالي في اطار ارتفاعات الرؤية.

19-المادة 41 من قانون 98-04 ، سالف الذكر.

20-المادة 42 من القانون 98-04 ، سالف الذكر.

21 - القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 ، العدد 52، ص 1652.

حيث جاء في المادة الأولى من هذا القانون بأنه يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية التهيئة العمرانية.

22- وذلك في إطار تهيئة محيط التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي وحمايته وتنميته، مثلما نصت عليه سابقا المادة 47 من ذات القانون .

وبالتالي خروجاً عن القواعد العامة لحق الملكية وطبقاً للأحكام المنظمة للتراث الثقافي والتي نصت على أن ملكية الأرض لا تكسب صاحبها حق التصرف في الآثار المكتشفة على سطحها أو في باطنها ولا تعطيه حق ملكيتها، وحماية لهذه الممتلكات خصها المشرع بجملة من الارتفاقات نخصها بالتناول بالنسبة للممتلكات الثقافية العقارية.

حيث أن الارتفاقات العمرانية المفروضة في مجال الممتلكات الثقافية العقارية هي الوسيلة التي تضبط عملية البناء والتعمير في إطار ضبط المحيط الأثري والثقافي، حيث تجسد مقتضاها أحكام المخططات العمرانية وتراقب الرخص والشهادات العمرانية مدى احترامها.

وبذلك يمكن اعتبار الارتفاقات العمرانية الوسيلة الفعالة لحماية الممتلكات الثقافية العقارية، والحد من ممارسة أصحاب العقارات المجاورة لحقوقهم مراعاة لخصوصية هذه الممتلكات.

ورغم الدور الفعال لهذه الإرتفاقات نجد المشرع الجزائري حصر تأمين الممتلكات الثقافية العقارية بموجب القانون 98 - 04 في التسجيل، الجرد، التصنيف والقطاعات المحفوظة، متجاهلاً قواعد التهيئة العمرانية وما تفرضه هذه الإرتفاقات من حماية لازمة للممتلكات الثقافية العقارية، وأمام غموض النصوص القانونية الضابطة لهذا المجال، وعدم صدور النصوص التنظيمية له، يجعل هذه الحماية جد محدودة²³.

وفي سياق الحماية الفعلية للممتلكات الثقافية العقارية، نجد بعض السياسات التشريعية تتجه نحو إشراك ممثلين عن الطبقة السكانية التي تشغل المنطقة المتواجدة فيها تلك الممتلكات.

وذلك مراعاة للمصلحة العامة، ومن خلال مجالس استشارية ومنتخبة لهذا الغرض. مما يضيف على خلفية النصوص أبعاداً متعددة، تشمل الخبراء من مهندسين معماريين ومواطنين منتخبين. ومن بين الحقوق المطالب بها هنا هي وضع رموز خاصة على هذه الممتلكات، إلا أن ملكية هذه الرموز تعود للمجموعة

²³-سناء بن شرطيوة، مرجع سابق، ص 381 .

السكانية للمنطقة. وبالتالي فإن مثل هذه الآليات تهدف لضمان وتكريس متانة وتماسك هذه السياسة التشريعية المتعلقة بالممتلكات الثقافية العقارية²⁴.

3. المبحث الثاني: الوسائل الخاصة لحماية الممتلكات الثقافية العقارية

تطرق المشرع الجزائري للوسائل الخاصة لحماية الممتلكات الثقافية العقارية من خلال القانون 98-04، ومن بينها نجد وسيلة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، إلى جانب وسائل أخرى مثل حق الشفعة، والاقتناء بالتراضي.

وقبل الخوض في فحوى الوسيلة الأولى المتعلقة بالمنفعة العامة، لا بد من الإشارة بأن المشرع تطرق للهدف وراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، والمتمثل في تأمين الحماية وصيانة تلك الممتلكات المصنفة أو المقترح تصنيفها، بالإضافة إلى اشتغالها على العقارات المحفوظة²⁵.

وبالتالي يجب أن تقام بداية القطاعات المحفوظة وتعين حدودها بمرسوم يتخذ بناء على تقرير

مشترك بين الوزراء المكلفين بالثقافة والداخلية والجماعات المحلية والبيئة والتعمير، وذلك بعد استشارة

اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية²⁶. وتزود القطاعات المحفوظة بمخطط دائم للحماية والاستصلاح يحل

محل مخطط شغل الأراضي²⁷.

كما تتم الموافقة على المخطط الدائم للحماية والاستصلاح بناءً على:

²⁴ -Ce principe, qui n'est ni un gel de la législation patrimoniale ni un pas en avant vers un « toujours plus » de protection, contribuerait au « mieux légiférer » et imposerait une meilleure évaluation patrimoniale préalable des dispositions présentées au Parlement.

Jean-Marc PASTOR, la loi patrimoine trois ans plus tard, AJDA 2019. p.1908.

²⁵ - المادة 46 من القانون 98-04، سالف الذكر.

²⁶ - المادة 42 من القانون 98-04، سالف الذكر.

²⁷ - المادة 43 من القانون 98-04، سالف الذكر.

أ. مرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير مشترك بين وزراء الثقافة، الداخلية، والبيئة والتعمير، بالنسبة للقطاعات المحفوظة التي يفوق عدد سكانها 50.000 نسمة.

ب. قرار وزاري مشترك بين وزراء الثقافة، الداخلية، والبيئة والتعمير، بالنسبة للقطاعات المحفوظة التي يقل عدد سكانها 50.000 نسمة، وذلك بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية²⁸. وتشتمل الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية خصوصا على ما يأتي:....-حقوق الملكية الثقافية الآيلة إلى الأملاك الوطنية العمومية...²⁹.

وبالمقابل تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا ما يأتي:....-الأملاك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها، والأملاك الشاغرة والأملاك التي لا مالك لها³⁰.

وأكد المشرع بأنه تقام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة. وتمثل الوسائل القانونية في تلك الوسيلة القانونية أو التعاقدية التي تضم بمقتضاها أحد الأملاك إلى الأملاك الوطنية حسب الشروط المنصوص عليها في النصوص³¹.

أما بخصوص اقتناء الأملاك التي يجب أن تدرج في الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، فيتم حسب التقسيم الآتي:

-طريق الاقتناء التي تخضع للقانون العام: العقد والتبرع، والتبادل والتقدم والحيازة.

-طريقان استثنائيان يخضعان للقانون العام: نزع الملكية وحق الشفعة³².

28- المادة 44 من القانون 98-04 ، سالف الذكر.

29-المادة16 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، العدد 52، ص 1661.

30- المادة18 من القانون 90-30، سالف الذكر .

31- المادة26 من القانون 90-30، سالف الذكر.

32- المادة32من القانون 90-30، سالف الذكر، تنص على أنه: لا يترتب على قرارات التصنيف الإدارية ذاتها، التي بهدف المصلحة العامة، تضع الأملاك التي تتعلق بها تحت التبعات في إطار القواعد الإدارية الخاصة المنصوص عليها في مجال رعاية هذه الأملاك وحمايتها والمحافظة عليها واستصلاحها، وخضوعها قانونا لنظام الأملاك الوطنية العمومية.

وتدخل في هذا النوع من الأعمال قرارات التصنيف الإدارية الصادرة خصوصا فيما يأتي:

هذا ويمكن أن تقوم الدولة بنزع الملكية للمنفعة العامة وفقا للقانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة³³ بالنسبة إلى:

-الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة أو المقترح تصنيفها من أجل المنفعة العامة لتأمين حمايتها وصيانتها.

-العقارات المشمولة في المنطقة المحمية التي تسمح بعزل العقار المصنف أو المقترح تصنيفه أو تطهيره أو إبرازه، وكذلك العقارات التي تشملها القطاعات المحفوظة.

كما يجري نزع الملكية للممتلكات الثقافية العقارية قصد صيانتها ولاسيما في الأحوال التالية³⁴:

-رفض المالك الامتثال للتعليمات والارتفاقات التي يفرضها الإجراء الخاص بالحماية، - إذا كان

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

-إذا كان شغل الممتلك الثقافي أو استعماله يتنافى ومتطلبات المحافظة عليه، وأبدى المالك رفضه

لمعالجة هذا الوضع.

-إذا كانت قسمة العقار تلحق ضررا بسلامة الممتلك الثقافي ونتج عنها تغيير الجزأ.

ومن المهم التوضيح أنه 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 ناجحة عن تطبيق إجراءات

نظامية مثل: التعمير والتهيئة العمرانية، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى

ذات منفعة عمومية³⁵.

-الأملاك أو الأشياء المنقولة والعقارية وأماكن الحفريات، والتنقيب والنصب التذكارية، والمواقع التاريخية والطبيعية ذات الأهمية الوطنية في مجال التاريخ والفن أو علم الآثار طبقا للنشر المعمول به.
...-المحميات الطبيعية والحدائق الوطنية...".

³³- القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة تفاصيل القانون، ج ر الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991، العدد 21، ص 693.

³⁴- المادة 47 من القانون 98-04، سالف الذكر.

ويلي نزع الملكية للمنفعة العامة حق الشفعة، باعتبار أن الشفعة تورث قيدا على حرية التصرف فتؤدي إلى حلول الشفيع محل المشتري في ملكية المبيع و لو جبرا عنه، والشفعة على هذا النحو طريق لاكتساب الحقوق العقارية التي يرد عليها البيع . وهذا ما تبنته المحكمة العليا بقولها أنه من المقرر قانونا أن حق الشفعة يثبت للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار لأجنبي³⁶.

حيث تمارس الدولة حق الشفعة على كل تصرف بمقابل في ممتلك ثقافي عقاري مصنف أو مقترح تصنيفه أو مسجل في قائمة الجرد الإضافي أو مشمول في قطاع محفوظ³⁷، ويخضع التصرف بمقابل أو دون مقابل في ما ذكر سابقا أيا كان مالكة لترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة.

ويتعين على الضباط العموميين إبلاغ الوزير المكلف بالثقافة بكل مشروع تصرف في ملكية الممتلك الثقافي العقاري، و تكون للوزير المكلف بالثقافة مهلة أقصاها شهران (2) ابتداء من تاريخ استلامه التبليغ للإعراب عن رده. ويعد الترخيص، بانقضاء هذه المهلة، كما لو كان ممنوحا. وكل تصرف في ممتلك ثقافي تم دون استيفاء هذا الإجراء يعد لاغيا³⁸.

ودائما في سياق وسائل الحماية القانونية الخاصة نتطرق لوسيلة الاقتناء بالتراضي، حيث تعتبر مرحلة أولية قبل اللجوء إلى الوسائل الجبرية المتمثلة في نزع الملكية للمنفعة العامة. وممارسة الدولة لحق الشفعة، يقصد بها حماية الأفراد من التصرفات غير الشرعية والإساءة في استعمال السلطة، عن طريق منع الإدارة من اللجوء إلى وسائل القانون العام قبل محاولة الحصول على الأملاك العقارية بالوسائل الرضائية عن طريق تفاوض الهيئة المستفيدة مع الملاك المعنيين بغرض اقتناء هذه الممتلكات عن طريق شراءها، أو مبادلتها بأموال أخرى.

35- المادة 02 من القانون 91-11، سالف الذكر.

36- مزيان محمد أمين، طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 02، العدد 02، ص 08.

37- المادة 48 من القانون 98-04، سالف الذكر.

38- المادة 49 من القانون 98-04، سالف الذكر.

ويمثل التنازل التعاقدى عن الممتلكات بمثابة "تقييم" للعقار ، لأنه بالمقابل بالرغم من أن التنازل

يكون بمقابل إلا أن المصلحة العامة تعتبر معيارية فيما يتعلق بالتكييف القانوني³⁹.

ويتعين على الهيئة المستفيدة من اقتناء الممتلك القيام بإعداد المشروع المزمع إنجازها، والاتصال بالملاك

وأصحاب الحقوق محل المطالبة بالاقتناء بغرض عرض المشروع وتبيان موقعه ومساحته وأهدافه مرفوقا

بمخطط موضح، بالإضافة إلى مقدار التعويض الذي يحدد على أساس سعر السوق.

ففي حالة قبول أصحاب الملكية للعرض، يجرى محضر قبول بذلك، وتقدم العقود الإدارية الخاصة

بالأموال محل الاقتناء، ويتم التنازل مباشرة مقابل التعويض، ويجرى محضر صلح ودي بذلك.

وتتبع نفس الإجراءات في حالة التبادل بالتراضي، إلا أن التعويض لا يكون بمبلغ مالي، وإنما

بأموال أو حقوق عقارية، هذا إذا كانت المصلحة المستفيدة تتوفر على احتياطات عقارية.

وفي الحالتين يتعين على الهيئة المستفيدة إفادة مدير أملاك الدولة المختص إقليميا بالنسبة لكل ملف

يتضمن:

العقد الإداري الخاص بالأموال أو الحقوق المنزوعة،

محضر قبول صاحب الملك،

الوثائق المثبتة لدفع التعويض أو المثبتة لقيود اعتمادات تغطية التعويضات.

وعلى أساس هذه العناصر يقوم مدير أملاك الدولة بتحرير العقد المكرس لنقل الملكية لفائدة

الدولة، ويخضعه بعد أن يتم إمضاءه من الطرفين لإجراءات التسجيل والإشهار العقاري، ويسلم نسخة منه

إلى الهيئة المستفيدة.

أما إذا رفض الملاك الأصليين عملية الشراء أو التبادل بالتراضي، فيحضر محضر بذلك يثبت فيه

المستفيد من نزع الملكية أنه لم يتمكن من الحصول على الأملاك بالطرق الودية، مبينا طبيعة الصعوبات

التي واجهته، وكذا النتائج السلبية التي آلت إليها محاولة الاقتناء بالتراضي، وتجدد الإشارة أن هذا الشرط

³⁹- Paul Maxence MURGUE-VAROCLIER, la cession domaniale contre remise de locaux : un montage contractuel « piégé » , RFDA 2019. p.877

من النظام العام يثيره القاضي من تلقاء نفسه، ومن ثمة عليه التحقق من استيفاء الإدارة لهذا الشرط
الجوهري⁴⁰.

وحتى تكتمل الحماية الخاصة للممتلكات الثقافية العقارية، لا بد من تواجد آليات ضامنة لهذه
الحماية. حيث نص عليها المشرع من خلال القانون رقم 04-98 ومن أجل توفير حماية أكثر
للممتلكات الثقافية سمح المشرع الجزائري بإنشاء لجان تختص بحماية هذه الممتلكات وتمثل هذه اللجان في
ما يلي :

اللجنة الوطنية:

حيث تم إنشاء لجنة وطنية خاصة بحماية الممتلكات الثقافية الجزائرية بموجب المادة 79 من القانون
04/98 وتختص هذه اللجنة بما يلي :

- إبداء آراءها في جميع المسائل المتعلقة بتطبيق هذا القانون والتي يحيلها إليها الوزير
المكلف بالثقافة،

- التداول في مقترحات حماية الممتلكات الثقافية المنقولة والعقارية وكذلك في موضوع إنشاء
قطاعات محفوظة للمجموعات العقارية الحضرية أو الريفية المأهولة ذات الأهمية التاريخية أو الفنية.
اللجان الولائية:

وقد تم إحداث لجان ولائية على مستوى كل ولاية تكلف بما يلي:

- دراسة أي طلبات تصنيف، وإنشاء قطاعات محفوظة أو تسجيل ممتلكات ثقافية في
قائمة الجرد الإضافي واقتراحها على اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية .
- إبداء رأيها وتداول في طلبات تسجيل ممتلكات ثقافية لها قيمة محلية بالغة بالنسبة إلى
الولاية المعنية في قائمة الجرد الإضافي .

اللجان الخاصة:

حسب المادة 81 من القانون 04/98 تنشأ لدى الوزير المكلف بالثقافة لجنة تكلف باقتناء

الممتلكات الثقافية المخصصة لإثراء المجموعات الوطنية، ولجنة أخرى تتكفل بنزع ملكية الممتلكات الثقافية.

الصندوق الوطني للتراث الثقافي:

نصت المادة 87 على إنشاء صندوق وطني للتراث الثقافي من أجل تمويل جميع عمليات :

- صيانة و حفظ وحماية و ترميم وإعادة تأهيل واستصلاح الممتلكات الثقافية العقارية والمنقولة،
- صيانة وحفظ وحماية الممتلكات الثقافية غير المادية .

كما يقرر إنشاء هذا الصندوق والحصول على مختلف أشكال التمويل والإعانات المباشرة أو غير

المباشرة بالنسبة إلى جميع أصناف الممتلكات الثقافية وينص عليها في إطار قانون المالية.

وبهذا تتعدد الوسائل القانونية بتعدد النصوص، حيث أنه بالإضافة إلى القانون 98-04 نجد القرار

المحدد لشكل قائمة الممتلكات الثقافية المحمية⁴¹، قد تطرق للوسائل القانونية من خلال نصه على إجراء جديد لتأكيد حماية التراث الثقافيّ يتمثل في ضبط القائمة العامة للممتلكات الثقافية، وتصنيفها ضمن

أعمدة بحيث تضم القائمة العامة للممتلكات الثقافية المحمية أعمدة من 1 إلى 8 على النحو التالي:

العمود 1/ رقم تسجيل الممتلك الثقافيّ حسب ترتيب رقمي.

العمود 2/ تعريف الممتلك.

العمود 3/ تحديد تاريخ الممتلك.

العمود 4/ موقع الممتلك.

العمود 5/ إجراءات الحماية وتاريخها.

- منح إجراء التصنيف.

- القطاعات المحمية.

⁴¹- القرار المحدد شكل قائمة الممتلكات الثقافية المحمية ، المؤرخ في 13 أبريل سنة 2005 ، ج ر الصادرة في 29 ماي 2005، العدد 37 ، ص 31.

- التسجيل في الجرد الإضافي.

العمود6/ تاريخ النشر في الجريدة الرسمية .

العمود7/ الوضعية القانونية للممتلك الثقافي المحمي .

العمود8/ تاريخ ضبط القائمة⁴².

كما نص هذا القرار على إجراء آخر يتمثل في إبلاغ لجنة الجرد بالممتلكات الثقافية المحمية ضمن أجل محدد.

حيث يجب على مؤسسات تسيير الممتلكات الثقافية تبليغ عناصر المعلومات الواردة في المادة الثانية أعلاه المتعلقة بالممتلكات الثقافية المحمية والصادرة قبل تاريخ نشر هذا القرار إلى المصلحة المكلفة بالجرد العام للممتلكات الثقافية المحمية في الوزارة المكلفة بالثقافة في أجل ستة(6) أشهر بعد نشر هذا القرار⁴³.

4. خاتمة:

تتنوع الطرق القانونية لتأمين حماية الممتلكات الثقافية العقارية عن طريق سن قوانين تنظم هذه الممتلكات، والتي تضمنت نوعين من الوسائل القانونية: منها التي تكتسي الطابع العام، كالتصنيف والجرد. ومنها التي تكتسي الطابع الخاص، نظرا لتدخل إرادة الأفراد فيها، كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، إلى جانب آليات أخرى مثل حق الشفعة، والاقْتناء بالتراضي.

وعليه فالنتائج التي نخلص إليها ترد كالتالي :

- حصر المشرع الجزائري تأمين الممتلكات الثقافية العقارية في القانون 98-04 في التسجيل،

الجرد، التصنيف والقطاعات المحفوظة، وعدم نصه على الارتفاقات العمرانية.

⁴²- المادة 2 من القرار المحدد شكل قائمة الممتلكات الثقافية المحمية ، المذكور سابقا.

⁴³- المادة 3 من القرار سالف الذكر.

- إصدار القرارات المتعلقة باستغلال الممتلكات الثقافية العقارية في غياب مشاركة المواطنين الذين يشغلون الأماكن المجاورة.

- عدم إدراج السياحة التراثية على أساس أنها المقوم الأساسي للسياحة، مع غياب الهياكل القاعدية المجاورة لهذه الممتلكات، والتي تسهل عملية استقطاب السياح.

وعلى هذا الأساس أوردنا الاقتراحات التالية:

- إلحاق تعديلات على النصوص المتعلقة بالممتلكات الثقافية العقارية، وإدراج مقتضيات متعلقة بالارتفاقات العمرانية. بالنظر للدور الفعال الذي تلعبه وبغرض الحد من ممارسة أصحاب العقارات المجاورة لحقوقهم مراعاة لخصوصية هذه الممتلكات.

- إشراك ممثلين عن الطبقة السكانية التي تشغل المنطقة المتواجدة فيها الممتلكات الثقافية العقارية، وذلك مراعاة للمصلحة العامة والمشاركة.

- الربط بين السياحة والممتلكات الثقافية العقارية، وذلك يجعل هذه الأخيرة من أولويات الاستثمار في قطاع السياحة في الجزائر. نظرا لطابع الأصالة الذي تتسم به هذه الممتلكات من جهة، والطابع الاقتصادي والربحي الذي نتوصل إليه جراء استغلال هذه الممتلكات.

5. قائمة المراجع:

المراجع باللغة العربية:

● المؤلفات:

- حموي عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2000.

● النصوص القانونية:

- الأمر 67-281 الصادر بتاريخ 20 ديسمبر 1967، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، ج ر الصادرة بتاريخ 23 جانفي 1968، عدد 07، ص 70.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج. ر. 30 سبتمبر 1975، عدد 78، ص. 990.
- القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، العدد 52، ص 1652.
- القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، العدد 52، ص 1661.
- القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة تفاصيل القانون، ج ر الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991، العدد 21، ص 693.
- القانون 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر بتاريخ 17 جوان 1998، العدد 44، ص 03.
- القرار المحدد شكل قائمة الممتلكات الثقافية المحمية، المؤرخ في 13 أبريل سنة 2005، ج ر الصادرة في 29 ماي 2005، العدد 37، ص 31.

● المقالات:

- باخويا دريس، الحماية القانونية للتراث الثقافي الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد الخامس، العدد 02، 2016، ص 92.
- بن شرطية سناء، دور ارتفاعات التعمير في حماية الممتلكات الثقافية، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 51، جوان 2019، ص 381.
- حساني خالد، قواسميه سهام، حماية الممتلكات الثقافية في القانون الدولي والتشريعات الوطنية، مجلة التراث، العدد العاشر، ديسمبر 2013، ص 95.

- خوادجية سميحة حنان، حماية الممتلكات الأثرية في ظل قانون التراث الثقافي، دفا تر السياسة والقانون، العدد الخامس عشر، جوان 2016، ص 71 .

- سويلم محمد، بو حادة محمد سعد، الحماية القانونية للموروث الثقافي المادي وأثرها في ترقية الاستثمار السياحي بالجزائر، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 047، العدد 05، 2018، ص 239.

- مزيان محمد أمين، طرق اكتساب الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 02، العدد 02، ص 08.

المراجع باللغة الفرنسية:

-MURGUE-VAROCLIER Paul Maxence, la cession domaniale contre remise de locaux : un montage contractuel « piégé » , RFDA 2019. p.877

-PASTOR Jean-Marc, la loi patrimoine trois ans plus tard, AJDA 2019. p.1908.

-ROYER Erwan, Les couleurs automnales du patrimoine, Juris tourisme 2019, n°224, p.3.