

مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية *The concept of tourist real estate and its tourist resources*

محمد بوخريص⁽¹⁾ Mohamed Boukhris

¹ جامعة البليدة 2، مخبر القانون والعقار em.boukhris@univ-blida2.dz

تاريخ النشر: 2021/12/22

تاريخ القبول: 2021/11/30

تاريخ الإرسال: 2021/11/06

ملخص:

يعتبر العقار السياحي صورة من صور العقار الموجه للاستثمار، حيث أصبح يعول عليه باعتباره مورد هام للاقتصاد الوطني والذي يمثل عصب ومناطق كل استثمار فهو من بين الرهانات التي تعول عليها الدولة لتحقيق نمو إقتصادي، حيث اهتم المشرع الجزائري بالعقار السياحي منذ الاستقلال عبر عدة نصوص قانونية، بيذا انه لم يحدد تعريفا قانونيا لان المشرع ليس من اختصاصه التعريف إلا في بعض المواطنين، وإنما اكتفى بتعريفه عبر مكوناته التي يتشكل منها وخصائصه التي تميزه عن غيره، كما أن العقار السياحي يُعد من أهم موارد الاقتصاد الوطني والذي يتطلب مساهمته في خلق مناخ محفز ومشجع لبيئة الأعمال.

الكلمات المفتاحية: العقار السياحي؛ العقار الموجه للاستثمار؛ مناطق التوسع السياحي؛ المواقع السياحية؛ الموارد السياحية.

Abstract:

Tourist real estate is one of the forms of real estate directed to investment, as it has become relied upon as an important resource for the national economy, which represents the backbone and focus of every investment. It is among the bets that the state relies on to achieve economic growth. However, he did not specify a legal definition because the legislator is not within his competence to define it except in some citizens, but rather defines it through its components that form it and its characteristics that distinguish it from others, and that the tourist property is one of the most important resources of the national economy, which requires its contribution to creating a stimulating and encouraging environment for the environment. Business.

Keywords: tourist real estate; investment oriented real estate; tourist expansion areas; tourist sites; tourism resources.

(1) للمؤلف المراسل: محمد بوخريص ، em.boukhris@univ-blida2.dz

مقدمة:

يعتبر العقار السياحي صورة من صور العقار الموجه للاستثمار، حيث أصبح يعول عليه باعتباره مورد هام للاقتصاد الوطني والذي يمثل عصب ومناطق كل استثمار فهو من بين الرهانات التي تعول عليها الدولة لتحقيق نمو إقتصادي خصوصا بعد أزمة انهيار أسعار النفط والبعد عن الثروة الزائلة والتركيز على تفعيل العقار الموجه للاستثمار في مساهمته في خلق مناخ محفز ومشجع لبيئة الأعمال، حيث اهتم المشرع الجزائري بالعقار السياحي منذ الاستقلال عبر عدة نصوص قانونية، بيد انه لم يحدد تعريفا قانونيا لان المشرع ليس من اختصاصه التعريف إلا في بعض المواطن، وإنما اكتفى بتعريفه عبر مكوناته التي يتشكل منها وخصائصه التي تميزه عن غيره، كما ان العقار السياحي يُعد من أهم موارد الاقتصاد الوطني، ومما سبق تبرز الإشكالية الآتية: ما هو مفهوم العقار السياحي وأين تتجلى موارده السياحية؟ وعليه لمعالجة هذه الإشكالية ينبغي التطرق الى مفهوم العقار السياحي ثم تشكيل العقار السياحي وموارده السياحية.

1. مفهوم العقار السياحي:

حيث نتطرق إلى تعريف العقار السياحي، ثم الأنماط السياحية المستهدفة من تهيئة العقار السياحي.

1.1. تعريف العقار السياحي وخصائصه:

نتطرق في هذا المطلب الى تعريف العقار السياحي وما المقصود به وخصائصه التي تميزه عن غيره.

1.1.1. تعريف العقار السياحي:

العقار عبارة مركبة من مصطلحين، الأول وهو مصطلح العقار والمقصود به ما جاءت به المادة 01/683 من الأمر رقم 58/75¹ المؤرخ في 26/09/1975 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف"، أما المصطلح الثاني فهو السياحي المشتق من السياحة والتي يقصد بها الإقامة المؤقتة ومرتبطة هذه الإقامة بنشاط يُدر ربحا لهذا الأجنبي².

أما بالنسبة للمشرع الجزائري أنه لم يعرف العقار السياحي وهو ما يتضح من خلال النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له، ففي ظل المرسوم رقم 75/66³، المؤرخ في 04/04/1966 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66⁴ المؤرخ في 26/03/1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية وبالضبط المادة 13 منه، نجد أن المشرع الجزائري اكتفى فقط بذكر الحقوق العقارية الواردة داخل المناطق والأماكن السياحية، وبقي الأمر على حاله حتى بعد إلغاء الأمر رقم 62/66 السالف الذكر بموجب القانون رقم 03/03⁵، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، حيث أنه وبموجب المادة 20 منه نجد المشرع الجزائري لم يعرف العقار السياحي بل اكتفى

بذكر تشكيلته وجاء نصها كما يلي: " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص ". غير أن مشروع القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الذي عُرض من طرف الحكومة وبالتحديد من وزارة السياحة على البرلمان أورد تعريفا للعقار السياحي من خلال نصه في المادة 20 من مشروع القانون، على أنه: " يقصد بالعقار السياحي القابل للبناء الأراضي الموجهة لهذا الغرض في مخطط تهيئة السياحة "، ثم حذفت هذه المادة نظرا لتكامل أحكام المادتين 20 و 21 من مشروع القانون، واكتفي بالمادة 20 الجديدة والتي كانت تحمل الرقم 21 ضمن مشروع القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المنصوص عليها أعلاه.

وأمام عدم وجود تعريف قانوني دقيق للعقار السياحي، برزت بعض المحاولات الفقهية القائمة على أساس استقراء ما هو وارد في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للعقار السياحي⁶.

ومن هذه المحاولات من عرف العقار السياحي بأنه: " مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمحددة في مخطط التهيئة السياحية، والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة"⁷، كما تم تعريفه أيضا على أنه: " كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار، أو الوعاء العقاري المحدد والمصنف على أنه سياحي لأجل استغلاله في المجال السياحي"⁸ وهناك من عرف العقار السياحي أيضا بأنه: " مجموعة الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية والتي تشكل جزءا من مناطق التوسع السياحي، يضاف إليها الآثار والمدن الأثرية المعترف بأهميتها التاريخية أو الثقافية"⁹.

يقتضي تعريف العقار السياحي الوقوف عن رؤية المشرع الجزائري لهذا الصنف، فعلى الرغم من أن المشرع أورد مصطلحًا للعقار السياحي في المادة 20 من القانون رقم 03/03، عندما نص على تشكيل العقار السياحي القابل للبناء والمتشكل من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، وبالرجوع إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86/07¹⁰، المؤرخ في 11/03/1986 يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، فإن مخطط التهيئة السياحية ينظم كيفية تهيئة وتسيير والمواصفات الخاصة بالبناء للعقارات حسب الطابع السياحي للموقع أي أنه يهتم بتنظيم و تسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية وهي المقصودة بالعقار السياحي¹¹.

وبناء على هذا سيتم التطرق إلى تعريف مناطق التوسع والمواقع السياحية والمنطقة المحمية باعتبارها موضوع الاستثمار السياحي.

1.1.1.1 تعريف مناطق التوسع السياحي:

أول ما أنشئت مناطق التوسع والمواقع السياحية كان ذلك بموجب الأمر رقم 62/66¹² المؤرخ في 1966/03/26 الملغى السالف الذكر كانت تسمى المناطق والأماكن السياحية وجاء بمقتضى نص المادة 01 منه على أنه من أجل تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي، سيجري تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية خاضعة للتدابير الخصوصية لحمايتها، ليصدر بعد ذلك المرسوم رقم 75/66 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 السالف الذكر، ويعرف مناطق التوسع السياحي في المادة 01 منه على أنها: " يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي ZET كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بميزات أو خصائص طبيعية وثقافية، وبشرية أو ملائمة للتنزه السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي " .

ومن خلال هذه المادة يتبين أن العقار السياحي هو كل فضاء عاري مؤهل لاستقبال منشآت سياحية بغية تحقيق شكل من أشكال السياحة¹³.

1.1.1.2 تعريف المواقع السياحية:

كانت تسمى الأماكن السياحية حيث عرفتها المادة 04 من المرسوم رقم 75/66 المذكور أعلاه، على أنها كل منظر طبيعي أو مكان ذي جاذبية سياحية بمنظره الخلاب، أو بما يحتويه من عجائب أو بخصائصه الطبيعية، أو البناءات التي شيدت فيه وبما يحتويه من أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، بحيث يجب صيانته واستثمار ندرته والمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان، ثم عدل المرسوم رقم 75/66 السالف الذكر بالمرسوم رقم 14298/81¹⁴ المؤرخ في 1981/10/31، حيث أعطى هذا المرسوم صلاحية تحديد مناطق التوسع السياحي للوزير المكلف بالسياحة بعد استشارة الوزراء المعنيين بعد أن كان وزير التربية في المرسوم رقم 75/66 في المادة 02 هو المخول له بتحديد هذه المناطق بعد استطلاع رأي وزير الإسكان والتعمير حسب المعايير المذكورة في المادة الأولى من المرسوم رقم 75/66 المذكور أعلاه.

يُعد المرسوم رقم 15232/88¹⁵ المؤرخ في 1988/11/05 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، مرجعية في تحديد دقيق لهذه المناطق وحددت منطقة التوسع السياحي كمحيط يكرس موقع قابل لتنمية الأنشطة السياحية والترفيهية وحدد هذا المرسوم 176 منطقة توسع سياحي على مستوى 26 ولاية وأضاف المرسوم التنفيذي رقم 131/10 المؤرخ في 2010/04/29 عشرة (10) مناطق توسع ومواقع سياحية على مستوى 14 ولاية، إلا أن هذه الأحكام القانونية قد أفرزت وضعية معقدة للعقار السياحي ترتب عنها اختلالات خطيرة نجم عنها ما يلي¹⁶ : شغل عشوائي لمناطق التوسع السياحي، تدهور المواقع السياحية، تحويل

الموارد عن طبيعتها السياحية، مضاربة في الصفقات العقارية بقطع الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي.

كما أكدت مجموعة عمل وزارية مشتركة كلفت بمتابعة تطبيق القوانين المتعلقة بالقطاع السياحي أن تدابير حماية مناطق التوسع السياحي ومراقبة العمليات العقارية بداخلها، خاصة فيما يتعلق بالبناءات وممارسة حق الشفعة، كل هذه التدابير لم تطبق على أرض الواقع مما أدى إلى التحويل شبه كلي لمناطق التوسع السياحي لوجهات أخرى¹⁷.

ومن أجل الحفاظ على العقار السياحي وترقيته من جهة والاستثمار في القطاع السياحي من جهة أخرى أصدر المشرع القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ويهدف حسب المادة 01 منه إلى:

- الاستعمال العقلاني والمنسجم للفضاءات والموارد السياحية قصد ضمان التنمية المستدامة للسياحة.
 - إدراج مناطق التوسع والمواقع السياحية، وكذا منشآت تنمية النشاطات السياحية في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.
 - حماية المقومات الطبيعية للسياحة.
 - المحافظة على التراث الثقافي والموارد السياحية من خلال استعمال واستغلال التراث الثقافي والتاريخي والديني والفني لأغراض سياحية.
 - إنشاء عمران مهياً ومنسجم ومناسب مع تنمية النشاطات السياحية والحفاظ على طابعه المميز.
- أما ما جاء به القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية في نص المادة 02/02 من تعريف مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، حيث عرف مناطق التوسع السياحي بأنها: " كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية "، كما عرف القانون رقم 03/03 في نص المادة 3/02 الموقع السياحي بأنه: " كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بناءات مشيدة عليها، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان".

3.1.1.1. تعريف المنطقة المحمية:

المنطقة المحمية عرفتها المادة 4/02 من القانون رقم 03/03 فهي جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء، ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية.

2.1.1. خصائص العقار السياحي:

باستقراء مختلف النصوص القانونية الخاصة بالعقار السياحي والمشار إليها أعلاه أهمها القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 والمتعلق بالتنمية السياحية، والقانون 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، يمكن استخلاص خصائص العقار السياحي أبرزها أن العقار السياحي يمتاز بطابع المنفعة العامة ودليل ذلك أن الدولة هي التي تضع الاستراتيجيات التي تمكن المواطنين من الاستفادة منه هذا من جهة، ومن جهة أخرى استفادة الاقتصاد الوطني من موارده، كما أن قواعد التهيئة وتنمية العقار السياحي لها ارتباط كبير ومهم بقوانين حماية البيئة¹⁸.

تعتبر الجزائر من أكثر الدول الغنية بالموارد الطبيعية، وهذا مرده التنوع في الموارد الطبيعية والثقافية التي تملكها، والتي تجذب السياح إليها¹⁹، ولكي يستقطب العقار السياحي أي نوع من أنواع السياحة لابد أن تتوفر فيه جملة من المميزات حتى تصنع منه قطبًا سياحيًا وهو ما يميزه عن غيره من العقارات الأخرى²⁰، حيث تتمثل أهم خصائص العقار السياحي فيما يلي:

1.2.1.1. الجاذب الطبيعية: وهي التي تكون من صنع الله عز وجل، كالمناظر الطبيعية

الساحرة، من جو لطيف ومياه معدنية، الجبال والغابات، السهول والأنهار، البحار والبحيرات، النباتات والأحجار إلى ذلك،²¹ حيث نتطرق للجاذب الطبيعية من خلال ما يلي:

الموقع: تقع الجزائر شمال القارة الإفريقية وهي تتوسط بلاد المغرب العربي الكبير، يحدها من الشمال البحر الأبيض المتوسط، ومن الشرق تونس وليبيا، ومن الغرب المغرب الأقصى وموريتانيا ومن الجنوب النيجر ومالي.²²

المناخ: يعتبر من الموارد الطبيعية الحيوية لرفاه الإنسان وصحته ورخائه، والمقصود به وصف حالة الجو السائدة في مكان معين لفترة زمنية طويلة، وذلك من حيث درجات الحرارة ومدى متوسطها وسرعة الرياح وأوقات هبوبها، وكذا الأمطار ومواعيد هطولها وحجمها في مختلف الفصول، إذ يعد كل ذلك من أهم العناصر البيئية التي يقوم عليها المناخ، والتي لها أهمية كبيرة في تنمية المناطق السياحية²³.

وتتميز الجزائر من شمالها إلى جنوبها بثلاثة أنواع من المناخ²⁴: مناخ متوسطي على السواحل الممتدة من الشرق إلى الغرب ودرجة الحرارة متوسطة عموماً 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 ويتميز بموسم طويل بارد ورطب في الفترة الممتدة 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 الأشهر فتتميز بمناخ متوسطي ودافئ.

الطبوغرافيا: تؤثر الخريطة الطبوغرافية لمنطقة معينة في اختيار الأماكن المناسبة لعناصر المشروع السياحي، وهي تتمثل في طبيعة ونوع الأرض (جبال، هضاب، وديان، صحراء) وطبيعة التربة والشواطئ صخرية أو رملية ، ظاهرة المد والجزر²⁵.

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، تيفزيرت، سيدي فرج، تنس، بني صاف... الخ²⁶.

المناطق الجبلية: أهم ما يميز المناطق الجبلية في الجزائر وجود سلسلتي الأطلس التلي والأطلس الصحراوي والتي تعطيان فرص الاكتشاف والصيد.

ومن أهم المرتفعات السياحية نجد محطة الشريعة وتيكجدة، والمغارات والكهوف، والينابيع المائية العذبة لما تتميز به بالبرودة صيفا والدفء شتاء، والمناخ العلاجي، وكل هذه تعتبر بمثابة عوامل جذب للسياح في اكتشاف المكونات السياحية التي تتوفر عليها مختلف مناطق الجزائر²⁷.

المناطق الصحراوية: تبلغ مساحة الصحراء الجزائرية حوالي 2 مليون كلم مربع موزعة على خمسة مناطق كبرى هي أدرار، إليزي، وادي ميزاب، تمنراست، وتندوف²⁸.

2.2.1.1. البيئة:

توفر البيئة الأساس الحقيقي لنشاطات السياحة، وهي تشمل الإطار الخارجي الذي يضم جميع العناصر الطبيعية والبيولوجية الحضارية والتاريخية، والتي تمثل الوسط الذي يعيش فيه الإنسان مع محيطه في تكامل وتجانس وانسجام وتوازن يساعد على استمرار الحياة وبقائها²⁹.

ولقد اهتم خبراء السياحة بالبيئة الطبيعية للدول السياحية والتفاعلات المختلفة التي تحدث بينها وبين الأنشطة السياحية، لأن البيئة النظيفة تعني سياحة ناجحة والعكس صحيح، فالبيئة توفر الأساس الحقيقي للنشاطات السياحية بينما السياحة عامل مهم للمحافظة على البيئة وتحسينها³⁰.

3.2.1.1 الجواز غير الطبيعية: وهي عبارة عن تلك المعالم الاصطناعية المنجزة من قبل

الإنسان، والمهياة والجاهزة لاستقبال السياح، كالمدين الحضارية، مدن الملاهي، الفنادق والمطاعم وكذا الأماكن الدينية، حيث تلعب كل هذه الأماكن في جذب السياح³¹.

كذلك هناك الجواز التاريخية والثقافية التي تزخر بها الجزائر من موارد سياحية متنوعة، ومن أهمها نجد المعالم المصنفة من طرف منظمة اليونسكو والمتمثلة في³²: **ثيمقاد** والتي تم إنشاؤها من طرف الامبراطور ترجان وهي تقع بولاية باتنة، **تيازة** وهي من المدن الرومانية العتيقة، **جميلة** التي تقع بولاية سطيف وهي من أقدم المدن الرومانية، **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** والتي تقع بولاية المسيلة وهي من المدن الإسلامية وكانت عاصمة للدولة الحمادية، **قصر ميزاب الذي** أنشأ من طرف الاباضيين **القصة** التي توجد بولاية الجزائر وهي مدينة إسلامية قديمة.

2.1 أنماط (أنواع) السياحة المتمركزة على العقار السياحي:

إن العقار السياحي يعرف بالنشاط الذي يمارس فيه، حيث عرفت المادة 02/03 من القانون رقم 01/03³³ المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة بأن النشاط السياحي: " كل خدمات تسويق أسفار أو استعمال منشآت سياحية بمقابل سواء شمل ذلك الإيواء أو لم يشمل، " وعلى هذا الأساس قد يتخذ النشاط السياحي عدة أنواع أو أنماط من السياحة المتمركزة على العقار السياحي.

1.2.1 أنماط السياحة المستهدفة على العقار السياحي بالنسبة للفقه:

يتخذ النشاط السياحي عدة أنواع أو أنماط من السياحة المتمركزة على العقار السياحي، حيث نتطرق الى أنواع السياحة بالنسبة للفقه وكذا الأنواع الحديثة.

1.1.2.1 أنواع السياحة بالنسبة للفقه.

حيث تتعدد أنواع السياحة المتمركزة على العقار السياحي تبعا للدوافع والرغبات والاحتياجات المختلفة، وقد ساعد على ظهور بعضها التقدم العلمي والسياحي والاجتماعي، فبالنسبة للفقه قسم السياحة إلى أنواع مختلفة من حيث الهدف أو الدوافع من الرحلة تنقسم إلى سياحة ترويجية أو ثقافية أو علاجية أو رياضية أو دينية أو مؤتمرات، أما من حيث العدد فتتنقسم إلى سياحة فردية أو جماعية، أما من حيث التنقل فتتنقسم إلى

سياحة داخلية أو إقليمية أو خارجية، أما من حيث الجنسية فتتقسم إلى سياحة أجنبية (السياحة العالمية) أو المقيمين خارج البلد، (سياحة المغتربين) إلى غير ذلك من أنواع السياحة المختلفة.³⁴

2.1.2.1. أنواع السياحة الحديثة:

على إثر التطورات السريعة التي شهدتها السياحة أدت إلى ظهور أنماط سياحية حديثة منها على الخصوص³⁵:

- **سياحة المعاقين:** حيث اتجهت العديد من الدول كالولايات المتحدة الأمريكية في تطوير سياحة المعاقين وأنشأت لهم جمعية سنة 1976.
- **سياحة الحوافز:** حيث تكون بمثابة المكافأة على شكل رحلة وتستخدمها الشركات لزيادة مبيعاتها، وأصبحت كإستراتيجية تتعامل بها كأداة تسويقية.
- **سياحة الاهتمامات الخاصة:** وهي نمط سياحي خاص يعتمد على رحلات جماعية أو فردية للذين يرغبون في تنمية اهتمام خاص لديهم من أصحاب الهوايات.
- **السياحة البديلة:** وهي التي تهتم بالتوازن الإيكولوجي وحماية البيئة وتتفادى الآثار السلبية التي تنتج عن التنمية السياحية غير المخططة والتي تضر بالبيئة.
- **السياحة الطبيعية:** وهو نمط حديث يقوم أساسا على حماية البيئة ومساندة التنمية المتوازنة، بحيث لا تكون التنمية السياحية على حساب البيئة الطبيعية.
- **سياحة المغامرات:** حيث ظهرت لخدمة السائح الذي يبحث على المغامرات والانفعالات.
- **سياحة الصحاري والواحات:** حيث اهتم بها المغرب العربي وتتم فيه زيارة خيم البدو والرحل والاطلاع على الفنون الشعبية وحضور الحفلات.

2.2.1. الأنماط السياحة المستهدفة من تهيئة العقار السياحي بالنسبة للتشريع:

- باستقراء النصوص القانونية الواردة في القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، نجد أن المشرع أورد أنواعا عديدة للسياحة المتمركزة على العقار، وهو ما نتعرض له لأهم هذه الأنواع:
- **السياحة الثقافية:** حيث ذكرتها المادة 7/3 من القانون رقم 01/03³⁶ بأنها: "كل نشاط استجمام يكون الدافع الرئيسي فيه هو البحث عن المعرفة والانفعالات من خلال اكتشاف تراث عمراني مثل المدن والقرى والمعالم التاريخية والحدائق والمباني الدينية أو تراث روجي مثل الحفلات التقليدية والتقاليد الوطنية أو المحلية".
 - **سياحة الأعمال والمؤتمرات:** حيث نصت عنها المادة 8/3 من القانون رقم 01/03 بأنها: "كل إقامة مؤقتة لأشخاص خارج منازلهم، تتم أساسا خلال أيام الأسبوع لدوافع مهنية".

- السياحة الحموية والمعالجة بمياه البحر: حيث نصت عليها المادة 9/3 من القانون 01/03 بأنها: " كل تنقل لأغراض علاجية طبيعية بواسطة مياه المنابع الحموية ذات المزايا الاستشفائية العالية أو بواسطة مياه البحر ويستفيد منها زبائن يحتاجون إلى علاج مجهز بمنشآت علاجية واستجماميه وترفيهية " .

- السياحة الصحراوية: عرفت نص المادة 10/3 من القانون رقم 01/03 بأنها: " كل إقامة سياحية في محيط صحراوي تقوم على استغلال مختلف القدرات الطبيعية والتاريخية والثقافية مرفقة بأنشطة مرتبة بهذا المحيط من تسلية وترفيه واستكشاف " .

- السياحة الحموية البحرية: نصت عليها المادة 11/3 من القانون رقم 01/03 بأنها: " كإقامة سياحية على شاطئ البحر يتمتع فيها السياح، زيادة على التسلية البحرية، بأنشطة أخرى مرتبطة بالتنشيط في المحيط البحري " .

- السياحة الترفيهية والاستجمامية: عرفت نص المادة 12/3 من القانون رقم 01/03 بأنها: " كل نشاط استجمامي يمارس السياح من خلال إقامتهم بالمواقع السياحية أو لمؤسسات السياحية، مثل حظائر التسلية والترفيه والمواقع الجبلية والمنشآت الثقافية والرياضية " .

من خلال ما سبق يمكن استنباط تعريف لمناطق التوسع السياحي على أنها: كل منطقة أو امتداد لإقليم يتمتع بخصائص طبيعية أو ثقافية أو بشرية، مؤهل للسياحة وللاستقبال المنشآت السياحية³⁷.

2. تشكيل العقار السياحي وموارده السياحية:

يتشكل العقار السياحي من الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص ومنه يمكن أن يكون العقار السياحي ملكا للدولة أي من الأملاك الوطنية العمومية أو الوطنية الخاصة، كما نجده أيضا مملوكا للخواص، وعليه يمكن أن يصنف العقار السياحي ضمن الأصناف القانونية للأمالك العقارية، وهذا حسب ما ورد في قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990³⁸.

حيث أن أهم موارد العقار السياحي حسب ما هو منصوص عليه في النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له، والتي تشمل على كل من مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية.

1.2. تشكيل العقار السياحي.

باستقراء المادة 20 من القانون رقم 03/03³⁹، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تنص على: " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص "، ومنه يتشكل العقار السياحي من أملاك تابعة لأمالك وطنية عمومية وأخرى خاصة وطنية منها أو تعود ملكيتها للخواص.

وعلى ضوء هذا النص فإن العقار السياحي يتشكل من ثلاثة أنواع من الأراضي المحددة وفقا لمخطط التهيئة السياحية وهي الأراضي التابعة: للأماكن الوطنية العمومية، للأماكن الوطنية الخاصة، التابعة للخواص (الأفراد).

وعليه سوف نعالج الأماكن العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية في العنصر الأول ثم الأماكن الخاصة في العنصر الثاني.

1.1.2. الأماكن العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية:

تشمل الأماكن الوطنية حسب المادة 02 من القانون رقم 30/90⁴⁰ المتضمن قانون الأماكن الوطنية المعدل والمتمم، على مجموع الأماكن والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية، التي تشكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون الأماكن الوطنية العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية حسب نص المادة 14 من القانون رقم 30/90 المذكور أعلاه، من الأماكن العمومية الطبيعية والأماكن العمومية الاصطناعية، وهي في الحالتين غير قابلة للتصرف والتنازل والحجز⁴¹.

1.1.1.2. الأماكن الوطنية العمومية الطبيعية:

وهي الأماكن التي تتشكل بفعل الظواهر الطبيعية ولا يد للإنسان في تكوينها⁴²، حيث تقوم الدولة بإثبات وجودها وتحديد مجالها كأماكن عمومية وتشمل بصفة عامة على الأماكن العمومية البحرية، والأماكن العمومية المائية والموارد والثروات الطبيعية⁴³، حيث نصت المادة 15 من القانون رقم 30/90 المذكور أعلاه وذكرت شواطئ البحر والمياه البحرية الداخلية، والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها، كما يعرفها القانون المتضمن قانون المياه والثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها والمناطق البحرية، والأماكن الوطنية الطبيعية ليست مذكورة على سبيل الحصر وإنما على سبيل المثال وهو ما تفيد به عبارة: تشمل الأماكن الوطنية العمومية الطبيعية خصوصا على ما يأتي والواردة في المادة 15 من القانون 30/90 المذكور أعلاه⁴⁴.

2.1.1.2. الأماكن الوطنية العمومية الاصطناعية:

وهي الأماكن التي تنشأ بتدخل الإنسان والتي حددتها المادة 16 من القانون رقم 30/90 المذكور أعلاه والتي تشمل خصوصا، على ما يلي⁴⁵:

- الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحظائر الأثرية والحدايق المهيئة والبساتين العمومية.
- الأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة والمنشآت الثقافية والرياضية.

و بالتالي تعتبر عقار سياحي لكونها تحتوي على أنشطة ومعالم سياحية⁴⁶، حيث يعتبر العقار حاضنا لها⁴⁷.

ويقصد بالأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية سواء كانت طبيعية أو اصطناعية في مجال العقار السياحي هي الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تكون قابلة للبناء وفي إطار الاستغلال للاستثمار السياحي طبقا لمخطط التهيئة السياحية والتي تم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية، هذا النوع من الأراضي المشكلة للعقار السياحي لا تقبل التصرف فيها أو التقادم أو الحجز⁴⁸، وهذا استنادا إلى المادة 1/4 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، حيث نصت على: " الأملاك العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز، و يخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة".

2.1.2. الأملاك الخاصة:

يتشكل العقار السياحي حسب المادة 20 من القانون رقم 03/03 المذكور أعلاه من الأملاك الخاصة منها ما تعود إلى الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات المحلية أو تلك التي تعود للخواص أي الأفراد.

1.2.1.2. الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات المحلية:

قد تضم أيضا مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات المحلية وقد عرفتها المادة 2/3 من القانون 30/90 المعدل والمتمم بنصها ".... أما الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكه ومالية تشمل الأملاك الوطنية الخاصة"، ومن خلال هذه المادة المشرع لم يعرف الأملاك الوطنية الخاصة واعتمد على مفهوم المخالفة، إذ نوهت هذه المادة بأن الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة مالية وامتلاكه تمثل الأملاك الوطنية الخاصة⁴⁹.

حيث يتكون العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواء كان للدولة أو الجماعات المحلية من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، وقد تكون أراضي تم إلغاء تخصيصها وتصنيفها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العامة، وهي قابلة للبيع والإيجار والتبادل⁵⁰، وتباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لانجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي تبعا للمادة 3/22 من القانون رقم 03/03 .

كما حددت المواد 17 و 18 و 19 و 20 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية.

والأملاك الوطنية الخاصة ليست مذكورة على سبيل الحصر بل على سبيل المثال وهو ما تفيد به عبارة تشمل ... وخصوصا على ما يلي⁵¹ : الواردة في المواد 17 و 18 و 19 و 20 المذكورة أعلاه. وتنطبق على العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة جميع الأحكام المنصوص عليها في المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الواردة تحت الفصل الثالث المعنون " تكوين الأملاك الوطنية الخاصة " من القسم الأول إلى القسم الرابع، مع مراعاة أيضا الأحكام الخاصة بالعقار السياحي الواردة ضمن النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له⁵².

2.2.1.2. أملاك الخواص:

يكون العقار السياحي في هذه الحالة في شكل ملكيات عقارية خاصة، أي مملوكة للأفراد⁵³، والملكية العقارية الخاصة هي عبارة عن حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية وذلك من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو عرضها⁵⁴، وعلى الرغم من أن الأملاك الخاصة تعود ملكيتها الأصلية للخواص إلا أنها ذات طابع سياحي، وتقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، وتكون قابلة للبناء طبقا لما ورد في مخطط التهيئة السياحية المعد طبقا للقانون، كما أنه إذا دعت الضرورة تلجا الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلى اقتنائها⁵⁵، حسب ما جاء في المادة 22 من القانون رقم 03/03 المذكور أعلاه و بناء على ذلك فإنه في هذه الحالة يُفترض إما أن يكون العقار السياحي مبني أو قابل للبناء أو أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية، إلا أنه في الغالب الأعم يكون العقار السياحي في هذه الحالة عبارة عن فنادق وقرى سياحية أو حمامات أو مطاعم، تم إنجازها في إطار الاستثمار السياحي من قبل الخواص⁵⁶.

2.2. موارد العقار السياحي:

إن أهم مكونات وأصناف العقار السياحي حسب ما هو منصوص عليه في النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له، والتي تشمل على كل من مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية.

1.2.2. مناطق التوسع السياحي.

استنادا لنص المادة 02/02 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والتي عرفت مناطق التوسع السياحي والتي أشرنا إليها سلفا، وعليه ما يمكن استخلاصه من هذه الفقرة في المادة الثانية أن مناطق التوسع السياحي هي في الأصل عبارة عن أراضي غير مبنية أو قابلة للبناء تحتوي على مميزات طبيعية، أي إمكانية تشييد عليها منشآت سياحية واستغلالها لتطوير أي نوع من أنواع السياحة التي تُدر مداخيل معتبرة، ومن هذه المؤسسات الفندقية بجميع أنواعها، أو أقطاب السياحة للامتياز أو شواطئ أو مياه حموية⁵⁷، وهو ما نوضحه على النحو الآتي:

1.1.2.2. المؤسسات الفندقية:

ويقصد بالمؤسسات الفندقية حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000/46⁵⁸، المؤرخ في 2000/03/01 يعرف المؤسسات كل مؤسسة تمارس نشاط فندقياً، وذلك من خلال كل استعمال بمقابل للهيكل الأساسية الموجهة أساساً للإيواء وتقديم الخدمات المرتبطة بهذا النشاط، غير أن عبارة المؤسسات الفندقية لا تنحصر في الفنادق فقط، وإنما لها مفهوم واسع.

بحيث تشمل حسب المرسوم التنفيذي رقم 227/09⁵⁹ المؤرخ في 2009/06/29 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 2000/46 المذكور أعلاه وفي تعديل وتتميم المادة 03 منه، حيث أصبحت المؤسسات الفندقية تعرف ويحدد تنظيمها وتسييرها وكيفيات استغلالها كما يلي: **الفنادق** وهو هيكل إيواء مهياً للإقامة واحتمالاً لإطعام الزبائن، **نزل الطريق (المرتيل) أو المحطة** وهو عبارة عن هيكل إيواء مبني خارج المناطق السكنية **قرى العطل** وهو عبارة عن مجموعة هيكل إيواء مبنية خارج المناطق السكنية، **الإقامات السياحية** هي عبارة عن هيكل إيواء تقع خارج المناطق السكنية في أماكن مشتركة تتمتع بجمال طبيعي خاص، **النزل الريفية** وهي عبارة عن هيكل تقع خارج المناطق السكنية، **النزل العائلية** والتي يشتمل كل نزل عائلي على خمس (05) إلى خمسة عشر (15) غرفة، **الشاليهات** وهي عبارة عن هيكل معدة لاستقبال الزبائن في المحطات البحرية أو الجبلية، **المنازل السياحية المفروشة** من فيلات وشقق وغرف مؤقتة، **المخيمات** وهي عبارة عن مساحات مهياً لضمان إقامة منتظمة للسياح، **محطة الاستراحة** والتي تقام في العادة بجوار طريق الرحلات السياحية، **الهايكل الأخرى المعدة للفندقة** وهي هيكل مبنية مهياً لإقامة الزبائن وإطعامهم المحتمل.

2.1.2.2. الشواطئ:

بالرجوع إلى نص المادة 02/08 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية نجد بأنه يمكن أن تمتد المنطقة المحددة أو المصرح بها على أنها من مناطق التوسع السياحي إلى الملك الوطني العمومي البحري، أي أن الشواطئ يمكن اعتبارها عقار سياحي، والشاطئ حسب المادة 02/03 في مفهوم القانون رقم 02/03⁶⁰ المؤرخ في 2003/02/17 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، عرفته على أنه: " شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأمواج 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 ".

3.1.2.2. الساحل:

لم يعرف المشرع الجزائري الساحل بل اقتصر على تعداد محتوياته محاولاً تحديد نطاقه⁶¹، ويظهر ذلك بشكل جلي في القانون رقم 29/90⁶² المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في المادة 44 منه بنصها " يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريط من الأرض عرضه الأدنى ثمانمائة (800) متر على طول البحر ويشمل: كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي، السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة (03) كيلو مترات، كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل كما هو محدد أعلاه، كامل " المناطق الرطبة " وشواطئها على عرض ثلاثمائة (300) متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل كما هو محدد أعلاه".

يتجلى ذلك أيضا في المادة 07 من القانون رقم 02/02⁶³ المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، حيث ذكر مشتملات الساحل بنص المادة 07 منه بأنه: " جميع الجزر والجزيرات، والجرف القاري، وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله ثمانمائة متر على طول البحر وهو يضم: سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي، السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاثة كيلو مترات (3 كلم) ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر، كامل الأجمات الغابية، الأراضي ذات الوجهة الفلاحية كامل المناطق الرطبة وشواطئها التي تقع جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر المواقع التي تضم مناظر طبيعية، أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا".

كما تضيف المادة 02/08 من القانون رقم 02/02 لسالف الذكر، أن الساحل يشمل على: " وهو يشمل منطقة نوعية تكون موضوع تدابير حماية وتنمين، تدعى المنطقة الشاطئية وتضم: الشاطئ الطبيعي، الجزر والجزيرات، المياه البحرية الداخلية، سطح البحر الإقليمي وباطنه ".

حيث يتضح من خلال النص القانوني أن الساحل الجزائري يضم منطقة برية وأخرى بحرية وكلاهما يبدو غير محدد بدقة، لأنه بفعل التضاريس، فإن نقطة الالتقاء L'interface المياه البحرية والأرض اليابسة، ليست في نفس المستوى⁶⁴، كما يقصد بالساحل ذلك الجزء البري المحاذي للمياه البحرية ذو عرض قدره عدة كيلومترات، والذي يمكن أن يتضمن أيضا المياه الإقليمية، بالإضافة إلى أنه وسط ديناميكي تحديده وتهيئته وتسييره، يتطلب معرفة الأنظمة البيئية التي تكونه والتفاعل بينها والتحكم في مسارها⁶⁵.

4.1.2.2. المياه الحموية:

نظم المشرع الجزائري المياه الحموية بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 69/07⁶⁶ المؤرخ في 2007/02/19 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز واستعمال واستغلال المياه الحموية، حين عرفت المادة 02 منه بأنها: " مياه مجذوبة انطلاقاً من نبع طبيعي أو بئر محفورة والتي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها وثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيماوية"، ويدخل في ذلك أيضا بمثابة مياه حموية ما جاءت به المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المذكور أعلاه " تعد مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها ونقلها، أن تكون لها خاصيات علاجية، بمثابة مياه حموية وتخضع لأحكام هذا المرسوم.

كما يندرج في هذا الإطار استعمال المياه الحموية بواسطة إحدى المؤسستين:

المؤسسات الحموية: حيث عرفت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المذكور أعلاه " تعتبر مؤسسة حموية كل مؤسسة تستعمل المياه الحموية ومشتقاتها، لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية".
مؤسسات المعالجة بمياه البحر: وعرفت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المذكور أعلاه بأنها: " تعتبر مؤسسة للمعالجة بمياه البحر كل مؤسسة تستعمل مياه البحر والموارد الطبيعية المستخرجة من البحر، في إطار المادة 03 أعلاه، في أغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية".

5.1.2.2. الأقطاب السياحية للامتياز:

الأقطاب السياحية هي توليفة في فضاء جغرافي معين للقرى السياحية للامتياز، مجهز بتجهيزات الإقامة الترفيه والأنشطة السياحية وذلك كله في إطار تعاون مع مشروع للتنمية الإقليمية السياحية، وتستجيب الأقطاب السياحية لطلب السوق وتتمتع بالاستقلالية الكافية حتى تستطيع الإشعاع على المستوى الوطني والدولي⁶⁷، حيث تعتبر الأقطاب السياحية للامتياز فضاءات تقدم القدرات السياحية النوعية، بشكل يساعد على تشييد إقامات سهلة الوصول والبلوغ وذات نوعية، وبالتالي فهي إطار لربط وتعاون الكفاءات، المعارف والحرف والإمكانيات المادية والمالية، ولهذا الغرض يسعى المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في الحركة الثانية إلى تشييد 07 أقطاب سياحية للامتياز (شمال شرق، شمال وسط، شمال غرب، جنوب شرق الواحات، جنوب غرب، الجنوب الكبير الطاسيلي، الجنوب الكبير أهقار)، كما عملت السلطات الجزائرية إلى تبني مخطط النوعية في الحركة الثالثة من المخطط التوجيهي كتهيئة السياحية الذي يركز على التكوين وتعليم الامتياز وإدراج تكنولوجيات الإعلام والاتصال وتفعيل الشراكة بين القطاعين العام والخاص⁶⁸.

كما أن الأقطاب السياحية متعددة الأبعاد والأهداف، فهي مؤهلة لتصبح واجهات رمزية لوجهة الجزائر أي وجهة سياحية مستدامة تنافسية، ومبدعة وأصلية ونوعية، وقد تم تصميم هذا المسعى المنهجي الذي أسفر عنه

سبعة أقطاب سياحية للامتياز، بحيث يكون كل قطب سياحي من عدة مكونات وفقا لقدراته وجاذبيته الإقليمية وذلك كله كاستجابة لطلبات الزبائن⁶⁹، وهذا ما تم تجسيده في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لسنة 2008⁷⁰.

2.2.2. المواقع السياحية والمناطق المحمية:

تعد كل من المواقع السياحية والمناطق المحمية جزء لا يتجزأ من مكونات العقار السياحي، حيث لا تقل أهمية مقارنة بمناطق التوسع السياحي، فقد خصها المشرع الجزائري بمجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية.

1.2.2.2. المواقع السياحية:

كما أشرنا سلفا أن المادة 03/02 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية عرفت المواقع السياحية بأنها: كل منظر أو موقع لا جاذبية سياحية لمظهره الخلاب أو بما يحتويه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه، بحيث يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه، كما نجد أن القانون رقم 04/98⁷¹ المتعلق بحماية التراث الثقافي وفي مادته 02 منه أن من مشتملات المواقع السياحية الأماكن والآثار التاريخية العقارية حيث يقصد بها جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص، الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص، والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا. حيث يبرز من جراء استقراء النصوص القانونية الواردة في القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي المذكور أعلاه، خاصة ما جاء في الفصل الثاني من الباب الأول المعنون بتصنيف الممتلكات الثقافية العقارية والفصل الثالث من الباب الأول المعنون بالقطاعات المحفوظة، نجد أن الأماكن والآثار التاريخية تصنف إلى عدة أصناف نذكرها على النحو الآتي:

-المعالم التاريخية: حسب ما جاء بالمادة 01/17 من القانون رقم 04/98 المذكور أعلاه، فإن المعالم التاريخية عبارة عن: " أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهداً على حضارة معينة أو حادثة تاريخية"، كما أضافت الفقرة الثانية من المادة 17 إلى ذكر بعض المعالم كالمباني المعمارية الكبرى والمباني الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري، وكذا هياكل عصر ما قبل التاريخ من رسوم صخرية ونصب تذكارية ومعالم جنائزية إلى غير ذلك...، حيث تخضع هذه المعالم التاريخية حسب المادة 3/17 من القانون رقم

04/98 لتصنيف بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية بناءً على مبادرة منه أو من أي شخص له مصلحة في ذلك.

-**المواقع الأثرية:** حسب المادة 28 من القانون رقم 04/98 المذكور أعلاه فإن المواقع الأثرية هي "مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة، وتشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة، بما في ذلك باطن الأرض المتصلة بها ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية، والمقصود بها على الخصوص المواقع الأثرية بما فيها المحميات الأثرية والحظائر الثقافية".

-**المحميات الأثرية:** حسب ما جاء في المادة 32 من القانون رقم 04/98، حيث تتكون المحميات الأثرية من مساحات لم يسبق أن أجريت عليها عملية استكشاف وتنقيب، كما يمكن أن تتطوي هذه المحميات الأثرية على مواقع ومعالم لم تحدد هويتها، ولم تخضع لإحصاء أو جرد وقد تختزن في باطنها آثارا تحتوي على هياكل أثرية مكشوفة.

-**الحظائر الثقافية:** حسب نص المادة 38 من القانون رقم 04/98، فإن الحظائر الثقافية هي "تصنف في شكل حظائر ثقافية المساحات التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها أو بأهميتها، والتي لا تنفصل عن محيطها الطبيعي".

-**القطاعات المحفوظة:** حسب ما جاء، في المادة 41 من القانون رقم 04/98، فإن القطاعات المحفوظة هي عبارة عن مجموعات عقارية حضرية أو ريفية، نذكر منها على سبيل المثال القصبات والمدن والقصور والقرى وكذا المجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها، والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية الجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية.

2.2.2.2. المنطقة المحمية

كما أشرنا سلفا بأن المنطقة المحمية عرفت المادة 04/02 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية بأنها كل "جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء و يستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية"، كما أشار القانون رقم 02/11⁷² المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة في الفصل الأول من الباب الأول المعنون بأصناف المناطق المحمية، حيث يمكن اعتبار أن المناطق المحمية التي يمكن أن تُفتح لاستقبال الجمهور التي لها علاقة بالسياحة كل من الحظائر الوطنية والحظائر الطبيعية، والمنطقة المركزية والمنطقة الفاصلة، وكذا منطقة العبور⁷³، وهو ما نورد كالاتي:

الحظائر الوطنية: حسب ما جاء في المادة 05 من القانون رقم 02/11 المذكور أعلاه، فإن الحظائر الوطنية هي عبارة عن " الحظيرة الوطنية هي مجال طبيعي لنظام بيئي أو عدة أنظمة ذو أهمية وطنية ينشأ بهدف الحماية التامة لنظام أو عدة أنظمة بيئية، وهو يهدف أيضا إلى ضمان المحافظة على المناطق الطبيعية الفريدة من نوعها وحمايتها، بحكم تنوعها البيولوجي وذلك مع جعلها مفتوحة أمام الجمهور للتربية والترفيه ".

الحظائر الطبيعية: عرفت المادة 06 من القانون رقم 02/11 المذكور أعلاه، بأن " الحظيرة الطبيعية هي مجال يرمي إلى الحماية والمحافظة والتسيير المستدام للأوساط الطبيعية والحيوان والنبات والأنظمة البيئية والمناظر التي تمثل و/أو تميز المنطقة".

المنطقة المركزية: عرفت المادة 2/15 من القانون رقم 02/11 المذكور أعلاه بأنها: " وهي منطقة تحتوي على مصادر فريدة لا يسمح فيها إلا بالأنشطة المتعلقة بالبحث العلمي ".

المنطقة الفاصلة: حسب ما جاء في المادة 03/15 من القانون رقم 02/11⁷⁴ المذكور أعلاه، فإن المنطقة الفاصلة " وهي منطقة تحيط بالمنطقة المركزية أو تجاوزهها وتستعمل من أجل أعمال إيكولوجية حية، بما فيها التربية البيئية والتسليية والسياحة الإيكولوجية والبحث التطبيقي والأساسي، وهي مفتوحة أمام الجمهور في شكل زيارات اكتشاف للطبيعة برفقة دليل ".

منطقة العبور: حسب المادة 05/15 من القانون 02/11 المذكور أعلاه، فإن منطقة العبور هي " منطقة تحيط بالمنطقة الفاصلة وتحمي المنطقتين الأوليين وتستخدم مكانا لكل أعمال التنمية البيئية للمنطقة المعنية، ويرخص فيها بأنشطة الترفيه والراحة والتسليية والسياحة ".

الخاتمة:

صفوة القول نخلص أن العقار السياحي يتمثل في ذلك الوعاء العقاري المصنف بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي، كما يحدد مساحته وحدوده ومميزاته السياحية وموارده، ويجب أن يستجيب للشروط الواردة في مخطط التهيئة السياحية الخاص به، خاصة فيما يتعلق بأحكام التهيئة وشغل الأراضي والاستثمار فيه لأجل استغلاله في مجال السياحة مهما كانت طبيعته القانونية ومهما كان نوعه، سواء كان منطقة توسع سياحي أو موقع سياحي أو منطقة محمية، فالمهم أن تشترك كل هذه المناطق في كونها ذات خصائص سياحية، وقد توصلنا في ختام هذه الورقة البحثية الى جملة من النتائج أهمها:

- العقار السياحي ثروة لا تزول، فهو يعتبر ميدان لا يستهان به في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

- العقار السياحي بين أهم البدائل للثروة البترولية التي أصبح يعول عليها كثير، فالجزائر من الناحية الفعلية في ربوع هذا الوطن الشاسع والبلد القارة وأكبر مساحة في قارة إفريقيا، نجده يزخر بمناظر طبيعية ساحرة، ومعالم أثرية تعود إلى آلاف السنين ومناطق محمية، وكذا شريط ساحلي يمتد إلى أكثر من 1200 كيلومتر، تتخلله شواطئ وغابات وسلاسل جبلية ذات مناظر ساحرة على طول الشريط الساحلي، الأمر الذي يؤهل الجزائر لئن تكون مستقبلا دولة سياحية رائدة في إفريقيا والدول المتوسطية وحتى العالمي.
- العقار السياحي يُشجّع العملية الاستثمارية، وهو ما سوف يُساهم دون شك في تمويل الخزينة العمومية للدولة، إذا ما استغلت موارد العقار السياحي على الوجه المطلوب.

المقترحات:

- إن العقار السياحي لما له من الأهمية بمكان، لا بد من إدراج هذا الصنف ضمن المادة 23 من قانون التوجيه العقاري.
- الإسراع في عملية تطهير العقار السياحي من أجل حمايته واستغلاله الأمثل .
- الإسراع في وضع تقنين خاص بالعقار السياحي بدل من القوانين والتنظيمات المتفرقة التي يصعب على الباحث الإلمام بها ناهيك عن المستثمر الذي يتخبط في معرفة القانون الواجب التطبيق وكذا التعديلات المتلاحقة وقوانين المالية المتعاقبة.

التهميش والإحالات:

- ¹- المادة 1/683 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر العدد 78 المؤرخة في 03/09/1975، ص 1033.
- ²- بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد 01، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسلت، الجزائر، يونيو 2016، ص 139.
- ³- المادة 13 من المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 04/04/1966 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966، والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر العدد 28 المؤرخة في 08/04/1966، ص 336. ملغى.
- ⁴- الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966، والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر العدد 28 المؤرخة في 08/04/1966، ص 326. ملغى.
- ⁵- المادة 20 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003، ص 16.
- ⁶- بن سديرة جلول، مرجع سابق، ص 131.
- ⁷- فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، السنة الجامعية 2010-2011، ص 96.
- ⁸- آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، جانفي 2010، ص 86.

- ⁹ - سميحة حنان خوادجية، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2015-2016، ص 13.
- ¹⁰ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 11/03/2007، يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 17 المؤرخة في 14/03/2007، ص 11.
- ¹¹ - عايدة مصطفاوي، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06 جامعة علي لونيبي البليلة 2، الجزائر، نوفمبر 2014، ص 151 - 152.
- ¹² - المادة 01 من الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ملغى بالمادة 51 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003، مرجع سابق، ص 326.
- ¹³ - عايدة مصطفاوي، مرجع سابق، ص 153.
- ¹⁴ - المرسوم رقم 298/81 المؤرخ في 31/10/1981 يعدل ويتم المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 04/04/1966 والمتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر العدد 44 المؤرخة في 03/11/1981، ص 1520.
- ¹⁵ - المرسوم رقم 232/88 المؤرخ في 05/11/1988، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، المعدل والمتمم، ج ر العدد 51 المؤرخة في 14/12/1988، ص 1658.
- ¹⁶ - عرض الأسباب لمشروع قانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الفترة التشريعية الخامسة للدورة العادية الثانية، الجلسة العلنية المنعقدة الاثنيين 16/12/2002، ج ر للمداولات المجلس الشعبي الوطني السنة الأولى 28 المؤرخة في 13/01/2003، ص 08.
- ¹⁷ - BRAHATI ALI, Problématique du Foncier en Algérie (état des lieux et perspectives) conférence présenté à L.E.D.F, Koléa le 27 mai 2002, p 03.
- ¹⁸ - حياة كحيل، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، حوليات جامعة الجزائر 1، جامعة الجزائر 1، العدد 30 الجزء 01، ديسمبر 2016، ص 133.
- ¹⁹ - حميد محديد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي تامنغست، العدد 05، أكتوبر 2018، ص 297.
- ²⁰ - جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 131.
- ²¹ - منى حنيش، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2012-2013، ص 10-11.
- ²² - حميد محديد، مرجع سابق، ص 297.
- ²³ - خالد كواش، أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية (حالة الجزائر)، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 2003 - 2004، ص 24.
- ²⁴ - حميد محديد، مرجع سابق، ص 208.
- ²⁵ - خالد كواش، مرجع سابق، ص 24.
- ²⁶ - حميد محديد، مرجع سابق، ص 298.
- ²⁷ - حميد محديد، مرجع نفسه، ص 298.
- ²⁸ - حميد محديد، مرجع نفسه، ص 298.

- 29- جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 132.
- 30- خالد كواش، مرجع سابق، ص 25.
- 31- جلول بن سديرة، مرجع نفسه، ص 132.
- 32- حميد محديد، مرجع سابق، ص 299.
- 33- القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/02/17، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر العدد 11، المؤرخة في 2003/02/19، ص 5.
- 34- فضيلة عينين، مرجع سابق، ص 17.
- 35- خالد كواش، مرجع سابق، ص ص 48-50.
- 36- المادة 7/3 من القانون رقم 01/03، مرجع سابق، ص 5.
- 37 - BRAHATI ALI, OP – Cit, P 05
- 38- حميد محديد، مرجع سابق، ص 299.
- 39- المادة 20 من القانون رقم 03/03، مرجع سابق، ص 16.
- 40- المادة 02 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج ر العدد 52، المؤرخة في 1990/12/02، ص 1664.
- 41- أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 28.
- 42- سهام عبدلي، ملخص دروس الأملاك الوطنية، كلية الحقوق، قسم القانون العام، السنة الثالثة، جامعة منتوري 1 قسنطينة السنة الجامعية 2014-2015، ص 10.
- 43- عايدة مصطفاوي، مرجع سابق، ص 157.
- 44- سهام عبدلي، مرجع نفسه، ص 10.
- 45- عايدة مصطفاوي، مرجع سابق ص 157.
- 46- حميد محديد، مرجع سابق، ص 300.
- 47- منى حنيش، مرجع سابق، ص 16.
- 48- آمال مشتي، مرجع سابق، ص 92.
- 49- آمال مشتي، مرجع سابق، ص 92.
- 50- حميد محديد، مرجع سابق، ص 300.
- 51- سهام عبدلي، مرجع سابق، ص 10.
- 52- جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 134.
- 53- عايدة مصطفاوي، مرجع سابق، ص 158.
- 54- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط2، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 05.
- 55- جلول بن سديرة، مرجع نفسه، ص 134.
- 56- منى حنيش، مرجع سابق، ص 18.
- 57- جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 134.
- 58- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000/46 المؤرخ في 2000/03/01، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكذا كفاءات استغلالها المعدل والمتمم، ج.ر العدد 10 المؤرخة في 2000/03/05، ص 03.

- ⁵⁹ - المرسوم التنفيذي رقم 227/09 المؤرخ في 29/06/2009 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 2000/46 المؤرخ في 01/03/2000، ج.ر العدد 39 المؤرخة في 01/07/2009، ص 17.
- ⁶⁰ - المادة 02/03 من القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17/04/2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج.ر العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003، ص 09.
- ⁶¹ - نصر الدين هنوني، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، السنة الجامعية 2010/2011، ص 09.
- ⁶² - المادة 44 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج.ر العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990، ص 1657.
- ⁶³ - المادة 07 من القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002، المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج.ر العدد 10 المؤرخة في 12/02/2002، ص 26.
- ⁶⁴ - نصر الدين هنوني، مرجع سابق، ص 10.
- ⁶⁵ - جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 136.
- ⁶⁶ - المادتين 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في 19/02/2007 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز واستعمال واستغلال المياه الحموية، ج.ر العدد 13 المؤرخة في 21/02/2007، ص 08.
- ⁶⁷ - جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 137.
- ⁶⁸ - عبد القادر عوينان، السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات (2000-2025) في ظل الإستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT2025، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة الجزائر 03، السنة الجامعية 2012-2013، ص 308.
- ⁶⁹ - رابح سعيدان وخالد مساني، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدينة، السنة الجامعية 2012-2013، ص 30.
- ⁷⁰ - المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لوزارة تهيئة الإقليم والسياحة والبيئة، الأقطاب السياحية السبعة لامتياز، الكتاب الثالث 2008.
- ⁷¹ - المادة 02 من القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر العدد 44 المؤرخة في 17/06/1998، ص 04.
- ⁷² - القانون رقم 02/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج.ر العدد 13 المؤرخة في 28/02/2011، ص 09.
- ⁷³ - جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 130.
- ⁷⁴ - المادة 03/15 من القانون رقم 02/11، مرجع نفسه، ص 12.

قائمة المراجع:

المؤلفات:

- 1- أعرم يحيوي، (2003)، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، الجزائر، دار هومة.
- 2- عمر حمدي باشا، (2010)، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، ط2، دار هومة.
- 3- المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (2008)، لوزارة تهيئة الإقليم والسياحة والبيئة، الأقطاب السياحية السبعة لامتياز، الكتاب الثالث.

الأطروحات والمذكرات:

- 1- خالد كواش، (2003-2004)، أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية (حالة الجزائر)، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، الجزائر.
- 2- نصر الدين هنوني، (2010-2011)، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، الجزائر.
- 3- عبد القادر عوينان، (2012-2013)، السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات (2000-2025) في ظل الإستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT2025، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة الجزائر 03، الجزائر.
- 4- آمال مشتي، (2010)، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، الجزائر.
- 5- فضيلة عينين، (2010-2011)، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، الجزائر.
- 6- رابح سعيدان وخالد مساني، (2012-2013)، النظام القانوني والمؤسسي للعقار الموجه للاستثمار في الجزائر مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر.
- 7- منى حنيش، (2012-2013)، النظام القانوني والمؤسسي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس بالمدينة، الجزائر.

المقالات:

- 1- بن سديرة جلول، (2016)، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد 01، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت الجزائر.
- 2- حياة كحيل، (2016)، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 30 الجزء 01، جامعة الجزائر 1، الجزائر.
- 3- حميد محديد، (2018)، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 05، المركز الجامعي تامنغست، الجزائر.
- 4- عابدة مصطفى، (2014)، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، جامعة علي لونيبي البلدية 2، الجزائر.

النصوص القانونية:

- 1- الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966، والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر العدد 28 المؤرخة في 08/04/1966. ملغى.
- 2- الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر العدد 78 المؤرخة في 03/09/1975.
- 3- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج.ر العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990.
- 4- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج ر العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990.
- 5- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر العدد 44 المؤرخة في 17/06/1998.
- 6- القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002، المتعلق بحماية الساحل وتتميته، ج.ر العدد 10 المؤرخة في 12/02/2002.
- 7- القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر العدد 11، المؤرخة في 19/02/2003.

- 8- القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17/04/2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ ج.ر العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003.
- 9- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003.
- 10- القانون رقم 02/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر العدد 13 المؤرخة في 28/02/2011.
- 11- المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 04/04/1966 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966، والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر العدد 28 المؤرخة في 08/04/1966. ملغى.
- 12- المرسوم رقم 298/81 المؤرخ في 31/10/1981 يعدل ويتم المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 04/04/1966 والمتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر العدد 44 المؤرخة في 03/11/1981.
- 13- المرسوم رقم 232/88 المؤرخ في 05/11/1988، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، المعدل والمتمم، ج ر العدد 51 المؤرخة في 14/12/1988.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في 19/02/2007 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز واستعمال واستغلال المياه الحموية، ج.ر العدد 13 المؤرخة في 21/02/2007.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 11/03/2007، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 17 المؤرخة في 14/03/2007.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 227/09 المؤرخ في 29/06/2009 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 2000/46 المؤرخ في 01/03/2000، ج ر العدد 39 المؤرخة في 01/07/2009.
- مراجع باللغة الأجنبية:**

- BRAHATI ALI,(2002) , Problématique du Foncier en Algérie (état des lieux et perspectives) conférence présenté à L.E.D.F, Koléa , Alger.