



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص: قانون عقاري

# آليات الإستثمار في العقار السياسي

إشراف الدكتورة:  
ريم مراحي

إعداد الطالبة:  
مريم عيساوي

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
إلهام بخوش	أستاذ مساعد أ	رئيسا
ريم مراحي	أستاذ محاضر ب	مشرفا ومقررا
فيصل الوافي	أستاذ محاضر ب	ممتحنا

السنة الجامعية:

2018/2017





جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر  
تخصص: قانون عقاري

# آليات الإستثمار في العقار السباحي

إشراف الدكتورة:  
ريم مراحي

إعداد الطالبة:  
مريم عيساوي

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
إلهام بخوش	أستاذ مساعد أ	رئيسا
ريم مراحي	أستاذ محاضر ب	مشرفا ومقررا
فيصل الوافي	أستاذ محاضر ب	ممتحنا

السنة الجامعية:

2018/2017

الإدارة لا تتحمل مسؤولية الآراء  
الموجودة في المذكرة

قَالَ تَعَالَى: ﴿الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ

وَجَعَلَ الظُّلُمَاتِ وَالنُّورَ ثُمَّ الَّذِينَ كَفَرُوا بِرَبِّهِمْ

يَعْدِلُونَ ﴿١﴾ هُوَ الَّذِي خَلَقَكُمْ مِنْ طِينٍ ثُمَّ قَضَىٰ

أَجَلًا وَأَجَلٌ مُّسَمًّى عِنْدَهُ ثُمَّ أَنْتُمْ تَمْتَرُونَ ﴿٢﴾

## شكر وتقدير

(فَتَبَسَّ ضَاحِكًا مِنْ قَوْلِهَا وَقَالَ رَبِّ أَوْزِعْنِي أَنْ أَشْكُرَ نِعْمَتَكَ الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدَيَّ وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ) (النمل 19)

الحمد لله الكريم المنان، ذي الطول والفضل والإحسان، الذي هدانا للإيمان، وفضل ديننا على سائر الأديان، ومن علينا بإرساله إلينا أكرم خلقه علينا وأفضلهم لديه حبيبه وعبداه ورسوله محمدا صلى الله عليه وسلم .  
الحمد لله الذي من علينا ويسر لنا إتمام هذا الجهد المتواضع، الذي ما كنا لنتم لو لا فضل الله أولا ثم بفضل أصحاب الفضل الذين ذلوا لنا الصعاب وأفاضوا علينا بعلمهم ولم يخلوا علينا بنصحهم حتى ظهر هذا العمل المتواضع الإخير الوجود .

فإنه لمن تمام الأعمال وكمال الأخلاق، الاعتراف لذوي الفضل بفضلهم وشكرهم وتقديرهم ، فإننا تقدم شكرنا وتقديرنا للأستاذة المشرفة الدكتورة "ريم مراحى" على ما بذلته معنا من جهد كبير ومتابعة مستمرة وإرشاد متواصل حتى أنجزنا هذا البحث .

كما توجه بالشكر الجزيل والامتنان الكبير

كما تقدم بالشكر للجنة المناقشة لإصلاح جوانب القصور في هذه المذكرة ، وإبداء الملاحظات القيمة والآراء السديدة .

وأخيرا نرجو من الله العلي القدير أن يجعل عملنا هذا خالصا مقبلا لوجهه وأن يجعله في ميزان حسناتنا يوم القيامة انه على ما يشاء قدير .

الإهداء

أهدي هذا العمل لـ

الأم من قال فيهما الرحمن جلا وعلی (واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا)

الأم من أشعل شموع العمر لينير لنا الدرب... الأم من أعطتني شخص في حياتي... الأم من كافحت وثار من أجلنا بقناعة وكان حلمه أن

يرانا ونجاح مستمر... الأم من ساندتني في كل وقت وفي الحياة... الأم من علمتني الصبر والشدائد

الروح أبي الغالي "إبراهيم"

الأم من كانت نعم السند جدتي الغالية رحمها الله

الأم من حملتني جنينا ووضعتني رضيع وربتني طفلة صغيرة وواجهت الصعاب والمتاعب وسهرت الليالي من أجل راحتني من الأمان

ونعم الحنان، علمتني أن الحياة أخذ وعطاء وأن الوصول إلى الهدف لا يأتي إلا بالتعب

أمي الغالية

الخالتي الغالية الحنونة التي تقاسمت معنا تجارب سنوات مضت بكل صدق وإخلاص

الإخوتي وأخواتي: سلمى، وهاب، أمال، عماد.

مريم



# مقدمة

إن السياحة اليوم تعد من أكثر الصناعات إستقطابا للإستثمارات ومن أسرعها تناميا كذلك تعتبر إحدى أهم ظواهر العصر الحديث التي تؤدي إلى توفير العملة الصعبة وتحقيق التكافؤ بين مختلف القطاعات الإقتصادية.

وقد عرفت السياحة نموا وتطورا وصارت موردا أساسيا يدعم موازين الخزينة العمومية للعديد من الدول بحيث أصبح من المستحيل الإستغناء عنها لكونها تمثل الركيزة الأهم فيما يعرف بالإقتصاد البديل والذي يسمح بالتخلي عن التبعية الكاملة للإقتصاد القائم على المحروقات والموارد الآلية للزوال، وبالتالي تكوين إقتصاديات متينة، إعتقادا على أسس بسيطة وانتهاج سياسات ملائمة قد تحتاج إلى تحيين من فترة إلى أخرى بحسب الظروف التي تظهر على مستوى مختلف النواحي سواء تلك الإجتماعية أو الإقتصادية أو السياسية أو حتى الطبيعية.

وتعرف هذه الظاهرة العالمية إزدهارا كبيرا في دول الشمال أو ما يعرف بدول العالم الأول خاصة في القارة الأوروبية بالنظر إلى ما تتمتع به هذه الأخيرة من موارد ومؤهلات سياحية طبيعية وكذلك المنشآت السياحية ذات النوعية المتميزة، عكس القارة الإفريقية التي يعتبر الإقبال عليها محتشما، رغم وجود تجارب سياحية ناجحة في شمال القارة على غرار تونس ومصر والمغرب، إذا أن السياحة في هذه الدول ساهمت في تحسين الوضع المالي والإقتصادي لها ولو بشكل طفيف، وقد يعود سبب النجاح في هذه التجارب إلى السياسة التشجيعية التي يعرفها قطاع الإستثمار السياحي إضافة إلى عدة عوامل أخرى يمكن إستخلاصها ضمنا. فعلى سبيل المثال تعتمد مصر على زخمها الثقافي وتاريخها الحضاري العريق، كعامل جذب وكذا موقعها الإستراتيجي الذي يجمع بين أصالة القارة الإفريقية وسحر القارة الآسيوية، بينما في المقابل يمكن القول أنه في تونس والمغرب يتم الإعتقاد على سياحة المنشآت بشكل أكبر، أي توفير المرافق الممتازة وتكثيف السياسات الترويجية، وكذا التكوين المتميز للطواقم السياحية.

والدولة الجزائرية أيضا حاولت التطور في هذا المجال وعملت على النهوض به مباشرة بعد الإستقلال من خلال العديد من المحاولات إنطلاقا من ميثاق السياحة لسنة 1996 ثم من خلال المخططات التنموية طيلة فترة الثمانينات والتسعينات، وذلك بإحصاء ثرواتها السياحية وإنشاء هياكل قاعدية في سبيل تحسين المنتج السياحي والنهوض

بواقعه، ومع ذلك بقيت تعرف ركودا وجمودا في هذا القطاع، مقارنة بالدول المذكورة سابقا، رغم أنها تمتلك كل المقومات لتكون قطبا سياحيا بامتياز، بل قد تكون العاصمة الجديدة للسياحة العالمية بمختلف أنواعها، وتستقطب ملايين السياح على إختلاف مشاربهم وجنسياتهم وثقافتهم، ذلك أن الجزائر تتمتع بموقع إستراتيجي غاية في الأهمية، إذ تتوسط شمال القارة الإفريقية، بامتداد شريط ساحلي يقدر بحوالي 1200 كم، يطل على البحر الأبيض المتوسط، ضف إلى ذلك أن إتساعها الكبير جعلها تتوفر على أقاليم مناخية مختلفة من شمالها إلى جنوبها ومن الشرق إلى الغرب، إضافة إلى توفرها على العديد من الشواهد التي تعكس الحضارات المتعاقبة عليها منذ القدم وفي مختلف الميادين سواء الأثرية أو الدينية أو الفنية... وغير ذلك مما يجذب السواح الراغبين في إكتشاف بلدان جديدة وشعوب جديدة وثقافات جديدة.

وتطمح الجزائر حاليا لدخول عالم السياحة الدولية، وجعلها مركز جذب سياحي، خاصة بعد أزمة البترول وإنهيار أسعاره منذ سنة 2014، ما أثر سلبيا على اقتصاد الدولة، ويبدو أن الحل الأنسب لتحقيق ذلك هو إستراتيجية الإستثمار السياحي، وهو ما يترجم إهتمام الدولة الجزائرية بالعقار السياحي على إختلاف مشتملاته وأنواعه على غرار مناطق التوسع والمواقع السياحية كما يصطلح عليها في التقنين الجزائري، الذي يحتوي على ترسانة قانونية تهدف لتنظيم وضبط هذا النوع من العقارات وحمايته.

ورغم الجهود المبذولة إلا أن العقار السياحي لم يحظى بتلك المكانة التي تجسد أهميته كعقار إقتصادي مهم، يساهم في ترقية الاقتصاد الوطني، حتى أنه قد تعرض في العديد من الأحيان إلى الإتلاف والنهب وتحويل وجهته باستغلاله في أغراض لا تربطها به أي صلة.

وهو ما جعل الدولة الجزائرية وفي إطار تشجيعها على الإستثمار، تولي الأهمية للعقار السياحي على اعتبار أنه وجهة إستثمارية، وتحدد آليات وطرق معينة لإستغلاله من طرف المستثمرين، وهو الموضوع الذي نخصه بالدراسة من خلال هذا العمل .

وتكمن أهمية الموضوع الذي اخترناه في توضيح الأساليب التي يستطيع المستثمر أن يستغل العقار السياحي بواسطتها إضافة إلى تبيان كل التسهيلات التي منحتها الدولة الجزائرية لضمان تفعيل هذا النوع من الاستثمار على العقار، كون العقار السياحي يشكل

بديلا إقتصاديا هاما، يخرج الجزائر من طابع الأحادية، التي تعتمد على الإقتصاد الريعي بصفة كبيرة.

وكذلك محاولة الإلمام بالأطر القانونية التي ومن خلالها نظم المشرع الجزائري العقار السياحي والإستثمار فيه.

وأما ما دفعنا للبحث في هذا الموضوع يمكن تلخيصه في دوافع أو أسباب موضوعية وأخرى شخصية تفصل فيها كالاتي:

• **الدوافع الشخصية:** علاقة الموضوع بالتخصص الذي نزاول دراستنا فيه كطلبة قانون، وهو تخصص القانون العقاري، ناهيك عن الاهتمام المتزايد لدينا بقطاع السياحة.

• **الدوافع الموضوعية:** وهي عديدة يمكن أن نلخصها فيما يلي:

- القيمة الكبيرة التي ينطوي عليها العقار السياحي والاستثمار فيه، التي لم تتل قدرها الكافي من الإهتمام والدراسات العلمية.

- محاولة إضفاء ثقافة قانونية على الموضوع خصوصا وأن المجتمع الجزائري لا يزال يفتقر إلى ثقافة السياحة، وليس منفتحا على القيمة الكبرى للعقار السياحي، الذي يشكل ثروة وطنية فعالة في التنمية المستدامة.

ونطمح من خلال البحث في هذا الموضوع بالذات إلى تحقيق أهداف علمية تتمثل أساسا في تكوين رصيد معرفي بخصوص العقار السياحي ككل وعن الإستثمار فيه وطرق الإفادة منه بشكل خاص. إضافة إلى رغبتنا في إثراء المكتبة القانونية ودعم رصيد البحث العلمي في هذا المجال ولو بالقدر اليسير من المعلومات.

وخلال إعدادنا لهذه المذكرة واجهتنا العديد من الصعوبات نذكر بعضها من خلال

ما يأتي:

• قلة المراجع المتخصصة في العقار السياحي والسياحة ككل ما جعلنا نعتمد في أغلب الأحيان على مراجع عامة لترتيب أفكارنا وتنظيمها.

• صعوبة إيجاد خطة مناسبة للموضوع المتمثل في (آليات الإستثمار السياحي) نظرا لقلّة المعلومات التي وجدناها فيما يخصه، فمعظم المراجع التي تناولته، أدرجته كجزئية بسيطة، دون الاستفاضة فيه بالشرح والتحليل، وهو ما قيد أفكارنا نوعا

ما، لعدم إمكانية إمامنا بالموضوع من خلال ذلك القدر اليسير المتوفر من المعلومات، ما أجبرنا على تحويل وجهة البحث نوعا ما وتعميمه ليشمل معظم نواحي الاستثمار السياحي، وذلك طبعاً اعتماداً على رؤيتنا الخاصة والتي تحتمل الصواب وقد تحتمل الخطأ.

- نقص تكوين المسؤولين الإداريين والعاملين في القطاع السياحي من الناحية القانونية، وهو ما صعب علينا فهم الإجراءات رغم رجوعنا إليهم. وقد استأنسنا في هذه الدراسة بعدة دراسات سابقة منها ما كان متخصصاً ورغم قلتها إلا أنه قد أفادتنا كثيراً في توضيح الفكرة التي نريد إيصالها، على غرار دراسة سابقة للدكتورة مصطفى عايدة، بعنوان التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، وهي عبارة عن مقال منشور في مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية في عددها السادس، وتم التطرق فيه إلى مفهوم العقار السياحي وتهيئته وتسييره وكذلك الاستثمار فيه، كما اعتمدنا أطروحة دكتوراه بعنوان دور إستراتيجية الترويج في تكثيف وتحسين الطلب السياحي الجزائري مع مستوى الخدمات السياحية المتاحة خلال الفترة 1995 - 2015، لعميش سميرة.

وبناءً على ما سبق التطرق إليه فقد ارتأينا طرح الإشكالية التالية:

- في ظل التشريعات والأطر القانونية المختلفة، كيف يمكن تفعيل العقار السياحي كآلية محفزة للاستثمار، للنهوض بواقع السياحة الجزائرية؟ وللإجابة عن هذا الإشكالية إعتدنا على المنهجين التاليين:

- **المنهج التحليلي:** وهذا لأننا إعتدنا على العديد من النصوص القانونية التي تخدم الموضوع، وبالتالي كان لزاماً علينا العمل على تحليل تلك النصوص في محاولة لفهم فحواها وتبسيط معانيها.

- **المنهج الوصفي:** وقد إعتدناه من خلال وصفنا لواقع السياحة ومقوماتها وأنواعها في الجزائر.

وعليه قد استقر رأينا على معالجة الموضوع من خلال فصلين الأول نخصه لتبيان التنظيم القانوني للاستثمار على العقار السياحي، وفيه سنحاول إعطاء فكرة عن الإستثمار ككل في الجزائر مع بيان الاستثمار السياحي بشكل خاص والعقارات الواقع

عليها، وكذلك كل التسهيلات والضمانات الممنوحة في هذا الإطار، أما في الفصل الثاني فسنعمل على بيان الوسائل القانونية المتاحة للمستثمر لإستغلال العقار السياحي، من خلال التركيز على العقود والرخص التي تمكنه من ذلك إضافة إلى كل الهيئات التي تساعد في إتمام إستثماره بكافة الطرق.

**الفصل الأول:**  
**التنظيم القانوني للإستثمار**  
**في العقار السياحي**

تحقيق التنمية المستدامة لطالما كان المعادلة الصعبة التي تسعى الجزائر لتحقيقها منذ الإستقلال، لذلك وفي إطار إقتصاد السوق الذي انتهجته منذ التسعينات بناء على ما ورد في دستور سنة 1987، فتح باب الاستثمار أمام الخواص سواء كانوا وطنيين أو أجانب، ورغم وجود العديد من العراقيل التي حالت دون تحقيق المرجو من تلك الإستثمارات، إلا أن ذلك لا ينفي الجهود المبذولة للنهوض بالقطاع منذ بداية التسعينات، من خلال وتيرة الإصلاحات التي تبناها المشرع في قوانين الاستثمار.

وبما أن السياحة صارت أهم الصناعات في الوقت الحالي، وتستقطب إهتمام العديد من المستثمرين، وللجزائر من الموارد السياحية ما يؤهلها لتنافس كبريات عواصم السياحة العالمية، إذن فقد اهتمت الدولة بهذا الجانب وبرز هذا الاهتمام في العمل على توفير الوعاء العقاري المناسب لهذا النوع من الإستثمار، وكذا مختلف التحفيزات المتعلقة به من كل النواحي.

وعليه سنخصص المبحث الأول من هذا الفصل لمناقشة مفهوم الإستثمار في العقار السياحي، والمبحث الثاني سيكون بعنوان ضمانات الإستثمار فيه.

## المبحث الأول: مفهوم الإستثمار في العقار السياحي:

في هذا المبحث، وحتى نقف بشيء من الدقة على مفهوم الإستثمار السياحي، فإننا أولاً سنبين مفهوم الإستثمار بشكل عام في المطلب الأول، ثم في المطلب الثاني سنتعرض إلى الأملاك العقارية محل الإستثمار السياحي.

### المطلب الأول: مفهوم الإستثمار:

للحصول على مفهوم شبه شامل للإستثمار، أو على الأقل حتى نستطيع الإحاطة بأهم النقاط الجوهرية فيه، سنتطرق إليه في الفروع الآتية الذكر على التوالي:

فرع 1- تعريف الإستثمار وأهميته

فرع 2- أنواع الإستثمار

فرع 3- الإطار المؤسسي للإستثمار في الجزائر

### الفرع الأول: تعريف الإستثمار وأهميته:

إن الإستثمار على اختلاف أنواعه يجمع بين مجالين وإن كانا مختلفين فهما متكاملان أحدهما يتكفل بتنظيم الآخر ألا وهما المجالان القانوني والإقتصادي، وهذا ما يجعل من الإستثمار أحد المفاهيم الواسعة التي تتعدد تعريفاتها، وكذلك يعطيه تلك الصبغة التي يكتسبها كواحد من أهم المواضيع المعنية بالدراسة.

#### أولاً: تعريف الإستثمار

##### أ- تعريف الإستثمار لغة

هي كلمة مشتقة من الثمر ومعناها طلب الثمر، وثمره الشيء ما تولد عنه وثمره الرجل ماله أين أحسن إليه ونماه<sup>1</sup>، ويطلق أيضاً على الولد مجازاً فيقال ثمره الفؤاد، ويقال ثمر الرجل ماله أي نماه وكثره، والاستثمار مصدر الفعل استثمر، وهنا يجدر بنا الذكر أن الألف والسين والتاء إذا ما أضيفت إلى أول الفعل أفادت الطلب، واستثمر ماله إذا بمعنى طلب ثمر المال وذلك يعني أنه ابتغى فيه الزيادة والنماء.

1- محمد محمد أحمد أبو سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون و الفقه الإسلامي، منشأة المعارف للنشر، الإسكندرية، 2009، الطبعة الأولى، ص 23.

ب- تعريف الإستثمار اصطلاحا:

من بين التعريفات المختلفة التي خص بها الفقهاء هذا المصطلح، نذكر على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

\*الإستثمار هو التوظيف المنتج لرأس المال أو هو عبارة عن توجيه للأموال نحو استخدامات تؤدي إلى إشباع حاجات اقتصادية<sup>1</sup>.

\*الإستثمار كذلك يمكن أن يعرف على أنه " عملية ضرورية تتطلب تدخل فعال وتنشيط لأحد المتعاملين الإقتصاديين من أجل خلق رأس مال، بمعنى الثروة للمستثمر"<sup>2</sup>.

\*وعرفه آخرون على أنه " النشاط الذي يترتب عليه القيام بخلق طاقة إنتاجية جديدة وإستبدال الأصول الحالية بأصول أكثر كفاءة وطاقة"<sup>3</sup>

وهذه التعريفات وإن أفلحت في إبراز أهداف الإستثمار، إلا أنها أهملت أهم العناصر الأساسية له من حيث الأرباح والمدة<sup>4</sup>.

وذلك عكس التعريف الذي أطلقه الدكتور عبد العزيز قادري، بحيث تعرض إليه على أساس نقاط قد يساعد مجملها في تكوين فكرة عن تلك العملية، ومن بين تلك النقاط عناصر الإستثمار، المتمثلة في المساهمة وقصد الحصول على الربح (الفائدة) والمجازفة (المخاطرة) وعامل الوقت<sup>5</sup>

معنى ذلك أن المستثمر يقدم مساهمة نقدية أو عينية، بهدف تحقيق الربح الذي لا يكون مؤكدا، بل مفترضا قد يحصل وقد لا يحصل، وكل ذلك خلال فترة زمنية معينة .

---

1- بودهان موسى، القوانين الأساسية للإستثمار في الدول المغاربية، نصوص منقحة وفقا لأحداث تعديلاتها، الجزائر، دار مدني، 2006، ص 26.

2- عليوش قربوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 1999، ص 2.

3- مبارك سلوس، التسيير المالي، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001، ص 115.

4- محمد سارة، الإستثمار الأجنبي في الجزائر، دراسة حالة أوراسكوم، مذكرة تخرج ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010، ص 06.

5- قادري عبد العزيز، الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري الدولي، ضمان الاستثمارات، دار هومة، الجزائر، ص 12.

### ج- الإستثمار في التشريع الجزائري:

أما عن تعريفه من خلال القوانين المتعلقة بالإستثمار فلم يتعرض المشرع الجزائري إلى تعريفه قبل صدور الأمر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001، إذ عرفه على أنه:

\*إقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل أو إعادة الهيكلة.

\*المساهمة في رأسمال مؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية.

\*إستعادة النشاطات في إطار خصصة كلية أو جزئية<sup>1</sup>.

وقد عدل الأمر رقم 01-03 المتضمن تطوير الإستثمار، بموجب الأمر 08-06 ثم بموجب القانون 16-09<sup>2</sup>، الذي ألغى أحكام الأمر 03-01، وقد تعرض هذا القانون إلى تعريف الإستثمار في المادة الثانية منه.

والملاحظ أن المشرع أبقى على الخطوط العريضة المعتمدة في تحديد الأنشطة الداخلة على أساس أنها إستثمارات، فباستثناء تخليه عن إدراج الأنشطة المخصصة لخصصة كلية أو جزئية فهو لم يأت بأي جديد يذكر.

وعليه ومن خلال التعريفات التي أوردها المشرع، يمكن أن نستخلص أن الإستثمار هو توظيف قدرات الإنتاج، عن طريق الأصول أو المساهمات العينية أو النقدية في رؤوس الأموال، وذلك في إطار منح الإمتياز لإنجاز المشاريع والنشاطات الإقتصادية المنتجة.

### ثانيا: أهمية الاستثمار

إن للإستثمار أهمية كبيرة في تنشيط الاقتصاد الوطني والنهوض به، فسواء كان الإستثمار وطنيا أو أجنبيا فهو يساهم في تفعيل الثروات الموجودة في الدولة، ويحقق نسب تنمية لأبأس بها وتعد مقبولة في حال ما رافقته التحفيزات الملائمة.

1- أنظر المادة 2، الأمر 03-01، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر عدد 47، صادرة في 22 أوت 2001.

2- القانون رقم 16-09، المتعلق بتطوير الاستثمار، المؤرخ في 03 أوت 2016، الجريدة الرسمية، المؤرخة في 03 أوت 2016، العدد 46.

فإن تحدثنا عن الإستثمارات الأجنبية فإنها تعتبر البديل المناسب عن القروض الخارجية التي قد تلجأ إليها بعض الدول النامية في سبيل تجاوز أزماتها المالية، إلا أنها فيما بعد تتحول إلى مصدر ضغط على تلك الدول، وتحشرها في عنق الزجاجة، وهو تماما ما حصل مع الجزائر سنوات الثمانينات إثر إنهيار أسعار النفط ما دفعها إلى الاستدانة الخارجية، والتي زادت من سوء الحالة المالية للبلاد وجعلتها تعيش حالة شبيهة بالحصار الإقتصادي، وهو الأمر الذي جعل من الدولة الجزائرية تعيد النظر في المناخ العام للإستثمار، وتفتح الفرص أمام الإستثمارات الخاصة الوطنية منها والأجنبية وذلك نظرا لما لها من أهمية إقتصادية عظيمة، وقد كرست الجزائر الإستثمارات وخاصة الأجنبية منها بعد اقتناعها بأن التنمية لا تتحقق إلا بمساهمة أجنبي، وقد ظهر ذلك من خلال تطور مركز الإستثمار الأجنبي من العدائية إلى الترحيب به<sup>1</sup>، على إعتبار أنه مصدر رئيسي للتمويل الخارجي للدول ذات الدخل المتوسط، وآلية ممتازة للحصول على التقنيات الحديثة والمهارات الإدارية والتنظيمية، التي تساهم بشكل فعال في تحطيم الكثير من العوائق التي تقف أمام التنمية المستدامة<sup>2</sup>، كذلك يقوم هذا النوع من الإستثمار بدعم موازين المدفوعات في الدولة ما يحسن قدرتها على سداد ديونها الخارجية، كما يوقف إستنزاف الخبرات الوطنية التي تجد فيها ظروفًا منافسة لما تسعى إليه في الخارج.

### الفرع الثاني: أنواع الإستثمار:

ينقسم الإستثمار حسب المعيار النوعي إلى إستثمار حقيقي<sup>3</sup> أو مالي<sup>4</sup>، أما حسب المعيار الجغرافي فهي إما محلية أو خارجية، أما إن اعتمدنا المعيار المتعلق بجنسية المستثمر فهي إستثمارات وطنية أو إستثمارات أجنبية.

---

1- كمال سمية، النظام القانوني للإستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2003، ص1.

2- التنمية المستدامة: نمط تنمية تضمن الخيارات وفرص التنمية التي تحافظ على البيئة والموارد الطبيعية والتراث الثقافي للأجيال القادمة.

3- الإستثمار الحقيقي: يشمل هذا النوع تلك الإستثمارات التي تؤدي إلى تكوين الرأسمال وزيادة الطاقة الإنتاجية، كسواء الآلات والمعدات الجديدة.

4- الإستثمار المالي: ويطلق عليه مسمى الإستثمار في الأصول المالية، مثل السندات والأسهم.

وبالنظر إلى الأدوات المستخدمة في الإستثمار نجد أنه نوعان: إما إستثمار في الأوراق المالية وإما في العقارات، وما يهمنا في دراستنا هو النوع الثاني أي ذلك الواقع على العقارات وهو أيضا يأخذ شكلين<sup>1</sup>.

\*الإستثمار المباشر في العقار: قيام المستثمر بشراء عقارات حقيقية مباني أراضي.

\*الإستثمار غير المباشر في العقار: هو القيام بشراء سند عقاري من أحد البنوك العقارية أو الاشتراك في الحافظة المالية في مؤسسة مختصة بالعقارات. وقد حدد المشرع مختلف أصناف الملكية من خلال قانون التوجيه العقاري<sup>2</sup>، وبالرجوع إلى ذلك سنتناول ما يلي:

### أولاً: الإستثمار في العقار الفلاحي:

أول أنواع العقارات التي لجأت إليها الدولة، وانتهجت سياسة الإستثمار فيه للنهوض بالبلاد إقتصاديا، ومنذ الإستقلال والخطاب السياسي على اختلاف إيديولوجياته التي تبناها يؤكد على أهمية الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية أو تلك التي تنطوي على مميزات تمكن من إستصلاحها وإستغلالها في المجالات الزراعية<sup>3</sup>.

وبالرجوع إلى القانون رقم 10-403<sup>4</sup>، المحدد لكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة نجد أنه حدد الامتياز كآلية للإستثمار في العقار الفلاحي.

### ثانياً: الإستثمار في العقار الصناعي:

لقد عرفت الجزائر إسرافا كبيرا وفوضى في إستغلال العقار في إطار عملية التنمية التي بدأتها في السبعينات، وتبين أن هناك أضرار قد تتعكس سلبا على مستقبل

1- زياد رمضان، مبادئ الإستثمار المالي والحقيقي، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، 1998، ص 388.

2- القانون 90 - 25 المؤرخ في 18 سبتمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 مؤرخة في 18 نوفمبر 1990، المعدل بالقانون 95-26 المؤرخ في سبتمبر 1995 الجريدة الرسمية، عدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

3- ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، الطبعة الثانية، ص 07.

4- القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة، ج.ر عدد 46، صادرة 18 أوت 2010.

البلاد في حالة عدم إستغلال العقار بصورة فعالة<sup>1</sup>، وعلى إعتبار أن العقار الصناعي أحد أهم السبل للتنمية الإقتصادية فقد عرف منذ الإستقلال عدة أنظمة للإستثمار فيه<sup>2</sup>، وأول عمليات تنظيم هذا العقار كانت سنة 1973 عن طريق ما يسمى بالمناطق الصناعية، ويمكن أن نقول إن العقار الصناعي هو تلك الفضاءات والأراضي الموجهة لتلبية نشاطات صناعية تتعلق بالإنتاج أو التحويل أو تقديم خدمات و سلع، وذلك بغض النظر عن طبيعة ملكية هذه العقارات، وقد منح المشرع الجزائري عقد الإمتياز كآلية حديثة ووحيدة لإستغلال العقار الصناعي الموجه للإستثمار عامة.

### ثالثا: الاستثمار في العقار السياحي:

إن الفضاءات المعنية بالإستثمار السياحي تندرج في إطار العقار السياحي وبما أننا سنتطرق إلى هذا النوع من العقار بالتفصيل في المطلب الموالي، فسندتقي من خلال ما يلي بتبيان واقع الإستثمار في القطاع السياحي في الجزائر، والأطر القانونية المنظمة له.

#### أ- واقع الاستثمار في القطاع السياحي في الجزائر:

منذ سنة 1991 عرف القطاع السياحي في الجزائر تراجعا كبيرا، إن كان على مستوى توافد السياح أو على المستوى المتعلق بالإستثمارات المقامة فيه، نتيجة للأوضاع الأمنية المزرية التي كانت تعيشها البلاد، وبعد سنة 2005 بدأ الوضع يتحسن تدريجيا وارتفعت وتيرة توافد السياح، ورغم ذلك بقيت السياحة الجزائرية عاجزة عن النمو بسبب نقص المنشآت ذات النوعية، وهو ما يفسر فتح الدولة المجال للإستثمار في القطاع أمام الخواص، ورغم الإتجاه إلى سياسة الخصوصية، إلا أن الدولة تبقى شريكا فعالا في التسيير ورأس المال، وفي ذات السياق لجأت الدولة لبيع الفنادق العمومية التي لا مردودية ترجى منها إذ صارت تشكل عبئا عليها، ولأن الإستثمار السياحي أصبح يعتبر جزءا من الإستثمارات الإجمالية للدول وهو ما يخصص من رؤوس الأموال لتمويل مشاريع في القطاع السياحي<sup>3</sup>، فهو بحاجة إلى توفير عدة ضمانات تكون كفيلة بجذب هذا

---

1- مزياني فريدة، دور العقار في التنمية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 06، الجزائر، جانفي 2012، ص 49.  
2- بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 05.  
3- وزاني محمد، السياحة المستدامة واقعها وتحدياتها بالنسبة للجزائر، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة تلمسان، 2011، ص 56.

النوع من الإستثمار، الذي لا يزال يعرف عدة عراقيل في الجزائر، منها ما يتعلق بالحصول على العقار السياحي، ومنها ما يتعلق بالإجراءات التي تؤثر عليه كنزح الملكية وتغيير المنظومة القانونية، وأيضا صعوبة الحصول على المزايا والاتصال بالهيئات المختصة.

### **ب- الإطار القانوني المنظم لعملية الإستثمار السياحي:**

إن وعي الدولة الجزائرية بأهمية الإستثمار في السياحة لتدعيم الاقتصاد الوطني ينعكس من خلال إهتمامها المتزايد بهذا القطاع من خلال سن عدة قوانين وتشريعات تعمل على تنظيمه عن طريق آليات قانونية تضمن الوصول إلى تحقيق تنمية سياحية مستدامة، وتتمثل هذه القوانين على التوالي في:

#### **1- القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة:**

من خلال هذا القانون حدد المشرع معنى النشاط السياحي إذ أنه عرفه على أنه كل خدمات تسويق أسفار أو استعمال منشآت سياحية بمقابل سواء شمل ذلك الإيواء أو لم يشمل<sup>1</sup> كذلك وفي ذلك القانون الذي سبق ذكره تطرق المشرع إلى التهيئة السياحية والشروط اللازمة في إطار التنمية المستدامة للأنشطة السياحية.

#### **2- القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية**

يهدف المشرع الجزائري من خلاله إلى ضبط وتحديد الفضاءات العقارية المندرجة في إطار الموارد السياحية، تحديدا دقيقا فعلا لتسهيل عملية تسييرها ومن ثم تهيئتها وذلك من خلال مختلف الآليات القانونية التي تسمح بذلك، إنطلاقا من المخططات التي ترمي إلى تحقيق هذا الهدف وهو ما أكدته المادة الرابعة من هذا القانون.

---

1- القانون 03-01 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، جريدة رسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فيفري 2003، ص 05.

الفرع الثالث: الإطار المؤسسي للإستثمار في الجزائر:

بطبيعة الحال فإن عملية الإستثمار وعلى أهميتها تحتاج إلى تطويع هيئات وأجهزة تضطلع بضبطه وتنظيم قواعده، وفقا لأحكام القانون، وقد إستحدثت الدولة الجزائرية العديد من المؤسسات لتتكفل بذلك أهمها:

أولا: الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار:

هذه الوكالة بديل عن وكالة ترقية الإستثمارات ودعمها ومتابعتها، التي كانت الجهاز الحكومي المرجعي لكل ما يتعلق بالإستثمار في ظل المرسوم التشريعي 93-12<sup>1</sup>

وقد نشأت بموجب المادة 06 من الأمر 01-03 المعدل والمتمم، ورغم إلغاء هذا الأمر بموجب القانون 16-09 إلا أن هذه المادة بقيت يسري العمل بها، فقد استثناها المشرع من عملية الإلغاء، وتعرف هذه الوكالة على أنها مؤسسة عمومية إدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي<sup>2</sup>، تعمل على تنظيم عمليات الإستثمار ودعمها بالتنسيق مع مختلف الإدارات والهيئات المعنية، يكون مقرها في الجزائر العاصمة ولها هياكل غير مركزية على المستوى المحلي<sup>3</sup>، وتقوم هذه الوكالة بما يلي: <sup>4</sup>

\* جمع ونشر المعلومة المرتبطة بالمؤسسة وبالإستثمار لفائدة المستثمرين.

\*مساعدة ومرافقة المستثمرين في كل مراحل الإستثمار بما في ذلك ما بعد المشروع أي ما بعد الإنجاز.

\*تسجيل الإستثمارات ومتابعة تقدم المشاريع وإعداد الإحصائيات.

\* تسهيل الترتيبات للمستثمرين وتبسيط إجراءات وشكليات إنشاء المؤسسات وشروط إستغلالها وإنجاز المشاريع، وكذلك المساهمة في تحسين مناخ الإستثمار من كل جوانبه.

1- المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمارات، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، جريدة رسمية، عدد 64، المؤرخة في 11 أكتوبر 1993.

2- المادة 26 من القانون 16-09، السابق الذكر.

3- المادة 02، المرسوم التنفيذي 17 - 100 المؤرخ في 6 مارس 2017، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج.ر عدد 16، صادرة في 08 مارس 2016، م 02.

4- المادة 03 من المرسوم نفسه.

\* ترقية الشراكة والفرص الجزائرية للإستثمار في الداخل والخارج، وتسيير المزايا طبقا لما ورد في القانون 16-09.

**ثانيا: المجلس الوطني للإستثمار:**

تم إنشاؤه بموجب الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار تحت إشراف رئيس الحكومة ودوره الأساسي يتمثل في إعداد الإستراتيجيات والسياسات المتعلقة بترقية الإستثمار ومتابعته والسهر على تطبيقاتها والقيام بالتحسينات عبر قوانين المالية<sup>1</sup>، أما عن مهامه فتمثل في:<sup>2</sup>

\* إقتراح إستراتيجيات الإستثمار وأولوياتها

\* إقتراح المزايا التحفيزية ومتابعة التطورات، وتحديد النشاطات والسلع المستثناة من المزايا.

\* الفصل بين المناطق الخاضعة لنظام التحفيز العام والأخرى الخاضعة للنظام الإستثنائي.

\* تقييم القروض الضريبية ومساعدة الحكومة في تنفيذ المشاريع الإستثمارية وتشجيعها.

\* إستحداث مؤسسات مالية لتمويل الإستثمار، وتوفير كل البيانات اللازمة للمستثمرين وتسهيل الإجراءات عليهم عن طريق الشباك الوحيد.

\*تقرير منح المزايا المرتبطة بالإستثمار ونشر قرارات الاستثمار المستفيدة من المزايا، إضافة إلى تنظيم أيام دراسية تتعلق بالإستثمارات، وإشعار المستثمرين كتابيا باستلام تصريح الإستثمار الذي أودعوه وتبليغهم بقرار منحهم المزايا المطلوبة أو رفضها.

**ثالثا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:**

تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت مسمى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتدعى في صلب النص الوكالة، تتمتع بالشخصية المعنوية

1- المرسوم التنفيذي 06 - 355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار و تشكيله وتنظيمه، الجريدة الرسمية، عدد 64، مؤرخه في 11 أكتوبر 2006.

2- المادة 03، من المرسوم التنفيذي نفسه.

والإستقلال المالي<sup>1</sup>، وتخضع الوكالة لوصاية الوزير المكلف بترقية الإستثمارات، ويحدد مقرها في مدينة الجزائر، مع وجود هياكل محلية لهذه الوكالة على مستوى التراب الوطني تتمثل مهامها أساسا في الضبط العقاري والوساطة العقارية والترقية العقارية، إضافة إلى ذلك تساعد الوكالة لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات وضبط العقار في المهام التالية:<sup>2</sup>

\* مساعدة المستثمرين في تعيين الأراضي المناسبة لإقامة مشاريعهم الإستثمارية.  
\* تشجيع المبادرات المتعلقة بالترقية العمومية أو الخاصة لإنشاء أراضي مهياة موجهة لاستقبال المشاريع الإستثمارية، إنشاء بنك المعلومات حول العرض العقاري على مستوى الولاية.

\* المساهمة في الضبط والاستعمال العقلاني للعقار.

### **المطلب الثاني: الأملاك العقارية محل الإستثمار السياحي:**

كنا في المطلب السابق قد تعرضنا إلى أنواع الإستثمار، وعرفنا أن كل نوع يقوم على نوع محدد من العقارات، وبما أن الإستثمار الفلاحي يقوم على عقار فلاح، والعقار الصناعي يحوي إستثمارا صناعيا، إذا فهو تحصيل حاصل أن يقوم الإستثمار السياحي على وعاء عقاري موجه تحديدا لتلبية هذا النشاط ألا وهو العقار السياحي وبناءا على ما تقدم فإننا سنقوم بتخصيص هذا المطلب لمناقشة النقاط الآتي ذكرها :

**فرع 1- مفهوم العقار السياحي.**

**فرع 2- تكوين العقار السياحي ومشملاته.**

**فرع 3- طرق إكتساب العقار السياحي.**

---

1- أنظر المادة 1، المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مؤرخ في 23 أبريل 2007، الجريدة الرسمية، عدد 27 المؤرخة في 05-05-2007.

2- المادة 02، المرسوم التنفيذي رقم 10 - 20 المؤرخ في 12 جانفي 2010 المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الإستثمارات، الجريدة الرسمية عدد 04، المؤرخة في 17 جانفي 2010.

## الفرع الأول : مفهوم العقار السياحي:

كأي نوع من العقارات شكل العقار السياحي عنصرا هاما ومحركا أساسيا لإنجاح عمليات الإستثمار، وعلى الرغم من وعي الجزائر منذ السنوات الأولى للإستقلال بأهمية السياحة واتخاذها عدة إجراءات مادية وقانونية لبناء المنشآت السياحية والمصادقة على ميثاق السياحة وكذلك إصدار الأمر رقم 66 / 62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، وقد تضمن تحديد المناطق ذات الأولوية السياحية وتدابير البناء في المناطق السياحية<sup>1</sup>، كذلك صدر المرسوم رقم 64-190<sup>2</sup>، الذي يهتم بحماية الأملاك السياحية الشاغرة ثم المرسوم رقم 68-281 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية<sup>3</sup>، ولما بقيت هذه العقارات قاصرة عن تحقيق المرجو منها نظمها المشرع من خلال قوانين التنمية في إطار القانون 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته.

ثم القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته<sup>4</sup>، والقانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة يليه القانون 03-02 المتعلق بالقواعد العامة للإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ، ومع ذلك فكل هذه القوانين غفلت عن تحديد تعاريف مناسبة للعقار السياحي حتى تميزه عن غيره من العقارات إلى أن صدر القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

1- مصطفى عابدة (تنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر)، مجلة البحوث والدراسات القانونية، العدد 06 الجزائر، ص 150.

2- انظر المرسوم 64-190 المؤرخ في 23 يونيو 1964، المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو المستعملة للسياحة، الجريدة الرسمية عدد 11، مؤرخة في 03 يوليو 1964.

3- المرسوم رقم 68-281، المؤرخ في 20 ديسمبر 1967، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، ج ر عدد 07، مؤرخة في 23 يناير 1968 الملغى بالقانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 17/07/1998.

4- انظر القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل وتنميته، الجريدة الرسمية عدد 10 المؤرخة في 12 فيفري 2002.

## أولاً: تعريف العقار السياحي:

وفيما يلي سنقوم ببيان مدلول لفظ العقار السياحي، ثم نعرفه قانونياً حسبما أورده المشرع الجزائري:

### أ-مدلول العقار السياحي:

الملاحظ أن العقار السياحي هو عبارة مركبة من مصطلحين: العقار والسياحي وبغاية الوصول إلى تعريف دقيق للعقار السياحي سنعرفهما كل على حدا فيما يلي:

1- **العقار:** يعرف لغة على أنه كلما له أصل ثابت في الأرض كالأراضي والبناءات أما من الناحية القانونية فهو " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف<sup>1</sup>.

2- **السياحة:** لنطلق وصف العقار السياحي على أي عقار يجب أن يكون موجهاً لإحتواء أنشطة سياحية، تستقطب السياح، هذا وتعرف السياحة لغة على أنها التجوال وعبارة ساح في الأرض تعني ذهب وسار على وجه الأرض<sup>2</sup>، ومنها أيضا سيح الماء أي جريانه، وقد وردت السياحة في القرآن الكريم في أكثر من موضع، كقوله تعالى { براءة من الله ورسوله إلى الذين عاهدتم من المشركين فسبحوا في الأرض أربعة أشهر واعلموا أنكم غير معجزي الله وأن الله مجزي الكافرين }<sup>3</sup>، وقد وردت في هذه الآية بمعنى سيروا. وحسب تعريف المنظمة العالمية للسياحة فهي الأنشطة التي يقوم بها الأفراد خلال أسفارهم وإقامتهم في أماكن موجودة خارج محيطهم الإعتيادي لمدة متتالية لا تتعدى سنة بغرض الترفيه أو الأعمال أو لأي سبب آخر<sup>4</sup>، كذلك عرفها الاقتصادي النمساوي فونشن وليرن على أنها كل العمليات المتداخلة وخصوصا العمليات الإقتصادية المتعلقة بدخول

---

1- انظر المادة 683، الأمر 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون 07- 05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية عدد 31، مؤرخة في 13 ماي 2007.

2- بوعموشة حميدة، دور القطاع السياحي في تمويل الاقتصاد الوطني لتحقيق التنمية المستدامة، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف 2012، ص 177.

3- سورة التوبة، رقمها 09، مدنية، الآية 2، 1.

4- شنيني عبد الرحيم، دور التسويق السياحي في إنعاش الصناعة التقليدية والحرفية، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية والتسيير، جامعة تلمسان 2010، ص 10.

الأجانب وإقامتهم المؤقتة داخل وخارج منطقة أو ولاية أو دولة معنية "، وهو التعريف الذي ركز على العوامل الاقتصادية فضلا عن إشارته إلى السياحة الداخلية والخارجية<sup>1</sup>.

### ب- التعريف القانوني للعقار السياحي:

ورد في المادة 20 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ما يلي: " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأملاك العمومية أو الخاصة، وتلك التابعة للخواص"<sup>2</sup>.

ولكننا نعيب على هذا التعريف أنه قد أغفل العقار السياحي الغير مبني، كالشواطئ والمحميات الطبيعية والأثرية، المناطق الجبلية وكذا الصحراوية، واكتفى بالعقار السياحي المبني فقط، وعليه كان من الأفضل لو عرفه على أنه كل عقار موجه بموجب نص قانوني لتقديم خدمات ذات طابع سياحي بشرط الاستجابة للشروط الواردة في مخطط التهيئة السياحية.

وجريا على ما أورده المشرع في المادة 20 السابقة الذكر، سنقوم بتعريف العقار السياحي على أساس المشتملات العقارية التي يتشكل منها، وذلك يعني أننا سنعرف مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية على اعتبار أنها هي موضوع الإستثمار السياحي.

**1-مناطق التوسع:** هي كل منطقة أو امتدادات من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية<sup>3</sup>، نفس التعريف تناوله المشرع من خلال القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة<sup>4</sup>

1- بوعموشة حميدة، مرجع سابق، ص 18.

2- المادة 20، القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، مؤرخة في 19 فيفري 2003، المعدل والمتمم بالأمر 08-04 مؤرخ في 1 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر. 49، مؤرخة في 03 سبتمبر 2008، مادة 20.

3- المادة 02، من القانون 03-03، السابق الذكر.

4- مصطفىاوي عايدة، مقال سابق، ص 153.

2- المواقع السياحية: وهي كل منظر طبيعي أو مكان ذي جاذبية سياحية بمنظره الخلاب، أو بما يحتويه من مؤهلات تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية بحيث يجب صيانته وإستثمار قدرته، والحفاظ عليه من التلف الطبيعي أو الناتج عن فعل الإنسان حسب المرسوم السابق.

### ثانيا: أنواع السياحة في الجزائر:

تتمتع الجزائر بالعديد من المقومات وتعد بلدا ثريا من حيث الوجهات السياحية التي تعد بالكثير من شمالها إلى جنوبها، كونها تتوفر على الجوانب الطبيعية المختلفة كالمناظر الطبيعية الساحرة، الجو اللطيف، مياه معدنية كبريتية، الجبال الغابات السهول، الأنهار، البحار، البحيرات، نبات، أحجار<sup>1</sup> وكذا المناخ المتباين، وكذلك البيئة المتكاملة التي تتمثل في الإطار الخارجي الذي يضم جميع العناصر الطبيعية والحضارية والتاريخية<sup>2</sup>، وعليه فالسياحة في الجزائر تتنوع من منطقة لأخرى كما يلي:

#### أ-السياحة الساحلية<sup>3</sup>:

تتوفر السياحة الساحلية في الجزائر على امتداد الشريط الساحلي المطل على البحر الأبيض المتوسط بما يقارب 1600 كم، وتمارس سياحة الساحل في الجزائر في شكل أنواع، وهي السياحة الشاطئية وسياحة الأنشطة الرياضية المتمثلة في جميع الأنشطة والمسابقات الرياضية الممارسة على الشاطئ أو في عرض البحر، وأيضا سياحة العروض المائية كالرحلات البحرية، وأيضا سياحة البيئة الساحلية وهي تعد سياحة إستكشافية تهدف للتعريف بثروات الساحل من أسماك، نباتات، حيوانات وثروات نفسية.

1- ماهر عبد العزيز، صناعة السياحة، دار الزهران، الأردن، دون طبعة، 2008، ص 76.

2- خالد كواش، "السياحة، مفهومها، أركانها، أنواعها"، دار التنوير، الجزائر، الطبعة الأولى، 2007، ص 53-54

3- عميش سميرة، دور إستراتيجية الترويج في تكثيف وتحسين الطلب السياحي الجزائري مع مستوى الخدمات السياحية المتاحة خلال الفترة 1995 - 2015، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2015، ص 122.

## ب- السياحة الصحراوية<sup>1</sup>

تتميز الجزائر بصحرائها الشاسعة الممتدة على مساحة تفوق مليوني كم<sup>2</sup>، التي تجمع ما بين هدوء الواحات وجمالية العمران الصحراوي ورهبة الماضي السحيق الذي ترويه رسومات الطاسيلي، وهو ما يؤهلها لتكون رائدة في السياحة الصحراوية على إختلاف أنواعها كسياحة العروض المتجولة التي تقوم على إقامة المخيمات الصحراوية، والسياحة الزراعية الصحراوية القائمة على الأنواع النباتية التي لا تنبت إلا في الصحراء، بالإضافة إلى سياحة الواحات.

## ج-السياحة الحموية والمناخية والجبلية:

\***السياحة الحموية:** هي تلك المتعلقة بالعلاج الجسمي أو النفسي وأمراض أخرى في الينابيع الحموية بهدف تسكين الآلام والشفاء أو الراحة والاستجمام.

\***السياحة المناخية:** تعتمد على المناخ وتغيراته بالدرجة الأولى، كممارسة نشاط التزلج على الجليد أي تعتمد على فصل دون آخر.

\***السياحة الجبلية:** المناطق الجبلية تحتوي على ثروات سياحية هامة إضافة إلى المناظر الطبيعية الجميلة كالمغارات والكهوف، لذا فهي لا تحتاج إلى إستثمارات كبيرة بل فقط الترويج لها<sup>2</sup>.

د-**السياحة الحضرية:**<sup>3</sup> تتمثل في سياحة التسلية في المدن وسياحة الأعمال، وأيضا سياحة المرافق النفعية التي تتمحور حول مركبات التسلية والمطاعم وغيرها من المرافق التي تقدم هذا النوع من الخدمات.

ه-**السياحة الثقافية:**<sup>4</sup> ترتبط بتاريخ الشعوب وحضاراتهم ومهاراتهم التي يشتهرون بها، والجزائر مشهورة بالشواهد التاريخية من الآثار التي تشهد على قيام الحضارات وتعاقبها منذ القديم، وكذلك الصناعات التقليدية من حلي ذهبية وفضية وزرابي وملابس وفخار ونحاس وغيرها.

1- أنظر، عميش سميرة، المرجع نفسه، ص 123.

2- المرجع نفسه، ص 127

3- أنظر ص 128، نفس المرجع .

4- نفس المرجع، ص 130 ، 131.

### الفرع الثاني: تكوين العقار السياحي ومشمولاته:

بما أن العقار السياحي يكون في صور مختلفة إما من ناحية طبيعة ملكيته أو من ناحية الوظيفة السياحية التي يؤديها سنفصل في هذا كالاتي:

#### أولاً- تكوين العقار السياحي:

إن العقار السياحي لا يشكل ملكية للدولة وحدها سواء كانت عامة أو خاصة وإنما يشكل كذلك ملكا للأفراد الخواص، وعليه تنقسم ملكية العقار السياحي إلى ثلاث أنواع كالاتي:

- عقار سياحي تابع للأملاك العمومية للدولة.
- عقار سياحي تابع للأملاك الخاصة للدولة.
- عقار سياحي تابع للخواص.

حسب المادة 20 من القانون 03-03 نجد أن العقار السياحي يتشكل من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص<sup>1</sup>

#### أ- العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية:

نظم المشرع الجزائري الأملاك التابعة للدولة بموجب القانون رقم 90-30 والذي ينص على " تشمل الأملاك الوطنية على مجموعة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

\* الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

\* الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.

\* الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية " <sup>2</sup>

**1- الأملاك الوطنية العمومية:** وهي تتكون من الحقوق والأملاك العقارية التي يستعملها الجمهور إما مباشرة وإما بواسطة مرفق عام، شريطة أن تكيف في هذه الحالة تكيفا مطلقا وأساسيا مع الهدف الخاص لهذا المرفق ومجموع هذه الأملاك قد يكون من

1- المادة 20 من القانون 03 - 03، سابق الذكر.

2- المادة 02، القانون 90-30، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر عدد 52، المؤرخة في 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08 - 14، ج.ر عدد 44، صادرة في غشت 2008.

حيث تكوينها إما طبيعياً أو اصطناعياً، لكنها في الحالتين تبقى غير قابلة للتصرف والتقادم والحجز<sup>1</sup>.

**2- الأملاك الوطنية الخاصة:** عرفها المشرع الجزائري بمفهوم المخالفة عندما نص على ما يلي: " أما الأملاك الأخرى الغير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة " <sup>2</sup>.

**ب- العقار السياحي التابع للخواص:** تلك الملكية العقارية المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي، في شكل ملكية خاصة تابعة للأفراد، وقد عرفها المشرع الجزائري كالاتي الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفقاً لطبيعتها وغرضها<sup>3</sup>.

#### **ثانياً: مشتقات العقار السياحي:**

يوجد في إطار العقار السياحي الكثير من العقارات المتنوعة منها ما هو سياحي ومنها ما هو ليس كذلك لكنها جميعاً تؤدي نفس الغرض وهو تقديم أنشطة وخدمات ذات أبعاد سياحية، ومنها على سبيل المثال:

**أ- الشواطئ:** هي الشريط الإقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأموال البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض التهيئات بغرض إستغلالها السياحي<sup>4</sup>، ويتم استغلاله وفقاً للمواصفات الواردة في إطار مخطط تهيئة الشواطئ.

**ب- المؤسسات الفندقية:** ينظمها المرسوم التنفيذي 2000-46 وقد عرفها على أنها كل مؤسسة تمارس نشاطاً فندقياً<sup>5</sup>، أي تلك الهياكل المستعملة بمقابل في أداء خدمات الإيواء وما يرتبط بها من إطعام وترفيه وإستجمام وغير ذلك، وتتمثل هذه المؤسسات في

1- أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 28.

2- المادة 03 من القانون 90-30، السابق الذكر.

3- المادة 27 من القانون 90-25، سابق الذكر.

4- المادة 03، القانون 03-02، المؤرخ في 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد للاستعمال والاستغلال السياحيين

للشواطئ، ج. ر العدد 11 المؤرخة في 19 فيفري 2003.

5- المادة 26 من القانون 02-02، سابق الذكر.

الفنادق، نزل الطريق أو المحطة، قرى العطل، الإقامات السياحية، النزل الريفية، النزل العائلية، الشاليهات، المنازل السياحية المفروشة، المخيمات، ومحطات الإستراحة.

**ج- الممتلكات العقارية والثقافية:** إذ يعد تراثا ثقافيا للأمم جميع الممتلكات العقارية والعقارات بالتخصيص والمنقولة الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية، وفي داخلها المملوكة للأشخاص 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<sup>1</sup>... كالمعالم الأثرية والمعالم التاريخية، أو مجموعة الإنشاءات الهندسية والرسوم والنقوش والزخرف وغير ذلك من الشواهد على الحضارات المتعاقبة.

**د- الساحل:** نظمه المشرع من خلال القانون 02-02 المتعلق بالساحل وتنميته، إذ عرفه على أنه "يشمل جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله ثمانمائة على طول البحر أما اصطلاحا فيمكن أن نعرفه على أنه الجزء البري المحاذي للمياه البحرية دون عرض قدره عدة كيلومترات والذي يمكن أن يتضمن المياه الإقليمية"<sup>2</sup>، وهو عبارة عن وسط بيئي حيوي يتمتع بخصائص معينة تميزه عن غيره.

**هـ- المياه الحموية:** هي مياه مجذوبة إنطلاقا من منابع طبيعية، أو بئر محفورة تكون لها خصائص علاجية، وكذلك تعد مياه البحر بعد معالجتها ونقلها، وذلك حسب ما ورد في المادتين 2 و3 من المرسوم التنفيذي 07-69<sup>3</sup>

**و- الغابات:** تعد أماكن راحة وإستجمام، وقد نظمت بموجب القانون رقم 84-12 المتضمن نظام الغابات المعدل والمتمم الذي ينص على أن الموارد الغابية مكونة من

---

1- المادة 17، القانون 98-04، المؤرخ في 15 يونيو 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر عدد 44 مؤرخة في 17 يونيو 1998.

2- المادة 07، من القانون 02-02، السابق الذكر.

3- المرسوم التنفيذي رقم 07-69، المؤرخ في 19 فيفري 2007، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز واستعمال واستغلال المياه الحموية، ج.ر عدد 13، مؤرخة في 21 فيفري 2007.

الغابات والتجمعات الغابية والتكوينات الغابية الأخرى<sup>1</sup>.

ي- الصحراء: من أهم المناطق المعنية بتفعيل وتنشيط السياحة، والجزائر تحديدا تحتوي على صحراء خلابة فائقة الجمال مليئة بالمدن العتيقة والمميزة على غرار تاغيت، تيميمون، وادي سيفار المصنف كأكبر متحف طبيعي في الهواء الطلق على المستوى العالمي والعديد من المناطق الأخرى.

### الفرع الثالث: طرق إكتساب العقار السياحي:

تسعى الدولة الجزائرية لتوسيع حافظة العقار السياحي فيها، وهو ما يفسر لجوئها إلى إقتناء كطريقة ودية للحصول عليه، وتكون الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي المكلفة بعملية الإقتناء<sup>2</sup>، وإضافة إلى ذلك يمكن الحصول على العقار السياحي بطرق استثنائية.

### أولا: الإقتناء الودي للعقار السياحي:

نظمه المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون 03-03 ونميز فيه نوعين:

#### أ- إقتناء العقار السياحي التابع لأملاك الدولة الخاصة:

وفي ذلك نص المشرع الجزائري على أنه تباع الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والضرورية لإنجاز البرامج الإستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية للتنمية السياحية طبقا لإتفاق ودي<sup>3</sup>، والقاعدة العامة تقضي بأن يبيع هذا النوع من العقارات يتم عن طريق المزاد العلني إلا أن هناك إستثناء يتمثل فيما تم الإشارة إليه سابقا أي البيع الودي.

#### ب- إقتناء العقار السياحي التابع للخواص:

أي مناطق التوسع والمواقع السياحية الموجودة داخل ملكيات خاصة، ويتم الاتفاق على إقتناء هذا العقار بين مالك العقار المعني بالعملية والوكالة الوطنية لتنمية السياحة أما عن إجراءاته فلم تحدد بموجب القانون 03-03 إنما تتم فيها الإحالة إلى القواعد العامة<sup>4</sup>، وعليه يتم تحرير العقد أمام الموثق ومن ثم يتم مباشرة إجراءات التسجيل العقاري، وذلك

1- المادة 08، قانون 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات، ج.ر عدد 26 المؤرخ في 26 يونيو 1984.

2- المادة رقم 18، من القانون 03-03، السابق الذكر.

3- المادة رقم 22، من القانون نفسه.

4- المادة نفسها، القانون نفسه.

طبقا لأحكام الأمر 76 / 105<sup>1</sup> المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، والأمر 75 / 74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>.

### ثانيا: اقتناء العقار السياحي بالطرق الاستثنائية:

ويتم ذلك عن طريق الشفعة أو عن طريق نزع الملكية وذلك كما يلي:  
أ- الشفعة:

عرفها المشرع الجزائري في القانون المدني على أنها " رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها"<sup>3</sup>. وللوكالة الوطنية لتنمية السياحة أن تمارس الشفعة وتحل محل المشتري إذا كان العقار موجودا في مناطق التوسع السياحي، وتكون موضوع نقل الملكية إداريا وبعوض أو بدون عوض<sup>4</sup>.

### ب- نزع الملكية للمنفعة العامة:

كما سبق لنا وأن قلنا فإن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص يتم طبقا لاتفاق ودي بين الطرفين، وإذا أفضى اللجوء إلى كل الوسائل الممكنة إلى الفشل، يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة إقتناء هذه الأراضي طبقا للتشريع الساري المفعول المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية<sup>5</sup>.

ويمكن القول أن نزع الملكية للمنفعة العمومية يتمثل في نزع الحقوق العينية مقابل تعويض عادل ومنصف<sup>6</sup>، وهو إجراء تتخذه الإدارة لأجل تحقيق النفع العام.

يجب الإشارة أن نزع الملكية يختلف عن الإستيلاء المؤقت، كون نزع الملكية للنفع العام إجراء يتسم بوصف الديمومة عكس الإستيلاء المؤقت الذي يعرف على أنه " منح

1- الأمر رقم 76 / 105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، ج.ر عدد 81، المؤرخة 18 ديسمبر 1976.

2- الأمر 75 / 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن قانون إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، ج.ر العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975

3- المادة 794 من الأمر 75 / 58، السابق الذكر.

4- المادة 21 من القانون 03- 03 السابق الذكر.

5- المادة 22 الفقرة 2، من القانون نفسه.

6- المادة 677 من الأمر 75- 58، السابق الذكر.

## الفصل الأول \_\_\_\_\_ التنظيم القانوني للإستثمار في العقار السياحي

الإدارة الحق في حيازة عقار خاص بالأفراد بالقوة الجبرية، بصفة مؤقتة في الحالات المحددة في القانون ومقابل تعويض عن مدة الإستيلاء<sup>1</sup>.

---

1- بن طيبة صونيا، الاستيلاء المؤقت على العقار التشريع الجزائري، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، طبعة 2010، ص 09.

## المبحث الثاني: ضمانات الإستثمار في العقار السياحي:

إن ترقية الإستثمار تستلزم وجوبا إستحداث أنظمة تحفيزية تضمن قيام الإستثمار بالدرجة الأولى والإستقرار فيه وتطوره من الناحية الثانية، وهو الهدف الذي يسعى المشرع الجزائري لتحقيقه من خلال مختلف النصوص القانونية التي تحفز الإستثمار السياحي، وأغلب هذه الأحكام من القواعد العامة تشترك فيها كل أنواع الإستثمارات، هذا وسنخصص في إطار هذا المبحث مطلبين، الأول بعنوان التهيئة السياحية والثاني عن الضمانات القانونية والتحفيزات الجبائية.

### المطلب الأول: التهيئة السياحية

إن التنمية السياحية تعد مفتاحا لصناعة سياحية دائمة ومزدهرة، فهي تشمل برامج مختلفة متداخلة ومتفاعلة تؤدي إلى إستمرار التقدم والنمو لصناعة السياحة والفندقة، التي هي جزء من التنمية الإقتصادية للدول<sup>1</sup>، وبما أن التنمية السياحية تتطلب وجود منشآت سياحية ذات نوعية جيدة، يتم اللجوء إلى التهيئة السياحية بهدف تحقيق ذلك، وفيما يلي سنتطرق إلى الفروع التالية :

فرع 1- تعريف التهيئة السياحية.

فرع 2- مخطط التهيئة السياحية.

### الفرع الأول: تعريف التهيئة السياحية:

التهيئة العمرانية هي كل الوسائل التقنية والقانونية المعدة لمراقبة نمو الأنسجة العمرانية، والتهيئة السياحية هي إحدى فروعها التي تهتم بتنوع مصادر الإنتاج السياحي من خلال تهيئة كل النطاقات السياحية وإعادة الإعتبار لها، وتتم على ثلاث مستويات<sup>2</sup>، إما على مستوى المناطق الشاغرة الخالية من أي تجهيز لممارسة النشاط السياحي، وإما المناطق المتمركزة فيها التجهيزات السياحية التي قد تشكل عرقلة دون أن تصل مرحلة الخطورة بسبب اختلال إستهلاك المجال السياحي لعدم وجود دراسة سابقة تشمل المنطقة،

1- فؤاد السيد المليجي، المحاسبة في الأنشطة السياحية والفندقية، الدار الجامعية للنشر، مصر، 1999، ص 85.

2- رزاز محمد عبد الصمد، مداخلة بعنوان: التهيئة السياحية وأثرها على التنمية المحلية، يوم دراسي حول التهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية، مديرية السياحة لولاية برج بوعرييج، بتاريخ 21 ديسمبر 2009، ص 11.

وأیضا تتم التهيئة على مستوى المناطق المتخمة بالتجهيزات السياحية التي تعاني من الإستهلاك المفرط واللامدروس للموارد السياحية فيها.

وتعرف التهيئة السياحية على أنها " مجموعة أشغال إنجاز المنجزات القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لإستقبال إستثمارات سياحية، تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها"<sup>1</sup>.

### **الفرع الثاني: مخطط التهيئة السياحية:**

يتم تهيئة وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية بناء على المواصفات التي يتضمنها مخطط التهيئة السياحية، الذي تعده الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري ومصادق عليه، عن طريق التنظيم وهو ما تجسد من خلال المرسوم التنفيذي 07-86 المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، والذي يمكن أن إدراجه ضمن أدوات التهيئة والتعمير .

### **أولا: تعريف مخطط التهيئة السياحية:**

عرف المشرع الجزائري مخطط التهيئة السياحية بما يلي: "... مجموع القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الارتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع"<sup>2</sup>

وهذا المخطط يتكفل بمواصفات التشريع المعمول به في مجال حماية الساحل والجبل وكذلك التهيئة المستدامة للإقليم، ويخص هذا النوع من مخططات التهيئة لمناطق التوسع والمواقع السياحية المصنفة والمصرح بها فقط دون غيرها حسب المادة الرابعة من المرسوم 07-86.

1- المادة 03، القانون 03-01، السابق الذكر.

2- المادة 02، المرسوم التنفيذي 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007، المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 17، المؤرخة في 14 مارس 2007، صفحة 10.

ثانيا: أهداف مخطط التهيئة السياحية:

لقد عدد المشرع الأهداف التي يطمح لتحقيقها من خلال المادتين 14 و 15 من القانون رقم 03- 03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ويهدف هذا المخطط إلى ما يلي:<sup>1</sup>

- حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا للجذب السياحي.
  - إنجاز الاستثمارات على أسس محددة من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال للمنتجات التي تزخر مناطق التوسع والمواقع السياحية.
  - تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء.
  - تحديد برامج النشاطات المزمع إنجازها.
  - تحديد الوظائف المتطابقة والإستثمارات المناسبة.
  - تحديد التهيئات البنيوية المزمع إجرائها.
  - إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقضي الضرورة بذلك.
- وكذلك يهدف لتحقيق أهداف عامة كالدمج بين الترقية البيئية والسياحية، والتحسين الدائم لصورة الجزائر في الخارج<sup>2</sup>

ثالثا: ضمان التقيد بالمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية:

تعد مخالفة عدم إحترام مواصفات التهيئة السياحية ودفتر الشروط، وعدم إحترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة<sup>3</sup>، هذا ما نص عليه المشرع من خلال القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، وعليه فإن الوكالة الوطنية للتنمية السياحية تلتزم بإحترام مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية عند قيامها بأشغال التهيئة والتنمية، وهذا تفاديا لتلك الممارسات التي قد تحول الطابع السياحي للمنطقة حيث يقوم كل من مفتشي السياحة والتعمير والبيئة المؤهلين

1- المواد 14 و 15، المرسوم التنفيذي 07 - 86، سابق الذكر.

2- زهير بوعكريف، التسويق السياحي وأهميته في تفعيل قطاع السياحة، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية، جامعة منتوري قسنطينة، 2012، ص 150.

3- المادة 33، القانون 03- 03 ، السابق الذكر.

حسب المادة 33 من القانون سابق الذكر بمراقبة المنجزات داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية من خلال ما يلي:

- الدخول إلى مناطق التوسع والمواقع السياحية وإلى ورشات إنجاز الهياكل القاعدية وبناء التجهيزات داخل هذه المناطق، وكذلك التحقق من إجراءات تنفيذ أحكام القانون رقم 03-03.
- التأكد من مطابقة الأشغال المنجزة فيه للمواصفات الواردة في مخطط التهيئة السياحية.
- التحقق من تنفيذ أحكام القانون 03-03 في مجال التهيئة واستغلال العقار السياحي (مناطق التوسع والمواقع السياحية)، وفي حالة مخالفة مواصفات هذا المخطط تنذر الإدارة المكلفة بالسياحة المخالف قصد إحترام القوانين، وفي حال عدم إحترام التعليمات تطبق عليه 39 و 40 من القانون 03-03<sup>1</sup>.  
وعليه فإنه في حالة مخالفة المواصفات الموجودة في مخطط التهيئة السياحية فإن الإدارة المكلفة بالسياحة تلجأ إلى القسم الاستعجالي قصد توقيف الأشغال كما نص القانون رقم 03-03 على العقوبات المقررة قانوناً لهذا النوع من المخالفات في القسم الثاني منه، حيث نص في المادة 43 على معاقبة كل شخص يتسبب عمداً في إتلاف نوعية البيئة داخل مناطق التوسع السياحي، ثم وضع العقوبات المنصوص عليها في المواد 44-45-47-48-49 من ذات القانون.

#### **رابعا: محتوى مخطط التهيئة السياحية:**

يشمل مخطط التنمية السياحية على ما يلي:<sup>2</sup>

- تقرير يبين وضعية منطقة التوسع السياحية ومدى خطورتها، وأسباب إعداد المخطط لأجلها، وكذلك يتضمن التقرير التدابير أو الإجراءات التي سيأخذ بها في إطار تنمية واثمين وترقية هذه المنطقة، ويعتمد في إعداد التقرير إضافة إلى

---

1- تقوم الجهة القضائية المختصة بالفصل في إطار أحكام المادة 39 من القانون 03 - 03 وذلك من خلال مطابقة

الأعمال المنجزة وفق مخطط التهيئة السياحية وإما بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه بمعنى هدم كلما ما تم إنجازها.

2- المادة 16، المرسوم التنفيذي 07-86، السابق الذكر.

مخطط التهيئة السياحية أيضا على مخطط شغل الأراضي وأيضا على المخطط الوطني للتهيئة والتعمير .

- كذلك يتم تبين عدة جوانب أخرى في هذا التقرير تتمثل في المزايا العقارية والسياحية والمقومات الطبيعية المختلفة التي تزخر بها المنطقة، وحالة البناء الموجود فيها، حالة الشبكات المختلفة المتصلة بها، إضافة إلى الإطار الاجتماعي والاقتصادي والطبيعة القانونية للأماكن العقارية التي يزمع إنجازها.<sup>1</sup>

- نظام حقوق البناء المحدد للقواعد التي تستعمل بموجبها الأراضي والارتفاعات وكل العمليات التي تتم في إطار التهيئة والاستثمار .

- المخططات التقنية للتهيئات والمنشآت القاعدية.

- الملحقات التي تتضمن كل أو جزء من الوثائق التخطيطية المطلوبة لمخطط استغلال الأراضي، وذلك إذا ما وجدت المنطقة المعنية بمخطط التهيئة بالقرب من منطقة عمرانية أو قابلة للتعمير .

كذلك تتضمن هذه الملحقات قائمة من الوثائق المكتوبة تتمثل في ( مخطط بيان الموقع، رسومات طبوغرافية، مخطط الارتفاعات، وضعية وطبيعة الأراضي وأسباب إتلافها عند الاقتضاء، الحالة الموجودة عليها شبكات الطرق والتطهير والمياه الشروب والري، والطاقة والهاتف، تحديد ارتفاع البناءات في حال تواجدها، الطبيعة القانونية للممتلكات تحديد النشاطات المختلفة الموجودة في المنطقة، بيان التجهيزات التي تتوفر عليها المنطقة، مخططات الحركة والنقل)<sup>2</sup>

إضافة إلى كل الملحقات التي سبق ذكرها يتم أيضا إعداد دراسة يبرز من خلالها

ما يلي:

- طرق وتقنيات ورسم شبكات التزويد بالماء الصالح للشرب.
- طريقة صرف والقضاء على القاذورات الصلبة، وحتى المياه القذرة.
- طرق وتقنيات ورسم شبكات صرف المياه القذرة ومياه الأمطار.

1- المادة 16، من المرسوم التنفيذي 07-86، سابق الذكر.

2- المادة نفسها، المرسوم نفسه.

#### خامسا: إجراءات مخطط التهيئة السياحية:

إن مخطط التهيئة السياحية يتم إعداده بقرار من الوزير المكلف بالسياحة<sup>1</sup>، إذا أن هذا الأخير يقوم بإقرار مخطط التهيئة السياحية فيما يخص كل منطقة توسع سياحي مصرح بها ومصنفة على حدا، كل منطقة سياحية لها مخططها الخاص حسب طبيعتها واحتياجاتها.

ويتم إعداد المخطط بناء على ما تقدم في الدراسات التي سبق إعدادها في إطار التهيئة السياحية، إذ أن الدولة تقوم بوضع عدة تسهيلات في مجال العقار لا سيما على مستوى مناطق التوسع السياحي، لتمكين المستثمرين من إنجاز مشاريعهم دون عراقيل، وذلك من خلال الكشف عن طبيعة العقار السياحي المتواجد داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، وتأمين الطبيعة، وكذلك المقومات المادية<sup>2</sup> التي تزخر بها المنطقة وذلك بهدف إعادة الإعتبار لها.

وتأتي عملية التهيئة السياحية التي تقوم بها الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بعد انتهاء مرحلة دراسة المنطقة، وتبدأ من خلال إنجاز شبكات الطرق، وشبكات الكهرباء والهاتف وشبكات التطهير ومحطات التصفية، وشبكات توزيع الغاز، وبذلك فإن عمليات إعداد الدراسات الخاصة بالتهيئة السياحية التي تشرف عليها الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ساعدت في فك العزلة عن المناطق خاصة من خلال أشغال التهيئة القاعدية.

ويحدد القرار المتضمن تقرير إعداد مخطط التهيئة السياحية، توجهات التهيئة والقائمة المحتملة لتجهيزات المصلحة العامة والمنشآت القاعدية وتحديد إجراءات ومواعيد إعداده وشكله وموضوعه ومضمونه، كما يحدد قائمة وكيفيات مشاركة الإدارات والمصالح والمؤسسات العمومية والجمعيات والغرف والمنظمات المهنية في إعداده<sup>3</sup>.

على أن يتم نشر هذا القرار في جريدتين وطنيتين يتم سحبهما بشكل كبير، أي تكونان واسعتي الانتشار، إضافة إلى نشره في الجريدة الرسمية.

1- المادة 05، المرسوم التنفيذي 07-86، السابق الذكر.

2- أنظر فضيل رايح، تشخيص واقع وأهمية القطاع السياحي ومحاولة معالجة نقائصه في الجزائر، مجلة دراسات، العدد 28، جانفي 2017، جامعة، الأغواط، ص 137، 138.

3- المادة 06، المرسوم التنفيذي 07-86، السابق الذكر.

ويرسل الوزير المكلف بالسياحة القرار المتضمن تقرير إعداد مخطط التهيئة السياحية إلى الوالي أو الولاية المعنيين، الذين يرسلون رؤساء المجالس الشعبية الولائية والبلديات المعنية من أجل القيام بنشره لمدة شهر بمقر البلديات المعنية<sup>1</sup>.

أما عن الجهاز المكلف بإعداد مخطط التهيئة السياحية، فهو مكتب دراسات معتمد قانوناً ومؤهل في مجال التهيئة السياحية، ويكلف من طرف مدير السياحة بالولاية بالتشاور مع الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وتحت سلطة الوالي<sup>2</sup>، شرط إعلام الوزير المكلف بالسياحة والوالي المختص إقليمياً، وخلال إعداد المخطط الخاص بالتهيئة يتم استشارة العديد من الهيئات بصفة إجبارية الهيئات العمومية المكلفة بما يلي:<sup>3</sup> ( السكن والعمران، الثقافة، تهيئة الإقليم والبيئة، الشؤون الدينية والأوقاف، الأشغال العمومية، الاتصالات والنقل، الموارد المائية والطاقة والمناجم، رئيس المجلس الشعبي الولائي ورؤساء المجالس البلدية المعنية)، وكذلك تستشار الهيئات المكلفة بـ ( توزيع الطاقة وتوزيع المياه والتطهير، النقل وحماية وتأمين الأملاك الثقافية).

هذا ويتم خلال مختلف مراحل إعداد مخطط التهيئة السياحية إعداد أو عقد جلسات تشاورية بين مختلف المتدخلين في إعداده من هيئات ومصالح عمومية، ومدير السياحة هو الذي ينظم هذه الجلسات بالتنسيق مع رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية.

ويتم المصادقة على مشروع مخطط التهيئة السياحية، عن طريق المداولة في المجلس أو المجالس الشعبية للولاية المعنية، إذ يبلغ الوالي مشروع المخطط لمختلف الهيئات والمصالح العمومية سابقة الذكر، ويمنحها أجلاً قدره 30 يوماً لإبداء آرائها، وعند عدم ردها في الأجل المحدد، يعتبر سكوتها عن الرد عبارة عن موافقة، ويتم نشر مشروع مخطط التهيئة السياحية بقرار من الوالي بناء على اقتراح مديرية السياحة للولاية، ويجب أن يتضمن ما يلي: (فحص مكان مشروع المخطط، تعيين المحافظ أو المحافظين المحققين تواريخ فتح وغلق التحقيق العمومي وكيفيات سير التحقيق العمومي) وتبلغ نسخة من القرار عن طريق الوالي إلى الوزير المكلف بالسياحة، ويخضع مشروع المخطط لتحقيق

1- المادة 07 من المرسوم التنفيذي 07-86 السابق الذكر.

2- المادة 8 من المرسوم التنفيذي نفسه.

3- المادة 10 من المرسوم التنفيذي نفسه.

عمومي لمدة 60 يوما ويجب أن يكون موضوع إعلان على مستوى مقر الولاية أو البلدية أو البلديات المعنية خلال كل هذه المدة<sup>1</sup>، وتدون الملاحظات الناتجة عن التحقيق النهائي العمومي في سجل خاص يرقم ويؤشر عليه من طرف الوالي، وتبلغ هذه الملاحظات للمحافظ المحقق شفهايا أو كتابيا، وفور انتهاء الأجل القانوني يغلق سجل التحقيق ويوقعه المحافظ المحقق<sup>2</sup>، ويحرر محضر غلق التحقيق في أجل خمسة عشر يوما التالية ويبلغه للوالي مرفقا بالملف الكامل ونتائج التحقيق، ويصدر الوالي رأيه وملاحظته في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ استلام الملف، عند انقضاء هذا الأجل يعتبر الوالي موافقا على ما ورد في المحضر تلقائيا، وفي الأخير يتم عرض مشروع مخطط التهيئة السياحية مرفقا بسجل التحقيق ومحضر غلق التحقيق ونتائج المحافظ المحقق ورأي الوالي على المجلس الشعبي الولائي المعنى للمصادقة، ويرسل الوالي مجمل الملف إلى الوزير المكلف بالسياحة<sup>3</sup>،

ويتم تعديل المخطط ويراجع بنفس الأشكال المقرر لإعداده<sup>4</sup>.

#### **المطلب الثاني: الضمانات القانونية والتحفيزات الجبائية:**

إضافة إلى التحفيزات الهيكلية التي فرضها المشرع الجزائري ليسهل الإستثمار على مستوى العقار السياحي، اهتم أيضا بالجانبين القانوني والجبائي، وأرسى في هذا المجال مجموعة قواعد داعمة للإستثمار من خلال مختلف النصوص القانونية المنظمة للقطاع، بدءا بالمرسوم 93-12 ثم الأمر 01-03 مرورا بالقانون 06-08<sup>5</sup>، وصولا إلى القانون

16-09 المتعلق بتطوير الاستثمار وهو ما سنبينه من خلال الفروع التالية :

**فرع 1- الضمانات القانونية.**

**فرع 2- التحفيزات الجبائية.**

1- المادة 12 من المرسوم التنفيذي 07-86، السابق الذكر.

2- المادة 13 ، 14 من نفس المرسوم التنفيذي.

3- المادة 15 من المرسوم التنفيذي نفسه.

4- المادة 24 من نفس المرسوم.

5- الأمر 06-08، المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن تطوير الاستثمار، جريدة رسمية، عدد 47، مؤرخة في 19 يوليو 2006 المعدل في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، ص 17.

### الفرع الأول: الضمانات القانونية:

إن الغرض من الإصلاحات التي جاءت بها مختلف تقنيات الإستثمار بالدرجة الأولى القضاء على البيروقراطية وتحقيق شفافية فيما يخص التعامل مع المستثمر أيا كانت جنسيته أو طبيعته، كذلك تسهيل حركات الأموال وترقية قطاع الاستثمار الوطني الأجنبي وعلى هذا الأساس نجد أن المشرع الجزائري خلال المرسوم التشريعي رقم 93 - 12 عمدا إلى إلغاء الاعتماد المسبق اللازم للشروع في عملية الاستثمار في الأنشطة ذات الطابع الصناعي وكذلك السياحي، وبالتالي يمكن القول أن قانون الاستثمار لسنة 1993 جاء ليتمم الرغبة الجزائرية في ترقية الإستثمار والتي إنطلقت بانتهاج الجزائر لإقتصاد السوق إذ أنه ألغى كل القيود التي ميزت القوانين السابقة، ثم جاء الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار ليقرر من خلاله مجموعة إصلاحات لإتمام ما بدأ به في المرسوم السابق الذكر، وبنفس الوتيرة حافظ على النهج الإصلاحي في قوانين الإستثمار اللاحقة، ويمكن القول أن الإصلاحات التي أقرها المشرع الجزائري من ناحية القانونية تنقسم إلى قسمين:

#### أولاً: الضمانات القانونية المتعلقة بإجراءات الإستثمار السياحي

على الرغم من الرغبة الجدية التي تحذو المشرع الجزائري في تطوير الإستثمارات في الجزائر إلا أن هذه الأخيرة بقيت تعاني من عوائق كثيرة تعترض القرار الإستثماري، تتمثل أهمها فيما يلي:<sup>1</sup>

- عدم الإستقرار السياسي والإقتصادي وغياب المناخ الإستثماري الملائم.
- البيروقراطية الإدارية وصعوبة التسجيل والترخيص.
- عدم توافر الكفاءات الإنتاجية لتشجيع الإستثمار.
- قلة الأيدي العاملة وصعوبة التعامل مع الأجهزة المعنية بالاستثمار.
- ازدواجية الضرائب وارتفاع معدلات التضخم.
- محدودية السوق المحلية، وعدم توافر فرص إستثمارية.
- غياب أنظمة مصرفية متطورة.

1- عبد القادر بابا، سياسة الاستثمارات في الجزائر والتحديات، التنمية في ظل تطورات العالمية الراهنة، أطروحة دكتوراه، معهد العلوم الاقتصادية، الجزائر، 2004، ص 72 .

- فرض القيود على رأس المال.

- عدم التنسيق بين الدوائر الرسمية المعنية بالإستثمار.

- احتكار القطاع العام لمعظم الأنشطة الإقتصادية.<sup>1</sup>

ولعل أكثر هذه المشاكل تأريقا للمستثمرين هي البيروقراطية، وصعوبة الإجراءات المتعلقة بتسجيل الإستثمارات والموافقة عليها وكذلك الحصول على المزايا. وفي سبيل حل هذا الإشكال اعتمد المشرع على آليات وأنظمة مستخدمة بهدف تقليص الإجراءات المطلوب القيام بها، وكذلك ضبطها في إطار هيكل واحد.

### أنظام التصريح بالإستثمار:

في إطار القيام بأي مشروع إستثماري يتوجب على المستثمر القيام بعدة إجراءات إدارية، ومن بينها التصريح بالإستثمار، الذي سنه المشرع كبديل لسياسة الإعتماد المسبق إذ يكفي أن يصرح المستثمر بالإستثمار خاصته، ويحدد مجاله وموقعه والتكنولوجيا المستخدمة فيه، مناصب الشغل، طرق التمويل، ضمانات حماية البيئة، مدة الانجاز والإلتزامات المتعلقة به<sup>2</sup>، وهو الإجراء الذي يجعل الوكالة الوطنية للإستثمار على دارية كاملة بكل جوانب الإستثمار.

ويمكن أن يبدأ المستثمر في إنجاز المشروع دون التصريح به لدى الوكالة المكلفة بتشجيع الإستثمار، لكن في حالة ما إذا أراد الحصول على المزايا والضمانات المقررة بموجب قانون الإستثمار كان ذلك شرط أساسي للحصول عليها، وقد نص على ذلك القانون الجزائري بما يلي: تستفيد الإستثمارات المصرح بها من الضمانات المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا المرسوم التشريعي<sup>3</sup>.

وكذلك نص على " يمكن للإستثمارات المصرح عليها طبقا للمادة 4 أعلاه أن تستفيد من الإمتيازات المرتبطة بالنظام العام أو بالأنظمة التشجيعية الخاصة إذا قدم طلب بنك إلى الوكالة في الوقت نفسه الذي يتم فيه التصريح بالإستثمار"<sup>4</sup>.

1- عبد القادر بابا، المرجع السابق، ص 73.

2- المرسوم التنفيذي رقم 08-98، المؤرخ في 24 مارس 2008، يتعلق بشكل التصريح بالاستثمار وطلب المزايا وكيفيات منح ذلك، ج.ر. عدد 16، مؤرخة في 26 مارس 2008.

3- المادة 05، المرسوم التشريعي 93-12، سابق الذكر.

4- المادة 06، المرسوم التشريعي نفسه.

**ب- لامركزية الشباك الوحيد:**

وهي طريقة جديدة لتحسين الإجراءات الإدارية بالإضافة إلى نظام التصريح المذكور سابقا، إذ أن المشرع أقر مبدأ لا مركزية الشباك الوحيد، الذي سبق وتم إنشائه بموجب المرسوم التشريعي رقم 93 - 12، إذ تم استحداثه على مستوى الوكالة الوطنية لترقية الإستثمارات ومتابعتها في سبيل التخلص من البيروقراطية، وتسهيل الإجراءات الإدارية أمام المستثمرين المحليين والأجانب على حد سواء، وذلك من خلال تجميع المصالح الإدارية التي يجب على المستثمر التقدم إليها وبالتالي تسهيل الإتصال بكل الهيئات في مكان واحد، إلا أن هذه المساعي شهدت صعوبة بالغة في تحقيقها في ظل غياب الهيئات الإدارية المحلية، وهي الوضعية التي أفرزت ظهور مبدأ لا مركزية الشباك الوحيد لجلب القدر الممكن من الإستثمارات خاصة الأجنبية منها إلى الجزائر، بحيث أصبح ينشأ على مستوى الهيكل اللامركزي للوكالة على المستوى كل ولاية بغية تقريب الإدارة من المستثمر.

**ثانيا: الضمانات القانونية المتعلقة بحماية الإستثمار:**

وتتمثل هذه الضمانات فيما يلي:

**أ- مبدأ حرية الإستثمار:** إذ نص المشرع الجزائري على ما يلي: تنجز الإستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة وحماية البيئة<sup>1</sup>، وبالنظر إلى نص المادة القانونية يمكننا الجزم بجدية المشرع الجزائري في إسقاط الإستثمارات، إذ أن هذا المبدأ يضمن حرية كاملة للمتعاملين للإستثمار في الجزائر، مع مراعاة التشريع المعمول به لإقامة إستثمارات في شتى النشاطات الإقتصادية المختلفة ماعدا تلك المخصصة للدولة، على أن تكون هذه الإستثمارات قبل انجازها محل تصريح لدى الوكالة من طرف المستثمر، مرفوقا بالوثائق التي تشترطها التنظيمات والتشريعات، وذلك بشرط أن تكون هذه الإستثمارات في شكل مساهمة في إجمالي رأس المال أو عن طريق الشراكة<sup>2</sup> أو مؤسسة ذات مسؤولية محدودة.

1- المادة 04، الأمر 03-01، السابق الذكر.

2- قويدري كريمة، الاستثمار الأجنبي المباشر والنمو الاقتصادي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة تلمسان، 2011، ص 66.

### ب- المساواة في المعاملة:

هذا المبدأ مكرس بموجب القانون، إذ ينص المشرع الجزائري، " مع مراعاة الاتفاقيات الثنائية والجهوية والمتعددة الأطراف الموقعة من قبل الدولة الجزائرية، يتلقى الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الأجانب معاملة منصفة وعادلة، فيما يخص الحقوق والواجبات المرتبطة بإستثماراتهم"<sup>1</sup>، وهو ما يؤكد حرص الدولة الجزائرية على تطبيق الإتفاقيات الدولية المبرمة وضمن الحماية المتبادلة للمتعاملين الإقتصاديين في الداخل والخارج، وضمن إحترام حقوقهم الأساسية.

### ج- الضمان ضد المخاطر التشريعية:

وعلى هذا الأساس جاء النص التشريعي صريحا ينص على الآتي، " لا تسري الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون التي قد تطرأ مستقبلا على الإستثمار المنجز في إطار هذا القانون إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة"<sup>2</sup> وهذا يعني إستقرار التشريع المتعلق بالإستثمار وعدم تغييره، وفي حال ما إذا تم تغييره فإنه لا يسري بشكل رجعي فيما يخص الإستثمارات المنجزة في ظل أحكامه، إلا إذا طلب المستثمر الإستفادة من تلك التعديلات أو الإلغاءات بشكل صريح، إذا رأى فيها صالحا له، ويرى جانب من الفقه أن في ذلك تقليصا لاختصاصات الدولة السياسية في العقد المبرم مع أجنبي.

كذلك يضمن المشرع الجزائري الحماية للإستثمار من الإجراءات المتعلقة بنزع الملكية، إذا أنه لا يمكن أن تكون الإستثمارات المنجزة محل إستيلاء إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وكذلك في حال ما إذا تم نزع الملكية، فيترتب عن هذا الإستيلاء ونزع الملكية تعويض عادل ومنصف<sup>3</sup>

### د- الضمان ضد مخاطر عدم التحويل:

بحسب المشرع الجزائري، فإنه:تستفيد من ضمان تحويل الرأسمال والعائدات الناجمة عنه، الإستثمارات المنجزة انطلاقا من حصص في رأس المال، في شكل حصص نقدية مستوردة عن الطريق المصرفي ومدونة بعملة حرة التحويل يسعها بنك الجزائر

1- المادة 21، القانون 16- 09، السابق الذكر.

2- أنظر المادة 22 من القانون نفسه.

3- أنظر المادة 23 من القانون نفسه.

بانتظام، ويتم التنازل عنها لصالحه، والتي تساوي قيمتها أو تفوق الأسقف الدينا المحددة حسب التكلفة الكلية للمشروع وفق الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم<sup>1</sup>.

يتم تطبيق ضمان تحويل الأموال حسب القانون 16-09، على الحصص الخارجية وكذلك على الحصص العينية المنجزة شرط أن يكون مصدرها خارجيا، وكذلك تطبق على المداخل الحقيقية الصافية الناتجة عن التنازل وتصفية الإستثمارات ذات المصدر الأجنبي حتى وإن كان المبلغ يفوق مبلغ رأس المال الذي بدأ به المستثمر، وللمستثمر أيضا إضافة إلى رؤوس الأموال والمداخل تحويل الأموال المتصلة بها في شكل عيني أو نقدي بمعنى تحويل الآلات والمعدات<sup>2</sup>.

### ه- تسوية النزاعات<sup>3</sup>

يقر التشريع الجزائري بخضوع الخلافات الواقعة بين الدولة والمستثمر الأجنبي والتي يكون قد تسبب فيها هذا الأخير، أو يكون السبب فيها إجراء اتخذته الدولة الجزائرية ضده، للجهات القضائية الجزائرية التي يعود إليها الاختصاص الإقليمي، ولكن الأمر يختلف في حالة وجود اتفاقية ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالمصالحة والتحكيم، أو في حالة وجود اتفاق بين المستثمر والدولة ينص على بند تسوية يسمح للطرفين بالحصول على تحكيم خاص يتم الاتفاق عليه.

### الفرع الثاني: التحفيزات الجبائية:

يندرج هذا النوع من الضمانات ضمن التحفيزات المالية التي تعد أهم عامل يساهم في جذب الإستثمارات في الجزائر وهو ليس بالأمر السهل، فالمستثمر يعتمد في قراره على الموازنة بين العوائد المحتملة والمخاطر والأعباء التي يتحملها، والجزائر عملت على إرساء قواعد جبائية محفزة وهي ترد في شكل إعفاءات جمركية وضريبية تضاف إلى الضمانات ضد المخاطر الاقتصادية<sup>4</sup> والمتمثلة أساس في المصادرة والتأميم،

1- أنظر المادة 25 من القانون 16-09، السابق الذكر.

2- قويدري كريمة، المرجع السابق، ص 67.

3- أنظر المادة 24 من القانون 16-09 السابق الذكر.

4- بابا عبد القادر وأجري خيرة (الامتيازات الجبائية ودورها في جذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة إلى الجزائر)، المجلة الجزائرية، للاقتصاد والمالية، العدد 2، 2014، ص 18.

والملاحظ أن المشرع الجزائري قد انتهج سياستين متميزتين تتضمن كل واحدة منها مجموعة امتيازات ضريبية، وفيما يلي سنعرض هذين النظامين.

### **أولاً: نظام التحفيز العام:**

يقصد بها أيضا تلك المزايا المشتركة للإستثمارات المؤهلة<sup>1</sup> وهي تلك الحوافز الجبائية والضريبية التي تمنحها الدولة للمستثمر سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص، وطني أو أجنبي يباشر نشاط اقتصادي حسب التوقع الجغرافي للمشروع، أو بالأحرى تمثل الحد الأدنى من التدابير التشجيعية التي يمكن أن تمنح للمستثمرين من أجل الإستثمار في الجزائر، ولهذا قد حرص المشرع الجزائري على تحديد الموقع الجغرافي لذلك النشاط حسب أهميته في تشجيع الإستثمار.

### **أ- المشاريع المنجزة في الشمال:**

بالإضافة إلى الحوافز الجبائية والجمركية وشبه الجبائية المنصوص عليها في القانون العام، تستفيد الإستثمارات المذكورة في المادة 02 من القانون 16 - 09 على مرحلتين:

#### **1- مرحلة الإنجاز:**

يقصد بمرحلة الإنجاز فترة تأسيس الشركة أو المؤسسة الاستثمارية وتستفيد الاستثمارات المذكورة سابقا من المزايا التالية:<sup>2</sup>

- الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة الداخلة في إنجاز الاستثمار

- الإعفاء من دفع رسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع أو الخدمات المستوردة أو المقتناة محليا والداخلة مباشرة في إنجاز الاستثمار.

- الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الشهر العقاري على كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني.

---

1- كل الاستثمارات المذكورة في المادة 02 من القانون 16-09.

2- أنظر المادة 12 من القانون نفسه.

- الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الشهر العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية.
- تخفيض بنسبة 95 % من مبلغ الإتاوة الإيجارية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة خلال فترة الإنجاز.
- الإعفاء لمدة 10 سنوات من الرسم العقاري على الملكيات العقارية، التي تدخل في إطار الاستثمار بدءا من تاريخ الاقتناء.
- الإعفاء من حق التسجيل فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادة في رأس المال.

## **2- مرحلة الاستغلال:**

يقصد بها تلك المرحلة التي يقوم من خلالها المستثمر باستغلال وتشغيل مشروعه الاستثماري، عن طريق إنتاج سلع موجهة للتسويق أو تقديم خدمات مفوترة، من خلال استثمار تم خلاله الاقتناء الجزئي أو الكلي لوسائل الإنتاج الواردة في قائمة السلع والخدمات الضرورية لممارسة النشاط المصرح به لمدة 3 سنوات بعد معاينة الشروع في مرحلة الاستغلال، التي تعدها المصالح الجبائية بطلب من المستثمر، وتتمثل هذه المزايا في:<sup>1</sup>

- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات.
- الإعفاء من الرسم على النشاط المهني.
- تخفيض بنسبة 75% من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة.

**ب- الاستثمارات المنجزة في الجنوب والهضاب العليا والمناطق التي تستدعي تنميتها مساهمة خاصة من قبل الدولة:**

تطرق إليها المشرع الجزائري في القانون 16- 09 من خلال المادة 13 كآلاتي:

---

1- أنظر المادة 12 من القانون 16 - 09، السابق الذكر.

## 1- مرحلة الإنجاز:

تستفيد الاستثمارات في هذه المرحلة من:<sup>1</sup>

- كل الامتيازات الممنوحة للاستثمارات المنجزة في الشمال والمتعلقة بفترة الإنجاز والتكفل الكلي أو الجزئي من طرف الدولة بنفقات الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز الاستثمار، وذلك بعد تقييمها من قبل الوكالة.
- التخفيض من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة بعنوان منح التكفل بنسبة 25% من تكلفة إنجاز الهياكل القاعدية المستقبلية لمشاريع الاستثمار في مناطق الاستثمار المنصوص عليها بموجب المادة 13 من القانون المتعلق بترقية الاستثمار وهو الامتياز الجديد الذي أضافه المشرع بموجب قانون المالية لسنة 2017.<sup>2</sup>

## 2- مرحلة الاستغلال:

- لمدة عشر سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في مرحلة الاستغلال الذي تعده المصالح الجبائية بطلب من المستثمر<sup>3</sup> تتمثل هذه المزايا في:
- إعفاء من الضريبة على أرباح الشركات.
  - إعفاء من الرسم على النشاط المهني.
  - تخفيض بنسبة 50% من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية التي تحددها مصالح أملاك الدولة وعلى الرغم من أن هذه المزايا المشتركة يتم منحها بصفة آلية حسبما ورد في المادة رقم 08 من القانون 16-09، إلا أن منح المزايا لفائدة الإستثمارات التي يساوي مبلغها أو يفوق "50000000000 دج" يخضع للموافقة المسبقة من مجلس تطوير الاستثمار<sup>4</sup>.

\*تجدر الإشارة أنه إضافة إلى كل هذه المزايا فإن الأنشطة السياحية تستفيد أيضا مما يعرف بالمزايا الإضافية المقررة للأنشطة المتميزة، وهي غالبا لا يتم الجمع بينها

1- راجع المادة 13 من القانون 16 - 09، السابق الذكر.

2- انظر القانون 16-14 المؤرخ في 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، جريدة رسمية عدد 77، مؤرخة في 03 أوت 2016

3- المادة 13، القانون 16 - 09، السابق الذكر.

4- أنظر المادة 14 من نفس القانون.

وبين تلك النصوص الموجودة في إطار منظومة قانون ترقية الإستثمار، وفي هذه الحالة يتم تطبيق التحفيز الأكثر تشجيع<sup>1</sup>. هذا ويجب أيضا الإشارة إلى أن مزايا الإستغلال الممنوحة لفائدة الإستثمارات المقامة خارج المناطق التي تم ذكرها يتم رفعها من ثلاث سنوات إلى خمس سنوات إذا أنشأت أكثر من 100 منصب شغل دائم في أجل يمتد من تاريخ التسجيل إلى غاية نهاية السنة الأولى من مرحلة الإستغلال على الأقل حسب ما تم النص عليه في المادة 16 من القانون رقم 16-09.

### **ثانيا: نظام التحفيز الإستثنائي:**

يختص بالإستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني، وهي تتمثل في الإستثمارات المحافظة على البيئة وعلى الموارد الطبيعية والمدخرة للطاقة، وتلك التي تحقق التنمية المستدامة، وتعد هذه المزايا على أساس اتفاقية متفاوض عليها بين المستثمر والوكالة التي تتصرف باسم الدولة، إذ أن الوكالة تبرم هذه الاتفاقية بالرجوع إلى المجلس الوطني لتطوير الإستثمار والأخذ بموافقتة.

ويمكن أن تتضمن المزايا الإستثنائية المنصوص عليها في المادة 17 من القانون 16-09 ما يلي:<sup>2</sup>

- تمديد مدة مزايا الإستغلال المذكورة سابقا ( التي تتضمنها المادة 12) لفترة يمكن أن تصل إلى عشر سنوات، والمجلس الوطني للإستثمار هو المؤهل بمنح هذه الإعفاءات على الضرائب والرسوم.

\*ويتم تقديم طلب الحصول على المزايا المذكورة سابقا، سواء في إطار النظام العام أو النظام الإستثنائي، للوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، الذي يتعين عليها الرد في مدة أقصاها 72 ساعة من تاريخ إيداع الطلب، حسب ما ورد في الأمر 06-08 المتعلق بتطوير الإستثمار<sup>3</sup> فيما يتعلق بالمزايا الخاصة بالإنجاز، أما المزايا المتعلقة بالإستغلال فيتعين الرد عليها في أجل 10 أيام من تاريخ تقديم الطلب.

1- بلكعبيات مراد، التحفيزات الجبائية لتشجيع الوطنية المباشرة في قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2007، ص 70.

2- القانون 16-09، السابق الذكر، المادة 18.

3- المادة 05 من القانون 06-08، السابق الذكر.

**خلاصة الفصل الأول:**

من خلال ما سبق وطرحناه في هذا الفصل نستنتج أن المشرع الجزائري قد وضع العديد من الإجراءات التحفيزية وأقر الكثير من الإصلاحات في إطار قوانين الاستثمار المتتالية سواء من النواحي الإجرائية وحتى من النواحي الهيكلية والتنظيمية، وكذلك فيما يخص الجوانب المالية وخصوصا ما يتعلق بالشق الجبائي وكل ذلك في إطار المزايا الممنوحة في النظام العام أو في النظام الاستثنائي، وقد استفادت العقارات السياحية التي بينا ماهيتها من خلال ما سبق ونخص بالذكر تلك الموجهة للاستثمار من هذه الإصلاحات والتحفيزات في شكل ضمانات تحت على الاستثمار السياحي.

**الفصل الثاني:**  
**الوسائل القانونية المتاحة**  
**للإستثمار في العقار السياحي**

إن الإستثمار في العقارات يهتم بالدرجة الأولى بالنوعية الجيدة للعقار، ثم بسلاسة الإجراءات والطرق التي تمكنه من ضمان حقوقه قانونيا، والمستثمر في العقار السياحي لا يشذ على القاعدة، فمن أولويات هذا الأخير أن يتوفر له عقار يجمع بين كامل الخصائص الطبيعية والتقنية التي يحتاجها في مشروعه، فيكون العقار مهيبا بكافة الوسائل، وتتوفر فيه كل الضروريات من شبكات نقل، تزويد بالمياه، شبكات إنارة... وغيرها لذا فقد عمل المشرع الجزائري على تجسيد هذه الجوانب من خلال إيجاد إطار مؤسسي خاص تكون من أولوياته تطوير السياحة وترقيتها، من خلال العمل على حسن تسيير وتنظيم وهيكلية العقارات السياحية، ودعم الإستثمار فيها، وكذلك أوجد المشرع ترسانة من العقود والرخص التي حولها للمستثمر كآليات تمكنه من الحصول على الوعاء العقاري الذي سيجسد عليه مشروعه بحسب نوعه، ومما ذكرناه سنتناول في هذا المبحث مطلبين: الأول سيكون لدراسة الهيئات المتدخلة في الإستثمار على العقار السياحي، والثاني بعنوان إستغلال العقار السياحي في ظل القانون.

### المبحث الأول: الهيئات المتدخلة في الإستثمار على العقار السياحي

إن الحصول على المنافع الإقتصادية التي يمكن أن تنتج من خلال إستغلال العقار السياحي يستوجب وجود أجهزة متخصصة تعمل على حسن تسييره والإشراف على حمايته وضبط الإستثمار فيه، وتنصب أعمال هذه الهيئات على مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المصرح بها والمناطق المحمية<sup>1</sup>، أو حتى تلك غير المصنفة، وذلك بهدف تحقيق أفضل النتائج المرغوب بها في إطار تشجيع الإستثمار السياحي وبالتالي تحقيق نتائج إيجابية فيما يخص المداخل المالية، والحفاظ على الموارد السياحية الموجودة في العقار.

وستنطرق إلى هذه الهيئات في هذا الفصل من خلال مطلبين، نناقش في المطلب الأول الهيئات المفعلة للإستثمار على العقار السياحي بصفة مباشرة، أما في الثاني فتعرض إلى الهيئات المفعلة له بصفة غير مباشرة.

#### المطلب الأول: الهيئات المفعلة للإستثمار على العقار السياحي بصفة مباشرة

من الهيئات المتدخلة في عملية تفعيل الإستثمار في العقار السياحي، توجد أجهزة تتكفل بتنظيمه بصفة مباشرة إذ تظل على إتصال بالمستثمر وترافقه في مختلف مراحل الإستثمار، أما عن أشكال هذا التدخل، فقد يكون إما من خلال إستقبال ملف الإستثمار ودراسته، والموافقة عليه، ومنح الأوعية العقارية الملائمة، والتمويل المالي اللازم وتنظيم الأشغال المتصلة بالعقار السياحي خاصة خلال فترة الإنجاز، وكذلك منح المزايا المتعلقة بالإستثمار.

وتختلف هذه الهيئات من حيث تموقعها على مستوى التراب الوطني، فمنها ما يكون على المستوى المركزي ( الوطني) ومنها ما يكون على المستوى اللامركزي (المحلي)، وهو ما سنبينه من خلال الفرعين التاليين :

فرع 1- على المستوى المركزي.

فرع 2- على المستوى اللامركزي.

---

1- عرفها القانون 03-03 في الفقرة الثالثة، بأنها جزء من منطقة التوسع السياحي أو موقع سياحي غير قابلة للبناء وتستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاتها الطبيعية كالحظائر الوطنية أو الأثرية أو الثقافية كالحظائر الثقافية.

### الفرع الأول: على المستوى المركزي:

من خلال هذا الفرع سنحاول أن نتعرض إلى أهم الهيئات التي لها تأثير مباشر على الإستثمار في العقار السياحي.

#### أولاً: الوزارة المكلفة بالسياحة:

لقد إستقرت تسميتها انطلاقاً من سنة 2010 تحت مسمى وزارة السياحة والصناعة التقليدية، وعن سبب الدمج بين الصناعة التقليدية وقطاع السياحة فذلك يعود لكون الصناعات التقليدية تمثل أدوات جذب سياحي، كمناطق الجذب السياحي على غرار المواقع الأثرية والمعالم التاريخية والمجالات الطبيعية المحمية، وكذلك المتاحف والمدن الأثرية، والأماكن الدينية القديمة وحتى الجديدة، وبذلك تلعب الصناعة التقليدية دوراً مهماً في تدعيم وترقية القطاع السياحي فهي تمثل 10% من إيرادات السياحة حسب المنظمة العالمية للسياحة<sup>1</sup>.

أما عن الصلاحيات التي يتمتع بها الوزير المكلف بالسياحة في إطار تفعيل العقار السياحي والنهوض به فقد حددت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06 - 213، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03 - 75<sup>2</sup> إذ يتولى وزير السياحة بالإشتراك مع الوزارات المعنية بما يلي:

- يعد عناصر ضبط النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية وينفذها.
- يعد ويسهر على مراقبة النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية.
- يعد ويقترح أدوات التهيئة السياحية والتدابير المرتبطة بالحصول على العقار ومراقبة العقار السياحي والعمومي وكذا المحافظة على التراث السياحي والفندقي والحموي والمناخي ويضمن متابعة ذلك.
- يبادر ويضع التدابير المتعلقة بترقية النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية.

1- شنيني عبد الرحيم، مرجع سابق، ص 34.

2- المرسوم التنفيذي رقم 03 - 75، مؤرخ في 24 فيفري 2003، المحدد لصلاحيات وزير السياحة ج. ر عدد 13، مؤرخة في 26 فيفري 2003 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 06 - 213، مؤرخ في 18 يونيو 2006، ج. ر عدد 40، المؤرخة في 18 يونيو 2006.

- وكذلك يسهر على دمج النشاطات السياحية والفندقية والحموية في مخططات التهيئة السياحية.<sup>1</sup>

وإن كانت الاختصاصات السابقة الذكر تتعلق بتسيير العقار السياحي، فذلك يتدخل الوزير المكلف بالسياحة في عملية الإستثمار السياحي بحيث يتم تقديم أو إيداع طلبات إقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو طلبات الحصول على حق الإمتياز عليها لدى الوزير المكلف بالسياحة مرفوقة بكافة الوثائق المطلوبة وتنشأ لدى الوزير لجنة مختصة لدراسة الطلب والموافقة عليه في أجل 8 أيام من تاريخ الإيداع، وبعد انتهاء اللجنة من دراسة الطلب خلال أجل تقني أجله 15 يوم وإيداع رأيها، يبلغ الوزير المكلف بالسياحة صاحبه بالموافقة عليه.<sup>2</sup>

### ثانيا: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

تعتبر أكثر الهيئات تدخلا في الإستثمار على العقار السياحي، وقد تم إنشاء هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98 - 70<sup>3</sup>، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وتعرف على أنها عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير<sup>4</sup>، تكون تحت إشراف الوزير المكلف بالسياحة، وقد أقر المشرع الجزائري بالدور الأساسي الذي تلعبه الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، على غرار اللجنة الولائية وهيئة تسيير المدينة، كون هاتين الأخيرتين تقترحان منح الامتياز، بينما الوكالة الوطنية لتنمية السياحة توافق على منحه<sup>5</sup>، يقع مقر الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في محافظة الجزائر الكبرى، ويمكن نقله إلى أي مكان آخر من

1- المادة 03، المرسوم التنفيذي رقم 10 - 254، المؤرخ في 20 - 10 - 2010، المتضمن تحديد صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية، ج ر عدد 63، مؤرخة في 26 - 10 - 2010.

2- أنظر مصطفىاوي عابدة، مقال سابق، ص 147 - 175.

3- المرسوم التنفيذي رقم 98 - 70، مؤرخ في 21 - 02 - 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، جريدة رسمية عدد 11، مؤرخة في 1 مارس 1998.

4- المادة 04، من نفس المرسوم السابق.

5- واقع العقار السياحي مع أحداث التعديلات، مقال منشور على موقع <http://Norberoland.wordpress>، بتاريخ 6 أكتوبر 2013.

## الفصل الثاني ————— الوسائل القانونية المتاحة للإستثمار في العقار السياحي

التراب الوطني بقرار من السلطة الوطنية، وتقوم هذه الوكالة بتنشيط وترقية وتطوير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية، وتعمل أساسا على تحقيق ما يلي:

- إقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية المعدة لإنجاز منشآت سياحية.
- إقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها.
- تسهر مع المؤسسات المعنية على التسيير العقلاني للأماكن والتجهيزات ذات المنفعة المشتركة وتقدم كل اقتراح يهدف إلى ضرورة تحسينها وتحديثها وتوسيعها.
- تقوم بكل أعمال ترقية وتطوير مناطق التوسع السياحي.
- تماس حق الشفعة في كل عقار سياحي يكون موضوع تصرف إداري بعوض أو دون عوض<sup>1</sup>، وهو ما جاءت به المادة 21 من القانون 03 - 03، وقد حدد المشرع كيفية ممارسة هذا الحق وفق التنظيم<sup>2</sup>.
- تقوم بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية.

### ثالثا: صندوق دعم الإستثمار السياحي:

كآلية لتقديم الدعم المالي الكافي للإستثمارات ذات الطابع السياحي، كان لا بد من إستحداث الهيئة المتمثلة في صندوق الدعم للإستثمار السياحي، وذلك جريا على ما إنتهجهته الدول المجاورة في تشريعاتها والتي وصلت إلى غاية منح الأراضي بالدينار الرمزي<sup>3</sup>، وعليه فهذه الهيئة أي صندوق دعم الإستثمار في العقار السياحي، في نظرنا يعد من الهيئات التي لها إتصال مباشر بعملية الإستثمار على العقار السياحي كما انه من أهمها، كون توفير التمويل المالي من أهم عوامل نجاح أي عملية إستثمارية.

1- المادة 05، من المرسوم 98 - 70، سابق الذكر.

2- المرسوم رقم 06 - 385، المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، يجدد كفايات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية. ج ر عدد 74. مؤرخة في 05 نوفمبر 2005.

3- أمال مشنتي، العقار كآلية للإستثمار، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، سعد دحلب البلدية 2010، ص 85

**رابعاً: اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية:**

أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-39 المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، تتمثل المهام التي تقوم بها يلي:

- اقتراح كل الأعمال التي تمكن من تحسين العمليات المرتبطة بالنشاط والحركات السياحية والتحكم فيها.
- اقتراح كل تدبير تنظيمي ضروري لتنمية السياحة وترقيتها.
- تسهيل الشكليات والإجراءات التي لها اثر مباشر أو غير مباشر على تنظيم الهياكل القاعدية الفندقية والسياحية وعملها<sup>1</sup>.

**الفرع الثاني: على المستوى اللامركزي:**

فيما يلي سنبين الهيئات الفاعلة على المستوى المحلي في مجال الإستثمار في العقار السياحي، وكذلك سنبين مهام كل هيئة:

**أولاً: الوالي:**

يتدخل الوالي بقدر كبير في عملية الإستثمار السياحي، وهذا على أساس المهام المناطة به في هذا المجال.

وبالرجوع إلى القانون 03-02 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ نجد أنه قد كلف الوالي من خلال المادتين 19 و22 منه، بمنح إمتياز إستغلال وإستعمال الشواطئ، كذلك من صلاحيات الوالي في إطار المرسوم 01-138 المحدد لشروط تخصيص أماكن التخميم، منح رخص إستغلال أماكن للتخميم.

والوالي المختص إقليمياً يكون المكلف بإصدار قرار منح الإمتياز وهذا بعد إرساله ملف المتعاقد من قبله إلى إدارة أملاك الدولة باعتبارها المالكة وموثق الدولة لاتمام العقد.

**ثانياً: اللجنة التقنية للمياه الحموية:**

تنشأ لدى الوزير المكلف بالمياه الحموية لجنة تقنية للمياه الحموية<sup>2</sup> تكلف بما يلي:

1- المادة 02، المرسوم التنفيذي رقم 94 - 39، مؤرخ في 25 يناير 1994، المتضمن إنشاء اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية، ج.ر عدد 05 مؤرخة في 26 يناير 1994.

2- المادة 46 من المرسوم التنفيذي 07-69، السابق الذكر.

## الفصل الثاني ————— الوسائل القانونية المتاحة للإستثمار في العقار السياحي

- الفصل في طلبات الإمتياز على المياه الحموية وفي كل المسائل المرتبطة بتنمية وتنظيم المياه الحموية التي يعرضها على الوزير المكلف بالمياه الحموية.
  - إعطاء رأي تقني حول تصنيف المياه الحموية.
  - تقترح على الوزير المكلف بالمياه الحموية التصريح بالمنفعة العمومية لبعض المنابع ذات القيمة العلاجية العالية.
  - تبدي رأيها بالمخطط الوطني لرقابة وترقية المياه الحموية.
- ثالثا: اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح منح الشواطئ للسياحة:**
- تكلف اللجنة الولائية بالتعرف على الشواطئ التي يمكن فتحها للسياحة أو منعها أو اقتراحها على الوالي المختص إقليميا<sup>1</sup>، وتتولى هذه الهيئة القيام بما يلي:
  - اقتراح تحديد مساحات أو أجزاء من الشواطئ التي من شأنها أن تكون موضوع إمتياز.
  - القيام بكل أعمال الرقابة والتحريات قصد الإستعمال أو الإستغلال التجاري لشواطئ طبقا لطابعها.
- رابعا: مديرية السياحة الولائية:**
- حسب المرسوم التنفيذي 05 - 216 المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية، تنشأ على مستوى كل ولاية مديرية للسياحة، وتكلف هذه المديرية بما يلي:<sup>2</sup>
- المبادرة بكل تدبير من شأنه إنشاء محيط ملائم ومحفز لتنمية النشاطات السياحية المحلية.
  - السهر على التنمية المستدامة للسياحة المحلية من خلال الترقية السياحية والبيئية والسياحية الثقافية والتاريخية.
  - دعم وتنمية نشاط المتعاملين والهيئات والجمعيات المتدخلة في سياحة الحمامات المعدنية.

---

1- المادة 02، المرسوم التنفيذي 04 - 112 المؤرخ في 13 أفريل 2004، المحدد لمهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة وتنظيمها، ج.ر. عدد 24، مؤرخة في 18 أفريل 2004.

2- المادة 01، المرسوم التنفيذي رقم 05 - 216، مؤرخ في 11 يونيو 2005، المتضمن إنشاء المديرية السياحية بالولاية، الجريدة الرسمية عدد 41، مؤرخة في 11 يونيو 2005.

## الفصل الثاني ————— الوسائل القانونية المتاحة للإستثمار في العقار السياحي

- جمع المعطيات والمعلومات الإحصائية حول النشاطات السياحية وتحليلها وتوزيعها وإعداد بطاقات ووثائق تتعلق بالفترات السياحية والحموية المحلية.
- إدماج النشاطات ضمن أدوات تهيئة الإقليم والعمران وتثمين مناطق التوسع والمواقع السياحية.
- توجيه مشاريع الإستثمار السياحي المواقع السياحي، ومتابعتها بالاتصال مع الهيئات المحلية.
- متابعة تطابق النشاطات السياحية مع مقاييس التسيير وقواعد مطابقة النشاطات .
- ضمان رقابة الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم النشاطات السياحية الحموية واحترامها.

### خامسا: الإدارة المكلفة بالسياحة والثقافة:

هي إدارة لا مركزية موجودة على المستوى الولائي، أنشأها المشرع من أجل تسهيل إجراءات منح رخصة البناء والتخفيف من مركزية هذه الإجراءات، حيث من خلال المرسوم التنفيذي رقم 421/04<sup>1</sup>، أوكل لها مهمة تقديم الرأي في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، و تمنح تلك الرخصة بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا بعد أخذ الرأي المسبق للإدارة سابقة الذكر.

وفي حال ما إذا كانت مناطق التوسع والمواقع السياحية تضم مواقع أثرية مصنفة، فإن منح الرخصة يخضع لرأي الإدارة المكلفة بالثقافة، حيث يكمن الغرض من هذه الإستشارة في المحافظة على الطابع السياحي للفضاءات التي تشكل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

وعليه فإنه يتعين على المصلحة المؤهلة المكلفة بالتحقيق في رخصة البناء، بمجرد تلقى الطلب بمنحها، إخطار مديرية السياحة في الولاية، وعند الإقتضاء إخطار المديرية المكلفة بالثقافة، إذا كانت مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية تشمل على مواقع ثقافية مصنفة، وإرسال نسخة من الطلب ومن الملف المرفق به إلى هذه الإدارات التي

---

1- انظر المرسوم التنفيذي رقم 04- 421 المؤرخ في 20 - 12 - 2004، المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر مؤرخة في 26 - 12 - 2004، عدد 83.

## الفصل الثاني ————— الوسائل القانونية المتاحة للإستثمار في العقار السياحي

يتعين عليها أن تباشر التحريات والدراسات الضرورية فور إستلامها الملف لا سيما فيما يتعلق بإحترام مخطط التهيئة السياحية ودفاتر الشروط وكذا المؤهلات السياحية لمنطقة التوسع والموقع السياحي وإحترام سلامة المواقع الثقافية المصنفة الموجودة فيها والمحافظة عليها وحمايتها ووقايتها<sup>1</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أن الإدارة المكلفة بالسياحة والثقافة، تدخل في إطار الهيئات الإستشارية الفاعلة على المستوى المحلي.

### المطلب الثاني: الهيئات المفعلة للإستثمار على العقار السياحي بصفة غير مباشرة:

على غرار الهيئات المذكورة في المطلب السابق، تلعب هذه الأجهزة دور ج هام في تنشيط الإستثمار وان كان بدرجة أقل إلا إن ذلك لا ينفي كونها ضرورية وبالغة الأهمية من الناحية التنظيمية والهيكلية التي تمس العقار السياحي، من حيث التهيئة والترقية وكذلك التدابير الرامية إلى تشجيع السياحة بصفة عامة، والحث على الإستثمار السياحي وتثمين المبادرات الرامية لتطوير القطاع ككل.

وفي إطار التعرف على الهيئات المتدخلة في الإستثمار السياحي بصفة غير مباشرة، نعتد المقاربة ذاتها التي اعتمدها في المطلب السابق، أي سنتطرق هذه الهيئات في فرعين كآتي :

فرع 1- على المستوى المركزي.

فرع 2- على المستوى اللامركزي.

### الفرع الأول: على المستوى المركزي:

من الهيئات التي تتدخل في الإستثمار السياحي، وتعمل على تدعيمه والنهوض به، وتساهم في ترقية العقار السياحي وحمايته، على المستوى المركزي نذكر ما يلي:

### أولاً: المجلس الوطني للسياحة:

المجلس الوطني للسياحة هو هيئة تابعة لوزارة السياحة والصناعة التقليدية، وقد تم إستحداثها بموجب المرسوم الرئاسي رقم 02-479<sup>2</sup>، ويجب الإشارة إلى أنه مؤسسة

1- المادة 03، من المرسوم التنفيذي 04-421، السابق الذكر.

2- المرسوم الرئاسي رقم 02-479، مؤرخ في 31 ديسمبر 2002، تتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة وتحديد صلاحيته وتنظيمه وعمله، ج.ر عدد 89، مؤرخة في 31 ديسمبر 2002.

## الفصل الثاني ————— الوسائل القانونية المتاحة للإستثمار في العقار السياحي

تحت الوصاية، ولا يتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي أو الإستقلال في التسيير ويوضع هذا المجلس تحت رئاسة الوزير الأول ويتشكل من أعضاء إداريين وهم وزراء مختلف القطاعات ذات الصلة بقطاع السياحة<sup>1</sup>، ينعقد المجلس مرتين في السنة في دورتين عاديتين كما يمكن أن ينعقد في دورات إستثنائية كلما استدعى الأمر ذلك.

أما عن صلاحيات ومهام المجلس فيكلف أساس بما يلي:<sup>2</sup>

- إبداء الرأي في السياسة الوطنية للسياحة.
  - اقتراح كل التدابير والأدوات التي من شأنها تشجيع تنمية الأنشطة السياحية وتمييزها.
  - اقتراح التدابير والوسائل الواجب اتخاذها لترقية وتنمية مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وحمايتها من تعديات الأفراد.
  - تحديد أعمال الدعم الضرورية لحماية العقار السياحي بكل مشتملاته وتهيئته وتسييره.
  - التقييم الدوري لتطور حالة العقار السياحي والسياحة في الجزائر.
  - تشجيع ترقية صورة الجزائر السياحية لاسيما في الخارج.
  - إبداء الرأي في الملفات المتعلقة بمشاكل العقار السياحي.
- ومن الواضح أن الصلاحيات المخولة لهذا المجلس كلها تدرج في إطار حماية العقار السياحي إلا أنه يظل حسبنا قاصرا في هذا المجال، إذ يقتصر دوره على إقتراح تدابير لتنمية العقار السياحي وتحديد أعمال الدعم لتهيئته وتسييره.

### ثانيا: الديوان الوطني للسياحة:

هو مؤسسة ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، انشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 88 / 214<sup>3</sup> ويعد أداة للوزارة المكلفة بالسياحة والصناعة

1- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 02-497، السابق الذكر.

2- نصر الدين هونني، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، دون طبعة، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 142.

3- المرسوم التنفيذي رقم 88-214، المؤرخ في 31-10-1988، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه ج ر عدد 44، مؤرخة في 02-11-1988، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-402، المؤرخ في 2-10-1992، ج ر عدد 79، مؤرخة في 02-11-1992.

## الفصل الثاني ————— الوسائل القانونية المتاحة للإستثمار في العقار السياحي

التقليدية من أجل تحقيق الترقية السياحية ودراسة السوق والعلاقات العامة، ويوضع الديوان تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة.

يشرف عليه مجلس إدارة يترأسه الوزير المكلف بالسياحة والصناعة التقليدية، وتكون من ممثلي الوزارات المعنية والتي لها صلة بقطاع السياحة<sup>1</sup> يجتمع مرتين في السنة في دورات عادية وقد يجتمع في أخرى إستثنائية كلما دعت إلى ذلك الحاجة. يترأسه مدير عام يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على إقتراح من الوزير المكلف بالسياحة، إذ يتولى إدارة الديوان التقنية والمالية والإدارية، وهو يمثل الديوان في مختلف الأعمال المدنية والإدارية<sup>2</sup>.

وتتمثل المهام التي أوكلها المشرع إلى الديوان الوطني للسياحي في الآتي:<sup>3</sup>

- المشاركة في إطار السياسة الوطنية الخاصة بمجال للسياحة، في إعداد برامج ترقية تخص السياحة والسهر على تنفيذها.
- إنجاز أو تكليف من ينجز أي دراسة عامة أو خاصة ذات علاقة بهدفه.
- جمع وتحليل وإستغلال المعلومات والإحصائيات المتعلقة بترقية العقار السياحي وعلى الخصوص تقييم نتائج الأعمال المقررة.
- إجراء كل بحث أو دراسة بغية ضبط الأساليب وتحولات السوق السياحية الداخلية والخارجية.
- المشاركة في الترقية السياحية ومتابعة العمليات المعتمدة في هذا القطاع.
- المشاركة في التظاهرات الدولية المرتبطة بالسياحة المناخية والحمامات المعدنية.
- تنشيط وتطوير التبادلات مع المؤسسات والهيئات الخارجية في ميدان الترقية السياحية وتممين العقار السياحي.

---

1- المادة 6 من المرسوم التنفيذي 88-214، السابق الذكر.

2- المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي.

3- المادة 4 من المرسوم التنفيذي نفسه.

ثالثا: بنك المعطيات السياحية:

نشأ بنك المعطيات السياحية بناءا على المرسوم التنفيذي رقم 04-81، ينصب اختصاصه أساسا في الآتي:<sup>1</sup>

- جمع المعلومات السياحية ومعالجتها ونشرها.
  - وضع تحت تصرف الحكومة والمؤسسات والإدارات العمومية وكل هيئة أخرى وشخص معني، معلومات موثوقة عن وضعية السياحة وتطورها، وطنية كانت أم دولية.
  - تحسين وتعميم المعلومة السياحية في مجملها.
  - إنشاء نظام إحصائيات ناجح للسياحة بغرض تقدير تأثير السياحة في الإقتصاد الوطني.
- وبنك المعطيات السياحية يجب أن يشتمل على مجموع المعلومات والبيانات والمؤشرات المتعلقة بالسياحة، وطنية أو دولية<sup>2</sup>، وبما أنه يهدف إلى جمع المعلومات السياحية ومعالجتها، فهو يشتمل على ما يلي:
- القدرات السياحية التي تزخر بها البلاد.
  - تنظيم السياحة وكذا الإطار القانوني لتشجيع الإستثمار السياحي في الجزائر.
  - طاقات الإستقبال وأصناف الإيواء<sup>3</sup>
  - كل معلومة ذات طابع إقتصادي وإجتماعي لها صلة بالنشاط السياحي.
- كما يمكن أن يشتمل بنك المعطيات السياحية على عدة معطيات أخرى ترتبط بقطاعات أخرى لها صلة بالسياحة.

هذا ويعمل بنك المعطيات السياحية بمساعدة الديوان الوطني والوكالة الوطنية للتنمية السياحية والمديريات الولائية السياحية وكذا الجمعيات التي تنشط في المجال السياحي، إذ ترسل هذه الهيئات المعلومات المجمععة إلى المصالح المختصة بإدارة الوزارة

---

1- المادة 02، المرسوم التنفيذي رقم 04-81، المؤرخ في 14-03-2004، المتضمن كفيات وضع بنك معطيات للسياحة، جريدة رسمية عدد 15، مؤرخة في 14-03-2004.

2- المادة 03 من المرسوم التنفيذي نفسه.

3- المادة 02 من المرسوم التنفيذي نفسه.

## الفصل الثاني ————— الوسائل القانونية المتاحة للإستثمار في العقار السياحي

المكلفة بالسياحة قصد إستغلالها وفق الكيفيات المحددة بقرار من الوزير المكلف بالسياحة والصناعة التقليدية<sup>1</sup>

ويتعين على المؤسسات الوطنية والإدارات العمومية والهيئات العمومية المتخصصة تزويد بنك المعطيات السياحية بالمعلومات التي تحوزها حسب رزنامة يحدد نموذجها بقرار من الوزير المكلف بالسياحة والصناعة التقليدية، ويمكن للجمهور الإطلاع على كافة المعلومات المسجلة على مستوى هذه الهيئة<sup>2</sup>.

### رابعا: المدرسة الوطنية العليا للسياحة:

مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة التقليدية، ويكون مقرها في مدينة الجزائر وقد أنشأت هذه المدرسة بموجب المرسوم التنفيذي 94-255<sup>3</sup>، وتمارس الوصاية التربوية على المدرسة بالإشتراك بين الوزير المكلف بالتعليم العالي والوزير المكلف بالسياحة حسب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 94-255.

وينصب إختصاص المدرسة في التكوين الذي تقدمه لكل من له علاقة بمجال السياحة، من مفتشين ومستخدمين تقنيين والطواقم السياحية في المنشآت الفندقية والحمامات المعدنية، بغرض تمكينهم من تطبيق التشريع المتعلق بالعقار السياحي على أكمل وجه، وهو ما يمكن إعتباره أي التكوين كأساس للإستثمار السياحي الناجح، لأن هذا الأخير يستند بشكل أساسي على جودة الخدمات المقدمة للعملاء.

يشرف على المدرسة مجلس توجيه يرأسه وزير السياحة والصناعة التقليدية، ويتكون من أعضاء إداريين ويسيرها مدير عام يعين بموجب مرسوم تنفيذي كما تزود المدرسة بمجلس تربوي<sup>4</sup>.

وتتولى المدرسة العليا للسياحة القيام بما يلي:

- 1- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 04-81، السابق الذكر.
- 2- أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي نفسه.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 94 - 255 المؤرخ في 24-08-1994، المتضمن إنشاء المدرسة الوطنية العليا للسياحة، جريدة رسمية عدد 19، مؤرخة في 04-04-1998.
- 4- المادة 05 من المرسوم التنفيذي نفسه.

## الفصل الثاني ————— الوسائل القانونية المتاحة للإستثمار في العقار السياحي

- تقديم تكوين عالي متخصص في الدراسة الجامعية والدراسات العليا في مختلف مواد السياحة والفندقة والحمامات المعنية.<sup>1</sup>
  - تحسين مستوى المستخدمين في السياحة والفندقة والحمامات المعدنية وتقوم بتكوينهم المستمر وتجدد معلوماتهم.
  - القيام بجميع الدراسات الإستكشافية من أجل الإستجابة للطلب الذي يعبر عنه المتعاملون مع التوفيق بين المهمة التربوية في إختيار مواضيع الرسائل والأشغال وبين الحاجيات في ميدان السياحة والفندقة والحمامات المعدنية.
  - تكوين رصيد وثائقي يرتبط بميدان نشاطها.
  - إقتراح برامج إرشادية في تقنيات الفندقة والسياحة والحمامات المعدنية.
  - المشاركة في تطوير البحث العلمي والتقني في ميدان السياحة والعقار السياحي.
- كذلك يمكن أن نعتبر أن المدرسة العليا للسياحة تؤدي إضافة إلى الدور التكويني دورا حمائي كونها تقوم على تكوين مفتشي السياحة الذين يعتبرون الأكثر قربا من واقع العقار السياحي خاصة ذلك الموجود في مناطق التوسع والمواقع السياحية، نظرا لما يتلقونه من تكوين متخصص في مجال حماية العقار السياحي في المدرسة.

### الفرع الثاني: على المستوى اللامركزي:

وتعمل هذه الهيئات على دعم الإستثمارات السياحية من خلال الدور الذي تلعبه في ترقية وتطوير السياحة على المستوى المحلي، وكذلك الترويج لها كوجهات سياحية، وزيادة التدفق السياحي إليها، ويمكن أن تتمثل هذه الهيئات إضافة إلى الأجهزة العمومية المعنية محليا في أشخاص طبيعيين يتمتعون بوصف الشركاء الأساسيين في دعم الإستثمار على العقار السياحي.

### أولا: مكاتب السياحة:

أنشأت مكاتب السياحة بموجب المرسوم التنفيذي 85-15<sup>2</sup>، وهي جمعيات يؤسسها أشخاص طبيعيين أو معنويين يهتمهم أمر ترقية السياحة وتطويرها في بلدياتهم وذلك من

1- المادة 04، من المرسوم 94-255، السابق الذكر.

2- المرسوم التنفيذي 85-15، المؤرخ في 26 جانفي 1985، المتضمن تنظيم مكاتب السياحة والاتحاديات الولائية والاتحادية الوطنية لمكاتب السياحة وعملها، ج.ر، عدد 05 مؤرخة في 27 جانفي 1985.

## الفصل الثاني ————— الوسائل القانونية المتاحة للإستثمار في العقار السياحي

خلال المحافظة على المناطق السياحية بها وتنمية ثرواتها الطبيعية والثقافية والفنية، ترقية الأنشطة السياحية في البلدية<sup>1</sup>.

كذلك تعمل على تقديم المساعدة للسياح الذين يزورون البلدية وتقديم كامل المعونة لهم وإرشادهم إلى السبل الممكنة المتعلقة بوسائل الإقامة والإيواء، كذلك تقوم بتنظيم رحلات سياحية بهدف التعريف بالمواقع السياحية الترفيهية المختلفة، وهو ما يمثل ترويجا للمنشآت السياحية والخدمات التي تقدمها.

وتساهم في حماية وصيانة المواقع السياحية والممتلكات التاريخية والأماكن الطبيعية، والحفاظ على التراث الثقافي الذي تزخر به البلدية، كما تسهر على تنظيم مبادلات مع مختلف مكاتب السياحة الوطنية والأجنبية في مجال تنمية مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

وتعمل المكاتب السياحية ضمن هيئة أوسع تتمثل في الاتحادية الولائية لمكاتب السياحة والتي تتولى التنسيق بين أعمال وأنشطة مكاتب السياحة في الولاية وتوجيهها ومراقبتها وتمثيلها لدى الاتحادية الوطنية لمكاتب السياحة، وإبداء الرأي حول برامج العمل السنوية لجميع مكاتب السياحة في الولاية والموافقة عليها<sup>2</sup>.

### ثانيا: وكالات السياحة والأسفار:

بحسب القانون 99-06 المحدد للقواعد العامة التي تحكم نشاط وكالة السياحة والأسفار، تعرف هذه الأخيرة على أنها هي كل مؤسسة تجارية تمارس بصفة دائمة نشاط سياحي يتمثل في بيع بطريقة مباشرة أو غير مباشرة رحلات إقامة فردية أو جماعية وكل أنواع الخدمات المرتبطة بها<sup>3</sup>، تعود ملكيتها إلى شخص طبيعي أو حتى معنوي يدعى صاحب الوكالة، بينما يتم تسييرها من طرف وكيل السياحة والأسفار وهو شخص طبيعي مؤهل ومعتمد بموجب القانون 99-06 لتسيير الوكالة.

1- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 85-15، السابق الذكر.

2- المادة 05، من المرسوم التنفيذي نفسه.

3- المادة 03، القانون 99-06، المؤرخ في 4 أبريل 1999، المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالات السياحة والأسفار، ج.ر عدد 24، مؤرخة في 77 أبريل 1999.

## الفصل الثاني ————— الوسائل القانونية المتاحة للإستثمار في العقار السياحي

وقد نظم المشرع نشاط وكالة السياحة والأسفار على أنه يهدف لإستغلال العقار السياحي من خلال تنظيم أفواج السياح، وكذلك تنظيم الرحلات السياحية، وتمثل المهام الموكلة إلى هذه الوكالة تمارس عدة نشاطات تتمثل فيما يلي:

- تنظيم أسفار ورحلات سياحية وإقامات فردية وجماعية.
- تنظيم جولات وزيارات رفقة مرشدين داخل المدن والمواقع والآثار ذات الطابع السياحي والثقافي والتاريخي.
- وضع خدمات المترجمين والمرشدين السياحيين تحت تصرف السياح.
- الإيواء أو حجز غرف في المؤسسات الفندقية وكذا تقديم الخدمات المرتبطة بها.
- النقل السياحي وبيع كل أنواع تذاكر النقل حسب الشروط والتنظيم المعمول بهما لدى مؤسسات النقل.
- إستقبال ومساعدة السياح خلال إقامتهم.
- القيام لصالح الزبائن بإجراءات التأمين من كل المخاطر الناجمة عن نشاطاتهم السياحية، هذا ويمكن لوكالات السياحة والأسفار المعتمدة قانونا أن تفتح فرع أو عدة فروع عبر التراب الوطني<sup>1</sup>، أو على المستوى المحلي من أجل العمل والتنسيق لنقل الرحلات السياحية إلى المناطق الأثرية والتاريخية التي تعتبر وجهة للسياح.

ولممارسة نشاط وكالة السياحة والأسفار يجب الحصول على رخصة يسلمها وزير السياحة والصناعة التقليدية بناء على اقتراح من اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار، إذ أن هذه الأخيرة تتكفل بمهمة دراسة طلبات إنشاء وإستغلال وكالات السياحة والأسفار وفروعها، وقد نظمت هذه اللجنة بناء على أحكام المرسوم التنفيذي 2000-<sup>247</sup>.

---

1- المادة 01 و02، المرسوم التنفيذي 2000-48، المؤرخ في 01 مارس 2000، المحدد لشروط وكيفية إنشاء فروع وكالات السياحة والأسفار، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 05 مارس 2000.

2- المرسوم التنفيذي رقم 2000-47 المؤرخ في 01-03-2000، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها، ج. ر. عدد 10، مؤرخة في 05-03-2006.

ثالثاً: المرشد السياحي:

ويصطلح عليه أيضاً بالدليل السياحي، وهو كل شخص يرافق السياح الوطنيين والأجانب بصفة دائمة أو موسمية مقابل أجر، بمناسبة رحلات سياحية أو أسفار منظمة أو نزاهات على متن سيارات للنقل العمومي في الطريق العمومي، في المتاحف والمناصب التذكارية والمعالم التاريخية والحضائر الثقافية<sup>1</sup> وهو صنفان:

- الدليل في السياحة الوطني: يرخص له بالقيام بنشاطه في كامل إقليم التراب الوطني
- الدليل في السياحة المحلي: يرخص له بممارسة نشاطاته في إقليم ولاية أو ولايتين فقط.

وحسب المادة الثالثة من المرسوم 06 - 242 المحدد لشروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة وكيفيات ذلك، فإن ممارسة هذا النشاط تتم على أساس توفر شروط هي:

أ- الحصول على الإعتماد: ويجب أن يتوفر في طالب الاعتماد الشروط التالية:

- بلوغ سن 21 سنة على الأقل
- القدرة البدنية على ممارسة نشاطات الدليل في السياحة.
- التمتع بحقوقه المدنية والوطنية.
- إثبات تأهيل مهني له صلة بنشاط الدليل في السياحة حسب ما ورد في المادة السادسة من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، وذلك بمعنى أن يجوز على شهادة عليا في مجال التاريخ والفن أو علم الآثار أو السياحة، أو علوم الطبيعة والهندسة المعمارية بالإضافة إلى إتقان لغات أجنبية إضافة إلى العربية، وهذا فيما يخص الدليل في السياحة الوطني، أما المحلي فيشترط أن يحوز شهادة تقني سامي في المجال إضافة لإتقانه لغة أجنبية على الأقل، وفي حال عدم توفر هذه الشروط ترفض المصالح المختصة للوزارة المكالفة بالسياحة منح الاعتماد.

---

1- المرسوم التنفيذي 06 - 224، المؤرخ في 21 - 06 - 2006، المحدد لشروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة وكيفيات ذلك، ج ر عدد 42، مؤرخة في 25-06-2006.

## الفصل الثاني ————— الوسائل القانونية المتاحة للإستثمار في العقار السياحي

ب- القيد في سجل الأدلاء: يقيد الدليل في السياحة المعتمد لدى وزارة السياحة والصناعة التقليدية، في سجل الأدلاء في السياحة المفتوح لدى الوزير المكلف بالسياحة<sup>1</sup>، وينتج عن ذلك تسلم المرشد لبطاقة الدليل السياحي.

والمرشد السياحي يلعب دورا هاما في الترويج للمناطق والمواقع السياحية وإبراز ما تنطوي عليه من آثار ومعالم تاريخية وعمرانية، ما يساهم في تطوير السياحة من خلال زيادة تدفق السياح وبالتالي إمكانية إفادة المستثمرين السياحيين من هذا التدفق والاستفادة من خدمات الدليل السياحي ولو بشكل غير مباشر، كونه يمثل أحد العوامل المساهمة في الجذب السياحي ومما سبق طرحه فإن الترويج السياحي، من خلال مختلف الهيئات المختصة بذلك يعتبر ضروريا لضبط الأشكال التي يمكن أن يكون عليها الإستثمار على العقار السياحي في منطقة معينة، على أساس الخصائص الطبيعية والتاريخية والثقافية التي تتمتع بها، كما أن زيادة عدد السواح يؤدي بالضرورة إلى زيادة الطلب على المنتجات والخدمات السياحية من إيواء وإطعام وترفيه وغيرها، وهو الهدف الذي يسعى إليه أي مستثمر سياحي، بغية رفع نسب أرباحه وهي وجهة النظر التي اعتمدها، وتبنيها على أساسها إدراج المرشد السياحي، وقبله وكالات السياحة والأسفار ضمن الهيئات ذات التأثير غير المباشر على الإستثمار في العقار السياحي<sup>2</sup>.

1- المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 224، السابق الذكر.

2- أنظر شنييني عبد الرحيم، المرجع السابق، ص 75-76-77.

### المبحث الثاني: إستغلال العقار السياحي في ظل القانون

في إطار سعيه لتحسين مناخ الإستثمار في العقار السياحي والنهوض به، فإن المشرع الجزائري تبني مجموعة من الأنظمة في شكل العقود والرخص التي تسمح للمستثمرين بالحصول على العقار السياحي كخطوة أولى لبداية مشاريعهم الإستثمارية وتختلف هذه الآليات القانونية باختلاف طبيعة العقارات السياحية المعنية بالإستثمار.

وقد إعتد المشرع الجزائري على هذه العقود والرخص بنسب متفاوتة، فمن خلال الواقع التطبيقي نرى أن عقد الإمتياز يأخذ الحيز الأكبر من بين هذه الوسائل كلها، تليه باقي العقود ثم الرخص، وهو المعيار الذي سنعتمده في تقسيمنا لهذا المبحث الذي سنتناول فيه مطلبين كالآتي:

#### المطلب الأول: عقد الإمتياز كآلية للإستثمار في العقار السياحي:

اهتم المشرع الجزائري بعقد الإمتياز وكرسه على أساس أنه واحد من أهم الآليات التي يتم بمقتضاها الإستثمار في العقار السياحي، وهذا على اعتبار أنه عقد إداري يبرم بين الدولة وأحد أشخاص القانون العام أو الخاص موضوعه إدارة وتسيير مرفق عام مقابل رسوم يتقاضاها المتعاقد مع الدولة من منتفعي المرفق العام<sup>1</sup>.

وقد أصبح واضحا أن الحركة التنموية الشاملة في أي دولة لا يمكن أن يباشرها القطاع العام لوحده، بل صار من الواجب إفساح المجال للقطاع الخاص ليساهم فيها، ومن الأشكال الكثيرة التي اتخذتها مساهمة القطاع الخاص في المسار التنموي نجد عقد الإمتياز الذي كما سبق وقلنا يعتبر من أهم الوسائل المتاحة أمام الخواص للإستثمار في مختلف المجالات، بما في ذلك المشاريع الإستثمارية المقامة على العقار السياحي.

فبعد ما كان الإمتياز يمنح بالمزاد العلني كمبدأ عام وبالتراضي كإستثناء، أصبح الإستثناء هو الأصل، بما أن المزاد العلني يتميز بتلك الإجراءات الطويلة والمكلفة خاصة بالنسبة للمستثمرين أصحاب رؤوس الأموال المحدودة.

وسنناقش في هذا المطلب مايلي :

#### فرع 1- النظرية العامة للإمتياز في القانون الجزائري.

1- جبوري أحمد، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الإمتياز، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2011.

فرع 2- الإمتياز الواقع على العقار السياحي.

الفرع الأول: النظرية العامة للإمتياز في القانون الجزائري

وستعرض فيما يلي لتعريف عقد الإمتياز وأركانه كدراسة عامة، وهذا بهدف تكوين نظرة شاملة عنه قبل الخوض فيه في إطار عقود الإستثمار.

أولاً: تعريف عقد الإمتياز

وتختلف تعريفات عقد الإمتياز وتتعدد بتعدد الفقهاء الذي تناولوه بالدراسة، بالإضافة إلى التعاريف التي تبناها التشريع وحتى القضاء.

أ- التعريف الفقهي لعقد الإمتياز

تتعدد التعريفات الفقهية لعقد الإمتياز فهناك من يعرفه على أنه عقد إداري يتولى الملتزم فردا كان أو شركة بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام إقتصادي وإستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها عقد الإمتياز<sup>1</sup>.

وهناك من يعرفه على أنه عقد أو إتفاق تكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخص طبيعيا فرد أو شخصا معنويا من القانون العمومي بلدية أو الخاص شركة مثلا يسمى صاحب الإمتياز بتسيير أو إستغلال مرفق عمومي لمدة محددة ويقوم صاحب الإمتياز بتسيير أو إستغلال مرفق عمومي لمدة محددة ويقوم صاحب الإمتياز بإدارة هذا المرفق مستخدما عماله وأمواله ومتحملا المسؤولية الناجمة عن ذلك وفي مقابل القيام بهذه الخدمة أي تسيير المرفق العمومي يتقاضى صاحب الإمتياز مبلغ مالي يحدد في العقد يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق<sup>2</sup>.

ورغم أن عقد الإمتياز يعتبر عقد يجلى فيه سلطان الإرادة كأى عقد ولو في جوانب جزئية ومحددة، إلا أنه مع ذلك يتضمن جوانب عامة ويحتوي على سلطات إدارية

1- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي الطبعة 05- 1991، ص 108.

2- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة 01، منشورات لباد، 2006، ص 212.

## الفصل الثاني ————— الوسائل القانونية المتاحة للإستثمار في العقار السياحي

معتترف بها لجهة الإدارة تمارسها إتجاه المتعهد بما يجعله أكثر اقترابا من عقود القانون العام<sup>1</sup>

### ب- التعريف القضائي لعقد الإمتياز:

جاء في قرار مجلس الدولة الجزائري الصادر في 99 مارس 2004 قضية رقم 11952 ما يلي: أن عقد الإمتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالإستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل إستثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه.

### ج- التعريف التشريعي للإمتياز:

يمكننا في هذا الصدد أن نستدل بالتعريف الذي وضعه المشرع الجزائري في إطار إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، إذ نصت على أن الإمتياز هو العقد الذي تمنح الدولة بموجبه شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب حق الإمتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأموال السطحية المتصلة بها بناءا على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوة سنوية تضبط كفيات تحصيلها بموجب قانون المالية<sup>2</sup>.

وعليه يمكن القول ببناءا على ما سبق في المادة المذكورة أعلاه أن المشرع الجزائري ينظر لعقد الإمتياز على أساس أنه عقد بين الإدارة ( الدولة أو إحدى مؤسساتها) وشخص من أشخاص القانون الخاص " ومع أن المادة خصت بالذكر الشخص الطبيعي إلا أن يتم أيضا منح الإمتياز إلى الأشخاص المعنويين" حق إستغلال الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، لفترة زمنية معينة، مقابل إتاوة يتم دفعها على أساس طرق يحددها التنظيم.

---

1- عمار بوضياف، (عقد الامتياز ودوره في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية والقطاع الخاص)، مجلة الفقه والقانون، العدد الواحد والعشرين، يوليو 2014، المغرب، ص 09  
2- المادة 04، من القانون 10-03، سابق الذكر.

**ثانيا: خصائص عقد الإمتياز:**

بالنظر إلى ما تم بيانه في التعريفات الموضحة أعلاه يمكن لنا أن نستنتج خصائص عقد الإمتياز التي تتمثل فيما يلي:<sup>1</sup>

- عقد إداري يربط بين السلطة الإدارية وبين أحد الأفراد أو الشركات.
- إن الإدارة في هذا العقد بالذات تتمتع بسلطات استثنائية تفرضها صفتها كشخص من أشخاص القانون العام وهذا بغرض حماية فئة المنتفعين.
- يتحمل الملتزم في عقد الامتياز النفقات الناتجة عن تسيير المشروع ويضمن له سيرا منتظما بالمقابل تلتزم جهة الإدارة في حال اختلال توازنه المالي بأن تعيد له هذا التوازن وهذا ما أقره القضاء المقارن.

**ثالثا: أركان عقد الإمتياز:**

يمكننا في ذلك العودة إلى النظرية العامة للعقود، إذ أن عقد الإمتياز كغيره من العقود يجب أن يتوفر على جملة من الأركان تكون كما يلي:

**أ-الرضا:**

يقصد بالرضا في العقود تطابق الإرادتين واتجاههما إلى المقصد ذاته، وحتى يتحقق الرضا يجب أن يقترن الإيجاب بالقبول، بمعنى أن الرضا هو اتفاق بين المتعاقدين على بنود العقد والتوقيع عليه بعد الاطلاع على دفتر الشروط من قبل المتعاقد حسب نص المادة 23 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الإمتياز بالتراضي، والتي نصت على: يعلن المستفيد من الإمتياز في العقد المبرم بأن إطلع مسبقا على دفتر الشروط هذا وأنه يتخذ مرجعا له<sup>2</sup>.

ويعبر المتعاقد عن إرادته ويكون أهلا للتصرف وتطبق أحكام الأهلية كما هي منصوص عليها في القانون المدني<sup>3</sup>، وذلك بمعنى بلوغه لسن الرشد المحدد بتسعة عشر

1- عمار بوضياف، المقال السابق الذكر، ص 10.

2- المرسوم التنفيذي 09- 152، مؤرخ في 2 ماي 2009، حدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة

للأملك الخاصة للدولة، والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج.ر عدد 27، مؤرخة في 6 ماي 2009 المادة 23

3 المادة 40 من الأمر 75- 58، سابق الذكر.

## الفصل الثاني ————— الوسائل القانونية المتاحة للإستثمار في العقار السياحي

سنة كاملة، ومتمتعاً بكواه العقلية ولم يحجر عليه، ويمكن أن يباشر القاصر تصرف قانونياً بعد ترشيده بإذن من المحكمة من قبل وليه أو وصيه.

وتعتبر الإدارة عن إرادتها بواسطة نائب عنها<sup>1</sup> باعتبار أنها شخصية اعتبارية<sup>2</sup>، وحسب المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الإمتياز بالتراضي، فإن نائب الإدارة في هذه الحالة هو المدير الولائي لأملاك الدولة إذ نصت على أنه " يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لفائدة المستفيد من طرف مدير أملاك الدولة لولاية... بموجب قرار تفويض وزير المالية بتاريخ ..."

### ب- المحل

يمكن القول أن المحل في عقد الإمتياز هو التزام كل متعاقد اتجاه الآخر، فالمحل بالنسبة للدولة مانحة الإمتياز في القطعة الأرضية الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، على أن تكون هذه القطعة الأرضية.

- تابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها.

- واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمر كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير بإستثناء المشاريع الإستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها بينما للمستثمر المتعاقد مع الدولة فإن المحل بالنسبة له هو إنجاز المشروع على نحو واقعي وجدي.

### ج - السبب:

ويقصد به الدافع والباعث لإبرام العقد، وهو يتمثل في القيام بمشاريع إستثمارية لفائدة أشخاص طبيعية ومعنوية خاضعة للقانون العام أو الخاص، بالنسبة للدولة، بينما السبب الذي يدفع المستثمر للتعاقد هو الحصول على القطعة الأرضية بهدف إنجاز مشروعه عليها.

1- أنظر المادة 50 من الأمر 75-58، السابق الذكر.

2- أنظر المادة 49 من الأمر نفسه.

د- الشكلية:

يكرس الإمتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 10 من الأمر 08-04 بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقة بدفتر شروط معد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم، ويحدد وبدقة برنامج الإستثمار وكذا بنود وشروط منح الإمتياز، وهو ما يؤكد عنصر الشكلية في عقد الإمتياز<sup>1</sup>.

الفرع الثاني: عقد الإمتياز الواقع على العقار السياحي:

تمنح الدولة الإمتياز على قطعة أرضية، أو عقار معين تابع لأملاكها الخاصة وتحديدًا تلك التي لها وصف العقار السياحي كآلية للإستثمار فيها وتطويرها وعليه من خلال هذا الفرع سنتطرق إلى دور الدولة في منح الامتياز للإستثمار السياحي، ومن ثم سنبين نطاق الإمتياز الواقع على العقار السياحي.

أولاً: دور الدولة في منح الإمتياز للإستثمار السياحي:

يعتبر الإستثمار في قطاع السياحة ذو أهمية كبرى لتشجيع دخول رؤوس الأموال وبالأخص العملة الصعبة، لتأثيره على جميع القطاعات الأخرى، الصناعات التقليدية والفلاحة النقل...<sup>2</sup>، وهو ما يدفع الدولة لتسهيل إجراءات الإستثمار السياحي وترقيته، فحسب الأمر 08-04 يرخص الإمتياز عن طريق المزاد العلني على الخصوص بما يأتي<sup>3</sup>:

- قرار من الوزير المكلف بالسياحة، عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء، وبإقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي، على أساس دفتر الأعباء يحدد تصور المشروع المزمع انجازه والمعايير التي ينبغي توفرها.
- قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الإستثمارات عندما تكون القطعة المعنية بالإستثمار تابعة لهيئات عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية.

1- المادة 17، من المرسوم التنفيذي 09-152، سابق الذكر

2- بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد السابع، جوان 2012، ص 233.

3- المادة 05، أمر رقم 08 - 04، سابق الذكر.

## الفصل الثاني ————— الوسائل القانونية المتاحة للإستثمار في العقار السياحي

- قرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم عندما تكون القطعة الأرضية المعنية تابعة لمحيط مدينة جديدة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسييرها، وذلك طبقا لمخطط تهيئة المدينة الجديدة.
- قرار من الوالي المختص إقليميا، وباقتراح من لجنة يحدد تنظيمها وتشكيلها وتسييرها عن طريق التنظيم.
- بينما يتم ترخيص منح الإمتياز بالتراضي من مجلس الوزراء، وباقتراح من المجلس الوطني للإستثمار<sup>1</sup>.
- إذا تبين للمستثمر أن قيمة الإتاوة مرتفعة، فإنه يمكن له أن يطلب التخفيض الإضافي بقرار من مجلس الوزراء، وهذا ما نصت عليه المادة 15 من القانون 11-11 التي عدلت المادة 08 من الأمر رقم 08-04<sup>2</sup> على أنه " يمكن أن تستفيد المشاريع الإستثمارية بناء على اقتراح المجلس الوطني للإستثمار وبعد قرار مجلس الوزراء من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة في المادة 09 أدناه "

### ثانيا: نطاق الإمتياز الواقع على العقار السياحي:

يمكن أن يتم إستغلال العقار السياحي ومباشرة الإستثمار فيه عن طريق الإمتياز بالنسبة لتلك العقارات السياحية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية أو الشواطئ أو المياه الحموية سواء كانت تابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الأملاك الوطنية الخاصة.

#### أ- الإمتياز الممنوح لاستغلال الشواطئ المفتوحة:

يتم الإستغلال السياحي للشواطئ المفتوح للسياحة وفق نظام الإمتياز عن طريق التراضي ويمنح لكل شخص طبيعي أو اعتباري ترسو عليه المزايدة ويمنح حق الإمتياز بصفة "الألوية" إلى المؤسسات الفندقية المصنفة بالنسبة للشواطئ التي تكون إمتدادا لها ويتم تحديد أجزاء ومساحات من الشواطئ لتكون محل إمتياز بقرار من الوالي المختص إقليميا ويمكن أن يؤول الإمتياز بالتراضي إلى المجالس الشعبية البلدية المعنية عندما

1- المادة 06، من الأمر 08-04، السابق الذكر.

2- مراد بلكعبيات، دور لدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مقال سابق، ص 233.

## الفصل الثاني ————— الوسائل القانونية المتاحة للإستثمار في العقار السياحي

تكون المزايدة غير مثمرة وعلى صاحب الإمتياز أن يلتزم شخصيا بإستغلال الشاطئ المعني<sup>1</sup>، وذلك حسبما أورده القانون رقم 03-02.

ويمكن للوالي المختص إقليميا أن يقرر في أي وقت وقف عملية منح الإمتياز وأن يقرر إجراء مزايدة مفتوحة جديدة<sup>2</sup>.

ويمنح إمتياز الشاطئ بصفة مؤقتة قابلة للسحب لمدة 05 سنوات بحسب ما جاء في المرسوم 04 - 274 المحدد لشروط الإستغلال السياحي.

### ب- الإمتياز الممنوح لإستغلال المياه الحموية:

طبقا لما جاء في المادة 76 من القانون 05 - 12 "يسلم إمتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأماكن العمومية الطبيعية للمياه، الذي يعتبر من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص، يقدم بذلك طلب طبقا للشروط المحددة في هذا القانون"<sup>3</sup>

وكذلك تخضع لنظام إمتياز إستعمال الموارد المائية العمليات التي تتضمن لاسيما تهيئة التنقيب أو الحفر عن مياه الحمامات التي كانت موضوع إجراء اعتراف بخصوصيتها العلاجية لإستغلالها في أغراض إستشفائية ويشمل هذا النوع من الإمتياز على العمليات التالية:

- جذب الماء الحموي أو المياه الحموية.
  - نقل وتخزين وتوزيع الماء الحموي العلاجي إلى المؤسسات العلاجية الأخرى إستعمال وإستغلال الماء الحموي.
  - كل العمليات الأخرى المرتبطة بالإمتياز.
- ويمنح الإمتياز على المياه الحموية بقرار من الوزير المكلف بالمياه الحموية بعد موافقة اللجنة التقنية للمياه الحموية لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص يتقدم بطلب قصد الحصول عليه.

1- المواد 22، 23، 24 من القانون رقم 03-02، السابق الذكر.

2- المادة 21، المرسوم التنفيذي رقم 04-274، سابق الذكر.

3- المادة 76، القانون رقم 05 - 12 المؤرخ في 04 غشت 2005، المتضمن قانون المياه، ج.ر عدد 60، مؤرخة في 04 سبتمبر 2005.

## الفصل الثاني ————— الوسائل القانونية المتاحة للإستثمار في العقار السياحي

ولا يكون الإمتياز قابلا للتنازل أو قابلا للتحويل ويمكن أن يخضع منبع المياه الحموية كله أو جزء منه ولا يكون موضوع تأجير من الباطن من طرف صاحب الإمتياز للغير<sup>1</sup>

ويشترط في طالب إمتياز إستعمال وإستغلال المياه الحموية أن يكون<sup>2</sup> :

- إما مالكا للأرض التي يوجد عليها المنبع الحموي أو مالكا لحق التمتع أو لسند تأجير.
- وأن يضمن صراحة الهدف من إستغلال المياه الحموية لمدة تساوي على الأقل مدة الإمتياز.
- كذلك إثبات الكفاءة المهنية التي تتعلق بالنشاط أو اللجوء إلى التعاون الدائم والفعال لشخص طبيعى مكلف بتسيير الهياكل العلاجية وإستعادة اللياقة البدنية.
- كذلك يشترط أن تتوفر الأرض التي ستقام عليها مؤسسة العلاج بمياه البحر.
- حيازة إمتياز أو ترخيص استعمال مياه البحر.

أما عن إجراءات منح إمتياز إستعمال وإستغلال المياه الحموية، فيتم أولا إرسال طلب الامتياز في 05 نسخ إلى الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص إقليميا<sup>3</sup> ويجب على الوالي إرساله مرفقا برأيه في أجل لا يتعدى شهرين وبعد إستلام الطلب مرفقا بالملف المحدد حسب المادة 28 من المرسوم 07-69 وكذلك بعد إستلام رأي الوالي والإطلاع عليه يقدمه الوزير المكلف بالمياه الحموية للجنة التقنية للمياه الحموية لدراسته<sup>4</sup> ويجب أن تبدي اللجنة رأيها في أجل شهر ابتداء من تاريخ إعلامها والذي يكون إما بالموافقة المشروطة أو الرفض وعلى المكلف بالمياه الحموية

أن يفصل نهائيا في طلب الإمتياز في أجل شهر حسب المادة 30 من المرسوم

07-69.

---

1- أنظر المادة 24 من المرسوم 07 - 69، سابق الذكر .

2- المادة 25 من المرسوم التنفيذي نفسه.

3- أنظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي نفسه.

4- المادة 29 من المرسوم نفسه.

ويمنح الإمتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد ما لم يبدي أحد الطرفين رغبته في إنهاء العمل به كتابيا قبل انتهاء المدة المتفق عليها<sup>1</sup>.

وفي حال وفاة صاحب الإمتياز يستطيع ذوي الحقوق الإستمرار في إستغلال الإمتياز بشرط أن يعملوا الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص في أجل لا يتعدى شهرين<sup>2</sup>.

### **ج- إمتياز الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية:**

كل الأراضي التي تشكل عقارا سياحيا قابلا للبناء كما نصت عليه المادة رقم 20 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والمنصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية حسب ما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الإمتياز، ويلتزم صاحب الإمتياز بدفع الإتاوة الايجارية السنوية المحددة من طرف أملاك الدولة حسبما جاء في المادة 04 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 07-23 الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

وحسب المادة الخامسة منه يمنح حق الإمتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد عند إنقضائها يمكن لصاحبه طلب تجديدها بواسطة طلب يودعه لدى الوزير المكلف بالسياحة في أجل 12 شهرا على الأقل قبل انقضاء مدة الإمتياز<sup>3</sup>.

وتتولى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حيازة المشروع الإستثماري وبيعه طبقا لما ورد في مخطط التهيئة السياحية إذا ثبت أن صاحب الإمتياز قد تخلى عن مشروعه أو أصبح غير قادر على إتمامه في الآجال المحددة<sup>4</sup>، ويتحمل صاحب الإمتياز الضرائب والرسوم والمصاريف الناتجة عنه بإستثناء تلك التي تكون محل إعفاء في إطار المزايا الحسنة.

1- أنظر الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 07-69، المتضمن نموذج منح امتياز استغلال المياه الحموية، المادة 06.

2- المادة 40 من المرسوم التنفيذي 07-69، سابق الذكر.

3- المادة 23 و 24 من المرسوم 07-23، سابق الذكر.

4- أنظر المادة 15، من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية

### المطلب الثاني: العقود الأخرى والرخص

إلى جانب عقد الامتياز الذي كرسه المشرع الجزائري كآلية أساسية للاستثمار في العقارات السياحية، نجده قد أوجد مجموعة أخرى من العقود وحتى الرخص التي يسعى من خلالها إلى تحقيق نفس الغاية التي ينشدها من خلال تطبيق الامتياز وهو ما سنقوم بتباینه من خلال ما يأتي:

فرع 1- العقود الأخرى الواقعة على العقار السياحي.

فرع 2- الرخص الممنوحة للإستثمار على العقار السياحي.

الفرع الأول: العقود الأخرى الواقعة على العقار السياحي في إطار الإستثمار:

إن العقار السياحي على اختلاف أنواعه، يعرف عدة عقود يتم الإستثمار بمقتضاها فيه، بهدف الإستغلال الأمثل له، وتحقيق التنمية السياحية انطلاقا منها.  
أولا: عقود الفنادق وتسيير المؤسسات الفندقية:

تتميز الفنادق في وقتنا الحاضر بأهميتها الكبيرة في تنشيط السياحة على إعتبار أنها تقدم خدمات الإيواء والإطعام وقد تتجاوز ذلك إلى تقديم أنشطة ترفيهية لزبائنها، وعليه سنتطرق إلى عقود الفنادق ثم إلى عقود تسيير المؤسسات الفندقية.

#### أ- عقد الفندقية:

إهتم المشرع بالفندقية ولذلك أسس عقودها بموجب القانون رقم 99 - 01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقية، ويقصد بعقد الفندقية كل عقد يلتزم بمقتضاه الفندقي الذي يمارس نشاطه بمقابل بإيواء الزبون مؤقتا دون أن يتخذ هذا الأخير الفندق مسكنا له، والمحافظة على أمتعته التي يودعها في المؤسسة وتقديم الخدمات الإضافية له عند الحاجة، مقابل موافقة الزبون بنفسه على تعليمات النظام الداخلي ودفعه مبلغا تقدر قيمته حسب نوعية الخدمات ويمكن أن يبرم الزبون بنفسه العقد الفندقي أو يوكل عنه شخصا آخر طبيعيا كان أو اعتباريا<sup>1</sup>

ويكون العقد الفندقي مبرما إذا قبل أحد الطرفين العرض الذي يتقدم به الطرف الآخر، ولا يوجد أي شكل معين منصوص عليه بالنسبة لهذا العقد، ويجب أن يكون

1- المادتان 07، 08، القانون 99 - 01 المؤرخ في 6 يناير 1999، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالفندقية، ج.ر عدد 02 مؤرخة في 10 يناير 1999.

## الفصل الثاني ————— الوسائل القانونية المتاحة للإستثمار في العقار السياحي

الإيواء في إطار العقد الفندقي يوميا أو أسبوعيا أو شهريا، وينتهي العقد الفندقي المبرم لمدة محددة بإنهاء هذه المدة<sup>1</sup>.

### ب- عقود تسيير المؤسسات الفندقية:

ويتعلق بصفة عامة بالمؤسسات الفندقية، فالمتعاقد يضمن تسيير الوحدة حسب دفتر الشروط المحدد كماله المسؤولية الكاملة في تسيير ومراقبة العمليات، ويتلقى الأجر لتسييره وحسن أدائه ويحصل على هذه الأجرة مهما تكن النتائج.<sup>2</sup>

### ثانيا: عقد الإيجار:

من خلال المادة 18 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية تسند مهمة إقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي إلى المستثمرين داخل مناطق والمواقع السياحية المعدة لإنجاز المنشآت السياحية إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وعليه فالعقار السياحي يمكن أن نستغله بالإيجار، ولكن القانون 03-03 اكتفى بتكريس هذا العقد على أساس أنه وسيلة من وسائل إستغلال العقار السياحي دون أن يبين كفاءته أو نوعية هذا الإيجار الذي سيطبق في هذا العقار.

وعليه فإنه يخضع للأحكام العامة لعقد الإيجار التي أوردها المشرع الجزائري في القانون المدني<sup>3</sup>.

وبما ان الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تتعامل في الأملاك الوطنية الخاصة، وكذلك أملاك الخواص، فهي تخضع لأحكام القانون الخاص، فهي تتعامل مع الدولة بوصفها تاجرة.

### ثالثا: عقد البيع وإعادة البيع

قصد إستغلال الأراضي المكونة للعقار السياحي القابل للبناء كوعاء عقاري لإنجاز مشاريع إستثمارية سياحية تباع أو تخصص الأراضي المحددة بمخطط التهيئة السياحية لصالح الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من طرف الدولة وذلك باتفاق ودي بينها وبين كل من وزير المالية ووزير السياحة وفي إطار التشريع المعمول به في هذا الإطار.

1- المواد 09، 10، 11، من القانون 99-01، السابق الذكر.

2- أحمد جبوري، المرجع السابق، ص 18.

3- المواد من 476 إلى 537، الأمر 75-58، السابق الذكر.

## الفصل الثاني ————— الوسائل القانونية المتاحة للإستثمار في العقار السياحي

إذ لا يمكن إعادة بيع هذه الأراضي من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلا بعد تهيئتها مع احترام طابعها كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية فعند انتهاء أشغال التهيئة السياحية لمنطقة التوسع السياحي تسلم شهادة تنفيذ الأشغال من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني، وقد أقر المشرع الجزائري التنازل والذي يمثل إعادة بيع، بموجب الأمر رقم 04-08 المعدل للقانون رقم 03-03

ويمكن أن تشمل عمليات البيع المؤسسات الفندقية السياحية التابعة للدولة وذلك يتم عن طريق مناقصات دولية ووطنية للمستثمرين الخواص أو حتى الشركات المختلطة. وحسبما ما جاء في المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 07-23، فعندما تنتهي عمليات التهيئة النهائية للأراضي الموجهة للإستثمار، تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بتبليغ كل من الوزير المكلف بالسياحة وكذا المستثمرين الراغبين بالإشهار وبكل الوسائل الممكنة حول منطقة التوسع والمواقع السياحية، وتلتزم في هذا الإطار بوضع ملفات الإستثمار تحت تصرف المستثمرين بهدف الاطلاع عليها، وتشمل هذه الملفات على مجموعة من المعلومات والمعطيات التي تسمح بتحديد الأراضي المعنية ومعرفتها بشكل كامل خصوصا<sup>1</sup>

- موقع الأراضي داخل المنطقة المعينة.
- سعر بيع الأراضي.
- مساحة الأراضي.
- المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية وبرامج الإشهار.
- المداخل والربط بالشبكات وكذا الارتفاقات.
- الإعانات والدعائم المالية المحتملة الممنوحة من طرف الدولة.

### أ- اقتناء الوعاء العقاري السياحي:

وقد سبق لنا أن بينا أن الوكالة الوطنية للتنمية السياحية هي المختصة بعملية اقتناء الأراضي الواقعة في الجزء القابل للبناء من العقار السياحي ثم تقوم بتهيئة هذا الأخير وتعرضه للبيع، إذ يتم إشعار الوكالة من قبل الوزير المكلف بالسياحة في حالة بيع عقار أو بناء منجز في إطار التهيئة السياحية، وذلك بهدف أن تمارس الوكالة حقها في الشفعة

1- المادة 06، المرسوم التنفيذي 07-23، السابق الذكر .

## الفصل الثاني ————— الوسائل القانونية المتاحة للإستثمار في العقار السياحي

في أجل 15 يوما ويبقى لها أجل 3 أشهر ابتداء من تاريخ إشعارها من الوزير المكلف بالسياحة لتفصل في اقتناء ذلك العقار السياحي المعني بعملية البيع، وفي ذلك الأجل تقوم الوكالة بدراسات تقنية تبرز فيها الوصف والمحتوى والتقييم وكذا الوسائل المالية الضرورية لاقتنائه وفي حالة ما إذا قررت أن تمارس حقها في الشفعة على العقار، فإن الوزير يلتزم بإعلام المالك خلال مدة قدرها 15 يوما وهذا ابتداء من إنقضاء أجل الثلاثة أشهر<sup>1</sup> وفي حالة ما إذا إنقضت 4 أشهر كاملة دون أن يتم الرد من قبل الوزير المكلف بالسياحة يكون للمالك مباشرة البيع المقرر<sup>2</sup>.

وتقوم الهيئة القضائية المختصة بتحديد ثمن الملكية موضوع حق الشفعة<sup>3</sup>، وذلك في الحالة التي يصعب فيها التوصل إلى اتفاق بالتراضي مع المالك.

### ب- كيفيات إعادة بيع الأراضي:

وذلك يتم بإيداع كل الطلبات المتعلقة باقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي لدى وزير السياحة مقابل أن يقدم وصل إستلام، ويجب أن يرفق الطلب بملف يتضمن<sup>4</sup>:

- لقب صاحب الطلب وإسمه وعنوانه والغرض الاجتماعي وعنوان المقر الاجتماعي بالنسبة للشخص الاعتباري.
- طلب يتضمن إستمارة تتضمن المعلومات اللازمة وتحديد مكان ومساحة الأرض أو الأراضي المطلوبة.
- دراسة تقنية إقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لإنجاز المشروع.
- كشف وصفي وتقديري للأشغال المراد إنجازها وبرنامج إنجاز الأشغال.
- مخطط تمويل المشروع.
- تعهد الطالب بإنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط وبإحترام الطابع السياحي للأراضي.

1- المواد 4،5،6،7،8 من المرسوم التنفيذي 06 - 385، السابق الذكر.

2- المادة 06 من المرسوم التنفيذي نفسه.

3- المادة 09 من المرسوم التنفيذي نفسه.

4- المادة 08، من المرسوم التنفيذي 07-23، سابق الذكر.

## الفصل الثاني ————— الوسائل القانونية المتاحة للإستثمار في العقار السياحي

ويتم إرسال طلب الاقتناء مرفق بملف الإستثمار من طرف وزير السياحة إلى اللجنة الخاصة قصد دراسته والموافقة عليه<sup>1</sup>، في أجل 08 أيام من تاريخ إيداعه وتلتزم اللجنة الخاصة بإبداء رأيها التقني في أجل 15 يوما إبتداء من تاريخ إعلامها من قبل الوزير.

وفي حال تعدد الطلبات على نفس الأرض يجب إحتواء الطلب على الخصائص المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 07-23، ويمكن للجنة الخاصة إبداء رأيها إما بالموافقة، وقد تكون هذه الموافقة مرفقة بالشروط التي لا بد من إستكمالها، أو أن تصدر رأيها بالرفض.

وفي حالة ما إذا كان الرد بالموافقة، فإن الوزير المكلف بالسياحة يعلم صاحب الطلب بواسطة رسالة مرفقة بوصول إستلام بقبول طلبه وترسل نسخة حسب الحالة إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وإدارة الأملاك الوطنية لتحضير عقد البيع<sup>2</sup>.

ويمكن أن يرفض الطلب إذا كان لا يستجيب للشروط المنصوص عليها من خلال المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23، ويجب أن يكون الرد معطلا ومسببا، ويتم تبليغه إلى صاحب الطلب في أجل 15 يوما من تاريخ صدور إلى اللجنة المختصة، ويمكن لصاحب الطلب أن يقدم طعنا كتابيا إلى وزير السياحة، وذلك في أجل 15 يوما من تاريخ الطعن ويفصل وزير السياحة في الطعون في أجل 15 يوما من تاريخ إستلامها<sup>3</sup>.

وفي حال قبول المشروع الإستثماري، يحرر عقد البيع في شكل رسمي<sup>4</sup>، ويلتزم المستفيد من الأرض بإنجاز المشروع في الأجل المحدد بدفتر الشروط وذلك تحت طائلة فسخ العقد<sup>5</sup>.

1- المادة 6، من المرسوم التنفيذي 07-23، سابق الذكر.

2- أنظر المواد 10، 11، 12، 13، من المرسوم التنفيذي نفسه.

3- أنظر المواد 15، 16، 17 من المرسوم التنفيذي نفسه.

4- المادة 19 من نفس المرسوم.

5- المادة 21 من نفس المرسوم.

الفرع الثاني: الرخص الممنوحة للإستثمار في العقار السياحي:

والرخص لا تقل أهمية عن باقي الآليات المستخدمة لإستغلال العقار السياحي والتي سبق لنا بيانها،إبتداء من الإمتياز مروراً بباقي العقود التي تخدم الإستثمار السياحي على العقار، وهذه الرخص تتعلق تحديداً بأماكن التخييم أو المؤسسات الفندقية.  
أولاً: الرخصة الممنوحة لإستغلال مكان التخييم.

لقد نص المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 01-13 المعدل والمتمم للمرسوم 85-14 المحدد لشروط تخصيص أماكن للتخييم وإستغلالها على أنه يخضع إحداث مكان للتخييم للحصول على ترخيص مسبق يسلمه الوالي المختص إقليمياً يتخذ في شكل قرار، ويجب أن يتطابق هذا الترخيص مع أحكام القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، وحتى المرسوم رقم 2000-46.

ويمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي أن يخصص مساحة أو مساحات للتخييم على أرض يملكها أو ينتفع بها في أي ناحية من التراب الوطني<sup>1</sup>.

يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي استلام طلب رخصة إستغلال مكان التخييم، مرفقا بالملف المطلوب والذي يتضمن مجموعة وثائق إدارية تتمثل في المخططات التي تبين القوام التقني للموقع المعني بطلب الترخيص، مساحته، موقعه، بيان أشغال التهيئة الواردة عليه ( التزويد بالمياه والكهرباء... )، المنشآت الموجودة في الموقع وبيان أنواعها، إضافة إلى بطاقة معلومات تتعلق بهوية الشخص طالب الترخيص، وبيان الإجراءات التي يجب إتخاذها لصيانة المكان، ودرجات التصنيف وطاقة الاستيعاب وغيرها.

ثم يرسل الطلب إلى الوالي ويرفقه برأيه في أجل شهر من تاريخ إيداع الملف، ويلتزم الوالي بإبداء رأيه مع إيداع التحفظات المطلوبة بعد أن يأخذ برأي المصالح المختصة في أجل شهرين.

1- المرسوم التنفيذي رقم 85-14، المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم واستغلالها، ج.ر، عدد 05، مؤرخة في 27 يناير 1985، المتمم والمعدل بالمرسوم التنفيذي، رقم 01-18، المؤرخ في 26 ماي 2001، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 27 ماي 2001.

### ثانيا: الرخص الممنوحة لاستغلال المؤسسات الفندقية:

بمفهوم المرسوم رقم 2000-46 يقصد بالمؤسسة الفندقية كل مؤسسة تمارس نشاطا فندقيا وهو كل استعمال بمقابل الهياكل الأساسية الموجهة أساسا للإيواء وتقديم الخدمات المرتبطة به، ويستأجرها أشخاص لمدة أسبوع إلى شهر للإقامة بها دون اتخاذها سكنا لهم والمؤسسات الفندقية بموجب هذا المرسوم هي<sup>1</sup>: "الفنادق، نزل الطريق (الموتيل) أو المحطة، قرى العطل، الإقامات السياحية، النزل الريفية، النزل العائلية، الشاليهات، المنازل السياحية المفروشة، المخيمات، محطة الاستراحة".

وحسب المرسوم ذاته يعتبر الحصول على الرخصة من الشروط الأساسية التي ينبغي توفرها في إستغلال المؤسسات الفندقية، إذ يتم تقديم طلب الرخصة أمام الوزير المكلف بالسياحة بالنسبة للمؤسسات الفندقية ذات نجمتين إلى خمس نجوم، وإلى المدير الولائي المكلف بالسياحة فيما يخص الأصناف الأخرى من المؤسسات الفندقية<sup>2</sup>.

وتمنح الرخصة من قبل السلطات المعنية في أجل ثلاثين يوما من تاريخ إستلام الطلب، ويمكن أن ترفض هذه السلطات منح الرخصة في حال عدم توفر الشروط في طالبها أو في حالة ورود معلومات سلبية عنه في التحريات، أو كونه قد تعرض إلى عقوبة الغلق النهائي لمؤسسته من قبل<sup>3</sup>.

ويمكن لصاحب الطلب المرفوض الطعن كتابيا في هذا الرفض، أمام الوزير المكلف بالسياحة في أجل شهر من تاريخ تبليغ قرار الرفض، ويجب على صاحب الرخصة الشروع في ممارسة نشاطه في أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ إستلامها حسب أحكام المادة 26، وحسب المادة رقم 25 من نفس المرسوم لا تقبل هذه الرخصة التنازل ولا تكون موضوعا لنقل الملكية للورثة<sup>4</sup>.

1- المادة 03، المرسوم 2000-46، السابق الذكر.

2- الموارد 14، 15 من المرسوم التنفيذي نفسه.

3- أنظر المادة 20، من المرسوم التنفيذي نفسه.

4- انظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي نفسه.

### خلاصة الفصل الثاني:

من خلال ما سبق عرضه في هذا الفصل نستنتج أن المشرع الجزائري كغيره من التشريعات حدد عدة وسائل في إطار القانون يتم بمقتضاها تفعيل الإستثمار في السياحة ككل وفي العقار السياحي على وجه الخصوص.

وقد أشرنا في البداية إلى الإطار المؤسسي، الذي يمكن اعتباره حجر الأساس في تحريك العملية الإستثمارية الواقعة على العقارات السياحية، وذلك من خلال جملة الصلاحيات الموكلة إلى هذه المؤسسات سواء بشكل مباشر يمس بالإستثمار في حد ذاته، من حيث قيامه وتمويله وتوجيه المستثمر ومراقبته خطوة بخطوة، لضمان فعالية أكبر من العقار السياحي، وتمام الإستثمار على نحو أمثل، أو من خلال قيام هذه الأخيرة بأعمال الترقية والتهيئة والعمل على النهوض بواقع القطاع السياحي سواء بواسطة الدراسات المختلفة التي تعدها، أو من خلال الترويج لتلك الإستثمارات بما يحقق لها الفائدة المالية المرجوة، إضافة إلى ذلك تعتبر العقود والرخص الواقعة على العقار السياحي التي سبق بيانها بمثابة الانطلاقة الفعلية للإستثمار السياحي، وهي تختلف باختلاف طبيعة العقار وكذلك باختلاف قوانين الإستثمار وقوانين المالية المطبقة لها.

الخاتمة

إن الحسم في سوق العقار، هو الآلية المثلى التي تنتهجها مختلف الدول لتدعيم مجالات الإستثمار فيها خاصة من الناحية القانونية، وهو ما أقرته الدولة الجزائرية من خلال جل السياسات الإقتصادية التي إتبعتها في ظل ما يعرف بإقتصاد السوق، ولأن العقار بمختلف أنواعه يشكل ثروة لا تتضب، فقد عمل المشرع الجزائري على تنظيمه والمحافظة عليه، وأقر العديد من الوسائل في سبيل تحقيق الإفادة الكاملة منه وعلى غرار العقار الفلاحي والعقار الصناعي، أصبح العقار السياحي اليوم والإستثمار فيه يشكل حتمية في ظل التوجه إلى أنظمة إقتصادية بديلة عن الإقتصاد الريعي، وذلك بعد سنين طويلة من الإهمال والتهميش طالت هذا العقار، وأفقدته الكثير من قيمته، ما نتج عنه بالضرورة رفع التحدي من خلال دعم هذا النوع من الإستثمار وتوجيهه بما يتوافق وطبيعة العقار الموجه له.

ويظل عنصر الإستغلال المقرر على العقار السياحي هو أهم العوامل التي يسعى إليها المستثمر، إذ أن غالبية المستثمرين يتمسكون به دون إعطاء أهمية لباقي العناصر المكونة للملكية الحقيقية، إذ ما يهم المستثمر هنا هو الإستغلال وتحقيق الربح فقط، وتبقى الصعوبة المطروحة في مجال الإستثمار السياحي، هي توفير العقار السياحي الموجه للإستثمار، والعمل على ضبطه وتحسين نوعيته، وهو الأمر الذي دفع بالمشرع الجزائري إلى البحث عن ضوابط قانونية وإدارية لتنظيمه مع البحث عن كفاءات وطرق يمكن بواسطتها الوصول إلى الإستغلال الأمثل لهذا العقار.

ومن خلال بحثنا إستنتجنا أنه قد توصل إلى ذلك من خلال عقود يظل منشأها الأساس القانون المدني كالبيع والإيجار، إلا أنها تختلف من حيث كونها أكثر مرونة وحركية حتى تتلاءم والطبيعة الخاصة للإستثمار السياحي، كما أن هناك عقودا أخرى وأشكالا أخرى لإستغلال العقارات السياحية تستمد من التشريعات الإدارية المختلفة كعقد الإمتياز.

إضافة إلى وجود العديد من الهيئات العامة والمتخصصة التي تعمل على ترقية العقار السياحي ودفع عجلة الإستثمار فيه، بمختلف الإمكانيات المتاحة لها في هذا الشأن كما لا يمكن إغفال دور التسهيلات والضمانات الممنوحة من طرف الدولة في هذا الصدد والتي بنظرنا تشكل هي الأخرى مجموعة من أهم الآليات المحفزة على الإستثمار في العقار

بشكل عام، بما في ذلك السياحي، والداعمة له في مختلف مراحلها، ما يجعل المستثمر يتحلى بثقة أكبر ويعمل بأريحية نوعا ما.

إلا أنه ورغم كل ما سبق ذكره من الجهود المبذولة في إطار النهوض بالإستثمار الواقع على العقار السياحي، بقي هذا الأخير دون المستوى المطلوب، بل في أحيان كثيرة يظل مجرد حبر على ورق ولا محل له على أرض الواقع.

إضافة إلى ذلك **لاحظنا** أن مؤسسات تطوير الإستثمار في الجزائر قاصرة وعاجزة عن تحقيق دورها خاصة في ترقية القطاع السياحي، إذ أن ما هو موجود في الواقع يختلف تماما عما هو موجود في التقنيات التي تحدد مجال عملها وتنظيمها.

وعليه فقد توصلنا إلى مجموعة من الأفكار ارتأينا وضعها **كتوصيات**:

- وجوب إيجاد تكييف قانوني صحيح للإستثمار السياحي، لإنجاح السياسات السابقة الذكر التي انتهجها المشرع في سبيل ضمان الفعالية للعقار السياحي.
- الجزائر ورغم تمتعها بالمقومات التاريخية والحضارية والثقافية والطبيعية، إلا أن أغلب الإستثمارات السياحية الناجحة وعلى قلتها، تجاري أنماطا حضارية غربية وعربية موجودة في بلدان أخرى، ما ينتفي معه إمكانية توطين السياحة الجزائرية كعلامة سياحية فارقة على المستوى العالمي، ومنه وجب السعي إلى الإستثمار على العقار السياحي بما يتوافق مع المؤهلات الموجودة في البلاد على جميع الأصعدة وذلك على الأقل لضمان النوعية دون الكمية.
- في رأينا المتواضع نظن أو نعتقد أنه قد ولى عهد النظرة أو الرؤيا الإستشراافية في هذا المجال الذي لم يعد يحتمل تغيير واقعه المزري المزيد من التروي والتريث والاكتفاء فقط بسن القوانين وإجراء الدراسات دون تطبيق فعلي، بل أصبح يحتاج إلى خطوات جريئة ومتسارعة، تماما كما يحدث في بلدان قد لا تملك أدنى المقومات التي تتمتع بها الجزائر ومع ذلك تفوقها بأشواط وأشواط.

# قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر

أولاً: القرآن الكريم

1- سورة التوبة، مدنية، رقمها 09.

ثانياً: القوانين والأوامر

1- القوانين:

- 1- القانون رقم 84- 12 مؤرخ في 23 يونيو 1984، متضمن النظام العام للغابات، ج ر عدد 26 المؤرخ في 26 يونيو 1984.
- 2- القانون 90 25 المؤرخ في 18 سبتمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، مؤرخة في 27 سبتمبر 1995.
- 3- القانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 المؤرخة في 1990 المعدل والمتمم بالقانون 08-15 ج ر عدد 44، صادرة في 9 غشت 2008.
- 4- القانون 98- 04 المؤرخ في 15 يونيو 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44 مؤرخة في 17 يونيو 1998.
- 5- القانون رقم 99- 01 مؤرخ في 6 يناير 1999، يحدد القواعد العامة المتعلقة بالفندقة ج ر عدد 05، مؤرخة في 10 يناير 1999.
- 6- القانون رقم 99- 06، مؤرخ في 04 أبريل 1999، المحدد القواعد العامة التي تحكم نشاط وكالات السياحة والأسفار، ج ر عدد 24 مؤرخة في 07 أبريل 1999.
- 7- القانون رقم 02- 02 المؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج ر عدد 10 مؤرخة في 12 فيفري 2002.
- 8- القانون 03- 02 مؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر عدد 11، مؤرخة في 19 فيفري 2003.
- 9- القانون 03- 02 مؤرخ في 17 فيفري 2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر عدد 11، مؤرخة في 19 فيفري 2003.
- 10- القانون 03- 03 مؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد 11 مؤرخة في 19 فيفري 2003، المعدل والمتمم بالأمر 08- 04

مؤرخ في 30 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جر 49، مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

11- القانون 05 -12 مؤرخ في 04 غشت 2005، متضمن قانون المياه، ج ر عدد 60 مؤرخة في 4 سبتمبر 2005.

12- القانون 10 -03 المؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، صادرة في 15 أوت 2010.

13- القانون رقم 16 -09 المتعلق بتطوير الاستثمار، المؤرخ في 03 أوت 2016، الجريدة الرسمية عدد 46، المؤرخة في 03 أوت 2016.

14- القانون 16 - 14، مؤرخ في 28 ديسمبر 2016، يتضمن قانون المالية لسنة 2017، ج ر عدد 77.

## 2- الأوامر:

1- الأمر 75 / 58 المؤرخ في 6 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، مؤرخة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون 07 -05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر عدد 31 صادرة في 13 ماي 2007.

2- الأمر رقم 75 / 74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن قانون إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، مؤرخ في 18 نوفمبر 1975.

3- الأمر 76 / 105 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، جر عدد 81 مؤرخة في 18 ديسمبر 1976.

4- الأمر رقم 06 -08 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن تطوير الاستثمار، ج ر عدد 47 مؤرخة في 19 يوليو 2006، المعدل والمتمم للأمر 01 - 03 المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار.

5- الأمر 08 - 04 مؤرخ في أول سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49 مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

النصوص التنظيمية:

- 1- المرسوم الرئاسي رقم 02 - 47، مؤرخ في 31 ديسمبر 2002، المتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة وتحديد صلاحياته وتنظيمه وعمله، ج ر عدد 89، مؤرخة في 31 ديسمبر 2002.
- 2- المرسوم التشريعي 93 - 12، المتعلق بترقية الاستثمارات، المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، ج، ر عدد 64، مؤرخة في 11 أكتوبر 1993.
- 3- المرسوم التنفيذي 64 - 190 المؤرخ في 23 يونيو 1964، المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي المستعملة للسياحة، ج ر عدد 11 مؤرخة في 03 يوليو 1964.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 85-14، المحدد لشروط تخصيص أماكن التنظيم واستغلالها، ج.ر عدد 05، مؤرخة في 27 يناير 1985 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي، رقم 01 - 138، مؤرخ في 26 ماي 2001، ج ر عدد 30، مؤرخة في 27 ماي 2001.
- 5- المرسوم التنفيذي 85 - 15 مؤرخ في 26 جانفي 1985، متضمن تنظيم مكاتب السياحة والاتحادية الولائية والوطنية لمكاتب السياحة وعملها، ج ر عدد 05 مؤرخة في 27 جانفي 1985.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 88 - 214 مؤرخ في 31-10-1988، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، ج ر مؤرخة في 02 نوفمبر 1988، عدد 44، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92 - 402 مؤرخ في 02-11-1992.
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 92 - 357 مؤرخ في 03 أكتوبر 1992، المحدد صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية، ج ر عدد 71، مؤرخة في 04 أكتوبر 1992
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 94-39، مؤرخ في 25 يناير 1994، المتضمن إنشاء اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية، ج ر عدد 05 في 26 يناير 1994.
- 9- مرسوم تنفيذي رقم 94 - 225، مؤرخ في 17-08-1994، متضمن إنشاء المدرسة العليا للسياحة ج ر عدد 54 مؤرخة في 24 - 08 - 1994 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 98-104 مؤرخ في 31-03-1998، ج ر عدد 19 مؤرخة في 01-04-1998.

- 10- المرسوم التنفيذي رقم 98- 70 مؤرخة في 21 - 02 - 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي ج ر 11 مؤرخة في 01 مارس 1998.
- 11- المرسوم التنفيذي 2000- 46 مؤرخ في 01 مارس 2000، يعرف المؤسسات الفندقية وتنظيمها وسيرها وكيفيات استغلالها، ج ر عدد 10 صادرة في 05 فيفري 2000 المتم بالمرسوم التنفيذي رقم 09 - 227 المؤرخ في 29 يونيو 2009، ج ر عدد 39.
- 12- المرسوم التنفيذي 2000- 47 مؤرخ في 01 - 03 يونيو 2009 ج ر عدد 39، وكالات السياحة والأسفار وسيرها، ج ر عدد 10 مؤرخة في 05 - 03 - 2006.
- 13- المرسوم التنفيذي 2000- 48 مؤرخ في 01 مارس 2000، المحدد لشروط وكيفيات إنشاء فروع وكالات السياحة والأسفار ج ر عدد 10، مؤرخة في 05 مارس 2000.
- 14- المرسوم التنفيذي 03 - 75 مؤرخ في 24 فيفري 2003، المحدد لصلاحيات وزير السياحة ج ر عدد 13، مؤرخة في 26 فيفري 2003، المعدل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 06 - 213، مؤرخ في 18 يونيو 2006، ج ر عدد 40 مؤرخة في 18 يونيو 2006.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 04 - 81 مؤرخ في 14 - 03 - 2004، متضمن كيفيات وضع بنك السياحة، ج ر عدد 15 مؤرخة في 14 - 03 - 2004.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 04 - 112، مؤرخ في 13 أبريل 2004، المحدد لمهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة وتنظيمها، ج ر عدد 24، مؤرخة في 18 أبريل 2004.
- 17- المرسوم التنفيذي رقم 04 - 421، المؤرخ في 20 - 12 - 2004، المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد 83 مؤرخة في 26 - 12 - 2004.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 05 - 216 مؤرخ في 11 يونيو 2005، المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية، ج ر عدد 41 مؤرخة في 11 يونيو 2005.

19-مرسوم تنفيذي رقم 06 - 224، مؤرخ في 21 - 06 - 2006، المحدد لشروط ممارسة نشاط الدليل في السياحة وكيفيات ذلك، ج ر عدد 42 مؤرخة في 25 - 06 - 2006.

20-المرسوم التنفيذي رقم 06 - 385، مؤرخ في 28 أكتوبر 2006، يحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد 74 مؤرخة في 05 يونيو 2005.

21-المرسوم التنفيذي 07 - 03 مؤرخ في 28 يناير 2007، المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد 08 مؤرخة في 31 يناير 2007.

22-المرسوم التنفيذي رقم 07 - 69 مؤرخ في 19 فيفري 2007، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز واستعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر عدد 13، مؤرخة في 21 - 02 - 2007.

23-المرسوم التنفيذي 07 - 86، مؤرخ في 11 مارس 2007، المحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج، ر عدد 17 مؤرخة في 14 مارس 2007.

24-المرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، مؤرخ في 23 أبريل 2007، جريدة رسمية مؤرخة في 25 - 05 - 2007.

25-مرسوم تنفيذي 08 - 98، مؤرخ في 24 مارس 2008، يتعلق بشكل التصريح بالاستثمار وطلب مقرر منح المزايا وكيفيات ذلك، ج ر عدد 16، مؤرخة في 26 مارس 2008.

26-المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 27 مؤرخة في 25 ماي 2009.

27-المرسوم التنفيذي رقم 10 - 20 مؤرخ في 12 جانفي 2010، المتضمن تنظيم المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات، ج ر عدد 04، مؤرخة في 17 جانفي 2010.

28-المرسوم التنفيذي رقم 10 - 20، مؤرخ في 20- 10- 2010 المتضمن تحديد  
صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية، ج ر عدد 63، مؤرخة في 26 - 10 -  
2006.

29-المرسوم التنفيذي رقم 17-100، المؤرخ في 06 مارس 2017 المتضمن  
صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 16، صادرة  
في 08 مارس 2017.

### \*قائمة المراجع

#### أولا/ الكتب

1-أعمر أحيياوي، الوجيز في الأملاك الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار  
هومة، الجزائر، 2003

2- خالد كواش، السياحة ( مفهومها، أركانها، أنواعها) دار التنوير، الجزائر، الطبعة  
الأولى، 2007.

3- زياد رمضان، مبادئ الاستثمار المالي والحقيقي، طبعة 01، دار وائل للنشر، عمان،  
1998.

4- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، طبعة 05،  
1991.

5- صونيا بن طيبة، الإستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى  
عين مليلة، الجزائر، طبعة 2010.

6- عبد العزيز قادري، الاستثمارات الدولية، التحكيم التجاري الدولي، ضمان  
الاستثمارات، دار هومة، الجزائر.

7- كمال عليوش قريوع، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية،  
الجزائر، طبعة 1999.

8- فؤاد السيد المليحي، المحاسبة في الأنشطة السياحية والفندقية الدار الجامعية للنشر،  
مصر 1999.

9- ماهر عبد العزيز، صناعة السياحة، دار الزهران، الأردن، دون طبعة، 2008.

10- مبارك سلوس، التسيير المالي، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001.

- 11- محمد محمد أحمد أبو سويلم، الاستثمارات الأجنبية في مجال العقارات، دراسة مقارنة بين القانون والفقہ الإسلامي منشأة المعارف للنشر، الإسكندرية، 2009، الطبعة الأولى.
  - 12- مخلوف بوجردة العقار الصناعي، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
  - 13- موسى بودهان، القوانين الأساسية للاستثمار في الدول المغاربية، نصوص منقحة وفقا لأحداث تعديلاتها، الجزائر، دار مدني، 2006.
  - 14- ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، الطبعة الثانية.
  - 15- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، طبعة 01، منشورات لباد، 2006، الجزائر.
  - 16- نصر الدين هنوني، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، دون طبعة، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- ثانيا/ المذكرات
- 1- أحمد جبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد حلب، البلدة، 2011.
  - 2- أمال مشتي، العقار كآلية محضرة للاستثمار، كلية الحقوق، سعد دحلب، البلدة 2010.
  - 3- حميدة بوعموشة، دور القطاع السياحي في تمويل الإقتصاد الوطني لتحقيق التنمية المستدامة، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2012.
  - 4- سارة محمد، الإستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة ماجستير، مذكرة تخرج ماجستير جامعة منتوري قسنطينة، 2010.
  - 5- سمية كمال، النظام القانوني للإستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة تلمسان، 2003.

6- سميرة عميش، دور إستراتيجية الترويج في تكييف وتحسين الطلب السياحي الجزائري مع مستوى الخدمات السياحية المتاحة خلال الفترة 1995-2015، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2015.

7- زهير بوعكريف، التسويق السياحي ودوره تفعيل قطاع السياحة، مذكرة ماجستير كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية والتسيير، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2011 - 2012.

8- عبد الرحيم شنيبي، دور التسويق السياحي في إنعاش الصناعة التقليدية والحرفية، مذكرة ماجستير كلية العلوم الاقتصادية والتجارية والتسيير، جامعة تلمسان، 2010.

9- عبد القادر بابا، سياسة الاستثمارات في الجزائر وتحديات التنمية في ظل التطورات العالمية الراهنة، أطروحة دكتوراه، معهد العلوم الاقتصادية، الجزائر، 2004.

10- كريمة قويدري، الإستثمار الأجنبي المباشر والنمو الاقتصادي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة تلمسان، 2011.

11- محمد وزاني، السياحة المستدامة واقعا وتحدياتها بالنسبة للجزائر، مذكرة ماجستير، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة تلمسان، 2011.

12- مراد بلكعبيات، التحفيزات لتشجيع الاستثمارات الوطنية المباشرة في قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2007.

### المجلات

1- عبد القادر بابا واجري خيرة، الامتيازات الجبائية ودورها في جذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر، المجلة الجزائرية للاقتصاد والمالية، العدد 02-2014.

2- فضيل رابح، تشخيص واقع وأهمية القطاع السياحي ومحاولة معالجة نقائصه في الجزائر، مجلة دراسات، العدد 28، جانفي 2017، جامعة الأغواط.

3- عمار بوضياف، عقد الامتياز ودوره في تطوير العلاقة بين الإدارة المحلية والقطاع الخاص، مجلة الفقه والقانون، العدد 21، يوليو 2014، المغرب.

4- مراد بلكعبيات، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد السابع، جوان 2012.

5- مزياني فريدة، دور العقار في التنمية، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 06، الجزائر، جانفي، 2012.

6- مصطفىاوي عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية، العدد 06، الجزائر.

الأيام الدراسية :

1- رزار محمد عبد الصمد، التهيئة السياحية وأثرها على التنمية المحلية، يوم دراسي حول التهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية، مديرية السياحة لولاية برج بوعريريج، بتاريخ 21 ديسمبر 2009.

المواقع الإلكترونية:

1/ موقع: <http://Norbertoland.wordpress.com>.

# فهرس الموضوعات

5-1 ..... مقدمة

## الفصل الأول: التنظيم القانوني للإستثمار في العقار

### السياحي

- 07 .....المبحث الأول: مفهوم الإستثمار في العقار السياحي
- 07 .....المطلب الأول: مفهوم الإستثمار
- 07 .....الفرع الأول: تعريف الإستثمار وأهميته
- 10 .....الفرع الثاني: أنواع الإستثمار
- 14 .....الفرع الثالث: الإطار المؤسسي للإستثمار في الجزائر
- 16 .....المطلب الثاني: الأملاك العقارية محل الإستثمار السياحي
- 17 .....الفرع الأول: مفهوم العقار الإستثمار
- 22 .....الفرع الثاني: تكوين العقار السياحي ومشمولاته
- 25 .....الفرع الثالث: طرق اكتساب العقار السياحي
- 28 .....المبحث الثاني: ضمانات الاستثمار في العقار السياحي
- 28 .....المطلب الأول: التهيئة السياحية
- 28 .....الفرع الأول: تعريف التهيئة السياحية
- 29 .....الفرع الثاني: مخطط التهيئة السياحية
- 35 .....المطلب الثاني: الضمانات القانونية والتحفيزات الجبائية
- 36 .....الفرع الأول: الضمانات القانونية
- 40 .....الفرع الثاني: التحفيزات الجبائية

## الفصل الثاني: الوسائل القانونية للإستثمار في العقار

### السياحي

- 47 .....المبحث الأول: الهيئات المتدخلة في الإستثمار على العقار السياحي
- 47 .....المطلب الأول: الهيئات المفعلة للإستثمار على العقار السياحي بصفة مباشرة
- 48 .....الفرع الأول: على المستوى المركزي

51	الفرع الثاني: على المستوى اللامركزي.....
54	المطلب الثاني: الهيئات المفعلة للإستثمار على العقار السياحي بصفة غير مباشرة .....
54	الفرع الأول: على المستوى المركزي .....
59	الفرع الثاني: على المستوى اللامركزي.....
64	المبحث الثاني: استغلال العقار السياحي في ظل القانون.....
64	المطلب الأول: عقد الامتياز كآلية للإستثمار في العقار السياحي .....
65	الفرع الأول: النظرية العامة للإميتاز في القانون الجزائري.....
69	الفرع الثاني: عقد الإميتاز الواقع على العقار السياحي.....
74	المطلب الثاني: العقود الأخرى والرخص .....
74	الفرع الأول: العقود الأخرى الواقعة على العقار السياحي في إطار الإستثمار.....
79	الفرع الثاني: الرخص الممنوحة للإستثمار في العقار السياحي.....
82	خاتمة .....

قائمة المصادر والمراجع

فهرس الموضوعات