



جامعة العربي التبسي-تبسة-الجزائر



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

آليات استغلال العقار السياحي الموجه للإستثمار

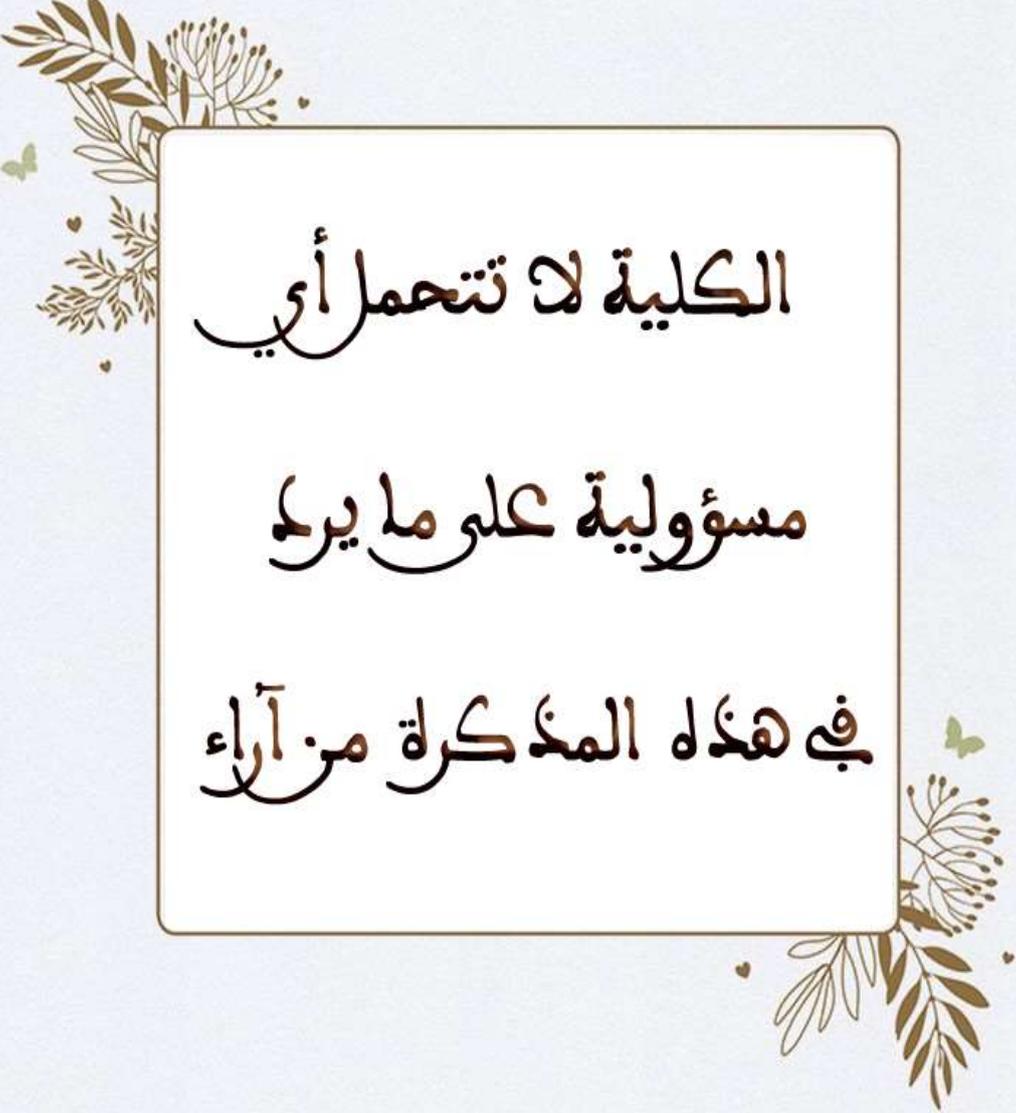
إشراف الدكتور:
عبد الحق لخذاري

إعداد الطالبة:
مريم لموشي

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
نعيمت حاجي	أستاذ محاضر - ب -	رئيسا
عبد الحق لخذاري	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا و مقرا
نورة منصوري	أستاذ مساعد - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021/2020



الكلية لا تتحمل أي

مسؤولية على ما يرد

في هذه المذكرة من آراء



سُورَةُ الْبَقَرَةِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

يُؤْتِي الْحِكْمَةَ مَنْ يَشَاءُ وَمَنْ يُؤْتَ الْحِكْمَةَ فَقَدْ

أُوتِيَ خَيْرًا كَثِيرًا وَمَا يَذَّكَّرُ إِلَّا أُولُو الْأَلْبَابِ ﴿٢٦٩﴾

شُكْرٌ وَعِرْفَانٌ

بداية نشكر الله تعالى الذي وفقنا لإيجاز هذا العمل.

نشكر كل من قدم لنا يد العون سواء من قريب أو بعيد سواء
بكلمة أو بدعوة، ونعبر بالشكر الأستاذ الفاضل:

عبد الحق بخاري

الذي تفضل بالإشراف على هذا البحث فجزاه الله عنا كل الخير
وله منا كل الاحترام والتقدير.

كما لا يفوتنا أن نشكر أعضاء لجنة المناقشة الموقرين الذين
سيكون لملاحظاتهم النوعية والأثر الإيجابي في إثراء
المذكرة وإخراجها على أكمل صورة.

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلي
والذي الكريمين حفظهما الله
أخي قرة عيني
إلى كل زملائي ومن كانوا برفقتي في دراستي الجامعية.
إلى كل من لم يدخر جهدا في مساعدتي
إلى كل من لقنني ولو حرفا في حياتي إلى كل صالب علم

مريم

مقدمة

الجزائر، بوابة افريقيا وأكبر الدول من حيث المساحة في القارة الافريقية المطلة على البحر الابيض المتوسط، بلد يتمتع بكل المقومات التاريخية الطبيعية التراثية التي تجعله مختلف من عدة جوانب، فنتيجة لتاريخه السابق الغني عن التعريف وتعدد الحضارات فيه جعله بلد يتمتع بالكثير من المعالم التاريخية، الآثار التي مازالت لحد اليوم، أما طبيعيا فيعتبر بلدا متنوع التضاريس والمناخ والمناظر الطبيعية وهذا بفضل موقعه الاستراتيجي فضلا عن المقومات الطبيعية التي تجعله يتميز بمناظر طبيعية متنوعة من منطقة إلى أخرى حسب اختلاف المنطقة الجغرافية والتي لكل منها مناخ خاص والتي من النادر اجتماع كل هذه المقومات في دولة واحدة ، بالإضافة الى التنوع الثقافي والتراثي للبلاد من شمالها إلى جنوبها ومن شرقها إلى غربها، فكل هذه الامكانيات والتنوع يعتبر من الشروط المحفزة لتنمية السياحة في بلد مثل الجزائر، إلا أن عدم الاهتمام بها في مسارها التنموي حال دون الاستفادة منها والتعريف بمكوناتها محليا ودوليا، الذي سيساهم بشكل كبير في تحسين مردودها الاقتصادي.

وتعتبر السياحة أحد اهم النشاطات الاقتصادية في عالم اليوم إذ أصبحت تحظى باهتمام كبير في كثير من الدول في العالم، لما لها من آثار إيجابية على اقتصاد الدول، فالاستثمار السياحي يعبر عن الاستثمار في مختلف الأنشطة الاقتصادية التي تتدرج ضمن صناعة السياحة والعقار السياحي باعتباره من العقارات الاقتصادية الموجهة للاستثمار ولا يقل بدوره أهمية عن العقار الفلاحي والعقار الصناعي.

يعتبر العقار السياحي من أهم الفرص التي تستطيع الجزائر اغتنامه من أجل تعويض العجز الذي تعاني منه القطاعات الأخرى خاصة أن أكثر مورد للمداخيل يأتي من قطاع وحيد هو المحروقات وعلى اعتبار العقار السياحي مورد جديد غير قابل للنفاد بل هو من الثروات الحية ويعد عاملا مميزا لانتعاش السياحة، فالعقار السياحي أصبح

ثروة رئيسية تتجلى أهميته في الأنشطة الاقتصادية المتمركزة عليه والتي تتمتع بأهمية كبيرة في عالم اليوم.

إن الاستثمار العقاري السياحي له أهمية بالغة في إعادة التوازن الاقتصادي داخل الدولة ، وذلك من خلال تأطيره ووضع نظام قانوني خاص به يراعي الجوانب المتعلقة بالتنمية الاقتصادية المرتبطة بالاستثمار العقاري وتطويره ، ومراعاة الآليات القانونية التي تدعم عملية الاستثمار الوطني في مجال العقار السياحي للنهوض بهذا القطاع الحساس، الذي يدفع بعجلة التنمية وذلك لن يكون إلا عن طريق جلب المستثمرين بتسهيل اجراءات الاستثمار ودعمه من خلال المزايا والامتيازات التي تمنحها الدولة للمستثمرين.

ودخلت الجزائر في مرحلة من الإصلاحات الشاملة هدفها بالدرجة الأولى إنعاش الاقتصاد الوطني ووضع حد للاختلالات الداخلية والخارجية فيه، ضف إلى ذلك وضع الاطار التشريعي وتبني سياسات تستطيع من خلالها التحضير لتغيير النمط الاقتصادي دون نقلات فجائية ذات آثار سلبية عميقة، ومن بين هذه السياسات أن يكون للدولة تنظيم كامل ينظم الاستثمار بالاضافة إلى وجود تشريعات أخرى تعالج موضوعات هامة تتصل بالاستثمار وتؤثر فيه بصفة مباشرة مثل تشريعات تنظيم استغلال العقار الذي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق وتجسيد هذه السياسات والذي لا يزال رهن الكثير من العراقيل مما يجعل الكثير من المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب يشكون من تداعيات هذه المسألة، فاضطرت السلطات العمومية إلى تدعيم النصوص القانونية الخاصة بالاستثمار بنصوص قانونية خاصة بالعقارات الموجهة للاستثمار وكيفيات تسييرها، حيث أن من بين الآليات القانونية التي اعتمدها الدولة في إطار تحقيق مشاريع استثمارية على أملاكها العقارية الخاصة بعقود الامتياز، ومنذ ظهور هذه الآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار فهو في حالة تذبذب بين الامتياز القابل للتنازل أو غير القابل للتنازل إلى أن صدر القانون 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 الذي يحدد شروط

وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، وكذا المراسيم المصاحبة له ليتم الاعتماد اخيرا على عقد الإمتياز غير القابل للتنازل.

أهمية الدراسة

تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع إلى بيان دور العقار السياحي في تنشيط التنمية الاقتصادية و المحلية وتبيين مدى نجاعة النصوص القانونية المعالجة لكيفيات استغلال العقار السياحي وتفعيل المناخ الاستثماري.

دوافع اختيار الموضوع:

تعود دوافع اختيار الموضوع إلى أسباب شخصية وموضوعية تتمثل فيما يلي:
أسباب شخصية: تتلخص في ميولاتي الشخصية لدراسة ومعرفة كل ما يخص كيفيات استغلال العقار السياحي ومعرفة الصعوبات التي حالت دون تقدم الاستثمار فيه رغم أن بلدي الجزائر بلد سياحي بامتياز والسياحة هي أهم مصادر إقتصاد الدول الكبرى فلما لا تكون الجزائر كذلك.

أسباب موضوعية: تتلخص الدوافع المتعلقة بموضوع الدراسة في أنه وفي ظل الظروف الاستثنائية التي مرت بها دول العالم ومنهم الجزائر إثر جائحة كوفيد-19، حالت دون دراستنا لموضوع العقار السياحي بتفاصيله الدقيقة وكذلك أن العقار السياحي محتاج لمن يلفت الانتباه لقيمه الوطنية والاقتصادية والاجتماعية والدول، كما أن النظام القانوني للعقار السياحي يعد جزءا مهما من الترسانة القانونية للعقار في الجزائر لذا يستحق جانب من البحث العلمي على غرار بعض أنواع أخرى من العقارات التي تم البحث فيها.

الإشكالية:

فيما تتمثل الآليات القانونية التي أقرها المشرع الجزائري من أجل الاستغلال الأمثل للعقار السياحي في مجال الاستثمار؟ وما هي أهم الأحكام المتعلقة بالاستثمار فيه؟
المنهج المتبع:

ولقد اعتمد على المنهج الوصفي التحليلي نظرا لطبيعة الموضوع وهذا لتوضيح وشرح و التعليق على النصوص القانونية التي تتعلق بالعقار السياحي والقوانين الأخرى مثل القانون 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و ذلك من أجل الوصول الى نتائج تخدم الموضوع .

أهداف الدراسة:

الجزائر بلد سياحي بامتياز بامتلاكه من الموارد السياحية الهائلة والتي تتنوع بتنوع المناطق الجغرافية الثلاث، إلا أنه لم تُستغل هذه الموارد بالشكل اللائق أو بالشكل المفروض أن يكون، وهذا مرده إلى إهمال حقيقة هذا المورد و إهمال قيمته الاقتصادية، وكذلك معرفة طرق استغلال هذا المورد بحسب آخر التعديلات القانونية وتبيين دوره في الاستثمار.

الدراسات السابقة

بخصوص الدراسات السابقة المتعلقة بالموضوع العقار السياحي لم يحضى باهتمام الباحثين رغم أهميته، إلا أنه استعنا بدراسة سابقة مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء ، بعنوان العقار السياحي من اعداد الطالبة عساوس زينة دفعة الرابعة و

العشرين للفترة التكوينية 2013 _ 2016 ، الا انها نوعا ما بالنظر للنصوص و
التنظيمات الحديثة متعلقة بهذا الشأن ،"

صعوبات البحث:

تتمثل أهم صعوبات إعداد البحث في قلة المراجع في المكتبة على مستوى الكلية،
بالإضافة إلى كثرة النصوص القانونية المعالجة للموضوع وتشعبها ما ينجم عنه صعوبة
التحكم بها و الالمام بها و ضبط المعلومات .

التصريح بالخطئة:

وللخوض في الإجابة على الإشكالية المطروحة دُرس الموضوع في فصلين كآآتي:
الفصل الأول: بعنوان النظام القانوني لعقد الإمتياز الوارد على العقار السياحي والذي
بدوره ينقسم لمبحثين: الأول بعنوان الإطار القانوني لعقد الإمتياز على العقار السياحي
في إطار الإستثمار و الثاني بعنوان إجراءات منح الامتياز على العقار السياحي في
اطار الاستثمار.

يليه الفصل الثاني بعنوان الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي والذي
ينقسم إلى مبحثين: الأول بعنوان: تهيئة وتسيير العقار السياحي، والثاني بعنوان عوامل
الجذب والحماية الواقعة على الاستثمار في العقار السياحي.

الفصل الأول

تصميم وإخراج مكتبة عمون للتعليم

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

يعد العقار السياحي أحد أصناف العقار الموجه للاستثمار، وقصد جعله أحد ركائز التنمية الاقتصادية والسياحية كرس المشرع نمط الامتياز كآلية لاستغلاله وقد ظهر هذا سنة 2008 عندما أقر المشرع بنظام الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، عن طريق المزاد العلني كأصل والتراضي كاستثناء على أراضي الدولة الخاصة، لتصل في الأخير لتبني نظام الامتياز بالتراضي بموجب قانون المالية 2011 بهدف تشجيع المستثمرين.

فوجب ابتداء التعرض إلى الإطار القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي (مبحث أول) ثم التفصيل في إجراءات منح الامتياز الواقع على العقار السياحي (مبحث ثاني).

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

المبحث الأول: الإطار القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

أثبت عقد الامتياز فعاليته في ترقية الاستثمارات السياحية، خاصة في مناطق التوسع السياحي لذلك هو يعتبر وسيلة استغلال العقار السياحي بعدما ألغي عقد التنازل الذي سبب الكثير من التجاوزات، لذلك سيتم التعرض أولاً إلى طبيعة ملكية العقار السياحي الذي يكون محلاً لعقد الامتياز (مطلب أول) ثم نعرض مفهوم هذا العقد (مطلب ثاني).

المطلب الأول: طبيعة ملكية وعاء العقار السياحي وقابلية استغلاله.

تتنوع حافظة العقار السياحي بين الأملاك العمومية والأملاك الخاصة للدولة وكذلك الخواص، وتبعاً لذلك تتباين الطبيعة القانونية لملكية الوعاء العقاري السياحي (فرع أول) وقابلية استغلاله عن طريق الامتياز (فرع ثاني).

الفرع الأول: طبيعة ملكية العقار السياحي.

باستقراء المادة 20 من القانون 03/03¹ المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تنص على: يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المجددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضمن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص".

و على ضوء هذا النص فإن العقار السياحي يتشكل من ثلاثة أنواع من الأراضي المحددة وفقاً لمخطط التهيئة السياحية وهي:

أولاً: الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية:

¹ - القانون 03، 03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 متعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج. ر. ع 11 مؤرخة في 19 فبراير 2003، المعدل والمتمم بالأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج. ر. ع 49 مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

وحسب نص المادة 14 من القانون 30/90¹ المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم فإن الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة تتكون من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية²، وهي في الحالتين غير قابلة للتصرف و التقادم والحجز³.

1- الأملاك العمومية الطبيعية.

وهي الأملاك التي تتشكل بفعل الظواهر الطبيعية ولا بد للإنسان في تكوينها، حيث تقوم الدولة بإثبات وجودها وتحديد مجالها كأملك عمومية، وتشمل بصفة عامة على الأملاك العمومية البحرية والأملاك العمومية المائية و الموارد والثروات الطبيعية⁴.

حيث نصت المادة 15 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ونكرت شواطئ البحر والمياه البحرية الداخلية والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها، كما يعرفها القانون المتضمن قانون المياه والثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها والمناطق البحرية⁵

ويفهم مما جاء ف نص المادة المذكورة أعلاه بأن الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية ليست مذكورة على سبيل الحصر وإنما على سبيل المثال، ولذلك سنعرض بعض من هذه الأملاك.

¹ - القانون 30/90 مؤرخ في 30/12/01 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون 14-09 المؤرخ في 20 يوليو 2008.

² - انظر المادة 14 من القانون 30/90، السابق ذكره.

³ - أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة الجزائر، 2003، ص 28.

⁴ - مصطفى عابدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية و السياسية عدد 06، جامعة علي لونيسسي البلدية، الجزائر، نوفمبر 2014، ص 157.

⁵ - انظر مادة 15 من القانون 30/90، السابق ذكره.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

2- الشاطئ: يعتبر الشاطئ جزءاً من مناطق التوسع السياحي تتمركز فيه السياحة الشاطئية خلال موسم الاصطياف وقد عرفه القانون 02/03¹ المتعلق بالقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشاطئ في مادته الثالثة على أنه: " شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأموج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها والتي تضبط حدودها يحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض المنشآت بغرض استغلالها"².

وطبقاً للقانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ولكلا يكون قبلاً للاستغلال لأبد من خضوعه لنظام الترخيص بصدور قرار من الوالي يقضي بالسماح بالسياحة فيه بناءً على اقتراح اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح الشاطئ أو منعه للسياحة.

ويشترط للبدء في استغلاله أن يكون جاهزاً أو مهيناً طبقاً لمخطط التهيئة السياحية الذي يتضمن جملة من التجهيزات والأشغال المنجزة من أجل السماح بالاستغلال السياحي للشواطئ طبقاً للقانون 02/02³ المتعلق بحماية الساحل وتثمينه الذي نص على إنشاء مخطط خاص بالشاطئ يسمى مخطط تهيئة الشاطئ لحماية الفضاءات الشاطئية لإسيما الحساسة منها⁴، يتضمن جميع الأحكام والقوانين و التنظيمات المعمول بها وهذا ما وضحه بدقة المرسوم التنفيذي 09-144⁵.

¹ - القانون رقم 02/03 المؤرخ في 02/03/2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج. ر. ع. 11، مؤرخة في 2003/02/19

² - انظر مادة 03 من القانون 02/03، السابق ذكره.

³ - القانون 04/04 مؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج. ر. ع. 10.

⁴ - انظر المادة 26 من القانون 02/02، السابق ذكره.

⁵ - المرسوم التنفيذي 144/09 مؤرخ في 07 أبريل 2009 المحدد لشروط وكيفيات إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفيات تنفيذه، ج. ر. ع. 21.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

2-المياه الحموية:

استناد النص المادة 02 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية أن مناطق التوسع السياحي هي في الأصل عبارة عن أراضي غير مبنية أو قابلة للبناء تحتوي على مميزات طبيعية، أي إمكانية تشييد عليها منشآت سياحية واستغلالها لتطوير أي نوع من أنواع السياحة التي تدر مداخيل معتبرة، ومن هذه المؤسسات الفندقية بجميع أنواعها، أو أقطاب السياحة للامتياز أو شواطئ أو مياه حموية¹.

و تعد المياه الحموية شكلا من أشكال العقار السياحي، وبالضبط جزءا من مناطق التوسع السياحي تتسم بخصائصها العلاجية والإستشفائية وتعد موردا هاما للاقتصاد الوطني إذا استغلت في إطار تنشيط السياحة الحموية يبلغ عددها 202 منبع حيوي². وقد أدرجها قانون الأملاك الوطنية 30/90 ضمن الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية³.

2-الأملاك العمومية الإصطناعية: وهي الأملاك التي تنشأ بتدخل الإنسان والتي حددتها المادة 16 من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والتي تشمل خصوصا⁴، على ما يلي:

أ- الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحضائر الأثرية والحدائق المهيأة والبساتين العمومية.

¹ - انظر مادة 02 من القانون 03/03، سابق ذكره.

² - الحمامات المعدنية، الديوان الوطني للسياحة، الجزائر 2009، ص 15.

³ - انظر قانون 30/90، سابق ذكره.

⁴ - الأملاك الوطنية الاصطناعية ليست مذكورة على سبيل الحصر بل على سبيل المثال وهو ما تعيده عبارة تشمل الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية والواردة في نص المادة 16 من القانون 30/90 معدل ومتمم.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

ب- الأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة والمنشآت الثقافية والرياضية¹.

وبالتالي تعتبر عقارا سياحيا لكونها تحتوي على أنشطة ومعالم سياحية²، حيث يعتبر العقار حاضنا لها.

ويقصد بالأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية سواء كانت طبيعية أو اصطناعية في مجال العقار السياحي هي الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تكون قابلة للبناء وفي إطار الاستغلال للاستثمار السياحي طبقا لمخطط التهيئة السياحية والتي تم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية، هذا النوع من الأراضي المشكلة للعقار السياحي لا تقبل التصرف فيها أو التقادم أو الحجز³.

ثانيا: الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة:

وقد تضم أيضا مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات المحلية وقد عرفت المادة الثالثة من القانون 30/90 السابق الذكر المعدل والمتمم بنصها. " أما الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية تشمل الأملاك الوطنية الخاصة ".

¹ - انظر مادة 16 من القانون 30/90ن السابق ذكره.

² - حمديد حميد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية، المركز الجامعي، تامنغست، عدد 05، أكتوبر، ص 300.

³ - حنشيش منى، النظام القانوني المؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري كلية الحقوق جامعة يحي فارس بالمدينة 2013/2012، ص 16.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

ومن خلال هذه المادة المشرع لم يعرف الأملاك الوطنية الخاصة وأعتد على مفهوم المخالفة إذ نوهت هذه المادة بأن الأملاك الأخرى غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة مالية وامتلاكية تشمل الأملاك الوطنية الخاصة¹.

حيث يتكون العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواء كان للدولة أو الجماعات المحلية من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وقد تكون أراضي تم إلغاء تخصيصها وتصنيفها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العامة، وهي قابلة للبيع والإيجار والتبادل². وتباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي وهو ما جاء في المادة 03/22 من القانون رقم 03/03³.

كما حددت المواد 17، 18، 19، 20 من القانون رقم 30/90⁴ المذكورة أعلاه. وتتنطبق على العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة جميع الأحكام المنصوص عليها في المواد من 38 إلى 58 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية والمتمم الواردة تحت الفصل الثالث المعنون " تكوين الأملاك الوطنية الخاصة " من القسم الأول إلى القسم الرابع، مع مراعاة أيضا الأحكام الخاصة بالعقار السياحي الوارد ضمن النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له⁵.

¹ - انظر مادة 03 من قانون 30/90، السابق ذكره.

² - محيد حميد، مرجع سابق، ص 92.

³ - المادة 03/22 من القانون 03/03، سابق ذكره.

⁴ - المواد 17، 18، 19، 20، من القانون رقم 30/90، سابق ذكره.

⁵ - بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموعة النصوص القانونية والتنظيمية المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية العدد 01، المركز الجامعي، أحمد بن يحيى، الوثشيني، تيسيمسلت الجزائر، يونيو 2016، ص 134.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

ثالثا: الأراضي التابعة للخواص.

يكون العقار السياحي في هذه الحالة في شكل ملكيات عقارية خاصة، أي مملوكة للأفراد والملكية العقارية الخاصة هي عبارة عن حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية وذلك من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها¹.

وعلى الرغم من أن الأملاك الخاصة تعود ملكيتها الأصلية لخواص إلا أنها ذات طابع سياحي وتقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، وتكون قابلة للبنات طبقا لما ورد في مخطط التهيئة السياحية المعد طبقا للقانون كما أنه إذا دعت الضرورة تلجأ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلى اقتنائها².

حسب ما جاء في المادة 22 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية وبناء على ذلك فإنه في هذه الحالة يفترض إما أن يكون العقار السياحي مبني أو قابل للبناء أو أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية، إلا أنه في الغالب الأعم يكون العقار السياحي في هذه الحالة عبارة عن فنادق وقرى سياحية أو حمامات أو مطاعم تم إنجازها في إطار الاستثمار السياحي من قبل الخواص³.

الفرع الثاني: قابلية استغلال الوعاء العقاري السياحي عن طريق الامتياز.

وقد أجاز المشرع استغلال الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي عن طريق عقد الامتياز والتي تكون محل المشروع الاستثماري، حيث لكل منها الأساس القانوني في ذلك سواء كانت من الأملاك الخاصة أو الأملاك العامة للدولة، ولعقد الامتياز خصوصية لوروده على أملاك العامة والخاصة للدولة.

¹ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام ط2، دار هومة، الجزائر ، 2010، ص 05.

² - بن سديرة جلول، المرجع السابق، ص 134.

³ - انظر المادة 22 من القانون 03/03، السابق ذكره.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

أولاً: الأساس القانوني في منح الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة:

تم تبني عقد الامتياز كآلية للاستثمار لأول مرة بموجب المرسوم التشريعي¹ المتعلق بترقية الاستثمار الذي كرس نظام الامتياز القابل للتنازل بمجرد إنجاز المشروع بطلب من المستفيد، أما الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم على منح الامتياز على الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة المناسبة لاستيعاب مشاريع استثمارية، وما ميزه أنه لم ينص على إمكانية تحويل حق الامتياز على تنازل، وأقر بمبدأ التنازل غير المباشر.

ولكن الأمر 08-04² المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والذي أحدث تغييراً جوهرياً مفاده إلغاء التنازل وتكريس حق للمستثمر مع بقاء ملكية الرتبة للدولة وتم إلغاء كل الأحكام المخالفة له، بعدها سارت قوانين المالية المتعاقبة على نفس النهج بتبني نظام الامتياز غير القابل للتنازل للحيلولة دون نفاذ احتياطات العقارية للدولة والتركيز على الموارد المالية المتجددة الناتجة عن إمكانية تجديد عقد الامتياز³.

ثانياً: الأساس القانوني في منح الامتياز على الأملاك العامة للدولة:

تتشترك الأملاك العمومية في كونها مخصصة للاستعمال المشترك للجمهور كما أن المبادئ الحامية لها خاصة قاعدتي عدم قابليتها للتصرف، وعدم قابلية اكتسابها بالتقادم، وإن كانت تحقق الحماية الفعلية لهذه الأملاك إلا أنها كثيراً ما تكون سبباً في عدم تشخيصها وتحول دون تعبئتها لخدمة أهداف التنمية، بالإضافة إلى صعوبة تسوية الوضعية القانونية

¹ - المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ج. ر. ع 64 ل 10 أكتوبر 1993.

² - أمر 08-04 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية، ج. ر. ع 49 مؤرخة في 03 سبتمبر 2008

³ - انظر الأمر 08-04، السابق ذكره.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

للأوعية العقارية، يجعل جزءا من الرصيد العقاري العام للدولة خارج أي معاملة قانونية، وبالتالي خارج المعادلة الاقتصادية.

وفي إطار الاستفادة من الملك العمومي بغية الحصول على عوائد مالية للخرينة، سمح القانون باستغلاله عن طريق منح الامتياز لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع لقانون العام أو الخاص على حد سواء، لذلك أجازت المادة 69 مكرر من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم للمستفيد من رخصة الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية بموجب عقد أو اتفاقية ولم تحدد طبيعة العقد أو نوعه، إلا ان المادة 19 فقرة أولى من القانون 04/08 قد جاءت أكثر دقة ونصت على عقد امتياز كآلية لاستغلال الأملاك العمومية " يشكل منح الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي... تمويل أو بناء أو استغلال منشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز.¹

أما المرسوم التنفيذي 427/12² المحدد لإدارة وتسيير الأملاك العمومية المخصصة للاستعمال المشترك للجمهور استعمالا خاصا بناء على عقد يتضمن منح الامتياز يتم الانتفاع بهذه الأملاك الخاصة للدولة، حيث يحكم طابع المنفعة العامة التي يقيد بها استعمال المرفق العام للجمهور، مع احترام القواعد المتعلقة بالأملاك العمومية المتعلقة بعدم قابليتها للحجز، عدم إمكانية اكتسابها بالتقادم.³

¹ - انظر مرسوم تنفيذي 427/12، سابق ذكره.

² - انظر قانون 04/08، سابق ذكره.

³ - المرسوم التنفيذي 427/12 المحدد لإدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 69، مؤرخة في 19/2012.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

ثالثاً: خصوصية عقد الامتياز الوارد على الأملاك العمومية والخاصة للدولة.

إن عقد الامتياز الوارد على الوعاء العقاري المملوك ملكية عامة أو خاصة للدولة والذي يستقطب الاستثمار السياحي تتجلى فيه السيطرة الواقعة واللامشروطة للإدارة مانحة الامتياز فهو يقترب إلى حد كبير من عقود الإذعان ذلك أن الإدارة لا تمثل إرادة الدولة بوضعها سلطة عامة، ومرد ذلك أن عقد الامتياز مرفق بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار، يفرضها مانح الامتياز، ويخضع لها صاحب الامتياز، وهنا ترجح كفة الإدارة التي تملك حق التدخل في أي وقت لتعديل العقد ضاربة بعرض الحائط مبدأ سلطان الإرادة الذي يسود عقود القانون الخاص، لمحاولة إيجاد التوازن بين مصلحتين متعارضتين مصلحة صاحب الامتياز الذي يسعى إلى تنفيذ مروهه السياحي والحصول على المنفعة المادية من ذلك، ومصلحة الدولة التي تريد ضمان الحصول على الموارد المالية لإنعاش الاقتصاد ودفع عجلة التنمية السياحية، كما كان من الضروري أن يكون الشق التعاقدى الذي يضم شروط تعاقدية تجعل كلا من مانح الامتياز (الإدارة) وصاحب الامتياز (المستفيد) من المشروع السياحي، على عدم المساواة خاصة فيما يتعلق بالحقوق المالية التي لا تقبل التعديل إلا بموافقة صاحب الامتياز بعد تفاوضه مع الإدارة مانحة الامتياز.

وبذلك فعقد الامتياز في إطار الاستثمار السياحي ذو طبيعة قانونية مختلطة له مركز قانوني يتجلى في الشروط التعاقدية التي تطبق عليها أحكام القانون الخاص كالقانون المدني، ومركز لائحي يتجلى في الشروط التنظيمية التي تطبق عليها أحكام القانون العام كالقانون الإداري¹.

¹ - بعبع إلهام، عقد الامتياز كألية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد 30، عدد 03، جامعة أمجد بوقرة، بومرداس. ديسمبر 2019 ص 228.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

المطلب الثاني: مفهوم عقد الامتياز في إطار الاستثمار.

كانت الدولة تبيع بالتراضي الأراضي التابعة لأملكها الخاصة للمستثمرين، لكن ذلك جعل بعض المستفيدين يمارسون المضاربة بشأن هذه العقارات (إعادة البيع الكلي، أو الجزئي، تغيير التخصيص، تاجير عدم استعمال العقار إلى دون تحقيق مشاريعهم الاستثمارية، فمن أجل وضع حد لهذه الممارسات غير المطابقة لكن دون الإقرار بتتمية البلاد، قررت السلطات العامة اللجوء إلى نظام الامتياز¹.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز:

تعدد تعاريف عقد الامتياز بين الفقهية والقضائية والقانونية والتي ستعرض تباعا ثم سنبين الطبيعة القانونية لهذا العقد.

1-التعريف الفقهي:

أهتم الفقه بتحديد تعريف لعقد الامتياز نظرا لدوره الفعال في توفير الخدمات العامة للجمهور، فهناك من عرفه بأنه: " امتياز المرافق العامة طريقة من طرق التسيير التي من خلالها يعهد الشخص المعنوي تسيير المرفق العام لشخص آخر والذي يتحمل مخاطره وفوائده مقابل استثمار المرفق العام".

كما عرفه الدكتور سليمان الطماوي بأنه عقد الغرض منه إدارة مرفق ذي صفة اقتصادية ويكون هذا العقد بين جهة الإدارة المختصة وبم فرد أو شركة يعهد إليها استغلال المرفق فترة معينة من الزمن².

¹ -أمر يحيايوي، مرجع سابق ص 136، 137.

² -سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، ط1، 1999، ص 188.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

إن ما يلاحظ في هذا التعريف أنه حصر محل عقد الامتياز الإداري في المرافق العامة الاقتصادية فقط، وأستبعد المرافق العامة الإدارية لأن تكون محلا لعقد الامتياز الإداري، كما أنه يمكن فقط للأشخاص الخاصة من أفراد وشركات دون الأشخاص العامة.

أما في الجزائر، فقد عرفه الدكتور ناصر لباد على أنه: " عقد أو اتفاق تكلف الإدارة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا (فرد) أو شخص معنويا من القانون العام (بلدية) أو من القانون الخاص (شركة) يسمى صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستعملا عماله وأمواله ومتحملا مسؤوليته الناجمة عن ذلك العقد يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق¹.

وعرفه الدكتور: " أمر يحيوي بأنه: نظام بموجبه تمنح الدولة قطعة أرضية لمدة محددة لمستثمر معين قصد تحقيق مشروع اقتصادي (سلع وخدمات) لقاء دفع أجرة امتياز².

وعليه فمهما تباينت التعريفات الفقهية واختلفت وجهة نظر كل فقيه إلا أنهم أجمعوا على أن عقد الامتياز الإداري اتفاق بين الإدارة المختصة وأحد الخواص فرد أو شركة على إدارة المرافق العمومية، ويتحمل الملتزم نتائج ذلك ربحا أو خسارة.

2- التعريف القضائي:

أما القضاء فقد عرف عقد الامتياز بموجب قرار صادر عن مجلس الدولة بأنه: " عقد الامتياز التابع للأملك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه سلطة الامتياز للمستعمل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملك الوطنية تشكل استثنائي بهدف محدد متواصل مقابل دفع أتاوة وقابل للرجوع منه، ويكون من اختصاص القضاء الإداري.

¹ - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، منشورات لباد، ط1، الجزائر، 2006، ص 212.

² - أمر يحيوي، مرجع سابق، ص 138.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

إن التعريف أكثر دقة ذلك أن الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة حق عيني عقاري ناتج عن عقد الامتياز يتمثل في حق الانتفاع¹.

3- التعريف القانوني:

فقد عرف الامتياز على أنه الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة حق عيني عقاري ناتج عن عقد الامتياز لمدة معينة أداها ثلاث وثلاثون سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون سنة من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي، قصد إستيعاب مشروع استثماري².

وحسب أحكام المادة 10 من الأمر 04/08³ الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فإن الامتياز يكرس بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يعد الركيذة والدعامة الأساسية التي ينطوي عقد الامتياز تحت لوائها، ويعد هذا الدفتر من قبل الإدارة مانحة كما يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز، ويجب على صاحب الامتياز أن يحترم الشروط الواردة فيها، والتي تكون في غالب الأحيان غير قابلة للمناقشة لأنه يصادق عليها مسبقا.

كما يجب أن يتضمن عقد الامتياز تحت طائلة البطلان شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن للامتياز قبل إتمام المشروع كما جاء في نص المادة 02/17 من المرسوم

¹ - مجلس الدولة، قرار رقم 11950، المؤرخ في 09/03/2004، قضية شركة نقل المسافرين ضد بلدية وهران، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2013، ص212.

² - أنظر مادة 04 من الأمر 04/08 سابق ذكره.

³ - أنظر مادة 10 من الأمر نفسه.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹

4- خصائص عقد الامتياز:

من تعريف عقد الامتياز فإننا نستنتج مجموعة من الخصائص التي يتمتع بها هذا العقد منها:

أ- **عقد إداري:** للإدارة في سبيل نقل أملاكها العقارية للغير أن تلجأ إلى طريق التعاقد فتبرم عقودا إدارية في هذا الصدد ومثاله: العقد لإداري المتضمن منح الامتياز على أراضي الأملاك الوطنية²، فهو عقد يربط بين سلطة إدارية ممثلة في وزير المالية الذي فوض المدير الولائي للأملاك الدولة بإعداد عقد الامتياز فالمدير الولائي للأملاك الدولة يتعاقد باسم الدولة ولحسابها وتحت إشرافها، وبين شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص سواء كان هذا الشخص وطني أو أجنبي، فبرغم ذلك يتضمن جوانب عامة ويحتوي على سلطات إدارية معترف بها لجهة الإدارة تمارسها اتجاه صاحب الامتياز، ما يجعله أكثر اقترابا عقود القانون العام، بالإضافة إلى اعتباره عقد محدد المدة.

ب- **عقد إذعان:** التزام صاحب الامتياز بإنجاز المشروع الاستثماري مع التقيد بكل الضوابط الشروط المطبقة على منح الامتياز بالتراضي للأراضي التابعة للأملاك الخاصة الوطنية والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية شريطة أن تكون غير مخصصة³.

¹ - مراد بلكعبيات، مقال بعنوان دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأغواط، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 7 جوان 2012، ص 232.

² - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 51.

³ - أسماء منصور، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، رسالة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2013-2014 ص 31.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

ج-تمكين صاحب الامتياز من الحصول على رخصة البناء كما يسمح له زيادة على ذلك إنشاء رهن رسمي لصالح الهيئات المعنية على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز وكذا البنائات المقررة إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع حسب أحكام المادة 11 من الأمر 04/08¹.

ثانيا: الطبيعة القانونية لعقود الامتياز.

يقصد بالطبيعة القانونية لعقد ما رده إلى نظام قانوني معين بغية تحديد القواعد التي تحكمه والآثار القانونية المترتبة على ذلك²، ولكي نتمكن من تحديد القواعد القانونية التي تحكم عقد الامتياز في إطار الاستثمار لا بد من البحث على طبيعته القانونية، فحسب المادة 10 من الأمر 04/08 السالف الذكر نجد أنها تنص على أنه يكرس الامتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز، وكما هو معلوم أ العقد الإداري هو كل عقد تكون الإدارة طرفا فيه لتسيير الأملاك الوطنية ويتضمن بذلك شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص كما تتميز العقود الإدارية بقابليتها للتعديل من جانب الإدارة وحدها ومن حقها توقيه جزاءات على المتعاقد معها إذ أخل بهذه الالتزامات وهذا يعتبر خروجاً عن مبدأ العقد شريعة المتعاقدين التي تحكم العقود في القانون الخاص.

فالميزة الأساسية لعقد الامتياز تكمن في الهيمنة غير المألوفة للسلطة العامة، كون هذا العقد ملحق بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار ويتضمن شروط ويفرضها مانح الامتياز والذي يدعن لها صاحب الامتياز باعتبارها شروط ملزمة وغير قابلة للمناقشة

¹- فردي كريمة، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 46، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، ديسمبر 2016 ص 112.

²- أسماء منصور، المرجع السابق، ص 31.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

والاعتراض¹، فهذا الشق من عقد الامتياز يتضمن شروط تنظيمية، لكن لا بد من وجود قيود على هذه السلطة الاستثنائية لصالح الامتياز في مواجهة الدولة حيث يوجد شق آخر في عقد الامتياز يضم شروط تعاقدية، يكون مانح الامتياز وصاحب الامتياز فيها على قدم المساواة ويحكمها على الأرجح مبدأ العقد شريعة المتعاقدين خاصة بالحقوق المالية لصاحب الامتياز والتي لا يجوز تعديلها إلا بموافقة هذا الأخير، إذ تكون قابلة للتفاوض والمناقشة كمدة العقد، التسهيلات المالية التي يمكن أن تمنح لصاحب الامتياز ضمانات الدولة وسحب الحق الناتج عن الامتياز إلا عن طريق القضاء... إلخ.²

الفرع الثاني: أحكام عقود الامتياز.

وقد نصت المادة 10 من الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة الخاصة للدولة والموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية على أنه: " يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري... ". والعقد الإداري شأنه شأن سائر العقود بوجه عام رغم تميزه عنها، لا بد أن تتواتر أركانه وهي ذات أركان العقد المدني من رضا ومحل وسبب، إضافة إلى ركن رابع وهو الشكلية حتى يقوم العقد صحيحا من الناحية القانونية، وسنتطرق إلى هذه الأركان تباعا.

¹ - مراد بلكعبيات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2011/2012، ص 52.

² - فردي كريمة، مرجع سابق ص 212، 213.

1-الرضا:

ينص القانون المدني الجزائري في المادة 159¹ منه على أن: " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية ".²

وطبقاً لنص المادة المذكور أعلاه، يتم التراضي بإيجاب وقبول متطابقين يتجهان إلى إحداث أثر قانوني هو إنشاء التزامات تترتب على اتفاقهما.³

ويتميز الإيجاب بصدوره عن الإدارة التي تحكمها قواعد خاصة في اختيار المتعاقد معها، هي لا تتمتع بحرية في ذلك حيث تلتزم بإتباع أساليب محددة للتعاقد ومن ثم يتحدد مدى الرضا ومن ثم يتحدد مدى الرضا وفقاً للأسلوب الذي تنتهجه الإدارة في اختيار المتعاقد معها والذي يحدده القانون، ففيما يخص منح الامتياز فإنه كون على أساس دفتر لا شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة الوطنية⁴. وهو ما نصت عليه المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011⁵ والتي عدلت المواد 05، 08، 09 من الأمر 04/08⁶.

وكما ذكر أن عقد الامتياز هو عقد إذعان فالموجب له يكون مضطر إلى القبول الرضا موجود ولكنه مقترن بشروط الموجب المفروضة عليه، وهذا النوع من الإكراه لا يعد

¹ - انظر المادة 59 من الأمر 58-75 في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن قانون المدني المعدل والمتمم.

² - أحمد حسن قعادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الإلتزام، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة ثانية، 2005، ص 33.

³ - علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة ثامنة 2008، ص 28.

⁴ - فردي كريمة، مرجع سابق، ص 113.

⁵ - القانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40، مؤرخ في 20/07/2011.

⁶ - انظر الأمر 04/08، السابق ذكره.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

عيبا من عيوب الإرادة، لأن هذا الإكراه متصل بعوامل اقتصادية أكثر من اتصاله بالجانب النفسي، وعلى هذا الأساس سمي القانون الفرنسي عقود الإذعان بعقود الانضمام وعرفها بأنها تلك العقود التي يخضع فيها لشروط الموجب دون مناقشة. فالموجب له يقبل هذا النوع من العقود أي أنه ينضم إلى شروط بمحض إرادته¹.

ولسلامة الرضا في العقود الإدارية فإنه لا بد من توفر أمرين: الأول إبرام العقد الإداري من مختص، وبما أن إبرام العقود الإدارية يرتبط بنشاط الإدارة بل هو أكثر الوسائل لتحقيق أهدافها فإن المشروع يجدد الموظف المختص بإبرام العقد كما هو الحال بالنسبة للمدير الولائي لأملاك الدولة المفوض من قبل وزير المالية الممثل للدولة لإعداد عقد الامتياز ولعب دور المتعاقد باسم الدولة ولحسابها وبإشرافها. أما الأمر الثاني فضرورة توفر أهلية رجل الإدارة المتعاقد باسم الإدارة².

2- المحل:

محل العقد هو الالتزام الذي يترتب عليه: فالعقد لا يرتب إلا التزامات إما بإعطاء وإما بامتناع، وإذن فالمراد بالمحل هو محل الالتزام، فالكلام عن محل العقد فيه تجاوز، والصحيح هو محل الالتزام، ولكن جرت عادة الفقهاء على أن يتكلموا عن محل العقد لا عن محل الالتزام، ويشترط في المحل ثلاثة شروط كما يظهر في نص المواد³ 92 إلى 96 وهي: أن يكون موجودا عند إبرام العقد أو ممكن الوجود في المستقبل، وأن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين، وأن يكون مشروعاً⁴.

¹ - غنية قدي، نظرية الالتزام. منشورات قرطبية، ط أولى 2007، ص 42، 43.

² - فردي كريمة، مرجع نفسه، ص 113.

³ - انظر المواد 92 إلى 96 قانون مدني الجزائري، السابق ذكره.

⁴ - علي علي سليمان، مرجع سابق ص 69، 70.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

أما المحل في العقد الإداري هو العملية القانونية التي تراض الطرفان على تحقيقها والتي تقتضي إنشاء التزامات على عاتق الطرفين أما عن شروط صحة المحل في العقد الإداري فهي ذات القواعد المنصوص عليها في الشريعة العامة أي القانون المدني. وينصب عقد الامتياز في إطار الاستثمار أساسا على الانتفاع واستغلال الوعاء العقاري التابع للأموال العقارية الخاصة الوطنية وذلك لفترة معينة من الزمن¹.

3- السبب:

يعرف الفقهاء السبب بأنه الغاية التي يقصد إليها من التزامه الإداري، وهو بهذا المعنى، يتأكد لنا أنه من طبيعة معنوية، وبالتالي يعتبر عنصرا من عناصر الإدارة، ولكن بعض القوانين والفقهاء يجعلون من السبب أمرا له وجود مستقل عن الإدارة، وبالتالي اشترطوا الوجود، أن يكون موجودا وأن يكون صحيحا وأن يكون مشروعاً، وهي نفس الشروط التي اشترطت للمحل، لكن القانون الجزائري كما ذكرنا لم يتبع مثل هذه القوانين ولم يشترط إلا شرط المشروعية للسبب رغم اعتباره ركنا من أركان الالتزام².

أما في عقد الامتياز والذي يعتبر عقد إداري فيكاد يجمع الفقه الإداري على أن القواعد التي تحكم السبب في العقد الإداري هي ذاتها التي تحكمه في العقد المدني، إذ يقصد به الغرض الذي يهدف المتعاقد الوصول إليه من وراء التعاقد، ويشترط في سبب التعاقد أن يكون مشروعاً وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة³.

¹ - فردي كريمة، مرجع سابق ص 113.

² - أحمد حسن قدارة، مرجع سابق ص 73.

³ - فردي كريمة، مرجع نفسه ص، 113.

طالما أن محل عقد الامتياز هو حق استغلال ويعتبر هذا الحق في حكم القانون من الحقوق العينية العقارية المتفرعة عن حق الملكية، اوجب القانون أن يحرر هذا العقد تحت طائلة البطلان في قالب رسمي حسب مص المادة 324 مكرر¹ من القانون المدني ولقد بين المشرع من خلال نص المادة 324، من القانون المدني الأشخاص اللذين تسند إليهم مهمة تحرير العقد الرسمي، وبالتالي فإن مهمة تحرير عقد الامتياز وإعطاء الصيغة الرسمية يكون للشخص الذي يخوله القانون سلطة التصديق وإعطاء الصيغة الرسمية للعقود والوثائق المتعلقة بأموال الدولة، وحسب المادة 120 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المعدل والمتمم، فإن الوزير المكلف بالمالية هو من يتصرف باسم الدولة في جميع العقود التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، ويضفي عليها الطابع الرسمي ويتولى المحافظة عليها. ويمنح هذا الأخير تفويضا بموجب قرار لمصلحة الأملاك الوطنية للقيام بنفس المهام المسندة إليه ولهذا فمديري أملاك الدولة في الولاية هم من يقومون بإعداد وإمضاء العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة ولإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها تطبيقا لنص المادة الأولى من القرار الوزاري المؤرخ في 1992/02/20. المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تضم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الدولة الخاصة².

وإن عقد الامتياز في إطار الاستثمار اعتبره القانون الجزائري عقد شكلي بموجب أحكام المادة 10 من الأمر 04/08 والتي جاء فيها " يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا البنود وشروط منح الامتياز "، وكذا أحكام المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي لمنح

¹ انظر مادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري، السابق ذكره.

² كحيل حكيمة، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، ص 99، 100.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

الامتياز عن طريق التراضي والتي نصت على أنه " يتم إعداد العقد الإداري المتضمن منح الامتياز على القطعة الأرضية لقائدة المستفيد من طرق مدير أملاك الدولة...¹."

فالامتياز في إطار الاستثمار يكرس بموجب عقد إداري مرفق بدفتر الشروط معد سلفاً ملحق بالعقد ولهذا يمكن القول بأن عقد الامتياز في إطار الاستثمار هو عقد ذو طبيعة قانونية مختلطة. مركز تعاقدية تطبق عليه أحكام القانون الخاص، كالقانون المدني، ومركز لائحي تطبق عليه أحكام القانون العام كالقانون الإداري.

ثانياً: آثار عقد الامتياز:

كباقي العقود فإن عقد الامتياز من شأنه أن يرتب آثار على كلا المتعاقدين.

1- حقوق وواجبات المستفيدين من الامتياز:

- يلتزم صاحب الامتياز بطلب رخصة البناء من أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تحرير عقد الامتياز وهذا الالتزام تظهر أهميته كون أن أجل المشروع يحدد ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء.
- يلتزم صاحب الامتياز بتسديد إتاوة الإيجار السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة ويدفعها لدى صندوق مفتشيه أملاك الدولة المختصة إقليمياً².
- يتحمل صاحب الامتياز الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى الناتجة عن الامتياز التي يستفيد فيها من إعفاء في إطار المزايا الممنوحة في إطار التشريع والتنظيم

¹ - انظر الأمر 04/08، السابق ذكره.

² - انظر مادة 04 من دفتر الشروط النموذجي المتعلقة بمنح الامتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية الملحق بالمرسوم 23/07 المؤرخ في 09 محرم عام 1428 الموافق 28 يناير سنة 2007 يحدد كميّات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، جريدة رسمية عدد 08 المؤرخة في 2007/01/31.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

- المعمول بهما¹.
- يكون صاحب الامتياز مسؤولاً عن كل الأضرار التي تلحق بالغير بسبب الامتياز، ويلتزم لهذا الغرض بإبرام كل عقود التأمين المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما².
- ينشأ لصاحب الامتياز " حق الاستغلال "، والمقصود به سلطة استثمار الشيء والحصول على ثماره ومنتجاته، أي سلطة ما يغله الشيء من ربح أو دخل. وللمستثمر صاحب الامتياز الحق في استغلال الحر للأرض والأماكن السطحية الموضوعة تحت تصرفه³.
- **توريث حق الامتياز:** حسب رأي الفقهاء ورجال القانون، الميراث سبب من أسباب كسب الملكية، وقد قسم الدكتور عبد الرزاق المنصوري أسباب كسب الملكية إلى ثلاثة أقسام، أسباب منشئة للملكية، تتمثل في وضع اليد على الأموال أو العقارات المباحة أو غير المملوكة من أحد، وأسباب ناقلو للملكية وهي جميع التصرفات الناقلة للملكية من حيز إلى حيز، كعقد البيع لنقل ملكية مال معين. وأسباب إستخلافية للملكية من شخص لآخر عن طريق الخلافة لوجود صلة ما بالمالك، وهذا حتى لا يتبقى حقوق وأموال هذا الأخير ضائعة وغير مالك قانوني لها⁴.
- **الحق في تجديد وإنهاء عقد الامتياز:** يمنح حق الامتياز في مفهوم هذا القانون لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، ومن ثم يحق للمستثمر صاحب الامتياز الاستفادة من حق الاستغلال لمدة 40 سنة أخرى.

¹- انظر مادة 16 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي الملحق بالمرسوم 23/07، السابق ذكره.

²- المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية الملحق بالمرسوم 23/07، السابق ذكره.

³- حياة كحيل، مرجع سابق، ص 140.

⁴- حياة كحيل، مرجع سابق ص 146.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

كما يمكن للمستثمر صاحب الامتياز إنهاء عقد الامتياز برغبته وقبل انتهاء مدته¹.

2- حقوق والتزامات الدولة:

تعتبر الدولة الطرف الأول في عقد الامتياز بصفتها المالكة للأموال العقارية ومن ثم فهي مكلفة بحقوق والتزامات تقع على عاتقها.

- حق الرقبة: عرفت المادة 674 من القانون المدني: " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء ".

المادة 676 من القانون المدني: "مالك الشيء حق في كل ثماره ومنتجاته وملحقاته...."².

فيقال أن حق الملكية الشيء هو الاستثمار باستعماله واستغلاله وبالتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون³.

ومن هذا المنطلق فإن حق الملكية هو ذلك الحق الذي يرد على شيء من الأشياء، ويخول لصاحبه الاستثمار بسلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في هذا الشيء، وذلك في حدود القانون.

ف عناصر الملكية ثلاثة: الاستعمال، الاستغلال، والتصرف.

ولما كان الاستعمال والاستغلال يقر بأن أحدهما من الآخر، فكلاهما استعمال للشيء. فإذا استعمل المالك الشيء بشخصه سمي هذا استعمالاً، وإذا استعمله بواسطة غيره في مقابل أجر يتقاضاه من الغير سمي هذا استغلالاً، وقد يستغل المالك الشيء مباشرة بنفسه.

¹ - حياة كحيل، مرجع نفسه ص 174.

² - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، طبعة 2004 ص 123.

³ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، طبعة 3، ص 493.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

فاستعمال الشيء يكون في كل ما أعد له وفي كل ما يمكن أن يستعمل فيه. ويخول حق الملكية صاحبه، إلى جانب استعمال الشيء استغلاله وقد يكون الاستغلال مباشرا، وقد يكون غير مباشر وقد يكون غير مباشر وهو يكون عن طريق جعل الغير يجني ثمار الشيء ويدفع مقابل الثمار للمالك الذي يقوم بعمل قانوني من أعمال الإدارة¹.

أما التصرف وفي معناه الواسع فيشمل التصرف القانوني والتصرف المادي في نطاق استعمال الشيء، واستبقينا للتصرف معناه المألوف وهو التصرف القانوني الذي ينقل الملكية أو حق عينيا آخر، فأعمال التصرف هنا تقابل أعمال الإدارة فيما يتعلق بالاستغلال، ومن ثم يكون العنصر الثالث لحق الملكية هو التصرف، فيجوز للمالك أن يتصرف في ملكه بجميع أنواع التصرفات².

أما التصرف بمعناه الضيق، يقصد به سلطة إبرام التصرفات القانونية التي من شأنها أن تؤدي إلى نقل الحق كليا أو جزئيا، وهذا هو المقصود بحق التصرف كعنصر من عناصر الملكية، أو ما يصلح عليه بحق الرقبة

ومن أهم الحقوق التي تثبت للدولة بموجب عقد الامتياز هو حق الرقبة، الذي يعد من أهم الحقوق التي تتسع بها ذلك أن هذا الحق يخول لها صلاحيات وسلطات واسعة في مجال تطبيق القانون وكذلك سلطتها في المراقبة وتوقيع الجزاء

وبهذا تكون الدولة قي احتفظت بحق الرقبة لنفسها، أما الاستغلال فيكون للمستثمر صاحب الامتياز³.

¹ - أنور العمروسي، الملكية وأسباب كسبها في القانون المدني، دار محمود للنشر والتوزيع، 2003-2004، ص 9، 10.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 501.

³ - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 118، 119.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

- الحق في ممارسة الشفعة: وعرفت الشفعة حسب المادة 794 قانون مدني وهي رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار، وحسب نص المادة 795 من نفس القانون فهي تثبت لكل من مالك الرتبة، الشريك في الشيوخ، وصاحب حق الانتفاع.

وبتمسك الدولة لحق الرقبة، يسمح لها بممارسة الشفعة بنص المادة 795 وطبيعة الشفعة الممارسة من طرف الدولة هي شفعة إدارية، لأن المستفيد هو شخص يتمتع بصفة الشخص المعنوي العام، كالدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية، في حين أن الشفعة المدنية فهي مقررة لحماية مصالح الأشخاص القانون الخاص، على أن يكون هؤلاء من اللذين تثبت لهم صفة الشفيع حسب نص المادة 795 من القانون المدني¹.

تنص المادة 21 من القانون 03/03² المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على أن الدولة يحق لها ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية وتقوم بهذا الدور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، حيث تباشر هذا الحق على كل العقارات أو البناءات المتواجدة داخل منطقة التوسع السياحي، وتكون موضوع نقل ملكية إداريا بعبوض أو بدون عبوض، ويخضع حق ممارسة الشفعة الإدارية على العقار السياحي لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 385/06³ المحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية حيث يلتزم مالك العقار عندما يقرر بيع أملاكه بإخطار الوزير المكلف بالسياحة، على أن يتولى هذا الأخير إشعار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

¹- كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 120، 124.

²- قانون 03/03 متعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، السابق ذكره.

³- المرسوم التنفيذي رقم 385/06 مؤرخ في 2006/20/18 يحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 70، مؤرخة في 2006/11/05.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

في أجل 15 يوم لتمارس حقها في الشفعة حسب ما جاء في المادتين 03، 04 من المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المتكرر أعلاه¹.

وتلتزم الدولة بعدة التزامات منها:

– **إعداد عقد الامتياز وتسليمه:** إن تحويل العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم إلى عقد امتياز، يتم إعداده من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة. والدولة ملزمة باعداد العقود الأصلية في ثلاث نسخ، ولما كان عقد الامتياز من العقود الزمنية المحدد بمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، فإن فسخه لا يكون بأثر رجعي، لأن طبيعة العقود الزمنية تستعصي على هذا الأثر، ويعتبر العقد مفسوخا من وقت صدور القرار بفسخه لا قبل ذلك.

– **التعويض عند نهاية عقد الامتياز:** يمنح عقد الامتياز لمدة أقصاها 40 سنة قابلة للتجديد، ومن ثم فإن هذا العقد قد ينتهي إما بانقضاء هذه المدة في حالة عدم تجديده أو يطلب المستثمر قبل انقضاء مدته القانونية، أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته ويترتب على نهاية حق الامتياز في جميع الحالات المنوه لها ، تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة على استرجاع الأراضي والأملاك السطحية المتصلة بها ولضمان حق المستثمر صاحب الامتياز من كل تعسف يصدر عن الإدارة أعطى المشرع للمستثمر صاحب الامتياز الحق في الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهات القضائية المختصة.

¹ – أنظر المادة 03، 04، مرسوم تنفيذي، السابق ذكره.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

المبحث الثاني: إجراءات منح الامتياز على العقار السياحي في إطار الاستثمار.

يرتبط الامتياز بالملكية العقارية ارتباطا وثيقا وقد تباين تنظيم هذا العقد لاستغلال العقار العمومي الموجه للاستثمار بين قوانين الاستثمار وقوانين المالية، فعقد الامتياز هو الطريقة الناجعة التي قررها المشرع لاستغلال العقارات وخاصة منها العقار السياحي. لذلك سنعرض أولا نظام منح الامتياز (مطلب أول) ثم الأحكام الخاصة بمنحه (مطلب ثاني).

المطلب الأول: نظام منح الامتياز.

إن منح الامتياز عبارة عن عقد الامتياز مرفق بدفتر الشروط أو ما يسمى دفتر الأعباء، والذي يحدد بدقة برنامج الاستثمار، ويتضمن شروط يفرضها مانع الامتياز والتي يقبلها المستفيد لاعتباره شروط ملزمة وغير قابلة للمناقشة.

وتبعا لهذا وجب التعرض إلى معرفة الجهة المخولة بمنح الامتياز (فرع أول) ثم بيان أهم شروط المنح (فرع ثاني).

الفرع الأول: الجهة المخولة بمنح الامتياز.

اختلفت الجهات القانونية المؤهلة لمنح عقد الامتياز في إطار الاستثمار في ظل الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية إذ كان يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المفيد أو عن طريق التراضي وذلك بموجب المادة 103¹ من الأمر 04/08، إلا أن المشرع الجزائري اقتصر بعد ذلك على طريق وحيد لمنح الامتياز في

¹ - انظر مادة 03 من الأمر 04/08، السابق ذكره.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

إطار الاستثمار وهو التراضي وذلك بموجب قانون المالية التكميلي 11/11¹ والذي ألغي بموجبه المادة 03 من الأمر 04/08.

لقد تبين المشرع نمط الامتياز بالتراضي لموجب المادة 15 التي عدلت المواد 3، 04، 05، 06 من الأمر 04/08 التي نصت على ما يلي: " يمنح الامتياز، بالتراضي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة وبعد موافقة وزير القطاع المختص ".

يستشف من هذه المادة أن الامتياز بالتراضي يمنح بقرار من الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة التي تعد الأداة المتخصصة والمسؤولة عن تنمية والإستغلال العقلاني للعقار السياحي، فتقوم كذلك باقتناء هذا الأخير عن طريق الشفعة وتهيئة الأراضي لاستقطاب النشاطات السياحية والفندقة والحمامات المعدنية، لكن موافقة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية متوقف على شرط موافقة وزير السياحة، إن الأمر الإيجابي في هذه المادة أن منح الامتياز بالتراضي من الوالي فيه نوع من تكريس دور الوالي ومساهمته في التنمية المحلية، أما الأمر السلبي هو اشتراط موافقة وزير السياحة حتى توافق الوكالة الوطني لتنمية السياحة من شأنه أن يساهم في عرقلة المستثمر الذي يعاني في الإجراءات الطويلة بالإضافة إلى كون وزير السياحة هو نفسه رئيس مجلس إدارة الوكالة، وهذا ما دفع بالمشرع إلى إلغاء هذا الشرط بموجب المادة 34 فقرة 03 من قانون المالية 2013 بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة حول الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي " بمعنى إلغاء موافقة وزير السياحة " ².

¹ - القانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الجريدة الرسمية عدد 40 مؤرخة في 20/07/2011.

³ - انظر مادة 15 من الأمر 04/08، السابق ذكره .

² - إلهام بعبع، مرجع سابق، ص 10.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

وتختلف الجهة المانحة حسب تصنيف القطعة الأرضية، فإذا كانت القطعة الأرضية تابعة للأماكن الخاصة الوطنية موجودة داخل محيط منطقة التوسع سياحي يرخص منح الامتياز عن طريق المزاد العلني بقرار من الوزير المكلف بالسياحة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي، ويكون منح الامتياز بشروط خاصة يحددها قطاع السياحة وموجودة في دفتر الشروط النموذجي مع تحديده بطبيعة الحال طبيعة المروع المزمع مع إنجازها وكذا الشروط والمعايير اللازمة.

أما إذا كانت القطعة الأرضية تابعة للأماكن الخاصة الوطنية تم إسناد تسييرها إلى هيئة عمومية مكلفة بالضبط والوساطة العقارية فإنه يرخص منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني باقتراح من الهيئة بناء على قرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات.¹

كذلك يمنح الامتياز بقرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم إذا كانت القطعة الأرضية التابعة للأماكن الخاصة الوطنية موجودة داخل محيط مدينة جديدة باقتراح الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، شريطة أن تكون هذه القطعة الأرضية الموجهة لاستقبال المشروع الاستثماري تتماشى وطبيعة المدينة الجديدة في جهة وتتوافق مع مخطط تهيئتها من جهة أخرى.

كما اشترط أن يتم الترخيص بالامتياز من طرف هيئات معينة، كما أشارت إليه المادة 05 من الأمر 04/08.²

فإذا تعلق الأمر بعقار سياحي من الحافظة العقارية، يتم الترخيص بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات بعد اخذ رأي الوكالة الوطنية المكلفة بتسييرها، وإذا

¹ - فردي كريمة، مرجع سابق ص 116.

² - انظر ماد03ة، أمر 04/08، السابق ذكره.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

تعلق الأمر بعقار تابع لمحيط مدينة جديدة، فالترخيص يكون بقرار من الوزير المكلفة بتهيئة الإقليم.

الفرع الثاني: شروط منح عقد الامتياز.

نحاول من خلال هذا الفرع تبيان الشروط الخاصة بأطراف العقد وبالأراضي محل الامتياز وتبيان الشروط المالية في منح العقد عبر النقاط التالية:

أولاً: الشروط الخاصة بأطراف العقد.

يمنح الامتياز في مفهوم المادة 03 من الأمر 04/08 لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية، والأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص.¹

كما أضاف دفتري الشروط للمرسومين التنفيذي رقم 152/09² والمؤرخ في 02 ماي 2009، محدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، والمرسوم رقم 153/09³ المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة والتابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، شرطا آخر، وهو أن يكون المشارك في المزاد العلني المتعلق بمنح الامتياز، له موطن معروف، ولن يكون ميسورا ماليا، ومتمتع بحقوقه المدنية، والملاحظ أن المشرع لم يشترط توافر الجنسية الجزائرية.

¹ - انظر المادة 03 من الأمر 04/08، السابق ذكره.

² - المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، محدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع استثمارية جريده رسمية عدد 27 مؤرخة في 06 ماي 2009.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 153/09 مؤرخ في 02 ماي 2009 محدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريده رسمية عدد 27، مؤرخة في 06 ماي 2009.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

أما عن الشروط المتعلقة بالإدارة المانحة للامتياز، فالمشرع من خلال المادة 10 من الأمر 04/08 فإن عقد الامتياز تعده إدارة أملاك الدولة بين صاحب الامتياز والإدارة المكلفة بتسيير الملك الوطني محل الامتياز حسب الحالة، فيكون الاختصاص للوزير المكلف بالقطاع في حالة الأملاك المملوكة للدولة والوالي في حالة الأملاك الوطنية المملوكة من طرف الولاية، ورئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة الأملاك المملوكة من طرف البلدية والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في حالة الملاك التابعة للمحافظة العقارية.

كما اشترط أني تم الترخيص بالامتياز من طرف هيئات معينة.¹ كما أشارت المادة 05 من الأمر 04/08 فإذا تعلق الأمر بعقار سياحي، فإن المحافظة العقارية، يتم الترخيص بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وترقية الاستثمارات بعد أخذ رأي الوكالة الوطنية المكلفة بتسييرها، وإذا تعلق الأمر بعقار تابع لمحيط مدينة جديدة فالترخيص يكون بقرار من الوزير المكلف بتهيئة الإقليم.² والتي عدلت بموجب قانون المالية التكميلي 11/11 بموجب مادته الخامسة والتي نصت على أنه: "يرخص الامتياز بالتراض بقرار من الوالي.

- بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأموال العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات
- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة.

¹ - انظر المادة 10 من الأمر 04/08، السابق ذكره.

² - كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 223.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

- بناء على موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي. وبعد موافقة وزير القطاع المختص¹. ونستنتج من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري منح اختصاص منح الامتياز للوالي المختص إقليمياً، من خلال اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، أو اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة ومن خلال موافقة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.

ثانياً: شروط خاصة بالأراضي:

جاء في نص المادة الأولى من الأمر 03/01² المتعلق بقانون الاستثمار: "يحدد هذا الأمر النظام الذي ينص على الاستثمارات الوطنية والأجنبية في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات. وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز أو الرخصة"، يتضح من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري سمح لكل أشكال المستثمرين بما فيها الأجنبي، ولا يعود نظام الامتياز بالنفع على الدولة فحسب، بل يعتبر مفيداً للمستثمرين كذلك³. كما ترد قيود على السلطات العمومية في منح الامتياز على أصناف من الأراضي، وهذا عملاً بنص المادة 02 من الأمر 04/08: "تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر الأراضي الكاتبة:

- الأراضي الفلاحية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.

¹- انظر المادة 05 من قانون 11/11، السابق ذكره.

²- الأمر 03/01، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بقانون الاستثمار، الجريدة الرسمية مؤرخة في 22 أوت 2001.

³- أعرم يحيوي، مرجع سابق، ص 139.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

- القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
- القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية والثقافية¹.

وقد نصت المادة 15 من القانون رقم 11²/11 التي عدلت الفقرة الأولى من المادة 03 من الأمر 04/08 على أنه: "... يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية، ومع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها". يتضح من نص المادة أنه يسمح بالانتفاع فقط في العقارات الصالحة لانجاز المشاريع الاستثمارية، والتي تملكها الدولة بالإضافة إلى ذلك فإنه يمكن للدولة منح أصول فائضة أو أموال متبقية غير مستقلة وحيث عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 153/09³ الأصول المتبقية على أنها: "تعتبر كأصول متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة المتوفرة".

كما عرفت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 153/09⁴ الأصول الفائضة على أنها: "يقصد بالأصول الثقافية تلك الأملاك العقارية غير اللازمة موضوعيا لنشاط المؤسسة العمومية الاقتصادية وتتمثل لا سيما فيما يأتي:

- الأملاك العقارية غير المستغلة أو التي لم يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية.
- الأملاك العقارية التي لا يتطابق استعمالها الغرض الاجتماعي للمؤسسة.

¹- مادة 02 من الأمر 04/08، السابق ذكره.

²- مادة 15 من قانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي، مرجع سابق ذكره.

³- مادة 02 من المرسوم التنفيذي 153/09، السابق ذكره.

⁴- مادة 03 من المرسوم التنفيذي 153/09، السابق ذكره.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

- الأملاك العقارية المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع، ملك المؤسسات العمومية أو ملك للدولة وغير اللازمة لنشاطاتها.
- الأملاك العقارية التي تغير طابعها القانوني بحكم قواعد التعمير والتي أصبحت لا تدخل في إطار النشاط الرئيسي للمؤسسة العمومية.
- الأملاك العقارية المعروضة غي السوق بمبادرة من المؤسسة العمومية".

وتتم عملية الانتفاع بها من قبل المستثمرين بعد استرجاعها من قبل الدولة ممثلة في المدير الولائي لأملاك الدولة الكائن في محيط ولايته الأملاك المسترجعة، وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم سابق الذكر¹ على أنه: " تجسد عملية الاسترجاع من قبل الدولة بما يأتي:

- محضر تسليم يتم إعداده بين الممثل المؤهل للمؤسسة ومدير أملاك الدولة المختص إقليمياً بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للدولة والمحازة على سبيل الانتفاع من طرف المؤسسة العمومية الاقتصادية أو الهيئة المتعهددة بالترقية للمنطقة الصناعية.
- إعداد عقد تحويل الملكية لفائدة الدولة ومحضر التسليم بالنسبة للأملاك العقارية التي تعود ملكيتها الكاملة للمؤسسات العمومية الاقتصادية أو الهيئة المتعهددة بالترقية للمنطقة الصناعية.

تقوم مصالح أملاك الدولة بتسجيل الأملاك العقارية المسترجعة في سجل الأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة".

¹- مادة 12 من المرسوم التنفيذي 153/09، السابق نكوه.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

ثالثا: شروط خاصة بمدة العقد:

يمنح الامتياز سواء في الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة للمشاريع الاستثمارية أو في الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والأموال الفائضة للمؤسسات العمومية والاقتصادية لمدة أداها 33 سنة، قابلة للتجديد مرتين، وأقصاها 99 سنة¹. كما يتم منح الامتياز لمدة تتراوح بين 20 إلى 40 سنة حسب أهمية المشروع الزعم تشييده، وكذا الفترة الزمنية اللازمة لاسترجاع المستثمر لنفقات التجهيز.

رابعا: الشروط المالية الخاصة بعقد الامتياز.

ويمنح الامتياز وفقا للشروط المالية التالية:

- بدينار رمزي، طول المدة اللازمة لإقامة المشروع.
- دفع أتاوة ايجارية طول المدة الممتدة من المشروع الفعلي للاستغلال إلى نهاية الامتياز.
- بدينار رمزي بالنسبة للمستثمرين الذي يبرم مع الدولة اتفاقية استثمار².

أما العقار السياحي، فيمنح امتيازه، أو يباع من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، على أن يحرر العقد من الموثق، وما دامت الوكالة مؤسسته عامة ذات طابع صناعي وتجاري، وبالتالي تعمل من أجل تحقيق الربح، فيرجح أن يكون الامتياز أو البيع بالمزاد العلني دون الحاجة إلى ذلك صراحة، ويلاحظ في مجال الاستثمار السياحي أن شراء العقار لا يشترط فيه الانجاز المسبق للمشروع³.

¹- كحيل حكيمة، مرجع سابق ص 225.

²- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 87.

³- أعرم يحيوي، مرجع سابق ص 141، 142.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

المطلب الثاني: الأحكام الخاصة بمنح الامتياز.

إن استثمار العقار السياحي عن طريق عقد الامتياز ينفرد بأحكام خاصة، حيث جاء الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمراسيم التطبيقية له الذي أسقط عقود التنازل بسبب تداعياتها السلبية المتمثلة في انتشار المضاربة والصفقات العقارية المشبوهة، مكرسا لعقد الامتياز غير القابل للتحويل الى تنازل كآلية وحيدة لاستغلالها. كما تعد سنة 2011 نقطة تحول هامة بالتوجه نحو تبني نمط معين من الامتياز كوسيلة لتفعيل الاستثمار السياحي، لذلك وجب عرض صيغة منح الامتياز في ظل الأمر 04/08 (فرع أول)، ثم صيغة منحه في ظل قانون المالية التكميلي لسنة 2011 (فرع 2).

الفرع الأول: صيغة منح الامتياز في ظل الأمر 04/08:

كانت الأراضي غير المبنية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والتي يمكن استغلالها في اطار منح حق الامتياز عليها لانجاز مشاريع استثمارية ذات طبيعة سياحية تمنح عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة أما استثناءا فيتم منحها بالتراضي، حيث يتم الترخيص بالامتياز عن طريق المزاد العلني بقرار من الوزير المكلف بالسياحة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي و هي الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، أما الجهة المخولة قانونا بمنحه هو وزير السياحة أو الوالي¹. وقد نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152² المحدد لكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية أنه عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل محيط منطقة التوسع السياحي يرخص الامتياز عن طريق المزاد العلني

¹ - إلهام ببيع، مرجع سابق، ص 09 المؤرخ في 2009/05/02.

² - المرسوم التنفيذي 152/09 المحدد لكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27، مؤرخة في 2009/05/06.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

المفتوح أو المحدود بقرار من الوزير المكلف بالسياحة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي¹، والتي يقصد بها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ويمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على أساس شروط خاصة يحددها قطاع السياحة وموجودة في دفتر الشروط النموذجي وتحدد طبيعة المشروع المزمع انجازه وكذا الشروط والمعايير اللازمة.

ويقصد بالمزاد العلني المفتوح: عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل شخص أو معنوي يبدي رغبته في الاستفادة من الامتياز على القطعة الأرضية المعنية محل المشروع الاستثماري مع ضرورة احترام قواعد التهيئة والتعمير².

أما المزاد العلني المحدود فيقصد به عرض الامتياز عن طريق المنافسة على وعاء عقاري موجه لانجاز مشروع استثماري ذو طبيعة محددة مسبقاً، ويشترك في هذا المزاد المستثمرون الذين يتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط³.

ففي التشريع السياحي نص المرسوم التنفيذي 274/04 المحدد لشروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفيات ذلك على منح امتياز الاستغلال الشاطئ عن طريق تكريس نمط الامتياز عن طريق المزايدة المفتوحة للأشخاص الطبيعية والمعنوية الخاضعة للقانون العام أو الخاص أو حتى الخواص بما فيها المجالس الشعبية البلدية كأصل عام أما إذا كانت المزايدة غير مثمرة فيلجأ إلى التراضي، بما يفهم أنه إذا تعلق الأمر بأموال عمومية للدولة فإن أفضل السبل هي فتح المزايدة لتلقي مجموعة من العروض ثم تقوم الإدارة بانتقاء الأحسن من حيث العروض المالية خاص، ونفس الحكم على استغلال المياه الحموية بالقاعدة منح الامتياز عن طريق المزاد العلني وإذا لم يكن مثمراً نلجأ إلى

¹ - انظر مادة 08 من مرسوم تنفيذي 152/08، مرجع نفسه.

² - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 152/08، السابق ذكره.

³ - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 152/08، السابق ذكره.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

التراضي، أما الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمملوكة ملكية خاصة للدولة فتمنح عن طريق المزاد العلني أصلا واستثناءا عن طريق التراضي¹.

كما أجاز المشرع استثناءا، بمنح الامتياز عن طريق التراضي، وذلك بموجب نص المادة 06 من الأمر 04/08².

وقد حددت المادة 07 من نفس الأمر الحالات التي يمكن للمشاريع الاستثمارية أن تستفيد من الامتياز بالتراضي وهي:

- المشاريع التي يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية.
- المشاريع التي تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن.
- المشاريع المحدثة لمناصب الشغل أو القيمة المضاعفة.
- المشاريع التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة.

وتطبيقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09، والمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 153/09، فإن منح الامتياز بالتراضي يكون بعد ترخيص من المجلس الوزاري وبناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، إذ يتم غرض المشاريع الاستثمارية القابلة لمنح الامتياز بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار. من طرف الوزير المختص قطاعيا في مجال السياحة، وتهيئة الإقليم، أو ترقية الاستثمارات، أو من طرف الوالي المختص إقليميا³.

¹- إلهام بعبع، مرجع سابق، 229.

²- انظر المادة 06 من الأمر 04/08، السابق ذكره.

³- كحيل حكيمة، مرجع سابق، ص 228.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

الفرع الثاني: صيغة منح الامتياز في ظل قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

إن القانون الساري المفعول بالنسبة للإجراء لقانوني المعتمد في منح الامتياز هو التراضي، إذ أن المشرع الجزائري، وبموجب نص المادة 03 المعدلة في فقرتها الأولى بموجب المادة 15 من القانون 11/11¹ المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، والتي جاء فيها: " يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المتوفرة.. "ن وهذا جاء خلافا للتشريع السابق الذي نص على طريقتين في منح الامتياز وهما المزاد العلني والتراضي، كما نصت عليه المادة 03 من الأمر 04/08² على أنه: " يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء، عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد، أو التراضي على الأراضي التابعة للملاك الخاصة للدولة ". ويمكن أن نستشف تعريف التراضي من قانون الصفقات العمومية باعتبار الصفقة عقد إداري وبذلك هو يتشابه مع عقد الامتياز في كل من الإجراءات القانونية وأطراف التعاقد باعتبار الدولة أحد هذه الأطراف.

إذ عرفته المادة 27 من المرسوم الرئاسي 236/10³ المتضمن تنظيم الصفقات العمومية على أنه: " التراضي هو إجراء تخصيص صفقة لمتعامل متعاقد واحد دون الدعوة الشكلية إلى المنافسة، ويمكن أن يكتسي التراضي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الاستشارة، وتنظيم هذه الاستشارة بكل الوسائل المكتوبة الملائمة " إذن فالتراضي هو طريقة بمقتضاها تلتزم الإدارة المتعاقدة وإبرادتها، وإبرادتها باختيار أفضل من يتقدمون للتعاقد معها بشروط معينة ودون اللجوء إلى الإشهار العقاري للقرارات الإدارية المعدة في

¹ - انظر مادة 15 من القانون 11/11، السابق ذكره.

² - انظر مادة 03 من الأمر 04/08، السابق ذكره.

³ - المرسوم الرئاسي 236/10 المؤرخ في 2010/10/07 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية الجريدة الرسمية عدد 58، المؤرخة في 2010/10/07.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

إطار منح الامتياز على أراضي الأملاك الوطنية¹. وذلك من الناحية المالية باختيار أحسن عرض من الناحية المالية والتقنية والقانونية، ويرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بناء على اقتراح من اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات، وضبط العقار بالنسبة للعقار الصناعي بعد موافقة وزير الصناعة وترقية الاستثمار والمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، هذه اللجنة التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي.

فبعد معاينة ثقل إجراءات منح الامتياز بالتراضي بموجب الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لنجاز مشاريع استثمارية الذي استشرط ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من مجلس الوزراء.

فإنه طبقا للمادة 05 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011 فإن الوالي الولاية يرخص بالامتياز بالتراضي، وبناء على اقتراح اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على كل الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي الواقعة ضمن المناطق الصناعية ومناطق النشاطات على أن تتولى إدارة أملاك الدولة إعداد عقد الامتياز خاضع لإجراءات التسجيل والشهر يسمح للمستثمر بالحصول على رخصة بناء وتوقيع رهون عقارية.

تم تعديل المادة 09 من الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل لصالح السادة الولاية ومنحهم الترخيص بالتراضي في منح العقار الصناعي على مستوى إقليم الولاية بدراسة واقتراح مبق من قبل اللجنة المساعدة على تحديد المرقع وترقية الاستثمارات

¹ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 102.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

وضبط العقار، على حساب دور الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، هذا ويخضع ترخيص الوالي لموافقة وزير القطاع.¹

الفرع الثالث: الإجراءات المتبعة لمنح الامتياز.

تتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

- كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص الذي يتقدم بطلب لأجل الحصول على حق الامتياز بالأراضي على أرض أو عقار موجه للاستثمار يجب أن يودع ملف متضمن طلبا مرفوقا دراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم.

- مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز توكل لمدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يستشير كلما اقتضت الضرورة مديريات الولاية المعنية مباشرة بذات المشروع.

- بعد استشارة المديريات الولائية تلتزم هذه الأخيرة بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى 8 أيام وفي غياب ذلك يعد قبولا.

- يبت الوالي في الطلب باتخاذ قرار منح الامتياز بالتراضي.

- يبلغ الوالي دون اجل لقرار منح الامتياز بالتراضي إلى المستثمر ويرسل ذات الملف غلى إدارة أملاك الدولة، قرار قبول المتخذ من قبل الوالي يجوز على قوة التنفيذ من طرف كل مصالح الدولة.

- تلتزم إدارة أملاك الدولة بإنهاء إجراءات الإمضاء مع المستثمر لدفتر الشروط المحدد ولبرنامج الاستثمار وكذا شروط وبنود منح حق الامتياز المعدلة وفقا للسياسة الاقتصادية الوطنية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ الحصول على الملف، ومنه إعداد عقد الامتياز

¹ - محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، طبعة أولى، 2019، ص 124، 125.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

مسجلا خلال 15 يوم الموالية. ومهما يكون فإن آجال إعداد قرار حق الامتياز لا يمكن أن يتجاوز شهرا ابتداء من تاريخ استقبال الملف المرسل من قبل الوالي.

- في حالة الرفض يبلغ صاحب الطلب من طرف المدير الولائي المكلف بالاستثمار في أجل 15 يوم بموجب تبليغ مبرر.¹

¹ - الهام ببيع، مرجع سابق، ص 235، 236.

الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

ملخص الفصل الأول:

إن إقرار الدولة لنظام الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل كآلية وحيدة لاستغلال حافظة العقار السياحي جاء نتيجة فشل عقود التنازل التي لم تحقق الغاية المرجوة منها، فعقد الامتياز الوارد على العقار السياحي يرد على حق عيني عقاري وهو حق الانتفاع بحيث يخول للمستثمر السياحي المستفيد من الامتياز من الامتياز استعمال الأملاك والأوعية العقارية واستغلالها بينما تبقى الدولة محتفظة بملكية الرقبة، ولا يتعلق نطاق عقد الامتياز بالنسبة للعقار السياحي فقط بالدومين الخاص للدولة وإنما يشمل كذلك الأملاك العمومية الطبيعية ذات الطابع السياحي من شواطئ ومياه حموية، والصيغة القانونية لمنحه تتجلى في عقد إداري مرفق بدفتر شروط لذلك طبيعته القانونية مختلطة.

ويعتبر قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الحد الفاصل بين تكريس نمط الامتياز بالتراضي على الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار السياحي المملوكة ملكية خاصة للدولة وبين الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، أما الأملاك العمومية للدولة فإن أفضل طريقة هي منحها عن طريق منح الامتياز بالمزاد العلني أصلاً لتقديم أفضل العروض لحمل الدولة على التعاقد بغية الحصول على أكبر قدر من العوائد المالية.

إن تكريس نظام الامتياز سيمكن العقار السياحي من تقديم الاضافة الاقتصادية المرجوة منه خاصة في ظل المناخ التنافسي مع دول الجوار التي تمتلك إمكانيات سياحية متواضعة لا تضاهي ما تملكه الجزائر إلا انها تملك في المقابل تخطيط استثماري ناجح.

الفصل الثاني

تصميم واجاز مكتبة عون للتعليم

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

العقار السياحي باعتباره من العقارات الاقتصادية الموجهة للاستثمار وحسن استغلاله وإدارته تعتبر من بين أهم الفرص التي تستطيع الجزائر اغتنامه من أجل تعويض الحجز الذي تعاني منه بعض القطاعات خاصة وأن أكبر مورد للمداخيل يأتي من قطاع وحيد وهو المحروقات، ولن يتأتى ذلك إلا من حيث تحديد أحكام جيدة تدير العقار السياحي، وتجلبه قابلاً للاستثمار، وتتجلى خطوات ذلك من خلال عمليات التهيئة للعقار السياحي ومن أبرزه مناطق التوسع المواقع السياحية التي تعتبر أهم فضاءات مخصصة يتم تهيئتها ثم تسييرها وهو ما سنعرضه في (المبحث الأول)، وباعتبار الاستثمار السياحي واحد من أهم طرق الاستثمار التي تنتهجها الدول فرضت الجزائر مجموعة من التدابير التحفيزية وكلك جعلت حماية واقعة على هذا النوع من الاستثمارات (المبحث الثاني).

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

المبحث الأول: تهيئة وتسيير العقار السياحي.

لإمكانية الاستثمار في العقار السياحي وجب مروره على عدة خطوات لتجعله قابلاً للاستثمار وتعتبر أهم المراحل في تهيئته والتي تجري وفقاً لمخطط التهيئة السياحية وهذا ما يجعلها ترتقي بمجال التنمية (مطلب أول)، ووجب كذلك من أجل التحم في السير الحسن للاستثمار في العقار السياحي وضع أجهزة إدارية مركزية ولا مركزية وذلك للأمن من أجل ضمان فعالية هذه الأجهزة (مطلب 2).

المطلب الأول: التهيئة السياحية ودورها في التنمية.

تتنوع الفرص الاستثمارية المختلفة في مجالات الاستثمار المختلفة، كاستثمارات العقارية والسياحية والاستثمارات الصناعية.¹

وقد جاءت المنظمة العالمية للسياحة World Tourism Orgatization فقد أكدت على قواعد الاستثمار في السياحة وبلورت أسس التنمية الاستثمارية في مجالات التخطيط السياحي ودراسات التنمية.²

وتعد مناطق التوسع والمواقع السياحية عبر كل أرجاء الوطن معنية بالاستثمار السياحي، الأمر الذي يستوجب تهيئتها وتنظيمها، ويتم ذلك طبقاً لمواصفات مخطط التهيئة السياحية، حيث يشكل هذا الأخير الإطار الاستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر والذي يعلن عن نظرتها للتنمية السياحية الوطنية في مختلف الآفاق، على المدى القصير وال المدى المتوسط وال المدى الطويل في إطار التنمية المستدامة.³

¹ - جامد العربي الحضيري، تقييم الاستثمارات، دار الكتب العلمية للنشر والتوزيع، القاهرة 2000، ص 48.

² - موافق عدنان عبد الجبار الحيدري، أساسيات التمويل والاستثمار في صناعة السياحة، مؤسسة الوراقة للنشر والتوزيع، طبعة أولى 2010، ص 122.

³ - عبد الحق لخداري وحسيبة زغلامي، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع السياحي، جلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة عدد 11، جانفي 2019، ص 260.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

الفرع الأول: تعريف التهيئة السياحية.

التهيئة Aménagement لغة أي هيا بمعنى أعد واصطلاحا هي مجموع الأعمال التي تهدف إلى تنظيم السكان والبنائات والتجهيزات وهو عمل يخضع لإدارة الغدارة العامة وتكون على مستويات مختلفة من الإقليم.¹

عرفت المادة 6/03 من القانون رقم 01/03² المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة بأن " التهيئة السياحية: مجموعة أشغال إنجاز المنشآت القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية، تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها ".

حيث تتم عملية التهيئة والإنجاز للمشاريع السياحية طبا لمواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، حيث تعتبر هذا الأخير أحد مكونات المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وهذا لتفادي النمو الفوضوي للهياكل السياحية.

فالتهيئة السياحية هي عبارة عن جملة من التجهيزات المنجزة من أجل السماح بالاستغلال السياحي لمناطق التوسع والمواقع السياحية، حيث تعنى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بعملية التهيئة السياحية وفقا لما تنص عليه المادة 20³ من القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة " نشأ هيئة عمومة تسمى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة " تسند لها مهمة تنفيذ ومتابعة عملية التنمية السياحية، تتولى في هذا الإطار على وجه الخصوص اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع السياحي المعدة لإنجاز المنشآت السياحية، يحدد تنظيم هذه الهيئة وكيفية سيرها عن طريق التنظيم".

¹ - راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، السنة الجامعية 2014-2015، ص 19.

² - قانون 01/03 المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر عدد 11 مؤرخة في 19/02/2003.

³ - مادة 20 من القانون 01/03، السابق ذكره.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

حيث تتمثل هذه الهيئة المشار إليها في المادة 20 أعلاه من القانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة في مجموعة من الأشغال تهدف إلى إنشاء المنشآت القاعدية والفضاءات والمساحات الموجهة لاستقبال واستقطاب استثمارات سياحية.

إن الإمكانيات الطبيعية والبشرية والتاريخية التي تزخر بها أي نطاق جاذب للزوار لا يكفي لتحقيق وظيفة سياحية تقوم بدورها على أكمل وجه، بل ينبغي تدعيم هذه المؤهلات بالمنشآت السياحية التي سترافق السائح خلال عطلة كالفنادق والمطاعم ومراكز التسلية والترفيه... إلخ، فالهيئة السياحية إذن هي مجموعة التوجيهات القانونية والنقدية التي تهدف إلى تدعيم المجالات المؤهلة سياحياً ببرمجة منشآت قاعدية سياحية جديدة، بالإضافة إلى تطوير وصيانة الهياكل السياحية القديمة دون إهمال التوازن كالبني، حيث أن التهيئة تقع على عاتق الدولة فإن المادة 04 و 07 من القانون 01/03 المذكور أعلاه تؤكد على دعم الدولة والجماعات المحلية لتنمية النشاطات السياحية وترقيتها.¹

وتختلف توجيهات الهيئة السياحية داخل أي مجال سياحي حسب عوامل أساسية مهمة تتمثل في موقع المنطقة، طبيعة الإمكانيات السياحية فيها وكيفية استخدام الأرض على مستوى هذه النطاقات وبالاعتماد على هذه العوامل يمكن إجراءات التهيئة السياحية على ثلاث مستويات هي:

أولاً: على المستوى الأول: عندما يتعلق الأمر بالمناطق الشاغرة والخالية من أي تجهيز فيه نشاط سياحي، تسهل عمليات التهيئة التي ستقصر على إجراءات التهيئة ومنها تقدير الإمكانيات السياحية التي تزخر بها المنطقة دون إهمال الآثار السلبية التي يمكن أن تسببها العوائق السياحية السائدة في المنطقة وتحديد المقاييس النظرية للاحتياجات اللازمة لاستقبال السياح وبرمجة مشاريع سياحية لتدعيم المنطقة اعتماداً على مبدأ اختيار التجهيز الملائم المناسب مع الأخذ بعين الاعتبار الاحتياطات اللازمة لمنع تدهور المجال السياحي والمحيط.

¹ - عبد الحق لخزاري وحسبية زغلامي، مرجع سابق، ص 261.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

ثانياً: على المستوى الثاني: المناطق التي تتمركز فيها تجهيزات سياحية التي من شأنها أن تشكل عرقلة حقيقية دون أن تصل إلى درجة الخطورة أثناء تدخل وسائل التهيئة السياحية بسبب الخلل الناتج عن استهلاك المجال السياحي بطريقة عفوية دون أن تشملها أي دراسة سابقة، لذلك ينبغي إعادة تهيئتها بتقدير التكاليف من إمكانيات وعوائق سياحية التي تتميز بها المنطقة.

ثالثاً: على المستوى الثالث: عندما يتعلق الأمر بالاستغلال السياحي المفرط بسبب الاستغلال السيئ لهذه المناطق التي احتشدت بتجهيزات غير سياحية وأخر سياحية كالفنادق والمطاعم بهدف الحصول على أكبر مردودية دون الأخذ بعين الاعتبار القيمة الطبيعية لها، ففي هذه الحالة تتدخل التهيئة السياحية لوضع حلول مناسبة حسب درجة خطورة الوضع¹.

الفرع الثاني: التهيئة السياحية أداة للتنمية السياحية.

أولاً: مفهوم التنمية السياحية.

1- المقصود بالتنمية السياحية:

يعني مفهوم التنمية السياحية تعظيم الدور يمكن أن يلعبه النشاط السياحي في نمو الاقتصاد الوطني من حيث تحسين ميزان المدفوعات وزيادة موارد الدولة من العملات المحلية والأجنبية، وخلق فرص عمل جديدة مباشرة وغير مباشرة، وتوسيع رقعة البلاد العمرانية عن طريق خلق مناطق جذب سياحية وسكانية جديدة في المناطق النائية، مما يحد من الهجرة إلى المناطق الحضرية ذات الكثافة السكانية العالية كما تقوم التنمية السياحية بعمليات متداخلة تضم العديد من العناصر المتصلة مع بعضها البعض للولود إلى الإستغلال الأمثل لعناصر الإنتاج السياحي الأولوية من خلال التقدم العلمي التكنولوجي².

¹ - محمد عبد الصمد رزاز، التهيئة السياحية وأثرها على التنمية المحلية، يوم دراسي حول التهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية، بدار الثقافة محمد بوضياف، برج بوعريش، يوم 21/12/2009، ص 12-13.

² - محمد عبد الصمد رزاز، مرجع سابق، ص 13-14.

2- أبعاد التنمية السياحية:

تكتسب التنمية السياحية عددا من الأهداف المتكاملة، ففيما يتجسد البعد الاقتصادي في زيادة الموارد المالية الإضافية للسكان زيادة نسبة إسهام السياحة في الناتج المحلي الإجمالي، يتمثل البعد التنموي للسياحة في توليد فرص عمل جديدة وفي مختلف أنحاء البلاد. أما البعد الثقافي فيتجسد في الحفاظ على التراث والإرث الحضاري وإغنائه بما يكفل إحيائه في ذاكرة المواطنين والسياح. إضافة إلى ذلك فللسياحة أبعاد أخرى تؤثر فيها وتتأثر بها، مما يكسبها إسهاما في إبراز الصورة الحضارية للبلاد ونقلها إلى الوسائل الإعلامية الخارجية، وإلى السياح والزوار، وفي تحفيز الصورة الايجابية للنشاط السياحي وإبراز أهميته لدى المواطنين¹.

ثانيا: إجراءات التهيئة السياحية:

1/ إجراءات تهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية:

من أجل التهيئة لمناطق التوسع والمواقع السياحية لا بد من إعداد دراسات للتهيئة السياحية ثم إدراج هذه المناطق عن طريق مرسوم تنفيذي رقم 70/98² المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي.

أ/- إعداد دراسات التهيئة السياحية:

يتم تحديد أجزاء من الإقليم الوطني كمناطق توسع سياحي ومواقع سياحية قصد الحماية والمحافظة على الطابع السياحي لها ويتركز تحديد منطقة التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها على نتائج دراسات التهيئة السياحية³.

¹- موفق عدنان عبد الجبار الحميري، مرجع سابق، ص 09.

²- المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 1998/02/21 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها

الأساسي، ج، ر، ع 11، المؤرخة في 1998/03/01.

³- مصطفى عايدة، مرجع سابق، ص 159.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

إن الهدف من تحديد وتصنيف وحماية وترقية مناطق التوسع والمواقع السياحية هو إعطاؤها بعد اقتصادي يحقق منفعة عمومية من خلال وضع إستراتيجيات وبرامج تنموية في هذا المجال، وحتى يتسنى الحفاظ على هذه المناطق وحمايتها فقد تم تعيينها وتحديدتها بأسمائها، هذا التحديد يكون بناء على نتائج دراسات التنمية السياحية، وقد نصت المادة 10 من القانون 03/03 على أنه يتم تصنيف مناطق التوسع والمواقع السياحية كمناطق محمية وهذه الصفة تخضع إلى إجراء الحماية الخاصة¹.

وبالرجوع إلى المادة 08² من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية لم يحدد القانون الجهة المخولة بإعداد دراسات الهيئة السياحية، هل هي وزارة السياحة أم المديرية التابعة للولاية، إلا أنه وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، نجده ينص في المادة 1/04 منه " تتكلف الوكالة بتنشيط وترقية وتأطير النشاطات السياحية في إطار السياحة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية"³.

كما تنص المادة 01 من دفتر الشروط لتبعات الخدمة العمومية للوكالة لتنمية السياحة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 70/98 المذكور أعلاه، على أن: " الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي أداة لتطبيق السياحة الوطنية للتنمية السياحية، ويجب أن تسهم أعمالها المحددة في دفتر الشروط في الاستعمال الأمثل للثروة العقارية الوطنية والحفاظ عليها ".

¹ - أمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد، حلب بالبلدية، جانفي 2010، ص 98.

² - المادة 08 من القانون 03/03 السابق ذكره.

³ - المادة 1/04 من المرسوم التنفيذي 70/98، السابق ذكره.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

وطبقا للمادة 102¹ من دفتر الشروط المذكور أعلاه، المحدد لتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة أن هذه الأخيرة تكلف في إطار أعمالها على الخصوص بما يلي:

- تساعد إدارة السياحة في قصور وإعداد سياسة التنمية السياحية.
- تعمل على إحترام التنظيم السياحي في المواقع ومخططات التنمية وتنظيمها العمراني من أجل حماية وتطوير هذه المواقع.
- تمارس حق الشفعة و/أو نزع الملكية.
- تعد وتضبط بطاقات المناطق والمواقع والمنشآت السياحية.
- تنشئ وتسيير وتقوم بتطوير بنك معلومات يتعلق بالعقارات السياحية.
- تضع دفتر شروط خاصة بكل منطقة أو موقع مع تحديد حقوق التزامات المتدخلين
- تقوم بتهيئة الأراضي الموافق عليها للاستثمار السياحي.
- تحدد وتقيم مناطق جديدة للتوسع السياحي.

ثم ترسل نتائج هذه الدراسات إلى وزير التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة الذي يعد تقريرا بذلك ليتم تحديد مناطق التوسع السياحي².

ب/- صدور المرسوم التنفيذي المحدد لمناطق التوسع والمواقع السياحية:

بعد التقرير المقدم من طرف وزير التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة، صدر مرسوم تنفيذي يحدد مناطق التوسع والمواقع السياحية، وهو المرسوم رقم 232/88³ المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، والذي يمكن اعتباره مرجع دقيق لهذه المناطق وحدد هذا المرسوم

¹ - المادة 02 من دفتر الشروط لتبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة الملحق بالمرسوم رقم 70/98 المؤرخ في 1998/02/21 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج، ر، ع 11، المؤرخة في 1998/03/01.

² - عابدة مصطفى، مرجع سابق، ص 160.

³ - مرسوم تنفيذي 232/88 المؤرخ في 1988/10/31 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي ج، ر، ع 51، مؤرخة في 88/12/14، المعدل والمتمم.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

176 منطقة توسع سياحي على مستوى 26 ولاية موزعة على الإقليم الوطني ثم عدل هذا المرسوم عدة مرات غلى أن وصلت إلى 225 منطقة توسع ومواقع سياحية وكان آخر تعديل لهذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01/16¹.

ويتم اختيار مناطق التوسع والمواقع السياحية على أساس عدة معايير منها:

- الطلب الاستثماري في المناطق المعنية.
- وجود منشآت قاعدية ضرورية للاستثمار.
- المتاحات السياحية والطبيعية والثقافية التي تمتاز بها هذه المناطق.
- ميولات السوق الداخلية والخارجية².

وهذا الاختيار أو التحديد لكل منطقة توسع سياحي وموقع سياحي باسمها ومساحتها وموقعها، ويكون بناء على نتائج دراسات التهيئة السياحية³.

وقد نصت المادة 10 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على أنه يتم تصنيف مناطق التوسع والمناطق السياحية كمناطق محمية، وهذه الصفة تخضع إلى إجراء الحماية الخاصة الآتية: شغل استغلال الأراضي الموجودة داخل هذه المناطق في ظل احترام قواعد التهيئة والتعمير، الحفاظ على مناطق التوسع والمواقع السياحية من كل أشكال التلوث وتدهور الموارد الطبيعية والثقافية، إشراك المواطنين في الحماية والمساحات السياحية، منع ممارسة كل غير ملائم مع النشاط السياحي⁴.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 01/16 المؤرخ في 03/01/2016 يعدل الملحق بالمرسوم رقم 232/88 المؤرخ في

1988/11/05 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ج، ر، ع 01، المؤرخة في 06/01/2016.

² - مصطفىاوي عايدة، مرجع سابق، ص 98.

³ - أمال مشتي، مرجع سابق، ص 98.

⁴ - انظر مادة 10 من القانون 03/03، السابق ذكره.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية:

أ/- التعريف بالمخطط التوجيهي: يعتبر المخطط الوطني للتهيئة السياحية قفزة نوعية تبنتها الجزائر لبناء اقتصاد بديل للمحروقات، فهو مخطط تم اعداده بناء على القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09 جويلية 2006 المحدد إجراءات التشغيل والتكوين للجنة المركزية من اجل إعداد مشروع الخطة المركزية لتنمية السياحة، وهو جزء من المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية لآفاق 2025 الذي تقرر إعداده وتحديد معالمه بالقانون رقم 01-02 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة.

ويشكل المخطط الإطار الاستراتيجي المرجعي للسياحة في الجزائر، ويعلق نظرة الدولة للتنمية السياحية الوطنية في مختلف الآفاق على المدى القصير والمتوسط والطويل، والذي يصل حتى آفاق 2025 وهذا في إطار التنمية المستدامة.

إن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية هو عبارة عن تنويع ناضج لمسار طويل من الأبحاث والتحقيقات والدراسات والخبرات، وبالتالي فهو نتيجة لتفكير طويل وتشاور واسع مع الفاعلين الوطنيين والمحليين، عمومية منهم والخواص، على امتداد الندوات الجهوية والخلاصات التي توصلت إليها، وبالتالي فهو أداة تترجم إرادة الدولة في تثمين القدرات الطبيعية، الثقافية والتاريخية للبلاد ووضعها في خدمة السياحة في الجزائر، قصد الارتقاء بها إلى درجة الامتياز في المنطقة الأوروبية، وبالتالي فهذا المخطط يقدم التوجيهات الاستراتيجية للتهيئة السياحية في إطار التنمية المستدامة لمجمل أنحاء البلاد.¹

ب- أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق 2025:

تتمثل أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في خمسة أهداف رئيسية وهي:

¹- مهيلة عبد الحق وكشيشب شمس الدين، دور المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق 2025 في تطوير القطاع السياحي في الجزائر، تخصص تسويق فندقية وسياحي كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيل سنة جامعية 2018-2019 ص 54، 55.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

- جعل السياحة إحدى محركات النمو الاقتصادي: وهذا من خلال تنمية لقطاع السياحي ليكون كقطاع بديل للمحروقات، عن طريق المساهمة في تحسين التوازنات الكبرى كميزان المدفوعات، الميزان التجاري، الناتج المحلي الإجمالي... إلخ، إضافة إلى إعطاء الجزائر انتشارا سياحيا دوليا وجعلها وجهة بامتياز ومارة في حوض البحر المتوسط، وهذا قصد المساهمة في خلق وظائف جديدة وبصورة أساسية في الاقتصاد العام للبلاد.¹

- الدفع بواسطة الأثر العكسي على القطاعات الأخرى: منها الفلاحة، البناء والأشغال العمومية، الصناعة، الخدمات، الصناعة التقليدية، وهذا من خلال النظر إلى السياحة في إطار المقاربة العرضية التي تشمل مختلف العوامل (النقل، التعمير، البيئة، التنظيم المحلي، التكوين) وتؤخذ بعين الاعتبار منطوق جميع المتعاملين العموميين والخواص إضافة إلى الانسجام مع استراتيجية القطاعات الأخرى وبإحداث حركية شاملة على مستوى الإقليم الوطني في إطار المخطط الوطني.

- التوفيق بين ترقية السياحة والبيئة: وهذا باعتبار أنه هناك أثر متبادل بين السياحة والبيئة، فالبيئة الصالحة من أهم الموارد التي تساعد على تقدم السياحة وزيادة حركتها كما أن تدهور البيئة وتلوثها يؤدي إلى تدهور النشاط السياحي.

- ترميم التراث التاريخي، الثقافي والشعائري: وهذا باعتبار أن استراتيجيات التنمية السياحية الدائمة، هي تل التي تحترم التنوع الثقافي وتحمي التراث وتساهم في التنمية المحلية.

- التحسين الدائم لصورة الجزائر: من خلال إحداث تغييرات في التصور الذي يحمله المتعاملون الدوليون على الجزائر بصورة عامة والسوق الجزائرية بصورة خاصة، ضمن آفاق جعل منها سوق هامة وليست ثانوية تستجيب لحاجيات المستهلكين الدوليين.²

¹ - بشير مصطفى، نهاية الربع: الأزمة والحل، دار الجسور للنشر والتوزيع، 2015، ص 150.

² - مهيلة عبد الحق وكشيشب شمس لدين، مرجع سابق، ص 56.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

المطلب الثاني: تسيير العقار السياحي.

بغية التسيير الحسن للعقار السياحي وضع المشرع الجزائري أجهزة إدارية، ومن أجل ضمان فعالية هذه الأجهزة، هناك من تخصص على المستوى الوطني ومنها ما تخصص على المستوى المحلي.

الفرع الأول: الهيئات المسيرة على المستوى الوطني.

أولاً: وزارة السياحة.

تنشط الوزارة المكلفة بالسياحة في مجال حماية لعقار السياحي بشكل كبير كونها المنسق بين مختلف الهيئات والمؤسسات سواء التابعة لوزارة السياحة أو لوزارات أخرى، وهذا ما يفسر تغيير هيكل وزارة السياحة من فترة إلى أخرى.¹

حيث كانت في البداية تحت تسمية وزارة السياحة مباشرة بعدد الاستقلال وهذا بموجب الأمر 62/66² المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ثم تغيرت التسمية إلى وزارة الثقافة والسياحة، وهذا ما جاء في المرسوم 232/88³ المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع والمواقع السياحية، وبعدها أعيدت تسميتها بوزارة السياحة والصناعات التقليدية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 357/92⁴ المحدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية، ومن ثم أصبحت وزارة التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة بداية من سنة 2008، أما حالياً فتدعى بوزارة السياحة والصناعات التقليدية وتمارس مهامها بواسطة ممثليها وأولهم الوزير المكلف بالسياحة

¹ - زينة عسارس، العقار السياحي، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة الرابعة والعشرين، الفترة التكوينية 2013/2016، ص 15.

² - الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 والمتعلق بالمناطق أو الأماكن السياحية، ج.ر.ع. 28، المؤرخة في 1966/04/08، ملغى بالمادة 51 من القانون 03/03 السابق ذكره.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 39/92 المؤرخ في 1992/10/0 المحدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية ج.ر.ع 71 مؤرخة في 1992/10/04: ملغى

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 357/92 المؤرخ في 1992\03\10 المحدد لصلاحيات وزير السياحة و الصناعات التقليدية ج.ر.ع 71.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

وذلك ضمن الصلاحيات والمهام الممنوحة له، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 213/06 المؤرخ في 18/06/2006 المحدد لصلاحيات وزير السياحة المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 75/03¹ المؤرخ في 24/02/2003 نجد بأنه أورد جملة من المهام والصلاحيات التي يتولاها وزير السياحة بالاشتراك مع الوزارات الأخرى من أجل تسيير العقار السياحي، حيث جاء في المادة 02 منه أنه:

- 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 والحموي وكذا المحافظة على التراث السياحي والفندقي والحموي والمناخي ويضمن مراقبة ذلك.
- يبادر ويضع التدابير المتعلقة بترقية النشاطات السياحية و والفندقية والحموية والمناخية.
- وحسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 213/06 يسهر وزير السياحة على دمج النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية في مخططات التهيئة السياحية.

ثانيا: المجلس الوطني للاستثمار.

تأسس بموجب المادة 18 من الأمر 03/01² المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم ويوضع تحت سلطة ورئاسة الوزير الأول ويتولى عدة مهام ذكرت في الفقرة الثانية مادة 18 تكمن في تكليف المجلس بالمسائل المتصلة بإستراتيجية الاستثمار

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 75/03 المؤرخ في 24/02/2003 المحدد لصلاحيات وزير السياحة، ج.ر.ع.13، المؤرخ في 26/02/2003 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 213/06 المؤرخ في 18/06/2006، ج.ر.ع.40 المؤرخة في 18/06/2006، ص 08.

² - المادة 18 من الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 يتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، ج.ر.ع.47 المؤرخة في 22/08/2001.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

بالموافقة على الاتفاقيات المنصوص عليها في المادة 25 أعلاه، وبصفة عامة بكل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام هذا الأمر.

ثالثا: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

نظم المشرع الجزائري الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بموجب المادة 06 من الأمر 03/01¹ المؤرخ في 08/20 المتعلق بترقية الاستثمار، وبموجب المادة 26 من القانون رقم 09/16² المؤرخ في 2016/08/03 المتعلق بترقية الاستثمار واعتبرها مؤسسة عمومية غدارية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

أما عن المهام التي تتولاها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار فقد حددتها المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 356/06³ المؤرخ في 2006/10/09 المعدل والمتمم، من جمع المعلومات ونشرها ومن مساعدة ومرافقة المستثمرين وتسجيل الاستثمارات ومتابعتها تبسيط وتسهيل الإجراءات وشكليات إنشاء المؤسسات وتحسين مناخ الاستثمار وترقية الشراكة وتسيير المزايا.

رابعا: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

تم إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 1998/03/01 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع للقوانين المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير، وتخضع الوكالة تحت تصرف الوزير المكلف بالسياحة ويكون مقرها في محافظة الجزائر الكبرى ويمكن

¹ - مادة 06، من الأمر 03/01 السابق ذكره.

² - المادة 26 من القانون رقم 09/16 المؤرخ في 2016/08/03 المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ع.46، المؤرخة في 2001/08/03.

³ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في 2006/10/09 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، المعدل والمتمم، ج.ر.ع.64، مؤرخة في 2006/10/11.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بقرار من السلطة الوصية تتكفل الوكالة بتنشيط وترقية وتطوير النشاطات السياحية في إطار السياحة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية، كما تتكفل بالخصوص حسب المادة 04 إلى 106¹ من المرسوم رقم 70/98 بما يلي:

- تقوم باقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها.
- تقوم بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية.
- تساهم مع المؤسسات المعنية في ترقية الأماكن داخل مناطق التوسع السياحي وحول منابع المياه المعدنية.
- 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 مناطق التوسع السياحي وتطويرها.
- تمارس الوكالة حق الشفعة على كل العقار السياحي يكون موضوع تصرف إداري بعوض أو بدون عوض وهي نفس المهمة التي جاءت ف المادة 21 من القانون 03/03، وما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 385/06 يحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع.

خامسا: بنك المعلومات السياحية.

ينشأ بنك معطيات خاص بالقطاع السياحي حسب المادة 27² من القانون 01/03 السالف الذكر، ويهدف بنك المعلومات السياحية إلى جمع المعلومات السياحية ومعالجتها،

¹ - المادة 04، 05، 06، من المرسوم التنفيذي رقم 70/98، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحدد قانونها

الأساسي، ج.ر.ع. 11 المؤرخة في 01/03/1998.

² - المادة 27 من القانون 01/03، السابق ذكره.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

وتنشرها حسب ما جاء في المادة 02 و 03¹ من المرسوم التنفيذي رقم 81/04 المؤرخ في 2004/03/14.

ويجب أن يشمل بنك المعلومات:

- القدرات السياحية التي تزخر بها البلاد.
- تنظيم السياحة وكذا الإطار القانوني لتشجيع الاستثمار السياحي في الجزائر.
- طاقات الاستقبال وأصناف الإيواء.
- كل معلومة ذات طابع اقتصادي واجتماعي لها صلة بالنشاط السياحي.

سادسا: صندوق دعم الاستثمار.

بموجب قانون المالية لسنة 2002²، تم إنشاء صندوق دعم الاستثمار السياحي أو دعم المستثمرين لاقتناء الأراضي بأسعار معقولة قصد وضع القطاع السياحي في ظروف تنافسية تشبه الظروف المعمول بها في تشريعات الدول المجاورة، والتي وصلت إلى منح الأراضي بالدينار الرمزي، هذا الصندوق يساهم بشكل فعال ومعتبر لبعث قوة من شأنها تدعيم الاستثمار السياحي، وبالتالي يساهم في التنمية الوطنية.³

¹ - المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 81/04 المؤرخ في 2004/03/14 يحدد كفاءات وضع بنك معطيات للسياحة، ج.ر.ع.15، المؤرخة في 2004/03/14.

² - أنشأ بموجب المادة 227 من القانون رقم 21/01 المؤرخ في 2002/02/22 يتضمن قانون المالية لسنة 2002، ص 73.

³ - أمال مشتي، مرجع سابق، ص 106.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

سابعاً: الديوان الوطني للسياحة.

تم إنشاؤه بموجب مرسوم رقم 1241/88¹ المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، وهو عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ومن مهامه²:

- يحدد التقنين الذي تخضع له الأعمال الفندقية والسياحية ويسهر على تطبيقه.

يحدد القواعد النوعية لاستغلال الموارد الخاصة بالحمامات المعدنية وحمايتها ورقابتها في إطار التشريع المعمول به.

- يحدد المعايير الفنية التقنية والمعايير الخاصة بالتسيير الفندقي والسياحي، وقد أسند القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة بموجب الفقرة الثالثة من المادة 26 منه مهمة تأطير الترقية السياحية إلى الديوان الوطني للسياحة.

ثامناً: المجلس الوطني للسياحة.

أنشئ بموجب المرسوم الرئاسي رقم 3479/02³ المتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة ويحدد صلاحياته وتنظيمه وعمله، يكلف المجلس الوطني بإبداء رأيه في السياسة الوطنية للسياحة، وباقتراح كل التدابير والأدوات التي من شأنها تشجيع تنمية النشاطات السياحية ترقيتها، وبهذه الصفة يتولى المهام الآتية⁴.

¹- المرسوم 214/88 المؤرخ في 1988/10/31 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، المعدل والمتمم، ج. ر. ع 44، المؤرخ في 1988/11/02.

²- أنظر المادة 01 و04 من المرسوم 214/88، السابق ذكره.

³- المرسوم الرئاسي رقم 479/02 المؤرخ في 2002/12/31 المتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة ويحدد صلاحياته وتنظيمه وعمله، ج. ر. ع 89، مؤرخة في 2002/12/31.

⁴- المادة 02 من المرسوم الرئاسي 479/02، السابق ذكره.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

تاسعا: اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية.

تم إنشاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 39/94 المؤرخ في 1994/01/25، المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، تتمثل مهمة اللجنة في اقتراح كل الأعمال التي تمكن من تحسين العمليات المرتبطة بالنشاط والحركات السياحية والتحكم فيها وتتكفل لهذا الغرض المادة 102¹ منه بما يلي:

- تقترح كل تدبير تنظيمي ضروري لتنمية السياحة وترقيتها.

- تسهل الشكليات والإجراءات التي لها أثر مباشر أو غير مباشر على تنظيم الهياكل القاعدية الفندقية والسياحية وعملها.

- تسهل نمو التدفقات السياحية الوطنية والدولية.

عاشرا: اللجنة الوطنية لوكالات السياحة والأسفار.

نظمها المرسوم التنفيذي رقم 47/2000 المؤرخ في 2000/03/01، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها المعدل والمتمم، تتولى مهمة دراسة طلبات إنشاء واستغلال وكالات السياحة والأسفار وفروعها التي يعرضها عليها الوزير المكلف بالسياحة وإبداء رأيها فيها، وبهذه الصفة تتكفل اللجنة الوطنية حسب المادة 202² منه بما يلي:

- إبداء الرأي في النصوص التي تحكم النشاطات الشائعة لاختصاصاتها.

- الحث على كل تدبير يتعلق بالإجراءات ووضع المنشآت والوسائل المرتبطة بوكالات السياحة والأسفار.

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 39/94 المؤرخ في 1994/01/25 المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية ج. ر. ع 05 مؤرخة في 1994/01/26.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 47/2000 المؤرخ في 2000/03/01 يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها ج. ر. ع 10، المؤرخة في 2000/03/05 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 248/10 المؤرخ في 2010/10/14، ج. ر. ع. 62، مؤرخة في 2010/10/24.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

الفرع الثاني: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المحلي.

أولاً: الوالي.

يلعب الوالي دوراً كبيراً في تسيير العقار السياحي، فهو المكلف بمنح الامتياز بالتراضي لاستغلال واستعمال الشواطئ¹، وإقامة المشاريع السياحية حسب ما جاء في القانون رقم 02/03²، وكذا هو المكلف بمنح رخص استغلال الأماكن للتخييم وفقاً لما جاء في أحكام المرسوم رقم 14/85³ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 138/01 المؤرخ في 26/05/2001 المحدد لشروط تخصيص أماكن التخييم استغلالها كما تنص المادة 19⁴ من المرسوم التنفيذي رقم 86/07 بأن يتولى الوزير المكلف بالسياحة بالاتصال مع الوالي المعني بتنفيذ وتسيير مخطط التهيئة السياحية التي تمت الموافقة عليه، وتكلف الوالي بصفتها الدائرة الإدارية بالأعمال غير الممركزة للدولة وتساهم في تنفيذ السياسات العمومية كما أن المجلس الشعبي الولائي من بين أعضائه لجان دائمة فيما يخص المسائل المتعلقة بالسياحة والاستثمار فيقدر أيه ضروري في المشروع السياحي ويبيدي رأيه بالموافقة أو الرفض معللاً قراره في حالة الرفض⁵.

كرس المشرع الجزائري بعد تعديل الأمر 04/08⁶ المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب القانون 11/11⁷ المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وأعطى دور كبير للوالي في

¹ - زينة عساوس، مرجع سابق، ص 18.

² - القانون 02/03.

³ - المرسوم رقم 14/85 المؤرخ في 26/01/1985، يحدد شروط تخصيص أماكن تخييم واستغلالها، المعدل والمتمم، ج. ر. ع 05 المؤرخة في 27/01/1985.

⁴ - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 86/07، السابق ذكره.

⁵ - زينة عساوس، مرجع سابق، ص 18.

⁶ - الأمر 04/08، السابق ذكره.

⁷ - القانون 11/11، السابق ذكره.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

التنمية المحلية والوطنية على حد سواء وأن ترقية الاستثمار تبدأ من قاعدة التنظيم الإداري في الدولة وتتطلق إلى قمة التنظيم، حيث عدلت المادة 15 من القانون رقم 11 المذكور أعلاه المواد 3، 5، 8، 9 من الأمر 04/08 المذكور أعلاه حيث جعل قرار منح الامتياز يتم بطريقة واحدة وهي التراضي وبقرار منح واحد صادر من الوالي بناء على إقتراح أو موافقة جهة معينة تحدد حسب الوعاء العقاري محل المشروع الإستثماري.

ثانيا: اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة.

حسب ما جاء في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 112/04¹ المؤرخ في 2004/04/13 يحدد مهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة وتنظيمها وكيفيات سيرها، تكلف اللجنة الولائية بالتعرف على الشواطئ التي يمكن فتحها للسياحة أو منعها واقتراحها على الوالي المختص إقليميا، وبهذه الصفة تتولى المهام الآتية أهمها:

- اقتراح تحديد أجزاء أو مساحات الشواطئ التي من شأنها أن يكون موضوع امتياز طبقا لأحكام المادة 22 من القانون رقم 02/03 على الوالي المختص إقليميا.

- القيام بكل رقابة أو تحريات قصد الاستعمال و/أو الاستغلال للشواطئ طبقا لطابعها.

ثالثا: اللجنة التقنية للمياه الحموية:

طبقا لأحكام المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07² المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، تنشأ لدى الوزير المكلف بالمياه الحموية لجنة تقنية للمياه الحموية تكلف بما يلي:

¹ - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 112/04 المؤرخ في 2004/04/13، يحدد مهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة وتنظيمها وكيفيات تسييرها، ج. ر. ع 24 مؤرخة في 2004/04/18.

² - المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في 2007/04/19 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج. ر. ع 13، المؤرخة في 2007/02/21.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

- الفصل في طلبات امتياز المياه الحموية وفي كل المسائل المرتبطة بتنمية تنظيم المياه الحموية التي يعرضها عليه الوزير المكلف بالمياه الحموية.
- إعطاء رأي تقني حول تصنيف المياه الحموية.
- اقتراح على الوزير المكلف بالمياه الحموية التصريح بالمنفعة العمومية لبعض المنابع ذات القيمة العلاجية العالية.
- اقتراح على الوزير المكلف بالمياه الحموية كل تنظيم وكل تدبير يهدف إلى حماية المياه الحموية.
- إبداء رأي يتعلق بالمخطط الوطني لرقابة وترقية المياه الحموية.

رابعاً: وكالات السياحة والأسفار:

حسب المادة 01، 02 من المرسوم التنفيذي رقم 49/2000¹ المحدد لشروط وكيفيات إنشاء فروع لوكالات السياحة والأسفار، يمكن لوكالات السياحة والأسفار المعتمدة قانوناً أن تفتح فرع أو عدة فروع عبر التراب الوطني، أي على المستوى المحلي من أجل العمل والتنسيق لنقل الرحلات إلى المناطق الأثرية والتاريخية التي تعتبر وجهة السياح².

¹ - المادة 01، 02 من المرسوم التنفيذي رقم 49/2000 المؤرخ في 2000/03/01 يحدد شروط وكيفيات إنشاء فروع لوكالات السياحة والأسفار، ج. ر. ع 10، المؤرخة في 2000/03/05.

² - زينة عساوس، مرجع سابق، ص 19.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

خامسا: مديرية السياحة بالولاية:

حسب المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 216/65¹ المتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية تنشأ على مستوى كل ولاية مديرية السياحة فأضافت المادة 02 من نفس المرسوم مهام هذه المديرية نذكر منها:

- المبادرة قبل تدبير من شأنها إنشاء محيط ملائم ومحفز لتنمية النشاطات السياحية المحلية.
- التنمية المستدامة للسياحة المحلية من خلال ترقية السياحة البيئية والثقافية والتاريخية.
- توجيه مشاريع الاستثمار السياحي ومتابعتها بالاتصال مع الهيئات المعنية.
- ضمان رقابة الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم النشاطات السياحية والحموية واحترامها.

وبصدور تعديل المرسوم التنفيذي رقم 257/10² المتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية ويحدد مهامها وتنظيمها، جاء في المادة 01 منه تغيير تسمية المديرية السياحة بالولاية إلى مديرية السياحة والصناعات التقليدية.

سادسا: المديرية الولائية المكلفة بالاستثمار.

حسب المادة 48 من الأمر 01/15³ المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، والتي عدلت المادة 05 من الأمر رقم 04/08 المعدل والمتمم، فتم التخلي عن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وحول سلطة الاقتراح للمدير المكلف

¹ - المادة 01، 02 من المرسوم التنفيذي رقم 216/65 المؤرخ في 2005/06/11 يتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية، المعدل والمتمم، ج. ر. ع 41، المؤرخة في 2005/06/12.

² - المرسوم التنفيذي رقم 257/10 المؤرخ في 2010/10/20 المتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية، ج. ر. ع 63 المؤرخة في 2010/10/26.

³ - المادة 48 من الأمر 01/15 المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج. ر. ع 46 المؤرخة في 2015/07/23.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

بالاستثمار الذي صدر المرسوم التنفيذي رقم 15/15¹ المتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة والمناجم ومهامها وتنظيمها والتي حسب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01² المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، أين يودع ملف المستثمر لدى مديرية الولاية للصناعة والمناجم للولاية المعنية وبعد دراسته يحول إلى الوالي.

سابعاً: الشباك الوحيد اللامركزي:

يعتبر الشباك الوحيد هيكل لا مركزي للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ويكون الشباك الوحيد اللامركزي على المستوى المحلي من أجل ضمان فعالية أكبر للوكالة ويؤهل للقيام بالترتيبات التأسيسية، وتسهيل تنفيذ المشاريع الاستثمارية، ويعتبر هذا الشباك آلية أعتمدها المشرع سنة 1993، ومن مهامه تسهيل وتحقيق الإجراءات القانونية لإنشاء مؤسسات وتنفيذ المشاريع الاستثمارية والشباك الوحيد اللامركزي المنصوص عليه على مستوى كل ولاية حسب نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 100/17 المؤرخ في 2017/03/05 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 256/06 المؤرخ في 2006/10/09 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها على أربعة مراكز وهي: مركز تسيير المزايا، مركز استفتاء الإجراءات، مركز الدعم وإنشاء المؤسسات، مركز الترقية العقارية³.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 15/15 مؤرخ في 2015/01/22 المتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة والمناجم ومهامها وتنظيمها، ج. ر. ع 04 المؤرخة في 2015/01/29.

² - التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية ووزارة المالية ووزارة الصناعة والمناجم رقم 01 المؤرخة في 2015/08/06 المتضمن الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

³ - خروبي ياسمين، النظام القانوني للوكالة الوطنية في ترقية الاستثمار، مجلة العلوم الإدارية والمالية جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي، الجزائر، مجلد 01، عدد 01، ديسمبر 2017، ص 607.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

المبحث الثاني: عوامل الجذب والحماية الواقعة على الاستثمار في العقار السياحي.

قصد ترقية الاستثمار السياحي ورفع القدرة التنافسية للمنتوج السياحي الوطني، كرست الجزائر مجموعة من التدابير التحفيزية التي من شأنها تفعيل الاثمار في القطاع السياحي (مطلب أول) وخوفا من اندثار عوامل الجذب وجب حماية العقار السياحي من كل أوجه الاعتداء التي يمكن ان يتعرض لها أثناء استعماله أو استغلاله ولا يمكن ذلك إلا بوضع منظومة قانونية لضبط كل ما يجري عليه (مطلب ثاني).

المطلب الأول: تدابير تحفيزية للاستثمار في العقار السياحي

من بين أهم التدابير التحفيزية وهي تلك المتعلقة بالضرائب والتي تنص على مجموعة من الاعفاءات الضريبية قصد التشجيع على الاستثمار وزيادة على الحوافز الجبائية المنصوص عليها في القانون العام تستفيد الاستثمارات الوطنية والأجنبية من مزايا خاصة.

الفرع الأول: حوافز جبائية

تتمثل أهم التدابير التحفيزية و المتعلقة بالضرائب في الاعفاءات الضريبية المنصوص عليها في قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة وتتمثل في:

أولاً- الاعفاء من الضريبة على الدخل الاجمالي:

تستفيد الأنشطة التي يقوم بها الشباب ذوو المشاريع المؤهلون للاستفادة من إعانة الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب، أو الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر، أو الصندوق الوطني للتأمين عن البطالة، وفقا لنص المادة 13 من قانون الضرائب المباشرة و

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

الرسوم المماثلة، المعدلة من إعفاء كلي من الضريبة على الدخل الاجمالي لمدة ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال.¹

كما تحدد مدة الاعفاء بست (06) سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال إذا كانت هذه الأنشطة تمارس في مناطق يجب ترقيتها، وتمدد هذه الفترة بسنتين (02) عندما يتعهد المستثمرون بتوظيف ثلاث (03) عمال على الأقل لمدة غير محددة.

وإذا تواجدت الأنشطة التي يمارسها الشباب ذوو المشاريع المؤهلون للاستفادة إعانة الصندوق الوطني لدعم القرض تشغيل الشباب، أو الصندوق الوطني للتأمين عن البطالة، أو الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر، في منطقة تستفيد من إعانة الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب، تحدد مدة الاعفاء من الضريبة على الدخل الاجمالي إلى عشر (10) سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال.

بالإضافة إلى ذلك يستفيد من الاعفاء الكلي من الضريبة على الدخل الاجمالي لمدة عشر (10) سنوات الحرفيون التقليديون وكذلك أولئك الممارسون لنشاط حرفي فني.²

ثانيا- الاعفاء من الضريبة على أرباح الشركات.

وفقا لنص المادة 138 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعادلة، تستفيد الأنشطة التي يمارسها الشباب ذوو المشاريع المؤهلون للاستفادة من إعانة الصندوق الوطني لدعم تشغيل الشباب أو الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر، أو الصندوق الوطني للتأمين عن البطالة، من إعفاء كلي من الضريبة على أرباح الشركات لمدة ثلاث (03) سنوات إذا

¹ المادة 13 من الأمر 101/76 المؤرخ في 09/12/1976 يتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة ج.ر.ع 102 صادر في 22/12/1976، المعدل والمتمم بالمادة 04 من قانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي.

² المادة 13 من الأمر 101-76 السابق ذكره، معدلة بموجب المادة 01 من قانون 08/13 مؤرخ في 30/12/2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014 ج.ر.ع 68 صادر في 31/12/2013.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

كانت النشاطات الممارسة في منطقة يجب ترقيتها، وذلك ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال.

كما تمدد فترة الاعفاء هذه بسنتين عندما يتعهد المستثمرون بتوظيف ثلاثة (03) عمال على الأقل لمدة غير محددة، وإذا تواجدت الأنشطة التي يمارسها الشباب ذوو المشاريع المؤهلون للاستفادة من إعانة الصندوق الوطني للتأمين عن البطالة، أو الصندوق الوطني لدعم القرض المصغر، في منطقة تستفيد من إعانة الصندوق الخاص لتطوير مناطق الجنوب تحدد مدة الاعفاء عشر (10) سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال، بالإضافة ذلك تستفيد من إعفاء لمدة عشر (10) سنوات المؤسسات السياحية المحدثه من قبل مستثمرين وطنيين أو أجانب، باستثناء الوكالات السياحية والأسفار، وكذا شركات الاقتصاد المختلط الناشطة في القطاع السياحي.

كما تستفيد من الاعفاء لمدة ثلاث (03) سنوات ابتداء من تاريخ بداية ممارسة النشاط ووكالات السياحة والأسفار وكذا المؤسسات المتبقية حسب رقم أعمالها المحقق بالعملة الصعبة¹.

ثالثا- الاعفاء من الضريبة الجزافية الوحيدة :

يخضع لنظام الضريبة الجزافية الوحيدة الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون والشركات والتعاونيات التي تمارس نشاطا صناعيا أو تجاريا أو حرفيا أو مهنة غير تجارية الذين لا يتجاوز رقم أعمالهم السنوي ثلاثين مليون (30.000.000) دينار وحسب نص المادة 282 مكرر 06 من قانون 101/76 المتعلق بقانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة المعدلة بموجب المادة 14 من قانون المالية لسنة 2015² فإن الأنشطة التي يمارسها الشباب ذوو

¹ المادة 138 من قانون 101/76 السابق ذكره، معدلة بموجب المادة 04 من قانون 08/13 المتضمن قانون المالية لسنة 2014.

² أمر رقم 01/15 مؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج. ر عدد 40 صادرة في 2015/07/23.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

المشاريع الاستثمارية أو الأنشطة أو المشاريع، المؤهلون للاستفادة من دعم الصندوق الوطني للتأمين عن البطالة، تستفيد من إعفاء كامل من الضريبة الجزائية الوحيدة لمدة ثلاث (03) سنوات ابتداء من تاريخ استغلالها.

وتتمدد هذه المدة إلى ست (06) سنوات ابتداء من تاريخ الاستغلال، عندما تتواجد هذه الأنشطة في منطقة يراد ترقيتها.

كما تمدد هذه المدة بسنتين عندما يتعهد المستثمرون بتوظيف ثلاث (03) مستخدمين على الأقل لمدة غير محدودة.

بالإضافة إلى ذلك يعفى من الضريبة الجزائية الوحيدة الحرفيون التقليديون وكذا الاشخاص الذين يمارسون نشاطا حرفيا فنيا والمقيدين في دفتر الشروط الذي تُحدد بنوده عن طريق التنظيم¹.

الفرع الثاني: المزايا الممنوحة للمستثمرين

تستفيد الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات المنتجة للسلع والخدمات السياحية وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و/أو الرخصة من مزايا النظام العام، كما تستفيد من مزايا خاصة في إطار النظام الاستثنائي الاستثمارات التي تنجز في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة وكذلك الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالاقتصاد الوطني.

¹أنظر المادة 282 مكرر 06 من قانون 101/76 السابق ذكره، المعدلة بموجب المادة 13 من الأمر 01/15 السابق

ذكره.

أولاً: مزايا النظام العام

يمكن التمييز فيما يخص مزايا النظام العام المنصوص عليها في قانون الاستثمار بين نوعين من المزايا، والتي يمكن أن يستفيد منها المستثمرون عبر مرحلتين:

1- المزايا المرتبطة بمرحلة الإنجاز:

تستفيد الاستثمارات في مرحلة الانجاز من المزايا الآتية:

- الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع غير المستثناة والمستوردة أو المقتناة محليا والتي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار.
- الاعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات غير المستثناة المستوردة أو المقتناة محليا والتي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار.
- الاعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض عن كل المقتنيات العقارية التي تمت في إطار الاستثمار المعني.

2- المزايا المرتبطة بمرحلة الاستغلال:

تستفيد الاستثمارات في مرحلة الاستغلال ولمدة ثلاث (03) سنوات، بعد معاينة الشروع في النشاط الذي تعده المصالح الجبائية بطلب من المستثمر من:

- الاعفاء من الضريبة على أرباح الشركات.
- الاعفاء من الرسم على النشاط المعني¹.

¹أنظر المادة 09 من الأمر 03-01 السابق ذكره، المعدلة بموجب المادة 06 من الأمر 08/06 مؤرخ في 2006/07/15، ج ر ع 47، صادرة ف 2006/07/19.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

ثانيا - مزايا النظام الاستثنائي:

تتمثل مزايا النظام الاستثنائي المنصوص عليها في قانون الاستثمار في المزايا التي تمنح للمستثمرين في ظروف خاصة، وفي هذا الإطار ميز المشرع الجزائري بين مزايا النظام الاستثنائي الخاصة، ومزايا النظام الاستثنائي المرتبطة بمرحلة الانجاز ومزايا النظام الاستثنائي المرتبطة بمرحلة الاستغلال.

1- مزايا النظام الاستثنائي الخاصة:

تستفيد الاستثمارات التي تنجز في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة وكذلك الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني من مزايا خاصة¹ تعد عن طريق التفويض بين المستثمر و الوكالة التي تتصرف باسم الدولة تحت إشراف الوزير المكلف بترقية الاستثمار²، لا سيما عندما تستعمل تكنولوجيات خاصة من شأنها أن تحافظ على البيئة، وتحمي الموارد الطبيعية، وتدخر الطاقة وتفضي إلى تنمية مستدامة³.

ويمكن أن تخص المزايا التي يمكن منحها للاستثمارات ذات الأهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني كلا أو جزءا من المزايا الآتية:

أ- المزايا الممنوحة في مرحلة الانجاز:

يمكن أن تستفيد الاستثمارات ذات الأهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني في مرحلة الانجاز ولمدة أقصاها خمس (05) سنوات من المزايا الآتية:

¹ المادة 10 من الأمر رقم 03/01 السابق ذكره.

² المادة 12 مكرر من الأمر نفسه، المضافة بموجب المادة 10 من الأمر 06-08 السابق ذكره.

المادة 10 من الأمر نفسه.

³ المادة 10 من الأمر نفسه.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

- إعفاء من حقوق التسجيل المتعلقة بنقل الملكيات العقارية المخصصة للإنتاج وكذلك الاستثمار القانوني الذي يجب أن يطبق عليها.

- إعفاء أو/و خلو من الحقوق والرسوم والضرائب وغيرها من الاقتطاعات الأخرى ذات الطابع الجبائي المطبقة على الاقتناءات سواء عن طريق الاستيراد أو من السوق المحلية، للسلع والخدمات الضرورية لإنجاز الاستثمار.

- إعفاء من حقوق التسجيل فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأس المال.

- إعفاء من الرسم العقاري فيما يخص الملكيات العقارية المخصصة للإنتاج.

ب- المزايا الخاصة الممنوحة في مرحلة الاستغلال:

يمكن أن تستفيد الاستثمارات ذات الأهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني في مرحلة الاستغلال ولمدة أقصاها عشر (10) سنوات، ابتداء من تاريخ معاينة الشروع في الاستغلال التي تعدها المصالح الجبائية بطلب من المستثمر من المزايا الآتية:

- الاعفاء من الضريبة على أرباح الشركات.

- الاعفاء من الرسم على النشاط المهني.¹

2- مزايا النظام الاستثنائي المرتبطة بمرحلة الانجاز

تستفيد الاستثمارات المتعلقة بالنشاطات غير المستثناة من المزايا المنجزة في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من طرف الدولة، خلال مرحلة الانجاز من المزايا الآتية:

- الاعفاء من دفع حقوق نقل الملكية بعوض فيما يخص كل المقنتيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار

¹ المادة 12 مكرر 1 من الأمر رقم 03/01 السابق ذكره، المعدلة بموجب المادة 11 من الأمر رقم 08/06 السابق ذكره.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

- تطبيق حق التسجيل بنسبة منخفضة قدرها إثنان من الألف فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأس المال.
- تكفل الدولة جزئياً أو كلياً من المصاريف بعد تقييمها من الوكالة فيما يخص الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز المشروع.
- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع والخدمات غير المستثناة من المزايا والتي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار، سواء كانت مستوردة أو مقتناة من السوق المحلية.
- الإعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة وغير المستثناة من المزايا والتي تدخل مباشرة في إنجاز المشروع¹.

1- مزايا النظام الاستثنائي المرتبطة بمرحلة الاستغلال:

- تستفيد الاستثمارات المتعلقة بالنشاطات غير المستثناة من المزايا والمنجزة في المناطق التي تتطلب تنميتها مساهمة خاصة من قبل الدولة وبعد معاينة مباشرة الاستغلال التي تعدها المصالح الجبائية بطلب من المستثمر من المزايا الآتية:
- الإعفاء لمدة عشر (10) سنوات ابتداءً من تاريخ الاقتناء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار.
 - الإعفاء لمدة عشر (10) سنوات من النشاط الفعلي، من الضريبة على أرباح الشركات ومن الرسم على النشاط المهني.

¹ المادة 11 من الأمر 03/01 السابق ذكره، المعدلة بموجب المادة 08 من الامر 08/06 الابق ذكره.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

- منح مزايا إضافية من شأنها تحسين و/أو تفعيل الاستثمار، مثل تأجيل العجز وآجال الاستهلاك¹.

المطلب الثاني: الحماية الواقعة على الإستثمار في العقار السياحي

إن الملكية العقارية لا جدوى من تقريرها إن لم تكن هناك وسائل وأدوات قانونية ناجعة لتحميها

فالملكية المجردة من الحماية يكون لها وجود مادي دون الوجود القانوني، مما يستوجب علينا تبين الحماية القانونية لها متمثلة في الحماية الإدارية ثم الحماية القضائية.

الفرع الأول: الحماية الإدارية للعقار السياحي

كرّس المشرع الجزائري وسائل قانونية من أجل المحافظة على العقار السياحي عبر العمليات العمرانية برقابة فعّالة الهدف منها حماية إدارية للعقار السياحي، وبهذا سوف نتطرق إلى إبرازها من خلال التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي ثم نتناول المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي.

أولاً: التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي

بالرجوع إلى المادة 01 من القانون رقم 29/90² المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، نجد أنه يهدف إلى تنظيم الأراضي القابلة للبناء بالإضافة إلى وقاية المحيط واحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، وبهذا سوف نتطرق إلى حماية العقار بموجب أدوات التهيئة والتعمير وهذا حسب المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT) و المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS).

¹ المادة 11 من الامر 03/01 السابق ذكره.

² المادة 01 من القانون رقم 29/90 السابق ذكره .

1- حماية العقار السياحي بموجب المخطط ال وطني لتهيئة الإقليم (SNAT)

يعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وثيقة توجيهية للتخطيط الإقليمي، ويعتبره المشرع الجزائري الأداة الأساسية والمرجعية لتهيئة الإقليم وآلية للتسيير المجالي والحضري، غير أنه لم يورد له تعريفاً محدداً بل اكتفى بذكر أهدافه في القانون رقم 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة¹.

حسب نص المادة 07 من القانون رقم 20²/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، اعتبرت المخطط الوطني لتهيئة الإقليم أداة من أدوات تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة وأضاف المادة 08 من نفس القانون بأن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يشكل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية حيث يحدو الفضاءات والأقاليم.

وكما أضافت المادة 09 من نفس القانون بأن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يرمي إلى ضمان الاستغلال العقلاني للفضاء الوطني وتنمين الموارد الطبيعية واستغلالها العقلاني وحماية التراث الأيكولوجي والوطني وتنميته وحماية التراث التاريخي والثقافي وترميمه وتنمينه، مما يتجلى لنا أن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم يعد حماية للعقار السياحي.

1- حماية العقار السياحي بموجب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) هو عبارة عن أداة تخطيط وتسيير العمران تحدد فيه التوجيهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية³ ويشمل إقليم بلدية واحدة أو عدة بلديات

¹ كريمة العيفاري وسليمة خرق ف الله، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (أداة لتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة)، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، قسم قانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، السنة الجامعية 2012-2013، ص 06.

² المادة 07 و 08 و 09 من القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر العدد 77 المؤرخة في 2001/12/15.

³ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط7، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 98.

متجاوزة¹.

إن الاهتمام بحماية العقار السياحي يعد من بين الأولويات الضرورية للمشرع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير، وهذا بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حيث يتمثل هذا الأخير في أنه أداة للتخطيط المجالي والتعمير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات المعنية مع الأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي (POS)

وهو ما أقرته المادة 16 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما أشارت المادة 18² من نفس القانون أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها، كما يحدد شروط البناء داخل الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية ويحدد المناطق الواجب حمايتها والتي يعتبر العقار السياحي جزءاً منها³.

3- حماية العقار السياحي بموجب مخطط شغل الأراضي (POS)

يعد المخطط شغل الأراضي (POS) الأداة الثانية للتعمير بعد المخطط الوطني للتهيئة والتعمير (PDAU)، ويحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض والبناء، ويشمل في أغلب الأحيان تراب بلدية واحدة أو جزء منها في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁴.

يحدد مخطط شغل الأراضي (POS) بصفة مفصلة قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي (POS)

¹ كريمة العيفاري وسليمة خرف الله، مرجع نفسه، ص 16.

² المادة 16 و 18 من القانون رقم 29/90 السابق ذكره .

³ حميد محيد، مرجع سابق، ص 30.

⁴ عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 99 .

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها وهو ما أقرته المادة 31 من القانون 29/90¹ المتعلق بالتهيئة والتعمير.

كما أن مخطط شغل الأراضي (POS) يحدد أيضا المساحات الواجب حمايتها بالنظر لتمتعها بمميزات معينة ويحتوي أيضا على حدود الحظائر الوطنية التي تنقل على المخطط وفق وثيقة التصنيف الصادرة بموجب مرسوم وهو ما أدرجته المادة 28 و 31 من القانون رقم 02/11² المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، وبالتالي فإن مخطط شغل الأراضي (POS) له دور حمائي للعقار السياحي³.

وتجدر الإشارة إلى أنه وبمجرد المصادقة على أدوات التعمير (SNAT, PDAU, POS) تصبح هذه الأخيرة ملزمة للجميع بما فيها الإدارة التي أعدتها وصادقت عليها، كما حدد القانون رقم 29/90 و النصوص التطبيقية له الإطار التنظيمي الذي يضبط مجال البناء في مجموعة من الرخص والشهادات الإدارية (شهادة التعمير، رخصة البناء...) والتي تجسد الرقابة القبلية أو البعدية للتعمير⁴ ومن ثمة حماية العقار بصفة عامة.

ثانيا: المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي

من أجل تنفيذ المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT) أسس المشرع الجزائري بموجب المادة 22 من القانون رقم 02/01 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة مخططات توجيهية خاصة بالبنى التحتية الكبرى والخدمات الجماعية ذات المصلحة الوطنية وهي الأدوات المفضلة لتطوير الإقليم الوطني والتنمية المنسجمة لمناطقه، و أوردت المادة مجموعة من المخططات التوجيهية لكل القطاعات، ولحماية العقار السياحي يتطلب إدراج جميع القطاعات التي لها علاقة

¹ المادة 31 من القانون رقم 29/90، السابق ذكره

² المادة 28 و 31 من القانون رقم 02/11 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية

المستدامة، ج ر العدد 13 المؤرخة في 2011/02/28 .

³ حميد محيد، مرجع نفسه، ص302.

⁴ عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص99 .

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

بالعقار السياحي بصفة مباشرة أو غير مباشرة، وهذا لأجل الوصول إلى حماية فعالة ومجدية للعقار السياحي.¹ وعليه نذكر المخططات القطاعية كالاتي:

1- المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (SDAT)

وحسب المادة 38 من القانون رقم 20/01¹ المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة فإن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية يحدد كفاءات تطوير الأنشطة السياحية ومنشآتها الأساسية وذلك مراعاة لخصوصيات المناطق وإمكاناتها والاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وكذا واجبات الاستغلال العقلاني والمنسق للمناطق والفضاءات السياحية، وبهذه الصفة فهو يحدد قواعد المحافظة على المواقع ومناطق التوسع السياحي وأيضاً يحدد شروط توطین المشاريع السياحية وكفياته وأصناف التجهيزات وخصائصها وطريقة استغلال المواقع من خلال تحديد دفاتر الشروط.

وكما أشرنا سلفاً في تهيئة العقار السياحي فإن هذه التهيئة تتم وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية التي تُعده الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري ومصادق عليه عن طريق التنظيم وهو ما أقرته المادة 12 في القسم الثاني المعنون بتهيئة وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية من الفصل الثاني المعنون بحماية وتهيئة وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية للقانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع الساحية.

وحسب المادة 14 من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية فإن مخطط التهيئة السياحية يشمل على:

- حماية المجال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملاً أساسياً للجذب السياحي.

¹ حميد محديد، مرجع سابق، ص 302.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

- إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة، من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال للمتاحات التي تزخر بها مناطق التوسع والمواقع السياحية.
 - يأخذ مخطط التهيئة السياحية بعين الاعتبار على وجه الخصوص خصوصيات ومتاحات المناطق والحاجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني والمنسجم للمناطق والفضاءات السياحية.
- حيث يهدف مخطط التهيئة السياحية حسب ما جاء في المادة 15 من القانون رقم 03/03¹ المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية إلى تحديد كل من المناطق القابلة للتعمير والبناء والمناطق التي يجب حمايتها وبرامج النشاطات المزمع إنجازها وكذا الوظائف المتطابقة والاستثمارات المناسبة ويحدد أيضا التهيئات البنوية المزمع إنجازها وإعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة لذلك، كما يتضمن مخطط التهيئة السياحية:

- نظاما يتعلق بحقوق البناء والارتفاقات.
- مخططات تقنية للتهيئة والمنشآت القاعدية.

2- المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل (SDAL)

يتضمن المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل مجموعة من السيناريوهات للمدى القريب والمتوسط والبعيد تكون بالطبع منسجمة مع المخطط الوطني لتهيئة الإقليم للأفاق المستقبلية، لذلك يمكن أن نتصور ونتوقع مجموعة من الوثائق والأعمال التي من المفروض أن يتضمنها هذا المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل من بينها²:

¹ المادة 14 و 15 من القانون 03/03، السابق ذكره .

² نصر الدين هنوني، مرجع سابق، ص336.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

- دراسات عن الوضعية الراهنة للمناطق الساحلية ذات الأبعاد الاقتصادية والاجتماعية والبيئية والقانونية والمؤسسية.
- دراسة وتلخيص عن الوسائل القانونية والمؤسسية الحالية والمحتمل إحداثها مستقبلا.
- تشخيص للرهانات والتحديات التي يواجهها الساحل حسب مستويات وثائق تهيئة الإقليم وحركة التعمير.

3- المخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ (PAC)

إن مخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ هو إحدى أدوات التدخل وتسيير الساحل، وحسب المادة 26 من القانون 02/02¹ المتعلق بحماية الساحل وتنميته. ينشأ مخطط التهيئة وتسيير المنطقة الساحلية في البلديات المجاورة للبحر من أجل حماية الفضاءات الشاطئية لاسيما الحساسة منها، يسمى مخطط تهيئة الشاطئ ويتضمن جميع الأحكام المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون، وتحدد شروط إعداد هذا المخطط ومحتواه وكيفية تنفيذه عن طريق التنظيم.

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 114/09² المؤرخ في 2009/04/07 يحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفية تنفيذه وخاصة المادة 02 منه حيث يتضمن مخطط تهيئة الشاطئ تقريرا تقنيا يبرز فيه تحديد منطقة تدخل مخطط تهيئة الشاطئ والخصائص البيئية والجغرافية، وأيضا شغل السكان والنشاطات الاقتصادية والصناعية والمحيط المبنى والطرق وشبكات التزويد بالماء والتطهير والمنشآت القاعدية، وكذا رهانات وسيناريوهات التطور واقتراحات الأعمال كما يتضمن التقرير التقني الوثائق الخرائطية وأيضا يتضمن مخطط

¹ المادة 26 من القانون رقم 02/02، السابق ذكره .

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 114/09 المؤرخ في 2009/04/07 يحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفية تنفيذه، ج ر العدد 21 المؤرخة في 2009/04/08.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

تهيئة الشاطئ نظام التهيئة وتسيير الساحل الذي يشمل مجمل التدابير المحددة بموجب القوانين والأنظمة السارية المفعول وتلك المقترحة في القانون رقم 02/02.

4- المخطط التوجيهي للمياه (SDA)

حسب ما جاء في المادة 25 من القانون رقم 20/01¹ المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة فإن المخطط التوجيهي للمياه ينص على تطوير البنى التحتية الخاصة بحشد الموارد المائية السطحية والباطنية وكذلك توزيع هذه الموارد بين المناطق طبقا لخيار الوطنية في مجال شغل الإقليم وتطويره، كما يشجع المخطط التوجيهي للمياه تامين المورد المائي والاقتصاد فيه واستعماله العقلاني وتطوير الموارد المائية غير التقليدية المستمدة من رسكلة المياه القذرة ومن تحلية مياه البحر واستعمالها.

5- مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها (PPMVSA)

بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 323/03 المؤرخ في 2003/10/05 المتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، فإن مخطط حماية المواقع الأثرية واستصلاحها يحدد القواعد والارتفاعات المطبقة على الموقع الأثري والمنطقة المحمية التابعة له في إطار احترام أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU).

وأضافت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 323/03² المذكور أعلاه، بأنه عندما تكون المنطقة المحمية التابعة للموقع الأثري مشمولة على مخطط شغل الأراضي (POS)

¹ المادة 25 من القانون رقم 20/01، مرجع سابق، ص24.

² المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي 323/03 المتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج ر العدد 60 ، المؤرخة في 2003/10/08.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

يجب أن يحترم هذا الأخير التعليمات التي يملئها عليه مخطط حماية المواقع الأثرية واستصلاحها بالنسبة لهذه المنطقة.

6- المخطط الدائم لحفظ استصلاح القطاعات المحفوظة (PPSMVSS)

بمقتضى نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 324/03¹ المؤرخ في 2003/10/05 المتضمن كفاءات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة على أنه وفي إطار احترام الأحكام المتعلقة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) يحدد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، بالنسبة للمجموعات العقارية الحضرية أو الريفية المنشأة في شكل قطاعات محفوظة القواعد العامة وارتفاعات استخدام الأرض التي يجب أن تتضمن الإشارة إلى العقارات التي لا تكون محل هدم أو تعديل، أو التي فرض عليها الهدم أو التعديل. كما يحدد الشروط المعمارية التي على أساسها المحافظة على العقارات والإطار الحضري، وينص المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة على إجراءات خاصة للحماية، لاسيما المتعلقة بالمتلكات الثقافية العقارية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي أو في انتظار التصنيف أو المصنفة والموجودة داخل القطاع المحفوظ.

7- مخطط تسيير المجالات المحمية (PGAP)

بمقتضى المواد 34 و 35 و 36 من القانون رقم 02/11² المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة فإنه يعود تسيير المجالات المحمية للمؤسسة التي أنشئت بمبادرة من السلطة التي قامت بإجراء تصنيف المجال المحمي المعني

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 324/03 المؤرخ في 2003/10/05 المتضمن كفاءات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، ج ر العدد 60 ، المؤرخة في 2003/10/08، المعدل والمتمم .

² المواد 34 و 35 و 36 من القانون رقم 02/11 المؤرخ في 2011/02/17 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر العدد 13 المؤرخة في 2011/02/28 ص13.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

وفقا لكيفيات المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، كما ينشأ لكل مجال محمي مخطط توجيهي يحدد التوجيهات والأهداف المنتظرة على المدى البعيد وتحدد كيفيات إعداد المخطط التوجيهي والموافقة عليه ومراجعته عن طريق التنظيم، كما ينشأ مخطط تسيير يحدد توجيهات حماية المجال المحمي وتثمينه وتنميته المستدامة، كما يحدد الوسائل اللازمة لتنفيذه.

الفرع الثاني: الحماية القضائية للعقار السياحي

على ضوء النصوص القانونية المتعلقة بالضبط العقاري والذي يعد وسيلة ردعية أثرها المشرع الجزائري لحماية مكونات العقار السياحي والمتمثلة في ضبط المخالفات بعد وقوعها والبحث عن مرتكبيها وتسليط العقوبات عليهم، وعليه سنتطرق في هذا المجال إلى المخالفات الماسة بالعقار السياحي والأجهزة المكلفة بالبحث عنها وكذا العقوبات المترتبة على الأفعال المرتكبة على العقار السياحي.

أولا: المخالفات الماسة بالعقار السياحي والأجهزة المتعلقة بالبحث العلمي

سنتطرق إلى بعض المخالفات الواقعة على العقار السياحي، والتي يتم البحث عنها ومعاينتها من طرف أجهزة خولها القانون تتكون من أعوان مؤهلين لذلك..

1- المخالفات الماسة بالعقار السياحي

وفقا للنصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي، يمكننا إحصاء بعض المخالفات التي تقع على العقار السياحي والواردة في المادتين 30 و 38 من القانون رقم 03/03¹ المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

¹ المادتين 30 و 38 من القانون رقم 03/03، السابق ذكره .

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

والمادة 48 من القانون رقم 01/99¹ المؤرخ في 06/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة والمادة 94 من القانون رقم 04/98² المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، وتتمثل في:

- الشغل اللا مشروع للأراضي والبناءات غير المرخصة قانوناً.
- عدم استعمال مناطق التوسع والمواقع السياحية طبقاً لطابعها.
- عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط.
- عدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة.
- رفض تزويد الأعوان المذكورين في المادة 33 من القانون رقم 03/03 المذكور أعلاه بالمعلومات
- أو منعهم من القيام بالرقابة أو إجراء التحريات المنصوص عليها في هذا القانون ونصوصه التطبيقية.
- التصريحات الكاذبة عن تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو بالشراء أو منح الرخص.
- تحويل العقار السياحي أو المرافق المبنية طبقاً لمخطط التهيئة السياحية عن طبيعتها السياحية.
- مخالفة المؤسسات الفندقية لقواعد البناء والتهيئة.
- إجراء الأبحاث الأثرية دون ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة.
- عدم التصريح بالمكتشفات الفجائية.

¹ المادة 48 من القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06/01/1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر العدد 02 المؤرخة في 10/01/1999.

² المادة 94 من القانون رقم 04/98، السابق ذكره.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

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

2- الأجهزة المكلفة بالبحث عن المخالفات الماسة بالعقار السياحي

تبعاً لما جاء في المادة 33 من القانون رقم 03/03¹ المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تؤهل فيها لبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون أعوان وضباط ومفتشي كل من:

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

- مفتشي السياحة.

- مفتشي التعمير.

- مفتشي البيئة.

وتضيف المادة 34 من نفس القانون أنه من أجل أداء مهام مفتشي السياحة المذكورين في المادة 33 أعلاه أن يؤدوا أمام الجهة القضائية المختصة إقليمياً القسم الآتي نصه " أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بعملتي على أكمل وجه، وأن أؤدي مهامي بأمانة وصدق ونزاهة، وأن أكتف سرها وأتعهد باحترام أخلاقياتها وألتزم في كل الأحوال بالواجبات التي تفرضها علي " .

ويترتب على معاينة المخالفة حسب المادة 35 من القانون 03/03 المذكور أعلاه، إعداد محضر يسرد فيه العون المعاین والمؤهل قانوناً الوقائع التي عاينها والتصريحات التي تلقاها، حيث يوقع في هذا المحضر كل من العون المعاین ومرتكب المخالفة، وفي حالة رفض هذا الأخير التوقيع يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية إثبات العكس، ثم يرسل المحضر حسب الحالة إلى الوالي المختص و/أو الجهة القضائية المختصة خلال مدة لا تتعدى خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من يوم إجراء المعاينة.

¹ المادة 33 و 34 من القانون رقم 03/03، ، السابق ذكره

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

وفي إطار ممارسة الأعوان المذكورين في المادة 33 أعلاه، تضيف المادة 36 من القانون رقم 03/03¹ المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، أنهم مؤهلين إلى الدخول إلى مناطق التوسع والمواقع السياحية، وإلى ورشات إنجاز الهياكل القاعدية وبناء التجهيزات داخل هذه المناطق والمواقع السياحية وكذا التحقق من إجراءات تنفيذ أحكام القانون 03/03 في مجال الحماية والتهيئة واستغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية، وأيضا التحقق من توفر الرخص المتعلقة بعمليات الامتياز والتنازل عن الأراضي السياحية المهيئة، وكذا رخص البناء، والتحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط، وكذا المخططات المعمارية المصادق عليها مسبقا من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة وأيضا يبقى ضباط وأعوان الشرطة القضائية المحددين في القواعد العامة في قانون الاجراءات الجزائية هيئات ذات الاختصاص العام في مجال ضبط الجرائم حتى وإن كانت الجرائم في مناطق التوسع والمواقع السياحية، أما بالنسبة لمفتشي البناء والتعمير والبيئة منهم ذات اختصاص محدد في مجال ضبط المخالفات²، وفي القانون المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ القانون رقم 02/03 وحسب المادة 39³ منه يؤهل للبحث ومعاينة المخالفات الواقعة على العقار السياحي ضباط وأعوان الشرطة القضائية ومفتشوا السياحة ومفتشوا الأسعار والتحقيقات الاقتصادية ومفتشوا مراقبة النوعية وقمع الغش ومفتشوا البيئة.

ثانيا: العقوبات المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي

سننظر في هذا العنصر إلى العقوبات المترتبة على الأفعال المرتكبة على العقار السياحي والمتمثلة في العقوبات الإدارية والمدنية والجزائية.

¹ المادة 35 و36 من القانون رقم 03/03، ، السابق ذكره

² حميد محيد، مرجع سابق، ص 307.

³ المادة 39 من القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17/02/2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003 .

1- العقوبات الإدارية المقررة لحماية العقار السياحي

المشرع الجزائري أقر مجموعة من الجزاءات الإدارية لكل فعل يؤدي إلى المساس بمكونات العقار السياحي تتراوح العقوبات ما بين الإنذار والغلق والسحب المؤقت والنهائي ورفض تجديد للرخص والاعتماد بالنسبة للوكالات السياحية، ومن خلال المادة 72 القانون رقم 01/99¹ المؤرخ في 06/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة أقر بعض العقوبات تتمثل في الإنذار أو التخفيض من الرتبة أو السحب المؤقت أو النهائي للرخصة،

للقواعد المتعلقة بالفندقة أقر بعض العقوبات تتمثل في الإنذار أو التخفيض من الرتبة أو السحب المؤقت أو النهائي للرخصة، حيث تصدر هذه العقوبات وتبلغ إلى المؤسسات الفندقية من طرف السلطة المكلفة بالسياحة التي سلمت الرخصة. بالنسبة للإنذار المذكور أعلاه فحسب المادة 73 من القانون رقم 01/99 المذكور أعلاه يكون في حالة عدم الوفاء بالالتزامات المهنية أو صدور حكم قضائي بسبب عدم التنفيذ الجزائي وغير المبرر للالتزامات التعاقدية تجاه الزبائن، أما بالنسبة للتخفيض من الرتبة فحسب المادة 74 من نفس القانون فيكون عند عدم تطابق أوصاف المؤسسة الفندقية مع ما تستلزمه الرتبة التي صنفت فيها المؤسسة الفندقية، أما بالنسبة للسحب المؤقت فحسب المادة 75 من نفس القانون، فيكون لمدة لا تفوق ستة (06) أشهر ويكون بعد إنذارين وإذا لم تتوفر الشروط المنصوص عليها لتسليم الرخصة وإذا لم يحترم المخالف أعراف المهنة ويمكن أن يكون السحب المؤقت مصحوب بشروط يمتثل لها الفندقية، أما إذا لم يمتثل الفندقية لهذه الشروط المحددة عند السحب المؤقت أو عند العود للمخالفات أو الخطأ أو التقصير مهني أو حكم عليه بالإفلاس أو حالة الغش الجبائي أو حالة

¹ المادة 72 من القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06/01/1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر العدد 02 ، المؤرخة في 10/01/1999 ص 09.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

صدور حكم قضائي بسبب عدم التنفيذ الكلي تجاه الزبائن أو الشركاء، فيتم السحب النهائي للرخصة وهو ما تضمنته المادة 77 من القانون رقم 01/99¹ المذكور أعلاه.

1- العقوبات المدنية المقررة لحماية العقار السياحي

تتمثل العقوبات المدنية نتيجة إخلال المستفيد بالالتزامه حسب المادة 27² من القانون رقم 03/03 من قطعة أرض مخصصة لإقامة مشروعه الاستثماري السياحي داخل مناطق التوسع السياحي، عن طريق الاقتناء لدى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أو عن طريق الامتياز من المؤسسة العمومية المختصة بالبدأ في إنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط، وفي حالة إخلال المستفيد بهذا الالتزام يمكن في هذه الحالة فسخ عقد البيع أو سحب الامتياز.

كما تضمن الأمر 04/08³ المؤرخ في 2008/09/01 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم وفي مادته 12 إذا يترتب على المستفيد من الامتياز على الإخلال بالالتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط، اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً.

2- العقوبات الجزائية المقررة لحماية العقار السياحي

بالإضافة إلى العقوبات الإدارية والمدنية، هناك عقوبات جزائية مقررة لحماية العقار السياحي فبالنسبة إلى القانون رقم 04/98⁴ المتعلق بحماية التراث في مادته 93 منه نجد أنه يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر

¹ المادة 73 و 74 و 75 و 77 من القانون رقم 01/99 السابق ذكره

² المادة 27 من القانون رقم 03/03 السابق ذكره

³ المادة 12 من الأمر 04/08 السابق ذكره

⁴ المادة 93 من القانون رقم 04/98، السابق ذكره

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لقانون العقوبات .كما نجد في القانون قم 03/03¹ المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية في مادته رقم 45 قد أقر عقوبات جزائية لحماية العقار السياحي، حيث يعاقب بالحبس من ستة (06) أشهر إلى سنتين (02) وبغرامة مالية تتراوح ما بين مائتي ألف دينار(200.000) دج إلى مليون دينار (1000.000) دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود تتضاعف العقوبة.

كما أقر المشرع عقوبات جزائية في كل تشريع له علاقة بمكونات العقار السياحي كالقانون رقم 02/11² المتعلق بحماية المجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة خاصة المادة 41 منه، وكقانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة وخاصة في مواد من 102 إلى 106³ منه بالإضافة إلى قانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة المباني وإتمام إنجازها المعدل والمتمم في المواد 16 و17⁴ أقر المشرع عقوبة جزائية تتمثل في الهدم بعد معاينة الأعوان المؤهلين قانونا للبناءات المتواجدة بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق المعالم التاريخية والأثرية ومناطق التوسع والمواقع السياحية ويحرر محضر وتباشر عملية الهدم على عاتق المخالف.

¹المادة 45 من القانون رقم 03/03 السابق ذكره

²المادة 41 من القانون رقم 02/11 السابق ذكره

³المواد من 102 و 106 من القانون رقم 10/03 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة المعدل والمتمم، ج ر العدد 43 المؤرخة في 2003/07/20 ، ص21.

⁴المواد من 16 و 17 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة المباني و إتمام إنجازها، المعدل والمتمم، ج ر العدد 44 المؤرخة في 2008/08/03 ، ص22.

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي

ملخص الفصل الثاني:

إن العمل على ترقية السياحة والاقتصاد الوطني كلها عوامل تجعل من العقار عنصرا حيا لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ومن أجل ذلك أورد القانون رقم 03/03 احكاما جديدة تخص العقار السياحي من أجل تفعيل دوره في الاستثمار عن طريق وضع أحكام لتسييره وتهيئته تمهيدا لاستثماره ولن يأتي ذلك إلا بإعداد مخطط للتهيئة السياحية أما تسييره فيكون من خلال أجهزة وطنية محلية متعددة.

ونظرا للأهمية البالغة التي يكتسبها العقار السياحي في الاستثمار السياحي ودوره العام في نمو اقتصاديات الدول فإن الجزائر تسعى لتوفير المناخ المناسب لتنمية وتطوير قطاع السياحة بتشجيع الاستثمار السياحي في مختلف مجالاته وذلك عن طريق منح المستثمرين في هذا القطاع مجموعة من التحفيزات خاصة منها الجبائية، ومن أجل الحفاظ على هذه الثروة العقارية لابد من حمايتها، لذلك وضع المشرع الجزائري أدوات قانونية لحماية الملكية العقارية وتكمن الحماية في حماية إدارية يكفلها التخطيط بموجب أدوات التهيئة والتعمير من مخططات وطنية وتوجيهية وقطاعية وغيرها كإجراءات قبلية وقائية للحفاظ على العقار السياحي وقد تكون الحماية وقائية ردعية وضبط للمخالفات والبحث عن مرتكبيها ولقد كلف المشرع الجهات القضائية المختصة وأعوان مختصين للتحقيق والبحث عن المخالفات، وخصص المشرع لتلك المخالفات عقوبات إدارية ومدنية وجزائية.

خاتمة

تصميم الزخارف مكتبة عون للتعليم

خلاصة القول أن السياحة تعتبر ميدان لا يستهان به في مجال التنمية الاقتصادية والاجتماعية، فهي أساس قيام معظم الدول الأجنبية، ولا يمكن أن ننكر أنها من أهم البدائل للثروة البترولية التي أصبحت لا يعول عليها كثيرا.

والجزائر من الناحية الفعلية في ربوع الوطن الشاسع نجده يزخر بمناظر طبيعية ساحرة ومعالم أثرية تعود إلى آلاف السنين، وشريط ساحلي يمتد إلى أكثر من 1600 كم، تتخلله شواطئ وغيابات وسلاسل جبلية بالإضافة إلى تنوع تقاليد مناطقها وتراثها، الامر الذي يؤهل الجزائر أن تكون مستقبلا دولة سياحية بامتياز، رائدة في افريقيا والدول المتوسطة وحتى عالميا، وهو ما سيرقي بالاقتصاد الوطني ويساهم في دعم الخزينة العمومية، وهذا إذا تم إعطائه من الأهمية والحرص الكافيين من قبل الدولة والمسؤولين، فعلى الرغم من اهتمام الدولة بالقطاع السياحي باعتباره أحد القطاعات الاستراتيجية لتحقيق الأهداف الاجتماعية والاقتصادية إلا أنه لم يلقى نفس الاهتمام مقارنة بالقطاعات الأخرى، الأمر الذي يستدعي إعادة التفكير في السياسة المتبعة في تنفيذ البرامج المقررة لتطوير هذا القطاع، خصوصا وأن الجزائر تتوفر على إمكانيات تسمح أن تجعل منها وجهة سياحية رائدة في وتضمن مكانتها ضمن السوق السياحي العالمي.

وقد أضحى العقار السياحي أحد محددات السياسة الاستثمارية الناجحة ومركز قوتها، فهو جزء لا يتجزأ من العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار والذي تسعى الجزائر من خلال مخطط التهيئة السياحية أن تجعله عنصرا فعالا لمجابهة التحديات الاقتصادية الراهنة والمعول عليه للتخلص من التبعية المطلقة لقطاع المحروقات.

وقد اتخذت الدولة عدة تدابير كانت نتاج اختيارات سياسية واقتصادية ترمي إلى خلق سوق عقاري نشط، وتهدف إلى جعل العقار السياحي عاملا أساسيا ومحركا محوريا لكل خطة تنموية، حيث جاء الأمر 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمراسيم

التطبيقية له الذي أسقط عقود التنازل بسبب تداعياتها السلبية، وإقرار لعقد الامتياز غير القابل للتنازل، كآلية وحيدة لاستغلالها.

إن استثمار العقار السياحي عن طريق عق الامتياز ينفرد بأحكام خاصة تختلف عن المفهوم الكلاسيكي له.

كما تعد سنة 2011 نقطة تحول هامة بالتوجه نحو تبني نمط معين من الامتياز كوسيلة لتفعيل الاستثمار السياحي الذي لم يعد مجرد خيار وإنما حتمية لا بد منها في إطار مواجهة تحديات الاقتصاد الحر، والذي يعتبر هذا الإجراء أكثر حماية ومحافظة على العقار السياحي خاصة منها الإلتزام للمستثمر بالمشروع الاستثماري وإنجازه واحترام المواعيد ونصل في نهاية هذا البحث إلى النتائج التالية:

- إن إقرار الدولة لنظام الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل كآلية وحيدة لاستغلال حافطة العقار السياحي جاء لنتيجة حتمية لفشل عقود التنازل التي لم تحقق الغاية المرجوة منها فقد نتج عنه إستهلاك للذمة العقارية الخاصة بالدولة، إضافة إلى الإستيلاء على أوعية عقارية ذات طابع سياحي وتحويلها عن وجهتها، وانتشار المضاربة فيها.
- يرد عقد الامتياز الوارد على العقار السياحي على حق عيني عقاري وهو حق الانتفاع يخول للمستثمر السياحي المستفيد من الامتياز استعمال الاملاك العقارية واستغلالها بينما تبقى الدولة محتفظة بملكية الترقية.
- يشمل نطاق عقد الامتياز بالنسبة للعقار بطريق التراضي بعد أن كان يمنح عن طريق المزايمة.
- تمنح هذه الآلية حقوق لصاحبها وفي المقابل إلتزامات منها الإلتزام بالمشروع الاستثماري واحترام مواعيد الإنجاز.

- وقصد ترقية الاستثمار السياحي، كرسّت الجزائر في قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة مجموعة من التدابير التحفيزية التي من شأنها تفعيل الاستثمار في القطاع السياحي.
وعليه أقرحت التوصيات التالية:
- تزخر الجزائر بإمكانيات طبيعية هائلة توجد في طبي النسيان والاهمال وغير مصنفة كعقارات سياحية لذلك على المشرع إعادة النظر في هذه الإمكانيات وتصنيفها كعقارات سياحية حتى يشملها الاستثمار.
- وجب إعادة النظر في كيفية معالجة الملفات الخاصة بالاستثمار في العقار السياحي وإدخال الرقمنة لما توفره من جهد ووقت سواء على المستثمر أو على الهيئة المانحة للإمتياز.
- وجب على المشرع أن يضيف نوع من الثبات والاستقرار في منظومة الاستثمار القانونية وذلك لتخوف المستثمر من هذا الوضع وبالتالي عزوفه عن الاستثمار.
- وجب على الدولة أن تسعى جاهدة إلى الاهتمام بالقطاع السياحي خاصة بعد تدهور مستوى أسعار النفط ويكون هذا عن طريق وضع نظام قانوني قائم على إستراتيجية واضحة من طرف خبراء وفنيين وقانونيين ووجب السهر على تطبيق هذه الاستراتيجية وكذلك وضع آليات للرقابة على سير المخططات والحرص على تطبيقها على أرض الواقع.

* تم بحمد الله. *

قائمة

المصادر والمراجع

I- القوانين والأوامر:

- 1- قانون 01/03 المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر عدد 11 مؤرخة في 19/02/2003.
- 2- قانون 03/03 متعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- 3- قانون 03، 03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 متعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج. ر. ع 11 مؤرخة في 19 فبراير 2003، المعدل والمتمم بالأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج. ر. ع 49 مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.
- 4- قانون 04/04 مؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج. ر. ع 10.
- 5- قانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية عدد 40، مؤرخ في 20/07/2011.
- 6- قانون 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 الجريدة الرسمية عدد 40 مؤرخة في 20/07/2011.
- 7- قانون 101/76 السابق ذكره، معدلة بموجب المادة 04 من قانون 08/13 المتضمن قانون المالية لسنة 2014.
- 8- قانون 30/90 مؤرخ في 01/12/1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون 14-09 المؤرخ في 20 يوليو 2008.
- 9- قانون رقم 20/01 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج ر العدد 77 المؤرخة في 15/12/2001.
- 10- قانون رقم 21/01 المؤرخ في 22/02/2002 يتضمن قانون المالية لسنة 2002، .
- 11- قانون رقم 02/03 المؤرخ في 17/02/2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003 .
- 12- قانون رقم 02/03 المؤرخ في 17/04/2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج. ر. ع. 11، مؤرخة في 19/02/2003.

- 13- قانون رقم 10/03 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة المعدل والمتمم، ج ر العدد 43 المؤرخة في 20/07/2003.
- 14- قانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة المباني و إتمام إنجازها، المعدل والمتمم، ج ر العدد 44 المؤرخة في 03/08/2008.
- 15- قانون رقم 02/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر العدد 13 المؤرخة في 28/02/2011.
- 16- قانون رقم 02/11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمناطق المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر العدد 13 المؤرخة في 28/02/2011.
- 17- قانون رقم 09/16 المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الاستثمار، ج.ر.ع.46، المؤرخة في 03/08/2001.
- 18- قانون رقم 01/99 المؤرخ في 06/01/1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر العدد 02 المؤرخة في 10/01/1999.
- 19- قانون رقم 01/99 المؤرخ في 06/01/1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر العدد 02 ، المؤرخة في 10/01/1999 ص 09.
- 20- الأمر 58/75، مؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر عدد 78، الصادرة بتاريخ 30/09/1975.
- 21- الأمر 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 يتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، ج.ر.ع.47 المؤرخة في 22/08/2001.
- 22- الأمر 03/01، المؤرخ في 20 أوت 2001، المتعلق بقانون الاستثمار، الجريدة الرسمية مؤرخة في 22 أوت 2001.
- 23- الأمر 03-01 السابق ذكره، المعدلة بموجب المادة 06 من الأمر 08/06 مؤرخ في 15/07/2006، ج ر ع 47، صادرة ف 19/07/2006.
- 24- أمر 04-08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية، ج. ر. ع 49 مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.
- 25- الأمر 01/15 المؤرخ في 23/07/2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج. ر. ع 46 المؤرخة في 23/07/2015.

- 26-الأمر 58-75 في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن قانون المدني المعدل والمتمم.
- 27-الأمر 101/76 المؤرخ في 09/12/1976 يتضمن قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة ج.ر.ع 102 صادر في 22/12/1976، المعدل والمتمم بالمادة 04 من قانون 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي.
- 28-الأمر 101-76 السابق ذكره، معدلة بموجب المادة 01 من قانون 08/13 مؤرخ في 30/12/2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014 ج.ر.ع 68 صادر في 31/12/2013.
- 29-أمر رقم 01/15 مؤرخ في 23/07/2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج.ر.ع 40 صادرة في 23/07/2015.

.II المرسوم الرئاسي:

20. المرسوم الرئاسي رقم 479/02 المؤرخ في 31/12/2002 المتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة ويحدد صلاحياته وتنظيمه وعمله، ج.ر.ع 89، مؤرخة في 31/12/2002.
21. المرسوم الرئاسي 236/10 المؤرخ في 07/10/2010 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية الجريدة الرسمية عدد 58، المؤرخة في 07/10/2010.

.III المرسوم التشريعي:

- 20-المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ج.ر.ع 64 ل 10 أكتوبر 1993.

.IV المراسيم التنفيذية:

- 21-المرسوم التنفيذي 323/03 المتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج ر العدد 60 ، المؤرخة في 08/10/2003.
- 22-المرسوم التنفيذي 144/09 مؤرخ في 07 أبريل 2009 المحدد لشروط وكفاءات إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكفاءات تنفيذه، ج.ر.ع 21.
- 23-المرسوم التنفيذي 152/09 المحدد لكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 27، مؤرخة في 06/05/2009.
- 24-المرسوم التنفيذي 427/12 المحدد لإدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 69، مؤرخة في 19//2012.

- 25- المرسوم التنفيذي رقم 385/06 مؤرخ في 18/20/2006 يحدد كفايات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفاعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 70، مؤرخة في 05/11/2006.
- 26- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 02 ماي 2009، محدد لشروط وكفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع استثمارية جريدة رسمية عدد 27 مؤرخة في 06 ماي 2009.
- 27- المرسوم التنفيذي رقم 357/92 المؤرخ في 10\03\1992 المحدد لصلاحيات وزير السياحة و الصناعات التقليدية ج.ر.ع 71.
- 28- المرسوم التنفيذي رقم 70/98، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحتدي قانونها الأساسي، ج.ر.ع 11 المؤرخة في 01/03/1998.
- 29- المرسوم تنفيذي رقم 153/09 مؤرخ في 02 ماي 2009 محدد لشروط وكفايات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، جريدة رسمية عدد 27، مؤرخة في 06 ماي 2009.
- 30- المرسوم رقم 14/85 المؤرخ في 26/01/1985، يحدد شروط تخصيص أماكن تخييم واستغلالها، المعدل والمتمم، ج.ر.ع 05 المؤرخة في 27/01/1985.
- 31- المرسوم 214/88 المؤرخ في 31/10/1988 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، المعدل والمتمم، ج.ر.ع 44، المؤرخ في 02/11/1988.
- 32- المرسوم تنفيذي 232/88 المؤرخ في 31/10/1988 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي ج، ر، ع 51، مؤرخة في 14/12/88، المعدل والمتمم.
- 33- المرسوم التنفيذي رقم 39/94 المؤرخ في 25/01/1994 المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية ج.ر.ع 05 مؤرخة في 26/01/1994.
- 34- المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 21/02/1998 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج، ر، ع 11، المؤرخة في 01/03/1998.
- 35- المرسوم التنفيذي رقم 47/2000 المؤرخ في 01/03/2000 يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وتسييرها ج.ر.ع 10، المؤرخة في 05/03/2000 المعدل

- والمتمم بالمرسوم التنفيذي 248/10 المؤرخ في 2010/10/14، ج. ر. ع. 62، مؤرخة في 2010/10/24.
- 36- المرسوم التنفيذي رقم 49/2000 المؤرخ في 2000/03/01 يحدد شروط وكيفيات إنشاء فروع لوكالات السياحة والسفر، ج. ر. ع. 10، المؤرخة في 2000/03/05.
- 37- المرسوم التنفيذي رقم 75/03 المؤرخ في 2003/02/24 المحدد لصلاحيات وزير السياحة، ج. ر. ع. 13، المؤرخ في 2003/02/26 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 213/06 المؤرخ في 2006/06/18، ج. ر. ع. 40 المؤرخة في 2006/06/18.
- 38- المرسوم التنفيذي رقم 324/03 المؤرخ في 2003/10/05 المتضمن كيفية إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، ج. ر. ع. 60، المؤرخة في 2003/10/08، المعدل والمتمم.
- 39- المرسوم التنفيذي رقم 81/04 المؤرخ في 2004/03/14 يحدد كيفية وضع بنك معطيات للسياحة، ج. ر. ع. 15، المؤرخة في 2004/03/14.
- 40- المرسوم التنفيذي رقم 112/04 المؤرخ في 2004/04/13 يحدد مهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة وتنظيمها وكيفية تسييرها، ج. ر. ع. 24 مؤرخة في 2004/04/18.
- 41- المرسوم التنفيذي رقم 216/65 المؤرخ في 2005/06/11 يتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية، المعدل والمتمم، ج. ر. ع. 41، المؤرخة في 2005/06/12.
- 42- المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في 2006/10/09 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، المعدل والمتمم، ج. ر. ع. 64، مؤرخة في 2006/10/11.
- 43- المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المؤرخ في 2007/04/19 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج. ر. ع. 13، المؤرخة في 2007/02/21.
- 44- المرسوم التنفيذي رقم 114/09 المؤرخ في 2009/04/07 يحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفية تنفيذه، ج. ر. ع. 21 المؤرخة في 2009/04/08.
- 45- المرسوم التنفيذي رقم 257/10 المؤرخ في 2010/10/20 المتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية، ج. ر. ع. 63 المؤرخة في 2010/10/26.

- 46-المرسوم التنفيذي رقم 15/15 مؤرخ في 2015/01/22 المتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة والمناجم ومهامها وتنظيمها، ج. ر. ع 04 المؤرخة في 2015/01/29.
- 47-المرسوم التنفيذي رقم 01/16 المؤرخ في 2016/01/03 يعدل الملحق بالمرسوم رقم 232/88 المؤرخ في 1988/11/05 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ج، ر، ع 01، المؤرخة في 2016/01/06.

ثانيا- المراجع:

I. الكتب:

- 28- أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة الجزائر، 2003.
- 29- أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الإلتزام، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة ثانية، 2005.
- 30- أمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد، حلب بالبليدة، جانفي 2010.
- 31- أنور العمروسي، الملكية وأسباب كسبها في القانون المدني، دار محمود للنشر والتوزيع، 2003-2004.
- 32- بشير مصطفي، نهاية الربيع: الأزمة والحل، دار الجسور للنشر والتوزيع، 2015.
- 33- بعبع إلهام، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد 30، عدد 03، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس. ديسمبر 2019.
- 34- جامد العربي الحضيري، تقييم الاستثمارات، دار الكتب العلمية للنشر والتوزيع، القاهرة 2000.
- 35- الحمامات المعدنية، الديوان الوطني للسياحة، الجزائر 2009.
- 36- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام ط2، دار هومة، الجزائر، 2010.
- 37- سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، ط1، 1999.
- 38- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003.

- 39- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، طبعة 3.
- 40- علي علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة ثامنة 2008.
- 41- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، طبعة 2004.
- 42- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط7، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 43- غنية قدي، نظرية الإلتزام. منشورات قرطبية، ط أولى 2007.
- 44- كحيل حكيم، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، .
- 45- محمودي عبد العزيز، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري، بيت الأفكار، طبعة أولى، 2019.
- 46- موافق عدنان عبد الجبار الحيدري، أساسيات التمويل والاستثمار في صناعة السياحة، مؤسسة الوراقة للنشر والتوزيع، طبعة أولى 2010.
- 47- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، منشورات لباد، ط1، الجزائر، 2006.

II. المقالات:

- 33- بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموعة النصوص القانونية والتنظيمية المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية العدد 01، المركز الجامعي، أحمد بن يحي، الونشريبي، تيسيمسلت الجزائر، يونيو 2016.
- 34- حمديد حميد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي، تامنغست، عدد 05، أكتوبر.
- 35- خروبي ياسمين، النظام القانوني للوكالة الوطنية في ترقية الاستثمار، مجلة العلوم الإدارية والمالية جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي، الجزائر، مجلد 01، عدد 01، ديسمبر 2017.
- 36- عبد الحق لخداري وحسيبة زغلامي، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع السياحي، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة عدد 11، جانفي 2019.

- 37- فردي كريمة، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 46، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، ديسمبر 2016.
- 38- مجلس الدولة، قرار رقم 11950، المؤرخ في 09/03/2004، قضية شركة نقل المسافرين ضد بلدية وهران، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، 2013.
- 39- محمد عبد الصمد رزاز، التهيئة السياحية وأثرها على التنمية المحلية، يوم دراسي حول التهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية، بدار الثقافة محمد بوضياف، برج بوعريبيج، يوم 2009/12/21.
- 40- مصطفى عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية و السياسية عدد 06، جامعة علي لونيسى البليدة، الجزائر، نوفمبر 2014.
- 41- مراد بلكعيبات، مقال بعنوان دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأغواط، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 7 جوان 2012.

III. الأطروحات والمذكرات:

• الأطروحات:

- 37- راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، السنة الجامعية 2014-2015.
- 38- مراد بلكعيبات، منح الامتياز للاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، السنة الجامعية 2011/2012.

• المذكرات

- 39- حنشيش منى، النظام القانوني المؤسسي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري كلية الحقوق جامعة يحي فارس بالمدينة 2012/2013.
- 40- زينة عسارس، العقار السياحي، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة الرابعة والعشرين، الفترة التكوينية 2013/2016.

- 41- كريمة العيفاري وسليمة خرق ف الله، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم)أداة لتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة(، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، قسم قانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، السنة الجامعية 2012-2013.
- 42- مهيلة عبد الحق وكشيشب شمس الدين، دور المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق 2025 في تطوير القطاع السياحي في الجزائر، تخصص تسويق فندقي وسياحي كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل سنة جامعية 2018-209.

ملخص المذكورة

تصميم وإخراج مكتبة عمون للتعليم

ملخص

يعد العقار السياحي أحد أصناف العقار الموجه للإستثمار ، وقصد جعله أحد ركائز التنمية الإقتصادية و السياحية كرس المشرع نمط الإمتياز كآلية لإستغلاله و تعد أملاك الدولة بنوعيتها الخاصة و العامة نطاق تطبيقه ، و قد ظهر ذلك سنة 2008 عندما أقر المشرع بنظام الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل عن طريق المزاد العلني كأصل عام و التراضي كإستثناء على الأراضي الدولة الخاصة ، لنصل في الأخير لتبني نظام الإمتياز بالتراضي بموجب قانون المالية التكميلي 2011 بهدف تشجيع المستثمرين.

Abstract

The tourist land is one of the types of property direct to investment . In order to make it one of the pillars of economic and tourism development ,the legislator has established the mode of concession as a mechanism for its exploitation .

The state's public and private property is the scop of its application . This revealed in 2008 when the lgislator approved the non . The way of the public auction as an asset and consent as an exeption to the teritory of the private state , finally to adopt the system of concession by mutual consent under the suppbmentary finance law 2011 to encourage investrors .

فقرس المكتوبات

تصميم وإنجاز مكتبة عون للتعليم

الصفحة	المحتوى
	شكر وعرهان اهداء قائمة المختصرات
01	مقدمة
	الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.
08	المبحث الأول: الإطار القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.
08	المطلب الأول: طبيعة ملكية وعاء العقار السياحي وقابلية استغلاله.
08	الفرع الأول: طبيعة ملكية العقار السياحي.
14	الفرع الثاني: قابلية استغلال الوعاء العقاري السياحي عن طريق الامتياز.
18	المطلب الثاني: مفهوم عقد الامتياز في إطار الاستثمار
18	الفرع الثاني: أحكام عقود الامتياز.
23	الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز:
34	المبحث الثاني: إجراءات منح الامتياز على العقار السياحي في إطار الاستثمار.
34	المطلب الأول: نظام منح الامتياز.
34	الفرع الأول: الجهة المخولة بمنح الامتياز.
37	الفرع الثاني: شروط منح عقد الامتياز.
43	المطلب الثاني: الأحكام الخاصة بمنح الامتياز.
43	الفرع الأول: صيغة منح الامتياز في ظل الأمر 04/08:
46	الفرع الثاني: صيغة منح الامتياز في ظل قانون المالية التكميلي لسنة 2011.
50	ملخص الفصل الأول:

الفصل الثاني: الأحكام المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي	
53	المبحث الأول: تهيئة وتسيير العقار السياحي.
53	المطلب الأول: التهيئة السياحية ودورها في التنمية.
54	الفرع الأول: تعريف التهيئة السياحية.
56	الفرع الثاني: التهيئة السياحية أداة للتنمية السياحية.
63	المطلب الثاني: تسيير العقار السياحي.
63	الفرع الأول: الهيئات المسيرة على المستوى الوطني.
70	الفرع الثاني: الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى المحلي.
75	المبحث الثاني: عوامل الجذب والحماية الواقعة على الاستثمار في العقار السياحي.
75	المطلب الأول: تدابير تحفيزية للاستثمار في العقار السياحي
75	الفرع الأول: حوافز جبائية
78	الفرع الثاني: المزايا الممنوحة للمستثمرين
83	المطلب الثاني: الحماية الواقعة على الإستثمار في العقار السياحي
83	الفرع الأول: الحماية الإدارية للعقار السياحي
92	الفرع الثاني: الحماية القضائية للعقار السياحي
99	ملخص الفصل الثاني:
101	خاتمة
105	مصادر و مراجع