



المركز الجامعي الشيخ أمود بن مختار إيليزي معهد الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر في القانون
تخصص: قانون خاص معمق

بعنوان:

عقد الامتياز على الاستثمار السياحي فالتشريع الجزائري

تحت إشراف:

الأستاذ: العمري خالد

من إعداد الطلبة:

زرقاط زهية ✓

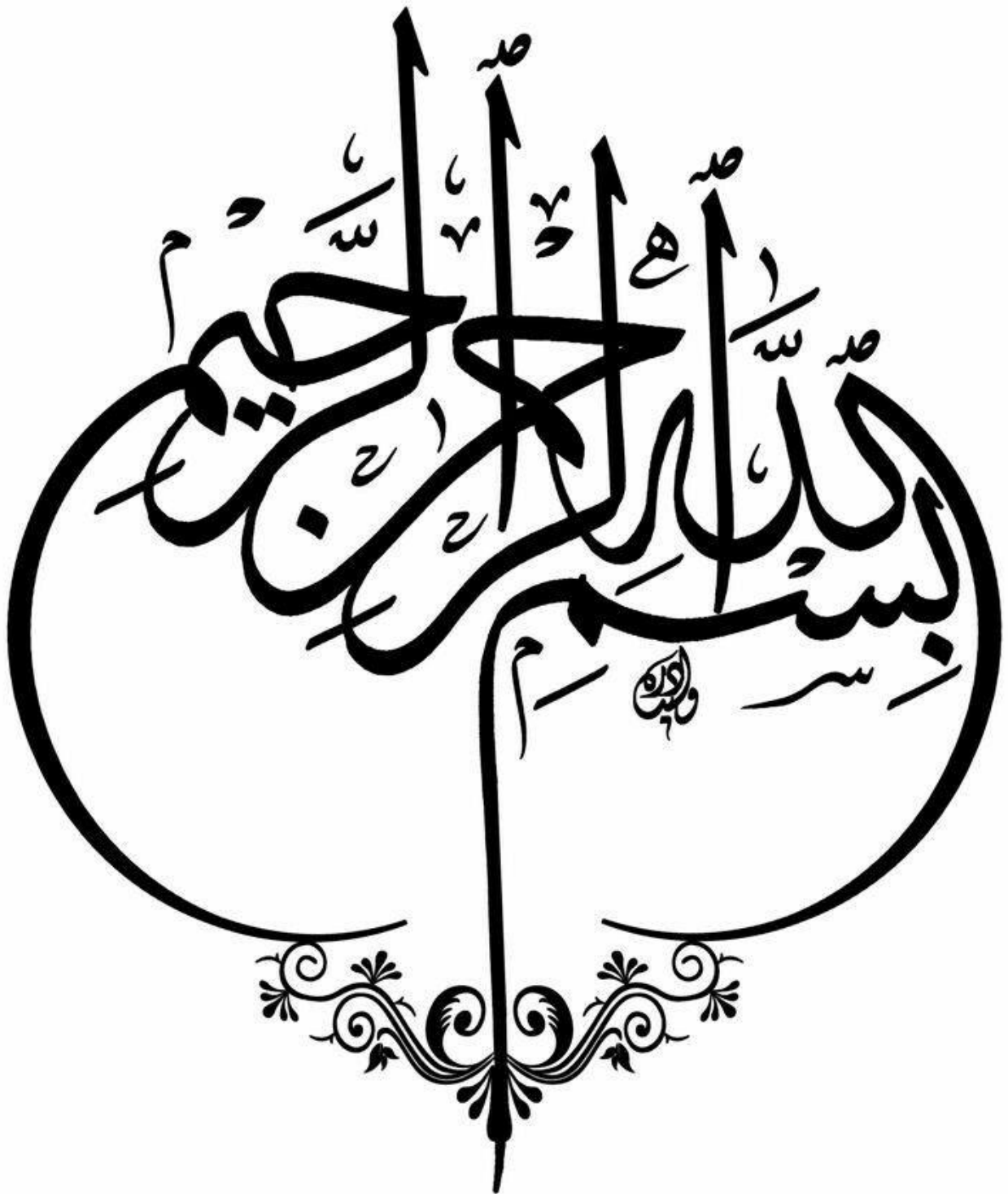
زرقاط مروة ✓

وناس شريفة فاطمة الزهراء ✓

لجنة المناقشة

| الصفة | المؤسسة الأصلية | اسم الأستاذ |
|--------------|-----------------------|--------------------------|
| رئيسا | المركز الجامعي إيليزي | الأستاذ: عبدو علي الطاهر |
| مشرفا ومقررا | المركز الجامعي إيليزي | الأستاذ: العمري خالد |
| مناقشا | المركز الجامعي إيليزي | الأستاذ: بن ساحة يعقوب |

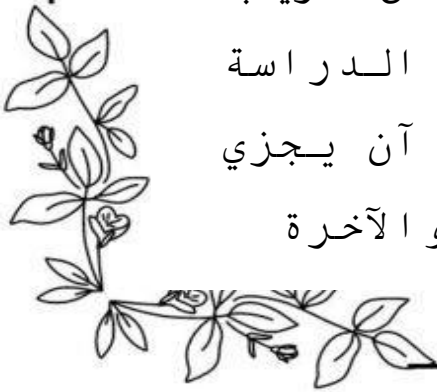
الموسم الجامعي 2024-2025



قُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ
وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ إِلَى
عَالِمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ
بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ (105)

بسم الله الرحمن الرحيم الحمد لله ما
نجحنا وما علونا ولا توفقنا الا
برضاه الحمد لله ما اجتزنا دربا
ولا تخطينا جهدا الا بفضله واليه
ينسب الفضل

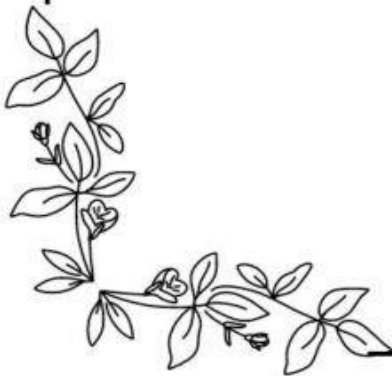
بكل فخر اهدي تخرجي إلى والدي
الغالين أطال الله في عمرها . . إلى
عائلتي الكريمة إلى كل من
ساعدني وكان له دور من قريب
اوبعيد في إتمام هذه الدراسة
سائلة المولى عز وجل أن يجزي
الجميع في الدنيا والآخرة



إهداء

الحمد لله وكفى والصلاة على
الحبيب المصطفى وأهله ومن
وفى أما بعد:

أهدي ثمرة جهدي إلى والديّ
الكريمين أطال الله في عمرهما،
إلى أفراد عائلتي الكريمة
كلُّ بإسمه، إلى كل من مدّ لي
يد العون والمساعدة في
إخراج هذا البحث، إلى كل من
أفادني ووجهني ولو
بالكلمة الطيبة



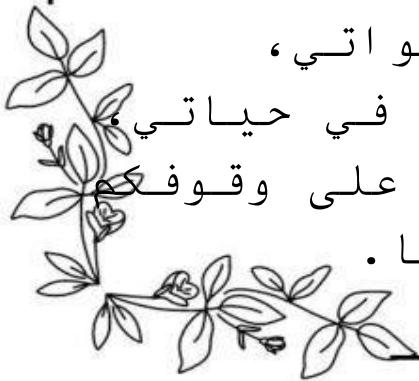
إلى روح والدي الطاهرة ،
الذي علّمني أن الطموح لا حدود
له ، وغرس في قلبي حب العلم...
رحمك الله وجعل الجنة مأواك .

إلى أمي الغالية ،
نبض قلبي ومصدر قوتي... .

إلى زوجي الكريم ،
رفيق دربي ، وسندي في مسيرتي ،
شكرًا لدعمك وتشجيعك الذي كان
نورًا في كل لحظة تعب .

إلى أبنائي الأعزاء ،
زهور عمري ، وأملي في
المستقبل...
من أجلكم سعيت ، وبكم أفتخر .

إلى إخوتي وأخواتي ،
أنتم الحضور الجميل في حياتي ،
لكم محبتي وامتناني على وقوفكم
بجانبي دومًا .



بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله الذي بنعمته
تم الصالحات،
وبتوفيقه تتحقق
الغايات.

أتقدم بخالص عبارات
الشكر والتقدير
والامتنان إلى الأستاذ
الفاضل الدكتور **العمرى**
خالد الذي كان
لتوجيهاته القيمة،
وملاحظاته البناءة،
ومتابعته المتواصلة،
بالغ الأثر في إنجاز
هذا العمل المتواضع.
لقد كنت نعم الأستاذ
والموجه، فجزاه الله عني



قائمة بأهم المختصرات :

ج.ر.ج.ج : الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

م.ر.ر : مرسوم رئاسي رقم

م.ت.ر : مرسوم تنفيذي رقم

د.م.ج : ديوان المطبوعات الجامعية

د.ج : دينار ج ازئري

د.س.ط: دون سنة طبع

من الصفحة رقم.. إلى الصفحة رقم... ص ص

الصفحة رقم: ص

Liste des abréviations :

T: Tome

V: Volume

Éd : Édition

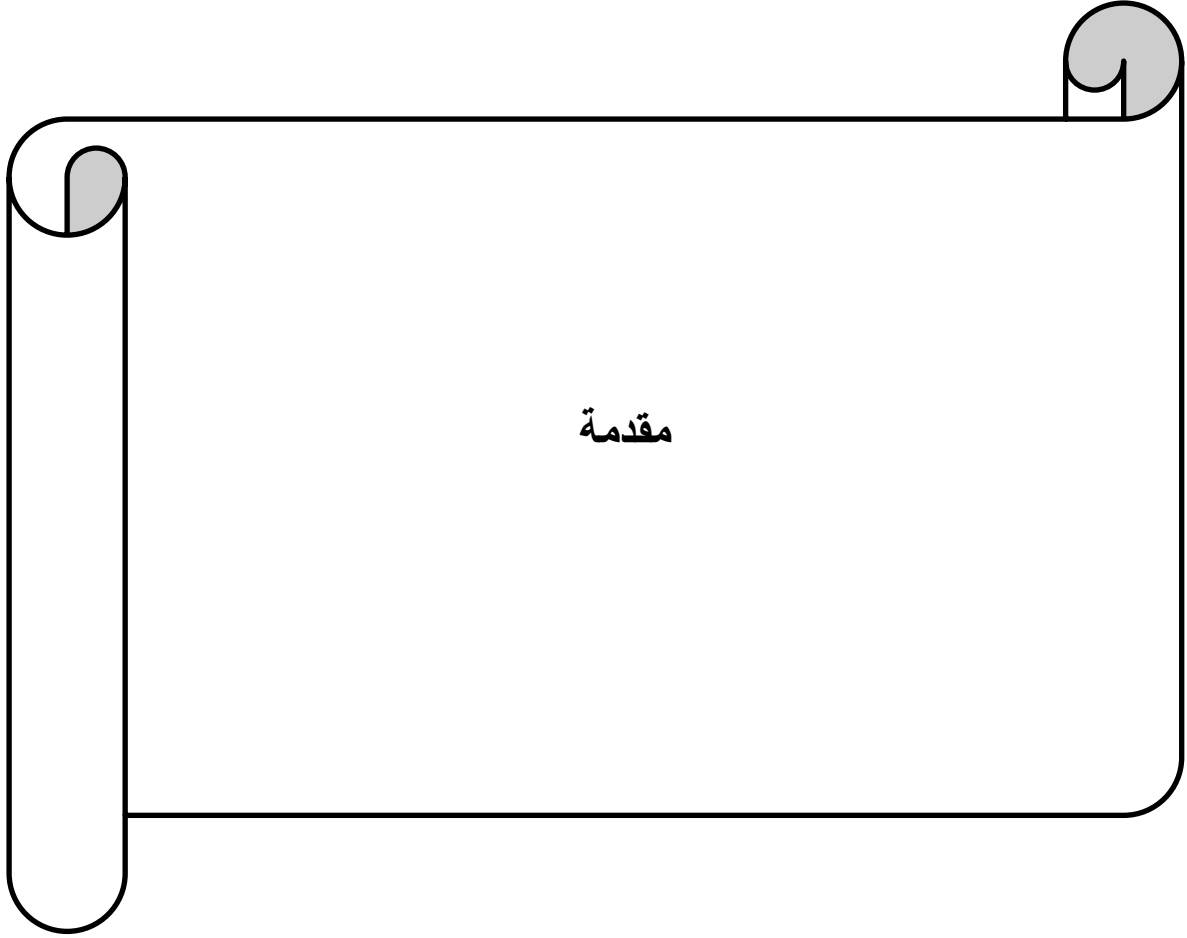
LGDJ : Libraire Générale de Droit et de Jurisprudence

N° : Numéro

Op.cit. : Référence précédant cité

P. Page

PP. De la page jusqu'à la page



مقدمة

تُعد السياحة في العصر الحديث من بين أهم القطاعات الاقتصادية الحيوية التي تعوّل عليها الدول لتحقيق التنمية المستدامة، نظراً لما تدرّه من عائدات مالية وما توفره من مناصب شغل، فضلاً عن دورها في تنشيط حركة التبادل الثقافي والانفتاح على العالم. ولعلّ السياحة أصبحت اليوم تُقاس بقدرة الدولة على استقطاب رؤوس الأموال والاستثمارات وتوفير البنى التحتية والخدمات التي تضمن للزائر تجربة نوعية وأمنة. وفي هذا السياق، أولت الجزائر في السنوات الأخيرة اهتماماً متزايداً بقطاع السياحة، باعتباره أحد البدائل الاستراتيجية لتحقيق التنوع الاقتصادي بعيداً عن الريع النفطي، وذلك من خلال وضع سياسات وبرامج تهدف إلى تطوير هذا القطاع الحيوي.

حيث تمتلك الجزائر مقومات سياحية هائلة تؤهلها لتكون من بين الوجهات المتميزة على المستوى الإقليمي والدولي، فهي بلد يتسم بتنوع جغرافي فريد، حيث تمتد سواحلها على شريط طويل من البحر الأبيض المتوسط، وتحوي مناطق جبلية وسهولاً خصبة وصحاري مترامية الأطراف، فضلاً عن التراث الثقافي والتاريخي الغني والمتنوع. إلا أن هذا الثراء الطبيعي والثقافي لم ينعكس بالشكل الكافي على الواقع السياحي، بسبب عدة معوقات أبرزها ضعف الاستثمار السياحي، ونقص الهياكل القاعدية، والبيروقراطية الإدارية، وغياب رؤية استراتيجية فعالة لاستغلال هذه الثروات بالشكل الأمثل.

ومن بين أهم الركائز التي تُبنى عليها المشاريع السياحية الناجحة هو العقار السياحي اذ أورد المشرع الجزائري مصلح العقار السياحي اول مرة سنة 2003 في المادة 20 من القانون 03/03 المعدل والمتمم المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ودراسة التهيئة السياحية ، إذ يشكّل العقار السياحي القاعدة الأساسية التي تُقام عليها مختلف المشاريع السياحية، من فنادق ومنتجعات وقرى سياحية وغيرها من الهياكل التي تُمثل النواة الأساسية لأي نشاط استثماري سياحي. ويُعد العقار السياحي في الجزائر من بين الإشكاليات التي تواجه المستثمرين، نظراً لتعقيد الإجراءات الإدارية، اصدر المشرع الجزائري الامر 08-04 المؤرخ فالفاتح سبتمبر 2008 المعدل والمتمم الذي يحدد النظام الوحيد للامتياز الغير قابل لتحويل للتنازل طويل المدى، وشروط وكيفيات منحه على الأراضي التابعة لأملاك الدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية والذي عدل بعض مواده من خلال القانون 11-11 قانون المالية التكميلي لسنة 2011 فان الامتياز يمنح على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة , واهم ما جاء به المشرع

الجزائري بعد اجتهادات متواصلة من اجل تسهيل وتشجيع المستثمر على انجاز المشاريع التنموية في الآجال المحدد التعديل الأخير القانون رقم 17-23 منح العقار الاقتصادي التابع لأمالك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل يمنح من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار APPI يحصل المستثمر من خلال منصة رقمية على معلومات ضرورية لمرافقته بكل دقة وجدية و ايجابية تشجيعا على الاستثمار و التنمية المستدامة .

كما يُعد عقد الامتياز العقاري أحد الصيغ القانونية التي تم اعتمادها في إطار تفعيل أدوات تسيير العقار العمومي وتوجيهه نحو مشاريع اقتصادية ذات مردودية، لا سيما في المجال السياحي.

يتضمن عقد الامتياز التزامات وحقوقاً متبادلة بين الدولة والمستثمر، تهدف إلى ضمان تنفيذ المشروع في آجاله المحددة وبالشروط المتفق عليها، ويُخضع في حالة الإخلال ببنوده لعقوبات قد تصل إلى سحب الامتياز.

ورغم أهمية عقد الامتياز في دعم الاستثمار السياحي، إلا أن الواقع يكشف عن عدة عراقيل، منها ما يتعلق بتطبيق النصوص القانونية، ومنها ما يرتبط بالجانب العملي والإداري، كالبيروقراطية، وضعف المتابعة والمراقبة، وصعوبة الحصول على التمويل، مما يدفع للتساؤل حول مدى فعالية هذه الآلية في تحقيق أهداف الدولة المتعلقة بترقية الاستثمار السياحي.

أولاً : الإشكالية

انطلاقاً مما سبق تبرز إشكالية هذه الدراسة على النحو الآتي:

ما مدى فاعلية ونجاعة عقد الامتياز في تعبئة واستغلال العقار السياحي لتحقيق التنمية السياحية في الجزائر؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية مجموعة من التساؤلات الفرعية، أبرزها:

- ما هو الإطار القانوني والمؤسسي الذي يحكم عقد الامتياز في الجزائر؟
- كيف تُمنح عقود الامتياز في المجال السياحي، وما هي شروطها وآليات مراقبتها؟

- ما هي التحديات العملية التي تواجه المستثمرين في استغلال العقارات السياحية عن طريق الامتياز؟
- إلى أي حد تساهم هذه العقود في تطوير الاستثمار السياحي وتحقيق التنمية المحلية؟

ثانيا : الفرضيات

وللإجابة عن هذه الإشكالية، تُطرح الفرضيات الآتية:

- 1) يُعتبر عقد الامتياز آلية قانونية مرنة وفعالة لتسهيل الحصول على العقار السياحي دون التنازل عن ملكيته العمومية.
- 2) يواجه المستثمرون صعوبات في تنفيذ المشاريع السياحية الممنوحة بعقد امتياز بسبب التعقيدات الإدارية والتمويلية.
- 3) يسهم تطبيق عقد الامتياز بشكل منظم ومدروس في تنمية السياحة المحلية واستقطاب رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية.
- 4) تحتاج المنظومة القانونية والتنظيمية لعقود الامتياز إلى مراجعة وتحديث لضمان تحقيق أهداف التنمية السياحية المنشودة.

ثالثا : أهمية البحث

تبرز أهمية هذا الموضوع من خلال ارتباطه المباشر بأحد القطاعات الاستراتيجية التي تعوّل عليها الجزائر في إطار سياساتها الرامية إلى تحقيق التنويع الاقتصادي، ألا وهو قطاع السياحة، الذي يُعد محركاً أساسياً للتنمية المستدامة ومصدراً واعداً لجلب الاستثمار وخلق الثروة ومناصب الشغل. وتتجلى الأهمية العلمية والعملية لهذا الموضوع في كونه يتناول عقد الامتياز كآلية قانونية لتعبئة وتسيير العقار السياحي العمومي، وهو من المواضيع الحديثة نسبياً في التشريع الجزائري، لا سيما في ظل الإصلاحات التي عرفها مجال الاستثمار منذ صدور القانون رقم 04\08 المتعلق بتسيير

الأملك الوطنية عن طريق الامتياز، وظهور توجه رسمي نحو تحرير العقار العمومي وتوجيهه نحو مشاريع منتجة، مع المحافظة على طابعه العام.

كما تكمن أهمية هذه الدراسة في كونها تسعى إلى تحليل مدى نجاعة هذا الإطار التعاقدى (عقد الامتياز) في تشجيع الاستثمار في القطاع السياحي، وذلك من خلال ربط البعد القانوني بالبُعد الاقتصادي والتنظيمي، بغرض الكشف عن النقائص والقيود التي قد تعيق فعالية هذه الأداة، واقتراح آليات تُمكن من تجاوزها، ما يمنح البحث طابعاً تطبيقياً يمكن أن يُسهم في إثراء النقاش الأكاديمي والمساهمة في رسم سياسات أكثر فعالية في مجال تسيير العقار السياحي.

لذلك فإن هذه الدراسة تكتسي أهمية إضافية بالنظر إلى ندرة البحوث التي تناولت موضوع عقد الامتياز في المجال السياحي بصفة خاصة، مما يجعلها محاولة لردم فجوة معرفية قائمة، وفتح آفاق جديدة أمام الباحثين والمهتمين بالسياسات العمومية المتعلقة بالعقار والاستثمار السياحي في الجزائر.

رابعاً : أهداف البحث :

- ❖ يسعى هذا البحث إلى تحقيق جملة من الأهداف النظرية والتطبيقية، يمكن تلخيصها فيما يلي :
- ❖ التعرف على واقع السياحة في الجزائر وإبراز أهميتها الاقتصادية.
- ❖ توضيح الطبيعة القانونية للعقار السياحي وطرق تسييره.
- ❖ دراسة عقد الامتياز كآلية قانونية لتخصيص واستغلال العقار السياحي.
- ❖ تحليل مدى فعالية عقد الامتياز في تشجيع الاستثمار السياحي.
- ❖ رصد الصعوبات القانونية والإدارية التي تواجه المستثمرين في إطار عقد الامتياز.
- ❖ تقديم مقترحات لتحسين نظام الامتياز العقاري في المجال السياحي.

خامساً : دوافع اختيار الموضوع

يعود اختيار موضوع "عقد الامتياز على الاستثمار السياحي" إلى جملة من الدوافع الذاتية والموضوعية، يمكن إبرازها كما يلي:

أولاً: الدوافع الذاتية

- الاهتمام الشخصي بالمسائل القانونية المتعلقة بال عقار السياحي والاستثمار السياحي
- نعمل حالياً على انشاء مؤسسة ناشئة مختصة في مجال الاستثمار السياحي.
- الرغبة في تعميق الفهم حول الآليات القانونية الحديثة المعتمدة في تسيير الممتلكات العمومية، خصوصاً في المجال السياحي.
- الطموح للمساهمة الأكاديمية في موضوع لا يزال يشهد ندرة في المعالجة البحثية المتخصصة، خاصة وانه شهد قانون المالية تعديلات هامة في السنوات الاخيرة تخص عقد الامتياز في الاستثمار السياحي من زاوية العلاقة بين عقد الامتياز والعقار السياحي.

ثانياً: الدوافع الموضوعية

- الأهمية الاقتصادية المتزايدة للقطاع السياحي في الجزائر، واعتباره خياراً استراتيجياً لتحقيق التنويع الاقتصادي.
- الدور المحوري للعقار السياحي في تنشيط الاستثمار السياحي، والحاجة إلى أدوات قانونية ناجعة لتسييره.
- حداثة تطبيق نظام الامتياز في هذا المجال، وما يطرحه من إشكالات عملية وقانونية تتطلب دراسة معمقة.
- ضعف الاستثمار السياحي رغم توفر المقومات، ما يستدعي الوقوف على العقبات القانونية، ومنها ما يرتبط بعقد الامتياز.
- اهتمام الحكومة الجزائرية بالاستثمار السياحي والسعي في تسهيل إجراءاته من اجل جذب المستثمر الاجنبي والمحلي

سادساً: المنهج المتبع

نظراً لطبيعة الموضوع التي تجمع بين الجانب القانوني النظري والجانب التطبيقي العملي، فقد تم الاعتماد على المنهج التحليلي الوصفي كإطار رئيسي لدراسة وتحليل النصوص القانونية والتنظيمية

ذات الصلة بعقد الامتياز والعقار السياحي، وذلك لفهم الإطار المفاهيمي والمرجعي الذي يحكم العلاقة بين الدولة والمستثمر في هذا المجال.

سابعا : الدراسات السابقة

الدراسة الأولى :

بوساحة نجا، زعبي عمار (2021) - رسالة ماجستير هدفت هذه الدراسة إلى تقييم فعالية عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، انطلاقًا من إشكالية تتمثل في غياب آليات قانونية وتنظيمية واضحة تضمن حقوق المستثمرين وأصحاب الأملاك العمومية وتسهّل تطبيق هذه العقود. اعتمد الباحثان المنهج الوصفي-التحليلي من خلال مراجعة القوانين والأنظمة المنظمة لعقد الامتياز في التشريع الجزائري، وتحليل مجموعة من دراسات الحالة المقارنة لتسليط الضوء على أبرز التحديات التي تواجه تنفيذ هذه العقود. أظهرت نتائج الدراسة أن عقد الامتياز يسهم بفاعلية في تنشيط الاستثمار السياحي عند توحيد صيغ العقود وتقليص البيروقراطية، كما أكدت الحاجة إلى تعزيز الآليات الرقابية وتطوير الإطار التشريعي لحماية حقوق جميع الأطراف.

الدراسة الثانية:

عاشور أحمد بلخير مصطفى (2024) - رسالة ماجستير هدفت هذه الدراسة إلى تبين الإطار القانوني لعقد الامتياز وأبعاده في الاستثمار السياحي بالجزائر، من خلال الوقوف على طبيعة عقد الامتياز وأركانه القانونية والإجراءات المطبقة لمنحه وإلغائه. انطلقت إشكالية البحث من غياب توحيد تشريعي واضح وضوابط عملية تضمن حسن سير عقود الامتياز وحماية مصالح جميع الأطراف. اعتمد الباحث في منهجيته على المنهج الوصفي-التحليلي، وذلك عبر مراجعة نصوص القوانين واللوائح المنظمة لعقد الامتياز، واستعراض آليات الرقابة القضائية والإدارية المطبقة. أظهرت نتائج الدراسة أن الإطار القانوني الراهن يفتقر إلى تنسيق كافٍ بين النصوص وغياب آليات تنفيذ فعّالة، وأوصت بضرورة تطوير نصوص تشريعية

تدمج بين الوضوح والإجراءات المبسطة، وإنشاء هيئات رقابية مستقلة لضمان تنفيذ العقود وفق المعايير المرسومة.

الدراسة الثالثة :

سلالي مصطفى (2023) اطروحة دكتوراه

تهدف هذه الدراسة الى التعريف بعقد الامتياز المعتمد في منح العقار في اطار الاستثمار من خلال تسليط الضوء على الجانب النظري لهذا العقد و توضيح الحافطة العقارية بجميع انواعها سياحية موضوع بحثنا و صناعية و حضرية و كذا فلاحية الموجهة للإقامة مشاريع استثمارية وفق مختلف الانظمة التي اعتمدها المشرع الجزائري في تحديد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، انطلاقاً من إشكالية مدى نجاعة الية عقد الامتياز في تحقيق الحماية للعقار و العمل على جذب المستثمر لتحقيق التنمية الاقتصادية اعتمد الباحث المنهج التحليلي الذي يظهر من خلال النصوص القانونية و التعليق عليها بالإضافة الى استعمال المنهج الوصفي الذي لا بد الاعتماد عليه لوصف مختلف الظواهر القانونية من خلال التتبع التطور التشريعي المتعلق بمنح الامتياز نلاحظ ان المشرع عمل على التعديلات القانونية التي مست التشريعات المتعلقة بمنح الامتياز على العقار بتذليل الصعوبات و تسهيل الاجراءات المعقدة امام المستثمرين من اجل كسب ثقتهم و جذبهم نحو الاستثمار لتجسيد المشاريع التنموية. اظهرت هذه الدراسة المساهمة الهامة للمشرع ولحد بعيد من خلال تكريس الية عقد الامتياز في منح العقار الموجه للاستثمار من خلال تنظيم عمليات المنح وتبسيط الاجراءات وازاحة العراقيل الإدارية بالإضافة الى الضمانات والتحفيزات المالية من اجل المحافظة على العقار التابع لأملاك الدولة و تثمينه.

المنهج المستخدم:

نظراً لطبيعة الموضوع التي تجمع بين الجانب القانوني النظري والجانب التطبيقي العملي، فقد تم الاعتماد على المنهج التحليلي الوصفي كإطار رئيسي لدراسة وتحليل النصوص القانونية والتنظيمية

ذات الصلة بعقد الامتياز والعقار السياحي، وذلك لفهم الإطار المفاهيمي والمرجعي الذي يحكم العلاقة بين الدولة والمستثمر في هذا المجال.

تقسيمات الدراسة :

"سنتناول في هذه الدراسة موضوع عقد الامتياز كآلية قانونية لدعم الاستثمار السياحي في الجزائر، من خلال تقسيم البحث إلى فصلين رئيسيين، يتناول أولهما النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي، حيث نُخصص المبحث الأول للإطار القانوني للعقار السياحي ومفهوم عقد الامتياز، بينما نخصص المبحث الثاني لطرق إدارة وتسيير العقار السياحي وأدوار الهيئات المكلفة بذلك. أما الفصل الثاني، فيُعنى بإجراءات منح الامتياز، حيث نتطرق في المبحث الأول إلى شروط وآليات منح العقار السياحي للمستثمرين، وفي المبحث الثاني إلى الضمانات القانونية والإدارية والحوافز الجبائية الممنوحة للمستثمرين بهدف تشجيع الاستثمار في القطاع السياحي. وتُختتم الدراسة بخاتمة تتضمن أبرز النتائج المستخلصة من البحث والتوصيات المقترحة لتحسين الإطار القانوني والتنظيمي لعقد الامتياز في المجال السياحي".

الفصل الأول :

النظام القانوني لعقد الإمتياز على العقار السياحي

تمهيد :

يعد عقد الامتياز من الأدوات القانونية المهمة التي تلجأ إليها الدول لتنمية القطاع السياحي وتحفيز الاستثمارات، وذلك من خلال تمكين المستثمرين من استغلال العقارات السياحية العامة أو الخاصة وفق شروط محددة تضمن تحقيق المنفعة العامة وتحافظ على المصلحة الاقتصادية للدولة.

وقد برز هذا العقد كوسيلة فعالة لتحقيق التوازن بين متطلبات التنمية السياحية وحماية الموارد الطبيعية، حيث يتيح للمستثمرين فرصة الاستفادة من العقارات السياحية لفترة زمنية معينة مع الالتزام بشروط تضمن جودة الخدمات المقدمة واستدامة المشاريع السياحية.

ويتطلب النظام القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي دراسة شاملة لمجموعة من الجوانب، بدءاً من الطبيعة القانونية للعقد، والأسس التي يقوم عليها، إلى الحقوق والالتزامات المترتبة على أطرافه، وكذلك الإطار التشريعي الذي ينظمه. كما يثير هذا النظام العديد من الإشكالات القانونية المرتبطة بآليات إبرام العقد، ومدى توافقه مع القواعد القانونية العامة في العقود الإدارية أو العقود التجارية، فضلاً عن آليات تسوية النزاعات الناشئة عنه.

المبحث الأول: الإطار القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي

عقد الامتياز على العقار السياحي يعتبر آلية قانونية هامة تستخدمها الدول لتحفيز الاستثمار في القطاع السياحي. هذا العقد يمنح المستثمرين الحق في استغلال أراضي تابعة للأمالك الخاصة للدولة لمدة معينة، مما يساهم في تعزيز التنمية السياحية وتحقيق أهداف التنمية الاقتصادية. فيما يلي نظرة عامة على الإطار القانوني لعقد الامتياز على العقار السياحي.

المطلب الأول: الإطار القانوني لعقد الإمتياز على العقار السياحي

كرس المشرع الجزائري نمط الإمتياز كألية لاستغلاله وجعل العقار السياحي التابع لأملاك الدولة بنوعيتها العامة والخاصة نطاق لتطبيق الإمتياز وتجسيد المشاريع السياحية التنموية

الفرع الأول : طبيعة ملكية العقار السياحي :

يعتبر العقار السياحي من بين أهم عناصر التنمية الاقتصادية، حيث يلعب دوراً رئيسياً في جذب الاستثمارات وتعزيز القطاع السياحي. وتختلف طبيعة ملكية هذا النوع من العقارات وفقاً للقوانين المنظمة له في كل دولة، حيث قد يكون مملوكاً ملكية خاصة أو عامة، وقد يخضع لنظام قانوني خاص ينظم استغلاله وإدارته، وفيما يلي سنتطرق الى الاحكام العامة المتعلقة بملكية العقار السياحي وفق للتشريع الجزائري.

استناداً إلى المادة 20 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، فإن 1 العقار السياحي الذي يمكن البناء عليه يتكون من ثلاثة أصناف من الأراضي، كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية، وهي كالتالي:

أولاً: الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية:

الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية في الجزائر تشكل جزءاً أساسياً من الممتلكات العامة التي تديرها الدولة، وتخضع لإطار قانوني محدد ينظم استخدامها وإدارتها. هذه الأراضي تعتبر ملكاً للشعب الجزائري، وتُدار من قبل الدولة نيابة عنه، بهدف تحقيق المصلحة العامة والتنمية المستدامة. تشمل هذه الأراضي مساحات واسعة من الأراضي الزراعية، والغابات، والمناطق الساحلية، والمساحات المخصصة

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 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على أراضي تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج. ر. ع 49 مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

للمشاريع العامة مثل البنية التحتية والمرافق العامة، تُصنف الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية في الجزائر إلى عدة فئات، منها:

وفقاً لما ورد في نص المادة 14 من القانون 30/90 الخاص بقانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، فإن الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها الدولة تشمل نوعين رئيسيين: الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية.¹ ويتميز كلا النوعين بعدم قابليتهما للتصرف أو التقادم أو الحجز بأي شكل من الأشكال.²

1_ الأملاك العمومية الطبيعية :

تشير الأملاك التي تنشأ بفعل الظواهر الطبيعية، دون أي تدخل بشري في تكوينها، إلى نوع من الممتلكات التي تقوم الدولة بتوثيق وجودها وتحديد نطاقها باعتبارها أملاكاً عمومية. وتشمل هذه الأملاك عمومًا الأملاك البحرية، الموارد المائية، والثروات الطبيعية.³

وقد أوضحت المادة 21 من القانون 3 المتعلق بقانون الأملاك الوطنية، الأملاك المندرجة ضمن هذه الفئة، مثل الشواطئ، المياه البحرية الداخلية، البحيرات، المسطحات المائية الأخرى، والمجالات الواقعة ضمن حدودها القانونية. بالإضافة إلى ذلك، يشمل القانون الموارد الطبيعية السطحية والجوفية، بما في ذلك الموارد المائية بمختلف أشكالها، إلى جانب المناطق البحرية كما ينص عليه قانون المياه.⁴

¹ انظر المادة 14 من القانون 30/90، مرجع نفسه

² أعرم يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة الجزائر، 2003، ص 28

³ مصطفى عايدة التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية و السياسية عدد 06، جامعة علي لوئيسي البلدية الجزائر، نوفمبر 2014، ص 157.

⁴ انظر مادة 15 من القانون 30/90، مرجع سابق.

أ_ الشاطئ: يُعد الشاطئ من بين المناطق التي تُعتبر وجهة رئيسية للسياحة الشاطئية خلال موسم الصيف، حيث يُشكل جزءًا من مناطق التوسع السياحي، وقد تم تعريفه في المادة 102/03 من القانون الخاص بالقواعد العامة لاستخدام واستغلال الشواطئ لأغراض سياحية، على أنه مساحة إقليمية على الساحل الطبيعي، تشمل المنطقة التي تغمرها أمواج البحر عند أعلى مستوى لها خلال العام في الظروف الجوية العادية، بالإضافة إلى المناطق المحيطة بها التي تُحدد حدودها بناءً على موقعها وإمكاناتها لاستيعاب منشآت معينة بهدف استغلالها سياحيًا².

وفقًا لأحكام القانون 30/90 المتعلق بالأماكن الوطنية، لا يمكن استغلال الشواطئ إلا بعد الحصول على ترخيص رسمي يصدره الوالي، بناءً على توصية من اللجنة الولائية المختصة التي تقوم بدراسة إمكانية فتح الشاطئ للسياحة أو منعه³.

يشترط قبل بدء استغلال الشاطئ أن يتم تجهيزه وتجهيته بما يتوافق مع مخطط التهيئة السياحية، الذي يحدد مجموعة من الأشغال والتجهيزات الضرورية لجعله قابلاً للاستغلال السياحي. ويتماشى هذا الإجراء مع القانون 02/02 الخاص بحماية الساحل وتعزيز قيمته، والذي نص على إعداد مخطط خاص بكل شاطئ يُعرف بمخطط تهيئة الشاطئ، بهدف حماية الفضاءات الساحلية، لا سيما المناطق الحساسة منها. وقد تم تفصيل هذه الإجراءات بدقة في المرسوم التنفيذي رقم 09-144⁴.

ب_ المياه الحموية :

وفقًا للمادة 02 من القانون 03/03 الخاص بمناطق التوسع والمواقع السياحية، تُعرّف مناطق التوسع السياحي بأنها مساحات أرضية غير مبنية أو مؤهلة للبناء، تتميز

¹ القانون رقم 03/02 المؤرخ في 17/04/2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ ر ، ع 11، مؤرخة في 2003/02/19.

² انظر مادة 03 من القانون 03/02، مرجع نفسه.

³ انظر المادة 26 من القانون 02/02، مرجع سابق.

⁴ المرسوم التنفيذي 09/144 مؤرخ في 07 أفريل 2009 المحدد لشروط وكيفيات إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفيات تنفيذه، ج. ر. ع 21

بخصائص طبيعية تسمح بإقامة منشآت سياحية عليها. تهدف هذه المناطق إلى تطوير مختلف أشكال النشاطات السياحية التي تسهم في تحقيق عائدات اقتصادية كبيرة. وتشمل هذه المنشآت، على سبيل المثال، الفنادق بمختلف أنواعها، الأقطاب السياحية ذات الطابع المميز، الشواطئ، والمواقع التي تحتوي على ينابيع المياه الحموية¹.

تُعتبر المياه الحموية نوعًا من الموارد العقارية السياحية، وبالتحديد جزءًا من مناطق التوسع السياحي، حيث تمتاز بخصائصها العلاجية والاستشفائية. وتمثل هذه المياه موردًا اقتصاديًا هامًا يمكن أن يساهم في دعم الاقتصاد الوطني من خلال تنمية السياحة الحموية، إذ يصل عدد هذه الينابيع إلى 202 منبع نشط². وقد صنفها القانون 30/90 المتعلق بالأماكن الوطنية ضمن فئة الأماكن الوطنية العمومية ذات الطابع الطبيعي³.

2_ الأماكن العمومية الإصطناعية: تشير هذه الأماكن إلى الممتلكات التي يتم إنشاؤها بفضل تدخل الإنسان، كما ورد في المادة 16 من القانون 30/90 الخاص بالأماكن الوطنية⁴ وتشمل بشكل خاص العناصر التالية:

تشمل هذه الممتلكات المنشآت التي أُنشئت بجهود بشرية، كما حددتها المادة 16 من القانون 30/90 الخاص بالأماكن الوطنية، وتتضمن الآثار العامة، المتاحف، المواقع والحظائر الأثرية، الحدائق العامة والبساتين، الأعمال الفنية المصنفة، إلى جانب المنشآت الثقافية والرياضية⁵.

¹ انظر مادة 02 من القانون 03/03، مرجع سابق.

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

³ انظر قانون 30/90، مرجع سابق

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

⁵ انظر مادة 16 من القانون 90/30، مرجع سابق.

تُعتبر هذه الممتلكات ذات طابع سياحي، حيث تشكل معالم وأنشطة تدرج ضمن القطاع العقاري السياحي¹، الذي يُعد الأراضي الحاضنة لها. وتشمل الأراضي المرتبطة بالأماكن الوطنية العمومية، سواء كانت طبيعية أو من صنع الإنسان، تلك الواقعة ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية. هذه الأراضي، القابلة للبناء والمخصصة للاستثمار السياحي، تُدار وفقاً لمخطط التهيئة السياحية، وقد صُنفت ضمن الأماكن الوطنية العمومية التي لا يُسمح بالتصرف فيها أو حيازتها أو إخضاعها للتقادم أو الحجز².

ثانياً: الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة:

الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة في الجزائر تشكل جزءاً مهماً من الممتلكات العامة التي تمتلكها الدولة، ولكنها تختلف عن الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية من حيث طبيعتها وطريقة إدارتها واستخدامها. هذه الأراضي تُعتبر ملكاً للدولة، ولكنها قابلة للتنازل أو التخصيص للأفراد أو المؤسسات الخاصة بغرض الاستثمار أو التنمية، وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها، تُصنف الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة عادةً على أنها أراضٍ غير مستغلة أو غير مخصصة للاستخدام العام المباشر، مما يجعلها قابلة للتحويل إلى ملكية خاصة أو استغلالها في مشاريع اقتصادية أو اجتماعية. وتشمل هذه الأراضي:

تشمل الأماكن الوطنية الخاصة للدولة والجماعات المحلية، من بين ما تشمل، مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية. وقد ورد تعريفها في المادة الثالثة من القانون 30/90 المعدل والمتمم، والتي تشير إلى أن الأماكن التي لا تدرج ضمن

¹ محيد حميد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية، المركز الجامعي، تامنغست، عدد 05، أكتوبر 2018، ص 300

² حنشيش منى النظام القانوني المؤسسي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري كلية الحقوق جامعة يحي فارس بالمدينة 2012/2013، ص 16

الأملاك العمومية، وتتميز بوظيفتها الامتلاكية والمالية، تُصنف ضمن فئة الأملاك الوطنية الخاصة¹.

لم يرق المشرع في هذه المادة بتقديم تعريف مباشر للأملاك الوطنية الخاصة، وإنما أشار إليها بأسلوب المخالفة، حيث أوضحت المادة أن الأملاك التي لا تندرج ضمن الأملاك العمومية، والتي تتميز بوظيفتها المالية والامتلاكية، تُعتبر من الأملاك الوطنية الخاصة.

يتألف العقار السياحي المدرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة، سواء كان مملوكًا للدولة أو للجماعات المحلية، من أراضٍ تقع داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية. وقد تشمل هذه الأراضي مساحات تم إلغاء تخصيصها² كأملاك عمومية تُدرج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة. هذه الأراضي قابلة للبيع، الإيجار، أو التبادل، كما يمكن تخصيصها لإنجاز المشاريع الاستثمارية الواردة في مخطط التهيئة السياحية، ويتم ذلك لصالح الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وفق اتفاق ودي، كما نصت عليه المادة 22 من القانون 03/03³.

علاوة على ذلك، تخضع هذه العقارات السياحية لجميع الأحكام الواردة في المواد 17 إلى 20، بالإضافة إلى المواد 38 إلى 58 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية، في إطار الفصل الثالث المعنون بـ"تكوين الأملاك الوطنية الخاصة". كما يجب مراعاة النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بالعقار السياحي التي تنظم استغلال هذه الأملاك⁵.

¹ انظر مادة 03 من قانون 30/90، مرجع سابق.

² محيد حميد، مرجع سابق، ص 92 .

³ المادة 22/03 من القانون 03/03

⁴ المواد 17، 18، 19، 20، من القانون رقم 30/90

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 الونشريس تيسيمسلت الجزائر، يونيو، 2016، ص 134

ثالثا : الأراضي التابعة للخواص: في هذه الحالة، يظهر العقار السياحي على شكل ملكيات عقارية خاصة يمتلكها الأفراد. وتُعرّف الملكية العقارية الخاصة بأنها الحق في التمتع بالمال العقاري والتصرف فيه أو في الحقوق العينية المرتبطة به، بهدف استخدام الممتلكات بما يتناسب مع طبيعتها أو الغرض منها¹.

وعلى الرغم من أن هذه الأملاك تعود في الأصل إلى الخواص، إلا أنها تحمل طابعاً سياحياً وتوجد داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية. وتكون هذه الأملاك قابلة للبناء وفقاً لما ينص عليه مخطط التهيئة السياحية الذي يتم إعداده وفقاً للقانون. وفي حال استدعت الحاجة، قد تلجأ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلى اقتناء هذه الأملاك².

استناداً إلى المادة 22 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، فإن العقار السياحي في هذه الحالة يمكن أن يكون إما مبنياً، أو قابلاً للبناء، أو أراضي ذات خصائص سياحية محمية. ومع ذلك، فإن معظم العقارات السياحية في هذه الفئة تشمل فنادق، قرى سياحية، حمامات، أو مطاعم تم إنجازها في إطار مشاريع استثمارية سياحية نفذها الخواص³.

الفرع الثاني : قابلية استغلال الوعاء العقاري السياحي عن طريق الإمتياز : يُعتبر الوعاء العقاري السياحي في الجزائر أحد أهم الموارد الاقتصادية التي يمكن استغلالها لتعزيز القطاع السياحي، والذي يُعد رافداً أساسياً لتنويع الاقتصاد الوطني وتقليل الاعتماد على عائدات النفط والغاز. ومن بين الآليات الفعالة لاستغلال هذا الوعاء العقاري السياحي هو نظام الإمتياز، الذي يسمح للدولة بالاستفادة من الخبرات والاستثمارات الخاصة دون التخلي عن ملكية الأراضي، حيث سمح المشرع باستغلال الأراضي الواقعة ضمن مناطق التوسع السياحي من خلال عقود الإمتياز، حيث تُخصص هذه الأراضي

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 .

لتنفيذ مشاريع استثمارية. ويستند هذا الاستغلال إلى أساس قانوني محدد، سواء تعلّق الأمر بأراضٍ تابعة للأملاك العامة أو الأملاك الخاصة للدولة. ويتمتع عقد الامتياز بخصوصية تميزه في تطبيقه على كل من الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة.

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

تم اعتماد عقد الامتياز كآلية استثمارية لأول مرة بموجب المرسوم التشريعي¹ الخاص بترقية الاستثمار، حيث أتاح هذا النظام إمكانية التنازل عن الامتياز بمجرد إنجاز المشروع بناءً على طلب المستفيد. أما الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار، فقد ركّز على منح الامتياز لاستغلال الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة والمخصصة لاستيعاب المشاريع الاستثمارية، لكنه تميز بعدم الإشارة إلى إمكانية تحويل حق الامتياز إلى تنازل مباشر، حيث اعتمد مبدأ التنازل غير المباشر فقط.

ومع صدور الأمر 08-04،² الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على أراضي الدولة المخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، تم إدخال تعديل جوهري يقضي بإلغاء التنازل نهائياً، مع تكريس حق انتفاع للمستثمر مع الإبقاء على ملكية الدولة للأراضي. كما ألغى هذا الأمر جميع النصوص المخالفة، مما أدى إلى استقرار قوانين المالية اللاحقة على اعتماد نفس المنهج، بتعزيز نظام الامتياز غير القابل للتنازل، وذلك للحفاظ على الاحتياطات العقارية للدولة، والتركيز على تحقيق موارد مالية مستدامة من خلال إمكانية تجديد عقود الامتياز³.

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

العمومية تتميز بأنها مخصصة للاستخدام المشترك من قبل الجمهور، وهي محمية

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، مرجع نفسه

بمبادئ قانونية تمنع التصرف فيها أو اكتسابها بالتقادم. رغم أن هذه المبادئ تحمي الأملاك العمومية فعليًا، إلا أنها قد تكون عائقًا في بعض الأحيان، حيث تجعل من الصعب تحديد ملكيتها القانونية أو استغلالها في تطوير المشاريع التنموية. وهذا يؤدي إلى أن جزءًا من الرصيد العقاري العام للدولة يبقى خارج أي تعامل قانوني، وبالتالي خارج المعادلة الاقتصادية.

لتسهيل الاستفادة من الملك العمومي وتحقيق عوائد مالية للخزينة، سمح القانون باستغلال هذه الأملاك من خلال منح امتيازات للأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، سواء كانوا خاضعين للقانون العام أو الخاص. وفقًا للمادة 69 مكرر من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل، يمكن للمستفيد من رخصة العمل بالأملاك الوطنية العمومية القيام بذلك بموجب عقد أو اتفاقية، دون تحديد نوع العقد أو طبيعته.

فيما يتعلق بالقانون 04/08، تحدد المادة 19 منه أن منح الامتياز يتم عبر عقد يستخدم لاستغلال الأملاك العمومية الوطنية، مما يتيح للجماعة العمومية المالكة للأملاك تخصيصها للبناء أو التمويل أو الاستغلال، مع احترام الحقوق المرتبطة بالملك العمومي¹.

من خلال المرسوم التنفيذي 12²/427، يتم تنظيم إدارة وتسيير الأملاك العمومية المخصصة للاستخدام العام بطريقة تضمن المنفعة العامة، بشرط عدم المساس بمبادئ الملكية العمومية مثل عدم قابليتها للحجز أو اكتسابها بالتقادم³.

ثالثًا : خصوصية عقد الامتياز الوارد على الأملاك العمومية والخاصة للدولة:
عقد الامتياز المرتبط بالاستثمار السياحي في الأملاك العقارية التابعة للدولة، سواء كانت مملوكة ملكية عامة أو خاصة، يتميز بوجود سيطرة غير مشروطة من قبل الإدارة التي تمنح الامتياز. هذا العقد يشبه إلى حد كبير عقود الإذعان، حيث تكون

¹ انظر مرسوم تنفيذي 12/427، مرجع سابق

² انظر قانون 04/08، مرجع سابق

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

الإدارة هي الجهة المهيمنة وتفرض على صاحب الامتياز شروطاً محددة، مع وجود دفتر شروط يحدد بدقة برنامج الاستثمار. من خلال هذه الشروط، تُفرض التزامات صارمة على صاحب الامتياز، ويحق للإدارة التدخل في أي وقت لتعديل العقد، مما يُقوض مبدأ سلطان الإرادة الذي يميز عقود القانون الخاص.

هذه الديناميكية تهدف إلى تحقيق توازن بين مصالح متعارضة: مصلحة صاحب الامتياز الذي يسعى لتحقيق أرباح من خلال مشروعه السياحي، ومصلحة الدولة التي تسعى لضمان موارد مالية تدعم الاقتصاد وتساهم في تعزيز التنمية السياحية. ومن هنا، فإن الشروط التعاقدية تتضمن جوانب تتعلق بالحقوق المالية التي لا يمكن تعديلها إلا بموافقة صاحب الامتياز بعد التفاوض مع الإدارة.

إذن، يمكن اعتبار عقد الامتياز في سياق الاستثمار السياحي عقدًا قانونيًا ذا طبيعة مختلطة، حيث يجمع بين أحكام القانون الخاص (مثل القانون المدني) المتعلقة بالشروط التعاقدية، وأحكام القانون العام (مثل القانون الإداري) المتعلقة بالشروط التنظيمية¹.

المطلب الثاني : مفهوم عقد الإمتياز في عقود الإستثمار

يُعد عقد الامتياز أحد الآليات القانونية الأساسية التي تعتمد عليها الدول لجذب الاستثمارات، خاصة الأجنبية منها، من خلال منح المستثمر حق استغلال مشروع أو نشاط اقتصادي معين لفترة زمنية محددة، مقابل التزامه بشروط محددة. ويتميز هذا العقد بطابعه التعاقدية والإداري في الوقت ذاته، إذ يكون أحد أطرافه جهة عامة، ويُمنح من خلاله المستثمر امتيازًا خاصًا يتيح له تنفيذ مشروع يخدم المصلحة العامة، مع ضمان تحقيق التوازن بين حقوق الدولة وحقوق المستثمر.

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

الفرع الأول : تعريف عقد الإستثمار:

المقصود بالاستثمار هو ذلك الانفاق الراسمالي الذي يتجسد في صورة حركية راسمالية تستخدم كقاعدة مادية وتقنية لدورات انتاجية على المستوى القصير والمتوسط والطويل الذي يعتبر شكل من اشكال النشاط الاقتصادي¹.

الاستثمار هو استخدام للمدخرات و رؤوس اموال قد يكون داخل الاطار الجغرافي للدولة و يسمى بالاستثمار الداخلي .وقد يتعدى حدودها الاقليمية و يسمى الاستثمار الاجنبي و الغرض من هذا الاستثمار هو جني ارباح و تعظيم المنافع المحققة بالنسبة للمورد الاقتصادي .

أما عقد الاستثمار، فقد عرفه أحد الفقهاء بأنه:² "اتفاق يتم بموجبه نقل رأس المال الأجنبي إلى الدولة المضيفة بشكل مباشر، بهدف تشغيل مرفق عام، ويقوم المستثمر الأجنبي إما بمفرده أو بالشراكة مع رأس مال وطني بإنشاء مشروع تجاري في تلك الدولة.

ومن الناحية الواقعية، يصعب القول بأن المشروعات الصناعية الكبرى في أي دولة هي وطنية خالصة، إذ غالباً ما تتضمن عنصراً أجنبياً أو أكثر في مكوناتها، سواء من حيث التمويل، أو التكنولوجيا، أو الإدارة.³

المبحث الثاني : إدارة وتسيير العقار السياحي

إن إدارة وتسيير العقار السياحي تعدّ من بين المواضيع ذات الأهمية البالغة الهامة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، من خلال الموارد المالية الناتجة عن إستغلال العقار السياحي، حيث يرتبط العقار السياحي بشكل وثيق بتطوير القطاع السياحي وتنظيمه، ذلك أن العقار السياحي يشمل الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة

¹ الدكتور بن ساحة يعقوب. انعكاس مباد حرية الاستثمار على المرفق العام الاقتصادي. مجلة دراسات اقتصادية. جامعة غرداية. العدد38. 2019

² عصمت عبد هلال الشيخ. التحكيم في العقود الادارية ذات طابع دولي. القاهرة. دار النهضة العربية.2000.ص.112

³ إبراهيم شحاتة، المشروعات الاقتصادية الدولية المشتركة، مطبعة جامعة عين شمس، القاهرة، 1969م، ص6

السياحية، مثل الفنادق، المنتجعات، القرى السياحية، والمواقع الأثرية، والتي تعتبر من أدوات جذب الاستثمار السياحي وتحقيق التنمية المستدامة، وعليه سوف يتم التطرق من خلال هذا المبحث إلى تهيئة العقار السياحي في المطلب الأول في حين سوف يتم التطرق في المطلب الثاني الى تسيير العقار السياحي .

المطلب الأول : تهيئة و تسيير العقار السياحي

تهيئة وتسيير العقار السياحي يعتبران من الجوانب الأساسية لتعزيز التنمية السياحية في الجزائر. يركز المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية على تحقيق توازن بين التنمية الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، مع التركيز على جعل السياحة قطاعًا مساهمًا في تنمية الاقتصاد الوطني، مع ضرورة الاخذ بعين الاعتبار خلق توازن بين السياحة والتنمية المستدامة.

الفرع الأول : تعريف التهيئة السياحية

تشير التهيئة لغة إلى الإعداد والتجهيز، أما اصطلاحًا فهي مجموعة التدابير والإجراءات التي تهدف إلى توزيع السكان وتنظيم المنشآت والتجهيزات وفق تخطيط مدروس. وتعد التهيئة عملية تخضع لإشراف الإدارة العامة، حيث تُنفذ على مستويات مختلفة داخل الإقليم لتحقيق تنمية متوازنة ومستدامة¹.

عرّف القانون رقم 01/03 الصادر في 17 فبراير 2003، والمتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، التهيئة السياحية بأنها مجموعة من الأشغال المخصصة لإنجاز البنية التحتية للمساحات المخصصة للاستثمارات السياحية، والتي يتم تحديدها وفق دراسات تخطيطية توضح طبيعة التهيئة والمشاريع والأنشطة السياحية المستهدفة³.

¹ راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر ، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2015، ص 19

² المادة 03/6 من القانون رقم 01/03 ، وبمقتضى القانون رقم 03-01 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ص 05 الجريدة الرسمية عدد 11 لسنة 2003.

³ Ministère de l'Aménagement du Territoire de l'Environnement et du Tourisme, livre 2 le plan, stratégique, les cinq dynamiques et les programmes d'action touristiques prioritaires, janvier 2008 p 03

وتتم عمليات التهيئة وإنجاز المشاريع السياحية وفقاً للمعايير المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، الذي يُعتبر جزءاً من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، وذلك بهدف تجنب العشوائية في تطوير الهياكل السياحية. وتتمثل التهيئة السياحية في تجهيزات خاصة تُنفَّذ لتمكين استغلال المناطق السياحية والمواقع المخصصة للتوسع السياحي. وتُناط مسؤولية هذه العملية بالوكالة الوطنية لتنمية السياحة، والتي تأسست بموجب المادة 201 من نفس القانون، حيث تتولى مهام التخطيط والتنفيذ والمتابعة، إضافة إلى اقتناء الأراضي وتهيئتها وتطويرها، ثم بيعها أو تأجيرها للمستثمرين داخل مناطق التوسع السياحي المخصصة لإنشاء المشاريع السياحية، ويتم تحديد تنظيمها وآليات عملها بموجب التنظيم المعمول به.

وفقاً للمادة 20 من القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة؟؟؟ لا بد من التأكد من القانون بالرجوع للجريدة الرسمية، والمادة 20 ملغاة بموجب قانون الاستثمار . قانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة فإن التهيئة السياحية تشمل مجموعة من الأشغال الموجهة لإنشاء البنية التحتية والمساحات المخصصة لجذب الاستثمارات في القطاع السياحي. غير أن توفر الموارد الطبيعية والبشرية والتاريخية وحده لا يكفي لتحقيق التنمية السياحية المطلوبة، إذ يتعين دعم هذه المقومات بإنشاء مرافق وخدمات سياحية متكاملة، مثل الفنادق، المطاعم، ومراكز الترفيه، لضمان تقديم تجربة سياحية متكاملة. لذا، تدرج التهيئة السياحية ضمن إطار قانوني وتقني يهدف إلى تعزيز المناطق السياحية عبر برمجة مشاريع جديدة وتطوير المنشآت القائمة، مع مراعاة الحفاظ على التوازن البيئي. وفي هذا السياق، تؤكد المادتان 04 و07 من نفس القانون على التزام الدولة والجماعات المحلية بدعم وتنمية الأنشطة السياحية².

¹ المادة 20 من القانون رقم 01/03 ، ص 07

² عبد الحق لخداري وحسيبة زغلامي، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع السياحي، جامعة عباس لغرور خنشلة، العدد 11 جانفي 2019، ص 261

وتعتمد خطط التهيئة السياحية في أي منطقة على عدة عوامل، من بينها الموقع الجغرافي، طبيعة الموارد السياحية المتوفرة، وكيفية استغلال الأراضي. ويمكن تصنيف التدخلات المرتبطة بالتهيئة السياحية إلى ثلاث مستويات رئيسية. أولاً، المناطق غير المستغلة التي تتطلب عمليات تخطيط أولي لتقييم إمكاناتها السياحية، مع وضع استراتيجيات مناسبة لضمان استدامتها البيئية. ثانياً، المناطق التي تحتوي على تجهيزات سياحية وغير سياحية متداخلة، حيث قد يؤدي سوء التنظيم إلى الحد من فعالية النشاط السياحي، مما يستوجب إعادة الهيكلة وفق دراسات متخصصة. ثالثاً، المناطق التي تعاني من استغلال سياحي مفرط، حيث تم تشييد المنشآت بشكل عشوائي دون مراعاة الخصائص البيئية، ما يستدعي التدخل لوضع حلول تنظيمية للحد من الأضرار الناجمة عن هذا الاستغلال غير المدروس¹.

الفرع الثاني : دور التهيئة في التنمية السياحية:

المطلب الثاني : تسيير العقار السياحي

الفرع الأول : الهيئات المسيرة للعقار السياحي

تتمثل هذه الهيئات في :

أولاً : الهيئات المسيرة للعقار السياحي على المستوى الوطني :

1_ وزارة السياحة

تضطلع الوزارة المسؤولة عن قطاع السياحة بدور محوري في حماية العقار السياحي، إذ تشرف على تنسيق الجهود بين مختلف الهيئات والإدارات التابعة لها أو للقطاعات الأخرى ذات الصلة². وقد شهدت الوزارة تغييرات متكررة في هيكلتها منذ الاستقلال، حيث بدأت تحت اسم "وزارة السياحة" وفقاً للأمر رقم 66/62 الخاص

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، 21/12/2009، ص 12_23

² زينة عساوس العقار السياحي، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة الرابعة والعشرين، الفترة التكوينية 2013/2016، ص 15

بالمناطق والمواقع السياحية، ثم تم دمجها لاحقاً مع قطاع الثقافة تحت مسمى "وزارة الثقافة والسياحة"، كما نص على ذلك المرسوم رقم 188/232 المتعلق بتحديد مناطق التوسع السياحي. ومع استمرار إعادة هيكلتها، حملت الوزارة اسم "وزارة السياحة والصناعات التقليدية" وفق المرسوم التنفيذي رقم 92/357 الصادر بتاريخ 3 أكتوبر 1992، ثم أُدمجت في عام 2008 ضمن "وزارة التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة"، قبل أن تستعيد تسميتها الحالية كـ "وزارة السياحة والصناعات التقليدية".

تمارس الوزارة مهامها من خلال ممثليها، وعلى رأسهم الوزير المكلف بالسياحة، الذي يتمتع بجملة من الصلاحيات وفقاً لما حدده المرسوم التنفيذي رقم 06/213 الصادر في 18 يونيو 2006، والمعدل للمرسوم التنفيذي رقم 75/03 المؤرخ في 24 فبراير 2003. وتتمثل أبرز مهام الوزير في وضع وتطبيق آليات تنظيم النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية، بالإضافة إلى إعداد ومراقبة برامج التهيئة السياحية وضبط التدابير المتعلقة بالحصول على العقار السياحي وإدارته، مع ضمان الحفاظ على التراث السياحي والفندقي. كما تشمل مهامه اقتراح وتطبيق السياسات الرامية إلى ترقية وتطوير القطاع السياحي بمختلف مجالاته.

وتؤكد المادة 03 من نفس المرسوم على مسؤولية الوزير في دمج النشاطات السياحية والفندقية ضمن المخططات العامة للتهيئة السياحية، بما يضمن تحقيق تنمية متوازنة لهذا القطاع الحيوي.

2_ المجلس الوطني للاستثمار :

¹ مرسوم رقم 88 - 232 مؤرخ في 5 نوفمبر سنة 1988 يتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي، ص 1658 .

² المرسوم التنفيذي رقم 92/357 المؤرخ في 03/10/1992 المحدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية، ج و العدد 71، المؤرخة في 04/10/1992، ملغي ص 37.

تم إنشاء هذا المجلس بموجب المادة 18 من الأمر رقم 01/03 المؤرخ في 20 أغسطس 2001، والمتعلق بتطوير الاستثمار، حيث يخضع لإشراف الوزير الأول الذي يترأسه، ويتولى مهام تتعلق بوضع الاستراتيجيات الاستثمارية، والمصادقة على الاتفاقيات المنصوص عليها في المادة 125 من ذات الأمر، إضافة إلى الإشراف على تنفيذ أحكامه لضمان تعزيز مناخ الاستثمار وتحقيق التنمية الاقتصادية.

3_ الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

حدد المشرع الجزائري الإطار القانوني للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار من خلال المادة 06 من الأمر 01/203 الصادر في 20 أغسطس 2001، والمتعلق بترقية الاستثمار، وكذلك المادة 26 من القانون رقم 163/209 المؤرخ في 3 أغسطس 2016، حيث تم تصنيفها كمؤسسة عمومية إدارية ذات شخصية معنوية واستقلال مالي. وتتولى هذه الوكالة، وفق المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 406/356 الصادر في 9 أكتوبر 2006 والمعدل لاحقاً، مجموعة من المهام الأساسية، تشمل جمع ونشر المعلومات، ومرافقة المستثمرين، وتسجيل الاستثمارات ومتابعتها، إلى جانب تبسيط الإجراءات الإدارية، وتحسين مناخ الاستثمار، وتعزيز الشراكة، وإدارة الحوافز الاستثمارية.

4_ الوكالة الوطنية للتنمية السياحية

أنشئت الوكالة الوطنية للتنمية السياحة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98/70 الصادر في 1 مارس 1998، كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالاستقلال المالي والشخصية المعنوية. وتخضع الوكالة للقوانين المنظمة للعلاقة بين

¹ المادة 18 من الأمر 01/03 المؤرخ في 20/08/2001 يتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، ج ر العدد 47، المؤرخة في 22/08/2001، ص 07

² المادة 06 من الأمر 01/03، ص 05

³ المادة 26 من القانون رقم 16/09 المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الاستثمار، ج و العدد 46، المؤرخة في 03/08/2001، ص 22

⁴ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06/356 المؤرخ في 09/10/2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير والاستثمار وتنظيمها وسيرها المعدل والمتمم، ج و العدد 64 المؤرخة في 11/10/2006، ص 14

الإدارة والدولة، بينما تعامل كتاجر في تعاملها مع الأطراف الأخرى. تعمل تحت إشراف الوزير المكلف بالسياحة، وتتخذ من محافظة الجزائر الكبرى مقرًا لها، مع إمكانية نقله إلى أي موقع آخر داخل التراب الوطني بقرار من الجهة الوصية. وتضطلع الوكالة بدور رئيسي في تنشيط وتطوير القطاع السياحي، وفق التوجهات الوطنية الرامية إلى النهوض بالسياحة والتهيئة العمرانية، حيث تشمل مهامها، استنادًا إلى المواد 04 إلى 106 من المرسوم ذاته، اقتناء الأراضي اللازمة لإنشاء الهياكل السياحية ومرافقها.

5_ بنك المعطيات السياحية

وفقًا للمادة 27 من القانون رقم 03/01،² يتم إنشاء بنك معطيات مخصص للقطاع السياحي، يهدف إلى تجميع ومعالجة ونشر البيانات المتعلقة بالسياحة، وذلك كما هو موضح في المادتين 02 و 03³ من المرسوم التنفيذي رقم 81/04 الصادر بتاريخ 14 مارس 2004. ويُفترض أن يضم هذا البنك مجموعة واسعة من المعلومات، بما في ذلك الموارد السياحية المتوفرة في البلاد، والهيكل التنظيمي لقطاع السياحة، والإطار القانوني الداعم للاستثمار السياحي في الجزائر. كما يجب أن يحتوي على بيانات تتعلق بقدرات الإيواء وأصناف الاستقبال السياحي، بالإضافة إلى كافة المعلومات الاقتصادية والاجتماعية ذات الصلة بالنشاط السياحي.

6_ صندوق دعم الاستثمار

استحدث قانون المالية لعام 2002⁴ آلية لدعم الاستثمار السياحي، وذلك عبر إنشاء صندوق يهدف إلى مساندة المستثمرين من خلال تمكينهم من الحصول على الأراضي

¹ المادة 01 02 03 04 05 06 من المرسوم التنفيذي رقم 98/70 ، ص 31_32

² المادة 27 من القانون رقم 03/01، ص 08

³ المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 81/04 المؤرخ في 14/03/2004 مجدد كفيات وضع بنك معطيات للسياحة، ج ر العدد 15، المؤرخة في 14/03/2004 ، ص 5

⁴ أنشأ بموجب المادة 227 من القانون رقم 21/01 المؤرخ في 22/12/2001 يتضمن قانون المالية لسنة 2002، ص 73

بأسعار مناسبة. وجاء هذا الإجراء في إطار تعزيز القدرة التنافسية للقطاع السياحي، بما يجعله متماشياً مع التشريعات المعتمدة في الدول المجاورة، والتي بلغت حد تقديم الأراضي بأسعار رمزية. ويعد هذا الصندوق أداة فعالة لدفع عجلة الاستثمار السياحي، مما يسهم بدوره في تحقيق التنمية الاقتصادية على المستوى الوطني¹.

7 - الديوان الوطني للسياحة

تأسس الديوان الوطني للسياحة بموجب المرسوم رقم 214/88 الصادر بتاريخ 31 أكتوبر 1988، والذي حدد إطاره التنظيمي ووضعه كمؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالاستقلال المالي والشخصية المعنوية. ويضطلع الديوان بعدة مهام أساسية، من بينها²: وضع الإطار القانوني المنظم للنشاطات الفندقية والسياحية، ومتابعة تطبيقه، بالإضافة إلى تحديد القواعد المتعلقة باستغلال وحماية ومراقبة الموارد الخاصة بالحمامات المعدنية وفقاً للتشريعات السارية. كما يتولى تحديد المعايير الفنية والإدارية الخاصة بتسيير المنشآت الفندقية والسياحية. ووفقاً لما نص عليه القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، فقد أوكلت إلى الديوان مهمة الإشراف على تأطير الترقية السياحية، كما جاء في الفقرة الثالثة من المادة 26 من هذا القانون.

8 _ المجلس الوطني للسياحة

تم إنشاء المجلس الوطني للسياحة بموجب المرسوم الرئاسي رقم 479/02² الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2002، والذي حدد مهامه وصلاحياته ونظام عمله. يضطلع المجلس بدور استشاري في رسم معالم السياسة الوطنية للسياحة، كما يسهم في اقتراح التدابير والآليات الكفيلة بتعزيز وتطوير النشاط السياحي. وتشمل مهامه

¹ أمال مشتي العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبيدة، جانفي 2010، ص 106

² المادة 01 و 04 من المرسوم رقم 214/88، ص 1498

³ المرسوم الرئاسي رقم 479/02 المؤرخ في 31/12/2002 المتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة ويحدد صلاحياته وتنظيمه وعمله، ج ر، العدد 89، المؤرخة في 31/12/2002، ص 04

الأساسية وضع خطط لدعم وحماية الموارد السياحية بمختلف مكوناتها، بما في ذلك العقار السياحي، إضافة إلى العمل على تحسين صورة الجزائر السياحية والترويج لها دولياً. كما يقدم المجلس رأيه بشأن التدابير والتوصيات الصادرة عن اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية، فضلاً عن دراسة الملفات التي يحيلها إليه الوزير المكلف بالسياحة¹.

9 _ اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية

أنشئت اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 39/94 الصادر في 25 يناير 1994، حيث تتولى مهمة اقتراح التدابير الكفيلة بتحسين وتيسير مختلف العمليات المرتبطة بالنشاط السياحي وإدارته. ووفقاً للمادة 202 من المرسوم، تعمل اللجنة على وضع مقترحات تنظيمية لدعم وتطوير القطاع السياحي، إلى جانب تبسيط الإجراءات الإدارية التي تؤثر على إنشاء وتشغيل المنشآت الفندقية والسياحية. كما تسهم في تسهيل حركة السياح على الصعيدين الوطني والدولي، مما يعزز من تدفق السياحة ويسهم في تطوير هذا القطاع الحيوي.

10 - اللجنة الوطنية لوكالات السياحة والأسفار

تم تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000/47 الصادر في 1 مارس 2000، والذي يحدد هيكلتها وآلية عملها، مع تعديلات لاحقة. تتولى اللجنة مسؤولية دراسة طلبات إنشاء واستغلال وكالات السياحة والأسفار وفروعها، بناءً على الملفات التي يحيلها إليها الوزير المكلف

¹ المادة 02 من المرسوم الرئاسي رقم 02/479، مرجع نفسه، ص 04

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 39/94 المؤرخ في 25/01/1994 المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، ج و العدد 05 المؤرخة في 05/01/1994، ص 12

بالسياحة، كما تبدي رأيها بشأنها. ووفقاً للمادة 021 من المرسوم، تتكفل اللجنة بتقديم المشورة حول التشريعات المنظمة للنشاط السياحي ضمن اختصاصها، بالإضافة إلى اقتراح التدابير اللازمة لتطوير الإجراءات وتعزيز المنشآت والوسائل الخاصة بوكالات السياحة والأسفار، مما يسهم في تحسين جودة الخدمات السياحية.

ثانياً : الهيئات المسيرة للعقار على المستوى المحلي

1_ الوالي :

يُعدّ الوالي أحد الفاعلين الرئيسيين في إدارة العقار السياحي، حيث يُمنح صلاحية منح الامتياز بالتراضي لاستخدام الشواطئ واستغلالها²، إضافة إلى تخصيص الأراضي لإقامة المشاريع السياحية، وذلك وفقاً لأحكام القانون رقم 033/02. كما أنه المسؤول عن منح تراخيص استغلال أماكن التخييم، استناداً إلى المرسوم رقم 414/85 المؤرخ في 26 يناير 1985، والمعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 138/01 الصادر في 26 مايو 2001، والذي يحدد شروط تخصيص هذه الأماكن واستغلالها.

وبحسب المادة 195 من المرسوم التنفيذي رقم 07/86، يتولى الوزير المكلف بالسياحة، بالتنسيق مع الوالي المعني، تنفيذ وتسيير مخطط التهيئة السياحية المعتمد. وتساهم الولاية، بصفقتها وحدة إدارية غير مركزية، في تنفيذ السياسات العمومية. كما يضطلع المجلس الشعبي الولائي بدور استشاري في المشاريع السياحية من خلال لجانه

¹ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000/47 المؤرخ في 01/03/2000 يجدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها ج و العدد 10 المؤرخة في 05/03/2000 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10/248 المؤرخ في 14/10/2010، ج و العدد 62، المؤرخة في 24 / 10 / 2010، ص 07

² - زينة عساوس، العقار السياحي، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة الرابعة والعشرين، الفترة التكوينية 2013./2016، ص 18

³ القانون رقم 03/02 المؤرخ في 17/02/2003 يحدد القواعد العامة للاستغلال والاستعمال السياحيين للشواطئ، ج و العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003، ص 08

⁴ المرسوم رقم 85/14 المؤرخ في 26/01/1985 يحدد شروط تخصيص أماكن تخييم واستغلالها المعدل والمتمم، ج و العدد 05 المؤرخة في 27/01/1985، ص 91

⁵ المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 07/86، ص 13

الدائمة، حيث يكون رأيه ضروريًا، وله صلاحية الموافقة أو الرفض مع تقديم مبررات واضحة في حالة الاعتراض¹.

وقد أقرّ المشرّع الجزائري، من خلال تعديل الأمر 04/08 بتاريخ 1 يناير 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز مشاريع استثمارية، تعزيز دور الوالي في التنمية على المستويين المحلي والوطني. كما جاء في القانون رقم 311/11 الصادر في 18 يوليو 2011، ضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، أنّ ترقية الاستثمار تبدأ من القاعدة الإدارية للدولة وتمتد إلى مستويات التنظيم العليا. وقد أدخل هذا القانون تعديلات على المواد 3 و5 و8 و9 من الأمر 08/04، حيث نصّت المادة 15 منه على أن يتم منح الامتياز بأسلوب واحد فقط، وهو التراضي، بموجب قرار وحيد يصدر عن الوالي، وذلك استنادًا إلى توصيات أو موافقة الجهة المختصة، التي تتحدد وفقًا لطبيعة العقار المخصص للمشروع الاستثماري.

2_ اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح و منح الشواطئ للسياحة

وفقًا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 112/04 الصادر بتاريخ 13 أبريل 2004، تُنَاط باللجنة الولائية مسؤولية تقديم الاقتراحات المتعلقة بفتح الشواطئ أمام النشاط السياحي أو منع استخدامها لهذا الغرض، بالإضافة إلى تنظيمها وضبط آليات تسييرها. وتعمل اللجنة على دراسة وضعية الشواطئ وتحديد مدى قابليتها لاستقبال الأنشطة السياحية، ثم رفع توصياتها إلى الوالي المختص ضمن نطاقه الإداري.

¹ زينة عساوس ، مرجع سابق ، ص 18

² الأمر 04/08 المؤرخ في 01/03/2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، ج ر ، العدد 49 ، المؤرخة في

³ القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر ، العدد 40 ، المؤرخة في 07/20 / 2011

⁴ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 112/04 المؤرخ في 13/04/2004 يحدد مهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة وتنظيمها وكيفيات تسييرها، ج و العدد 24 المؤرخة في 18/04/2004، ص

وفي هذا السياق، تتولى اللجنة مجموعة من المهام الأساسية، أبرزها:

اقترح تحديد المساحات أو الأجزاء من الشواطئ التي يمكن منحها كامتياز وفقاً لما تنص عليه المادة 22 من القانون رقم 03/02 الصادر بتاريخ 17 فبراير 2003، مع رفع التوصية إلى الوالي المختص إقليمياً.

تنفيذ عمليات التفتيش والمراقبة الميدانية بهدف التحقق من أساليب استخدام الشواطئ أو استغلالها لأغراض تجارية، وذلك بما يتماشى مع طبيعة كل شاطئ.

3_ اللجنة التقنية للمياه الحموية

بموجب المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 الصادر بتاريخ 19 أبريل 2007، والمتعلق بشروط وكيفيات منح امتياز استغلال المياه الحموية، تم إنشاء لجنة تقنية متخصصة لدى الوزارة المكلفة بالمياه الحموية، تضطلع بالمهام التالية: البتّ في طلبات الامتياز المتعلقة بالمياه الحموية، ودراسة كافة القضايا المرتبطة بتطوير هذا القطاع وتنظيمه بناءً على توجيهات الوزير المعني.

تقديم تقييم فني بشأن تصنيف المياه الحموية وفق معايير محددة.

اقترح إعلان بعض المنابع ذات الخصائص العلاجية المتميزة كمواقع ذات منفعة عامة، وذلك بالتنسيق مع الوزير المسؤول.

التوصية بوضع إجراءات وأنظمة تهدف إلى حماية مصادر المياه الحموية وضمان استدامتها.

إبداء الرأي حول الخطة الوطنية لمراقبة وتطوير قطاع المياه الحموية.

4_ وكالات السياحة والأسفار

وفقاً للمادتين 01 و02 من المرسوم التنفيذي رقم 491 /2000 ، الذي يحدد شروط وإجراءات إنشاء فروع وكالات السياحة والأسفار، يُسمح للوكالات السياحية الحاصلة على الاعتماد الرسمي بتوسيع نشاطها من خلال فتح فروع متعددة على المستوى الوطني. ويهدف ذلك إلى تسهيل العمل الميداني وتعزيز التنسيق في تنظيم الرحلات السياحية، خاصة نحو المناطق الأثرية والتاريخية، التي تشكل وجهة رئيسية للسياح.2

5_ مديرية السياحة بالولاية

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 216/05³ تم إنشاء مديرية السياحة في كل ولاية بهدف دعم وتنظيم القطاع السياحي المحلي، حيث أوكلت لها عدة مهام، منها تهيئة بيئة محفزة لتطوير النشاطات السياحية، وتعزيز السياحة المستدامة من خلال الاهتمام بالسياحة البيئية والثقافية والتاريخية، إضافة إلى مرافقة المشاريع الاستثمارية السياحية بالتنسيق مع الجهات المعنية، وضمان احترام القوانين والتنظيمات الخاصة بالأنشطة السياحية والمياه الحموية. وفي إطار تعديل الهيكلة التنظيمية، صدر المرسوم التنفيذي رقم 457/10¹ بتاريخ 20 أكتوبر 2010، الذي أعاد تسمية هذه المديرية لتصبح "مديرية السياحة والصناعات التقليدية"، ما يعكس توسيع صلاحياتها لتشمل دعم وتطوير قطاع الصناعات التقليدية إلى جانب مهامها السياحية.

¹ المادة 01 و02 من المرسوم التنفيذي رقم 49/2000 المؤرخ في 01/03/2000 يحدد شروط وكيفيات إنشاء فروع الوكالات السياحة والأسفار ج ر ، العدد 10 المؤرخة في 05/03/2000 ، ص 13

² زينة عساوس، مرجع سابق، ص 19

³ المادة 01 و02 من المرسوم التنفيذي رقم 05/216 المؤرخ في 11/06/200 يتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية، المعدل والمتمم، ج ر العدد 41، المؤرخة في 12/06/2005 ، ص 10

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 10/257 المؤرخ في 20/10/2010 المتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية، ج ر العدد 63 ، المؤرخة في 26/10/2010 ، ص 18

6_ المديرية الولائية المكلفة بالاستثمار

بموجب التعديلات التي جاء بها الأمر رقم 01 / 15 المؤرخ في 23 يوليو 2015، والمتعلق بقانون المالية التكميلي لنفس السنة، تم إلغاء دور لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF) ، وإسناد صلاحية الاقتراح في هذا المجال إلى المدير المكلف بالاستثمار. وفي هذا السياق، صدر المرسوم التنفيذي رقم 15/15 بتاريخ 22 يناير 2015، الذي أقر إنشاء مديرية الولاية للصناعة والمناجم وحدد مهامها وتنظيمها، حيث أصبحت هذه المديرية الجهة المختصة باستقبال ودراسة ملفات المستثمرين المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة والمخصصة لإنجاز المشاريع الاستثمارية. ووفقاً لما نصت عليه التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 / 2015 الصادرة في 6 أغسطس 2015، تقوم هذه المديرية بتحليل الملفات المعروضة عليها قبل أن تحيلها إلى الوالي لاتخاذ القرار المناسب بشأنها.

7_ الشباك الموحد اللامركزي

الشباك الموحد هو كيان إداري لا مركزي تابع للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) سابقاً و (AAPI) حالياً ، و هي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تتمتع بشخصية معنوية و الاستقلال المالي موضوعة تحت وصاية الوزير الاول التي تقررت بموجب المرسوم التنفيذي 298/22 الصادر في 08 سبتمبر 2022 الذي يحدد تنظيم و سير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (و.ج.ت.ا) تم استحداثه لتعزيز كفاءة الوكالة على المستوى المحلي، حيث يُكلف بتنسيق وترتيب الإجراءات التأسيسية وتسهيل تنفيذ المشاريع الاستثمارية. ، يتكون الشباك الموحد اللامركزي، الموجود في

¹ المادة 48 من الأمر رقم 15/01 المؤرخ في 23/07/2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ج ر العدد 46 المؤرخة في 23/07/2015 ، ص 16

² - المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 24-111 المؤرخ في 2024/03/13

كل ولاية، من أربعة مراكز رئيسية، هي: مركز تسيير الامتيازات، مركز استيفاء الإجراءات، مركز دعم إنشاء المؤسسات، ومركز الترقية الإقليمية، مما يجعله حلقة وصل رئيسية بين المستثمرين والإدارة¹.

الفرع الثاني : التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي

يُعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) أداة أساسية لتخطيط وتسيير التنمية العمرانية والمجالية، حيث يحدد التوجهات العامة للتهيئة الحضرية ضمن البلديات المعنية و يراعي التهيئة ومخططات التنمية، كما يحدد الصيغ المرجعية الخاصة بمخطط شغل الأراضي².

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد بدقة المناطق التي يجب التدخل فيها داخل النسيج الحضري، وكذلك المناطق التي يجب الحفاظ عليها بسبب أهميتها البيئية أو الثقافية. كما يضع هذا المخطط شروطاً واضحة للبناء داخل الأقاليم التي تتميز بطبيعة أو قيمة ثقافية خاصة، وتشمل هذه المناطق أيضاً تلك التي تُعتبر ذات طابع سياحي³.

¹ خروبي ياسمين، النظام القانوني للوكالة الوطنية في ترقية الاستثمار، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة الشهيد حمه الخضر بالوادي، الجزائر، المجلد 01، العدد 1، ديسمبر 2017، ص 607

² قانون 90/29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1990.

³ حميد محيد، حمأة العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية المجلد، 7

العدد، 05 السنة، 2018، ص 302.

وقد أشار قانون التهيئة والتعمير إلى أن هذا المخطط يقسم المنطقة التي يشملها إلى عدة قطاعات مختلفة، وهي:

- القطاعات المعمّرة
- القطاعات المبرمجة للتعمير
- قطاعات التعمير المستقبلية
- القطاعات غير القابلة للتعمير¹

من خلال هذا التقسيم الذي يطرحه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يتم ضمان حماية الأراضي التي يُعد العقار السياحي جزءًا منها، سواء كانت أراضي عمرانية حالية، أو مبرمجة للتعمير مستقبلاً، أو حتى تلك التي لا تصلح للتعمير بسبب خصائصها السياحية، وذلك بهدف الحفاظ على قيمتها واستدامتها.

مخطط شغل الأراضي (POS) يُعتبر الأداة الثانية في عملية التعمير، ويأتي بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) دوره يتمثل في تحديد استعمالات الأراضي والبناء بشكل دقيق، وغالبًا ما يغطي كامل تراب بلدية واحدة أو جزء منها، مع احترام القواعد والتوجهات التي حددها المخطط التوجيهي².

كما أن مخطط شغل الأراضي (POS) لا يقتصر فقط على تنظيم استخدام الأرض والبناء، بل يشمل أيضًا تحديد المساحات التي يجب حمايتها، خاصة تلك التي تتميز بخصائص بيئية أو طبيعية فريدة. ويُدرج ضمن هذا المخطط حدود الحظائر الوطنية، بناءً على وثيقة التصنيف الصادرة بموجب مرسوم، كما تنص عليه

¹ قانون 11/02 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 13 لسنة 2011.

² عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة، 7 دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2009، ص 99.

المادتان 28 و31 من القانون رقم 02/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، والمتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة.

وبالتالي، فإن لمخطط شغل الأراضي (POS) دورًا مهمًا في حماية العقار، خاصة ضمن المناطق ذات القيمة البيئية أو السياحية².

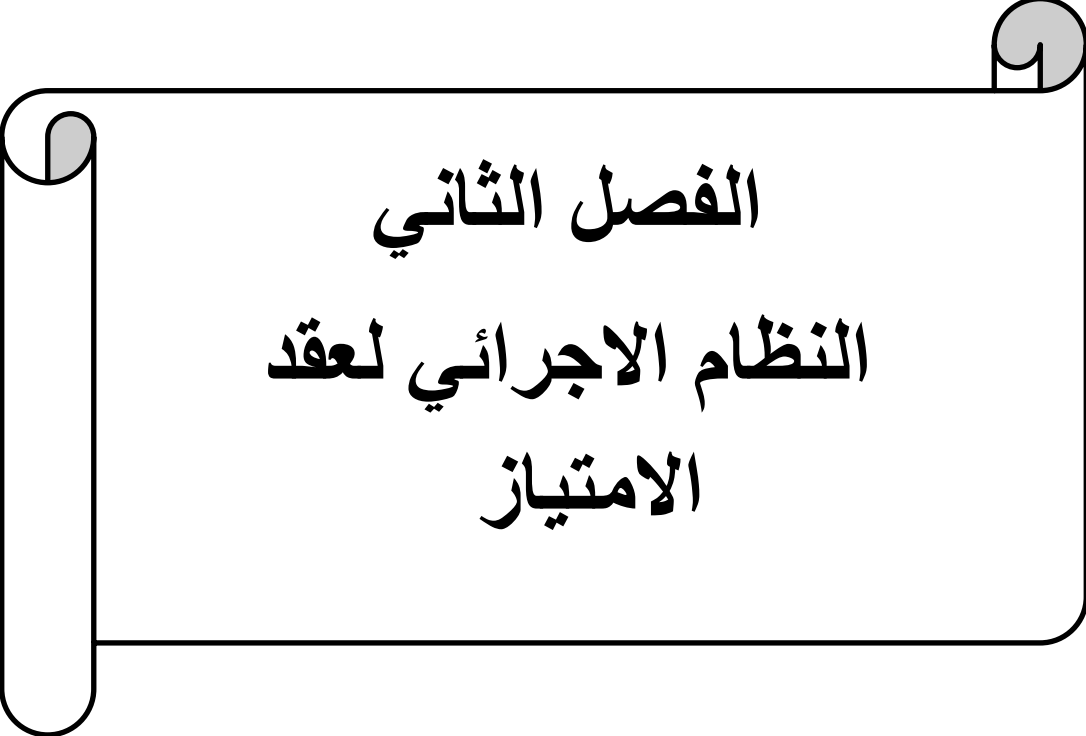
بمجرد المصادقة على أدوات التعمير مثل PDAU، SNAT، وPOS، تصبح ملزمة للجميع بما في ذلك الجهات الإدارية التي أعدتها. كما حدد القانون رقم 29/90 الإطار التنظيمي للبناء من خلال رخص إدارية مثل شهادة التعمير، رخصة البناء، ورخصة الهدم، وغيرها. هذه الرخص تمثل آلية رقابية تهدف إلى حماية العقار. وبذلك، يساهم النظام في تنظيم التعمير وحماية الممتلكات.

¹ -المادة 28 و 31 من القانون، 02/11، مرجع سابق

² حميد محيد ، مرجع سابق ص 302.

خلاصة الفصل :

عقد الامتياز السياحي يُعد الإطار القانوني الأمثل لاستغلال العقار العمومي الموجه للاستثمار السياحي في الجزائر، باعتباره يوازن بين الحفاظ على ملكية الدولة للعقار من جهة، ومنح المستثمرين الحق في الاستغلال طويل الأمد من جهة أخرى. وقد أظهرت الدراسة أن النظام القانوني الجزائري قد شهد تطورًا ملحوظًا في هذا المجال، خاصة بعد صدور الأمر 04-08، الذي رسّخ مبدأ عدم التنازل عن أملاك الدولة لصالح المستثمرين، وكرسّ بدلاً عنه آلية الامتياز كصيغة تعاقدية مرنة تجمع بين الطابع الإداري والطابع التعاقدية. كما تبين أن تهيئة العقار السياحي وتسييره لا تنفصل عن التنظيم القانوني للامتياز، إذ تشكل جزءًا من السياسة السياحية الوطنية الرامية إلى استغلال المساحات السياحية بما يخدم التنمية المستدامة، في إطار خاضع للرقابة القانونية والمؤسسية. ومن ثم، فإن نجاح عقد الامتياز السياحي لا يتوقف فقط على الجانب التشريعي، بل يتطلب أيضًا تنسيقًا فعالًا بين مختلف الفاعلين المؤسسيين والاقتصاديين لضمان استغلال عقلائي وهادف للعقار السياحي.



الفصل الثاني
النظام الاجرائي لعقد
الامتياز

تمهيد :

سنتناول في هذا الفصل عقد الامتياز كأحدى الأدوات القانونية المعتمدة لتعزيز الاستثمار السياحي وتنشيط القطاع السياحي، لما لهذا العقد من دور أساسي في تمكين المستثمرين من استغلال العقارات السياحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة ضمن إطار قانوني منظم وواضح.

وعليه سنخصص المبحث الأول لدراسة إجراءات منح الامتياز للاستثمار السياحي، مع بيان نظام منح الامتياز وشروطه، والجهات الإدارية المختصة بمنحه، وكيفية تنظيم العلاقة بين المستثمر والإدارة لضمان شفافية العملية وتحقيق الأهداف التنموية المرجوة. كما سنستعرض في المبحث الثاني الحماية القانونية التي أقرها المشرع لصالح الاستثمار العقاري السياحي، سواء من خلال آليات الحماية الإدارية عبر أدوات التخطيط العمراني والتهيئة الإقليمية، أو من خلال الحماية القضائية التي تضمن التصدي للتجاوزات والمخالفات القانونية. ولن يقتصر بحثنا على الحماية فحسب، بل سنعرج أيضاً على الضمانات والحوافز المختلفة التي تهدف إلى تشجيع المستثمرين، سواء كانت جبائية أو تنظيمية أو مالية، بما يساهم في خلق مناخ استثماري آمن ومستدام يخدم تطلعات التنمية السياحية الوطنية.

المبحث الاول: اجراءات منح الامتياز للاستثمار السياحي:

تُعدّ عقود الامتياز السياحي من الأدوات القانونية الهامة التي تعتمد عليها الدولة لتشجيع الاستثمار وتنمية القطاع السياحي، من خلال توفير العقارات اللازمة لإنجاز مشاريع استثمارية ذات طابع سياحي، ولضمان الشفافية وتحقيق الأهداف المرجوة من هذه الاستثمارات، وضعت السلطات المختصة جملة من الإجراءات التي تنظم كيفية منح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة، هذا ما سيتم بيانه في هذا المبحث من خلال التطرق إلى مختلف مراحل منح الامتياز.

المطلب الاول: نظام منح الامتياز على العقار السياحي:

عقد الامتياز يُعد من العقود الإدارية الهامة في مجال إدارة المرافق العامة، حيث يساهم في تنظيم العلاقة بين القطاع العام والخاص لتحقيق المصلحة العامة، بموجب هذا العقد يتولى صاحب الامتياز إدارة وتشغيل المرفق العام الاقتصادي لمدة زمنية معينة، حيث يتحمل المسؤولية الكاملة عن تسييره. ويعتمد صاحب الامتياز على موارد الخاصة من عمال وأموال لتنفيذ هذا النشاط، ويحصل في المقابل على رسوم من المستفيدين من الخدمات التي يقدمها هذا المرفق¹.

الفرع الاول: شروط منح الامتياز:

نصّت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 17/23² المحدد لكيفيات إعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والسياحية أو منح حق الامتياز عليها على شرط أساسي لمنح حق الامتياز على الأراضى الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، يتمثل في ضرورة استكمال التهيئة النهائية لهذه الأراضى، ويقصد بالتهيئة النهائية إتمام عمليات تحديد الأراضى وتجهيزها بالبنى التحتية الأساسية مثل

¹ محمد جمال الذنبيات ، الوجيز في القانون الإداري ، ط1 ، الدار العلمية للنشر والتوزيع عمان ، الأردن ، 2003 ، ص 161.

² المرسوم التنفيذي رقم 17-23 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 المحدد لكيفيات إعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والسياحية أو منح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 4. معدل هذا المرسوم بموجب المرسوم رقم 12-205 الجريدة الرسمية رقم 29 لسنة 2012.

ربطها بشبكات التطهير، وتزويدها بالمياه الصالحة للشرب، وتوفير الإنارة العمومية، وإنشاء الطرقات والمساحات الخضراء.¹

تتولى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة مهمة تهيئة العقار السياحي، وذلك عبر إعداد الدراسات اللازمة المتعلقة بأشغال التهيئة. تشمل هذه الدراسات تقييم الوضعية الحالية لمنطقة التوسع السياحي، وتحديد مزاياها العقارية والسياحية، فضلاً عن دراسة قابلية البناء فيها، وحالة الطرقات، وشبكات التزويد بالمياه وغيرها من الشبكات الأساسية، وهذا ما تنص عليه المادة 05 من نفس المرسوم.

بموجب هذه المعطيات، يجب إعداد مخطط التهيئة السياحية لكل منطقة توسع سياحي بقرار يصدر عن الوزير المكلف بالسياحة، بناءً على نتائج دراسات التهيئة المنجزة. ويتولى مدير السياحة بالولاية المعنية إعداد تقرير مخطط التهيئة السياحية تحت إشراف والي الولاية، مع استشارة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بصفة إلزامية، وهذا ما تقضي به المادة 06 من نفس المرسوم.

كما تشارك في هذه الاستشارة الإدارية عدة مصالح عمومية أخرى، لاسيما تلك المكلفة بالسكن والعمران، تهيئة الإقليم، البيئة، والأماكن الوطنية وغيرها.

وبعد الانتهاء من إعداد مخطط التهيئة السياحية، يتم نشر القرار في الجريدة الرسمية وجريدتين وطنيتين، كما يوجه الوزير المكلف بالسياحة نسخة من القرار إلى الوالي أو الولاية المعنية، والذين يقومون بدورهم بإرساله إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية قصد تعليقه بمقرات البلديات لمدة ثلاثين (30) يوماً، لإعلام المستثمرين السياحيين المحتملين.²

¹ كحيل حياة، "آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار"، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 30، الجزء الأول، ص 141.

² السائح نورة فوزية، "النظام القانوني للوكالة الوطنية لتنمية السياحة"، مذكرة ماستر، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، السنة الجامعية 2016/2017، ص 43

وبناءً على ما سبق، يتضح جلياً أن المشرع حرص على تذليل كافة العقبات التي قد تعترض سبيل المستثمرين في المجال السياحي، وذلك بإنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، التي تعمل على توفير المناخ الملائم وتشجيع المبادرات الاستثمارية، مما يساهم دون شك في النهوض بالقطاع السياحي وتحقيق تنميته المستدامة.

الفرع الثاني: الجهة المخولة لمنح الامتياز للاستثمار السياحي:

كان المرسوم التنفيذي رقم 04/08، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-1487 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز مشاريع استثمارية، ينص في مادته الثالثة على إمكانية منح الامتياز بطريقتين:

- إما عبر المزاد العلني المفتوح أو المقيد.
- أو عبر التسوية بالتراضي، المادة 02 تنص على الامتياز بالتراضي.

تخلّى المشرّع الجزائري لاحقاً عن اعتماد آلية المزاد، مكتفياً بالإبقاء على نظام الامتياز القائم على مبدأ التراضي. وقد تم تكريس مصطلح "الامتياز" صراحةً في قانون المالية لسنة 2020 (القانون رقم 20-07)، حيث نصّت المادة 118 منه على تعديل المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 04/08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008 وقد جاء التعديل الأخير في المادة 08 من القانون رقم 23-17 الذي يتضمن منح العقار الاقتصادي التابع لأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والتي تنص على: ² "منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى التنازل".

¹ مرسوم تنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 والمتعلق بشروط وكيفيات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 85 لسنة 2023.

² المادة 08 من القانون رقم 23-17 الذي يتضمن منح العقار الاقتصادي التابع لأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الجريدة الرسمية، ع 73، الصادرة في 16 نوفمبر 2023.

يمنح الامتياز بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

نصّ قانون المالية التكميلي لسنة 2020، في مادته 56، على تعديل إضافي للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 04/08، وقد جاء التعديل الأخير في المادة 14 من القانون رقم 17-23 الذي يتضمن منح العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والتي تنص على: ¹ "يمنح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتفويض من الدولة... بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى التنازل عبر منصة رقمية للمستثمر وفق قانون رقم 22-18 مادة رقم 23 المؤرخ في 24 جويلية 2022 متعلق بالاستثمار المسير من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار APPI. يحصل المستثمر من خلال المنصة الرقمية على المعلومات الضرورية حول فرص الاستثمار في الجزائر. العمليات و الاجراءات المتبعة. العرض العقاري. التحفيزات الامتيازات. و الفوائد المتعلقة من اجل مرافقة و توجيه و متابعة و تسهيل الاستثمارات ²

المطلب الثاني: الاحكام الخاصة :

تخضع عملية منح الامتياز للاستثمار السياحي إلى أحكام قانونية دقيقة تهدف إلى ضمان حسن استغلال العقار السياحي وتحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية المنشودة. وقد أقرّ المشرع مجموعة من القواعد الخاصة التي تنظم علاقة المستثمر بالإدارة، وتحدد حقوقه وواجباته خلال مدة الامتياز، مع بيان الحالات التي قد تؤدي إلى إنهاء العقد أو فسخه.

¹ المادة 14 من القانون رقم 17-23 الذي يتضمن منح العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، مرجع سابق

² المادة 23 من القانون 22_18 المؤرخ في 24 جويلية 2022 المتعلق بالاستثمار

الفرع الأول: آثار عقد الامتياز

يترتب عن عقد الامتياز آثار تتضمن حقوق والتزامات لكل من الإدارة مانحة الامتياز و
الملتزم صاحب الامتياز والمنتفعين من المرفق العام
أولاً : آثار عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار من جانب المستثمر المستفيد

عقد الامتياز هو عقد إداري تمنح بموجبه الدولة حق استغلال العقارات التابعة للأملاك الخاصة
بها لصالح مستثمرين، بهدف إنشاء مشاريع استثمارية صناعية، سياحية، حضرية أو فلاحية.
يخضع هذا العقد لعدة تنظيمات قانونية، أهمها الأمر 04/08 والمراسيم التنفيذية المرفقة به مثل
152/09 و 153/09 و 326/10 و 432/21، وكلها ترفق بدفاتر شروط تحدد حقوق والتزامات
الطرفين.

يتمتع المستثمر المستفيد من عقد الامتياز بعدة حقوق، من بينها الحصول على رخصة البناء، إنشاء
رهن رسمي على العقار أو البنايات، تملك البنايات المنجزة بموجب عقد موثق، التنازل عن البنايات
أو الحقوق العينية ضمن شروط قانونية، طلب مهلة إضافية لإتمام المشروع، والمطالبة بفسخ العقد
في حال وجود خطأ في المساحة أو الحدود. كما يحق له الاستفادة من مدد امتياز طويلة (33 سنة
قابلة للتجديد مرتين).

يقابل هذه الحقوق التزامات قانونية تقع على عاتق المستثمر، مثل تنفيذ المشروع وفق دفتر
الشروط، عدم التنازل أو التأجير من الباطن قبل الإنجاز، دفع إتاوة إيجارية سنوية تختلف حسب
الموقع الجغرافي، احترام الأحكام المتعلقة بالبناء والتهيئة، المحافظة على وجهة العقار، الإبلاغ
عن الممتلكات الثقافية إن وُجدت، وتحمل كافة الأعباء المالية والإدارية.

في مجال الاستثمار السياحي، يمنح عقد الامتياز للمستثمر المستفيد إنشاء رهن رسمي لهيئات
القرض على الحق العيني العقاري بناء على عقد امتياز الذي يمكنه من الحصول على قروض
متألية من البنوك والمؤسسات المالية بغية إنجاز مشروعه الاستثماري بضمان رهن الحق العيني

المرتتب عن منح الامتياز وايضا مكانية رهن البنائيات المقرر اقامتها على الارضية الممنوحة حيث يكونان ضمانا للبنوك والمؤسسات المالية¹.

ثانيا : آثار عقد الامتياز من جانب الإدارة المانحة والمسيرة

عقد الامتياز هو عقد إداري ينظم العلاقة بين الدولة والمستثمر، تمنح بموجبه مديرية أملاك الدولة حق استغلال العقار للمستثمر من أجل إقامة مشروع استثماري، ويترتب على هذا العقد التزامات وحقوق متبادلة بين الطرفين، حيث تتمتع الإدارة المانحة بسلطات استثنائية تهدف إلى حماية المصلحة العامة.

من بين حقوق الإدارة المانحة: حق الرقابة والإشراف على تنفيذ المشروع، حيث يحق لها متابعة مراحل الإنجاز، التحقق من مدى احترام بنود العقد ودفتر الشروط، وتوجيه أعمال التنفيذ. كما تملك الإدارة حق تعديل العقد أو إلغائه بإرادتها المنفردة إذا اقتضت الضرورة، وحق توقيع جزاءات إدارية مثل الغرامات والتعويضات، ووضع المشروع تحت الحراسة أو تنفيذ الالتزامات على نفقة المستثمر في حال الإخلال بها. تملك الإدارة أيضا حق فسخ العقد دون اللجوء للقضاء في بعض الحالات، وحق استرجاع العقار بعد نهاية العقد أو عند الإخلال الخطير بالالتزامات. كما تستفيد من الإتاوة الإيجارية السنوية التي يدفعها المستثمر، ولها حق نزع الملكية للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل.

يقابل هذه الحقوق التزامات على عاتق الإدارة، منها الالتزام بإعداد وتحرير عقد الامتياز وفق الإجراءات القانونية، تسليم العقود للمستثمرين، احترام بنود العقد ودفتر الشروط، وضمان التعويض للمستثمر عند انتهاء العقد، بما في ذلك تعويضه عن البنائيات أو الأشغال التي أنجزها على العقار محل الامتياز.

كما تشارك هيئات إدارية أخرى في متابعة تنفيذ عقود الامتياز، مثل لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار، التي تدرس الطلبات وتراقب المشاريع، والوكالة الوطنية لتنمية السياحة،

¹ مصطفى سلالي، عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد

وهيئة تسيير المدن الجديدة، والديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وديوان تنمية الزراعة الصناعية بالأراضي الصحراوية، حيث تضطلع هذه الهيئات بدور المرافقة التقنية والرقابة الميدانية دون أن تملك صلاحية فسخ العقد، والتي تبقى حصرية لمديرية أملاك الدولة.

تهدف هذه التنظيمات إلى تحقيق التوازن بين حماية العقار العمومي وتشجيع الاستثمار، وتوفير بيئة قانونية مستقرة تحمي حقوق الدولة والمستثمر في آن واحد¹.

الفرع الثاني : صيغة منح عقد الامتياز:

تُشكّل الأملاك الوطنية، بشقيها العام والخاص، ركيزة أساسية لإنجاز المشاريع الاستثمارية المختلفة، حيث تؤدي دورًا محوريًا في تعزيز النمو الاقتصادي والاجتماعي. وفي هذا الإطار، اعتمدت الدولة آلية الامتياز كوسيلة لتخصيص هذه الأملاك، من خلال أسلوب التراضي، بموجب ما ورد في قانون رقم 17-23 الذي يتضمن منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

أولاً: صيغة منح الامتياز قبل صدور قانون المالية التكميلي رقم 11-11:

قبل صدور هذا القانون، كانت الأراضي غير المبنية الواقعة ضمن مناطق التوسع السياحي تُمنح للاستثمار السياحي عبر المزاد العلني كأصل عام، مع إمكانية المنح بالتراضي كاستثناء.

وكان يتم الترخيص بمنح حق الامتياز عن طريق المزاد العلني بقرار من الوزير المكلف بالسياحة، بناءً على اقتراح الوكالة الوطنية لتنمية السياحة. كما كان الوزير أو الوالي هما الجهتان المخولتان بمنح الامتياز قانونًا.

¹ مصطفى سلالي، عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار في القانون الجزائري، ص ص 221- 233

حسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، إذا كانت القطعة الأرضية ضمن منطقة توسع سياحي، يُرخص بمنح الامتياز عبر مزاد علني مفتوح أو محدود بناءً على شروط خاصة مضمنة في دفتر الشروط النموذجي.¹

✓ **المزاد العلني المفتوح:** يتم عرض حق الامتياز للمنافسة أمام كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في استغلال العقار المعين، مع وجوب احترام قواعد التهيئة والتعمير.

✓ **المزاد العلني المحدود:** يكون مخصصاً لتنفيذ مشروع استثماري ذي طبيعة محددة، ويشارك فيه مستثمرون مؤهلون فقط.

أما بالنسبة لاستغلال الشواطئ، فقد نص القانون رقم 02-03 والمرسوم التنفيذي رقم 04-274² على أن الامتياز يتم من خلال المزايدة المفتوحة، مع إمكانية اللجوء إلى التراضي إذا كانت المزايدة غير مثمرة، وينطبق الأمر نفسه على الأراضي الموجهة لاستغلال المياه الحموية.

ثانياً: صيغة منح الامتياز بعد صدور قانون المالية التكميلي رقم 11-11

غير المشرع طريقة منح الامتياز عبر القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، فأصبح الامتياز يُمنح على أساس دفتر شروط وعن طريق التراضي، وذلك بموجب تعديل المادة 03 بموجب المادة 15 من القانون رقم 11-11.³

¹ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في مايو 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2009

² المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 04-274 المؤرخ في 05 سبتمبر 2004، الذي يحدد شروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسياحة وكيفياته، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 56 لسنة 2004، ص 4

³ المادة 15 من الأمر رقم 11-11 المؤرخ في 20 مايو 2011، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 40 لسنة 2011.

بالتالي، لم يعد اللجوء إلى المزاد العلني إلزامياً، بل أصبح منح الامتياز يتم عبر اختيار الإدارة أفضل العروض المقدمة وفقاً لمعايير مالية وقانونية وتقنية مناسبة لطبيعة وأهمية المشروع.

وبذلك يشبه عقد الامتياز إلى حد بعيد عقود الصفقات العمومية، خاصة في الإجراءات القانونية الواجب اتباعها. فالتراضي وفق المادة 41 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247¹ يعني تخصيص الصفقة لمعامل متعاقد واحد دون اللجوء إلى مناقصة، سواء عن طريق التراضي البسيط أو بعد استشارة مناسبة.

وجدير بالذكر أن منح الامتياز بالتراضي محصور فقط بالأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمملوكة ملكية خاصة للدولة، أما الأملاك العمومية فتخضع مبدئياً لنظام المزاد العلني.

ثالثاً: منح الامتياز وفق لاحكام المرسوم 23-487 الامتياز بالتراضي.

يُعد عقد الامتياز إحدى الآليات القانونية التي أقرّها القانون 23-17 لاستغلال العقار الاقتصادي الموجّه للاستثمار. غير أن المشرع الجزائري لم يضع شروطاً خاصة تتعلق بالمستفيد من عقد الامتياز، وإنما ركّز على الشروط المرتبطة بالعقار محل الامتياز نفسه، كما نصّت عليها المادة 6 من ذات القانون، والتي يمكن تلخيصها في ما يلي:

أولاً: تبعية العقار للأملاك الخاصة للدولة:

يشترط القانون ألا يُمنح الامتياز إلا لعقارات تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة، أو تلك التي اقتنتها الدولة لغرض الاستثمار، سواء عن طريق الشراء أو

¹ المادة 41 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2011، المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 50 لسنة 2011.

بممارسة حق الشفعة. وقد حدّدت المادتان 1 و 4 من القانون 17-23 نوعين من العقارات المؤهلة لذلك:¹

- العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة.
- العقارات الخاصة الأخرى التي تم اقتناؤها من قبل الدولة من أجل إدماجها في مشاريع استثمارية.

ويُستثنى من ذلك العقارات التابعة للأملاك العمومية، التي لا يمكن التصرف فيها بطبيعتها القانونية، ولا يجوز اكتسابها أو التنازل عنها، بما في ذلك بطريق التقادم.

ثانياً: عدم تخصيص العقار الاقتصادي لمنفعة عامة:

من الشروط الأساسية كذلك ألا يكون العقار محل تخصيص أو في طور إجراءات التخصيص لفائدة هيئة من هيئات الدولة. ويقصد بالتخصيص، وفقاً للمادة 82 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-230²، هو وضع أو استعمال ملك عقاري خاص بالدولة تحت تصرف وزارة أو هيئة عمومية أو مؤسسة عامة إدارية أو اقتصادية، لتمكينها من أداء مهامها.

وقد وسّع التعديل الصادر بموجب القانون 08-14³ من نطاق الهيئات التي يمكن تخصيص العقار لفائدتها، ليشمل المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، ومراكز البحث والتنمية، فضلاً عن الهيئات ذات الطابع الإداري المستقل. وبالتالي، لا يمكن أن يُخصص العقار للاستثمار بموجب القانون 17-23، إذا كان محل تخصيص أو في مراحل إتمام تخصيصه لصالح جهة إدارية.

¹ المادتان 1 و 4 من القانون 17-23، مرجع سابق.

² مادة 82 من قانون الأملاك الوطنية رقم 90-30، مرجع سابق.

³ القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، الموافق لـ 17 رجب 1429، المعدل والمتمم. نُشر في الجريدة الرسمية رقم 44 لسنة 2008، المعدل والمتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، الموافق لـ 14 جمادى الأولى 1411، المتعلق بالأملاك الوطنية، المعدل والمتمم.

ثالثاً: وقوع العقار ضمن مناطق معمرة أو قابلة للتعمير:

يُشترط أن يقع العقار ضمن مناطق تعتبر معمّرة أو قابلة للتعمير. وتشمل المناطق المعمّرة تلك التي تحتوي على بنايات متجاوزة أو مساحات خضراء أو مرافق حضرية، حتى وإن لم تكن مهيكلة بالكامل، وتتوفر فيها شروط الحياة الحضرية، أما المناطق القابلة للتعمير فهي الأراضي المصنفة لهذا الغرض ضمن أدوات التعمير، لا سيما المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وذلك في آجال محددة، سواء بشكل فوري أو مستقبلي.¹

رابعاً: تهيئة العقار الاقتصادي:

تنص المادة 4 من القانون 17-23 على ضرورة أن يكون العقار الاقتصادي مهياً، أي مزوداً بالطرقات والشبكات الأساسية التي تمكّنه من استقبال الاستثمارات بمختلف أنواعها، سواء الصناعية أو الفلاحية أو السياحية.

وقد منح المشرع صلاحية تهيئة هذه العقارات لهيئات عمومية متخصصة في الاستثمار، مثل المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري، والهيئات التي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

وفي هذا السياق، صدرت مجموعة من النصوص التنظيمية لتأطير مهام هذه الهيئات، نذكر منها:

- المرسوم التنفيذي رقم 488-23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها (الجريدة الرسمية رقم 85 لسنة 2023).

¹ حنان مزهود، النظام القانوني لتعجبه العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية وفقاً لأحكام القانون 17-23، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، مج 11، ع 02، 2024، ص 588.

- المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، الذي يحدد شروط و اجراءات الامتياز القابل للتحويل الى تنازل على العقار الاقتصادي التابع لنطاق الاملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع الاستثمار .

المبحث الثاني: الحماية القانونية للاستثمار على العقار السياحي (الضمانات القانونية)

يُعتبر العقار السياحي أساساً للاستثمار في القطاع السياحي، لذا وضع المشرع الجزائري إطاراً قانونياً لحمايته وتشجيع الاستثمار فيه، من خلال آليات تضمن الأمن القانوني وتسهّل إجراءات الحيازة والاستغلال.

المطلب الاول: الحماية القانونية للاستثمار على العقار السياحي (الضمانات القانونية)

تُعد الحماية الواقعة للعقار السياحي عاملاً أساسياً في جذب المستثمرين، إذ تُترجم القوانين إلى إجراءات عملية من خلال تخصيص العقارات المناسبة، وتسهيل استغلالها، وتوفير البنية التحتية والمرافقة الميدانية لضمان نجاح المشاريع وتحقيق أهدافها.

الفرع الأول: الحماية الإدارية:

تهدف الحماية الإدارية للعقار السياحي إلى المحافظة على مقوماته السياحية ومنع التعدي عليه أثناء استغلاله. وقد كرس المشرع الجزائري مجموعة من الآليات القانونية والتنظيمية التي تضمن حماية هذا النوع من العقارات، من خلال التخطيط العمراني والتهيئة الإقليمية، والتي تتجسد في ثلاث أدوات رئيسية:

اولا: التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي:

تنص المادة الأولى من القانون رقم 129/90¹ المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن هذا القانون يهدف إلى تنظيم الأراضي القابلة للتعمير، بالإضافة إلى حماية المحيط، مع احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية:

1-المخطط الوطني لتهيئة الإقليم:

يُعد المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية وثيقة توجيهية أساسية في ميدان التخطيط الإقليمي، حيث يعتبره المشرع الجزائري الأداة المرجعية لتنظيم المجال وتسييره حضريًا وإقليميًا. ورغم عدم تقديم تعريف دقيق له، إلا أن القانون رقم 20²/01 المتعلق بالتهيئة الإقليمية والتنمية المستدامة قد حدّد أهدافه، لا سيما من خلال المادتين 07 و08، التي تؤكد أن هذا المخطط يُشكّل الإطار المرجعي لعمل السلطات العمومية ويحدد توجهات استخدام المجال الوطني.

كما نصّت المادة 09 من القانون نفسه على أن المخطط يهدف إلى الاستغلال العقلاني للمجال الوطني، وتأمين الموارد الطبيعية، وحماية التراث الإيكولوجي والتاريخي والثقافي وتنميته. ومن هذا المنطلق، يُعتبر المخطط الوطني أداة لحماية العقار السياحي، خصوصًا وأنه يتكامل مع المخطط التوجيهي للتنمية السياحية آفاق 2030 (SDAT)، الذي يُجسد رؤية الدولة لتحقيق تنمية مستدامة متوازنة تجمع بين الرقي الاجتماعي، والفعالية الاقتصادية، والاستدامة البيئية.³

2- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة أساسية في تخطيط العمران، حيث يحدد التوجهات الرئيسية لتهيئة البلديات المعنية ويأخذ في اعتباره مخططات التنمية

¹ القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، 1 ديسمبر 1990، المعدل بموجب القانون 04-05 الجريدة الرسمية عدد 71.

² المادتين 07 و08 من القانون رقم 20/01، المتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 77، 2001.

³ محمد بونسي، سبل دعم القطاع السياحي من خلال الاستثمار الوطني والأجنبي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص تحليل اقتصادي، جامعة الجزائر 03، الجزائر، 2015-2016، ص 148.

الأخرى. يحدد هذا المخطط مناطق التدخل داخل الأنسجة الحضرية والمناطق التي يجب حمايتها، بما في ذلك الأقاليم ذات الخصائص الطبيعية والثقافية والعقار السياحي كجزء من الفضاءات المحمية. كما ينص القانون على تقسيم المنطقة المعنية إلى أربعة قطاعات: المعمّرة، المبرمجة للتعمير، التعمير المستقبلية، وغير القابلة للتعمير، مما يسهم في حماية الأراضي، بما فيها العقار السياحي، وفقاً لخصائصها.¹

3- مخطط شغل الأراضي:

يُعد مخطط شغل الأراضي أداة دقيقة لتخطيط استعمالات الأرض والبناء، ويُطبق ضمن توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يحدد المناطق الواجب حمايتها أو تجديدها، ويشمل المساحات ذات القيمة البيئية والثقافية، كما يضبط حدود الحظائر الوطنية وفق القوانين ذات الصلة.²

ويُساهم في حماية العقار السياحي من خلال ضبط قواعد البناء والاستعمال، وتصبح أحكامه ملزمة بعد المصادقة عليه، مما يُجسد رقابة وقائية فعالة عبر مختلف رخص التعمير والإجراءات الإدارية.

ثانياً: المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي:

تُعتبر هذه المخططات جزءاً من استراتيجيات شاملة لتنفيذ، وتستهدف قطاعات مرتبطة بالعقار السياحي، وهي:

1- المخطط التوجيهي لتهيئة السياحة:

يُعد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية جزءاً من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، ويُعتبر الإطار الاستراتيجي لتطوير السياحة في الجزائر. يحدد هذا المخطط كيفية تنمية الأنشطة والمنشآت السياحية وفق خصوصيات كل منطقة، ويضبط شروط إنجاز المشاريع والتجهيزات وطرق استغلال المواقع، تعد وزارة السياحة المخطط في

¹ حانة محمد أنيس، دور المنظومة القانونية للعقار السياحي في تشجيع الاستثمار، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2023/2022، ص 51.

² حميد محيد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 05، الجزائر، 2018، ص 302.

إطار تشاوري، ويصادق عليه تنظيمياً، كما تنص القوانين ذات الصلة (مثل القانون 20/01 والقانون 03/03)، حيث يهدف المخطط إلى حماية المجال الطبيعي والثقافي، وتوجيه الاستثمارات بما يحقق تنمية سياحية مستدامة، مع تحديد المناطق الصالحة للتعمير وتلك التي تتطلب الحماية.¹

2-المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل: يتضمن المخطط التوجيهي لتهيئة

الساحل سيناريوهات مستقبلية قصيرة، متوسطة وطويلة المدى، منسجمة مع أهداف المخطط الوطني لتهيئة الإقليم. ويرتكز على عدة مكونات أساسية، منها:²

- ✓ دراسات تشخيصية للوضع الراهن للمناطق الساحلية من الجوانب الاقتصادية، الاجتماعية، البيئية، القانونية والمؤسسية.
- ✓ تحليل للوسائل القانونية والمؤسسية الحالية والمقترحة مستقبلاً.
- ✓ تحديد التحديات والرهانات التي تواجه المناطق الساحلية استناداً لوثائق التهيئة وحركية التعمير.

3-المخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ:

المخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ هو أداة لتنظيم وتسيير المناطق الساحلية من أجل حماية الفضاءات الشاطئية، خاصة تلك الحساسة، يحدد هذا المخطط شروط إعداد وتنفيذ تهيئة الشواطئ، ويتضمن تقريراً تقنياً يتناول الخصائص البيئية والجغرافية، النشاطات الاقتصادية، البنية التحتية، والسيناريوهات المستقبلية للتطور، بالإضافة إلى خرائط ووثائق تبيّن آليات التدخل المقترحة.³

¹ محمد بونسي، مرجع سابق، ص 146-147.

² نصر الدين هنوني، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 336.

³ نصر الدين هنوني، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2011، ص 336.

4-المخطط التوجيهي لموارد المياه:

بحسب المادة 25 من القانون رقم 20/01¹، يهدف المخطط التوجيهي لموارد المياه إلى تطوير البنى التحتية لإدارة الموارد المائية السطحية والباطنية وتوزيعها بين المناطق وفقاً للأهداف الوطنية. كما يشجع المخطط على الاستخدام العقلاني للمياه وتطوير مصادر غير تقليدية مثل المياه المعالجة من المياه القذرة وتحلية مياه البحر.

ثالثاً: المخططات المحمية واستصلاحها كآلية لحماية العقار السياحي:

1-مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية:

ينظم هذا المخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية بناءً على المرسوم التنفيذي رقم 323/03² يتضمن المخطط تحديد القواعد والارتفاقات المتعلقة بالحماية وفقاً للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حال كان الموقع الأثري محمياً بموجب مخطط شغل الأراضي، يجب أن يتم احترام التوجيهات المقررة في مخطط حماية المواقع الأثرية.

2-المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة:

وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 324/03³، يهدف هذا المخطط إلى حماية القطاعات المحفوظة وفقاً للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتضمن المخطط القواعد التي تحكم التعديلات التي يمكن أن تطرأ على القطاعات المحفوظة ويحدد الشروط المعمارية والأنظمة الخاصة بالمحافظة على الطابع الحضري أو الريفي لهذه المناطق.

¹ القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج.ر العدد 77، المؤرخة في 2001/12/15، ص 24.

² المادتين 3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 323/03 المتضمن كفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، جريدة رسمية، العدد 60، 2003/10/08.

³ المرسوم التنفيذي 324/03، المتضمن كفيات اعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، الجريدة الرسمية، العدد 60، 2003/10/0، المعدل والمتمم.

3-مخطط تسيير المجالات المحمية:

وفقاً للقانون رقم 102/11¹، يتم تسيير المجالات المحمية من خلال مؤسسات مختصة وفقاً للتشريعات المحددة. يحدد المخطط التوجيهي للمجال المحمي أهدافه على المدى البعيد، ويشمل التوجيهات اللازمة للحفاظ على التراث وتثمينه وتنميته المستدامة. كما يحدد المخطط الإجراءات العملية لتنفيذ هذه الأهداف عبر برامج قصيرة ومتوسطة المدى وتدابير حماية إضافية.

الفرع الثاني: الحماية القضائية:

بعد تناولنا للحماية الإدارية للعقار السياحي في المبحث الأول، نجد أن المشرع الجزائري اعتمد العديد من النصوص القانونية لضبط مخالفات العقار السياحي بعد وقوعها، حيث تهدف هذه النصوص إلى حماية مكوناته من التعديات غير القانونية. يشمل ذلك فرض عقوبات على المخالفين، مثل الغرامات المالية أو العقوبات السجنية، لضمان الالتزام بالقوانين المنظمة لاستخدام الأراضي السياحية. آلية الضبط تعتمد على الرقابة المشددة من قبل السلطات المختصة، مثل البلديات وهيئات التعمير، مع ضرورة التنسيق الفعال بين الجهات المعنية لضمان تطبيق العقوبات والحد من المخالفات.

أولاً: المخالفات الواقعة على العقار السياحي والأجهزة المكلفة بالبحث عنها:

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي، يمكن استخراج بعض المخالفات التي قد تحدث على العقار السياحي، ومنها:

1- المخالفات الواردة في القانون رقم 03/03² المتعلق بمناطق التوسع والمواقع

السياحية:

- الشغل غير الشرعي والبناءات بدون رخصة.
- عدم استعمال مناطق التوسع والمواقع السياحية وفقاً للطابع المحدد لها.

¹ المادة 34 و35 و36 من القانون 02/11، المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، جريدة الرسمية، عدد 13، 2011/02/28.

² القانون 03/03، مرجع سابق.

- عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط.
- عدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة.
- رفض تزويد الأعوان بالمعلومات أو منعهم من القيام بالرقابة أو إجراء التحريات المنصوص عليها في القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو بالشراء أو منح رخص البناء.
- تحويل العقار السياحي والمرافق المبنية وفقاً لمخطط التهيئة السياحية عن طبيعتها السياحية.

2- المخالفات الواردة في القانون رقم 104/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي:

- إجراء الأبحاث الأثرية دون ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة.
- عدم التصريح بالأشياء المكتشفة أثناء الأبحاث الأثرية المرخص بها وعدم تسليمها للدولة.
- بيع أو إخفاء أشياء أو آثار من عمليات التنقيب فوق اليابسة أو تحت الماء أو ممتلكات ثقافية.
- إتلاف أو تشويه عمداً أحد الممتلكات الثقافية المنقولة أو العقارية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو المسجلة في قائمة الجرد الإضافي.

ثانياً: العقوبات المترتبة عن المخالفات الواقعة على العقار السياحي.

1- العقوبات الإدارية المقررة لحماية العقار السياحي

قام المشرع الجزائري بوضع مجموعة من العقوبات الإدارية لكل تجاوز يحدث تجاه مكونات العقار السياحي، حيث ذكرت المادة 72 من القانون رقم 01/99 المؤرخ في 201/99² المؤرخ

¹ انظر المادة 94 و95 من القانون رقم 04/98، مرجع سابق
² المادة 72 من القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06 يناير 1999، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، نُشر في الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 10 يناير 1999

في 1999/01/06، والمتعلق بالقواعد المتعلقة بالفندقة، بعض العقوبات الإدارية التي تتمثل في:

1-1- الإنذار: يتم إصدار الإنذار في حالة عدم الوفاء بالالتزامات المهنية أو صدور حكم قضائي بسبب عدم التنفيذ الجزائي وغير المبرر للالتزامات التعاقدية تجاه الزبائن.

1-2- عقوبة تخفيض الرتبة: تنجم عن عدم تطابق أوصاف المؤسسة القانونية مع معايير الرتبة التي صنفت فيها هذه المؤسسة.

1-3- السحب المؤقت والنهائي: السحب المؤقت للرخصة يصدر في حالة تلقي إنذارين متتاليين وعدم احترام الأعراف المهنية، ولا يتجاوز مدة السحب المؤقت ستة أشهر. أما السحب النهائي فيصدر عندما لا يمثل الفندق للشروط المحددة عند السحب المؤقت، أو في حالة إعادة نفس المخالفة أو في حالة تقصير مهني أو غش جبائي أو إفلاس المؤسسة.

2- العقوبات المدنية المقررة لحماية العقار السياحي

بحسب المادة 27 من القانون رقم 03/03¹، تُطبق العقوبة المدنية التي تتمثل في فسخ عقد البيع أو سحب الامتياز عند الإخلال من طرف المستفيد من قطعة الأرض بالتزاماته المتمثلة في إقامة المشروع الاستثماري السياحي داخل مناطق التوسع السياحي.

3- العقوبات الجزائية المقررة لحماية العقار السياحي

بالإضافة إلى العقوبات المدنية، أقر المشرع الجزائري عقوبات جزائية لحماية مكونات العقار السياحي، ومنها:²

¹ المادة 27 من القانون رقم 03/03، مرجع سابق.

² حميد محديد، مرجع سابق، ص 309

3-1- القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي: يعاقب كل من يعرقل الأعوان المكلفين بحماية التراث الثقافي أو يجعلهم في موقف يصعب عليهم أداء مهامهم، وذلك وفقاً لقانون العقوبات.

3-2- القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية: في حالة ما إذا نجم عن استعمال واستغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية تشويه لهما، تكون العقوبة من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة مالية تتراوح بين مائتي ألف إلى مليون دينار، أو بإحدى هاتين العقوبتين. وفي حالة العود تتضاعف العقوبة.

3-3- القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات: أقر المشرع عقوبة جزائية تتمثل في الهدم بعد معاينة الأعوان المؤهلين قانونياً للبناءات المتواجدة في المواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق المعالم التاريخية والأثرية ومناطق التوسع والمواقع السياحية، ويُحرر محضر وتباشر عملية الهدم.

حاول المشرع الجزائري وضع عقوبات جزائية عبر نصوص قانونية وتنظيمية لها علاقة بالعقار السياحي، بهدف الحد من التجاوزات الواقعة عليه وحمايته وموارده ومحتوياته من أي ضرر. تشمل هذه النصوص قوانين مثل قانون رقم 102/11¹ المتعلق بحماية المجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، وقانون رقم 15/08² المتعلق بحماية البيئة، بالإضافة إلى قانون رقم 10/03³ المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

¹ القانون رقم 02/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 والمتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، والذي نُشر في الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 28 فبراير 2011

² القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 والمتعلق بقواعد مطابقة المباني وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم

³ القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المعدل والمتمم

المطلب الثاني: الضمانات المترتبة لتشجيع الاستثمار السياحي.

يُشكّل توفير الضمانات القانونية أساساً لجذب الاستثمار السياحي، لما يوفره من بيئة آمنة تحمي حقوق المستثمرين. وقد عمل المشرّع الجزائري على إقرار ضمانات قانونية وإدارية ومالية لحماية الاستثمار وتعزيزه ضمن السياسة الاقتصادية الوطنية.

الفرع الأول: حوافز جبائية:

الحوافز الجبائية تهدف إلى تحفيز الاستثمارات في القطاع السياحي من خلال تقليل العبء الضريبي على المستثمرين وتوفير مزايا ضريبية تشجع على تطوير المشاريع السياحية، تشمل الإجراءات التالية:¹

- تخضع الأنشطة السياحية للضريبة على أرباح الشركات بنسبة 19%، وهي نسبة أقل من الضريبة المقررة على الأنشطة الأخرى التي تبلغ 25%.

- تُعفى المؤسسات السياحية التي تم إنشاؤها من قبل المقاولين الوطنيين أو الأجانب (باستثناء وكالات السياحة والأسفار والشركات المختلطة) من الضريبة على أرباح الشركات لمدة 10 سنوات.

- يتم إعفاء الأنشطة السياحية والفندقية من الرسم على النشاط المهني بشكل دائم، مما يشجع على استثمار المزيد في هذا القطاع.

- يتم تطبيق نسبة مخفضة 7% للرسم على القيمة المضافة على الخدمات المرتبطة بالنشاطات السياحية والفندقية، بما في ذلك المطاعم السياحية، الأسفار، وتأجير سيارات النقل السياحي.

- تُعفى عمليات رفع رأس المال وتأسيس شركات في قطاع السياحة من رسم التسجيل، مما يقلل من التكلفة المالية على المستثمرين.

¹زغاش عبد القادر، دراسة مناخ الاستثمار السياحي في الجزائر - حالة الاستثمارات السياحية الساحلية، مذكرة ماجستير، تخصص علوم التسيير، جامعة الجزائر 3، الجزائر، 2016/2015، ص 69.

- تُطبق نسبة مخفضة للرسوم الجمركية على تجهيزات وأثاث غير مصنع محليًا يتم استيراده في إطار التأهيل السياحي، وفقًا لمخطط نوعية السياحة.

الفرع الثاني: المزايا الممنوحة للمستثمرين:

أولاً: التحفيزات التشريعية المقدمة للمستثمر السياحي:

يستفيد المستثمر السياحي من مجموعة من التسهيلات التشريعية التي تهدف إلى تشجيع إقامة المشاريع السياحية، من بينها:¹

1- مرحلة الإنجاز:

- تسهيل الإجراءات الإدارية المتعلقة بالحصول على التراخيص والتصاريح اللازمة لإنجاز المشاريع السياحية؛
- تمكين المستثمر من الحصول على العقارات المخصصة لإنجاز المشاريع السياحية وفق صيغ تنظيمية مرنة؛
- توفير الدعم المؤسسي من خلال مرافقة الهيئات المختصة مثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

2- مرحلة الاستغلال

- تمكين المستثمر من مباشرة النشاط السياحي بعد استكمال الإنجاز وفقاً للضوابط القانونية المعمول بها.
- الاستفادة من آليات المتابعة والتقييم التي تضمن ديمومة المشروع وجودة خدماته.
- منح الأفضلية للمشاريع المقامة في بعض المناطق الجغرافية ذات الأولوية من حيث التسهيلات الإدارية واللوجستية، لا سيما في الهضاب العليا

¹ دواح عائشة: مدة مساهمة الاستثمار السياحي في التنمية الاقتصادية بالجزائر في الفترة ما بين (2016-1983)، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2017-2018، ص 181-182

والمناطق الجنوبية، من خلال توفير البنى التحتية الأساسية الضرورية بالتنسيق مع الجهات المختصة.¹

ثانيا: المزايا الإضافية للاستثمار السياحي:

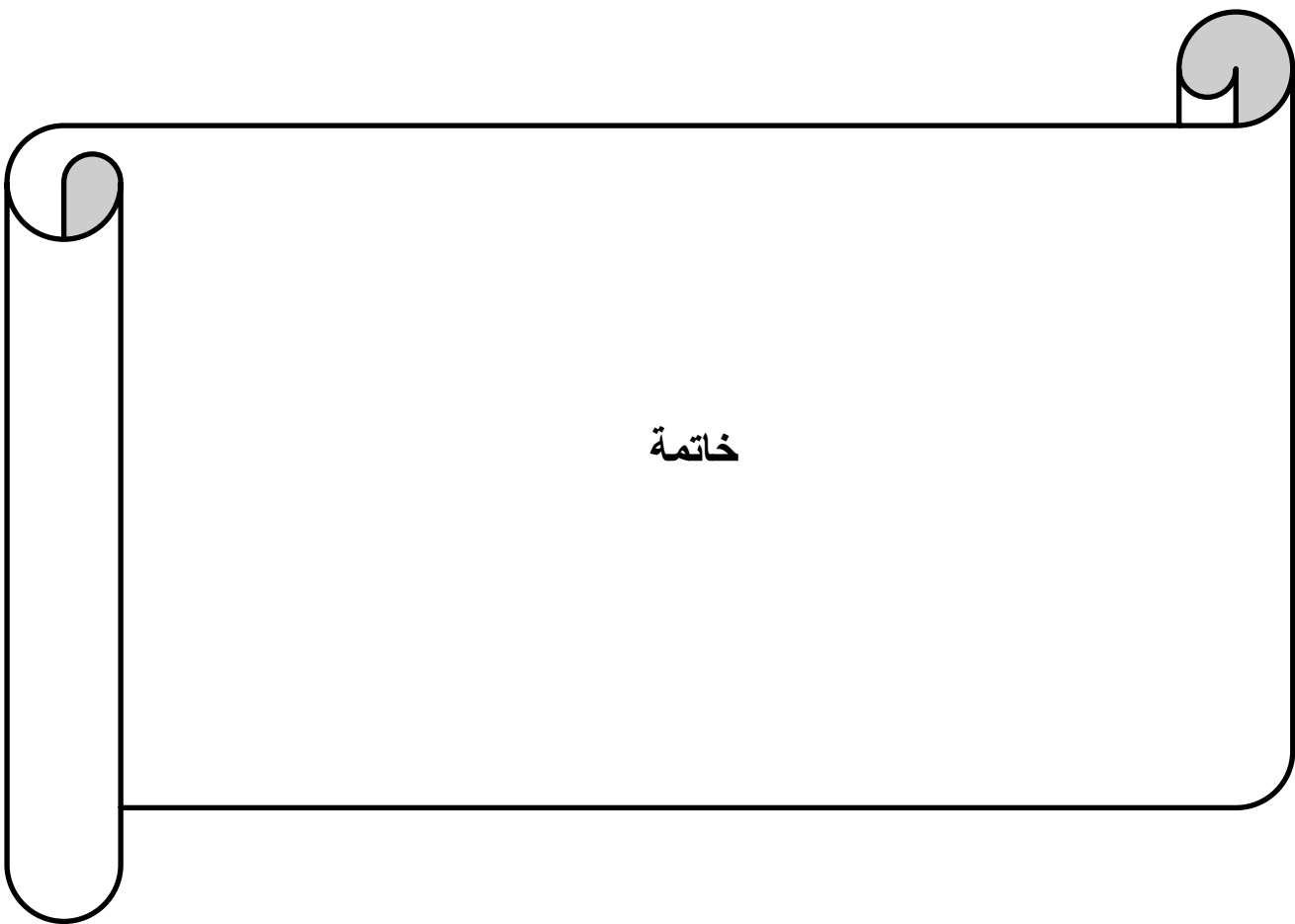
- إمكانية تصنيف بعض المشاريع ضمن قائمة الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة، ما يخولها الاستفادة من مرافقة استثنائية من طرف المجلس الوطني للاستثمار؛
يُصنّف الاستثمار السياحي ضمن الأنشطة ذات الأولوية في السياسة الاقتصادية الوطنية، لما له من أثر مباشر في تنمية المناطق وتوفير مناصب الشغل.²

خلاصة الفصل :

بعد تناولنا لعقد الامتياز كوسيلة فعالة لدعم الاستثمار السياحي، تبين أن المشرع قد عمل على وضع إطار قانوني متكامل ينظم كيفية منح الامتياز للعقارات السياحية، وفق شروط وإجراءات محددة تضمن الشفافية والنجاعة. كما برز دور الجهات المختصة في تنظيم هذه العملية، بما يسهم في تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية. ومن جهة أخرى، تم استعراض الحماية القانونية للعقار السياحي سواء عبر آليات التخطيط والتهيئة العمرانية أو من خلال الرقابة القضائية، بما يعزز من حماية الاستثمارات السياحية ويكفل استقرارها. وأخيراً، أظهرت الدراسة أهمية الحوافز والضمانات المقدمة للمستثمرين، والتي تشكل دعامة قوية لجذب رؤوس الأموال وتحقيق التنمية السياحية المستدامة، في إطار بيئة قانونية مشجعة وآمنة.

¹ لخضر بن عيلة، دور الاستثمار السياحي في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة ابراهيم سلطان شبوط، الجزائر، 2017-2018، ص 171.

² دواج عائشة، مرجع سابق، ص 182



خاتمة

في ضوء ما توصلت إليه هذه الدراسة حول موضوع "عقد الامتياز على الاستثمار السياحي"، يمكن القول إن عقد الامتياز يُعد بالفعل آلية قانونية فعالة لتعبئة واستغلال العقار السياحي في الجزائر، وذلك لما يوفره من توازن دقيق بين حماية الملكية العامة وتشجيع المبادرات الاستثمارية الخاصة. إذ سمح هذا النظام بتمكين المستثمرين من الاستفادة من الأراضي السياحية دون المساس بالطابع العمومي لها، مما يُعزز من فرص تنمية القطاع السياحي ويُساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية المنشودة. غير أن فعالية هذه الآلية لا تزال محدودة بفعل مجموعة من التحديات، من أبرزها التعقيدات الإدارية، ضعف التنسيق بين الجهات المعنية، نقص التمويل، وعدم استقرار الإطار القانوني في بعض الأحيان، مما يستوجب إصلاحات هيكلية عميقة. وقد بيّنت الدراسة أن تفعيل عقد الامتياز يتطلب إرادة سياسية حقيقية، وتحديثاً للنصوص التنظيمية، وتبسيطاً للإجراءات الإدارية، فضلاً عن ضرورة وضع آليات رقابة ومتابعة صارمة تضمن تنفيذ المشاريع وفقاً للأهداف المسطرة. وبذلك، فإن نجاح عقد الامتياز كوسيلة لتفعيل الاستثمار السياحي يتوقف على مدى توفر بيئة قانونية ومؤسسية ملائمة، تُشجع على الشفافية، وتحفز الثقة بين الدولة والمستثمرين، بما يضمن تحويل العقار السياحي من مجرد مورد جامد إلى رافعة حقيقية للتنمية المستدامة من خلال المقترحات التالية

- ✓ الاهتمام بالعقار السياحي وجمع النصوص القانونية المنظمة له في تقنين خاص وموحد لاستقرار المعاملات وجلب الاستثمارات المحلية والأجنبية.
- ✓ بث الوعي والتحسيس فالمجال السياحي والاستفادة من تجارب الدول الرائدة فالمجال.
- ✓ مرافقة المستثمر بصفة دائمة ودورية وتشديد الرقابة لتسهيل وتجسيد المشروع على ارض الواقع .



قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع :

كتب

- إبراهيم شحاتة، المشروعات الاقتصادية الدولية المشتركة، مطبعة جامعة عين شمس، القاهرة، 1969م
- إبراهيم، علي. العلاقات الدولية في وقت السلم. القاهرة: دار النهضة العربية، 1998،
- أمير يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة الجزائر، 2003،
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام ط2، دار هومة، الجزائر ، 2010،
- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة، 7 دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2009،
- لشيخ، عصمت عبد هلال. التحكيم في العقود الإدارية ذات الطابع الدولي. القاهرة: دار النهضة العربية، 2000،
- محمد جمال الذنبيات ، الوجيز في القانون الإداري ، ط1 ، الدار العلمية للنشر والتوزيع ودار الثقافة للنشر والتوزيع عمان ، الأردن ، 2003 ،
- نصر الدين هنوني، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013،
- الأطروحات و مذكرات الماجستير :**
- دواح عائشة: مدة مساهمة الاستثمار السياحي في التنمية الاقتصادية بالجزائر في الفترة ما بين (1983-2016)، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2017-2018،
- راضية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر ، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2014
- صر الدين هنوني، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2011،
- لخضر بن عيلة، دور الاستثمار السياحي في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة ابراهيم سلطان شبوط، الجزائر، 2017-2018،
- محمد يونس، سبل دعم القطاع السياحي من خلال الاستثمار الوطني والأجنبي في الجزائر، أطروحة دكتوراه ، تخصص تحليل اقتصادي، جامعة الجزائر 03، الجزائر، 2016-2015،
- مصطفى سلال، عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار في القانون الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق ، تخصص: قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر – بسكرة- ، الجزائر ، 2023/2022،

- زينة عساوس العقار السياحي، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة الرابعة والعشرين، الفترة التكوينية 2013/2016، ص 15
- ¹ أمال مشتي العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، جانفي 2010، ص 106
- ¹¹ زغاش عبد القادر، دراسة مناخ الاستثمار السياحي في الجزائر - حالة الاستثمارات السياحية الساحلية-، مذكرة ماجستير، تخصص علوم التسيير، جامعة الجزائر 3، الجزائر، 2015/2016،
- حنشيش منى النظام القانوني المؤسسي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري كلية الحقوق جامعة يحي فارس بالمدينة 2012/2013،
- السائح نورة فوزية، "النظام القانوني للوكالة الوطنية لتنمية السياحة"، مذكرة ماستر، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، السنة الجامعية 2016/2017،

مجالات

- بيعع إلهام، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد 30 عدد 03 جامعة أمحمد بوقرة بومرداس ديسمبر 2019
- 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 الونشريس تيسيمسلت الجزائر، يونيو، 2016،
- حميد محديد، حماة العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية المجلد،7
- حميد محديد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 05، الجزائر، 2018،
- خروبي ياسمين، النظام القانوني للوكالة الوطنية في ترقية الاستثمار، مجلة العلوم الإدارية والمالية، جامعة الشهيد حمه الخضر بالوادي، الجزائر، المجلد 01، العدد 1، ديسمبر 2017
- عبد الحق لخداري وحسيبة زغلامي، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع السياحي، جامعة عباس لغزور خنشلة، العدد 11 جانفي 2019،
- محديد حميد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي، تامنغست، عدد 05، أكتوبر 2018،
- مصطفىاوي عابدة التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية عدد 06، جامعة علي لوئيسي البلدية الجزائر، نوفمبر 2014،
- بن ساحة يعقوب، انعكاس مبدأ الحرية على المرفق العام الاقتصادي، مجلة دراسات اقتصادية، جامعة غرداية، العدد 38، 2019

النصوص القانونية :

- قانون 11/02 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية عدد 13 لسنة 2011.
- 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 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على أراضي تابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج. ر. ع 49 مؤرخة في 03 سبتمبر 2008.
- القانون 90/30 مؤرخ في 01/12/1990 والمتضمن قانون الأمالك الوطنية، المعدل والمتمم بالقانون 14-09 المؤرخ في 20 يوليو 2008
- القانون رقم 20/01 المؤرخ في 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج. ر. العدد 77، المؤرخة في 2001/12/15، ص 24.
- القانون رقم 03/02 المؤرخ في 17/02/2003 يحدد القواعد العامة للاستغلال والاستعمال السياحيين للشواطئ، ج و العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003 ،
- القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المعدل والمتمم
- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 والمتعلق بقواعد مطابقة المباني وإتمام إنجازها، المعدل والمتمم
- القانون رقم 02/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 والمتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، والذي نُشر في الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 28 فبراير 2011
- القانون رقم 11/11 المؤرخ في 18/07/2011 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج ر ، العدد 40 ، المؤرخة في 20 / 07 / 2011
- القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، الموافق لـ 17 رجب 1429، المعدل والمتمم. نُشر في الجريدة الرسمية رقم 44 لسنة 2008، المعدل والمتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، الموافق لـ 14 جمادى الأولى 1411، المتعلق بالأمالك الوطنية، المعدل والمتمم.
- القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، 1 ديسمبر 1990، المعدل بموجب القانون 04-05 الجريدة الرسمية عدد 71.
- لقانون رقم 03/02 المؤرخ في 17/04/2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ ر ، ع 11، مؤرخة في 19/02/2003
- أنشأ بموجب المادة 227 من القانون رقم 01/21 المؤرخ في 22/12/2001 يتضمن قانون المالية لسنة 2002
- المادة 01 02 03 04 05 06 من المرسوم التنفيذي رقم 98/70 ، ص 31_32

- المادة 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 05/216 المؤرخ في 11/06/200 يتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية، المعدل والمتمم، ج ر العدد 41، المؤرخة في 12/06/2005 ،
- المادة 01 و 04 من المرسوم رقم 88/214 ،
- المادة 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000/49 المؤرخ في 01/03/2000 يحدد شروط وكيفيات إنشاء فروع الوكالات السياحية والأسفار ج ر ، العدد 10 المؤرخة في 05/03/2000 ،
- مادة 02 من القانون 03/03،
- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04/112 المؤرخ في 13/04/2004 يحدد مهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة وتنظيمها وكيفيات تسييرها، ج و العدد 24 المؤرخة في 18/04/2004 ،
- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 94/39 المؤرخ في 25/01/1994 المتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية، ج و العدد 05 المؤرخة في 1994 /01/26
- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000/47 المؤرخ في 01/03/2000 يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والأسفار وسيرها ج و العدد 10 المؤرخة في 05/03/2000 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 10/248 المؤرخ في 14/10/2010 ، ج و العدد 62، المؤرخة في 24 / 10 / 2010،
- المادة 02 من المرسوم الرئاسي رقم 02/479، مرجع نفسه،
- المادة 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 04/81 المؤرخ في 14/03/2004 مجدد كيفيات وضع بنك معطيات للسياحة، ج ر العدد 15، المؤرخة في 14/03/2004
- مادة 03 من القانون 03/02،
- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06/356 المؤرخ في 09/10/2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير والاستثمار وتنظيمها وسيرها المعدل والمتمم، ج و العدد 64 المؤرخة في 11/10/2006 ،
- مادة 03 من قانون 90/30،
- المادة 22/03 من القانون 03/03
- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 04-274 المؤرخ في 05 سبتمبر 2004، الذي يحدد شروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسياحة وكيفياته، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 56 لسنة 2004،
- المادة 06 من الأمر 01/03 ،
- المادة 08 من القانون رقم 17-23 الذي يتضمن منح العقار الاقتصادي التابع لأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، الجريدة الرسمية، ع 73، الصادرة في 16 نوفمبر 2023.
- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في مايو 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2009
- المادة 14 من القانون 90/30،

- المادة 15 من الأمر رقم 11-11 المؤرخ في 20 مايو 2011، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 40 لسنة 2011.
- مادة 15 من القانون 90/30،
- مادة 16 من القانون 90/30
- المادة 18 من الأمر 01/03 المؤرخ في 20/08/2001 يتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم، ج ر العدد 47، المؤرخة في 22/08/2001 ،
- المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 07/86 ،
- المادة 20 من القانون رقم 03/01 ،
- المادة 22 من القانون 03/03 .
- المادة 26 من القانون 02/02
- المادة 26 من القانون رقم 16/09 المؤرخ في 03/08/2016 المتعلق بترقية الاستثمار، ج و العدد 46، المؤرخة في 03/08/2001،
- المادة 27 من القانون رقم 03/01،
- المادة 28 و 31 من القانون، 11/02،
- المادة 34 و 35 و 36 من القانون 02/11، المتعلق بالمجالات المحمية في اطار التنمية المستدامة، جريدة الرسمية، عدد 13، 2011/02/28.
- المادة 41 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2011، المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية، الصادر في الجريدة الرسمية العدد 50 لسنة 2011.
- المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 07/69 المؤرخ في 19/04/2007 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر ، العدد 13 ، المؤرخة في 2007/02/21 ،
- المادة 48 من الأمر رقم 15/01 المؤرخ في 23/07/2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ج ر العدد 46 المؤرخة في 23/07/2015
- المادة 72 من القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06 يناير 1999، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، نُشر في الجريدة الرسمية العدد 02 المؤرخة في 10 يناير 1999
- مادة 82 من قانون الأمالك الوطنية رقم 90-30،
- مادة 94 و 95 من القانون رقم 04/98،
- المادتين 07 و 08 من القانون رقم 20/01، المتعلق بتهيئة الاقليم والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 77، 2001.
- المادتين 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 323/03 المتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، جريدة رسمية، العدد 60، 2003/10/08.
- المواد 17، 18، 19، 20، من القانون رقم 90/30
- المادة 03/6 من القانون رقم 03/01 ، وبمقتضى القانون رقم 01-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ص 05 الجريدة الرسمية عدد 11 لسنة 2003.

- المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ج. ر. ع 64 ل 10 أكتوبر، 1993
- المرسوم التنفيذي 324/03، المتضمن كفاءات اعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، الجريدة الرسمية، العدد 60، 2003/10/0، المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي 09/144 مؤرخ في 07 أبريل 2009 المحدد لشروط وكفاءات إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكفاءات تنفيذه، ج. ر. ع 21
- المرسوم التنفيذي 12/427 المحدد لإدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 69 مؤرخة في 2012/19
- المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28 يناير المحدد لكفاءات إعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والسياحية أو منح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 4. معدل هذا المرسوم بموجب المرسوم رقم 12-205 الجريدة الرسمية رقم 29 لسنة 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 15/15 المؤرخ في 22/01/2015 المتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة و المناجم ومهامها وتنظيمها، ج ر ا العدد 04 المؤرخة في 2015/01/29، ص 30
- المرسوم التنفيذي رقم 10/257 المؤرخ في 20/10/2010 المتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية، ج ر ا ر العدد 63 ، المؤرخة في 26/10/2010 ،
- المرسوم التنفيذي رقم 92/357 المؤرخ في 03/10/1992 المحدد لصلاحيات وزير السياحة والصناعات التقليدية، ج و العدد 71، المؤرخة في 04/10/1992، ملغي
- المرسوم التنفيذي رقم 03/75 المؤرخ في 24/02/2003 المحدد لصلاحيات وزير السياحة، ج ر ا ر العدد 13 المؤرخة في 26/02/2003 المعدل 08 والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06 /06 /213 المؤرخ في 18 /06 /2006 ، ح ، ر العدد 40 ، المؤرخة في 18 /06 /2006 ،
- المرسوم الرئاسي رقم 02/479 المؤرخ في 31/12/2002 المتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة ويحدد صلاحياته وتنظيمه وعمله ، ج ر ، العدد 89، المؤرخة في 31 /12 /2002 ،
- مرسوم تنفيذي 12/427،
- مرسوم تنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 والمتعلق بشروط وكفاءات منح الإمتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للاملاك الوطنية الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 85 لسنة 2023.
- المرسوم رقم 85/14 المؤرخ في 26/01/1985 يحدد شروط تخصيص أماكن تخيير واستغلالها المعدل والمتمم، ج و العدد 05 المؤرخة في 27/01/1985 ،
- المرسوم رقم 88/214 المؤرخ في 31/10/1988 المتضمن إنشاء الديون الوطني للسياحة وتنظيمه المعدل والمتمم، ج ر العدد 44، المؤرخة في 02 /11 /1988 ،
- مرسوم رقم 88 - 232 مؤرخ في 5 نوفمبر سنة 1988 يتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي،

- الأمر 08/04 المؤرخ في 01/03/2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم، ج ر ، العدد 49 ، المؤرخة في التعليمات الوزارية المشتركة بين وزارة الداخلية والجماعات المحلية و وزارة المالية و وزارة الصناعة والمناجم رقم 01 المؤرخة في 06/08/2015، المتضمن الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية
- أمر 04-08 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

المدخلات والملتقيات محاضرات

- حانة محمد أنيس، دور المنظومة القانونية للعقار السياحي في تشجيع الاستثمار، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2023/2022،
- كحيل حياة، "آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار"، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 30، الجزء الأول،
- محمد عبد الصمد رزاز، التهيئة السياحية وأثرها على التنمية المحلية، يوم دراسي حول التهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية، بدار الثقافة محمد بوضياف ، برج بوعريريج ، 2009 /12/21،
- مصطفى سلال، عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار في القانون الجزائري،

المراجع : الاجنبية

Ministère de l'Aménagement du Territoire de l'Environnement et du Tourisme, livre 2 le plan, stratégique, les cinq dynamiques et les programmes d'action touristiques prioritaires, janvier 2008 p 03

فهرس المحتويات

| | |
|-----|--|
| III | إهداء..... |
| VII | قائمة بأهم المختصرات..... |
| أ | مقدمة..... |
| | Error! Bookmark not defined. |
| 9 | الفصل الأول :..... |
| 9 | النظام القانوني لعقد الإمتياز على العقار السياحي..... |
| 2 | تمهيد :..... |
| 2 | المبحث الأول : الإطار القانوني لعقد الإمتياز على العقار السياحي..... |
| 3 | المطلب الأول : الإطار القانوني لعقد الإمتياز على العقار السياحي..... |
| 3 | الفرع الأول : طبيعة ملكية العقار السياحي :..... |
| 9 | الفرع الثاني : قابلية استغلال الوعاء العقاري السياحي عن طريق الإمتياز :..... |
| 12 | المطلب الثاني : مفهوم عقد الإمتياز في عقود الإستثمار..... |
| 13 | الفرع الأول : تعريف عقد الإستثمار :..... |
| 13 | المبحث الثاني : إدارة وتسيير العقار السياحي..... |
| 14 | المطلب الأول : تهيئة و تسيير العقار السياحي..... |
| 14 | الفرع الأول : تعريف التهيئة السياحية..... |
| 16 | الفرع الثاني : دور التهيئة في التنمية السياحية:..... |
| 16 | المطلب الثاني : تسيير العقار السياحي..... |
| 16 | الفرع الأول : الهيئات المسيرة للعقار السياحي..... |
| 32 | تمهيد :..... |
| 33 | المبحث الاول: اجراءات منح الامتياز للاستثمار السياحي..... |
| 33 | المطلب الاول: نظام منح الامتياز على العقار السياحي:..... |
| 33 | الفرع الاول: شروط منح الامتياز:..... |
| 35 | الفرع الثاني: الجهة المخولة لمنح الامتياز للاستثمار السياحي:..... |
| 36 | المطلب الثاني: الاحكام الخاصة :..... |
| 37 | الفرع الاول: آثار عقد الامتياز..... |
| 39 | الفرع الثاني : صيغة منح عقد الامتياز:..... |
| 44 | الفرع الأول: الحماية الإدارية:..... |
| 53 | المطلب الثاني: الضمانات المترتبة لتشجيع الاستثمار السياحي..... |
| 53 | الفرع الأول: حوافز جبائية:..... |
| 54 | الفرع الثاني: المزايا الممنوحة للمستثمرين:..... |
| 55 | خلاصة الفصل :..... |
| | Error! Bookmark not defined. |
| | خاتمة..... |

ملخص :

تسعى هذه الدراسة إلى تحليل عقد الامتياز كآلية قانونية لتعبئة وتسيير العقار السياحي في الجزائر، ومدى مساهمته في دعم الاستثمار السياحي وتحقيق التنمية الاقتصادية المحلية. وقد انطلقت الدراسة من إشكالية مفادها: *إلى أي مدى يُعد عقد الامتياز آلية فعالة في تعبئة واستغلال العقار السياحي لتحقيق التنمية السياحية في الجزائر؟*، مع طرح أسئلة فرعية حول الإطار القانوني، شروط المنح، التحديات، ومدى مساهمته في تطوير القطاع. استخدم الباحثون المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة، مع ربط الجانب القانوني بالبعد الاقتصادي والإداري. وخلصت الدراسة إلى أن عقد الامتياز يشكل أداة فعالة لتخصيص العقار السياحي، لكن تعترضه تحديات كبيرة، أبرزها تعقيد الإجراءات الإدارية، غياب التنسيق بين الجهات، وصعوبة التمويل. وأوصت الدراسة بإصلاح الإطار التشريعي وتفعيل دور الهيئات المختصة لتحفيز الاستثمار السياحي وتأمين العقار العام.

الكلمات المفتاحية:

عقد الامتياز، العقار السياحي، الاستثمار، التنمية الاقتصادية

Abstract

This study aims to analyze the concession contract as a legal mechanism for mobilizing and managing tourism-related land in Algeria, and to what extent it contributes to supporting tourism investment and achieving local economic development. The research is based on the central question: *To what extent is the concession contract an effective tool for mobilizing and exploiting tourism land to achieve tourism development in Algeria?* Sub-questions were also raised regarding the legal framework, granting conditions, challenges, and the contract's role in advancing the sector. The researchers adopted the descriptive and analytical method, by examining relevant legal and regulatory texts while linking legal dimensions with economic and administrative considerations. The study concluded that the concession contract is an effective tool for allocating public land for tourism purposes, yet it faces significant challenges, including complex administrative procedures, lack of coordination among stakeholders, and financing difficulties. The study recommended reforming the legal framework and empowering competent institutions to encourage tourism investment and better utilize public land.

Keywords:

Concession contract, tourism land, investment, economic developme