

الآليات القانونية لاقتناء الدولة للوعاء العقاري الموجه للاستثمار في القطاع السياحي واستغلاله في الجزائر

The Legal mechanisms set for the state's Purchase of the real Estate Intended for the Investment and Exploitation of the Touristic Sector in Algeria

DRIS Kamel Fethi

Faculty of Law and Political Science

University of Achahid Hamma Lakhder

Eloued -Algeria

Dris-kamel@univ-eloued.dz

دريس كمال فتحي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة الشهيد حمه لخضر

الوادي - الجزائر

Dris-kamel@univ-eloued.dz

تاريخ القبول: 2020/04/01

تاريخ الاستلام: 2020/02/02

ABSTRACT:

ملخص باللغة العربية:

The touristic real Estate is one of the largest investment incentives and a key fact for the completion of various tourism investment projects that will achieve economic development, whether for internal or external investment.

In view of the importance of the touristic real Estate, Algeria has worked to develop a strategic policy and development plans through which tourism investment is encouraged. This is what led the investor to achieve his tourism investment projects to search for the availability of real estate allocated for this purpose and to reduce the procedures for obtaining the tourist property.

Keywords: *touristic real Estate; Tourist Expansion; Touristic Zones Investement; Conession Contract.*

يعد العقار السياحي من أكبر محفزات الإستثمار وعاملاً أساسياً لإنجاز مختلف المشاريع الإستثمارية السياحية والتي من شأنها تحقيق التنمية الاقتصادية، سواء تعلق الأمر بالاستثمار الداخلي أو الخارجي.

ونظراً لأهمية العقار السياحي عملت الجزائر على وضع سياسة استراتيجية ومخططات تنمية يتم من خلالها تشجيع الإستثمار السياحي، هذا ما دفع بالمستثمر في سبيل إنجازه لمشاريعه الإستثمارية السياحية إلى البحث عن وفرة الأوعية العقارية المخصصة لهذا الغرض.

كلمات مفتاحية: العقار السياحي؛ مناطق التوسع السياحي؛ المواقع السياحية؛ عقد الإمتياز.

مقدمة:

تسعى الجزائر منذ الإستقلال إلى النهوض قدماً باقتصادها الوطني معتمدة في ذلك على قطاع المحروقات الذي أغرقها في بحبوحة مالية لعدة سنوات، إلا أن الأوضاع الراهنة التي نتج عنها تذبذب في أسعار النفط جعلت الجزائر تعيد النظر في أولوياتها الإقتصادية محاولة إيجاد بدائل ناجعة للتنمية الإقتصادية، وهو الأمر الذي يقتضي ضرورة استغلال كل الثروات الأخرى التي تمتلكها، والتي من أهمها العقار الموجه للاستثمار أو ما يعرف بالعقار الإقتصادي، المتمثل في مجموع الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير، والتي تكون موجهة للاستثمارات والقابلة لاستيعاب وحدات إنتاج أو خدمات.

والعقار السياحي يعتبر من العقارات الإقتصادية التي يتطلبها الإستثمار في المجال السياحي، ولكن ضل في الجزائر مهملأ فترة طويلة من ناحية التنظيم القانوني، إذ أنه خلال فترة السبعينات لم تكن هناك أي نصوص قانونية متعلقة بالعقار السياحي وكل ما يرتبط به من تصنيف وتحديد للمواقع السياحية وتنظيم للعمليات الإستثمارية في القطاع السياحي، حتى إجراءات الحماية لم يرد أي نص قانوني بشأنها، مما انعكس سلباً على وضعية العقارات السياحية لغياب الرقابة القانونية، وبالتالي على الوجهة السياحية ككل.

وللعقار السياحي أهمية لا تقل عن العقار الصناعي أو الفلاحي، مما دفع بالمشرع الوطني إلى ضرورة إعادة النظر في المنظومة القانونية له، وتم ذلك فعلاً في سنة 2003، من خلال إصدار العديد من النصوص القانونية، والتي تهدف إلى بعث الحياة في العقار السياحي كونه من العوامل الرئيسية لإنجاح السياحة في الجزائر، وذلك من خلال تحديد طرق اقتنائه واستغلاله من جهة، ومن جهة أخرى عمل على تشجيع المتعاملين في هذا القطاع من خلال الإمتيازات الممنوحة لهم عن تنفيذ مشاريعهم الإستثمارية السياحية.

وانطلاقاً من ذلك ارتأينا البحث في موضوع الآليات القانونية لاقتناء الدولة للوعاء العقاري الموجه للاستثمار في القطاع السياحي في الجزائر والذي تكمن أهميته في كونه يرتبط بجميع القطاعات الأخرى كالبناء والتعمير والثقافة، وكذلك للدور الكبير الذي يلعبه في تنمية عجلة الإستثمار وازدهاره مما يؤدي إلى زيادة

مداخليل الخزينة العامة والحصول على العملة الأجنبية وتخفيف العبء على قطاع المحروقات، خاصة أن بلادنا تحتوي على وعاء عقاري سياحي بامتياز إلا أنه غير مستغل.

ولتسليط الضوء على هذا الموضوع ارتأينا معالجته من خلال طرح الإشكالية التالية: ما هي الآليات القانونية التي وضعها المشرع حتى تتمكن الدولة من توفير الوعاء العقاري الموجه للاستغلال في القطاع السياحي، وما مدى فعاليتها لتحقيق ذلك؟

ولقد اقتضت معالجة الإشكالية أن يكون المنهج المتبع جامعاً ما بين المنهج الوصفي الملائم لتحديد المفاهيم التي تتطوي عليها الدراسة وبيان شروطها وآثارها، والمنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية للعقار السياحي في التشريع الجزائري. ولإجابة على الإشكالية السالفة الذكر قسمنا هذه الدراسة إلى مبحثين، الأول يتعلق بطرق اقتناء الدولة للعقار السياحي أما المبحث الثاني فيتعلق باستغلال العقار السياحي.

المبحث الأول: طرق اقتناء الدولة للعقار السياحي.

العقار السياحي من الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار التي يسعى المشرع للحصول عليه من أجل تكوين حافطة عقارية خاصة بالاستثمار السياحي، وذلك من خلال سن العديد من النصوص القانونية لتحقيق ذلك. واقتناء العقار السياحي يكون عن طريق قواعد القانون الخاص كقاعدة عامة، وفي حال فشل هذه الأخيرة يتم اللجوء إلى تطبيق قواعد القانون العام، وهذا ما سنتعرض له تباعاً.

المطلب الأول: الحصول على العقار السياحي بالطرق الرضائية.

يتم اكتساب العقار السياحي عن طريق التراضي طبقاً للقواعد المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية (30/90) المعدل والمتمم¹، نظراً لغياب نصوص

1 القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 1990/12/02، المعدل والمتمم.

خاصة بالعقار السياحي، وذلك طبقاً لنص الفقرة الثانية من المادة (26) منه، ولا سيما المادة (26) منه التي نصت على الشراء والمبادلة.

الفرع الأول: الشراء .

الشراء هو عملية رضائية تعاقدية تُلزم بمقتضاها الإدارة بدفع ثمن العقار موضوع العملية، لفائدة البائع مقابل إلزام هذا الأخير بتسليم العقار، ولا تتعامل الإدارة في هذه العملية بمظهر صاحبة السلطة والسيادة، بل تنزل منزلة أشخاص القانون الخاص¹.

ولقد نص المشرع على إمكانية اقتناء العقار السياحي عن طريق اتفاق ودي وذلك طبقاً للفقرة الأولى من المادة (22) من القانون (03/03) المعدل والمتمم²، حيث جاء فيها: "يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقاً لاتفاق ودي بين الطرفين". وعليه فمناطق التوسع السياحي والمواقع المحمية³ المحددة في مخطط التهيئة السياحية التي تكون في عقار مملوك ملكية خاصة يمكن اقتناؤها بموجب اتفاق بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والخواص.

وأضافت الفقرة (03) من نفس المادة أنه: "تباع الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز البرامج الإستثمارية

1 ميساوي حنان، الحماية القانونية للأماكن الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، دار النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2017، ص 160.

2 القانون رقم 03/03 المؤرخ في 03/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع والموقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة في 19/02/2003، المعدل والمتمم.

3 عرفت المادة (02) من القانون (03/03) السالف الذكر مناطق التوسع السياحي بأنها كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية.

أما المناطق المحمية فقد عرفت ذات المادة في فقرته الثالثة بأنها جزء من منطقة التوسع السياحي أو المواقع السياحية ووعي غير قابلة للبناء، تستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاتها الطبيعية والأثرية أو الثقافية.

المحددة في مخطط التهيئة السياحية، للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقاً لاتفاق ودي".

يتضح لنا من خلال هذه المادة أن الإقتناء يكون إما من عند الخواص أو اقتناء الأملاك الوطنية الخاصة من الهيئات المخول لها ذلك قانوناً، وذلك بغرض استخدام هذه العقارات كأوعية لإنجاز برنامج استثماري، وأحال المشرع تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

إلا أنه لحد الساعة لم يصدر نص قانوني يوضح كيفية تطبيق المادة السالفة الذكر، ومن خلال إسقاط القواعد العامة المنظمة لذلك في قانون الأملاك الوطنية نجد المادة (91) منه المعدلة بالمادة (28) من القانون (14/08)¹، يمكن للجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة القيام بشراء بعض العقارات سواء تمثلت في قطع أرضية أو مباني أو محلات تجارية إذا كانت العقارات التي بحوزتها لا تتلاءم مع الوظيفة التي سيؤديها المرفق العام المراد إنجازها على العقارات المزمع شراؤها².

وأضافت المادة (91) مكرر من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم أن عملية الشراء لا تتم إلا بعد أخذ رأي الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية، وتختص هذه الأخيرة بتحديد القيمة التجارية للعقار محل الشراء ولها في سبيل ذلك أن تطلب بعض المعلومات التي تمكنها من تحديد قيمة العقار محل الشراء من مصلحة الضرائب والتسجيل والطابع³، وإذا ما تم تحديد قيمة العقارات محل الاقتناء فإن إدارة أملاك الدولة تقوم بتحرير العقد المثبت لعملية الشراء ويتم توقيعه من قبل البائع وممثل الجهة المقتتية للعقار (الوكالة الوطنية لتنمية السياحة)، وذلك بعد أن يودع

1 القانون رقم (14/08) المؤرخ في 20/07/2008، المعدل للقانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 03/08/2008.

2 ميساوي حنان، آليات حماية الأملاك الوطنية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمستن، السنة الجامعية 2014/2015، ص173.

3 يراجع في ذلك المادة (91) من القانون رقم (30/90) المعدل والمتمم السالف الذكر.

ثمن العقار لدى الخزينة العمومية لصالح البائع ويصادق على هذا العقد مدير أملاك الدولة بصفته موثق لدى الدولة، ثم يسجل ويشهر في المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل الشراء، وينتج عن هذه العملية بقوة القانون تخصيص العقار للجهة المستفيدة (الوكالة الوطنية لتنمية السياحة)¹ بعد إدراجه ضمن الأملاك الوطنية الخاصة².

الفرع الثاني: المبادلة (المقايضة).

عرف المشرع الجزائري المقايضة في القانون المدني³ من خلال نص المادة (450) بأنها: "عقد يلتزم فيه كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"، وطبقاً لنص هذه المادة فإن المقايضة⁴ يكون محلها عقاراً أو منقولاً على عكس ما هو وارد في قانون الأملاك الوطنية التي يكون محلها عقاراً فقط، وتأخذ عملية تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة شكلين، فإما أن تتم بين الأشخاص العامة فيما بينها ويعتبر تخصيصاً مزدوجاً، وإما يكون مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، وهذا طبقاً للمادة (92) من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

وطلب التبادل يكون إما بمبادرة من الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أو من الشخص مالك العقار، فإذا كانت الوكالة هي صاحبة المبادرة في التبادل فإنها توجه

1 استحدثت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب المرسوم التنفيذي رقم (70/98) المؤرخ في 1998/02/21، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة في 1998/03/01.

2 تقار مختار، عبد النبي مصطفى، طرق اكتساب العقار السياحي في الجزائر، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والإقتصادية، المجلد 08، العدد 02، الصادرة عن جامعة الحاج موسى، تمنراست، فيفري 2019، ص 230.

3 الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30، المعدل والمتمم.

4 *L' échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre*, Jean-claude planque, *contrats spéciaux, lexi fac droit, édition-breal, France, 2003, p 56.*

طلبها مرفقاً بالوثائق الثبوتية اللازمة إلى وزارة السياحة والصناعة التقليدية، وبعد أن توافق هذه الأخيرة ترسل الملف إلى الوزير المكلف بالمالية مرفقاً بتقرير إيضاحي يبرر عملية التبادل، أما إذا كانت المبادرة صادرة عن أحد الملاك الخواص (شخص طبيعي أو معنوي)، فإن الطلب يرسل مباشرة إلى الوزير المكلف بالمالية مصحوباً بوثائق الملكية وبالمقترحات الخاصة بالعقار موضوع المبادلة، كما يتضمن الملف كل وثيقة تثبت الموافقة المبدئية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وذلك طبقاً للمادة (117) من المرسوم التنفيذي (427/12)¹، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

وقبل أن يتخذ الوزير المكلف بالمالية قرار المبادلة يأمر المصالح المختصة في أملاك الدولة بدراسة الملف قصد التحقق من المسائل التالية:

- وصف الأملاك العقارية موضوع المبادلة وقيمة كلا منهما،
- تحديد معدل فارق القيمة بين العقارين إن وج،
- التأكد من حقيقة تقديم العقارات المزمع مبادلتها.

وإذا ما قرر الوزير قبول المبادلة، فإنه يجب أن يتضمن هذا المقرر أوصاف الأملاك العقارية موضوع المبادلة وقيمة كل منه، ومعدل فارق القيمة الذي يترتب على أحد الطرفين المتبادلين دفعه للطرف الآخر، إضافة إلى الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله، وذلك المخصص لتصفية رهون المحتملة التي قد تثقل العقار الخاص.

وعند الانتهاء من هذه العملية يثبت التبادل بعقد إداري أو عقد توثيقي بناء على القرار الذي اتخذه الوزير المكلف بالمالية². وفي كلتا الحالتين يسجل ويشهر عقد التبادل في المحافظة العقارية، بعد أن يسدد الطرف المدين بفارق القيمة ما عليه

1 المرسوم التنفيذي رقم (427/12) المؤرخ في 2012/12/16، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69، المؤرخة في 2012/12/19.

2 يراجع في ذلك المادة (119) من المرسوم التنفيذي (427/12) السالف الذكر.

لطرف الآخر إن وجد، وبانتهاء عملية التبادل يدرج الملك العقاري الجديد قانوناً في الأملاك الوطنية الخاصة مقابل الملك الذي تم التنازل عنه بالمبادلة¹.

المطلب الثاني: الحصول على العقار السياحي بالطرق الاستثنائية.

بالإضافة إلى لجوء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لطرق الرضائية لاكتساب العقار السياحي فقد أجاز لها المشرع اللجوء لقواعد القانون العام التي تحدد وتنظم طرق اكتساب استثنائية لا تلجأ إليها إلا عند فشل الطرق الرضائية، وتتمثل في الشفعة الإدارية، ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

الفرع الأول: الشفعة الإدارية.

الشفعة هي حق تملك العقار المبيع ولو جبراً على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات²، والشفعة في القانون المدني كما ورد في المادة (794) منه هي: "رخصة تجيز للشفيع الحلول محل المشتري في بيع العقار، ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية".

والشفعة الإدارية لم يعرفها المشرع ومن وجهة نظر بعض الفقهاء هي: "رخصة تجيز للدولة والجماعات المحلية الحلول محل المشتري المحتمل في عملية بيع العقارات، بهدف إنجاز مختلف التجهيزات السياحية والتي من شأنها استقطاب رؤوس الأموال وتطوير الإستثمار سواء على المستوى الوطني أو المحلي"³.

أولاً: الأشخاص الذين يثبت لهم الحق في الشفعة.

يثبت الحق في الشفعة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وذلك طبقاً لنص المادة (21) من القانون (03/03) المعدل والمتمم على جميع العقارات أو البناءات

1 يراجع في ذلك المادتين (120، 121) من المرسوم التنفيذي رقم (427/12) السالف الذكر.
2 بلحاج العربي، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الجزائري (دراسة مقارنة)، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 325.

3 بورلية مريم، حق الشفعة الإدارية في ظل قانون التوجيه العقاري (25/90)، منكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2011/2012، ص 11.

المنجزة في إطار هذا القانون والواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع المحمية، ويكون لها الأولوية في ذلك تطبيقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري (25/90) المعدل والمتمم، فنجد المادة (71) منه يعطي للدولة والجماعات المحلية الحق والأسبقية في المرتبة الأولى قبل أصحاب الحقوق الذين نص عليهم المشرع في المادة (795)¹ من القانون المدني، وذلك في حالة ما إذا أراد أصحاب الحقوق العقارية التنازل عنها دون الحاجة إلى إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لكونها تتمتع بامتياز السلطة العامة².

ثانياً: الإجراءات المتبعة لممارسة حق الشفعة.

وضع المشرع الجزائري ضوابط لممارسة حق الشفعة بصورة تجعل أطراف العلاقة القانونية في مراكز متوازنة وذلك كان من خلال إصدار المشرع للمرسوم التنفيذي (385/06)³ الذي يحدد كليات ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة داخل مناطق التوسع والمواقع المحمية، نوجز هذه الإجراءات فيما يلي:

- يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة يعد طبقاً لنموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة، طبقاً للمادة (28) من

1 يثبت الحق في الشفعة للأشخاص المنصوص عليهم في المادة (795) من القانون المدني السالف الذكر وهم كالآتي:

- لمالك الرقبة إذا بيع كل أو بعض من حق الإنتفاع المناسب للرقبة،
- للشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي،
- لصاحب حق الإنتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

2 يراجع في ذلك المادة (71) من القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990، المعدل والمتمم.

3 المرسوم التنفيذي رقم (385/06) المؤرخ في 28/10/2006، الذي يحدد ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة داخل مناطق التوسع والمواقع المحمية، الجريدة الرسمية، العدد 70، المؤرخة في 05/11/2006.

- القانون (03/03) المعدل والمتمم، وتم تأكيدها بموجب المادة (03) من المرسوم التنفيذي (385/06) المشار إليه أعلاه.
- يقوم الوزير المكلف بالسياحة بعد إخطاره بالتصريح بالبيع بإشعار الوكالة في أجل خمسة عشر (15) يوماً، قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة.
 - يكون للوكالة أجل ثلاثة (03) أشهر ابتداءً من تاريخ إخطارها من طرف الوزير المكلف بالسياحة للفصل في اقتناء العقار من عدمه، ويجب عليها خلال هذا الأجل القيام بإعداد دراسة تقنية تبرز فيها الوصف والمحتوى والتقييم والوسائل المالية الضرورية لاقتناء الأملاك المعنية.
 - عندما تقرر الوكالة مباشرة حقها في الشفعة تقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة وفقاً للأجال المحددة قانوناً مع تبرير ردها، وفي حال عدم الرد تعتبر متنازلة عن حقها في الشفعة.
 - في حال ممارسة الوكالة للشفعة يلتزم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام المالك في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من تاريخ انتهاء الثلاثة أشهر المشار إليها أعلاه.
 - في حالة عدم رد الوزير المكلف بالسياحة بعد انقضاء مدة أربعة (04) أشهر من تاريخ إخطاره بالتصريح بالبيع لمالك العقار الحق في مباشرة البيع المقرر.
 - في حال وقوع نزاع بين الوكالة ومالك العقار حول ثمن اقتناء العقار، يجوز اللجوء للقضاء من أجل تحديده¹.

الفرع الثاني: نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

نصت المادة (22) من القانون (03/03) المعدل والمتمم، على أنه في حالة فشل اقتناء العقار السياحي القابل للبناء والمملوك للخواص بالطرق الودية، يمكن للدولة بناءً على طلب من الوزير المكلف بالسياحة اقتناء هذه الأراضي طبقاً للتشريع

1 يراجع في ذلك المواد(4-9) من المرسوم التنفيذي رقم (385/06) السالف الذكر.

والتنظيم الساري المفعول، والمتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وعليه سنتطرق لهذا الإجراء فيما يلي:

أولاً: تعريف نزع الملكية للمنفعة العمومية.

يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إجراء استثنائي من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبراً عنه أو طواعية لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، وقرار نزع الملكية للمنفعة العمومية يعتبر عملاً إدارياً تتولاه السلطة التنفيذية طبقاً للقانون الذي يحدد الشخص العام المسؤول باتخاذ إجراءات نقل ملكية العقارات للجهة المعنية¹.

ولقد عرف المشرع هذا الإجراء بموجب القانون (11/91) المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم²، حيث نصت المادة (02) منه في فقرتها الأولى على أن: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية".

ثانياً: إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة تهدف أساساً إلى حماية الملكية الفردية ضد التصرفات غير مشروعة للإدارة، حيث أن هذه الإجراءات تعتبر من النظام العام ومخالفتها يؤدي إلى إبطال قرارات الإدارة وقيام مسؤوليتها، والتي تبدأ بإجراء التحقيق المسبق، وذلك بالتحري عن مدى توافر المنفعة العامة، وتنتهي

1 وجدي شفيق فرج، المفيد في نزع الملكية للمنفعة العامة، يونايتد للإصدارات القانونية، مصر، 2014، ص 33.

2 القانون رقم (11/91) المؤرخ في 1991/04/27، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 1991/05/08، المعدل بالقانون رقم (12/07) المؤرخ في 2007/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية، العدد 82، المؤرخة في 2007/12/31، والقانون رقم (08/13) المؤرخ في 2013/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية، العدد 68، المؤرخة في 2013/12/30.

بإعداد تقرير حول مدى فعالية هاته المنفعة، والذي من خلاله يتم إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية¹.

وهذه الإجراءات طبقاً لنص المادة (03) وما بعدها من القانون (11/91) المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة المعدل والمتمم، تتمثل في التحقيق الإداري المسبق بشأن المنفعة العمومية للعملية المزمع القيام بها² في أجل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ انتهاء التحقيق في المنفعة العمومية، ويبلغ الأشخاص المعنيين بنسخة من خلاصة اللجنة وجوباً بناءً على طلبهم.

ثم يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية العامة، ويأتي هذا القرار مباشرة بعد انتهاء إجراءات التحقيق المسبق الذي سبق الإشارة إليه أعلاه، حيث يرسل ملف التحقيق وما يحتويه من وثائق إلى الجهة الإدارية المختصة لكي تعلن هذه الأخيرة ثبوت المنفعة العامة بصفة رسمية³، بموجب قرار نزع الملكية، حيث يقوم الوالي بإصدار قرار نزع الملكية أو نقلها مع مراعاة الشروط القانونية والسند الشرعي لها كما سبق الإشارة إليه، لاسيما فيما يتعلق بثبوت المنفعة العامة، وعدم تقديم طعن في الأجل المحددة وفقاً للمادة (26) من ذات القانون⁴.

المبحث الثاني: استغلال العقار السياحي.

لقد حدد المشرع صيغة استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، سواء أكان استثماراً وطنياً أو أجنبياً، وهذا ما يتجلى في مختلف النصوص القانونية الصادرة في هذا المجال، حيث نص القانون (03-03) المتعلق بمناطق التوسع

1 Mokhtaria Kadi-Hanifi، le régime juridique de l'enquête d'utilité publique en matière expropriation، revue IDARI، n 29، 2005.

نقلاً عن: براهيم سهايم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية "دراسة مقارنة"، الجزء الأول، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 17.

2 يراجع في ذلك المادتين (4، 9) من القانون رقم (11/91) المعدل والمتمم السالف الذكر.

3 طفياني مخطارية، نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 04، الصادرة عن جامعة ابن خلدون، تيارت، ديسمبر 2017، ص 277.

4 طفياني مختارية، المرجع نفسه، ص 278.

والمواقع السياحية المعدل والمتمم المبين سابقاً على أنه يتم استغلال العقار السياحي بموجب عقد الإيجار أو البيع، إعادة البيع أو عن طريق عقد الإمتياز.

إلا أنه مؤخراً قام المشرع الجزائري بإلغاء جميع العقود المذكورة أعلاه باستثناء عقد الإمتياز الذي أصبح الآلية الوحيدة لاستغلال العقار السياحي، وذلك بموجب الأمر 04-08 المعدل والمتمم¹، الذي ألغى جميع الأحكام المخالفة لهذا الأمر الواردة في القانون 03-03 المعدل والمتمم، ويرجع السبب في ذلك إلى حماية العقار السياحي من المضاربة التي يقوم بها بعض المستثمرين كإعادة البيع الكلي أو الجزئي، أو تغيير النشاط وممارسة نشاط آخر غير سياحي، أو عدم إنجاز البرنامج الإستثماري الذي تم من أجله منح العقار السياحي، كل ذلك لضمان نجاعة استغلال العقار السياحي.

وعليه سنحاول من خلال هذه الدراسة التطرق لعقد الإمتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الإمتياز.

إذا كان عقد الإمتياز يعتبر الوسيلة الوحيدة التي بموجبها يتم استغلال الأملاك الوطنية الخاصة بصفة عامة والعقار السياحي بصفة خاصة، فإن مفهومه يختلف بحسب نوع الإستغلال، ولهذا سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم عقد الإمتياز وإجراءات منحه.

الفرع الأول: مفهوم عقد الإمتياز.

إن تنوع وتعدد عقود الإمتياز واختلاف نظامها القانوني يترتب عليه صعوبة في تحديد مفهومها، إلا أننا سنحاول التطرق لمفهوم عقد الإمتياز الخاص بالعقار السياحي، وكذا الشروط الخاصة به.

1 الأمر رقم (04/08) المؤرخ في 2008/09/01، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 2008/09/03، المعدل والمتمم.

أولاً: تعريف عقد الإمتياز.

لقد وردت العديد من التعريفات الفقهية المتعلقة بعقد الإمتياز، جاءت كلها مرتبطة بعقد الإمتياز التقليدي المتعلق بإدارة المرافق العامة، وبالتالي فإنه يصعب إيجاد تعريف فقهي متعلق بعقد الإمتياز الخاص باستغلال العقار الإقتصادي ككل الذي يعتبر العقار السياحي جزءاً منه.

وعليه يمكن تعريف عقد الإمتياز بأنه: "عقد تمنح بموجبه الدولة (مانحة الإمتياز) لشخص طبيعي أو معنوي (صاحب الإمتياز) حق استغلال ملك من أملاكها الخاصة، لمدة محددة مقابل دفع إتاوة إيجارية، وتحت رقابتها"¹.

أما التعريف القانوني لعقد الإمتياز، فلم يتطرق له الأمر 08-04 المعدل والمتمم السالف الذكر، إلا أنه ورد له تعريفاً في نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152²، حيث جاء فيه: "منح الإمتياز هو الإتفاق الذي تخول من خلاله الدولة لمدة معينة الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري".

ومن خلال استقراء النصوص الواردة في الأمر 08-04 المعدل والمتمم، فإنه يمكن تعريف عقد الإمتياز الخاص باستغلال العقار السياحي بأنه الإتفاق الذي تخول الدولة بموجه شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، الإنتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية قصد إنجاز مشروع استثماري، لمدة أداها ثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد وأقصاها تسع وتسعون (99) سنة، مقابل إتاوة إيجارية سنوية³، وذلك على

1 بلكعبيات مراد، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، الطبعة الأولى، مطبعة بن سالم، الجزائر، 2017، ص 29.

2 المرسوم التنفيذي رقم (152/09) المؤرخ في 2009/05/02، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في 06/05/2009.

3 الإتاوة الإيجارية السنوية تتمثل في المقابل المالي الذي يلتزم بدفعه المستفيد من عقد الإمتياز لقاء انتفاعه بالقطعة الأرضية محل الإمتياز.

أساس دفتر شروط عن طريق التراضي، بترخيص من الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة، يكرس بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة¹.

ثانياً: شروط عقد الإمتياز.

إن الدولة لا تمنح حق الإمتياز إلا إذا توافرت شروط محددة قانوناً، هاته الشروط منها ما هو متعلق بالقطعة الأرضية محل الإمتياز، ومنها ما هو متعلق بأسلوب المنح، أما بالنسبة لشخص المستثمر فإن المشرع لم يضع شروط خاصة به، فيستوي في ذلك أن يكون المستثمر وطني أو أجنبي طبيعي كان أو معنوي فيكفي أن يكون المستثمر من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، وهذا طبقاً لما ورد في أحكام عقد الإمتياز الوارد في نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم 09-2152².

1- الشروط المتعلقة بالقطعة الأرضية محل الإمتياز:

تطبيقاً لأحكام الأمر 04-08 المعدل والمتمم، فإن الإمتياز يطبق على مجمل الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة القابلة لاستقبال المشاريع الإستثمارية بمختلف أنواعها.

ونظراً لخصوصية المشاريع السياحية فإنه لا يمكن إقامتها على جميع الأراضي المذكورة أعلاه، وذلك لأن المادة الثانية من الأمر 04-08 المعدل والمتمم، وضعت قيود في منح الإمتياز على أصناف معينة من الأراضي، واستثنت من مجال تطبيق هذا الأمر أصناف معينة من الأراضي كالفلاحية وتلك الموجهة للترقية العقارية.

1 إن وقوع عقد الإمتياز على الأملاك الوطنية الخاصة، لا يفي ارتباطه بالقانون العام لأن الإدارة المانحة تتمتع بامتياز السلطة العامة والتي تظهر من خلال الشروط التنظيمية التي تضعها، أما مظاهر القانون الخاص فهي تتجلى في ضرورة توافر نفس أركان العقود الخاصة المتمثلة في الرضا، والسبب والمحل، لكنه لا يكتفي بهذه الأركان العامة المعهودة في العقود الخاصة بل يضم مجموعة من الشروط المتعلقة بموضوع الإمتياز، كمدة العقد ومحل العقد.

2 يراجع في ذلك دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الإمتياز بالتراضي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الملحق بالمرسوم التنفيذي (152/09) السالف الذكر.

وبالتالي فإنه يشترط في الأرض محل الإمتياز أن تكون تابعة للأملاك الوطنية الخاصة وغير مستثناة من نطاق الأمر رقم 04-08.

وإضافةً إلى ذلك فإنه يشترط في الأرض محل الإمتياز، أن لا تكون مخصصة أو في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية لتلبية حاجياتها، وأن تكون معمرة أو قابلة للتعمير، كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير.

2- الشروط المتعلقة بكيفية المنح:

كان منح الإمتياز كأصل عام يتم عن طريق المزاد العلني في مختلف المشاريع الإستثمارية، وذلك بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية. وكاستثناء فإن المنح يكون بالتراضي بعد ترخيص من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، وهذا في حالة ما إذا كان المشروع الإستثماري ذو مصلحة وطنية أو من شأنه أن يساهم في تنمية المناطق الصحراوية ومحدث لمناصب شغل وذلك تطبيقاً للمادة (07) من الأمر رقم 04-08 التي تم إلغائها بموجب المادة (16) من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.¹

وبصدور قانون المالية التكميلي المذكور أعلاه فإنه تم التخلي عن منح الإمتياز عن طريق المزاد العلني، وأصبح المنح فيما يخص جميع المشاريع الإستثمارية يتم عن طريق التراضي بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً، وهذا طبقاً لما ورد في المادة (03) من الأمر 04-08 المعدلة بالمادة (48) من قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على الإمتياز.

يكون الإمتياز محل قرار تتخذه السلطات العمومية، وذلك بعد إتباع إجراءات تحضيرية سابقة لمنحه، وإجراءات لاحقة، وبالتالي سننتقل من خلال هذا الفرع للإجراءات التحضيرية السابقة لمنح الإمتياز، ثم لإجراءات منحه.

1 القانون رقم (11/11) المؤرخ في 18/07/2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011،

الجريدة الرسمية، العدد 40، المؤرخة في 20/07/2011.

أولاً: الإجراءات التحضيرية السابقة لمنح الإمتياز.

لا يمكن منح الإمتياز إلا بعد عملية خلق فضاءات جديدة مخصصة للاستثمار والمتمثلة في مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية، والتي يتم تهيئتها لاستقبال مختلف المشاريع الإستثمارية السياحية.

1- تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية:

يتم تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية بموجب إجراءات محددة قانوناً، وذلك من خلال إعداد دراسة التهيئة السياحية التي نصت عليها المادة (08) من القانون 03-03 المعدل والمتمم.

وتقوم بهذه الدراسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وذلك من خلال جمع المعلومات وتحديد وتقييم المناطق المراد الإعلان عنها كمناطق التوسع والمواقع السياحية، مراعيةً في ذلك المعايير المتعلقة بالطلب الإستثماري في المناطق محل الدراسة، بالإضافة إلى وجود إمكانيات سياحية وطبيعية تميز هذه المناطق، وترسل النتائج التي توصلت إليها لوزير السياحة الذي يعد تقريراً بذلك ليتم الإعلان عنها فيما بعد¹، وذلك بصدور مرسوم تنفيذي يعلن عن مناطق التوسع والمواقع السياحية وذلك طبقاً لما ورد في المادة (11) من القانون 03-03 المعدل والمتمم.

2- تهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية:

لقد نصت المادة (09) من القانون 03-03 المعدل والمتمم على أنه بعد خلق الفضاءات الإستثمارية السياحية، فإنه يجب تهيئتها نهائياً من أجل جلب الإستثمار سواءً وطنياً أم أجنبياً، ويتم ذلك طبقاً لمواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية²، وهذا ما تم تأكيده أيضاً بموجب المادة (04) من المرسوم 07-23³.

1 مصطفىاوي عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، الصادرة عن جامعة البليدة 02، الجزائر، 2013، ص 161.

2 يراجع في ذلك المادة (12) من القانون رقم (01/03) المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة في 19/02/2003.

3 المرسوم التنفيذي رقم (23/07) المؤرخ في 28/01/2007، يحدد كفايات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها، الجريدة الرسمية، العدد 08، المؤرخة في 31/01/2007.

ولقد كانت مهمة تهيئة العقار السياحي تقع على عاتق الدولة، طبقاً للمادة (17) من القانون 03-03 إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 2018¹ وبالأخص المادة (114) منه المعدلة للمادة (17) المبينة أعلاه، أين أصبح المستثمر المستفيد من قطعة أرض داخل مناطق التوسع والمواقع السياحة يستطيع القيام بعملية التهيئة، وحسناً فعل المشرع عندما فتح المجال للمستثمر للقيام بالتهيئة في سبيل تطوير الإستثمار وضمان الإستغلال الأمثل للعقار السياحي متى وفرت له الدولة الظروف الملائمة لذلك ولا سيما تسهيل إجراءات على تراخيص التهيئة.

ثانياً: إجراءات منح الإمتياز.

يتم إيداع طلبات الحصول على الإمتياز² على مستوى مديرية الصناعة والماناج باعتبارها أمانة الوالي، وهذا تطبيقاً لما جاء في التعليمات الوزارية المشتركة رقم (01) المؤرخة في: 2015/08/06 المتعلقة بالإجراءات الجديدة لمنح الإمتياز، ويجب أن يرفق هذا الطلب بملف يتضمن لقب صاحب الطلب واسمه وعنوانه، وكذا عنوان المقر الإجتماعي بالنسبة للشخص الإعتباري، استمارة تتضمن المعلومات اللازمة وتحديد مكان ومساحة الأرض أو الأراضي المطلوبة، إضافة إلى مخطط تمويل المشروع، وكشف تقديري ووصفي للأشغال المراد إنجازها وبرنامج إنجاز الأشغال، بالإضافة إلى دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل للمشروع³. وتوكل مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الإمتياز للمدير الولائي المكلف بالصناعة والماناج، ويستشير في ذلك كلما اقتضت الضرورة المديرية الولائية المعنية مباشرة بذات المشروع، وتلزم هذه الأخيرة بإبداء رأيها في أجل لا

1 القانون رقم (11/17) المؤرخ في 2017/12/21، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية، العدد 76، المؤرخة في 2017/12/28.

2 قبل صدور الامر رقم (04/08) كان وزير السياحة هو المؤهل قانوناً بإصدار قرار منح الإمتياز وذلك بعد موافقة اللجنة الخاصة بالبيت في هذه الطلبات، لذا كانت تودع كل هذه الطلبات لدى الوزير المكلف بالسياحة مقابل وصل استلام، وذلك طبقاً للمادتين (07، 13) من المرسوم التنفيذي رقم (23/07) السالف الذكر.

3 يراجع في ذلك المادة (08) من المرسوم التنفيذي رقم (23/07) السالف الذكر.

يتعدى (08) أيام، وفي حالة عدم الرد خلال هذا الأجل يعتبر رأيها إيجابياً، ولا يمكن رفض هذا الطلب إلا في حالة عدم استجابة الطلب للشروط المحددة قانوناً، أو إذا كان صاحب الطلب موضوع سحب نهائي لعقد الإمتياز، أو أن المشروع المقدم من طرف صاحب الطلب لا يتوافق مع مواصفات مخطط التهيئة السياحية¹.

كما يعتبر الوالي المختص إقليمياً الشخص المؤهل قانوناً بإصدار قرار منح الإمتياز، حيث يبت في الطلب باتخاذ قرار المنح بالتراضي، وذلك بموجب المادة (05) من الأمر 04-08 المعدلة بالمادة (48) من قانون المالية لسنة 2015². ويبت الوالي في الطلب في أجل لا يتعدى (08) أيام من تاريخ تسليم الملف المرفق بالتقرير التقني الذي يرسل من قبل المدير الولائي المكلف بالصناعة والمناجم، الذي تمت استشارته، ثم يقوم بعد ذلك بتبليغ المستثمر بقرار منح الإمتياز دون أجل محدد.

ما تم ملاحظته من خلال التعليمات الوزارية المشتركة رقم (01) المؤرخة في 2015/08/06، المتعلقة بالإجراءات الجديدة لمنح الإمتياز، أنها لم تنص على كيفية دراسة الملفات المودعة قبل تاريخ صدور هذه التعليمات. وبعد إتباع جميع الإجراءات المذكور أعلاه فإنه لا بد من الإمضاء على دفتر الشروط وإعداد عقد الإمتياز، وهذا ما نصت عليه المادة (10) من الأمر 04-08 المعدل والمتمم في أجل ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ الحصول على الملف، ثم القيام بتسجيل عقد الإمتياز خلال خمسة عشرة (15) يوم الموالية من تاريخ الإمضاء مع المستثمر، ومهما يكن من أمر فإن أجل إعداد عقد الإمتياز لا يمكن أن يتجاوز هذا الأجل.

وما يلاحظ أن المشرع لم ينص على جزاء مخالفة الأجل المتعلق بتسجيل عقد الإمتياز والمحدد بخمسة عشر (15) يوم.

1 يراجع في ذلك المادة (14) من المرسوم التنفيذي رقم (23/07) السالف الذكر.

2 القانون رقم (11/14) المؤرخ في 2014/10/14، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 2014/12/31.

المطلب الثاني: تنفيذ عقد الإمتياز.

يرتب تنفيذ عقد الإمتياز آثاره القانونية عند قيام إدارة أملاك الدولة بإبرامه وفقاً للشروط والإجراءات القانونية التي سبق الإشارة إليها، وتتمثل هذه الآثار في الحقوق والإلتزامات الملقاة على عاتق المستثمر صاحب حق الإمتياز، والدولة المانحة له، بالإضافة إلى انقضاء هذا العقد سواء أكانت نهاية طبيعية أو غير طبيعية.

الفرع الأول: آثار عقد الإمتياز.

ينتج عن عقد الإمتياز جملة من الآثار تتعلق بالمستثمر صاحب حق الإمتياز، حيث يتمتع هذا الأخير بمجموعة من الحقوق وتقع على عاتقه بالمقابل التزامات، ونفس الأمر بالنسبة للطرف الثاني لهذا العقد ألا وهو الدولة، وهذا ما سنأتي على تفصيله في الآتي:

أولاً: الآثار بالنسبة للمستفيد (صاحب حق الإمتياز).

عند إبرام عقد الإمتياز تترتب آثار بالنسبة للمستثمر تتمثل في الإعتراف له بمجموعة من الحقوق وتحمله مجموعة من الإلتزامات، وهذا ما سنحاول تلخيصه كما يلي:

1- حقوق المستثمر صاحب حق الإمتياز:

يتمتع صاحب هذا الحق بما يلي:

أ. الحق في الحصول على رخصة بناء:

يحق للمستثمر الحصول على رخصة البناء بعد صدور قرار منحه الإمتياز طبقاً لما ورد في المادة (11) من الأمر 04-08 المعدل والمتمم، إلا أنه في حال عدم طلب هذه الرخصة في أجل ثلاثة (03) أشهر من تاريخ تحرير عقد الإمتياز يعتبر المستثمر صاحب حق الإمتياز مخاللاً بالتزامه¹، وعليه فإن الحصول على رخصة البناء يعتبر حق والتزام في نفس الوقت.

1 يراجع في ذلك المادة (02) من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم (23/07).

مما سبق بيانه لاحظنا أن المشرع أعطى للمستثمر أجل ثلاثة (03) أشهر للحصول على رخصة البناء من تاريخ تحرير عقد الإمتياز، إلا أنه من المفترض أن يسري هذا الأجل من تاريخ شهر العقد لأنه لا يرتب آثاره ولا يكون حجة في مواجهة الغير إلا من تاريخ شهره في المحافظة العقارية.

ب. الحق في إنشاء رهن:

طبقاً للمادة (11) من الأمر 04-08 المعدل والمتمم، يستطيع صاحب حق الإمتياز رهن الحق العيني العقاري الذي أعطاه إياه الإمتياز والناج عن البنائات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته فقط.

ويتضح لنا من خلال ما سبق بيانه أن هذا الحق يعتبر خروج عن القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، التي تقوم على أساس ضرورة تعيين أو تخصيص محل الرهن.¹

ج. حق المستثمر في الاستفادة من الإمتيازات الممنوحة في إطار الإستثمار:

في إطار تشجيع الإستثمار، حاول المشرع الجزائري تقديم حوافز وتسهيلات للمستثمر، بحيث يستفيد صاحب حق الإمتياز من تخفيض إضافي على مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية التي يلتزم بدفعها مقابل الانتفاع بالقطعة الأرضية محل الإمتياز، والذي يقدر بنسبة (90%) خلال فترة إنجاز الإستثمار التي يمكن أن تمتد من سنة واحدة (01) إلى ثلاث (03) سنوات، بالإضافة إلى تخفيض بنسبة (50%) خلال فترة الإستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة واحدة (01) إلى ثلاث (03) سنوات.

بالإضافة إلى الإمتيازات المنصوص عليها في القانون 09-16² المحددة بموجب المادتين (12) و(13) سواء أكانت في مرحلة الإنجاز أم في مرحلة

1 محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، الرهن الرسمي وحق الإختصاص والرهن الحيازي وحق الإمتياز، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 246.

2 القانون رقم (09/16) المؤرخ في 03/08/2016، المتعلق بترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 03/08/2016.

الإستغلال، إلا أنه نص بموجب المادة (15) منه على أن الإمتيازات المتعلقة بالإستثمارات المنصبة على العقار السياحي تعتبر إمتيازات خاصة، فإذا وجدت امتيازات أخرى في القوانين المتعلقة باستغلال العقار السياحي وكانت من نفس الطبيعة، يستفيد من الإمتياز الأفضل ولا يمكنه الجمع بينهما.

2- التزمات صاحب حق الإمتياز:

يقع على عاتق المستثمر صاحب الإمتياز جملة من الإلتزامات نذكر أهمها:

أ. الإلتزام بدفع المستحقات المالية:

يترتب على صاحب حق الإمتياز إتاوة إيجارية سنوية تحدد قيمتها من طرف إدارة أملاك الدولة، والتي تمثل نسبة (33/1) من القيمة التجارية للقطعة الأرضية محل الإمتياز وذلك طبقاً للمادة (09) من الأمر 04-08 المعدل والمتمم. وتدفع هذه الإتاوة عندما تصبح واجبة الدفع لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً، وذلك في أجل أقصاه خمسة عشرة (15) يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغه بدفع المبلغ المستحق، وفي حال تجاوز هذا الأجل يتم إعدار المستفيد بالتسديد في أجل لا يتعدى أسبوع مضاف إليه غرامة مالية تمثل (02%) من المبلغ المستحق، وفي حال مخالفة ذلك يعد المستفيد متخلي عن حق الإمتياز.

كما يتحمل صاحب الإمتياز أيضاً الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى التي يمكن أن تخضع لها قطعة الأرض موضوع الإمتياز طيلة مدته.

ب. إنجاز المشروع في المدة المحددة:

يجب أن يباشر المستثمر صاحب حق الإمتياز أشغال إنجاز المشروع ابتداءً من تاريخ الحصول على رخصة البناء تحت طائلة سحب حق الإمتياز، ولكن في حال عدم إنجاز المشروع في المدة المحددة في دفتر الشروط المرفق بعقد الإمتياز فإنه يمدد هذا الأجل في حالة القوة القاهرة فقط، وذلك لمدة مساوية للمدة التي لم يتمكن صاحب الإمتياز من إنجاز المشروع فيها.

لاحظنا من خلال ما ذكرنا أعلاه أن المشرع لم يحدد أجل لإنجاز المشروع، ويفهم من ذلك أن المشرع ترك أجل إنجاز المشروع للسلطة التقديرية للجهة المانحة وكذلك طبيعة المشروع التي تختلف مدة إنجازه من مشروع لآخر.

ج. الإلتزام بعدم تغيير وجهة المشروع الإستثماري

يجب على المستثمر صاحب حق الإمتياز أن يتقيد بالمشروع الإستثماري على القطعة الأرضية محل الإمتياز، وإن كل تغيير في وجهة العقار سواءً أكان هذا التغيير كلي أو جزئي لأغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط ينجر عنه فسخ عقد الإمتياز، كما تمنع جميع الأشغال والنشاطات التي لم يتضمنها دفتر الشروط لاسيما البناءات ذات الطابع المؤقت ما عدا تلك التي تنجز في فترة البناء.

ثانياً: الآثار بالنسبة للجهة المانحة (الدولة).

تعتبر الدولة طرفاً أساسياً في عقد الإمتياز لهذا خصها المشرع من خلال النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي بأحكام تتعلق بحقوقها، والتزاماتها اتجاه المستثمر صاحب حق الإمتياز، والتي يمكن تلخيصها كما يلي:

1- حقوق الدولة مانحة الإمتياز:

تتمتع الدولة بصفتها طرفاً في عقد الإمتياز بجملة من الحقوق التي لا يتمتع بها الأفراد في نطاق معاملاتهم الخاضعة للقانون الخاص، وهي:

أ. الحق في ملكية الرقبة:

تتخلى الدولة من خلال عقد الإمتياز إلا عن حق الإستغلال¹، وبالتالي تبقى ملكية الرقبة من حقها، أي تبقى مالكة للأرض، أما حق الإستغلال فيكون من حق المستثمر لمدة (33) سنة قابلة للتجديد مرتين.

ب. الحق في الرقابة:

انطلاقاً من حق الدولة في ملكية الرقبة فإنه يحق لها مراقبة أعمال المستثمرين المتعلقة بإنجاز المشروع الإستثماري السياحي، حيث يكون للإدارة المكلفة بالسياحة القيام بمراقبة الأشغال الجارية والتأكد من مطابقتها مع المخططات المصادق عليها في أي وقت.

1 حق الإستغلال هو حق عيني متفرع عن حق الملكية، حيث بموجبه يتمتع المنتفع بسلطة استغلال العقار واستعماله، مع بقاء سلطة التصرف بيد المالك، يراجع في ذلك: سرايش زكريا، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2017، ص117.

ولقد تم مؤخراً استحداث لجنة ولائية خاصة مكلفة بمتابعة ومراقبة إنجاز المشاريع الإستثمارية وتطهير العقار الصناعي، وذلك بموجب القرار رقم: 1144 المؤرخ في 2018/05/13¹.

ج. الحق في تعديل بعض شروط العقد:

هذه السلطة مستمدة من المصلحة العامة وليست مطلقة فالإدارة تملك حق التعديل في العقد كلما اقتضت ظروف المشروع ذلك، ويظهر ذلك خاصة في سلطة تحيين قيمة الإتاوة الإيجارية السنوية عند انقضاء فترة تعادل إحدى عشرة (11) سنة بالرجوع إلى السوق العقارية، بحيث لا تتقيد الدولة مع صاحب الإمتياز بالمقابل المالي المتفق عليه عند إبرام العقد.

2- التزامات الدولة مانحة الإمتياز:

يقع على عاتق الدولة ممثلةً في هيئاتها الإدارية باعتبار أنها طرف ثاني في العلاقة التعاقدية مجموعة من الإلتزامات أهمها:

أ. إعداد عقد الإمتياز وتسليمه:

إن إدارة أملاك الدولة تكون ملزمة بتحرير عقد الإمتياز وشهره في المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها القطعة الأرضية محل الإمتياز، ضمن الأجال المقررة قانوناً وتسليم العقد للمستثمر وذلك من أجل سريان آثار عقد الإمتياز بالنسبة لأطرافه.

ب. احترام بنود العقد وتوفير مناخ استثماري:

يقع على عاتق الدولة احترام بنود عقد الإمتياز، كما تلتزم بتوفير مناخ استثماري ملائم لجلب الإستثمارات سواء الوطنية أو الأجنبية، وذلك من خلال تحيين قوانين الإستثمار من حين لآخر بما يتوافق والسياسة الإقتصادية في الدولة، ومحاربة

1 القرار رقم (1144) المؤرخ 2018/05/13، يتضمن إنشاء لجنة ولائية خاصة مكلفة بمهمة تثبيت ومتابعة ومراقبة إنجاز المشاريع الاستثمارية وتطهير العقار الصناعي.

كل أشكال المضاربة في مجال العقار السياحي باستخدام كل الأدوات القانونية والعقابية في هذا المجال¹.

الفرع الثاني: انقضاء عقد الإمتياز.

ينقضي عقد الإمتياز بصورة طبيعية وذلك بمجرد حلول الأجل المحدد لذلك، أو بالطرق غير طبيعية قبل انقضاء مدته والمتمثلة في فسخ العقد، وسنتناول في هذا الفرع هاتين الطريقتين لانتهاء عقد الإمتياز.

أولاً: النهاية الطبيعية لعقد الإمتياز.

تتجسد النهاية الطبيعية لعقد الإمتياز الواقع على العقار السياحي في انقضاء الأجل المحدد له، وعليه يترتب عند حلول الأجل المحدد بثلاث وثلاثون (33) سنة كما سبق وأشرنا إليه.

وتجدر الإشارة أنه عند حلول أجل انقضاء عقد الإمتياز، يمكن أن يمدد باتفاق الطرفين أثناء سريان العقد، حيث يأخذ الاتفاق شكل الملحق الذي يضاف إلى العقد الأساسي، أو عند انتهائها في الحالات التالية:

- عدم انتهاء المشروع بسبب القوة القاهرة، والسلطة المانحة هي المخولة بتقدير حالة القوة القاهرة.
- توسيع وعصرنة وإنجاز المشاريع التكميلية طبقاً لمخطط التهيئة السياحية². بالإضافة إلى تجديده³، ويجب أن يقدم طلب التجديد خلال اثني عشر (12) شهراً على الأقل قبل انقضاء مدة الإمتياز، ولا يمكن تجديد حق الإمتياز ضمناً في أي حالة من الأحوال⁴.

1 لكل مخلوف، عقد الإمتياز ودوره في تطوير الإستثمار (دراسة حالة العقار الإقتصادي)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2017/2018، ص ص 244-245.

2 يراجع في ذلك المادة (2/06)، (3) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152.

3 يراجع في ذلك المادة (04) من الأمر رقم 08-04 المعدل والمتمم السالف الذكر.

4 يراجع في ذلك المادة (05) من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-23.

ثانياً: النهاية غير طبيعية لعقد الإمتياز.

ينقضي عقد الإمتياز قبل إنتهاء مدته عن طريق فسخه بموجب إتفاق بين الطرفين، كما أنه قد ينقضي إذا تقاعس المستثمر في تنفيذ إلتزاماته، مما يؤدي ذلك إلى نهاية العقد قبل المدة المحددة، وهذا ما جاء في المادة (1/10) من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152.

1- الفسخ الإتفاقي:

يقصد بالفسخ الاتفاقي إنهاء العقد بموجب اتفاق بين المستثمر صاحب حق الإمتياز والدولة المانحة له قبل انتهاء مدة العقد، وذلك وفقاً للأحكام المحددة في الإتفاق الفاسخ للعقد، وهذا تطبيقاً لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين، وإنهاء هذا العقد بهذه الطريقة قد يكون مصحوباً بتعويض المستثمر عما لحقه من ضرر ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك¹.

2- الفسخ القضائي:

الفسخ القضائي هو حل الرابطة التعاقدية الصحيحة الملزمة للجانبين من قبل القضاء بناء على طلب أحد المتعاقدين².

ولقد نصت المادة (12) من الأمر 08-04 المعدل والمتمم، على أنه يمكن إسقاط حق الإمتياز في حال الإخلال بالإلتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط المرفق بعقد الإمتياز، وأن كل إخلال من المستثمر يترتب عليه لجوء الدولة مانحة الإمتياز للجهات القضائية المختصة للمطالبة بإسقاط هذا الحق.

ما يلاحظ من خلال المادتين (01/10) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 09-152، والمادة (12) من الأمر 08-04 المعدل والمتمم، أن المشرع نص على الفسخ القضائي الذي يكون بمبادرة من الدولة المانحة للإمتياز فقط، دون

1 لكعبيات مراد، منح الإمتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2011/2012، ص 159.

2 أشرف أحمد عبد الوهاب، إبراهيم سيد أحمد، الإلتزامات المترتبة عن التعاقد وأسباب فسخ العقود، الطبعة الأولى، دار العدالة، مصر، 2018، ص 132.

المستثمر الذي له الحق في ذلك أيضاً، ورغم ذلك يبقى للمستثمر حق المطالبة بفسخ عقد الإمتياز قضائياً قبل انقضاء مدته إذا تعسفت الإدارة المانحة للامتياز في حقه أو أخلت بالتزاماتها طبقاً للقواعد العامة.

خاتمة:

إن المشرع الجزائري من خلال المنظومة القانونية التي وضعها للعقار السياحي سواء التي تحكم نظامه القانوني أو استغلاله، كان يهدف إلى تشجيع الإستثمار فيه حتى يكون فعالاً في تحقيق التنمية الإقتصادية والثقافية والإجتماعية، وفي سبيل تحقيق ذلك حدد المشرع طرق اقتناء الوعاء العقاري عن طريق الشراء أو المبادلة والتي تتميز عن باقي الطرق بأنها رضائية، على عكس الوسائل القانونية الأخرى الخاضعة لقواعد القانون العام والمتمثلة في نزع الملكية وحق الشفعة التي تظهر فيها جلياً السلطة المخولة للدولة لاقتناء غير الرضائي في إطار المنفعة العمومية، وهي الأكثر شيوعاً نظراً لقصور الطرق الرضائية، لكن لم تسلم من كثرة النزاعات التي قد تطرح أمام القضاء، مما تشكل عقبة للإسراع في توفير الوعاء العقاري المخصص للاستثمار السياحي.

من جهة أخرى فقد استغنى المشرع الجزائري عن الصيغ الأخرى لاستغلال العقار الإقتصادي بما فيها السياحي، وحسنا ما فعل حتى يبقى محافظاً على ملكية الرقبة ويتنازل فقط عن حق الإستغلال لمدة محددة ووفقاً لشروط محفزة من ناحية للمستثمر الوطني أو الأجنبي، ومن ناحية أخرى تدفع بهؤلاء إلى تجسيد المشاريع السياحية وتقادي المضاربة بالعقارات محل عقد الإمتياز.

ومن خلال دراستنا لمختلف القوانين المنظمة للعقار السياحي في التشريع

الجزائري توصلنا إلى النتائج التالية:

- أن المشرع اعتبر العقار السياحي صورة من صور العقار الإقتصادي، وذلك من خلال توحيد النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي والصناعي معاً.
- نص المشرع صراحة على إمكانية اقتناء العقار السياحي طبقاً لاتفاق ودي بين مالك العقار والوكالة الوطنية لتنمية السياحة وذلك بموجب المادة (03) من

- القانون رقم 03-03، وأحال تطبيق هذه المادة للتظيم إلا أنه لحد الساعة لم يصدر أي نص قانوني ينظم هذه العملية.
- لقد حدد المشرع صيغة استغلال العقار السياحي والتي من شأنها تفعيل استغلاله وتثمينه، ومن جهة أخرى المحافظة عليه، وهذا من خلال استبعاد كل أشكال التنازل واعتماد الإمتياز غير قابل للتنازل كآلية وحيدة لاستغلاله.
 - تخلى المشرع عن مركزية قرار منح الإمتياز، وأصبح المنح يتم على المستوى المحلي بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً بعد موافقة كل من الوكالة الوطنية لتطوير السياحة والوزير المكلف بالسياحة.
 - فتح المجال للمستثمر بغض النظر كان وطني أو أجنبي للقيام بعملية التهيئة في سبيل تطوير الإستثمار وضمان الإستغلال الأمثل للعقار السياحي، بعدما كانت هذه المهمة موكلة للدولة وحدها.
 - إخضاع إجراءات منح الإمتياز للتعليمية الوزارية المشتركة رقم (01) المؤرخة في 2015/08/15، والتأكيد على التطبيق الصارم لها وعدم مخالفتها مما أدى إلى تعطيل بعض النصوص القانونية المنظمة لهذه العملية، وهذا ما يعتبر تجاوزاً لقوة القانون على التعليمية .
 - يبت الوالي في طلب منح الإمتياز في أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام من تاريخ تسلم الملف، ثم يقوم بعد ذلك بتبليغ المستثمر بقرار المنح، إلا أن التعليمية الوزارية المشتركة رقم (01) المؤرخة في 2015/08/15 لم تحدد آجال التبليغ.
 - عدم تحديد أجل لإنجاز المشروع الإستثماري وترك تحديد هذا الأجل للسلطة المانحة للإمتياز حسب طبيعة المشروع التي تختلف مدة إنجازه من مشروع لآخر.
 - حدد القانون رقم 04-08 مدة عقد الإمتياز بثلاث وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين، على عكس العقار الفلاحي الذي لم تحدد مرات التجديد فيه.
 - كل إخلال من المستثمر صاحب حق الإمتياز تتم معاقبته عن طريق محضر قضائي ليتم بعد ذلك إعدار المستثمر من خلال توجيه إعدارين برسالة موصى بها مع إشعار بالإستلام دون جدوى، تباشر الجهات القضائية المختصة إجراءات إسقاط حق الإمتياز بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً، دون تحديد

- أجل يفصل بين الإعذارين، ما يعني أنه قد يحصل تعسف في حق المستثمر إذا وجه له الإعذارين ولا يوجد بينهما وقت كافي يسمح له بتنفيذ ما طلب منه.
- عدم استقرار النصوص القانونية المنظمة لاستغلال العقار السياحي مما أدى إلى عزوف المستثمرين سواء الوطنيين أو الأجانب على الإستغلال فيه.
 - وفي الأخير فإنه وحتى يحقق العقار السياحي الأهداف المرجوة من استثماره التي شُرع من أجلها، فإنه انطلاقاً من النتائج التي توصلنا إليها حاولنا تقديم بعض الإقتراحات التي قد تساهم في النهوض بالقطاع السياحي واستغلاله، حتى يكون من الوسائل التي تحقق التنمية في مختلف المجالات وهي:
 - جمع النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي في تقنين واحد من أجل ضمان استقرار المعاملات وجلب الإستثمارات الوطنية والأجنبية.
 - إصدار النصوص التنظيمية لعملية الإقتناء الودي بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية والخواص التي نصت عليها المادة (03) من القانون رقم 03-03.
 - على المشرع إعادة النظر في كيفيات دراسة الملفات الخاصة بعقد الإمتياز، وإدخال الرقمنة وذلك من أجل تسريع عملية الإستثمار وتخفيف العبء على المستثمرين، وكذا الهيئة المانحة للإمتياز.
 - تحديد أجل يبلغ فيه المستثمر بقرار منح الإمتياز بعد البت فيه من قبل الوالي.
 - تحديد أجل يفصل بين الإعذارين الموجهين للمستثمر في حال الإخلال بالإلتزامات، حتى لا يقع تعسف في حقه، وذلك قياساً على الأجل المنصوص عليه في الأحكام المنظمة للعقار الفلاحي المحدد بشهر واحد.
 - توسيع دائرة العرض للعقار السياحي الموجه للإستثمار من خلال تهيئة الأراضي وإعدادها لاستقبال المشاريع الإستثمارية السياحية، واسترجاع الفضاءات غير مستغلة من قبل المستثمرين أصحاب حق الإمتياز، من أجل منحها لمستثمرين آخرين أكفاء.
 - تسهيل إجراءات منح الرخص المتعلقة بتهيئة العقار السياحي الموجه للإستثمار إذا تكفل بها المستثمر.
 - الإسراع في تطهير الوعاء العقاري عن طريق إجراءات مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري لإعطاء أكثر ائتمان للإستثمار فيه.

- التراجع عن تحديد المدة الأقصى المحددة لعقد الإمتياز المقدره بتسعة وتسعون سنة، وترك المجال للتجديد متى نفذ المستثمر التزاماته، خاصة وأن قطاع السياحة من الإستثمارات الدائمة والمربحة.
- ضرورة تحيين النصوص القانونية الفاعلة في مجال حماية العقار السياحي بما يتناسب والوضع الحالي الذي يشهد تدهور كبير في الحفاظ على الثروة العقارية السياحية.
- وأخيرًا فإنه لا بد من العمل على نشر الوعي السياحي والتحسيس بضرورة الحفاظ على العقار السياحي باعتباره أحد أهم الثروات المساهمة في تنمية الإقتصاد الوطني لأن الجزائر تحتوي على وعاء عقاري بامتياز كفيل لاستقطاب الإستثمارات في مجال السياحة.

قائمة المراجع:

أولاً: الكتب.

- أشرف أحمد عبد الوهاب، إبراهيم سيد أحمد، الإلتزامات المترتبة عن التعاقد وأسباب فسخ العقود، الطبعة الأولى، دار العدالة، مصر، 2018.
- براهمي سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية "دراسة مقارنة"، الجزء الأول، دار الهدى، الجزائر، 2012.
- بلحاج العربي، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الجزائري (دراسة مقارنة)، دار هومة، الجزائر، 2016.
- بلكعبيات مراد، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، الطبعة الأولى، مطبعة بن سالم، الجزائر، 2017.
- سرايش زكريا، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2017.
- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، التأمينات العينية، الرهن الرسمي وحق الإختصاص والرهن الحيازي وحقوق الإمتياز، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2008.

- ميساوي حنان، الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر، دار النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2017.
- وجدي شفيق فرج، المفيد في نزع الملكية للمنفعة العامة، يونايتد للإصدارات القانونية، مصر، 2014.

ثانياً: الرسائل الجامعية.

- بلكعبات مراد، منح الإمتياز للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2012/2011.
- بوراية مريم، حق الشفعة الإدارية في ظل قانون التوجيه العقاري (25/90)، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، السنة الجامعية 2012/2011.
- لكل مخلوف، عقد الإمتياز ودوره في تطوير الإستثمار (دراسة حالة العقار الإقتصادي)، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2018/2017.
- ميساوي حنان، آليات حماية الأملاك الوطنية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمستن، السنة الجامعية 2015/2014.

ثالثاً: المقالات العلمية.

- تقار مختار، عبد النبي مصطفى، طرق اكتساب العقار السياحي في الجزائر، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والإقتصادية، المجلد 08، العدد 02، الصادرة عن جامعة الحاج موسى، تمنراست، فيفري 2019.

– طفياني مخطارية، نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 04، الصادرة عن جامعة ابن خلدون، تيارت، ديسمبر 2017.

– مصطفىاوي عايده، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، الصادرة عن جامعة البليدة 02، الجزائر، 2013.

رابعاً: النصوص القانونية.

1. القوانين:

- القانون رقم (30/90)، الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة في 01/03/1998.
- القانون رقم (11/91) المؤرخ في 27/04/1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية، العدد 21، المؤرخة في 08/05/1991، المعدل بالقانون رقم (12/07) المؤرخ في 30/12/2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية، العدد 82، المؤرخة في 31/12/2007.
- القانون رقم (01/03) المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة في 19/02/2003.
- القانون رقم (03/03) المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع والموقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، لمؤرخة في 19/02/2003، المعدل والمتمم.
- القانون رقم (14/08) المؤرخ في 20/07/2008، المعدل للقانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 03/08/2008.
- القانون رقم (08/13) المؤرخ في 30/12/2013، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، الجريدة الرسمية، العدد 68، المؤرخة في 30/12/2013.

- القانون رقم (11/14) المؤرخ في 14/10/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 31/12/2014.
- القانون رقم (25/90) المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18/11/1990، المعدل والمتمم.
- القانون رقم (11/11) المؤرخة في 18/07/2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40، المؤرخة في 20/07/2011.
- القانون رقم (01/03) المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية، العدد 11، المؤرخة في 19/02/2003.
- القانون رقم (09/16) المؤرخ في 03/08/2016، المتعلق بترقية الإستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 46، المؤرخة في 03/08/2016.
- القانون رقم (11/17) المؤرخ في 21/12/2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية، العدد 76، المؤرخة في 28/12/2017.

2. الأوامر:

- الأمر رقم (04/08) المؤرخ في 01/09/2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز للأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 49، لمؤرخة في 03/09/2008، المعدل والمتمم.
- الأمر رقم (58/75) المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975، المعدل والمتمم.

3. المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم (385/06) المؤرخ في 28/10/2006، الذي يحدد ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة داخل مناطق التوسع والمواقع المحمية، الجريدة الرسمية، العدد 70، المؤرخة في 05/11/2006.

- المرسوم التنفيذي رقم (23/07) المؤرخ في 28/01/2007، يحدد كئففات إعادة ببع الأراضف الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السباحفة أو منح حق الإمتياز عليها، الجرفدة الرسمية، العدد 08، المؤرخة في 31/01/2007.
- المرسوم التنفيذي رقم (152/09) المؤرخ في 02/05/2009، الذي يحدد شروط وكئففات منح الامتياز على الأراضف التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارفة، الجرفدة الرسمية، العدد 27، المؤرخة في 06/05/2009.
- المرسوم التنفيذي رقم (427/12) المؤرخ في 16/12/2012، الذي يحدد شروط وكئففات إدارة وتسىفر الأملاك العمومفة والخاصة التابعة للدولة، الجرفدة الرسمية، العدد 69، المؤرخة في 19/12/2012.

خامساً: مراجع باللغة الأئبففة.

- *Jean-claude planque, contrats spèciaux, lexi fac droit, édition-breal, france, 2003.*