



آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

كحيل حياة : استاذة محاضرة " أ "
كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة البليدة 2

ملخص

تعد السياحة واحدة من أكبر الصناعات نموًا في العالم، وتطمح الجزائر إلى دخول سوق السياحة، وذلك من خلال فتح المجال للاستثمار الخاص الوطني والأجنبي في القطاع السياحي، ولقد حدد المشرع الجزائري آليات لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار تتمثل في عقد الامتياز والتنازل (اعادة البيع)، بحيث تمنح هاته الآليات حقوق لأصحابها وفي المقابل إلتزامات منها الإلتزام بالمشروع الاستثماري واحترام مواعيد الانجاز.

الكلمات المفتاحية :

عقار سياحي، امتياز، تنازل، آليات استغلال، استثمار

Abstract:

The tourist land is one of the great initiations of investment, national or external private investment requirements; it is a rich resource for various sectors, such as providing a job, Because of this importance, the Algerian legislature select the mechanisms to exploit it in order to appreciate this land, as the contract of the circumstances, this mechanisms provoked rights and obligations as the respect of the completion dates of projects investment.

مقدمة :

يعد العقار السياحي من أكبر محفزات الاستثمار و من أهم متطلباته سواء تعلق الأمر بالاستثمار الداخلي أو الخارجي، فنظر لأهمية السياحة في تمويل الدخل القومي، عمل المشرع على تشجيع المتعاملين في هذا القطاع و ذلك من خلال منحهم امتيازات من أبرزها تسهيل الحصول على وعاء عقاري سياحي خاصة وأن الجزائر تملك إمكانيات طبيعية هائلة سواء الداخلية أو الساحلية ... وفي المقابل المحافظة على هذا الوعاء بتحديد آليات وطرق الحصول عليه .

للتخفيف من الأثر السلبي الناجم عن انخفاض أسعار المحروقات على التوازنات المالية الداخلية والخارجية للدولة ونتيجة لتراجع النمو الاقتصادي العالمي وانهيار أسعار البترول ما أثر على القدرات المالية للدولة، عملت الدولة على الاستغلال الأمثل للتنوع الكبير في الإمكانيات المادية والبشرية منها قطاع السياحة وفق استراتيجية تعتمد على تنويع النسيج الاقتصادي كبديل عن المحروقات، بهدف توفير الوسائل المادية والموارد المالية التي تسمح بجعل قطاع السياحة موفرا لمناصب الشغل والثروة لا قطاع مستهلكا للاعتمادات المالية فحسب، وترقية الاستثمار وتسهيله، وتبسيط الاجراءات الادارية الخاص بالاستثمار في هذا القطاع مقابل المحافظة على ملكية الاراضي الممنوحة لفائدة المستثمرين الذين أنجزوا مشاريع سياحية بصفة كاملة، وفق صيغة الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، والتي تعتبر ضرورية للحفاظ على الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية، فإن الحفاظ على الأراضي على ذمة الدولة يعد أكبر ضمانا للحفاظ على أملاك المجموعة الوطنية.

وبذلك تم وضع استراتيجية تجمع ما بين جعل الجزائر من أكبر مراكز الجذب السياحي مثل المغرب وتونس ... وبين المحافظة على الوعاء العقاري الموجه للاستثمار السياحي. بالرجوع إلى الآليات التي وضعها المشرع لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار يمكن القول أنها تطورت بتطور نظرة المشرع للاستثمار نتيجة لتقلص دور الدولة وحاجتها للقطاع الخاص الداخلي أو الخارجي و يتعلق الأمر بصورة أساسية بالتنازل والامتياز .

تعد سنة 2011 نقطة تحول في إزالة مختلف المعوقات التي تقف أمام ترقية الاستثمارات السياحية في الجزائر وجذب عدد كبير من المستثمرين بجميع أشكالهم وأنواعهم، بهدف إنشاء مناصب شغل والحفاظ عليها، فبعدما كانت السلطات العمومية تفرض قاعدة الامتياز بالمزاد العلني وفي الحالات الاستثنائية بالتراضي أقرت الامتياز بالتراضي دون سواء، حيث أدركت أن المزاد العلني لم يعد مجدي لما يتضمنه من إجراءات طويلة ومكلفة مما ترتب عنه إقدام محتشم للمستثمرين في بعض المناطق، ولاسيما أصحاب الرأسمال النقدي المحدود

نظرا للتكلفة المرتفع، وفيما يخص عقد الامتياز ترجع أهميته إلى كونه يخول فردا أو شركة الحلول محل السلطة العامة في إدارة الشيء محل الامتياز وغالبا ما يكون عن طريق الاحتكار القانوني، كما أن الإدارة مانحة الامتياز تفرض عليها بعض الالتزامات خاصة في اختيار المتعاقد معها منها كيفية إبرامها عقد الامتياز والشروط التي يتضمنها العقد كمرحلة سابقة عن بداية التنفيذ التي يترتب عليها آثار في اتجاه الإدارة مانحة الامتياز باعتبارها صاحبة السلطة العامة وما تتمتع به من سلطات اتجاه المتعاقد معها و كذلك في اتجاه صاحب الامتياز والذي يجد نفسه مسؤولا عن إدارة العقار بأموال وآلات مملوكة له، كما يقع على عاتقه احترام أداء الخدمة طبقا للشروط الواردة في عقد الامتياز؛

وبما ان العقار السياحي يعتبر من الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار ما دفع بالمشرع الجزائري إلى تحديد الآليات التي يتم من خلالها استثماره سواءا تعلق الأمر بالعقود التي يتم استثمار العقار من خلالها من عقود بيع أو إعادة بيع أو إيجار أو فندقة أو تسيير، غير أنه سنركز على عقد الامتياز والتنازل، لشيوعهما فما مدى نجاعة هاته الآليات في استقطاب الاستثمار من جهة ومن جهة أخرى في ثمين والمحافظة على الوعاء العقاري وتفعيله ؟

في سبيل الإجابة على هذه الإشكالية قسمنا البحث إلى محورين على النحو الآتي:

المحور الأول: تعريف العقار السياحي و تشكيله.

المحور الثاني: الوسائل القانونية لاستغلال العقار السياحي

المبحث الأول: تعريف العقار السياحي و تشكيله

بالرجوع إلى نصوص القانون المختلفة والمتعلقة بالعقار السياحي لا وجود لنص يعرف العقار السياحي بصورة عامة وإنما يعرف بعض أصناف العقار السياحي، مثل مناطق التوسع السياحي أو الموقع السياحي أو المناطق الحموية كما أنه حدد تشكيلة العقار السياحي أو الطبيعة القانونية للأراضي المشكلة للعقار السياحي وذلك على النحو التالي :

المطلب الأول : تعريف العقار السياحي :

هو كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار السياحي¹، وقد أورد المشرع الجزائري تعريف لبعض أصناف العقار السياحي وبالتحديد :

الفرع الأول : موقع التوسع السياحي

«هو كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ، و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية»
بينت المادة 03 من القانون رقم 03 / 01² مواصفات مناطق التوسع السياحي على أنها لا بد أن تكون مميزة وأن تتسم بخصوصيات وتتمثل في : شواطئ البحر الوديان، الأنهار، مساحات خضراء، حدائق الحيوانات والتسليية، الجبال، الكهوف، الساحات والشوارع ذات حركية بشرية وتجارية الأزقة القديمة، السوق الذي يبيع منتجات تقليدية، معالم تاريخية والقصور أماكن أثرية، منطقتي الثلوج والرمال، الصناعات التقليدية والفلكلور، مأكولات ومشروبات تقليدية ...

الفرع الثاني : الموقع السياحي

كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية او بنايات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الانسان³.

الفرع الثالث: المنطقة المحمية

هي جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الاثرية أو الثقافية⁴.

وعليه يمكن القول أن العقار السياحي هو ذلك الوعاء الذي نظرا لخصائصه ومميزاته المناخية والطبوغرافية والثقافية... اعتبر مركز لجذب الجمهور من أجل الراحة والاستجمام، سواء كانت هذه الخصائص والمميزات من صنع الخالق أو من صنع الانسان وعمل المشرع من جهة أخرى على تصنيفه كعقار سياحي وسواء كان مبني أو غير مبني.

باستقراء مختلف النصوص القانونية الخاصة بالعقار السياحي يمكن استخلاص خصائص للعقار السياحي أبرزها أن العقار السياحي يمتاز بطابع المنفعة العامة ودليل ذلك أن الدولة هي التي تضع الاستراتيجيات التي تمكن المواطنين من الإستفادة منه ومن جهة أخرى إستفادة الاقتصاد الوطني منه، كما أن قواعد تهيئة و تنمية العقار السياحي مرتبطة بقوانين حماية البيئة .

المطلب الثاني : تشكيل العقار السياحي

بالرجوع لنص المادة 20 من القانون رقم 03/03 السالف الذكر يمكن القول أن العقار السياحي القابل للبناء يتشكل من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص. وبالتالي يمكن القول أن العقار السياحي تشكيلته تجمع بين الملك العام والملك الخاص ويخضع استعمالها واستغلالها لأحكام القانون رقم 03/03 السالف الذكر والقانون رقم 04/98⁵.

الفرع الأول: العقار السياحي ملك وطني عام

وفيما يخص طبيعة الاملاك العمومية العامة للعقار السياحي فهي تلك الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والتي تكون قابلة للاستغلال والاستثمار العقاري السياحي طبقا لمخطط التهيئة السياحية، والتي تم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية سواء كانت طبيعية مثل الأملاك البحرية كالشواطئ والبحيرات وهو ما أكدته المادة 15 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية⁶، أو اصطناعية مثل الأماكن الاثرية والحدائق العمومية وهو ما جاء في نص المادة 16 من القانون رقم 30/90 السالف الذكر.

الفرع الثاني: العقار السياحي ملك وطني خاص

هي تلك الاراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وتكون قابلة للبيع والايجار والتبادل كما تكون قابلة للبيع بالاتفاق الودي⁷.

الفرع الثالث: العقار السياحي ملك خاص

يتشكل العقار السياحي من أملاك الخواص و يتعلق الأمر بالأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والتي تعود ملكيتها للخواص، ويمكن للدولة أن تقتني هذه الأراضي بالطرق الودية من الخواص أو تنزع ملكيتها للمنفعة العامة إذا استدعى المشروع الإستثماري ذلك.

المبحث الثاني: الوسائل القانونية لاستغلال العقار السياحي

حدد المشرع الجزائري وسائل يمكن من خلالها إستغلال وإستعمال العقار السياحي وهذه الوسائل تطورت بتطور الاستراتيجية المتبعة من قبل الدولة ويمكن حصرها في التنازل والامتياز الذي أخذ نصيب الأسد كآلية لاستغلال العقار السياحي وهو بدوره عرف تطور من الزيادة إلى التراضي فقط.

المطلب الأول : التنازل (البيع/إعادة البيع)

أن مشروع القانون المتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية، أورد عبارة التنازل إلا أنه أثناء مناقشة هذا المشروع، تم اقتراح تعديل مضمونه من خلال استبدال عبارة "التنازل" بعبارة "إعادة بيع"، ولقد تمسك أصحاب التعديل بعدة حجج منها :

- درءا لمفسدة ما وقع في استغلال كلمة تنازل لأغراض شخصية (بالدينار الرمزي).
- لأن مصطلح التنازل كثيرا ما يصرف إلى النزول عن المطالبة بالحقوق المالية المقتضاة.
- غلق الباب أمام الاستغلال المفرط للأملك العمومية لصالح النافذين في اتخاذ سلطة القرار. وتجدر الإشارة إلى أن الأحكام التي جاء بها القانون 03-03، والمرسوم التنفيذي 23/07⁸، لا تختلف عن الأحكام القانونية المنظمة للتنازل لاسيما التنازل في ظل المرسوم و122/07⁹.

الفرع الأول : شروط التنازل عن العقار السياحي

لقد أورد المشرع شروطا للتنازل عن العقار السياحي وهي لا تختلف عن شروط الامتياز وذلك كالتالي:

- 1 - لا بد أن تكون الأرض موضوع إعادة البيع - التنازل - مهياً تهيئة نهائية وقد أشارت إلى ذلك المادة 4 من المرسوم 23/07، وحددت مفهوم التهيئة النهائية المادة 5 من نفس المرسوم.
- 2 - يجب أن يودع طلب إعادة البيع مرفقا بملف يتضمن دراسة تقنية اقتصادية للمشروع، وكشف تقديري وصفي للأشغال المراد إنجازها وغيرها من الوثائق التي حددتها المادة 8 من المرسوم 23/07 إلى الوزير المكلف بالسياحة،¹⁰ الذي يقوم بدوره بإرساله إلى اللجنة الخاصة خلال ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب لدراسته، والمدة الممنوحة للجنة لإبداء رأيها التقني هي خمسة عشر (15) يوم من تاريخ إيداعها على مستواها من قبل وزير السياحة.¹¹

وتجدر الإشارة إلى أنه في حالة تعدد الطلبات المتعلقة بنفس الأرض، يجب أن تمنح الأولوية للطلب الذي يحتوي على الخصائص الآتية:

- طبيعة المشروع،
- المستوى المالي الهام للاستثمار،
- عدد مناصب الشغل التي ستحدث،
- إدراج المشروع في البيئة والتدابير المنصوص عليها لحماية البيئة،
- آثار المشروع على التنمية المحلية.¹²

إن قرار اللجنة الخاصة قد يكون قرار بالقبول أو القبول المشروط أو الرفض، وإذا كان قرار اللجنة بالرفض يمكن لصاحب الطلب أن يطعن كتابيا أمام الوزير المكلف بالسياحة الذي يفصل فيه في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ استلام الطعن.¹³ أما قرار الموافقة فإنه يرتب عدة آثار قانونية، إذ يلتزم وزير السياحة بإبلاغ صاحب الطلب برسالة مع علم الوصول وترسل نسخة إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وإدارة الأملاك الوطنية لتحرير عقد البيع،¹⁴ ويترتب على تحرير العقد عدة آثار وهي التزامات تقع على عاتق المشتري.

حيث يلتزم المشتري بعدة التزامات منها :

- 1- يلتزم المشتري بتسديد الثمن الإجمالي للبيع والحقوق والرسوم المستحقة إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ويسدد المشتري مبلغ البيع الإجمالي إما عن طريق الدفع الكلي، أو الدفع بالتقسيط حسب جدول استحقاق يعده الطرفان.¹⁵
- 2- لا يمكن للمشتري أن يبيع الأرض التي اكتسبها أو يؤجرها أو يهبها إلا بعد إنجاز المشروع الذي تم بيع الأرض من أجل إنجازها، وإذا قام المشتري بأحد هذه التصرفات يترتب على ذلك بطلان هذه التصرفات¹⁶ ، غير أنه يلاحظ أنه شرط قاصر عن حماية الهدف المرجوة من وراء بيع هذا العقار وهو التخصيص الدائم في مجال الاستثمار السياحي، إذا أن الحضر الذي أورده المشرع محدد بفترة إنجاز المشروع وبالتالي بعد انتهاء عملية الانجاز وبعد بيع هذا الوعاء العقاري يمكن للمشتري الجديد ان يستغله في مجالات اخرى غير الاستثمار السياحي أو يهمله تماما .
- 3- يلتزم المشتري بطلب رخصة البناء في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تحرير عقد البيع.¹⁷
- 4- يتعهد المشتري بإنجاز مشروعه، وذلك باحترام البيئـة والمحافظة على منطقة التوسع السياحي ضد كل أشكال التلوث وتدهور الموارد الطبيعية والثقافية.
- 5- يمنع على المشتري إقامة النشاطات أو الأشغال التي يتم القيام بها لأهداف غير تلك المحددة في دفتر الشروط، كالبناءات الخفيفة ذات الطابع المؤقت ما عدا خلال فترة البناء، وكذلك يمنع الحفر و/أو الآبار ما عدا بترخيص استثنائي من المصالح المختصة، وأيضا يمنع جرف الأرض من أجل استخراج مواد البناء.¹⁸
- 6- نصت المادة 9 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحة على " أن يتعهد المشتري بأن يلتزم بمواصفات مخطط التهيئة السياحية المتعلقة بمنطقة التوسع والموقع السياحي المعني"، وفي هذا المجال يمكن

للإدارة المكلفة بالسياحة القيام بمراقبة الأشغال الجارية والتأكد من مدى مطابقتها مع المخططات المصادق عليها في أي وقت، وفي حالة معاينة عدم مطابقة الأشغال المنجزة للمخططات المصادق عليها، تطبق الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أحكام المواد 37 و39 و40 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية¹⁹، ويرسل إلى المشتري اعتذرا توقيف الأشغال وتصحيحها طبقا للمخططات المصادق عليها في أجل أقصاه ثلاثين يوما.²⁰

الفرع الثاني: فسخ التنازل عن العقار السياحي

يمكن فسخ البيع أو التنازل في حالة عدم احترام بنود دفتر الشروط، أو تعديل المشروع بهدف إدخال نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها، وبعد إعداران يرسلان إلى المشتري عن طريق رسالة موصى بها مع وصل الاستلام، وكان الإعداران دون جدوى، تتابع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة المشتري قضائيا بدعوى الفسخ.²¹

لقد أشارت المادة 21 من المرسوم 23/07 إلى حالة أخرى للفسخ وتتمثل في عدم انجاز المشتري لقطعة الأرض المشروع في الأجل المحدد بموجب دفتر الشروط،²² وهذا ما أكد عليه أيضا دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية في مادته 19.

وقد نصت المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، على أنه إذا تنازل المشتري عن مشروعه الاستثماري أو إذا بدا غير قادر نهائيا على إنجائه في الأجل المحدد، تتولى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حيازة المشروع بالطرق القانونية، وتقوم ببيعه في المزاد العلني، وهذا طبقا لشروط مخطط التهيئة السياحية²³، غير أن المشرع لم يحدد المعايير التي يمكن تقرير على أساسها تقدير مدى جاهزية المشتري لتنفيذ المشروع في حالة سكوته من عدمها.

غير أنه تم إلغاء الأمر 06-11 المؤرخ في 6 شعبان عام 1427 الموافق 30 غشت سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بموجب المادة 15 من الأمر 08-04 مؤرخ في 08/9/2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، كما نصت نفس المادة في فقرتها الثانية على إلغاء كافة الأحكام المخالفة لهذا الأمر، لاسيما تلك الواردة في القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية،²⁴

من خلال هذا نستنتج أن الحكومة ألغت العمل بالنصوص القانونية التي تجيز التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، بسبب المخاوف التي انتابت الجهاز التنفيذي من "استهلاك الحافظة العقارية للدولة"، الأمر الذي من شأنه أن يقود إلى الحد من دور الدولة في مجال التنظيم والنشاط، اللذين يلعبان دورا بالغاً في الموازنة بين استعمال وتثمين العقار تماشياً مع السياسات الاقتصادية التي تتبناها، إلى جانب مخاوف أخرى، تتمثل في احتمال تحويل العقار المتنازل عنه، لأغراض غير تلك التي تم التنازل من أجلها.

بالمقابل يسمح ببقاء الحافظة العقارية التي تعتبر مورداً غير قابلة للتجديد ضمن أملاك الدولة التي تلعب دور المنظم، وكذا التحصيل المستمر للمستحقات المالية الناتجة عن منح حق الامتياز وبالتالي المساهمة المتواصلة في مداخل الدولة.

إن التراجع عن العمل بقانون التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة لصالح المستثمرين لا يمس بالمنح الاستثماري للبلاد لأن عدم رصد المبالغ المالية اللازمة المتعلقة بتملك الأراضي يمكن من توظيف هذه المبالغ المالية في تطوير النشاط الاستثماري، فضلاً عن إمكانية المستثمر في التصرف في ملكية البنايات التي أنجزها والحقوق العينية العقارية التي تترتب عن حقه في الامتياز.²⁵

المطلب الثاني: عقد الامتياز الواقع على العقار السياحي.

يعتبر الامتياز بالتراضي غير القابل للتنازل في إطار العقار السياحي الوسيلة القانونية الوحيدة التي يعتمدها المشرع الجزائري لاستغلال العقار السياحي، وهو ما سنتناوله في هذا المطلب استناداً إلى القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، والمرسوم 23/07 المحدد كإجراءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، والدفتر النموذجي المتعلق بمنح حق امتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية الملحق الثاني للمرسوم 23/07، والقانون رقم 11/11 المتضمن قانون المالية التكميلي والقانون رقم 152/09 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. حيث يمكن أن يتم استغلال العقار السياحي عن طريق الامتياز بالنسبة للاستثمارات التي تقع على العقارات السياحية التابعة للأملاك الوطنية، سواء تعلق الأمر بمناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية أو الشواطئ أو المياه الحموية.

يتمثل الأساس القانوني في منح الامتياز في المادة 01 من الأمر رقم 01-03 التي تنص على أنه « يحدد هذا الأمر النظام الذي على الاستثمارات الوطنية والأجنبية في النشاطات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات وكذا الاستثمارات التي تنجز في إطار منح الامتياز و/أو الرخصة ».

الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز وتحديد شروطه

قبل البدء والتطرق لأحكام عقد الامتياز لا بد من تعريفه وتحديد شروطه

أولا : تعريف عقد الامتياز

يعرف عقد الامتياز بأنه نمط تسيير مرفق عام من قبل شخص عام (الهيئة المانحة) تتعاقد مع شخص صاحب الالتزام، باستغلال المرفق وتحمله المخاطر الناجمة عن ذلك، وتسمح لصاحب الالتزام بالانتفاع بالمرفق .
كما يمكن تعريف عقد الامتياز بأنه من العقود الزمنية طويلة المدة ويرتب حق عيني تبعي وهو حق الانتفاع .

كما يمكن تعريف الامتياز بأنه عقد إداري وهو أيضا أحد طرق إدارة المرفق العام حيث تكلف أحد أشخاص القانون الخاص (شخص طبيعي أو معنوي) وهو صاحب الامتياز، بإنشاء وإدارة المرفق العام على حسابه ومسؤوليته وتحت إشراف الإدارة مانحة الامتياز، لقاء الانتفاع من رسوم يدفعها المنتفعون من المرفق العام، وعند انتهاء مدة العقد يجب إعادة التجهيزات للدولة .

يتضح من ذلك أن عقد الامتياز عقد إداري طالما أن أحد أطرافه الدولة، ممثلة في إدارة أملاك الدولة ويؤكد ذلك الفقه الإداري حيث عرف بأنه هو عقد إداري يتولى بموجبه المتعاقد الملتزم سواء أكان فردا أم شركة مع إدارة وذلك لإدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين بخدمات ذلك المرفق، كما لا يمنع أن يقع عقد الامتياز بين شخصين إداريين .

كما عرف الفقيه دي لوبادير عقد الامتياز بأنه : « وسيلة أو طريقة من طرق إدارة المرفق صورتها أن شخصا عاما مانح الالتزام يعهد إلى شخص خاص وعادة ما تكون شركة ملتزمة بمقتضى اتفاق يبرم بينهما، موضوعه العناية بتسيير مرفق عام على نفقة الأخير محتملا مخاطرة عائد يتقاضاه من المنتفعين، ولا يسير امتياز المرفق العام مباشرة من قبل الإدارة ، بل توكل إلى مقاول (فرد أو شركة) من الإدارة العمومية بالقيام باستغلال المرفق مقابل أرباح يتحصل عليها هذا المقاول الذي يختار عماله ويضمن الخدمة »²⁶.

أما في القانون الجزائري فقد عرفته الفقرة الأولى من المادة 19 من القانون 08 - 14²⁷، على أنه : « يشكل منح الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية، المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي أو الاصطناعي تمويل أو بناء و/ أو استغلال منشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز» وبالرجوع لنص المادة 22 من القانون رقم 02/03 السالف الذكر فإن الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوح للسباحة يتم وفق نظام الامتياز عن طريق المزايدة المفتوحة، كما أكدت المادة 1/07 من القانون رقم 152/09²⁸، على المزايدة المفتوحة أو المحدودة بالنسبة للأراضي المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أما مناطق التوسع السياحي فقد كانت الأراضي التابعة للدولة الواقعة فيها تستغل وفق نظام الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على أساس دفتر شروط بقرار من الوزير المكلف بالسياحة و باقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي، وتقدر مدة الإمتياز حسب المادة 12 من القانون رقم 152/09 السالف الذكر بـ33 سنة قابلة للتجديد مرتين و اقصاها تسع و تسعون سنة، في حين نجد المادة 23 من قانون 23/07 السالف الذكر حدد مدة الامتياز بـ20 سنة قابلة للتجديد بتقديم طلب لدى الوزير المكلف بالسياحة في اجل 12 شهرا قبل انقضاء مدة الامتياز، فما هي الحكمة من هذا الاختلاف في نصوص إطارية للعقار الموجه للاستثمار والذي تعود ملكيته للدولة؟

وبذلك تكون المزايدة الأصل في منح الامتياز أما التراضي فهو الاستثناء ويكون في حالات أقرها المشرع وذلك بالنسبة للمشاريع التي تتوفر على خصائص معينة، وهي أن يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية مثل الاستثمارات الانتاجية التي يمكن أن تساهم في استبدال عمليات الاستيراد في القطاعات الاستراتيجية للاقتصاد الوطني، أو في مجال السكن إذا كانت تلبى الطلب الوطني المتزايد على السكن أو التي من شأنها أن تساهم في استحداث مناصب الشغل وتقليل البطالة، أو التي تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة التي يحدد قائمتها المجلس الوطني للاستثمار²⁹.

ونظرا للعراقيل التي شهدتها المستثمر في كل القطاعات عامة و القطاع السياحي خاصة منها طول مدة دراسة الملف، كثرة و تشعب إجراءات الحصول على العقار السياحي الموجه للاستثمار، وعموما نظرا للسلبات التي أفرزها تطبيق نظام الامتياز بطريق المزاد العلني حرص المشرع على تسهيل الاجراءات الادارية بالتخلي نهائيا على طريق المزايدة في منح

الامتياز، وتبني نظام الامتياز غير قابل للتنازل بطريق التراضي من خلال التعديل الذي جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2011 .

وبالرجوع لنص المادة 15 من القانون رقم 11/11³⁰ التي عدلت الفقرة 1 من المادة 03 من الامر رقم 08/04 فلقد نصت على « ..يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والاشخاص الطبيعيين او المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية و مع مراعاة احترام قواعد التعمير المعمول بها ».

ويصدر منح الامتياز في شكل قرار صادر من الوالي حيث يسمح هذا القرار لإدارة املاك الدولة من أجل تحرير عقد الامتياز ، حيث نصت المادة 10 من الامر رقم 04/08 على أنه : « يكرس الامتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود و شروط منح الامتياز » ومن خلال عمل إدارة أملاك الدولة نجد أنها تلعب عدة أدوار دور التعاقد ، دور الخبير ، دور موثق الدولة ، دور المالكة للاملاك العقارية والمنقولة ، دور المتابع و المراقب و دور موقع الجزاء³¹ .

ثانيا : شروط عقد الامتياز السياحي

لقد أشارت المادة 4 من المرسوم 23/07 السالف الذكر على شرط أساسي ومهم حتى يمكن منح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية و هو أن تتم التهيئة النهائية لهذه الأراضي³² ،

المقصود بالتهيئة النهائية مجمل عمليات تحديد الأراضي والتهيئة في مجال التطهير والتزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطلاقات والمساحات الخضراء.

وعندما تنتهي عمليات التهيئة النهائية للأراضي الموجهة لبرامج الاستثمار تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة وكذا المستثمرين الراغبين في الاستثمار بكل وسائل الاتصال ، بالمعلومات حول منطقة التوسع والموقع السياحي المعني ، وتلتزم أيضا الوكالة بوضع ملف الاستثمار تحت تصرف المستثمرين بهدف الاطلاع عليه ، ويجب أن يشمل الملف مجموع المعلومات والمعطيات التي تسمح بتحديد الأراضي المعنية ومعرفتها معرفة كافية لاسيما :

- موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية ،
- سعر بيع الأراضي أو مبلغ الامتياز³³ ،
- مساحة الأراضي أو امتيازات التهيئة السياحية الناجمة عنها ،

- المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية وبرامج الاستثمار،
- المداخل والروابط بالشبكات و كذا الارتفاقات،
- الإعانات والدعائم المالية الممنوحة من طرف الدولة.³⁴

يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي وذلك بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الاراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي وبعد موافقة وزير القطاع المختص³⁵، وتحدد مصالح املاك الدولة المختصة إقليميا الإتاوة الإيجارية السنوية التي تمثل 20/1 من القيمة التجارية للقطعة الارضية محل منح الامتياز³⁶، ويجب على اللجنة الخاصة بإبداء رأيها التقني في أجل خمسة عشر يوما من إيداعه على مستواها من قبل الوزير المكلف بالسياحة.³⁷ وما يلاحظ على هذه المدة أنه عمليا لا يتم الالتزام بهذه المدد القانونية فيما يخص الرد على الطلبات وهو ما يدفع بالمستثمرين إلى العزوف والتخوف من حالة سكوت الإدارة، مع ما تشهده الساحة التشريعية من عدم استقرار تشريعي وبالتالي خضوعهم لأحكام جديدة متجددة.

إن الرأي التقني للجنة الخاصة لا يخرج عن أحد الإحتمالات التالية :

- رأي بالموافقة،

- رأي بالموافقة مرفقا بتحفظ،

- رأي بالرفض.³⁸

ولا يمكن للجنة أن ترفض طلب منح الامتياز إلا إذا توفرت إحدى الأسباب التي تضمنها نص المادة 14 من المرسوم 23/07 وهي:

- عندما لا يستجيب الطلب للشروط المحددة بموجب المرسوم 23/07،

- إذا كان صاحب الطلب موضوع فسخ عقد البيع أو سحب نهائي لحق الامتياز،

- إذا كان المشروع المقدم من طرف صاحب الطلب لا يتوافق مع مواصفات مخطط التهيئة السياحية.³⁹

هذا السبب الأخير ما هو إلا تطبيق لأحكام المادة 25 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية والتي نصت " دون الإخلال بأحكام المادتين 14 و17 من القانون 02-02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، لا يمكن أن تكون الأراضي التي تشكل العقار السياحي المنصوص في المادة 20 من القانون 03-03، محل امتياز أو إعادة بيع إلا إذا كانت لفائدة الاستثمارات المنصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية، والمعتمدة طبقا لأحكام القانون 99-01 والأمر 03-01...⁴⁰

ونستنتج من خلال نص المادة 14 أن قرار الرفض لا بد أن يكون معللا، وكذلك يجب أن يبلغ إلى صاحب الطلب في أجل 15 يوما ابتداء تاريخ صدور رأي اللجنة، ويمكن لصاحب الطلب أن يطعن كتابيا في قرار الرفض في أجل 15 من تاريخ تبليغه به إلى الوزير المكلف بالسياحة، الذي عليه أن يفصل فيه خلال 15 يوما من تاريخ استلام الطعن.⁴¹

أما في حالة موافقة اللجنة الخاصة على الطلب فلا بد أن يعلم الوزير المكلف بالسياحة صاحب الطلب، برسالة مع وصل استلام طلبه وترسل نسخة حسب الحالة إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وإدارة الأملاك الوطنية التي تتولى تحرير عقد الامتياز، وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها.⁴²

ويمكن لصاحب الامتياز أن يطلب تجديد عقد الامتياز بواسطة طلب يودعه لدى الوزير المكلف بالسياحة في أجل اثني عشر (12) شهرا قبل انقضاء مدة الامتياز، ويخضع طلب التجديد إلى الدراسة من قبل اللجنة الخاصة التي سبق الإشارة إليها.⁴³

لقد حددت المادة 6 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق امتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية، الحالتين التي يجب معاينة أحدهما حتى يتم تجديد حق الامتياز وهما:

- عدم انتهاء المشروع بسبب القوة القاهرة،
 - توسيع وعصرنه وانجاز المشاريع التكميلية طبقا لمخطط التهيئة السياحية.
- ولا يمكن أن يجدد حق الامتياز ضمنيا.⁴⁴

وكباقي العقود فإن عقد الامتياز من شأنه أن يرتب آثار على المتعاقدين وهي تتمثل بالنسبة لصاحب الامتياز فيما يلي:

1- يلتزم صاحب الامتياز بطلب رخصة البناء في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تحرير عقد الامتياز، وهذا الإلتزام تظهر أهميته كون أن أجل إنجاز المشروع يحدد ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

2- يلتزم صاحب الامتياز بتسديد إتاوة الإيجار السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة، ويدفعها لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا.⁴⁵

3- يتحمل صاحب الامتياز الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى الناتجة عن الامتياز، باستثناء التي يستفيد فيها من إعفاء في إطار المزايا الممنوحة في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما.⁴⁶

4- يكون صاحب الامتياز مسؤولا عن كل الأضرار التي تلحق بالغير بسبب الامتياز، ويلتزم لهذا الغرض بإبرام كل عقود التأمين المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.⁴⁷

الفرع الثاني : فسخ عقد الامتياز

سعيًا إلى وضع ميكانيزمات وقواعد من شأنها تعزيز حماية العقار السياحي باعتباره أداة أساسية في هذه العملية وتشجيعا للاستثمار المنتج والفعال لهذه الغاية، أدرجت المادة 27⁴⁸، ضمن قانون مناطق التوسع والمواقع السياحية، والتي تنص صراحة على سحب حق الامتياز من المستفيد إذا لم يلتزم صاحب المشروع بالشروع في إنجاز مشروعه الاستثماري في الآجال المحددة في دفتر الشروط،⁴⁹ وهذا ما أكدته المادة 18 من دفتر الشروط النموذجي المتعلقة بمنح حق امتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية. وتجدر الإشارة إلى أن المادة 15 من الأمر 04-08 السالف الذكر نصت على إلغاء الأحكام المخالفة لهذا الأمر لاسيما القانون 03-03 المتعلقة بمناطق التوسع والمواقع السياحية، حيث تم التخلي عن فكرة التنازل المباشر والإبقاء على نظام الامتياز، مع تعديل بعض أحكامه.

كما يمكن الحديث على نظام الامتياز في إطار الأمر 04-08 بالنسبة للعقار السياحي نلاحظ أنه لم يستبعد من نطاق تطبيقه القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات مناطق التوسع، والمواقع السياحية، على خلاف الأمر 11-06 الذي استبعدها بموجب المادة 2 منه. إضافة إلى هذا يمكن أن تستفيد هذه الاستثمارات، بناء على اقتراح من المجلس الوطني للاستثمار، وبعد قرار مجلس الوزراء من تخفيض من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من إدارة أملاك الدولة.⁵⁰

ومثال لنظام الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي فيما يخص المياه الحموية، فطبقا لنص المادة 16 من القانون رقم 03 / 01 والمواد 76 و77 و78 من القانون رقم 12/05 والمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المعدل والمتمم يخضع استعمال وإستغلال المياه الحموية لنظام الامتياز، حيث جاء في المادة 76 من القانون رقم 12/05: "يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص يقدم طلبا بذلك طبقا للشروط المحددة في هذا القانون"، كما نص المادة 77 من نفس القانون أنه تخضع لنظام الامتياز استعمال الموارد المائية العمليات التي تتضمن لا سيما، تهيئة التقييب أو الحفر عن مياه

الحمامات التي كانت موضوع إجراء اعتراف بخصوصياتها العلاجية لاستغلالها لأغراض علاجية استشفائية ويشمل الإمتياز عمليات جذب الماء الحموي أو المياه الحموية، نقل وتخزين وتوزيع الماء الحموي العلاجي إلى المؤسسات العلاجية الأخرى، إستعمال وإستغلال الماء الحموي، كل العمليات الأخرى المرتبطة بالإمتياز، كذلك الأمر بالنسبة للشواطئ المفتوحة وهو ما أكدته القانون رقم 02/03 حيث يتم الاستغلال هنا وفق نظام الامتياز عن طريق المزايدة المفتوحة أو عن طريق التراضي ليعدله القانون رقم 11/11 ويمنح الامتياز لكل شخص طبيعي أو اعتباري عن طريق التراضي، وبالأولوية إلى المؤسسات الفندقية المصنفة بالنسبة إلى الشواطئ التي تكون امتدادا لها ويتم تحديد اجزاء او مساحات من الشواطئ لتكون محل امتياز بقرار من الوالي المختص اقليميا⁵¹.

المطلب الثالث : بيع العقار السياحي

قصد استعمال العقار المكون للعقار السياحي القابل للبناء كوعاء لإنجاز البرامج الاستثمارية تباع أو تخصص هذه الاراضي المحددة بمخطط التهيئة السياحية إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية من قبل الدولة، باتفاق ودي بين وزير السياحة ووزير المالية ولا يمكن للوكالة إعادة بيع هذه الأراضي إلا بعد تهيئتها نهائيا مع المحافظة على طابعها كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية فعند انتهاء اشغال التهيئة النهائية لمنطقة التوسع السياحي تسلم شهادة تنفيذ الاشغال من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني إلا أن القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية تم تعديله بموجب الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الذي ألغى عقد التنازل الذي تمثل طريقة إعادة البيع أحد صوره، كما يمكن بيع مؤسسات فندقية وسياحية تابعة للدولة عن طريق مناقصات دولية ووطنية لمستثمرين خواص أو شركات مختلطة وفق شروط محددة وفي أغلب الاحيان تكون هذه الوحدات حديثة الإنجاز أو في طور الإنجاز⁵²،

وحسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 28 يناير 2007 المحدد لكيفيات إعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق امتياز عليها، فإنه عندما تنتهي عمليات التهيئة النهائية للأراضي الموجهة للبرامج الاستثمارية تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة وكذا المستثمرين الراغبين بالاستثمار بكل وسائل الاتصال بالمعلومات حول منطقة التوسع والموقع السياحي، و تلتزم في هذا الإطار بوضع ملف الاستثمار تحت تصرف المستثمرين بهدف الإطلاع عليه ويجب أن

يشمل هذا الملف على مجموعة من المعلومات والمعطيات التي تسمح بتحديد الأراضي المعنية ومعرفتها معرفة كاملة لا سيما :

- موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية .

- سعر بيع الأراضي.

وفي الأخير يمكن القول أن المشرع الجزائري وضع أطر قانونية لتنظيم استغلال العقار السياحي فجاء القانون 02/02 المؤرخ في 02/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ليقيد البناء في المناطق التي صنفها كمناطق سياحية بشكل يضمن الإستغلال العقلاني للعقار السياحي الموجه للإستثمار ويحافظ على التوازن البيئي حيث فرض قيود خاصة تتعلق بالنشاطات التي يمكن السماح بممارستها في هذه المناطق وكيفية البناء فيها، وأعقبه صدور القانونين 01/03 و 02/03 بنفس التاريخ في 17/02/2003 حيث تعلق الأول منهما بالتنمية السياحية المستدامة ونص على المخطط التوجيهي للتنمية السياحية، فيما تعلق الثاني بتحديد القواعد العامة للإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ ووضع قيود تضبط دفتر الشروط التي يلتزم بها كل من يشغل جزء من الشاطئ أو يزاوّل نشاطا معيناً فيه.

غير أن أهم قانون يتصل بالتهيئة والتعمير في هذا الجانب هو القانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 الذي يتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، حيث ضبط شروط حماية المناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي، وفرض قيوداً على إستغلال الأراضي في هذه المناطق وأخضع منح رخصة البناء داخل هذه المناطق إلى رأي مسبق إجباري من الوزارة المكلفة بالسياحة، بالإضافة إلى رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالثقافة إذا إشتملت المناطق المصنفة مناطقاً سياحية على مناطق مصنفة كمعالم أثرية.

وفي نفس الإطار فرض القانون 01/99 المؤرخ في 05/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة في المادة 46 منه و ما يليها، على كل شخص يريد الحصول على رخصة بناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية أن يحصل على الموافقة القبلية لمصالح وزارة السياحة، كما اعتبر سكوت الإدارة موافقة ضمنية بعد مرور شهرين من إستلام الطلب المرفق بالملف التقني، كل ذلك بهدف المحافظة و تثمين العقار السياحي لما له من دور في دفع عجلة الاقتصاد الوطني في مختلف المجالات

خاتمة :

تتوفر الجزائر على إمكانيات سياحية لا بأس بها، سواء كانت طبيعية أو بشرية، أو حتى مادية في الظروف الراهنة، إلا أن عدم التركيز على هذا القطاع والاهتمام به، جعله قطاعاً هامشياً، وهذه الإمكانيات كان قد اعترف بها حتى المستعمر آنذاك، واهتم بها وشجع على الاستثمار فيها، وبالتالي الشيء الذي يقال عن القطاع السياحي في الجزائر، أنه يشكو التهميش من القائمين عليه، وبالتالي تم التوصل إلى ما يلي:

1 - لقد حدد المشرع الجزائري ليات لاستغلال العقار السياحي والتي من شأنها تفعيل استغلال العقار الموجه للاستثمار في المجال السياحي وتثمينه ومن جهة أخرى المحافظة على الوعاء العقاري العام وضمان وجهته المنشودة.

2 - لقد ألغت الحكومة العمل بالنصوص القانونية التي تجيز التنازل عن الأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، دون أن يؤثر ذلك سلباً على المناخ الاستثماري .

3 - تتمثل هاته الأليات بصفة أساسية في عقد الامتياز والتنازل (اعادة البيع)، غير أنه تم إنهاء العمل بالتنازل نظراً لعواقبه الوخيمة والتي نجمت جراء تهريب العديد من العقارات السياحية ذات الجودة العالمية .

4- الامتياز يكون بالنسبة للاستثمارات التي تقع على العقارات السياحية التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة.

5- تمنح هاته الأليات حقوق لصاحبه وفي المقابل التزامات منها بالالتزام بالمشروع الاستثماري واحترام مواعيد الانجاز.

6 - علق المشرع عقد الامتياز على شرط فاسخ وهو أن تتم التهيئة النهائية لهذه الأراضي.

7- يترتب على عدم احترام الالتزامات التي تفرزها هاته الأليات الفسخ لتتولى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حيابة المشروع بالطرق القانونية، وتقوم ببيعه في المزاد العلني، وهذا طبقاً لشروط مخطط التهيئة السياحية.

8- يمنح الامتياز غير القابل للتنازل بطريق التراضي بعد أن كان يمنح عن طريق المزايدة.

9 - يباع أو يخصص العقار السياحي القابل للبناء كوعاء لإنجاز البرامج الاستثمارية إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية من قبل الدولة باتفاق ودي بين وزير السياحة و وزير المالية، ولا يمكن للوكالة إعادة بيع هذه الأراضي إلا بعد تهيئتها نهائياً مع المحافظة على طابعها كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية.

- 10- قصد استعمال العقار المكون للعقار السياحي القابل للبناء كوعاء لإنجاز البرامج الاستثمارية تباع أو تخصص هذه الاراضي إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية من قبل الدولة باتفاق ودي بين وزير السياحة و وزير المالية.
- و بناء على هذه النتائج يمكن التقدم بالتوصيات التالية وهي:
- على المشرع أن يضبط السوق العقارية من خلال إجراء إحصاء للعقارات السياحية الخاصة الموجودة وإعادة النظر في السعر المرجعي للعقارات و القضاء على السوق السوداء في مجال العقارات.
 - تزخر الجزائر بإمكانيات طبيعية هائلة توجد في طبي النسيان والإهمال وغير مصنفة كعقارات سياحية لذلك على المشرع أن يعيد النظر في هذه الإمكانيات وتصنيفها كعقارات سياحية حتى تشملها الحماية.
 - على المشرع أن يعيد النظر في كيفية معالجة الملفات الخاصة بالاستثمار العقاري السياحي وإدخال الرقمنة لما توفره من جهد و وقت سواء على المستثمر أو على الهيئة مانحة الامتياز.
 - على المشرع أن يضيف نوع من الثبات والاستقرار في منظومة الاستثمار القانونية و ذلك لتخوف المستثمر من هذا الوضع وبالتالي عزوفه عن الاستثمار .

الهوامش:

- 1- العقار السياحي في الجزائر مع أحدث التعديلات القانونية، تاريخ الاطلاع أكتوبر 6، 2013 ص 10.
- 2- أنظر المادة 03 من القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17/02/2003، متعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، جريدة رسمية عدد 11، المؤرخة في 19/02/2003.
- 3- أنظر المادة 03 من القانون رقم 01/03 السالف الذكر
- 4- أنظر المادة 02 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 متعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 11، المؤرخة في 19/02/2003.
- 5- قانون رقم 04/98 المؤرخ في 21/02/1998 المتعلق يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي جريدة رسمية عدد 12 المؤرخة في 21/02/1998.
- 6- قانون رقم 30/90 المؤرخ في 1/12/1990، المتضمن قانون الاملاك الوطنية جريدة رسمية عدد 25.
- 7- منى حنيش : النظام القانوني والمؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس، كلية الحقوق، 2012/2013، ص 15، 16.
- 8- مرسوم رقم 23/07 المؤرخ في 9 محرم عام 1428 الموافق 28 يناير سنة 2007، يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، جريدة رسمية عدد 08 المؤرخة في 31 / 01 / 2007.
- 9- مرسوم رقم 122/ 07 المؤرخ في 23 / 04 / 2007 يحدد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج ر ج ع 27 بتاريخ 25 / 4 / 2007.
- 10- راجع المادتين 7 و 8 من المرسوم 23/07 السالف الذكر
- 11- راجع المادتين 9 و 10 من المرسوم 23/07، السالف الذكر .
- 12- انظر المادة 11 من المرسوم رقم 23/07 السالف الذكر.
- 13- راجع المادتين 12 و 16 من المرسوم رقم 23/07 السالف الذكر.
- 14- راجع المادة 13 من المرسوم رقم 23/07 السالف الذكر.
- 15- انظر المادة 5 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية الملحق بالمرسوم 23/07، المرجع السابق .
- 16- انظر المادة 8 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية الملحق بالمرسوم 23/07، المرجع السابق .
- 17- انظر المادة 2 من دفتر الشروط النموذجي، مرسوم 23/07 السالف الذكر .
- 18- انظر المادة 12 من دفتر الشروط النموذجي، المرسوم رقم 23/07 السالف الذكر.

- 19-المادة 37 من القانون 03-03 " في حالة عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط تنذر الإدارة المكلفة بالسياحة المخالفة قصد احترام التعليمات في المدة التي تحددها له ، عندما لا يحترم المخالف الإنذار المقرر أعلاه تطبق عليه أحكام المادتين 39 و40 أدناه "
- المادة 39 من القانون 03-03 " في حالة الإخلال بأحكام هذا القانون عند القيام بأشغال البناء ، يمكن للإدارة المكلفة بالسياحة أن تلجأ إلى الجهة القضائية المختصة قصد توقيف الأشغال ، وفق الطرق الاستعجالية المقررة في الأمر 66-154 والمتعلق بقانون العقوبات ."
- المادة 40 من القانون 03-03 " تفصل الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادة 39 المذكور أعلاه ، إما بالعمل على مطابقة الأشغال المنجزة وفق مخطط التهيئة السياحية ، وإما بهدم ما تم انجازه ، والأمر بإعادة المكان إلى حالته السابقة ."
- 20-انظر المادة 13 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية ، السالف الذكر .
- 21- انظر المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية ، السالف الذكر .
- 22- انظر المادة 21 من المرسوم 23/07 ، السالف الذكر .
- 23-انظر المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية ، السالف الذكر .
- 24- المادة 15 من الأمر 04-08 مؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 ، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، ج ر ج ع 49 بتاريخ 3 رمضان عام 1429 الموافق 3 سبتمبر سنة 2008 .
- 25- مجهول ، الحكومة تتراجع عن التنازل عن أملاك الدولة ، ARABIA-INFORM.COM ، تاريخ الاطلاع 2013/09/12 .
- 26- العقار السياحي في الجزائر مع أحدث التعديلات القانونية ، الريخ الاطلاع أكتوبر 6 ، 2013 .
- 27-الامر رقم 14/08 المؤرخ في 9/1/2008 يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 49 المؤرخة في 2008 /9/3 .
- 28- قانون رقم 152/09 مؤرخ في 2009/05/02 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 27 المؤرخة في 2009/05/06 .
- 29-انظر المادة 13 من القانون 152/09 السالف الذكر .
- 30-قانون رقم 11/11 مؤرخ في 2011/07/18 متضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، جريدة رسمية عدد 04 ، مؤرخة في 2011/07/20 .

- 31- بلكعيبات مراد : دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار السياحي ، مجلة دفاتر السياسة والقانون ، العدد 07 السنة 2012 ، ص 232 .
- 32- انظر المادة 4 من المرسوم 23/07 ، ص 5 .
- 33- المادة 6 من المرسوم 23/07 تشير إلى إعادة بيع الأراضي والامتياز عليها في نفس المواد لخضوعهما لنفس الأحكام
- 34- انظر المادة 6 من المرسوم رقم 23/07 السالف الذكر .
- 35- انظر المادة 5 من القانون رقم 11/11 السالف الذكر
- 36- انظر المادة 9 من القانون رقم 11/11 ، السالف الذكر .
- 37- انظر المادة 10 من المرسوم 23/07 ، السالف الذكر .
- 38- انظر المادة 12 من المرسوم 23/07 ، السالف الذكر .
- 39- انظر المادة 14 من المرسوم 23/07 ، لسالف الذكر .
- 40- انظر المادة 25 من القانون 03-03 المرجع السابق .
- 41- انظر المواد 15 ، 16 ، 17 من المرسوم 23/07 ، السالف الذكر .
- 42- انظر المادة 13 و19 من المرسوم 23/07 ، السالف الذكر .
- 43- انظر المادة 5 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق امتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية الملحق بالمرسوم 23/07 السالف الذكر .
- 44- انظر المادة 6 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق امتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية الملحق بالمرسوم 23/07 السالف الذكر .
- 45- انظر المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق امتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية الملحق بالمرسوم 23/07 ، السالف الذكر .
- 46- انظر المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق امتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية الملحق بالمرسوم 23/07 ، السالف الذكر .
- 47- المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق امتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية الملحق بالمرسوم 23/07 ، السالف الذكر .
- 48- المادة 72 من القانون 03-03 "يلزم المستثمر المستفيد من قطعة ارض مخصصة لإقامة مشروع استثماري سياحي داخل مناطق التوسع السياحي ، عن طريق الاقتناء لدى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أو في إطار الامتياز من المؤسسة العمومية المختصة ، بالبداية في انجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط ، في حالة إخلال المستفيد بهذا الالتزام يمكن حسب الحالة فسخ عقد البيع أو سحب حق الامتياز " .

- 50- انظر المادة 8 من الأمر 04-08، السالف الذكر .
- 51- القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بتحديد القواعد العامة للإستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ، جريدة رسمية عدد 11، المؤرخة في 19/02/2003.
- 52- مبارك بلاطة : أهمية القطاع الاقتصادي في الاقتصاد الوطني، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، الجزائر 2002، ص 99 .