

## العقار السياحي: محفز اقتصادي للتنمية السياحية المستدامة

## Tourism Real Estate: An economic boost towards a sustainable tourism growth

حبشاوي ليلي 1

1جامعة الجزائر 1 (الجزائر) - i.habchaoui@univ-alger.dz

مخبر آليات تحقيق التنمية الشاملة في الجزائر

تاريخ النشر : سبتمبر/2023

تاريخ الارسال 2023-06/14

## الملخص

يعتبر العقار السياحي عامل أساسي لإعادة بعث الاقتصاد بدوره الايجابي الفعال، باعتباره ثروة محفزة للنشاط السياحي والأنشطة الاقتصادية المرتبطة به، وأحد ركائز التنمية السياحية المستدامة، ونظرا لأهميته صنفته العديد من الدول ضمن الثروات المعول عليها في القطاع الاقتصادي بشكل عام لعائداته التي تتنافس الكثير من القطاعات الأخرى، ومنذ 2003 أصبح العقار السياحي الوجهة الاقتصادية الأولى والبدل الحتمي لقطاع المحروقات في الجزائر، لما تملكه من أوعية سياحية طبيعية متنوعة، واسعة وغير مستغلة يمكن الاعتماد عليها كقاعدة للنهوض بالاقتصاد الوطني، لذلك ينبغي السعي وراء تحقيق تنمية سياحية بديلة وآلية استثمارية فعالة ومستمرة ترافقها منظومة قانونية مرنة لاستغلال وحماية وتثمين العقار السياحي .

الكلمات المفتاحية : عقار سياحي، تنمية، سياحة، عقد امتياز

## Abstract :

Tourism real estate is considered An essential element to revive the economy, As a fortune that stimulates tourism activity and the economic activities associated with it, and due to its importance, many countries have classified it amongst the most effective resources in the economic sector. Since 2003, tourism real estate has become The number one economic destination and the inevitable alternative for the oil industry in Algeria. Therefore, the realisation of an alternative, different tourism development should be sought, in addition to an effective and stable investment strategy, joined with a flexible legal system to exploit, conserve and enrich tourism real estate development.

Key words : tourism real estate ,developpement , tourism , concession contracts

## مقدمة:

اقتضت السياسة الاقتصادية في إطار التنمية المستدامة المتعلقة بالاستثمار خارج قطاع المحروقات، البحث عن بدائل تضمن تنمية وطنية مستدامة، لعل أهمها الاستثمار السياحي ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالعقار السياحي.

اهتمام الدولة بالاستثمار في العقار السياحي جاء متأخرا مقارنة بالقطاعات الأخرى ويظهر ذلك جليا من خلال عدم الاهتمام الجدي بالعقار السياحي إلا ابتداء من العقد الأخير، فكان أول تنظيم بموجب مرسوم 64-190 المؤرخ في 23 يوليو 1964 المتضمن إنشاء هيئة حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو مستعملة للسياحة<sup>1</sup>، تلاه الأمر 66-62 المؤرخ في 12 مارس 1962 المتعلق بالأماكن والمواقع السياحية<sup>2</sup> وكذا أمر 67-281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية<sup>3</sup>، حيث كان الهدف من التنظيم حماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية

والأملاك السياحية كأولوية عن الاستثمار في ظل نظام اقتصادي موجه، فبقي العقار السياحي مهماشا من الناحية القانونية خاصة فيما يتعلق بإجراءات التصنيف و تحديد المواقع السياحية وتنظيمات الاستثمارية الخاصة به<sup>4</sup>.

استدرك الأمر بعد انهيار سوق المحروقات وأصبح إيجاد بديل ضرورة حتمية فما كان المشرع الجزائري إلا إعادة الاعتبار للقطاع السياحي من خلال سن قوانين تهدف إلى تشجيع الاستثمار السياحي وبالخصوص العقار السياحي، فأصدر قانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>5</sup>، المعدل بالأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية للدولة<sup>6</sup>، محاولا بذلك تخفيف الأعباء على المستثمرين لأجل تشجيع الاستثمار في العقار السياحي، ما يعزز انتعاش السوق والدفع بعجلة التنمية.

وعلى ضوء ما تقدم هل حقيقة يعد الإطار التشريعي لاستغلال العقار السياحي نظام محفز ومشجع للاستثمار السياحي؟.

للإجابة على الإشكالية تم الاعتماد على المنهجين التحليلي والاستقرائي، وفق خطة تتضمن تبيان مفهوم العقار السياحي الموجه للاستثمار وفقا لمخطط التهيئة السياحية، وتحديد تشكيلته، إضافة إلى التطرق إلى الصيغ القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار.

## 1. العقار السياحي : فضاء قابل للبناء موجه للاستثمار السياحي وفقا لمخطط تهيئة السياحة

تفادى المشرع وضع تعريف للعقار السياحي واقتصر فقط على تحديد تشكيلة العقار السياحي سواء في ظل المرسوم 66-75 المؤرخ في 04 ابريل 1966 المتضمن تطبيق الأمر 66-62 المؤرخ في 26

مارس 1966 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية <sup>7</sup> (الملغى) وعلى غرار القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

نظم المشرع قواعد تسيير واستغلال العقار السياحي ضمن الفصل الثاني تحت عنوان العقار السياحي في قسمين تطرق في القسم الأول إلى تشكيلة العقار السياحي وفي القسم الثاني إلى مراقبة مطابقة المنجزات، دون التطرق إلى تعريف العقار السياحي، خاصة بعد حذف المادة 20 من مشروع قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الذي عرض من طرف الحكومة وبالتحديد من وزارة السياحة على البرلمان و المتضمنة تعريف العقار السياحي التي نصت على " يقصد بالعقار السياحي القابل للبناء للأراضي الموجهة لهذا الغرض في مخطط تهيئة السياحة "، بتعويضها بنص المادة 21 من المشروع التي تضمنت تشكيل العقار السياحي و التي نصت على أنه " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص " حيث ارتئ المشرع ضم المادتين لتكامل الأحكام <sup>8</sup> .

يتضح إذن أن وجهة نظر المشرع تتجه إلى اعتبار العقار السياحي، كل فضاء قابل للبناء مخصص للاستثمار السياحي وفق مخطط تهيئة السياحة .

### 1.1 العقار المخصص للبناء الموجه للاستثمار السياحي

العقار السياحي المخصص للبناء الموجه للاستثمار السياحي عبارة تتضمن مصطلحين مهمين "العقار - الاستثمار السياحي"، لذا استوجب الأمر التطرق إليهما منفصلين للوصول إلى المعنى الإجمالي المقصود .

#### 1.1.1 العقار القابل للبناء

العقار لغة: يقصد به كل ملك ثبت له أصل، منزل، ضيعة، أرض <sup>9</sup> .  
أما اصطلاحاً: فيقصد به كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف <sup>10</sup> .  
فالعقار هو الشيء الثابت غير القابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر بدون تلف وهذا خلاف للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلاً للنقل والحركة فالعقار يتميز أولاً بصفة الاستقرار والثبات ثانياً بعدم إمكانية نقله دون تلف، وهو إما عقار بطبيعته ولا تقتصر العقارات بطبيعته على الأراضي، بل هي تشمل أيضاً ما فوق الأراضي من نباتات وأبنية وما تحتها من مناجم ومقالع. ولكن "إذا كان العقار بطبيعته هو الأصل في العقار فالأصل في العقار بطبيعته هو الأرض " أي "أن الأرض ليست مجرد نوع من أنواع العقار بل هي أيضاً أصل كل عقار من حيث أنها تملك ميزة الثبات والاستقرار وهي من تمنح صفة العقار لكل من النبات و المنشآت"، وإما عقار بالتخصيص وهي المنقولات المتصلة بالعقار التي يضعها صاحب العقار رسداً لخدمة هذا العقار أو استغلاله " فالعقار بالتخصيص <sup>11</sup> هو منقول بطبيعته

رصد أو خصص لخدمة عقار .

وقد عرف المشرع الأملاك العقارية في المادة 02 من قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري<sup>12</sup> بأنها: "كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية." حيث يفهم من نص هذه المادة أن العقار بالنسبة للمشرع في قانون التوجيه العقاري العقار الفضاء، أي العقار غير المبنى، العقار بالطبيعة، بغض النظر عن موقعه أو قيمته. إذن العقار المقصود في نص المادة 20 من قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الفضاء غير المبنى والصالح للبناء .

### 2.1.1 الاستثمار السياحي

يختلف مفهوم الاستثمار باختلاف المجال أو الإطار الذي يعتني به: فمن الناحية الاقتصادية، اختلف الاقتصاديون حول مضمون الاستثمار لكن اتفقوا على أنه ليس هناك استثمار ما لم تكن هناك عملية خلق ثروة، حيث عرف كينز الاستثمار بأنه: "يتضمن كل المنتجات التي يشتريها مقاول من مقاولين آخرين ويوجهها إلى مخزونه الذي يودع فيه المنتجات التامة وغير التامة" ويقول أيضا: "إن الاستثمار هو تلك النفقة التي تحفز على الشراء والتي بدورها تخلق الاستثمارات"<sup>13</sup> كما يعرفه سامويلسون SAMUELSON على أنه ثاني أهم عنصر من الإنفاق الخاص وبالنسبة للاقتصاد الكلي تعني كلمة الاستثمار الزيادة في مخزون رأس المال المادي (من آلات، مبانٍ... إلخ).

أما رجال القانون فعرفوا الاستثمار بأنه عمل أو تصرف لمدة زمنية معينة من أجل تطوير نشاط اقتصادي، سواء كان هذا العمل في شكل أموال مادية أو غير مادية (من بينها الملكية الصناعية، المهارة الفنية، بحث) أو في شكل قروض<sup>14</sup> ولم يعرف المشرع الجزائري الاستثمار في قانون 08-22 المؤرخ في 24 يوليو 2022 المتعلق بالاستثمار وإنما وضع مفهوم للمستثمر ولأنواع الاستثمار ضمن المادة 05 منه .

أما السياحة لغة تعني التجوال وعبارة ساح في الأرض تعني دب وسار على وجه الأرض. أما في اللغة الإنجليزية نجد أن كلمة Tour تعني يجول أو يدور، أما كلمة Tourism أي السياحة فتعني الانتقال والدوران وأصل كلمة Tourism فهي من Tour والتي تعني رحلة و أطلقت على طلاب العلم الانجليز في أوروبا كلمة السياح Tourist في القرن 18. وانتشرت هذه الكلمة إلى اللغات الأخرى واستعملت للتعبير عن السياحة، أي التحرك في رحلة لغرض المنفعة أو الترفيه أو الصحة وليس لاكتساب الأموال أو الإقامة الدائمة في الدول المضيفة

أما اصطلاحا: السياحة عبارة عن مجموعة أنشطة بشرية تتعلق بالسفر، وصناعة تهدف إلى إشباع حاجات السائح<sup>15</sup>، فهي مجموعة العلاقات والخدمات المرتبطة بعملية تغيير المكان تغييرا مؤقتا وتلقائيا وليس لأسباب تجارية أو حرفية<sup>16</sup>، فالسياحة صناعة بحد ذاتها، هدفها اقتصادي ربحي، يظهر من خلال استثمار رؤوس الأموال في المجال السياحي .

يعتبر الاستثمار السياحي "كل نفقة يبذلها شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عام في تنمية تجهيزات أو مجهودات خدمائية من أجل إرضاء السائح مقابل الحصول على موارد مالية تكون قيمتها أكبر من النفقة الاجتماعية، أي هو مجموعة رؤوس الأموال المستثمرة في مجال السياحة بإنشاء مشاريع سياحية كالفنادق وشركات السياحة والسفر".<sup>17</sup>

أمام عزوف المشرع على تعريف العقار السياحي الموجه للاستثمار ظهرت عدة محاولات فقهية لتحديد تعريف العقار السياحي مستندة على القواعد القانونية والتنظيمية المنظمة للعقار السياحي واعتبرت العقار السياحي "مجموع الأراضي القابلة للبناء، الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمحددة في مخطط التهيئة السياحية و التي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة"<sup>18</sup>، وفي تعريف آخر الوعاء الأرضي المحدد والمصنف على أنه سياحي لأجل استغلاله في مجال السياحة<sup>19</sup>

إذن المقصد من العقار في التشريع السياحي الأوعية العقارية المبنية أو غير المبنية وهو "الفضاء الصالح للبناء وفقا لمخطط التهيئة السياحية المخصصة للاستثمار السياحي".

## 2.1 - العقارات السياحية وفق مخطط التهيئة السياحية

يعتبر مخطط التهيئة السياحية الإطار الاستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر والذي يعلن عن نظرتها للتنمية السياحية الوطنية في مختلف الآفاق على المدى القصير، المدى المتوسط وال المدى الطويل في إطار التنمية المستدامة<sup>20</sup>، ويعتبر أيضا جزءا لا يتجزأ من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم فهو يندرج ضمن أدوات تهيئة الإقليم والعمران وفقا لقانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة<sup>21</sup>.

يعد مخطط التهيئة السياحية طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية عبارة عن مجموع القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الارتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع<sup>22</sup>، أي أنه يهتم بتنظيم وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية وهي المقصودة بالعقار السياحي، حسب رؤية المشرع الجزائري لهذا الصنف<sup>23</sup>.

تقوم التهيئة السياحية على مجموعة أشغال لتقدير مدى ملائمة الأرضية لبرمجة منشآت قاعدية سياحية جديدة مع مراعاة قواعد التوازن البيئي لاستغلال الفضاء والمساحات الموجهة لاستقبال الاستثمارات السياحية.<sup>24</sup>

اعتمد المشرع على مخطط التهيئة السياحية لتحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية في الأمر -62 المؤرخ في 26 مارس 1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية (الملغى) والذي

يمثل الأساس القانوني الأول للعقار السياحي المتمثل في المناطق الأماكن السياحية، حسب المادة الأولى منه " من أجل تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي، سيجرى تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية، خاضعة للتدابير الخصوصية لحمايتها حيث ستبذل الجهود لتجهيزها واستثمارها " ليعوض مصطلح المناطق والأماكن السياحية بمناطق التوسع والمواقع السياحية بموجب القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، لذلك لابد من تحديد مكونات العقار السياحي والمتمثلة في :

### 1.2.1 مناطق التوسع السياحي

جاء تعريف مناطق التوسع السياحي لأول مرة ضمن المرسوم 66-75 المؤرخ في 04 ابريل 1966 المتضمن تطبيق الأمر 66-62 المؤرخ في 26 مارس 1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية<sup>25</sup> ( الملغى ) المادة الأولى منه " يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي ZET كل منطقة أو مساحة من الأراضي التي تتمتع بمميزات أو خصائص طبيعية، وثقافية، وبشرية أو ملائمة للتنزه السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي." وهو نفس المضمون الذي تبناه المشرع عند تعريفه لمناطق التوسع السياحي في المادة 02 من قانون 03-03 على أنها " كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية " .

وعليه مناطق التوسع السياحي كل فضاء مبني أو قابل للبناء مؤهل للاستثمار السياحي ، فهي أوعية عقارية تمتاز بمقومات طبيعية، ثقافية او بشرية قابلة للاستقطاب السياحي ومؤهلة لإنشاء مشاريع استثمارية سياحية .

يتضمن قطاع السياحة والصناعة التقليدية وعاء عقاري يتكون من 225 منطقة التوسع السياحي بمساحة إجمالية 56.472.06 هكتار موزعة على 34 ولاية.

من بين 225 منطقة التوسع السياحي نجد :

- 166 منطقة التوسع السياحي موزعة على 14 ولاية ساحلية.
- 36 منطقة التوسع السياحي موزعة على 12 ولاية في الهضاب العليا.
- 23 منطقة التوسع السياحي موزعة على 8 ولايات جنوبية.

عملاً بالمرسوم التنفيذي رقم 07-86 المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، تشمل دراسة المخططات التهيئة السياحية 198 موقع من ضمن 225 موقع لتوسع السياحي، وتتمثل كالتالي:

- 61 مخطط للتهيئة السياحية تمت المصادقة عليه
- 33 مخطط للتهيئة السياحية قيد المصادقة
- 82 مخطط للتهيئة السياحية قيد الدراسة<sup>26</sup>

### 2.2.1 . المواقع السياحية

أطلق عليها تسمية الأماكن السياحية في ظل المرسوم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية وعرفها المشرع في المادة 04 من المرسوم 66-75 السالف الذكر التي اعتبرت من الأماكن السياحية " كل منظر طبيعي أو مكان ذي جاذبية سياحية بمنظره الخلاب، أو بما يحتويه من عجائب أو بخصائصه الطبيعية أو البناءات التي شيدت فيه وبما يحتويه من أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، بحيث يجب صيانته واستثمار ندرته والمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان" وهو ذات المضمون الذي احتفظ به المشرع حين تعريفه للمواقع السياحية في ظل قانون 03-03 المادة 2 فقرة 2 التي نصت على أن "الموقع السياحي كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو 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 الانسان".

إذا المواقع السياحية هي كل هي كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب كواحات الصحراء، تاغيت ببشار أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية كالحظائر الوطنية الطبيعية، حظيرة تازة وحظيرة القالة أو بنايات مشيدة عليه مثل الأماكن والآثار التاريخية شرفات غوفي باتنة ، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، تستوجب حمايته من الزوال سواء بسبب تدخلات الطبيعة أو الإنسان، وهو جزء لا يتجزأ من العقار السياحي ولا يقل أهمية عن مناطق التوسع السياحي<sup>27</sup> .

### 2. تشكيلة العقار السياحي :

يضم العقار السياحي القابل للبناء وفق مخطط التهيئة السياحية الأراضي التابعة للأمالك الوطنية، وتلك التابعة للخواص طبقا للمادة 20 من قانون 03-03 المتعلق بالمناطق التوسع والمواقع السياحية.

**1.2 الأملاك العمومية الوطنية:** القابلة للاستغلال السياحي تبنت الجزائر مبدأ وحدة الأملاك الوطنية، معتمدة في ذلك مفهوما واحدا للملكية الوطنية، دون التمييز بين الأملاك الوطنية العامة والأملاك الوطنية الخاصة، حيث نصت المادة 07 من قانون 84-16 المؤرخ في 03 يونيو 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>28</sup> (الملغى)، على مبدأ وحدة الأملاك الوطنية، حينما أكدت أنه " في إطار وحدة الأملاك الوطنية، تحوز الدولة والولاية والبلدية الممتلكات المكونة لزمها الخاصة وتسييرها باسم المجموعة الوطنية."

استمر الوضع كذلك، إلى غاية صدور دستور الجمهورية الجزائرية لعام 1989 والذي كرس نظام جديد يقوم على ازدواجية الأملاك الوطنية<sup>29</sup>، وقد ساير المشرع هذا التطور الحاصل في مفهوم الملكية الوطنية بإصداره لقانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري، والذي نص على ازدواجية الأملاك الوطنية في المادة 24 " تدخل الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية.

تتكوّن الأملاك الوطنية من :

- الأملاك العمومية والخاصة للدولة

- الأملاك العمومية والخاصة للولاية.

الأملاك العمومية والخاصة للبلدية"

وقانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>30</sup> المعدل بالقانون 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008<sup>31</sup>، في المادة 02 " تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها المحلية التي تشكل ملكية عمومية أو خاصة " .

يمكن القول أن الأملاك الوطنية تقتضي ملكية شخصية عمومية للأموال المعنية، سواء كانت الدولة أو الجماعات المحلية و سواء كان ذلك في شكل أموال وطنية عامة وخاصة<sup>32</sup> أجاز المشرع استغلال الأوعية العقارية الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية في إطار الاستثمار السياحي، سواء كانت ضمن الأملاك الوطنية العمومية أو الأملاك الوطنية الخاصة.

### 1.1.2 الأملاك الوطنية العمومية القابلة للاستثمار السياحي

عرف المشرع الأملاك الوطنية العمومية في نص المادة 3 من قانون 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل المتمم " تمثل الأملاك الوطنية العمومية الأملاك المنصوص عليها في المادة 02 أعلاه والتي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها" .

فالأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة أو الجماعات المحلية لا يمكن أن تكون موضوع ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها فهي غير قابلة للتنازل ولا التقادم ولا الحجز عليها .

تتشارك الأملاك الوطنية العمومية في كونها مخصصة للاستعمال المشترك للجمهور كما أن المادتي الحامية لها، خاصة قاعدتي عدم قابلية التصرف، وعدم قابلية اكتسابها بالتقادم، وإن كانت تحقق الحماية الفعلية لهذه الأملاك إلا أنها كثيرا ما تكون سببا في عدم تثميناها، وتحول دون تعبئتها لخدمة أهداف التنمية بالإضافة إلى صعوبة تسوية الوضعية القانونية للأوعية العقارية يجعل جزءا من الرصيد العقاري العام للدولة خارج أي معاملة قانونية وبالتالي خارج المعادلة الاقتصادية<sup>33</sup>.

لأجل ضمان الاستغلال الاقتصادي للأملاك الوطنية العمومية و تثميناها أوجد المشرع صيغة قانونية للاستفادة اقتصاديا من هذه الأملاك دون المساس بالقواعد الحمائية للأملاك الوطنية العمومية



وذلك في شكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها، وهو العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة "السلطة صاحبة حق الامتياز" بمنح حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز، محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز<sup>34</sup>.

تتكون الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية حسب نص المادة 14 من القانون رقم 90-30 المذكور أعلاه، من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية وهي الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تكون قابلة للبناء في إطار الاستغلال للاستثمار السياحي طبقا لمخطط التهيئة السياحية و التي تم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية. تعتبر الأملاك العمومية الطبيعية الأملاك التي تتشكل بفعل الظواهر الطبيعية ولا يد للإنسان في تكوينها، حيث تقوم الدولة بإثبات وجودها وتحديد مجالها كأماكن عمومية وتشمل بصفة عامة على الأملاك العمومية البحرية<sup>35</sup> والأملاك العمومية المائية، والمجال الجوي الإقليمي والموارد والثروات الطبيعية السطحية والباطنية<sup>36</sup>، أما الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية وهي الأملاك التي تنشأ بتدخل الإنسان والتي تشمل خصوصا على الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحضائر الأثرية والحدائق المهيأة والبساتين العمومية، إضافة إلى الأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة والمنشآت الثقافية والرياضية<sup>37</sup> وبالتالي تعتبر عقار سياحي لكونها تحتوي على أنشطة ومعالم سياحية، حيث يعتبر العقار حاضنا لها .

### 2.1.2 الأملاك الوطنية الخاصة: القابلة للاستثمار السياحي

تعتبر الأملاك العمومية الخاصة بمجموع الأملاك الغير مصنفة عمومية ويشترط أن تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية<sup>38</sup>، فالمشروع لم يعرف الأملاك الخاصة مباشرة بل اعتمد على المفهوم المخالف للأملاك الوطنية العمومية، كما أن هذا التعريف يقصي بعض الأملاك الوطنية الخاصة التي تؤدي وظيفة مالية فقط كالمرافق العمومية، رغم تعدادها ضمن مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة ضمن المواد 17-18-19 من قانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، التابعة للدولة، الولاية، البلدية مؤكدا على معيار عدم التخصيص، أو إخراج المال من ضمن الأملاك الوطنية برفع التخصيص عنها.<sup>39</sup>

تتميز الأملاك الوطنية الخاصة على عكس الأملاك الوطنية العمومية بأنها قابلة للتصرف وفقا للتشريع المعمول به ، و تشترك مع الأملاك الوطنية العمومية في كونها غير قابلة للحجز أو التقادم فيما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية الاقتصادية .

يتكون العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواء كان للدولة أو الجماعات المحلية من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وقد تكون أراضي تم إلغاء تخصيصها

وتصنيفها كأراضي تابعة للأماكن الوطنية العامة، وهي قابلة للبيع والإيجار والتبادل، وتباع الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لانجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقاً لاتفاق ودي<sup>40</sup>.

## 2.2. أملاك الخواص القابلة للاستثمار السياحي

يكون العقار السياحي في هذه الحالة في شكل ملكيات عقارية خاصة، أي مملوكة للأفراد واقعة ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية، فالملكية العقارية الخاصة المقصودة هي عبارة عن حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية الممنوح للخواص وذلك من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو عرضها بشكل يتوافق مع شروط استعمال واستغلال العقار السياحي المنصوص عليها في قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع الساحية<sup>41</sup>.

تكون هذه الأراضي المملوكة أصلاً للخواص سواء أشخاص طبيعية أو معنوية خاضعة للقانون الخاص ذات طابع سياحي واقعة داخل مناطق التوسع السياحي، وتقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باقتنائها وديا كقاعدة عامة أما استثناء تحصل عليها الوكالة بإتباع طريق الشفعة الإدارية أو نزع الملكية للمنفعة العمومية ويتم تهيئتها وإعداد مخطط التهيئة السياحية حتى يمكن أن تكون هذه الأراضي محل انجاز مشاريع سياحية.

### 3. عقد الامتياز: آلية وحيدة لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار.

حفاظاً على الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار السياحي، من المتطفلين على المجال والمستترفين لأوعية العقارية السياحية وما ينجر عنه من إضعاف للاقتصاد الوطني نتيجة استهلاك الاحتياطات العقارية وعدم تجديدها، أطلق المشرع عدة صيغ قانونية تهدف من جهة إلى الحماية والحفاظ على العقار السياحي ومن جهة أخرى لتشجيع الاستثمار دون استنفاد للطاقات، ليستقر أخيراً على صيغة وحيدة حافظة للعقار السياحي ويتعلق الأمر بنظام الامتياز غير القابل للتنازل.

اعتمد المشرع أسلوب متعدد الصيغ القانونية لاستغلال العقار السياحي في إطار قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ولأجل ضمان الحماية للعقار السياحي من تغيير وجهته السياحية وللحفاظ على الاحتياطات العقارية السياحية تبنى المشرع صيغة قانونية واحدة وموحدة لجميع الاستثمارات الواقعة على العقار الاقتصادي بما فيه العقار السياحي ويتعلق الأمر بالامتياز غير القابل للتنازل كمبدأ عام وشامل بموجب أمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الوطنية الخاصة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم<sup>42</sup>.

تبنى المشرع أسلوب وحيد بغية الحفاظ على الاحتياطات العقارية ولضمان تنمية سياحية مستدامة يقوم على الامتياز غير قابل للتنازل بنوعيه المزاد العلني المفتوح أو المقيد والتراضي، ليتدخل مرة أخرى

تشجيعاً للاستثمار في ظل المنافسة الدولية و يتبنى صيغة الامتياز بالتراضي غير قابل للتنازل كصيغة خاصة بالاستثمار السياحي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة .

يتضح إذن أن المشرع اعتبر الامتياز غير القابل للتنازل الإطار القانوني الوحيد لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار .

### 1.3. تعدد صيغ منح العقار السياحي وفقاً لقانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية

تعتبر الأمالك الوطنية العامة أو الخاصة قاعدة تتمركز عليها كل المشاريع الاستثمارية، وللحفاظ عليها اعتمدت الدولة على عدة صيغ كأسلوب لاستغلال العقار السياحي، فكان الإطار القانوني لاستثمار الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة الواقعة بمناطق التوسع والمواقع السياحية يتمثل في القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المتعلق بكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع المتعلقة بالاستثمار والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها<sup>43</sup> ولم يكن يخضع لنصوص القانونية أخرى .

حيث نجد عدة صيغ قانونية لاستغلال العقار السياحي "التنازل أو البيع" ، وباستقراء لدفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة في مناطق التوسع والمواقع السياحية الوارد في ملحق المرسوم التنفيذي 07-23 المتعلق بإعادة بيع الأراضي الواقعة في مناطق التوسع والمواقع السياحية، طرفي العقد البيع هما الوكالة الوطنية للتنمية السياحية والمستثمر، والإيجار، نصت عليه المادة 18 26 و من قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، هو عقد إيجار تجاري والذي يربط بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية والمستثمر إضافة إلى الامتياز، نصت عليه المادة 25 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية.

### 2.3. الامتياز غير قابل للتنازل صيغة وحيدة لمنح العقار القابل للاستثمار السياحي

اعتمد المشرع على الامتياز كأسلوب وحيد للاستثمار رسمياً بعد أن تم إلغاء الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة. والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب نص المادة 15 من الأمر 08-04 كما نصت نفس المادة في فقرتها الثانية على إلغاء كافة الأحكام المخالفة لهذا الأمر لا سيما تلك الواردة في القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

أصبح الامتياز يمنح على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعة للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية ويشترط احترام قواعد التعمير المعمول بها.

يرخص الامتياز عن طريق المزاد العلني بقرار من الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون

القطعة الأرضية المعنية تابعة للعقار السياحي القابل للبناء وباقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر أعباء يحدّد تصور المشروع المزمع إنجازه والمعايير التي ينبغي توفرها. يرخّص منح الامتياز بالتراضي من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار. وتكون قابلة لمنح الامتياز بالتراضي مشاريع الاستثمار التي يكون لها طابع الأولوية والأهمية الوطنية أو تشارك في تلبية الطلب الوطني على السكن أو محدثة بقوة لمناصب الشغل أو القيمة المضافة أو تساهم في تنمية المناطق المحرومة أو المعزولة.

### 3.3 الامتياز بالتراضي: صيغة خاصة بالاستثمار السياحي للأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة

في إطار الإصلاح القانوني انتهج المشرع سياسة تعديل شاملة للقوانين التي لم تثبت جدارتها ميدانيا في إيجاد الحلول للنقائص والوصول إلى تحقيق تنمية اقتصادية شاملة فكان التعديل من نصيب قانون 04-08 السالف الذكر، وجاء قانون المالية التكميلي 11-11 المؤرخ في 18 يوليو 2011<sup>44</sup> ليحدث قفزة نوعية في نمط الامتياز الممنوح على الوعاء العقاري الاستثماري، فتم تعديل الفقرة الأولى من المادة 3 من الأمر 04-08 التي أصبحت صياغتها كالتالي: "يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة المتوفرة".

يعد صدور قانون المالية التكميلي 11-11 السالف الذكر، نقطة تحول هامة حيث أصبح بموجب الامتياز يمنح عن طريق التراضي على أساس دفتر شروط وبقرار من الوالي وبعد موافقة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية على الأراضي التابعة لمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>45</sup> إن التعديل الذي جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2011 يتضمن إيجابيات وسلبيات فأما الإيجابيات فتكمن في تبسيط الإجراءات والقضاء على المركزية، لأن الامتياز يرخّص بقرار من الوالي عن طريق التراضي وهذا يشكل حافز للاستثمار السياحي، أما السلبيات تبدو في إمكانية الحصول على الوعاء العقاري دون وجود نية صادقة في إنجاز المشروع في إطار الصفقات العقارية المشبوهة وتغيير وجهة الأرضية الممنوحة عن وجهتها السياحية<sup>46</sup>.

تجدر الإشارة أن منح الامتياز بالتراضي يمنح فقط على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمملوكة ملكية خاصة للدولة بحيث أصبح الطريق الوحيد للاستثمار هو الامتياز بالتراضي بينما الأملاك العمومية للدولة لم يشملها أي تغيير أي الإبقاء على أسلوب الامتياز عن طريق المزاد العلني أصلا واستثناء عن طريق التراضي، لكون معيار النفع العام هو الذي يتحكم في تبني الدولة لنمط الامتياز عن طريق المزايدة على أملاكها العمومية للمحافظة عليها .

تشجيعا للاستثمار السياحي يسعى المشرع إلى إيجاد حلول تتماشى مع المعوقات المستجدة فقد تضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015<sup>47</sup> و لسنة 2020<sup>48</sup> أحكاما متعلقة بأمالك الدولة فيما يخص تشجيع الاستثمار، بموجب هذه الأحكام يمنح الامتياز على العقارات الموجهة للاستثمار حصريا عن طريق التراضي، بموجب قرار من الوالي :

على أساس اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار المختص إقليمياً، فيما يخص الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأمالك الواقعة على مستوى المناطق الصناعية ومناطق النشاط

- بناء على اقتراح هيئة تسيير المدينة الجديدة بالنسبة للأمالك الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة
- بعد رأي موافق للوكالة الوطنية للتنمية السياحية (ANDT) بالنسبة للعقارات الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي وبعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة
- بناء على اقتراح من الهيئة المسيرة للحظائر التكنولوجية بالنسبة للأراضي الواقعة داخل محيط هذه الحظائر بعد موافقة الوزير المكلف بالمؤسسات الصغيرة والمؤسسات الناشئة واقتصاد المعرفة<sup>49</sup>.

**إجراءات منح الامتياز على الأمالك العقارية للدولة لإنجاز المشاريع الاستثمارية تبينها التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 أوت 2015.**

تشرح هذه التعليمات الكيفيات الجديدة والإجراءات المتبعة للحصول على حق الامتياز بالتراضي وكذا الآجال الجديدة لمعالجة الملفات.

وبالرجوع للتدابير الجديدة المتضمنة تنظيم العقار الموجه للاستثمار نجد مقاربتين، المقاربة الأولى من جهة الإدارة، بحيث اعتبرت فيه منح الامتياز بالتراضي أحسن وسيلة للتحكم في العقار الصناعي وتوقيف المضاربة به من خلال تخفيض أسعاره وتعد صيغة للوقوف في وجه السماسرة. أما المقاربة الثانية التي تتوافق معها تخص رجال الأعمال الذين اعتبروا منح الامتياز بالتراضيا يكرس الشفافية، ويفتح الأبواب للرشوة من خلال تسهيل تخصيص لأراضي لأشخاص لا يستحقونها بالضرورة، وتحرم المستثمرين الحقيقيين وأصحاب المشاريع المهمة للاقتصاد الوطني<sup>50</sup>.

### خاتمة

تعتبر السياحة أداة قوية في حال استثمارها بشكل إيجابي و متزن يتجاوز الحواجز السياسية ويكون عاملاً مساعداً في تحقيق عملية التنمية الاقتصادية، خصوصاً فيما يمكن أن تقوم به من دور في تدعيم التنمية المستدامة، و يؤكد الخبراء على أن السياحة لا يمكن أن تشكل عامل تنمية، إلا إذا سعت إلى تحقيق تنمية مستدامة، وبعبارة أخرى ترمين التراث بمختلف أشكاله، كما أن الاستثمار في قطاع السياحة يجلب الاستثمار نحو باقي الفروع الخدمية والقطاعات الاقتصادية الأخرى.

يعد العقار السياحي من أهم صور الاستثمار السياحي وإخضاعه لنظام الامتياز مكن من تقديم الإضافة الاقتصادية المرجوة منه، خاصة في ظل المناخ التنافسي مع الدول المجاورة، بالإضافة

بالإضافة إلى توفيره للحماية القانونية اللازمة للعقار السياحي من المتطفلين على المجال، كما يعد أحسن وسيلة للتحكم في العقار السياحي وتوقيف المضاربة به والوقوف في وجه السماسرة. رغم الجهود الذي يبذلها المشرع الجزائري لتحرير العقار السياحي من جهة وحمايته من جهة أخرى إلا أن العقار السياحي لازال يعاني من سوء التسيير، فرغم وجود الإطار التشريعي المنظم له، إلا أن السلطات لم تتحكم بعد في تسيير العقار السياحي بسبب كثرة المتدخلين وتشعب العقار السياحي، كما أن عدم دقة الدراسات أدى إلى تأخر في تهيئة العديد من المناطق والمواقع السياحية، إضافة إلى تعطل الكثير من المشاريع الاستثمارية بسبب إجراءات منح الامتياز التي تتسم بالتعقيد والبطء، وعدم وجود جهاز رقابي فعال أدى إلى تحويل وجهة استعمال الكثير من العقارات المخصصة للنشاط السياحي. لذلك نقترح :

- تسهيل إجراءات منح الامتياز على العقار السياحي والعمل على تبسيطها .
- الإسراع في عملية تهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية، والعمل على تحيين مخطط التهيئة السياحية بصفة دورية .
- إنشاء أجهزة رقابية مستقلة تتولى الإشراف والمتابعة للمشاريع السياحية المنجزة في إطار عقود الامتياز .
- رقمنة القطاع السياحي، والعمل على ربطه بالمنصة الرقمية للاستثمار من أجل إنشاء قاعدة بيانات شاملة ومتجددة بصفة دورية تحتوي على جميع الفرص الاستثمارية، لتمكين المستثمرين من الاطلاع عليها والاستناد إليها لبناء مشاريعهم .

## الهوامش

- 1- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 11 الصادر في 03 يوليو 1964.
- 2- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 28 الصادر في 26 مارس 1966.
- 3- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 7 الصادر في 23 يناير 1968.
- 4- لخداري عبد الحق، زغلامي حسبية، 2019، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 01، العدد 11، جامعة عباس لغرور خنشلة، ص 254.
- 5- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 11 الصادر في 19 فبراير 2003.
- 6- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 49 الصادر في 03 سبتمبر 2008 .
- 7- المادة الأولى و المادة الرابعة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 28 الصادر في 08 فبراير 1966، المعدل والمتمم بالمرسوم 81- 298 المؤرخ في 31 أكتوبر 1981 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 44 الصادر في 03 نوفمبر 1981 .
- 8- أمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، قانون أعمال، كلية الحقوق سعد دحلب، بلية، 2010-2011، ص 88.
- 9- زهي علوان، المنجد في اللغة الإعلام، دار دمشق، بيروت، الطبعة 39، 2002، ص 500.
- 10- المادة 683 فقرة 1 من القانون المدني: الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 78 الصادر في 30/09/1975 .
- 11- المادة 683 فقرة 2 من القانون المدني .
- 12- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 49 الصادر في 18 نوفمبر 1990 .
- 13- Pierre DITERLIN, L'investissement, Paris 1957, p 22
- 14- عليوش قريوع كمال، قانون الاستثمارات في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص 04.
- 15- Robert LANQUART, Le tourisme international, série que sais-je ?, Paris, PUF, 1980, p 12.
- 16- فوزي عطوي، السياحة والتشريعات السياحية والفندقية في لبنان والبلاد العربية، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت لبنان، 2004، ص .
- 17- حبشاوي ليلي، الاستثمار في السياحة كتنشيط مقنن، دراسة حالة وكالات السياحة والأسفار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، قانون أعمال، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2011-2012، ص 8
- 18- فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، قانون أعمال، كلية الحقوق سعد دحلب، بلية، 2010-2011، ص 96.
- 19- أمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، المرجع السابق، ص 86.
- 20- عبد الحق لخداري، زغلامي حسبية، المرجع السابق، ص 260 .

- 21- المادة 22 والمادة 38 من قانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 77 الصادر في 15 ديسمبر 2001 .
- 22- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 07-87 المؤرخ في 11 مارس 2007 المحدد لكيفيات إعداد المخطط التهيئية السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 17 الصادر في 14 مارس 2007.
- 23- عائدة مصطفىاوي، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة علي لونيبي البليدة، الجزائر، العدد 06، الجزائر، نوفمبر 2014، ص 152
- 24- الهام ببيع، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد ب، عدد 52 ديسمبر 2019، ص 197
- 25- المادة الأولى والمادة الرابعة، الجريدة الرسمية عدد 28 المؤرخة في 08 فبراير 1966، المعدل والمتمم بالمرسوم 81-298 المؤرخ في 31 أكتوبر 1981 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 44 الصادر في 03 نوفمبر 1981
- 26- <https://www.mta.gov.dz>, consulté le 06/06/ 2023 à 15.30.
- 27- وردة دريش، مخطط التهيئة السياحية دوره في تعزيز استثمار العقار السياحي-العقار السياحي التابع للأمالك الخاصة للدولة نموذجا- دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 5/العدد 02-2021، ص 167 .
- 28- 16 المؤرخ في 03 يونيو 1984 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 27- الصادر في 03 يوليو 1984.
- 29- فحدّد المقصود بالملكية العامة باعتبارها ملك المجموعة الوطنية ضمن مادته 17، وميز في مادته 18 بين الأملاك العمومية والأملاك الخاصة بالنص على أن الأملاك الوطنية يحددها القانون. وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية.
- 30- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 52 الصادر في 02 ديسمبر 1990
- 31- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 44 الصادر في 03 أوت 2008 .
- 32- معمر قوادي محمد، تظر مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية الإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلی شلف ، المجلد 5 / عدد3، 2011، ص 24
- 33- الهام ببيع ، المرجع السابق ، ص 201
- 34- المادة 64 مكرر، قانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، المدرجة ضمن المادة 19 من قانون 08-14 السالف الذكر .
- 35- يمكن أن تمتد المنطقة المحددة والمصرح بها إلى ملك عمومي بحري، حسب المادة 08 فقرة 02 من قانون 30-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ويتعلق الأمر بالشواطئ المعرف طبقا للقانون 02-03 مورخ في 17 فبراير 2003 للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشواطئ في المادة الثالثة بأنه" شريط إقليمي للساحل الطبيعي، يضم المنطقة المغطاة بأموج البحر في خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها والتي تضبط حدها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض تهيئات بغرض استغلالها السياحي ". مستواها تضبط حدودها"، ولكي يكون قابلا للاستغلال لابد من خضوعه للنظام الترخيص بصور قرار من الوالي يقضي بالسماح بالسباحة فيه بناء على اقتراح اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح الشاطئ أو منعه للسباحة. ويشترط للبدء في استغلاله أن يكون



- جاهزا ومهيئا طبقا لمخطط التهيئة السياحية الذي يتضمن جملة من التجهيزات والأشغال المنجزة من أجل السماح بالاستغلال السياحي طبقا للمادة 26 من قانون 02/02 المؤرخ في 05 فبراير 2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 10 .
- 36- حددتها المادة 15 من القانون 90-30 المنوه أعلاه .
- 37- حددتها المادة 16 من القانون رقم 90-30 المذكور .
- 38- المادة 03 من قانون 90-30 المتعلق بالأحكام الوطنية المعدل والمتمم
- 39- ليلي زروق، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 116
- 40- المادة 22 فقرة 3 من قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية
- 41- وهو ما يستشف من مضمون المادة 19 من قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية
- 42- الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 03 سبتمبر 2008 .
- 43- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 08 الصادر 31 يناير 2007.
- 44- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 40 الصادر في 20 يوليو 2011
- 45- المادة 15 من قانون المالية التكميلي 11-11 المعدلة للمادة 05 من قانون 08 - 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية . " يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي - بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الأراضي الواقعة داخل محيط مدينة جديدة بعد موافقة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية "
- 46- الهام بعبع ، المرجع السابق، ص 206 .
- 47- المادة 48 لقانون المالية التكميلي لسنة 2015 التي تعدل وتتمم المادة 05 من الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.
- 48- قانون رقم 20-07 المؤرخ في 04 يونيو 2020 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 33 الصادر في 04 يونيو 2020 .
- 49- المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2020 المعدلة للمادة 05 من قانون 08 - 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية .
- 50- نيب زكرياء، شرط عقد الامتياز وطرق زواله في ضوء الأمر رقم 08-04، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحيى فارس المدينة، المجلد 08، العدد 02، 2015، ص 1055.