

الآليات القانونية لتسيير العقار السياحي - دراسة مقارنة بين الجزائر وتونس -

Legal mechanisms for managing tourist real estate - a comparative study between Algeria and Tunisia -

تريكي العربي*

جامعة الوادي - الجزائر

Trikilarbi@gmail.com

تاريخ النشر: 2022/10/13

تاريخ القبول للنشر: 2022/09/21

تاريخ الاستلام: 2022/08/14

ملخص:

تلعب السياحة دور كبيرا في دعم اقتصاديات العديد من الدول وذلك لما لها من اثر في جلب العملة الصعبة وتوفير فرص عمل بالإضافة الى ما تلعبه في دعم القطاعات الاقتصادية الاخرى كل هذا جعل من القطاع السياحي قطاعا ذواهمية بالغة في السياسات الاقتصادية لهذه الدول خاصة الدول التي تملك مقومات طبيعية وتاريخية كبيرة. يعتبر الاستثمار السياحي حجر الاساس في بناء صناعة سياحية متقدمة والذي يتطلب تضحية كبيرة من حيث دعمه وتنظيمه وتسييره بغية تحقيق الاهداف المنشودة، والعنصر الاساسي في دعم الاستثمار السياحي يعتبر العقار السياحي الذي هو اساس كل مشروع سياحي حيث قامت عديد الدول بتسهيل اجراءات الحصول على عقار سياحي وتبسيط الاجراءات القانونية للحصول عليه ومن بينها الجزائر وتونس وسنحاول في هذا المقال توضيح الآليات القانونية للحصول على العقار السياحي في كل من الجزائر وتونس.

الكلمات المفتاحية: السياحة، الاستثمار السياحي، العقار السياحي، التنمية السياحية، مناطق التوسع السياحي.

تصنيف JEL: Z 32، K 25.

Abstract:

Tourism plays a major role in supporting the economies of many countries, because of its impact in bringing in hard currency and providing job opportunities, in addition to what it plays in supporting other economic sectors. All this made the tourism sector a very important sector in the economic policies of these countries, especially countries Which has great natural and historical components.

Tourism investment is considered the cornerstone of building an advanced tourism industry, which requires a great sacrifice in terms of its support, organization and management in order to achieve the desired goals. On a tourist property and simplify the legal procedures to obtain it, including Algeria and Tunisia. In this article, we will try to clarify the legal mechanisms for obtaining tourist property in both Algeria and Tunisia.

Keywords: tourism, tourism investment, tourist real estate, tourism development, tourist expansion areas.

Jel Classification Codes: Z 32، K 25.

* المؤلف المراسل.

باعتبار أن السياحة نشاطا ذواهمية فيما يخص مساهمته الكبيرة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية فقد اولت لها العديد من الدول أهمية كبيرة من حيث توسيع رقعة الاستثمارات في هذا القطاع، والجزائر وتونس لا تشدان على هذه القاعدة من خلال دعم الاستثمار في القطاع السياحي واعطاء تسهيلات وتخفيضات جبائية وشبه جبائية وتسهيلات مالية للمستثمرين.

والاستثمار السياحي بإعتباره حجر الأساس في بناء صناعة سياحية متقدمة والذي يتطلب تضحية كبيرة من حيث دعمة وتنظيمه وتسييره بغية تحقيق الاهداف المنشودة وهو جذب اكبر عدد من السياح لرفع قيمة ايرادات هذا القطاع ورفع مكانته في الاقتصاد الوطني، فدعم الاستثمار السياحي يمر حتما بتسهيل الحصول على العقار السياحي الذي يعتبر من اهم عناصر الاستثمار السياحي.

وقد عملت عديد دول العالم على تسهيل عملية الحصول على العقار السياحي من اجل دعم الاستثمارات السياحية مثل تونس التي وجب الاقتداء بها من اجل دعم القطاع السياحي في الجزائر ومن هنا نطرح الاشكالية الرئيسية التالية: ماهي الآليات القانونية للحصول على العقار السياحي في كل من الجزائر وتونس؟

ونطرح التساؤلات الفرعية التالية:

- ما هي الاطر المؤسسية للعقار السياحي في كل من الجزائر وتونس؟
- ما هو واقع العقار السياحي في كل من الجزائر وتونس؟
- ما هي مراحل منح العقار السياحي في كل من الجزائر وتونس؟
- من أجل الإجابة على الاشكالية الرئيسية والتساؤلات الفرعية نقترح الفرضيات التالية:
- لا توجد هيئة محددة لتسيير العقار السياحي في تونس والجزائر.
- طريقة الحصول على العقار السياحي في كل من الجزائر وتونس تتطلب مدة زمنية طويلة.
- مناطق التوسع السياحي في تونس لها حماية كبيرة من طرف الدولة ولا يمكن التعدي عليها وتحويلها الى مشاريع اخرى غير القطاع السياحي.
- تكمين اهمية هذا البحث في الاستفادة من التجربة التونسية بتسيير العقار السياحي من اجل دعم الاستثمارات في القطاع السياحي والذي ينعكس إيجابا على زيادة عدد السياح وزيادة المداخل السياحية.
- إن الهدف من هذا المقال هو دراسة واقع العقار السياحي وتشريح حالة العقار السياحي في كل من تونس والجزائر وتوضيح الهياكل المؤسسية التي تعنى بتسيير العقار السياحي والمراحل المتبعة للحصول على العقار السياحي في كل من الجزائر وتونس.

لقد قمنا بتقسيم هذه الدراسة الى ثلاثة اقسام كما يلي:

- الاطار المؤسسي للعقار السياحي في كل من الجزائر وتونس.
- واقع العقار السياحي في كل من الجزائر وتونس.
- مراحل منح العقار السياحي في كل من الجزائر وتونس.

2. الاطار المؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر وتونس:

تعتبر المؤسسات التي تتكفل بالعقار السياحي من أهم المؤسسات التي تؤثر على القطاع السياحي برمته حيث انها القاطرة الامامية للنمو بالقطاع السياحي او العكس وسنقدم في هذا العنصر الاطار المؤسساتي في كل من الجزائر وتونس.

1.2. الاطار المؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر:

تتكفل الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بتسيير العقار السياحي حيث صدر المرسوم التنفيذي 98-70 (الجريدة الرسمية الجزائرية ، 1998) والذي بموجبه تم انشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وتم تكليفها بعدة مهام ذكرت في المادة الرابعة من هذا المرسوم وهي:

- حماية مناطق التوسع السياحي والمحافظة عليها؛
 - اقتناء الاراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها؛
 - القيام بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية؛
 - ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها؛
 - اقتناء الاراضي الضرورية للاستغلال السياحي للمنابع المعدنية ذات القيمة العلاجية العالية والقيام بدراسات التهيئة الضرورية؛
 - إعادة الاراضي المهية من طرف الوكالة الى المستثمرين او المتعاملين بمقابل وتكون اعادة البيع مرفوقة بدفتر الشروط يوضع لهذا الغرض ويتعلق بمشروع سياحي او مشروع حمام معدني.
- أما فيما يخص الجانب المالي للوكالة فتتمثل ايرادات الوكالة في ناتج مبيعات الاراضي وفوائض القيمة المحققة وعائدات الخدمات المقدمة وعائدات التكاليف التي يدفعها المتعامل المتعاملون بمقتضى تسيير المساحات المشتركة التابعة للمناطق السياحية والقروض واعانات الدولة والهبات اما نفقاتها فتتمثل في مصاريف اقتناء الاراضي ومصاريف تهيئتها ومصاريف التسيير والتجهيز (TERFAYA ، 2008 ، p 133).

2.2. الاطار المؤسساتي للعقار السياحي في تونس:

تتكفل الوكالة العقارية السياحية بتسيير العقار السياحي في تونس وهي منشأة عمومية تتمتع باستقلالية مالية أحدثت خلال سنة 1973 بمقتضى القانون عدد 21 لسنة 1973 (الرائد الرسمي التونسي، 1973) والمتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية، كما تم إصدار اوامر ونصوص قانونية لتنظيمها وتسييرها حيث حدد الأمر عدد 216 لسنة 1973 المؤرخ في 15 ماي 1973 مشمولاتها وتنظيمها وطرق تسييرها (الوكالة العقارية السياحية، 2022).

وتتمثل مهمة الوكالة في:

- اقتناء الأراضى بالمناطق السياحية؛
- إنجاز أمثلة التهيئة وتحديد حصص تستجيب لبرامج الإستثمار السياحي؛
- إنجاز البنية الأساسية؛
- التفويت في المقاسم لإنجاز المشاريع السياحية؛
- التسوية العقارية وتمكين المستثمرين المعنيين من شهادات الملكية.

وتنقسم الوكالة العقارية التونسية الى عدة إدارات وهي:

❖ إدارة التنسيق:

- المساهمة في ضبط استراتيجية التنمية بالوكالة؛
- متابعة الصفقات والتصرف في حافظة المساهمات؛
- التصرف في الوثائق الإدارية والأرشيف.

❖ إدارة التدقيق الداخلي ومراقبة الحسابات:

- تقييم ومراقبة أداء مختلف هيكل الوكالة؛
- تجميع المعلومات والبيانات وإعداد التحاليل حول نجاعة نظام الرقابة الداخلية؛
- التدقيق المحاسبي والمالي؛

- متابعة النتائج المحققة من قبل مختلف الهياكل وتحليلها ومراقبة تنفيذ الميزانيات؛
- إعداد لوحات قيادية وتقييم وتقدير نتائج وحدات الوكالة.

❖ إدارة الشؤون الإدارية:

- ضبط سياسة الوكالة في مجال التصرف في الموارد البشرية؛
- تطبيق الترتيب القانونية والنظام الأساسي الخاص بأعوان الوكالة؛
- إعداد وتنفيذ البرامج الإجتماعية وبرامج التكوين؛
- اقتناء المعدات والتجهيزات الضرورية وصيانة الممتلكات.

❖ إدارة الشؤون المالية والمحاسبية:

- تنفيذ التعمدات الخاصة بالمصاريف واتخاذ الإجراءات اللازمة لإستخلاص مقاييس وموارد الوكالة؛
- إعداد الدفاتر المحاسبية طبقا للقوانين الجاري بها العمل؛
- إعداد محاسبة تحليلية لتحديد تكلفة منتج الوكالة.

❖ إدارة الإعلامية:

- إعداد ومتابعة تنفيذ وتطوير النظام المعلوماتي للوكالة؛
- تحيين النظام المعلوماتي ومساعدة المصالح بخصوص التحكم في التطورات التكنولوجية في ميدان الإعلامية؛
- تأمين صيانة معدات الإعلامية والتطبيقات؛
- تحديد الصعوبات وإقتراح الحلول الملائمة لحسن تنفيذ مخطط الإعلامية.

❖ إدارة الشؤون العقارية والممتلكات:

- المشاركة في ضبط سياسة الوكالة في ميدان الاقتناءات العقارية؛
- إعداد وإنجاز برامج الاقتناءات بالتنسيق مع المندوبيات الجهوية؛
- مراقبة وتنسيق عمليات التسوية العقارية؛
- إعداد الجرد المالي للمخزون؛

• إعداد أمثلة المقاسم المعدة للبيع بالتعاون مع إدارة التهيئة والإدارة التجارية.

❖ إدارة الشؤون القانونية والنزاعات:

• إعداد مشاريع النصوص التشريعية والترتيبية المتصلة بميادين نشاط الوكالة خاصة مشاريع الأوامر المتعلقة بالانتزاع

وبتحديد مناطق التدخل العقاري ومناطق المدخرات العقارية؛

• دراسة ملفات النزاعات ومتابعتها لدى القضاء.

❖ إدارة دراسات التهيئة السياحية وتنمية المناطق السياحية:

• المشاركة في إعداد أمثلة تهيئة في القطاع السياحي وإتخاذ الإجراءات اللازمة للمصادقة عليها؛

• دراسة ومتابعة تطور طلب المستثمرين؛

• إعداد خريطة المواقع القابلة للإستغلال السياحي؛

• متابعة الدراسات المتعلقة بالمؤثرات والمحافظات على المحيط.

❖ إدارة البنية الأساسية السياحية:

• ضبط برامج تدخل الوكالة في إنجاز أشغال البنية الأساسية في المناطق أوالمواقع الأساسية؛

• متابعة الدراسات المتعلقة بإنجاز أشغال البنية الأساسية؛

• إعداد الميزانيات التقديرية للأشغال المبرمجة ومتابعة إنجازها.

❖ الإدارة التجارية:

• المشاركة في إعداد سياسة الوكالة في الميدان التجاري؛

• متابعة ملفات المستثمرين طبقا للخيارات المسندة من قبل الديوان الوطني التونسي للسياحة؛

• تحرير وعود البيع وعقود البيع ومتابعة عمليات التطهير العقاري والتقسيم.

❖ المندوبيات الجهوية :

تتولى المندوبيات الجهوية تمثيل الوكالة أمام السلطات الجهوية والمحلية في المناطق الراجعة إليها بالنظر وهي مكلفة

بالإقتناءات والتسوية والتحكم العقاري:

• إعداد الدراسات العقارية للأراضي موضوع تدخل الوكالة؛

• التفاوض مع الأطراف المعنية من أجل شراء الأراضي؛

• إتمام عمليات الإقتناء؛

• المشاركة في إعداد ملفات الإقتناء؛

• متابعة النزاعات؛

• المشاركة في عمليات التطهير العقاري؛

• تمثيل الوكالة لدى السلطات الجهوية والمحلية والمصالح الجهوية لمختلف الإدارات.

❖ إدارة المساهمات:

تكلف إدارة المساهمات بضبط سياسة الوكالة في ميدان المساهمات وتكوين الشركات الفرعية والعلاقات العامة

والتعاون الخارجي

3. واقع العقار السياحي في الجزائر وتونس:

سنحاول تقييم واقع العار السياحي في كل من الجزائر وتونس وطرقه الحصول عليه في البلدين.

1.3. واقع العقار السياحي في الجزائر:

لقد صدر الامر رقم 66-62 المؤرخ في 26/03/1966 والذي يخص مناطق التوسع السياحي (الجريدة الرسمية الجزائرية، 1966) وفي سنة 2003 صدر القانون 03-03 الصادر بتاريخ 17/02/2003 (الجريدة الرسمية الجزائرية، 2003) والمتعلق بمناطق التوسع السياحي والذي حدد مناطق واقاليم معينة يتم فيها اقامة المنشآت السياحية حيث تم اختيار مناطق تتميز بصفات طبيعية وثقافية وبشرية مناسبة لممارسة النشاط السياحي وحدد المناطق المحمية وهي مناطق غير قابلة للبناء وتستدعي حماية خاصة للمحافظة على مؤهلاتها الطبيعية والاثرية والثقافية.

أما فيما يخص المؤسسات التي تتعلق بتسيير العقار السياحي فبتاريخ 21/02/1998 صدر المرسوم التنفيذي 98-70 (الجريدة الرسمية الجزائرية، 1998) والذي بموجبه تم انشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ورغم ان الوكالة الوطنية انشأت منذ 1998 من أجل تسيير العقار السياحي الا انها على أرض الواقع لم تستطع القيام بالمهام الموكلة لها إذ لاقت مشاكل قانونية كبيرة في امتلاك الاراضي التي كانت تحت ملكية الخواص أو ملكية عمومية كأمالك الدولة والجماعات المحلية بالإضافة الى الخروقات الكبيرة التي قامت بها بعض السلطات المحلية حيث قامت بإنشاء مشاريع داخل مناطق التوسع السياحي.

وهناك مؤسسة اخرى لها الحق في منح العقارات من اجل الاستثمار هي لجنة دعم مواقع الاستثمارات المحلية وترقيتها CALPI وهي لجنة ولائية تأسست بناء على التعليمات الوزارية المشتركة رقم 28-94 بتاريخ 15/05/1994 وهي لجنة يرأسها الوالي او من يمثله وتتكون من مجموعة من الاعضاء هم مدير التخطيط والتهيئة العمرانية، مدير الصناعة والمناجم، مدير مكلف بالمجال الحضري، مدير الاملاك العمومية، مدير الفلاحة، مدير المناطق السياحية، ممثلو مؤسسات الترقية العقارية رؤساء البلديات والدوائر مديري الوكالات العقارية الذين بحوزتهم مناطق النشاط ممثلي الغرف التجارية وتكمن مهمة اللجنة منح العقار للمستثمر حيث تملك دليل شامل للمساحات الموجهة للاستثمار وكذلك تقوم بوضع تحت تصرف المستثمرين كل المعلومات المتعلقة بالعقار المخصص للاستثمار في الولاية وكذلك وضعية هذا العقار من خلال ملكيته وما اذا كانت هذه المساحات مهيئة أولا.

ويتم منح العقار بعد ان يقدم المستثمر الذي استفاد من الامتيازات لدى ANDI طلبا على شكل استمارة تقدم من

ANDI تحوي المعلومات التالية:

- تصريح بهوية المستثمر؛
- تصريح بطبيعة النشاط؛
- تصريح بهيكل الاستثمار كالتجهيزات والمباني؛
- تصريح برأس المال الصافي؛
- تصريح بعدد مناصب الشغل الذي يحدتها الاستثمار؛
- تصريح بخصائص الارض المطلوبة.

وبعد دراسة الطلب من طرف اللجنة يتم الرد على الطلب سلبا او ايجابا.

- **اولا/الرد الايجابي:** في حالة قبول طلب المستثمر وتوفر الارض اللازمة للاستثمار فإن الوكلاء العقاريين داخل اللجنة يوقعون على نموذج محدد بالوعد بالمنح في أجال 08 ايام بعد الاجتماع وهم ملزمون بالرد خلال 90 يوما الا في حالة التنازل الكتابي للطالب قبل نهاية الأجال.

- **ثانيا / الرد السلبي:** في حالة رفض طلب المستثمر يتم ابلاغه كتابيا بأن طلبه مرفوض ويكون ذلك على مستوى الامانة. وبتاريخ 2007/04/23 تم اصدار المرسوم التنفيذي رقم 119-07 (الجريدة الرسمية الجزائرية، 2007) الذي يتضمن انشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وهي تحت وصاية الوزير المكلف بترقية الاستثمارات وتتولى الوكالة مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري على كل مكونات العقار الاقتصادي العمومي ويتمثل نشاطها الاساسي في تحديد السوق العقارية الحرة الموجهة للاستثمار وكذا توفير المعلومات حول العرض والطلب العقاري وتقوم الوكالة بنشر المعلومات حول الاصول العقارية والوفرة العقارية ذات الطابع الاقتصادي وتتولى ترقيةها لدي المستثمرين كما تقوم بتحديد جدول اسعار العقار الاقتصادي الذي تقوم بتحيينه كل 06 اشهر وتعد دراسات دورية حول توجهات السوق العقارية ويمكن ان تكون هذه الاسعار مرجعا بالنسبة للأسعار الاقتصادية عند عمليات الامتياز والتنازل ويقوم بتسيير الوكالة مجلس ادارة يرأسه الوزير المكلف بترقية الاستثمارات او ممثله ويتشكل من:

- ممثل الوزير المكلف الجماعات المحلية؛
 - ممثلين عن الوزير المكلف بالمالية (الخزينة / املاك الدولة)؛
 - ممثل عن كل وزير للوزارات التالية العمران السياحة الطاقة الصناعة النقل التهيئة العمرانية والبيئة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة؛
 - ممثل الوكالة الوطنية لتهيئة الاقليم؛
 - ممثل الوكالة الوطنية لدعم الاستثمار ANDI .
- 2.3. واقع العقار السياحي في تونس:

لقد عرفت الدولة التونسية أهمية العقار السياحي في دعم الاستثمار في هذا القطاع حيث قامت خلال بتاريخ 14 افريل 1973 بتأسيس الوكالة العقارية السياحية والتي تعنى بالعقار السياحي حيث تقوم بإقتناء العقار ومن ثم تقوم بتهيئته وانجاز البنى التحتية التي يتطلباها من اجل دفع عملية الاستثمار ومن ثم تقوم بتجزئته الى اجزاء وتعرض على المستثمرين السياحيين من اجل اقتنائها وتأجيرها حيث تقوم الوكالة ببيع العقار بواسطة عقد بيع او عقد اتفاقية مع المستثمر من اجل استغلال الارض.

- حيث انه من حق كل مستثمر متحصل على الموافقة من وزارة السياحة التونسية ان يتقدم الى الوكالة من اجل اقتناء ارض لإنجاز مشروعه حيث يقوم بتقديم ملف يتكون من:
- ❖ نسخة مطابقة للأصل من الموافقة النهائية من وزارة السياحة؛
 - ❖ القانون الاساسي للشركة او بطاقة التعريف للشخص الطبيعي؛
 - ❖ الامضاء على دفتر الشروط الذي يجب على المستثمر الالتزام به؛
 - ❖ ثمن الارض والذي يكون بالدينار الرمزي .

بعد اقتناء المستثمر للأرض يجب عليه انجاز مشروعه وفقا لدفتر الشروط الموقع من طرفه ومدير الوكالة العقارية وفي حالة عدم الالتزام المستثمر بدفتر الشروط فتقوم الوكالة بفسخ العقد ونزع الارض من المستثمر ولا تعيد له امواله الا بعد ان تقوم ببيع قطعة الارض المتنازع عليها مع تخفيض 10% من المبلغ المسدد من طرف المستثمر.

4. مراحل انجاز المشاريع السياحية في الجزائر وتونس:

من اجل انجاز مشروع سياحي يتطلب اتباع اجراءات معينة والمرور بسلطات مختلفة تعمل على تنظيم ومراقبة انجاز المشاريع السياحية فكلما كانت الاجراءات سلسلة ومبسطة كانت من بين وسائل جذب المستثمرين لهذا القطاع وسهولة بلورة هذه الاستثمارات في ارض الواقع وستتطرق الى المراحل القانونية لإنجاز استثمار سياحي في كل من الجزائر وتونس.

1.4. المراحل القانونية لإنجاز الاستثمار السياحي في الجزائر:

تتمثل الاجراءات الواجب اتباعها من اجل الحصول على الموافقة من اجل انجاز استثمار سياحي في ما يلي:

- تقديم الطلب وملاً استمارة لدى المديرية الولائية: يقوم المستثمر قبل تسلمه لرخصة البناء من طرف السلطات المعنية من اجل الحصول على المصادقة على المخططات للمشروع من طرف مصالح وزارة السياحة حيث يقوم بملاً استمارة معينة .

- تقديم المخططات: إرفاق الاستمارة بملف يتكون من مجموعة مخططات التي تمثل فكرة المتعامل التي تسمح بإبراز اختياره المعماري حيث يجب ان يوقع المهندس المعماري المعتمد، بحيث تتضمن التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف على حجم البناية ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والالوان التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع(الجريدة الرسمية الجزائرية ، 1990).

بالاضافة الى مهندس في الهندسة المدنية ويودعان الملف في ثلاث نسخ لدى المديرية الولائية للسياحة التابع لها المكلف ويتكون الملف من (الجريدة الرسمية الجزائرية ، 2006):

❖ المخططات التخطيطية:

- مخطط للموقع على مقياس 2000/1 يجب ان يأخذ بعين الاعتبار البيئة والطرق المؤدية إليها;
- رسم طبوغرافي للأرض على مقياس 500/1 او 1000/1 وذلك حسب اهمية مساحة الارض المخصصة للمشروع المزمع انجازه;
- بالنسبة للمؤسسات الفندقية المواجهة للبحر قطعة متعامدة من قطعة الارض الى البحر على مقياس 500/1;
- قطعة بالعرض وقطعة مستطيلة للبنايات;
- مخطط للواجهات على مقياس 200/1;
- رسم يعطي نظرة اجمالية عامة لنموذج التمهيدي اوعدة صور للنموذج التمهيدي اوان تعذر ذلك فمنظر عام فوقي اوصورة لواجهتين من البناية تعطيان فكرة اجمالية.

❖ المخطط: الوثائق المكتوبة:

- تقرير المهندس المعماري : ويشمل وصف مختصر للأرض والمحيط ووصف مختصر لمختلف البنايات التي يتضمنها المروع المزمع انجازهمم تعيين كل بناية وكل محل بالاضافة الى تقدير مجموع المساحات المزمع بناؤها بالمتر المربع مع تبرير الاختيار الهندسي ودليل الامن.

• تقدير تكاليف الأشغال .

• تقرير يعطي إيضاحات حول صنف المؤسسة وطبيعة استغلالها .

❖ دراسة المخططات: تقوم اللجنة المختصة بدراسة المخططات ثم تقوم مصالح الوزارة بتبليغ المعنيين بأمر القبول اورفض المخططات وبالتعديلات الواجب ادخالها ان اقتضى الامر ذلك في أجل لا يتعدى مدته شهرين من تاريخ استلام الملف وفي حالة عدم الرد في الآجال المحددة تعتبر المخططات مصادق عليها(الجريدة الرسمية الجزائرية، 1999).

❖ مراقبة الأشغال: يقوم اعوان الادارة السياحية المؤهلين قانونا بمراقبة اشغال الانجاز والتحقق من مطابقتها للمخططات المصادق عليها وفي حالة ملاحظة عدم تطابق البناءات مع المخططات المصادق عليها اوعدم احترام قواعد العمران والبناء يطلب من صاحب المشروع التوقف عن الأشغال في اجل ثلاثة اشهر ويتم رفع دعوى قضائية ضده.

❖ منح رخصة الاستغلال: بعد انتهاء الأشغال يقوم المستثمر بتوجيه طلب استغلال مؤسسة فندقية في ثلاث نسخ الى الوزير المكلف بالسياحة وذلك من اجل منح رخصة الاستغلال للمؤسسات الفندقية ذات نجمتين الى خمس نجوم اما الرخص التي تخص الاصناف الاخرى من المؤسسات الفندقية فيسلمها المدير الولائي، المكلف بالسياحة اذا تقدم بالطلب شخص طبيعي فإنه يجب ان يتضمن اسم الشركة والطبيعة القانونية وقيمة رأس المال وتوزيعه وعنوان الشركة وكذا الحالة المدنية للممثل اوالممثلين القانونيين المؤهلين لتقديم الطلب وعنوانه ويشمل الطلب الوثائق التالية (الجريدة الرسمية الجزائرية، 1985).

- بالنسبة للأشخاص الطبيعيين:

• مستخرج من شهادة ميلاد الطالب وشهادة ميلاد المسير عند الاقتضاء؛

• نستخرج من صحيفة السوابق القضائية لا تتجاوز تاريخ اصدارها ثلاثة اشهر؛

• عندما يقدم طلب الرخصة اشخاص من جنسية اجنبية فإنه يجب عليهم ان يقدموا زيادة على ذلك صحيفة

السوابق القضائية يصدرها السلطات القضائية لبلدهم الاصيلي صادرة في اقل من ثلاثة اشهر؛

• محضر معاينة يعده محضر قضائي يبين مقاسات المؤسسة الفندقية؛

• نسخة من رخصة البناء المسلمة من طرف الوزير المكلف بالسياحة؛

• تعهد موثق بأن يجعل زبائنه يحترمون القيم والآداب العامة؛

• تقرير تقديري عن النشاط.

- بالنسبة للأشخاص الطبيعيين:

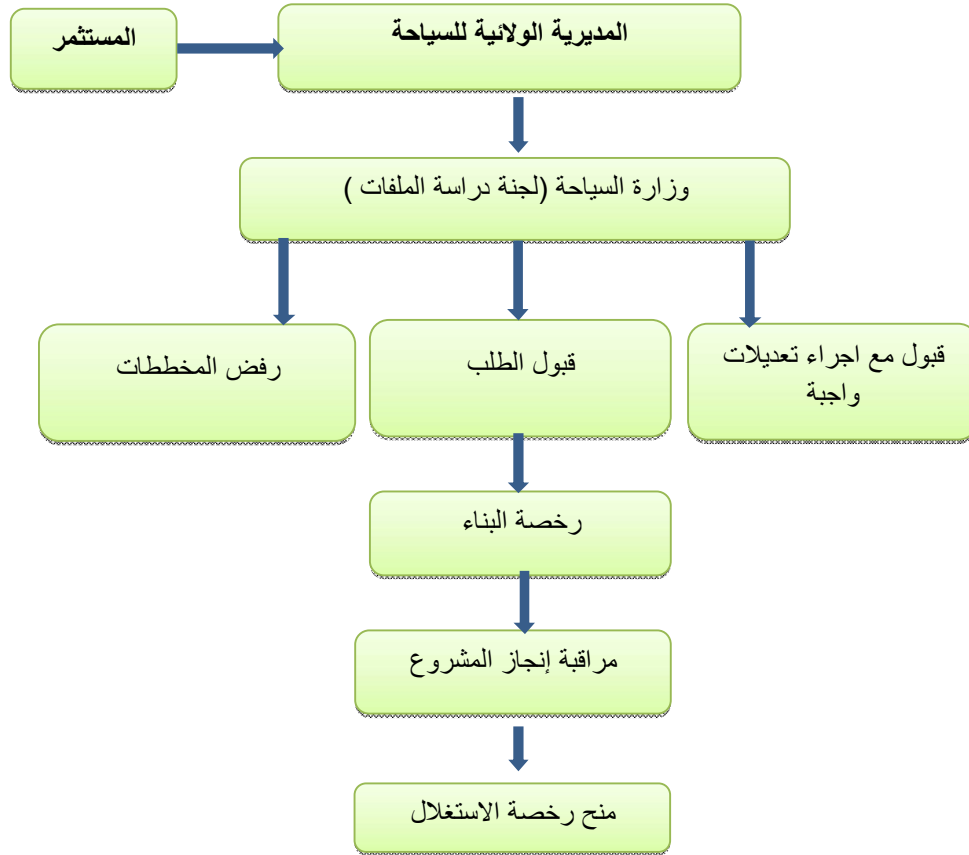
• القانون الاساسي للشخص المعنوي؛

• نسخة من المداولة التي عين خلالها الرئيس والمدير العام والمسير؛

• اثبات استيفاء المدير العام والمسير القانوني شروط التأهيل.

ويمكن توضيح هذه الاجراءات في الشكل أدناه (وزارة السياحة والصناعة التقليدية الجزائرية ، 2022)

الشكل رقم (01) يوضح كيفية منح رخصة البناء واستغلال المشروع السياحي



المصدر: وزارة السياحة والصناعة التقليدية الجزائرية، 2022.

2.4. المراحل القانونية لإنجاز الاستثمار السياحي في تونس:

من اجل القيام بإنجاز استثمار سياحي في تونس يجب على المستثمر القيام بالعديد من الخطوات الى غاية حصولهم على الموافقة النهائية من اجل بدأ الأشغال تختلف هذه الخطوات في حالة ما إذا كان مكان المشروع داخل مناطق التوسع السياحي او خارجه ففي الحالة الاولى والتي يكون فيها المشروع داخل مناطق التوسع السياحي تتدخل الوكالة السياحية العقارية من اجل منح العقار الى المستثمر وبيعه العقار بسعر رمزي بعد مفاوضات يقوم بها المستثمر والوكالة ويتدخل كذلك الديوان الوطني التونسي للسياحة، اما في حالة عندما يكون العقار خارج مناطق التوسع السياحي لا تتدخل الوكالة وإنما يتدخل فقط الديوان الوطني التونسي للسياحة وتكون الاجراءات كما يلي:

عندما يريد المستثمر انجاز مشروع سياحي داخل مناطق التوسع السياحي يتقدم الى الديوان الوطني التونسي للسياحة يطلب ويقوم بمأ استمارة يقدمها له الديوان يفصل فيها المشروع المراد القيام به ويقدم مخطط لموقع المشروع سلم (1/2000) مرفقا بالمسح الطبوغرافي للأرض ونسخة من بطاقة التعريف وكذا الموافقة المبدئية من السلطات المحلية ومن ثم تقوم لجنة تنسيق الخيارات باجتماع ويكون ذلك في اجل 60 يوما من تقديم الطلب وتدرس هذه اللجنة ملف المعني وتبدي رأيها فيه سلبا أو إيجابا، في حالة الرفض يجب ان تبدي اللجنة سبب الرفض اما في حالة الايجاب يقوم المستثمر بخمس اجراءات على مستوى الديوان الوطني التونسي وهي:

- الموافقة التقنية على النموذج: بعد حصول المستثمر على الموافقة المبدئية من لجنة تنسيق الخيارات يقوم المستثمر بإيداع ملف لدى الديوان الوطني للسياحة (إدارة تنمية الاستثمارات) ويتمثل الملف في نموذج المشروع معد من قبل مهندس معماري وكذا تقرير وصفي وتقديري معد من قبل المهندس وينتظر لمدة 30 يوما وذلك بناء على القرار المؤرخ في 16 فيفري 1974 (الرائد الرسمي التونسي ، 1974) والمتعلق بالشروط المعتمدة للمصادقة على امثلة إقامة وحدات سياحية.

- الترخيص الاولي: بعد الموافقة التقنية على النموذج المقدم من طرف المستثمر يقدم المستثمر ملف الى ادارة تنمية الاستثمارات يتمثل في القانون الاساسي للشركة ويملا استمارة مرفقة وكذا يقدم الدراسة الربحية المتوقعة أي الجدوى الاقتصادية للمشروع لمدة خمس سنوات الاولي ويقدم الفواتير الشكلية للعتاد المزمع اقتناؤه ويبقى الطلب لمدة 30 يوما وذلك بناء على القانون رقم 90-21 المؤرخ في 19 مارس 1990 ولاسيما المواد من 03 الى 07 من هذا القانون (الرائد الرسمي التونسي 1990).

- الموافقة الفنية على المشروع الاولي: بعد منح الترخيص الاولي يقدم المستثمر ملف من عشر نسخ يتضمن مشروع اولي معد من قبل المستثمر مرفقا بتقرير يتضمن تكلفة المشروع والتعديلات المحدثة في النموذج الاولي المقدم في المرحلة الاولي إذا وقعت، بالإضافة الى دراسة توضح آثار المشروع على المحيط ويدرس في اجل اقصاه 30 يوما وذلك بناء على القرار وزارة الاقتصاد بتاريخ 16 فيفري 1974 المتعلق بالشروط المعتمدة للمصادقة على امثلة إقامة المشاريع السياحية

- الموافقة الفنية على مشروع الانجاز: بعد الموافقة على المشروع الاولي يودع المستثمر ملف من اجل الحصول على الموافقة الفنية على مشروع الانجاز يتضمن الملف الوثائق التالية:

- مشروع الانجاز معد من طرف المهندس وكذا دفتر شروط وعرض مالي تقديري لكل قسط:
- المشاريع الاولية للأقساط الفنية والتجميلية:
- دراسة الامان مصادق عليها من قبل مكتب المراقبة:
- تقرير وصفي وتقديري معد من قبل مهندس معماري.

ويكون اجل دراسة الملف 30 يوما وذلك بناء على قرار وزير الاقتصاد بتاريخ 16 فيفري 1974 (الرائد الرسمي التونسي 1974) المتعلق بالشروط المعتمدة للمصادقة على امثلة إقامة المشاريع السياحية.

- شهادة إيداع تصريح الموافقة النهائية: بعد الموافقة الفنية على مشروع الانجاز يقوم المستثمر بإيداع ملف يتضمن تصريحا بالاستثمار طبقا للنموذج المسلم من طرف الديوان مرفقا بدراسة جدوى المشروع وكذا النظام الاساسي للشركة وقائمة المساهمين وشهادة بنكية بخصوص إيداع 50% من المواد الخاصة وكذا الموافقة النهائية بخصوص الحصول على القروض الضرورية لإنجاز المشاريع وتكون مدة دراسة الملف 60 يوما وذلك بناء على قانون 93-120 بتاريخ 27 ديسمبر 1993 (الرائد الرسمي التونسي 1993) المتعلق بمجلة تشجيع الاستثمارات والفصل الثامن من قانون 90-21 بتاريخ 19 مارس 1990 (الرائد الرسمي التونسي 1990).

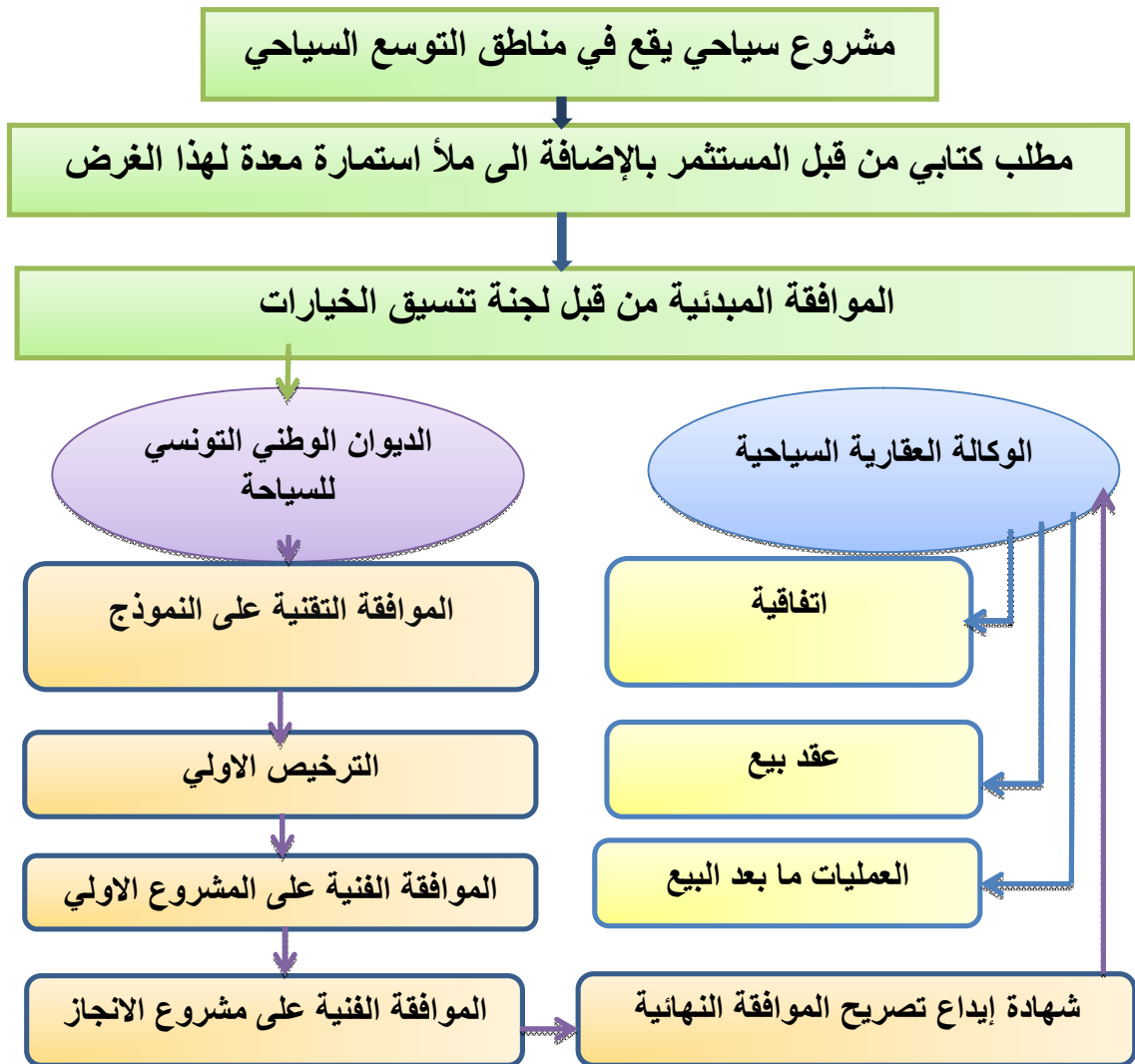
اما الاجراءات على مستوى الوكالة العقارية السياحية فتتمثل في:

■ عقد اتفاقية: بعد حصول المستثمر على الموافقة النهائية من وزارة السياحة يتقدم الى الوكالة العقارية السياحية من اجل الحصول على قطعة ارض لإنجاز مشروعه ويتقدم بملف الى الوكالة مرفقا بنسخة مطابقة للأصل للموافقة النهائية وكذا عقد الشركة اونسخة من بطاقة التعريف للشخص الطبيعي ومن ثم تقوم الوكالة تقوم بإيجارها له بعد عقد اتفاقية بينهما وفق لأمر رقم 73-216 المؤرخ في 15 ماي 1973 المتعلق بتنظيم عمل الوكالة (الرائد الرسمي التونسي 1973).

■ البيع: بعد ما يقدم المستثمر طلبا للحصول على ارض بعد حصوله على الموافقة النهائية تقوم الوكالة ببيع الارض له وفق دفتر شروط موقع بين الطرفين وذلك بناء على الامر رقم 73-216 بتاريخ 15 ماي 1973 المتعلق بتنظيم عمل الوكالة السياحية العقارية.

■ عمليات ما بعد البيع: عندما يقوم المستثمر بالإحلال بدفتر الشروط وعدم التزامه بما رقع عليه مع الوكالة تقوم الوكالة بإلغاء العقد وذلك بناء على الامر رقم 73-216 المؤرخ بتاريخ 15 ماي 1973 المتضمن مهام الوكالة العقارية. الشكل التالي يوضح هذه الخطوات (وزارة السياحة والصناعة التقليدية التونسية ، 2022):

الشكل رقم (02) كيفية منح الموافقة النهائية لإنجاز مشروع سياحي في تونس



5. خلاصة المقارنة بين العقار السياحي في الجزائر والعقار السياحي في تونس:

إن الحصول على عقار لإنجاز مشروع سياحي في تونس يمكن ان تكون بالحصول على قطعة ارض بعملية البيع او الايجار وذلك بعد حصول المستثمر على الموافقة النهائية من وزارة السياحة ويتم التفاوض مع المستثمر من اجل تحديد السعر والذي يكون اقل بكثير من سعر السوق ويتم ابرام اتفاقية بين المستثمر والوكالة وفقا للأمر رقم 73-216 المؤرخ بتاريخ 1973/05/15 (الرائد الرسمي التونسي 1973) المتعلق بسير الوكالة السياحية العقارية وتكون الاجراءات كما يلي :

الادلاء بمكتوب اسناد الخيار المسلم من الديوان التونسي للسياحة بالنسبة لوعده البيع والادلاء بشهادة إيداع تصريح بالاستثمار المسلم من طرف الديوان بالنسبة لعقد البيع ثم يستلم المستثمر وعد البيع او عقد البيع حيث يقوم بعدها بدفع كامل الثمن في حالة عقد البيع وتسبقة بالنسبة لوعده البيع واخيرا يتم الامضاء على العقد من طرف مدير الوكالة العقارية السياحية وتسلم نسخة الى المعني، تحدد مدة هذه الاجراءات بسبعة اسابيع من تاريخ إيداع الملف، اما في الجزائر فيتم تحديد المناطق المقترحة لإنجاز البرامج الاستثمارية ومن ثم تباع او تخصص لصالح الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ومن ثم تقوم الوكالة بتهيئتها وعند انتهاء عمليات التهيئة تسلم شهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ويتم على اثرها تبليغ الوزير المكلف بالسياحة وكذا المستثمرين الراغبين في الاستثمار ، وعليه يقوم المستثمر بإيداع طلبات اقتناء الاراضي داخل مناطق التوسع السياحي لدى وزير السياحة ويرفق الطلب بملف يتضمن معلومات على صاحب الملف وعن المشروع المزمع انجازه ومن ثم يرسل هذا الملف الى من وزير السياحة الى لجنة مخصصة لدراسته والموافقة عليه في اجل 08 ايام من تاريخ الايداع بعد موافقة اللجنة يعلم الوزير المكلف بالسياحة صاحب الطلب برسالة وترسل نسخة الى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وادارة املاك الدولة لتحرير عقود البيع او الامتياز ، اما في حالة الرفض فيبلغ المستثمر في اجل 15 يوم ابتداء من تاريخ صدور قرار الرفض، وفي حالة القبول يلتزم المستثمر بالقيام بدفع سعر الارض في حالة البيع وفي حالة الاستفادة من حق الامتياز تدفع اتاوة لصندوق مفتشية املاك الدولة المختصة اقليميا ثم يحرر عقد البيع في شكله الرسمي.

مما سبق نلاحظ تشابه كبير في اجراءات الحصول على ارض وتم تحديد ذلك بمراسيم تبين الاجراءات وطرق القبول والرفض ونلاحظ بأن اجراءات منح قطعة ارض في الجزائر لم يتم تحديد اجال الخدمة فيها أي الوقت اللازم للحصول على الارض لكن كان هناك تحديد لبعض الخدمات كالموافقة على الطلب (08 ايام) وابداء رأي اللجنة وهي 15 يوم من تاريخ وصول الطلب اليها من قبل الوزير، اما في تونس فقد تم وضع تحديد زمني من إيداع الطلب الى غاية امضاء عقد الحصول على العقار وهو 07 اسابيع، بالإضافة الى ان العقد يتم امضاؤه في حالة تونس من طرف مدير الوكالة العقارية اما في الجزائر فيتم امضاؤه من طرف مدير املاك الدولة وبالرجوع الى المخطط الوطني للتهيئة السياحية الذي شرعت الوزارة المكلفة بتنفيذه وفقا لأحكام القانون 03-03 المؤرخ في 2003/02/17 (الجريدة الرسمية الجزائرية ، 2003) المتعلق بمناطق التوسع السياحي حيث تم الاعتماد على الدراسات الاولية للتهيئة السياحية التي انجزت في بداية الثمانينات من قبل المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية المنحلة حيث لم تتم هذه العملية المتعلقة بالمناطق السياحية واكتفت الوزارة بتحديد 174 منطقة توسع سياحي والاحتفاظ بها كاحتياطات عقارية مخصصة للاستثمار السياحي (موهوب ، 2007 ، ص 162).

لقد قمت الجزائر من اجل تطوير القطاع السياحي بإصدار عديد التشريعات التي تدعم الاستثمار بشكل عام والاستثمار السياحي بشكل خاص ولعل اهم هذه القوانين هوقانون المالية التكميلي لسنة 2009 الذي يعتبر قانونا مخصصا لدعم الاستثمار السياحي بإمتياز رغم صدوره متأخرا لكن يبقى له دور كبير في تطوير القطاع.

ورغم التشريعات التي تساهم في تشجيع الاستثمار السياحي الا انها وحدها لا تكفي لجلب المستثمرين لهذا القطاع في غياب مناخ متكامل كالجانب المالي الذي اهتمت به الدولة اخير لكن يبقى مشكلا عويصا في ظل بيروقراطية كبيرة تشهدها الادارة الجزائرية على عكس تونس التي تلعب فيها الادارة دورا كبيرا في تطبيق التشريعات وتطوير القطاع.

وعلى الرغم من تشابه الاجراءات الادارية بشكل كبير في كل من الجزائر وتونس في مجال الاستثمار السياحي من خلال منح العقار ومنح رخصة البناء والانتفاع بالامتيازات الجبائية والشبه جبائية التخفيضات في اسعار الفائدة الا انه يلاحظ في الجزائر توقف كبير للمشاريع قيد الانجاز بسبب الجانب المالي حيث ان اكبر المشاريع متوقفة بسبب هذا المشكل مما يدل على منح رخصة البناء دون دراسة الجانب المالي للمشروع بشكل جيد.

1.6. اختبار صحة الفرضيات:

❖ **الفرضية الاولى:** الفرضية الاولى غير صحيحة حيث انه توجد مؤسسات معينة تابعة للدولة تعنى بتسيير العقار السياحي حيث انه في الجزائر تتكفل بيه الوكالة الوطنية للتنمية السياحية اما في تونس فتتكفل بالعقار السياحي الوكالة العقارية السياحية وهي التي تتكفل بكل ما يتعلق بالعقار السياحي.

❖ **الفرضية الثانية:** الفرضية الثانية صحيحة نوعا ما حيث انه في كل من الجزائر وتونس يتطلب الحصول على العقار السياحي مدة زمنية طويلة نوعا ما وذلك لكثرة الاجراءات البيروقراطية خاصة في الجزائر حيث ان الحصول على العقار السياحي يتطلب قرارات مركزية تتطلب مدة زمنية طويلة.

❖ **الفرضية الثالثة:** الفرضية الثالثة صحيحة حيث ان مناطق التوسع السياحي في تونس لها حماية كبيرة من طرف الدولة ولا يمكن التعدي عليها وتحويلها إلى مشاريع اخرى غير القطاع السياحي في حين انه في الجزائر تتدخل عديد القطاعات في العقار السياحي حيث يمكن ان يتم تحويله عن مساره وانشاء مشاريع اخرى خارج القطاع السياحي.

2.6. نتائج الدراسة:

ورغم القوانين والمراسيم الصادرة من اجل انهاء مشكلة العقار السياحي لكن يبقى من اهم معوقات الاستثمار السياحي ويرجع هذا الى العديد من المشاكل في التسيير وتداخل المهام بين العديد من الادارات في هذا المجال ومن اهم المشاكل ما يلي:

• ارتباط المشروع الاجمالي للتوسع السياحي بالسلطات المركزية حال دون الرقابة الجيدة له من طرف السلطات اللامركزية؛

• عدم التطبيق الصارم والفعلي للتنظيم الخاص بحماية مناطق التوسع السياحي وتنميتها وذلك للغياب للسلطة اللامركزية؛

• عدم استكمال معظم دراسات التهيئة وذلك لمشكل التمويل؛

- تقلص مساحات مناطق التوسع السياحي بسبب التدهور المستمر للمواقع السياحية؛
- الشغل العشوائي لمناطق التوسع السياحي وانتشار البناءات الفوضوية؛
- تدهور المحيط الطبيعي كغزو الرمال والتلوث وغياب قواعد العمران مما أدى إلى تحويل الموارد عن طبيعتها.

3.6. توصيات الدراسة:

- من خلال ما سبق نقترح جملة من التوصيات من أجل التسيير الأمثل للعقار السياحي كما يلي:
- تحسين المناخ العام للاستثمار وتوفير كل الشروط السياسية والاقتصادية والاجتماعية في طابق متكامل وملائم يساعد على جلب المستثمرين للقطاع السياحي.
 - إعطاء مساعدات مالية للمستثمرين الجدد من أجل تخطي حاجز الخوف من الدخول في الاستثمار في هذا القطاع وتحسين إجراءات الحصول على العقار السياحي.
 - تطبيق كل المعاهدات المبرمة بين الوزارة والمؤسسات المالية من أجل دعم المستثمرين في مجال التمويل.
 - إعطاء بعض السلطة للمديريات الولائية من أجل مساعدة المستثمرين في إنجاز مشاريعهم السياحية من خلال منح العقار السياحي.
 - الاهتمام بالعقار السياحي جديدة خاصة العقارات التي تتعلق بالسياحة العلاجية من خلال استغلال المنابع الحموية .
 - إنشاء مؤسسة تابعة للحكومة تقوم بمرافقة المستثمر من بداية مشروعه إلى بدء مرحلة الاستغلال حيث أن تعدد الإدارات التي يمر عليها المستثمر من وزارة السياحة إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية إلى أملاك الدولة إلى الضرائب إلى المؤسسات المالية تجعل عليه من الصعب إتمام مشروعه.

7. قائمة المراجع:

1. الجريدة الرسمية الجزائرية، المرسوم التنفيذي رقم 98 – 70 صادر بتاريخ 1998/02/21 .
2. الرائد الرسمي للجمهورية التونسية، قانون رقم 1973/21 المؤرخ بتاريخ 1973/04/14 .
3. الرائد الرسمي للجمهورية التونسية، قانون رقم 1973/216 المؤرخ بتاريخ 1973/05/15 .
4. الجريدة الرسمية الجزائرية، الأمر رقم 66 – 62 صادر بتاريخ 1966/03/26 .
5. الجريدة الرسمية الجزائرية، القانون رقم 03 – 03 صادر بتاريخ 2003/02/17 .
6. الجريدة الرسمية الجزائرية، المرسوم التنفيذي رقم 98 – 70 صادر بتاريخ 1998/02/21 .
7. TERFAYA NASSIMA, Apport de la culture marketing dans le développement touristique – etude comparative au sein des pays de magreb : Alger, Maroc, Tunisie – ed : Houma, Alger, 2008
8. الجريدة الرسمية الجزائرية ، المرسوم التنفيذي رقم 07 – 119 صادر بتاريخ 2007/04/23 .
9. الجريدة الرسمية الجزائرية ، قانون رقم 29 – 90 صادر بتاريخ 1990/12/02 .
10. الجريدة الرسمية الجزائرية ، قانون رقم 58 – 2006 صادر بتاريخ 2006/09/20 .
11. الجريدة الرسمية الجزائرية ، قانون رقم 01 – 99 بتاريخ 1999/01/10 .
12. الجريدة الرسمية الجزائرية ، مرسوم رقم 12 – 85 بتاريخ 1985/01/27 .
13. موقع وزارة السياحة والصناعة التقليدية الجزائرية [/https://portail.mta.gov.dz](https://portail.mta.gov.dz)
14. الرائد الرسمي للجمهورية التونسية ، قانون رقم 90/21 المؤرخ بتاريخ 1990/03/19 .
15. الرائد الرسمي للجمهورية التونسية ، قانون رقم 1973/21 المؤرخ بتاريخ 1973/04/14 .
16. الرائد الرسمي للجمهورية التونسية ، قانون رقم 1993/120 المؤرخ بتاريخ 1993/12/27 .
17. الرائد الرسمي للجمهورية التونسية ، الأمر رقم 1973/216 المؤرخ بتاريخ 1973/05/15 .
18. موقع وزارة السياحة والصناعة التقليدية التونسية <http://www.tourisme.gov.tn/ar/home.html>
19. صالح موهوب . تشخيص واقع السياحة في الجزائر واقتراح سبلها . جامعة الجزائر . كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير ، 2007/2006 .