

## العقار السياحي وآليات الاستثمار

فيه واستغلاله

د. محمد حميش

hamichetour@hotmail.fr

إطار بمديرية السياحة والصناعة التقليدية

لولاية مستغانم

### ملخص

تعتبر الجزائر قطبا سياحيا مثاليا نابضا بالحياة لا يكاد يكون مستغلا، رغم ما يزر من تراث تاريخي وثقافي وحضاري والذي يبقى في الغالب مجهولا وفريدا في العالم، يتألق سحرا وأصاله لا نظير لها، وزاده في ذلك الاتساع الجغرافي الرحب المتوغل في القارة السمراء، وباعتبار أن السياحة أضحت من أولى القطاعات المعنية بالاهتمام والتغيير على خلفية تأثير الاقتصاد الوطني بسبب تراجع أسعار المحروقات، ومن منطلق أن الجزائر تعرف تأخر من حيث رفع وتحسين إمكانياتها السياحية، أصبح الاستثمار في هذا القطاع حتمية للنهوض به في مختلف أنواع المجالات السياحية حسب طبيعة كل منطقة، ولا شك أن المعضلة الأكبر التي تقف عثرة هذا القطاع هو توفير العقار السياحي باعتباره عصب الاستثمار السياحي.

الكلمات المفتاحية: العقار السياحي، الاستثمار السياحي.

### Résumé :

*L'Algérie est une destination touristique idéale, une destination touristique dynamique et presque inexploitée. En dépit de son grand patrimoine historique, culturel et culturel, qui est souvent inconnu et unique au monde, l'Algérie possède un charme et une authenticité sans pareil.*

*Il est devenu l'un des premiers secteurs d'importance et de changement en raison de l'impact de l'économie nationale à cause de la baisse du prix des carburants. Etant donné que l'Algérie connaît des retards en termes de développement et d'amélioration de son potentiel touristique, il est impératif d'investir dans ce secteur pour promouvoir ce type de tourisme selon la nature de chaque région.*

*Sans doute le plus grand dilemme qui se heurte ce secteur c'est la mise à disposition le foncier touristique qui est l'épine dorsale de l'investissement touristique.*

**Mots clés:** Foncier touristique, investissement touristique

## مقدمة:

لا شك أن الجزائر كغيرها من دول العالم أصبحت تولي اهتماما لتثمين تراثها السياحي والنهوض بقطاع السياحة كبديل للمحركات، لجلب العملة الصعبة وتوفير مناصب الشغل، وإذا كان النهوض بهذا القطاع يقتضي الاهتمام بإعطاء الجزائر مكانة مرموقة بين الدول المقصودة من طرف السياح، فيجب العمل على زيادة رفع قدراتها الإيوائية بصفة محسوسة، والسهر على حسن استغلال هذا المرفق، من خلال تشجيع عملية الاستثمار والمحافظة على الاستغلال الجيد والمنظم للعقار السياحي، هذا الأخير الذي يعتبر عصب الاستثمار السياحي، والذي يبقى توفيره وتهيئته في حد ذاته من بين المعضلات المطروحة، كما يطرح مفهومه وكذا معايير منحه هو الآخر إشكالات من بين أهم العقبات المسجلة سواء أمام الاستثمار المحلي أو الدولي،

وصولاً إلى الأهداف المسطرة لتنفيذ السياسة السياحية للدولة في إطار المخطط التوجيهي للتنمية السياحية حتى أفق سنة 2030 وفي إطار توفير مناخ استثماري ملائم لتشجيع المبادرات لاسيما الخاصة منها، لا بد من توفير الأوعية العقارية الضرورية، سنين الأطر التشريعية والتنظيمية لتحديد هذه الأوعية وكيفية منحها في إطار الاستثمار والاستغلال للمساهمة في عجلة التنمية الوطنية. سيتم التطرق إليها من خلال التساؤل التالي:

**ما هو الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري؟ وكيفية منح هذا العقار في إطار الاستثمار أو في إطار الاستعمال والاستغلال؟**

سنحاول إلقاء الضوء على "العقار السياحي" من خلال ماهيته (مبحث أول)، وكيفية منحه لاستقبال المشاريع السياحية (مبحث ثاني).

### المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار السياحي

للتطرق إلى مفهوم العقار السياحي، نعرض أولاً إلى مفهوم العقار بصفة عامة، ثم إلى العقار السياحي وتحديده وفقاً للأطر القانونية التي حددها المشرع في مختلف القوانين ولاسيما المعمول بها في مجال السياحة.

### مطلب أول: تعريف العقار السياحي

لا يخرج مفهوم العقار السياحي عن نطاق العقار بصفة عامة، كما أنه ليس لذاته خصوصية؛ بل لارتباطه بمجال السياحة، وبالتالي سنتطرق إلى تعريف العقار بصفة عامة ثم نلخص إلى تعريف محدد للعقار السياحي.

### فرع أول: تعريف العقار

#### أولاً: التعريف التشريعي للعقار

لقد عرف المشرع الجزائري العقار في القانون المدني في المادة 683 منه بأنه "كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وما عدا ذلك فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص"<sup>1</sup>

وتنص المادة 02 من قانون التوجيه العقاري على أنه "الأموال العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير المبنية"<sup>2</sup>، ونصت المادة 03 منه على مشتملات الأملاك العقارية زيادة على الأملاك العمومية الطبيعية، الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية، الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية، الأراضي الحلقائية، الأراضي الصحراوية، الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير، المساحات والمواقع المحمية<sup>3</sup>.

#### ثانياً: التعريف الفقهي للعقار

اتفق عامة الفقهاء من أصحاب المذاهب الأربعة على دخول الأرض في مسمى العقار، وحصل الاختلاف فيما عدا الأرض من دور وغراس وغيرها؛ فعند الحنفية والحنابلة، العقار لا يشمل سوى الأرض فقط، وأن الغراس والبناء لا يدخلان في مسمى العقار. وعند المالكية

والشافية، العقار يطلق على البناء والشجر، كما يطلق أيضا على الأراضي<sup>4</sup>؛ وتحدثوا عن أنواع المال، وقسموه لإعتبارات مختلفة، فقسموه باعتبار استقراره في محله، وعدم استقراره إلى منقول ومنقول، ولم يختلفوا بينهم على أن ما لا يمكن نقله وتحويله من مكان لآخر فهو عقار، وما يمكن نقله وتحويله من مكان لآخر مع بقاءه بصورته وهيئته فهو منقول، وأن الخلاف بينهم فيما يمكن نقله مع تغييره في صورته وهيئته عند نقله، كالبناء والشجر، وقال جمهور الفقهاء أنه منقول، وقال المالكية بأنه عقار<sup>5</sup>، وبذلك تنفق نظرة المالكية إلى العقار والمنقول مع نظرة القانون المدني الجزائري، غير أن تقسيم المالكية يرد على الأموال بينما تقسيم القانون يرد على الأشياء.

### فرع ثاني: تعريف العقار السياحي

استقر نص المادة 03 الفقرة الأخيرة ولنص المادة 22 من قانون التوجيه العقاري والتي تنص على أنه: "نظرا لاعتبارات تاريخية أو ثقافية، أو علمية، أو معمارية، أو سياحية أو بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السالفة الذكر وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة"، نخلص أن العقار السياحي يدخل ضمن المساحات والمواقع المحمية، كما يمكن أيضا أن يدخل في مفهوم قوام المشتملات الأخرى من الأراضي، ليشمل أيضا الثروات الباطنية كالمنابع الحموية. وقد نص المشرع الجزائري في قوانين خاصة، حيث تضمنت أحكام المادة 03 من القانون رقم 03-01 المتضمن التنمية المستدامة للسياحة<sup>6</sup>، على أنه:

**أولا: منطقة التوسع السياحي:** كل منطقة أو إمتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نط أو أكثر من السياحة ذات المردودية.

**ثانيا: الموقع السياحي:** كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصائص طبيعية أو بنايات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تامين أصلته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان.

**ثالثا: منطقة محمية:** جزء من منطقة التوسع السياحي غير قابلة للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية.

كما تضمنت أحكام المادة 02 من القانون رقم 03-03 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ على أنه:

**رابعا: الشاطئ:** شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأمواف البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف العادية والملحقات المتاخمة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض التهيئات، بغرض استغلالها السياحي، وعرفته المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، على أنه جزء الساحل الذي تغطيه أعلى مياه البحر تارة، ويكشفه أخفضها أخرى وحدود الأملاك العمومية من جهة الأرض هي تلك المحددة بالمادة 08 من نفس المرسوم<sup>7</sup>.

**خامسا: المنبع الحموي:** تطرق إليه المنظم فقط من خلال تعريفه معنى المياه الحموية قبل التعديل الأخير، حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 12-205 المؤرخ في 06 ماي 2012<sup>8</sup> على أنه: "المياه الحموية هي مياه مجذوبة إنطلاقا من نبع طبيعي أو بئر محفورة والتي يمكن أن تكون لها خصائص علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها وثبات مميزاتا الطبيعية ومكوناتها الكيمياوية"، وفي التعديل الأخير تدارك هذا التعريف وأضاف المرسوم التنفيذي رقم 19-150 المؤرخ في 29 أبريل 2019 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 09-69 السابق ذكره مادة 02 مكرر تنص على أنه: "يسمى منبعا حمويا، كل نبع طبيعي أو مجموعة ينابيع تنبثق منها المياه الحموية، أو

نقب محفور يسمح بجذب هذه المياه منه<sup>9</sup>، ونصت المادة 05 من الملحق الثاني من نفس المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المذكور أعلاه، على أنه تضمن حصرية الامتياز داخل الموقع المحدد ويشتمل على الموقع الحموي العلاجي الذي سيستغل والمرفق بدفتر الشروط، من خلال مختلف هذه النصوص المعمول بها في المجال السياحي، نخلص إلى أن العقار السياحي هو كل عقار موجه بغرض إحداث استثمار سياحي، أو استغلال سياحي بطبيعته، ليشمل بذلك كل عقار محمي قانونا وفقا لمخطط تهيئة لإنجاز المشاريع السياحية أو بغرض المحافظة عليه كعنصر للجذب السياحي وغير القابل للاستثمار بطبيعته، وكذلك يدخل في مفهومه الشواطئ والمناجم الحموية.

### المطلب الثاني: تحديد العقار السياحي

تتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية معايير قاعدية تتماشى ومناطق التوسع الاقتصادي نظرا لأهميتها للثروة السياحية التي تمنح مزايا من أجل الاستثمار، وانطلاقا من مفهوم العقار السياحي السابق الذكر، يتضح لنا أن العقار السياحي قد يكون ضمن الأملاك الوطنية العمومية كالشواطئ وبعض المساحات والمناطق المحمية بطبيعتها غير القابلة للتصرف والمذكورة في المادة 15 و 16 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، والتي تكون داخل المناطق المحددة والموصوفة كمناطق للتوسع السياحي وفقا للمرسوم 88-232 المؤرخ في 05 نوفمبر 1988 المتضمن الإعلان عن مواقع التوسع السياحي.

### الفرع الأول: تحديد مناطق التوسع السياحي

جاء الإعلان عن مواقع التوسع السياحي الذي تضمنه المرسوم رقم 88-323 المؤرخ في 05 نوفمبر 1988 لبيان حدود بعض المناطق التي تم اختيارها عبر التراب الوطني بوصفها مناطق للتوسع السياحي<sup>10</sup>، وحددها بالاسم والموقع والمساحة وبالتالي هو تحديد كامل للوعاء السياحي، لكن هذا الإعلان وحده ليس كفيلا بتعيين أو تحديد مالكي العقارات داخل هذه المناطق، بل يجب تجسيد سياسة المسح العام للأراضي وفقا للأمر رقم 75-74 الذي جاء ليحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري<sup>11</sup>، وكعملية ترمي إلى فرز سائر الملكيات المتعلقة بالعقارات بغرض تأسيس السجل العقاري<sup>12</sup> ولتطهير العقار من خلال تحديد هويته وإعطائه شكله الرسمي وتسوية وضعية العقارات التي لا يملك أصحابها سندات لإثبات ملكيتهم، وهذا لإستقرار المراكز القانونية، والحد من المنازعات، بما أن أغلب العقارات تابعة للخواص بإعتبار أن العقار السياحي يقع ضمن هذه الملكيات الخاصة، سواء الوطنية أو أملاك الخواص<sup>13</sup>، وبالتالي كمحطة في إطار إعداد مخطط التهيئة لهذه المناطق وفقا لمراحل بيئتها المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007 المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، تعمل الإدارة المكلفة بالسياحة من خلال العمل التشاوري والتوافقي مع جميع القطاعات المعنية على معرفة الطبيعة القانونية للأملاك العقارية<sup>14</sup>، من أجل تجسيد توجه الدولة وفقا لمخططاتها التنموية في إطار السياحة، بغرض إشراك هذه العقارات في سوق المنافسة في الاستثمار السياحي.

### الفرع الثاني: تحديد الشاطئ

لقد حدد القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، مكونات الأملاك الوطنية وكذا القواعد لتكوينها وتسييرها ومراقبة استعمالها، ونص على طريقتين لإكتسابه، حيث نص في المادة 26 منه على أنه: "تقام الأملاك الوطنية بالوسائل القانونية أو بفعل الطبيعة..."<sup>15</sup>، ويتم ضبط حدود الأملاك العمومية الطبيعية بقرارات إدارية صادرة سواء عن الوالي أو الوزير، وذلك بعد إجراء معاينة بالنسبة للأملاك البحرية الطبيعية، حيث نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المذكور سابقا، على أنه وبعد إجراء معاينة بمبادرة مشتركة من الإدارة المكلفة بالشؤون البحرية وإدارة الأشغال العمومية والمصالح التقنية المختصة، وفي غياب تسجيل أية اعتراضات بعد تبليغ الملاك المجاورين سواء عموميين أو خواص، يضبط الوالي بقرار الحدود البرية للأملاك العمومية البحرية، أما في الحالة العكسية أين يتم تسجيل احتجاج أو اعتراض فيكون التحديد بقرار وزاري مشترك بين الوزير المعني ووزير المالية<sup>16</sup>، وحسب المادة 24 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المذكور سابقا، وإعمالا بالقواعد العامة فإن قرار تعيين الحدود المشوب بعيب هو قرار

إداري يمكن للمعنيين الطعن فيه على أساس التعسف في استعمال السلطة ضد القرار الإداري للتحديد والمطالبة بتعويض في حالة خرق حقهم في الانتفاع أو خرق حقوقهم المتعلقة بالملكية<sup>17</sup>.

### الفرع الثالث: تحديد المياه الحموية

يتم تحديد المياه الحموية بموجب قرار من الوزير المكلف بالمياه الحموية (السياحة)، قصد استغلالها لأغراض علاجية أو قصد جردها من طرف الهيئات التابعة للدولة<sup>18</sup>، ويكون تصنيف هذه المياه الحموية حسب موقعها الجيولوجي ومستوى منسوب مياهها والغاز ودرجة الحرارة ومقوماتها الكهربائية وإشعاعيتها عند الاقتضاء وتركيبها الفيزيوكيميائية وتطبيقاتها العلاجية، يصرح به الوزير المكلف بالسياحة باقتراح من اللجنة التقنية للمياه الحموية بعد الاطلاع على رأي الوزير المكلف بالموارد المائية<sup>19</sup>. وبعد التصريح بمنفعتها الوطنية<sup>20</sup>، ينشئ حولها مجالات ونطاق للحماية يمنع أو ينظم بداخله كل النشاطات التي من شأنها أن تشكل مصدر تلوث أو تلحق عدماً بالمياه، كما تخضع الأراضي الواقعة في هذه النطاقات للتنظيم عندما تكون أملاكاً خاصة<sup>21</sup>، وحسب نص المادة 05 من القانون الأساسي للوكالة الوطنية للتنمية السياحية، تكلف الوكالة باقتناء الأراضي الضرورية للاستغلال السياحي لمنابع المياه المعدنية ذات القيمة العلاجية، وتقوم بدراسات التهيئة الضرورية<sup>22</sup>، كما يبقى في مفهوم التهيئة السياحية عمليات تحديد وتشخيص وتأمين منابع المياه الحموية والتي تكتسي هي الأخرى طابع المنفعة العامة، وتقع هذه العمليات على عاتق الدولة<sup>23</sup>، كما نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007 المحدد لشروط وكيفية استعمال واستغلال المياه الحموية، على أنه: "يمكن التصريح بالمنفعة العمومية للمنابع الحموية وإدماجها ضمن الحصيلة الحموية المصادق عليها بموجب مرسوم طبقاً لأحكام المادة 15 من القانون رقم 03-01، نظراً للقيمة العلاجية لمياهها ومنسوب منبعا وقابلية استغلال موقعها".

### المبحث الثاني: منح الاستثمار والاستغلال السياحي للعقار

يرتبط تسيير العقار السياحي بالغرض المعد له وفقاً لسياسات توجيهية محددة ومجسدة ضمن مخطط التنمية السياحية، باعتبار أن العقار يلعب دوراً حيوياً في تحقيق التنمية المستدامة، والأرضية الأساسية التي تبني عليها السياسات العمومية للدولة في مختلف المجالات. عملت الدولة لتوفير الوعاء السياحي بمختلف الطرق التي نظمها مختلف قوانين السياحة، والمتمثلة في تخصيص الدولة أو بيعها للعقارات الوطنية الخاصة للوكالة الوطنية للتنمية السياحية<sup>24</sup>، وتوفيرها العقار السياحي سواء عن طريق استعمال حق الشفعة أو بالتراضي أو عن طريق نزع الملكية، لترقية الأنشطة السياحية التي تكتسي طابع المصلحة العامة وبالتالي تشكل بذلك مرافق عمومية من نوع خاص.

### مطلب أول: منح العقار السياحي في إطار الاستثمار

أضفت قوانين الاستثمار المعمول بها مرونة على القواعد المنظمة للاستثمار والأنشطة الاقتصادية<sup>25</sup>، وآليات تهدف إلى مرافقة المستثمرين في إنشاء مشاريعهم الاستثمارية، وتشجيع الاستثمار الأجنبي، ويعتبر الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية<sup>26</sup>، لاسيما المادة 03 منه كأساس قانوني لمنح الامتياز سواء على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة أو تلك التي تشكل أصول متبقية للمؤسسات العمومية المنحلة أو أصول فائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، والذي ألغى العمل ببعض أحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28 يناير 2007 المحدد لكيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز، والمادة 27 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، لاسيما تمليك العقار السياحي<sup>27</sup>.

## فرع أول: كيفية منح حق الامتياز على العقار السياحي

في إطار توزيع العقار السياحي في سوق الاستثمار نصت المادة 05 من الأمر رقم 08-04 المذكور سابقا، والمعدلة بالمادة 34 من قانون المالية التكميلي لسنة 2013<sup>28</sup>، ثم المعدلة بالمادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 على أن يرخس الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي، بناء على اقتراح المدير الولائي المكلف بالاستثمار، وهذا بعد موافقة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة<sup>29</sup>، بعدما كان يرخس بقرار من الوزير المكلف بالسياحة قبل التعديل، وبقرار من الوالي بإقتراح من اللجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار في التعديل الأول بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2013.

وجاءت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 06 أوت 2015<sup>30</sup> تهدف إلى تحديد تطبيق الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية والمنصوص عليها في المادة 05 الفقرة 01 من الأمر رقم 08-04 المعدل والمتمم السابق الذكر، لدراسة الملفات المتضمنة طلب الامتياز لمشاريع الاستثمار؛ المودعة لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليميا مرفوقا بدراسة تقنية واقتصادية، وبعد استشارة المديرية الولائية في أجل لا يتعدى 08 أيام، حيث يعتبر غياب إبداء الرأي رأيا إيجابيا، يتم إرسال الملف إلى الوالي مرفوقا بتقرير مبرر في أجل لا يتعدى 08 أيام من تاريخ الحصول على رأي المديرية المعنية، ليبت الوالي في الطلب إما:

- بإتخاذ قرار منح حق الامتياز بالتراضي إلى المستثمر والذي يجوز قوة التنفيذ من قبل كل مصالح الدولة، وتلتزم إدارة أملاك الدولة بإنهاء إجراءات الإضاء مع المستثمر لدفتر الشروط المحدد لبرنامج مدقق للاستثمار وكذا شروط ونود حق الامتياز وفقا للسياسة الاقتصادية الوطنية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ الحصول على الملف ومنه إعداد عقد حق الامتياز خلال 15 يوم الموالية، على أن لا يتجاوز إعداد قرار حق الامتياز شهرا ابتداء من تاريخ استقبال الملف المرسل من قبل الوالي.

- أو بالرفض، ويبلغ صاحب الطلب من طرف المدير الولائي المكلف بالاستثمار في أجل 15 يوم بموجب تبليغ مبرر. نخلص من خلال مختلف نصوص القوانين المشار إليها، وكذا من خلال نصوص متفرقة معمول بها في المجال السياحي<sup>31</sup>، أنه تم العمل بالتوجه إلى عدم مركزية الإجراءات والتدابير الإدارية لمنح الامتياز ودعم دور الوالي، وإعطائه حرية تصرف أكبر في كل ما ينجز على المستوى المحلي، كما أنها أعطت أيضا للوكالة الوطنية للتنمية السياحية كإطار إداري مختص بالموافقة أو الرفض على طلبات منح الامتياز في مناطق التوسع والمواقع السياحية كإجراء مسبق.

## فرع ثاني: مرافقة ومتابعة المستثمرين في إنشاء مشاريعهم السياحية

في إطار متابعة عملية استغلال الاستثمار الموجه لقطاع السياحة؛ يتضمن عقد الامتياز الممنوح للمستثمر على العقار السياحي بنودا تحدد الهدف من منح الامتياز واستعمال العقار لغرض مشروع استثماري تحت طائلة الفسخ، مدة الامتياز وتجديده، تحديد انطلاق الأشغال، وأجال التنفيذ والتمديد المحتمل للأجال في حالة أسباب قاهرة، على أن لا تعتبر صعوبات التمويل سببا قاهرا، وتحت طائلة الفسخ في حالة عدم احترام مدة الانجاز، مع احترام جميع الأحكام النوعية للاستثمارات المتوقع انجازها في مناطق التوسع السياحي.

كما يجب أن يتضمن عقد الامتياز، تحت طائلة البطلان، شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن للامتياز قبل إتمام المشروع ولأي طرف أن يثير فسخ العقد في حالة الخطأ في تعيين الحدود وفي المساحة المعلنة، أو ضم الامتياز ملكا أو جزءا غير قابل أن يكون محل للامتياز، كما يتم فسخ الامتياز في أي وقت باتفاق الطرفين، أو بمبادرة الإدارة إذا لم يحترم المستفيد بنود دفتر الشروط، وفي هذه الحالة بعد توجيه إعدار برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام، تباشر الجهات القضائية المختصة في إجراء إسقاط الحق بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص

إقليمياً، طبقاً لإحكام المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية<sup>32</sup>.

على أنه بالنسبة لعمليات الاستثمار في الأوعية العقارية خارج مناطق التوسع السياحي، فيبقى مرتبط بصورة أساسية بالأملاك الخاصة للخصائص وتخضع عمليات الانجاز فيها إلى احترام القواعد العامة للتعمير والبناء في هذه الأوعية وكذا المعايير المحددة لتصنيف المؤسسات الفندقية المنصوص عليها<sup>33</sup>، بعد أخذ موافقة اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية<sup>34</sup>.

وقصد تحفيز وتيرة تنمية القطاع السياحي والتي تنتج عنها آثار إيجابية على الاقتصاد الوطني، أنشأت الدولة عدة إجراءات تدعيمية وكذا امتيازات جبائية لصالح الاستثمار السياحي، وأضفت قوانين الاستثمار المعمول بها آليات تهدف إلى مرافقة المستثمرين في إنشاء مشاريعهم الاستثمارية<sup>35</sup>، ويشمل أيضاً هذا الاستثمار النشاط السياحي باعتباره هو الآخر نشاطاً استراتيجياً بالنسبة للاقتصاد الوطني؛ يستفيد المستثمر من المزايا المنصوص عليها في قانون الاستثمار لاسيما المادة 07 منه؛ سواء بعنوان مرحلة الإنجاز أو مرحلة الاستغلال والمتمثلة في الإعفاء من الحقوق الجمركية، الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة، الإعفاء من دفع حق نقل الملكية والرسم على الإشهار العقاري عن كل المقننات العقارية، تخفيض في الإتاوة السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة خلال فترة الإنجاز<sup>36</sup>. ويغرض الاستفادة من هذه المزايا يتم تسجيل الاستثمار من طرف المستثمر نفسه أو من طرف كل شخص يمثل أمام الهيئات اللامركزية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار<sup>37</sup>، وتدوّن هذه المزايا في شهادة التسجيل مع الإشارة إلى المواد التي أنشأتها<sup>38</sup>.

وحسب نص المادة 09 من القانون المتعلق بالاستثمار السابق الذكر فإنه: "يخضع الاستثمار الفعلي من مزايا الانجاز المتعلق بالاستثمار المسجل للقيود في السجل التجاري، حيازة رقم التعرف الجبائي، والخضوع للنظام الجبائي الحقيقي"، أما بالنسبة للاستفادة من مزايا الاستغلال فتكون على أساس محضر معاينة للشروع في مرحلة الاستغلال كإجراء ملزم للمستثمر في غيابه يفقد المستثمر مزايا الاستغلال، حيث يثبت أنه قد أوفى بالتزامه في مجال اقتناء السلع والخدمات على الأقل بمستوى يسمح له بممارسة النشاط موضوع الاستثمار المسجل لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار طبقاً لشهادة التسجيل وأنه دخل في الاستغلال؛ وحددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19-149 المؤرخ في 29 أبريل 2019 المتعلق بمعاينة الشروع في مرحلة الاستغلال للاستثمارات شروط وكيفية إعداد معاينة الشروع في مرحلة الاستغلال من طرف الأشخاص المؤهلين التابعين لمركز تسيير المزايا للشبكات الوحيد اللامركزي التابع له الاستثمار، تتم التحقيقات على أساس الوثائق والزياره الميدانية<sup>39</sup>.

### مطلب ثاني: منح امتياز استعمال واستغلال العقار السياحي

في إطار تسيير بعض المرافق العمومية التي تدخل في إطار تطوير السياحة الحموية وسياحة الاستجمام والتي تقع ضمن الأملاك العمومية بطبيعتها، وتحتاج إلى تهيئة وحماية من نوع خاص، الأمر الذي يتطلب سهر السلطات العمومية على اختلافها بمراقبة سيرها، والحفاظة عليها كعامل لتزقيتها، لكن يبقى تسييرها مرهون بعنصر الاحترافية، وعملاً على ذلك أوجد المشرع قوانين ونصوص تطبيقية لكيفية استعمال وتسيير واستغلال هذا النوع من المرافق.

### فرع أول: منح امتياز استعمال واستغلال الشواطئ

يدخل تسيير الشواطئ ضمن مفهوم النشاط السياحي وكذا العقار السياحي، ولقد نظم المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتضمن القواعد العامة للإستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ<sup>40</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم 04-274 المؤرخ في 05 سبتمبر 2004 المتضمن امتياز استغلال الشواطئ<sup>41</sup>، ويكون استغلال الشاطئ مبدئياً عن طريق منح الإمتياز عن طريق المزايدة المفتوحة، وفقاً لمخطط تهيئة الشاطئ الذي يحدد بقرار من الوالي المختص إقليمياً<sup>42</sup>، مع إعطاء الأولوية لاستغلاله للمؤسسات الفندقية المصنفة والمتاخمة للشواطئ حسب شروط المزايدة<sup>43</sup>، واستثناء يمكن منحه بالتراضي إلى البلديات المعنية لإستغلاله في حالة عدم

جدوى عملية المزايدة<sup>44</sup>، ويتم استغلال الشاطئ بموجب اتفاقية بين صاحب الامتياز، يوقعها الوالي يتصرف لحساب الدولة كسلطة مانحة للامتياز وبين المستفيد الفائز بالمزايدة يدعى صاحب الامتياز سواء شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص بما فيها المجالس الشعبية البلدية، بعد دفع إتاوة تحددها مصالح أملاك الدولة<sup>45</sup>، وهذا لمدة 05 سنوات قابلة للسحب في حالة مخالفة دفتر الشروط المحدد بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 18 ماي 2006 المتضمن تحديد نماذج الاتفاقية ودفتر الشروط المتعلقة بامتياز الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة<sup>46</sup>.

غير أنه وبسبب ما أفرزته صعوبة التسيير خلال مواسم الاصطياف، وعدم التحكم الجيد في استغلالها بالنظر إلى الدور الفعلي والهدف المنشود من وراء مفهوم منح الامتياز الذي لم يفهمه المستغلون وأصحاب الامتياز، وتوهمهم امتلاك الشواطئ، اضطرت الدولة استثناء إلى إلغاء عمليات الامتياز من خلال تعليمة وزارية إتخذتها وزارة الداخلية والجماعات المحلية، منذ سنة 2015 حيث تم حصر عمليات منح الامتياز فقط لأصحاب المؤسسات الفندقية في إطار أهداف تسيير هذا المرفق الحساس.

### فرع ثاني: منح امتياز استعمال واستغلال المنابع الحموية

نظم المشرع الجزائري الاستغلال السياحي للمياه الحموية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007 الذي يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 12-205 المؤرخ في 06 ماي 2012، والمرسوم التنفيذي رقم 19-150 المؤرخ في 29 أبريل 2019، وفي إطار توجه الحكومة لعدم مركزية التدابير الإدارية أصبح منح الامتياز يتم بقرار من الوالي المختص، بعد موافقة اللجنة التقنية للمياه الحموية، بعدما كان يمنح الامتياز على المياه الحموية بقرار من الوزير المكلف بالمياه الحموية، حيث يتم منح الامتياز لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص الذي يقدم بطلب في هذا الشأن<sup>47</sup>، وفقا لدفتر شروط، يكون غير قابل للتنازل عنه أو التحويل ويمكن أن يخص كل المنبع الحموي أو جزء منه<sup>48</sup>، لمدة 20 عشرين سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة تحددها المصالح المختصة وهي مصالح أملاك الدولة<sup>49</sup>، ويشترط في صاحب الامتياز (الطالب) أن يكون له كفاءة مهنية متعلقة بالنشاط أو اللجوء إلى التعاون الدائم والفعال مع شخص طبيعي مكلف بتسيير الهياكل العلاجية أو استعادة اللياقة البدنية، وأن يكون هذا الطالب مالك للأرض الذي يوجد عليه المنبع الحموي، أو له حق التمتع أو سند تأجير مثبت بعقد رسمي يتضمن صراحة الهدف من استعمال واستغلال المياه الحموية لمدة لا تقل عن مدة الامتياز، وفي الحالة التي يكون فيها استعمال مياه البحر موضوع امتياز المياه الحموية يجب توفر الأرض التي يجب أن تقام عليه المؤسسة المعالجة لمياه البحر مع احترام القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فبراير 2002، وحيارة امتياز أو ترخيص باستعمال المياه البحرية طبقا للمادة 10 من الأمر رقم 76-80 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن القانون البحري والمعدلة بالمادة 06 من القانون رقم 98-05 المؤرخ في 25 يونيو 1998 والتي تنص على أنه: "يمكن أن تكون الأملاك العمومية البحرية موضوع رخص بالأشغال أو الامتياز أو الاستعمال المؤقت، وتصدر الرخصة السلطة المختصة، وتؤدي إلى دفع مستحقات محددة وفقا للتشريع المعمول به"<sup>50</sup>.

### الخاتمة:

لقد تناولت هذه الدراسة موضوع العقار السياحي باعتباره عقار كغيره من العقارات التابعة للأشخاص العامة أو الخاصة، يتم تحديدها سواء وفقا لاعتبارات محددة تدخل ضمن مفهوم الجذب السياحي أو بطبيعتها، ثم تطرقنا إلى الآليات القانونية لتسيير العقار السياحي وطرق منحه للمستثمرين من خلال عملية الامتياز، استنادا إلى النصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها.

ولاشك من خلال مجمل النصوص التي جاءت لتنظم العقار السياحي أو السياحة بصفة عامة ذات طابع حمائي، سواء لاكتساب العقار وعدم التعرض إليه من خلال الإعلان عن المناطق المحمية، وتنظيم واحترام الطابع والوجهة السياحية في إطار المخططات المعدة مسبقا كمقصد في إطار الإستراتيجية الوطنية للتنمية السياحية للبلاد.

كما يرتبط تسيير العقار السياحي سواء في إطار الاستثمار أو الاستغلال بالغرض المعد له وفقا لهذه السياسات التوجيهية المحددة والمجسدة ضمن مخطط التنمية السياحية، باعتبار أن العقار يلعب دورا حيويا في تحقيق التنمية المستدامة، والأرضية الأساسية التي تبنى عليها السياسات العمومية للدولة في مختلف المجالات.

ولكن رغم هذا يبقى على المستوى التطبيقي وجود عوائق للاستثمار السياحي ومشاكل مرتبطة أولا بالإدارة في حد ذاتها، وهي عدم الانتهاء من إتمام كامل دراسات مخططات تهيئة مناطق التوسع السياحي، وبالتالي عدم تهيئة الوعاء السياحي لاستقبال طلبات المستثمرين، بالإضافة إلى معوقات أخرى تتعلق بتطهير العقار السياحي في حد ذاته، باعتبار أن جزء كبير منه تابع لأملاك الخواص، والتي لم يتم تصفية اقتنائها لحد الآن، رغم وجود قوانين لإمكانية استرجاع هذه الأوعية العقارية سواء عن طرق ممارسة حق الشفعة أو نزع الملكية، ولذلك ولتنفيذ السياسة السياحية المرجوة خلال الأفق القريبة، ينبغي الإسراع في تهيئة باقي مناطق التوسع السياحي خاصة في ظل عزم الحكومة اللجوء إلى تدابير لامركزية عمل السلطات العمومية والتكفل بدراسة وتهيئة هذه المناطق.

أما فيما يخص استغلال الشواطئ لا تزال الرؤية غير واضحة وغير مستقرة حول طريقة تسييرها رغم صراحة النصوص القانونية سواء القانون المتضمن الاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، أو المرسوم التنفيذي رقم 04-274 المتضمن امتياز استغلال الشواطئ في ظل التعليمات الأخيرة لوزارة الداخلية المتضمنة إلغاء عمليات الامتياز، وعليه فإننا نرى ضرورة مراجعة أحكام هذه النصوص بما يتوافق مع التوجهات الأخيرة أو إلغاء هذه التعليمات المخالفة لهذه النصوص.

#### - قائمة المصادر والمراجع:

##### المصادر:

##### النصوص التشريعية والتنظيمية:

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.
- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 92 لسنة 1975.
- الأمر رقم 76-80 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن القانون البحري المعدل والمتمم، ج ر العدد 29 لسنة 1977.
- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم، ج ر العدد 49 لسنة 2008.
- الأمر رقم 15-02 المؤرخ في 23 يوليو 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر العدد 40 لسنة 2015.
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج ر العدد 49 لسنة 1990.
- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 03 أوت 2008
- القانون رقم 98-05 المؤرخ في 25 جوان 1998 المعدل والمتمم للأمر رقم 76-80 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن القانون البحري، ج ر العدد 47 لسنة 1998.
- القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتضمن التنمية المستدامة للسياحة، ج ر العدد 11 لسنة 2003.
- القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتضمن القواعد العامة للإستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر العدد 11 لسنة 2003.
- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ج ر العدد 11 لسنة 2003.
- القانون رقم 11-16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012، ج ر العدد 72 لسنة 2011.
- القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2013، ج ر العدد 72 لسنة 2012.

- القانون رقم 15-18 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015 المتضمن القانون المالية لسنة 2016.
- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر العدد 46 لسنة 2016.
- المرسوم رقم 88-323 المؤرخ في 05 نوفمبر 1988 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ج ر مؤرخة في 14 ديسمبر 1988.
- المرسوم التنفيذي رقم 04-274 المؤرخ في 05 سبتمبر 2004 المتضمن امتياز استغلال الشواطئ، ج ر العدد 56 لسنة 2004.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28 يناير 2007 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز، ج ر العدد 80 لسنة 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر العدد 13 لسنة 2007 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 12-205 المؤرخ في 06 ماي 2012 ج ر العدد 29 لسنة 2012، والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19-150 المؤرخ في 29 أبريل 2019، ج ر العدد 31 لسنة 2019.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007 المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 17 لسنة 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 27 لسنة 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-205 المؤرخ في 06 ماي 2012 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر العدد 29 لسنة 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر العدد 69 لسنة 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 17-102 المؤرخ في 05 مارس 2017 المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمار وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به، ج ر العدد 16 لسنة 2017.
- المرسوم التنفيذي رقم 19-149 المؤرخ في 29 أبريل 2019 المتعلق بمعاينة الشروع في مرحلة الاستغلال للاستثمارات، ج ر العدد 31 لسنة 2019.
- المرسوم التنفيذي رقم 19-150 المؤرخ في 29 أبريل 2019 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر العدد 31 لسنة 2019.
- المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 30 أبريل 2019 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها، ج ر العدد 33 لسنة 2019.
- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 18 ماي 2006، يحدد نماذج الاتفاقية ودفتر الشروط المتعلقة بامتياز الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة، ج ر العدد 70 لسنة 2006.
- تعليمة وزارية مشتركة رقم 001 المؤرخة في 06 أوت 2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، غير منشورة.

المراجع:

الكتب:

- 1- أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، الميمان للنشر والتوزيع، الرياض، السعودية، الطبعة الأولى 2011.
- 2- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، طبعة 2009.
- 3- عدلان بن غازي الشمراي، بيع العقار وتأجيريه في الفقه الإسلامي، إصدارات الجمعية الفقهية الإسلامية، الرياض، الطبعة الأولى، سنة 2016.

- 1- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.
- 2- المادة 02 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج ر العدد 49 لسنة 1990.
- 3- المادة 03 من قانون التوجيه العقاري، المرجع نفسه.
- 4- أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، الميمان للنشر والتوزيع، الرياض، السعودية، الطبعة الأولى 2011. ص 37.
- 5- عدلان بن غازي الشمري، بيع العقار وتأجيله في الفقه الإسلامي، إصدارات الجمعية الفقهية الإسلامية، الرياض، الطبعة الأولى، سنة 2016، ص 35.
- 6- القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتضمن التنمية المستدامة للسياحة، ج ر العدد 11 لسنة 2003.
- 7- أنظر المادة 08 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج ر العدد 69 لسنة 2012.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر العدد 13 لسنة 2007 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 12-205 المؤرخ في 06 ماي 2012 ج ر العدد 29 لسنة 2012.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 19-150 المؤرخ في 29 أبريل 2019 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007، المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر العدد 31 لسنة 2019.
- 10- المرسوم رقم 88-323 المؤرخ في 05 نوفمبر 1988 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ج ر مؤرخة في 14 ديسمبر 1988.
- 11- المادة 02 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 92 لسنة 1975.
- 12- عمار بوضيف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية في الجزائر، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، ذكرته نعيمة حاجي في مؤلفها، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، طبعة 2009 ص 19.
- 13- أنظر المادة 20 من القانون 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ج ر العدد 11 لسنة 2003.
- 14- أنظر المادة 16 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007 المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر العدد 17 لسنة 2007.
- 15- المادة 26 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14، المؤرخ في 20 جويلية سنة 2008، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 03 أوت 2008
- 16- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 شروط وكيفية إدارة وتسيير أملاك الدولة، مرجع سابق
- 17- أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427، مرجع سابق.
- 18- أنظر المادة 09، 10 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2009 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر العدد 13 لسنة 2007.
- 19- أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، المرجع نفسه.
- 20- يكون اقتراح التصريح بالمنفعة العمومية للمياه الحموية من طرف اللجنة التقنية للمياه الحموية على الوزير المكلف بالمياه الحموية، أنظر المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 مرجع سابق.
- 21- أنظر المادة 20 والمادة 16 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، المرجع نفسه،
- 22- تطبق هذه المادة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 94-11 المؤرخ في 29 يناير 1994 المتضمن تعريف الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها واستعمالها واستغلالها والذي تم إلغاؤه بالمادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المذكور أعلاه.
- 23- المادة 14 من القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، مرجع سابق.
- 24- أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28 يناير 2007 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز، ج ر العدد 80 لسنة 2007.
- 25- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر العدد 46 لسنة 2016.
- 26- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، المعدل والمتمم، ج ر العدد 49 لسنة 2008.

- 27- تم إلغاء مشروع المادة 53 من قانون المالية 2016، المتعلقة بتملك العقار السياحي على غرار العقار الفلاحي والعقار الصناعي، أنظر الموقع الإلكتروني: <http://www.elkhabar.com/press/article/94681>
- 28- القانون رقم 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2013، ج ر العدد 72 لسنة 2012.
- 29- الأمر رقم 15-02 المؤرخ في 23 يوليو 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، ج ر العدد 40 لسنة 2015.
- 30- تعليمة وزارية مشتركة رقم 001 المؤرخة في 06 أوت 2015 المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.
- 31- أنظر المادة 20 من القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، مرجع سابق، والمادة 18 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، مرجع سابق.
- 32- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة لأنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 27 لسنة 2009.
- 33- المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 30 أبريل 2019 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفية استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها، ج ر العدد 33 لسنة 2019، الذي ألغى كل من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 المؤرخ في 01 مارس 2000 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكذا كيفية استغلالها، ج ر العدد 10 لسنة 2000 وكذلك ألغى المرسوم التنفيذي رقم 2000-130 المؤرخ في 11 يونيو 2000، المحدد لمعايير تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب وشروط ذلك، ج ر العدد 35 لسنة 2000.
- 34- المرسوم التنفيذي رقم 2000-131 المؤرخ في 11 يونيو 2000، المحدد تشكيلة اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية وطريقة عملها، ج ر العدد 35 لسنة 2000.
- 35- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر العدد 46 لسنة 2016.
- 36- أنظر المواد 12، 13، 14 و 15 من القانون رقم 16-09 المؤرخ في 03 أوت 2016 المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر العدد رقم 64 لسنة 2016.
- 37- أنظر المواد من 02 إلى 12 من المرسوم التنفيذي رقم 17-102 المؤرخ في 05 مارس 2017 المحدد لكيفية تسجيل الاستثمار وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به، ج ر العدد 16 لسنة 2017.
- 38- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 17-102، المرجع نفسه.
- 39- أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 19-149 المؤرخ في 29 أبريل 2019 المتعلق بمعاينة الشروع في مرحلة الاستغلال للاستثمارات، ج ر العدد 31 لسنة 2019.
- 40- القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتضمن القواعد العامة للإستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر العدد 11 لسنة 2003.
- 41- المرسوم التنفيذي رقم 04-274 المؤرخ في 05 سبتمبر 2004 المتضمن امتياز استغلال الشواطئ، ج ر العدد 56 لسنة 2004.
- 42- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 04-274 مرجع سابق.
- 43- المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 04-274، المرجع نفسه.
- 44- المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 04-274، المرجع نفسه.
- 45- تم تعديل المادة 04 من الاتفاقية النموذجية بموجب أحكام المادة 60 من القانون رقم 11-16 المؤرخ في 28 ديسمبر 2011 المتضمن قانون المالية لسنة 2012، ج ر العدد 72 لسنة 2011، حيث أصبح يوجه ناتج الامتياز لإستغلال السياحي للشواطئ أثناء موسم الاصطياف لفائدة البلديات الساحلية.
- 46- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 18 ماي 2006، يحدد نماذج الاتفاقية ودفتر الشروط المتعلقة بامتياز الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسياحة، ج ر العدد 70 لسنة 2006.
- 47- المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007 الذي يحدد شروط وكيفية منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية المعدل، ج ر العدد 13 لسنة 2007.
- 48- المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007، المرجع نفسه.
- 49- المادة 37 و 38 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فبراير 2007، المرجع نفسه.
- 50- المادة 10 من الأمر رقم 76-80 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن القانون البحري ج ر العدد 29 لسنة 1977 والمعدلة بالمادة 06 من القانون رقم 98-05 المتضمن القانون البحري ج ر العدد 47 لسنة 1998.