

## الآليات والضمانات القانونية الموجهة لاستقطاب المستثمر في المجال السياحي

د/والي عبد اللطيف أستاذ محاضر (أ)

جامعة محمد بوضياف المسيلة

أ/زغلامي حسبية أستاذة مساعدة

جامعة الشيخ العربي التبسي تبسة

### ملخص:

تتوفر الجزائر على إمكانيات طبيعية هائلة، يمكن أن تجعل من السياحة الجزائرية قطبا سياحيا من الدرجة الأولى و هو ما سيعود بالنفع على الاقتصاد الوطني من ناحية و يساهم في تخطي الأزمة التي تمر بها البلاد بسبب انهيار أسعار البترول من ناحية أخرى و لا يتحقق ذلك إلا إذا تمكنت الدولة من خلق مناخ خصب يستقطب المستثمرين في هذا المجال، و يكون ذلك عن طريق بذل الدولة مجموعة من الجهود و المبادرات وتقديم ضمانات على جميع المستويات حتى تتمكن من جذب المستثمرين سواء كانوا وطنيين أو أجانب.

### Abstract :

Algeria consists of a great amount of natural potentials which can make the Algerian tourism a first class touristic pole. As a consequence, it may enrich the national economy from one hand, and help to overcome the crisis that the country is suffering from due to the collapse of oil prices on the other hand. This may be reached only if the country took initiatives and efforts, and provided guarantees to create a suitable atmosphere that can attract both foreign and national investors.

## مقدمة:

تعتبر الجزائر بلدا سياحيا بامتياز، نظرا لما تتوفر عليه من موارد وإمكانيات سياحية عظيمة، بفضل الموقع الاستراتيجي الذي تركز عليه، فهي تقع شمال القارة الإفريقية مما يجعلها من دول المغرب العربي كما تعتبر من دول البحر الأبيض المتوسط، فضلا عن المقومات المختلفة التي تشتمل عليها و التي جعلتها تتميز بمظاهر طبيعية متنوعة نادرا ما نجدها مجتمعة في دولة واحدة، صحراء شاسعة، واحات، غابات، أنهار، ومناخ معتدل ومقومات تاريخية وثقافية مختلفة ومواقع أثرية متعددة، حيث تحظى بأكبر متحف مفتوح على الهواء الطلق موجود في الصحراء الكبرى المتمثل في الهقار والطاسيلي، كما تعد موطننا لحضارات كثيرة، كل هذه الأمور تشكل شروطا محفزة لتنمية سياحية مستدامة، إلا أن عدم الاهتمام بها في مسارها التنموي حال دون الاستفادة منها والتعريف بمكوناتها محليا ودوليا، فقد ركزت الدولة الجزائرية جل توجهاتها على قطاع المحروقات منذ الاستقلال باعتباره القطاع الأضمن آنذاك لجلب العملة الصعبة كما أن سياستها السياحية عرفت تراجعا جراء الظروف والتغيرات الداخلية والخارجية إبان العشرية السوداء.

وبغض النظر عن ذلك فإن المعطيات والمقومات السياحية التي تحتضنها الجزائر تظهر لنا أهمية التركيز على القطاع السياحي للنهوض به وجعله من بين القطاعات الإستراتيجية للدولة، فالأموال التي يمكن أن تدخل إلى الخزينة العمومية جراء الاستثمار في هذا القطاع يستدعي وجوبا الالتفات إلى هذا المورد الجديد الغير قابل للنفاذ بل على العكس فهو يعتبر من الثروات المستدامة، ولكن لا يتأتى ذلك إلا من خلال السعي إلى توفير مناخ جيد للاستثمار من خلال وضع آليات وتقديم مجموعة من الضمانات لاستقطاب المستثمرين وحملهم على الاستثمار في المجال السياحي كالعامل على تحفيز العقار السياحي بالدرجة الأولى لأن الاهتمام به وتوفيره

يعد المفتاح لنجاح العديد من الاستثمارات ذات المردودية العالية التي تكون لها حتما انعكاسات ايجابية على الاقتصاد الوطني، بالإضافة إلى تحين المنظومة القانونية الاستثمارية بما يتماشى ومقتضيات الاستثمار خاصة في مجال الهندسة الضريبية والحوافز الجبائية والتسهيلات الجمركية، دون أن ننسى الضمانات القضائية الممنوحة للمستثمر لاسيما فيما يتعلق بالتحكيم كوسيلة لفض النزاعات التي يمكن أن تنشأ عن عقود الاستثمار.

ومن هذا المنطلق يمكن طرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى يمكن القول أن المشرع الجزائري قام بتكريس الآليات والضمانات القانونية اللازمة للنهوض بالقطاع السياحي وجذب المستثمرين للارتقاء إلى المستوى المطلوب على غرار ما عليه في الدول الأخرى وخاصة دول الجوار كتونس والمغرب؟

للتعامل مع الإشكالات المحورية لهذه الورقة البحثية، سنحاول ضبط المادة العلمية المتوفرة لدينا وفق إطار منهجي يستند أساسا على المنهج الوصفي التحليلي في الدمج بين معطيات متعددة و وفق خطة عمل تعتمد على تقسيما ثنائيا على النحو التالي:

المبحث الأول: الآليات القانونية الخاصة بتفعيل العقار السياحي.

المبحث الثاني: الضمانات الخاصة بتشجيع الاستثمار في القطاع السياحي.

المبحث الأول: الآليات القانونية الخاصة بتفعيل العقار السياحي.

إن العقار السياحي في الجزائر يكتسي كما هو الحال في العديد من الدول أهمية قصوى لما له من دور فعال في التنمية وخلق فرص الاستثمار المهيكل والمنتج، لذلك اهتم المشرع الجزائري بهذا النوع من العقارات منذ الاستقلال وهو ما يمكن استنتاجه من خلال العديد من النصوص القانونية الصادرة في هذا الشأن، وسنتطرق من خلال هذا المبحث إلى تعريف العقار السياحي وتحديد طبيعته القانونية بالإضافة إلى مكوناته .

## المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي.

بالرجوع إلى النصوص القانونية المختلفة المتعلقة بالمنظومة العقارية السياحية، نجد أن المشرع الجزائري لم يقم بوضع تعريف للعقار السياحي وإنما باشر الحديث عن مكوناته، الأمر الذي يستدعي منا الوقوف على النصوص القانونية المتعلقة بهذا النوع من العقارات للوصول إلى وضع تعريف شامل له تتضح من خلاله طبيعته القانونية.

**أولاً: تعريف العقار السياحي:** بالرجوع إلى أحكام المرسوم رقم 75/66 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية الذي تم إلغاؤه بموجب المادة 51 من القانون رقم 03/03<sup>(1)</sup> المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية نجد أنه لم يعرف العقار السياحي وكذلك نفس الشيء بالنسبة للقانون 03/03 السالف الذكر، حيث تعرض هذا الأخير مباشرة إلى تشكيل<sup>(2)</sup> العقار السياحي دون أن يورد تعريفاً له.

والملاحظ أن العقار السياحي يتكون من مصطلحين اثنين، العقار وهو كما نصت عليه المادة 683 من القانون المدني: "هو كل شيء مستقر يجيزه ثابتاً فيه لا يمكن نقله منه دون تلف"، أما بالنسبة للسياحة فتعني معاني متعددة للناس والعالم وكل يعرفها حسب منظوره<sup>(3)</sup>، فقد عرفها المدير العام للجمعية البريطانية للسياحة والعطلات ليكوريش بأنها "ذلك الجزء من الاقتصاد القومي الذي يعنى باستضافة المسافرين الذين يزورون أماكن خارج المواطن التي يقيمون أو يعملون فيها"<sup>(4)</sup>، أما الأستاذة الفرنسية ميشيل برييه فهي ترى أنه من الأنسب إعطاء كلمة سياحة مضمونا واسعا جداً، لذلك فإن السياحة تعني الانتفاع بالإجازات أو أوقات الفراغ للتمتع بالمصادر أو المغريات الطبيعية أو الثقافية في منطقة تبعد إلى حد ما عن موطن الإقامة المعتادة.<sup>(5)</sup>

وانطلاقاً مما سبق وحتى نقول بوجود عقار سياحي يجب أن يتوفر لدينا عقار بالمفهوم القانوني بالإضافة إلى احتوائه واقتترانه بأنشطة سياحية تستقطب السياح إليها ومن هنا يمكن أن يعرف العقار السياحي تبعاً للغرض الذي وجد من أجله فيقصد به ذلك الوعاء العقاري المصنف بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي، والذي يمنح صاحبه حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة.

**ثانياً: الطبيعة القانونية للعقار السياحي:** تنص المادة 19 من القانون 03/03 السالف الذكر على أنه: "أياً كانت الطبيعة القانونية للأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية يخضع استعمالها و استغلالها لأحكام هذا القانون والقانون رقم 04/98..."، كما تنص المادة 20 من نفس القانون على أنه: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص". إذا قمنا بعملية إسقاط للمادة 19 على ما تضمنته المادة 20 نجد أن الطبيعة القانونية للعقار السياحي لا تخرج عن أمرين، فإما أن يكون ملكاً وطنياً وإما أن ترجع ملكيته للخواص.

**أولاً: العقار السياحي ملك وطني:**<sup>(6)</sup> ومعنى ذلك أن يكون هذا العقار ملكاً للدولة أو احد هيئاتها، إلا أنه يجب التمييز بين ما إذا كان من الأملاك الوطنية العمومية أو من الأملاك الوطنية الخاصة، فإذا كان يقع ضمن العقارات المنصوص عليها في المادتين 15<sup>(7)</sup> و 16<sup>(8)</sup> من القانون رقم 30/90 المتضمن للأمالك الوطنية فهو من الأملاك الوطنية العمومية، وما خرج عنها فهو من الأملاك الوطنية الخاصة.<sup>(9)</sup>

**ثانياً: العقار السياحي ملك للخواص:**<sup>(10)</sup> ويقصد بالعقارات التابعة للخواص في مجال العقار السياحي تلك التي تعود ملكيتها للخواص إلا أنها ذات طابع سياحي أي أنها تقع داخل مناطق التوسع أو المواقع السياحية وتكون قابلة للبناء طبقاً لمخطط

التهيئة السياحية بحيث يمنع على مالكيها أن يستعملها أو أن يستغلها خارج الغرض الذي خصصت له وهو ما نستشفه من قراءة نص المادة 19 من القانون رقم 03/03.

### المطلب الثاني: تشكيل العقار السياحي

بالإطلاع على النصوص القانونية المتعلقة بالعقار السياحي نجد أن لهذا الأخير ثلاث صور:

**أولاً: مناطق التوسع السياحي:** وهي كما نصت عليها المادة 1/02 من القانون رقم 03/03 "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"، أي أن مناطق التوسع السياحي تتمثل في تلك الفضاءات المحمية والمصنفة والمحددة وفق نصوص قانونية تشتمل على تخطيط ضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المكلف بتوجيهه واستقبال التجهيزات الفندقية والسياحية.<sup>(11)</sup>

ومن أمثلة مناطق التوسع السياحي ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 226/09<sup>(12)</sup> المتضمن تحديد منطقتي التوسع والموقعين السياحيين لزلفانة (ولاية غرداية) وحمام بوحجر (عين تيموشنت) والتصريح بهما وتصنيفهما.

**ثانياً: المناطق السياحية:** تعتبر المواقع السياحية هي الأخرى جزءاً لا يتجزأ من العقار السياحي ولا يقل أهمية عن مناطق التوسع السياحي ولقد عرفت الفقرة 02 من المادة 02 من القانون رقم 03/03 المواقع السياحية على أنها كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب كواحات الصحراء أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية كالحظائر الوطنية الطبيعية أو بنايات مشيدة عليه مثل الأماكن والآثار التاريخية، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية

والذي يجب تامين أصالته والمحافظة عليه من التلف و الاندثار سواء بفعل الإنسان أو بفعل الطبيعة.

وتجدر الإشارة في هذا الصدد أن المواقع السياحية تمثل نقطة الانطلاق إلى ما يسمى بمناطق التوسع السياحي، حيث أن جميع الأماكن التي تحتوي على أنشطة سياحية أو مناطق سياحية كالواحات والغابات مثلا تعتبر في بادئ الأمر مواقع سياحية وبعد عملية تحديديها وتصنيفها تتحول إلى مناطق التوسع السياحي.

**ثالثا: المنطقة المحمية:** لقد تم التطرق للمنطقة المحمية في الفقرة الثالثة من المادة 02 المذكورة آنفا على أنها جزء من منطقة التوسع السياحي أو موقع سياحي غير قابلة للبناء وتستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاتها الطبيعية كالحظائر الوطنية أو الأثرية كالمحميات الأثرية،<sup>(13)</sup> أو الثقافية كالحظائر الثقافية، وتعتبر من المناطق أو المجالات المحمية،<sup>(14)</sup> حسب ما جاء في نص المادة 15 من القانون رقم 02-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة والتي لها علاقة بالسياحة ويمكن أن تكون وجهة لاستقبال الجمهور ما يسمى بالمنطقة الفاصلة ومنطقة العبور بالإضافة إلى الأماكن والآثار الطبيعية.

وتشتمل المناطق المحمية على عشر (10) حظائر وطنية وأربع (04) محميات طبيعية وأربعة (04) مراكز للصيد وثلاث (03) مراكز لتربية المصيدات، حيث تغطي هذه المساحات المحمية حوالي 53.000.000 هكتار وقد صنفت اليونسكو حظائر جرجرة والقالة والطاسيلي بصفتها محميات للمحيط الحيوي وقد ساهم إنشاء المناطق المحمية في إنعاش بيولوجي جديد وفي تبني نظرة أحسن فيما يتعلق بالتنمية.<sup>(15)</sup> ومن قبيل إجراءات المحافظة على المناطق المحمية، تم تصنيف<sup>(16)</sup> شرفات غوفي المصنفة سنة 1930 كموقع ثقافي والتي تعتبر من أهم المناطق السياحية في ولاية باتنة كمعلم سياحي بقرار ولائي تحت رقم 2005/787 بتاريخ 03 جويلية

2005 وذلك من طرف مصالح البيئة بالولاية حيث بات يمنع القيام بأي نشاط كالصيد أو الرعي أو إقامة بناءات فوضوية أو القيام بأي نشاط يخل بالتوازن الايكولوجي خاصة التهيئة دون الحصول على رخصة من طرف والي الولاية.<sup>(17)</sup>

### المطلب الثالث: كيفية استغلال العقار السياحي

يعتبر العقار السياحي من بين الوسائل المثلى للاستثمار لذلك سعى المشرع إلى تنظيم طرق استغلاله بهدف النهوض بقطاع السياحة باعتباره مورداً إضافياً نظراً إلى العوائد المالية الكبيرة التي يمكن أن يوفرها في الأمد المتوسط والبعيد ولما يوفره من فرص لخلق الثروة والتخفيف من حدة الكثير من المشاكل الاقتصادية باعتبارها بديلاً استراتيجياً يغني الدولة عن الاعتماد على مصادر الثروة الناضبة كما أن لها دوراً أساسياً في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

ولا يتأتى استغلال العقار السياحي إلا بعد تهيئته وفقاً للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الوارد على مناطق التوسع السياحي حتى يصبح جاهزاً لاستقبال المشاريع الاستثمارية السياحية، ومن هنا سنتطرق إلى تهيئة العقار السياحي ثم نعرض على العقود الخاصة باستغلال العقار السياحي.

أولاً: تهيئة العقار السياحي: لا يمكن أن يتم الاستثمار في العقار السياحي إلا بعد أن يغطيه مخطط توجيهي خاص به يحدد ويوضح المشاريع التي يمكن إقامتها كما يبين المناطق التي يمكن استغلالها ويحدد صيغ ذلك الاستغلال.

مخطط التهيئة السياحية:<sup>(18)</sup> قبل القيام بأي عملية استغلال للعقار السياحي لابد من تهيئته وفقاً للمخطط التهيئة السياحية، حيث يشكل هذا الأخير الإطار الاستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر والذي يعلن عن نظرتها للتنمية السياحية الوطنية في مختلف الآفاق، على المدى القصير، المدى المتوسط والمدى الطويل في إطار التنمية المستدامة، ويعتبر أيضاً جزءاً لا يتجزأ من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم فهو الوثيقة



التي تعلن الدولة من خلالها لجميع الفاعلين وجميع القطاعات وجميع المناطق عن مشروعها السياحي الإقليمي، فالمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية عبارة على أداة تترجم إرادة الدولة في تثمين القدرات الطبيعية والثقافية والتاريخية للبلاد، ووضعها في خدمة السياحة الجزائرية قصد الارتقاء بها إلى درجة الامتياز في المنطقة الأورومتوسطية، حيث يقدم هذا المنطلق لمحمل أنحاء البلاد التوجهات الإستراتيجية للتهيئة السياحية في إطار تنمية مستدامة.

وبالتالي فإن مخطط التهيئة السياحية يهدف أساسا إلى: (19)

- التنمية المنسجمة للمنشآت والهياكل السياحية والاستغلال العقلاني لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وكذا الحفاظ عليها.
- إدماج الأنشطة السياحية ضمن أدوات تهيئة الإقليم و التعمير.
- إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة، من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال لما تزخر به من مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
- تحديد برنامج النشاطات التي يجب إنجازها.
- تحديد الاستثمارات المناسبة.
- إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها.

**التهيئة السياحية:** حيث تتم عملية تهيئة وإنجاز المشاريع السياحية طبقا لمواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية وذلك لتفادي النمو الفوضوي للهياكل السياحية، فالتهيئة السياحية هي عبارة على جملة من التجهيزات المنجزة من أجل السماح بالاستغلال السياحي لمناطق التوسع والمواقع السياحية، حيث تعنى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بعملية التهيئة السياحية وفقا لما تنص عليه المادة 20 من القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياح،<sup>(20)</sup> وكما عبرت عنها المادة 03 من القانون السالف الذكر فهي تتمثل في مجموعة من الأشغال تهدف إلى إنشاء المنشآت

القاعدية والفضاءات والمساحات الموجهة لاستقبال استثمارات سياحية، تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها.

فالإمكانات الطبيعية، البشرية والتاريخية التي يزخر بها أي نطاق جاذب للزوار لا تكفي لتحقيق وظيفة سياحية تقوم بدورها على أكمل وجه، بل ينبغي تدعيم هذه المؤهلات بالمنشآت السياحية التي سترافق السائح خلال عطلته، كالفنادق، المطاعم، مراكز التسلية... إلخ، فالتهيئة السياحية إذن هي مجموعة التوجيهات القانونية والتقنية التي تهدف إلى تدعيم المجالات المؤهلة سياحيا ببرمجة منشآت قاعدية سياحية جديدة، بالإضافة إلى تطوير وصيانة الهياكل السياحية القديمة دون إهمال التوازن البيئي في هذه النطاقات الإستراتيجية.

وحيث أن التهيئة السياحية تقع على عاتق الدولة، فإن المادة 04 والمادة 07 من القانون رقم 01/03 تؤكد على دعم الدولة والجماعات المحلية<sup>(21)</sup> لتنمية النشاطات السياحية وترقيتها مع توفير الشروط الضرورية لترقية الاستثمار.

وتختلف توجيهات التهيئة داخل أي مجال سياحي حسب عوامل أساسية مهمة تتمثل في موقع المنطقة، طبيعة الإمكانات السياحية فيها وكيفية استخدام الأرض على مستوى هذه النطاقات، وبالاعتماد على هذه العوامل يمكن تطبيق إجراءات التهيئة السياحية على ثلاث مستويات هي:<sup>(22)</sup>

- على المستوى الأول: عندما يتعلق الأمر بالمناطق الشاغرة والحالية من أي تجهيز يمارس فيه نشاط سياحي، تسهل عمليات التهيئة السياحية التي ستقتصر على إجراءات التهيئة التالية، تقدير الإمكانات السياحية التي تزخر بها المنطقة دون إهمال الآثار السلبية التي يمكن أن تسببها العوائق السياحية السائدة في المنطقة، تحديد المقاييس النظرية للاحتياجات اللازمة لاستقبال السياح وبرمجة مشاريع سياحية لتدعيم المنطقة

اعتمادا على مبدأ اختيار التجهيز الملائم في المكان المناسب مع الأخذ بعين الاعتبار الاحتياطات اللازمة لمنع تدهور المجال السياحي والمحيط.

- على المستوى الثاني: المناطق التي تتمركز فيها تجهيزات سياحية وغير سياحية التي من شأنها أن تشكل عرقلة حقيقية دون أن تصل إلى درجة الخطورة أثناء تدخل وسائل التهيئة السياحية بسبب الخلل الناتج عن استهلاك المجال السياحي بطريقة عفوية دون أن تشملها أي دراسة سابقة، لذلك ينبغي إعادة تهيئتها بتقدير الإمكانيات والعوائق السياحية التي تتميز بها المنطقة، مع تحليل مراحل النمو العمراني وكيفيات استخدام الأرض في المنطقة من أجل إيجاد الإجراءات المناسبة لإعادة إصلاح التوزيع العشوائي للأنشطة السياحية على مستوى النطاقات وصيانة وتطوير الهياكل القديمة بالإضافة إلى تدعيمها بمشاريع سياحية جديدة

- على المستوى الثالث: أما عندما يتعلق الأمر بالاستغلال السياحي المفرط بسبب الاستغلال اللامدروس لهذه المناطق التي احتشدت بتجهيزات غير سياحية وأخرى سياحية كالفنادق والمطاعم بهدف الحصول على أكبر مردودية دون الأخذ بعين الاعتبار القيمة الطبيعية لها، ففي هذه الحالة تتدخل التهيئة السياحية لوضع حلول مناسبة حسب درجة خطورة الوضع.

الترقية السياحية: تنص المادة 08 من القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة على أنه: "تلزم الإدارات العمومية وللدولة والجماعات الإقليمية وكذا الهيئات العمومية في إطار اختصاصاتها بإدراج الترقية السياحية ضمن سياستها الإقطاعية وعليه تقتضي ترقية السياحة في الجزائر إشراك كل الجهات المعنية من بينها الجماعات المحلية والمنظومة التربوية والمجتمع المدني وكل الفاعلين الاقتصاديين، بمعنى أن الترقية السياحية هي كل عمل إعلامي اتصالي موجه لثمين القدرات والمؤهلات السياحية وتتضمن على وجه الخصوص دراسات السوق وبرامج الاتصال، وتلجأ إلى مختلف

أشكال التسويق من معارض ومنشورات ووسائل الإعلام المتخصصة والتقنيات العصرية في مجال التصوير والإنجاز والنشر.

### المطلب الثاني: العقود الخاصة باستثمار العقار السياحي.

في سبيل ترشيد استخدام العقار السياحي اعتمد المشرع مجموعة من العقود التي تتم بموجبها عملية استغلال هذا النوع من العقارات الذي يعتبر من الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار خاصة وأن الجزائر في الآونة الأخيرة تسعى إلى رد الاعتبار للسياحة وتحسين سمعتها السياحية وذلك باستثمار القدرات العقارية التي تزخر بها والموجودة عبر كامل التراب الوطني، وتمثل هذه العقود أساسا في:

أولا: عقد إعادة البيع (التنازل سابقا): حيث يتم هذا العقد بين الوكالة الوطنية للتنمية السياحية التي تلتزم بنقل ملكية العقار السياحي إلى المشتري (مستثمر) مقابل ثمن نقدي يدفع مرة واحدة أو بالتقسيط حسب جدول استحقاق وفقا لما جاء في نص المادة 05 من الملحق الأول الخاص بدفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية للمرسوم التنفيذي رقم 23/07، فلقد أجاز المشرع من خلال نص المادة 25 من القانون 03/03 للوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة أن تقوم بإعادة بيع العقارات السياحية التي اقتنتها شرط قيامها بتهيئتها طبقا لمخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>(23)</sup>، على أن يلتزم المشتري لأجل الاستثمار بدفتر الشروط في استغلاله وإنجاز مشروع الاستثمار السياحي، حيث يستوجب عليه ألا يغير من الوجهة أو الطبيعة السياحية للعقار محل العقد وإلا جاز فسخ العقد طبقا لما نصت عليه المادة 27 من نفس القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية. وتخضع إجراءات إعادة البيع للمرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 28 يناير

2007 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية أو منح حق امتياز عليها.

ثانيا: عقد الإيجار: لقد نصت المادة 18 من القانون رقم 03/03 على عقد الإيجار باعتباره طريقة من الطرق المعتمدة في استغلال العقار السياحي إلا أنها لم تبين الأحكام القانونية التي تنظمه، وبما أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في تعاملها مع غير الدولة تعتبر تاجرة وفقا لما ورد في نص المادة الأولى من القانون المتعلق بتأسيسها،<sup>(24)</sup> معنى ذلك أنها تخضع في علاقاتها مع الغير للقانون الخاص ومن ثم تطبق القواعد العامة التي تنظم عقد الإيجار في القانون المدني.

ثالثا: عقد الامتياز: يمكن أن يتم استغلال العقار السياحي عن طريق الامتياز بالنسبة للاستثمارات التي تقع على العقارات السياحية التابعة للأماكن الوطنية العمومية أو الخاصة سواء تعلق الأمر بمناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية أو الشواطئ أو المياه الحموية، ويعتبر الامتياز الآلية الغالبة لاستثمار العقار السياحي، حيث يعرف الامتياز حسب ملحق المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتعلق بمنح امتياز أراضي الأماكن الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار على أنه: "العقد الذي تحول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأماكنها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص، مقيم أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية اقتصادية قصد استخدامه لانجاز مشروع استثماري".

والملاحظ أن المشرع الجزائري قام بوضع ترسانة قانونية في سبيل تنظيم هذا العقد ومن أهمها:

- المرسوم التنفيذي رقم 274/04 المحدد لشروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفيات ذلك.

- المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المحدد لشروط وكيفيات منح امتياز واستعمال واستغلال المياه الحموية المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 23/07 الذي يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها.
- المرسوم التنفيذي رقم 04/08<sup>(25)</sup> الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية المعدل والمتمم بموجب قوانين المالية لسنة 2011<sup>(26)</sup> و 2015.
- 1- امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية: طبقا للمادة 16 من القانون رقم 01/03 والمواد 78،77،76 من القانون رقم 12/05 المؤرخ في 04 سبتمبر 2005 المتعلق بالمياه والمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 المعدل والمتمم، يخضع استعمال واستغلال المياه الحموية لنظام الامتياز، حيث جاء في المادة 76 من القانون رقم 12/05: "يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأملاك العمومية الطبيعية للمياه، الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص يقدم طلبا بذلك طبقا للشروط المحددة في هذا القانون".
- وأضافت المادة 77 من نفس القانون أنه تخضع لنظام امتياز استعمال الموارد المالية العمليات التي تتضمن لاسيما تهيئة التنقيب أو الحفر عن مياه الحمامات التي كانت موضوع إجراء اعتراف بخصوصياتها العلاجية لاستغلالها لأغراض علاجية استشفائية، وقد حصرت المادة 3 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 69/07 امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية لأغراض علاجية في إطار مؤسسة تعمل وفقا للقواعد التقنية والعلمية المطبقة في هذا المجال، وحسب ما جاء في المادة 03 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 69/07 يشمل هذا الامتياز عمليات:

- جذب الماء الحموي أو المياه الحموية.
  - نقل وتخزين وتوزيع الماء الحموي العلاجي إلى المؤسسات العلاجية الأخرى.
  - استعمال واستغلال الماء الحموي.
  - كل العمليات الأخرى المرتبطة بالامتياز.
- ويمنح الامتياز على المياه الحموية بقرار من الوزير المكلف بالمياه الحموية بعد موافقة اللجنة التقنية للمياه الحموية، لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص الذي تقدم بطلب في هذا الشأن حسب نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07، وتنص المادة 24 من نفس المرسوم على أنه: "الامتياز غير قابل للتنازل عنه وغير قابل للتحويل ويمكن أن يخص منبع المياه الحموية كله أو جزءا منه ولا يمكن أن يكون موضوع تأجير من الباطن من طرف صاحب الامتياز للغير".
- شروط منح الامتياز على استعمال واستغلال المياه الحموية: يجب أن يكون طالب امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية إما:
    - مالكا للأرض التي يوجد عليها المنبع الحموي، وإما مالكا لحق التمتع أو لسند تأجير يتضمن صراحة الهدف من استغلال المياه الحموية المعنية لمدة تساوي على الأقل مدة الامتياز.
    - إثبات الكفاءة المهنية المتعلقة بالنشاط أو اللجوء إلى التعاون الدائم و الفعال لشخص طبيعي مكلف بتسيير الهياكل العلاجية واستعادة اللياقة البدنية.
    - توفر الأرض التي ستقام عليها مؤسسة المعالجة بمياه البحر.
    - حيازة امتياز أو ترخيص امتياز استعمال مياه البحر.
  - كيفية منح الامتياز: تنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 69/07 على أنه يرسل طلب الامتياز في خمسة نسخ إلى الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق

الوالي المختص إقليميا، ويجب على الوالي إرسال هذا الطلب مرفقا برأيه في أجل لا يتعدى شهرين، وبعد استلام الطلب مرفقا بالملف المحدد محتواه في الفقرة 3 من المادة 28 من نفس المرسوم ورأي الوالي، يقدمه الوزير المكلف بالمياه الحموية للجنة التقنية للمياه الحموية لدراسته، ويجب أن تبدي اللجنة رأيها في أجل شهر ابتداء من إعلامها والذي يكون إما بالموافقة أو الموافقة المشروطة أو الرفض وعلى الوزير المكلف بالمياه الحموية أن يفصل نهائيا في طلب الامتياز في أجل شهر.

ويمنح الامتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد ما لم يبد أحد الطرفين رغبته في إنهاء العمل به كتابيا قبل انتهاء المدة المتفق عليها طبقا للمادة 02 من الملحق الثاني، لأن الامتياز يمنح بصفة مؤقتة وقابلة للإبطال مقابل دفع إتاوة يحددها قانون المالية وحسب ما جاء في المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 في حالة وفاة صاحب الامتياز يستطيع ذوو حقوقه الاستمرار في استغلال الامتياز بشرط أن يعلموا الوزير المكلف بالمياه الحموية بذلك عن طريق الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى شهرين.

2- امتياز استغلال الشواطئ المفتوحة: وفقا لما جاء في القانون رقم 02/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بالاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، يتم الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوح للسباحة وفقا لنظام الامتياز عن طريق المزايدة المفتوحة أو عن طريق التراضي، ويمنح الامتياز لكل شخص طبيعي أو اعتباري ترسو عليه المزايدة، ويمنح حق الامتياز بصفة الأولوية إلى المؤسسات الفندقية المصنفة بالنسبة إلى الشواطئ التي تكون امتدادا لها، ويتم تحديد أجزاء أو مساحات من الشواطئ لتكون محل امتياز بقرار من الوالي المختص إقليميا، ويمكن أن يؤول الامتياز بالتراضي للمجالس الشعبية البلدية المعنية عندما تكون المزايدة غير مشمرة، وعلى صاحب الامتياز أن يلتزم شخصيا باستغلال الشاطئ المعني وللعلم لا يمكن أن يخص



الامتياز إلا أجزاء الشاطئ المخصصة للامتياز بمخطط تهيئة الشاطئ كما هو محدد بقرار الوالي كما جاء في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 274/04 المذكور أعلاه، و للوالي المختص إقليمياً أن يقرر في أي وقت وقف عملية منح الامتياز، و أن يقرر إجراء مزايدة مفتوحة جديدة حسب ما جاء في المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 274-04، و يمنح امتياز الشاطئ بصفة مؤقتة و قابلة للسحب لمدة 05 سنوات حسب المادة 23 من المرسوم التنفيذي نفسه.

3- امتياز الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية: وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 23/07 المتعلق بتحديد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، فيتطلب منح حق الامتياز إتباع ما يلي:

إجراءات الامتياز: تتعدد إجراءات امتياز العقار السياحي كما يلي:

- تهيئة العقار السياحي: يتطلب منح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية التهيئة النهائية لهذه الأراضي حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي نفسه وهي بحمل عمليات تحديد الأراضي والتهيئة في مجال التطهير والتزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء وفق المادة 05 من المرسوم التنفيذي نفسه، وبعد هذه التهيئة تقوم الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بتبليغ وزير السياحة وكذا الراغبين في الاستثمار بكل وسائل الاتصال وتزويدهم بكل المعلومات حول القطعة الأرضية المراد منح حق الامتياز عليها من خلال تحديدي ما يلي:

\* موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية.

\* سعر أو مبلغ الامتياز.

\* مساحة الأراضي أو امتيازات التهيئة الناجمة عنها.

- \* المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية وبرامج الاستثمار.
- \* المدخل والروابط بالشبكات وكذا الارتفاقات.
- \* الإعانات والدعائم المالية الممنوحة من طرف الدولة حسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي نفسه.
- تقديم الطلب: يتم إيداع طلبات منح حق الامتياز للعقار السياحي لدى وزير السياحة ويرفق بالطلب ملف يتضمن ما يلي:
  - \* لقب صاحب الطلب واسمه وعنوانه والغرض الاجتماعي له وكذلك عنوان المقر الاجتماعي بالنسبة للشخص الاعتباري.
  - \* دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لانجاز المشروع.
  - \* كشف تقديري وصفي للأشغال المراد انجازها وبرنامج الأشغال.
  - \* تعهد صاحب الطلب بانجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط مع احترام الطابع السياحي للأرض وفقا للمادة 07 من المرسوم التنفيذي نفسه.
- دراسة الطلب والموافقة عليه: عند تقديم الطلب يقوم وزير السياحة بإرساله مرفقا بملف الاستثمار إلى لجنة خاصة لدراسته والتي تبدي برأيها في أجل 08 أيام من تاريخ إيداعه عملا بنص المادة 09 من الرسوم التنفيذية 23/07 كما عليها إبداء رأي تقني في اجل 15 يوما من إيداعه على مستواها حسب ما تقتضيه المادة 10 من نفس المرسوم، ويمكن رفض الطلب للأسباب التالية:
  - \* عندما لا يستجيب المشروع للشروط القانونية المنظمة للامتياز.
  - \* إذا كان صاحب المشروع موضوع فسخ عقد بيع أو سحب نهائي لعقد الامتياز.
  - \* إذا كان المشروع المقدم من طرف صاحب الطلب لا يتوافق مع مواصفات مخطط التهيئة السياحية حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07.

أما في حالة الموافقة على الطلب فهنا يقوم وزير السياحة بإعلام صاحب المشروع برسالة مع وصل الاستلام حسب المادة 13 من المرسوم التنفيذي نفسه، بالإضافة إلى نسخة للوكالة الوطنية للتنمية المستدامة وإدارة الأملاك الوطنية التي تتولى تحرير العقد وفقا للمادة 19 من نفس المرسوم.

- التزامات صاحب الامتياز: عند قبول طلب الامتياز يكون لصاحب المشروع هذا الحق خلال مدة 20 سنة قابلة للتجديد يلتزم وفقها بطلب رخصة البناء حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي 421/04 المؤرخ في 20 ديسمبر 2004 المتعلق بتحديد كفاءات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخ مناطق التوسع والمواقع السياحية، في أجل 3 أشهر ابتداء من تاريخ تحرير عقد الامتياز وفقا للمادة 02 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية حسب الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 28 جانفي 2007 الذي يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها.

كما يلتزم صاحب حق الامتياز بتسديد إتاوة الإيجار السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة وفقا للمادة 04 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية حسب الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 23/07 المذكور آنفا، كما يلتزم بتحمل أعباء الرسوم والضرائب والمصاريف الأخرى الناتجة عن الامتياز، باستثناء التي يستفيد فيها من الإعفاء في إطار مزايا الاستثمار حسب المادة من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، كما يلتزم صاحب الامتياز بتحمل المسؤولية عن كل الأضرار التي تلحق بالغير بسبب

الامتياز وبالمقابل يلتزم بإبرام عقود التأمين المنصوص عليها قانونا وفق المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز.

وفي حالة إخلال صاحب الامتياز بالالتزامات الواقعة على عاتقه يسحب منه هذا الحق ويفسخ حسب الحالة وفق ما تنص عليه المادة 27 من القانون رقم 03/03 السالف الذكر.

### المبحث الثاني: الضمانات الخاصة بتشجيع الاستثمار في القطاع السياحي.

قبل التطرق إلى الضمانات الخاصة بتشجيع الاستثمار وحب أولا الإشارة إلى عامل أساسي ألا وهو الأمن، فالعامل الأمني يعتبر شديد التأثير على الطلب السياحي والاستثمار ضمنه، فلا شك أن تناقص التدفقات السياحية وشح الاستثمارات في هذا الجانب باتجاه الجزائر خلال السنوات السابقة يعود إلى تدهور الأوضاع الأمنية<sup>(27)</sup>، أما بالنسبة للمرحلة الراهنة تتميز بالاستقرار وعودة استتباب الأمن كفيلة بإعادة الاعتبار لهذا القطاع والوصول به إلى مصاف القطاعات السياحية في البلدان الأخرى خاصة الدول الشقيقة التي لا نقل عنها شأنا في الإمكانيات السياحية. ومن هنا لم يعد هناك ما يمنع من الاستثمار في القطاع السياحي الجزائري الذي يضمن حرية الاستثمار ويسعى إلى تقديم ضمانات مختلفة بالنسبة للمستثمرين سواء الوطنيين منهم أو الأجانب.

حيث تنص المادة 03 من الأمر رقم 08/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المعدل والمتمم<sup>(28)</sup> للأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار على أنه: (تنجز الاستثمارات في حرية تامة مع مراعاة التشريع والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة وتستفيد هذه الاستثمارات بقوة القانون من الحماية والضمانات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها...)، والمشرع الجزائري لم يكتف بالتكريس القانوني لمبدأ حرية الاستثمار فقام بتعزيزه والتأكيد عليه من خلال تكريس

مبدأ حرية التجارة والصناعة في نص المادة 37 من دستور 1996، باعتبار أن الاعتراف بمبدأ حرية الاستثمار من أهم الحوافز التي ينظر إليها المستثمر قبل اتخاذ أي قرار استثمار أمواله في بلد معين.<sup>(29)</sup>

وعليه فالاستثمار باعتباره دعامة أساسية للتنمية يحتاج إلى مناخ يجلبه ولا شك أن تحقيق الأمن القانوني والإداري والقضائي يساهم إيجابيا في ذلك، فالمستثمر سواء كان وطني أو أجنبي ومهما كانت المبادرات الشخصية المنصوص عليها في التشريعات والأنظمة فإنه لا يغامر إلا إذا تحقق من وجود بيئة استثمارية خصبة تشمل على مجموعة من المعطيات التي تجعله يقدم على الاستثمار في القطاع السياحي دون خوف أو تردد وهو ما سوف نتعرض إليه في الآتي:

### المطلب الأول: الضمانات القانونية.

أولا: فيما يتعلق بتمويل المشاريع السياحية: يتميز الاستثمار في المجال السياحي بنوع من الخصوصية تتمثل أساسا في أن مدة تنفيذ المشاريع السياحية تتسم بطول المدة نوعا ما، حيث تصل إلى 05 سنوات كما أن مردودية المشروع لا تظهر إلا بعد حوالي 08 سنوات<sup>(30)</sup>، ومن هنا تعتبر مسألة تمويل الاستثمارات السياحية العنصر الأساسي في نظر المستثمرين، حيث يقتضي الأمر وجود مؤسسات مالية وبنكية متخصصة في تمويل الاستثمارات السياحية على المدى الطويل، وهو ما لا يتوفر عليه النظام البنكي الجزائري الذي يقدم قروض على فترات قصيرة ومتوسطة لا تتماشى مع هذا النوع من الاستثمارات التي تحقق أرباح لتغطية القروض على المدى الطويل<sup>(31)</sup>.

ثانيا: فيما يتعلق بالامتيازات والتحفيزات الجبائية الممنوحة للمستثمر: تعول دول العالم سواء المتقدمة أو النامية على الحوافز الضريبية<sup>(32)</sup> كأسلوب لجذب الاستثمارات لما لها من تأثير على التنمية وزيادة معدلات النمو الاقتصادية والاجتماعية في الدول المضيفة للاستثمارات، وتتجلى أهمية ذلك خصوصا بالنسبة للدول النامية لكونها تفتقر إلى

رؤوس الأموال الذاتية الكافية لتمويل التنمية<sup>(33)</sup>، فالنسبة للاستثمار في المجال السياحي، اعتمدت قوانين المالية الجزائرية تدابير اقتصادية مالية وجبائية لفائدة قطاع السياحة، التي تعكس إرادة السلطات العمومية لتشجيع تنمية الاستثمار السياحي وذلك في إطار تنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، هذه التدابير لها تأثير ملموس في تطوير السياحة الوطنية كأداة للنمو الاقتصادي والتنمية المحلية، لذلك وضعت وزارة السياحة والصناعة التقليدية عدة أنماط للتحفيزات التي قد يستفيد منها المستثمرون في العقار السياحي تتمثل فيما يلي:

أولاً: الإعفاءات الضريبية والجبائية الممنوحة في إطار تحسين وجهة الجزائر السياحية:  
يستفيد المستثمرون في إطار تحسين وجهة الجزائر السياحية من الإعفاءات الضريبية والجبائية التالية:

- الإعفاء من الرسم على النشاط المهني المطبق على رقم الأعمال المحقق بالعملة الصعبة على النشاطات السياحية الفندقية، الحموية، الإطعام السياحي المصنف.

- تخضع الخدمات المتصلة بالنشاطات السياحية، والفندقية، والحموية، الإطعام السياحي المصنف، وكالات السياحة والأسفار للمعدل المخفض للرسم على القيمة المضافة من 17% إلى 7%.

ثانياً: الإعفاءات الضريبية والجبائية الممنوحة في إطار تطوير الاستثمار السياحي:<sup>(34)</sup>  
لقد خصصت وزارة السياحة والصناعات التقليدية للمستثمرين في القطاع السياحي الذي يشمل العقار السياحي أيضاً نمطا آخر من التحفيزات الضريبية والجبائية، حيث تستفيد الاستثمارات في المشاريع السياحية المنجزة على مستوى ولايات الشمال والجنوب على التوالي من تخفيض نسبته 3% و 4.5% من معدل الفائدة المطبقة على القروض البنكية.

- الإعفاءات من كل الضرائب والرسوم الجبائية أو البلدية مهما كانت تسميتها أو طبيعتها المسجلة على بطاقة التسريح ببناء مؤسسات فندقية وسياحية وحموية.

- سهولة استيراد عتاد البناء والوسائل والتجهيزات، سيارات العمل والتأثيث اللازم للبناء، تهيئة وتجهيز المؤسسات الفندقية، السياحية والحموية في المستوى المطلوب ومعفى من كل الضرائب حقوق الجمارك والرسوم الجبائية، شريطة أن تكون القيمة الكاملة لهذه الواردات لا تتجاوز غالى حد ما حاجز التكلفة التقديرية الشاملة للاستثمار.

- الإعفاءات من كل الضرائب والرسوم الجبائية والبلدية المسجلة على حساب الاستغلال وهذا لفترة 07 سنوات ابتداء من الشروع في استغلالها.

- الإعفاء من الضريبة على المدخول بقسط متغير للفوائد الصافية التي تخضع للضريبة والمنبثقة عن استغلال المؤسسات الفندقية السياحية والحموية.

- وضع نظام مستقل يجمع البنوك والمؤسسات الفندقية أو السياحية المتعلقة بتحويل رؤوس الأموال الآتية من الخارج وكذا المبالغ المستعملة لغرض تمويل المشاريع.

ثالثا: الإعفاءات الضريبية والجبائية الممنوحة في إطار تنفيذ مخطط جودة السياحة الجزائرية: في إطار تنفيذ مخطط جودة السياحة الجزائرية تم وضع جملة من التحفيزات

الجبائية والضريبية تتمثل في التحفيزات التالية:

- تستفيد الأعمال المتعلقة بعصرنة المؤسسات السياحية والفندقية المقرر إنجازها في ولايات الشمال وولايات الجنوب المحققة في إطار مخطط جودة السياحة على التوالي من تخفيض نسبه 3% و 4% من معدل الفائدة المطبقة على القروض البنكية.

- تستفيد عمليات اقتناء التجهيزات والتأثيرات غير المنتجة محليا حسب المواصفات الفندقية التي تدخل في إطار عمليات العصرية والتأهيل تطبيقا لمخطط جودة السياحة الجزائرية، من المعدل المنخفض للحقوق الجمركية.
- ينشأ صندوق لإيداع الكفالة المطلوبة من وكالات السياحة والأسفار والموجهة لتغطية الالتزامات التي تعهدت بها هذه الوكالات.

### المطلب الثاني: الضمانات الإدارية.

أولا: فيما يتعلق بتسهيل الإجراءات الإدارية: ومفاد ذلك أن تبذل الدولة جهدا في سبيل تذليل العقبات الإدارية والبيروقراطية أمام المستثمر من خلال تبسيط ملف الاستثمار والمصادقة على المشروع في ظرف قصير بالإضافة إلى اللجوء إلى التكنولوجيا الحديثة لاستقبال الملفات والرد عليها في أسرع وقت ممكن وهو ما ذهب إليه المشرع الجزائري في قانون المالية التكميلي لسنة 2015،<sup>(35)</sup> كما تم التقليل من فترة معالجة ملفات مشاريع الاستثمار، فأوجب القانون أن تتم دراسة الملفات خلال 07 أيام ويتم إعلام المستثمرين المعنيين بعد موافقة اللجنة الوطنية عليها في يوم اجتماعها عن طريق البريد الإلكتروني ومختلف وسائل الاتصالات الحديثة، كما قلص هذا القانون كذلك من الوثائق الإدارية المطلوبة في الملف من 07 وثائق لتصبح 03 فقد تتمثل أساسا في طلب وثيقة تبرير الملكية وملف تقني للمشروع فقط.

ثانيا: فيما يتعلق بتكريس مبدأ الشفافية في المعاملات الاستثمارية: تعتبر الشفافية عنصرا مهما بالنسبة للمستثمرين ومن هنا وجب على الدولة تكثيف جهودها في هذا الجانب من اجل توفير مناخ ملائم وبيئة آمنة للاستثمار بعيدا عن الطرق غير القانونية التي يمكن أن يلجأ إليها المستثمر لتسهيل الإجراءات والحصول على الخدمة، كالرشوة والوساطة والمحسوبية، كون كثرة العراقيل وتعقد الإجراءات وانتشار البيروقراطية تعتبر



من المظاهر السلبية التي تؤدي إلى تفشي الفساد الإداري<sup>(36)</sup> ومنه عزوف المستثمرين جراء الصعوبات والعراقيل التي يتعرضون له.

### المطلب الثالث: الضمانات القضائية.

أولاً: القضاء التجاري كطريق أصيل لفض المنازعات الناشئة عن الاستثمار:<sup>(37)</sup> إن القضاء التجاري أصبح من أي وقت مضى مطالبا بالانفتاح على محيطه الخارجي والاطلاع على تجارب قضائية وثقافات قانونية أخرى، رغبة في تطوير واستيعاب ميكانيزمات العمل التجاري حتى يصبح قادرا على إيجاد الحلول المناسبة لما قد يعرض عليه من منازعات تجارية تتم مجال الاستثمار ومن ثم يكون فاعلا أساسيا في خلق مناخ سليم يسوده الاطمئنان والثقة والاستقرار ويشكل دعامة قوية لعملية التنمية وتشجيع الاستثمار، وحتى يقوم القضاء التجاري المتخصص بالدور المنوط به لاسيما في التحفيز على الاستثمار والمساهمة في خلق النشاطات الاقتصادية عليه أن يضمن امن المستثمرين ويصون حقوقهم في ظل سيادة القانون واستقلال القضاء، سواء كانوا وطنيين أو أجناب، إذ لا استثمار دون ضمانات قضائية واضحة.

ضاف إلى أنه يجب على القاضي التجاري أن يكون منفتحاً على المحيط الخارجي وعدم الاكتفاء بالتكوين القانوني والاهتمام بمسائل الاقتصاد والمحاسبة والشؤون المالية والتجارة الدولية والإعلاميات، ولا يتسنى للقاضي القيام بذلك إلا بتمكينه من جميع الوسائل العلمية والتكنولوجية في مجال الاتصال قصد البحث في القانون الأجنبي والاجتهاد القضائي المقارن لمسايرة التطورات والاتفاقيات الدولية، حتى يلعب القضاء الجزائي دورا مهما في بلورة اجتهاد قضائي وطني مستقل وإيجاد حلول علمية وواقعية بدلا من التشبث بحرفية النص.

ثانياً: التحكيم التجاري كطريق بديل لفض المنازعات الناشئة عن الاستثمار: أصبحت العديد من الدول النامية تنتهج سياسة التشجيع على جلب الاستثمار

وخاصة الأجنبي منه، وذلك عن طريق توفير مجموعة من الضمانات القانونية بمقتضى قوانين الاستثمار الداخلية للدولة التي يرغب في التعامل معها، لكن تلك الضمانات تبقى غير كافية في نظره لتأمين استثمار ضد المخاطر التي قد تعترضه ما لم تقترن بوسيلة قضائية بديلة عن القضاء الرسمي المتمثلة في التحكيم التجاري سواء كان على الصعيد الوطني أو الدولي، كونه يعتبر من أهم الوسائل المطمئنة للمستثمر باعتباره ضمانة إجرائية.<sup>(38)</sup>

ولقد نظم المشرع الجزائري التحكيم كوسيلة بديلة لحل المنازعات في المواد من 1006 إلى 1061 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والذي حاول من خلاله ضمان وصون<sup>(39)</sup> وحماية حق المستثمر الراغب في اللجوء إلى التحكيم لفض المنازعات التي قد تنشأ بينه أو بين الدولة المضيفة أو إحدى المؤسسات التابعة لها أو مع شخص يخضع للقانون الخاص، باعتبار أن التحكيم التجاري و خاصة الدولي منه أصبح يفرض نفسه في قضايا الاستثمار، فجميع العقود الاستثمارية تكاد تفرض شرط إحالة جميع منازعاتها إلى التحكيم التجاري، فالمستثمر الأجنبي يصير دائما على إضافة شرط التحكيم،<sup>(40)</sup> نظرا للمزايا التي يوفرها له من فعالية وسرعة وسرية والاقتصاد في التكاليف، كما أن الدولة المضيفة غالبا ما تجد نفسها ملزمة بقبول شرط التحكيم لجذب عقود الاستثمارات الأجنبية خاصة، ومحاوله الحد من التوسع في مفهوم النظام العام الذي من خلال التوسع في فهمه قد تلجأ بعض المحاكم إلى رفض منح الصيغة التنفيذية للمقررات التحكيمية.

**خاتمة:**

في نهاية هذه الورقة البحثية، وفي نطاق ما تم تناوله نصل إلى جملة من النتائج

والملاحظات:

تتمين الإمكانيات الطبيعية والتاريخية والثقافية التي تزخر بها الجزائر واستغلالها لصالح السياحة والعمل على الحفاظ عليها.

رغم أهمية العقار السياحي إلا أنه ظل مجهولا لمدة طويلة (فترة السبعينات، الثمانينات وحتى التسعينات)، مع غياب النص القانوني المعرف له والمحدد لمناطق التوسع السياحي المعنية بالاستثمار لأن الحافطة العقارية للقطاع السياحي يجب أن يغطيها مخطط التهيئة السياحية الخاص بها، وفي ظل تباطؤ إعداد مخططات التهيئة السياحية انعكس ذلك سلبا على تطوير القطاع وهذا يعود إلى عدم إحاطة هذا العقار بنظام قانوني يواكب التطورات التي يعرفها القطاع السياحي اليوم في دول العالم، ومن هنا وجب التسريع بإجراءات التصريح بمناطق التوسع والمواقع السياحية المقترحة للتصنيف عبر كامل التراب الوطني من أجل تنظيم استغلالها وحمايتها في نفس الوقت، مع تفعيل دور المخططات التوجيهية للتهيئة السياحية الصادرة لأجلها. ضرورة الاستمرار في التطبيق الفعلي والحقيقي لبرنامج المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية.

تذليل كل العقبات التي تقف أمام إنجاز مشاريع هذا المخطط كمشكل العقار السياحي ومشكل التمويل.

ضرورة إشراك القطاع الخاص ومنحه مكانة هامة في تنفيذ المشاريع المسطرة في هذا المخطط عن طريق منح المستثمر تسهيلات وتقديم مجموعة من الضمانات على جميع المستويات، سواء تعلق الأمر بالجانب القانوني أو الإداري أو حتى القضائي، بالإضافة إلى تفعيل الشراكة العمومية الخاصة وجعلها ملموسة وجدية.

تسليط الضوء على جل العراقيل والعقبات التي تقف أمام الاستثمار في القطاع السياحي.

## الهوامش:

- (1) القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003، المعدل بالأمر رقم 04-08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط و كفاءات منح امتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.
- (2) أنظر المادة 20 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع المواقع السياحية.
- (3) المشرع الجزائري لم يعرف السياحة لا في النصوص المتعلقة بالسياحة عامة و لا في تلك المتعلقة بالعمار السياحي.
- (4) تيسير علي زاهر، مبادئ السياحة، منشورات جامعة دمشق، سوريا، 2013-2014، ص 36.
- (5) مصطفى يوسف كافي، التسويق السياحي، مدخل استراتيجي و اقتصادي متكامل، الرضا للنشر، دمشق، 2009، ص 18.
- (6) تنص المادة 02 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 " عملا بالمادتين 17 و 18 من الدستور تشتمل الأملاك الوطنية على مجموعة الأملاك و الحقوق المنقولة و العقارية التي توزعها الدولة و جماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة..."
- (7) تنص المادة 15 من القانون رقم 90-30 على الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية و من أمثلتها شواطئ البحر، الثروات الغابية، المنتجات المستخرجة من المناجم و المحاجر... الخ
- (8) أما المادة 16 من القانون 90-30 فننص على الأملاك الوطنية الاصطناعية و من أمثلتها الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج، الآثار العمومية و المتاحف و الأماكن الأثرية، البساتين العمومية... الخ
- (9) أنظر المواد 38-58 من القانون رقم 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية.
- (10) أنظر الكتاب الثالث، الباب الأول من القانون المدني الخاص بحق الملكية.
- (11) فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، ص 45.
- (12) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-226 المؤرخ في 29 يونيو المتضمن تحديد منطقتي التوسع السياحي و الموقعين السياحيين لزلفانة (ولاية غرداية)، ومام بوحجر (ولاية عين تيموشنت) و التصريح بهما و تصنيفهما، الجريدة الرسمية عدد 39، المؤرخة في 01 يوليو 2009.
- (13) عرفت المادة 02 من القانون رقم 11-02 المجالات المحمية على أنها: هي كل إقليم، كل جزء من بلدية أو بلديات و كذا المناطق التابعة للأملاك العمومية البحرية الخاضعة لأنظمة خاصة بمجدها هذا القانون من أجل حماية الحيوان و النبات و الأنظمة البيئية البرية و البحرية و الساحلية المعنية.

- (14) تعتبر مدينتي تيمقاد الأثرية الموجودة بولاية باتنة و مدينة جميلة الأثرية الموجودة بولاية سطيف محميات أثرية و اعتبرتهما منظمة اليونسكو ارثا ثقافيا عالميا.
- (15) الحظائر الوطنية و المحميات الطبيعية، تقرير حول حالة و مستقبل البيئة في الجزائر، وزارة تهيئة الإقليم و البيئة، الجزائر، ص45.
- (16) يختلف التصنيف في القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث العقاري عنه في القانون رقم 90-30 حيث أنه في هذا الأخير هو عبارة على إجراء تتم من خلاله عملية إدراج الأملاك العقارية ضمن الأملاك الوطنية العمومية، أما التصنيف بمفهوم القانون رقم 98-04 و وفقا لما ورد في نص المادة 16 فهو يعد أحد إجراءات الحماية النهائية بحيث تعتبر تلك الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة التي يملكها الخواص قابلة للتنازل، و يتم التصنيف عن طريق قرار من الوزير المكلف بالثقافة بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية بناء على مبادرة منها أو من أي شخص يرى مصلحة في ذلك.
- (17) تنص المادة 34 من القانون رقم 98-04 على أنه لا يجوز إنشاء أي بناء أو مشروع في الحماية أثناء الفترة الممتدة بين قرار فتح دعوى تصنيف الحماية و تصنيفها الفعلي و التي لا تتجاوز 06 أشهر.
- (18) تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007 الذي يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و التهيئة السياحية المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 15-78 المؤرخ في 02 مارس 2015 على أنه: "يقصد في مفهوم هذا المرسوم بمخطط التهيئة السياحية مجموع القواعد العامة و الخاصة بتهيئة و استعمال منطقة توسع سياحية و المواصفات الخاصة بالتعمير و البناء و كذا الارتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال و حماية الأملاك و العقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع"
- (19) أنظر المواد 14، 15 من القانون رقم 03-03.
- (20) القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 19 فبراير 2003.
- (21) أنظر المادة 107 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية و المادة 78 و 79 من القانون رقم 12-07 المتعلق بالولاية لأنه و طبقا لمحتوى تعليمية وزير التهيئة العمرانية و البيئة و السياحة رقم 02 المؤرخة في 31 ماي 2008 "ينبغي لتنمية السياحة أن تنطلق من المستوى المحلي لتنتشر عبر كامل التراب الوطني".
- (22) رزاز عبد الحميد، التهيئة السياحية و دورها في التهيئة المحلية، يوم دراسي حول التهيئة السياحية و دورها في التنمية المحلية، بدار الثقافة، برج بوعريريج، 21-12-2009، ص12-13.
- (23) أنظر المادة 26 من القانون رقم 03-03.
- (24) أنظر المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي.
- (25) قام المشرع بوضع حد لأزمة العقار الموجه لانحاز مشاريع استثمارية بإلغاء الأمر رقم 06-11 بالأمر 08-04 الذي ألغى التنازل تماما، و ذلك قصد استقطاب المستثمرين الحقيقيين و ليس الوهميين الذين استغلوا القوانين

- المحفزة للاستثمار في بيع الأراضي لفائدة بالدينار الرمزي لأغراض المصلحة الخاصة ليس لها صلة بالاستثمار حيث يطمعون في الحصول على العقار لاكتسابه فقط.
- (26) بموجب الأمر رقم 04-08 أصبح الامتياز يمنح إما عن طريق البيع بالمزاد العلني أو بالتراضي لكن سرعان ما تدارك المشرع الأمر و عدله من جديد بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، إذ تم إلغاء الامتياز بالمزاد العلني و اكتفى فقط بمنح الامتياز عن طري التراضي و ذلك لإعطاء المزيد من التسهيلات الإدارية من قبل الدولة.
- (27) هواري معراج، السياحة و أثرها في التنمية الاقتصادية العالمية-حالة الاقتصاد الجزائري- مقالة منشورة على الانترنت، ص24.
- (28) انظر الجريدة الرسمية رقم 74 لسنة 2006.
- (29) ملكية أوباية ، مكانة مبدأ حرية الاستثمار في القانون الجزائري، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، العدد 02، جامعة تيزي وزو، 2010، ص246.
- (30) عبد الحق بن تفاعوت ، حكيم بن جروة ، مستقبل السياحة الجزائرية و سبل ترقيتها، مداخلة لمقابلة بمناسبة الملتقى الوطني حول السياحة في الجزائر واقع و آفاق، ص 10.
- (31) عبد القادر عوينان ، السياحة في الجزائر ، الإمكانيات و المعوقات، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2012/2013، ص226.
- (32) يمكن القول أن الحوافز الجبائية هي عبارة على نظام يتم تصميمه في إطار السياسة المالية للدولة بمهدف تشجيع الادخار و الاستثمار و يتفاوت من دولة لأخرى حسب ظروفها، كما تختلف الحوافز الضريبية حسب ظروفها ، كما تختلف الحوافز الجبائية حسب تأثيرها من نشاط إلى آخر، و من دولة إلى أخرى و ذلك للاختلاف في الأهداف التي تسعى الدولة إلى تحقيقها.
- (33) الزين منصوري ، الهندسة الضريبية الملائمة لتشجيع و ترقية الاستثمار في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، العدد 03، جامعة الجزائر، 2010، ص81.
- (34) مبارك بلالطة، أهمية القطاع الاقتصادي في الاقتصاد الوطني، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير، جامعة الجزائر، 2002، ص103-104.
- (35) تنص المادة 48 من قانون المالية التكميلي لسنة 2015 المعدلة للمادة 05 من الأمر رقم 04-08 الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية على انه: (يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي.... بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة)
- (36) العيد بعلوج ، معوقات الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد 04، ص71.



(37) دور القضاء التجاري في تشجيع الاستثمار و صون حقوق المستثمرين، مقالة منشورة على الانترنت ، تاريخ التصفح 2017/01/02

<http://www.facebook.com/ftpetouan/posts/4766100322364973>

(38) ابراهيم اسماعيل ابراهيم الربيعي، ماهر محسن عبود الخيكاكي، التحكيم ضمانة إجرائية لتسوية منازعات الاستثمار، مقالة منشورة على الانترنت، ص01.

(39) عرض لمادة تعليمية عن التحكيم في منازعات الاستثمار، تاريخ التصفح 217/01/02

<http://www.academia.edu/1748412/>

(40) ايناس هاشم رشيد، وعود كاتب الانباري، التحكيم كوسيلة لحل النزاعات في عقود الاستثمار التي تبرمها الدولة، مجلة رسالة الحقوق، السنة السابعة، العدد الأول، 2015، ص273.