

التصرفات الواقعة على الأراضي التي تشكل العقار السياحي في التشريع الجزائري

Actions on the territories that make up the tourist property in Algerian legislation

رتيبة بن دخان، جامعة الجزائر 1، الجزائر، r.bendokhane@univ-alger.dz

تاريخ قبول المقال: 2021/12/10

تاريخ إرسال المقال: 2021/04/28

الملخص:

يظهر اهتمام المشرع بالعقار السياحي جليا من خلال إصدار مجموعة من القواعد القانونية التي تهدف إلى توفير الحماية لهذا للعقار وخاصة على التصرفات الواردة عليها ومنها عملية إعادة البيع أو منح حق الامتياز، حيث جاء المرسوم التنفيذي 07-23 المؤرخ في 28 جانفي 2007 ليحدد لنا كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، وسنحاول من خلال هذه الورقة البحثية تسليط الضوء على موضوع الحماية القانونية للعقار السياحي في حالة إعادة بيعه أو منح حق الامتياز عليه، وذلك لان هذا العقار الركيزة الأساسية لإنجاح السياحة الداخلية وبالتالي إنعاش الاقتصاد الوطني والمساهمة في استقرار الاستثمار في مجال السياحة.

الكلمات المفتاحية: العقار السياحي، إعادة بيع الأراضي، حق الامتياز، الاستثمار.

Abstract:

The first Algerian legislator paid attention to the tourist real estate, and this interest is evident through the issuance of a set of legal rules aimed at providing protection for the real estate for all the actions contained therein, especially the resale or franchising process. then Executive Decree 07-23 of 28 January 2007 to determine how to resell the land within the expansion areas and tourist sites or grant concession, Free This paper highlights the issue of legal protection of the tourist property in the case of resale or franchising, because this property is the cornerstone for the success of internal tourism and the continuation of the national economy and contribute to the stability of investment in tourism.

key words: Real Estate Investment, Re-sale of land, Franchising, Investment.

المقدمة:

سعى المشرع الجزائري إلى توفير مناخ ملائم للاستثمار في المجال السياحي، بتوفير ما يسمى بالعقار السياحي لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ومن أجل توفير هذا المناخ تم استحداث عدة هيئات وأجهزة أسندت إليها مهمة تنظيم العقار السياحي الموجه للاستثمار، ومن بينها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة¹، و لما كان العقار السياحي في ما مضى -قبل تعديل النصوص القانونية-، رهين الكثير من العراقيل التي تواجه المستثمرين، نتيجة الإجراءات الإدارية المعقدة وغياب الأجهزة المختصة، هذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى التدخل وسن قواعد قانونية جديدة توفر الحماية لهذا العقار وللمستثمر أيضا في هذا المجال، وهذا الاهتمام من قبل المشرع يظهر أيضا عند إعادة بيع الأراضي التي تشكل العقار السياحي أو منح حق الامتياز عليها.

والهدف من دراسة هذا الموضوع هو تسليط الضوء على مدى اهتمام المشرع الجزائري بالعقار السياحي وعلى كافة التصرفات الواردة عليه بما في ذلك البيع.

والإشكالية التي تطرح في هذا المجال هي: كيف عالج المشرع الجزائري التصرفات التي تقع

على الأراضي التي تشكل العقار السياحي ؟

وللإجابة على الإشكالية المطروحة اعتمدنا على المنهج التحليلي الوصفي وذلك بتحليل مختلف

النصوص القانونية التي تناولت هذا الموضوع.

ولدراسة موضوع التصرفات الواقعة على الأراضي التي تشكل العقار السياحي في التشريع

الجزائري أهمية بالغة تتمثل في تحليل النصوص القانونية التي تتناول هذا الموضوع و بيان مدى نجاعتها في تقديم الحماية للعقار السياحي خاصة ما تعلق بإعادة بيع الأراضي التي تشكله.

وقد قسمنا هذه الدراسة كما يلي:

المبحث الأول: العقار السياحي وتشكيله:

أصبح العقار السياحي بجميع مكوناته مفتاحا لتطور الاقتصاد الجزائري، و يقع علينا في هذا المجال عبأ التعريف به وتحديد تشكيله وفقا لما جاء به على المشرع الجزائري وهذا ما سنحاول من خلال هذا المبحث التعرض له.

¹ التي أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي 98-70 المؤرخ في 21 فيفري 1998.

المطلب الأول: تعريف العقار السياحي:

يعتبر العقار في الوقت الحاضر من أهم آليات الاستثمار¹، ولا سيما في المجال السياحي، وقد عرف لنا المشرع الجزائري العقار في القانون المدني بأنه: كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، و ماعدا ذلك فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار واستغلاله يعتبر عقار بتخصيص².

وللعقار ثلاثة أنواع هي: العقار بطبيعتها ويقصد بها كل ما هو مادي غير متنقل ويشمل الأرض وما يتصل بها كالأشجار، والعقار بحسب موضوعها كما جاء به المشرع في نص المادة 684 من القانون المدني كحق الملكية وحق الانتفاع، أما العقارات بالتخصيص في منقولات خصصت لخدمة العقار فمنحها القانون صفة العقار³.

وحتى نكون أمام عقار سياحي لابد أن يتوفر فيه شروط العقار بمفهومه القانوني بالإضافة إلى ارتباطه بأنشطة سياحية تحت على استقطاب السياح، إذن يمكن تعريف العقار السياحي بالنظر إلى الغرض الذي أنشئ من أجله بأنه: ذلك الوعاء العقاري المصنف بموجب نص قانوني على أنه ذو طابع سياحي ويمنح صاحبه حق الاستغلال السياحي وفقا للقوانين المنظمة لقطاع السياحة⁴.

حيث تعتبر الجزائر من الدول الغنية بالموارد السياحية و هذا بتنوع الموارد الطبيعية و الثقافية

التي تمتلكها و تصلح أن تستقطب السياح إليها.

نستنتج أن العقار السياحي يمتاز بطابع المنفعة العامة ودليل ذلك أن الدولة هي التي تضع الاستراتيجيات التي تمكن المواطنين من الاستفادة منه هذا من جهة، ومن جهة أخرى استفادة الاقتصاد الوطني من موارده.

المطلب الثاني: تشكيل العقار السياحي:

يتشكل العقار السياحي من الأراضي التابعة للأموال الوطنية العمومية، و الخاصة و تلك التابعة للخواص، ومنه يمكن أن يكون العقار السياحي ملكا للدولة أي من الأملاك العمومية أو الخاصة، كما

¹ مشتي أمال، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة 2013، ص 12.

² راجع نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري.

³ كما جاء في الفقرة 02 من المادة 683 من القانون المدني الجزائري.

⁴ لخداري عبد الحق، زغلامي حسبية، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، العدد 11، 2019، ص 256.

نجده أيضاً مملوكاً للخواص، و عليه العقار السياحي ضمن الأصناف القانونية للأماكن العقارية و هذا حسب ما ورد في قانون التوجيه العقاري¹، من خلال القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و نصوصه الصادرة في هذا النطاق من أجل تحديد الطبيعة القانونية لملكية العقار السياحي إذا كان من الأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة أو من أملاك الخواص.

كما يتشكل العقار السياحي القابل للبناء: من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية و الخاصة، وتلك التابعة للخواص². إذن يتكون العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواء كان للدولة أو الجماعات المحلية من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وقد تكون أراضي تم إلغاء تخصيصها وتصنيفها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العامة، وهي قابلة للبيع والإيجار والتبادل، وتباع هذه الأراضي طبقاً لاتفاق ودي.

ويقصد بمخطط التهيئة السياحية: مجموع القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الإرتقاقات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع³، يعادل مخطط التهيئة السياحية رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء⁴.

وجاء في نص الماد 21 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي أن الدولة يمكن أن تمارس حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، وتمارس هذا الحق الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.

و تمارس الوكالة حقها في الشفعة على كل عقار أو بناء يقع في الجزء القابل للبناء لمنطقة التوسع السياحي، كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية الموافق عليه والذي يكون موضوع تنازل بمقابل أو بدون مقابل.

¹ قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، جريدة رسمية العدد 44، مؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

² تطبيقاً لما جاء في نص المادة 20 من القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 والمتعلق بمناطق التوسع السياحي، جريدة رسمية العدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

³ تطبيقاً لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007 والذي يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية، جريدة رسمية العدد 17، مؤرخة في 14 مارس 2007.

⁴ هذا ما جاء في الفقرة 2 من المادة 13 من القانون 03-03.

وتعتبر الوكالة الوطنية لتنمية السياحة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، حيث تخضع إلى القواعد المطبقة على الإدارة وذلك في معاملتها وعلاقتها بالدولة وتعد تاجرة من جهة أخرى في تعاملها مع الغير¹، وتكون الوكالة تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة، ويكون مقرها في الجزائر العاصمة ويمكن نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بقرار من السلطة الوصية، كما يمكن إنشاء ملحقات لها في أي مكان آخر عبر التراب الوطني بقرار من الوزير المكلف بالسياحة.

وتتولى هذه الأخيرة على وجه الخصوص بعض المهام نذكر منها:

- تأطير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية.

- السهر على حماية مناطق التوسع السياحي والحفاظ عليها.

- تقوم بدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية.

- تساهم مع المؤسسات المعنية في ترقية الأماكن داخل مناطق التوسع السياحي وحول منابع

المياه المعدنية في الجزائر أو خارجها.

- تسهر مع المؤسسات والهيئات المعنية على التسيير العقلاني للأماكن والتجهيزات ذات المنفعة

المشتركة مع تقديم كل اقتراح يهدف إلى ضرورة تحسينها وتحديثها وتوسيعها.

- تقوم بحفظ المرافق والأجهزة المشتركة وصيانتها أو تكلف من يقوم بها.

- تقوم بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها².

- تقوم باقتناء الأراضي الضرورية للاستغلال السياحي لمانع المياه المعدنية ذات القيمة العلاجية

العالية.

- تمارس الوكالة التي تعمل لحساب الدولة حق الشفعة على كل عقار يكون موضوع تصرف

إرادي بعوض أو دون عوض³.

¹ تطبيقا لنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 مؤرخ في 21 فيفري 1998، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية عدد 11 مؤرخة في 01 مارس 1998.

² تطبيقا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 مؤرخ في 21 فيفري 1998، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية عدد 11 مؤرخة في 01 مارس 1998.

³ تطبيقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 مؤرخ في 21 فيفري 1998، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية عدد 11 مؤرخة في 01 مارس 1998.

- تلتزم الوكالة طبقا للتشريع الساري المفعول به بإعادة الأراضي المهيأة والمذكورة في المادتين 4 و 5 من المرسوم التنفيذي 98-70 المؤرخ في 21 فيفري 1998 بمقابل لفائدة المستثمرين أو المتعاملين ويكون إعادة البيع أو إعادة الامتياز مرفقين بدفتر شروط، يوضع لهذا الغرض ويتعلق بمشروع سياحي أو مشروع حمام معدني.

- تقوم بإنجاز كل العمليات المرتبطة بموضوعها سواء كانت مالية أو تجارية أو صناعية أو متعلقة بالمنقولات أو العقارات.

- تقوم بمهامها كمرفق عمومي مزود بإمكانيات من طرف الدولة.

- تطور التبادلات مع المؤسسات والمنظمات المرتبطة بمجال نشاطها.

المبحث الثاني: إعادة بيع الأراضي التي تشكل العقار السياحي أو منح حق الامتياز عليها:

نتناول في هذا المبحث الأحكام المتعلقة بتنظيم إعادة بيع الأراضي التي تدخل في تشكيل العقار السياحي بإعتباره تصرف يمكن أن يرد على هذا العقار، حيث تم تقسمه إلى مطلبين، المطلب الأول نتناول فيه إجراءات إعادة البيع ومنح حق الامتياز على الأراضي التي تشكل العقار السياحي، والمطلب الثاني نتناول فيه دور اللجنة الخاصة في دراسة والموافقة على طلب تجديد حق الامتياز.

المطلب الأول: إجراءات إعادة البيع ومنح حق الامتياز على الأراضي التي تشكل العقار السياحي:

يتكون العقار السياحي مجموعة من مناطق التوسع السياحية، مثل المنشآت الفندقية وهي الفنادق و البنسيونات و القرى السياحية و الفنادق العائمة و البواخر السياحية و غيرها من الأماكن المعدة لإقامة السياح، و كذا الاستراحات و البيوت و الشقق المفروشة¹.

ويعتبر الساحل الجزائري من بين أهم ما تمتلكه الجزائر وذلك لطول شريطها الساحلي².

نص المشرع من خلال المادة 25 من القانون 03-03 السالف الذكر، بأنه لا يمكن أن تكون الأراضي التي تشكل العقار السياحي محل امتياز أو إعادة بيع إلا إذا كانت لفائدة الاستثمارات المنصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية والمعتمدة طبقا لأحكام قانون 99-01 المؤرخ في 6 جانفي 1999 والمحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، وكذا الأمر 03-01 المؤرخ في 26 غشت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار.

¹ مسعد محي محمد، الإطار القانوني للنشاط السياحي و الفندقية، الطبعة الأولى، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 1992، ص164.

² هنوني نصر الدين، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2011، ص 10.

وجاء في المادة 26 من القانون 03-03 بأنه لا يمكن إعادة بيع أو تأجير الأراضي المكتسبة في إطار هذا القانون قبل انتهاء أشغال تهيئتها، من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، طبقا لمخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط.

إذن نستنتج أن مخطط التهيئة السياحية هو الذي يحدد الاستثمارات المتعلقة بالأراضي التي تشكل العقار السياحي فهذه الأخيرة لا يمكن لها أن تكون محل إمتياز أو إعادة بيع إلا إذا جاءت في مخطط التهيئة، وبالتالي فالمشرع قيد هذا التصرف بتحقيق شرط وهو أن تكون محددة لفائدة المستثمرات في مخطط التهيئة السياحية.

و جاء في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 07-23 المؤرخ في 28 جانفي 2007 والذي يحدد كليات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، انه قصد استعمالها كوعاء لإنجاز البرامج الاستثمارية، تباع أو تخصص الأراضي المقبولة بمخطط التهيئة السياحية من طرف الدولة، باتفاق ودي بين الوزير المكلف بالسياحة والوزير المكلف بالمالية.

وتضيف الفقرة 2 من المادة 4 من المرسوم التنفيذي 07-23 انه عند انتهاء الأشغال النهائية لمنطقة التوسع السياحي تسلم شهادة تنفيذ الأشغال من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني. ويقصد بالتهيئة النهائية مجمل عمليات تحديد الأراضي والتهيئة في مجال التطهير والتزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء¹.

وتقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بعد الانتهاء من عملية التهيئة بإبلاغ الوزير المكلف بالسياحة وكذا المستثمرين الراغبين في الاستثمار بكل وسائل الاتصال، بالمعلومات حول منطقة التوسع والموقع السياحي المعني.

وتلتزم الوكالة في هذا الإطار بوضع ملف الاستثمار تحت تصرف المستثمرين بهدف الاطلاع، ويجب أن يشمل الملف مجموع المعلومات والمعطيات التي تسمح بتحديد الأراضي المعنية ومعرفتها معرفة كافية²، ولاسيما:

- موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية.

¹ تطبيقا لنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 07-23 السالف الذكر .

² هذا ما جاء في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 07-23 السالف الذكر .

- سعر بيع الأراضي أو مبلغ الامتياز.
 - مساحة الأراضي وامتيازات التهيئة الناتجة عنها.
 - المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية و برنامج الاستثمار.
 - المدخل والروابط بالشبكات وكذا الإرتفاقات.
 - الإعانات والدعائم المالية المحتملة الممنوحة من طرف الدولة.
- نص المشرع الجزائري في المادة 7 من المرسوم التنفيذي 07-23 على انه يجب أن تودع كل طلبات اقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي أو طلبات الحصول على حق الامتياز عليها لدى الوزير المكلف بالسياحة، ويجب أن يرفق هذا الطلب بملف يتضمن مجموعة من الوثائق ذكرها المشرع في نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 07-23 السالف الذكر.
- وذلك لأن الوزير المكلف بالسياحة يكون على دراية بكافة المعلومات حول منطقة التوسع والموقع السياحي.
- ويرسل هذا الطلب مرفق بملف الاستثمار من طرف وزير السياحة إلى اللجنة الخاصة في اجل 8 أيام من تاريخ إيداعه، وتبدي هذه الأخيرة رأيها التقني فيه في اجل 15 يوم من تاريخ إيداعها من وزير السياحة تطبيقا لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 07-23 السالف الذكر.
- ويمكن لهذه اللجنة أن تعطي رأيها إما بالموافقة، أو بالموافقة مع شروط يجب على صاحب الطلب استيفائها، أو الرفض، هذا ما ورد في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 07-23.
- وفي حالة الرفض يحق لصاحب الطلب تقديم طعن كتابي إلى الوزير المكلف بالسياحة في اجل 15 يوم من تاريخ الرفض، يفصل فيه هذا الأخير خلال 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن، تطبيقا لنص المادتين 16 و 17 من المرسوم التنفيذي 07-23.
- يمنح حق الامتياز على الأراضي لمدة مؤقتة وقابلة للإبطال لمدة 20 سنة قابلة لتجديد، هذا ما جاء به المشرع في المادة 23 من المرسوم التنفيذي 07-23، ويمكن في حالة انقضاء المدة المحددة تقديم طلب من اجل تجديدها للوزير المكلف بالسياحة في اجل 12 شهر على الأقل قبل انقضاء مدة الامتياز وهذا حسب نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي 07-23.
- نلاحظ أن مدة حق الإمتياز على الأراضي التي تشكل العقار السياحي طويلة نوعا ما.

وحسب المادة 22 من المرسوم التنفيذي 07-23 فإنه يخضع بيع أو منح الامتياز عليها للمواصفات المحددة في دفتر الشروط حسب النماذج.

المطلب الثاني: دور اللجنة الخاصة في دراسة والموافقة على طلب تجديد حق الامتياز:

تطبيقا للمادة 26 من المرسوم 07-23 تنشأ لدى الوزير المكلف بالسياحة لجنة خاصة تكلف بالبت في المشاريع المقدمة من طرف طالبي اقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي أو منح الامتياز عليها.

وتتشكل هذه اللجنة من:

- ممثل وزير المالية.
- ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية.
- ممثل وزير المساهمات وترقية الاستثمارات.
- ممثل وزير السكن والعمران.
- ممثل وزير الأشغال العمومية.
- ممثل وزير الهيئة العمرانية والبيئة.
- المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية الاستثمار.
- المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

كما يمكن الاستعانة بأي شخص يمكن أن يفيد بحكم كفاءته في مداوات اللجنة حسب ما جاء في

المادة 27 من المرسوم التنفيذي 07-23.

لا تصح مداوات اللجنة إلا بحضور نصف أعضائها على الأقل، وإذا لم يكتمل النصاب تجتمع اللجنة في 8 أيام الموالية وتصح مداولتها في هذه الحالة مهما يكن عدد أعضائها الحاضرين، وتتخذ المداوات بالأغلبية البسيطة وفي حالة تساوي الأصوات، يكون صوت الرئيس مرجحا، وتدون المداوات في محاضر تسجل في سجل مرقم ومؤشر عليه¹.

و نجد المشرع في نص المادة 34 من القانون 12-12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012 المتعلق بقانون المالية لسنة 2013 انه ينص على أن حق الامتياز يرخص بقرار من الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حول الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي.

¹ المادتين 29 و30 من المرسوم التنفيذي 07-23.

وذلك لأن الوكالة الوطنية للتنمية السياحية هي التي تقوم بكافة التصرفات المتعلقة بهذه الأراضي فقد منها القانون هذه الصلاحية.

الخاتمة:

نستنتج من خلال ما جاء في هذه الورقة البحثية أن تحقيق التنمية الشاملة والدائمة في المجال السياحي لن يتم فعلا إلا من خلال:

- تفعيل العملية الاستثمارية، الأمر الذي يستدعي توافر مجموعة من العوامل والاهم منها ضرورة توفير الأوعية العقارية السياحية، فهي أساس لإنجاح العملية الاستثمارية، وقد اتخذ المشرع الجزائري مجموعة من التدابير القانونية واستحدث طرق مرنة للتعامل مع المستثمرين في المجال السياحي، وذلك في حالة إعادة بيع تلك الأراضي أو في حالة منح حق الامتياز عليها، لكنه كان صارما من جهة أخرى في بعض الحالات مثل ما جاء في نص المادة 46 من القانون 03-03 إن كل عملية بيع أو شراء لقطع ارض متواجدة في مناطق التوسع السياحي، تمت خلافا لما ورد في نص المادتين 26 و 28 من نفس القانون تعد باطلة وعديمة الأثر، وكذلك إذا تمت عملية البيع أو الشراء قبل تنفيذ التزام البدء في الأشغال وفقا لما ورد في دفتر الشروط، وهذا بين حرص المشرع على حماية هذا العقار.

ما يزال العقار السياحي يحتاج المزيد من الحماية، لذلك نقترح بأنه:

- لا بد أن يتدخل المشرع بسن قوانين أخرى توفر له حماية أكثر، خاصة في كل ما يتعلق بالتصرفات الواردة على هذا النوع من العقار.

- على الرغم من أن المشرع الجزائري اعتمد على عدة أساليب من أجل دعم الاستثمار في المجال السياحي خاصة ما يتعلق بتوفير العقار محل المشاريع الاستثمارية، إذ يمكن أن يتحصل المستثمر على هذا العقار إما عن طريق التنازل من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أو الحصول على حق الامتياز، إلا أن هذا غير كاف لذلك لا بد من خلق أساليب أخرى من أجل دعم الإستثمار في هذا المجال.

- لا بد للدولة من تأهيل مجموعة من الأشخاص للقيام بمعاينة كل المخالفات المتعلقة بالعقار السياحي.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: النصوص القانونية:

-الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق بالقانون المدني، جريدة رسمية العدد 78، مؤرخة في 30/09/1975، المعدل والمتمم بموجب القانون 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 جريدة رسمية العدد 44.

-قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، جريدة رسمية العدد 44، مؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

- القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 والمتعلق بمناطق التوسع السياحي، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.

-المرسوم التنفيذي رقم 98-70 مؤرخ في 21 فيفري 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية عدد 11 مؤرخة في 01 مارس 1998.

-المرسوم التنفيذي 07-23 المؤرخ في 28 جانفي 2007 والذي يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، جريدة رسمية العدد 08، مؤرخة في 31 جانفي 2007.

-المرسوم التنفيذي 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007 والذي يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية، جريدة رسمية العدد 17، مؤرخة في 14 مارس 2007.

ثانياً: الكتب:

-مسعد محي محمد، الإطار القانوني للنشاط السياحي و الفندقية، الطبعة الأولى، المكتب العربي الحديث، الإسكندرية، 1992.

ثالثاً: الرسائل والمذكرات:

-مشتي أمال، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلية، 2013.

-هنوني نصر الدين، الحماية الراشدة للساحل في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلية، 2011.

رابعاً: المقالات:

-لخداري عبد الحق، زغلامي حسيبة، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، العدد11، 2019.