

الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري.

Investment in tourist real estate in Algerian legislation.

نوفل رؤوف بركاني^{1*}، مخبر العقوبد وقانون الأعمال، جامعة أم البواقي ، الجزائر،

naoufel.berkani@univ-oeb.dz

حمزة وهاب²، جامعة أم البواقي، الجزائر، hamzacairo@yahoo.fr

تاريخ قبول المقال: 2021/12/10

تاريخ إرسال المقال: 2021/08/16

الملخص:

يقصد بالاستثمار في العقار السياحي قيام أحد المستثمرين باستحداث نشاط سياحي جديد أو توسعة نشاط سياحي موجود من قبل، وذلك من خلال استخدام عقار قابل للبناء يقع ضمن إحدى مناطق التوسع السياحي أو أحد المواقع السياحية، فيكون محل الاستثمار قطعة أرضية مملوكة ملكية خاصة للدولة أو أحد الجماعات المحلية، دوناً عن الأراضي المملوكة ملكية عامة لها أو تلك المملوكة للخوادم، ما لم تكن هذه الأخيرة موضوع نزاع للملكية للمنفعة العامة وما لم يمارس عليها حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة التي تعتبر الجهاز المخول قانوناً للإشراف على العقار السياحي في الجزائر، على أن تقدم هذه الأراضي للمستثمرين من قبلها إما عن طريق عقد الامتياز وإما عن طريق إعادة البيع أو عن طريق عقد الإيجار متى توفرت الشروط المتطلبية قانوناً لذلك، وإتباع مجموعة من الإجراءات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار، العقار السياحي، النشاط السياحي.

* المؤلف المرسل: نوفل رؤوف بركاني.

Abstract:

Investing in tourist real estate means that an investor creates a new tourist activity or expands a pre-existing tourist activity, through the use of a buildable property located within a tourist expansion area or a tourist site. The local, excluding the lands owned by the public or those owned by the private, unless the latter is the subject of expropriation for the public benefit and unless the right of pre-emption is exercised on it by the National Agency for the Development of Tourism, which is the legally authorized body to supervise the tourist real estate in Algeria, provided that These lands are offered to investors by it, either through a concession contract, or through resale or through a lease contract whenever the legally required conditions for this are met, and by following a set of procedures stipulated in the applicable legislation and regulation.

Keywords: investment, tourist real estate, tourism activity.

المقدمة:

يعتبر العقار أحد أهم الثروات التي لا تزول مع مرور الزمن فتتجلى أهميته في كونه يمثل الوعاء الذي تتمركز عليه مختلف الأنشطة الاقتصادية، والتي تختلف باختلاف تصنيف كل عقار، فيعتبر العقار السياحي أحد أهم أصناف العقارات التي تتواجد بكثرة في الجزائر، وتتنوع من حيث المؤهلات الطبيعية والموروث الثقافي وكذا اختلاف البيئات الطبيعية المتواجدة بها، على نحو يخولها بأن تكون قطب جذب سياحي بامتياز من جهة، ومن جهة أخرى فهو يعتبر وسيلة لحثّ المستثمرين الوطنيين والأجانب على الاستثمار ضمن قطاع السياحة في الجزائر.

حيث يمثل قطاع السياحة أحد أهم القطاعات الاقتصادية البديلة عن الاقتصاد الريعي الذي يسيطر بشكل شبه مطلق على الاقتصاد الجزائري، نظرا للأهمية الاقتصادية لهذا القطاع باعتباره مصدرا لاستقطاب العملة الصعبة وموردا هاما لتنويع مصادر الدخل خاصة في ظل تبني المشرع الجزائري لنظام اقتصاد السوق، والذي يتخذ من الاستثمار أحد آلياته الأساسية.

فمن خلال ما سبق فإن الإشكال المتبادر إلى الأذهان بخصوص هذا الموضوع يتمثل فيما يلي:

كيف نظم المشرع الجزائري الاستثمار في العقار السياحي؟

وهو ما تمت دراسته في هذه الورقة البحثية التي تجمع بين موضوعين متكاملين هما موضوع الاستثمار ضمن قطاع السياحة وموضوع العقار السياحي، كون أن الأول يتخذ من الثاني وعاء له، حيث تستهدف هذه الدراسة بيان مفهوم الاستثمار في العقار السياحي عبر تحديد تعريف هذا الأخير وكذا

الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري

مختلف أنواعه، مع ربطه مع مفهوم الاستثمار قصد التوصل إلى تعريف شامل للاستثمار في العقار السياحي، كما تسعى الدراسة أيضا إلى تحديد الإطارين المؤسسي والإجرائي لهذا الأخير عبر بيان الأجهزة والمؤسسات المخولة قانون للإشراف عليه وكذا مختلف الشروط والإجراءات المتطلبه قانونا لحصول المستثمرين على العقارات السياحية لمباشرة مشاريعهم الاستثمارية.

وقصد الإجابة عن الإشكال المطروح وبغية الوصول إلى الأهداف المسطرة لهذه الدراسة بشكل صحيح وممنهج، تم استخدام المنهج التحليلي باعتباره الأنسب للدراسة، من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية والآراء الفقهية حول الاستثمار السياحي وكذا تلك المتعلقة بالعقار السياحي. وهو ما تم التفصيل فيه على النحو التالي:

المبحث الأول: مفهوم الاستثمار في العقار السياحي:

بوصفه اصطلاحا قانونيا مركبا يجمع بين مفهومين مختلفين هما الاستثمار والعقار السياحي، فإن تحديد مفهوم الاستثمار السياحي يقتضي تحديد تعريف لكل من العقار السياحي والاستثمار السياحي ومن ثم بيان أنواع العقارات السياحية الموجهة للاستثمار، وهو ما تم التطرق إليه على النحو التالي:

المطلب الأول: تعريف الاستثمار في العقار السياحي:

يمر تعريف الاستثمار في العقار السياحي عبر تعريف العقار السياحي بوصفه محل الاستثمار والوعاء الذي يتم عليه (الفرع الأول)، ثم التطرق إلى تعريف الاستثمار السياحي (الفرع الثاني)، وذلك وفقا للتفصيل التالي:

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي:

منذ إصداره لأول نص قانوني يحكم وينظم قطاع السياحة في الجزائر وهو الأمر رقم 66-62¹ المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية وما تبعه من نصوص قانونية في ذات القطاع، لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا صريحا للعقار السياحي على غرار المرسوم رقم 66-75².

¹ أمر رقم 66-62، مؤرخ في 26 مارس سنة 1966، يتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 28، الصادر بتاريخ 08 أبريل سنة 1966.

² مرسوم رقم 66-75، مؤرخ في 04 أبريل سنة 1966، يتضمن تطبيق الأمر رقم 66-76 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 28، الصادر بتاريخ 08 أبريل سنة 1966.

الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري

باستثناء التعريف الذي جاء به في نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري¹ والتي جاء فيها: "كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار." كما عرف أيضا النشاط السياحي من خلال نص المادة 03 من القانون 03-01² المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، والتي نصت: "يقصد في مفهوم هذا القانون بالمصطلحات الآتية: النشاط السياحي: كل خدمات تسويق أسفار أو استعمال منشآت سياحية بمقابل سواء شمل ذلك الإيواء أو لم يشملها."

وعليه ومن خلال جمع مضمون المادتين معا يمكن التوصل إلى أن المقصود بالعقار السياحي هو كل شيء مستقر في حيزه غير قابل للتلف منه دون تلف يستعمل ويستغل في تقديم خدمات سياحية بما في ذلك المنشآت السياحية المبنية المستعملة للإيواء السياحي أو لممارسة باقي الأنشطة السياحية. أما من الناحية الفقهية فقد ورد العديد من التعاريف للعقار السياحي، حيث عرف بأنه: "كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية، والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار."³

حيث هذا هذا التعريف حذو المشرع الجزائري في تعريفه للعقار من خلال المادة 683 من القانون المدني الجزائري سألغة الذكر، فاعتبر أن العقار السياحي يمثل كل شيء ثابت يستخدم في مجال السياحة مع إعطائه لأمثلة عن ذلك.

كما عرف العقار السياحي أيضا بأنه: "مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمحددة في مخطط التهيئة السياحية، والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة."⁴

¹ أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر سنة 1975.

² قانون رقم 03-01، مؤرخ في 17 فيفري سنة 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 11، الصادر بتاريخ 19 فيفري سنة 2003.

³ بن سديرة جلّول، العقار السياحي في الجزائر: مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيسمسيلت، العدد الأول، جوان 2016، ص 131.

⁴ بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد 02، جوان 2017، ص 61.

الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري

فباستقراء هذا التعريف يتبين بأنه حصر العقار السياحي في الأراضي غير المبنية والمتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والتي يتم تحديدها بموجب مخططات التهيئة السياحية، مسقطا بذلك العقارات المبنية من نطاق العقارات السياحية وكذا العقارات غير القابلة للبناء وهو ما يعرضه للنقد، كما تضمن ذات التعريف أن العقار السياحي يكون قابلا للاستغلال ضمن حدود ما يسمح به التشريع والتنظيم المعمول بهما.

إلا أن الراجح هو عدم حصر العقار السياحي في الأراضي غير المبنية والمتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وإنما يرجح اتخاذ قابلية البناء معيارا للتمييز بين الأراضي السياحية القابلة للاستثمار وبين تلك غير القابلة للاستثمار عن طريق البناء، ففي الحالة التي يكون فيها العقار السياحي المراد الاستثمار مبنيا على أرض تقع ضمن منطقة توسع سياحي أو موقع سياحي تعتبر في الأصل غير قابلة للبناء لا يمكن اعتباره عقارا سياحيا ولا يمكن منح الترخيص بالاستثمار فيه.

وعليه يرتبط تحديد تعريف للعقار السياحي ارتباطا وثيقا بتعريف كل من مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، حيث نصت في ذلك المادة 02 من القانون 03-03¹ على أنه: "يقصد في مفهوم هذا القانون بالمصطلحات الآتية:

- مناطق التوسع السياحي: كل منطقة أو امتداد من إقليم 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.
- الموقع السياحي: كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان."

¹ قانون رقم 03-03، مؤرخ في 17 فيفري سنة 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 11، الصادر بتاريخ 19 فيفري سنة 2003.

الفرع الثاني: تعريف الاستثمار السياحي:

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا للاستثمار السياحي، وإنما عرف الاستثمار عموما من خلال نص المادة 02 من قانون الاستثمار 16 - 09¹ والتي جاء فيها: "يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا القانون، ما يأتي :

1. اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة، وتوسيع قدرات الإنتاج و/أو إعادة التأهيل،
2. المساهمة في رأس مال شركة."

فبالاستناد على هذا التعريف وتأسيسا على التعريف المقدم للعقار السياحي يمكن تعريف الاستثمار في العقار السياحي بأنه كل اقتناء لعقار يقع ضمن إحدى مناطق التوسع السياحي أو أحد المواقع السياحية من طرف الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية العامة التابعة لها أو من قبل أحد الخواص، قصد استحداث نشاط سياحي جديد أو توسعة نشاط سياحي موجود من قبل، مفاده تقديم خدمات تسويق أسفار أو قصد استعماله لإنشاء منشآت سياحية تقدم خدمات بمقابل للسواح سواء شمل ذلك الإيواء أو لم يشمل، أو من خلال مساهمة الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية العامة التابعة لها أو أحد الخواص في مشروع يقع على أحد هذه العقارات السياحية.

المطلب الثاني: أنواع العقارات السياحية الموجهة للاستثمار في التشريع الجزائري:

نصت المادة 20 من القانون 03-03² على أنه: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص."

حيث خصت هذه المادة بالذكر أحد أنواع العقارات السياحية، وهو العقار السياحي القابل للبناء واعتبرت أن هذا الأخير يتشكل من الأراضي التي يحددها مخطط التهيئة السياحية المعمول به، وعليها فقد تم تقسيم هذا المطلب على هذا الأساس إلى ثلاث فروع كما يلي:

¹ قانون رقم 16 - 09 مؤرخ في 3 أوت سنة 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 46 الصادر بتاريخ 3 أوت سنة 2016.

² قانون رقم 03-03.

الفرع الأول: الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية:

نصت المادة 12 من القانون 90-30¹ المعدلة بموجب نص المادة 6 من القانون 08-14² على أنه: "تتكون الأملاك الوطنية العمومية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل إما مباشرة أو بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة، بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة، تكييفاً مطلقاً أو أساسياً مع الهدف الخاص لهذا المرفق.

تدخل أيضاً ضمن الأملاك الوطنية العمومية، الثروات والموارد الطبيعية المعرفة في المادة 15 من هذا القانون."

فبالرجوع إلى نص المادة 15 و16 من القانون 90-30³، يتبين بأن الأملاك الوطنية العمومية تنقسم إلى نوعين:

أولاً: الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية:

حيث قام المشرع الجزائري بتعدادها من خلال نص المادة 15 من القانون 90-30 سالف الذكر، والتي جاء فيها: "تشتمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية خصوصاً على ما يأتي:

- شواطئ البحر،
- قعر البحر الإقليمي وباطنه،
- المياه البحرية الداخلية،
- طرح البحر ومحاسره،
- مجاري المياه ورقاق المجاري الجافة، وكذلك الجزر التي تتكون داخل رفاق المجاري والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة داخل حدودها كما يعرفها القانون المتضمن قانون المياه.

- المجال الجوي الإقليمي،

¹ قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، الصادر بتاريخ 02 ديسمبر سنة 1990.

² قانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، يعدل ويتم القانون رقم 90-30، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، الصادر بتاريخ 3 أوت سنة 2008.

³ قانون رقم 90-30، المصدر السابق.

- الثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها، والمحروقات السائلة منها والغازية والثروات المعدنية الطاقوية والحديدية، والمعادن الأخرى أو المنتوجات المستخرجة من المناجم والمحاجر والثروات البحرية، وكذلك الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه أو في جوفه و/أو الجرف القاري، والمناطق البحرية الخاضعة للسيادة الجزائرية أو لسلطتها القضائية."

يظهر من خلال نص هذه المادة أن المشرع الجزائري قد أورد الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية على سبيل الذكر لا الحصر واعتبر أنها الأملاك التي تشكلت بصفة طبيعية دون تدخل من الإنسان، وعليه فإن كل أرض قابلة للبناء تدخل ضمن هذه الأملاك يمكن أن تمثل عقارا سياحيا مملوكا ملكية عمومية للدولة ومثاله الشواطئ والجزر والأراضي الغابية التي تقع ضمن مناطق التوسع السياحي أو ضمن المواقع السياحية متى اعتبرها القانون قابلة للبناء.

ثانيا: الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية:

نص عليها المشرع الجزائري من خلال المادة 16 من القانون 90-30¹ المعدلة بموجب المادة 7 من القانون 08-14² والتي جاء فيها: "تشتمل الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية، خصوصا، على ما يأتي:

- الأراضي المعزولة اصطناعيا عن تأثير الأمواج،
- السكك الحديدية وتوابعها الضرورية لاستغلالها،
- الموانئ المدنية والعسكرية وتوابعها المخصصة لحركة المرور البحرية،
- الموانئ الجوية والمطارات المدنية والعسكرية وتوابعها المبنية وغير المبنية المخصصة لفائدة الملاحة الجوية،
- الطرق العادية والسريعة وتوابعها،
- المنشآت الفنية الكبرى والمنشآت الأخرى وتوابعها المنجزة لغرض المنفعة العمومية،
- الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحظائر الأثرية،
- الحدائق المهيأة،

¹ قانون رقم 90-30.

² قانون رقم 08-14.

- البساتين العمومية،
- الأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة،
- المنشآت الأساسية الثقافية والرياضية،
- المحفوظات الوطنية،
- حقوق التأليف وحقوق الملكية الثقافية الآيلة إلى الأملاك الوطنية العمومية،
- المباني العمومية التي تأوي المؤسسات الوطنية وكذلك العمارات الإدارية المصممة أو المهيأة لإنجاز مرفق عام.

- المنشآت ووسائل الدفاع المخصصة لحماية التراب الوطني برا وبحرا وجوا،

- المعطيات المترتبة عن أعمال التنقيب والبحث المتعلقة بالأملاك المنجمية للمحروقات".

وعليه فإن الأملاك الوطنية العمومية الاصطناعية هي كل شيء مملوك للدولة يتدخل الإنسان في نشأته، ويتصور أن يكون العقار السياحي أحد هذه الأملاك ذات المنشأ الاصطناعي كأن يكون قطعة أرضية قابلة للبناء تقع ضمن إحدى الجزر الاصطناعية أو ضمن إحدى الحدائق العمومية، شريطة أن تكون ضمن مناطق التوسع السياحي أو ضمن المواقع السياحية.

وتجدر الإشارة أن الأراضي التي توجد داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية لا يمكن اعتبارها جميعا من ضمن الأملاك الوطنية العمومية إلا بعد اقتنائها من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وهو ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 06-385¹ عن طريق ممارسة هذه الوكالة لحق الشفعة وفقا للإجراءات المنصوص عليها قانونا، على أن يتم طبقا لنص المادة 27 من القانون 90-30² تحويلها إلى أملاك وطنية عمومية عن طريق إجراء تعيين الحدود أو إجراء التصنيف.

الفرع الثاني: الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة:

نصت المادة 17 من القانون 90-30 سالف الذكر على تحديد الأملاك الوطنية الخاصة، حيث جاء فيها: "تشتمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية على:

- العقارات والمنقولات المختلفة الأنواع غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها،

¹ مرسوم تنفيذي رقم 06-385، مؤرخ في 28 أكتوبر سنة 2006، يحدد كيفية ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 70، الصادر بتاريخ 05 نوفمبر سنة 2006.

² قانون رقم 90-30.

- الحقوق والقيم المنقولة التي اقتنتها أو حققتها الدولة والجماعات المحلية في إطار القانون،
- الأملاك والحقوق الناجمة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة والولاية والبلدية وإلى
مصالحها ومؤسساتها العمومية ذات الطابع الإداري،

- الأملاك التي ألغى تخصيصها أو تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التي تعود إليها،
- الأملاك المحولة بصفة غير شرعية من الأملاك الوطنية التابعة للدولة والولاية والبلدية والتي
استولي عليها أو شغلت دون حق ومن غير سند واستردتها بالطرق القانونية".

يفهم من خلال نص هذه المادة أن العقارات السياحية المملوكة ملكية خاصة للدولة أو أحد
الجماعات المحلية هي الأراضي القابلة للبناء والتي تقع ضمن مناطق التوسع السياحي أو المواقع
السياحية، من غير تلك المملوكة ملكية عامة للدولة، كما يمكن حسب هذه المادة أن تكون عقارات ناتجة
عن تجزئة الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية الإدارية لملكيتها، أو عقارات ألغى
تصنيفها أو تخصيصها من ضمن الأملاك الوطنية العمومية فتتحول إلى أملاك وطنية خاصة، أو تلك
التي كانت مملوكة للدولة ملكية خاصة وتم استغلالها أو استعمالها من قبل الخواص دون وجه حق وتم
استردادها من قبل الدولة أو الجماعة المحلية المالكة لها.

وما يميز الأملاك الوطنية الخاصة عن نظيرتها العمومية هو إمكانية التصرف من قبل الدولة أو
الجماعة المحلية المالكة في الأولى عن طريق البيع أو الإيجار أو أي تصرف قانوني آخر ينقل حق
الانتفاع بها أو ملكيتها، دون الأخيرة التي لا يمكن التصرف فيها بأي شكل من الأشكال.

الفرع الثالث: الأراضي المملوكة للخواص:

عرفت بأنها: "ملكية خاصة تابعة للأفراد وموجدة داخل مناطق التوسع السياحي وهي التي يمكن
أن تكون محلا لممارسة حق الشفعة أو نزع الملكية للمنفعة العمومية".¹

وعليه فإن العقارات السياحية المملوكة للخواص هي تلك الأراضي التي تقع ضمن مناطق التوسع
السياحي أو المواقع السياحية ولا تكون مملوكة ملكية عامة أو خاصة للدولة أو إحدى الجماعات المحلية،
وبالتالي تعود ملكيتها إلى أحد أشخاص القانون الخاص على نحو يمكن الدولة أو أحد الأشخاص

¹ مصطفى عابدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة، العدد
06، نوفمبر 2014، ص 158.

الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري

المعنوية العامة من ممارسة حق الشفعة عليها من خلال الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، أو من خلال نزع ملكيتها وفقا لإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة.

المبحث الثاني: الإطار الإجرائي للاستثمار في العقار السياحي في الجزائر:

تقتضي دراسة الإطار المؤسسي والإجرائي للاستثمار في العقار السياحي في الجزائر ضمن هذا المبحث تقسيمه إلى مطلبين، تم في أولهما بيان الإطار المؤسسي له وفي ثانيهما التطرق إلى الإطار الإجرائي له، وذلك وفقا للتفصيل التالي:

المطلب الأول: المؤسسات المشرفة على الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري:

يقصد بها الإطار المؤسسي للاستثمار في العقار السياحي في الجزائر، وهي مجموعة الأجهزة الإدارية المشرفة على الاستثمار في قطاع السياحة عموما والمكلفة منها بتسيير وتهيئة وتقديم العقار السياحي للمستثمرين على وجه الخصوص، وعليه فإن دراسة الإطار المؤسسي للاستثمار السياحي في الجزائر تقتضي تحديد جميع الأجهزة المكلفة بالإشراف على الاستثمار بوجه عام في الجزائر، ومن ثم دراسة الأجهزة المكلفة بالإشراف على العقار السياحي على وجه الخصوص وذلك بتقسيم هذا المطلب وفقا لذلك إلى ثلاث فروع كما يلي:

الفرع الأول: المجلس الوطني للاستثمار:

يعتبر المجلس الوطني للاستثمار أعلى هيئة وصية على الاستثمار في الجزائر والذي تم استحداثه بموجب قانون الاستثمار 01-03¹ حيث نصت المادة 18 منه: " ينشأ مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص "المجلس" يرأسه رئيس الحكومة."

ليتم تعديلها بموجب المادة 12 من القانون 06-08² على النحو التالي: "ينشأ لدى الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، مجلس وطني للاستثمار يدعى في صلب النص "المجلس" ويوضع تحت سلطة ورئاسة رئيس الحكومة، ويكلف المجلس بالمسائل المتصلة بإستراتيجية الاستثمارات وبسياسة دعم الاستثمارات، وبالموافقة على الاتفاقيات المنصوص عليها في المادة 12 أعلاه وبصفة عامة بكل المسائل المتصلة بتنفيذ أحكام هذا الأمر."

¹ أمر رقم 01-03، مؤرخ في 20 أوت سنة 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47، الصادر بتاريخ 22 أوت سنة 2001.

² أمر رقم 06-08، مؤرخ في 15 يوليو سنة 2006، يعدل ويتمم الأمر رقم 01-03، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47، الصادر بتاريخ 19 يوليو سنة 2006.

يظهر من خلال نص هذه المادة أن المجلس الوطني للاستثمار هو جهاز ذو طابع المركزي مما انعكس بشكل مباشر على الوظائف التي استحدثت لأجلها، وهي وظائف ذات طابع وطني، حيث قام المشرع الجزائري بتعداد لأهم المهام الرئيسية المنوطة به، حيث يقوم بوضع الإستراتيجية الوطنية للاستثمار وفق ما يتناسب مع الحاجات الاستثمارية الوطنية، كما يقوم بصياغة السياسة الوطنية لدعم الاستثمار وتوجيهها نحو القطاعات الاستثمارية التي يرى بضرورة دعمها وتطويرها، كما يوافق أيضا على الاتفاقيات الدولية التي تبرمها الجزائر في مجال الاستثمار بعد دراسة مدى تأثيرها على الاقتصاد الوطني، مع بيان الجهة الوصية التي ينشأ لديها وهي الوزير المكلف بالاستثمار، بعد أن كان المجلس قبل التعديل قد أنشأ لدى رئيس الحكومة.

وعليه فإن هذا المجلس هو الجهة المخولة قانونا بوضع الخطط الكبرى للاستثمار في الجزائر وفي جميع القطاعات الاستثمارية، بما فيها قطاع السياحة لذلك فهو يعتبر أحد الأجهزة المشرفة على الاستثمار السياحي في الجزائر.

الفرع الثاني: الوكالة الوطنية لدعم الاستثمار:

لقد نص المشرع الجزائري على الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كأحد الأجهزة الإدارية التي تشرف على الاستثمار في الجزائر من خلال المادة 26 من القانون 16-09¹، والتي جاء فيها: "الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشأة بموجب أحكام المادة 6 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق لـ 20 غشت سنة 2001، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تكلف بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية بما يأتي:

- ترقية الاستثمارات في الجزائر والترويج لها في الخارج،
- ترقية الفرص والإمكانات الإقليمية،
- تسهيل ممارسة الأعمال ومتابعة تأسيس الشركات وإنجاز المشاريع،
- دعم المستثمرين ومساعدتهم ومرافقتهم،
- الإعلام والتحسيس في مواقع الأعمال،

¹ قانون رقم 16-09.

- تأهيل المشاريع المذكور في المادة 17 أعلاه، وتقييمها وإعداد اتفاقية الاستثمار التي تعرض على المجلس الوطني للاستثمار للموافقة عليها،
 - المساهمة في تسيير نفقات دعم الاستثمار، طبقاً للتشريع المعمول به،
 - تسيير حافظة المشاريع السابقة لهذا القانون وتلك المذكورة في المادة 14 أعلاه..."
 - وأضافت المادة 27 من ذات القانون أنه: "تنشأ لدى الوكالة أربعة (4) مراكز تضم مجموع المصالح المؤهلة لتقديم الخدمات الضرورية لإنشاء المؤسسات ودعمها وتطويرها، وكذا لإنجاز المشاريع:
 - مركز تسيير المزايا، ويكلف بتسيير المزايا والتحفيزات المختلفة الموضوعة لفائدة الاستثمارات بواسطة التشريع الساري المفعول، باستثناء تلك الموكلة للوكالة،
 - مركز استيفاء الإجراءات، ويكلف بتقديم الخدمات المرتبطة بإجراءات إنشاء المؤسسات وإنجاز المشاريع.
 - مركز الدعم لإنشاء المؤسسات، ويكلف بمساعدة ودعم إنشاء وتطوير المؤسسات،
 - مركز الترقية الإقليمية، ويكلف بضمان ترقية الفرص والإمكانات المحلية..."
- حيث تتولى الوكالة الوطنية لدعم الاستثمار القيام بجملة من المهام المتعلقة بترقية الاستثمار ودعم المستثمرين المحليين والأجانب، كما تتولى أيضاً تقييم جدوى المشاريع التي يقدمها المستثمرون أمامها، كما تناط بها مهمة الوساطة بين المستثمرين وبين المجلس الوطني للاستثمار، ذلك ما من شأنه تقريب المؤسسات المشرفة على الاستثمار أكثر إلى المستثمر وتسهيل الإجراءات وتوفير الدعم والمراقبة اللأزمين له طوال فترات مشروعه الاستثماري، وهو ما يعززه تزويدها بالشباك الوحيد المركزي الموجود على مستوى كل ولاية والذي يجمع الممثلين المحليين للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، وهذا بموجب المادة 22 من المرسوم التنفيذي 06-356 المعدل والمتمم¹ مما يكرس الطابع اللامركزي لها وبالتالي إشرافها عن قرب على المشاريع الاستثمارية، في حين تتولى المراكز الأربعة التي دعمت بها هذه الوكالة القيام ببعض المهام المكملة لمهامها فيختص كل منها بنوع معين من المهام والتي يغلب عليها الطابع

¹ مرسوم تنفيذي رقم 06-356، مؤرخ في 9 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 64، الصادر بتاريخ 11 أكتوبر 2006، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 17-100، مؤرخ في 5 مارس 2017، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 16، الصادر بتاريخ 8 مارس 2017.

الإجرائي، وهو ما يجعلها أحد أهم الأجهزة المشرفة على الاستثمار عموماً، والاستثمار السياحي على وجه الخصوص، كون أن الإجراءات التي يقوم بها المستثمر الراغب في الاستثمار ضمن قطاع السياحة في الجزائر تتم على مستوى الشباك الوحيد المركزي لهذه الوكالة.

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

تم إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لأول مرة كأحد الأجهزة الوصية على قطاع السياحة في الجزائر بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-70¹، حيث نصت المادة الأولى منه على أنه: "تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تسمى "الوكالة الوطنية لتنمية السياحة"، وتدعى في صلب النص "الوكالة" تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير".

وأضافت المادة 02 من ذات المرسوم التنفيذي أنه: "توضع الوكالة تحت تصرف وصاية الوزير المكلف بالسياحة ويكون مقرها في محافظة الجزائر الكبرى، ويمكن نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بقرار من السلطة الوصية.

كما يمكن إنشاء ملحقات للوكالة في أي مكان من التراب الوطني بقرار من الوزير الوصي". تأسيساً على ما سبق يمكن القول أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة عبارة عن جهاز عمومي مركزي يوضع لدى الوزير المكلف بالسياحة، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، على أن تخضع هذه الوكالة في علاقتها مع الأشخاص المعنوية العامة إلى قواعد القانون العام، وفي علاقتها مع الغير على غرار المستثمرين إلى قواعد القانون التجاري والقوانين المطبقة على أشخاص القانون الخاص. أما فيما يخص المهام المنوطة بهذه الوكالة، فقد نصت المادة 18 من القانون 03-03² على أنه: "تسند مهمة اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، المعدة لإنجاز المنشآت السياحية إلى "الوكالة الوطنية لتنمية السياحة".

¹ مرسوم تنفيذي رقم 98-70، مؤرخ في 21 فبراير سنة 1998، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 11، الصادر بتاريخ 01 مارس سنة 1998.

² قانون رقم 03-03.

كما نصت المادة 21 من ذات القانون أنه: "يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

تمارس "الوكالة الوطنية لتنمية السياحة" هذا الحق، على كل العقارات أو البناءات المنجزة في إطار هذا القانون، والمتواجدة داخل منطقة التوسع السياحي، وتكون موضوع نقل ملكية إراديا بعوض أو بدون عوض..."

كما حددت المواد من 04 إلى 09 من المرسوم التنفيذي 98-70¹ مجموعة من المهام المنوطة بهذه الوكالة، والتي يمكن إجمال أهمها فيما يلي:

- حماية مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والحفاظ عليها وترقيتها.
- اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي المعدة لإنجاز المنشآت السياحية للمستثمرين داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
- دراسة مشاريع النشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية.
- إنشاء المرافق العمومية السياحية وصيانتها.
- ممارسة حق الشفعة على كل العقارات والبنائات الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
- الحرص على احترام القوانين المتعلقة بالسياحة ومخططات التهيئة السياحية والعمرانية داخل مناطق ومواقع التوسع السياحي بهدف حمايتها وتطويرها ومساعدة باقي الأجهزة المشرفة على قطاع السياحة على ممارسة مهامها.
- إنشاء ملف وطني للمنشآت القاعدية السياحية وبنك للمعلومات الخاصة بالعقار السياحي.
- نزع الملكية للمنفعة العامة للأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المملوكة للخوادم واسترجاع المستغلة منها دون وجه حق من قبلهم والمملوكة ملكية خاصة من الدولة أو الجماعات المحلية.

المطلب الثاني: إجراءات الاستثمار في العقار السياحي في الجزائر:

بعد بيان الأجهزة المخولة قانونا للإشراف على الاستثمار في العقار السياحي في الجزائر، أتى الدور على بيان الآليات التي يتبعها المستثمر أمام هذه الأجهزة للحصول على العقار السياحي محل

¹ مرسوم تنفيذي رقم 98-70.

الاستثمار (الفرع الأول)، وكذا المراحل الإجرائية التي تتعلق بكل آلية منها (الفرع الثاني)، وذلك وفقا للتقسيم التالي:

الفرع الأول: آليات الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري:

يقصد بآليات الاستثمار في العقار السياحي تلك الوسائل القانونية التي أتاحتها المشرع الجزائري للمستثمرين الراغبين في الاستثمار ضمن قطاع السياحة في الجزائر والتي تمكنهم من الحصول على العقار السياحي لإقامة استثماراتهم عليه، حيث نص المشرع الجزائري من خلال المادة 25 من القانون 03-03¹ على أنه: "دون الإخلال بأحكام المادتين 14 و17 من القانون رقم 02-02 المؤرخ في 22 ذي القعدة عام 1422 الموافق 5 فبراير سنة 2002 والمذكور أعلاه، لا يمكن أن تكون الأراضي التي تشكل العقار السياحي المنصوص عليه في المادة 20 من هذا القانون، محل امتياز أو إعادة بيع إلا إذا كانت لفائدة الاستثمارات المنصوص عليها ضمن مخطط التهيئة السياحية، والمعتمدة طبقا لأحكام القانون 99-01 المؤرخ في 19 رمضان عام 1419 الموافق 6 يناير سنة 1999 والأمر رقم 01-03 المؤرخ في أول جمادى الثانية عام 1422 الموافق 20 غشت سنة 2001 والمذكور أعلاه. يجب أن تتم إعادة بيع هذه الأراضي من طرف الوكالة، أو منح حق الامتياز عليها من المؤسسة العمومية المختصة، وفي كل الأحوال، وفق دفتر الشروط.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

كما نصت المادة 26 من ذات القانون أنه: "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."

فعلی الرغم من أن المادتين السابقتين وضعتا لبيان بعض الشروط المتعلقة بمنح العقار للمستثمرين إلا أنهما نصتا ضمنا على الآليات القانونية التي يتم من خلالها حصول المستثمر على العقار السياحي وذلك على سبيل الحصر، وهي ثلاثة آليات: إما عن طريق عقد الامتياز وإما عن طريق إعادة البيع أو عن طريق عقد الإيجار.

¹ قانون رقم 03-03.

حيث عرف المشروع الجزائري عقد امتياز المرفق العام من خلال المادة 64 مكرر من القانون 90-130¹ المدرجة بموجب المادة 19 من القانون 08-14² سالف الذكر والتي نصت: "يشكل منح امتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية، المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك، المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز، بمنح شخص طبيعي أو معنوي، يسمى صاحب الامتياز، حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء و/أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز، محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز...".

كما دأب بعض فقهاء القانون وشراحه على تعريفه ومن بين التعاريف الواردة له: "عقد إداري يعهد بموجبه أحد أشخاص القانون العام يسمى مانح الامتياز إلى شخص طبيعي أو معنوي يسمى صاحب الامتياز إدارة مرفق عام على نفقته ومسئوليته تحت رقابة وإشراف السلطة المانحة ومقابل تقاضي صاحب الامتياز بدلات من المستفيدين من خدمات المرفق العام"³.

فهو بذلك عقد تبرمه الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية العامة ذات الطابع الإداري مع أحد أشخاص القانون الخاص، مفاده حصول هذا الأخير على تسيير أحد المرافق العامة مدة زمنية معينة على حسابه الخاص ومسئوليته، وتحت رقابة وإشراف الإدارة المانحة للامتياز، على أن يحصل في المقابل على الرسوم التي يدفعها المنتفعون بالمرفق العام وفقا ما يقتضيه العقد والقانون. أما عقد إعادة البيع فهو عقد يبرم بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة مع المستثمر، مفاده أن تلتزم الوكالة بنقل ملكية العقار السياحي للمستثمر، مقابل دفع هذا الأخير للثمن المنقذ عليه دفعة واحدة أو بالتقسيم.

وبالرجوع إلى نص المادة 03 من الأمر رقم 08-04⁴ يتبين بأن الأراضي التي تكون محلاً لعقد الامتياز داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية هي الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة أو

¹ قانون رقم 90-30.

² قانون رقم 08-14.

³ مروان محي الدين القطب، طرق خصخصة المرافق العامة: الامتياز - الشركات المختلطة - B O T - تفويض المرفق العام (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009، ص 79.

⁴ أمر رقم 08-04، مؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49، الصادر بتاريخ 03 سبتمبر سنة 2008.

الجماعات المحلية، كما يشترط أن تكون قابلة للبناء وفقا لأحكام المادة 20 من القانون 03-03¹ سالفه الذكر كما يجب أن تكون الاستثمارات الممنوح بموجبها حق الامتياز مندرجة ضمن مخطط التهيئة السياحية، وهما الشرطان اللذان نصت عليهما المادة 25 من القانون 03-03 سالفه الذكر، وأكدتهما المادة 02 من المرسوم التنفيذي 07-23²، كما اشترطت المادة 26 من القانون 03-03 سالفه الذكر أن لا يتم منح هذه الأراضي إلى المستثمر إلا بعد تهيئتها بصفة نهائية من قبل الوكالة وفقا لمخطط التهيئة السياحية، وهو الشرط الذي أكدته المادة 04 من المرسوم التنفيذي 07-23 سالف الذكر، وهي ذات الشروط المطبقة على عقد إعادة البيع.

الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة للحصول على العقار السياحي في الجزائر:

أما عن الإجراءات المتبعة قصد الحصول على حق الامتياز أو نقل الملكية عن طريق عقد إعادة البيع، فقد نصت المادة 03 من ذات المرسوم التنفيذي على أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تحصل على الأراضي التي تكون محلا لعقد الامتياز أو لعقد إعادة البيع عن طريق تقديمها لها من قبل الدولة بعد إبرام اتفاق ودي بين وزيرى السياحة والمالية، على أن تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا للمادة 06 من ذات المرسوم بتبليغ وزير السياحة وكذا المستثمرين عبر مختلف وسائل الاتصال بالمعلومات الضرورية عن الأراضي الموجودة داخل منطقة التوسع السياحي أو الموقع السياحي الذي تمت تهيئته بصفة نهائية، على أن يعبر المستثمرون عن رغبتهم في الحصول على حق الامتياز عليها أو تملكها بإتباع الإجراءات المنصوص عليها في مواد من 07 إلى 25 من المرسوم التنفيذي 07-23³، عن طريق طلب يتم إيداعه لدى الوزير المكلف بالسياحة، على أن يرفق بملف يتضمن ما يلي:

- المعلومات الشخصية لمقدم الطلب وعنوانه، ومقره الاجتماعي إذا كان شخصا معنويا.
- استمارة تتضمن المعلومات اللازمة وتحديد مكان ومساحة الأراضي المطلوبة.
- دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لانجاز المشروع.
- كشف تقديري ووصفي للأشغال المراد انجازها وبرنامج إنجاز الأشغال.

¹ قانون رقم 03-03، المصدر السابق.

² مرسوم تنفيذي رقم 07-23، مؤرخ في 28 يناير سنة 2007، يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 08، الصادر بتاريخ 31 يناير سنة 2007.

³ مرسوم تنفيذي رقم 07-23.

- مخطط تمويل المشروع.
- تعهد بانجاز المشروع في الأجل المحددة في دفتر الشروط واحترام الطابع السياحي للأرض.
على أن يقوم وزير السياحة بإرسال الطلب المودع مرفقا بملف الاستثمار إلى لجنة خاصة لدراسته في لأجل أقصاه 08 أيام من تاريخ الإيداع، على أن تبدي اللجنة رأيها التقني في أجل أقصاه 15 يوم من تاريخ الإيداع، ويكون هذا الرأي إما موافقة على المنح أو موافقة موصوفة ترتبط بشروط يجب على المستثمر استيفاؤها قبل منحه العقار، أو رفضا للطلب وفقا للحالات المنصوص عليها في المادة 14 من المرسوم التنفيذي 07-23 سالف الذكر، على أن يقوم وزير السياحة بتبليغ القرار إلى المستثمر مقدم الطلب عن طريق رسالة موصى عليها مع إرسال نسخة منها إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ومديرية أملاك الدولة قصد تحرير العقد في حالة قبول الطلب، ففي هذه الحالة يبرم عقد الامتياز مع المستثمر لمدة 20 سنة قابلة للتجديد إذا توفّر أحد الاستثناءات المنصوص عليها في المادة 25 من ذات المرسوم التنفيذي، أو يبرم عقد بيع موثّق وفقا للشروط والإجراءات المنصوص عليها قانونا.
أما منح العقار السياحي عن طريق عقد الإيجار فلم يبين المشرع الجزائري أحكامه ومنه فهو يخضع للقواعد العامة للإيجارات التجارية، بما أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تخضع للقانون التجاري والقوانين المطبقة على أشخاص القانون الخاص في تعاملاتها مع غير الدولة والأشخاص المعنوية العامة.

الخاتمة:

يستخلص في نهاية الدراسة أن المشرع الجزائري قد أولى أهمية بالغة بموضوع العقار السياحي، حيث خصه بالتنظيم والحماية من خلال عدد كبير من النصوص القانونية التشريعية منها والتنظيمية والتي تعاقبت منذ استقلال الجزائر، وعليه فقد تم التوصل إلى مجموعة من النتائج يمكن إجمالها على النحو التالي:

- العقار السياحي هو كل شيء مستقر في حيزه غير قابل للنقل منه دون تلف يستعمل ويستغل في تقديم خدمات سياحية بما في ذلك المنشآت السياحية المبنية المستعملة للإيواء السياحي أو لممارسة باقي الأنشطة السياحية.

- الاستثمار في العقار السياحي يمثل كل اقتناء لعقار يقع ضمن إحدى مناطق التوسع السياحي أو أحد المواقع السياحية من طرف الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية العامة التابعة لها أو من قبل أحد

الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري

الخواص، قصد استحداث نشاط سياحي جديد أو توسعة نشاط سياحي موجود من قبل، مفاده تقديم خدمات تسويق أسفار أو قصد استعماله لإنشاء منشآت سياحية تقدم خدمات بمقابل للسواح سواء شمل ذلك الإيواء أو لم يشمل، أو من خلال مساهمة الدولة أو أحد الأشخاص المعنوية العامة التابعة لها أو أحد الخواص في مشروع يقع على أحد هذه العقارات السياحية.

- أن العقار السياحي يكون إما مملوكا ملكية عامة للدولة أو مملوكا ملكية خاصة لها، أو مملوكا لأحد أشخاص القانون الخاص فيكون قابلا في هذه الحالة لممارسة حق الشفعة عليه من قبل الدولة أو لنزع ملكيته للمنفعة العامة.

- المجلس الوطني للاستثمار يمثل أعلى هيئة وصية على الاستثمار في الجزائر، أما الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار فهي أحد الأجهزة الإدارية التي تشرف عليه، في حين أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تمثل الجهاز الوصي على قطاع السياحة في الجزائر وتتمتع بمجموعة من الصلاحيات لممارسة المهام المنوطة بها على غرار مباشرة إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة وحق الشفعة على الأراضي المملوكة للخواص الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

- أن المشرع الجزائري وفي إطار انفتاحه على إمكانية استثمار أشخاص القانون الخاص ضمن قطاع السياحة في الجزائر، قد وضع مجموعة من الآليات على شاكلة وسائل قانونية تمكن المستثمرين الراغبين في الاستثمار ضمن هذا القطاع من الحصول على العقار السياحي لإقامة استثماراتهم عليه، وهي ثلاثة آليات: إما عن طريق عقد الامتياز وإما عن طريق إعادة البيع أو عن طريق عقد الإيجار.

- أن الأراضي التي تكون محلاً لعقد الامتياز أو عقد إعادة البيع أو عقد الإيجار على حد سواء داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية هي الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة أو الجماعات المحلية، كما يشترط أن تكون قابلة للبناء وأن تكون الاستثمارات الممنوح بموجبها مندرجة ضمن مخطط التهيئة السياحية وأن لا يتم منح هذه الأراضي إلى المستثمر إلا بعد تهيئتها بصفة نهائية من قبل الوكالة وفقا لمخطط التهيئة السياحية.

- أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تحصل على الأراضي التي تكون محلاً لعقد الامتياز أو لعقد إعادة البيع أو لعقد الإيجار عن طريق تقديمها لها من قبل الدولة بعد إبرام اتفاق ودي بين وزير السياحة والمالية، على أن يعبر المستثمرون عن رغبتهم في الحصول على حق الامتياز عليها أو تملكها بإتباع الإجراءات المنصوص عليها عن طريق طلب يتم إيداعه لدى الوزير المكلف بالسياحة مرفقا بملف

الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري

الاستثمار، ليقوم وزير السياحة بإرسال الطلب المودع مرفقا بملف الاستثمار إلى لجنة خاصة لدراسته لتبدي اللجنة رأيها التقني إما بالموافقة على المنح أو بالموافقة الموصوفة التي ترتبط بشروط يجب على المستثمر استيفاؤها قبل منحه العقار، أو رفضا للطلب، وهو القرار الذي يقوم وزير السياحة بتبليغ إلى المستثمر مع إرسال نسخة منه إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ومديرية أملاك الدولة قصد تحرير العقد في حالة قبول الطلب، ففي هذه الحالة يبرم عقد الامتياز مع المستثمر لمدة 20 سنة قابلة للتجديد إذا توفّر أحد الاستثناءات المنصوص عليها قانونا، أو يبرم عقد بيع موثّق وفقا للشروط والإجراءات المنصوص عليها قانونا أو عقد إيجار حسب الطلب.

- أن المشرع الجزائري اكتفى بذكر منح العقار السياحي عن طريق عقد الإيجار ولم يبين أحكامه ومنه فهو يخضع للقواعد العامة للإيجارات التجارية.

فمن خلال النتائج المتوصل إليها تم تقديم الاقتراحات التالية:

- ضرورة تسهيل وتسريع إجراءات الحصول على العقار السياحي الموجه للاستثمار أمام المستثمرين قصد تحسين مناخ الاستثمار في هذا القطاع.

- ضرورة إفراد المشرع الجزائري للعقار السياحي بنص قانوني يجمع مختلف أحكامه بدل التصوص الموجودة في التصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالسياحة على كثرتها.

- ضرورة بيان المشرع الجزائري للأحكام المتعلقة بإيجار العقار السياحي القابل للاستثمار.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: القوانين والأوامر.

- أمر رقم 66-62، مؤرخ في 26 مارس سنة 1966، يتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 28، الصادر بتاريخ 08 أفريل سنة 1966.

- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر سنة 1975.

- قانون رقم 90-30، مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، الصادر بتاريخ 02 ديسمبر سنة 1990.

- أمر رقم 01-03، مؤرخ في 20 أوت سنة 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47، الصادر بتاريخ 22 أوت سنة 2001.

الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري

- قانون رقم 03-01، مؤرخ في 17 فيفري سنة 2003، يتعلّق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 11، الصادر بتاريخ 19 فيفري سنة 2003.
- قانون رقم 03-03، مؤرخ في 17 فيفري سنة 2003، يتعلّق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 11، الصادر بتاريخ 19 فيفري سنة 2003.
- أمر رقم 06-08، مؤرخ في 15 يوليو سنة 2006، يعدل ويتم الأمر رقم 01-03، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47، الصادر بتاريخ 19 يوليو سنة 2006.
- قانون رقم 08-14، مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، يعدل ويتم القانون رقم 90-30، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، الصادر بتاريخ 3 أوت سنة 2008.
- أمر رقم 08-04، مؤرخ في 01 سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49، الصادر بتاريخ 03 سبتمبر سنة 2008.
- قانون رقم 16-09 مؤرخ في 3 أوت سنة 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 46 الصادر بتاريخ 3 أوت سنة 2016.

ثانيا: المراسم التنظيمية:

- مرسوم رقم 66-75، مؤرخ في 04 أبريل سنة 1966، يتضمن تطبيق الأمر رقم 66-76 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 28، الصادر بتاريخ 08 أفريل سنة 1966.
- مرسوم تنفيذي رقم 98-70، مؤرخ في 21 فبراير سنة 1998، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 11، الصادر بتاريخ 01 مارس سنة 1998.
- مرسوم تنفيذي رقم 06-356، مؤرخ في 9 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 64، الصادر بتاريخ 11 أكتوبر 2006، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 17-100، مؤرخ في 5 مارس 2017، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 16، الصادر بتاريخ 8 مارس 2017.

الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري

- مرسوم تنفيذي رقم 06-385، مؤرخ في 28 أكتوبر سنة 2006، يحدّد كميّيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفّعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 70، الصادر بتاريخ 05 نوفمبر سنة 2006.

- مرسوم تنفيذي رقم 07-23، مؤرخ في 28 يناير سنة 2007، يحدّد كميّيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 08، الصادر بتاريخ 31 يناير سنة 2007.

ثالثا: الكتب:

- مروان محي الدين القطب، طرق خصخصة المرافق العامة: الامتياز - الشركات المختلطة - B O T - تفويض المرفق العام (دراسة مقارنة)، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009.

رابعا: المقالات العلمية:

- بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد 02، جوان 2017.

- بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر: مفهومه وموارده في ظلّ النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيسمسيلت، العدد الأول، جوان 2016.

- مصطفى عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة، العدد 06، نوفمبر 2014.