

## إشكالات العقار الموجه للاستثمار السياحي في الجزائر

*Real estate issues oriented towards tourism investment in Algeria*عفيف بن عيو<sup>(1)</sup> AFIF BENABOU<sup>1</sup> جامعة عبد الحميد بن باديس كلية الحقوق والعلوم السياسية مستغانم، مخبر الحقوق والحريات العامة،

afif.benabou@univ-mosta.dz

تاريخ النشر: 2022/06/20

تاريخ القبول: 2021/12/13

تاريخ الإرسال: 2021/12/05

**ملخص:**

تهدف هذه الورقة البحثية إلى تسليط الضوء على واقع العقار السياحي في الجزائر والمشاكل التي يعاني منها، إذ يلعب العقار السياحي دوراً كبيراً في دفع عجلة التنمية وإنعاش الاقتصاد الوطني ويعد عاملاً أساسياً لجلب المستثمرين، سواء الوطنيين أو الأجانب في مجال القطاع السياحي إلا أن ما يميزه أنه مازال يصطدم بعدة عراقيل والتي شكلت عائقاً في تحقيق المشاريع على أرض الواقع.

ضف إلى ذلك أن العقار السياحي يتطلب تمويل وموارد مالية كبيرة من أجل تجسيد المرافق السياحية غير أن المضاربة والسمسرة ووجود عدة تلاعبات حالت دون تجسيد ذلك إضافة إلى وجود ثغرات قانونية في التشريع الجزائري الأمر الذي سهل التلاعب بهذا العقار، وهو الأمر الذي يقتضي من المشرع توفير حماية قانونية كافية بهدف النهوض به وتحقيق مصدر دخل إضافي ودفع عجلة التنمية الاقتصادية وتحقيق التنمية المستدامة.

**الكلمات المفتاحية:** العقار، السياحي، الإشكالات، التنمية، المستدامة.

**Abstract:**

*This research study aims to shed light on the reality of tourist real estate in Algeria and the problems it suffers from, because tourist real estate plays a major role in advancing development and reviving the national economy, and a factor major to attract foreign investors.*

*But what sets it apart is that it still faces several obstacles that hamper the implementation of projects on the ground. In addition, tourist real estate requires significant funding and financial resources for the realization of tourist facilities, but speculation, brokerage and the presence of several cases of manipulation have prevented this from being achieved, in addition to the existence of legal loopholes in Algerian legislation. This facilitated the manipulation of such real estate, forcing the legislator to surround tourist real estate with extensive legal protection in order to create an additional source of income, promote economic development and achieve sustainable development.*

**Keywords:** Real estate, tourist, problems, Development, sustainable

**مقدمة:**

تعد السياحة موردا مهما في بناء الاقتصاد الوطني وتعتبر ثروة مستمرة ومؤشرا للتقدم الحضاري، لذلك وجب الاستثمار في هذا القطاع كبديل استراتيجي لاستغلال الموارد السياحية، غير أن مشكلة الاستثمار فيه تصطدم بعدة عراقيل منها سوء توجيه العقار السياحي الذي يعد هو الآخر نابضا أساسيا لانعاش الاقتصاد الوطني، وعاملا مساعدا لجلب المستثمرين واستقرارهم، حيث يعتبر محور لكل سياسة تنموية في الدول، وعرف العقار في التشريع الجزائري بموجب المادة 683 من القانون المدني على أنه "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وما عدا ذلك فهو منقول غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا لخدمة هذا العقار واستغلاله، يعتبر عقارا بالتخصيص، وانطلاقا من هذا التعريف قد قسم العقار إلى الأرضي والمباني والأشجار والطرق والمناجم، كما يمكن أن ينصرف إلى المنقولات التي تم رسدها خدمة للعقار.

وما يهمننا في هذه النقطة هو المباني والأراضي التي تعد عاملا لتشجيع السياحة، وما تجدر الإشارة إليه أن الجزائر كانت مستعمرة من قبل المستعمر الفرنسي، وبعد الاستقلال ورثت تركة عقارية مثقلة بعدة مشاكل وتعقيدات، حيث تحتل مشكلة العقار وطرق الوصول إليه وتسوية المشاكل المرتبطة به أهم الإشكالات المطروحة على مستوى الاستثمار، وكذا مشاكل المسح العقاري وكثرة المنازعات القضائية لعدم تسوية سندات الملكية، وقد تطور الأمر وأصبح أكثر تعقيدا من خلال بروز سمسرة العقار والمضاربة فيه، وقد استغلوا في ذلك الثغرات القانونية الموجودة في التشريع المتعلق بتنظيم العقار، وهذا ما أدى إلى تضرر الاقتصاد الوطني وتعطيل المشاريع الاستثمارية، فالعقار بمختلف تصنيفاته ثروة من الثروات التي لا تزول خاصة منها العقار السياحي، ومما تقدم يمكن لنا طرح الإشكالية التالية: ما هي أهم الإشكالات التي تحد من الاستثمار في مجال العقار السياحي في الجزائر؟

وبغية الإجابة على الإشكالية المطروحة، قمنا بتناول العقار السياحي أولا، ثم التنظيم الإداري للعقار السياحي، وإشكالاته ثانيا.

**1. عموميات حول العقار السياحي:**

نتناول هنا في هذه النقطة مفهوم العقار السياحي والتشكيلات المكونة له.

### 1.1. مفهوم العقار السياحي:

من أجل التطرق إلى العقار السياحي، وجب أولاً التطرق إلى تعريف العقار السياحي، وثانياً التطرق إلى التشكيلات المكونة له.

#### 1.1.1. تعريف العقار السياحي:

العقار السياحي عبارة مركبة من مصطلحين، الأول وهو مصطلح العقار والمقصود به "كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه، ولا يمكن نقله منه دون تلف"<sup>1</sup>، أما المصطلح الثاني فهو السياحي المشتق من السياحة، والتي يقصد بها الإقامة المؤقتة لشخص خارج مكان إقامته الاعتيادية، طالما أن هذه الإقامة المؤقتة لا تتحول إلى إقامة دائمة، وما ينبغي الإشارة إليه أن المشرع الجزائري لم يعرف العقار السياحي، وهو ما يتجلى من النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له سواء في القانون المدني أو في ظل المرسوم رقم 66-275 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62.<sup>3</sup>

وأمام عدم وجود تعريف دقيق له، ظهرت بعض المحاولات الفقهية لتعريفه، والقائمة أساساً على استقراء ما هو وارد في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة للعقار السياحي، ومن هذه المحاولات نجد من عرف العقار السياحي 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".<sup>4</sup>

وهناك من عرفه على أنه "كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق، والمركبات السياحية، والحمامات الاستشفائية، والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار، أو هو الوعاء من الأراضي المحددة والمصنف على أنه سياحي لأجل استغلاله في مجال السياحة،"<sup>5</sup> كما عرف أيضاً بأنه مجموعة الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية التي تشكل جزءاً من مناطق التوسع السياحي، يضاف إليها الآثار والمدن الأثرية المعترف بأهميتها التاريخية أو الثقافية.<sup>6</sup>

ومن هذه التعريفات نخلص أن العقار السياحي يدخل ضمن المساحات والمواقع المحمية، كما يمكن أيضاً أن يدخل في مفهوم قوام المشتكلات الأخرى من الأراضي، كما أن مفهوم الثروات قد يشمل أيضاً الثروات الباطنية.<sup>7</sup>

#### 2.1.1. تشكيل العقار السياحي

بالرجوع إلى القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية السابق الإشارة إليه، وتحديداً في نص المادة 20<sup>8</sup> نجدها تنص 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 للخوَص.

من خلال استقراء نص هذه المادة يتضح لنا أنّ العقار السياحي في الجزائر يتشكّل من ثلاثة أنواع، من الأراضي المحدّدة وفقا لمخطط التهيئة السياحية، وهي تشمل كلّ من:

-الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية.

-الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة.

-بالإضافة إلى الأراضي التابعة للخوَص.

وهو ما سوف نتعرض له فيما يلي:

#### • الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية:

فيما يتعلق بهذه النقطة يجب الإشارة إلى أن الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية غير معنية بنزع الملكية للمنفعة العامة، وأن النزاع ينصب فقط على الاملاك الخاصة، غير أنه يمكن لنا الإشارة إليها على أنها مجموعة الأموال المملوكة للدولة أو لأحد الأشخاص التابعين لها والخاضعين للقانون العام، وحددت العقارات الطبيعية والاصطناعية ومنقولات مخصصة للمنفعة العامة أو موضوعة لاستعمال الجمهور فعليا أو بموجب القانون<sup>9</sup>، وحددت كذلك بموجب المادة 12 من قانون الأملاك الوطنية 90-30<sup>10</sup>، تتكون الأملاك الوطنية من الحقوق والأملاك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستغل مباشرة وإما بواسطة مرفق عام شريطة أن تكيف في هذه الحالة بحكم طبيعتها أو تهيئتها وقسم المشرع الجزائري الأملاك الوطنية العمومية إلى نوعين، النوع الأول ما يعرف بالأملاك العمومية الطبيعية، وتشمل شواطئ البحر والبحيرات والمساحات المائية الأخرى، أما النوع الثاني ما يعرف بالأملاك العمومية الاصطناعية، وتشمل المنشآت المخصصة لاستقبال الجمهور من حدائق عمومية ومنشآت ثقافية، غير أن الأصل أن كلا النوعين هما ملك وطني عمومي، وفي نفس الوقت يعتبران عقار سياحي، كونها تضم أنشطة سياحية.<sup>11</sup>

#### • الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة:

يتكون العقار السياحي التابع للأمالك الوطنية الخاصة سواء كان للدولة أو إحدى مجموعاتها الإقليمية من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والتي قد تكون من ضمن الأراضي التي تم إلغاء تخصيصها أو تصنيفها كأراضي تابعة للأمالك الوطنية العمومية، وهي بهذه الصفة قابلة للبيع والإيجار باتفاق ودي، إذا كانت ضرورية لإنجاز برامج استثمارية محددة في مخطط التهيئة السياحية، والتبادل طبقا

للوكالة الوطنية لتنمية السياحة،<sup>12</sup> و قد حددت المادتين 17-18 من القانون 90-30 المتعلق بالأماكن الوطنية المعدل و المتمم مشتملات الأماكن الوطنية الخاصة .

وما تجدر الإشارة إليه أن العقار السياحي التابع للأماكن الوطنية الخاصة، تحكمه جميع الأحكام المنصوص عليها ضمن الفصل الثالث المعنون بتكوين الأماكن الخاصة من القانون 90-30 المتعلق بالأماكن الوطنية المعدل والمتمم، مع مراعاة أيضا الأحكام الخاصة بالعقار السياحي الواردة ضمن النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له.<sup>13</sup>

#### ومن خصائص هذه الملاك:

- أنها تؤدي وظيفة مالية أو امتلاكية ، كافتاء عمارة بقصد وضعها تحت نظام التأجير ، حيث تدفع مستحققاتها لميزانية الدولة.

- القابلية للتصرف فيها من قبل الدولة أو الجماعات المحلية.

#### • الأراضي التابعة للخواص:

يكون العقار السياحي في هذه الحالة في شكل ملكيات عقارية خاصة، أي مملوكة للخواص، والملكية العقارية الخاصة هي عبارة عن حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية، وذلك من أجل استعمال الأماكن وفق طبيعتها أو غرضها.<sup>14</sup>

وبالتالي فإن العقار السياحي المملوك للخواص في هذه الحالة عبارة عن تلك الأراضي التي تعود ملكيتها الأصلية للخواص، إلا أنها ذات طابع سياحي، وتقع داخل مناطق التوسع والمناطق السياحية، وتكون قابلة لما هو وارد في مخطط التهيئة السياحية المعد للبناء طبقا للقانون، كما أنه إذا دعت الضرورة تلجأ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلى اقتنائها.<sup>15</sup>

وبناء على ذلك فإنه في هذه الحالة يفترض إما أن يكون العقار السياحي مبني أو قابل للبناء، أو يكون عبارة عن أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية، إلا أنه في الغالب يكون العقار السياحي في هذه الحالة عبارة عن فنادق وقرى سياحية أو حمامات ومطاعم، تم إنجازها في إطار الاستثمار السياحي من قبل الخواص.<sup>16</sup>

#### 2.1. التنظيم الإداري للعقار السياحي وإشكالاته:

ولأجل دراسة هذا التنظيم وجب التطرق إلى النقاط التالية:

### 1.2.1. دور الدولة في منح الامتياز بالتراضي للاستثمار السياحي:

يعتبر الاستثمار في قطاع السياحة ذو أهمية كبرى لتشجيع دخول رؤوس أموال، لا سيما العملة الصعبة وتأثيره على جميع القطاعات الأخرى: التجارة، الصناعات التقليدية، الفلاحة، النقل...، لهذا تقوم الدولة بتسهيل الإجراءات الاستثمار السياحي وترقيته، وهذا ما نصت عليه المادة 11 من القانون رقم 03-01<sup>17</sup> على أنه " قصد ترقية الاستثمار السياحي ورفع القدرة التنافسية للمنتج السياحي، تضع الدولة تدابير تشجيعية لاسيما في مجال تهيئة وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية " من نص المادة يتضح أن الدولة خصصت مناطق للاستثمار السياحي ذات جاذبية ومهياة، أطلقت عليها تسمية منطقة التوسع السياحي. وعرفت المادة 02-03 من القانون 01-03 منطقة التوسع السياحي على أنها "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 خصوصية، تتمثل هذه الخصوصيات في: الحدائق والوديان، والشواطئ، والجبال، والكهوف، والأنهار، والحمامات المعدنية، والشلالات، والتراث المادي، وغير المادي، صناعات تقليدية... الخ.

واعتمدت الدولة على عقد الامتياز لتسهيل إنجاز المشاريع الاستثمارية في جميع المجالات، و تخفيف الأعباء على المستثمرين في البحث على العقار بأثمان جد مرتفعة، و يحد من مزاحمة المستثمرين الوهميين الذين استغلوا إمكانية التنازل عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، و ذلك بموجب الأمر 06-11 لكن في سنة 2008 ، ومع صدور الأمر رقم 08-04 تم إلغاء الأمر رقم 06-11 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وتم اعتماد و تكريس عقد الامتياز بنوعيه (المزاد العلني ، والتراضي) مع إمكانية تنازل الدولة عن الأراضي التابعة لأمالكها الخاصة.

ويكون منح الامتياز على نمطين يتمثل في المنح عن طريق إجراءات المزاد العلني، في حين يتمثل النمط الثاني في المنح عن طريق التراضي، غير أنه و نظرا لتلقي المستثمرين صعوبات كبيرة في الحصول على العقار عن طريق الإجراءات المزاد العلني، تم التخلي عن الإجراء الأول من قبل المشرع، و ذلك بموجب قانون المالية التكميلي في جويلية 2011 ، و تم الإبقاء على إجراءات المنح عن طريق التراضي<sup>18</sup> على أساس شروط خاصة يحددها قطاع السياحة وموجودة في دفتر الشروط النموذجي، وتحدد طبيعة المشروع المزمع إنجازه وكذا الشروط والمعايير اللازمة<sup>19</sup>، هذه الهيئة تسمى الوكالة الوطنية للسياحية.

حيث تنص المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23<sup>20</sup>، على أنه " عندما تنتهي عمليات التهيئة النهائية للأراضي الموجهة لبرامج الاستثمار، تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة، وكذا المستثمرين الراغبين في الاستثمار بكل وسائل الاتصال بالمعلومات حول منطقة التوسع، والموقع السياحي المعني".

يقدم المستثمر السياحي ملفه إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية لدراسته، وإبداء الرأي بالموافقة أو الرفض، ففي حالة الموافقة عليه يرسل إلى الوالي لإصدار قرار منح الامتياز، حيث تلتزم في هذا الإطار بوضع ملف الاستثمار تحت تصرف المستثمرين بهدف الاطلاع عليه، ويجب أن يشمل هذا الملف مجموع المعلومات والمعطيات التي تسمح بتحديد الأراضي المعنية، ومعرفتها معرفة كافية لاسيما:

- موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية وسعر بيعها أو مبلغ الامتياز.
- مساحة الأراضي و امتيازات التهيئة الناتجة عنها.
- المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية وبرامج الاستثمار.
- المداخل والروابط بالشبكات وكذا الارتفاقات.

### 2.2.1. إجراءات منح العقار وإشكالاته:

يعتبر العقار السياحي من أهم العراقل التي تقف أمام المستثمرين سواء المحليين أو الأجانب في الجزائر وذلك بسبب ندرته، ونظرا لتعدد إجراءات الحصول عليه من جهة، وارتفاع أسعاره من جهة أخرى، حيث أن توفير العقار يعتبر محددًا أساسيًا لإنجاح وانعاش الاقتصاد الوطني والقضاء على الاختلالات الداخلية والخارجية فيه، وعاملا مساعدا لجلب واستقرار المستثمرين، حيث يتطلب النشاط في العقار على موارد كبيرة لإنشاء المرافق السياحية الأساسية، من فنادق ومراكز سياحية، حيث كانت هناك عدة تلاعبات وعمليات مضاربة استغلت الثغرات القانونية لذا جاء القانون 03-01 و المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، و نصت المادة 20 منه على ما يلي: " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأماكن العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص".<sup>21</sup>

وقد كانت هناك عدة تسهيلات في مجال العقار، لاسيما على مستوى مناطق التوسع السياحي لتمكين المستثمرين من إنجاز مشاريعهم دون عراقيل، حيث قام وزير السياحة بالتوقيع على تعليمة خاصة ستسمح بتحرير الاستثمار في مناطق التوسع السياحي بداية ب 130 مشروع و 50 هكتار، تضم مشاريع مشتركة وأخرى خاصة ظلت لسنوات حبيسة التدابير التنظيمية، والتشريعية السابقة التي حالت دون تجسيدها، وتتيح التدابير الجديدة لجميع المتعاملين الاقتصاديين الخواص تجسيد استثماراتهم المعطلة على مستوى الوزارة،

من خلال تقديم صورة أولية فقط عن مخطط المشروع يتم الموافقة عليه مبدئياً من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ويقوم المستثمرون بعمليات التهيئة، ثم يعوض هؤلاء وفقاً لسلم يتم تحديده<sup>22</sup>، وهو ما أوضحه المدير المركزي لدعم وتقييم المشاريع السياحية بالوزارة بأن الإجراءات الجديدة التي نص عليها قانون المالية التكميلي 2015 والخاصة بتحديد مواقع إنجاز المشاريع الاستثمارية، قد ساهمت في توفير العقار للمشاريع الاستثمارية، وفي هذا الإطار حددت المادة (48) من هذا القانون شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.<sup>23</sup>

يرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي:

- بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالاستثمار الذي يتصرف كلما تطلب الأمر ذلك ، بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، والأصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المنحلة، والأصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، وكذا الأراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة، على الأراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة بعد موافقة الوزير المكلف بالمدينة.
- بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي، بعد موافقة الوزير المكلف بالسياحة.<sup>24</sup>

كما يتضمن القانون إجراءات تحفيزية لفائدة المستثمرين للحصول على قطع أراضي داخل أو خارج مناطق التوسع السياحي عن طريق التنازل والقروض الميسرة، وتمنح كل الصلاحيات للوالي بالتنسيق العمل مع المدراء المكلفين بدراسة ملفات المستثمرين، لتحديد مواقع إنجاز هذه المشاريع.

ونظراً لتعديل أحكام المادة 05 وعدم إلغاء المادة 06 من الأمر رقم 04-08 يثار إشكال بخصوص الهيئات المقترحة والموافقة على الامتياز بالتراضي، إن كانت هي الهيئات التي تم ذكرها في الحين أو المجلس الوطني للاستثمار، غير أنه يظهر أن الرأي الراجح هي الهيئات وليس المجلس الوطني للاستثمار لأن المشرع وبموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011، نص على هيئات أخرى لم يرد ذكرها في الأمر رقم 04-08 بل وهي ليست جميعها اللاتي ورد ذكرها في قانون المالية التكميلي لسنة 2015.<sup>25</sup>

كما أسقطت لجنة المالية و الميزانية بالمجلس الشعبي الوطني المادة 52 من مشروع قانون المالية لسنة 2015، والتي نصت على "تكون الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع ذات طابع سياحي، محل منح امتياز قابل للتحويل إلى تنازل على أساس دفتر الشروط، بشرط الإنجاز الفعلي



للمشروع مثبت بشهادة مطابقة"، حيث أكدت لجنة المالية والميزانية بالمجلس الشعبي الوطني السالفة الذكر في دراسة حالة العقار السياحي، أنه لا يوجد أي من البلدان تسمح بتملك أراضي عمومية، وفي مقدمتها تلك الموجودة على الساحل للخواص، ورغم هذه الإجراءات القانونية إلا أنه تبقى هناك عراقيل حالت دون تامين مناطق التوسع ومنها:<sup>26</sup>

- سوء التسيير ورغم وجود الإطار التشريعي إلا أن السلطات لم تستطع مراقبة هذا المورد ، كونه يسير من طرف عدة متدخلين (الوكالات العقارية، الجماعات المحلية، الإدارة السياحية) مما أدى إلى تسيير فوضوي لا يسمح للإدارة بالتصرف في أخذ قرار منح الأراضي و إقرار سياسة مناسبة للتنمية السياحية.
  - عدم دقة الدراسات في المرحلة الأولى المتعلقة بتحديد الموارد السياحية، بسبب نقص الاعتمادات المالية الممنوحة لهذا الغرض، ما أدى إلى وضعية صعبة وغير ثابتة للحماية والتحكم في العقار الخاص بمناطق التوسع السياحي ،مما ساهم في الإقامات الفوضوية والبناءات غير الشرعية، والمساس بالمحيط الطبيعي والمواقع السياحية.
  - تأخر في تحضير مناطق التوسع السياحي وتهينتها بسبب نقص إمكانيات الدراسات، ونتيجة لقوة وحجم ظهور السكنات الدائمة والنشاطات غير المتوقعة، مع إنجاز منشآت الاستقبال إضافة إلى الطابع الإيكولوجي لهذه المناطق التي تقلل من قيمتها وغايتها السياحية.
- ومما يثار من عراقيل إدارية تُصعّب من جهد المستثمرين، وحتى الإدارات المختلفة المتعاملة مع العقار ما يلي:

- تعدد في المتدخلين وفي إجراءات توفير العقار.
  - تغيير وجهة استعمال الكثير من العقارات المخصصة للنشاط الاقتصادي.
  - الافتقار إلى منظومة معلوماتية حول أسعار السوق ووفرة العقار.
- طرق الاستفادة من العقار السياحي الذي يضم الأراضي التابعة للأمالك العمومية وأمالك الدولة أو تلك التابعة للخواص، حيث تم التأكيد أن أي شخص بالغ إذا ما أراد أن يستثمر في المجال السياحي ، ولم تسهل إجراءات التوافق معه حول التنازل عن هذا العقار وفق شروط مالية مناسبة، يمكن للدولة أن تتدخل بما تملكه من قوة في حالة عدم الاتفاق بين الطرفين وتنزع الملكية، وذلك للفائدة العامة، و هو ما نصت عليه المادة 01 المرسوم التنفيذي رقم 09-152<sup>27</sup> الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، على أنّ الدولة تمنح الامتياز للمستثمر عن

طريق المزااد العلني سواء المفتوح، المحدود أو الامتياز بالتراضي ، فالامتياز الأول يقضي بحق استفادة كل شخص مستثمر من العقار عن طريق المنافسة في المزااد بين المستثمرين، أمّا المحدود فيتم من خلاله عرض المنافسة في المزااد العلني في طبيعة محدودة بمشاركة المستثمرين الذين تتوفر فيهم شروط التأهيل المحددة من طرف الوزارة الوصية، في حين يكون منح الامتياز بالتراضي عن طريق الاتفاق بين المستثمر وصاحب العقار، بشروط محددة في القانون ويرضى بها الطرفان، ويختار نمط منح الامتياز سواء والي الولاية أو الوزير المكلف بالقطاع السياحي بعرض ملف المشروع والامتيازات الممنوحة للمستثمر على مجلس الوزراء ليتم تحديد نمط الامتياز.<sup>28</sup>

## 2. معوقات الاستثمار السياحي المرتبطة بالعقار:

تشير التقارير المعدة من قبل الهيئات المختلفة حول مناخ الاستثمار في الجزائر يبقى بعيدا عن طموحات الاقتصاد الجزائري، والسير إلى الأمام نحو التنمية الاقتصادية من خلال إزالة كل العراقيل والحوجز التي تعترض الاستثمار، حيث يشير التقرير المشترك بين اللجنة الأوروبية والمكتب الأمريكي شلومبرغر الذي كشف عن جملة من العراقيل التي تقف أمام الاستثمار في الجزائر، إذ أكدت معظم الآراء على وجود عقبات كبيرة أمام تدفق الاستثمارات إلى الجزائر<sup>29</sup>، وبما أن الاستثمار السياحي في الجزائر جزء لا يتجزأ من الاستثمار العام، فكل العراقيل التي تقف أمام الاستثمار بصفة عامة تقف كذلك أمام الاستثمارات السياحية، سواء كانت هذه الاستثمارات السياحية محلية أو أجنبية، وبالتالي سوف نعالج في هذه النقطة أهم العراقيل التي تقف أمام الاستثمار السياحي في الجزائر.

ولايزال المستثمرون سواء المحليين أو الأجانب يواجهون صعوبات جمّة وبخاصة ما تعلق بإجراءات الحصول على هذه العقارات، وارتفاع أسعارها من جهة، مما يجعل العقار في الجزائر رهينة الكثير من العراقيل والممارسات، ومن جهة أخرى ما هو مرتبط بمظاهر السمسرة والمضاربة في العقار، فيتم تصنيف العقار في الجزائر إلى عقارات خاصة بالجانب السكني التي تضم الشقق والمنازل، وعقارات تجارية لمحالات البيع و المراكز التجارية، والعقارات الزراعية والفلاحية، وهناك (أيضا عقارات الإدارات العمومية والحكومية، بالإضافة إلى العقارات الصناعية).<sup>30</sup>

كما شهد العقار في الجزائر خلال السنوات القليلة الماضية موجة من المضاربة والسمسرة، إذ أصبح العقار مصدرا للثراء والربح السريع، مما ألحق أضرار جسيمة بالاقتصاد الوطني، وتعطيل العديد من المشاريع التنموية، بالإضافة إلى تحويل العديد من الأراضي الزراعية لغرض البناء، وهي ظاهرة استفحلت كثيرا في الجزائر، حيث أصبح توسع المباني على حساب الأراضي الخصبة الصالحة للزراعة دون تدخل

الجهات المختصة لوقف مثل هذا الزحف على الأراضي الزراعية، حيث يهدد هذا كثيرا الزراعة والفلاحة الجزائرية في المستقبل.

أضف إلى ذلك احتكار البلديات للأراضي وفرض أسعار إدارية ساهمت في انتشار مشكلة المضاربة في العقار، بالإضافة إلى تحويل جزء من الأراضي خصصت لتشجيع الاستثمار، وأدرجت بطرق مختلفة وغير قانونية ضمن المساحات المخصصة للبناء، ولقد عملت كل الأسباب السابقة الذكر إلى تعميق مشكلة العقار في الجزائر، وعملت على خلق سوق موازية للعقار والمضاربة فيه، مما قلصت من إتاحة الفرصة أمام الاستثمار في الجزائر<sup>31</sup> وتعترض عملية الحصول على العقار لأجل الاستثمار عدّة مشاكل منها:

## 1.2. العراقل الإدارية: والتي تتمثل أساسا في:

- طول مدة ردّ الهيئات المكلفة بتخصيص العقار، حيث أن عملية تسجيل مؤسسة تتطلب 18 إجراء و 93 يوم في المتوسط و 130 يوما للحصول على رخصة بناء و 35 يوما لرخص أخرى.
  - ثقل الإجراءات وتقديم نفس الملفات أمام هيئات ترقية الاستثمار، وهذا ما أدى إلى تعقيد الإجراءات الإدارية وانتشار المحسوبية.<sup>32</sup>
  - تخصيص أراضي بتكاليف كبيرة تتمثل في تكاليف التهيئة.
- هذا ويتطلب النشاط في العقار السياحي موارد كبيرة لإنشاء المرافق السياحية الأساسية من فنادق ومراكز سياحية، وهنا نذكر عدّة تلاعبات وعمليات مضاربة استغلّت الثغرات القانونية في هذا المجال، وعليه جاء القانون 03-03 الصادر في 17-02-2003 والمتعلق بالمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
- هذا ورغم الإجراءات القانونية إلا أنه تبقى هناك عراقيل حالت دون تثمين مناطق التوسع السياحي ومنه:
  - الانقطاع الملاحظ في مجال متابعة وإتمام المشروع الإجمالي للتوسع السياحي.
  - عدم التطبيق الصارم والفعلي للتنظيم الخاص بحماية مناطق التوسع السياحي.
  - التهيئة والتي لم تنته فيما يخص مراحل الإنجاز والتمويل.
  - عدم وجود الأدوات والآليات المختصة في تسيير العقار السياحي.
  - قلة الموارد المالية للدراسات العامة للتهيئة السياحية وتجهيزها بالمرافق الأساسية.

كما يصطدم الاستثمار السياحي في الجزائر عادة بمشكل تعدد ملكية نفس الوعاء العقاري، سواء كان ملكية خاصة، ملكية وطنية عامة أو ملكية وطنية خاصة، أضف إلى ذلك فالمستثمر سواء كان محليا أو أجنبيا يعاني من غلاء العقار في الجزائر مقارنة مع ما هو موجود في الدول المجاورة، إذ أن اقتناء عقار لأجل

إقامة مشروع عادة ما تكلف من 20 إلى 12 % من رأس المال المستثمر، بالإضافة إلى كل هذا نجد العقار السياحي يواجه عدة عراقيل ومشاكل أخرى هي:

- الشغل العشوائي لمناطق التوسع السياحي، وانتشار البناءات الفوضوية وغير الشرعية بهذه المناطق.
- تراجع مساحات مناطق التوسع السياحي نظرا للتدهور الحاصل في المواقع السياحية.
- تدهور الموارد الطبيعية من خلال نهب الرمال وغياب قواعد العمران ، مما أدى إلى تغيير الموارد عن طبيعتها السياحية.
- تعرض العقار السياحي للمضاربة في الصفقات العقارية ، وذلك بالأراضي الواقعة بالمناطق التوسع السياحي.

## 2.2. نهب الثروة العقارية:

أمام استفحال الظاهرة في مختلف أقطار البلاد دق المسئولون ناقوس الخطر حول النهب المنظم للعقار ودعوا إلى ضرورة إنشاء بنك معلوماتي خاص به بغية توفير حماية له من النهب، والاعتداء وترشيده لخدمة التنمية المحلية على مستوى الولايات، وهو الملف الشائك الذي تم طروحه على مستوى مختلف الولايات وظهر ذلك من خلال مختلف أشغال دورات المجالس الشعبية الولائية على المستوى الوطني، غير أن هذه الدعوات لم تستجاب لإنشاء بنك معلومات خاص بالثروة العقارية، والذي يعتبر بشتى أنواعه سواء الموجه للفلاحة أو التعمير بالإضافة إلى الاستثمار مقوما فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، وعلى الرغم من أن الدولة سنت طيلة السنوات الماضية العديد من القوانين والتشريعات لضبط هذا المصدر الهام إلا أن التلاعبات به سواء بالتعدي أو بطرق مقننة للتحايل على القانون.

كذلك الاستحواذ على العقار من قبل المواطنين وحتى بعض العصابات الراغبة في جني المال مس أقاليم في الدولة لاسيما الشريط الساحلي الغربي لها، فهؤلاء يشيدون دون رخص بناء ويحملون في مخيبتهم الجماعية قناعة مؤداها أن "الدولة غائبة"، غير مباليين إن كانت تلك الأراضي تابعة للأملك الخاصة للدولة أو تابعة لمناطق التوسع السياحي أو لمحافظة الغابات، حتى أن بعضهم استولى على فضاءات كانت مخصصة لإنجاز مشاريع عمومية،<sup>33</sup> وهو الحال كذلك في العديد من ولايات الوطن حيث نجد أن المديرية الولائية المسندة لها مهمة البناء والتعمير والهندسة المعمارية قد سجلت عدة مخالفات متعلقة بالتعدي على الملكية الخاصة للدولة حيث قام هؤلاء بتشديد بنايات فوق ارضي غير ملك لهم.

وهذا ما أدى في السنوات الأخيرة إلى حالة "استنفار" لمختلف المصالح التقنية والإدارية منها والأمنية لمكافحة ظاهرة البناءات الفوضوية التي باتت تنمو كالفطريات على طول الشريط الساحلي وعلى ضفاف

الأودية وداخل الغابات ومن أعلى الجبال المطلة على البحر، في شكل بنايات فردية و "قصور" وقرى "قيل" أنها "سياحية" قبل أن تتضح الأمور على أنها عملية "نصب واحتيال".<sup>34</sup>

### خاتمة:

من خلال تطرقنا إلى هذا الموضوع فقد توصلنا إلى أن العقار هو محور الاستثمار السياحي ومحركه الرئيسي ومحدد أساسيا لإنعاش الاقتصاد الوطني والذي يعمل على التخفيف من الاختلالات الداخلية والخارجية المؤثرة فيه، وعاملا لجذب واستقرار المستثمرين، لذلك فهو رهينة للكثير من العراقيل والممارسات التي تحول دون استغلاله بيسر وبطريقة سلسلة تؤدي الغرض المرجو منه.

حيث أن الحصول على عقار ذو طبيعة سياحية لتجسيد مشاريع سياحية تعود بالنفع على الاقتصاد الوطني والخزينة العمومية، مازالت تحكمه الكثير من المعوقات كتنقشي الرشوة والسمسرة والمضاربة، ضف إلى ذلك مخلفات السياسات الاقتصادية والسياسية السابقة الفاشلة التي نتج عنها هياكل سياحية بقيت أطلالا دون استغلال، نتيجة تشابك المصالح والدوائر الإدارية المنظمة للعقار والاستثمار السياحي، بما أدى إلى هجرة هاته المنشآت السياحية، حيث يواجه المستثمرون المحليون أو الأجانب في هذا القطاع مشاكل عديدة حتى يتم تجسيد مشروعهم على أرض الواقع، وهو أمر يشكون منه وأصبح يؤرقهم كثيرا.

ومما تقدم يمكن لنا تقديم بعض الاقتراحات و التي يمكن أن تكون جزءا من بعض الحلول المقترحة في هذا الشأن، ومنها ضرورة العمل و إعطاء سلطات واسعة للجهات و المصالح المعنية المكلفة بالعقار بغية التدخل القوي في الميدان ، و تذليل العقبات أمام المستثمرين، و تقديم التسهيلات كما نرى أيضا أنه من واجب الدولة الرفع من الميزانية الموجه لتشجيع الاستثمار السياحي، و توفير العقار كون السياحة اليوم تشكل موردا ضخما للعديد من الدول، وهو المرجو من المسؤولين الذين لهم علاقة بها القطاع ، كما ندعو المشرع إلى و ضع آليات قانونية تسد الثغرات الموجودة في التصرف في العقار و خاصة الأملاك العقارية التابعة للدولة سواء كانت عقارات عامة أو خاصة، وتفعيل الإجراءات الردعية وتشديد العقوبات على ناهبي ومنتهكي العقار السياحي في الدولة لفرض هيبة الدولة، وحماية العقار من مافيا الفساد ووضع حد للتلاعبات التي أصبحت تمارس في هذا الميدان.

### التهميش والإحالات:

<sup>1</sup> المادة 638-01 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المؤرخة بتاريخ 30-09-1975.

- <sup>2</sup> المرسوم 66-75، المؤرخ في 04 أبريل 1966، المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62، المؤرخ في 26 مارس 1966، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 28، الصادرة بتاريخ 08 أبريل 1966.
- <sup>3</sup> الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 26-03-1966، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 28، الصادرة بتاريخ 08-04-1966.
- <sup>4</sup> عينين، فضيلة، (2010)، النظام نظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، الجزائر، ص 96.
- <sup>5</sup> مشتي، أمال (2010) العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، الجزائر، ص 86.
- <sup>6</sup> بن سديرة، جلول، (2016)، العقار السياحي في الجزائر، مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، دون مجلد، العدد 1، ص 131.
- <sup>7</sup> حميش، محمد، (2019)، العقار السياحي في الجزائر والمنازعات المرتبطة به، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، الجزائر، المجلد 12، العدد 4، ص 125.
- <sup>8</sup> المادة 20 من القانون رقم 03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق لتوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003، ص 16.
- <sup>9</sup> عبد الحميد، أحمد طلال، (2001)، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، دار الثقافة، الأردن، ص ص 44-46.
- <sup>10</sup> القانون 90-30، المؤرخ في 01-02-1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، بتاريخ 12-12-1990.
- <sup>11</sup> المادة 12 من القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20-07-2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30، المؤرخ في 01-12-1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، المؤرخة بتاريخ 03-08-2008.
- <sup>12</sup> جلول بن سديرة، المرجع السابق، ص 130.
- <sup>13</sup> جلول بن سديرة، المرجع السابق، ص 134.
- <sup>14</sup> عمر حمدي باشا، (2010) نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، ص 05.
- <sup>15</sup> جلول بن سديرة، مرجع سابق، ص 134.
- <sup>16</sup> المرجع السابق، ص 135.
- <sup>17</sup> القانون رقم 03-01، المؤرخ في 17-02-2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 04، المؤرخة في 19-02-2003.
- <sup>18</sup> عميري، أحمد، (دون سنة)، النظام القانوني الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، دون مجلد، العدد 06، ص 297.

<sup>19</sup> القانون رقم 03-01 المرجع السابق.

<sup>20</sup> المرسوم التنفيذي رقم 07-23، المؤرخ في 28-01-2007، المحدد لكيفيات إعادة الأراضي الواقعة داخل المناطق التوسع والمواقع السياحية ومنح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 08، المؤرخة في 31-01-2007.

<sup>21</sup> عوينان، عبد القادر، (2012)، السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات (2000-2025) في ظل الاستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية sdat 2025، دكتوراه كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية جامعة الجزائر، ص 219.

<sup>22</sup> المادة 48 من الأمر رقم 15-01، المؤرخ في 23 جويلية 2015، الذي يحدد قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 40، المؤرخة بتاريخ 23-07-2015.

<sup>23</sup> بوفاس، الشريف/ بن خديجة، منصف، (يومي 22 و 23 أبريل 2014)، ترقية تسويق المنتج السياحي في الجزائر الواقع والتحديات، الملتقى الوطني الأول حول المقاولاتية وتفعيل التسويق السياحي في الجزائر، جامعة محمد الشريف مساعديه، سوق أهراس، الجزائر، ص 16-17.

<sup>24</sup> سقار، فايزة، (2019)، الامتياز بالتراضي كآلية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور الجلفة الجزائر، دون مجلد، دون عدد، ص 148.

<sup>25</sup> حيتالة، معمر، (2016)، خصوصية عقد استغلال العقار الصناعي ودوره في ترقية الاستثمارات، مجلة القانون العقاري والبيئة، دون مجلد، العدد 06، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، الجزائر، ص 20.

<sup>26</sup> يحيوي، الهام/ بو حديد، ليلي، (يومي 26-27 نوفمبر 2014)، مساهمة الاستثمار السياحي في تطوير مناطق التوسع السياحي بالجزائر، الملتقى العلمي الدولي الثاني حول الاستثمار السياحي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، ص 06.

<sup>27</sup> المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 27.

<sup>28</sup> منصوري، الزين، (دون سنة)، واقع وأفاق سياسة الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، دون مجلد، العدد 02، ص 192.

<sup>29</sup> بن حمودة، محبوب،/ بن قانة، إسماعيل، (2007)، أزمة العقار ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، دون مجلد، العدد 05، ص 61.

<sup>30</sup> محبوب بن حمودة، إسماعيل بن قانة، المرجع السابق، ص 62

<sup>31</sup> مجيطة، مسعود، (يومي 19-29 ديسمبر 2009)، معوقات عملية النهوض بالقطاع السياحي في الجزائر، الملتقى العلمي الثامن حول تنمية السياحة كمصدر تمويل متجدد لمكافحة الفقر والتخلف في الجزائر، دراسة حالة بعض الدول العربية، دون بلد، ص 11.

- <sup>32</sup> تيري، يوسف،/ ساحل، محمد، (يومي 24-25 أبريل 2015)، الاستثمار السياحي في الجزائر الأهمية والمعوقات، الملتقى الدولي الموسوم بعنوان السياحة ورهان التنمية المستدامة، دراسة تجارب بعض الدول، جامعة البليدة/ الجزائر، ص 09.
- <sup>33</sup> نوار سوكو، (15-12-2016) عصابات العقار الجمهورية الموازية، غابت الدولة فتغولت المافيا، روبرتاج في جريدة الخبر تاريخ الاطلاع يوم 30 مارس 2021 <https://www.elkhabar.com/press/article>
- <sup>34</sup> حمزة حكيمة، (31 ديسمبر 2017)، نهب العقار والبناء الفوضوي تحت المجهر، السلطات في مواجهة معلنة، مقال وكالة الأنباء الجزائرية، تاريخ الاطلاع 29-03-2021 الموقع - <https://www.aps.dz/ar/regions/51697>

## قائمة المراجع:

### النصوص القانونية:

1. الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 26-03-1966، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 28، الصادرة بتاريخ 08-04-1966.
2. المرسوم 66-75، المؤرخ في 04 أبريل 1966، المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62، المؤرخ في 26 مارس 1966، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية عدد 28، الصادرة بتاريخ 08 أبريل 1966.
3. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المؤرخة بتاريخ 30-09-1975.
4. القانون 90-30، المؤرخ في 01-02-1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، بتاريخ 12-12-1990.
5. القانون رقم 03-01، المؤرخ في 17-02-2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 04، المؤرخة في 19-02-2003.
6. القانون رقم 03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق لتوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.
7. المرسوم التنفيذي رقم 07-23، المؤرخ في 28-01-2007، المحدد لكيفيات إعادة الأراضي الواقعة داخل المناطق التوسع والمواقع السياحية ومنح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية عدد 08، المؤرخة في 31-01-2007.
8. القانون رقم 08-14، المؤرخ في 20-07-2008، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-30، المؤرخ في 01-12-1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، المؤرخة بتاريخ 03-08-2008.



9. المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 27.

10. الأمر رقم 01-15، المؤرخ في 23 جويلية 2015، الذي يحدد قانون المالية التكميلي لسنة 2015، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 40، المؤرخة بتاريخ 23-07-2015.

### المؤلفات:

1. حمدي باشا، عمر، (2010)، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر.

2. عبد الحميد، أحمد طلال، (2001)، النظام القانوني لأموال الدولة الخاصة، دار الثقافة، الأردن.

### الأطروحات:

#### 1. أطروحات الدكتوراه:

- عوينان، عبد القادر، (2012)، السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات (2000-2025) في ظل الاستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية sdat 2025، دكتوراه كلية العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية جامعة الجزائر.

#### 2. رسائل الماجستير:

1. مشتي، أمال، (2010)، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، الجزائر.

2. عينين، فضيلة، (2010)، النظام نظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، الجزائر.

### المقالات:

1. بن حمودة، محبوب،/ بن قانة، إسماعيل، (2007)، أزمة العقار ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، دون مجلد، العدد 05، دون صفحات.

2. بن سديرة، جلول، (2016)، العقار السياحي في الجزائر، مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، دون مجلد، العدد 1، دون صفحات.
3. حميش، محمد، (2019)، العقار السياحي في الجزائر والمنازعات المرتبطة به، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 12، العدد 4، دون صفحات.
4. حيتالة، معمر، (2016)، خصوصية عقد استغلال العقار الصناعي ودوره في ترقية الاستثمارات، مجلة القانون العقاري والبيئة، دون مجلد، العدد 06، دون صفحات.
5. سقار، فايزة، (2019)، الامتياز بالتراضي كألية قانونية لاستغلال العقار الصناعي الموجه للاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، دون مجلد، دون عدد، دون صفحات.
6. عميري، أحمد، (دون سنة)، النظام القانوني الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، دون مجلد، العدد 06، دون صفحات.
7. منصور، الزين، (دون سنة)، واقع وأفاق سياسة الاستثمار في الجزائر، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، دون مجلد، العدد 02، دون صفحات.

#### المدخلات:

1. بوفاس، الشريف/ بن خديجة، منصف، (يومي 22 و 23 أبريل 2014)، ترقية تسويق المنتج السياحي في الجزائر الواقع والتحديات، الملتقى الوطني الأول حول المقاولاتية وتفعيل التسويق السياحي في الجزائر، جامعة محمد الشريف مساعديه، سوق أهراس، الجزائر.
2. تيري، يوسف،/ ساحل، محمد، (يومي 24-25 أبريل 2015)، الاستثمار السياحي في الجزائر الأهمية والمعوقات، الملتقى الدولي الموسوم بعنوان السياحة ورهان التنمية المستدامة، دراسة تجارب بعض الدول، البلدة/ الجزائر.
3. مجيطن، مسعود، (يومي 19-29 ديسمبر 2009)، معوقات عملية النهوض بالقطاع السياحي في الجزائر، الملتقى العلمي الثامن حول تنمية السياحة كمصدر تمويل متجدد لمكافحة الفقر والتخلف في الجزائر، دراسة حالة بعض الدول العربية، دون بلد.
4. يحيوي، الهام/ بو حديد، ليلي، (يومي 26-27 نوفمبر 2014)، مساهمة الاستثمار السياحي في تطوير مناطق التوسع السياحي بالجزائر، الملتقى العلمي الدولي الثاني حول الاستثمار السياحي ودوره في تحقيق التنمية المستدامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر.

## مواقع الانترنت:

1. نوار سوكو، (15-12-2016)، عصابات العقار الجمهورية الموازية، غابت الدولة فتغولت المافيا، روبرتاج في جريدة الخبر <https://www.elkhabar.com/press/article>
2. حمزة حكيمة، (31 ديسمبر 2017)، نهب العقار والبناء الفوضوي تحت المجهر، السلطات في مواجهة معلننة، مقال وكالة الأنباء الجزائرية-51697 <https://www.aps.dz/ar/regions/51697>