



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
المركز الجامعي مالحى أحمد بالنعامة



معهد الحقوق
قسم القانون العام

تخصص قانون إداري

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر
تحت عنوان

الآلية القانونية للاستثمار في العقار السياحي

تحت إشراف:

- الأستاذ د لعلوي محمد

من إعداد الطالبين:

- بن سليمان عبد الله

- قادی سمیه

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة العلمية	إسم و لقب الأستاذ
رئيسا	أستاذ محاضر قسم ب	د. دريسي نور الهدى
مناقشا	أستاذ محاضر قسم ب	د. بن خدة خاليدة
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر قسم أ	د. محمد لعلوي

السنة الجامعية: 2025/2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و عرفان

الحمد لله رب العالمين و العاقبة للمتقين، نحمد الله على نعمة العلم التي منحها علينا، يقول رسول الله صلى الله عليه و سلم " من لا يشكر الناس لا يشكر الله"، فلا يسعنا في هذا المقام إلا أن نخص بأسمى عبارات الشكر و التقدير لأستاذنا الفاضل الدكتور " لعلوي محمد" لما قدمه لنا من نصح و توجيه و مرافقة، كما نتوجه بالشكر إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة. كما نتوجه بالشكر لأساتذة معهد الحقوق و العلوم السياسية، و على رأسهم مديرة المعهد و رئيس القسم و كل القائمين على المركز الجامعي صالحى أحمد بالنعامة.

إلى كل من قدم لنا يد المساعدة من قريب أو من بعيد.

لكم منا جزيل الشكر و العرفان.

إهداء

بعد بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ ﴿ وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ
إِلَىٰ عَالَمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُم بِمَا كُنتُمْ تَعْمَلُونَ ﴾
* التوبة 105 *

اهدي عملي هذا إلى والديّ، أبي المجاهد و أمي الحنون، و أخواتي و زوجتي التي حملت معي
تعب تحضير هذه المذكرة و إلى ولديّ محمد حذيفة و أحمد عبد المعز.

إلى كل من قدم لي يد المساعدة و كان وراء تشجيعي لإتمام هذا العمل.

إلى كل أسرة العلم، أساتذة و طاقم المركز الجامعي بالنعامة بدء من رئيسها إلى أبسط عامل .

* عبد الله *

إهداء

بعد بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ ﴿ وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ
إِلَىٰ عَالَمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ ﴾

* التوبة 105 *

اهدي عملي هذا إلى والديّ رحمهما الله ، إلى زوجي، و بناتي.

إلى كل من قدم لي يد المساعدة و كان وراء تشجيعي لإتمام هذا العمل.

إلى كل أسرة العلم، طاقم المركز الجامعي بالنعامة بدء من رئيسها إلى أبسط عامل .

* سمية *

قائمة المختصرات

- ط : طبعة
- د ط: دون طبعة
- ج ر: جريدة رسمية
- ص: صفحة

مقدمة

سعيًا من الدولة الجزائرية لبلوغ التحديات الجديدة، و من أجل إحداث ثورة اقتصادية و بلوغ ناتج خام محلي بما يقارب 400 مليار دولار بحلول سنة 2027، اقتضى الأمر مراجعة قانون الاستثمار الذي لم يحقق الأهداف المرجوة، فكان ضروريا إدراج إصلاحات و استحداث العديد من الحوافز و المزايا في إطار قانون جديد للاستثمار و الهدف منه ضخ رؤوس أموال تدفع بعجلة الاقتصاد الوطني، و على الرغم من المجهودات المبذولة في مجال تحسين مناخ الاستثمار، إلا أن الواقع العملي أثبت أن المعوق الرئيسي للاستثمار في الجزائر هو مشكل توفير العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار الذي قسمه المشرع إلى عقار صناعي و سياحي و حضري، فصعوبة وصول المستثمر إلى المعلومة قد تضعه أحيانا في تعقيدات بيروقراطية و إجراءات طويلة لا تتماشى مع مناخ الاستثمار، و هذا ما دفع بالدولة الجزائرية و خلفها المشرع إلى البحث عن آليات جديدة تحسن من مناخ الاستثمار، و ذلك بسن قوانين تواكب الطموحات الراهنة من حيث تحديد الشروط و الكيفيات لمنح العقار الاقتصادي، و بالخصوص العقار السياحي الذي هو موضوع دراستنا، فالاستثمار في العقار السياحي أصبح حاجة ملحة، لما يشهده من تزايد للطلب على الخدمات السياحية في جميع فترات السنة، و هذا نتيجة لتحسن الظروف المعيشية و تنامي ثقافة السياحة و العطل.

و كبادرة لتشجيع الاستثمار و من أجل توطين رؤوس الأموال، بحثت الدولة الجزائرية عن إجراءات تسهل امتلاك العقار الموجه للاستثمار، من خلال البحث عن آلية تعتمد الشفافية و المساواة بين المستثمرين سواء مواطنين محليين أو أجانب، و هذه الإرادة السياسية ثمنها العديد من الخبراء الاقتصاديين و حتى التقارير الأخيرة للبنك الدولي التي جاءت تحت عنوان " كيف تصنع الجزائر اقتصادا ديناميكيا للمستقبل"¹ بحيث أدت الإصلاحات الإستراتيجية والتي تشمل قانون الاستثمار، إلى تعزيز كفاءة الاقتصاد واجتذاب الاستثمار الأجنبي، وتعتبر هذه الإصلاحات عنصر أساسي في هذه الجهود وتهدف إلى جذب المستثمرين الوطنيين والأجانب، والملاحظ أن المشرع لم يدخل تغييرات جذرية على قانون الاستثمار بل أبقى على الحوافز مثل الإعفاءات الضريبية، والإعفاء من الرسوم الجمركية.

¹ سيريل ديبيوناخبير الاقتصادي للبنك الدولي المكلف بالجزائر، كيف تصنع الجزائر اقتصادا ديناميكيا للمستقبل، 2025/04/18، موقع البنك

الدولي، [https://www.albankaldawli.org/ar/news/feature/2025/04/18/how-algeria-is-crafting-a-dynamic-economy-for-](https://www.albankaldawli.org/ar/news/feature/2025/04/18/how-algeria-is-crafting-a-dynamic-economy-for-tomorrow)

[tomorrow](https://www.albankaldawli.org/ar/news/feature/2025/04/18/how-algeria-is-crafting-a-dynamic-economy-for-tomorrow)، تاريخ التصفح 2025/04/18.

يجب التنويه أن المشرع الجزائري تبني هذه الآليات رغبة منه لتشجيع الاستثمار وكذلك حماية للعقار الاقتصادي الذي أصبح معاملا أساسيا في معادلة الاستثمار، فقد حظي باهتمام واسع من قبل الدولة وذلك بالبحث الدائم عن الحلول لمعالجة أزمة العقار الاقتصادي مما دفعنا لاختيار هذا الموضوع الذي هو رهان الساعة و حديث المجالس العلمية و الأكاديمية، و من أجل فهم موضوع الآلية القانونية التي اعتمدها المشرع للاستثمار في العقار السياحي.

و قد وقع الاختيار لهذا الموضوع لاعتبارات شخصية و أخرى موضوعية، فبالنسبة للأسباب الشخصية فهي ميولنا لدراسة موضوع قد يشكل تحد، بسبب مستجداته والتعديلات القانونية و التحيينات القائمة بخصوصه، وكذلك من أجل إثراء المكتبة القانونية فيما يخص مواضيع القانون العقاري.

أما الأسباب الموضوعية فهي تتعلق لأهمية الموضوع في الوقت الراهن و اعتباره من المواضيع الحديثة و تشعبه بين القانون السياحي و القانون الاستثماري و القانون العقاري، فهو موضوع جدير بالدراسة و الاهتمام من خلال البحث عن القوانين المنظمة له وأهم التعديلات التي طرأت عليه و تحليلها و مناقشتها حتى يسهل على الباحثين و الموظفين المتخصصين و المستثمرين من فهم الموضوع.

و يهدف هذا الموضوع إلى تحقيق العديد من الأهداف :

- تحديد العقار السياحي الموجه للاستثمار.
 - إبراز آخر المستجدات بخصوص حافطة العقار السياحي و كيفية تكوينه.
 - بيان الآلية القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار في الجزائر.
 - بيان إجراءات منح العقار السياحي في إطار الاستثمار.
- و في السياق انصب البحث على العقار السياحي الموجه للاستثمار على الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة للدولة و كيفية استغلاله.

أما على المستوى الزمني، فقد ركزت الدراسة على المواضيع التي اعتمدت المستجدات و التحديثات التي تبدأ من سنة 2023 و التي اعتبرت نقطة تحول في الأسلوب المعتمد لاستغلال العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، مع الرجوع إلى بعض المحطات الزمنية كلما استدعى الأمر ذلك.

و بالتالي قامت الدولة بمراجعة قانون الاستثمار و إلحاقه بمراسيم تنفيذية تنظم تسيير العقار السياحي التابع للأماكن الوطنية الخاصة للدولة الموجه للاستثمار و بالبحث عن آليات استغلاله.

والإشكالية التي تطرح نفسها هي، ما هي الآلية و كيف نظمها المشرع لإستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار؟

فهذه الإشكالية التي سنجيب عنها من خلال دراسة موضوع الآلية القانونية للاستثمار في العقار السياحي، تتطلب الإجابة عن الأسئلة الفرعية التالية:

ما المقصود بالعقار السياحي ؟

ما هو التطور التشريعي الذي مر به تنظيم العقار السياحي في الجزائر؟

ما هي الحافطة العقارية التي اعتمدها المشرع في تكوين و توفير العقار السياحي الموجه للاستثمار؟

ما هو الأسلوب الذي قرره المشرع لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار؟

ما هي الضمانات و التحفيزات التي قررهما المشرع لتشجيع الاستثمار في العقار السياحي؟

ما هي الوسائل القانونية لحل المنازعات الاستثمارية الواقعة على العقار السياحي الموجه للاستثمار؟

إن دراسة هذا الموضوع تخلصنا من صعوبات، تمثلت في نقص المراجع و البحوث و قلتها بسبب التحديثات و التعديلات التي شملتها القوانين المنظمة للاستثمار و كيفية استغلال العقار السياحي الموجه

للاستثمار، و كذلك بالنسبة للكتب و المراجع المتخصصة في الموضوع فهي غير مساهمة للتعديلات التي مست القوانين المنظمة و كذلك تناولها لجزء ضئيل من الموضوع، و بالرغم من هذه الصعوبات إلا أننا اعتمدنا في

دراستنا أطروحة دكتوراه حقوق تخصص قانون الأعمال للطالبة سعاد سامية بعنوان الآليات القانونية لترقية الاستثمار السياحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون لكحل مخلوف بعنوان عقد الامتياز و دوره في تطوير الاستثمار-دراسة حالة العقار الاقتصادي-.

فهذا الموضوع يرتبط بالقانون الخاص و العام نظرا لارتباطه بالمصلحة العامة و هذا ما زاد من دائرة البحث في القانون العام.

أما بالنسبة للمنهج المتبع في هذه المذكرة، فقد اعتمدنا المنهج الوصفي من خلال تحديد أهم التعاريف و المفاهيم المتعلقة بالاستثمار في العقار السياحي و أساليب استغلاله، و كذلك المنهج التحليلي من خلال استقراء و تحليل النصوص القانونية و التنظيمية المتعلقة بالموضوع، و تقييم مدى فعاليتها في تحقيق الغرض منها.

أما بالنسبة لخطة البحث فقد تم تقسيم البحث إلى فصلين بالشكل التالي :

في الفصل الأول تطرقنا إلى الإطار المفاهيمي للعقار السياحي الذي احتوى مبحثين، و ذلك من خلال مفاهيم تضم تعريفه و ذكر خصائصه و التطور التشريعي المنظم العقار السياحي في الجزائر في مبحث الأول، و الحافظة العقارية السياحية من خلال الوعاء العقاري الذي يتكون منه و وسائل تكوينه في مبحث الثاني.

أما الفصل الثاني فكان تحت عنوان عقد الامتياز آلية للاستثمار في العقار السياحي من خلال التطرق إلى مفهوم عقد الامتياز، من تعريف له و تمييزه عن عقود الإدارية المشابهة له و كذلك إجراءات منحه في مبحث أول، والضمانات و التحفيزات المقررة لتشجيع الاستثمار فيه و وسائل الفصل في المنازعات الناجمة عن الاستثمار في العقار السياحي، في مبحث ثاني.

و قد خالصنا في الأخير إلى ذكر أهم التوصيات و الاقتراحات يمكن أن تجد طريقا لحل مشاكل وفرة العقار الموجه للاستثمار .

الفصل الأول:

الاطار المفاهيمي للعقار السياحي

الفصل الأول الإطار المفاهيمي للعقار السياحي

يعتبر العقار السياحي موردا مهما للاقتصاد الوطني من خلال الاستثمار السياحي، غير أن المشرع الجزائري لم يحدد تعريفا جامعاً مانعاً له من خلال النصوص القانونية المنظمة له، إنما اكتفى بتعريفه عبر خصائصه وكذلك عبر مكونات حافظته العقارية من خلال عدة نصوص قانونية التي شهدت تطورا مهما من حيث التنظيم و التقنين، مما يدفعنا لضبط المفاهيم التي تميزه عن العقارات الأخرى.

و هذا ما سيتم تناوله في هذا الفصل من خلال بحثين، (المبحث أول) مفهوم العقار السياحي، و (المبحث الثاني) حافظة العقار السياحي .

المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي.

لقد أولى المشرع اهتماما بالوعاء العقاري الذي يحتضن الاستثمار السياحي، و هذا من خلال التشريعات المتعاقبة دون أن يترك مجالا للتأويل أو الخلط مع مفاهيم أخرى، إلا أنه لم يقدّم بوضع تعريف مباشر للعقار السياحي، بل ذكر خصائص العقار السياحي التي من خلالها سنحاول أن نضع تعريفا له. و من أجل الإلمام الجيد بالموضوع، قسمنا المبحث الأول إلى (المطلب الأول) تعريف العقار السياحي، و (المطلب ثاني) مميزات وخصائص العقار السياحي و في (المطلب ثالث) تطور التشريع المنظم للعقار السياحي في الجزائر .

المطلب الأول: تعريف العقار السياحي.

إن مصطلح العقار السياحي مركب من كلمتين، و من أجل الوصول إلى تعريف كاف، يجب تعريف كل كلمة على حدة، و لهذا سنتطرق إلى تعريف العقار، ثم تعريف السياحة.

إذ تقتضي دراستنا لمفهوم العقار السياحي تقسيمه إلى فرعين، (الفرع الأول) يتناول تعريف العقار و (الفرع الثاني) يتناول تعريف السياحة .

الفرع الأول : تعريف العقار.

يتفرع التعريف إلى تعريف لغوي و تعريف قانوني و تعريف فقهي.

أولاً: تعريف العقار لغة

العقار جمعه عقارات مصدر عقر بكسر القاف، فهو كل ملك ثابت له أصل غير منقول كالأرض و

الدار¹.

و قد عرفه البعض على أنه المنزل و الضيعة، يقال ماله دار و لا عقار، و يقال رجل معقر أي كثير

العقار، و قيل العقار هو الأرض و الضياع و النخل، و يقال في البيت عقار حسن أي متاع و أداة².

ثانياً: التعريف القانوني للعقار.

لقد عرف المشرع العقار في المادة 1/683 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل و

المتمم "العقار هو كل شيء مستقر غير قابل للتحريك، جامد نقله قد يسبب الإضرار به، بالإضافة أن له

حدود معلومة"³، فمن خلال استقراء النص القانوني نستنتج أن العقار هو الأرض و ما احتوته على سطحها

أو في باطنها، و قد يتسبب نقلها بتغير طبيعتها و فائدتها، و بالإضافة يمكن وضع معالم تفصلها بحدود تميزها عن الأملاك الملاصقة لها.

ثالثاً: التعريف الفقهي للعقار:

عرفه السنيوري على أنه " الشيء الثابت المستقر بحيزه بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا إذا

هدم أو اقتلعوا الأرض هي خير مثال للعقار لأنها ثابتة و مستقرة بحيزها"، و تشمل الأرض سطحها و باطنها و

كذلك البناء هو عقار لأنه ثابت و مستقر بحيز و لا يمكن نقله من مكان إلى آخر إلا بهدمه أو هدم أجزاء منه⁴.

فمن خلال استقراءنا للنصوص القانونية التي نظمت العقار السياحي في الجزائر قد يتضح لنا هذا

التعريف الكامل للعقار السياحي، فهو كل قطعة من الأرض، أو بناء موجود ضمن مناطق التوسع و

¹ أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، دار النشر عالم الكتب، ط 1 القاهرة 2008، ص 1592.

² محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي بعناية محمود خاطر ، مختار الصحاح، مكتبة لبنان، ط مدقة، سنة 1986، ص 187.

³ الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق ل 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، ج 78 العدد الصادر في

1033، 1975/09/30.

⁴ عبد الرزاق أحمد السنيوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، منشورات الحلبي الحقوقية، الجزء الثامن، ط 3، لبنان، سنة 1998، ص 14.

المواقع السياحية، مهياة لىتم استغلالها من أجل السياحة و لممارسة أنشطة لها علاقة بالسياحة¹، و من ضمنها الأوعية العقارية التي سنذكرها على سبيل المثال كالفنادق و المركبات السياحية و الحمامات المعدنية و منشآت الترفيه، فالعقار السياحي هو الوعاء العقاري المصنف ضمن نص قانوني على أنه عقار تبعاً للغرض الذي وجد من أجله، و كذلك الأصول العقارية المتبقية أو الفائضة المتصلة اتصال ثبات و قرار و ما رصد لخدمة العقار و يمنح لأجله لتقديم خدمات سياحية و يمنح لمن يقوم باستغلاله من أجل مزاوله أنشطة ذات طبيعة سياحية.

و من خلال التعريف نقسم العقار السياحي إلى ثلاثة أنواع:

أ-عقارات بطبيعتها :

فحسب الدكتور عبد الرزاق السنهاوري " إذا كان العقار بطبيعته هو الأصل في العقار فالأصل في العقار بطبيعته هو الأرض " أي " أن الأرض ليست مجرد نوع من أنواع العقار بل هي أيضاً أصل كل عقار من حيث أنها تملك ميزة الثبات و الاستقرار وهي من تمنح صفة العقار لكل من النبات و المنشآت² فبالنسبة للعقار السياحي، تشتمل كل ما وجد بطبيعته و لا يمكن نقله، مثال ذلك عقار وجد لخدمة السياحة كالشواطئ و المناظر الخلابة و المنجزات التي تلتصق بها أو المكمل لها.

ب-عقارات بالتخصيص:

عرفها السنهاوري بأنها هي منقولات بطبيعتها رصده مالكه لخدمة العقار، فهي تحوز صفة العقار لأنها معدة لخدمة العقار أو استغلاله أو مخصصة له³، و هذا ما نصت عليه المادة 2/683 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني⁴، فهذه المنقولات حازت صفة العقار مجازاً لأنها أعدت لخدمته أو استغلاله أو مخصصة له و لا قيمة لها إذا انفصلت عنه و مثال على ذلك الوسائل المعدة لخدمة العقار السياحي من أثاث لازم لتهيئة الفندق و كذلك من وسائل نقل رصدت لخدمة الفندق أو الوكالة السياحية كالعبارات و

¹ بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي و الإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة تيارت، العدد 02، سنة 2017، ص 61.

² عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، مرجع سابق، ص 19.

³ عبد الرزاق أحمد السنهاوري، نفس المرجع، ص 29.

⁴ الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني، مصدر سابق، ص 1033.

الحافلات و عربات النزهة و اليخوت و لكن اشترط اتحاد المالك فيجب أن يكون مالك المنقول الملحق نفسه مالك العقار.

ج- عقارات حسب الموضوع:

عرفته المادة 684 من الأمر رقم 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري أنه كل حق عيني على عقار نعتبره مالا عقاريا بما في ذلك حق الملكية و الدعاوى المتعلقة بحق عيني على العقار¹، فالدعاوى تعتبر عقار حسب موضوعها إذا ارتبطت بعقار و تعتبر منقولا إذا ارتبطت بمنقول، وتجدر الإشارة الى أن الحق العيني قد يكون أصلي أو تبعي، فالحقوق العينية الأصلية تشمل حق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق، حق الاستعمال وحق السكنى، أما الحقوق العينية التبعية فتشمل الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص، حق الامتياز.

من خلال هذه التعاريف يبرز لنا مصطلح العقار السياحي، الذي يركز على العقار السياحي و النشاط السياحي الممارس عليه و استغلاله كمصدر مدرّ للمال يعود بالفائدة على الاقتصاد الوطني و الذي أوجب على المشرع اعتبار العقار السياحي، عقارا اقتصاديا.

الفرع الثاني: تعريف السياحة.

أولا: تعريف السياحة لغة

ساح، سيجا و سياحة، الذهاب و مفارقة الديار و يقال ساح فلان في البلاد، يعني ذهب و سار على وجه الأرض و تنقل فيها للتنزه أو الاستطلاع²، فالتعريف اللغوي يدل على مفهوم السياحة بأنها سفر و تجوال و مغامرة و استكشاف لأماكن معروفة و آمنة، و الضرب في الأرض أو الجريان و منها سيح الماء، و قد ورد لفظ السياحة في قوله تعالى ﴿ فَسَيَحُوا فِي الْأَرْضِ أَرْبَعَةَ أَشْهُرٍ وَاعْلَمُوا أَنَّكُمْ غَيْرُ مُعْجِزِي اللَّهِ وَأَنَّ اللَّهَ مُخْزِي الْكَافِرِينَ ﴾³ و جاء في التفسير بمعنى فسيروا فيها أحرار لمدة أربعة أشهر⁴.

1 الأمر رقم 58-75، مصدر سابق، ص 1033.

2 أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، مرجع سابق، ص 1145.

3 الآية 2 من سورة التوبة، رواية ورش.

4 وهبة الزحيلي، التفسير الوجيز على هامش القرآن العظيم برواية ورش و معه أسباب النزول، دار الفكر، ط1، دمشق سوريا، سنة 2007، ص 188.

أما في اللغة الانجليزية " فيعتبر حديث النشأة ويعود إلى القرن التاسع عشر وهو مشتق من كلمة Tour التي تعني جولة" ثم تطور المصطلح ليصبح Tourism أي السياحة، الذي يعبر عن فعل السائح¹.

ثانيا: تعريف السياحة اصطلاحا.

لقد أجمع الدارسين أنه لا يوجد تعريف جامع مانع لهذا المفهوم لأنه يختلف حسب المنظور و حسب الزاوية التي يرى من خلالها الباحث فقد يعرفها باعتبارها ظاهرة اقتصادية و اجتماعية و منهم من يعتبرها وسيلة لتنمية العلاقات البشرية و منهم من يدخلها ضمن الجانب الترفيهي فحسب، بالرغم من قدمها إلا أن المصطلح المعبر عنه يعتبر حديث من حيث التطرق له.

أما تعريف حسين كفاي " هي حركة يؤديها الفرد أو مجموعة من الأفراد، بغرض الانتقال من مكان إلى آخر، لأسباب اجتماعية أو للترفيه أو قضاء إجازات، أو لحضور مؤتمرات أو مهرجانات، أو للعلاج و الإستشفاء....."² و هنا نلاحظ أن هذا الكاتب ينظر من منظور واسع فالسياحة، انتقال من مكان لآخر لقضاء أغراض شتى ، قد ذكرها في تعريفه لكن ليس بنية الإقامة أو العمل أو الهجرة .

كذلك يجب إدراج تعريف الهيئات الدولية للسياحة، فقد عرفت الأمم المتحدة للسياحة في مؤتمرها للسياحة و السفر الدولي المنعقد في روما سنة 1963، بأنها تقوم على انتقال الفرد من موطنه أو إقامته الدائمة إلى مكان آخر قصد الإقامة المؤقتة لفترة قصيرة لا تقل عن 24 ساعة و لا تزيد عن سنة واحدة من أجل الترفيه أو الاستكشاف أو العلاج وهي داخلية أو خارجية³.

هذا التعريف صادر عن منظمة دولية رسمية، حيث اعتبرت السياحة ظاهرة اجتماعية، إلا أنها أغفلت الجانب الاقتصادي الذي تنظر إليه الدولة من منظور ربحي و هذا ما اتجه إليه التوجه الجديد لمنظمة الأمم المتحدة للسياحة الذي أدرج مفهوم التنمية المستدامة و ربطه بمفهوم السياحة و هذا بعد انعقاد مؤتمر الأمم المتحدة حول البيئة والتنمية المعروف بقمة الأرض في ريو دي جانيرو بالبرازيل سنة 1992⁴، و قد خرج المؤتمر بتوصيات منها ما يخص السياحة كمراعاة قواعد التنمية المستدامة في تنفيذ الأعمال السياحية لاسيما في مجالات وضع الخطط التنموية، تهيئة المناطق السياحية ، تصميم المشاريع الاستثمارية و معالجة المشاكل

¹ صالح موهوب، الاقتصاد السياحي مكانته في العالم و في الجزائر، دار للنشر الجامعي الجديد، د ط، الجزائر، سنة 2020، ص 27.

² حسين كفاي، رؤية عصرية للتنمية السياحية في الدول النامية ، دار الهيئة المصرية العامة للكتاب، د ط ، القاهرة، سنة 1991 . ص 15 .

³ سعيد البطوطي، شركات السياحة ووكالات السفر، دار النشر مكتبة الانجلو المصرية، ط 1، سنة 2010 ، ص 20.

⁴ تقرير مؤتمر الأمم المتحدة المعني بالتنمية و البيئة بـريو دي جانيرو، تعزيز التعليم و الوعي العام و التدريب 3-14 جوان 1992، الأمم المتحدة المجلد الأول الفصل 36، نيويورك 1993 ، ص 473.

البيئية، إشراك السكان المحليين في رسم تصورات التنمية السياحية و في الاستفادة من عوائدها و البعض يعرف السياحة بأنها صناعة قائمة بذاتها من خلال المادة الأولية المتمثلة في العقار السياحي و البنية التحتية المتمثلة في التهيئة¹.

المطلب الثاني : مميزات و خصائص العقار السياحي

من أجل تمييز العقار السياحي عن العقارات الأخرى و جب تبيان المميزات و الخصائص التي يتمتع بها و تجله يختلف عنها وهذا من خلال استقراء النصوص القانونية المنظمة له أهمها قانون 03-03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع المواقع السياحية²، الذي تعرض لبعض المدلولات التي نعتبرها خصائص تميز العقار السياحي عن العقارات الأخرى،

و لهذا سنقسم المطلب إلى فرعين، (الفرع الأول) مميزات العقار السياحي، و (الفرع الثاني) خصائص العقار السياحي.

الفرع الأول: مميزات العقار السياحي.

توجد مميزات قد تجعل العقار السياحي يختلف عن باقي العقارات الأخرى و يشترك فيها مع العقارات الاقتصادية سواء من حيث الطبيعة الاقتصادية أو الغرض أو شروط الاستغلال، و تبرز على الوجه التالي:

أولاً: العقار السياحي هو ذو طبيعة استثمارية ووظيفية³، فهو غرضه ليس سكني أو فلاحي بل غرضه موجه لاستقبال مشاريع استثمارية سياحية تنظمها قواعد التهيئة و التعمير و التهيئة السياحية، فهو يختلف عن العقار السكني من حيث الإنتاج و الخدمة، فهو ذو طابع اقتصادي ربحي موجه للاستثمار، فهو عقار يقدم خدمة مباشرة للجسمهـور يمتاز بالمنفعة العامة.

ثانياً: العقار السياحي يخضع للتصنيف، و يخضع تصنيفه لقواعد تنظيمية، و يمكن أن يقع ضمن الأملاك الوطنية العمومية أو الأملاك الوطنية الخاصة.

¹ مصطفى يوسف كافي، وكالات ومنظمات السياحة والسفر، دار مؤسسة رسلان، ط 1، دمشق سوريا، سنة 2018، ص 09.

² قانون رقم 03-03 مؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 الموافق 2003/02/17، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر عدد 11 صادرة في 2003/02/19، ص 14.

³ رويشد بشرى، العقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيارت، سنة 2020/2021، ص 8.

ثالثا:العقار السياحي يرتبط بالتخطيط، و ذلك بمخططات التهيئة السياحية و المخطط التوجيهي للهيئة السياحية، مخطط التهيئة و التعمير.

رابعا:العقار السياحي يخضع استغلاله للترخيص، فلا يمكن استغلاله دون رخصة استغلال مسبقة من طرف الجهة الوصية، إذا كان العقار السياحي مملوكا للدولة، يمكن استغلاله عن طريق الامتياز و رخص استغلال إذا كان ملكا عموميا للدولة و عن طريق الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل إذا كان مملوكا ملكية خاصة للدولة.

خامسا:العقار السياحي مقيد بمخطط حماية البيئة و حماية التراث الثقافي، فلا يسمح بأي تدخل عمراني قد يلحق أضرارا بالمحيط الطبيعي أو المساس بهوية المكان الأثرية.

سادسا: إجراءات نقل ملكية العقار السياحي من النظام العام ¹.

الفرع الثاني : خصائص العقار السياحي.

توجد بعض المقومات التي قد تقع على العقار السياحي و لا تقع على العقارات الأخرى و يمكن اعتبارها مؤثرات ذات جذب قد تؤثر في نشأة هذا العقار السياحي .

حيث نجدها تشتمل على طبيعة الأرض و التضاريس من سهول و صحراء و أنهار وامتداد البحار و البحيرات و البيئة المحيطة بالعقار المخصص للجذب بحيث تكون هذه الأخيرة ذات خصوصية طبيعية و بيولوجية و حضارية و تاريخية ، فهذه العوامل تكون سببا رئيسيا في الجذب السياحي من أجل تشكيل مناطق سياحية أو تؤسس لمناطق توسع سياحي² و تتنوع هذه العوامل إلى :

أولا: عوامل مناخية : و تتمثل في الفصول المناخية خاصة إذا كانت تختلف و تتميز ، مما يعطيها عناصر جذب مثل مناطق للتزلج فنجدها تجذب السائح الذي يفتقد لهذه البيئة في بلده الأصلي و كذلك مشاهد الجبال الرملية و الواحات التي تتميز بها صحراءنا فالسائح هنا يكون من موطن يفتقر لهذا المنظر .

¹ سهيلة فرحاتي، الإطار القانوني للعقار الاستثماري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق تخصص قانون الأعمال، معهد الحقوق و العلوم الاقتصادية، المركز الجامعي بركة، سنة 2017/2018، ص 17

² بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر، مفهومه و موارده في ظل النصوص القانونية و التنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيسمسيلت، العدد 01، سنة 2016، ص 131.

ثانيا: عوامل طوبوغرافية: بتنوع تضاريس الجزائر من امتداد للساحل و تضمه لشريط رملي و صخري و غابات محاذية له، وكذلك السلاسل الجبلية الممتدة غربا و شرقا و تتخللها لوديان سحيقة متضمنة مواقع مصنفة ضمن الوجهات العالمية، و كذلك الصحراء الممتدة ضمن مساحة جغرافية كبيرة متضمنة تنوعا جيولوجيا متمثلة في العرق و الواحات و الحمادة و هضبة التاسيلي التي صنفت كموقع ثراث عالمي انساني.

ثالثا: عوامل بيولوجية: و نذكر منها على سبيل المثال الحيد المرجاني أو أحواض الأسماك أو حدائق الفراشات أو حدائق للنباتات النادرة و أحسن مثال حديقة الحامة التي لم تستغل سياحيا كما يجب .

رابعا: مقومات جذب تاريخية: تتمثل في المواقع الأثرية و المعالم التاريخية و القصور التاريخية و المدن القديمة مثل قصبة الجزائر، أو أماكن عاشت فيها شخصيات عالمية من شخصية دي سرفانتس في مغارة وهران أو ابن خلدون في فرندة .

خامسا: عوامل من صنع الإنسان: يتمثل في النشاط السياحي و مثال ذلك الوعدة و المواسم و المعارض السنوية، فهذه العادات كلما اختلفت من منطقة لأخرى قد تضيف تنوعا و غنا يجعلها أكثر استقطابا و جذبا.

فهذه العوامل من شأنها أن تكون ركيزة لبعض أنواع السياحة التي ذكرها القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة¹ و نذكر أنواع السياحة التي تقع على العقار السياحي نذكرها كالسياحة الثقافية، السياحة الحموية و البحرية، سياحة الأعمال و المؤتمرات، السياحة الصحراوية، السياحة الترفيهية و الاستجمامية، السياحة العلاجية والصحة، السياحة الرياضية.

المطلب الثالث: تطور التشريع المنظم للعقار السياحي في الجزائر.

لقد اهتم المشرع الجزائري منذ الاستقلال من خلال العديد من النصوص القانونية الصادرة منذ الاستقلال لغاية يومنا هذا بالعقار السياحي و قد شهد تطورا متدرجا تماشيا مع التحولات السياسية و الاقتصادية للبلاد، خاصة بعد تخلي الجزائر عن النموذج الاشتراكي و الانفتاح على الاقتصاد السوق، و صدور أول قانون ينص على تنظيم العقار السياحي و الذي يعتبر الأساس القانوني لتنظيم العقار السياحي في الجزائر و هو قانون مناطق التوسع و الأماكن السياحية، و الأمر الصادر في 1966 ثم تلاه القانون الصادر في 2003، لهذا قسمناه إلى مرحلة صدور أول قانون بعد الاستقلال و هو الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن

¹ القانون رقم 03-01 المؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 الموافق ل 17/02/2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر عدد 11 صادرة في

4. 2003/02/19 ص

السياحية¹ لغاية إلغائه ، و مرحلة العمل بالقانون المنظم لحافضة العقار السياحي و هو قانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية².

فارتأينا تقسيم هذه المرحلة إلى (الفرع الأول) بعنوان المرحلة الممتدة من 1962 إلى 2003 و (الفرع الثاني) بعنوان المرحلة الممتدة من 2003 إلى يومنا هذا.

الفرع الأول : المرحلة الممتدة من 1962 إلى 2003.

مباشرة بعد استقلال الجزائر قامت الدولة الجزائرية بتمديد التشريع النافذ باستثناء النصوص القانونية المخالفة للسيادة الوطنية، بحيث أنشأت وزارة معنية بالسياحة و هذا ما يدل على اعتبار الدولة الجزائرية، أن السياحة هي قطاع مهم و جب إنشاء وزارة تنظمه، و كذلك من أجل الحيلولة دون تغيير صفة العقار السياحي فقد قام المشرع بإصدار مرسوم سنة 1964 تحت رقم 64-190 يتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي أو مستعملة للسياحة³ كان الهدف منه حماية هذه الأملاك من التعدي عليها و السهر على صيانتها، و ما يدل على أهمية العقار السياحي لدى المشرع هو إصدار قانون الاستثمار رقم 63-277 الذي أولى أهمية للاستثمار في القطاع السياحي آنذاك نظرا لحاجة الاقتصاد الجزائري لرأس المال الأجنبي⁴، و في سنة 1966 التي تعتبر السنة التي اصدر فيها أول قانون وطني خاص بالعقار السياحي خلفا للقانون المؤرخ في 1930 المتعلق بالمحافظة على المعالم الطبيعية و الأماكن ذات الطابع السياحي، فالمشرع اصدر الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية الذي يعتبر القانون الوحيد الذي ينظم العقار السياحي لغاية إلغائه، بحيث لم يتعرض لذكر مصطلح العقار السياحي، بل ذكره باسم مساحة من الأرض تتمتع بخصائص سياحية بحيث يظهر لنا و لو ضمينا تحديدا للعقارات السياحية و المتمثلة في المؤسسات ذات الطابع السياحي و مضارب الخيام و قرى العطل و المؤسسات المعدة لإيواء أو استقبال السياح⁵.

¹ الأمر رقم 66-62 مؤرخ في 4 ذي الحجة 1385 الموافق ل 26/03/1966، المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية، ج رعدد 28، صادرة في 08/04/1966، ص 326.

² قانون رقم 03-03 ، مصدر سابق، ص 14.

³ مرسوم 64-190 مؤرخ 12 صفر 1384 موافق 23/06/1964 المتضمن إنشاء هيئة حراس الأملاك الشاغرة ذات طابع سياحي أو مستعملة للسياحة، ج رعدد 11 صادرة في 03/07/1964، ص 180.

⁴ عماد اشوي و عادل جدادوة، الإطار القانوني للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، أيام دراسية حول قانون الاستثمار و التنمية المستدامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة سوق أهراس، سنة 2012، ص 3

⁵ الأمر رقم 66-62، مصدر سابق، ص 326.

لقد نص المشرع صراحة في المادة 4 من المرسوم رقم 66-62 على حماية العقار المتواجد داخل هذه المناطق و الأماكن بممارسة حق الشفعة، ثم أعقبه المشرع بالمرسوم 66-75 المتضمن تطبيق الأمر رقم 66-62 بحيث أعطى صلاحية تحديد مناطق التوسع السياحي و إدارتها لوزارة التربية و كذلك وسع نطاق الحماية ليشمل الأماكن التاريخية و الطبيعية و المعالم الأثرية و أبقاها تحت إدارة وزارة التربية، أما صلاحية تصنيف المواقع و المعالم الطبيعية فتكون مشتركة بين وزير التربية الوطنية و وزير السياحة، و هذا ما يدل على تطور الحافطة العقارية للعقار السياحي في الجزائر غداة الاستقلال، و ثم عدل المرسوم رقم 66-75 بالمرسوم رقم 81-298² حيث أعطى صلاحية تحديد المناطق السياحية للوزير المكلف بالسياحة بعد استشارة الوزراء المعنيين، و هنا يظهر لنا أن المشرع اعتبر مناطق السياحية أوعية عقارية تتضمن أراضي مبنية أو غير مبنية. ففي سنة 1988 صدر مرسوم 88-232 المتضمن إعلان مناطق التوسع السياحي³، الذي اعتبر منطقة التوسع كمحيط قابل لتنمية الأنشطة السياحية الترفيهية و حدد هذا المرسوم 176 منطقة توسع سياحي على مستوى 26 ولاية.

ثم حدث التحول العالمي الذي تأثرت به الجزائر و هو سنة 1989 التي كانت نقطة تحول بالنسبة للجزائر وذلك بالتخلي عن التسيير الاشتراكي للاقتصاد واتباع نهج اقتصاد السوق، تحتم على المشرع إعادة النظر في القوانين السارية المفعول المنظمة للعقار و كذلك ضرورة تقديم تسهيلات للاستثمار في العقار السياحي خاصة بعد صدور قانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية⁴ الذي صنف بعض مشتملات العقار السياحي كأماكن وطنية عمومية و بعضها كأماكن وطنية خاصة، و القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير⁵ الذي أبدى عناية بالمناطق المتضمنة عقارات سياحية، مما أدى بالمشرع بإصدار قانون التوجيه العقاري 90-25⁶ لتحديد القوام التقني للملكية العقارية و الغاية منه، التفرقة بين العقار الفلاحي و الصناعي

¹ مرسوم 66-75 مؤرخ في 13 ذي الحجة 1385 الموافق 04/04/1966 المتضمن تطبيق الأمر 66-62 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية، ج ر عدد 28 صادرة في 08/04/1966، ص 335.

² مرسوم تنفيذي رقم 81-298 مؤرخ في 3 محرم 1420 موافق 31/10/1981 يعدل و يتمم المرسوم 66-75 المتضمن تطبيق الأمر 66-62 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية. ج ر عدد 84 صادرة في 03/11/1981، ص 1520.

³ مرسوم تنفيذي رقم 88-232 مؤرخ في 25 ربيع الأول 1409 الموافق 05/11/1988 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ج ر عدد 51 صادرة في 14/12/1988، ص 1658.

⁴ قانون رقم 90-30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 صادرة في 02/12/1990، ص 1661.

⁵ قانون رقم 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52 صادرة في 02/12/1990، ص 1652.

⁶ قانون رقم 90-25 مؤرخ في 1 جمادى الأولى 1411 الموافق 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادرة في 18/11/1990، ص 1560.

و السياحي، وكذلك لتسهيل الاستثمار فيه إلا أنه يؤخذ عليه في عدم تسميته صراحة بل الاكتفاء بالإشارة إليه بالعقار المتواجد بالمساحات و المواقع السياحية و ظل شبه مجهول في نظر التشريع.

الفرع الثاني : المرحلة الممتدة من 2003 إلى يومنا هذا.

بعد الإصلاحات التي فرضها التحول السياسي الذي شهدته الجزائر قام المشرع بمراجعة جملة من القوانين، منها الأمر 66-62 وقابلتها صدور جملة من القوانين لتنظيم قطاع السياحة و جعله موائما للتحول الاقتصادي الجديد الذي انتهجته الجزائر و المتمثل في تحرير الاقتصاد و ذلك بإصدار قانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة¹ و قانون 03-02 المحدد للقواعد العامة لاستغلال الشاطئ² حيث عرفه و حدد قواعد استغلاله و طرق حمايته، و القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية³ الذي يعتبر القانون الأساس للعقار السياحي و الذي ألغى العمل بالأمر 66-62 بحيث بعث الحياة في العقار السياحي و أدرج تسميته لأول مرة في التشريع الجزائري، و هذا ما يظهر نية المشرع في تكريس الحماية للعقار السياحي، و ما صاحبه من قوانين لإعادة النظر في تنظيم قطاع الفنادق.

أما فيما يخص كفاءات استغلال العقار السياحي التابع للأماكن العامة أو الخاصة للدولة فقد حدده في الأمر 06-11 الملغى الذي اعتمد أسلوب منح الامتياز بالتنازل ثم غير المشرع أسلوب المنح في المرسوم تنفيذي رقم 07-23⁴ الذي اعتمد إعادة بيع الأراضي أو منح امتياز العقار السياحي المتواجد داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية عن طريق البيع بالمزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي وفق دفتر أعباء ولكن بعد التزيف العقاري و تلاعب بعض المستثمرين و تغييرهم لوجهة هذه العقارات دفع المشرع بإصدار أمر 08-04 الملغى⁶ الذي يحدد منح الامتياز الغير قابل للتنازل، فمن خلال هذا المرسوم التنفيذي نظم كيفية منح

¹ قانون رقم 03-01 مصدر سابق، ص4.

² قانون رقم 03-02 مؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 الموافق 17/02/2003 المحدد للقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر عدد 11 صادرة في 19/02/2003، ص8.

³ قانون رقم 03-03، مصدر سابق، ص14.

⁴ أمر رقم 06-11 مؤرخ في 6 شعبان 1427 الموافق 30/08/2006، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 53 صادرة في 30/08/2006، ص4.

⁵ مرسوم تنفيذي رقم 07-23 مؤرخ في 9 محرم 1428 الموافق 28/01/2007 يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، ج ر عدد 8 صادرة في 31/01/2007، ص4.

⁶ أمر رقم 08-04 مؤرخ في 1 رمضان 1429 الموافق 01/09/2008، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49 صادرة في 03/09/2008، ص3.

العقارات السياحية الموجهة للاستثمار التابعة للأماكن الوطنية الخاصة معتمدا أسلوب المنح عن طريق الامتياز غير قابل للتنازل بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود أو بالتراضي وقطع الطريق أمام المستثمرين الوهميين.

ونظرا لتزايد الطلب على العقار السياحي، أضاف المشرع مناطق توسع سياحي وهذا في المرسوم التنفيذي 131-10¹ و المقدر بعشرة مناطق توسع سياحي و مواقع سياحية على مستوى 14 ولاية تدعيما للحافطة العقارية، ثم صدور آخر مرسوم تنفيذي رقم 23-91 المؤرخ في 04/03/2023 المتعلق بإعلان مناطق التوسع السياحي لكن سوء تسيير العقار السياحي و ضعف إقبال المستثمرين الفعليين على الاستثمار في الجزائر دفع المشرع الجزائري بإعادة النظر في قانون الاستثمار و كفاءات منح العقار السياحي الموجه للاستثمار، و هذا ما جاء في قانون 23-17² و المراسيم التنفيذية المطبقة له 23-486³ و 23-487⁴ فهذا يعد عودة إلى أسلوب منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، وكذلك إعادة النظر في تنظيم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وذلك بإصدار المرسوم التنفيذي 23-489⁵ المنشئ للوكالة الوطنية للعقار السياحي و هذا ما يعد تطورا مهما في التعاطي مع التسمية الجديدة باعتبار العقار السياحي في الجزائر عقارا اقتصاديا.

إن المشرع أعتمد أسلوب البيع وفق دفتر أعباء و أسنده للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالنسبة للعقار السياحي الموجه للاستثمار التابع للأماكن الوطنية الخاصة و أبقى على أسلوب استغلال العقار السياحي التابع للأماكن الوطنية العامة عن طريق الامتياز الغير قابل للتنازل نظرا لتصنيفه كعقار غير قابل للتملك و هذا ما نلاحظه فيما يخص المرسوم التنفيذي المحدد لشروط استغلال الشواطئ عن طريق منح الامتياز بالمزاد

¹ مرسوم تنفيذي رقم 131-10 مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1431 الموافق 29/04/2010 المتضمن تحديد مناطق التوسع و المواقع السياحية و التصريح بها و تصنيفها، ج ر عدد 30، صادرة في 05/05/2010 ص 5.

² قانون رقم 23-17 مؤرخ في 1 جمادى الأولى 1445 الموافق 15/11/2023 يحدد شروط و كفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 73 صادرة في 16/11/2023، ص 5.

³ مرسوم تنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28/12/2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز، ج ر عدد 85 صادرة في 30/12/2023، ص 5.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28/12/2023 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 85، صادرة في 30/12/2023، ص 9.

⁵ مرسوم تنفيذي رقم 23-489 مؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28/12/2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي و تنظيمها و سيرها، ج ر عدد 85، صادرة في 30/12/2023، ص 30.

أو بالتراضي و كذلك المرسوم التنفيذي الذي ينظم استغلال المياه الحموية باعتبارهما ملكا من الأملاك العمومية الغير قابلة للتملك.

هذا التطور التشريعي، يظهر اهتمام المشرع بتنظيم هذا العقار و طرق استغلاله، و من الملاحظ أن العقار السياحي شهد تطورا في مجال تنظيمه و كفاءات استغلاله، و ذلك بتدارك الثغرات القانونية نظرا لإساءة البعض استغلال هذا العقار المخصص لاستقبال مشاريع سياحية و حرمان المستثمرين الحقيقيين مما أدى بالمشرع للتراجع عن فكرة بيع هذا العقار دون قيود، ومباشرة الرقابة الصارمة من طرف هيئة متابعة متخصصة، التي أسندت لها مهمة المنح و المراقبة و المتمثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تفاديا لفوضى الرقابة.

المبحث الثاني : حافضة العقار السياحي.

تمثل حافضة العقار السياحي بنك معطيات للعقار في الجزائر، و تعد أهم ركائز تطوير الاستثمار من حيث مميزات العقار الواجب توافره الذي يوجه لخدمة قطاع السياحة و من حيث تقسيم المناطق ضمن المخططات المتعلقة بالتهيئة السياحية و من حيث تقسيم الملكية العقارية لهذه الأوعية العقارية .

و لهذا قسمنا هذا المبحث إلى، (المطلب الأول) مشتملات حافضة العقار السياحي في الجزائر (المطلب الثاني) وسائل تكوين العقار السياحي الموجه للاستثمار، و في (المطلب الثالث) دور مخططات التهيئة السياحية في تكوين العقار السياحي.

المطلب الأول : مشتملات حافضة العقار السياحي في الجزائر.

لقد نصت المادة 20 من قانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية¹ على تشكيل العقار السياحي القابل للبناء و المحدد في مخطط التهيئة السياحية بحيث يضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية و الخاصة و تلك التابعة للخواص، و اعتنى هذا القانون بقواعد تسيير مناطق التوسع و المواقع السياحية.

لهذا قسمنا هذه المناطق حسب الأهمية و الخدمة التي تقدمها للاستثمار السياحي، فتضمن (الفرع الأول) مناطق التوسع السياحي و (الفرع الثاني) المواقع السياحية و (الفرع الثالث) المناطق المحمية.

¹ قانون رقم 03-03 ، مصدر سابق، ص 14 .

الفرع الأول : مناطق التوسع السياحي.

لقد تعرض المشرع الجزائري إلى مناطق التوسع السياحي في عدة نصوص تنظيمية و أولها أهمية و اعتبرها منطلقا يحدد توجهات الدولة في برمجة المشاريع الاستثمارية السياحية في المنطقة، فكل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بخصائص ملائمة للسياحة و من شأنها السماح بإقامة عقارات سياحية يمكن استغلالها لتنمية الإيراد السياحي، فهي عبارة عن محيط أو فضاء محمي وفق نصوص قانونية كما أنه يحدد و يصنف المواقع المناسبة للتنمية السياحية و يتضمن خلاله المنطقة المهيأة التي يقصد بها الأراضي التي يتم تجهيزها بحيث تصبح صالحة لاستقبال مشاريع سياحية ومنطقة التوسع و معناها تمدد لمنطقة سياحية كانت معدة قبلا ثم تم تمديدتها، و منطقة الحماية التي تتمثل في مجموع الأراضي التي يتم حمايتها ضد كل نشاط يؤثر سلبا على تحديد و تثبيت المشاريع السياحية.

تحدد هذه المناطق المختارة بموجب قرار وزير السياحة بعد استطلاع رأي وزير السكن و العمران و المدينة حسب المعايير المذكورة في المادة 2 من قانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية¹ و تتمثل هذه المعايير في الخصوصيات الطبيعية و الثقافية و البشرية و الإبداعية و تكون مناسبة للسياحة و مؤهلة لإقامة و تنمية منشأة سياحية و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية، إذ أن مناطق التوسع السياحي تحتوي على أوعية عقارية مؤهلة لإنشاء مشاريع استثمارية عليها و هنا نجد أن المشرع الجزائري أصدر مراسيم تنظيمية خاصة ببعض مناطق التوسع السياحي و مثال على ذلك المرسوم التنفيذي رقم 88-232 المؤرخ في 05/11/1988 المتعلق بإعلان عن مناطق التوسع السياحي لولاية النعامة² المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 23-91 المؤرخ في 2023/03/04³ وهي كالتالي موقع عين ورقية بلدية عسلة الذي يمتد على مساحة 2905 هكتار و موقع عين مكثر بلدية عين الصفراء الذي يمتد على مساحة 19 هكتار ثم أضافت ولاية النعامة ثلاث مناطق توسع سياحي جديدة مصنفة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-221 المؤرخ في 2022/06/14 يتضمن تحديد مناطق التوسع السياحي و التصريح بها و تصنيفها⁴ وهي منطقة

¹ قانون رقم 03-03 مصدر سابق، ص 15.

² مرسوم تنفيذي رقم 88-232، مصدر سابق، ص 1658.

³ مرسوم تنفيذي رقم 23-91 مؤرخ في 11 شعبان 1444 الموافق 2023/03/04 المعدل للمرسوم التنفيذي 88-232 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، ج ر عدد 21 صادرة في 2023/03/29، ص 9.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 22-221 مؤرخ في 14 ذي القعدة 1443 الموافق 2022/06/14، يتضمن تحديد مناطق التوسع و المواقع السياحية و التصريح بها و تصنيفها، ج ر عدد 43 صادرة في 2022/06/22، ص 4.

فوناسة بلدية جنين بورزق الممتدة على مساحة 100 هكتار، و هذا وفق ما تحصلنا عليه من موقع مديرية السياحة و الصناعات التقليدية لولاية النعامة¹، فهذه المناطق تشمل منشآت سياحية و محتويات أخرى تركز على العقار السياحي و هذا وفق المراسيم التنفيذية التي تعرف المنشآت الفندقية و كيفية سيرها و استغلالها و لهذا سنذكر هذه العقارات السياحية كالتالي:

أولاً: المؤسسات الفندقية.

هي كل مؤسسة تمارس نشاطا فندقيا، و يعد نشاطا فندقيا كل استعمال بمقابل للهيكل الأساسية الموجهة أساسا للإيواء و تقديم الخدمات المرتبطة به ، و قد ميز المشرع بين المقيم كسائح و المقيم كساكن و هذا بتحديد المدة من أسبوع إلى شهر دون أن يتخذوها سكنا لهم كذلك هذه المؤسسات الفندقية تعد من مشتملات مناطق التوسع السياحي.

و وفقا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 19-158² الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويصنفها إلفنادق، المنتجعات السياحية و قرى العطل، فبالنسبة للإقامة السياحية فهي هياكل إيواء تقع خارج المناطق السكنية في أماكن مشتركة تتمتع بجمال طبيعي خاص، و تمنح الإيواء في شقق أو أجنحة عند الاقتضاء مجهزة بالأثاث، تقع في مبنى واحد أو منفصلة في بنايات بالإضافة إلى توفير الاطعام و وسائل الترفيه و الرياضة و التنشيط و النشاطات التجارية.

أما الشاليهات والمنازل السياحية و الشقق الفندقية، التي تعتبر خياراً شائعاً لأولئك الذين يسافرون لفترات طويلة، وكذلك النزل الريفية فهي الهياكل التي تقع خارج المناطق السكنية، أما فيما يخص النزل العائلية فهي تشتمل ما بين 5 إلى 15 غرفة و توفر وجبة فطور الصباح على الأقل أو يسمح للزبون بإعداد وجبات الطعام لوحده.

أما نزل الطريق أو المحطة فهو هيكل إيواء يتواجد خارج المناطق السكنية، و يتصل مباشرة بطريق مفتوح لحركة مرور السيارات، و اشترط المرسوم التنفيذي رقم 19-158³ أن يكون النزل مشتملا على الأقل على

⁵ موقع مديرية السياحة و الصناعة التقليدية لولاية النعامة <https://naama.mta.gov.dz>، تاريخ التصفح 2025/02/07 الساعة 22 و 15 د.

² مرسوم تنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 24 شعبان 1440 الموافق ل 30 ابريل 2019، يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد شروط و كيفية استغلالها و تصنيفها و اعتماد مسيرتها، ج 33 صادرة في 2019/05/19، ص.4.

³ مرسوم تنفيذي رقم 19-158، مصدر سابق، ص.4.

10 غرف و يوفر الوجبات الرئيسية الثلاث و يتوفر على مساحة توقف للسيارات ومحطة بنزين أو قريبا منها و محطة خدمات تصلح عجلات السيارات و ترتب نزل الطريق إلى صنفين.

أما بالنسبة للمخيمات و محطة الاستراحة، فالمخيم هو مساحة مهيأة لضمان إقامة منظمة للسياح في تجهيزات خفيفة يحضرونها بأنفسهم أو تقدم لهم في عين المكان، و عربات للتخييم مقطورة و يرخص بالتخييم الحر أو الفردي في الأماكن الطبيعية للتخييم بموجب مقرر يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و تسري على المخيمات أحكام المرسوم رقم 85-14 المؤرخ في 26/01/1985 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-138¹.

و بخصوص محطة الاستراحة نجدها في طريق الرحلات السياحية لتمكين السياح العابرين من الراحة، و يجب أن تشتمل على غرفة مشتركة على الأقل و مهيأة على قاعة طبخ و إطفام و تجهيز صحي ملائم.

ثانيا : الشاطئ و الساحل :

تتمتع الجزائر بساحل يمتد على مسافة 1200 كيلومتر يتميز بارتفاعه أحيانا و انخفاضه و ملاجئ شاطئية يمكن اعتبارها موانئ طبيعية و خلجان و تضاريس جبلية و غابية متداخلة معها مما يميزها و يجعلها مناطق جاذبة للاستثمار و قد حدد المشرع الجزائري كل من الشاطئ و الساحل على النحو التالي:

1- الشاطئ : عرفه المشرع الجزائري في المادة 3 الفقرة 1 من القانون رقم 03-02 الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ²، بأنه الشريط الطبيعي البري المحاذي للبحر و يضم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الطبيعية العادية و الملحقات المتاخمة لها التي تضبط حدودها بحكم الموقع أو التهيئة المعدة لأجلها بغرض الاستغلال السياحي. و كذلك عرفت المادة 08 فقرة

¹ مرسوم تنفيذي رقم 85-14 المؤرخ في 5 جمادى الأولى 1405 الموافق 26 يناير 1985 يحدد شروط تخصيص أماكن التخييم و استغلاله، ج ر العدد 5 الصادرة في 27/01/1985 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-138 مؤرخ في 3 ربيع الأول 1422 الموافق 26/05/2001 ج ر العدد 30 الصادرة في 27/05/2001.

² قانون رقم 03-02، مصدر سابق، ص 8.

2 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية نجده يمكن من تمديد المنطقة الممتدة أو المصرح على أنها منطقة توسع سياحي إلى الملك الوطني العمومي البحري¹.

2-الساحل : لقد عدد المشرع الجزائري محتويات الساحل لتحديد نطاقه و هذا من خلال نص المادة 07 من قانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تنميته على أنه يشمل جميع الجزر و الجزيرات و الجرف القاري و كذا الشريط الترابي بعرض أقل من 800 على طول البحر و تضم سفوح الروابي و الجبال المرئية من البحر و غير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي²، السهول الساحلية التي يقل عمقها عن 3 كيلومترات ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر، كامل الأجمات الغابية، الأراضي ذات الوجهة الفلاحية، كامل المناطق الرطبة و شواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر، المواقع التي تضم مناظر طبيعية، أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا، المنطقة الشاطئية التي تتكفل المحافظة الوطنية للساحل بالسهل على حمايتها و تميمها بتدابير خاصة .

ثالثا: المياه الحموية و الأقطاب السياحية للامتياز.

يمكن أن تتواجد ضمن مناطق التوسع السياحي و سنعرف المياه الحموية و الأقطاب السياحية كالآتي:

1-المياه الحموية : تعتبر من أقدم مناطق الجذب السياحي و تعد في الجزائر تقليد و هي موزعة تقريبا عبر جميع تراب الجمهورية و تتميز بخصائص علاجية مما يجعلها ركيزة هامة في الاستثمار السياحي، وإن دراسة تحيين الحصيلة الحموية المنجزة سنة 2015 عبر كل التراب الوطني، بينت وجود 282 منبع حموي على شكل منابع طبيعية أو أنقاب، بالإضافة إلى 90 حق امتياز استعمال المياه الحموية الذي تم منحه، ومع مراعات الخصائص الفيزيوكيميائية وكذا القيمة العلاجية لهذه المياه الحموية، يوجد حاليا ما يقارب 100 منبع حموي يمكنها إيواء مشاريع حموية جديدة والتي من بينها 34 حمام معدني يستغل بطريقة تقليدية.³

¹ القانون رقم 03-03، مصدر سابق، ص 15 .

² قانون رقم 02-02 المؤرخ في 22 ذي القعدة 1422 الموافق 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل و تنميته، ج ر عدد 10 صادرة في 12/02/2002، ص 24 .

³ موقع وزارة السياحة و الصناعة التقليدية الجمهورية الجزائرية <https://www.mta.gov.dz/>، تاريخ التصفح 07/02/2025 الساعة 23 و الدقيقة 24.

و قد نظمها المشرع بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 يحدد شروط و كيفية استعمال و استغلال المياه الحموية المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19-150 على أنها مياه مندفة أو مجذوبة أو مجلوبة انطلاقا من نبع طبيعي أو بئر محفورة و تتضمن هذه المياه خصائص علاجية و طبية تتميز بخصائص كيميائية تدخلها ضمن المياه الحموية¹ و تندرج معها مياه البحر كذلك بعد معالجتها و نقلها و كذلك المواد الطبيعية المستخرجة من البحر بعد معالجتها لأغراض العلاج أو استعادة اللياقة البدنية و هذا ما نصت عليه المادة 06 من نفس المرسوم، هذه المنابع و المناقب تستغلها مؤسسات حموية لأغراض علاجية و استعادة اللياقة البدنية و كذلك مؤسسات تستعمل مياه البحر و الموارد المستخرجة من البحر وفق أحكام النصوص المنظمة لها .

2-الأقطاب السياحية للامتياز :

هي فضاءات تقدم قدرات سياحية تتميز بنوعية رفيعة و متعددة الأبعاد فتلبي الاحتياجات الأولية للسكان و تأخذ بالحسبان متطلبات السوق و تركز على موضوع رئيسي على سبيل المثال سياحة حموية أو صحراوية أو ثقافية أو رياضية ، و يمكن أن تدمج منطقة أو عدة مناطق توسع سياحي فقد تبنت الجزائر فكرة الأقطاب السياحية، حين أصبحت العولمة، والتطور العالمي يحثان على البحث، و التثمين عن طريق الأقاليم ذات المواقع التنافسية المرتكزة على بعض المجالات المشكلة لأقطاب الامتياز، و قد و عرفها آخرون على أنها توليفة لمنشآت سياحية توفر الإقامة و الترفيه و الأنشطة السياحية المختلفة و تستجيب لطلب السوق و تتمتع بالاستقلالية².

الفرع الثاني : المواقع السياحية.

هي جزء لا يتجزأ من مناطق التوسع السياحي و قد نظمها المشرع الجزائري بنصوص قانونية و تنظيمية، فقد عرفها المشرع الجزائري في المادة 02 الفقرة 02 من القانون رقم 03-03³ الذي سبق ذكره بأنه

¹مرسوم تنفيذي رقم 07-69 المعدل و المتمم المؤرخ في 01 صفر 1428 الموافق 2007/02/19 المحدد لشروط و كيفية استعمال و استغلال المياه الحموية ج ر عدد 13 الصادرة في 2007/02/21 ص7.

²عوينان عبد القادر، واقع السياحة الجزائرية و آفاق النهوض بها في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، مجلة الاقتصاد الجديد، جامعة خميس مليانة العدد7، سنة2012، ص238.

³قانون رقم 03-03 مصدر سابق.ص15.

مجموعة المناظر الطبيعية أو المواقع التي تتميز بجذب سياحي بسبب المنظر الخلاب مثال إطلالة من أعلى المدينة أو قمة جبل أو ما يتضمنه من عجائب أو خصوصيات طبوغرافية أو جيولوجية مثل المغارات و الشلالات أو بنايات مشيدة كالجسور و السدود و القلاع و كذلك ما يعترف بأهميته التاريخية أو الفنية أو الأسطورية أو الثقافية و الذي يجب تامين أصالته و حمايته من التلف بفعل عوامل الطبيعة أو الإنسان.¹ و حسب القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي² نجد أن المواقع السياحية تصنف إلى عدة أصناف نذكرها :

- 1-المعالم التاريخية : عرفت المادة 01 من نفس القانون بأنها بناء منفرد أو مجموع يكون شاهدا على حقبة تاريخية هامة من تاريخ البلد³ ، كما أضافت بعض المعالم الأخرى مثل المنجزات المعمارية الكبرى و الرسوم و النقوش و الفن الخزفي و كذلك المدافن و الأدوات القديمة الفريدة التي تصنف بقرار من الوزير المكلف بالثقافة باستشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية .
- 2 - المواقع الأثرية : تتمثل في المساحات المبنية و غير المبنية شاهدة على أعمال الإنسان بما في ذلك باطن الأرض المتصل بها و لها قيمة من وجهة تاريخية أو أثرية أو دينية أو فنية ، و تشمل المحميات الأثرية و الحظائر الثقافية، مثال ذلك ساحة سوق قصر غرداية.
- أ- المحميات الأثرية : هي مساحات لم تستكشف و لم تنقب قبلا ، أو مواقع لم تحدد هويتها و لم تخضع لإحصاء أو جرد .
- ب- الحظائر الثقافية : هي مساحات تتصف بكثرة الممتلكات الثقافية الموجودة ضمنها و لها أهمية كبيرة و لا يمكن أن تنفصل عن محيطها الطبيعي كحظائر الهقار و الطاسيلي و الساورة.
- 3-القطاعات المحفوظة : هي مجموعات عقارية حضرية أو ريفية و كذلك المجمعات السكنية التقليدية و التي تكتسي أهمية تاريخية و معمارية و فنية و تقليدية، كالقلاع و القصور.

الفرع الثالث : المناطق المحمية.

¹ القانون رقم 03-03 نفس المصدر، ص 15.

² قانون رقم 04-98 مؤرخ في 20 صفر 1419 موافق 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44، صادرة في 17/06/1998، ص 3.

³ قانون رقم 04-98، نفس المصدر، ص 3.

عرفتها المادة 02 الفقرة 03 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية¹ على أنها جزء من منطقة التوسع أو الموقع السياحي غير قابل للبناء و يستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية، و تعتبر مناطق محمية طبقا لقانون رقم 02-11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة²، و يمكن فتحها للجمهور و التي لها علاقة بالسياحة كل من الحظائر الوطنية الطبيعية و المنطقة الفاصلة و منطقة العبور و هو ما نفضله كالآتي:

1- **الحظائر الوطنية الطبيعية** : هي مجال طبيعي ذو أهمية وطنية، يهدف لحماية نظام بيئي و المحافظة على المناطق الطبيعية الفريدة من نوعها بحكم تنوعها البيولوجي من خلال فتحه للجمهور من أجل الترفيه مثل الحظيرة الوطنية لجبل عيسى في ولاية النعامة.

2- **المنطقة الفاصلة** : هي منطقة تحيط بالمنطقة المركزية أو تجاورها، و تستعمل من أجل التربية البيئية و التسلية و السياحة الإيكولوجية و البحوث البيئية و هي مفتوحة للجمهور في شكل زيارات اكتشاف للطبيعة.

3- **منطقة العبور** : هي عبارة عن منطقة تحيط بالمنطقة الفاصلة و تحمي المنطقة المركزية و المنطقة الفاصلة و تستخدم مكانا لكل أعمال التنمية البيئية للمنطقة المعنية، و يرخص فيها لأنشطة الترفيه و التسلية و السياحة و الاكتشاف .

المطلب الثاني : وسائل تكوين العقار السياحي الموجه للاستثمار.

حتى يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار منح أوعية عقارية سياحية عليها تكوين حافظة عقارية من أجل توجيهها للمنح في إطار تشجيع الاستثمار، لذلك أصدر المشرع الجزائري قانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط و كفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية الذي نص في مادته الرابعة³ أن العقار التابع للأمالك الخاصة للدولة و/أو كل ملك آخر خاص قابل لاستقبال مشروع استثماري مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار تطبق عليه أحكام هذا القانون المشار إليه في الأعلى و كذلك المرسوم التنفيذي رقم 23-486⁴ الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأمالك

¹ قانون رقم 03-03، مصدر سابق، ص 15.

² قانون رقم 02-11 مؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق 17/02/2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 13 صادرة في 28/02/2011، ص 9.

³ قانون رقم 23-17، مصدر سابق، ص 6.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 23-486، مصدر سابق، ص 5.

الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز بحيث نظم إجراءات و طرق تكوين حافطة العقار السياحي باعتماد طرق تكوين تخص العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة و و طرق تكوين تخص العقار الاقتصادي ذي الملكية الخاصة و ذلك باتباع طرق القانون الخاص و طرق القانون العام.

لهذا ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، (الفرع الأول) وسائل تكوين العقار السياحي التابع للأمالك الخاصة للدولة، و (الفرع الثاني) عقد البيع وسيلة لاكتساب العقار السياحي ذي الملكية الخاصة، و في (الفرع الثالث) اكتساب العقار السياحي بالوسائل الاستثنائية.

الفرع الأول : وسائل تكوين العقار السياحي التابع للأمالك الخاصة للدولة.

اعتمد المشرع آلية مختلفة لتوفير العقار السياحي التابع للأمالك الخاصة للدولة، عن طريق تسييره من طرف هذه وكالة الجزائرية لرقية الاستثمار و المتمثل في التصنيف و الجرد.

أولاً: التصنيف كوسيلة لتكوين العقار السياحي .

يعد التصنيف طريقة مهمة في تكوين العقار السياحي و يكون عن طريق صدور مرسوم تنفيذي يتم فيه تحديد و تصنيف و التصريح بمناطق التوسع و المواقع السياحية، و يسبق صدور هذا المرسوم القيام بإعداد دراسات التهيئة السياحية، و من خلالها يتم إما تحديدها و التصريح بها أو إلغائها من قائمة مناطق التوسع و المواقع السياحية، ثم ترسل نتائج هذه الدراسات ليتم إعداد قائمة لهذه المناطق المصنفة سياحية و محمية، و كيفية تكوين الأمالك الوطنية الخاصة للدولة فقد حصرتها المادة 17 من قانون 30-90 في العقارات و المنقولات غير مصنفة ضمن الأمالك العمومية التابعة للدولة، أو التي تم اقتناؤها في إطار القانون أو الناتجة عن تجزئة حق الملكية التي تؤول إلى الدولة و كذلك الأمالك التي ألغي تخصيصها أو تصنيفها في الأمالك

الوطنية العمومية و الأمالك الوطنية التي تم استردادها بعد تحويلها بطريقة غير شرعية أو تم الاستيلاء عليها.¹

و اشترطت في العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة أن يكون غير مخصص لاستعمالات

أخرى و ليس في طور التخصيص، واقع ضمن قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هو محدد في أدوات

التعمير باستثناء المشاريع التي تستلزم تواجدها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها، و يقصد بعدم

التخصيص لتفادي تعارضه مع أدوات التهيئة بحيث لا يمكن تخصيصه لمشروع سياحي و هو مدمج في مخطط

¹ قانون رقم 30-90، مصدر سابق، ص 1665.

استعمال قطاع آخر وكذلك لضمان نجاعة استعمال العقار وتحقيق الانسجام بين الاستعمالات المختلفة للأراضي ضمن نفس مخططات التهيئة.

و تجدر الإشارة على أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لا تعتبر مالكة للعقار الاقتصادي مهماً التابع للأماكن الخاصة للدولة الموجود ضمن مناطق التوسع و المواقع السياحية، بل أوكل المشرع لها تفويض التسيير وفقاً لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 23-486¹.

فالتصنيف هنا يكون بإدراج عقار معين ضمن المناطق و المواقع السياحية بناء على أدوات التهيئة و تعمير و المخططات و يتم بقرار إداري تصدره وزارة السياحة أو الوالي بعد إجراء دراسات ميدانية و تقييمات تقنية، يسمح بتعديل الطبيعة القانونية للعقار بناء على التصنيف، مما يدرجه ضمن الأماكن القابلة للاستثمار السياحي، و كذلك المراسيم التنفيذية المتعلقة بالهيئة السياحية مثل مخطط التوجيهي للسياحة بحيث يحدد بدقة المناطق المؤهلة للتصنيف.

بعد التصنيف يمكن تسيير العقار السياحي الموجه للاستثمار بتفويض من الدولة لصالح الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .

و من شروط التصنيف أن يكون العقار موضوعاً ضمن مخطط التهيئة السياحية، و أن لا يكون محل نزاع أو حقوق شاغلين، و من آثار التصنيف تحويل جهة العقار من أرض فلاحية أو صناعية إلى سياحية و يتم بعد التصنيف إدراج العقار ضمن قاعدة البيانات الوطنية أو الولائية لدى مصالح أملاك الدولة، ثم تلها المرحلة الثانية لإدراجها ضمن بنك المعطيات الموضوع لدى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

ثانياً: الجرد كوسيلة لتوفير العقار السياحي التابع للأماكن الخاصة للدولة.

يقصد به العملية التقنية و الإدارية التي تقوم بها الجهات المختصة و المتمثلة في وزارة السياحة و إدارة أملاك الدولة، لحصر و توثيق كافة العقارات ذات الطابع السياحي أو إمكانية تحويله إلى عقار سياحي، بحيث يعد جرد العقار السياحي التابع للأماكن الوطنية الخاصة التابعة للدولة الموجه للاستثمار وسيلة لتحديث الحافظة العقارية السياحية.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 23-486، مصدر سابق، ص 8.

و يهدف هذا الجرد إلى وضع قاعدة بيانات دقيقة و موثوقة للعقارات القابلة لاستقبال مشاريع استثمارية، و هذا ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم التنفيذي 23-486 بإلزام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شبائيكها الوحيدة بوضع بنك معطيات بالنسبة لكل ولاية انطلاقا من الجرد المعد من طرف الوكالة الوطنية للعقار السياحي و المرسل إليها من طرف مصالح أملاك الدولة¹، و يتضمن الجرد تحديد موقع العقار و طبيعته القانونية و وضعيته بالنظر لأدوات التهيئة و التعمير و وضعيته المادية و مدى توفره على البنى التحتية و إلى جانب حالته الإدارية من إدراج أو تصنيف أو تخصيص، بحيث أشارت نفس المادة من المرسوم المذكور أعلاه أن بنك المعطيات المكون من الجرد يتضمن قائمة شاملة للأملاك العقارية ذات الأهمية و المشخصة، و المحصاة و المسجلة التي تشكل احتياطات عقارية متوفرة و المتكونة من عقارات و أراضي الدولة الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي سواء كانت مصنفة خاصة أو ألغى تخصيصها أو تصنيفها و هي قابلة للبيع أو الإيجار و التبادل و هي موجهة للاستغلال السياحي ضمن برامج استثمار محددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية للعقار السياحي طبقا لأحكام النصوص التشريعية و التنظيمية الخاصة بالعقار السياحي².

و ينجز الجرد إما دوريا ضمن الاستراتيجيات القطاعية، أو ضمن عمليات تخص تهيئة العقار السياحي في إطار مخططات التهيئة، و عليه فالجرد ليس مجرد عملية إحصائية فقط بل هو وسيلة تسمح بضمان الوفرة العقارية بالنسبة للعقار السياحي الموجه لاستقبال مشاريع استثمارية.

إن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ملزمة بوضع بنك معطيات يتكون من قائمة شاملة للأملاك العقارية ذات الأهمية و المشخصة و المحصاة و المسجلة التي تشكل الاحتياطات العقارية المتوفرة، و كذلك قائمة محدودة للأملاك العقارية المتوفرة القابلة لمنح الامتياز عليها و ليست محل نزاع مع أي جهة، أي أن يتم تطهيرها نهائيا و لها كل الوثائق العقارية و الموضوعة تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

الفرع الثاني : عقد البيع وسيلة لاكتساب العقار السياحي ذي الملكية الخاصة.

في حالة عدم توفر عقار اقتصادي تابع للأملاك الخاصة للدولة، يمكن أن يتم الاكتساب وفقا لنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المذكور أعلاه عن طريق الشراء³، و يتم التصرف وفق طرق

¹مرسوم تنفيذي رقم 23-486، مصدر سابق، ص 6.

²قانون رقم 23-17 مصدر سابق، ص 6

³مرسوم تنفيذي رقم 23-486، مصدر سابق، ص 8.

القانون الخاص و هذا حسب نص المادة 679 معدلة فقرة أولى من القانون المدني المعدل و المتمم،¹ "و يكون نقل الملكية بدفع الثمن، و تتعامل معه كشخص عادي، فلا يجب أن تتعامل بمظهر السيادة"²، بحيث نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 على أنه يتم الاكتساب مقابل سعر يعادل القيمة التجارية للعقار التي تحددها مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً، ثم يدمج العقار المكتسب ضمن الأملاك الخاصة للدولة³ و قد اشترط المشرع على ضرورة توفر الاعتمادات لتجسيد عملية الاكتساب، و هذا الشرط يجعل الدولة في كفة واحدة مع الخواص في تكافؤ الفرص و المساواة من أجل شراء العقار السياحي، و يبرز موضوع نقل ملكية إراديا بعوض و يكون الاقتناء طبقاً لاتفاق ودي بين الطرفين و هذا ما يمثل القاعدة العامة بموجب عقد بيع بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من جهة و المالك الخاص من جهة ثانية، يخضع هذا الاتفاق لإجراءات نقل الملكية العقارية، فأطراف العقد هنا هو المشتري و المتمثل في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، و البائع و المتمثل في الشخص الطبيعي أو المعنوي الخاص.

فعقد البيع هنا يركز على مجموعة من الأركان، و يعد غياب احدها مبطلاً لعقد البيع، و تتمثل في ركن الرضا بالإيجاب و القبول و كافة الشروط المتعلقة بها المنصوص عليها في القانون المدني، أما بالنسبة لركن المحل و المتمثل في العقار الاقتصادي القابل لاحتضان مشروع استثماري متواجد داخل المساحات و المناطق المهيأة المتواجدة ضمن مناطق التوسع و المواقع السياحية، و مدقق في وضعيتها القانونية و بالنظر لأدوات التهيئة و التعمير، أما بالنسبة للثمن فيجب أن تكون الاعتمادات متوفرة لتجسيد عملية الاكتساب، أما بخصوص ركن السبب فيتمثل في اكتساب العقار الاقتصادي لفائدة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار كإجراء حمائي للعقار الاقتصادي، و قد أضاف المشرع ضمن عقد البيع ركن الرسمية، بحيث تتجسد عملية البيع بموجب عقد إداري تعده مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليمياً.

أما بالنسبة لإجراءات البيع تتمثل في تحديد العقار السياحي المستهدف القابل لاحتضان مشروع استثماري و وضعيته بالنسبة لأدوات التهيئة و التعمير، ثم تقييم سعر العقار السياحي من طرف مصلحة

¹ قانون رقم 88-14 مؤرخ في 16 رمضان 1408 موافق 3 ماي 1988 المعدل و المتمم للأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 18، صادرة في 04/05/1988، ص 750.

² ياسمين شعاب و غرابية بسمه، تكوين الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة المدية، سنة 2022/2023، ص 24.

³ مرسوم تنفيذي رقم 23-486، مصدر سابق، ص 8.

أملك الدولة المختصة إقليمياً بطلب من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، ثم توفير الغلاف المالي من أجل شراء العقار السياحي، ويتبعه إعداد العقد و شهره في المحافظة العقارية.

كذلك يتكون العقار السياحي التابع للأملك الوطنية الخاصة و القابل لمنح الامتياز من الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و الأصول الفائزة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة.

الفرع الثالث: اكتساب العقار السياحي بالوسائل الاستثنائية .

في إطار حماية العقار السياحي قد تلجأ الدولة إلى ممارسة سلطتها و المتمثلة في اتخاذ وسائل استثنائية تخضع للقانون العام، من أجل امتلاك العقار السياحي التابع للأملك الوطنية الخاصة التابعة للدولة.

و يقصد بها طرق استثنائية لاكتساب الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار للعقار السياحي، من أجل حماية و تنظيم و استغلال الوعاء العقاري السياحي بحيث تتم عملية الاقتناء بممارسة حق الشفعة، أو باسترجاع العقار المتنازل عنه أو بفسخ عقد الامتياز.

أولاً : ممارسة الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار حق الشفعة.

بالرجوع إلى نص المادة 39 من قانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملك الوطنية "... زيادة ما نصت عليه المادة 26..."¹ و هذا يعني أن العقار المقتنى بالطرق الاستثنائية، يؤول للأملك الوطنية الخاصة، و بما أننا نختص في دراستنا بالعقار السياحي الموجه للاستثمار التابع للأملك الوطنية الخاصة التابعة للدولة فقد أوكلت المهام لتسييرها و اقتناءها للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، عن طريق الاتفاق الودي بالتراضي، أو ممارسة حق الشفعة على العقار المتنازل عنه من المستثمر المستفيد الذي أصبح ملكاً للمستثمر، أو ملك عقاري مملوك للخواص، مع اشتراط أن يكون هذا الملك ضمن مناطق التوسع و المواقع السياحية و مهيأ و قابل لاحتضان مشروع استثماري، و قد يختلف من حيث كون المستثمر وطي أو أجنبي.

(أ) ممارسة الشفعة على المستثمر الوطني:

¹ قانون رقم 90-30 مصدر سابق، ص 1670.

لا يمكن ممارسة هذا الحق مباشرة بل بعد استنفاذ كل الطرق الودية للشراء، وفي حالة النتيجة السلبية يتم تطبيق قواعد القانون العام التي تتمثل في حق الشفعة، وهذا ما نصت عليه المادة 17 و 18 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 23-486 في الفصل الثالث أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار يمكنها باسم الدولة أن تمارس حق الشفعة طبقا للتشريع المعمول به الساري المفعول على الأملاك العقارية المتنازل عنها من طرف المستفيد من العقار الاقتصادي و كذا على كل عقار آخر مملوك لشخص طبيعي أو شخص معنوي خاضع للقانون الخاص مع شرط أن يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري و الواقع داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية¹ و ينطبق هذا على العقار السياحي و هنا نستنتج أن هذا النص القانوني ترك تفاصيل و إجراءات ممارسة حق الشفعة للقانون الساري المفعول و هذا يحيلنا لهذه المواد التالية.

فقد عرف المشرع الجزائري حق الشفعة في المادة 794 من القانون المدني بنصها " الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها...."²، كذلك نصت المادة 71 من القانون رقم 90-25 أنه قد تلجأ الدولة و الجماعات المحلية لممارسة حق الشفعة من أجل توفير الحاجات ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية، و في هذه الحالة تحل الدولة و مصالحها العمومية في المرتبة الأولى قبل مالك الرقبة و الشريك في الشيوخ و صاحب حق الانتفاع، و هذا ما يعتبر خروجاً عن القاعدة العامة، و قد أقر المشرع أن ممارسة حق الشفعة على العقارات المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية في حالة البيع و يمارس هذا الحق من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و ألزم الموثقين بضرورة تبليغ هذه الوكالة بصفة دورية بكل العمليات القائمة على هذه الأملاك، فالعقارات السياحية المعنية بممارسة حق الشفعة عليها من طرف هذه الوكالة، المنصوص عليها في المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المشار إليه أعلاه و هي العقار السياحي المستخدم في المشروع و المتنازل عنه من طرف المستفيد، و العقارات المملوكة للخواص القابلة لاستقبال مشروع استثماري الواقعة ضمن مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية³.

و نصت المواد من 799 إلى 803 من القانون المدني على الإجراءات الواجب إتباعها لممارسة حق الشفعة، فيجب على كل من البائع و المشتري توجيه إنذار يتضمن بيانات جوهرية و يجب توفرها و إلا كانت

¹ مرسوم تنفيذي رقم 23-486. مصدر سابق، ص 8.

² أمر رقم 58-75، مصدر سابق، ص 1041.

³ مرسوم تنفيذي رقم 23-486، مصدر سابق، ص 8.

باطلة لمن له الحق في الشفعة، و عليه إبداء رغبته بممارسة حقه في أجل أقصاه 30 يوما من تاريخ الإنذار و إلا فقد و سقط الحق، و يكون ذلك بواسطة عقد رسمي يتم الإعلان عنه بواسطة كتابة الضبط مع إيداع ثمن البيع عند الموثق خلال 30 يوما التالية لإبداء الرغبة و قبل رفع دعوى الشفعة على البائع و المشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل 30 يوما من تاريخ التصريح بالرغبة، و يكون الحكم الصادر ابتدائي نهائي¹، و من آثار حق الشفعة، أن الشفيع يحل محل المشتري في كل ما تعلق بحقوقه و التزاماته، و لو قام المشتري قبل توجيه الإنذار المتعلق بالشفعة بإضافات على العقار مثل بناء أو غرس أشجار فوجب على ممارس الشفعة أن يعرض المشتري سواء بدفع المبلغ الذي أنفقه أو تقدير ما تم زيادته في قيمة العقار، أما إذا كان بعد التصريح بالرغبة في الشفعة، وجب على المشتري إزالة ما تم زيادته بطلب من الشفيع أو تعويضه عن قيمة أدوات البناء و أجره العمل فقط، و هذا ما سلكه مجلس الدولة في القرار رقم 049069 المؤرخ في 2009/09/30 حيث جاء كما يلي: "المبدأ هو إمكانية ممارسة حق الشفعة على ملك خاص و التي أنشأها المشرع لصالح الإدارة، تخضع لضرورة إتباع نفس الإجراءات التي يسلكها الشخص الطبيعي وفقا للمواد 801 و 802 من القانون المدني" و من أجل ذلك فإن عدم احترام الأشكال الجوهرية المشترطة قانونا تحت طائلة سقوط حق الشفعة.²

و عليه فإن هذه الشفعة عبارة عن حق أو سلطة أجازها القانون للشفيع للحلول محل المشتري للعقار السياحي و ذلك كإجراء و تدبير احترازي انتهجته الدولة بموجب قانون المالية لسنة 2009 من أجل حماية الاقتصاد الوطني و تجسيدها لسيادة الدولة على مواردها ، و هو الأمر الذي أكدته قانون المالية 2010.³

(ب) ممارسة الشفعة على المستثمر الأجنبي:

الأساس أن حق الشفعة الذي تمارسه الدولة اختياري و ليس إجباري أما بالنسبة لممارسة حق الشفعة في إطار الاستثمار الأجنبي فالمرسوم رقم 83-344 المتضمن لحرية المعاملات في المادة 05⁴ فقد أجبر

¹ أمر رقم 75-58، مصدر سابق، ص 1041.

² قرار مجلس الدولة، رقم 049069 المؤرخ في 2009/09/30، بعنوان تمسك البلدية بحق الشفعة، الصادر عن الغرفة الرابعة، الموقع الإلكتروني لمجلس الدولة - <https://www.conseildetat.dz/ar/%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B1%D8%A7%D8%B1-%D8%B1%D9%82%D9%85-049069>، تاريخ التصفح و التحميل 2025/04/18 الساعة 18:00.

³ نوارة حسين، ممارسة حق الشفعة قيد على حرية الاستثمار الأجنبي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية و الاقتصادية، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، المجلد 56، العدد 02، سنة 2019، ص 358.

⁴ مرسوم رقم 83-344 مؤرخ في 8 شعبان 1403 الموافق ل 21 ماي 1983، يعدل بعض أحكام المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20/01/1964، المتعلق بحرية المعاملات، ج ر عدد 21 صادرة في 24/05/1983، ص 1463.

الدولة بالتدخل عندما يقرر شخص أجنبي بيع جزء أو كل ملكيته، وتخضع هذه العمليات إلى ترخيص إداري بحيث نجد نوع من الخصوصية وهو خروج عن القاعدة العامة التي تقضي أن الأصل في العقود هو الرضائية، فهذه الخصوصية تتمثل في تقييده في حرية التعاقد والتصرف، والهدف من هذا الاستثناء هو إزالة الضرر عن الشريك حتى لا يدخل عليه من لا يعرف شركته واستبعاد الشركات الأجنبية التي لا يوثق في كفاءتها أو يفترض منها الإساءة بالاقتصاد الوطني، ربما قد يواجه هذا الاستثناء بانتقادات وخروجا عن مبادئ حرية الاستثمار والضمانات إلا أنه بالمقابل يواجه هذا الانتقاد بحجج قوية، مفادها أن الدولة تتفادى بممارسة حق الشفعة الخروج المفرط لرؤوس الأموال المستثمرة وعوائدها إلى الخارج في حالة البيع وكذلك فالمستثمر الأجنبي البائع قد استفاد عند حصوله على الاستثمار من تسهيلات ومعاملة تمييزية وتحفيزات ومعاملة ممتازة وهذا ما حدث مع شركة أوراسكوم للبناء عندما سعت بشراء مصنعين للإسمنت في 2007 بحجة الرغبة في الاستثمار ثم قامت بإعادة بيعها لمؤسسة لافارج الفرنسية بثمن أعلى بكثير من ثمن الشراء¹، بحيث يتم الحلول مباشرة بالثمن الذي تم به التنازل²، وأعطى المشرع مهلة سنة واحدة ابتداء من تسجيل عقد البيع المشفوع فيه، ونلاحظ أن تدخل الدولة ليس اختياري بل إجباري عكس الإجراء المتخذ ضد المستثمر الوطني فهو اختياري ويمارس في مدة زمنية معينة وإلا اعتبر تنازلا من الدولة لممارسة هذا الحق، وتجدر الإشارة على أن ممارسة الشفعة في مجال الاستثمار الأجنبي تشمل العقار والمنقول في آن واحد.

ثانيا: استرجاع العقار السياحي.

قد تضطر الدولة ممثلة في الوالي باسترجاع العقار في حالة تغيير الوجهة لاستقبال مشاريع استثمارية، ويقصد بها إلزام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالسهر على مراقبة استعمال العقار الممنوح، ففي حالة تغيير وجهته من طرف المستثمر لاستغلاله دون استقبال المشروع بل لأغراض أخرى، يلزم القانون إرجاعه من طرف هذه الوكالة للدولة، وهذا ما نصت عليه المادة 11 من قانون رقم 17-23³ بحيث أوكلت المهمة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وذلك بإحصاء وتطهير العقار الاقتصادي بغية ضمه لحافظة العقار الاقتصادي.

¹قطاش خيرة، النظام القانوني للشفعة في مجال الاستثمار الأجنبي، مذكرة لنيل درجة الماجستير، تخصص إدارة الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خميس مليانة، سنة 2014، ص 7.

²قطاش خيرة، نفس المرجع، ص 39.

³قانون رقم 17-23، مصدر سابق، ص 7.

و أمام هذا الإجراء نجد أنفسنا أمام عمليتين، عملية تطهير تخص المؤسسات العمومية الاقتصادية، و عملية تخص العقار الاقتصادي الممنوح للمستثمرين في إطار الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل أو قبل صدور هذا القانون.

أما بخصوص عملية تطهير العقار الذي يخص المؤسسات العمومية الاقتصادية، ذكرها المشرع على التوالي:

الأمالك العقارية المتوفرة التابعة للمؤسسات العمومية المحلة، و الأمالك العقارية الغير مستغلة و لا يؤدي الغرض الذي منح بموجبه لهذه المؤسسات، و لم يتم تخصيصه لأي وجهة، و هو ما سماه المشرع بالأصول العقارية الفائضة، كذلك العقارات التي يمكن فصلها عن وحدة عقارية كبرى و غير لازمة لنشاطه، و كذلك العقارات التي لا تدخل في النشاط الرئيسي للمؤسسة بسبب تغير وجهتها بحكم أدوات التعمير، كذلك العقار المعروض في السوق من طرف المؤسسة العمومية.

أما بخصوص عملية تطهير العقار الاقتصادي الممنوح للمستثمرين في إطار الامتياز القابل للتنازل أو قبل صدور هذا القانون، فقد أوكل المهمة للجنة من أجل متابعة و إحصاء و تطهير كل المشاريع الاستثمارية، ففي حالة ثبت للجنة أن المستثمر متقاعد و مخل بالتزاماته المنصوص عليها في دفتر الشروط، و بعد عدم جدوى الإغذار فتلجأ إلى فسخ عقد الامتياز الممنوح له و استرجاع العقار الاقتصادي الممنوح لحساب الأمالك الخاصة للدولة، مع تعويض المستثمر على أساس القيمة الفائضة التي أتى بها على البناء و اليد العاملة¹.

المطلب الثالث : دور مخطط التهيئة السياحية في تكوين العقار السياحي.

إن إدراج شرط التهيئة اعتبره المشرع شرطا جوهريا و يدخل ضمن تكوين و توفير العقار الاقتصادي عندما نص في المادة الثانية منه بأن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الوطنية الخاصة يتكون من " الأراضي المهيأة التابعة"² إذن فالأراضي الغير مهيأة لا يمكن إدراجها ضمن العقار الاقتصادي، و قد أوكل المشرع التهيئة فيما يخص العقار السياحي الموجه للاستثمار إلى الوكالة الوطنية للعقار السياحي، و من أدوات التهيئة نجد مخطط التهيئة السياحية.

¹ نورين حسام الدين، طرق تكوين حافظة العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق و الحريات، جامعة بسكرة، المجلد 12،

العدد 02، السنة 2024، ص 256

² قانون رقم 17-23، مصدر سابق، ص 6.

لهذا قسمنا المطلب إلى، (الفرع الأول) مفهوم مخطط التهيئة السياحية، (الفرع الثاني) إجراءات إعداد و تنفيذ مخطط التهيئة السياحية.

الفرع الأول : مفهوم مخطط التهيئة السياحية.

عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86 الذي يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية المعدل و المتمم، بأنه " مجموع القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة التوسع السياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذلك الارتفاقات المطبقة فيها فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع"¹، حيث تركز عملية الاستثمار في العقار السياحي على مخطط التهيئة السياحية الذي يحدد القواعد العامة والخاصة بتهيئة و استعمال منطقة توسع سياحية و المواصفات الخاصة بالتعمير و البناء، و كذا الارتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال و حماية الأملاك و العقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع مع مراعاة الحفاظ على البيئة و التهيئة المستدامة للإقليم.

يعتبر مخطط التهيئة السياحية أداة لتنفيذ المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، و مخطط التهيئة السياحية يعادل رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء، و يهدف إلى تحديد التهيئات البنيوية المراد إنجازها و إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها و تحديد المناطق القابلة للتعمير و البناء و تحديد المناطق الواجب تنميتها و حمايتها.

فمن خلال المواد 14 و 15 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية نستنتج الغرض من إعداد مخطط التهيئة السياحية و المتمثل في حماية عوامل الجذب السياحي للعقار السياحي و تحديد الاستثمارات المناسبة و تحويل تصنيف بعض العقارات إلى عقارات سياحية².

و يشمل مخطط التهيئة السياحية ما يلي:

- تقرير يوضح الوضعية الحالية لمنطقة التوسع السياحي و يبين التدابير المقرر لتهيئتها و تسييرها .

¹مرسوم تنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 21 صفر 1428 الموافق ل 11/03/2007 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-78 الذي يحدد كيفية إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر عدد 17 الصادرة في 14/03/2007، ص 11.

² قانون رقم 03-03، مصدر سابق، ص 16.

- يتضمن المخطط كذلك الجوانب المتعلقة بمخطط التهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، و المتمثلة في المزايا العقارية السياحية و حالة البناء و تحديد شبكة الطرقات و المياه و قنوات الصرف الصحي و الضروريات الواجبة ضمن التهيئة و التعمير .
 - نظام حول حقوق البناء الذي يحدد القواعد العامة لاستعمال الأراضي و العمليات المرتبطة بالاستثمار .
 - المخططات التقنية للهيئة و المنشآت القاعدية .
 - الملحقات التي تتضمن مجموعة من الوثائق المطلوبة لمخطط استغلال الأراضي القريبة من المناطق العمرانية .
- عملاً بالمرسوم التنفيذي رقم 07-86 المحدد لكيفيات اعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، تشمل دراسة المخططات التهيئة السياحية 198 موقع من ضمن 225 موقع لتوسع السياحي، وتتمثل كالتالي: 61 مخطط للهيئة السياحية تمت المصادقة عليه و 33 مخطط قيد المصادقة و 82 قيد الدراسة و هذا حسب ما نشرته وزارة السياحة في موقعها الالكتروني¹.
- الفرع الثاني : إجراءات إعداد مخطط التهيئة السياحية.**

أولاً: يتم اتخاذ قرار إعداد هذا المخطط بقرار من الوزير المكلف بالسياحة فيما يخص كل منطقة توسع سياحية محددة و مصرح بها و مصنفة و ينشر في الجريدة الرسمية و في جريدتين يوميتين و طنيتين، الذي يتضمن تقريراً عن توجهات الهيئة القائمة المحتملة لتجهيزات المصلحة العامة و المنشآت القاعدية كما يحدد القائمة و كيفية مشاركة الإدارات و المؤسسات العمومية و الجمعيات و المنظمات في إعداد هذا التقرير .

ثانياً: ثم يقوم الوزير بإرسال القرار المتضمن مخطط التهيئة السياحية إلى الولاة المعنيين و يرسلون بدورهم رؤساء المجالس الشعبية الولائية و البلدية المعنيين من أجل القيام بنشره لمدة شهر.

ثالثاً: و يكلف مدير السياحة بالولاية المعني إقليمياً تحت سلطة الوالي مكتب دراسات معتمد قانوناً و مؤهل بإعداد مخطط التهيئة السياحية، بحيث يقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة و الوالي المختص إقليمياً، و يتم تشخيص منطقة التوسع و إعداد مختلف أنواع التهيئة لمدة 04 أشهر ثم إعداد مخطط التهيئة السياحية لمدة 04 أشهر، ثم ملف تنفيذ شبكات القنوات و الشبكات المختلفة كذلك لمدة 04 أشهر.

¹ الموقع الالكتروني لوزارة السياحة/ <https://www.mta.gov.dz> ، تاريخ التصفح 2025/04/19 الساعة 22 تماماً .

رابعاً: بعدها ينظم مدير السياحة بالتنسيق مع رؤساء المجالس الشعبية المعنية مشاورات في مختلف مراحل إعداد المخطط، و يخضع هذا الأخير لإجراء استشارة إجبارية متعلقة بالمصالح العمومية غير الممركزة على مستوى الولاية و المؤسسات العمومية الأخرى.

خامساً: ثم يرسل الوالي مشروع مخطط التهيئة السياحية لمختلف الإدارات و الهيئات و المصالح التي طلبت استشارتها سابقاً لإبداء رأيها و ملاحظاتها في أجل 30 يوماً، ابتداء من تاريخ إعلامها و عند عدم الرد في أجل المقرر قانوناً يعد صمتها موافقة.

سادساً: ينشر مشروع التهيئة السياحية المعدل عند الاقتضاء لأخذ آراء و مختلف ملاحظات الإدارات و المصالح العمومية بقرار من الوالي بناء على اقتراح مدير السياحة المختص إقليمياً و يتضمن القرار عدة نقاط أهمها تعيين المحافظ أو المحافظين المحققين و كذلك تاريخ فتح و غلق التحقيق العمومي و كيفية سير التحقيق، و يبلغ الوالي نسخة من القرار إلى الوزير المكلف بالسياحة، و تكون مدة التحقيق العمومي 45 يوم .

سابعاً: يتلقى الوالي رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوم الموالية لاستلام الملف الكامل للتحقيق العمومي، ثم تدون الملاحظات الناتجة عن التحقيق العمومي في سجل يرقم و يؤشر عليه من طرف الوالي.

ثامناً: عند انتهاء المهلة القانونية يغلق سجل التحقيق العمومي و يوقع عليه المحافظ المحقق عن طريق محضر غلق التحقيق في أجل 15 يوم الموالية.

تاسعاً: يرسل محضر الغلق إلى الوالي مرفقاً بملف التحقيق العمومي لإبداء موافقته، ثم يقوم الوالي بعرض مشروع مخطط التهيئة السياحية مرفقاً بسجل التحقيق و محضر غلق التحقيق و نتائج المحافظ المحقق على المجلس الشعبي الولائي المختص لإبداء رأيه دون القيام بمداولة و على المجلس الشعبي البلدي المصادقة على المخطط.

عاشراً: بعد المصادقة على مشروع المخطط يرسل من طرف الوالي للموافقة عليه و المصادقة على مستوى الأمانة العامة للحكومة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة و من ثم نشره في الجريدة الرسمية .

من خلال ما تم ذكره نستنتج أن العقار السياحي هو كل أرض مبنية أو غير مبنية تقع ضمن مناطق التوسع و المواقع السياحية، يتم تكوينها بالاستعانة بمخططات التهيئة السياحية ثم الإعلان عنها بناء على تقرير من

الوزير المكلف بالسياحة، ليتم تفويض تسييرها للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و بعدها توجيهه لاستقبال مشاريع استثمارية في إطار التشريع المعمول به، و في إطار البحث عن آلية للإستغلال العقار السياحي من شأنها أن تؤدي وظيفة حمائية للعقار الاقتصادي و في نفس الوقت وظيفة تحفيزية للمستثمر، سندسعى إلى ذكرها و تفصيلها و هذا ما سيتم تناوله في الفصل الثاني .

الفصل الثاني:

عقد الامتياز آلية للاستثمار في العقار السياحي

الفصل الثاني : عقد الامتياز آلية للاستثمار في العقار السياحي

قد اعتمد المشرع آلية قانونية تنظم مناخ الاستثمار في العقار السياحي، و من أجل الإجابة عن الإشكال المطروح و هو مدى فعالية المنظومة القانونية في توفير العقار السياحي الموجه للاستثمار و مدى قدرتها على تشجيع الاستثمار في الجزائر، و ذلك باعتماد آلية إجرائية، و اعتماده كذلك لآلية مؤسسية من خلال إعادة تنظيم الوكالة الوطنية للعقار السياحي و الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فيما يخص تكوينه و توفيره من أجل الاستثمار، مما يساهم في إبراز الانشغال الأساس و هو، أريد أن استثمر في العقار السياحي في الجزائر، فما هو الأسلوب الذي اعتمده المشرع لتسيير و استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، و ماهي الإجراءات و التسهيلات و الضمانات و التحفيزات المقررة للمستثمر، بداية من الولوج إلى المنصة الرقمية للمستثمر لغاية الاستفادة من العقار السياحي المستقبل للمشروع الاستثماري، فمن خلال إعادة توجيه العقار السياحي و اعتباره عقارا اقتصاديا في قانون الاستثمار و الاستثمار فيه بأسلوب الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، منح المشرع آلية مرنة من أجل توفير هذا العقار و منحه للمستثمرين، بالاعتماد على هذا الأسلوب الأخير.

ومن أجل الإجابة عن كل هذه التساؤلات قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين، (المبحث الأول) ماهية عقد الامتياز، (المبحث الثاني) الضمانات المقررة لصاحب عقد الامتياز.

المبحث الأول : ماهية عقد الامتياز.

قد يجد المستثمر نفسه مطالبا بتوفير عقار سياحي من أجل الاستثمار، فإما أن يكون مالكا للعقار، أو يتقدم بطلب منحه عقارا سياحيا موجه للاستثمار، و هنا يجد نفسه أمام آلية قانونية حددها المشرع من أجل الاستفادة من هذا العقار.

فلقد اعتمد المشرع الجزائري عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل كآلية وحيدة لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار في إطار قانون رقم 17-23، و من خلالها يمكنها الاستفادة من التحفيزات التي نص عليها في قانون الاستثمار رقم 18-22.

لهذا ارتأينا تقسيم المبحث إلى، (المطلب الأول) مفهوم عقد الامتياز وأركانه، وفي

(المطلب الثاني) خصائص و تمييز عقد الامتياز عن العقود المشابهة له، و في (المطلب الثالث) إجراءات منح عقد الامتياز و آثاره.

المطلب الأول: مفهوم عقد الامتياز وأركانه.

إن الآلية الجديدة لاستغلال العقار السياحي التي اعتمدها المشرع تمثلت في عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بخصوص العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة، و من أجل هذا سنتناول تعريفا لهذا العقد وأركانه .

بحيث قسمنا المطلب إلى فرعين، (الفرع الأول) تعريف عقد الامتياز، (الفرع الثاني) أركان عقد الامتياز.

الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز.

من أجل ضبط تعريف تام يجب التعرض إلى التعريف القانوني و القضائي ثم الفقهي.

أولا : التعريف القانوني :

عرفه المشرع الجزائري في المادة 64 مكرر من القانون رقم 14-08 المعدل و المتمم لقانون رقم 30-90 المتضمن الأملاك الوطنية، بأن منح الامتياز هو عقد تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة صاحبة حق الامتياز ، بمنح شخص معنوي أو طبيعي يسمى صاحب الامتياز ، حق استغلال ملك الدولة لغرض خدمة عمومية لمدة معينة¹.

كذلك عرفته المادة 210 من المرسوم التنفيذي رقم 15-247 المتعلق بالصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام بأنه " يمكن أن يأخذ تفويض المرفق العام، حسب مستوى التفويض، و الخطر الذي يتحمله المفوض له ورقابة السلطة المفوضة، شكل الامتياز..."²، و نجده في عقود الامتياز المتعلقة بالأملاك الوطنية العمومية.

و طبقا لأحكام قانون رقم 23-17 الذي يحدد شروط و كفايات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية فإن عقد التنازل يتم بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا بطلب من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مرفقا بدفتر أعباء و يتضمن بنودا إدارية عامة و بنودا خاصة تراعي التوجهات الإستراتيجية و تأثيرها في مجال التنمية و الذي تعده

¹ قانون رقم 14-08 يعدل و يتمم قانون رقم 30-90، مصدر سابق، ص15.

² مرسوم تنفيذي رقم 15-247 مؤرخ في 2 ذي الحجة 1436 الموافق ل 2015/09/16، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام، ج ر عدد 50، صادرة في 2015/09/20، ص46.

الإدارة المانحة و يمضى من طرف المستثمر، و يتم هذا العقد بين الدولة ممثلة بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و التي تخول بموجبه لأحد الأشخاص الوطنية أو الأجنبية، الطبيعية أو الاعتبارية، و الخاضعين للقانون الخاص الحق بالانتفاع بعقار اقتصادي لمدة محددة بهدف تمكين المستفيد من إنجاز المشروع و كذلك لبلوغ أهداف هذا القانون.¹

كذلك عرفه المشرع المصري في المادة 688 من القانون المدني المصري، بأنه عقد الغرض منه إدارة المرفق العام ذي الصفة الاقتصادية، يعهد لشخص باستغلاله لفترة معينة من الزمن.²

ثانيا : التعريف القضائي :

أما القضاء فقد عرفه بموجب قرار صادر عن مجلس الدولة بأنه عقد إداري تمنح بموجبه حق الانتفاع والاستغلال المؤقت لعقار تابع للأموال الوطنية بشكل استثنائي بهدف محدد و متواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت و قابل للرجوع منه و يكون من اختصاص القضاء الإداري³، المقصود بكلمة مؤقت، أي عقد زمني له بداية و نهاية، و يقترب كثيرا من بالصفقات العمومية بهدف منع القضاء العادي من التصدي لأعمال الإدارة كما عرفته محكمة القضاء الإداري المصري في حكم صدر بتاريخ 1956/03/25 بأنه عقد إداري يتعهد صاحب الامتياز بالقيام على نفقته و تحت مسؤوليته بتكليف من الدولة أو إحدى وحداتها الإدارية و طبقا للشروط المرفقة بالعقد و ذلك من أجل استغلال المشروع لمدة محددة من الزمن.⁴

ثالثا : التعريف الفقهي :

عرفه الدكتور سليمان الطماوي بأنه " امتياز المرافق العامة طريقة من طرق التسيير التي من خلالها يعهد الشخص المعنوي تسيير المرفق العام لشخص آخر والذي يتحمل مخاطره وفوائد مقابل استثمار المرفق العام"⁵، و قد عرفه ناصر لباد على أنه عقد بين الإدارة و شخص طبيعي أو معنوي من

¹الكرنش مغنية، عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي – دراسة قانونية - المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيسمسيلت، المجلد 09، العدد 01، سنة 2024، ص 258.

² سامي جمال الدين، أصول القانون الإداري، تنظيم السلطة الادارية و الإدارة المحلية، التنظيم القانوني للتوظيف العامة، نظرية العمل الإداري، دار المطبوعات الجامعية، جزء 2، د ط، الاسكندرية مصر، سنة 1996، ص 605.

³قرار مجلس الدولة رقم 11950، المؤرخ في 2004/03/09، يتعلق بقضية شركة نقل المسافرين ضد بلدية وهران، الغرفة الثالثة، مجلة مجلس الدولة، العدد 05، سنة 2013، ص 212.

⁴ حفيظة السيد الحداد، الاتفاق على التحكيم في عقود الدولة ذات الطبيعة الإدارية وأثرها على القانون الواجب التطبيق، دار المطبوعات الجامعية، د ط، الإسكندرية مصر، سنة 2001، ص 45.

⁵سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، ط1، القاهرة، سنة 1999، ص 188.

القانون العام أو القانون الخاص و يسمى صاحب الامتياز بإدارة مرفق مستعملا عماله و متحملا مسؤوليته الناجمة عن ذلك العقد¹، و قد عرفه الأستاذ محيو "الامتياز هو اتفاق تكلف الادارة بمقتضاه شخصا طبيعيا أو معنويا بتأمين تشغيل مرفق عام، ورغم أنه عبارة عن صك تعاقدى فإن دراسته ترتبط أيضا بالنظرية العامة للمرفق العام، لأن هدفه هو تسيير مرفق عام، إن دراسته تدخل إذا ضمن نطاق العقود ودراسة المرافق العامة و باعتباره أسلوبا للتسيير يكمن الامتياز بتولي شخص يسمى صاحب الامتياز أعباء المرفق خلال فترة من الزمن، فيتحمل النفقات و يتسلم الدخل الوارد من المنتفعين بالمرفق"²، بحيث نجد أن هناك من عرفه من زاوية القانون الإداري و اعتبره عقد إداري بموجبه يتولى المستثمر المستفيد بإدارة مرفق عام اقتصادي و الانتفاع منه بالإضافة إلى الشروط التي تشرطها الإدارة في العقد، و هذا ما عرفه عمار بوضياف بأنه " اتفاق يجمع بين الإدارة المعنية و الملتزم يتعهد بمقتضاه هذا الأخير فردا كان أو شركة بإدارة مرفق اقتصادي و استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين"³ فعقد الامتياز هو عقد إداري تضع شروطه الإدارة المانحة للامتياز بينها و بين المستثمر بهدف تمكين المستثمر من تسيير المرفق العام بإمكانياته الخاصة مقابل ما يحصل عليه من أموال من مستعملي المرفق العام.

الملاحظ أن عقد الامتياز المبرم لاستغلال العقار السياحي التابع للأموال الوطنية العمومية هو غير قابل للتنازل أما عقد الامتياز الذي يبرم لاستغلال العقار السياحي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية قد يؤول إلى تنازل عن العقار المستغل وفق دفتر شروط محدد، فهو عملية تحويل ملكية عقارية تابعة للأموال الخاصة للدولة بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية، و يقصد به عقد البيع، بحيث تعد الدولة البائع، و المستثمر كمشتري، و المحل هو العقار السياحي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه للاستثمار⁴.

الفرع الثاني: أركان عقد الامتياز.

من المعلوم أن عقد الامتياز يقوم على أركان نذكرها كالاتي :

¹ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، منشورات لباد، ط1، الجزائر، سنة 2006، ص 212.
²أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، ط الثالثة، الجزائر، سنة 1985، ص 440. عمار بوضياف، شرح تنظيم الصفقات العمومية، دار جسر للنشر والتوزيع، ط الرابعة، المحمدية الجزائر، سنة 2011، ص 101، 102.

4 غوار نوال، تصنيف العقار في ظل قانون الاستثمار الجزائري، مرجع سابق، ص 78.

أولاً: الرضا.

بحيث ينص القانون المدني الجزائري في المادة 59 منه، على أنه يتم العقد بالتراضي لإحداث أثر قانوني وإنشاء التزامات تترتب على اتفاقهما.¹

يتميز إيجاب الإدارة الذي تحكمه قواعد خاصة في اختيار المتعاقد معها فهي لا تتمتع بحرية في ذلك بل تتبع أساليب محددة للتعاقد و من ثم يتحدد مدى الرضا وفقاً للأسلوب الذي تنتهجه الإدارة في اختيار المتعاقد معها و الذي يحدده القانون وفق دفتر شروط نموذجي، و بما أن عقد الامتياز هو عقد إذعان فالموجب له يكون مضطراً إلى القبول، فالرضا موجود و لكن مقرون بشروط الموجب المفروضة عليه و هذا لا يعد عيباً من عيوب الإرادة بل ينضم إلى الشروط بمحض إرادته، و لسلامة الرضا في العقد الإداري لابد من إبرام العقد الإداري من الجهة الإدارية المختصة، مثال ذلك المدير الولائي لأملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز و لعب دور المتعاقد باسم الدولة و لحسابها و باشرافها و ضرورة توفر أهلية ممثل الإدارة المتعاقد.²

ثانياً: المحل.

محل العقد هو الوعاء العقاري محل انجاز المشروع و ينصب عقد الامتياز في إطار الاستثمار أساساً على الانتفاع و استغلال الوعاء العقاري التابع للأملاك العقارية الخاصة للدولة المهيئة و الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية، و يخضع لنفس الأحكام المنصوص عليها في القانون المدني.

فالمحل يشترط أن يكون موجود وقت نشوء الالتزام أو ممكن الوجود و قابل للتعين و يقصد به أن يكون معيناً بذاته أو معيناً بنوعه و مقداره، أي تعيين المواصفات مثل المساحة و الموقع.

ثالثاً: السبب.

يعرف أنه الغاية التي يهدف إليها، ففي عقد الامتياز يشترط في سبب التعاقد أن يكون مشروعاً و غير مخالف للنظام العام و الآداب العامة، و الغرض منه تحقيق مشروع اقتصادي ربحي.

رابعاً: الشكلية.

¹ علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط8، الجزائر، سنة 2008، ص28.

² فردي كريمة، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، المجلد 46، العدد 46، السنة 2016، ص

يعد عقد الامتياز بموجب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 من العقود الشكلية¹، بحيث

يكرس الامتياز بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا ببطاقة الهوية و القرار النهائي و دفتر الشروط الممضي السجل التجاري و القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية، و يشترط في عقد الامتياز أن يحرر في قالب رسمي حسب نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني² حيث بينت الأشخاص الذين تسند إليهم مهمة تحرير العقد الرسمي و هو الشخص الذي يخوله القانون سلطة التصديق و إعطاء الصيغة الرسمية للعقود المتعلقة بأملاك الدولة، فعقد الامتياز في إطار الاستثمار اعتبره المشرع الجزائري عقد شكلي بموجب أحكام المادة 09 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 بأن قرار منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل يكون مطابقا لدفتر الشروط النموذجي المرفق بالملحق الرابع بهذا المرسوم وكذلك اشترطت إرفاق العقد بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار و كذا البنود و شروط منح الامتياز³.

فعقد الامتياز هو عقد ذو طبيعة قانونية مختلطة فتطبق عليه أحكام القانون الخاص و شق آخر تطبق عليه أحكام القانون العام .

المطلب الثاني : خصائص و تمييز عقد الامتياز عن العقود المشابهة له.

يتمتع عقد الامتياز بخصائص قد تجعله يختلف عن العقود الإدارية المشابهة له.

لهذا قسمنا المطلب إلى فرعين، (الفرع الأول) خصائص عقد الامتياز، (الفرع الثاني) تمييزه عن العقود المشابهة له.

الفرع الأول : خصائص عقد الامتياز.

بما أن عقد الامتياز هو أسلوب استثنائي من أساليب الإدارة في إبرام العقود فهو يتمتع بخصائص تميزه و هي كما يلي :

1-عقد إداري :

لقد نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 تلجأ الإدارة إلى إبرام عقد إداري بحيث تعده

إدارة أملاك الدولة في أجل 08 أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية

¹ مرسوم تنفيذي رقم 23-487 ، مصدر سابق، ص 11.

² قانون رقم 88-14 المعدل و المتمم للأمر 75-58 ، مصدر سابق، ص 749.

³ مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مصدر سابق، ص 11.

الاستثمار و مرفقا بوثيقة الهوية، القرار النهائي، دفتر الشروط الممضى، القانون الأساسي للأشخاص المعنوية، السجل التجاري، و يتوجب على صاحب الامتياز احترام كافة الشروط الواردة في دفتر الشروط و المصادق عليها مسبقا بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفقا لدفتر أعباء نموذجي¹، و تبدو الحكمة من منح العقار السياحي التابع للأمالك الخاصة للدولة بموجب قرار إداري صادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شبائنها الوحيد ثم تحرير العقد الإداري من طرف مديرية أملاك الدولة، هو إضفاء الصيغة التعاقدية بين المستثمر و الدولة و هذا طبقا لنص المادة 17 من قانون 17-23²، و من أجل إعطاء ضمانات واضحة بحيث لا يمكن فسخه إلا بعد إخلال المستثمر ببنود دفتر الأعباء و كذلك حماية لأمالك الدولة في إطار مكافحة الفساد و التلاعب بالعقار الإقتصادي، فيكون هنا الفسخ بصفة انفرادية من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بحيث تحدد كفاءات تطبيقها عن طريق التنظيم .

2- عقد إذعان :

لقد نصت المادة 14 من قانون رقم 17-23، بأن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في عقد الامتياز تتمتع بالسلطة العامة³، ما يجعل المتعاقد يقبل بشروط العقد دون أن يكون له حق المناقشة أو التعديل وفق نظرية البند الغير مألوف ما يصنفه عقد إذعان بحيث المتعاقد يلتزم بالبنود الواردة في دفتر الشروط و في حالة الإخلال يفسخ العقد انفراديا من طرف الوكالة و التزام صاحب الامتياز بإنجاز المشروع الاستثماري مع التقيد بكل الشروط المنصوص عليها في دفتر الشروط، و يظهر جليا في طريقة اختيار المتعاقد، حسب نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المذكور أعلاه نلاحظ أنه قد استعان المشرع بنهج الصفقات العمومية في اعتماد شبكة تقييم المشاريع المرفق نموذجا بالملحق الأول بهذا المرسوم⁴ و بناء على النتائج المحصلة يختار المشروع الاستثماري المتحصل على أفضل نتيجة و يتم التعاقد معه .

3- عقد شكلي :

يقصد به إتباع شكل معين، فقد أوجب المشرع توفر الشكلية و وجوب المرور بالشبابيك الوحيدة المركزية على المستوى المحلي فهي بمثابة المحاور الوحيد للمستثمرين من أجل الحصول على العقار

¹ مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مصدر سابق، ص 11.

² قانون رقم 17-23، مصدر سابق، ص 8.

³ قانون رقم 17-23، نفس المصدر، ص 7.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مصدر سابق، ص 13.

الاقتصادي، فقد نصت المادة 09 الفقرة 04 أن قرار منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل يكون مطابقاً للنموذج المرفق بالملحق الرابع بهذا المرسوم التنفيذي رقم 487-23¹ فالشكلية لها أهمية في تنبيه الأطراف إلى نطاق التزاماتهم و يحدد قراراتهم.

4- عقد طويل ومحدد المدة :

يعد من العقود المستمرة، يمنح الامتياز 33 سنة قابلة للتجديد، طبقاً لأحكام القانون رقم 17-23 و كذلك ما نصت عليه المادة 3 من الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 487-23 حيث نصت على مدة 33 سنة قابلة للتجديد ويكون التحويل إلى تنازل بطلب من صاحب الامتياز، وفي حالة انقضاء مدة الامتياز المحدد يمكن تجديدها و لكن يتم تحيين مبلغ الإتاوة السنوية استناداً إلى أسعار السوق العقارية².

5- عقد يرتب حق الانتفاع :

يعد الانتفاع حق عيني يتبع صاحب الامتياز دون حق التصرف في الملك أو مبادلتة أو تأجير أو التبرع به، و يخول الامتياز لفائدة صاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء و تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه، و كذلك حق الارتفاق و هذا ما نصت عليه المادة 4 من دفتر الشروط النموذجي للملحق الرابع لنفس المرسوم التنفيذي رقم 487-23 بحيث ينتفع المستفيد بالارتفاقات الايجابية و يتحمل الارتفاقات السلبية التي يمكن أن تثقل الملك العقاري³.

6- عقد مقابل إتاوة إيجارية :

جعل المشرع إتاوة سنوية مقابل الانتفاع و استعمال و استغلال العقار الاقتصادي محل عقد الامتياز و التي يتم تحيينها في حال التجديد و التي اعتمد فيها كذلك على نظام المناطق من أجل تشجيع الاستثمار فيها و تحتسب بداية من تاريخ بداية الاستغلال المعين من طرف الوكالة، وهذا ما نصت عليه المواد 6 و 18 و 19 من دفتر الشروط النموذجي من الملحق الرابع لنفس المرسوم التنفيذي رقم 487-23⁴.

الفرع الثاني: التمييز بين عقد الامتياز والعقود المشابهة له.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 487-23، نفس المصدر ، ص 11.

² مرسوم التنفيذي رقم 487-23، الملحق الرابع ، دفتر الشروط النموذجي، نفس المصدر ، ص 18.

³ مرسوم التنفيذي رقم 487-23، الملحق الرابع، دفتر الشروط النموذجي، مصدر سابق، ص 18.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 487-23، الملحق الرابع ، دفتر الشروط النموذجي، نفس المصدر ، ص 19 و 22.

قد يجد الباحث نفسه في لبس عند التعامل مع النصوص القانونية المنظمة لاستغلال العقار السياحي، فالمشرع الجزائري ذكره في بعض النصوص بعقد امتياز قابل للتحويل إلى تنازل، و في بعضها ذكره بعقد امتياز، و في بعض النصوص برخصة استغلال، لهذا وجب التمييز بين هذه العقود و التركيز على عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل الذي يقع على العقار السياحي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه للاستثمار و الذي هو موضوع بحثنا، و سنذكر هذه العقود المشابهة لعقد الامتياز الذي هو موضوع دراستنا كالتالي :

أولاً: عقد امتياز العقار السياحي التابع للأمالك الوطنية العمومية.

إن أسلوب الامتياز يعتبر الطريقة الأكثر شيوعاً في استغلال المرافق العامة فقد نص المشرع الجزائري في المادة 64 مكرر من قانون رقم 08-14 يعدل و يتمم القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأمالك الوطنية " يشكل منح الامتياز استعمال الأمالك الوطنية العمومية المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها"¹، فهذا النوع لا ينظمه قانون رقم 23-17، المحدد للعقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، ففي هذه الحالة يجب أن نبين الحالات التي يمكن للمستثمر استغلال الأمالك العمومية للدولة عن طريق منح الامتياز و هذا الامتياز قد يشبه امتياز المرفق العام الذي عرفه المرسوم التنفيذي رقم 15-247 في مادته 210 أنه يأخذ شكل تعهد إنجاز منشآت أو اقتناء ممتلكات ضرورية لإقامة المرفق العام و استغلاله أو تعهد فقط باستغلال المرفق العام و يكون الاستغلال تحت مراقبة السلطة المفوضة و يتقاضى أتاوى من مستخدم المرفق العام، و تخضع هذه الاتفاقيات و العقود لمبادئ الصفقات العمومية²، فامتياز استغلال الأمالك العمومية نجده في الحالات التالية و نذكرها كالآتي:

(أ) منح امتياز استغلال الشواطئ :

لم يقم المشرع الجزائري بتعريف لعقد امتياز الاستغلال السياحي للشواطئ، عكس القضاء الفرنسي الذي قام بتعريفه على أنه عقد يتعلق بتهيئة و استغلال الشواطئ و هو تفويض للمرفق العام يتضمن شغل الأمالك العامة³، في إطار قانون رقم 03-02 و المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المحدد لشروط و كفاءات و إدارة

¹ قانون رقم 08-14 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20/07/2008 يعدل و يتمم قانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأمالك الوطنية، ج ر عدد 44 الصادرة في 03/08/2008، ص 15.

² مرسوم تنفيذي رقم 15-247، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام، مصدر سابق، ص 46.

³ رحموني بشرى، الاستغلال السياحي للشواطئ في إطار عقود الامتياز، مجلة البحوث في العقود و قانون الأعمال، جامعة قسنطينة، المجلد 8، العدد 02، سنة 2023، ص 72.

الأمالك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، تعتبر الشواطئ من مشتملات الأملاك الوطنية العمومية والأساس القانوني لامتياز الاستغلال السياحي للشواطئ، نصت عليه المادة 04 من قانون رقم 02-03¹ بأن الشواطئ المفتوحة للسباحة هي فضاءات للاستجمام و التسلية و يتم استغلالها بالامتياز وفق دفتر شروط يحدد المواصفات التقنية و الإدارية و المالية للامتياز و يكون المنح بالمزايدة أو بالتراضي، و يخص الشواطئ المفتوحة للسباحة فقط ، التي تستجيب لمخطط تهيئة الشواطئ ، و موضوع الامتياز يتمثل في شغل جزء من الشاطئ بغرض الاستعمال و الاستغلال و ذلك بإقامة منشآت غير ثابتة و غير دائمة تنزع بعد نهاية العقد، و الهدف من موضوع الامتياز هو تقديم خدمة عامة أكثر مما هو من أجل الربح، و ألزم القانون المستفيد من الامتياز بالإعلان عن مجانية الدخول للشواطئ بوضع لافتات توضح ذلك تضعها مصالح البلدية و يحدد عرض الشريط الساحلي في دفتر الشروط، مع وجوب حماية الحالة الطبيعية للشاطئ و يخضع الاستغلال لقواعد الصحة العمومية و حماية المحيط و نوعية مياه البحر، و يتم استغلال الشاطئ من خلال التجهيزات و الخدمات المقدمة للمصطافين بمقابل مالي.

فالجبهة المخولة لمنح امتياز استغلال الشاطئ هي الدولة و الجماعات الإقليمية صاحبة السلطة في منح الامتياز لأنها صاحبة الملكية العمومية و اشترط قانون رقم 02-03 في مادته 17 أن تتوفر الشواطئ القابلة للاستغلال على ممر للدخول مهياً و مبين و موقف سيارات مهياً و بعيد عن أماكن السباحة و الاستجمام². أما بالنسبة لكيفية منح الامتياز لاستغلال الشاطئ، نصت المادة 22 من قانون رقم 02-03 أن يكون عن طريق المزايدة، و الأولوية تكون للمؤسسات الفندقية إذا كانت الشواطئ امتداداً لها³، أما بالنسبة للجهة المخولة فالمادة 25 منه أعطت السلطة للوالي إذا كانت المزايدة مفتوحة و لرئيس البلدية بالتراضي في حالة مزايدة غير مثمرة بتوقيع اتفاقية امتياز لحساب الدولة، و بخصوص المقابل المالي الذي تحصل عليه السلطة مانحة الامتياز و هي الولاية في حالة المزايدة المفتوحة لحق الامتياز تحدده إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً و المجالس البلدية في حالة الامتياز بالتراضي يحدده قانون المالية .

¹ قانون رقم 02-03، مصدر سابق، ص 10.

² قانون رقم 02-03، مصدر سابق، ص 10.

³ قانون رقم 02-03، نفس المصدر، ص 11.

و يجب أن نشير على أن عقد امتياز استغلال الشاطئ مدته هي 5 سنوات مع إمكانية عدم التجديد عكس عقد امتياز المرفق العام التي قد تصل إلى 30 سنة، تتمتع السلطة المانحة للامتياز بحق توقيع الجزاءات في حالة عدم احترام الالتزامات الواردة في دفتر الشروط، و قد تصل هذه الجزاءات لدرجة فسخ عقد الامتياز¹.

(ب) منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية ومياه البحر:

باعتبار المياه الحموية و مياه البحر من الأملاك الوطنية العمومية ، و باعتبارها موردا هاما لجلب السياح تحت عنوان السياحة الحموية أو السياحة الاستشفائية، فإن دراسة تحيين الحصيلة الحموية المنجزة سنة 2015 عبر كل التراب الوطني، بينت وجود 282 منبع حموي على شكل منابع طبيعية أو أنقاب، بالإضافة إلى 90 حق امتياز استعمال المياه الحموية الذي تم منحه، ومع مراعات الخصائص الفيزيوكيميائية وكذا القيمة العلاجية لهذه المياه الحموية، يوجد حاليا ما يقارب 100 منبع حموي يمكنها إيواء مشاريع حموية جديدة والتي من بينها 34 حمام معدني يستغل بطريقة تقليدية².

من جهة أخرى، تتمتع الجزائر بشريط ساحلي بطول 1600 كيلومتر و الذي يتيح استغلال هذا المورد لإنجاز مراكز المعالجة بمياه البحر، يجب الإشارة على أن الحصول على امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية أو مياه البحر (لفائدة مراكز المعالجة بمياه البحر) يخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 07-69، المؤرخ في 19 فيفري 2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 19-150 المؤرخ في 29 ابريل 2019، المحدد لشروط وكيفيات الحصول على حق امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، إذ عرف المشرع عقد امتياز المياه الحموية حسب نص المادة 23 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 19-150 على أنه عقد إداري يمنح بموجب قرار من الوالي المختص اقليميا بعد موافقة من طرف اللجنة التقنية، حق الاستغلال لمدة محددة و هي 20 سنة قابلة للتجديد ضمنيا³، و حسب نص المادة 37 من المرسوم التنفيذي 07-69⁴، يكون مقابل أجر لكل شخص خاضع للقانون العام أو الخاص، بحيث يكون استعمال و استغلال المياه الحموية أو مياه البحر الموجهة للعلاج في كل الحالات موضوع امتياز، و يصحب هذا القرار بدفتر شروط نموذجي، فشرط منح

¹ رحموني بشري، الاستغلال السياحي للشواطئ في إطار عقود الامتياز، مجلة البحوث و العقود و قانون الأعمال، جامعة قسنطينة، المجلد 08 العدد 02، سنة 2023، ص 70.

² موقع وزارة السياحة و الصناعات التقليدية <https://www.mta.gov.dz>، تاريخ التصفح 2025/02/25، الساعة 18 تماما .

³ مرسوم تنفيذي رقم 19-150 مؤرخ في 23 شعبان 1440 الموافق ل 2019/04/29 يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 07-69، الذي يحدد شروط و كيفيات منح امتياز استعمال و استغلال المياه الحموية. ج 31، صادرة في 2019/05/12، ص 14.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 07-69 المعدل و المتمم ، مصدر سابق، ص 11

الامتياز نصت عليها المادة 25 من نفس المرسوم 69-07¹ بشرط وجوب توفر ملكية الأرض أو حق التمتع أو سند تأجير موثق يتضمن الهدف من استعمال واستغلال المياه الحموية أو توفر الأرض التي ستقام عليها مؤسسة المعالجة بمياه البحر، كذلك توافر شرط الكفاءة المهنية المتعلقة بالنشاط و لها علاقة بالطب أو الصحة العمومية تحت إشراف طبيب متعاقد معه، و تبرز لنا أهمية هذا الشرط في علاقته بالصحة العمومية للمواطن و الخطورة التي قد تسببها في حالة تسييرها من طرف أشخاص ليست لهم علاقة بالصحة العمومية، و يمكن للدولة نزع الملكية في حالة رفض مالك الأرض للمنبع الحموي المصرح به ذي منفعة عمومية، باستغلال واستعمال أو إيجار أو بيع العقار و هذا بعد اعذاره لمدة سنة واحدة من الوالي المختص إقليمياً، طبقاً لأحكام القانون رقم 11-91 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية و هذا حسب نص المادة 27 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 69-07².

أما كفاءات منح الامتياز فالمواد 28-29-30-31 من المرسوم التنفيذي رقم 69-07 المعدل و المتمم³ توضح إجراءات منح الامتياز، بحيث يرسل طلب الامتياز متضمناً ملف إلى الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص إقليمياً، و بعد دراسة الملف من طرف اللجنة التقنية تبدي رأيها بالموافقة أو بشروط أو بالرفض و هذا في أجل 1 شهر من تاريخ إعلامها من طرف الوزير المكلف الذي يفصل نهائياً في الطلب في أجل 1 شهر من تلقي رأي اللجنة المكلفة، و في حالة الرفض المعلل يمكن تقديم طعن لدى الوزير المكلف في أجل 1 شهر من تاريخ التبليغ، الذي بدوره يفصل في الطعن في أجل شهر من تاريخ تقديم الطعن، و يجب على صاحب الامتياز مباشرة الأشغال المتعلقة باستغلال المياه الحموية في أجل أقصاه 3 أشهر من تاريخ منح الامتياز، و أعطى المشرع ضمانات لذوي الحقوق في الاستمرار باستغلال الامتياز في حالة وفاة صاحب الامتياز بشرط إعلام الوزير المكلف عن طريق الوالي في أجل لا يتعدى 2 شهرين، و الامتثال لأحكام هذا المرسوم في أجل لا يتعدى 6 أشهر من الوفاة.

و كإجراء فاسخ، فبعد الحصول على رخصة البناء يجب على صاحب الامتياز أن يشرع في إنجاز المؤسسة الحموية في أجل 1 سنة من تاريخ الحصول على رخصة البناء.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 69-07 المعدل و المتمم ، نفس المصدر، ص 9.

² مرسوم تنفيذي رقم 69-07 المعدل و المتمم ، مصدر سابق، ص 10.

³ مرسوم تنفيذي رقم 69-07 المعدل و المتمم ، نفس المصدر، ص 10.

أما بالنسبة للإتاوة التي يدفعها صاحب الامتياز فتتكون من فرعين يحددتهما قانون المالية¹، فالأولى يدفعها إلى صندوق مفتشية الأملاك الوطنية المختصة إقليمياً، والثانية تتمثل في الضرائب و التكاليف الناتجة عن استغلال الامتياز.

يجب الإشارة أن السلطة المانحة تتمتع بسلطات تتمثل في سلطة الرقابة، و سلطة توقيع جزاءات، سلطة التعديل، و الفسخ، و التوقيف المؤقت لحين تنفيذ الشروط أو التوقيف السابق للفسخ ثم السحب لعقد الامتياز، و تملك الإدارة حق رفض طلب الامتياز المعلن .

ثانياً: عقد استغلال العقار السياحي الوقفي .

إن التساؤل الذي يبرز خلال دراستنا للطبيعة القانونية للعقار السياحي هو العقار السياحي الوقفي الذي يتشابه مع العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية من حيث عدم قابلية التنازل و التصرف، فهما يقبلان فقط الاستغلال عن طريق الرخص.

فالهدف من هذه العقود هو ضمان تامين هذه الأملاك و تنميتها وفقاً لإرادة الواقف و طبقاً لمقاصد الشريعة الإسلامية في مجال الأوقاف و التشريع المعمول بهما، و المقصود هنا أنه لا يمكن استغلال هذا العقار السياحي في أنشطة سياحية تخالف أحكام الشريعة الإسلامية و إرادة الواقف و نعتبر هذا القيد، إجراء حمائي للحيلولة دون تغيير الوجهة النفعية للعقار السياحي الوقفي، و جاء في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 213-18² أن أحكام هذا المرسوم تسري على الأملاك الوقفية العقارية سواء مبنية أو غير مبنية الواقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير تماشياً مع ما هو محدد في أدوات التهيئة و التعمير و الموجهة للاستثمار، فأحكام هذا المرسوم تسري على الأملاك الوقفية العامة فقط و استثنى الأملاك الوقفية الخاصة و الأملاك الوقفية العامة الفلاحية³، فالعقارات الوقفية القابلة للاستثمار فيها تتمثل في الأراضي غير المبنية و العقارات المبنية، و العقارات المبنية التي تحتاج إعادة تهيئتها أو توسعتها أو إدخال تحسين عليها، أو ترميمها.

¹مرسوم تنفيذي رقم 69-07 المعدل و المتمم، دفتر الشروط النموذجي الملحق، نفس المصدر، ص14.

²مرسوم تنفيذي رقم 213-18 مؤرخ في 09 ذي الحجة 1439 الموافق 2018/08/20 محدد شروط و كفايات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 52، صادرة في 2018/08/29، ص8.

³جمال بوشنافة و ياسين لمعيري، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مجلة العلوم القانونية و السياسية، جامعة الوادي، المجلد 10، العدد 02، سبتمبر 2019، ص1488.

فالسطة الممثلة في وزير الأوقاف هي المخولة قانونا لإبرام عقد استغلال الوقف العام السياحي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، و يكون الاستغلال عن طريق تقديم عروض وفق دفتر شروط نموذجي، توضع على مستوى لجنة ولائية لفتح و تقييم العروض، و تفتح المنافسة لاختيار أحسن مشروع لفائدة الوقف كقاعدة عامة أو عن طريق التراضي دون منافسة.

أما فيما يخص مدة العقد فقد حددها المشرع في 15 سنة كحد أدنى و 30 سنة كحد أقصى، و تتوج بواسطة عقد إداري يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري.

ثالثا: عقد البوت B.O.T كاسلوب مشابه لعقد الامتياز.

عقد البوت هو مصطلح انجليزي مركب من كلمة بناء، تشغيل، نقل ملكية، و هو مشابه لنظام الامتياز على المرافق العامة، فهو عقد إداري حديث النشأة، اتجهت الجزائر إلى الأخذ به بموجب التعديل الجديد لقانون الأملاك الوطنية لتفعيل دور القطاع الخاص في التنمية¹، فهو عقد يخضع لقواعد إبرام العقود الإدارية بالمزايدة أو التراضي، يبرم بين الدولة و إحدى الشركات الوطنية أو الأجنبية للقيام بإنشاء مشاريع ضخمة ذات رأسمال ضخمة و تشغيلها مدة من الزمن بتمويلها الخاص، بحيث تقوم هذه الأخيرة باستغلالها تجاريا خلال مدة العقد لاسترداد تكاليف الانجاز و تحقيق أرباح مناسبة جراء استغلال المشروع، ثم تقوم بنقل ملكيتها للدولة بعد انتهاء مدة العقد، و قد يكون نقل الملكية بعوض أو بدون عوض حسب ما اتفق عليه في العقد.

فعقد البوت يدل على المشاريع التي تمنحها الدولة عن طريق الامتياز إلى القطاع الخاص بهدف بناء و تشغيل مرفق عام دون تحمل الدولة أعباء هذا التمويل ثم تعود ملكيته للدولة بعد نهاية العقد و هذا حسب نص المادة 64 مكرر من قانون رقم 08-14 المعدل و المتمم لقانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية².

و قد نجد صوره في المشروعات السياحية التي تحتاج تمويل أجنبي ضخمة مثل إنشاء الفنادق و مدن الترفيه، و يتجلى من الواقع العملي أن أغلب العقود التي تبرمها الجزائر مع المؤسسات الأجنبية بصيغة الإنشاء و التشغيل، قد تكون بأسلوب عقد البوت، و هذا ما قد نستشفه من السياق بإبرام اتفاقية بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و شركة المشروع الاسبانية تتعهد بإنجاز مصنع تحلية مياه البحر في سكيكدة، و في

¹ بومزير باديس، عقود البوت و تطبيقاتها في الجزائر، مجلة العلوم الانسانية، جامعة قسنطينة 1، المجلد 32، العدد 2، جوان 2021، ص 97.

² قانون رقم 14-08 يعدل و يتمم قانون رقم 90-30، مصدر سابق، ص 15.

نفس الإطار إنجاز محطة تحلية مياه البحر و إنتاج الكهرباء بوهراڻ، بعقد مبرم بين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و بشراكة جزائرية و جنوب افريقية لمدة 30 سنة بتمويل بلغ 95 بالمئة من طرف الشركة الجنوب الافريقية، بحيث تمت اتفاقية الاستثمار بأسلوب البوت¹.

المطلب الثالث : منح عقد الامتياز وآثاره

من أجل الاستفادة من عقار سياحي في إطار عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل وضع المشرع جملة من الضوابط و الإجراءات و كفاءات منح العقار السياحي و ما تخلفه من آثار في إطار عقد الامتياز و التي نص عليها صراحة في قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 و قانون رقم 23-17 المحدد لشروط و كفاءات منح العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية.

فقسمنا هذا المطلب إلى فرعين، (الفرع الأول) إجراءات منح عقد الامتياز ، (الفرع الثاني) آثار عقد الامتياز.

الفرع الأول : إجراءات منح عقد الامتياز.

إن عقد الامتياز يرفق بدفتر الشروط الذي يحدد برنامج الاستثمار و لهذا وجب التفرقة بين عقد امتياز خاص باستغلال الأملاك الوطنية العمومية الغير قابل للتحويل إلى تنازل و عقد الامتياز الخاص بالأملاك الوطنية الخاصة بالدولة القابلة للتحويل إلى تنازل الذي سنكتفي به في دراستنا لأنه الوسيلة الوحيدة للاستفادة من عقار اقتصادي موجه للاستثمار، بحيث تمر عملية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بمراحل، والتي نصت عليها المادة 6 لغاية المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487² ونذكرها بالترتيب:

أولاً: تحديد العقار الاقتصادي القابل للاستثمار.

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بجرد الأملاك الخاصة للدولة الموجهة للاستثمار و المهينة من طرف الوكالة الوطنية للعقار السياحي وهذا بالنسبة للعقار السياحي .

ثانياً: التشاور مع الولاية.

¹ بومزير باديس، عقود البوت و تطبيقاتها في الجزائر، مرجع سابق، ص 106.

² مرسوم تنفيذي رقم 23-487، مصدر سابق، صفحة من 10 إلى 12.

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالتشاور مع الولاية قصد ضبط قائمة الاستثمارات ذات الأولوية.

ثالثا: وضع المعلومات الخاصة بالوفرة العقارية على المنصة الرقمية.

يجب على الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وضع بنك معلومات خاص بالعقار الاقتصادي القابل لمنح الامتياز عليه و تتمثل في موقع العقار و مساحته و وضعيته اتجاه أدوات التعمير و يجب تحيين هذه المعلومات كلما اقتضت الضرورة.¹

رابعا: التسجيل في المنصة الرقمية للمستثمر.

أصبح يحق لكل شخص طبيعي أو معنوي، وطني أو أجنبي، مقيم أو غير مقيم، أن يتقدم بطلب للاستفادة من العقار السياحي المتواجد في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية الموجه للاستثمار، متى توافرت فيه الشروط و يتم أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر المنصة الرقمية المستحدثة المسماة "المنصة الرقمية للمستثمر"².

بحيث نصت المواد 6 و 7 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 بأنه يجب أن تتم العملية من خلال التسجيل الأولي في المنصة الرقمية التي تتوفر على بنك معلومات حول العقارات المتوفرة و موقعها الجغرافي و قد اعتبر المشرع المنصة الرقمية هي الوسيلة الوحيدة للتسجيل، ثم تتم المعالجة الأولية الآلية للمعلومات المدخلة من طرف المترشح لمعرفة ما إن تم قبول مشروعه، و بعد قبول مشروعه، يقوم بتأكيد اختياره مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية، ثم تتم المعالجة النهائية بطريقة رقمية كذلك عن طريق شبكة تقييم المذكورة في الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 23-487³ ثم الرد عليها من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار خلال مدة لا تتجاوز 15 يوما من تاريخ انتهاء مدة الطلب، ثم يعد مقرر مؤقت وفق النموذج المرفق بالملحق الثاني بهذا المرسوم⁴، إلا أنه لا يكون هذا المقرر نهائيا إلا بعد انقضاء أجل الطعن المنصوص عليه في

1 عمارة حاتم – بن صالحية صابر ، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل قانون رقم 23-17، مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية، المركز الجامعي آفلو، العدد 03، المجلد 07، سنة 2024، ص 237-252.

2 موقع المنصة الرقمية للمستثمر <https://invest.gov.dz/> اطلع عليه بتاريخ 2025/02/23 على الساعة 19:32 .

3 مرسوم تنفيذي رقم 23-487، الملحق الأول شبكة التقييم، مصدر سابق، ص 13.

4 مرسوم تنفيذي رقم 23-487 الملحق الثاني، مقرر منح مؤقت، نفس المصدر، ص 14 و 15.

المرسوم الرئاسي 22-296 المؤرخ في 7 صفر 1444 الموافق ل 2022/09/04، مع وجوب إعلام المستثمرين اللذين تم رفض طلبهم أثناء إعداد المقرر المؤقت¹.

خامسا: الاكتتاب في دفتر الشروط.

كما ذكرنا سابقا أنه تتم دعوة المستثمر المستفيد من طرف الشباك الوحيد للاكتتاب في دفتر الشروط، و بعد الإمضاء على دفتر الشروط، يعلن مستفيدا مؤقتا، لغاية انقضاء مدة الطعن المقررة في التنظيم الساري العمل به أو تبليغ قرار اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار، ثم يعد عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا طبقا للنموذج المرفق بالملحق الرابع بهذا المرسوم²، ثم يلزم المستفيد بمباشرة أشغال إنجاز المشروع الاستثماري في أجل أقصاه 6 أشهر ابتداء من الحصول على رخصة البناء.

بحيث تتم مراقبة تنفيذ المشروع منذ إنشائه لغاية مرحلة الاستغلال من خلال البيانات المقدمة من طرف إدارات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والإدارات الممثلة على مستوى الشباك الوحيد و الخدمات الجمركية و الضرائب و المصالح الإدارية الأخرى ذات صلة.

عند تحرير العقد الإداري، يتم إرسال العقد الإداري لدى مصالح الضرائب قصد تسجيله ليودع بعدها لدى المحافظة العقارية التي يقع العقار بدائرة اختصاصها لتقوم بإجراءات الشهر العقاري للعقد حتى يرتب آثارا قانونية.

سادسا: تحويل عقد الامتياز إلى عقد تنازل.

بعد توفر الشروط يمكن أن يتم تحويل صيغة منح العقار الاقتصادي من الامتياز بالتراضي إلى تنازل بطلب من المستثمر المستفيد من الامتياز و نذكرها كالتالي :

- تقديم طلب من المستفيد.
- التحقيق الفعلي للمشروع وفقا لدفتر الأعباء مع الحصول على شهادة المطابقة و إثبات الدخول في الاستغلال.
- قيام المستفيد برفع الرهن العقاري.
- تجسيد عملية التحويل في أجل لا يتجاوز 03 أشهر.

1 مرسوم تنفيذي رقم 23-487، نفس المصدر، ص 10.

2 مرسوم تنفيذي رقم 23-487، الملحق الرابع، دفتر الشروط النموذجي، مصدر سابق، ص 18 إلى 23.

- تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتسليم ملف التحويل إلى مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا حيث تقوم هذه الأخيرة بإعداد عقد التنازل في أجل 15 يوم من تاريخ تسلم الملف.

الفرع الثاني : آثار عقد الامتياز

تترتب عن عقد الامتياز آثار على كلا المتعاقدين، تنقسم إلى حقوق و التزامات تتوزع على الطرفين.

أولا : حقوق و التزامات صاحب الامتياز:

تتمثل هذه الحقوق و الواجبات كالآتي:

أ)التزامات صاحب الامتياز:

و قد نصت عليها المادة 15 من قانون رقم 17-23¹ و سنذكرها كالآتي:

- يلتزم صاحب الامتياز بطلب رخصة البناء في أجل 3 أشهر ابتداء من تاريخ تحرير عقد الامتياز لأن أجل المشروع يبدأ من تاريخ الحصول على رخصة البناء .
- يلتزم المستفيد باحترام قواعد مخطط التهيئة السياحية و قواعد التعمير.
- يلتزم صاحب الامتياز بتسديد إتاوة الإيجار السنوية المحددة لدى صندوق قابض أملاك الدولة المختصة إقليميا في أجل أقصاه 15 يوم، ابتداء من تاريخ تسلم الأمر بالدفع المبلغ له و هذا ما نصت عليه المادة 19 من دفتر الشروط النموذجي الملحق الرابع للمرسوم التنفيذي رقم 23-487²،
- يتحمل صاحب الامتياز الضرائب و الرسوم و المصاريف الأخرى الناتجة عن الامتياز التي يستفيد فيها من إعفاء في إطار المزايا الممنوحة في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما.
- مسؤولية صاحب الامتياز عن كل الأضرار التي تلحق بالغير بسبب الامتياز، و يلتزم بإبرام كل عقود التأمين المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما.
- يلتزم صاحب الامتياز على تنفيذ العقد شخصيا.
- يلزم المستفيد باحترام المدة الزمنية لتنفيذ المشروع.

¹ قانون رقم 17-23، مصدر سابق، ص8.

² مرسوم تنفيذي رقم 23-487، الملحق الرابع دفتر الشروط النموذجي، يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية، مصدر سابق، ص18.

(ب) حقوق صاحب الامتياز.

- ينشأ لصاحب الامتياز حق الاستغلال و المقصود به سلطة استثمار الشيء و الحصول على ثماره و منتجاته و له حق الاستغلال الحر للأرض و الأملاك السطحية الموضوعة تحت تصرفه.
- توريث حق الامتياز .
- الحق في تجديد و إنهاء عقد الامتياز و يمنح حق الامتياز لمدة أقصاها 33 سنة قابلة للتجديد ومن ثم يحق للمستثمر الاستفادة من حق الاستغلال لمدة 33 سنة أخرى.
- الحق في الحصول على رخصة البناء، أو رخصة الهدم.
- الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه كضمان للقروض البنكية.
- يمكن للمستثمر صاحب الامتياز إنهاء عقد الامتياز برغبته و قبل انتهاء مدته.
- الحق في تأجير الامتياز أو التخلي عنه بعد إتمام المشروع الاستثماري.
- حق طلب تحويل الامتياز إلى تنازل.

ثانيا : سلطات و التزامات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار :

تعتبر الدولة الطرف الأول في عقد الامتياز بصفتها المالكة للأموال العقارية فهي مكلفة بحقوق و التزامات تقع عليها و نذكر منها.

(أ) سلطات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

1-سلطة الرقابة والإشراف:

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمتابعة و مراقبة المستثمر المستفيد إلى غاية انجاز المشروع، و تتمثل هذه السلطة في المعاينة الميدانية لموقع المشروع و متابعة مدى تقدم الأشغال و احترام الآجال و مدى الاستعمال الحسن للعقار السياحي و احترام المستثمر لقواعد التعمير و معايير البيئة.

2-الحق في ممارسة الشفعة:

بتمسك الدولة بحق الرقبة، يسمح لها بممارسة حق الشفعة بنص المادة 795 من القانون المدني لكن طبيعتها إدارية لأن المستفيد هو شخص يتمتع بصفة الشخص المعنوي العام كالدولة و الولاية و البلدية و المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية و تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المحدد لمكونات

العقار الاقتصادي التابع لأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز¹ ، على أن الدولة يحق لها ممارسة حق الشفعة على كل ملك عقاري خاضع للقانون الخاص قابل لاحتضان مشروع استثماري متواجد داخل المساحات و المناطق المهيئة المتواجدة في مناطق التوسع و المواقع السياحية و تقوم بهذا الدور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، و تباشر حقها على العقارات و البناءات المتواجدة داخل منطقة التوسع السياحي و تكون موضوع نقل بعوض حيث يلتزم الموثقين بتبليغ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بصفة دورية بكل العمليات المنصبة على الأملاك العقارية الممنوحة بعقد امتياز متنازل عنه و كذلك الأملاك العقارية الخاصة القابلة لاستقبال مشاريع و المتواجدة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية و القابلة أن تكون موضوع ممارسة حق الشفعة.

3- سلطة الفسخ :

قد تلجأ الإدارة المعنية بمنح الامتياز إلى سلطة الفسخ، فقد تمارسه الإدارة المعنية بمنح الامتياز بصفة انفرادية في حالة مخالفة المستفيد لبنود و شروط العقد أو بسبب تغيير وجهة الملك العقاري لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط و هذا بدون موافقة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و كل إدراج لنشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و كذلك يتم الفسخ بصفة انفرادية في حالة عدم إتمام المشروع و المماطلة في انجازه و التأجير بكل أصنافه خلال مدة الانجاز أو التنازل عن حقه في الامتياز و التنازل عن الأسهم أو حصص اجتماعية مملوكة في شركة مستفيدة من منح امتياز عقار اقتصادي، إلا بعد دخول المشروع حيز الاستغلال و ذلك طبقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، و قد يكون الفسخ باتفاق الطرفين.

ب) التزامات الدولة:

1- إعداد عقد الامتياز وتسليمه :

الدولة ملزمة بإعداد العقود الأصلية و الذي يتم إعداده من طرف إدارة أملاك الدولة ، و لما كان عقد الامتياز من العقود الزمنية المحدد بمدة أقصاها 33 سنة قابلة للتجديد، فلا يحق للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

¹ مرسوم تنفيذي رقم 23-486 مصدر سابق، ص 8.

المماثلة بطلب إعداد عقد الامتياز أو التحويل إلى تنازل متى استوفى الشروط التي نص عليها دفتر الشروط النموذجي¹.

2-التعويض عند نهاية عقد الامتياز:

يمنح عقد الامتياز لمدة أقصاها 33 سنة قابلة للتجديد، و من ثم فإن هذا العقد قد ينتهي إما بانقضاء المدة في حالة عدم التجديد أو بطلب من صاحب الامتياز قبل انقضاء مدته القانونية، أو في حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته و يترتب عنه نهاية حق الامتياز و تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة على استرجاع الأراضي و الأملاك السطحية المتصلة بها و لضمان حق المستثمر صاحب الامتياز من تعسف الإدارة في مبلغ التعويض أعطى المشرع لصاحب الامتياز الحق في الطعن في مبلغ التعويض أمام الجهات القضائية المختصة.

المبحث الثاني : الضمانات و التحفيزات المقررة للمستفيد من عقد الامتياز.

لقد أقر المشرع في قانون الاستثمار الجديد 22-18 ضمانات و تحفيزات من أجل تشجيع الاستثمار و ترسيخ حرية الاستثمار الشفافية و المساواة في التعامل.

و لهذا ارتأينا في دراستنا أن نقسم المبحث إلى، (المطلب الأول) الضمانات القانونية المقررة للمستفيد من عقد الامتياز و في (المطلب الثاني) التحفيزات المقررة للمستفيد من عقد الامتياز، و في (المطلب الثالث) الضمانات القضائية لحل منازعات الاستثمار.

المطلب الأول : الضمانات القانونية المقررة للمستفيد من عقد الامتياز.

أهم شيء قد يبحث عنه المستثمر سواءً وطنياً أو أجنبياً هو الاستقرار و الثبات التشريعي لقانون الاستثمار و هذا ما أكدته رئيس الجمهورية عبد المجيد تبون في كلم من مرة أن الاستقرار القانوني و الإداري للاستثمار عامل مهم لجلب الاستثمارات و رؤوس الأموال و كذلك الوسائل الكفيلة بتحقيق أمان قانوني للمستثمر.

¹مرسوم التنفيذي رقم 23-487، دفتر الشروط النموذجي الملحق الرابع يحدد البنود و الشروط المطبقة على منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل، مصدر سابق، ص 18.

سنعرض في (الفرع الأول) الضمانات الإدارية، و في (الفرع الثاني) ضمان ضد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

الفرع الأول : الضمانات الإدارية.

لقد نص قانون الاستثمار الجزائري جملة ضمانات كفيلة بجذب الاستثمارات و تتمثل في الضمانات غير مالية و ضمانات مالية و ضمانات اتفاقية، سنورد هذه الضمانات كالتالي:

أولاً: ضمان الاستقرار التشريعي.

إن الاستقرار عامل مهم من عوامل جذب الاستثمارات، و يمنح ثقة للمستثمر و هذا ما سعى إليه قانون الاستثمار رقم 18-22 الذي أعطى ضمان و تعهد بعدم تعديل أو إلغاء القانون الواجب التطبيق على الاستثمار، يعني هذا تعطيل حق الدولة في ممارسة مهامها التشريعية مؤقتاً، و الاستقرار التشريعي قد يقصد به قانون الاستثمار و قد يقصد به جميع القوانين التي تتداخل معه كقانون الضرائب و البنوك و قانون الأملاك الوطنية .

يرى المنتقدين أنه مبدأ قلص سيادة الدولة التشريعية، إلا أن المؤيدين يرون أنه مطبق في كثير من الدول التي تبحث عن استثمارات سواء وطنية أو أجنبية، لأنه يمنح للمستثمر الطمأنينة و عدم إرهابه بالتغيير المستمر، في هذا المجال نصت المادة 13 من قانون الاستثمار رقم 18-22 على أنه لا تسري الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون التي قد تطرأ على الاستثمار المنجز إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة¹، و هنا نفهم أن المشرع أعطى الخيار للمستثمر بين القانون القديم الذي أنجز المشروع تحت أحكامه و القانون الجديد الطارئ، فتبقى للمستثمر بالبحث عن القانون الأصح له، و هذه الضمانة لها علاقة بثبات شروط و اجراءات منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

ثانياً: ضمان الامتياز العقاري.

لقد عانى المستثمرون من مشكل وفرة العقار و سهولة الوصول إليه و كذلك دخول وسطاء و دخلاء على قطاع الاستثمار من أجل نهب العقار الاقتصادي و توجيهه إلى أغراض أخرى و هذا ما دفع المشرع إلى

1 قانون رقم 18-22 مؤرخ في 25 ذي الحجة 1443 الموافق ل 2022/07/24، يتعلق بالاستثمار، ج ر عدد 50 صادرة في 2022/07/28، ص 7.

تنظيم عملية منح العقار طبقا لنص المادة 06 فقرة 2 من قانون رقم 18-22، بأنه تمنح الأراضي من طرف الهيئات المكلفة بالعقار، طبقا للشروط المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما¹

ثالثا: ضمان الملكية الفكرية.

من الضمانات الجديدة التي جاء بها قانون الاستثمار الجديد رقم 18-22 هو ضمان الملكية الفكرية التي نص عليها في المادة 09 بشقيها المتعلقة بحقوق المؤلف و الحقوق المجاورة و الملكية الصناعية و العلامات التجارية² و هذا يعد دعما قويا لاقتصاد المعرفة في الجزائر.

رابعا: ضمان الجدية في دراسة الطعن.

لقد أكد قانون الاستثمار الجديد رقم 18-22 هذه الضمانة عند استحداث لجنة وطنية عليا رفيعة المستوى توضع لدى رئاسة الجمهورية تضم قضاة و خبراء اقتصاديين و ماليين ، تقوم هذه اللجنة بالفصل في الشكاوي و الطعون المقدمة من قبل المستثمر و التبليغ عن أي غبن و يجب البت فيها في أجل لا يتجاوز شهر، و هذا ما نصت عليه المادة 11 من هذا القانون³، بحيث تم تحديد تشكيلة اللجنة و سيرها و كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق المرسوم الرئاسي رقم 296-22 الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار و سيرها⁴.

خامسا: ضمان حرية تحويل رؤوس الأموال و العائدات الناجمة عن الاستثمار.

لقد نصت المادة 08 من قانون الاستثمار رقم 18-22 على أن الدولة تضمن تحويل الرأسمال المستثمر و العائدات الناجمة عنه⁵، و يتمثل هذا الرأسمال الخارجي كحوص نقدية مستوردة عن الطريق المصرفي يسعرها البنك الوطني الجزائري و يتم التنازل عنها لصالحه و كذلك الحصص العينية المنجزة حسب الأشكال المنصوص عليها التي مصدرها خارجي، و كذلك المداخيل الحقيقية الصافية الناتجة عن التنازل و تصفية الاستثمارات الأجنبية حتى و لو كان مبلغها فوق الرأسمال المستثمر في البداية ، و تعتبر هذه الخطوة مهمة في

¹ قانون رقم 18-22، مصدر سابق، ص.6.

² قانون رقم 18-22، نفس المصدر، ص.6

³ قانون رقم 18-22، نفس المصدر ، ص.6.

⁴ مرسوم رئاسي رقم 296-22 مؤرخ في 7 صفر 1444 موافق ل 2022/09/04، يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار و

سيرها، ج ر عدد 60 صادرة في 2022/09/18، ص.4.

⁵ قانون رقم 18-22، مصدر سابق، ص.6.

تاريخ تشريع الاستثمار و التحول من دولة متدخلة و متخوفة من كل ما هو أجنبي إلى دولة لها ثقة في تنافسيتها و مؤسساتها و مرافقة للاستثمار خاصة الذي يقدم إضافة للاقتصاد الوطني .

سادسا: الإعفاء من بعض إجراءات التجارة الخارجية وإجراءات التوطين البنكي.

نصت المادة 7 من هذا القانون رقم 18-22 على إعفاء المستثمر كحماية له من بعض الإجراءات الإلزامية المكرسة في مجال التجارة الخارجية، المتعلقة التصدير و الاستيراد و التوطين البنكي و الإجراءات المتعلقة به¹.

سابعا: الضمانات الاتفاقية.

يقصد بها إبرام الدولة اتفاقية مع دولة كاتفاقية ثنائية أو مع دول كاتفاقية جماعية من أجل حماية الاستثمارات التي يمثلها رعاياها في تلك الدولة الموقعة، و تكون في شكل التزامات تعاقدية بحيث لا يمكن تعديلها أو إلغائها من جانب واحد و ضمان عدم تطبيق القانون الوطني و احترام بنود تلك الاتفاقية في حالة النزاع، و من أمثلتها الاتفاقية نيويورك لسنة 1958 للمركز الدولي لتسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات بين الدول و رعايا الدول الأخرى و لجنة الأمم المتحدة للقانون التجاري الدولي هذه الاتفاقيات تمكن المستثمر الاجنبي من اللجوء إلى التحكيم الدولي كبديل للتحكيم الداخلي².

الفرع الثاني: ضمان ضد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

لقد نص قانون الاستثمار السابق رقم 09-16 في مادته 23 على أنه لا يمكن نزع الملكية إلا في الحالات المنصوص عليها قانونا مع ضمان تعويض عادل و منصف³، إلا أنه في القانون الجديد رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار فقد نص في مادته 10 أنه لا يمكن أن يكون محل تسخير، الاستثمار المنجز إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون و يترتب عليه تعويض عادل و منصف⁴، فالملاحظ هنا أن المشرع كرس ضمان عدم نزع الملكية

¹ قانون رقم 18-22 ، مصدر سابق، ص 6.

² محمد عيساوي، اختصاص المركز الدولي CIRD في حل منازعات الاستثمار الأجنبي في الجزائر عن طريق التحكيم، مجلة العلوم القانونية و السياسية، جامعة الوادي، المجلد 10، العدد 3، سنة 2019 ، ص 275.

³ قانون رقم 09-16 مؤرخ في 29 شوال 1437 الموافق ل 2016/08/03 المتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46 صادرة في 2016/08/03، ص 22.

⁴ قانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار، مصدر سابق، ص 6.

فقد حذف هذا الإجراء و أبقى على التسخير و تظهر أوجه التسخير في حالات الكوارث و الحالات الاستثنائية و ظهر هذا جليا في جائحة كورونا عند تسخير الفنادق كمراكز حجر صحي.

يرى الفقهاء في التسخير أنه إجراء مغاير لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة و يعرف بعض الفقهاء التسخير هو حق السلطة الإدارية في حيازة العقارات المملوكة ملكية خاصة بصفة مؤقتة تحقيقا للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، و يكون في حالات الضرورة الملحة و عدم كفاية وسائل الدولة في مجابهة هذه الظروف و كذلك ما تضمنه مشروع قانون التعبئة العامة على أنه يحق لوزير الدفاع تسخير الأشخاص والممتلكات و الخدمات لاحتياجات القوات المسلحة، ويستحق المسخرون تعويضاً عادلاً، مع إمكانية اللجوء للقضاء في حال النزاع كما يُمنع استخدام الممتلكات المسخرة لأغراض أخرى، كما يُمنع تصدير منتجات مرتبطة باحتياجات الجيش دون ترخيص.

فالتسخير هو إجراء إداري تلجأ إليه السلطة الإدارية في إطار ممارستها سلطة الضبط الإداري و يمكن إيجاد الأساس القانوني للحالات التي تلجأ إليها السلطة العامة لإجراءات التسخير في قوانين متفرقة مثل القانون المدني في المادة 679 و قانون البلدية في المادة 91، و لكن لاتخاذ قرار التسخير شروط منها مثل في حالة عدم الكفاية، و يكون الهدف تحقيق المصلحة العامة، و هنا يجب التذكير أن قرار التسخير هو قرار إداري يخضع في أحكامه للنظرية العامة للقرارات الإدارية، فيشترط فيه الشكلية أن يكون مكتوبا و صادر عن السلطة المختصة و الإشارة إلى طبيعة و مدة التسخير و قيمة التعويض المقرر حسب أحكام المادة 680 من القانون المدني المعدل و المتمم¹ و يمكن اعتبار جائحة كوفيد حالة من الحالات التي تلجأ إليها السلطة لتسخير العقار و المنقول الخاص، لا سيما الفنادق و الهياكل المعدة لاستقبال الأشخاص التي استعملت من أجل الحجر الصحي للقادمين من الخارج، فقد عمدت السلطة على تسخير الممتلكات و الأشخاص، و يجب الإشارة أن التسخير يختلف عن نزع الملكية، في أن التسخير مقيد بمدة معينة قصد الحيازة و الاستغلال المؤقت من أجل المنفعة العامة لفائدة السلطة التي صدر عنها قرار التسخير، فالهدف ليس التملك مثل إجراء نزع الملكية بل الهدف هو وضعها رهن الخدمة العمومية لمجابهة الحالات الطارئة، إذ بالرجوع للمادة 681 مكرر¹ من القانون المدني² أنه يتعين جرد الممتلكات مسبقا و عند إرجاعها و حمايتها.

¹ عثمان بوشكيوة، إجراء التسخير الإداري للوقاية من جائحة كورونا كوفيد-19، في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 10، العدد 1، سنة 2023، ص 772.

² قانون رقم 14-88 يعدل و يتمم الأمر 58-75، مصدر سابق، ص 751.

يعتبر الكثير من المختصين في مجال الاستثمار أن التخلي عن إجراء نزع الملكية و استبداله بإجراء التسخير هو مطمئن للمستثمرين و خطوة مهمة لتشجيع الاستثمار .

المطلب الثاني : التحفيزات المقررة للمستفيد من عقد الامتياز.

إن نظام التحفيزات من أهم محددات الاستقطاب الاستثماري، و لقد عملت الجزائر على توفير مناخ محفز للاستثمار فنلاحظ أنه غير مصطلح مزايا بمصطلح أنظمة تحفيزية، و كذلك أدرج نظام خاص بالقطاعات و التي سنوردها بالترتيب .

قسمنا المطلب إلى، (الفرع الأول) التحفيزات في نظام المناطق، (الفرع الثاني) التحفيزات في نظام القطاعات، (الفرع الثالث) التحفيزات في نظام الاستثمارات المهيكلية، (الفرع الرابع) التحفيزات خارج نطاق النظام التحفيزي.

الفرع الأول: التحفيزات في نظام المناطق.

يقصد بها المناطق المحرومة أو المناطق المهيأة للتنمية، و تتمتع بإمكانيات بشرية و طبيعية و مادية، لهذا منح المشرع العديد من الحوافز و الإعفاءات الاستثمارية التي تنجز في المناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة، و يتم تحديد هذه المناطق وفقا لعدة معايير اجتماعية و اقتصادية و مالية، و تطبيقا لأحكام المادتين 28 و 29 من قانون الاستثمار رقم 22-18 فالمشاريع المنجزة في هذه المناطق تستفيد من مزايا مرحلة الانجاز و في مرحلة الاستغلال منح امتيازات أكبر و لمدة تتراوح بين 5 و 10 سنوات، مثل الإعفاءات من الضريبة على أرباح الشركات و الإعفاء من الرسم على النشاط المهني¹، و هذا ما يثبت جدية الدولة في دعم الاستثمار سواء وطني أو أجنبي لبعث عجلة التنمية في هذه المناطق المغبونة خاصة الهضاب العليا و الجنوب و المواقع التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة و المواقع التي تمتلك إمكانات من الموارد الطبيعية القابلة للتثمين و التي تعاني من نفور الاستثمار فيها و هذا ما دفع المشرع ليجعل هذه المناطق مناطق جذب استثماري لخلق توازن تنموي في الوطن، و لقد حددها المرسوم التنفيذي رقم 22-301 الخاص بتحديد قائمة المناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار² و هي التي سماها رئيس الجمهورية بمناطق الظل.

الفرع الثاني : التحفيزات في نظام القطاعات

1 قانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، مصدر سابق ، ص9.

² المرسوم التنفيذي رقم 22-301 مؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق ل 2022/09/08 يحدد قائمة المشاريع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار، ج ر العدد 60 صادرة في 2022/09/18، ص37.

لقد عوض المشرع مصطلح النشاطات ذات الامتياز بمصطلح نظام القطاعات، و كذلك وسع المشرع من القطاعات التي أصبحت 6 عوض 3، و يقصد بها في قانون رقم 22-18 المجالات التي تحظى بأولوية من قبل الدولة و التي يجب التركيز عليها للقيام بمشاريع استثمارية دون غيرها من المجالات بحكم أهميتها من الجانب المالي و الاقتصادي، مما تلعبه من دور مهم للتنمية من منظورها الشامل، و تتمثل هذه القطاعات كما وردت في المادة 26 من القانون رقم 22-18¹:

- المناجم و المحاجر .
 - الفلاحة و تربية المائيات و الصيد البحري.
 - الصناعة و الصناعة الغذائية و الصناعة الصيدلانية و البتروكيميائية.
 - الخدمات و السياحة.(لأول مرة)
 - الطاقات الجديدة و الطاقات المتجددة .
 - اقتصاد المعرفة و تكنولوجيات الإعلام و الاتصال (لأول مرة) .
- و زيادة على التحفيزات الجمركية و الجبائية، تستفيد بعنوان استثمارات القطاعات من مزايا في مرحلة الانجاز و في مرحلة الاستغلال، كالإعفاء من التعريفات الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في انجاز الاستثمار حتى الموجهة للاستعمال المستدام، كذلك الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة فيما يخص السلع و الخدمات المقتناة محليا التي تدخل في الانجاز، و الإعفاء من دفع نقل الملكية بعوض و الرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار، الإعفاء من حقوق التسجيل فيما يخص العقود التأسيسية للشركات و الزيادات في رأس المال، الإعفاء من حقوق التسجيل و الرسوم على الإشهار العقاري و مبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية و غير مبنية الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية، الإعفاء لمدة 10 سنوات من الرسم العقاري على ملكيات عقارية تدخل في إطار الاستثمار ابتداء من تاريخ الاقتناء.

أما بالنسبة للمزايا الممنوحة بعنوان مرحلة الاستغلال فتتمثل في الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركة، و الإعفاء من الرسم على النشاط المهي في مدة تتراوح من 3 إلى 5 سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال، و يجب الإشارة إلى أنه توجد أنشطة غير قابلة للاستفادة من الحوافز الموجهة لنظام القطاعات

¹ قانون رقم 22-18، مصدر سابق، ص 8.

التي حددها المرسوم التنفيذي رقم 22-300 المتعلق بتحديد قوائم النشاطات و السلع و الخدمات الغير قابلة للاستفادة من المزايا و ذلك ضمن الملحق الثاني¹.

الفرع الثالث : التحفيز في نظام الاستثمارات المهيكلية.

يقصد بها كل استثمار ذو قدرة عالية لخلق ثروة و استحداث مناصب شغل، و قادر على خلق جاذبية اقتصادية في إقليم محدد، و نتيجة لأهمية هذا النوع من الاستثمارات و مزاياه الاقتصادية في دفع عجلة الاقتصاد الوطني فقد خصه المشرع الجزائري في قانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 في المادة 31 بمزايا و أدرجه ضمن الاستثمارات المهيكلية²، فهو قابل للاستفادة من هذا النظام.

فنجد مزايا مرحلة الانجاز تتمثل في نفس مزايا بقية الأنظمة التحفيزية بالإضافة إلى إمكانية تحويل مزايا مرحلة الانجاز إلى الأطراف المتعاقدة مع المستثمر المستفيد، المكلفة بانجاز الاستثمار لحساب هذا الأخير، كما يمكن للاستثمارات المهيكلية أن تستفيد من تكفل الدولة جزئيا أو كلياً بأعمال التهيئة و المنشآت الضرورية لتجسيدها، على أساس اتفاقية تبرم بينهما، أما في مرحلة الاستغلال فتتمثل المزايا في الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركة و الإعفاء من الرسم على النشاط المني طيلة مدة الاستغلال التي حددها بـ 5 سنوات إلى 10 سنوات و هذا حسب نص المادة 31 من قانون الاستثمار رقم 22-18³.

و يشترط في هذه الاستثمارات كي تؤهل لنظام الاستثمارات المهيكلية أن تستوفي المعايير المنصوص عليها في المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 22-302⁴ و المتمثلة في مناصب العمل المباشرة التي تفوق 500 منصب عمل، و مبلغ الاستثمار يفوق 10 ملايين دينار جزائري.

الفرع الرابع : التحفيز خارج نطاق النظام التحفيزي.

يقصد بالتحفيز خارج نطاق النظام التحفيزي، المزايا الموجهة لكل الاستثمارات دون استثناء بغض النظر عن نوعها و تتمثل في المزايا المنصوص عليها في قوانين الرسوم و الضرائب و الجمارك و قوانين المالية، و

¹مرسوم تنفيذي رقم 22-300 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق لـ 2022/09/08 المتعلق بتحديد قوائم النشاطات و السلع و الخدمات الغير قابلة للاستفادة من المزايا، ج رعد 60 صادرة في 2022/09/18، ص 28.

²قانون رقم 22-18 مصدر سابق، ص 9.

³قانون رقم 22-18 ، نفس المصدر ، ص 9.

⁴المرسوم التنفيذي 22-302 مؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق لـ 2022/09/08 يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلية و كفاءات الاستفادة من مزايا الاستغلال و شبكات التقييم، ج رعد 60 صادرة في 2022/09/18، ص 45.

التي تخص كل عقود الامتياز الخارجة عن نطاق قانون الاستثمار، أو بالنسبة للاستثمارات المستفيدة من تحفيزات في برامج أخرى.

المطلب الثالث : الضمانات القضائية لحل منازعات الاستثمار.

قد تؤدي ممارسة الدولة لسلطتها في العقد بانتهاك بعض حقوق المستثمر المستفيد أو ما يراه انتهاكا لحقوقه فيحصل إلى نشوب نزاع بينه وبين الدولة، لهذا أقر المشرع آليات قضائية و تحكيمية لحل النزاعات القائمة بين الدولة و المستثمر سواء وطني أو أجنبي.

لهذا قسمنا هذا المطلب إلى، (الفرع الأول) الطعن الإداري لحل منازعات الاستثمار (الفرع الثاني) الطعن القضائي لحل منازعات الاستثمار، (الفرع الثالث) الطرق البديلة في حل منازعات الاستثمار الأجنبي.

الفرع الأول: الطعن الإداري لحل منازعات الاستثمار.

كفل المشرع الحق في اللجوء إلى ممارسة حق الطعن أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون المنشأة لدى رئاسة الجمهورية، إذ أن المادة 7 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296 المحدد لتشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار و سيرها¹ نصت على أنه يجب مسبقا على المستثمر الذي يرى أنه مغبون أو تمت عرقلة استثماره أن يقدم تظلما أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بأي وسيلة في أجل شهر 01 واحد، ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المتظلم فيه، كما يجب على المدير العام للوكالة أن يفصل في التظلم في أجل لا يتعدى 15 يوم من تاريخ تسلمه، ثم يرفع المستثمر طعنه أمام اللجنة العليا في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المتظلم فيه، و يجب أن يكون فرديا و موقعا و يتضمن اسم و لقب و عنوان و صفة الطاعن أو ممثله المفوض قانونا و مذكرة تستعرض الوقائع، و يمكن إرسال الطعن مباشرة إلى اللجنة العليا أو عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر، مصحوبا بكل الوثائق و المستندات الثبوتية طبقا لنص المادة 8 من المرسوم الرئاسي رقم 22-296²، بعدها تدعو اللجنة أطراف النزاع للاستماع إليهم، ثم يرسل رئيس اللجنة العليا نسخة من ملف الطعن إلى الهيئة المعنية للرد خلال 10 أيام من استلام الملف، ثم تصدر قرارها الذي تبلغه إلى الأطراف المعنية في أجل لا يتجاوز 8 أيام من تاريخ صدوره.

¹ المرسوم الرئاسي رقم 22-296 ، مصدر سابق، ص4.

² المرسوم الرئاسي رقم 22-296 مصدر سابق، ص4.

و تختص اللجنة العليا في مواضيع رفض منح العقار أو سحب المزايا من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار دون الإشارة إلى الطعون المقدمة ضد قرارات ممثلو الهيئات و الإدارات لدى الشبابيك الوحيدة في حالة رفض إعداد مقررات و وثائق و تراخيص المتعلقة بالمشروع الاستثماري¹.

الفرع الثاني : الطعن القضائي لحل منازعات الاستثمار.

يمكن للمستثمر أن يرفع طعنا قضائيا أما الجهات القضائية المختصة زيادة على الطعن الإداري المقدم أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون، هذا ما نصت عليه المادة 11فقرة 3 من قانون رقم 18-22².

إن اختصاص القضاء الوطني هو أصيل في حل النزاعات المتعلقة بالاستثمار التي يكون سببها المستثمر أو الدولة المضيفة للاستثمار بالنسبة للمستثمر الأجنبي ما لم توجد اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الجزائر أو اتفاق خاص مع المستثمر يقضي بوسيلة أخرى لحل النزاع و هذا ما نصت عليه المادة 12 من القانون 18-22³، وقد تنشأ منازعات ترتبط بمرحلة منح العقار السياحي، أو في مرحلة الاستغلال، فالمستثمر الوطني يمكنه اللجوء إلى القضاء الوطني لحل نزاعاته الاستثمارية وفق قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، أما المستثمر الأجنبي خول له المشرع الجزائري الحق في اللجوء إلى القضاء الوطني مثله مثل المستثمر الوطني أو اللجوء إلى الوسائل الودية لحل النزاع في حالة وجود اتفاقية ثنائية أو متعددة الأطراف مصادق عليها بين الدولة الجزائرية و دولة المستثمر الأجنبي .

ففي حالة وجود اتفاقية ثنائية أو متعددة الأطراف مصادق عليها بين الدولة الجزائرية و دولة المستثمر الأجنبي يمكنه اللجوء إلى المصالحة و التحكيم أو توافق في حالة وجود اتفاقية تنص على ذلك.

أما في حالة عدم وجود اتفاقية مع دولة المستثمر الأجنبي تقضي بإتباع وسائل بديلة، يعتبر القاضي الوطني مختص بكل المنازعات الناشئة عن تنفيذ التزامات أجنب مستثمرين على أراضي الدولة المضيفة.

إلا أنه يجب التمييز بين نشوب نزاع قبل التعاقد و بعد التعاقد، فعندما يسعى المستثمر الأجنبي لإبرام اتفاق مع الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار قد ينشأ خلاف يؤدي إلى نزاع، فالجهة القضائية المختصة في

¹ لوط صافية، دور اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار في حماية حقوق المستثمرين، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية،

المركز الجامعي بربكة ، سنة 2023، ص 493.

² قانون رقم 18-22 ، مصدر سابق، ص 7.

³ قانون رقم 18-22 ، نفس المصدر، ص 7.

النظر في الطعون هي القضاء الإداري طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية¹، و تفسير ذلك أن الدولة تبقى محتفظة بكامل امتيازاتها، فالمستثمر هنا يتعامل مع الدولة الممثلة بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، أما بعد التعاقد فأى نزاع يتعلق بالعقد أو العقار يؤول الاختصاص للقضاء العادي، بالإضافة إلى المنازعات المتعلقة بالإخلال بتنفيذ الالتزامات.

الفرع الثالث : الطرق البديلة في حل منازعات الاستثمار الأجنبي.

لقد أدرج المشرع الجزائري الوسائل البديلة لفض المنازعات المتعلقة بالمستثمر الأجنبي بطريقة ودية، التي أصبحت وسيلة مرغوبة من قبل المستثمرين لما تتميز به من سرعة في التسوية و من شأنها المحافظة على العلاقة الودية بين الأطراف و نظرا لطول الإجراءات القضائية و تعقيداتها و تكاليفها المالية و نجد التحكيم و الوساطة و المصالحة من الآليات البديلة لهذه الإجراءات القضائية من أجل حل النزاعات و التي تم ذكرها في المادة 12 من قانون رقم 18-22² كالتالي :

أولا: التحكيم آلية بديلة في منازعات الاستثمارات الأجنبية .

يسمى أيضا بتحكيم الاستثمار و يتم اللجوء إلى التحكيم كشرط، في حالة المنازعات الاستثمارية ذات العنصر الأجنبي، و يعني هذا أن الطرف المستثمر المستفيد من عقد الاستثمار يكون أجنبي عن الدولة المضيفة، ينتمي للدولة التي أبرمت اتفاقية ثنائية أو متعددة الأطراف مع الجزائر تتعلق بالتحكيم و هذا ما نص عليه مضمون نفس المادة، و باستقراءها يظهر لنا أنه قد استبعد المشرع الجزائري، المستثمر الوطني من آلية التحكيم، و هذا ما كرسته المادة 1006 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية³، و كذلك أن التحكيم هو استثناء و أن حل الخلافات يتم بالأطر القضائية كمبدأ عام.

و بدورهم فقهاء القانون الجزائري عرفوا التحكيم على أنه آلية لحل المسائل المتعلقة بين طرفين، بتحديد طرف أو أطراف آخرين يستمدون سلطتهم من اتفاق خاص و يحكمون بناء على ذلك الاتفاق دون أن يكونوا مكلفين من طرف الدولة، أما الأستاذ لزهري بن سعيد فيعرفه على أنه نظام قضائي خاص، يختار فيه الأطراف و بإرادتهم قضاتهم، بموجب اتفاق مكتوب، مهمة الفصل في النزاعات التي تنشأ بينهم، وفقا لمبادئ و

¹ قانون رقم 09-08 مؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر، عدد 21 صادرة في 2008/04/23، ص 75.

² قانون رقم 18-22، مصدر سابق، ص 7.

³ قانون رقم 09-08، مصدر سابق، ص 90.

أحكام القانون و العدالة، و يكون هذا الحكم ملزما للطرفين للفصل في النزاع¹، حيث أن المشرع استعمل عبارة حكم و محكمة من خلال نص المادة 1050 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الذي اعتبر هيئة التحكيم محكمة بنص المادة " تفصل محكمة التحكيم في النزاع عملا بقواعد القانون الذي اختاره الأطراف، وفي غياب هذا الاختيار تفصل حسب قواعد القانون والأعراف التي تراها ملائمة"² و هذا الاعتراف الصريح بقوة الحكم الصادر من هيئة التحكيم، يعبر تطورا مهما في آليات فض النزاعات الاستثمارية في الجزائر و حماية للاستثمارات الأجنبية، ومثلما هو معروف، فإن رأس المال جبان بطبيعته وفقا للقواعد الاستثمارية الأساسية، فالمستثمر يحرص دائما على دراسة بيئة الاستثمار بدقة ويراقب أداء وتحركات المستثمر المحلي في هذه المنطقة كخطوة أولى لتقييم البيئة الاستثمارية ومدى استقرارها قبل اتخاذ أي قرارات استثمارية.

و تجب الإشارة إلى أن اللجوء إلى التحكيم قد يكون باتفاقية أبرمتها الجزائر مع دولة المستثمر الأجنبي، أو إتفاقية متعددة الأطراف، أو إتفاقية مبرمة بين المستثمر الأجنبي و الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، و هذا ما نصت عليه المادة 12 من قانون رقم 22-18 بنصها "....أو إبرام اتفاق بين الوكالة المذكورة في المادة 18 أدناه التي تتصرف باسم الدولة و المستثمر، تسمح للأطراف باللجوء إلى التحكيم"³.

ثانيا : اللجوء إلى التحكيم الدولي.

قد يفضل المستثمر الأجنبي التحكيم الدولي و ذلك عن طريق اللجوء إلى التحكيم الخاص أو المؤسساتي و منها اللجوء إلى المركز الدولي كالاتفاق المبرم بين الجزائر و سوريا ، فالاتفاقيات الدولية التي أبرمتها الجزائر قد تضمن حق اللجوء إلى التحكيم الدولي نذكر منها إتفاقية واشنطن لعام 1965 و يتم بمقتضاها اللجوء إلى المركز الدولي للتحكيم التجاري.

ثانيا : الوساطة آلية بديلة لحل النزاعات الاستثمارية.

يقصد بالوساطة، العمل الودي الذي يقوم به طرف ثالث محايد، مخلص و نزيه و مستقل من أجل إعطاء فرصة للخصوم لعقد مناقشة حول الخصومة للوصول إلى أرضية تفاهم و هذا للوصول إلى حل وسط يرضي الطرفين، و ذلك بإعطاء حلول عملية منطقية تقرب وجهات نظر المتنازعين لإيجاد صيغة توافقية، دون

¹ لزهر بن سعيد، التحكيم التجاري الدولي وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية و القوانين المقارنة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، دط، الجزائر، سنة 2012، ص 18.

² قانون رقم 08-09، مصدر سابق، ص 94.

³ قانون رقم 22-18، مصدر سابق، ص 7.

أن يفرض عليهما حلاً أو يصدر قراراً ملزماً، وقد اعتبر المشرع الجزائري الوساطة كحل بديل للخلاف الناجم عن تطبيق أحكام قانون الاستثمار بين المستثمر الأجنبي و الدولة الجزائرية، و هذه الوساطة بحسب طبيعتها تنقسم إلى وساطة استشارية و وساطة بسيطة و وساطة تحكيمية.¹ فالوساطة الاستشارية تتطلب محام أو خبير لاستشارته أوى في الموضوع، ثم يطلبون بعد ذلك التدخل كوسيط لحل النزاع، أما الوساطة البسيطة فهي أقرب من نظام المصالحة، بحيث يتفق الطرفان إلى اللجوء لشخص دون اشتراط كفاءته لتقريب وجهات النظر فقط، أما الوساطة التحكيمية فهي تظهر في شكل اتفاق أو بند تعاقدى ينص عليه العقد يقضي على حل النزاع في حالة نشوبه بعرضه على وسيط، و في حال عدم التوصل إلى حل يرضي، يتحول الوسيط إلى محكم يقوم بمهمة التحكيم بينهما.

و يجدر الذكر أن هذا الوسيط يمكن أن يكون مؤسسة، كالغرفة التجارية الدولية بباريس، أو مركز الوساطة و المصالحة للتحكيم التجاري الدولي.

ثالثاً: المصالحة آلية بديلة للنزاعات الاستثمارية .

عرفه المشرع الجزائري في المادة 459 من القانون المدني الجزائري، بأنه عقد ينهي به الطرفان نزاعاً قائماً أو يتقيان به نزاعاً محتملاً، و ذلك أن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه باستثناء ما تعلق بالحالة الشخصية أو النظام العام²، و قد جعله المشرع الجزائري إجراءً وجوبياً في المنازعات التجارية التي تنظرها المحكمة التجارية المتخصصة و هذا في المادة 536 مكرر 4 من قانون رقم 22-13 المعدل و المتمم لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية، حيث اشترط وجود نزاع قائم أو محتمل³، شرط نية حسم النزاع، و وجود إرادة الطرفين عن وجه التبادل عن الحق، و سواء كان أمام القضاء العادي أو الإداري فان الصلح يكون بسعي من الخصوم أو بموافقة الخصوم.

و أجازت المادة 4 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الدعوى، و يجوز للخصوم التصالح تلقائياً أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة، و قد تتم محاولة

¹ بولخلال أحمد، نظام تسوية منازعات الاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي و تطبيقاته في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون دولي عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، سنة 2012/2013، ص 62.

² الأمر رقم 75-58، مصدر سابق، ص 1017.

³ قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق ل 2022/07/12 يعدل ويتمم القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جريدة رسمية عدد 48 صادرة في 2022/07/17، ص 4.

الصلح في المكان و الوقت متى رآه القاضي مناسباً ، و يتم الصلح بحضور الخصوم أمام الجهة القضائية المختصة بموجب محضر الصلح و تنقضي الخصومة بمجرد التوقيع عليه و إيداعه في أمانة ضبط المحكمة¹ .

¹ عقون شيراز، آليات تسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمار، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المسيلة، سنة 2023/2024، ص 51 و 52..

خاتمة

خاتمة :

تحقيقا لاستثمار متنوع يضم جميع المجالات و منها الاستثمار السياحي قامت الجزائر باصلاحات هامة مست نواحي عدة و منها آلية منح العقار السياحي، بحيث يعد العقار السياحي أهم ركن في عملية الاستثمار في الجزائر، و توفيره يعد تحد أمام الجهة المنوط إليها تهيئته و منحه، كما يجب الإشارة إلى أن الآلية التي اعتمدها الدولة لمنح العقار الاقتصادي في إطار عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل في ظل قانون 17-23 المنظم لكيفيات منح العقار السياحي الموجه للاستثمار التابع للأمالك الخاصة للدولة، و الذي اعتمد فيه المشرع على الرقمنة و هذا عند استغنائه عن التسجيل الورقي، بل اعتبر أن التسجيل خلال المنصة الرقمية هي الإجراء الوحيد للاستفادة من عقار سياحي.

وقد أحدث المشرع إصلاحات من خلال قانون الاستثمار الذي جاء بإجراءات تسهل استفادة المستثمر من العقار وصولا لمرحلة الانجاز و الاستغلال و التنازل عن العقار و تملكه ملكية تامة، دون تغيير لوجهته و هذا كإجراء حمائي للعقار السياحي .

لقد أقر المشرع جملة من التحفيزات و الضمانات الإدارية و القضائية، و أدرج حلولاً بديلة لحل المنازعات من شأنها حماية المستثمر الأجنبي في حالة منازعات مع أي جهة إدارية.

لكن في الواقع الحالي، يثبت أن مشكلة توفير العقار السياحي و تهيئته لا زالت قائمة لعدة أسباب تعود إلى سوء التخطيط و سوء توزيع الحافطة العقارية بين مناطق البلاد مما يدفع المستثمرين باختيار منطقة على حساب مناطق أخرى مما قد يؤدي إلى تشبع منطقة و عدم قدرة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على تلبية جميع الطلبات، و كذلك عدم توفر المعلومات و البيانات التي يحتاجها المستثمر خلال ولوجه المنصة الرقمية، أو عدم تحيينها للمعلومات و البيانات قد يسبب بعض الاختلالات، وكذلك بطء عملية تهيئة أو منح العقار، قد يؤدي بنفور المستثمرين نظرا للضرر الذي قد تلحقه بسبب ضياع الفرص الاستثمارية.

و من بين النتائج التي تحصلنا عليها خلال بحثنا كانت كالآتي:

- عقد الامتياز الخاص باستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار الممنوح من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، يعتبر الآلية الوحيدة المعتمدة للاستثمار في العقار السياحي التابع للأمالك الخاصة للدولة.
- العقار السياحي الموجه للاستثمار هو عقار تابع للأمالك الخاصة للدولة التي يمكن التنازل عنها لفائدة المستثمر.

- يعد اعتماد هذه الآلية ضمانا كافية لحماية العقار السياحي من تحويل وجهته أو من سوء استغلاله بعد الاستفادة منه.
- أوكل المشرع مهمة تسيير و منح العقار السياحي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار رغبة منه لتوحيد الجهة المسؤولة و تفاديا لفوضى التسيير.
- إنّ اعتماد المنصة الرقمية للمستثمر تعد بادرة جيدة و انطلاقة نحو تنظيم محكم في تسيير عملية منح العقار السياحي الموجه للاستثمار في إطار الشفافية و اختصارا لرحلة المستثمر بين الشبائيك المختلفة.
- تباطؤ إعداد مخططات التهيئة السياحية انعكس سلبا على توفير العقار السياحي الموجه للاستثمار.
- لغاية اليوم لم يعط المشرع تعريفا صريحا للعقار السياحي و اكتفى بتعريفه عن طريق مكوناته و خصائصه.
- لقد ألغى المشرع إجراء نزع الملكية عند اقتناء العقار السياحي و اكتفى بممارسة حق الشفعة، و يعتبر هذا تطورا جيد في تكريس حق الملكية المكفول دستوريا.
- اعتماد لجنة عليا للطعون المتعلقة بالاستثمار و انشاء مقر لها على مستوى رئاسة الجمهورية يعتبر دليلا على اهتمام الدولة بالاستثمار و حماية لحقوق المستثمرين من تعسف الادارة.
- و من بين التوصيات التي خلصنا إليها تتمثل في :
- ضرورة توحيد التعريف القانوني للعقار السياحي ضمن النصوص القانونية المنظمة له.
- إعداد خريطة وطنية تضم العقار السياحي القابل للاستثمار.
- تخفيف إجراءات إعداد مخططات التهيئة السياحية و اعتماد آليات جديدة لتوفير العقار السياحي.
- وضع تقنين موحد خاص بالعقار السياحي قصد ضمان استقرار المنظومة القانونية، بدل القوانين المتفرقة التي يصعب على الباحث الإلمام بها.
- تفعيل دور الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و إعطاءها صلاحيات واسعة من أجل تكوين حافظة العقار السياحي.
- إدراج العقار السياحي ضمن الأصناف القانونية للعقار في قانون التوجيه العقاري.
- تشديد الحماية الجزائية للعقار السياحي.

خاتمة

- إعادة النظر في نظام الامتياز على العقار السياحي و ذلك بتبسيط إجراءات منحه.
- ضرورة التكوين الجيد للإطارات المحلية المشرفة على توفير و منح العقار السياحي الموجه للاستثمار.

قائمة المصادر

والمراجع

- القرآن الكريم

- سورة التوبة، رواية ورش عن نافع.

■ المصادر:

- الوثائق الدولية

- تقرير مؤتمر الأمم المتحدة المعني بالتنمية و البيئة، تعزيز التعليم و الوعي العام و التدريب، ريو دي جانيرو 3-14 جوان 1992، المجلد الأول الفصل 36، الأمم المتحدة نيويورك، سنة 1993.

- الوثائق الداخلية

- القوانين

- قانون رقم 88-14 مؤرخ في 16 رمضان 1408 الموافق 3 ماي 1988 المعدل و المتمم للأمر 58-75 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 18، صادرة في 04/05/1988.
- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 1 جمادى الأولى 1411 الموافق 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، صادرة في 18/11/1990.
- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق 01/12/1990 المتعلق بالهيئة و التعمير، جريدة رسمية عدد 52 صادرة في 02/12/1990.
- قانون رقم 90-30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52 صادرة في 02/12/1990.
- قانون رقم 98-04 مؤرخ في 20 صفر 1419 الموافق 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية عدد 44، صادرة في 17/06/1998.
- قانون رقم 02-02 المؤرخ في 22 ذي القعدة 1422 الموافق 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل و تنميته، جريدة رسمية عدد 10 صادرة في 12/02/2002.
- قانون رقم 03-01 مؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 الموافق 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 11 صادرة في 19/02/2003.
- قانون رقم 03-02 مؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 الموافق 17/02/2003 المحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ، جريدة رسمية عدد 11 صادرة في 19/02/2003.
- قانون رقم 03-03 مؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 الموافق 17/02/2003، يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، جريدة رسمية العدد 11 صادرة في 19/02/2003.

- قانون رقم 09-08 مؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جريدة رسمية عدد 21 صادرة في 2008/04/23.
- قانون رقم 14-08 مؤرخ في 14 رجب 1429 موافق 2008/07/20، يعدل و يتمم قانون 90-30 مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 موافق 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 44، صادرة في 2008/08/03.
- قانون رقم 02-11 مؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 موافق 2011/02/17 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 13 صادرة في 2011/02/28.
- قانون 09-16 مؤرخ في 29 شوال 1437 موافق ل 2016/08/03 يتعلق بترقية الاستثمار، جريدة رسمية عدد 46 صادرة في 2016/08/03.
- قانون رقم 13-22 مؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق ل 2022/07/12 يعدل و يتمم قانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية جريدة رسمية عدد 48 صادرة في 2022/07/17.
- قانون 18-22 مؤرخ في 25 ذي الحجة 1443 موافق ل 2022/07/24، يتعلق بالاستثمار، جريدة رسمية عدد 50 صادرة في 2022/07/28.
- قانون رقم 17-23 مؤرخ في 1 جمادى الأولى 1445 الموافق 2023/11/15 يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 73 صادرة في 2023/11/16.
- **الأوامر**
- أمر رقم 62-66 مؤرخ في 4 ذي الحجة 1385 الموافق ل 1966/03/26، المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية، جريدة رسمية عدد 28، صادرة في 1966/04/08.
- أمر 58-75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل 1975/09/26 ، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 الصادرة بتاريخ 1975/09/30.
- أمر رقم 11-06 مؤرخ في 6 شعبان 1427 الموافق 2006/08/30، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 53 صادرة في 2006/08/30.
- أمر رقم 04-08 مؤرخ في 1 رمضان 1429 الموافق 2008/09/01، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 49 صادرة في 2008/09/03.

المراسيم التنظيمية

- المرسوم الرئاسي رقم 22-296 مؤرخ في 7 صفر 1444 الموافق ل 04/09/2022 المحدد لتشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار و سيرها، جريدة رسمية عدد 60 صادرة في 18/09/2022.
- مرسوم رقم 64-190 مؤرخ 12 صفر 1384 موافق 23/06/1964 المتضمن إنشاء هيئة حراس الأملاك الشاغرة ذات طابع سياحي أو مستعملة للسياحة، جريدة رسمية عدد 11 صادرة في 03/07/1964.
- مرسوم رقم 66-75 مؤرخ في 13 ذي الحجة 1385 الموافق 04/04/1966 المتضمن تطبيق الأمر 66-62 مؤرخ في 4 ذي الحجة 1385 الموافق 26/03/1966 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية، جريدة رسمية عدد 28 صادرة في 08/04/1966.
- مرسوم رقم 81-298 مؤرخ في 3 محرم 1420 موافق 31/10/1981 يعدل و يتمم المرسوم 66-75 مؤرخ في 04/04/1966 المتضمن تطبيق الأمر 66-62 مؤرخ في 04 ذي الحجة 1385 الموافق 26/03/1966 المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية. جريدة رسمية عدد 84 صادرة في 6 محرم 1402 موافق 03/11/1981.
- مرسوم تنفيذي رقم 83-344 مؤرخ في 8 شعبان 1403 الموافق ل 21/05/1983 يعدل بعض أحكام المرسوم 64-15 المؤرخ في 20/01/1964، المتعلق بحرية المعاملات، جريدة رسمية عدد 21 صادرة في 24/05/1983.
- المرسوم التنفيذي رقم 85-14 المؤرخ في 5 جمادى الأولى 1405 الموافق 26 يناير 1985 يحدد شروط تخصيص أماكن التخييم و استغلاله، جريدة رسمية العدد 5 الصادرة في 27/01/1985.
- مرسوم رقم 88-232 مؤرخ في 25 ربيع الأول 1409 الموافق 05/11/1988 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، جريدة رسمية عدد 51 صادرة في 14/12/1988.
- المرسوم التنفيذي رقم 01-138 مؤرخ في 3 ربيع الأول 1422 الموافق 26/05/2001 الجريدة الرسمية العدد 30 الصادرة في 27/05/2001.
- مرسوم تنفيذي رقم 07-23 مؤرخ في 9 محرم 1428 الموافق 28/01/2007 يحدد كفايات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، جريدة رسمية عدد 8 صادرة في 31/01/2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ 01 صفر 1428 الموافق 19/02/2007 المحدد لشروط و كيفية استعمال و استغلال المياه الحموية جريدة رسمية عدد 13 الصادرة في 21/02/2007.
- مرسوم تنفيذي رقم 07-86 مؤرخ في 21 صفر 1428 الموافق ل 11/03/2007 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 15-78 الذي يحدد كفايات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 17 صادرة في 14/03/2007.

- مرسوم تنفيذي رقم 10-131 مؤرخ في 14 جمادى الأولى 1431 الموافق ل 29/04/2010 المتضمن تحديد مناطق التوسع و المواقع السياحية و التصريح بها و تصنيفها، جريدة رسمية عدد 30، صادرة في 05/05/2010.
- مرسوم تنفيذي رقم 15-247 مؤرخ في 2 ذي الحجة 1436 الموافق ل 16/09/2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية و تفويضات المرفق العام، جريدة رسمية عدد 50 صادرة في 20/09/2015.
- مرسوم تنفيذي 18-213 مؤرخ في 09 ذي الحجة 1439 الموافق 20/08/2018 محدد شروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 52، صادرة في 29/08/2018.
- المرسوم التنفيذي رقم 19-150 المؤرخ في 23 شعبان 1440 الموافق 29/04/2019، الجريدة الرسمية عدد 31 الصادرة في 12/05/2019.
- المرسوم التنفيذي 19-158 المؤرخ في 24 شعبان 1440 الموافق ل 30 ابريل 2019، يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد شروط و كفاءات استغلالها و تصنيفها و اعتماد مسيرتها، جريدة رسمية 33 صادرة بتاريخ 19/05/2019.
- المرسوم التنفيذي رقم 22-221 مؤرخ في 14 ذي القعدة 1443 الموافق 14/06/2022 يتضمن تحديد مناطق التوسع و المواقع السياحية و التصريح بها و تصنيفها، جريدة رسمية عدد 43 صادرة في 22/06/2022.
- المرسوم التنفيذي رقم 22-300 المؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق ل 08/09/2022 المتعلق بتحديد قوائم النشاطات و السلع و الخدمات الغير قابلة للاستفادة من المزايا، جريدة رسمية عدد 60 صادرة في 18/09/2022.
- المرسوم التنفيذي رقم 22-301 يحدد قائمة المشاريع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار، المؤرخ في 08/09/2022 جريدة رسمية العدد 60 صادرة في 18/09/2022.
- المرسوم التنفيذي رقم 22-302، مؤرخ في 11 صفر 1444 الموافق ل 08/09/2022، يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلية و كفاءات الاستفادة من مزايا الاستغلال و شبكات التقييم، جريدة رسمية عدد 60 صادرة في 18/09/2022.
- مرسوم تنفيذي رقم 23-91 مؤرخ في 11 شعبان 1444 الموافق 04/03/2023 المعدل للمرسوم التنفيذي 88-232 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، جريدة رسمية عدد 21 صادرة في 29/03/2023.
- مرسوم تنفيذي رقم 23-486 مؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 28/12/2023 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل لمنح الامتياز، جريدة رسمية عدد 85 صادرة في 30/12/2023.

- مرسوم تنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق 2023/12/28 يحدد شروط و
كيفية منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة التابعة
للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 85، صادرة في 2023/12/30.
- مرسوم تنفيذي رقم 23-489 مؤرخ في 15 جمادى الثانية 1445 الموافق ل 2023/12/28 المتضمن إنشاء
الوكالة الوطنية للعقار السياحي و تنظيمها و سيرها، جريدة رسمية عدد 85، صادرة في 2023/12/30.
- قرار مجلس الدولة رقم 11950 فهرس رقم 11950، المؤرخ في 2004/03/09، قضية شركة نقل
المسافرين ضد بلدية وهران ، الصادر عن الغرفة الثالثة مجلة مجلس الدولة ، العدد 05، سنة 2013.
- قرار مجلس الدولة رقم 049069 المؤرخ في 2009/09/30، بعنوان تمسك البلدية بحق الشفعة، الصادر
عن الغرفة الرابعة، سنة 2009.

■ المراجع:

- **المراجع العامة**
- أحمد مختار عمر، معجم اللغة العربية المعاصرة، دار النشر عالم الكتب، طبعة 1، القاهرة سنة 2008.
- حسين كفاي، رؤية عصرية للتنمية السياحية في الدول النامية، دار الهيئة المصرية العامة للكتاب، دون
طبعة، القاهرة، سنة 1991 .
- سعيد البطوطي، شركات السياحة ووكالات السفر، دار النشر مكتبة الانجلو المصرية، طبعة 1، القاهرة،
سنة 2010.
- صالح موهوب، الاقتصاد السياحي مكانته في العالم و في الجزائر، دار للنشر الجامعي الجديد، دون طبعة
، الجزائر، سنة 2020.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، منشورات الحلبي الحقوقية، الجزء
الثامن، الطبعة 3، لبنان، سنة 1998.
- محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي بعناية محمود خاطر ، مختار الصحاح، مكتبة لبنان، طبعة
مدققة، سنة 1986.
- مصطفى يوسف كافي، وكالات ومنظمات السياحة والسفر، دار مؤسسة رسلان، الطبعة الأولى، دمشق
سوريا، سنة 2018.
- وهبة الزحيلي، التفسير الوجيز على هامش القرآن العظيم برواية ورش و معه أسباب النزول، دار الفكر،
طبعة 1، دمشق سوريا، سنة 2007.

- المراجع المتخصصة

- أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثالثة، الجزائر، سنة 1985.
- حفيظة السيد الحداد، الإتفاق على التحكيم في عقود الدولة ذات الطبيعة الإدارية وأثرها على القانون الواجب التطبيق، دار المطبوعات الجامعية، دون طبعة، الاسكندرية مصر، سنة 2001.
- سامي جمال الدين، أصول القانون الإداري، تنظيم السلطة الادارية و الإدارة المحلية، التنظيم القانوني للوظيفة العامة، نظرية العمل الإداري، دار المطبوعات الجامعية، جزء 2، دون طبعة، الاسكندرية مصر، سنة 1996.
- سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دار الفكر العربي، ط1، القاهرة، سنة 1999.
- علي سليمان، النظرية العامة للإلتزام، مصادر الإلتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 8، الجزائر، سنة 2008.
- عمار بوضياف، شرح تنظيم الصفقات العمومية، جسور للنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة، المحمدية الجزائر، سنة 2011.
- زهر بن سعيد، التحكيم التجاري الدولي وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية و القوانين المقارنة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، دون طبعة، الجزائر، سنة 2012.
- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، منشورات لباد، ط1، الجزائر، سنة 2006.
- **المقالات**
- باديس بومزير، عقود البوت و تطبيقاتها في الجزائر، مجلة العلوم الانسانية، جامعة قسنطينة 1، المجلد 32، العدد 2، سنة 2021.
- جمال بوشناف و ياسين لعميري، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار، مجلة العلوم القانونية و السياسية، جامعة الوادي، المجلد 10، العدد 02، سنة 2019.
- رحموني بشرى، الاستغلال السياحي للشواطئ في إطار عقود الامتياز، مجلة البحوث في العقود و قانون الأعمال، جامعة قسنطينة، المجلد 8، العدد 02، سنة 2023.
- بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي و الإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة تيارت، العدد 02، سنة 2017.
- بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر، مفهومه و موارده في ظل النصوص القانونية و التنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيسمسيلت، العدد 01، سنة 2016.
- عثمان بوشكيوة، اجراء التسخير الاداري للوقاية من جائحة كورونا كوفيد 19 في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 10، العدد 1، سنة 2023.

- عمارة حاتم - بن صالحية صابر ، منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في ظل قانون 17-23 ، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي آفلو، المجلد 07، العدد 03، سنة 2024.
- عوينان عبد القادر، واقع السياحة الجزائرية وآفاق النهوض بها في ظل المخطط التوجيهي للتنمية السياحية، مجلة الاقتصاد الجديد، جامعة خميس مليانة العدد 07، سنة 2012.
- فردي كريمة، النظام القانوني لعقد الامتياز في إطار الاستثمار، مجلة العلوم الانسانية، جامعة قسنطينة، المجلد 46، السنة 2016.
- لأكرنش مغنية، عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل آلية للحصول على العقار الاقتصادي - دراسة قانونية - المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيسمسيلت، المجلد 09، العدد 01، سنة 2024.
- لوط صافية، دور اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار في حماية حقوق المستثمرين، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، المركز الجامعي بركة، سنة 2023.
- محمد عيساوي، اختصاص المركز الدولي CIRDI في حل منازعات الاستثمار الأجنبي في الجزائر عن طريق التحكيم، مجلة العلوم القانونية و السياسية، جامعة الوادي، المجلد 10، العدد 3، سنة 2019.
- نورة حسين، ممارسة حق الشفعة قيد على حرية الاستثمار الأجنبي في الجزائر ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية و الاقتصادية ، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، المجلد 56، العدد 02، سنة 2019.
- نورين حسام الدين، طرق تكوين حافطة العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق و الحريات، جامعة بسكرة الجزائر، المجلد 12، العدد 02، السنة 2024 .

الرسائل و الأطروحات العلمية

- أحمد بوخلخال، نظام تسوية منازعات الاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي و تطبيقاته في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون دولي عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، سنة 2012/2013.
- رويشد بشري، العقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيارت، سنة 2020/2021.
- سهيلة فرحاتي، الإطار القانوني للعقار الاستثماري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر تخصص قانون الأعمال، معهد الحقوق و العلوم الاقتصادية، المركز الجامعي بركة، سنة 2017/2018.
- عقون شيراز، آليات تسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمار، مذكرة ماستر، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المسيلة، سنة 2023/2024.
- غوار نوال، تصنيف العقار في ظل قانون الاستثمار الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الجلفة، سنة 2014/2015.

- قطاش خيرة، النظام القانوني للشفعة في مجال الاستثمار الأجنبي، مذكرة لنيل درجة الماجستير ، تخصص إدارة الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة خميس مليانة، سنة 2014.
- ياسمين شعاب و غرابة بسمة، بعنوان تكوين الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المدية، سنة 2022/2023.

- ملتقيات علمية

- عماد اشوي و عادل جدادوة، الاطار القانوني للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، أيام دراسية حول قانون الاستثمار و التنمية المستدامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سوق أهراس، سنة 2012.

- مواقع الأنترنت

- سيريل ديبون الخبير الاقتصادي للبنك الدولي المكلف بالجزائر ، كيف تصنع الجزائر اقتصادا ديناميكيا للمستقبل ، 2025/04/18، موقع البنك الدولي،
<https://www.albankaldawli.org/ar/news/feature/2025/04/18/how-algeria-is-crafting-a-dynamic-economy-for-tomorrow> سنة 2024.
- موقع مديرية السياحة و الصناعة التقليدية لولاية النعامة <https://naama.mta.gov.dz> ، سنة 2025.
- موقع وزارة السياحة و الصناعة التقليدية الجمهورية الجزائرية <https://www.mta.gov.dz/> ، سنة 2025.
- الموقع الإلكتروني لمجلس الدولة
<https://www.conseildetat.dz/ar/%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%B1%D8%A7%D8%B1-%D8%B1%D9%82%D9%85-049069> سنة 2025.
- المنصة الرقمية للمستثمر، <https://invest.gov.dz/> ، سنة 2025.

الفهرس

الصفحة	العنوان
1	المقدمة
6	الفصل الأول: الاطار المفاهيمي للعقار السياحي
6	المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي
6	المطلب الأول: تعريف العقار السياحي
7	الفرع الأول: تعريف العقار
9	الفرع الثاني: تعريف السياحة
11	المطلب الثاني: مميزات و خصائص العقار السياحي
11	الفرع الأول : مميزات العقار السياحي
12	الفرع الثاني : خصائص العقار السياحي
13	المطلب الثالث : تطور التشريع المنظم للعقار السياحي في الجزائر
14	الفرع الأول : المرحلة الممتدة من 1962 إلى 2003
16	الفرع الثاني : المرحلة الممتدة من 2003 إلى يومنا هذا
18	المبحث الثاني : حافظة العقار السياحي
19	المطلب أول : مشتملات حافظة العقار السياحي
19	الفرع الأول : مناطق التوسع السياحي
24	الفرع الثاني : المواقع السياحية
25	الفرع الثالث : المناطق المحمية
26	المطلب الثاني : وسائل تكوين العقار السياحي الموجه للاستثمار
26	الفرع الأول : وسائل تكوين العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة
29	الفرع الثاني : عقد البيع وسيلة لاكتساب العقار السياحي ذي الملكية الخاصة.
30	الفرع الثالث : اكتساب العقار السياحي بالوسائل الاستثنائية
35	المطلب الثالث : دور مخطط التهيئة السياحية في تكوين العقار السياحي
35	الفرع الأول : مفهوم مخطط التهيئة السياحية
37	الفرع الثاني : اجراءات إعداد مخطط التهيئة السياحية
40	الفصل الثاني : عقد الامتياز آلية للاستثمار في العقار السياحي
40	المبحث الأول : ماهية عقد الامتياز
41	المطلب الأول : مفهوم عقد الامتياز و أركانه
41	الفرع الأول : تعريف عقد الامتياز
44	الفرع الثاني : أركان عقد الامتياز
45	المطلب الثاني : خصائص و تمييز عقد الامتياز عن العقود المشابهة له

46	الفرع الأول : خصائص عقد الامتياز
48	الفرع الثاني : التمييز بين عقد الامتياز و العقود المشابهة له
55	المطلب الثالث : منح عقد الامتياز و آثاره
55	الفرع الأول : إجراءات منح عقد الامتياز
58	الفرع الثاني : آثار عقد الامتياز
61	المبحث الثاني : الضمانات و التحفيزات المقررة للمستفيد من عقد الامتياز
61	المطلب الأول : الضمانات القانونية المقررة للمستفيد من عقد الامتياز
62	الفرع الأول : الضمانات الادارية
64	الفرع الثاني : ضمان ضد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة
66	المطلب الثاني : التحفيزات المقررة للمستفيد من عقد الامتياز
66	الفرع الأول : التحفيزات في نظام المناطق
67	الفرع الثاني : التحفيزات في نظام القطاعات
68	الفرع الثالث : التحفيزات في نظام الاستثمارات المهيكلية
69	الفرع الرابع : التحفيزات خارج نطاق النظام التحفيزي
69	المطلب الثالث : الضمانات القضائية لحل منازعات الاستثمار
69	الفرع الأول : الطعن الاداري لحل منازعات الاستثمار
70	الفرع الثاني : الطعن القضائي لحل منازعات الاستثمار
71	الفرع الثالث : الطرق البديلة في حل منازعات الاستثمار الأجنبي
76	الخاتمة
	المراجع و المصادر
	الفهرس
	ملخص الدراسة

ملخص الدراسة

ملخص الدراسة

سعى من الدولة الجزائرية لتنويع مصادر الدخل الوطني خارج قطاع المحروقات، و تطوير آلية الاستثمار في القطاع السياحي .

كان لزاما عليها، أن تخلق منظومة متكاملة، تنظم الاستثمار وتضع ضمانات أكثر نجاعة و فاعلية تحمي حقوق المستثمر في مواجهة الإدارة كسلطة عامة من جهة، و من جهة أخرى تنظم استغلال العقار الذي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق و تجسيد هذه السياسة وفق مبادئ الشفافية و تكافؤ الفرص، و كذلك باتخاذ إجراءات حمائية للجيلولة دون سوء استغلاله أو تغيير وجهته، و ذلك من خلال تسيير و تهيئة حافظته العقارية.

و يعد عقد الامتياز إحدى الآليات القانونية التي اعتمدتها الدولة لاستغلال أملاكها العقارية الخاصة في إطار تحقيق مشاريع استثمارية.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار، العقار السياحي، عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.

The summary(abstract)

In an effort by the Algerian state to diversify sources of national income outside the hydrocarbon sector, and to develop the investment mechanism in the tourism sector.

It was necessary for it to create an integrated system that regulates investment and establishes more effective and efficient guarantees that protect the rights of the investor vis-à-vis the administration as a public authority, on the one hand, and on the other hand regulate the exploitation of the property, which largely controls the achievement and embodiment of this policy, in accordance with the principles of transparency and equal opportunities, as well as by taking protective measures to prevent its misuse or change of its destination, through the management and preparation of its real estate portfolio.

The concession contract is one of the legal mechanisms adopted by the state to exploit its private real estate properties within the framework of implementing investment projects.

Keywords: Investment, tourism property, convertible concession contract.