

المنظومة القانونية لتسيير العقار السياحي أي فاعلية
في ظل رؤية تنمية مستدامة للسياحة

The legal systems for managing the real estate tourism wish effectiveness in the
light of a sustainable developmental vision for tourism

أ.د. حليلة بن دريس¹

جامعة جيلالي ليايس، بسيدي بلعباس، الجزائر

مخير قانون المؤسسة

halima.bendriss@yahoo.fr

تاريخ النشر: 2024/06/01

تاريخ القبول: 2024/05/15

تاريخ الاستلام: 2024/05/01

ملخص:

تعتبر السياحة أحد أهم مقومات التنمية الاقتصادية، تعتمد عليها الكثير من الدول كمورد إستراتيجي في عملية التنمية، والجزائر شأنها شأن هذه الدول تسعى لأن تكون السياحة أهم مقومات الاقتصاد الوطني لذلك نصت على منظومة قانونية لبناء سياحة مستدامة. ولأن العقار يشكل دعائم هذه السياحة نظم المشرع طرق إقتناء العقار السياحي وإستغلاله وفق رؤية تنمية مستدامة.

الكلمات المفتاحية: العقار السياحي، مناطق التوسع السياحي، الإقتناء، الاستغلال

Abstract:

Tourism is considered one of the most important rectifiers of economic development, many countries depend on it as a strategic resource in the development process, and Algeria, just like this countries, seeks to make tourism the most important component of the national economy, therefore it stipulated a legal system for building a sustainable tourism, and because the real estate forms the pillars of this tourism, the legislator organized the methods of acquiring and using the real estate according to a sustainable development vision.

Keywords : the tourism real estate, tourism expansion areas, acquiring, exploit.

المؤلف المرسل: حليلة بن دريس، الإيميل: halima.bendriss@yahoo.fr

مقدمة:

تعتبر السياحة أحد أهم القطاعات الديناميكية في العالم، تعول عليها معظم الدول لخلق تنمية مستدامة بشكل عام، كونها قادرة على جلب العملة الصعبة، إمتصاص البطالة وخلق مناصب شغل... الخ. فالسياحة بهذا الشكل تخلق

توازن إقتصادي وإجتماعي كبير لكل دولة تعنى بالاهتمام بها .ومن الدعائم الاساسية التي تقوم عليها السياحة هو العقار السياحي يمثل هذا الاخير المواقع السياحية ومناطق التوسع السياحي .

تعرف مناطق التوسع السياحي على أنها "كل منطقة أو مساحة من الارض تتمتع بمميزات أو خصائص طبيعية وثقافية وبشرية ،أو ملائمة للتنزه السياحي ،من شأنها أن تسمح بإقامة منشآت سياحية يمكن إستغلالها لتنمية شكل أو عدة أشكال من الايراد السياحي". أما الموقع السياحي فهو "كل منظر طبيعي أو مكان ذي جاذبية سياحية بمنظره الخلاب أو بما يحتويه من أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية بحيث يجب صيانتة والمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الانسان".

ومن أجل خلق تنمية سياحية مستدامة أعطت الدولة الجزائرية أهمية كبيرة للعقار السياحي ، من خلال وضعها لسياسة تشريعية لتسيير العقار السياحي تسعى من خلالها لخلق تنمية سياحية مستدامة . ومن هذا المنطلق تأتي إشكالية هذه الورقة البحثية لدراسة مدى فاعلية المنظومة التشريعية لتسيير العقار السياحي في التوافق مع مضامين التنمية المستدامة للسياحة؟

لدراسة هذه الاشكالية إتبع الباحث المنهج الوصفي لوصف النصوص القانونية والمنهج التحليلي لتحليل هذه النصوص ، وقسمت الدراسة الى محورين رئيسيين

المحور الاول محددات الوعاء العقاري السياحي وطرق إقتنائه

والمحور الثاني طرق إستغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية

أولا :محددات الوعاء العقاري السياحي وطرق إقتنائه

يعتبر إنشاء العقار السياحي قاعدة أساسية تلجأ إليها الادارة لحماية هذا العقار وتنميته على ضوء مضامين التنمية المستدامة للسياحة سواء كان هذا العقار ملك للدولة أو للخواص ، ومنه تلجأ الهيئة المكلفة بالسياحة -الوكالة الوطنية لتنمية السياحة- بإقتناء هذا العقار ، ومن هذا المنطلق فإن دراسة هذا المحور تتضمن الوعاء العقاري السياحي وإجراءات تحديده (1)، ثم الى طرق إقتناء هذا العقار(2)

1- الوعاء العقاري السياحي وإجراءات تحديده

1-1- الوعاء العقاري السياحي :

نصت المادة 20 من القانون 03-03 المتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية¹ على أنه: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الاراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ، ويظم الاراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة ، وتلك التابعة للخواص والاراضي المحددة للغرض السياحي وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 07-86 المتضمن مخطط التهيئة السياحية² فإن الماد 02 منه كيفية تهيئة وتسيير والمواصفات الخاصة بالبناء للعقارات حسب الطابع السياحي للموقع.

وبالرجوع الى القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي نصت المادة 02 الفقرة 01 على مناطق التوسع السياحي على أنها: "كل منطقة أو إمتداد من إقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة ، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشآت سياحية ، ويمكن إستغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية".

أما الموقع السياحي فإن الفقرة 02 من المادة 02 من ذات القانون فنصت على أنه: "كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب ، وبما يحتوي عليه من عجائب وخصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه ، يعترف له بأهميته التاريخية أو الفنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تامين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الانسان". كما تضيف المادة 02 في فقرتها 03 من ذات القانون المنطقة المحمية والتي عرفت على أنها: "جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الاثرية أو الثقافية".

تتميز منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية بخصوصيات طبيعية وثقافية يتم إعتمادها وإستغلالها في الجذب السياحي ، وهذا ما يميز العقار السياحي عن غيره من العقارات إذ تلعب العوامل الطبيعية مثل المناخ ونوع الارض والشواطئ والانهار والبحيرات ، والعوامل البشرية المنجزة من قبل الانسان كالملاهي ، الفنادق والمدن الحضرية وغيرها. فهذه العوامل هي ما تحدد نمط السياحة المستهدفة في منطقة وموقع سياحي معين. من هذا المنطلق تضمن قانون التنمية المستدامة للسياحة³ أنواع السياحة المستهدفة من العقار السياحي ، و تتمثل هذه الانواع في :

-السياحة الثقافية : وهي كل نشاط إستجمام يكون الدافع الرئيسي فيه هو البحث عن المعرفة والانفعالات ، من خلال إكتشاف تراث عمراني مثل المدن والقرى والمعالم التاريخية والحداثق والمباني الدينية ، أو تراث روحي مثل الحفلات التقليدية والتقاليد الوطنية أو المحلية⁴.

¹ المؤرخ في 17 فبراير 2003، جريدة رسمية مؤرخة في 19 فبراير 2003 ، العدد 11

² المؤرخ في

³ القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17/02/2003 ، يتضمن التنمية المستدامة للسياحة ، جريدة رسمية مؤرخة في 19/02/2003 ، العدد 11.

⁴ المادة 03 الفقرة 06 من القانون رقم 03-01 المتضمن التنمية المستدامة للسياحة .

-سياحة الاعمال والمؤتمرات : وهي كل إقامة مؤقتة لأشخاص خارج منازلهم ، تتم أساسا خلال أيام الاسبوع لأهداف مهنية¹.

-السياحة الحموية والمعالجة بمياه البحر : وهي كل تنقل لأغراض علاجية طبيعية بواسطة مياه المنابع الحموية ذات المزايا الاستشفائية العالية أو بواسطة مياه البحر ويستفيد منها زبائن يحتاجون الى علاج في محيط مجهز بمنشآت علاجية وإستجمامية وترفيهية².

-السياحة الصحراوية : وهي كل إقامة سياحية في محيط صحراوي ، تقوم على إستغلال مختلف القدرات الطبيعية والتاريخية والثقافية ، مرفقة بأنشطة مرتبطة بهذا المحيط من تلية وترفيه وإستكشاف³.

-السياحة الحموية البحرية : وهي كل إقامة سياحية على شاطئ البحر يتمتع فيها السياح زيادة على التسلية البحرية ، بأنشطة أخرى مرتبطة بالتنشيط في المحيط البحري⁴.

-السياحة الترفيهية والاستجمامية : وهي كل نشاط إستجمامي يمارسه السياح من خلال إقامتهم بالمواقع السياحية أو بالمؤسسات السياحية ، مثل حضائر التسلية والترفيه والمواقع الجبلية والمنشآت الثقافية والرياضية⁵.

1-2-إجراءات تحديد مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية :

تنتهج الجزائر سياسة التنمية المستدامة للسياحة ، هذا ما جاء في ديباجة قانون التنمية المستدامة للسياحة ولأن البعد البيئي من أهم محاور التنمية المستدامة⁶ فإن تحديد مواقع التوسع السياحي تستند على إحترام البعد البيئي للموقع، حيث يجب أخذه بعين الاعتبار في إعداد دراسات التهيئة السياحية قبل إدراج هذه المواقع والمناطق السياحية عن طريق مرسوم تنفيذي

• تحديد مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية عن طريق إعداد دراسات التهيئة السياحية :

جاء في المادة 08 من قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بأن هذه الاخيرة يتم تحديدها من خلال إعداد دراسات التهيئة السياحية ، لكن هذه المادة لم تحدد من هي الجهة المخولة بإعداد دراسات

¹ المادة 03الفقرة 07 من القانون رقم 03-01 المتضمن التنمية المستدامة للسياحة .

² المادة 03الفقرة 08 من القانون رقم 03-01 المتضمن التنمية المستدامة للسياحة .

³ المادة 03الفقرة 09 من القانون رقم 03-01 المتضمن التنمية المستدامة للسياحة .

⁴ المادة 03 الفقرة 10 من القانون رقم 03-01 المتضمن التنمية المستدامة للسياحة .

⁵ المادة 03الفقرة 11 من القانون رقم 03-01 المتضمن التنمية المستدامة للسياحة .

⁶ يقوم نهج التنمية المستدامة على

التهيئة السياحية ، لكن بالرجوع الى المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية فإن لهذه الاخيرة صلاحيات تنشيط وترقية النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة¹.

وتبعاً لدفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية للتنمية السياحية² ، فإنه تكلف هذه الاخيرة بضبط بطاقات المناطق والمواقع والمنشآت السياحية ، إذ تنشأ الوكالة بنك للمعلومات يتعلق بالعقارات السياحية ، كما تضع دفتر شروط خاص بكل منطقة أو موقع مع تحديد حقوق والتزامات المتدخلين ، بالإضافة الى تحديد وتقييم مناطق جديدة للتوسع السياحي³. تساعد الوكالة الوطنية للتنمية السياحية في تحديد مناطق التوسع السياحي الوكالة الوطنية للتعمير⁴.

بعد الانتهاء من إعداد دراسات مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ترسل الوكالة الوطنية للتنمية السياحية نتائج دراستها الى الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة والسياحة والذي يعد تقريراً بذلك ليتم تحديد مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية⁵.

• تحديد مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية عن طريق مرسوم تنفيذي:

بعد الدراسة التي تعدها الوكالة الوطنية للتنمية السياحية في تحديد مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ترسل نتائجها الى الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة والسياحة والذي بدوره يصدر تقريراً بذلك ، بعد ذلك يتم إصدار مرسوم تنفيذي لتحديد مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية⁶.

يعتبر المرسوم التنفيذي رقم 10-131 المؤرخ في 29 أبريل 2010⁷ هو المرسوم الحالي الذي يتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية ، تنص المادة الاولى من هذا المرسوم على أنه "...يصرح بقطع أراضي التراب الوطني المحددة طبقاً للملحق هذا المرسوم والمخططات المرفقة بأصل هذا المرسوم وتصنف كمناطق توسع ومواقع سياحية". تصبح مناطق التوسع والمواقع السياحية بعد تحديدها خاضعة للقانون 03-03 المتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية

¹ المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21 فبراير 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وتحديد قانونها الاساسي ، جريدة رسمية مؤرخة في 01 مارس 1998 ، العدد 11.

² المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 78-70

³ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70

⁴ المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 09-341 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 ، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير

⁵ مصطفى عايدة ، التنظيم القانوني للعقار السياحي ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة ، العدد السادس ، ص160.

⁶ صدر أول مرسوم تنفيذي لتحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية سنة 1988 بموجب المرسوم رقم 88-232

⁷ جريدة رسمية مؤرخة في

السالف ذكره¹، من حيث التهيئة والاستعمال وكيفية نقل هذه الاراضي ، كما تخضع أيضا لأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي²، وتخضع أيضا لأحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير³.

1-3- تشكيل العقار السياحي :

وفقا لنص المادة 20 من رقم 03-03 السالف ذكره ، فإن العقار السياحي القابل للبناء يتشكل من الاراضي المحددة في مخططالتهيئة السياحية ، ويضم الاراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة ، وتلك التابعة للخواص .

• الاملاك الوطنية العمومية :

تتكون الاملاك العمومية الوطنية من الحقوق والاملاك العقارية التي يستعملها الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام ، ويضاف الى هذه الاملاك الثروات والموارد الطبيعية .⁴ ومن خاصية هذه الاملاك أنها غير قابلة للتصرف فيها أو الحجز عليها أو للتقادم⁵، وتنقسم بين أملاك طبيعية تكونت بفعل الطبيعة كالموارد المائية والثروات الطبيعية⁶ ، ومن أملاك إصطناعية تكونت بفعل تدخل الانسان وهذه الاملاك حددتها المادة 16 من القانون رقم 90-30 المتضمن الاملاك الوطنية وتمثل في :

- الآثار العمومية والمتاحف ، والاماكن والحضائر الاثرية ، الحدائق المهيئة والبساتين العمومية
- الاشياء والاعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة
- المنشآت الثقافية والرياضية.

• الاملاك الوطنية الخاصة :

هذه الاملاك حددتها المادة 03الفقرة 02 من القانون 90-30 المتعلق بالاملاك الوطنية على أنها : "أما الاملاك الاخرى غير المصنفة ضمن الاملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الاملاك الوطنية الخاصة ، وتباع هذه الاملاك الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية "

¹ تنص المادة 19 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على أنه : "أيا كانت الطبيعة القانونية للأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية يخضع إستعمالها وإستغلالها

² المؤرخ في 15 جويلية 1998

³ المادة 11 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في

⁴ مصطفى عايدة ، المرجع السابق ، ص 157

⁵ قانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون الاملاك الوطنية ،

⁶ عمر يحيوي ، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2003 ، ص 28

• الاملاك التابعة للخواص :

هي أملاك عقارية تابعة للخواص ومتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ، تقتنيها الوكالة الوطنية للتنمية السياحية إما وديا أو عن طريق ممارسة حق الشفعة أو نزع الملكية للمنفعة العمومية.

2- طرق إقتناء العقار السياحي

سبق الذكر أن العقار السياحي يضم الاراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص ، ويتم إقتناء هذه الاراضي إما وديا كقاعدة عامة أو عن طريق الشفعة ونزع الملكية للمنفعة العامة في حال نفشل الاجراء الودي .

2-1-الاقتناء الودي للعقار السياحي :

تختلف إجراءات الاقتناء الودي باختلاف ملكية العقار المراد إقتناؤه ، ومن ثم فإن القانون 03-03 المتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية نوعين من الملكية العقارية التي يتم إقتناؤها وهي العقار السياحي المملوك ملكية خاصة ، والعقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة .

• إقتناء العقار السياحي التابع للخواص :

جاء في المادة 20 الفقرة 1 و4 من القانون 03-03 السالف ذكره على أنه : "يمكن إقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقا لإتفاق ودي بين الطرفين فضلا عن أحكام المادة 31 من هذا القانون يمكن للدولة أن تتخذ تدابير اللازمة لتدعم أسعار العقار السياحي داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية". طرقي الإتفاق المعنيين في هذه المادة هو مالك العقار من جهة والوكالة الوطنية للتنمية السياحية من جهة ثانية ، فهذه الاخيرة منحها المشرع صلاحية إقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع وتأجير الاراضي المعدة لإنجاز المنشآت السياحية .

وعليه يتم إقتناء العقار السياحي الداخل في ملكية الخواص عن طريق عقد بيع بين مالك العقار والوكالة الوطنية للتنمية السياحية ، مع أن المشرع لم يبين إجراءات الاقتناء وإكتفى بإحالتها الى التشريع والتنظيم المعمول بهما¹، وبالرجوع الى التشريع المعمول به في البيوع العقارية فإن تحرير عقد البيع المبرم بين الطرفين يكون أمام الموثق ، بعدها تتم إجراءات التسجيل والشهر العقاري²، فهذه الاجراءات هي الناقلة للملكية العقارية وفقا لأحكام القانون المدني³.

¹ المادة 22 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

² الامر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 والمتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم ، جريدة رسمية مؤرخة في 18 ديسمبر 1976 ، العدد 81 . وأيضا الامر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية مؤرخة 18 ديسمبر 1975 ، العدد 92.

³ المادة 793 من القانون المدني

• اقتناء العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة :

نصت المادة 22 الفقرة 03 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على أنه : "تباع الاراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية للتنمية السياحية". وفقا لهذه المادة فإن إقتناء الاراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والمتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية يكون لغرض برامج إستثمارية محددة في مخطط التهيئة السياحية من أجل دعم عملية التنمية المستدامة للسياحة. هذا الدعم جسده القانون رقم 03-01 المتضمن التنمية المستدامة للسياحة إذ نصت المادة 18 منه على أنه : "تتخذ الدولة الاجراءات وإعمال الدعم ، وتقديم المساعدات وتمنح الامتيازات المالية والجبائية النوعية الخاصة بالاستثمار السياحي قصد تشجيع التنمية السريعة والمستدامة للسياحة وإستحداث آثار إيجابية على الاقتصاد الوطني ، كما تسعى في هذا الاطار الى إستحداث أدوات أخرى لدعم عملية التنمية السياحية".

يتم إقتناء العقار السياحي الواقع في الاملاك العمومية الخاصة عن طريق البيع بالتراضي بين الوزير المكلف بالمالية من جهة والوزير المكلف بالسياحة من جهة أخرى ، رغم أن القاعدة العامة في بيع العقارات التابعة للدولة تكون في المزاد العلني¹، وإستثناء فإن البيع الذي يكون لفائدة الولايات والبلديات والهيئات العمومية والمؤسسات العمومية الاقتصادية والجمعيات يكون بالتراضي وفقا لأحكام المادة 91 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المتضمن شروط وكيفية إدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.

تخضع إجراءات البيع لأحكام المادة 158 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 السالف ذكره والتي تقضي بأن البيع يثبت في محضر تحرره مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا ، وإذا كان العقار السياحي مملوك للولاية أو البلدية فإن إجراءات البيع تخضع لأحكام المادة 73 من قانون التوجيه العقاري².

2-2- ممارسة حق الشفعة ونزع الملكية للمنفعة العامة كإجراء إستثنائي على العقار السياحي :

إذا فشل الاجراء الودي تلجأ الدولة الى ممارسة حق الشفعة ونزع الملكية للمنفعة العامة كإجراء إستثنائي وجبوري للحفاظ على العقار السياحي.

• إستعمال حق الشفعة على العقار السياحي :

ورد في نص المادة 21 من القانون رقم 03-03 المتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية على أنه : "يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع . تمارس الوكالة الوطنية للتنمية السياحية هذا الحق ،

¹ المادة 90 من المرسوم رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 يتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، جريدة رسمية مؤرخة في 19 ديسمبر 2012 ، العدد 69.

² المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، جريدة رسمية مؤرخة في 18 نوفمبر 1990 ، العدد 49.

على كل العقارات أو البناءات المنجزة في إطار هذا القانون ، والمتواجدة داخل منطقة التوسع السياحي وتكون موضوع نقل ملكية بعوض أو بدون عوض". وفقا لهذه المادة فإن ممارسة حق الشفعة على العقار السياحي يكون من صلاحية الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ووفقا لإجراءات معينة.

- صلاحية الوكالة الوطنية للتنمية السياحية في ممارسة حق الشفعة على العقار السياحي :

أقر المشرع صراحة حق الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بممارسة حق الشفعة بنصه على أنه: "تمارس الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وعلى كل العقارات أو البناءات المنجزة داخل مناطق التوسع السياحي ، وتكون نقل الملكية إراديا بعوض أو بدون عوض"¹ . هذا النص يؤدي بنا الى البحث عن مفهوم حق الشفعة في القواعد العامة ، وهنا نجد القانون المدني قد عرفها على أنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن أحوال وشروط معينة².

الملاحظ على تعريف الشفعة الوارد في القانون المدني أنها ترد على البيع دون سواه من التصرفات القانونية الاخرى ، بينما الشفعة الممارسة من قبل الوكالة الوطنية تكون في حالة البيع أو الهبة وفقا لعبارة المشرع "بعوض أو بدون عوض" وبالتالي فقانون 03-03 السالف الذكر جاء بإستثناء عن القواعد العامة في ممارسة حق الشفعة وهي جواز ممارسة الوكالة الوطنية لحق الشفعة بدون عوض وهي حالة الهبة الامر الذي يؤدي بنا الى التساؤل عن كيفية ممارسة هذا الاجراء .(التفصيل)

-إجراءات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية :

إجراءات ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حددها المرسوم التنفيذي رقم 385-06 المؤرخ في 28 نوفمبر 2006 يتضمن كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية³، جاء هذا المرسوم تطبيقا لأحكام المادة 21 الفقرة الاخيرة من القانون 03-03 السالف الذكر والتي نصت على أنه : "تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

وعليه نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 385-06 المذكور أعلاه على أنه : "...تمارس الوكالة حقها على عقار أرض أو بناء يقع في الجزء المقابل لبناء لمنطقة توسع سياحي ، كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية الموافق عليه والمنجز في إطار أهداف القانون 03-03 والذي يكون موضوع تنازل بمقابل أو بدون مقابل " ، ولممارسة الوكالة

¹ المادة 21 الفقرة 02 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية

² المادة 793 من القانون المدني

³ جريدة رسمية مؤرخة في 05 ديسمبر 2006 ، العدد 70.

لحقها في الشفعة يتوجب على مالك العقار تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة هذا الاخير يقوم بإخطار الوكالة بهذا البيع من أجل ممارسة حقها في الشفعة وحدد هذا الاخطار بأجل 15 يوما¹.

عندما تقرر الوكالة مباشرة حقها في الشفعة عليها إعلام الوزير المكلف بالسياحة قبل إنقضاء 03 أشهر من تاريخ إخطارها بممارسة هذا الحق يكون هذا الاعلام مرفق بدراسة تقنية تلتزم الوكالة بإعدادها تتضمن محتوى العقار والوسائل المالية الضرورية لإقتنائه². أما إذا إنقضى الاجل المذكور أعلاه ولم ترد الوكالة تعد هذه الاخيرة كأنها تنازلت عن ممارسة حقها في الشفعة³. أما إذا مارست الوكالة حقها في الشفعة يلتزم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام المالك في أجل 15 يوما تسري من تاريخ إنتهاء المدة المذكورة أعلاه، وعند أنتهاء أجل 04 أشهر ولم يقم الوزير بإعلام المالك يحق لهذا الاخير مباشرة البيع المقرر، أما إذا مارست الوكالة لحقها في الشفعة ولم يتم الاتفاق حول ثمن البيع فتحدد الهيئة القضائية المختصة هذا الثمن⁴.

• نزع الملكية للمنفعة العامة لإقتناء الاراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية :

تنص المادة 22 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على أنه : "عندما يفضي اللجوء الى كل الوسائل الاخرى الى نتيجة سلبية ، يمكن للدولة بناء على طلب الوزير المكلف بالسياحة إقتناء هذه الاراضي ، طبقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول ، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ...". وعليه فنزع الملكية للمنفعة العمومية هو طريق إستثنائي جبري تلجأ إليه الدولة في حالة فشل الوسائل الاخرى لإقتناء العقار السياحي .

وتعرف نزع الملكية للمنفعة العامة على أنها: "عملية يتم بمقتضاها نقل ملكية عقار مملوك لأحد الافراد ، الى شخص عام بقصد المنفعة العام نظير تعويض عادل"⁵، أما المشرع الجزائري فنظم لها قانون خاص هو القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية⁶، وعرفت المادة 02 من هذا القانون نزع الملكية للمنفعة العامة على أنها: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، طريقة إستثنائية لإكتساب أملاك أو حقوق

¹ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المتضمن كيفية ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية لحق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

² المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المتضمن كيفية ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية لحق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

³ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المتضمن كيفية ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية لحق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

⁴ المواد 07، 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المتضمن كيفية ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية لحق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

⁵ محمد عبد اللطيف ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، دار الكتب القانونية ، الجزائر ، طبعة 1992 ، ص 09

⁶ دريدة رسمية مؤرخة في 08 ماي 1991 ، العدد 21.

عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى إنتهاج كل الوسائل الاخرى الى نتيجة سلبية ، وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتنمية العمرانية ، والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية منشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية..."

يعود الاختصاص في قرار نزع الملكية للمنفعة العامة الى الوزير المكلف بالسياحة ووزير الداخلية ووزير المالية بموجب قرار وزاري مشترك عندما تكون الممتلكات العقارية واقعة على تراب أكثر من ولاية ، أما إذا كانت هذه الممتلكات تقع على تراب ولاية واحدة فإن الاختصاص بنزع الملكية للمنفعة العمومية يكون للوالي¹.

ثانيا: طرق إستغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية

في ظل تجسيد مفاهيم الاستدامة للسياحة ، حدد المشرع طرق إستغلال وإستعمال العقار السياحي ، والتي حصرها في التنازل (أولا)، وعقود الامتياز (ثانيا)

1-التنازل عن العقار السياحي

نظم القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، كذا المرسوم التنفيذي رقم 07-23 الذي يحدد كفاءات إعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها ، وأيضا المرسوم رقم 07-122 يحدد شروط وكفاءات تسيير الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلية والاصول القضائية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والاصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ، نظمت هذه القوانين شروط التنازل عن العقار السياحي وإجراءات الفسخ عن هذا التنازل.

1-1- إجراءات التنازل عن العقار السياحي

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 07-23 الذي يحدد كفاءات إعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها شروط التنازل عن العقار السياحي والتي أوردتها المادة 04 منه ، تمثلت هذه الشروط فيما يلي :

-لا بد أن تكون الاراضي موضوع التنازل أي إعادة البيع مهيأة تجهية نهائية .

-يجب أن يودع طلب إعادة البيع مرفق بملف يتضمن دراسة تقنية إقتصادية للمشروع وكشف تقديري وصفي للأشغال المراد إنجازها بالإضافة الى مجموعة من الوثائق أوردتها المادة 08 من ذات القانون ، ويودع هذا الطلب لدى الوزير المكلف بالسياحة والذي يقوم بدوره بإرساله الى اللجنة الخاصة خلال ثمانية أيام من تاريخ إيداع الطلب من أجل دراسته ، وتفصل اللجنة في هذا الملف بعد 15 يوم من إيداعه من قبل الوزير المكلف بالسياحة . في حالة رفض اللجنة

¹ حشود نسيمية ، المرجع السابق ، ص187

هذا الطلب يمكن لصاحب الطلب أن يطعن في قرار الرفض أمام الوزير المكلف بالسياحة في أجل 15 يوم تاريخ تسلم قرار الرفض¹.

في حالة قبول الطلب يلتزم الوزير المكلف بالسياحة بإبلاغ صاحب الطلب وترسل نسخة من هذا الإبلاغ الى الوكالة الوطنية السياحة وإدارة الاملاك الوطنية لتحرير عقد البيع، على هذا العقد إلتزامات في جانب المشتري حيث يلتزم هذا الاخير بمايلي²:

-تسديد الثمن الإجمالي للبيع والحقوق والرسوم المستحقة الى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، ويكون هذا التسديد إما كلياً أو بالتقسيط حسب إتفاق الطرفين .

-لا يمكن للمشتري أن يتصرف في العقار المشتري بالبيع أو التأجير إلا بعد إنجاز المشروع الذي من أجله تم بيع العقار ، وفي حالة ما إذا مقام المشتري بإعادة البيع والتأجير يترتب عليها البطلان هذه التصرفات ، وهدف المشرع من هذا الاجراء هو جعل عملية التنازل عن العقار السياحي لغرض إستغلاله في السياحة ، بيد أن هذا الحضر يخص فترة الانجاز وبعد ذلك يمكن للمشتري التصرف فيه عن طريق البيع أو الايجار وللمالك أو المستأجر الجديد التصرف فيه حتى خارج مجال الاستثمار السياحي ، بيد أن هذا الامر يتعارض مع سياسة التنمية المستدامة للسياحة بإعتبار أن العقار السياحي هو أهم مورد للتنمية السياحية.

-كما يتعهد المشتري بأن يلتزم بمواصفات مخطط التهيئة السياحية المتعلقة بمنطقة بمنطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية وفقاً لما جاء في أحكام المادة 09 من دفتر الشروط النموذجي السالف ذكره.وتبعاً لذلك تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بمراقبة الاشغال الجارية ويمكن لها توقيف الاشغال وتصحيحها طبقاً للمخططات المصادق عليها في أجل أقصاه ثلاثين يوم³.

1-2- فسخ التنازل عن العقار السياحي

يؤدي عدم إحترام بنود دفتر الشروط من قبل المشتري الى فسخ التنازل عن العقار السياحي ، أو إلزامه بإعادة تعديل المشروع وفقاً للأحكام الواردة في المادة 16 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الاراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي ، ويكون هذا الإلزام بإعذارين يرسلان من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، وفي حالة عدم الإلتزام

¹ كيحل حياة ، أليات إستغلال العقار السياحي ، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد30-الجزء الاول ، 136

² تخضع إجراءات البيع لأحكام المادة 05 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الاراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية والملحق بالمرسوم التنفيذي 07-23 السالف ذكره

³ أنظر المواد 37و38و40 من قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ، وأيضاً المادة 13 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 07-23 السالف ذكره.

بهذا نالاعذران ترفع الوكالة دعوى الفسخ أمام القضاء، ويتم الفسخ أيضا في حالة عدم إنجاز المشروع في الاجل المحدد في دفتر الشروط¹.

وفي حالة تنازل المشتري عن مشروعه الاستثماري أو إذا بدا غير قادر نهائيا على إنجائه في الاجال المحددة نصت المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الاراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي على أنه تتولى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حيازة المشروع بالطرق القانونية ، وتقوم ببيعه في المزاد العلني ، وهذا طبقا لشروط مخطط التهيئة السياحية.²

2- عقد الامتياز كآلية لإستغلال العقار السياحي

يمكن أن يتم إستغلال العقار السياحي عن طريق عقد الامتياز بالنسبة للإستثمارات التي تقع على العقارات السياحية التابعة للأملاك الوطنية ، سواء تعلق الامر بمناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية .

2-1- مضمون عقد الامتياز وشروطه

يعرف عقد الامتياز على أنه عقد إداري يتولى بموجبه المتعاقد الملتزم سواء كان شخص طبيعي أو معنوي مع إدارة أملاك الدولة لإدارة مرفق عام إقتصادي وإستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنفعين بخدمات ذلك المرفق ، كما لا يمنع أن يقع عقد الامتياز بين شخصين إداريين³، وعرف قانون 08-14 المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية⁴ إذ نصت المادة 19 منه على أنه "يشكل منح الامتياز إستعمال الاملاك الوطنية العمومية ، المنصوص عليه في هذا القانون والاحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي أو الاصطناعي تمويل أو بناء أو إستغلال منشأة أو تجهيز محل منح الامتياز الى السلطة صاحبة حق الامتياز".

يتم منح الامتياز وفق نظام المزايدة المفتوحة أو المحدودة للأراضي المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، أما مناطق التوسع السياحي الواقعة فيها تستغل وفق نظام الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على أساس دفتر الشروط بقرار من الوزير المكلف بالسياحة وبإقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي ، وتقدر مدة الامتياز ب33 سنة قابلة للتجديد مرتين وأقصاها 99 سنة وفقا لأحكام المادة 12 من القانون 09-152 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز السالف ذكره، بيد أن هذه المدة نجدها أقصر في المرسوم التنفيذي 07-23 الذي يحدد كيفيات

¹ المادة 21 من المرسوم 07-23 السالف ذكره

² كحلحياة ، المرجع السابق، ص137.

³ بلعبيكاتمراد ، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار السياحي ، مجلة دفاتر السياسة والقانون ، العدد 07 لسنة 2012، ص130 ومايليها

⁴ المؤرخ في 2008/09/01، جريدة رسمية مؤرخة في 2008/09/03 ، العدد 49

إعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها ، إذ حددت المادة 23 منه مدة الامتياز بـ 20 سنة قابلة للتجديد بتقديم طلب لدى الوزير المكلف بالسياحة في أجل 12 شهر قبل إنقضاء مدة الامتياز. هذا التناقض بين الاحكام القانونية لا يجد ما يبرره قانونا.

إضافة الى الامتياز عن طريق المزاد العلني يمكن أيضا منحه بالتراضي لكن في حالات إستثنائية أقرها المشرع بالنسبة للمشاريع التي تتوفر على خصائص معينة ، وهذه المشاريع هي التي يكون لها طابع الاولوية والاهمية الوطنية في مجال الاستثمار، وفي هذا المجال نص قانون المالية التكميلي لسنة 2011 نصت المادة 15 منه على أنه ¹ "...يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والاشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لإحتياجات مشاريع إستثمارية ومع إحترام قواعد التعمير المعمول بها".

حددت شروط عقد الامتياز المادة 04 من المرسوم 07-23 الذي يحدد كفيات إعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، تضمنت هذه المادة على أنه حتى يمكن منح حق الامتياز على الاراضي الواقعة على مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية هو أن تتم التهيئة النهائية لهذه الاراضي ، وعندما تتم التهيئة تقوم الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة وكذا المستثمرين بالمعلومات حول منطقة التوسع والموقع السياحي المعني .

يمنح الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الاراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي وبعد موافقة الوزير المختص ، وتحدد مصالح أملاك الدولة القيمة التجارية للقطعة الارضية محل الامتياز². ما يستخلص من هذه النصوص القانونية أنها تتضمن إجراءات تعقيدية ترهق المستثمر وبالتالي عزوف هذا الاخير عن الاستثمار في المجال السياحي ، وهذا ما يترجم تخلف التنمية السياحية في الجزائر.

2-2- الآثار القانونية لمنح الامتياز على العقار السياحي

يترتب على منح الامتياز إلزام صاحبه بطلب رخصة بناء في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ الحصول على الامتياز ، كما يلتزم بتسديد قيمة الايجار السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة ، بالإضافة الى ذلك يترتب عليه دفع

¹ قانون رقم 11-11 المؤرخ في 2011/07/18 متضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، جريدة رسمية مؤرخة في 2011/07/20 ، العدد 04.

² المادة 10 من المرسوم التنفيذي 07-23 الذي يحدد كفيات إعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها ، السالف ذكره.

الضرائب على نشاطه التجاري إلا إذا كان هذا النشاط يستفاد من مزايا ضريبية وفقا لأحكام قانون 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار¹.

في حالة عدم إلزام صاحب الامتياز بدفتر الشروط الوارد في العقد نصت المادة 27 من القانون 03-03 المتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية على سحب حق الامتياز.

خاتمة

يشكل العقار السياحي الحلقة الجوهرية في عملية التنمية السياحية المستدامة ، لذلك حضي بإهتمام كبير من قبل المشرع الجزائري سواء من حيث تنظيم محددات الوعاء العقاري طرق إقتناؤه أو من حيث طرق إستغلاله. وتهدف السياسة التشريعية هذه الى الحفاظ وحماية مقومات السياحة وهي مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، ومن منطلق هذا القول خرجت هذه الدراسة بالنتائج التالية

-يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الاراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويظم الاملاك العمومية وتلك التابعة للخواص، وينقسم هذا العقار الى مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية .

-حدد المشرع أنواع السياحة المستهدفة من العقار السياحي، وتضم السياحة الثقافية، سياحة الاعمال والمؤتمرات، السياحة الحموية والمعالجة بمياه البحر، السياحة الصحراوية، السياحة الحموية البحرية ،السياحة الترفيهية والاستجمامية .

- يتم إقتناء العقار السياحي إما وديا أو عن طريق ممارسة حق الشفعة أو نزع الملكية للمنفعة العامة كإجراء إستثنائي.

-نظم المشرع طرق إستغلال العقار السياحي وتتمثل في طريقتين إما عن طريق التنازل(البيع) أو عن طريق عقد الامتياز وهو الغالب في إستغلال العقار السياحي.

وعلى ضوء هذه النتائج فإن أهم توصية يمكن الخروج بها هي :

-وجوب إعادة هيكلة المنظومة القانونية التي تحكم تسيير العقار السياحي سواء ما تعلق بطرق الاقتناء أو بإجراءات الاستغلال، ذلك أن أكبر عائق أمام جذب الاستثمار السياحي هي كثرة النصوص القانونية وتعقيدها في مجال تسيير العقار السياحي وهذا العائق يحول دون تحقيق الاهداف الانمائية للسياحة.

¹ المادة 02،13،15،16 من قانون الاستثمار 09-16

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً- المصادر:

- 1- القانون المدني
- 2- الامر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية مؤرخة 18 ديسمبر 1975 ، العدد 92.
- 3- الامر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 والمتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم ، جريدة رسمية مؤرخة في 18 ديسمبر 1976 ، العدد 81 .
- 4- قانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- 5- قانون التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، جريدة رسمية مؤرخة في 18 نوفمبر 1990 ، العدد 49.
- 6- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتضمن قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية، جريدة رسمية مؤرخة في 08 ماي 1991، العدد 21.
- 7- القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17/02/2003 ، يتضمن التنمية المستدامة للسياحة ، جريدة رسمية مؤرخة في 19/02/2003 ، العدد 11.
- 8- القانون 03-03 المتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية المؤرخ في 17 فبراير 2003، جريدة رسمية مؤرخة في 19 فبراير 2003 ، العدد 11.
- 9- قانون 08-14 المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في 01/09/2008، جريدة رسمية مؤرخة في 03/09/2008 ، العدد 49.
- 10- قانون رقم 11-11 المؤرخ في 18/07/2011 متضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، جريدة رسمية مؤرخة في 20/07/2011 ، العدد 04.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 88-232 المتعلق بتحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21 فبراير 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وتحديد قانونها الاساسي، جريدة رسمية مؤرخة في 01 مارس 1998 ، العدد 11.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28 نوفمبر 2006 يتضمن كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية جريدة رسمية مؤرخة في 05 ديسمبر 2006 ، العدد 70.
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 09-341 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 يتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ، جريدة رسمية مؤرخة في 19 ديسمبر 2012 ، العدد 69.

ثانياً- قائمة المراجع:

1- المؤلفات

- 1- اعمر يحياوي، الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2003.
- 2- محمد عبد اللطيف ، نزع الملكية للمنفعة العامة ، دار الكتب القانونية ، الجزائر ، طبعة 1992.

2- المجالات

- 1- بلعبيكات مراد ، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار السياحي ، مجلة دفاتر السياسة والقانون ، العدد 07 لسنة 2012.
- 2- كيحل حياة ، أليات إستغلال العقار السياحي ، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 30-الجزء الاول
- 3- مصطفى عايدة ، التنظيم القانوني للعقار السياحي ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة ، العدد السادس.