

عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي

*Concession contract as a mechanism for the exploitation of the
touristic property*



نجاة بوساحة¹، عمار زعبي²

¹ جامعة الوادي، wad.najoi@gmail.com

² جامعة الوادي، amzed.39100@yahoo.fr



تاريخ النشر: 2021/ 05 / 28

تاريخ القبول: 2021/ 10 / 10

تاريخ الإرسال: 2020/ 09/18

ملخص:

تعتبر السياحة أحد القطاعات الأكثر أهمية دوليا، بالنظر لمساهمتها في التنمية المستدامة بشكل عام، على اعتبارها عامل أساسي لتحقيق التوازن الاقتصادي والاجتماعي، خاصة بالنسبة للدول النامية، بسبب عائداتها الضخمة خاصة من العملة الصعبة. وتأسيسا على ما تقدم و لتحفيز الاستثمار في هذا المجال الحيوي عمل المشرع الجزائري على تشجيع المستثمرين في هذا القطاع عن طريق توفير الوعاء العقاري السياحي من خلال أطر قانونية مختلفة، ولعل أهمها صيغة الامتياز كأداة لاستغلال العقارات السياحية بنمطها مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية

كلمات مفتاحية: العقار السياحي، مناطق التوسع السياحي، المواقع السياحية، عقد الامتياز

Abstract:

Tourism is considered as one of the most important sectors in the world, is contributing in sustainable development in general, and as a main factor for achieving economic and social balance, especially for developed countries because of their huge foreign earning exchange.

Based on previous definitions and for encouraging the investments in this necessary field, the Algerian legislator is supported investors in this sector by providing them a touristic real estates through different legal frameworks, the main one is the excellence formula as a tool for exploiting a touristic real estates With its poles forms, expansion areas and touristic sites.

Keywords: *Touristic property; regions of touristic expansion; tourism distinations; concession contract.*

مقدمة :

يعتبر القطاع السياحي بديل حيوي عن الاقتصاديات التقليدية باعتبارها أكثر القطاعات نموا في العالم، وبالتالي أصبحت تعد صناعة حقيقية، نظرا لدورها المهم على صعيد زيادة دخل الدول ومصدرا للعملة الصعبة، وفرصة لتشغيل اليد العاملة، أي أضحت دعامة أساسية لتنمية الاقتصادية، وعلى هذا الأساس بدأت الدول تهتم بهذا المورد وأنشأت لدعمه بنى تحتية ومنشآت قاعدية وترفيهية ضخمة وهذا على ضوء منظومة قانونية تحمل في طياتها محفزات متنوعة للنهوض بهذا القطاع.

والجزائر من بين الدول التي تحمل كل المواصفات الكمية والنوعية التي تؤهلها لأن تكون من الدول الرائدة في الميدان السياحي، نظرا لموقعها الاستراتيجي والتنوع الجغرافي التي تزخر به، رغم ذلك لم يلق هذا القطاع الاهتمام الكافي إلا في فترة الأخيرة، نظرا للضرورة الملحة لإيجاد موارد خارج المحرقات التي ارتكز عليها الاقتصاد الجزائري لفترة طويلة.

من هنا شكل إنشاء منظومة قانونية تعنى بالعقار السياحي ضرورة ملحة وأهمية بالغة بالنظر للإهمال الذي طال هذا القطاع سابقا، وذلك من أجل توفير مناخ استثماري ملائم للنهوض بالقطاع السياحي، الذي تحكمه عدة عوامل على رأسها توفير العقار السياحي، الذي يعتبر القاعدة الأساسية لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ومن أجل بلوغ هذا الهدف تم سنّ نصوص قانونية تعنى بالعقار السياحي من حيث تنظيمه وتسييره، وهذا ما جسده المشرع من خلال القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المؤرخ 2003/02/17¹، وكذا القانون 04/08 المؤرخ في 2008/9/1 المحدد بشروط وكيفيات منح امتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية².

إذن الآلية الأساسية التي تبنّاها المشرع لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار هي امتياز غير القابل للتحويل لتنازل، وهذا للحفاظ على الحافطة العقارية التابعة للأملاك الوطنية، وهذه الصيغة تعتبر أكبر ضمانة للحفاظ على هذه الثروة وعدم استنزافها وحسن تسييرها.

من خلال ما سبق تبرز إشكالية بحثنا هذا، والتي تتمثل في السؤال التالي:
هل يمكن اعتبار الامتياز الوسيلة الأنجع لاستغلال العقار السياحي كبديل للنهوض بالتنمية؟

لمعالجة هذه الإشكالية كان لزاما علينا اتباع المنهج الوصفي وهذا في المواضيع التي تقتضي تبيان مفهوم وتشكيل العقار السياحي إلى جانب المنهج التحليلي والذي يمثل الدعامة الأساسية لكل دراسة قانونية، لأنه المنهج الأمثل لتحليل محتوى النصوص القانونية، وعلى ضوء ذلك قسمنا بحثنا إلى قسمين تناولنا من خلال القسم الأول نظرة المشرع الجزائري للعقار السياحي محل عقد الامتياز، ثم بينا غموض عملية منح الامتياز لاستغلال العقار السياحي للنهوض بالتنمية، وذلك في القسم الثاني.

1. نظرة المشرع الجزائري للعقار السياحي محل عقد الامتياز

للصناعة السياحية مكونات أساسية يجب أخذها بعين الاعتبار، ولعل أهمها العقار الذي سيكون قاعدة لانطلاق المشروع الاستثماري السياحي، وعلى هذا الأساس لا يمكن الخوض في نمط استغلال العقار الذي تبناه المشرع الجزائري دون تحديد المفهوم الدقيق له وأهم صوره، الذي له علاقة جد وثيقة ومسألة التنمية كما سنوضح لاحقا.

والمشرع من خلال قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990³ الذي يعتبر المرجع الرئيسي لكل ما يتعلق بالعقار أي كان تصنيفه، لم يتطرق لتعريف العقار السياحي إنما اكتفى من خلال المادة 05 بذكر ما يسمى بالمساحات والمواقع المحمية.

أما بالرجوع للقانون 03/03 فقد حدد مفهوم مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وعدد مكونات العقار السياحي: وهذا ما سنحاول تفصيله فيما يلي:

1.1. توسع مفهوم العقار السياحي محل عقد الامتياز

كما نعلم إن المبدأ الراسخ قانونا هو تحاشي المشرع الخوض في مسألة التعريفات لصعوبة وضع تعريف جامع مانع في بعض الأحيان، وفي هذا الصدد وبالرجوع إلى النصوص المختلفة المتعلقة بالعقار السياحي لا يوجد نص يعرف هذا الأخير إنما تطرق المشرع لتحديد المقصود ببعض أصنافه المتمثلة في

مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وهي موضوع دراستنا، وعليه سنعرف العقار السياحي محل الامتياز ونبين مميزاته تبعا.

1.1.1. تعريف العقار السياحي

يعرف العقار عموما على أنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه⁴، وعلى ضوء ذلك فإن العقار السياحي هو كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الإستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار السياحي⁵، وكما ذكرنا سابقا للعقار السياحي محل الاستثمار أصناف جاء المشرع على ذكرها أول مرة بموجب الأمر 62/66 المؤرخ في 1966/03/26⁶ وتلاه المرسوم التنفيذي رقم 75/66 المؤرخ في 4 أفريل 1966⁷، وهي مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والتي سنأتي على تفصيلها فيما يلي:

1.1.1.1. مناطق التوسع السياحي

بالرجوع المرسوم التنفيذي 75/66 فإن مناطق التوسع السياحي عرفت على أنها كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بمميزات أو خصائص طبيعية وثقافية وبشرية أو ملائمة للتنزه السياحي من شأنها أن تسمح بإقامة وتنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة الأشكال من الإيراد السياحي⁸.

أما القانون 03/03 فقد عرفها على أنها كل منطقة أو امتداد من الإقليم تتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية⁹.

إذن وبمقارنة التعريفين السابقين لا نجد فروقا جوهرية بينهما وعلى أساس ذلك تعتبر منطقة للتوسع السياحي كل فضاء عاري مؤهل لاستقبال منشآت سياحية تهدف تحقيق شكل من أشكال السياحة¹⁰، نظرا للخصائص السياحية التي تتمتع بها سواء كانت طبيعية أو ثقافية أو بشرية يمكن إقامة منشأة سياحية عليها.

إذن ركز المشرع عند تحديده لمفهوم مناطق التوسع السياحي على مواصفات التي تزخر بها هذه المناطق والتي يجب أن تكون على درجة من

التميز، كشواطئ البحر أو الوديان أو الأنهار والمساحات البيضاء، وحدائق الحيوانات والتسلية والأسواق التي تباع المنتجات التقليدية... الخ¹¹، أي كل ما يمثل عنصر جذب سياحي سواء كان طبيعي أو بشري.

إذن العامل المشترك الذي يجمع كلا التعريفين السابقين لمناطق التوسع السياحي يتمثل في تميز هذه الأخيرة بخصائص جاذبة مع إمكانية استغلالها في مشاريع استثمارية سياحية ذات مردودية.

2.1.1.1. الموقع السياحي

جاء على ذكره المرسوم 75/66 السالف الذكر أيضا ولكن تحت مسمى الأماكن السياحية بحيث عرفها على أنها: كل منظر طبيعي أو مكان ذي جاذبية سياحية بمنظره الخلاب أو بما يحتويه من أهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية بحيث يجب صيانتها واستثمار قدرته والمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان¹².

وهذا لا يختلف كثيرا على ما جاء في القانون 03/03 بحيث عرف الموقع السياحي على أنه كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتويه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تامين أصالته والمحافظة عليه من التلف والاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان¹³.

إذن ما يميز منطقة التوسع السياحي على الموقع السياحي أن هذا الأخير يمثل عامل جذب في حد ذاته نظرا لمنظره الأخاذ أو قيمته التاريخية أما منطقة التوسع السياحي فهي تشترك مع الموقع السياحي في ضرورة تميز المنطقة بأحد العوامل السابقة الذكر لكن مع إمكانية إقامة منشآت سياحية عليها.

وبعد عرضنا لصور العقار السياحي كما أوردها المشرع يتبادر لنا للوهلة الأولى أن لا فائدة تذكر من تقسيم العقار السياحي إلى مناطق سياحية ومناطق توسع، خاصة على مسألة التنمية، إلا أن الواقع يثبت غير ذلك تماما وذلك للاعتبارات التالية:

من جهة وكما لا يخفى علينا فإن السائح يعتبر المحرك الرئيسي لعجلة السياحة، وبما أنذواق الناس تختلف، فهناك من يحن إلى البساطة والطبيعة الصرفة، فتكون المناطق السياحية هي وجهته المفضلة، وبالتالي يكون المشرع

قد وفق في الحفاظ على هذا النوع ومنع إحداث تغييرات عليه، وما يؤكد ذلك ازدهار السياحة البيئية¹⁴ في الآونة الأخيرة التي تعتمد على ما تزخر به الطبيعة، بحيث تستغل المناطق السياحية لكن مع المحافظة على طابعها، وهذا ما يلقي بضلاله حتى على اليد العاملة التي تشتغل في هذه المناطق، فتكون بالدرجة الأولى من سكانها، وهذا بهدف تمكين السائح تجربة نمط عيش الأشخاص الذين يسكنون تلك المناطق بجميع تفاصيلها، وفي الغالب يكون هؤلاء الأشخاص من البسطاء، ما يعني توفير مناصب شغل لفئة ذات مستوى تعليمي قد يكون متدني.

ومن جهة أخرى وبالمقابل هنا كفاءة أخرى من السياح لا يمكنها التخلي على مظاهر البذخ والترف فتكون مناطق التوسع السياحي وجهتها المفضلة نظرا لما تزخر به من منشآت سياحية فخمة كالفنادق والمنتجعات، وهذه الأخيرة دائما ما توظف ذوي الكفاءات المرموقة وأصحاب الشهادات العليا، وبالتالي نكون قد وظيفنا فئة تختلف عن الأولى.

وبناء على ما تقدم فإن التقسيم الذي أورده المشرع فيما يخص العقار السياحي يمكن اعتباره عاملا محفزا للتنمية، لأنه من ناحية وفرنا أكثر من نمط سياحي، وبالتالي جذب عدد أكبر من السياح، ضف إلى ذلك إتاحة مناصب شغل لفئتين متباينتين.

2.1.1. مميزات العقار السياحي في الجزائر

مما لا شك فيه أن الجزائر تعتبر من بين أهم الدول التي تحوي عناصر جذب سياحي بامتياز نظرا للتنوع الطبيعي والتاريخي والثقافي الذي تزخر به، وهي العوامل التي جعلها المشرع ركيزة في تعريفه للعقار السياحي بنمطيه مناطق التوسع والمواقع السياحية بالنظر إلى المعطيات الجغرافية يمكننا تقسيم مناطق التوسع السياحي في الجزائر إلى:

1.2.1.1. المناطق الساحلية: يمتد الساحل الجزائري لمسافة 1200 كلم، وهو يتميز بارتفاعه وتكونه الصخري¹⁵، وتوجد به عدة فضاءات تمثل أماكن للتوسع السياحي، لإمكانية إقامة منشآت سياحية كالفنادق أو قرى سياحية أو أماكن ترفيه عامة... الخ. وما يدعم هذه المنطقة أيضا المناخ المتوسطي الذي يتميز بدرجة حرارة معتدلة عموما.

2.2.1.1. منطقة الجبال: كما لا يخفى علينا فإن الجزائر تحتوي على سلسلتين جبليتين الأطلس التلي والصحراوي، فالأولى تتميز بمناطقها الخلابة خاصة في فصل الشتاء أين تكتسي قممها بحلة بيضاء من ثلج، ما يجعلها مواقع سياحية بامتياز. أما الثانية وإن كانت جرداء إلا أنها تعتبر فاصل طبيعي بين منطقة الشمال والجنوب، وبالتالي تمكن الزائر لها من الوقوف على هذا التنوع الجغرافي على أرض الواقع.

3.2.1.1. منطقة الهضاب العليا: وما يتميز هذه المنطقة مواقعها الأثرية المترامية هنا وهناك، والصناعات التقليدية والحرفية المتنوعة التي يتقنها السكان، ما يجعلها متحفا طبيعيا مفتوحا¹⁶.

4.2.1.1. المناطق الصحراوية: تقدر مساحة صحراء الجزائر بحوالي 2 مليون كيلومتر مربع وهي تنقسم إلى منطقة الواحات التي تتميز بإعتدال درجة الحرارة مقارنة بمناطق الصحراء الأخرى، نظرا لتمرکز واحات النخيل بها وبحيراتها، بالإضافة لمنطقة الصحراء الكبرى والتي يطلق عليها أيضا مصطلح الجنوب الكبير والتي تتميز بإتساع مساحتها وحرارتها المعتدلة طول الفصول الأربعة وجبالها الشامخة كالهقار والطاسيلي¹⁷.

وهذا التنوع الجغرافي يقابله تنوع ثقافي وتاريخي يمثل عامل جذب هو الآخر للسياح، وحرصا منه على هذا المصدر الكامن للثروة صدرت العديد من المراسيم التنفيذية ومن بينها المرسوم 131/10 المؤرخ في 2010/04/29 أين حدد 205 منطقة توسع سياحي موزعة على كامل التراب الوطني، وهذا من أجل القضاء على الشغل العشوائي لمناطق التوسع سياحية، والمحافظة على المواقع السياحية من التدهور، والحد من تحويل الموارد عن طبيعتها السياحية، وذلك من خلال تبني تدابير لحماية هذه المناطق ومراقبة العمليات العقارية التي تتم فيها¹⁸.

إذن الهدف الأساسي من سرد التنوع السياحي الذي تزخر به الجزائر هو التأكيد على أن المقوم الأساسي للتنمية السياحية بصفة خاصة والاقتصادية بصفة عامة متوفر، وما على المشرع إلا سن الآليات الكفيلة بحسن استغلال هذه الموارد و بالتالي النهوض بهذا القطاع.

2.1. تعدد مكونات العقار السياحي محل عقد الامتياز

ينص القانون 03/03 السابق الذكر على أنه يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، وتضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص¹⁹، وهذا ما سنأتي على تفصيله:

1.2.1. الأراضي التابعة للأملاك الوطنية

إن الأراضي التابعة للأملاك الوطنية تنقسم إلى قسمين متميزين وهما على التوالي:

1.1.2.1. الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية

لكي يعتبر العقار السياحي ملكا وطنيا عاما يجب أن يقع داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية التي تكون قابلة للاستغلال والاستثمار العقاري السياحي طبقا للمخطط التهيئة السياحية.²⁰ والأملاك الوطنية العمومية تصنف إلى أملاك طبيعية مثل الأملاك البحرية كالشواطئ والبحيرات أو أملاك اصطناعية مثل الأماكن الأثرية والحدائق العمومية، وهذا ما جاء النص عليه طبقا للمادة 16 من قانون الأملاك الوطنية 30/90.²¹

وما يميز هذا الصنف من الأملاك الوطنية سواء الطبيعية أو الاصطناعية عدم قابليتها للتصرف والتقادم والحجز²²، إلا أنها يمكن أن تكون محلا لعقد امتياز وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 64 مكرر من قانون الأملاك الوطنية 30/90.

بذلك المشرع يكون تخلى على ما كان سائدا في فترة سابقة، أين كانت الأملاك العمومية لا يمكن التصرف فيها بأي شكل من الأشكال، ما يعني بقاء الاستثمار السياحي حكرا على الدولة ومؤسساتها إذا تعلق الأمر بالأملاك العمومية، إذن هذا التوجه الجديد يخدم مجال التنمية وذلك لفتح المجال أما الخواص للاستثمار في هذا النمط من الأملاك مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة العقد الذي حدده المشرع ألا وهو الامتياز الذي يكفل للدولة العديد من المزايا على رأسها بقاؤها مالكة للرقبة وما ينجر على هذه الميزة من آثار سنأتي على تفصيلها لاحقا.

2.1.2.1. الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

بالرجوع لقانون 30/90 فإن هذا الصنف من الأملاك يضم الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية، والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة.²³ وما يميز هذا الصنف من الأملاك الوطنية هو عدم قابليتها للتقادم ولا للحجز، وإنما يمكن التصرف فيها.²⁴

وبالتالي يمكن أن يكون هذا الصنف من الأملاك الوطنية محلا لعقد امتياز استغلال العقار السياحي، إذا كانت متواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.²⁵

2.2.1. الأراضي التابعة للخواص

نقصد بها الملكيات التي تعود للأفراد الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي، والتي تقوم الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بإقتنائها، وذلك من خلال ممارسة حق الشفعة أو نزع الملكية للمنفعة العامة، كلما استدعت الضرورة إلى ذلك.²⁶

فبالنسبة لممارسة حق الشفعة من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية فقد جاء النص عليه طبقا للمادة 03 من القانون 03/3 السابق الذكر بحيث أعطى المشرع مفهوما جديدا لهذه الآلية خلافا لما هو مقرر طبقا للقانون المدني.²⁷ حيث أكد أن الوكالة تمارس حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، إذا كانت هناك أملاك تابعة للخواص موضوع نقل ملكية إرادي بعوض أو بدون عوض، أي حتى وإن كان العقد الناقل لملكية هذا العقار السياحي هبة، وهذا خروج عن قواعد العامة التي تقضي بإعمال الشفعة إلا إذا كان العقد بيعا.²⁸ وما زاد الأمر تعقيدا هو عدم تحديد المشرع لمرتبة الدولة ممثلة في الوكالة الوطنية للتنمية السياحة في ممارسة حق الشفعة، وهذا ما فسره البعض على إعمال نص المادة 71 من قانون التوجيه العقاري التي تجعل من الدولة صاحبة المرتبة الأولى عند ممارسة حق الشفعة،²⁹ على الرغم من أن المشرع أصدر المرسوم التنفيذي رقم 385/06 حدد فيه كليات ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية للتنمية السياحة ولم يتطرق من خلاله لهذه المسألة.

أما فيما يخص نزع الملكية للمنفعة العامة التي تعتبر طريق استثنائي لاكتساب الدولة للأموال العقارية والتي نظمها المشرع من خلال القانون 11/91 المؤرخ في افريل 1991³⁰، والمقصود بها هو سلب الملكية من صاحبها أو حرمانه منها رغما عن إرادته بغرض انجاز حاجات ذات منفعة عامة، مقابل تعويض عادل، وهذا ما أكدته المادة 677 من القانون المدني.³¹ بالإضافة لنص المادة 22 الفقرة الثانية من القانون 03/03 والتي جاء فيها أنه عندما يفضي اللجوء إلى كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية يمكن للدولة بناء على طلب الوزير المكلف بالسياحة اقتناء هذه الأراضي، طبقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، إذن وإن كان نزع الملكية للمنفعة العامة إجراء تحصل الدولة من خلاله عن عقارات القابلة للاستثمار السياحي، فهو وسيلة وقائية، يتم اللجوء إليه قصد المحافظة على الطبيعة السياحية للعقار المراد نزع ملكيته وعدم تحويله عن وجهته.³²

إذن أعمال هذه القاعدة الاستثنائية يحقق هدفين أساسيين يتمثلان في:

✓ توفير الوعاء العقاري الذي يمكن استغلاله في المجال السياحي وبالتالي تحقيق المنفعة العامة،

✓ حماية العقار السياحي كل ما اقتضت الضرورة ذلك.

والى جانب الوصيلتين السابقتين يمكن للدولة اقتناء العقار السياحي المملوك للخواص بطريق ودي، أي عن طريق عقد بيع بين الدولة ومالك العقار الواقع في مناطق التوسع السياحي، وهذا طبقا للقواعد العامة.

ونخلص بعد استعراضنا لما جاء به المشرع الجزائري فيما يخص نظرة المشرع الجزائري للعقار السياحي محل عقد الامتياز، أنه عني بهذا القطاع خاصة في الآونة الأخيرة نظرا لأهميته على الصعيد الاقتصادي أين أصبحت السياحة تمثل مدخول أساسي من العملة الصعبة لبعض الدول، لتحقيق هذا الهدف حدد المشرع وسائل يمكن من خلالها استغلال واستعمال العقار السياحي، والذي يعد الامتياز أهمها.

2. غموض عملية منح الامتياز لاستغلال العقار السياحي للنهوض بالتنمية

يعتبر نمط الامتياز من بين الوسائل القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لاستغلال العقار السياحي، وهذا استنادا لما جاء به القانون 03/03

والمرسوم التنفيذي 23/07 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح الامتياز عليها³³، وكذا المرسوم التنفيذي 152/09 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية وللإلمام بهذا العنصر سنتطرق لما يلي:

1.2. عدم استقرار المشرع على طبيعة محددة لعقد الامتياز

يشكل الأمر 03/01 المؤرخ في 2001/8/20 المتعلق بتطوير الاستثمار³⁴ الأساس القانوني لمنح الامتياز في مجال الاستثمارات الاقتصادية المنتجة للسلع والخدمات،³⁵ بما فيها الاستثمار السياحي، وللد من استنزاف الوعاء العقاري المعد للاستثمار، تخلى المشرع على إمكانية تحويل الامتياز إلى تنازل الذي جاء النص عليه من خلال الأمر 04/08، وبالتالي تبني آلية جديدة وهي الامتياز غير قابل للتنازل.³⁶ كما سنأتي على توضيحه في ما يلي:

1.1.2. تعريف عقد الامتياز

يصنف عقد الامتياز على أنه عقد إداري لهذا يعرف على أنه عقد لتسيير مرفق عام من قبل شخص عام أي الجهة المانحة حيث تتعاقد مع شخص لاستغلال مرفق ما والانتفاع به، كما يمكن تعريفه أيضا أنه من بين العقود الزمنية طويلة المدة، ويرتب حق عيني تبعي وهو حق الانتفاع³⁷، وبعض الآخر يعرفه على أنه: عقد إداري يتولى بموجبه المتعاقد الملتزم سواء أكان فردا أم شركة مع إدارة وذلك لإدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنفعين بخدمات ذلك المرفق، كما لا يمنع أن يقع عقد الامتياز بين شخصين إداريين.³⁸

كما عرفته المادة 19 من القانون 14/08³⁹ أيضا على أنه يشكل منح الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العمومية المنصوص عليه في هذا القانون والأحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي أو بناء أو استغلال منشأة أو تجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز.

إذن من خلال التعارف السابقة فإن عقد امتياز الاستغلال العقار السياحي يكون بين طرفين وهي الجهة المانحة للامتياز وهي الدولة المالكة للوعاء

العقاري السياحي والمستثمر، وبما أن هذا العقد ينصب على حق عقاري فإنه يعد من العقود الشكلية، وهذا ما تؤكدته المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09⁴⁰ والتي جاء فيها أنه يكرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 10 الأمر 04/08، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم هذا من ناحية.

ومن الناحية أخرى فإن تنظيم عقد الامتياز الاستثماري مر بمرحلتين أساسيتين، ففي أول مرحلة كان يتم بطريقتين إما عن طريق المزايدة المفتوحة أو المزاد العلني ودليل ذلك المادة 22 من القانون 02/03 التي كانت تنص على أن استغلال السياحي للشاطئ المفتوح للسياحة يتم وفق نظام الامتياز عن طريق المزايدة المفتوحة، بالإضافة للمادة 07 الفقرة الأولى من المرسوم 152/09 والتي كانت تنص أن منح الامتياز على الأراضي المتوفرة التابعة للأملاك الخاصة للدولة يتم عن طريق المزايدة المفتوحة أو المحدودة، أما مناطق التوسع السياحي فكانت تمنح وفق نظام الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح، إذن المزايدة هي كانت الأصل في منح الامتياز أما التراضي فكان الاستثناء، ويتم في حالات اقرها المشرع بالنسبة لمشاريع تتوفر على خصائص معينة.⁴¹

إلا أنه وبالنظر لتعقيد وطول إجراءات منح الامتياز عن طريق المزايدة، اضطر المشرع التخلي عن هذه الطريقة وذلك من خلال قانون المالية التكميلي لسنة 2011 رقم 11/11⁴² والذي عدل المادة 15 من القانون 04/08، وبالتالي جعل قرار منح الامتياز يتم بطريقة واحدة وهي التراضي.⁴³

إذن يعتبر التراضي أداة أكثر مرونة من قاعدة المزاد، لأن هذا الأخير افترض سلبيات عديدة تمثلت في قلة استقطاب المستثمرين الحقيقيين وعدم بلوغ الأهداف المتوخاة من الاستثمار المتمثلة في تنشيط الاقتصاد الوطني وتوفير مناصب شغل.⁴⁴

2.1.2. شروط منح امتياز العقار السياحي

نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 23/07 السابق الذكر على شرط أساسي لإمكانية منح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، وهو أن تتم التهيئة النهائية لهذه الأراضي، والمقصود بهذه

الأخيرة عمليات تحديد الأراضي وتهيئتها من حيث ربطها بقنوات التطهير والتزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء⁴⁵. والوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي التي تهتم بعملية تهيئة العقار السياحي، وذلك من خلال إعداد الدراسات اللازمة لأشغال التهيئة السياحية، بحيث يتم دراسة الوضعية الحالية لمنطقة التوسع السياحي من خلال تحديد المزايا العقارية والسياحية التي تزخر بها المنطقة، وتقييم مدى إمكانية البناء في هذه المنطقة وحالة الطرق وقنوات التزويد بالمياه... الخ

إذن يجب إعداد مخطط التهيئة السياحية بقرار من الوزير المكلف بالسياحة لكل منطقة توسع سياحية محددة، بحيث يركز تقرير مخطط التهيئة السياحية على نتائج دراسات التهيئة السياحية المنجزة، ويعد هذا التقرير مدير السياحة بالولاية المعنية تحت سلطة الوالي مع استشارة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية كما تستشار إجباريا بعض الإدارات العمومية كالمصالح المكلفة بالسكن والعمران وتهيئة الإقليم والبيئة والأماك الوطنية... الخ. وعند الانتهاء من إعداد هذا المخطط يتم نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وجريدتين وطنيتين، كما يرسل الوزير المكلف بالسياحة القرار المتضمن إعداد مخطط التهيئة السياحية إلى الوالي أو الولاية المعنيين الذين يرسلونه بدورهم إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية، من أجل القيام بشهره لمدة 30 يوم بمقر البلديات المعنية، وذلك لإعلام المستثمرين في المجال السياحي المحتملين⁴⁶.

إذن من خلال ما سبق نستشف حرص المشرع على تنفيذ كل الصعوبات التي قد يواجهها المستثمر في المجال السياحي، وذلك من خلال إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة التي تسهر على تهيئة المناخ وكل السبل التي تشجع المستثمر السياحي في المضي قدما في إنجاز مشروعه الذي سيكون لا محالة إضافة إيجابية للنهوض بهذا القطاع وتحقيق تنميته.

2.2. تعقد إجراءات منح الامتياز لاستغلال العقار السياحي

عندما تنتهي عملية التهيئة النهائية للأراضي المخصصة لبرامج الاستثمار السياحي، تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة وكذا المستثمرين الراغبين في الحصول على امتياز على العقارات السياحية بكل وسائل الاتصال، مع تبيان منطقة التوسع والموقع السياحي المراد

منح امتياز عليه، كما تلزم الوكالة بوضع ملف الاستثمار تحت تصرف المستثمرين بهدف الاطلاع عليه، ومن ثمة تقديم الطلبات للحصول على الامتياز⁴⁷، وعلى ضوء ذلك يمكن تقسيم إجراءات منح امتياز إلى مرحلتين أساسيتين هما التوالي:

1.2.2. تقديم الطلب ودراسته

عند الانتهاء من عمليات تهيئة الأراضي الموجهة لبرامج الاستثمار السياحي، وبعد فتح باب منح الامتياز من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ويمكن للمستثمرين إيداع طلبات اقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي لدى الوزير المكلف بالسياحة ويرفق ملف الطلب بالوثائق التالية:

- هوية صاحب الطلب وعنوانه، الغرض والمقر الاجتماعي بالشخص المعنوي،

- استمارة تتضمن المعلومات اللازمة وتحديد مكان ومساحة الأرض أو الأراضي المطلوبة،

- دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لانجاز المشروع،
- كشف تقديري ووضعي للأشغال المراد انجازها وبرنامج انجاز الأشغال،

- مخطط تمويل المشروع،

- تعهد صاحب الطلب بانجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط واحترام الطابع السياحي للأرض⁴⁸. ويسلم للمعني وصل استلام.

ثم يقوم وزير السياحة بإرسال الطلب مرفقا بملف الاستثمار إلى اللجنة الخاصة لدراسته، والتي تبدي رأيها خلال 08 من تاريخ إيداعه ويجب على اللجنة إبداء رأيها التقني في أجل 15 يوما من يوم إيداع الطلب على مستواها⁴⁹. ومنه فإن المدة المحددة للإجابة على الطلب هي 21 يوم.

وفي حال تعدد الطلبات المتعلقة بنفس الأرض يجب على اللجنة أن تأخذ بعين الاعتبار ما يلي: طبيعة المشروع، المستوى المالي للمشروع، مناصب الشغل التي يستحدثها، آثار المشروع على البيئة والتنمية المحلية⁵⁰.

وعند الانتهاء من دراسة الملفات من قبل اللجنة المختصة فإن رأي اللجنة لا يخرج عن الاحتمالات التالية:

1.1.2.2. الموافقة على الطلب: في حال قبول طلب منح الامتياز على الوزير المكلف بالسياحة إعلام صاحب الطلب عن طريق رسالة مع وصل استلام وترسل نسخة إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ولإدارة أملاك الدولة للبدء في إجراءات تحرير عقد الامتياز⁵¹. كما سنأتي على تفصيله لاحقاً.

2.1.2.2. رفض الطلب: لا يمكن للجنة المختصة رفض طلب منح امتياز إلا إذا كان من ضمن الحالات التالية:

- إذا كان الطلب لا يستجيب للشروط المحددة في المرسوم التنفيذي 23/07 السابق الذكر،

- إذا كان صاحب الطلب من بين الذين فسخ عقد بيعهم أو كانوا محل سحب نهائي لحق الامتياز،

- إذا كان المشروع المقدم لا يتوافق مع مواصفات مخطط التهيئة السياحية⁵².

ويجب أن يكون الرفض معللاً ويبلغ إلى صاحب الطلب في أجل 15 يوم من يوم صدور رأي اللجنة، يمكن لصاحب الطلب تقديم طعن كتابي إلى الوزير المكلف بالسياحة خلال 15 يوم من يوم تبليغ قرار الرفض ويفصل الوزير في الطعن من خلال 15 يوم من يوم استلام الطعن⁵³.

2.2.2. إتمام الإجراءات الشكلية لعقد الامتياز

كما ذكرنا سابقاً أنه في حالة قبول الطلب الذي أودعه طالب الاستثمار السياحي، ترسل نسخة من الموافقة إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية والتي تبدأ بمعية إدارة أملاك الدولة في الإجراءات الشكلية لعقد الامتياز، بحيث يتم إعداد عقد الامتياز من قبل المديرية الولائية لأملاك الدولة، وهذا العقد متوقف على صدور قرار منح الامتياز الذي يصدره الوالي بعد أن يتلقى الموافقة على طلب الاستثمار من الوكالة الوطنية للتنمية السياحية.

إذن بعد إصدار قرار المنح من الوالي، يقوم هذا الأخير بإرسال ملف المتعاقد إلى إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً، باعتبارها ممثلاً للمالك العقار محل الاستثمار ألا وهو الدولة وباعتبارها موثقاً للدولة، بالإضافة إلى ذلك تتأكد إدارة أملاك الدولة من ملكية الدولة للعقارات محل منح الامتياز.

إذن إدارة أملاك الدولة وبعد التأكد من توافر كل الشروط، أي موافقة الهيئات المختصة وصدر قرار الوالي، وملكية الدولة للعقار المراد منحه، تحرر العقد على شكل عقد إداري مرفق بدفتر شروط النموذجي لمنح الامتياز الملحق بالمرسوم التنفيذي 152/09، والذي يحدد حقوق والتزامات الطرفين، بحيث يقوم المستثمر بالإمضاء بعد اطلاعه على بنود العقد والشروط. ويلتزم المستفيد من الامتياز بدفع مصاريف التسجيل لدى إدارة الضرائب ومصاريف الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية⁵⁴.

وكما ذكرنا سابقا العقد ودفتر الشروط النموذجي يبين التزامات وحقوق الطرفين خاصة المستثمر ولعل أهمها:

1- إن عقد الامتياز هو عقد محدد المدة تقدر بـ: 20 سنة قابلة للتجديد ويمكن للمستثمر طلب تجديد الامتياز بواسطة طلب يودع لدى الوزير المكلف بالسياحة في أجل 12 شهر قبل انقضاء مدة الامتياز⁵⁵، وطلب التجديد يدرس من قبل لجنة خاصة ويتم تجديد حق الامتياز في حالتين:

- عدم انتهاء المشروع بسبب قوة قاهرة.
- توسيع وعصرنة وانجاز المشاريع الإستكمالية طبقا لمخطط التهيئة السياحية. ولا يمكن أن يجدد حق الامتياز ضمنا⁵⁶.

2- يلتزم المستثمر صاحب حق الامتياز بطلب رخصة البناء في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ تحرير عقد الامتياز، لأن المستثمر ملزم بانجاز المشروع في الوقت المحدد وإلا عد مخلا بالتزاماته.

3- يلتزم المستثمر صاحب حق الامتياز بدفع الإتاوة السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة، والتي يتم دفعها لدى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليميا. في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ تبليغ مبلغ الإتاوة⁵⁷.

4- يضمن المستثمر صاحب حق الامتياز كل الأضرار التي تلحق بالغير بسبب استغلال الامتياز، وفي المقابل يلزم بإبرام كل عقود التأمين المنصوص عليها قانونيا⁵⁸.

وفي حال إخلال المستثمر صاحب حق الامتياز السياحي بالتزامه، يكون عرضة لفسخ عقد الامتياز عن طريق متابعة قضائية من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة⁵⁹.

إذن وباستقراء الأحكام السابقة الذكر نستشف رغبة المشرع الملحة لنهوض بقطاع السياحة وبالتالي تحقيق التنمية على صعيد السياحة والاقتصاد ككل، على الرغم أن البعض ينكر ذلك بالنظر لتعقيد إجراءات المنح. لكن ما يدعم هذا الطرح هو بالدرجة الأولى دقة المواعيد التي حددها المشرع بالنسبة للرد سواء على المستوى المركزي أو المحلي، وبالتالي نتلافى إشكالية عدم الرد أو الرد بعد مدة طويلة، هذا من ناحية.

ومن ناحية أخرى أيضا لم يجعل المشرع قطاع الاستثمار السياحي حكرا على المستثمرين الوطنيين بل فتح باب الترشح للمستثمرين الأجانب⁶⁰، ما يعني تطوير هذا القطاع بالنظر للخبرة التي يمكن الاستفادة منها في هذا المجال الذي لو يستغل استغلالا أمثلا سيكون بديل لرابع المحروقات وغيرها، أي تنويع مصادر الدخل الوطني وتوفير مناصب لفئات مختلفة من أصحاب الشهادات و غيرهم.

ضف إلى ذلك نص المشرع على الفسخ القضائي في حال إخلال المستثمر بالتزاماته التي يفرضها عليه عقد الامتياز يعتبر ضمانا ضد تعسف الإدارة، لأن تدخل القاضي قد يكون في صالح المستثمر وبالتالي يستفيد هذا الأخير من فرصة لتدارك إخلاله نظرا لظروف قد حالت دون ذلك، إذن هذه الضمانة تعتبر عاملا محفزا للمستثمرين.

الخاتمة:

إن توفر الجوائز على وعاء عقاري يمكن استغلاله سياحيا، يجعلها بيئة خصبة للاستثمار في هذا القطاع الهام نظرا لما تدره السياحة من إيرادات يمكن أن تشكل قفزة نوعية للاقتصاد الوطني وبالتالي التحرر من الاعتماد التام على مداخل المحروقات.

ولضمان ذلك أحاط المشرع قطاع السياحة بترسانة قانونية تنظم جميع نواحيها خاصة ما تعلق باستغلال العقار السياحي المملوك للدولة، بحيث المستقر لمجمل النصوص المتعلقة بتنمية السياحة يقف على اهتمام المشرع بمحل الاستثمار السياحي ألا وهو العقار وضمان عدم استنزافه، ولعل أهم قاعدة تخدم هذا التوجه الاستغناء عن صيغة الامتياز المقترن بالتنازل وجعله عقد محدد المدة و قابل للتجديد، بل وأكثر من ذلك فقد نص المشرع صراحة على

إمكانية الحصول على عقارات تصنف على أنها سياحية مملوكة للخواص بطرق استثنائية خاضعة لقواعد خاصة تهدف بالأساس لحماية هذه الثروة، هذا من ناحية.

ومن ناحية أخرى لا يمكن لنا أن ننكر مساعي المشرع النهوض بهذا القطاع خاصة مع تبنيه نظام التراخيص لمنح امتياز العقار السياحي و التخلي عن المزداد العلني طبقا لقانون المالية التكميلي لسنة 2011، لما لهذا الأسلوب من عراقيل خاصة ما تعلق بطول الإجراءات و المضاربة التي قد تحصل، ما كان يمثل العامل الأساسي لعزوف المستثمرين من خوض غمار هذا المجال.

بالإضافة لما سبق ذكره يعتبر جعل عقد امتياز الاستثمار السياحي عقدا مؤقتا من بين أهم المميزات التي تدعم تنمية هذا القطاع ، لأن المستثمر يستطيع طلب تجديد عقده الأول، ما يعني أن التجديد غير تلقائي وبالتالي إذا كان مردود المستثمر لم يكن كالمتوقع، لأنه لم يجذب السياح وفشل في تحقيق الأهداف المرجوة منه، فلا محالة الجهة المانحة لن تجدد لنفس المستثمر عقد الامتياز إنما ستحاول بعث هذا المشروع من جديد بمنحه لمستثمر آخر، قد يحقق التنمية الفعلية من خلال رؤية جديدة.

ولكن و رغم القفزة النوعية في النصوص القانونية التي تنظم مجال استغلال العقار السياحي إلا أن هناك بعض العراقيل التي مازالت تشكل عثرة في طريق نمو وتنمية هذا القطاع، وعلى ضوء ذلك نقدم الاقتراحات التالية:

1. توحيد المنظومة القانونية الخاصة باستغلال العقار السياحي نظرا لتشتتها في العديد من النصوص القانونية.
2. دعم مبدأ الاستقرار التشريعي خاصة ما تعلق باستغلال العقار السياحي، لأن كثرة تعديل القوانين الخاصة بهذا المجال تشكل عاملا سلبيا يحول دون إقدام المستثمرين دخول هذا المجال الحيوي.
3. على المشرع إعادة النظر في الإجراءات الخاصة بدراسة الملفات المودعة، ولما لا دراستها على المستوى المحلي والتخلي عن مركزية القرار في هذه الحالة.

4. ضبط الحافظة العقارية السياحية من خلال تسريع إنجاز مخططات التهيئة السياحية النهائية، حتى لا يتم الاعتداء على عقارات سياحية قابلة للاستغلال هي محل تهميش لعدم إحصائها.

التهميش و الإحالات:

- ¹ القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/2/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 12 المؤرخة في 2003/2/19.
- ² القانون رقم 04/08 المؤرخ في 2008/9/1 المحدد بشروط وكيفيات منح امتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية عدد 49 المؤرخة في 2008/9/3.
- ³ القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المؤرخ في 1990/11/18، الجريدة الرسمية، عدد 49 المؤرخة في 1990/11/18 المعدل والمتمم.
- ⁴ المادة 683 من القانون المدني الجزائري.
- ⁵ كحيل حياة، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 30، الجزء الأول، ص 132.
- ⁶ الأمر 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 28 المؤرخة في 1966/4/8.
- ⁷ المرسوم 75/66 المؤرخ في 1966/4/4 المتضمن تطبيق الأمر 62/66 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية الجريدة الرسمية، العدد 28 المؤرخة في 1966/4/8.
- ⁸ المادة 1 من المرسوم 75/66 المؤرخ في 1966/4/4 المتضمن تطبيق الأمر 62/66 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية.
- ⁹ المادة 02 من القانون 03/03 السالف الذكر.
- ¹⁰ مصطفى عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2، العدد الثالث، الجزء الثاني، ص 153.
- ¹¹ كحيل حياة، مرجع سابق، ص 133.
- ¹² المادة 1 من المرسوم 75/66 السالف الذكر.
- ¹³ الفقرة 02 من المادة 3 من القانون 03/03 السالف الذكر.
- ¹⁴ وقد ورد تعريف للسياحة البيئية من قبل الصندوق العالمي للبيئة على أنها: السفر إلى مناطق طبيعية لم يلحق بها التلوث ولم يتعرض توازنها الطبيعي إلى الخلل، وذلك

للاستمتاع بمناظرها ونباتاتها وحيواناتها البرية وحضاراتها في الماضي والحاضر، فالسياحة البيئية ما هي إلا متعة طبيعية بجمالها وبما فيها من حياة فطرية نباتية وحيوانية وممارسة كافة الأنشطة المعتادة فيها، لمزيد من التفصيل راجع مقال فهد عبد الكريم علي التركستاني، السياحة البيئية مفهومها وعناصرها، المنشور على الموقع التالي:

<https://archive.albiladdaily.com/articles>، تاريخ الاطلاع: 2020/9/16 على الساعة 18:40.

¹⁵ مصطفى عبد النبي، تقار مختار، طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 8، العدد 2، سنة 2019، ص 298.

¹⁶ السايح نورة فوزية، النظام القانوني للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، مذكرة ماستر، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، السنة الجامعية 2016/2017، ص 31.

¹⁷ المرجع نفسه، ص 31.

¹⁸ مصطفى عايدة، مرجع سابق، ص 154.

¹⁹ المادة 20 من القانون 03/03 السالف الذكر.

²⁰ المادة 20 من القانون 03/03 السالف الذكر.

²¹ إن مخطط التهيئة السياحية عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07 على أنه مجموعة القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة التوسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء.

²² كحيل حياة، مرجع سابق، ص 134.

²³ مصطفى عبد النبي، تقار مختار، مرجع سابق، ص 225.

²⁴ المادة 04 الفقرة 02 من قانون الأملاك الوطنية 30/90، الجريدة الرسمية، عدد 44 المؤرخة في 2008/8/3.

²⁵ مصطفى عبد النبي، تقار مختار، مرجع سابق، ص 226.

²⁶ المرجع نفسه، ص 227.

²⁷ طبقا للمادة 794 من القانون المدني فإن الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار.

²⁸ السايح نورة فوزية، مرجع سابق، ص 38.

²⁹ المرجع نفسه، ص 39.

- ³⁰ القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، رقم 51 المؤرخة في 1991/05/08، المعدل والمتمم.
- ³¹ حشود نسيمية، طرق اقتناء العقار السياحي، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع، ص ص 185-186.
- ³² المرجع نفسه، ص 188.
- ³³ المرسوم التنفيذي 23/07 المؤرخ في 2007/1/28 الذي يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمناطق السياحية أو منح امتياز عليها، جريدة رسمية العدد 8 المؤرخة في 2007/1/31.
- ³⁴ الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 2001/8/20 المتعلق بتطوير الاستثمار الملغى.
- ³⁵ بن عيسى قدور، قاعدة التراضي في منح الامتياز، ص 111.
- ³⁶ مخلوف لكل، الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الاقتصادي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثامن، جانفي 2016، ص 390.
- ³⁷ كحيل حياة، مرجع سابق، ص 139.
- ³⁸ محمد جمال الذنبيات، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، الدار العلمية للنشر والتوزيع، ودار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، سنة 2003، ص 258.
- ³⁹ القانون رقم 14/08 المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية 30/90.
- ⁴⁰ المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/5/2 الذي يحدد شروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، عدد 27 المؤرخة في 2009/5/6.
- ⁴¹ كحيل حياة، مرجع سابق، ص 140.
- ⁴² القانون رقم 11/11 المؤرخ في 2011/7/18 المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40 المؤرخة في 2011/7/20.
- ⁴³ مخلوف لكل، مرجع سابق، ص 392.
- ⁴⁴ بن عيسى قدور، مرجع سابق، ص 144.
- ⁴⁵ كحيل حياة، مرجع سابق، ص 141.
- ⁴⁶ السايح نورة فوزية، مرجع سابق، ص 43.
- ⁴⁷ مصطفىاوي عابدة، مرجع سابق، ص 174.
- ⁴⁸ المادة 07 من المرسوم التنفيذي 23/07 السالف الذكر.
- ⁴⁹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي 23/07 السالف الذكر.
- ⁵⁰ مصطفىاوي عابدة، مرجع سابق، ص 175.

- 51 المرجع نفسه، ص 175.
- 52 راجع المواد 15 و16 و17 من المرسوم 23/07 السالف الذكر.
- 53 المادة 14 من المرسوم 23/07 السالف الذكر.
- 54 المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي
- 55 المادة 23 من المرسوم التنفيذي 23/07 السالف الذكر.
- 56 المادة 06 من دفتر الشروط النموذجي
- 57 المادة 08 من دفتر الشروط النموذجي
- 58 المادة 15 من دفتر الشروط النموذجي.
- 59 مصطفىاوي عايدة، مرجع سابق، ص 177.
- 60 بالنسبة للاستثمار في القطاع الفلاحي طبقا للقانون 03/10 فهو حكر على المواطنين دون الأجانب، إذن فتح المجال أمام المستثمرين الأجانب في القطاع السياحي هدفه النهوض بهذا القطاع لا محالة.

قائمة المراجع: أولا: الكتب

- محمد جمال الذنبيات، (2003)، الوجيز في القانون الإداري، عمان، الأردن، الدار العلمية للنشر والتوزيع، ودار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى.
- ثانيا: الرسائل الجامعية
- نورة فوزية السايح، (2017)، النظام القانوني للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، مذكرة ماستر، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر.
- ثالثا: المقالات العلمية
- حياة كحيل، (2016)، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 30، العدد الأول.
- عايدة مصطفىاوي، (2013)، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 2، المجلد الثالث، العدد الثاني.
- عبد النبي مصطفى، تقار مختار، (2019)، طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 8، العدد 2.

- قدور بن عيسى، (2018)، قاعدة التراضي في منح إمتياز العقار السياحي لتحقيق تنمية مستدامة، مجلة القانون الدولي والتنمية، المجلد 6، العدد 1.
- مخلوف لكحل، (2016)، الاستقرار القانوني ودوره في تعزيز الاستثمار في العقار الاقتصادي، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد الثامن.
- نسيمه حشود، (2015)، طرق اقتناء العقار السياحي، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد السابع.

رابعاً: النصوص القانونية

- الأمر 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 28 المؤرخة في 1966/4/8.
- المرسوم 75/66 المؤرخ في 1966/4/4 المتضمن تطبيق الأمر 62/66 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية الجريدة الرسمية، العدد 28 المؤرخة في 1966/4/8.
- الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 78 المؤرخة في 1975/9/30.
- القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المؤرخ في 1990/11/18، الجريدة الرسمية، عدد 49 المؤرخة في 1990/11/18 المعدل والمتمم.
- القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، رقم 51 المؤرخة في 1991/05/08، المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 2001/8/20 المتعلق بتطوير الاستثمار الملغى.
- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/2/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية عدد 12 المؤرخة في 2003/2/19.
- المرسوم التنفيذي 23/07 المؤرخ في 2007/1/28 الذي يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المناطق السياحية أو منح امتياز عليها، الجريدة الرسمية، العدد 8 المؤرخة في 2007/1/31.
- القانون رقم 14/08 المعدل والمتمم لقانون الأملاك الوطنية 30/90. الجريدة الرسمية، عدد 44 المؤرخة في 2008/8/3.
- القانون رقم 04/08 المؤرخ في 2008/9/1 المحدد بشروط وكفاءات منح امتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية، عدد 49 المؤرخة في 2008/9/3.

- المرسوم التنفيذي 152/09 المؤرخ في 2009/5/2 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، عدد 27 المؤرخة في 2009/5/6.
- القانون رقم 11/11 المؤرخ في 2011/7/18 المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية، العدد 40 المؤرخة في 2011/7/20.

خامسا: مواقع الانترنت

- فهد عبد الكريم علي التركستاني، السياحة البيئية مفهومها وعناصرها، المنشور على الموقع التالي: <https://archive.albiladdaily.com/articles>، تاريخ الاطلاع: 2020/9/16 على الساعة 18:40.