

السياسة التشريعية للعقار الموجه للاستثمار السياحي من الاقتصاد الموجه إلى اقتصاد السوق في الجزائر

Legislative policy for real estate intended for tourism investment: from a planned economy to a market economy in Algeria

بوخريص محمد¹، روابح سعد²

¹ جامعة قاصدي مرباح ورقلة، medbouxhri30@gmail.com

² جامعة التكوين المتواصل - مركز ورقلة، rouabahsaad72@gmail.com

تاريخ النشر: 2026/04/15

تاريخ القبول: 2026/03/23

تاريخ الاستلام: 2026/01/10

ملخص:

بعد الاستقلال إنتهجت الجزائر للنظام الاشتراكي ولم يبرز آنذاك للعقار الموجه للاستثمار السياحي، لكن بعد الأزمات منتصف الثمانينات تم التشكيك في تلك السياسة فتم توجيه المنظومة بصدور دستور 1989 أين تضاعفت الجهود بداية التسعينيات لتواكب مرحلة الإصلاح، مما أدى لظهور العديد من التشريعات المنظمة للعقار الموجه للاستثمار السياحي وتوجيهها.

يهدف البحث لدراسة السياسة التشريعية للعقار الموجه للاستثمار السياحي في ظل الاقتصاد الموجه ثم إقتصاد السوق، أما أهم النتائج المتوصل إليها تتمثل في: تهيئة العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار السياحي عبر وكالات عمومية، المنح الحصري للعقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق المنصة الرقمية وفي اجال محددة ومعلومة.

كلمات مفتاحية: السياسة التشريعية، العقار الموجه للاستثمار السياحي، الاقتصاد الموجه، استغلال العقار الموجه للاستثمار السياحي، إقتصاد السوق.

Abstract:

After independence, Algeria adopted a socialist system, and real estate designated for tourism investment was not initially prominent. However, following the crises of the mid-1980s, this policy was called into question, leading to a restructuring of the system with the promulgation of the 1989 Constitution. Efforts intensified in the early 1990s to keep pace with the reform phase, resulting

in the enactment of numerous laws regulating and directing real estate designated for tourism investment.

This research aims to study the legislative policy for real estate designated for tourism investment under both a centrally planned economy and a market economy. The most important findings include: the preparation of economic real estate designated for tourism investment through public agencies, and the exclusive allocation of economic real estate by the Algerian Investment Development Agency via a digital platform within specific and defined timeframes.

Keywords: Legislative policy; real estate directed towards tourism investment; directed economy; exploitation of real estate directed towards tourism investment; market economy.

المؤلف المرسل: بوخرىص محمد ، medboukhris30@gmail.com

مقدمة:

قام المشرع الجزائري غداة الاستقلال بتنظيم العقار الموجه للاستثمار السياحي، حيث بادر بإصدار الأمر رقم 020/62 المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة ثم النصوص التنظيمية له، بغية الحفاظ على الحافظة العقارية، فقد حظي آنذاك كل من العقار الصناعي والفلاحي باعتبارهما من مقومات الاقتصاد بقدر كبير من الإهتمام لم يحظى به العقار السياحي الذي ضمن له المشرع الحماية فقط، وفي المقابل لم يتم التركيز على ميدان العقار السياحي بل اكتفى بفرض وسائل حمايته مما انعكس سلبا على الوجهة السياحية للجزائر بالرغم من المقومات السياحية الهائلة التي تمتلكها الدولة.

لكن بعد الأزمات منها الأزمة الاقتصادية سنة 1988 وأزمة النفط أعاد المشرع التفكير في إستغلال العقار الموجه للاستثمار السياحي، حيث تم توجيه المنظومة الوطنية للتخطيط الاقتصادي والاجتماعي خدمة لهذا الغرض، التي مست الجزائر منتصف الثمانينات سرعان ما تم التشكيك في السياسة السابقة القائمة بالخصوص على إحتكار الدولة للمجال الاقتصادي، وبصفة محتشمة نجحت السلطة في تمرير تشريعات كان من شأنها أن تقلص من تدخل الدولة، وبصدور دستور 1989 تم التراجع نهائيا عن الخيارات السابقة وتضاعفت الجهود بداية سنوات التسعينيات وبلاستعانة بقوانين الاستثمار،

وغيرها من التشريعات لتواكب مرحلة الإصلاح، والتوجه إلى الاقتصاد الحر وإعادة الاعتبار للملكية الخاصة.

أهمية الموضوع: بإعتبار أن الثروة العقارية تمثل الحلقة الجوهرية والوعاء الأنسب لكل المبادرات لعمليات الإستثمار السياحي، كان يجب أن يتم إستغلال ذلك بالطرق المناسبة من خلال الملائمة بين عمليتي منح العقار والمحافظة عليه، وقد مر العقار الموجه للاستثمار منذ الاستقلال إلى غاية سنة 2024 بعدة مراحل، الأمر الذي نتج عنه ظهور العديد من التشريعات والهيئات والإجراءات خدمة لذلك العقار وتوجيهه الاستثماري المنتج للثروة، لذا سوف نتطرق في هذا البحث دراسة هذا التطور التاريخي للعقار الموجه للاستثمار السياحي في ظل الاقتصاد الموجه وهيمنة الدولة واحتكارها وعدم فتح الفرصة لمشاركة القطاع الخاص ثم تحول الدولة الى إقتصاد السوق وتوفيقها بين منح العقار السياحي والمحافظة علي حماية له، مما تقدم تبرز الاشكالية الآتية: إلى أي مدى تبرز السياسة التشريعية للعقار الموجه للاستثمار

السياحي في فترة الاقتصاد الموجه ثم في فترة الإصلاحات الاقتصادية؟.

يهدف البحث لدراسة السياسة التشريعية للعقار الموجه للاستثمار السياحي في ظل الاقتصاد الموجه ثم إقتصاد السوق، حيث نعتمد في هذا البحث على المنهج التاريخي لسرد وتعاقب التشريعات وكذا المنهج التحليلي لإبراز وتحليل كل مرحلة تاريخية للتشريعات المختلفة والتي تبناها المشرع لوضع القارئ في صورة توضح له رؤية تعاقب التشريعات وما صاحبها من أحداث تاريخية، لنصل الى الخاتمة نوضح فيها أهم النتائج والمقترحات.

أولاً: السياسة التشريعية للعقار الموجه للاستثمار السياحي في ظل الاقتصاد الموجه

عرفت سياسة إدارة الثروة العقارية في الجزائر عدة تواريخ ومحطات مهمة، وغداة الاستقلال وبالنظر إلى التركيبة التشريعية العقارية الثقيلة الموروثة عن الاستعمار، فقد أقرت بلادنا استمرار العمل بجميع القوانين وسرياتها ماعدا تلك المتعارضة مع السيادة الوطنية، حيث تم تبني النظام الاشتراكي الذي تجسد في إحتكار الدولة للنشاط الاقتصادي إلى غاية نهاية الثمانينات، تميزت بتكريس نظام الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية، ثم مرحلة الإصلاح التي بدأت بصدر دستور 1989 وامتدت إلى ما بعدها، إذ أقر هذا الدستور حق الملكية وضمينها وقرر لها حماية، كما حفز الإستثمار فيها، حيث تميزت كل مرحلة مر بها

العقار الموجه للإستثمار السياحي بظهور تشريعات عديدة وهيئات مختلفة وإجراءات كان من شأنها تنظيم وتأطير هذا العقار.

1. العقار الموجه للاستثمار السياحي من غداة الاستقلال إلى نهاية النظام الاشتراكي

غداة الاستقلال وبعد التركة العقارية الموروثة عن الاستعمار سرت تلك القوانين ماعدا تلك المتعارضة مع السيادة، حيث تم تبني النظام الاشتراكي والذي تجسد في إحتكار الدولة للنشاط الاقتصادي، ظهر من خلالها صدور مجموعة من التشريعات والتنظيمات تعلقت بالتنظيم القانوني للعقار السياحي في فترات زمنية من الستينات الى الثمانينات.

2. وضعية العقار الموجه للاستثمار السياحي خلال فترة الستينات:

أدرجت الجزائر بعد استقلالها تدابير أولية لثمين الموارد السياحية ضمن المحاور الكبرى لبرامج التنمية الاقتصادية، عُرفت بإجراءات الحماية للأملاك العقارية الشاغرة المتواجدة بالمناطق السياحية، تم ذلك من خلال إصدار المشرع الجزائري المرسوم 476/63¹ المؤرخ في 1963/12/20 والمتعلق بالأملاك الشاغرة ذات الطابع أو الاستعمال السياحي، والتي إنتقلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة الى الدولة، وتجسدت هذه الحماية بصور المرسوم رقم 190/64 المتضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات طابع سياحي أو مستعملة للسياحة مقرها بوزارة السياحة، حيث تنظم هذه الهيئة بموجب أحكام المواد من 03 الى 05 من هذا المرسوم وذلك الى حين صدور قانون أساسي خاص.

في نهاية الثلاثي الأول لسنة 1966 تم وضع القانون الأساسي للعقار السياحي من خلال الأمر رقم 62/66² المؤرخ في 1966/03/26 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية نجده بأنه نص في المادة 01 و02 منه ومن أجل تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي سيجرى تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية خاضعة للتدابير الخصوصية لحمايتها، كما ستطبق تدابير خصوصية لحماية هذه المناطق والأماكن عن كل بناء خصوصي أو عمومي أو كل تحويل لمؤسسة سياحية في محلات مبنية أو تهيئة إلا بإذن خاص، كما أقر الأمر في مادته 04 بحق الدولة في الشفعة داخل المناطق والأماكن السياحية وستحدد مراسيم شروط لممارسة هذا الحق .

حيث قامت الدولة بإنشاء فضاءات مخصصة ومهيأة موجهة للاستثمار السياحي تسمى مناطق التوسع السياحي (ZET) على السواحل بهدف تشجيع الاستثمار السياحي، وداخل الهضاب العليا

وكذلك في الجنوب³ من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن إستغلالها في تنمية الإيراد السياحي، وذلك استنادا إلى الأحكام القانونية للأمر رقم 62/66 ونصوصه التطبيقية لاسيما المرسوم رقم 475/66 المؤرخ في 1966/04/04 حيث عمل المشرع الجزائري من خلاله وضع مخطط يعتبر بمثابة خارطة للتنمية السياحة وفق هذا المرسوم والذي عرّف مناطق التوسع السياحي (ZET) وكيفية تحديدّها وذلك بموجب قرار من وزير التربية، كما عرّف الأماكن السياحية والتي تختص وزارة التربية حصرا بعملية إدارتها، ويتم تصنيفها بموجب قرار مشترك بين وزير التربية الوطنية ووزير السياحة، وأشار المرسوم ذاته إلى التدابير الواجب اتخاذها للمحافظة على المناطق والأماكن السياحية، لكن وعلى الرغم من هذا الوعي بأهمية السياحة والاهتمام الذي حظي به هذا القطاع على مختلف مستوياته لم تحقق الجزائر سنة 1966 إلا ما نسبته 2,6% من مجمل المداخل خارج المحروقات⁵.

وبصدور الأمر رقم 284/66⁶ المؤرخ في 1966/09/15 المتضمن قانون الإستثمارات، والذي يهدف إلى سد الثغرات التي أدت إلى فشل أول قانون للاستثمار رقم 277/63 وذلك بتعريف المبادئ التي يقوم عليها رأس المال الخاص سواء الأجنبي أو الوطني وتحديد الضمانات والمنافع المتوفرة له⁷، حيث اعترف الأمر رقم 284/66 في المادة 04 منه بإمكانية الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الجزائريين أو الأجانب من إحداث أو إنشاء مؤسسات صناعية أو سياحية من شأنها زيادة الجهاز الإنتاجي للأمة والاستفادة من كل أو جزء من الضمانات والمنافع المنصوص عليها في هذا الأمر وذلك عن طريق الحصول على الرخصة المسبقة، ونظرا لصعوبة تطبيق هذا الأمر على المستثمرين الأجانب والذي إقتصر على الاستثمارات الجزائرية الخاصة، كان مصيره الفشل كسابقه في جلب المستثمرين الأجانب نظرا لكونهما ينصان على إمكانية التأمين.

ولقد وضعت الدولة العقارات الموجودة في المناطق السياحية تحت إدارة وتصرف البلديات الموجودة في نطاقها وتحت تصرفها والسهر عليها طبقا لمقتضيات الأمر رقم 24/67⁸ المؤرخ في 1967/01/18 المتضمن القانون البلدي وخاصة المادة 158 منه والتي جاءت في الفصل الخامس المعنون بالتنمية السياحية والتي نصت على « يقوم المجلس الشعبي البلدي بإدارة الثروة العقارية الموضوعة من قبل الدولة تحت تصرفه والموجودة في نطاق البلدية والسهر عليها وذلك حسب الأحكام المحددة بموجب مرسوم. » ، وتم تجسيد هذه المادة بصدور المرسوم رقم 66/67⁹ المؤرخ في 1967/04/25 المتضمن منح العقارات

الكائنة في المناطق السياحية من طرف الدولة إلى البلديات، حيث تحدد هذه الأملاك بموجب قرار وزاري مشترك¹⁰ من وزير الداخلية ووزير المالية والتخطيط والسياحة وحسب مقتضيات دفتر الشروط الملحق نموذجه بالمرسوم رقم 66/67.

وباعتبار الحفريات والأماكن والآثار التاريخية والطبيعية من مشتملات العقار السياحي، وانه ومن أجل حمايتها فقد أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 281/67¹¹ المؤرخ في 1967/12/20 يتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، حيث تقوم الدولة بإنجاز الحفريات وعمليات سبر الأغوار على العقارات المبنية وغير المبنية سواء كانت تابعة أو غير تابعة لها، وعند الانتهاء من الحفريات يقرر الوزير المكلف بالفنون آنذاك (الوزير المكلف بالثقافة حاليا) ترتيب الأمكنة أو إمتلاكها بالتراضي أو نزع ملكيتها أو ردها الى حالتها، كما تشكل الآثار التاريخية جزءا لا يتجزأ من الثروة الوطنية وتوضع تحت حماية الدولة، كما عرف نفس الأمر كذلك الأماكن والآثار التاريخية العقارية اللتين تكونان موضوع تدابير حماية نهائية بترتيبها في المجموعات الوطنية أو تقييدها في القائمة الإحصائية الإضافية للآثار والأماكن، وقد تم إرفاق الأمر رقم 281/67 بملحق يوضح قائمة الأماكن والآثار التاريخية المدخلة في الترتيب بتاريخ 1967/12/30 طبقا للمادة 23 من هذا الأمر، ورغم ذلك بقي العقار السياحي في حاجة إلى الاهتمام والعناية به أكثر من الناحية القانونية.

3. وضعية العقار الموجه للاستثمار السياحي خلال فترة السبعينات:

أحدث المشرع الجزائري مطلع السبعينات عدة شركات ومؤسسات للنهوض بالقطاع السياحي منها: الشركة الوطنية الجزائرية للمياه المعدنية "سوناترم" بموجب الأمر رقم 08/70 ومن أهدافها إستغلال جميع المنشآت الخاصة بالمياه المعدنية والمؤسسات الفندقية والتي أسند لها تسييرها من قبل وزير السياحة، والشركة الوطنية الجزائرية للسياحة وأعمال الفنادق "سوناتور" بموجب الأمر رقم 09/70 والتي من بين أهدافها التنسيق والمراقبة لسير المنشآت والوحدات السياحية الموضوعة تحت مسؤوليتها¹² ، كما أحدث أيضا بعد ذلك مؤسسة الأشغال السياحية وذلك بموجب الأمر رقم 78/76¹³ المؤرخ في 1976/08/11، من بين مهامها القيام بجميع العمليات الخاصة بالأموال المنقولة والعقارية والمالية والصناعية والتجارية المرتبطة بنشاطها.

4. وضعية العقار الموجه للاستثمار السياحي خلال فترة الثمانينات:

شهدت سنة 1980 إنشاء المشرع الجزائري خدمة للعقار السياحي عدة أجهزة مطلع الثمانينات، منها: الشركة الوطنية الجزائرية للسياحة (SNAT) بموجب المرسوم رقم 73/80 من بين مهامها تطوير أي مؤسسة سياحية وتعمل على صيانة الثروة العقارية كما تقوم بالدراسات التقنية لأشغال إعادة التهيئة أو الترميم، والمؤسسة الوطنية للدراسات السياحية (ENET) وذلك بموجب المرسوم رقم 74/80 تتولى المؤسسة إعطاء رأيها في كل دراسة أو تساهم في الدراسات والبحوث التي تُقدم إليها، والشركة الوطنية الجزائرية للفندقة الحضرية وذلك بموجب المرسوم رقم 75/80 تهدف إلى تنمية المؤسسات الفندقية الحضرية وتطويرها وإستغلالها وتسييرها وتنظيمها¹⁴، وعلى إثر صدور المرسوم رقم 298/81¹⁵ المؤرخ في 1981/10/31 يعدل ويتمم المرسوم رقم 75/66 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، فقد عدلت المادة 01 منه موضوع تحديد مناطق التوسع المختارة وذلك بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة بعد إستشارة وزراء لهم علاقة بالقطاع، بعد أن كان ذلك يتم بموجب قرار من وزير التربية حسب المادة 02 من المرسوم رقم 75/66، وحسن ما فعل المشرع الجزائري لان الهيئة المكلفة بالسياحة هي وزارة السياحة وليست وزارة التربية، كما تم تعديل المادة 08 من المرسوم رقم 75/66 بموجب المادة 02 من المرسوم رقم 298/81 والتي ألغت الترخيص بمنح رخصة البناء الذي يسلمه وزير السياحة وأصبح يقدم ملف الرخصة طبقا لأحكام الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء والنصوص الصادرة لتطبيقه .

كما تم تعديل المادة 09 من المرسوم رقم 75/66 بموجب المادة 03 من المرسوم رقم 298/81 وأوجبت على ضرورة منح تراخيص البناء اعتمادا على فائدة الاستثمارات السياحية العمومية أو الخاصة داخل مناطق التوسع السياحي واشترطت بالإضافة إلى مطابقتها لمخططات التنمية السياحية أن تفحص وتراقب تصاميم إنجاز المشاريع السياحية من قبل لجنة تقنية خاصة لفحص الاستثمار السياحي، ووضعت أجل شهر من تسلم ملف منح رخصة لإقامة مشاريع داخل المناطق والأماكن السياحية وعند إتقضاء هذا الأجل تُعد الرخصة منوحة بينما في المادة قبل التعديل لم تُشر الى الأجل إطلاقا، كما تم تعديل كذلك المادة 11 من المرسوم رقم 75/66 بموجب المادة 04 من المرسوم رقم 298/81 والتي أشارت في حالة رفض الطلب لرخصة إقامة المشاريع تكون برسالة مفصلة من الوزير المكلف بالسياحة يوضح فيها أسباب الرفض والتي لم تكن قبل تعديل هذه المادة، إلا أن الملاحظ على هذه التدابير بأنها قاصرة وعاجزة على

توفير الحماية للمناطق والأماكن السياحية ولم تقضي على الخروقات التي مست هذه المناطق والأماكن، وهذا ما ساهم في نهب العقار الموجه للاستثمار السياحي من التمتع الفوضوي والبناءات الغير شرعية. وبالرغم من الظروف المتعددة التي مر بها القطاع السياحي من تهميش وعدم استقراره على المستوى المؤسسي، والتي كانت السبب في عدم تجسيد أحكام المرسوم رقم 75/66 على أرض الواقع إلى غاية بداية الثمانينات، فقد قامت الدولة بإنجاز دراسات تقنية لـ 174 منطقة توسع سياحي لإمكانية استقبال تجهيزات ومنشآت سياحية، إلا أن العملية توقفت عند هذا المستوى دون استكمالها بالدراسات التفصيلية اللازمة لإعداد المخطط الوطني للتنمية السياحية، وتشخيص طبيعة مشاريع الاستثمار السياحي الواجب تنفيذها في إطار هذا المخطط¹⁶

تلى ذلك صدور المرسوم رقم 372/81¹⁷ المؤرخ في 1981/12/26 الذي يحدد صلاحيات البلدية والولاية وإختصاصاتهما في القطاع السياحي، حيث يخول للجماعات الإقليمية القيام بالأعمال التي من طبيعتها أن تضمن ترقية السياحة وإزدهارها في الإقليم التابع لكل منهما، كما تساهم البلدية والولاية في تحديد مناطق التوسع السياحي وإعداد المخططات الرئيسية للتهيئة السياحية وحماية منابع الحمامات المعدنية والمحافظة عليها، كما تشجعان كل مبادرة تساعد في ترقية السياحة والأعمال المرتبطة بها.

وعلى إثر صدور القانون رقم 11/82¹⁸ المؤرخ في 1982/08/21 يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني والذي ألغى العمل بالأمر رقم 284/66 والمتضمن قانون الإستثمارات، والذي يهدف الى تحديد الأهداف المنوطة بالاستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية ومجال وشروط ممارسة النشاطات الناجمة عنها، أجاز للخواص إنشاء شركات خاصة كما منح تسهيلات للمستثمر الخاص في الحصول على قطع أرضية في حدود المكان التي توجد فيه المناطق المهيأة حسب ما جاء في المادة 24 منه، كما صدر في نفس السنة القانون رقم 13/82¹⁹ المؤرخ في 1982/08/28 يتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد وسيورها والذي يحدد الإطار الذي يخول من خلاله المؤسسة أو عدة مؤسسات إستراتيجية إنشاء شركات مختلطة الاقتصاد مع مؤسسة أو عدة مؤسسات أجنبية ويخضع إنشائها وسيورها لأحكام القانون التجاري حيث أقر بالمادة 22 منه بأن لا تقل نسبة مساهمة المؤسسة أو المؤسسات الاشتراكية عن نسبة 51 % كما أقر في المادة 43 منه بممارسة الطرف الجزائري لحق الشفعة عند بيع الأجنبي لأسهمه أو تحويله أو التنازل منها، ونظرا لعدم قدرة القانون رقم 13/83 على جلب الإستثمارات الأجنبية والمحلية وتخوف المستثمرين من عملية التأميم، تم تعديله وتتميمه بموجب القانون رقم 13/86²⁰ المؤرخ في

1986/08/19 الذي أبقى على نسبة المساهمة وحق الشفعة وتضمن إمتيازات محفزة للمستثمرين كحق المشاركة في أجهزة التسيير وإتخاذ القرار طبقاً لأحكام القانون التجاري والقانون الأساسي الخاص بالشركة لاسيما في زيادة ونقصان في رأس المال وفي تخفيض النتائج بالإضافة الى إمتيازات جبائية بمجرد تأسيس الشركة.

أما في مطلع سنة 1988 وفي يوم 1988/01/12 صدر القانونين الأول رقم 01/88 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية والثاني رقم 02/88 المتعلق بالتخطيط واللدان أسسا لصدور القانون رقم 25/88²¹ المؤرخ في 1988/07/12 المتعلق بتوجيه الإستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية والذي ألغى العمل بالقانون رقم 11/82، حيث يهدف القانون رقم 25/88 الى تحديد كفاءات توجيه الإستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية المعترف بأولوياتها بموجب قوانين التخطيط بالنسبة لمبادئ و أهداف و برامج عمل القطاع الخاص الوطني ، ويترتب حسب المادة 03 منه عن النشاطات المفتوحة للاستثمار منح تسهيلات في الحصول على الأراضي ، كما شدد في المادة 2/11 منه عندما ترتكب مؤسسة اقتصادية خاصة مخالفات كالاستعمال الجزئي أو الكلي للقطعة الأرضية لأغراض أخرى غير النشاط الأولوي حجز المساحة المحولة دون الإخلال بالعقوبات الأخرى المنصوص عليها في القوانين والأنظمة المعمول بها .

وفي أواخر سنة 1988 تم إنشاء وتنظيم الديون الوطني للسياحة بموجب المادة 04 من المرسوم رقم 214/88²² المؤرخ في 1988/10/31، حيث يعتبر الديوان مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي موضوعة تحت وصاية الوزارة المكلفة بالسياحة حسب نص المادة 01 من المرسوم رقم 214/88 المذكور أعلاه ، ومن مهامه حسب المادة 04 منه : يحدد التقنين الذي تخضع له الأعمال الفندقية والسياحية، ويسهر على تطبيقه، يحدد القواعد النوعية لاستغلال الموارد الخاصة بالحمامات المعدنية وحمايتها ورقابتها في إطار التشريع المعمول به ، يحدد المعايير الفنية التقنية والمعايير الخاصة بالتسيير الفندقي والسياحي، وقد أسند القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة بموجب الفقرة الثالثة من المادة 26 منه مهمة تأطير الترقية السياحية إلى الديوان الوطني للسياحة.

وبصدور المرسوم رقم 232/88²³ المؤرخ في 1988/11/05 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، والذي تضمن في مادته الأولى الإعلان عن مناطق التوسع السياحي في الملاحق المرفقة

بهذا المرسوم والموضحة لإسم كل منطقة من مناطق التوسع السياحي عبر ولايات الوطن ومواقعها وحدودها ومساحاتها، حيث يُعد المرسوم رقم 232/88 **المرجعية** في التحديد الدقيق لمناطق التوسع السياحي باعتبارها محيط يكرس موقع قابل لتنمية الأنشطة السياحية والترفيهية، وقد حدد هذا المرسوم 173 منطقة توسع سياحي موزعة كالآتي:

- 141 منطقة توسع تحتل مساحة 35903,96 هكتار أي بنسبة 70% من المساحة الإجمالية.

- 12 منطقة توسع سياحي تقع بـ 12 ولاية داخلية والهضاب العليا تحتل مساحة 4341,00 هكتار.

- 20 منطقة توسع سياحي تقع في الصحراء تحتل مساحة 98787,00 هكتار²⁴

ولقد إهتم المشرع الجزائري بالنصوص التشريعية والتنظيمية وكذا بالأجهزة المؤطرة للقطاع السياحي خلال فترة الثمانينيات قصد إعطاء دفع لعملية الاستثمار خاصة بعد تراجع أسعار النفط وبروز الأزمة الاقتصادية، إلا أن الوقت لم يكن مناسباً لذلك لأن الاستثمار السياحي لا يحتاج إلى توفير إطار مؤسسي فحسب، بل يحتاج كذلك إلى عمل طويل وخطط إستراتيجية فعالة مدعومة بمياكل وخدمات ودراسات إستشرافية، وترويج سياحي ووعي إجتماعي، ومحفزات وضمانات للمستثمرين وخاصة توفير العقار الموجه للاستثمار السياحي **المهياً**، وهي العوامل التي من شأنها تشجيع المناخ المناسب لاستقبال المستثمرين، الأمر الذي سبب عزوفاً عن الاستثمار السياحي، وأضحت بسببه الإصلاحات في تلك الفترة مجرد نصوص شكلية لا أكثر.

لكن مع نهاية فترة الثمانينات تم التخلي عن النظام الاشتراكي، تجسد ذلك في اعتماد دستور سنة 1989 الذي استبدل دور الدولة من محتكر للنشاط الاقتصادي إلى مشرف عليه، وهو ما تكرر بواسطة جملة من الإصلاحات بعد أن اتجهت السياسة الاقتصادية إلى البديل المنفتح والمتمثل في تحرير الاقتصاد من قيوده، والانتقال إلى اقتصاد السوق بالتزامن وصدور العديد من التشريعات بداية سنة 1990 والمفصلة بالذكر أدناه.

ثانياً: السياسة التشريعية للعقار الموجه للاستثمار السياحي في ظل الإصلاحات الاقتصادية

بصدور دستور 1989 تم التراجع عن النظام الاشتراكي واعتماد النظام الليبرالي الذي يركز على فكرة الاقتصاد الحر والمكرس لمبدأ حرية التملك، وقام المشرع الجزائري بعدة إصلاحات سياسية وإقتصادية

مطلع التسعينات، وهذا من خلال وضع الأدوات القانونية اللازمة موضع التنفيذ من اجل تكريس حق الملكية بصفة عامة وحماية حق الملكية العقارية الخاصة بصفة خاصة، وذلك عن طريق رد الاعتبار لها ورفع القيود عنها وإعطائها المكانة اللازمة باعتبارها أحد المبادئ التي يقوم عليها الاقتصاد الحر²⁵، حيث كان فتح أبواب الاستثمار لأجل الحصول على الفضاءات العقارية الموجهة للاستثمار أحد أسباب عدم جدوى المنظومة القانونية السابقة وفشلها في تلبية الحاجيات المستمرة، ومنه سوف نتطرق الى تنظيم العقار السياحي للفترات من سنة 1990 الى 2007، ثم بعد صدور الأمر رقم 04/08 الى سنة 2023.

1. العقار الموجه للاستثمار السياحي من سنة 1990 إلى غاية 2007

أدرك المشرع أهمية الملكية العقارية الخاصة ودورها في التنمية، معلنا عن ذلك من خلال الإصلاحات الإقتصادية والسياسية التي عرفت الجزائر أواخر الثمانينات والمكرسة بموجب دستور 1989، حيث تم إعادة النظر في القواعد الإيديولوجية والمؤسسية للدولة ما أثر في الملكية بصفة عامة وفي الملكية العمومية بصفة خاصة، كما تبني منهجية جديدة تقوم على ضمان حماية الملكية العقارية الخاصة ورفع القيود عنها وعدم المساس بها إلا بمقتضى القانون.

وتكريسا للمبادئ التي جاء بها دستور 1989 وخاصة ما يتعلق بالاستثمار في المعاملات العقارية، فقد إتخذت الدولة عدة تدابير ترمي إلى ظهور سوق عقارية حرة، إلى جانب العمل على الرفع من حجم عقارات القطاع الخاص، كما صدرت مجموعة من النصوص القانونية تهدف إلى تكييف التشريع العقاري والتشريع الخاص بالأموال الوطنية مع الإصلاحات الاقتصادية، حيث نجم عن ذلك صدور عدة نصوص تعد المرجع في المعاملات العقارية بداية من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، والقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والقانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وقد تبع صدور هذا القوانين مجموعة من التنظيمات ذات الصلة والتي سنتطرق لها من خلال المراحل الموضحة أدناه.

وبعد الفشل الذي تعرضت له كل الجهود والمسااعي الجزائرية في ميدان الاستثمار سواء تعلق الأمر بالقانون رقم 13/86 الذي لم يحقق الأهداف المرجوة منه أو فشل القوانين السابقة لظهوره في ذلك، غيرت الجزائر من نهجها المتبع مع صدور دستور 1989 وإتجهت نحو نظام إقتصاد السوق عبر صدور عديد القوانين والتنظيمات ذات العلاقة بالاستثمار في العقار السياحي، وعليه سوف نتطرق في هذا الإطار إلى تنظيم العقار الموجه للاستثمار السياحي ووضعيته ما بعد مرحلة الإصلاحات خلال فترة

التسعينات والتي ميزها في بدايتها بإصدار قانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض الذي لم يكن قانون استثمار لكنه نظم حركة رؤوس الأموال، ثم وضعية العقار السياحي للمرحلة من 2000 إلى 2007.

1.1 وضعية العقار الموجه للاستثمار السياحي خلال فترة التسعينات:

شهدت هذه المرحلة بداية الإصلاحات الاقتصادية التي عرفها العقار الموجه للاستثمار السياحي، حيث تم حل وإنشاء أجهزة وطنية وأخرى محلية ذات العلاقة بالاستثمار السياحي بهدف تنظيم العقار السياحي وتهيئته، وذلك حتى يتسنى استغلاله بطريقة مثلى تساعد في استقطاب المستثمرين من جهة، ولمواكبة التطورات الاقتصادية المحلية والدولية في ظل التوجه نحو اقتصاد السوق من جهة أخرى، وإنه من أجل توفير حماية فعالة ومنتجة لأثارها بالنسبة للعقار السياحي فقد صدرت عدة تشريعات واكبت الظروف والمتغيرات التي مر بها العقار السياحي خلال مرحلة التسعينات، حيث ستتطرق بالتفصيل لكل ذلك أدناه .

أشارت المادة 103 من القانون رقم 08/90²⁶ المؤرخ في 1990/04/07 يتعلق بالبلدية، بأن تتخذ البلدية في الميدان السياحي كافة الإجراءات التي من شأنها أن تشجع وتوسع قدراتها السياحية وتحفز المتعاملين على إستغلالها، في حين لم يذكر المشرع الجزائري العقار السياحي في قانون التوجيه العقاري رقم 25/90²⁷ المؤرخ في 1990/11/18 ضمن القوائم التقني للملكية العقارية، لكنه اكتفى بذكر ما يسمى بالمساحات والمواقع المحمية في نص المادة 03 منه، ومنه يمكن القول أن العقار السياحي وحتى هذا التاريخ من هذا القانون بقي شبه مجهول ولم تتحدد معاملته بعد لدى المشرع الجزائري.

في سنة 1993 وبعد الفشل الذي تعرضت إليه كل المحاولات والمسااعي الجزائرية في ميدان الاستثمار سواء فيما يتعلق بفشل القانون 13/86 المعدل للقانون رقم 13/82 الذي لم يحقق الأهداف المرجوة والمشاكل التي واجهت القانون رقم 25/88 كالأزمة المالية العالمية فإن الجزائر غيرت السياسة والنهج الذي إعتمدته في تلك الفترة وانتهجت وجهة أخرى نحو مرحلة اقتصاد السوق، حيث صدر المرسوم التشريعي 12/93²⁸ المؤرخ في 1993/10/05 يتعلق بترقية الاستثمار والذي ولد في أصعب المراحل الزمنية من إنزلاق سياسي بالداخل من جهة ومديونية بالخارج من جهة أخرى، فقد جاء لاغيا ومعوضا للقانونين هما : الأول رقم 13/82 الخاص بالشركات المختلطة الاقتصاد والثاني رقم 25/88 الخاص بالإستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية، وصارت النشاطات الاستثمارية الاقتصادية الخاصة والأجنبية يحكمها قانون واحد وأعتبر من أحسن القوانين جاذبية للاستثمار الأجنبي المباشر مقارنة

بالقوانين السابقة له ، ومن أهم ما جاء به : حصة الشريك الأجنبي ، حرية تحويل أرباح المستثمر ، المساواة في المعاملة ، والامتيازات والضمانات الممنوحة للاستثمارات ومن بين الامتيازات إمكانية التنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمارات التي تنجز في المناطق الخاصة وبسعر قد يصل إلى الدينار الرمزي ، وإنشاء الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار (andi) في المادة 07 منه ، وإمكانية التحكيم الدولي في المادة 41 منه.

بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 12/93 تلاه المرسوم التنفيذي رقم 39/94²⁹ المؤرخ في 1994/01/26 المنشأ للجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية، مهمتها في اقتراح كل الأعمال التي تمكن من تحسين العمليات المرتبطة بالنشاط والحركات السياحية والتحكم فيها وتكفل لهذا الغرض حسب المادة 02 منه بما يلي: تقترح كل تدبير تنظيمي ضروري لتنمية السياحة وترقيتها، تسهل الشكليات والإجراءات التي لها أثر مباشر أو غير مباشر على تنظيم الهياكل القاعدية الفندقية والسياحية وعملها ، تسهل نمو التدفقات السياحية الوطنية والدولية ، كما صدر في ذات السنة المرسوم التنفيذي رقم 41/94³⁰ المؤرخ في 1994/01/29 والذي يهدف الى التعريف بمياه الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها من كل أشكال التلوث والتبذير المفرط واستغلالها وفق لخصائصها العلاجية، كما صدر أيضا في نفس السنة المرسوم التنفيذي رقم 322/94³¹ المؤرخ في 1994/10/17 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار والذي جاء تطبيقا للمادة 23 من المرسوم التشريعي 12/93 المذكور أعلاه وحدد شروط إمتياز أراضي الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة لإنجاز مشاريع الاستثمار في مناطق خاصة وكيفيات مقرر في دفتر شروط مطابق للنموذج الملحق بهذا المرسوم .

أما في سنة 1995 صدر المرسوم رقم 260/95³² المؤرخ في 1995/08/29 تم إنشاء مصالح خارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية، فقد تم إنشاء وعلى مستوى كل ولاية حسب الحالة مديرية للسياحة والصناعة التقليدية أو مفتشية للسياحة والصناعة التقليدية وتحدد قوائمهم في ملحق هذا المرسوم، حيث تتمثل مهام هذه المصالح في تنفيذ السياسة الوطنية للسياحة والصناعة التقليدية.

ومن أجل تنشيط وترقية وتأطير النشاطات السياحية أصدر المشرع الجزائري بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 70/98³³ المؤرخ في 1998/02/21 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، والتي تعد حسب المادة 01 منه مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع

بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، حيث تخضع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتُعد تاجرة في علاقتها مع الغير، توضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة، وتتولى مهمة الخدمة العمومية وفقا لدفتر شروط يحدد تبعات الخدمة العمومية كما هو مبين في ملحق هذا المرسوم، كما صدر في نفس السنة القانون رقم 04/98³⁴ المؤرخ في 15/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، حيث يهدف هذا القانون إلى التعريف بالتراث الثقافي، وسن القواعد العامة لحمايته والمحافظة عليه وتثمينه ويضبط شروط تطبيق ذلك.

وباعتبار الفنادق من مشتملات العقار السياحي، ومن أجل حماية وتحديث وتطوير وترقية القطاع الفندقي قام المشرع بسن القانون رقم 01/99³⁵ المؤرخ في 06/01/1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، التي لها صلة بالحقوق وواجبات الفندقي والزبون وبناء وإستغلال المؤسسات الفندقية، كما يهدف هذا القانون حسب المادة 02 منه الى : حماية وتحديث وتطوير وترقية القطاع الفندقي، وتحسين نوعية الخدمات الفندقية، ويضع أخلاقيات مهنية وإرساء قواعد للنشاط الفندقي.

2.1. وضعية العقار الموجه للاستثمار السياحي للمرحلة من سنة 2000 الى 2007:

تلى صدور القانون رقم 01/99 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة وعملا بأحكام المادتين 05 و 52 منه صدر المرسوم التنفيذي رقم 46/2000³⁶ المؤرخ في 01/03/2000 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكذا كفاءات استغلالها، بإعتبارها منشآت وهياكل معدة للسياحة واستغلالها يؤدي الى تطوير أي نوع من أنواع السياحة التي تُدر مداخيل معتبرة للدولة والمستثمر، حيث تضمن المرسوم التنفيذي ثلاث فصول: الأول عرف المؤسسات الفندقية والثاني تضمن شروط إستغلال المؤسسات الفندقية والثالث تضمن كفاءات إستغلال المؤسسات الفندقية

أما في سنة 2001 وبالنظر إلى عديد النقاط السلبية التي نتجت عن تطبيق المرسوم التشريعي رقم 12/93، وكذا التطورات الاقتصادية الحاصلة على المستوى الدولي والمحلي، والتوجه نحو إقتصاد السوق³⁷ ، أصدر المشرع الجزائري الأمر رقم 03/01³⁸ المؤرخ في 20/08/2001 يتعلق بتطوير الاستثمار، متضمنا 06 أبواب تمحور الباب الأول على الأحكام العامة لقانون تطوير الإستثمار والباب الثاني لمزايا الإستثمار الذي إنقسم إلى فصلين : الفصل الأول بعنوان النظام العام و الفصل الثاني المعنون بالنظام العام

الإستثنائي، أما الباب الثالث المتضمن الضمانات الممنوحة للمستثمرين والباب الرابع بعنوان أجهزة الإستثمار وهو بدوره إنقسم إلى فصلين: الفصل الأول بعنوان المجلس الوطني للإستثمار والفصل الثاني بعنوان الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار وأنشأ الشباك الوحيد على مستوى الهيكل اللامركزي للوكالة ، والباب الخامس تضمن الأحكام التكميلية والباب السادس تضمن أحكام مختلفة.

وفي نفس سنة 2001، ومن أجل الوصول إلى حماية فعالة ومجدية للعقار السياحي صدر القانون رقم 20/01³⁹ المؤرخ في 2001/12/12 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ونص على عدة أدوات من شأنها وفي هذا الإطار أن تساهم في عملية تهيئة الإقليم وتحقيق التنمية المستدامة، حيث تمثل هذه الأدوات مخططات قطاعية على غرار المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (SDAT) باعتباره جزءا من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم (SNAT) كإطار إستراتيجي مرجعي للسياسة السياحية في الجزائر فهو المرأة التي تعكس لنا مبتغى الدولة فيما يخص التنمية المستدامة وذلك من أجل تحقيق توازن ثلاثي يشمل الرقي الاجتماعي والفعالية الاقتصادية والاستدامة البيئية⁴⁰، وحسب المادة 38 من القانون رقم 20/01 فإن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية يحدد كفاءات تطوير الأنشطة السياحية ومنشآتها الأساسية وذلك مراعاة لخصوصيات المناطق وإمكاناتها والاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وكذا واجبات الاستغلال العقلاني والمنسق للمناطق والفضاءات السياحية، وبهذه الصفة فهو يحدد قواعد المحافظة على المواقع ومناطق التوسع السياحي لضمان ديمومتها ومصلحة الأجيال القادمة، إلا أن أكبر عائق يواجه الحصول على العقار هو تعقيد وضعيته وبطء الإجراءات⁴¹.

ومن أجل ضبط السياسة الوطنية للسياحة تم إنشاء على المستوى المركزي المجلس الوطني للسياحة بموجب المرسوم الرئاسي رقم 479/02⁴² يرأسه رئيس الحكومة، ويكلف المجلس بإبداء رأيه في السياسة الوطنية للسياحة وباقتراح كل التدابير والأدوات التي من شأنها تشجيع تنمية النشاطات السياحية وترقيتها، وباعتبار السياحة أداة فعالة للتنمية يجب أن تؤدي دورا أساسيا وإيجابيا في إستراتيجية التنمية المستدامة ولهذا السبب صدرت مجموعة من القوانين خدمة لهذا الغرض على غرار كل من في هذا المجال القوانين الآتية:

- القانون رقم 02/02⁴³ المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، وحسب المادة 26 منه يعد مخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ (PAC) إحدى أدوات التدخل وتسيير

الساحل حيث ينشأ مخطط التهيئة وتسيير المنطقة الساحلية في البلديات المجاورة للبحر من أجل حماية الفضاءات الشاطئية.

-القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة والذي يهدف إلى إحداث محيط ملائم ومحفز من أجل ترقية الاستثمار وتطوير الشراكة في السياحة، ولقد خصص هذا القانون قسما خاصا في فصله الثاني بعنوان التهيئة السياحية ولقد نصت المادة 12 منه على أن تتم تهيئة وإنجاز المنشآت السياحية طبقا لمواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (SDAT) المنصوص عليه في المادتين 22 و38 من القانون رقم 01-20 المذكور أعلاه.

- القانون رقم 02/03 المؤرخ في 2003/02/17 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ حيث يهدف حسب المادة 02 منه الى: حماية الشواطئ قصد إستفادة المصطافين، تحسين خدمات إقامة المصطافين، تحديد نظام تسلية مدمج ومتناسب مع النشاطات السياحية الشاطئية.

- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، أين وضحت المادة 20 منه تضمنت مشتملات العقار الموجه للاستثمار السياحي من ثلاثة أنواع من الأراضي المحددة وفقا للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية (SDAT) وهي: الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية العمومية، الأراضي التابعة للأمولاك الوطنية الخاصة، الأراضي التابعة للخواص، بل وتمتد الطبيعة القانونية للعقار السياحي إلى المناطق المحمية التي تستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية⁴⁴.

- القانون رقم 10/03⁴⁵ المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة المعدل والمتمم، حيث أقر المشرع عقوبات جزائية في المواد من 102 الى 106 منه وذلك عن كل إضرار بمكونات العقار الموجه للاستثمار السياحي.

أما في سنة 2004 أنشأ المشرع الجزائري هئتين للعقار السياحي الأولى تتمثل في بنك معطيات للسياحة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 81/04⁴⁶ المؤرخ 2004/03/14 يحدد كفاءات وضع بنك معطيات للسياحة، وحسب ما جاء في المادتين 02 و03 منه يهدف إلى جمع المعلومات السياحية ومعالجتها ونشرها، ويجب أن يشمل بنك المعلومات على: القدرات السياحية التي تزخر بها البلاد، تنظيم

السياحة وكذا الإطار القانوني لتشجيع الاستثمار السياحي في الجزائر، طاقات الاستقبال وأصناف الإيواء، كل معلومة ذات طابع اقتصادي واجتماعي لها صلة بالنشاط السياحي، والثانية تتمثل في اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 112/04 المؤرخ في 2004/04/13 يحدد مهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة وتنظيمها وكيفيات تسييرها، تكلف هذه الأخيرة التعرف على الشواطئ التي يمكن فتحها للسياحة أو منعها واقتراحها على الوالي المختص إقليميا طبقا للشروط المحددة، وتطبيقا لأحكام المادة 17 من القانون رقم 02/03 صدر المرسوم التنفيذي رقم 111/04 المؤرخ في 2004/04/13 يحدد شروط فتح ومنح الشواطئ للسياحة، وبهذه الصفة تتولى المهام الآتية أهمها: اقتراح تحديد أجزاء أو مساحات الشواطئ التي من شأنها أن يكون موضوع امتياز طبقا لأحكام المادة 22 من القانون رقم 02/03 على الوالي المختص إقليميا، القيام بكل رقابة أو تحريات قصد الاستعمال و/أو الاستغلال التجاري للشواطئ طبقا لطابعها⁴⁷.

حيث تم سنة 2005، تم إلغاء مفتشيات السياحة والصناعات التقليدية، وفصل الصناعة التقليدية عن السياحة وذلك من خلال إنشاء مديرية السياحة لكل ولاية وفق المرسوم التنفيذي رقم 216/05 المؤرخ في 2005/06/11 يتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية حيث جاء في نص المادة 01 منه تنشأ على مستوى كل ولاية مديرية السياحة وأضاف المادة 02 من نفس المرسوم مهام هذه المديرية نذكر منها :

المبادرة قبل تدبير من شأنه إنشاء محيط ملائم ومحفز لتنمية النشاطات السياحية المحلية، السهر على التنمية المستدامة للسياحة المحلية من خلال ترقية السياحة البيئية والثقافية والتاريخية، توجيه مشاريع الاستثمار السياحي ومتابعتها بالاتصال مع الهيئات المعنية، ضمان رقابة الأحكام التشريعية والتنظيمية التي تحكم النشاطات السياحية والحموية واحترامها، كما صدر في هذه السنة تعديل للقانون رقم 16/05 المؤرخ في 2005/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2006 لاسيما 54 منه حيث أقرت بمنح الأراضي لانجاز المشاريع الاستثمارية بواسطة إتباع أسلوب الامتياز على أن ينقلب في الأخير إلى ملكية بعد الانتهاء من تجسيد المشروع وإلا يلغى عقد الامتياز (حيث كانت العقارات الموجهة للإستثمار محكومة بمادة وحيدة هي المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994 والتي كانت تُحيز إمكانية التنازل بغرض إنجاز المشاريع الإستثمارية المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية).

شهدت سنة 2006 صدور الأمرين⁵⁰ هما : الأول يتمثل في الأمر رقم 08/06 المؤرخ في 2006/07/15 يعدل ويتمم للأمر رقم 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار، والثاني يتمثل في الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والذي أُعتبر أول نص قانوني لتنظيم موضوع العقارات الموجهة لمشاريع استثمارية والذي أتى بأسلوب الامتياز أو التنازل بالمراد العلي أو بالتراضي وذلك لإحتياجات مشاريع استثمارية بشرط إحترام قواعد التعمير المعمول بها.

كما شهدت سنة 2006 صدور مرسومين تنفيذيين⁵¹ هما: الأول رقم 356/06 المؤرخ في 2006/10/09 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير والاستثمار وتنظيمها وسيورها، وحسب المادة 03 منه تتولى الوكالة المهام الآتية: جمع المعلومات ونشرها ومن مساعدة، مرافقة المستثمرين وتسجيل الاستثمارات ومتابعتها، تبسيط وتسهي المؤرخ في 2005/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2006 لاسيما 54 منه حيث أقرت بمنح الأراضي لإنجاز المشاريع الاستثمارية بواسطة إتباع أسلوب الامتياز على أن ينقلب في الأخير إلى ملكية بعد الانتهاء من تجسيد المشروع وإلا يلغى عقد الامتياز(حيث كانت العقارات الموجهة للإستثمار محكومة بمادة وحيدة هي المادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994 والتي كانت تُجيز إمكانية التنازل بغرض إنجاز المشاريع الإستثمارية المقررة في إطار سياسة التنمية الوطنية)، والرسوم الثاني رقم 385/06 المؤرخ في 2006/10/28 يحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والذي جاء تطبيقا لنص المادة 21 من القانون رقم 03/03 المذكور أعلاه على أن الدولة يحق لها ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية وتقوم بهذا الدور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، حيث تباشر هذا الحق على كل العقارات أو البناءات المتواجدة داخل منطقة التوسع السياحي، من أجل إقتناء العقار الموجه للاستثمار السياحي وذلك عند فشل طرق القانون الخاص أو ما يسمى بالطرق الودية فيتم اللجوء الى تطبيق إحدى قواعد القانون العام الجبرية وتتمثل في حق الشفعة الإدارية.

في سنة 2007، صدرت 05 مراسيم تنفيذية⁵² تخص العقار الموجه للاستثمار السياحي: أولها رقم 23/07 المؤرخ في 2007/01/28 والذي جاء تطبيقا للمادة 25 من القانون رقم 03/03 المذكور

أعلاه والتي حصرت إعادة بيع أو منح حق الامتياز لفائدة الاستثمارات المنصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية، وثانيها رقم 69/07

المؤرخ في 2007/02/19 والذي أنشأ بموجب المادة 46 منه لدى الوزير المكلف بالمياه الحموية لجنة تقنية للمياه الحموية، وثالثها رقم 86/07 المؤرخ في 2007/03/11 والذي جاء تطبيقاً للمادة 13 من القانون رقم 03/03 المذكور أعلاه والتي أدرجت مخطط التهيئة السياحية في إطار أدوات تهيئة الإقليم والعمران وإعتبرته رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء وأضافت المادة 2/16 منه حيث استعمل المشرع لفظ مناطق التوسع السياحي بدل مناطق التوسع والمواقع السياحية للدلالة على جميع الأجزاء التي تتكون منها هذه المناطق.

أما رابع وخامس المرسومين التنفيذييين المؤرخين في 2007/04/23: أولاهما رقم 120/07 المتضمن إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF) ولقد جاءت هذه اللجنة على أنقاض لجنة مساعدة لتحديد وترقية الاستثمارات (CALPI) والتي عُينت بموجب التعليمات الوزارية رقم 28⁵³ المؤرخة في 1994/05/15 وهذا بموجب أحكام المادة 117 من قانون المالية لسنة 1994، غير أن اللجنة وصفت بالنقص المسجل في طريقة تسييرها للعقار وإنحرافها عن مهامها الأساسية ناهيك عن طول معالجة ملفات الاستثمار التي تمتد لسنوات مما يؤثر سلباً على العملية الاستثمارية مشكلاً مضاربة في العقار وعزوف المستثمرين الحقيقيين وظهور المستثمرين الوهميين، وثانيهما رقم 121/07 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 لاسيما المواد 04 و 10 و 12 منه.

2 وضعية العقار الموجه للاستثمار السياحي للمرحلة من بعد صدور الأمر رقم 04/08 الى

سنة 2023

بعد فشل الأمر رقم 11/06 بادرت السلطات العمومية لوضع حد لازمة العقار الموجه للاستثمار وعدلت الأمر رقم 11/06 بالأمر رقم 04/08 والذي ألغى التنازل وأبقى على منح الامتياز بالمزاد العلني أو التراضي وبعد تعديله سنة 2011 بموجب قانون المالية لسنة 2011 تم الاكتفاء فقط بالامتياز بالتراضي وبشروط لغلاق الباب أمام المستثمرين الوهميين الذين يطمعون في الحصول على العقار لتغيير نشاطاته ثم المضاربة فيه دون نية الاستثمار مما أدى الى ركود العملية الاستثمارية وضياع ثروة عقارية في مواقع استراتيجية هامة، وفي سنة 2020 تم تعديل الدستور وما تبعه من تعديلات في قانون الاستثمار

وفي هيئاته وفي منح العقار، حيث صدر القانون رقم 18/22 المتعلق بالاستثمار وإنشاء الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) التي ألغت الوكالة الوطنية لتطوير والاستثمار (ANDI) وكذا صدور القانون رقم 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية وما تلاهم من تنظيمات تخص العقار الموجه للاستثمار

1.2 تنظيم العقار الموجه للاستثمار السياحي من سنة 2008 الى سنة 2015:

بعدما كان الامتياز في السابق ينتهي بطريق التنازل عن العقار الموجه للاستثمار السياحي لصاحب المشروع، أصبح في ظل الأمر رقم 04/08⁵⁴ المؤرخ في 2008/09/01 لا ينتهي بذلك حفاظا على الوعاء العقاري للدولة، حيث أبقى المشرع في ظل الأمر رقم 04/08 على أسلوبي المزداد العلني والتراضي في منح الامتياز على العقار السياحي وألغى عقد التنازل المنصوص عليه في كل من الأمر رقم 11/06 وفي القانون رقم 03/03، وذلك حماية للعقار الموجه للاستثمار السياحي من الاستنزاف والمضاربة غير المشروعة.

وتطبيقا للأمر رقم 04/08 لاسيما المادة 1/03 والمادتين 07 و 14 منه صدر المرسوم التنفيذي رقم 152/09⁵⁵ المؤرخ في 2009/05/02 ويهدف الى تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز بالمزداد العلني المفتوح أو المحدود (المقيد) أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية لفائدة أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعة للقانون العام أو الخاص ، حيث أرفق هذا المرسوم بنموذج دفتر الشروط الذي يحدد البنود والشروط المطبقة على منح الامتياز عن طريق المزداد العلني للقطع الأرضية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

تم تعديل سنة 2011 المرسوم التنفيذي رقم 216/05 بالمرسوم التنفيذي رقم 257/10⁵⁶ المؤرخ في 2010/10/20 يتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتحديد مهامها وتنظيمها تضمن تغيير تسمية مديرية السياحة بالولاية إلى مديرية السياحة والصناعة التقليدية (ثم تم إضافة عبارة ".... والعمل العائلي " وبذلك أصبحت تحت اسم " مديرية السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي " بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 198/20)، كما صدر في ذات السنة وفي إطار الإهتمام الذي حظي به موضوع الإستثمار على المستوى المحلي، فقد أصدر المشرع القانون رقم 10/11⁵⁷ المؤرخ في 2011/06/22 يتعلق بالبلدية وخاصة ما جاء في المواد 111 و 117 و 118 حيث يبادر المجلس الشعبي البلدي بكل عملية ويتخذ كل إجراء للتحفيز وبعث التنمية وإتخاذ كافة التدابير لتشجيع الاستثمار

وترقيته ، والسهر على المحافظة على الأوعية العقارية والمساهمة في تهيئة المساحات الموجهة للنشاطات الاستثمارية، ومنح أولوية في تخصيصها لبرامج الاستثمار.

كما صدر أيضا سنة 2011، وبغية إنعاش الاستثمار قررت السلطات العليا إدخال إجراءات جديدة في منح العقار الموجه للاستثمار هذه التدابير عدلت جذريا بعض أحكام الأمر رقم 04/08 بموجب القانون رقم 11/11⁵⁸ المؤرخ في 2011/07/18 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 وخاصة ما جاء في المادة 15 و 16 منه ، حيث عدلت المادة 15 أحكام المواد 03 و 05 و 08 و 09 من الأمر رقم 04/08 المذكور أعلاه ، وألغت المادة 16 المادتين 06 و 07 من الأمر رقم 04/08 ، وذلك بإستبعاد صيغة المزداد العلني والاحتفاظ من الآن فصاعدا على منح العقار الموجه للاستثمار بصيغة التراضي فقط ، وكرس دور الوالي في التنمية المحلية والوطنية على حد سواء وأن قاعدة الاستثمار تبدأ من التنظيم الإداري في الدولة وتنطلق الى قمة التنظيم وجعل منح الامتياز صادر من الوالي بناء على إقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وموافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة وبعد موافقة وزير السياحة.

2.2 تنظيم العقار الموجه للاستثمار السياحي من سنة 2015 الى غاية صدور قانون المالية لسنة 2020:

في سنة 2015 وحسب المادة 48 من الأمر رقم 01/15⁵⁹ المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 والتي عدلت المادة 05 من الأمر رقم 04/08 فتم التخلي عن لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF) وخول سلطة الاقتراح للمدير المكلف بالاستثمار الذي صدر بشأنه المرسوم التنفيذي رقم 15/15⁶⁰ المؤرخ في 2015/01/22 المتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة والمناجم ومهامها وتنظيمها أين يودع ملف المستثمر لدى مديرية اللوائية للصناعة والمناجم للولاية المعنية وبالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية ، وبعد دراسته وموافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة يحول إلى الوالي لترخيص الامتياز بقرار منه .

سنة 2016 وبصدور القانون رقم 01/16⁶¹ المؤرخ في 2016/03/06 المتضمن التعديل الدستوري وخاصة المادة 43 منه والتي إعترفت بحرية الاستثمار حيث تعمل الدولة على تحسين مناخ الاعمال وتشجيع على إزدهار المؤسسات دون تمييز خدمة للتنمية الاقتصادية الوطنية ، أين تكرر ذلك بصدور

القانون رقم 09/16⁶² المؤرخ في 2016/08/03 المتعلق بترقية الاستثمار، والذي يهدف الى تحديد النظام المطبق على الإستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات وتناول مجموعة من المبادئ المنظمة للاستثمار ومنح مجموعة من الضمانات والامتيازات والحوافز لجلب المستثمرين ، والذي أُلغى أحكام الأمر 03/01 والمتعلق بتطوير الاستثمار بإستثناء أحكام المواد 06 و18 و22 منه ، كما أُلغى أحكام المادة 55 من القانون رقم 08/13 والمتضمن قانون المالية لسنة 2014 .

وفي أواخر سنة 2019 أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 14/19⁶³ المؤرخ في 2019/12/11 يتضمن قانون المالية لسنة 2020، حيث عدلت المادة 118 منه المادة 05 من الأمر رقم 04/08 وأبقت على أسلوب التراضي في منح العقار السياحي وبموجب قرار من الوالي وأعدت لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار (CALPIREF) المكلفة بدراسة الملفات قبل إتخاذ القرار المرخص للامتياز، وهذا لتفادي كل تعقيدات محتملة من طول الإجراءات والبيروقراطية.

3.2 تنظيم العقار الموجه للاستثمار السياحي من بعد صدور دستور 2020 الى سنة 2023:

بعد الحراك الشعبي المبارك 22 فيفري 2019 حيث طالب فيه الشعب إقامة دولة القانون وتعزيز الديمقراطية وتغيير النظام السياسي وصلاحيات الرئيس، نجم عنه تعديل دستور 2016 بدستور 2020 لتقنين ما جاء به الحراك وتفادي الحكم الفردي وتجاوز الاقتصاد القائم على اقضاء طرف على حساب طرف آخر، وبعد استفتاء 01 نوفمبر 2020 تم إصدار المرسوم الرئاسي رقم 442/20⁶⁴ المؤرخ في 2022/12/30 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري لاسيما المادة 61 منه المتضمنة تحرير التجارة والاستثمار وحميها القانون

وعلى اعتبار العقار الموجه للاستثمار السياحي يعتبر الحلقة الجوهرية للاستثمار المكرس دستوريا والذي من شأنه أن يخلق الثروة وفرص العمل وتدعيم الخزينة العمومية بالموارد الجبائية وشبه الجبائية واستقرار السوق المحلي بمختلف الأنشطة السياحية، فقد خصه المشرع بمنظومة قانونية تحمي العقار الموجه للاستثمار السياحي من جهة، ومن جهة أخرى توفير فرص الاستثمار لطالبي العقارات الموجهة للسياحة وهوما يشجع المستثمرين للمضي قدما في إنشاء أو توسيع استثماراتهم.

سنة 2022 وفي خضم هذه الحركية المتسارعة التي مست العديد من القوانين تعديلا ومراجعة، اتجه المشرع الجزائري إلى إصدار القانون رقم 18/22⁶⁵ المؤرخ في 24/07/2022 المتعلق بالاستثمار، أما سنة 2023، ومن أجل إعادة تنظيم وتوجيه الاستغلال الأمثل للعقار الموجه للاستثمار باعتباره مصدر أساسي في إنعاش الاقتصاد الوطني تم إصدار القانون رقم 17/23⁶⁶ المؤرخ في 15/11/2023 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية (الذي يضم العقار الصناعي، السياحي، الحضري) ليتوافق مع القوانين الحديثة المرتبطة به والتوجهات الجديدة في حماية الاستثمار في المجال العقاري، وتطبيقا لأحكام المادة 02 من هذا القانون تم صدور المرسوم التنفيذي رقم 486/23⁶⁷ المؤرخ في 28/12/2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، حيث تطبق أحكام هذا المرسوم على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة ومن بينها الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، حيث تم وضع حيز التنفيذ من طرف الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار (AAPI) بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 486/23 لاسيما المادة 03 منه بنك معطيات بالنسبة لكل ولاية إنطلاقا من عملية الجرد.

كما اشترطت المادة 04 من القانون رقم 17/23 أن يكون الوعاء العقاري قابلا لاستقبال المشروع الاستثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار، وذلك من خلال التزام الدولة بالتهيئة المسبقة للعقار الاقتصادي التابع لأملاكها الخاصة، قبل منحه للمستثمرين من قبل وكالات عمومية تنشأ لهذا الغرض لرفع العراقيل على المستثمرين والسماح لهم بإنجاز مشاريعهم في الآجال المقررة⁶⁸.

، حيث يتم منح العقار الموجه للاستثمار السياحي من طرف الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار (AAPI) بتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل بعد الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري تبعا لما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 487/23⁶⁹ المؤرخ في 28/12/2023 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

كما أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 18/23⁷⁰ المؤرخ في 28/11/2023 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها والذي يهدف إلى حماية أراضي الدولة من الاستيلاء عليها وجاء بمجموعة

من القواعد المطبقة على البنايات والمنشآت المقامة بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة مما يعزز المحافظة على التعدي على الأراضي الموجهة للاستثمار السياحي، ومن أجل نجاح العملية الاستثمارية قامت الدولة بإستحداث وكالة عمومية ذات تسيير خاص تحت وصاية وزارة السياحة، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ممثلة في الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 489/23⁷¹ المؤرخ في 2023/12/28 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، مما يسمح بتعزيز الولوج الى العقار الموجه للاستثمار السياحي والاستجابة لانشغالات المستثمرين لتسهيل تجسيد مشاريعهم الاستثمارية، حيث تقوم هذه الوكالة بتهيئة العقار الاقتصادي التابع للأمولاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع إستثمارية الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية تطبيقا للمادة 07 من القانون رقم 17/23.

خاتمة:

يتبين لنا من هذه الدراسة ان المشرع الجزائري سعى جاهدا من خلال اصدار مجموعة من التشريعات حسب كل مرحلة ومتطلباتها وبإنشاء هيئات تعمل على تجسيد هذه التشريعات ، إلا أن مرحلة النظام الاشتراكي لم يظهر بصورة جلية الاستثمار في العقار الموجه للمشاريع السياحية وذلك ليمنة الدولة حتى دستور 1989 أين فتح باب الاستثمار وحرية التجارة وما تبعه من تشريعات مختلفة وهيئات متعاقبة، وبصدور الدستور الجديد 2020 الذي تمخض عنه القانون رقم 23-17 الذي يهدف الى تحقيق قفزة نوعية في مجال الاستثمار، وتوفير وثيقة العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار والتي تتم عبر وكالات عمومية في ضل وجود مناطق تتوفر على قدرات وثروات هائلة، لان توفر العقار المناسب المهنيء اصبح اكثر من ضرورة للدفع بعجلة الاستثمارات نحو افاق جد متقدمة، حيث يتم المنح الحصري للعقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق المنصة الرقمية وفي اجال محددة ومعلومة، كما يتم تقديم كافة التسهيلات والضمانات القانونية والاجرائية للمستثمرين من خلال احداث منصة رقمية لمنح العقار الاقتصادي عن طريق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وهذا لاضفاء الشفافية، حيث تم تسجيل خطوات كبيرة من اجل القضاء على البيروقراطية.

الاقتراحات:

- ضرورة أن يكون هناك استقرار تشريعي لضمان الاستثمار والمحافظة عليه.

- توفير وتهيئة العقار الموجه للاستثمار السياحي والتي تتم عبر هيئات ووكالات عمومية في ضل وجود مناطق تتوفر على قدرات وثروات هائلة، لان توفر العقار المناسب المهيء اصبح اكثر من ضرورة للدفع بعجلة الاستثمارات نحو افاق جد متقدمة.
- تكثيف الجهود بين جميع الفاعلين المتدخلين في مجال الاستثمار لاجل العمل على استرجاع العقارات الممنوحة للمستثمرين في حالة عدم الالتزام بانجاز مشاريعهم وكذا استرجاع العقارات الغير مستغلة.
- وضع خارطة للعقار الموجه للاستثمار السياحي تكون متنوعة وهذا من خلال تنوع المناطق في اطار توازن جهوي وبعد تنموي محلي.
- تنصيب لجان تكون مهمتها متابعة آجال تنفيذ المشروعات الاستثمارية ومراقبتها، وذلك من خلال تحرير محضر يكون حجة على المتخلفين في الانجاز، بل يسمح كذلك بتطهير الساحة العقارية من المستثمرين غير الملتزمين بمشروعاتهم عن طريق متابعتهم أمام القضاء.
- التعجيل بإتمام عملية مسح الأراضي على المستوى الوطني، حيث وعلى الرغم من صعوبتها إلا أن هذه العملية سوف تمكن من إنشاء بطاقة عقارية شاملة من شأنا حصر الأملاك العقارية المتاحة.
- تزويد الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بصفتها الهيئة القائمة على اقتناء وشراء الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية بكافة الإمكانيات اللازمة لذلك، مع ضرورة تفعيل فروعها المحلية بالنظر لثقل ملف العقار الموجه للاستثمار السياحي، والتخلص من فكرة المركزية في اتخاذ القرار.
- جعل عدم استغلال العقار الموجه للاستثمار السياحي تعسفا في استعمال الحق على غرار العقار الفلاحي، وما يستتبع ذلك من نزع للملكيته ومنحه لمستثمر آخر.

الهوامش:

- ¹ - Décret n° 63/476, 20/12/1963 ,Relatif aux biens vacants à caractère ou utilisation touristique, ALGER: JO N° 97,
- ² - الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 يتعلق بالمناطق والأماكن السياحية (ملغى). ج ر العدد 28. الجزائر.
- ³ -Brahiti , A. la problématique du foncier en matière de promotion de l'investissement (état des lieux et perspectives). Biskra, 25/02/2008
- ⁴ - المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 1966/04/04 يتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية (ملغى). ج ر العدد 28 . الجزائر.
- ⁵ - عابدة مصطفى، " التنظيم القانوني للعقار السياحي"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، المجلد 51، العدد 03 (2014) ، ص143.
- ⁶ - الامر رقم 284/66 المؤرخ في 1966/09/15 يتضمن قانون الإستثمارات (ملغى). ج ر العدد 80 ،الجزائر.
- ⁷ - عائشة موزاوي، " القوانين والأجهزة المنظمة للاستثمار في الجزائر- إشارة لقانون رقم 16-09 المؤرخ في 2016/08/03 يتعلق بترقية الاستثمار"، مجلة آفاق علوم الإدارة والاقتصاد جامعة مجلة آفاق علوم الإدارة والاقتصاد جامعة المسيلة ، المجلد 01، العدد 02(2017)، ص 132.
- ⁸ - الأمر رقم 24/67 المؤرخ في 1967/01/18 المؤرخ في 1967/01/18 يتضمن القانون البلدي، (ملغى). ج ر العدد 06. الجزائر.
- ⁹ - المرسوم رقم 66/67 المؤرخ في 1967/04/25 يتضمن منح العقارات الكائنة في المناطق السياحية من طرف الدولة إلى البلديات. ج ر العدد 36 المؤرخة في 1967/05/02. الجزائر.
- ¹⁰ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1968/12/31 يتضمن قائمة الأملاك العقارية الموجودة بالمناطق السياحية والمتنازل عنها الى البلديات، ج ر العدد 09 المؤرخة في 1969/01/31. الجزائر.
- ¹¹ - الأمر رقم 281/67 المؤرخ في 1967/12/20 يتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية (ملغى)، ج ر العدد 07. الجزائر.

- 12- الأمران رقم 08/70 و رقم 09/70 المؤرخان في 16/01/1970 الأول يتضمن إحداث الشركة الوطنية الجزائرية للمياه المعدنية " سوناترم " والثاني يتضمن إحداث الشركة الوطنية الجزائرية للسياحة وأعمال الفنادق " سوناتور ". ج ر العدد 08. الجزائر.
- 13 -الأمر رقم 78/76 المؤرخ في 11/08/1976 يتضمن إحداث مؤسسة الأشغال السياحية والمصادفة على قانونها الأساسي، المعدل والمتمم. ج ر العدد 77. الجزائر.
- 14- المراسيم من رقم 73/80 الى 75/80 المؤرخة في 18/03/1980 المنشأة لأجهزة الاستثمار السياحي على التوالي : الشركة الوطنية الجزائرية للسياحة، مؤسسة وطنية للدراسات السياحية، الشركة الوطنية الجزائرية للفندقة الحضرية، المعدلة والمتممة، ج ر العدد 12. الجزائر.
- 15- المرسوم رقم 298/81 المؤرخ في 31/10/1981 يعدل ويتمم المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 04/04/1966 والمتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية (ملغى). مج ر العدد 44. الجزائر.
- 16- فضيلة عينين ، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2010-2011.
- 17- المرسوم رقم 372/81 المؤرخ في 26/12/1981 يحدد صلاحيات البلدية والولاية وإختصاصهما في القطاع السياحي. ج ر العدد 52. الجزائر.
- 18- القانون رقم 11/82 المؤرخ في 21/08/1982 يتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص الوطني (ملغى). ج ر العدد 34. الجزائر.
- 19- القانون رقم 13/82 المؤرخ في 28/08/1982 يتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد وسيرها (ملغى). ج ر العدد 35. الجزائر.
- 20- القانون رقم 13/86 المؤرخ في 19/08/1986 يعدل ويتمم القانون رقم 13/82 المؤرخ في 28/08/1982 المتعلق بتأسيس الشركات المختلطة الاقتصاد وسيرها . ج ر العدد 35. الجزائر.
- 21- القانون رقم 25/88 المؤرخ في 12/07/1988 يتعلق بتوجيه الإستثمارات الاقتصادية الخاصة الوطنية (ملغى). ج ر العدد 28. الجزائر.
- 22- المرسوم رقم 214/88 المؤرخ في 31/10/1988 يتضمن إنشاء الديون الوطني للسياحة وتنظيمه، المعدل والمتمم. ج ر العدد 44. الجزائر.

- ²³ -المرسوم رقم 232/88 المؤرخ في 1988/11/05 يتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي ، المعدل والمتمم. ج ر العدد 51. الجزائر.
- ²⁴ -عايدة مصطفى، مرجع سابق، ص 146.
- ²⁵ - نور الدين بوبريدعة، الملكية العقارية الخاصة وقانون التعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة ، 2016-2017.
- ²⁶ - القانون 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 يتعلق بالبلدية (ملغى). ج ر 15. الجزائر.
- ²⁷ - القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم. ج ر العدد 49. الجزائر.
- ²⁸ -المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 يتعلق بترقية الاستثمار (ملغى). ج ر العدد 64. الجزائر.
- ²⁹ - المرسوم التنفيذي رقم 39/94 المؤرخ في 1994/01/25 يتضمن إنشاء لجنة وطنية لتسهيل النشاطات السياحية. ج ر العدد 05. الجزائر.
- ³⁰ - المرسوم التنفيذي رقم 41/94 المؤرخ في 1994/01/29 يتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها واستعمالها واستغلالها،(ملغى). ج ر العدد 07. الجزائر.
- ³¹ - المرسوم التنفيذي رقم 322/94 المؤرخ في 1994/10/17 يتعلق بمنح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار . ج ر العدد 67. الجزائر.
- ³² - المرسوم التنفيذي رقم 260/95 المؤرخ في 1995/08/29 المتضمن إنشاء مصالح خارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية ويحدد قواعد تنظيمها وسيورها. ج ر العدد 49. الجزائر.
- ³³ - المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 1998/02/21 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي. ج ر العدد 11. الجزائر.
- ³⁴ - القانون رقم 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 يتعلق بحماية التراث الثقافي. ج ر العدد 44. الجزائر.
- ³⁵ - القانون رقم 01/99 المؤرخ في 1999/01/06 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة. ج ر العدد 02. الجزائر.
- ³⁶ - المرسوم التنفيذي رقم 46/2000 المؤرخ في 2000/03/01 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيورها وكذا كفايات استغلالها (ملغى). ج ر العدد 10. الجزائر.
- ³⁷ - عائشة موزاوي، مرجع سابق، ص 139.

- 38 - الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20/08/2001 يتعلق بتطوير الاستثمار (ملغى). ج ر العدد 47. الجزائر.
- 39 - القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12/12/2001 يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة . ج ر العدد 77، الجزائر.
- 40 - وزارة السياحة والصناعات التقليدية، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية. تاريخ تاريخ الولوج يوم 04 01، 2026 على الساعة 22:30 ، من وزارة السياحة والصناعات التقليدية: [/https://www.mta.gov.dz](https://www.mta.gov.dz)
- 41 - إلهام بعبع، النظام القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1، 2018.
- 42 - المرسوم الرئاسي رقم 479/02 المؤرخ في 31/12/2002 يتضمن إنشاء المجلس الوطني للسياحة ويحدد صلاحياته وتنظيمه وعمله. ج ر العدد 89. الجزائر.
- 43 - القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 يتعلق بحماية الساحل وتنميته . ج ر العدد 10. الجزائر.
- 44 - القوانين المؤرخة في 17/02/2003 : الأول رقم 01/03 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الثاني رقم 02/03 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، الثالث رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم . ج ر العدد 11. الجزائر.
- 45 - القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة المعدل والمتمم. ج ر العدد 43. الجزائر.
- 46 - المرسوم التنفيذي رقم 81/04 المؤرخ في 14/03/2004 يحدد كفايات وضع بنك معطيات للسياحة. ج ر العدد 15. الجزائر.
- 47 - المرسومان التنفيذيان المؤرخان في 13/04/2004 : الأول رقم 111/04 يحدد شروط فتح ومنع الشواطئ للسياحة، والثاني رقم 112/04 يحدد مهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنع الشواطئ للسياحة وتنظيمها وكفايات تسييرها. ج ر العدد 24. الجزائر.
- 48 - المرسوم التنفيذي رقم 216/05 المؤرخ في 11/06/2005 يتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية. ج ر العدد 41. الجزائر.

49- القانون رقم 16/05 المؤرخ في 2005/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2006 . ج ر العدد 85. الجزائر.

50- الامران: الاول رقم 08/06 المؤرخ في 2006/07/15 يعدل ويتمم الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتطوير الاستثمار (ملغى) ج ر العدد 47، والثاني رقم 11/06 المؤرخ في 2006/08/30 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ملغى). ج ر العدد 53. الجزائر.

51- المرسومان التنفيذي: الأول رقم المرسوم التنفيذي رقم 356/06 المؤرخ في 2006/10/09 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير والاستثمار وتنظيمها وسيرها، المعدل والمتمم (ملغى) ج ر العدد 64 ، والثاني رقم 385/06 المؤرخ في 2006/10/28 يحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية . ج ر العدد 70. الجزائر.

52- خمسة مراسيم تنفيذية : الاول رقم 23/07 المؤرخ في 2007/01/23 يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها (ملغى) ج ر العدد 08، والثاني رقم 69/07 المؤرخ في 2007/02/28 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية معدل ومتمم ج ر العدد 13، والثالث المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 2007/03/11 يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم ج ر العدد 17، والرابع رقم 120/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن إنشاء لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار وتشكيلتها وسيرها (ملغى) ج ر العدد 27، والخامس رقم 121/07 المؤرخ في 2007/04/23 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 11/06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ملغى). ج ر العدد 27. الجزائر.

53- Instruction interministérielle N-28, 15/05/1994. Relative aux Modalités d'Assistance et de faltonen matière d'attribution de terrains au investisseurs. Recueil des textes réglementaires Relatifs au foncier ministère des participation et de la promotion. ALGER.

54- الأمر رقم 04/08 المؤرخ في 2008/09/01 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ملغى). ج ر العدد 49. الجزائر.

- 55- المرسوم التنفيذي رقم 152/09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (ملغى). ج ر العدد 27. الجزائر.
- 56- المرسوم التنفيذي رقم 257/10 المؤرخ في 2010/10/20 يتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتحديد مهامها وتنظيمها (المعدل والمتمم)، ج ر العدد 63. الجزائر.
- 57- القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 يتعلق بالبلدية . ج ر العدد 37. الجزائر.
- 58- القانون رقم 11/11 المؤرخ في 2011/07/18 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 . ج ر العدد 40. الجزائر.
- 59- الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 2015/07/23 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 . ج ر العدد 40. الجزائر.
- 60- المرسوم التنفيذي رقم 15/15 المؤرخ في 2015/01/22 يتضمن إنشاء مديرية الولاية للصناعة والمناجم ومهامها وتنظيمها المعدل والمتمم . ج ر العدد 04. الجزائر.
- 61- القانون رقم 01/16 المؤرخ في 2016/03/06 يتضمن التعديل الدستوري . ج ر العدد 14. الجزائر.
- 62- القانون رقم 09/16 المؤرخ في 2016/08/03 يتعلق بترقية الاستثمار (ملغى).. ج ر العدد 46. الجزائر.
- 63- القانون رقم 14/19 المؤرخ في 2019/12/11 يتضمن قانون المالية لسنة 2020 . ج ر العدد 81. الجزائر.
- 64- المرسوم الرئاسي رقم 442/20 المؤرخ في 2022/12/30 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء 01 نوفمبر 2020. ج ر العدد 82. الجزائر.
- 65- القانون رقم 18/22 المؤرخ في 2022/07/24 المتعلق بالاستثمار . ج ر العدد 50. الجزائر.
- 66- القانون رقم 17/23 المؤرخ في 2023/11/15 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. ج ر العدد 73. الجزائر.
- 67- المرسوم التنفيذي رقم 486/23 المؤرخ في 2023/12/28 يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز . ج ر العدد 85. الجزائر.
- 68- مشروع قانون المؤرخ في 2023/07/03 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع اقتصادية،. الجلسة العلنية المنعقدة يوم الاثنين 2023/07/03، الفترة التشريعية التاسعة، السنة الثانية، الجريدة الرسمية للمناقشات رقم 173 . الجزائر.

⁶⁹ -المرسوم التنفيذي رقم 487 /23 المؤرخ في 2023/12/28 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. ج ر العدد 85. الجزائر.

⁷⁰ - القانون رقم 18/23 المؤرخ في 2023/11/28 يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها. ج ر العدد 76. الجزائر.

⁷¹ - المرسوم التنفيذي رقم 489/23 المؤرخ في 2023/12/28 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها. ج ر العدد 85. الجزائر.