

معوقات الإستثمار في العقار السياحي بالجزائر Obstacles to investment in tourist real estate in Algeria

كحلوش سفيان(*)

كلية الحقوق و العلوم السياسية سيدي بلعباس - الجزائر

Sofianeksh90@gmail.com

مخبر النشاطات العقاري

د. فايدة رزقي

كلية الحقوق و العلوم السياسية سيدي بلعباس - الجزائر

Sofianeksh90@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2025-01-01 تاريخ القبول للنشر: 2025-01-27

ملخص :

العقار السياحي له أهمية بالغة في المنظومة الاقتصادية للدولة وهذا من خلال إعداد منظومة قانونية متخصصة تعمل على وضع اليات التي من شأنها ترقية الاستثمار في العقار السياحي والمساهمة في التنمية الاقتصادية ، والجزائر على غرار العديد من الدول تسخر إمكانيات ضخمة في مجال العقار السياحي والتي من شأنها أن تجعل منها دولة ذات جذب سياحي إذا ما تم وضع الإطار والنظم القانونية الصحيحة التي من شأنها رفع مستوى الاهتمام بالمجال السياحي وهذا لن يكون إلا عن طريق جلب المستثمرين سواء كانوا محليين او أجانب من خلال توفير جميع الشروط التي من شأنها تشجيعهم على الاستثمار وهذا بتسهيل الإجراءات المعتمد عليها من طرف الدولة في هذا المجال وتوفير المناخ المناسب للاستثمار في العقار السياحي .

الكلمات مفتاحية: العقار السياحي ، عراقيل الإستثمار ، آليات الإستثمار.

* كحلوش سفيان

Abstract

L'immobilier touristique est d'une grande importance dans le système économique du pays, et cela à travers la préparation d'un système juridique spécialisé qui travaille à développer des mécanismes qui favoriseront l'investissement dans l'immobilier touristique et contribueront au développement économique, et l'Algérie, comme de nombreux pays, exploite d'énormes potentiels dans le domaine de l'immobilier touristique, ce qui en ferait un pays avec une attraction touristique si le cadre juridique et les systèmes appropriés sont mis en place pour augmenter le niveau d'intérêt dans le domaine du tourisme, et ce ne sera que par amener les investisseurs, qu'ils soient locaux ou étrangers, en leur fournissant toutes les conditions qui les inciteront à investir et cela facilitera les procédures agréées Il est exigé par l'État dans ce domaine et de fournir le climat approprié pour l'investissement dans l'immobilier touristique.

Keywords: A list of up to six keywords should immediately follow the abstract, with the keywords separated by dash, following an alphabetical order.

مقدمة

يكتسي الإستثمار في العقار السياحي أهمية بالغة في المعادلة الإقتصادية لأغلب الدول فهو يشكل دعامة أساسية لا غنى عنها في إقتصادات البلدان المتطورة .

و الجزائر على الغرار غيرها من الدول تتمتع بقدرات سياحية ممتازة ، حيث تتعدد فيها التضاريس و تنوع فيها الوجهات السياحية سواء كانت ساحلية أو صحراوية و كذلك المناظر الطبيعية الخلابة و المعالم الأثرية و التاريخية ، فكل هذا التنوع نادرا ما نجده في دولة واحدة ، كل هذه المعطيات تجعل من الجزائر قطبا سياحيا بإمتياز في نظر المستثمرين الأجانب و أصحاب رؤوس الأموال الراغبين في إنجاز مشاريع سياحية و انطلاقا من كل هذا فالعقار السياحي بجميع مكوناته يشكل مصدر ثروة و من شأنه أن يدعم الإقتصاد الوطني بشكل كبير ، لذلك وجب حمايته من خلال الآليات القانونية خاصة و أن مجتمعنا مازال غير متفتح على قيمة العقار السياحي الذي يشكل ثروة وطنية فعالة في عملية التنمية المستدامة لأن حماية العقار السياحي تضمن استدامة عناصر البيئة إلى جانب صيانة التراث الثقافي و الطبيعي للبلاد و في هذا السياق يمكن طرح الإشكالية التالية :

ما طبيعة العراقيل التي تقف أمام الإستثمار في العقار السياحي في الجزائر ؟

و للإجابة عن هذا التساؤل سنركز على الخطة الآتية :

المطلب الأول سنعالج فيه الإجراءات المتبعة للإستثمار في العقار السياحي أما المطلب الثاني سوف نخصصه لدراسة معوقات الإستثمار في العقار السياحي .

المطلب الأول : الإجراءات المتبعة للإستثمار في العقار السياحي

الفرع الأول : تعريف عقد الإمتياز:

عقد الإمتياز من العقود الإدارية ، يعرف على أنه عقد لتسيير مرفق عام من قبل شخص عام يتعاقد مع شخص لإستغلال مرفق ما و الإنتفاع به (كيحل حياة ، ص 16)، وهناك من يعرفه على أنه : " عقد إداري يتولى بموجبه المتعاقد الملتزم سواء كان فردا أم شركة مع إدارة وذلك لإدارة مرفق عام إقتصادي و إستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين بخدمات ذلك المرفق ، كما لا يمنع أن يقع بالإمتياز بين شخصين إداريين" (محمد جمال الذبيبات ص 258)، كما عرفته المادة 19 من القانون 04-08 أيضا على أنه يشكل منح الإمتياز إستعمال الأملاك الوطنية العمومية صاحبة الملك العمومي الامنصوص عليه في هذا القانون و الأحكام التشريعية المعمول بها العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي أو بناء أو إستغلال منشأة أو تجهيز محل منح الإمتياز إلى السلطة صاحبة الحق الإمتياز (ج ر ، العدد 49).

ومن خلال هذه التعاريف فإن عقد الإمتياز للإستغلال العقاري السياحي يكون بين طرفين ألا وهما الدولة المالكة للوعاء العقاري السياحي و بين المستثمر ، وبما أنه ينصب على حق عقاري فإنه من العقود الشكلية ، وهو ما تأكده المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 152-09 و التي جاء فيها أنه " يكرس الإمتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقا لأحكام المادة 10 من الأمر 04-08 ، بعقد إداري تعده إدارة أمالك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم " ، هذا من جهة و من جهة أخرى فإن تنظيم عقد الإمتياز الإستثماري قد مر بمرحلتين مهمتين ، فأول مرة كان يتم بطريقتين أما عن طريق المزايدة المفتوحة أو المزااد العلني و هذا من خلال نص المادة 22 من القانون 02-03 التي كانت تنص على أن الإستغلال السياحي للشاطئ المفتوح للسياحة يتم وفق نظام الإمتياز عن طريق المزايدة المفتوحة (ج ر العدد 11). وكذلك المادة 01/07 من المرسوم رقم 152-09 و لقد كانت تنص على أن منح الإمتياز عن الأراضي المتوفرة التابعة للأمالك الخاصة بالدولة يتم عن طريق المزايدة المفتوحة أو المحدودة (ج ر عدد 27)، أما مناطق التوسع السياحي تمنح وفق نظام الإمتياز عن طريق المزااد العلني المفتوح ، إذا المزايدة هي كانت الأصل في منح الإمتياز أما التراضي فكان الإستثناء ، ويتم في حالات أقرها المشرع بالنسبة لمشاريع تتوفر على خصائص معينة (حياة كحيل ص 140).

الفرع الثاني : شروط منح الإمتياز العقار السياحي

أشارت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-99 إلى شرط أساسي ومهم حتى يمكن منح الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو بيعها من طرف إدارة أملاك الدولة إلا بعد تهيئتها نهائيا و المقصود بهذه الأخيرة عمليات تحديد الأراضي و تهيئتها من حيث ربطها بقنوات التطهير و التزويد بالمياه و الإنارة العمومية و شبكة الطرقات و المساحات الخضراء ، وعند الإنتهاء من هذه الأشغال لمنطقة التوسع السياحي تسلم شهادة تنفيذ الأشغال من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني.

والوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي التي تهتم بعملية تهيئة العقار السياحي ، من خلال إعداد الدراسات اللازمة لأشغال التهيئة السياحية ، وبعد هذه التهيئة تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، بتبليغ وزير السياحة و كذلك الراغبين بالإستثمار بكل وسائل الإتصال و تزويدهم بكل المعلومات حول القطع الأرضية المراد منح الإمتياز عليها من خلال تحديد مايلي :

- _ موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية .
 - _ مساحة الأراضي أو إمتيازات التهيئة السياحية الناجمة عنها .
 - _ المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية و برامج الإستثمار .
 - _ المداخل و الروابط بالشبكات و كذا الإرتفاقات .
 - _ الإعلانات و الدعائم المالية المحتملة الممنوحة من طرف الدولة حسب المادة 06 من نفس المرسوم .
- كما يتم تقديم الطلبات للحصول على الإمتياز و على غرار هذا يمكن تقسيم إجراءات منح الإمتياز إلى مرحلتين أساسيتين (ج ر ، العدد 13):
- أولا : تقديم الطلب ودراسته :**

- يتم إيداع طلب منح الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي لدى الوزير المكلف بالسياحة حيث يرفق الطلب بملف يتضمن:
- _ هوية صاحب الطلب و عنوانه ، العرض و المقر الإجتماعي للشخص المعني .
 - _ إستمارة تتضمن المعلومات اللازمة و تحديد مكان و مساحة الأراضي أو الأراضي المطلوبة .
 - _ دراسة تقنية إقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لإنجاز المشروع .
 - _ كشف تقديري ووصفي للأشغال المراد إنجازها و برنامج الأشغال و حسب المادة 07 من نفس المرسوم فإن صاحب الطلب يتعهد بإنجاز المشروع في الأجل المحددة في دفتر الشروط و بإحترام الطابع السياحي للأرض (نجة بوساحة وعمار علي ص 206) .
 - _ عند تقديم الطلب يقوم وزير السياحة بإرساله مرفقا بملف الإستثمار إلى لجنة خاصة لدراسته و التي تبدي رأيها في أجل 08 أيام من تاريخ إيداعها عملا بنص المادة 09 من نفس المرسوم و يجب على

اللجنة الخاصة إبداء رأيها التقني في أجل 15 يوم من إيداعه على مستواها ، ومنه فإن المدة المحددة للإجابة على الطلب هي 21 يوم كأقصى حد(ج.ر عدد08).

وفي حالة تعدد الطلبات المتعلقة بنفس الأرض يجب على اللجنة أن تأخذ بعين الإعتبار طبيعة المشروع ، المستوى المالي للمشروع و مناصب الشغل التي يستحدثها إثار المشروع على البيئة و التنمية المحلية . وعند الإنتهاء من دراسة الملفات من قبل اللجنة المختصة فإن رأي اللجنة لا يخرج عن الإحتمالات التالية:

1_ الموافقة على الطلب :

في حالة قبول طلب منح الإمتياز على الوزير المكلف بالسياحة إعلام صاحب الطلب عن طريق رسالة مع وصل إستلام و ترسل نسخة إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وإدارة أملاك الدولة للبدء في إجراءات تحرير عقد الإمتياز.

2_ رفض الطلب :

لا يمكن للجنة المختصة رفض طلب منح إمتياز إلا إذا كان من ضمن الحالات التالية:

_ إذا كان الطلب لا يستجيب للشروط المحددة في المرسوم التنفيذي 07-23 السابق الذكر.

_ إذا كان صاحب الطلب من بين الذين فسخ عقد بيعهم أو كانوا محل سحب نهائي لحق الإمتياز .

_ إذا كان المشروع المقدم لا يتوافق مع مواصفات مخطط التهيئة السياحية و يجب أن يكون الرفض معللا و يبلغ إلى صاحب الطلب في أجل 15 يوم من صدور قرار اللجنة يمكن لصاحب الطلب تقديم طعن كتابي إلى الوزير في الطعن من خلال 15 يوم من يوم إستلام الطعن(المرسوم التنفيذي رقم 23/07).

ثانيا : إتمام الإجراءات الشكلية لعقد الإمتياز:

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

إذن بعد إصدار قرار المنح من الوالي ، يقوم هذا الأخير بإرسال ملف المتعاقد إلى إدارة أملاك الدولة المختصة إقليميا ، بإعتبارها ممثلا للمالك العقار محل الإستثمار ألا وهو الدولة و بإعتبارها موثقا للدولة ، و بالإضافة إلى ذلك تتأكد إدارة أملاك الدولة من ملكية الدولة للعقارات محل منح الإمتياز (خليفة محمد، ص86).

في حالة إخلال المستفيد بهذا الإلتزام يمكن حسب الحالة ، إما فسخ عقد البيع أو سحب الإمتياز "ومن خلال إستقراءنا لنصي هاتين المادتين و حسب الملحق الثاني في دفتر الشروط النموذجي لمنح الإمتياز الملحق بالعقد و الذي يبين لنا حقوق و إلتزامات الطرفين خاصة المستثمر ، فإن هذه الأخيرة تتمثل في:

- _ يلتزم المستثمر صاحب حق الإمتياز بطلب رخصة البناء في أجل 3 أشهر من تاريخ تحرير عقد الإمتياز.
- _ يلتزم المستثمر بدفع الإتاوة السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة.
- _ لا يمكن للمستثمر أن يبيع أو تأجير الأرض التي إكتسبها إلا بعد الإنتهاء من أشغال تهيئتها.
- _ يلتزم المستثمر بمواصفات مخطط التهيئة السياحية بعد التعهد بذلك.
- _ يلتزم المستثمر بإحترام أجال إنجاز المشروع إبتداء من من تاريخ الحصول على رخصة البناء.
- _ يلتزم المستثمر صاحب حق الإمتياز بضمان كل الأضرار التي تلحق بالغير بسبب إستغلال الإمتياز مقابل أن يلتزم بإبرام كل عقود التأمين(المرسوم التنفيذي رقم 23/07).

المطلب الثاني : معوقات الإستثمار في العقار السياحي

يجد المستثمر سواء أجنبيا كان أو وطني جملة من المعوقات و العراقيل من أجل تجسيد مشروعه الإستثماري فهذا القطاع يعاني رغم الإمكانيات الكبيرة التي تتوفر عليها الجزائر ، فإن هذه المشاكل تحول دون تطوره و تقف حجرة عثرة أمام الراغبين في الإستثمار في هذا المجال و تحقيق المردودية التي كان المفروض تحقيقها ويمكن أن نلخص هذه المشاكل في تعقيد الإجراءات و الفساد الإداري و كذا لك السمسرة و المضاربة في العقار .

الفرع الأول : تعقيد الإجراءات الإدارية و الفساد الإداري

أدخل إن الجزائر في السنوات الأخيرة أصبحت تقدم تسهيلات للمستثمر في مجال السياحة سواء كان هذا الأخير من داخل الوطن أو من خارجه لكن الحقيقة هي عكس ذلك تماما ، وهذا نظرا لحجم التعقيدات من الناحية الإدارية بالدرجة الأولى أي على الراغب لولوج هذا المجال أن يمر على عدة مراحل قبل الوصول إلى إنشاء مؤسسته و مع العلم أن في الدول المجاورة و أخص بالذكر هنا تونس و المغرب ، أن المستثمر لا يجد كل هذا الحجم من المراحل من أجل تجسيد مشروعه و هذا ما رجح كفتهم في جلب عدد كبير من رؤوس الأموال خاصة الأجنبية للإستثمار في العقار السياحي .

و عند تسليط الضوء كذلك على ظاهرة البيروقراطية الهذامة التي تعاني منها الإدارة في الجزائر بصفة عامة و قطاع السياحة و الإستثمار في العقار السياحي بصفة خاصة ، نجد أن الجزائر تتكبد خسائر كبيرة بسبب العمل الإداري البيروقراطي ، وفي ظل تواجد كل من الجزائر و تونس و المغرب على مزايا تنافسية سياحية متشابهة نظرا للتقارب الجغرافي بين الدول الثلاث يكون للتسهيلات المقدمة من

الناحية الإدارية دور في جلب المستثمرين وهو ما كلف الجزائر خسائر فادحة في قطاع السياحة (محمد قويدري، ص178).

وقد فسر المستثمرين الأجانب سبب ترددهم في خلق مشاريع سياحية في الجزائر و التعامل مع المنتج الجزائري بالصورة التي رسمت لحد الآن عن الجزائر سواء تعلق الأمر بالمشكل الأمني أو الإستقرار المؤسسي و السياسي و الإقتصادي .
وانطلاقا من كل هذا يمكن أن نقف عند مجموعة من العوائق الإدارية التي رسخت انطبعا سيئا و يمكن اجمالها في ما يلي:

- غموض في بعض النصوص القانونية التي تنظم هذا المجال الأمر الذي سمح للمعنيين بتطبيقها بطريقة انتقالية و متباينة من منطقة إلى أخرى .
 - بطء الإجراءات و تعقدها حيث أن عملية تسجيل مؤسسة تتطلب حوالي 18 إجراء بمعدل 93 يوم في المتوسط و 130 يوما للحصول على رخصة بناء و 35 يوما لرخص أخرى .
 - صعوبة توفير الخدمات الأساسية للمستثمرين مثل الغاز ، الكهرباء و الماء و قنوات الصرف الصحي .
 - الإجراءات الجمركية المعقدة عند إستيراد الآلات و معدات التي تخص المستثمرين مما يرهق كاهلهم و يكلفهم خسائر مادية نتيجة التأخر الحاصل .
- فهذا الأمر يدفع بالمستثمرين إلى العزوف عن الإستثمار نظرا إلى حجم العوائق و الصعوبات التي يواجهونها من جراء هذه التصرفات ،فإن انتشار الفساد يقضي على المنافسة العادلة بين المستثمرين في الحصول على المشاريع ، هذا ما يؤدي إلى الجرائم الإقتصادية و عدم الشفافية و يكون الفساد كبير عندما يقوم مسؤولين بإستعمال نفوذهم و الأموال العامة لصالحهم و اختلاسها بمناسبة إبرام الصفقات و العقود مع المستثمرين خاصة في منح العقارات التي تبني عليها مختلف الإستثمارات السياحية

الفرع الثاني: السمسرة والمضاربة في العقار السياحي

شهد العقار السياحي في الجزائر خلال السنوات الماضية حجم كبير من المضاربة مع تنامي ما يسمى بالسوق الموازية ، حيث أصبح العقار مصدر ثراء و أضر كثيرا بالإقتصاد الوطني ، حيث تم التعدي على العديد من الأراضي الفلاحية و تغيير وجهتها لغرض تشييد مشاريع سياحية دون إحترام القوانين المنظمة لهذا المجال ، كما تم التعدي أيضا على العديد من المساحات الغابية خاصة في المناطق الساحلية كل هذا أزم أو عمق من مشكلة العقار السياحي في الجزائر ، وهذا ما خلق نوع من الفوضى ما حال دون تحقيق التطلعات في المجال الإستثماري (محمد قويدري، ص 179).

فالعقار السياحي في ظل كل هذه المشاكل أصبح هاجسا حقيقيا للمستثمرين سوءا المحليين أو الأجانب و أصبح يكلف مبالغ باهضة للحصول على الوعاء العقاري الذي يتناسب مع المشروع ،فإقتناء عقار للإستثمار فالجزائر مقارنة بالدول المجاورة عادة ما يكلف من 20 إلى 30 بالمئة من الميزانية العامة للمشروع ، إضافة إلى هذا هناك أيضا مجموعة من العراقيل نذكرها فيما يلي :

- تراجع مساحات التوسع السياحي و انتشار البناءات الفوضوية .
- مشكل المضاربة في الصفقات العمومية وخاصة في مناطق ذات الوجهة السياحية .
- غياب قواعد العمران في ظل الغياب التام للرقابة من طرف الهيئات المختصة .

الفرع الثالث: المشاكل القانونية للعقار السياحي

نظرا لحجم الإستثمار في المجال السياحي ، فإن هذا المجال يحتاج إلى موارد كبيرة من أجل تجسيد المشاريع السياحة على أرض الواقع ، و هنا نذكر حجم التلاعبات التي إستغلت الثغرات القانونية ، و عليه جاء القانون رقم 03/03 الصادر في 2003/02/17 ، و المتعلق بالمناطق التوسع السياحي فقد نصت المادة 20 منه " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية و يضم الأراضي التابعة للأملاك العمومية و الخاصة و تلك التابعة للخواص " (محمد قويدري، ص 179).

فرغم وجود منظومة قانونية تضبط الإستثمار في العقار السياحي إلا أنه مزال هناك عدت عراقيل حالت دون تثمين مناطق التوسع السياحي نذكر منها (مخلوف لكحل ص 379):

- غياب الإستراتيجيات الخاصة بمناطق التوسع السياحي في الجزائر .
- عدم وجود آليات واضحة و فعالة في تسيير العقار السياحي .
- عدم إستكمال الدراسات الخاصة بالمشاريع السياحة و هذا ما ينعكس سلبا على مراحل الإنجاز .
- الغياب التام للحماية و الرقابة في المناطق ذات التوسع السياحي

الخاتمة :

إن مشكلة الإستثمار في الجزائر لوحدها تحتاج منا عدة دراسات من أجل معالجتها لأنها حقيقة تكاد تكون مجرد كلمة لا معنى لها في الواقع الملموس ، أما الإستثمار في المجال السياحي فالبلنسبة لي لا يزال حلم يصعب تحقيقه خاصة في ظل سياسة الربع البترولي و عدم إعتماد الإقتصاد الوطني على مجال السياحة في تنويع مصادر الدخل ، و إن كانت الحقيقة مؤلمة بعض الشيء في ظل الإمكانيات الطبيعة التي تزخر بها الجزائر و هذا بشهادة خبراء أجانب في المجال الذين يعتبرون أن الجزائر بإمكانها أن تكون المستقطب الأول في مجال السياحة من بين كل دول شمال إفريقيا خاصة إذا إعتمدت على

السياحة الصحراوية ، لكن الواقع عكس كل هذا فالتوجه السياسي في المجال السياحة مزال يعتبرها مجال ثانويا رغم تعاقب الكثير من الحكومات ، فحتى السياحة الداخلية لم ننجح في تنظيمها .
و من أجل الإقلاع بهذا المجال و جعله أكثر جذب خاصة بالنسبة للإستثمار في العقار السياحي نقترح بعض الحلول:

- تجسيد إستغلال العقار السياحي في إطار التنمية المستدامة.
- تفعيل دور الأجهزة التي تعمل على تنظيم العقار السياحي و إستغلاله على أكمل وجه.
- توسيع صلاحيات و إختصاصات المؤسسات المتدخلة في تنظيم وتسيير العقار السياحي لتصبح أكثر فعالية.
- تحديد الآليات القانونية لحماية العقار السياحي من كل إنتهاكات يتعرض لها.
- تذليل العقبات التي تقف أمام إنجاز المشاريع السياحية.
- اجتناب وضع الإجراءات المعقدة أمام المستثمرين خاصة الأجانب.
- تقديم حوافز إضافية للإستثمارات الأجنبية ، لتشجيع جلب رؤوس الأموال للإستثمار في القطاع السياحي .

الهوامش

1. كichel حياة ، آليات إستغلال العقار السياحي في الجزائر ، حوليات جامعة الجزائر 01 ، العدد 30 ، 2016.
2. محمد جمال الذبيبات ، الوجيز في القانون الإداري ، ط1، دار العملية للنشر و التوزيع ، عمان ، الأردن ، سنة 2003 ، ص 258.
3. المادة 19 من الأمر 04/08 ، المؤرخ في 1 سبتمبر المحدد لشروط و كيفيات منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، ج ر ، العدد 49.
4. المادة 10 من الأمر رقم 04-08 ، سابق الذكر.
5. لمادة 22 من القانون رقم 02/03 المؤرخ في 02/02/2003 ، محدد القواعد العامة للإستعمال و الإستغلال السياحيين للشواطئ ، ج ر العدد 11 ، المؤرخ في 02/02/2003.
6. المادة 07 من المرسوم رقم 152/09 ، المؤرخ في 02/05/2009 ، المحدد لشروط منح الإمتياز على الأراضي التابعة للدولة ، ج ر عدد 27 المؤرخة في 06/05/2009.
7. حياة كحيل ، المرجع السابق ، ص 140.
8. القانون رقم 11/11 ، المؤرخ في 18/07/2011 المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، الجريدة الرسمية ، العدد 40 ، المؤرخ في 20/07/2011.

9. مخلوف لكحل ، الإستقرار القانوني و دوره في تعزيز الإستثمار في العقار الإقتصادي ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، العدد الثامن ، جانفي 2016 ، ص 392.
10. المادة 06 من المرسوم التنفيذي ، 99/07 المؤرخ في 19/02/2007 المحدد لشروط و كفاءات منح إمتياز و إستعمال و إستغلال المياه العمومية المعدل و المتمم ج ر ، العدد 13 ، المؤرخ في 2007/02/21.
11. نجاة بوساحة و عمار علي ، المرجع السابق ، ص 206.
12. المادة 07 من المرسوم التنفيذي ، 23/07 ، المؤرخ في 28/01/2007 ، المحدد لكفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليه ، ج ر عدد 08 ، 2007.
13. المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07 ، سالف الذكر.
14. حمدي باشا عمر نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات ، ط 2 ، دار هومة ، الجزائر ، ص 146.
15. أنظر دفتر الشروط النموذجي ، الملحق المرسوم التنفيذي رقم 23/07 ، السابق الذكر.
16. خليفي محمد ، النظام القانوني للإستثمار في العقار السياحي بالجزائر ، مجلة القانون و العلوم السياسية ، العدد 4 ، مركز الجامعي النعامة ، الجزائر ، 2016 ، 86.
17. محمد قويدري ، تحليل واقع الإستثمارات الأجنبية المباشرة آفاقها ، أطروحة دكتوراه ، كلية العلوم الإقتصادية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر ، 2005 ، ص 178.
18. محمد قويدري ، تحليل واقع الإستثمارات الأجنبية المباشرة آفاقها ، أطروحة دكتوراه ، كلية العلوم الإقتصادية و علوم التسيير ، جامعة الجزائر ، 2005 ، ص 178.
19. محمد قويدري ، المرجع السابق ، ص 179.
20. انظر المادة 20 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، ج ر العدد 11 ، 2003.
21. مخلوف لكحل ، المرجع السابق ، ص 397.