

ترشيد استغلال العقار السياحي لتحقيق تنمية اقتصادية مستدامة

RATIONALIZING THE EXPLOITATION OF TOURIST LAND FOR
SUSTAINABLE ECONOMIC DEVELOPMENTد/ حمليل نؤارة¹¹ كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو (الجزائر)، nouara.hamlil@ummtto.dz

تاريخ النشر: 2022/01/31

تاريخ القبول: 2022/01/10

تاريخ الإرسال: 2021/12/16

الملخص:

أظهرت الدولة الجزائرية في الآونة الأخيرة اهتماماً خاصاً بالقطاع السياحي، كبديل استراتيجي عن قطاع المحروقات للتخفيف من التبعية المفرطة له، خاصة وأن الجزائر تزخر بمؤهلات سياحية طبيعية هامة، يجب توجيه وتحفيز الاستثمار فيها لخلق مناصب الشغل وخلق الثروة وجلب العملة الصعبة. يتأتى ذلك بترشيد استغلال العقار السياحي المستقبلي لهذه الاستثمارات، بتنمية حافظة العقار السياحي وضبط آليات استغلاله ورقابة كل الهيئات المتدخلة في تسييره والمستثمر المستفيد منه وذلك للحفاظ على العقار السياحي بهدف تحقيق تنمية اقتصادية وسياحية مستدامة.

الكلمات المفتاحية: العقار السياحي، الإمتياز، التهيئة السياحية، مناطق سياحية، مواقع سياحية.

Abstract:

The Algerian State has recently shown a particular interest in the tourism sector as a strategic alternative to the hydrocarbon sector in order to reduce its excessive dependence, especially that Algeria has important natural tourism skills in which investments must be directed to create jobs, wealth and attract foreign exchange.

This will only be achieved through the rationalization of the exploitation of tourist land, through the development of the portfolio of tourist land, the regulation of the mechanisms of its exploitation and the supervision of all stakeholders and beneficiaries, to preserve tourist land for sustainable economic and tourist development.

Key words: Tourist land, concession, tourist development, tourist areas, tourist sites

مقدمة:

منّ الخالق على الجزائر بموارد سياحية هامة بحكم موقعها الجغرافي وإقليمها ومناخها، فهي مطلة على البحر الأبيض المتوسط مما يجعلها تستفيد من السياحة الساحلية، وتزخر بمناطق جبلية تحفز السياحة الجبلية. كما يمكن لصحرائها الشاسعة ورمالها الذهبية أن تحتضن سياحة صحراوية، إضافة إلى كل ذلك فهي تتمتع بمناخ متنوع بفصوله الأربعة، مما جعل منها بلداً سياحياً بامتياز.

تحاول السلطات الحفاظ على هذه الهبة السماوية وتأمينها عن طريق استثمارها، وعياً منها بأهمية قطاع السياحة وقدرته على تحقيق تنمية اقتصادية نظراً لعائداته بالعملة الصعبة، وفي نفس الوقت هو قطاع قادر على تحقيق تنمية محلية، بتوفير مناصب شغل جديدة. كما أن انتعاش قطاع السياحة، سيخلق بالضرورة انتعاشاً في كل النشاطات والقطاعات المرافقة لها، سعياً لجلب السواح وإرضائهم.

يجب على الجزائر أن تكثف جهودها في تطوير قطاع السياحة و جعله وجهة أساسية للاستثمار خارج المحروقات، خاصة وأن قطاع المحروقات لم يعد مستقراً كونه مرتبطاً بتغيرات السوق الدولية، إضافة إلى ذلك فهي ثروة آيلة للزوال. يجب على الدولة إيجاد البديل لضمان مداخلها، واستغلال هذه الهبة السماوية التي لا تجلب إلا النفع للجميع، والاستفادة من تجارب الدول التي تسعى إلى ترقية سياحتها وجعلها مصدر رزقها، منها الشقيقة تونس التي لا تملك ريع ما تزخر به الجزائر من طبيعة سياحية.

إن السعي إلى جلب الاستثمارات الوطنية والأجنبية إلى قطاع السياحة يقتضي بالضرورة توفير العقار السياحي المستقبلي لهذه الاستثمارات، وإحاطته بنظام قانوني يهدف إلى استقطاب الاستثمارات من خلال الامتيازات و التسهيلات التي تمنحها الدولة للحصول على عقار سياحي لإقامة المشاريع الاستثمارية، وبالمقابل يضمن احترام السياسة العامة للدولة في مجال السياحة وهي تحقيق تنمية مستدامة مع الحفاظ على ثراث وأصالة الجزائر وهويتها الثقافية وحماية بيئتها للأجيال الحاضرة والقادمة. أ طرح من خلال هذا البحث إشكالية أساسية هي: ما هو الإطار قانوني المنظم للعقار السياحي وآليات استغلاله. تقتضي الإجابة على هذه الإشكالية إتباع منهج وصفي تحليلي والتوقف بالدراسة والتحليل عند العناصر التالية:

- المبحث الأول: تحديد حافظة العقار السياحي.
- المبحث الثاني: استغلال العقار السياحي.

المبحث الأول: تحديد حافظة العقار السياحي.

تعتبر السياحة ظاهرة سلوكية وإنسانية قديمة، مارسها الإنسان منذ الأزل سعياً وراء احتياجاته وتحقيق رغباته الاجتماعية والنفسية والثقافية، حيث كان هدفها يقتصر على تحقيق المتعة والراحة والاستجمام والثقافة¹ لكن مع مرور الزمن أصبحت السياحة محركاً أساسياً للتنمية الاقتصادية للدول، لذا عكفت هذه الأخيرة على الاهتمام بها وتشجيعها بهدف جلب الاستثمارات وخلق الثروة. لا يتأتى ذلك إلا بتوفير العقار المستقبلي لهذه الاستثمارات و هو ما يعرف بالعقار السياحي (مطلب أول)، الذي يتكون من عدة أوعية عقارية (مطلب ثاني).

المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي.

يكتسي العقار السياحي أهمية اقتصادية بالغة لا تقل عن أهمية العقار الفلاحي و الصناعي، لذا اهتم المشرع الجزائري بتنظيمه مباشرة بعد الاستقلال².

رغم ذلك لم يحقق قطاع السياحة التنمية الاقتصادية المرجوة منه³. ثم صدرت عدة نصوص تشريعية و أخرى تنظيمية تولت تنظيم العقار السياحي، التي سنتوقف عندها بحثاً عن تعريف العقار السياحي (فرع أول) وتحديد مشتملاته (فرع ثاني).

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي.

عرف القانون المدني العقار بأنه كل شيء مستقرّ بحيزه ثابت لا يمكن نقله دون تلف⁴ سواء كان عقار بحسب طبيعته أو عقاراً بالتخصيص⁵. أما السياحة لغة فهي من كلمة ساح يسيح أي طاف في البلاد تنزهاً واستجماماً ومعناه الاصطلاحي فهي عبارة عن الزيارة لمدة ليلة واحدة على الأقل من أجل الاستمتاع بوقت الفراغ والإجازة أو أغراض أخرى مثل زيارة عمل، أو كل تنقل خارج المسكن المعتاد سواء داخل نفس البلد أو خارجه⁶. كما عرفت أيضاً أنها الإقامة المؤقتة لأجنبي في بلد ما على أن تدّر هذه الإقامة أرباحاً للبلد المستضيف⁷.

لم يعرف المشرع الجزائري السياحة في القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة⁸ إنما حدد أنماطها وهي كالتالي:

- السياحة الثقافية
- سياحة الأعمال والمؤتمرات

- السياحة الجمهورية والمعالجة بمياه البحر
- السياحة الصحراوية
- السياحة الجهوية البحرية
- السياحة الترفيهية والاستجمامية

بجمع هذه المصطلحات يمكن تعريف العقار السياحي على أنه كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الإستشفائية والمرافق السياحية المنجزة في إطار إستثمار سياحي. تقادى المشرع الجزائري تعريف العقار السياحي في كل من الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، والمرسوم رقم 66-75 الذي إكتفى بذكر الحقوق العقارية الواردة داخل المناطق والأماكن السياحية. دام الأمر كذلك إلى غاية صدور القانون رقم 03-03⁹ الذي عرف العقار السياحي كما يلي «يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص».

يعاب على هذه المادة تصورها في تعريف العقار السياحي على العقار القابل للبناء مستثنية بذلك العقار السياحي غير القابل للبناء كالشواطئ والمناطق المحمية الأثرية والطبيعية وهي مكونات هامة للعقار السياحي لا يمكن الاستغناء عنها،

أما النقص الذي يعتري التعريف التشريعي للعقار السياحي، حاول بعض المؤلفين تعريفه كما يلي: " كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار ، أو الوعاء العقاري المحدد والمصنف على أنه سياحي لأجل استغلاله في المجال السياحي".¹⁰ وهناك من عرفه بأنه مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية والمحددة في مخطط التهيئة السياحية والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة.¹¹ يؤخذ على هذه التعاريف تركيزها على أصناف العقار السياحي و أنواعه أكثر من تعريفه

الفرع الثاني: مشتملات العقار السياحي.

منح المشرع الجزائري أهمية بالغة لتحديد العقار السياحي وجعله يكتسي طابع المنفعة العمومية¹²، فتطبيقا لأحكام القانون رقم 03-03 يشتمل العقار السياحي على:

أولاً: مناطق التوسع السياحي: كان الأمر رقم 66-62 يسميها بالمناطق السياحية وجاء تعريفها في المرسوم رقم 66-75 كما يلي: "يمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بمميزات أو خصائص طبيعية وثقافية وبشرية أو ملائمة للتنزه السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها للتنمية شكل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي".¹³

أما القانون رقم 03-03 فقد عرفها على أنها: "هي كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية"¹⁴. يلاحظ عدم وجود إختلاف جوهري بين التعريفين.

تم تحديد المواقع السياحية بموجب المرسوم رقم 88-232 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-131¹⁶، ثم بالمرسوم التنفيذي رقم 16-01¹⁷

ثانياً: الموقع السياحي: يعرف بأنه كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان.¹⁸

يستنتج من خلال هذا المرسوم وكذلك المرسوم رقم 99-226¹⁹ أن المشرع صار لا يكتفي بمصطلح مناطق التوسع السياحي بل يستعمل مفهوم آخر أشمل وهو مناطق التوسع والمواقع السياحية و عليه وإن كانت المواقع السياحية غير قابلة للبناء إلا أن العقارات المحاذية لها تصلح أن تكون عقارات سياحية مؤهلة لإقامة أو تنمية منشآت سياحية وفقاً للمخطط التهيئة السياحية المتمثلة في الفنادق بكل أضافها وأنواعها²⁰

تتم تهيئة وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية وفقاً مواصفات مخطط التهيئة السياحية، الذي تعدّه الإدارة المكلفة بالسياحة، في إطار تشاوري والذي يندرج في إطار أدوات تهيئة الإقليم والعمران وفي هذا الصدد يعادل مخطط التهيئة السياحية رخصة تجزئة للإجزاء القابلة للبناء²¹

1- منطقة محمية: هي جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية.²²

كما تندرج في إطار المناطق المحمية المنصوص عليها في القانون رقم 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة²³. تشمل كل من الحظائر الوطنية الطبيعية والمناطق الفاصلة ومناطق العبور²⁴

المطلب الثاني: تكوين حافظة العقار السياحي

يعد الوعاء العقاري المستقبل للاستثمار السياحي هاجس المستثمرين الذين يقدمون دراسات تقنية واقتصادية مهمة عن جدوى المشروع الإستثماري، الذي قد لا يرى النور بسبب عدم حصوله على العقار المناسب لمشروعه. لذا عكفت الدولة على توفير العقار السياحي بمصادره المختلفة (الفرع الأول)، والسعي لإقتنائه ووضعه تحت تصرف المستثمر (الفرع الثاني)

الفرع الأول: مصادر العقار السياحي

طبقاً للمادة 20 من القانون رقم 03-03، فإن العقار السياحي يتكون من الأملاك الوطنية ومن أملاك الخواص.

أولاً: العقار السياحي المملوك للدولة. وهي مجموع الأملاك أو الحقوق العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية²⁵ سواء كانت من الأملاك الوطنية العمومية أو الأملاك الوطنية الخاصة.

أ- الأملاك الوطنية العمومية: تتمثل في الأملاك التي يستعملها الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام والتي تعتبر كذلك إما بحكم طبيعتها أو تهيئتها الخاصة²⁶، وهي غير قابلة لا للحجز ولا للتصرف و لا للتقادم²⁷.

تنقسم هذه الفئة إلى أملاك وطنية عمومية طبيعية تشمل المواد المائية والثروات الطبيعية²⁸، وأملاك وطنية عمومية اصطناعية²⁹ وهي تلك التي تتشكل بفعل الإنسان، مثل الآثار العمومية والمتاحف، الأماكن والحضائر الأثرية، الحدائق المهيئة والبساتين العمومية، الأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة، والمنشآت الثقافية والرياضية، وغيرها من الأملاك التي يتم استغلالها في قطاع السياحة.

ب- الأملاك الوطنية الخاصة: حددتها المواد 17، 18، 19 من قانون الأملاك الوطنية، فهي أملاك وطنية غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية وتؤدي وظيفة امتلاكية ومالية، يمكن لهذه الأملاك

المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية الضرورية لإنجاز المشاريع الاستثمارية المحددة في التهيئة السياحية أن تباع للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقاً لاتفاق ودي³⁰

ج - الأملاك التابعة للخواص: هي ملكية خاصة تابعة للأفراد موجودة داخل مناطق التوسع السياحي تكون قابلة لبناء طبقاً لمخطط التهيئة السياحية تحتوي هذه الأراضي على خصائص سياحية³¹ ، والتي يمكن أن تكون محلاً لممارسة حق الشفعة أو نزاع الملكية للمنفعة العمومية³².

الفرع الثاني: كيفية اقتناء العقار السياحي:

يتم إنشاء وتصنيف مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بموجب نصوص خاصة تختلف عن تصنيف الأملاك الوطنية³³، وذلك بغرض حماية هذه المناطق والحفاظ على طابعها السياحي فهي أجزاء من الأملاك الوطنية لكن نظراً لخصوصيتها تصنف كمناطق التوسع أو المواقع سياحية ويكون ذلك بناء على نتائج دراسات التهيئة السياحية³⁴. تصنف مناطق التوسع والمواقع السياحية كمناطق سياحية محمية وبهذه الصفة تخضع إلى إجراءات الحماية الخاصة³⁵

قد لا يكفي ما تزخر به الدولة والجماعات المحلية من أملاك وطنية عمومية وخاصة لتوفير الوعاء العقاري المستقبلي للاستثمار السياحي، فتلجأ إلى اقتناؤه من الخواص إما بالأسلوب الودي (أولاً) أو بالأساليب الإدارية (ثانياً).

أولاً: إقتناء العقار السياحي بالأسلوب الودي : أي عن طريق الشراء بالتراضي من الخواص. يمكن للوكالة الوطنية لتنمية السياحة اقتناء العقار السياحي من الخواص إذا كان داخل في مخطط التهيئة السياحية وذلك عن طريق الاتفاق الودي بين الطرفين³⁶، أي عن طريق عقد البيع الذي سيبرم لدى الموثق وفقاً للقانون الخاص شريطة أن يتمتع المالك بملكية خالصة بسندات رسمية وغير متنازع فيها³⁷.

ثانياً: الأساليب الإدارية لاقتناء العقار السياحي. إضافة إلى الأسلوب الودي يمكن للدولة إقتناء العقار السياحي إما عن طريق الشفعة أو نزاع الملكية للمنفعة العمومية.

1- عن طريق الشفعة. يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية. تمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هذا الحق كل العقارات والبناءات المنجزة في إطار هذا القانون، وفقاً لمخطط التهيئة السياحية وتكون موضوع نقل ملكية سواءً بعوض أو بدون عوض³⁸.

حددت إجراءات ممارسة حق الشفعة على هذه العقارات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-385³⁹ الذي ألزم كل من أراد بيع عقاره الذي يدخل ضمن مخطط التهيئة السياحية بتقديم تصريح للوزير المكلف بالسياحة⁴⁰، الذي يتولى بدوره إشعار الوكالة في أجل 15 يوماً قصد السماح لها بمباشرة إجراءات الشفعة. تعد الوكالة دراسة تقنية لجدوى العملية وترد على الوزير الذي يتولى إعلام المالك برغبة الوكالة في ممارسة حق الشفعة⁴¹.

ثالثاً: عن طريق نزع الملكية. عندما يفضي اللجوء إلى الاقتناء عن طريق الشفعة أو عن الطريق الودي التي نتائج سلبية، يمكن للدولة بناء على طلب من الوزير المكلف بالسياحة اقتناء هذه العقارات طبقاً للتشريع والتنظيم الساري المفعول والمتعلقين بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومي⁴². ليكون بذلك إجراء استثنائي وجبوري في اقتناء العقار السياحي⁴³.

المبحث الثاني: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي وآليات استغلاله

يسهر على حسن تسيير العقار السياحي بهدف استثماره وتحقيق تنمية مستدامة تعود بالفائدة على الاقتصاد الوطني مع مراعاة حماية البيئة واحترام الهوية والثقافة الجزائرية إطار عضوي ومؤسساتي (المطلب الأول)، الذي يسهر على الاستغلال العقلاني للعقار السياحي لتحقيق الأهداف الاقتصادية المتوخاة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الأجهزة المكلفة بتسيير العقار السياحي

تتعدد هذه الأجهزة وتختلف باختلاف مجال تدخلها والتي يمكن تقسيمها إلى أجهزة وطنية مركزية (الفرع الأول)، و أخرى محلية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: على المستوى الوطني:

تتمثل هذه الهيئات والأجهزة فيما يلي:

أولاً: وزارة السياحة⁴⁴ : تعتبر وزارة السياحة المنسق الرئيسي بين مختلف الهيئات والمؤسسات التي لها علاقة بتطوير السياحة وترقيتها منها وزارة الثقافة، البيئة والتهيئة العمرانية، الغابات والموارد المائية، وغيرها من الوزارات.

بالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-213 المحدد لصلاحيات وزير السياحة المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 03-75⁴⁵ الذي أورد مهام وصلاحيات وزير السياحة التي يمارسها بالتعاون مع الوزارات الأخرى لتسيير العقار السياحي وذلك في المادة 2 منه فيتكفل الوزير بما يلي:

- يعد عناصر ضبط النشاطات السياحية والفندقية والجهوية وينفذها.

- يعد ويقترح أدوات التهيئة السياحية والتدابير المرتبطة بالحصول على العقار ومراقبة العقار السياحي والجهوي والمحافظة على التراث السياحي والفندقي.
- يبادر بوضع التدابير المتعلقة بترقية النشاطات السياحية.
- يسهر على دمج النشاطات السياحية والفندقية والجهوية في مخطط التهيئة السياحية⁴⁶

2-الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

تم إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70-98⁴⁷ وهي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير⁴⁸. توضع هذه الوكالة تحت تصرف الوزير المكلف بالسياحة ويكون مقرها في الجزائر⁴⁹ وتتولى مهمة الخدمة العمومية وفقا لدفتر شروط يحدد تبعات الخدمة العمومية.

تكلف الوكالة بتنشيط وترقية تأطير النشاطات السياحية في إطار السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية وتكلف بما يلي:

- تسهر على حماية مناطق التوسع السياحي والحفاظ عليها.
- تقوم بإقتناء الاراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية و ملحقاتها.
- تقوم بالدراسات والتهيئة المخصصة النشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية.
- تساهم مع المؤسسات المعنية في ترقية الاماكن داخل مناطق التوسع السياحي وحول منابع المياه المعدنية سواءا في الجزائر أو في الخارج.
- تسهر بالتنسيق مع المؤسسات والهيئات المعنية على التسيير العقلاني للاماكن والتجهيزات ذات المنفعة المشتركة وتقدم كل اقتراح يهدف إلى ضرورة تحسينها وتحديثها وتوسيعها.
- تقوم بحفظ المرافق والاجهزة المشتركة وصيانتها.
- تقوم بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي مع الالتزام بإعادة بيعها بعد تهيئتها للمستثمرين أو المتعاملين أو بمنح امتياز وفق لدفتر الشروط⁵⁰. لأداء مهامها زودها المشرع بصلاحيات ابرام العقود والاتفاقات المرتبطة بموضوعها.

يسهر على تسيير الوكالة الوطنية إدارة تجمع بين كل الوزارات المعنية بترقية وتطوير السياحة، تتمتع بصلاحيات التداول وإتخاذ القرارات المتعلقة بقطاع السياحة، وتتولى تنفيذ هذه القرارات وتجسيدها في

أرض الواقع⁵¹ يدير الوكالة مدير عام يعين بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالسياحة⁵²

3- بنك المعطيات السياحية: نصت على انشاء هذا البنك المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-53⁵³ 81 مهمته جمع المعلومات السياحية ومعالجتها ونشرها للمساهمة في تنمية السياحة وترقيتها.

4- المجلس الوطني للسياحة: تم انشاؤه بموجب المرسوم الرئاسي رقم 02-479⁵⁴ يكلف بإبداء رأيه في السياسة الوطنية للسياحة واقتراح كل التدابير والأدوات التي من شأنها تشجيع وتنمية النشاطات السياحية وترقيتها فيحدد الأعمال الضرورية لحماية الموارد السياحية وتهيئتها كما يسعى إلى ترقية الصورة السياحية للجزائر في الداخل وفي الخارج.

5- اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية: تم انشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-39⁵⁵ هدفها تسهيل الاجراءات التي لها أثر مباشر أو غير مباشر على تنظيم الهياكل القاعدية السياحية.

6- اللجنة الوطنية لوكالات السياحة والاسفار: نظمت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-47⁵⁶ الفرع الثاني: على المستوى المحلي

هناك العديد من الهيئات المحلية المتدخلة في الاستثمار السياحي بصفة عامة وسنذكر بعضها وهي: **أولاً- الوالي:** يتدخل الوالي في تسيير العقار السياحي بمنح الامتياز بالتراضي لإقامة مشاريع استثمارية، طبقاً للأمر رقم 04-08 المعدل و المتمم بالقانون رقم 11-11 ، كما يختص بمنح رخص إستغلال أماكن التخييم وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 85-14 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 01-138⁵⁷ **ثانياً- اللجنة الولائية المكلفة بتسيير الشواطئ:** نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 04-112⁵⁸ تقترح على الوالي الشواطئ التي يمكن فتحها والتي تكون موضوعاً للامتياز، كما تتولى رقابة كيفية استغلال هذه الشواطئ

ثالثاً- اللجنة التقنية للمياه الحموية: طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 07-69⁵⁹ هذه اللجنة تقدم رأيها حول كل التدابير التي تهدف إلى تصنيف وحماية المياه الحموية⁶⁰ وإذا وافقت على الملف يمنح الوزير إمتياز لاستغلالها⁶¹

المطلب الثاني: آليات استغلال العقار السياحي

أحاط المشرع الجزائري استغلال العقار السياحي بنظام خاص نظراً لأهميته الحساسة على الاستثمار بصفة خاصة والاقتصاد الوطني بصفة عامة، اضافة إلى رغبته في حماية هذا العقار لاعتبارات اقتصادية اجتماعية ثقافية وبيئية. يتم تسيير و استغلال العقار السياحي بعدة أوجه وفقاً للحاجة، فبتعدد صور الاستغلال

تعددت العقود الواردة على هذا العقار منها عقود البيع (الفرع الأول) عقود الايجار والامتياز (الفرع الثاني)، ورخص الاستغلال (الفرع الثالث).

الفرع الأول: عقود البيع

تحصل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة على العقار السياحي كوعاء موجه للاستثمار السياحي، إما عن طريق تخصيص الأملاك الوطنية العمومية والخاصة بموجب مخطط التهيئة السياحية، أو من الخواص بممارسة إجراء الشفعة أو بإجراء ودي يتمثل في شرائها من المالك، وإذا فشلت في ذلك تلجأ الوزارة إلى إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية كما تحول الأملاك الوطنية الخاصة الواقعة في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية للوكالة عن طريق البيع طبقاً للمادة 22 من القانون رقم 03-03⁶²، لتتخلى الدولة بذلك عن صفة المالك وتحولها للوكالة التي تعمل بصفة مستقلة عن الوزارة الوصية⁶³

تلتزم الوكالة بموجب القانون رقم 03-03 بتهيئة هذه العقارات وفقاً لمخطط التهيئة السياحية الذي يجب أن يشمل على ما يلي:

- حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملاً أساسياً للجذب السياحي.
- إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصيات المناطق، الحاجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والالتزام بالاستغلال العقلاني والمنسجم للمناطق والفضاءات السياحية.

تتسلم الوكالة بعد الانتهاء من تهيئتها شهادة تنفيذ الأشغال من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني كي تتمكن الوكالة من التنازل عن هذه العقارات وإعادة بيعها طبقاً للأمر رقم 06-11 المتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁶⁴، بعد انتهاء من عملية التهيئة تقوم الوكالة بإخطار الوزير بذلك والإعلان للمستثمرين عن انتهاء تهيئة المنطقة وجاهزيتها طبقاً تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-23، المحدد لكيفيات إعادة بيع هذه الأراضي⁶⁵.

منح المشرع للوكالة حق بيع هذه العقارات بعد تهيئتها بموجب المادة 25 من القانون رقم 03-03 وذلك مقابل ثمن نقدي طبقاً للمواد 04 و05 من الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-23، لكن سرعان ما سحب منها هذا الحق عندما ألغي المرسوم التنفيذي رقم 07-23 بموجب الأمر رقم 08-04⁶⁶ الذي عدل القانون رقم 03-03 وألغى كل النصوص المخالفة له. ليتخلى بذلك المشرع عن عقد البيع و إعادة البيع كآلية لاستغلال العقار السياحي نظراً لمساوئه التي أهمها تغيير وجه العقار بعد شراءه.

الفرع الثاني: عقود الامتياز والإيجار. هي أهم نماذج استغلال العقار الاقتصادي بصفة عامة

والسياحي بصفة خاصة

أولاً: عقود الإمتياز

أ- عقد الامتياز الوارد على الأراضي

عدل القانون رقم 03-03 بموجب الأمر رقم 04-08 الذي ألغى إجراء التنازل عن أملاك الدولة المعدة للاستثمار وعوضه بإجراء منح الامتياز، وذلك لوضع حد للتلاعب الذي وقع في مجال العقار الاقتصادي من قبل مستثمرين وهميين حصلوا على العقار ثم غيروا وجهته.

كان منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار بصفة عامة، بموجب الأمر رقم 04-08 يتم عن طريق المزاد العلني ليعدل هذا الإجراء بموجب المادة 15 من القانون رقم 11-11⁶⁷ المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ويعوض بالامتياز عن طريق التراضي⁶⁸. وهو ما نصت عليه أيضاً المادة 4/34 من القانون رقم 12-12 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2012⁶⁹. فأصبح حق الإمتياز يمنح للمستثمر بالتراضي بناءً على قرار يصدره الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة، وبموجب عقد تعدده مديرية أملاك الدولة⁷⁰، دون الحاجة إلى موافقة وزير السياحة اختصاراً للإجراءات كونه يترأس الوكالة الوطنية لتطوير السياحة⁷¹.

ب- عقد امتياز استغلال المياه الحموية:

المياه الحموية هي تلك المياه المجذوبة انطلاقاً من نبع طبيعي أو بئر محفورة، والتي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية نظراً للطبيعة الخاصة لمصادرها وثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيميائية⁷². يخضع استعمال واستغلال المياه الحموية لنظام الامتياز وطبقاً لدفتر شروط⁷³، ونظم هذا الامتياز بموجب المواد 76 - 77 - 78 من القانون رقم 02-05⁷⁴، والمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 07-06 الذي يحدد شروط وكيفيات منح إمتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 29 أبريل 2019⁷⁵.

يمنح الإمتياز على المياه الحموية بموجب قرار يصدر عن الوالي المختص إقليمياً، بعد موافقة اللجنة التقنية للمياه الحموية⁷⁶، لا يقبل هذا الامتياز التنازل و لا التحويل و لا التأجير من الباطن⁷⁷. يجب على صاحب الامتياز أن يباشر الأشغال المتعلقة بإنجاز المؤسسة الحموية في أجل سنة تاريخ تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء⁷⁸،

ج- عقد امتياز استغلال الشواطئ.

عرف القانون رقم 02-03 المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ⁷⁹، الشواطئ وحدد طرق استغلالها بموجب عقد امتياز إما عن طريق مزيدة مفتوحة أو عن طريق التراضي إذا فشلت المزيدة، وذلك بقرار من الوالي الذي له أن يوقف هذا الامتياز طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 04-274⁸⁰. يمنح الامتياز لكل شخص طبيعي أو معنوي يرسو عليه المزداد على أن يتم الاستغلال وفقاً لدفتر شروط محدد مسبقاً، وذلك لمدة خمس سنوات قابلة للسحب⁸¹. تمنح الأولوية في الإمتياز للمؤسسات الفندقية المصنفة بالنسبة للشواطئ التي تكون امتداداً لها⁸²

ثانياً: عقد الإيجار،

تنص المادة 18 من القانون رقم 03-03 على إمكانية تأجير الأراضي الواقعة في مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية، وجاء نصها كما يلي: « تسند مهمة اقتناء وتهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية المعدة لإنجاز المنشآت السياحية إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ». اكتفت هذه المادة بسردها عقد الإيجار ضمن صيغ استغلال العقار السياحي دون ذكر أحكامه، وبالرجوع إلى المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 70-98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي الذي جعل الوكالة في تعاملها مع غير الدولة تاجرة فهي تخضع للقانون الخاص، وعليه تطبق على عقود الإيجار هذه القواعد العامة للإيجار⁸³

الفرع الثالث: رخص الاستغلال

أولاً : رخصة استغلال المؤسسات الفندقية

طبقاً للقانون رقم 01-99 المتضمن القواعد المتعلقة بالفندقة⁸⁴ يعتبر نشاطاً فندقياً كل استغلال بمقابل لمؤسسة فندقية، وتعتبر مؤسسة فندقية كل مؤسسة تستقبل الزبائن قصد إيوائهم مع تقديم خدمات إضافية لهم أو بدونها⁸⁵، أو كل مؤسسة تمارس نشاطاً فندقياً حسب المرسوم التنفيذي رقم 2000-46⁸⁶

التسيير الفندقية هو النشاط الذي يقوم بموجبه المستثمر باستغلال وتسيير الوحدة الفندقية حسب دفتر شروط محدد مسبقاً كما يتحمل المسؤولية في تسيير ومراقبة كل العمليات، وذلك بموجب رخصة يسلمها وزير السياحة بالنسبة للفنادق ذات نجمتين إلى خمس نجوم، أما بالنسبة للأصناف الأخرى⁸⁷ من الفنادق فيسلمها المدير الولائي المكلف بالسياحة بتقويض من وزير السياحة⁸⁸، يشترط لمنح رخصة الاستغلال أن

يكون المسير معتمد وفقاً للشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 132-2000 الذي يحدد
كيفية اعتماد مسير مؤسسة فندقية وشروط ذلك⁸⁹

ب - رخصة استغلال المخيمات:

يخضع إحداث مكان للتخييم للحصول على ترخيص مسبق يسلمه الوالي المختص إقليمياً طبقاً للمادة
5 من المرسوم التنفيذي رقم 01-138 المعدل والمتمم المرسوم رقم 85-14 المحدد لشروط تخصيص
أماكن للتخييم.

الخاتمة:

تعمل الدولة الجزائرية على القطاع السياحي كبدل استراتيجي لقطاع المحروقات للحد من التبعية
المفرطة للريع النفطي، الذي جعل من الاقتصاد الوطني اقتصاداً هشاً مرتبطاً بالتغيرات العالمية لأسعار
النفط، خاصة وأن الجزائر تزخر بمؤهلات سياحية طبيعية عالية. وعياً منها بضرورة النهوض بالقطاع
السياحي تبنت سلسلة من الإصلاحات التي تسعى من خلالها إلى تحقيق تنمية سياحية مستدامة، وذلك
بتوفير العقار السياحي للمستقبل للاستثمارات السياحية، وترشيد استغلاله بوضع آليات كفيلة بحمايته من
النهب ومضاربة مافيا العقار عليه وتغيير وجهته.

رغم المجهودات الجبارة المبذولة في إعادة النظر في المنظومة القانونية المنظمة للاستثمار السياحي
بصفة عامة والعقار السياحي بصفة خاصة، إلا أنها تصطدم بمعوقات كثيرة تحول دون الاستغلال المحكم
والرشيد للعقار السياحي، والتي يمكن تخطيطها باتباع ما يلي:

- الحد من تركيز الصلاحيات في يد وزير السياحة، الأمر الذي من شأنه أن يعزز البيروقراطية في
إدارة و تسيير العقار السياحي.
- ضرورة اتباع رقابة صارمة على تسيير واستغلال العقار السياحي سواء على المستثمر المستفيد أو
على مختلف الهيئات المتدخلة لقطع أحيال الفساد والرشاوي في مجال العقار السياحي، على أن
تكون الرقابة سابقة ولاحقة على منح العقار للاستثمار.
- تهيئة العقار السياحي وفقاً لأنماط التهيئة الحديثة ووفقاً لمخططات ودراسات بعيدة الامد التي تسمح
بتحقيق الغاية الاستثمارية للأجيال الحالية مع حماية والحفاظ على العقار السياحي للأجيال اللاحقة
في إطار تنمية مستدامة.

الهوامش

- 1- عصمت عدلي، الأمن السياحي والأثري في قوانين السياحة ، دار الجامعة الجديدة ، 2008، ص 17.
- 2- فمن بين أولى النصوص التي أصدرتها الجزائر مباشرة بعد استقلالها نذكر الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 26 مارس 1966، ثم تلاه نص تطبيقي يتمثل في المرسوم رقم 66-75 المؤرخ في 04 أبريل 1966، المتضمن كفاءات تطبيق الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 26 مارس 1966، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية ، ج ر عدد 28 صادر في 08/04/1966.
- 3- إذ لم تحقق السياحة سنة 1966 إلا نسبة 2,6 من مجمل المداخل خارج المحروقات، أنظر، مصطفى عابدة، "التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، عدد 03 لسنة 2014، ص 143.
- 4- المادة 1/683 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1976، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 101 ، صادر في 30 سبتمبر 1976.
- 5- المادة 2/683 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المذكور أعلاه.
- 6 - محمد البناء، اقتصاديات السياحة والفندقة، الدار الجامعية الاسكندرية 2009، ص 33
« Le tourisme est un ensemble d'activités reliés avec les voyage et le déplacement hors ville et hors Eats pour différents besoins »
OULD SAID Mohammed, stratégie du développement du secteur du tourisme, cas de la wilaya de Mostaganem, mémoire de magister en marketing-management des entreprises, faculté des sciences de gestion, université Abdelhamid Ibn Badis Mostaganem, 2014, p7.
- 7- جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي أحمد يحيى الونشريسي تيسمسيلت، الجزائر، العدد 01، يونيو 2016، ص 139.
- 8- قانون رقم 03-01 مؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، جريدة رسمية عدد 11 الصادر في 19 فيفري 2003.
- 9- قانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ح ر عدد 11 صادر في 19 فيفري 2003.
- 10- مشتي أمال، العقار كآلية محفزة للاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، سنة 2010، ص 86.
- 11- عنين فضيلة، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليلة، سنة 2010، ص 86.
- 12 - المادة 03 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، مرجع سابق.
- 13- المادة الأولى من المرسوم رقم 66-75 المؤرخ في 04 أبريل 1966، المتضمن كفاءات تطبيق الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 26 مارس 1966، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر عدد 28 صادر في 8 أبريل 1966.
- 14 - المادة 02 فقرة 02 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، مرجع سابق.
- 15 - مرسوم رقم 88-232، مؤرخ في 5 نوفمبر ، يتضمن الإعلان عن مناطق التوسع و المواقع السياحية، والتصريح بها وتصنيفها، ج ر عدد 51 صادر في 14/12/1988. معدل و متمع.

- 16 - مرسوم تنفيذي رقم 10-131 مؤرخ في 29 أفريل 2010، يتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها. ج ر عدد 30 صادر في 2010/05/05.
- 17 - مرسوم تنفيذي رقم 16-01 مؤرخ في 03 جانفي 2016، يعدل الملحق بالمرسوم رقم 88-232، مؤرخ في 5 نوفمبر ، يتضمن الإعلان عن مناطق التوسع و المواقع السياحية، والتصريح بها وتصنيفها، ج ر عدد 01 صادر في 2016/01/06.
- 18- المادة 02 فقرة 03 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، مرجع سابق. كانت تسمى في ظل الأمر رقم 66-62 والمرسوم رقم 66-75 بالأماكن السياحية وعرفت 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 صيانته واستثمار قدرته والمحافظة عليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان".
- 19-مرسوم تنفيذي رقم 09-266 مؤرخ في 29 جوان 2009 يتضمن تحديد منطقتي التوسع والموقعين السياحيين لولاية (ولاية غرداية) وحمام بوججر (ولاية عين تيموشنت) والتصريح بهما وتصنيفهما، ج ر عدد 39 صادر في 01 جويلية 2009.
- 20 -فندق، نزل، موتيل، قرية عطل، اقامة سياحية نزل ريفي، نزل عائلي، شاليه محطة سياحية، مخيم، منتج علاجي أو استثنائي، لمزيد من التفاصيل حول هذه الأصناف، أنظر خالد كواش، السياحة، مفهومها، أركانها، أنواعها دار التنوير، الجزائر، 2007 ص ص 80-82.
- 21 -أنظر المواد 12 و 13 من القانون رقم 03/03 السابق ذكره.
- 22- المادة 02 فقرة 04 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، مرجع سابق.
- 23- قانون رقم 11-02 مؤرخ في 17 فيفري 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 13 صادر في 2011/02/28.
- 24- ثمار مختار، عبد النبي مصطفى، "طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري" مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية. عدد 02 لسنة 2019.
- 25- المادة 02 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، صادر في 1990/12/02، معدل ومتمم.
- 26- المادة 12 من القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية، مرجع سابق.
- 27- المادة 04 من القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية، مرجع سابق.
- 28 - المادة 15 من القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية، مرجع سابق.
- 29- المادة 16 من القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية، مرجع سابق.
- 30- مصطفىاوي عايدة، مرجع سابق، ص 150.
- 31- محديد حميد، "حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري"، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 05، سنة 2018، ص 301.
- 32- مصطفىاوي عايدة، مرجع سابق ص 150.
- 33- تصنيف الأملاك الوطنية يكون بناء على ما جاء في القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن الأملاك الوطنية معدل ومتم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008، مرجع سابق.

- 34- تنص المادة 8 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على ما يلي: " قصد الحماية والحفاظ على طابعها السياحي، يمكن تحديد أجزاء من الإقليم الوطني، كمناطق توسع ومواقع سياحية . يمكن أن تمتد المنطقة المحددة والمصرح بها إلى الملك العمومي البحري.
- يرتكز تحديد منطقة التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها على نتائج دراسات التهيئة السياحية.
- تتمثل هذه الإجراءات الخاصة في ما يلي:
- شغل واستغلال الأراضي الموجودة داخل هذه المناطق والمواقع في ظل احترام قواعد التهيئة والتعمير
- الحفاظ على مناطق التوسع والمواقع السياحية من كل أشكال تلوث البيئة وتدهور الموارد الطبيعية والثقافية
- إشراك المواطنين في حماية التراث والمساحات السياحية
- منع مآرته أي نشاط غير ملائم مع النشاط السياحي.
- 35-المادة 10 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية السابق ذكره، تتمثل هذه الإجراءات الخاصة في ما يلي:
- شغل واستغلال الأراضي الموجودة داخل هذه المناطق والمواقع في ظل احترام قواعد التهيئة والتعمير
- الحفاظ على مناطق التوسع والمواقع السياحية من كل أشكال تلوث البيئة وتدهور الموارد الطبيعية والثقافية
- إشراك المواطنين في حماية التراث والمساحات السياحية
- منع ممارسه أي نشاط غير ملائم مع النشاط السياحي.
- 36-المادة 22 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية السابق ذكره
- 37- شريف هنية، "الإتفاق الودي كآلية من آليات اقتناء العقاري السياحي". مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 04 لسنة 2019، ص 149.
- 38-المادة 21 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، مرجع سابق.
- 39- المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 يحدد كفايات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
- حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ج ر عدد 74 ص ر في 05/12/2006
- 40- يتم التصريح وفقاً للنموذج الذي جاء به القرار المؤرخ في 18 مارس 2008 الذي يحدد نموذج التصريح المسبق لبيع ملك واقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر عدد 25، صادر في 18 ماي 2008. الذي جاء تطبيقاً للمرسوم رقم 06-385 المذكور أعلاه.
- 41- المواد 03 و 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 يحدد كفايات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، مرجع سابق.
- 42-القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-21 وبالقانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008. والمراسيم التنفيذية له.
- 43- تقار مختار، عبد النبي مصطفى، مرجع سابق، ص 230.
- 44- تغيرت تسمية هذه الوزارة على مر السنين فبعد الاستقلال مباشرة كانت تسمى بوزارة السياحة كما جاء ذلك في الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية المؤرخ في 2 مارس 1966، ثم سميت بوزارة الثقافة والسياحة طبقاً للمرسوم رقم 88-232 المتضمن الاعلان عن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية المؤرخ في 14 ديسمبر 1988. وبعدها سميت بوزارة السياحة والصناعات التقليدية، ثم بوزارة التهيئة العمرانية والبيئة والسياحة وحاليا تسمى وزارة السياحة والصناعة التقليدية.

- 45-مرسوم تنفيذي رقم 03-75 مؤرخ في 24 فيفري 2003، يحدد صلاحيات وزير السياحة، جريدة رسمية عدد 13 صادر في 26/02/2003 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-213 مؤرخ في 18 جوان 2006 ج ر عدد 40 صادر في 18 جوان 2006.
- 46 -المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-213 المذكور سابقا
- 47-مرسوم تنفيذي رقم 98-70 مؤرخ في 21 فيفري 1998 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي ج ر عدد 11 صادر في 1 مارس 1998.
- 48 -المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 مرجع سابق.
- 49 -المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 مرجع سابق.
- 50-المواد 4 و 5 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 مرجع سابق.
- 51- شامي أحمد، عجالي بخالد، الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كآلية لتوفير العقار السياحي في التشريع الجزائري،مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 01،سنة 2019. ص 342.
- 52-أنظر المواد من 11 إلى 21 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 مرجع سابق.
- 53-مرسوم تنفيذي رقم 04-81 مؤرخ في 14 مارس 2004، يحدد كفايات وضع بنك معطيات للسياحة، ج ر عدد 15، صادر في 14/03/2004.
- 54-مرسوم رئاسي رقم 02-479 مؤرخ في 31 ديسمبر 2002 يتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة ويحدد صلاحياته وتنظيمه وعمله، ج ر عدد 89 صادر في 03/12/2002.
- 55-مرسوم تنفيذي رقم 94-39 مؤرخ في 25 جانفي 1994 يتضمن إنشاء اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية، ج ر عدد 05، صادر في 26/01/1994.
- 56-مرسوم تنفيذي رقم 2000-47 مؤرخ في 1 مارس 2000، يحدد تنظيم اللجنة الوطنية لاعتماد وكالات السياحة والاسفار وسيرها ج ر عدد 10 صادر في 05/03/2000.
- 57-مرسوم تنفيذي رقم 85-14 مؤرخ في 26 جانفي 1985، يحدد شروط تخصيص أماكن للتخييم واستغلالها ج ر عدد 05 صادر في 27/01/1985، معدل ومتمم.
- 58-مرسوم تنفيذي رقم 04-112 مؤرخ في 13 أفريل 2004 يحدد مهام اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح ومنح الشواطئ للسياحة وتنظيمها وكفايات سيرها ج ر عدد 24 صادر في 18/04/2004.
- 59-مرسوم تنفيذي رقم 07-69 مؤرخ في 19 أفريل 2007، يحدد شروط وكفايات منح إمتياز استغلال المياه الحومية، ج ر عدد 13 صادر في 21/02/2007.
- 60-المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، السابق ذكره.
- 61-المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، السابق ذكره.
- 62- تنص المادة 22 من القانون رقم 03-03 على ماييلي: " تباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية الضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقاً لاتفاق ودي".
- 63- صبايحي ربيعة، "الشروط القانونية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، عدد2، سنة 2014، ص 25.
- 64- أمر رقم 06-11، مؤرخ في 30 أوت 2006، يحدد شروط وكفايات منح الإمتياز والتنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لمشاريع استثمارية، ج ر عدد 53، صادر في 30/08/2006. (ملغى)

- 65- المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28 يناير 2007، المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، ج ر عدد 08، صادر في 31/01/2007. (ملغى)
- 66- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01/09/2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر عدد 49، صادر في 03/09/2008، معدل ومتمم.
- 67- القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي، لسنة 2011، ج ر عدد 40، صادر في 06/03/2011.
- 68- عدلت المادة 01/03 من القانون رقم 08-04 بموجب القانون رقم 11-11 المؤرخ في 18 جويلية 2011 المتضمن قانون المالية التكميلي، لسنة 2011، وأصبحت تنص على ما يلي: "يمنح الامتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة..."
- 69- قانون رقم 12-12 مؤرخ في 26 ديسمبر 2012، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، ج ر عدد 72 صادر في 30/12/2012.
- 70- تنص المادة 10 من الأمر رقم 08-04 على ما يلي: "يكرس الإمتياز المذكور في المادة 04 أعلاه بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقاً بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز."
- 71- هذا ما نصت عليه المادة 34 فقرة 03 من قانون المالية لسنة 2013.
- 72- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 مؤرخ في 19 فيفري 2007، يحدد شروط وكيفيات منح إمتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر عدد 13، صادر في 21/02/2007، (معدل ومتمم).
- 73- المادة 16 من القانون رقم 03-01 السابق ذكره.
- 74- القانون رقم 05-12 المؤرخ في 4 أوت 2005، يتعلق بالمياه، ج ر عدد 60، صادر في 04/09/2005.
- 75- مرسوم تنفيذي رقم 19-150 مؤرخ في 29 أبريل 2019، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19 فيفري 2007 الذي يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر عدد 31، صادر في 12/05/2019.
- 76- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 19-150 المعدلة للمادة 23 للمرسوم التنفيذي رقم 07-69 بعدما كان الإمتياز يمنح بموجب قرار من الوزير المكلف بالمياه بموجب المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، مرجع سابق.
- 77- المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، مرجع سابق.
- 78- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 19-150 المعدلة للمادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69 بعدما كان الأجل الممنوح للمستثمر لمباشرة استغلال المياه الحموية هو 03 أشهر من تاريخ منح الامتياز بموجب المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 07-69، مرجع سابق. وقد أصاب المشرع في هذا التعديل بحيث أن استغلال المياه الحموية لا يتم إلا بعد إنشاء المؤسسة الحموية التي لا يمكن في أي حال أن تبنى وتوضع قيد الاستغلال في أجل ثلاثة أشهر علماً أن هذا الأجل قد لا يكفي حتى لإتمام الإجراءات الإدارية للحصول على رخصة البناء.
- 79- قانون رقم 03-02 مؤرخ في 17 فيفري 2003، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشواطئ، ج ر عدد 11، صادر في 19/02/2003.
- عرفت المادة 17 منه الشاطئ بأنه: "الشاطئ هو ذلك الشريط الإقليمي للساحل الطبيعي يظم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلا مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض المنشآت بغرض استغلالها."

- 80 - المرسوم التنفيذي رقم 04-274 المؤرخ في 05 سبتمبر 2004 المحدد لشروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسياحة وكيفيات ذلك، ج ر عدد 56، صادر في 2004/09/05.
- 81- المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 04-274 المحدد لشروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسياحة وكيفيات ذلك، مرجع سابق.
- 82- المادة 27 من القانون رقم 03-02 الذي يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشواطئ، مرجع سابق.
- 83- لخداري عبد الحق، زغلامي حسيبة، "الإطار القانوني العقار السياحي في التشريع الجزائري"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، خنشلة عدد 11 جانفي 2019، ص 262.
- 84- قانون رقم 99-01 المؤرخ في 06 جانفي 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر عدد 02، صادر في 10 جانفي 1999.
- 85 - المادة 04 من القانون رقم 99-01، مرجع سابق.
- 86 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46، المؤرخ في 01 مارس 2000، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكذا كيفيات استغلالها، ج ر عدد 10، صادر في 05 مارس 2000.
- 87 - مرسوم تنفيذي رقم 2000-130، مؤرخ في 11 جوان 2000، يحدد معايير تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب وشروط ذلك، ج ر عدد 35، صادر في 18 جوان 2000.
- 88- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-46، مرجع سابق.
- 89- مرسوم تنفيذي رقم 2000-132، مؤرخ في 11 جوان 2000، يحدد كيفيات اعتماد مسير مؤسسة فندقية وشروط ذلك، ج ر عدد 35، صادر في 18 جوان 2000.