



\*\*\*\*\*

د. حويدق عثمان، جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي، (الجزائر)  
ط.د/ خليفة الذهبي، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، (الجزائر)

## مقدمة

إن إعادة النظر في الأولويات الاقتصادية ومحاولة إيجاد بدائل ناجعة للتنمية يقتضي ضرورة استغلال كل الثروات التي تمتلكها الدولة الجزائرية والتي من أبرزها العقار الموجه إلى الاستثمار ومن أهم الثروات التي تزخر بها بلادنا العقار السياحي الذي يعتبر من بين العقارات الاقتصادية التي تتطلبها عملية الاستثمار والذي لم تهتم به الجزائر رغم دوره البارز في جلب رؤوس الأموال ولم يكن في الماضي ضمن اهتمامات السياسة الاقتصادية للبلاد.

إلا أنه ومنذ سنة 2003 اهتم المشرع الجزائري بضرورة إعادة النظر في هذه المسألة بإصدار عدة نصوص قانونية لإنجاح العمل السياحي في الجزائر من خلال الاهتمام بالعقار السياحي وطرق اقتنائه واستغلاله وتشجيع المتعاملين في هذا القطاع الإستراتيجي الذي له الدور الهام في النهوض بالاقتصاد الوطني لا سيما وأن الجزائر تمتلك وعاءاً سياحياً واسعاً بدون استغلال.

لذلك صدرت عدة قوانين في هذا المجال منها القانون 09/16 المؤرخ في: 03/08/2016 المتعلق بترقية الاستثمار.

لذلك سنسلط الضوء على هذا الموضوع من خلال طرح الإشكالية التالية : ما مدى نجاعة النظام القانوني الذي وضعه المشرع الجزائري للعقار السياحي كبديل في مجال الإستثمار في تحقيق النهوض بالإقتصاد الوطني ؟

ولتذليل هذه الإشكالية ارتأينا طرح التساؤلات الفرعية التالية :

- ما مفهوم العقار السياحي؟
- كيفية إستغلاله؟
- وسائل حمايته؟

وللإجابة على هذه الإشكالية والأسئلة الفرعية نقترح تقسيم الدراسة إلى مبحثين نتعرض في المبحث الأول الإطار المفاهيمي للعقار السياحي من تعريف وخصائص ومكونات ثم نخصص المبحث الثاني لكيفية وطرق استغلال هذا النوع من العقارات طبقاً للقوانين الحديثة التي جاء بها المشرع الجزائري.

## المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار السياحي

نتعرض في المبحث الأول إلى مفهوم العقار السياحي بصفة عامة من حيث التعريف اللغوي والاصطلاحي وكذا الخصائص التي يتميز بها هذا النوع من العقارات إضافة إلى مكوناته ومقوماته وذلك من خلال المطالب التالية:

### المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي

يعتبر العقار ميداناً خصباً لاستقبال الاستثمار وخاصة السياحي منه لذلك اهتم المشرع الجزائري منذ الاستقلال بإصدار عدة نصوص قانونية في هذا الإطار وسنحاول أن نسلط الضوء على تعريفه وبيان مكوناته ثم تحديد طبيعته القانونية.

### الفرع الأول: تعريف العقار السياحي

العقار السياحي عبارة مركبة من مصطلحين الأول هو العقار الذي عرفه القانون بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف<sup>1</sup>.

أما المصطلح الثاني السياحة والتي تعني انتقال الأفراد بطريقة شرعية إلى أماكن غير موطن إقامتهم الدائمة لفترة معينة لأي قصد كان وما يترتب عنه من آثار اقتصادية واجتماعية وثقافية وحضارية وإعلامية وغيرها.

من خلال ما سبق يمكن تعريف العقار السياحي بأنه كل ما هو ثابت في مجال السياحة والفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار السياحي أي أنه كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية مناسبة للسياحة ومؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية<sup>2</sup>.

إن المشرع الجزائري أورد مصطلح العقار السياحي في المادة (20) من القانون 03/03<sup>3</sup> المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم والتي نصت على ما يلي: يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحدد لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأماكن العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص.

باستقراءنا للمادة (20) المذكورة أعلاه نلاحظ بأن المشرع لم يقيم بتعريف العقار الصناعي بل تطرق إلى مكوناته وسلط الضوء على العقار القابل للبناء دون التطرق إلى العقار السياحي غير المبني كالشواطئ والمناطق الأثرية والطبيعية التي تعتبر أيضاً من مكونات العقار السياحي فضلاً عن ما تقدم من عقارات سياحية.

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 683 من الأمر 58/75 المؤرخ في: 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المنشور بالجريدة الرسمية عدد 78 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في: 13/05/2007 المنشور في الجريدة الرسمية عدد 01 لسنة 2007.

<sup>2</sup> - هنية شريف مقال بعنوان الإتفاق الودي كآلية من آليات إقتناء العقار السياحي، منشور بمجلة الإجتهد للدراسات القانونية والاقتصادية المجلد 8 العدد 04 لسنة 2019.

<sup>3</sup> - القانون 03/03 المؤرخ في: 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 11 المعدل والمتمم بالقانون 11/17 المؤرخ في: 21/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 76 لسنة 2017.

## الفرع الثاني: خصائص العقار السياحي

تعتبر الجزائر من الدول الغنية بالموارد السياحية وهذا راجع لتنوع الموارد الطبيعية والثقافية التي تمتلكها الجزائر التي لها أثر في جذب السياح ومن بين الخصائص التي يتميز بها العقار السياحي بالجزائر ما يلي:

### أولا/ المقومات الطبيعية :

تعتبر المقومات الطبيعية من أهم عوامل جذب السياح لأن ما يزخر به العقار السياحي من تراث كالموقع الجغرافي والمناخ والشواطئ والغطاء النباتي كل ذلك يعطي للإقليم لمسة جمالية تشجع السياحة وسنفصل في هذه المقومات كما يلي:

**01- الموقع :** الموقع الجغرافي عنصراً أساسياً لجذب السياح لأنه يساهم بشكل مباشر في تطوير السياحة ويعتبر الإطار الجغرافي للمنطقة السياحية وما تحتويه من صفات طبيعية واجتماعية واقتصادية فالجزائر تقع شمال القارة الإفريقية وهي تتوسط بلدان المغرب العربي الكبير بمساحة جد شاسعة وتضاريس متنوعة تؤهلها لتكون منطقة سياحية بامتياز<sup>1</sup>.

**02- المناخ :** إن المناخ من العناصر الأساسية والمقومات الطبيعية التي يتركز عليها النشاط السياحي فكلما كان المناخ جيداً كلما استقطب أكثر عدد من السياح فالجزائر تزخر بعدة مناخات نظراً لشساعة رقعتها الجغرافية كونها تتميز بمناخ متوسطي من الساحل الممتد من الشرق إلى الغرب ودرجة حرارة متوسطة من شهر أكتوبر إلى أبريل وقد يكون الجو حاراً ورطباً في الصيف كما يتميز بمناخ شبه قاري في مناطق الهضاب العليا يتميز بالبرد الطويل أما في الصيف يكون جاف بحرارة قد تصل 30 درجة في منطقة الصحراء يكون المناخ حار من شهر ماي إلى سبتمبر والشتاء يكون بمناخ متوسطي ودافئ وهذا ما يشجع السياح للتنقل طيلة السنة على هذه الرقعة الجغرافية الواسعة<sup>2</sup>.

إضافة إلى المناخ والموقع تتميز الجزائر بشاطئ طوله 1200 كلم ومناطق جبلية جد رائعة تحتوي على الغابات والطيور النادرة والينابيع المائية العذبة وغيرها من المحطات المعدنية والعلاجية والمناطق الصحراوية الكبرى.

### ثانيا/ المقومات غير الطبيعية :

هي كل المقومات غير الطبيعية كالمعالم الاصطناعية المقامة والمهيأة لاستقبال السياح كالمدين والقرى السياحية والفنادق والمطاعم والمساجد والجزائر لديها العديد من المعالم المصنفة من طرف منظمة اليونسكو، كتمقاد، وتيبازة، وجميلة، والطاسيلي وغيرها<sup>3</sup>.



<sup>1</sup> - محيد حميد، مقال بعنوان حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، منشور بمجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية المجلد 07 العدد 05 لسنة 2018.

<sup>2</sup> - صفاء بن موسى النظام القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي 2018/2019 ص 10.

<sup>3</sup> - نفس المرجع، ص 11.

### الفرع الثالث: الأصناف القانونية لملكية العقار السياحي

يتشكل العقار السياحي من الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية أو الخاصة وقد يكون تابع للخواص.

ف نجد بأن العقار السياحي المحدد طبقاً لمخطط التهيئة السياحية كمناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية التي تم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العامة سواء كانت طبيعية كالشواطئ والبحار أو اصطناعية كالحدايق العمومية والمنشآت الثقافية كما قد تكون تابعة للدولة أو الولاية أو البلدية في الأراضي التي تم إلغاء تصنيفها كأمالك عمومية وهي قابلة للبيع أو التبادل أو الإيجار قصد تشجيع قطاع السياحة من خلال مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة عن طريق إتفاق ودي وقد يكون العقار السياحي يقع داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية وهي ملك للخواص بحيث تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بإقتنائها إذا دعت الضرورة لذلك.

لقد كفل المشرع الجزائري الحماية الإدارية للعقار السياحي وذلك بإحاطته بعمليات رقابة فعلية الهدف منها حماية العقار السياحي من خلال التخطيط بموجب أدوات التهيئة والتعمير وكذلك المخططات القطاعية التي تدرج فيها جميع القطاعات التي لها علاقة مباشرة بالعقار السياحي لتكفل له الحماية الإدارية والقانونية اللازمة<sup>1</sup>.

### الفرع الرابع: مكونات العقار السياحي

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي نجد بأنه يتمثل في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية والمدنية الجديدة وتفصيل ذلك كما يلي :

أولاً/ مناطق التوسع السياحي :

حدد المشرع ما يسمى بمناطق التوسع السياحي وسعى لتطويرها من خلال إصدار العديد من النصوص القانونية الصادرة في هذا المجال.

فلقد تطرق المشرع الجزائري لهذه المناطق في المرسوم (75/66)<sup>2</sup> الذي جاء تطبيقاً للأمر (62/66) المتعلق بالأماكن السياحية الذي تم إلغاؤه بموجب القانون (03/03) السالف الذكر المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم.

وباستقراءنا للنصوص القانونية المذكورة أعلاه نلاحظ بأن هذه المناطق هي وعاء عقاري وفضاء جغرافي يتمتع بخصائص طبيعية وثقافية وبشرية مخصص لاستقبال مشاريع استثمارية ذات طابع سياحي<sup>3</sup>.



<sup>1</sup> - محديد حميد، مرجع سابق.

<sup>2</sup> .المرسوم 75/66 المؤرخ في : 04/04/1966 المتضمن تطبيق أحكام الأمر 62/66 المتعلق بالأماكن والمناطق السياحية ، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 28 سنة 1966 والذي تم إلغاؤه.

<sup>3</sup> - صفاء بن موسى، مرجع سابق ص12.

## ثانيا/المواقع السياحية والمناطق المحمية :

هي الأخرى تعد جزء من مكونات العقار السياحي ولا تقل عن سابقتها أهمية أحاطها المشرع بترسانة من النصوص القانونية والتنظيمية أشار إليها المشرع انطلاقا من نصت المادة (2) من القانون (03/03). أما المواقع السياحية فقد نص عليها القانون (04/98)<sup>1</sup> المتعلق بحماية التراث الثقافي وهي كل المناطق والأماكن التاريخية والأثرية . وبالتالي فالمواقع السياحية هي المادة الأولية لمناطق التوسع السياحي بعد تصنيفها بموجب مرسوم تنفيذي طبعا.

إضافة إلى المواقع السياحية هنالك المناطق المحمية التي سلط عليها الضوء القانون (11/02)<sup>2</sup> المتعلق بالمجالات المحمية والمحددة بالحظيرة الوطنية والحظيرة الطبيعية والمحمية الطبيعية الكاملة ومحمية تسيير المواطن والأنواع وكذا الأروقة البيولوجية. ثالثا/ المدينة الجديدة :

وهو مصطلح حديث نوع ما تطرق لها القانون (08/02)<sup>3</sup> المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتمهيتها الذي جاء من أجل تقليص الفوارق الاجتماعية وضمان توفير الخدمات العمومية على جميع السكان بالإضافة إلى النهوض بالقطاع السياحي لأنه مصدر مهم لتحقيق الثروة.

## المبحث الثاني: كيفية وطرق استغلال العقار السياحي

لا يمكن للدولة استغلال كل عقاراتها بنفسها لذلك قامت بسن قوانين تبين كيفية منح هذه العقارات في إطار الامتياز للمستثمرين من أجل استغلالها واستثمارها في قطاع السياحة وغيرها. لقد تم تكريس مبدأ حرية الاستثمار لأول مرة بموجب القانون (10/90)<sup>4</sup> المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم كما أكد عليه المرسوم التشريعي رقم (12/93) الذي فتح المجال أمام رأس المال الوطني والأجنبي كما كرس هذا المبدأ بموجب المادة الثالثة من القانون (09/16)<sup>5</sup> المتعلق بترقية الاستثمار. وسنتطرق من خلال هذا المبحث الى معرفة كيفية وطرق استغلال العقار السياحي المعتمدة من طرف المشرع الجزائري في الوقت الراهن.

## المطلب الأول: عقد الامتياز

يعتبر عقد الإمتياز آلية أساسية تم اعتمادها مؤخرا من طرف المشرع الجزائري قصد استغلال العقار السياحي، لذلك سنسلط الضوء من خلال هذا المطلب على التعريف بهذه الآلية والإجراءات المطلوبة في هذا

<sup>1</sup> - القانون 04/98 المؤرخ في : 15/06/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، المنشور بالجريدة الرسمية، رقم 44، لسنة 1998

<sup>2</sup> - القانون 11/02 المؤرخ في : 17/02/2002، المتعلق بالمجالات المهينة في إطار التنمية المستدامة، المنشور بالجريدة الرسمية، رقم 133، لسنة 2002.

<sup>3</sup> - القانون 08/02 المؤرخ في : 08/05/2002، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتمهيتها، المنشور بالجريدة الرسمية، رقم 34، لسنة 2002.

<sup>4</sup> - القانون 10/90 المؤرخ في : 14/04/1990، المتعلق بالنقد والقرض، المنشور بالجريدة الرسمية، رقم 16، لسنة 1990.

<sup>5</sup> - القانون 09/16 المؤرخ في : 03 اوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، المنشور بالجريدة الرسمية، رقم 46، لسنة 2016.

المجال للحصول على عقد الامتياز السياحي ثم نتطرق إلى المبادئ التي نادى بها المشرع في هذا المجال لا سيما تلك التي وردت في القانون الأخير المتعلق بترقية الاستثمار وذلك من خلال ما يتقدم من فروع.

### الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز

لقد وردت العديد من التعريفات الفقهية لعقد الامتياز منها: أنه عقد تمنح بموجبه الدولة لشخص طبيعي أو معنوي حق استغلال ملك من أملاكها الخاصة لمدة محددة مقابل دفع أتاوى وإيجار وتحت رقابتها. أما القانون (04/08) لم يتطرق إلى تعريف عقد الامتياز بل أشار إليه في نموذج دفتر الشروط الخاص بكيفية تطبيق ومنح حق الامتياز بالتراضي على الأملاك الخاصة للدولة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات الحصول على عقد الامتياز السياحي

يمنح عقد الامتياز على مناطق التوسع والمواقع السياحية تطبيقاً لأحكام القانون ( 03/03 ) المعدل والمتمم السالف الذكر وبصدور القانون (04/08) ألغيت الأحكام المخالفة له الواردة في القانون ( 03/03 ) وبالتالي لا يمكن منح الامتياز إلا بعد خلق فضاءات مخصصة للاستثمار والتي تهيأ لاستقبال المشاريع المتعلقة بالسياحة وهذا من خلال القيام بدراسة للتهيئة السياحية وتقوم بهذه الدراسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وذلك من خلال جمع المعلومات وتحديد المناطق المحددة التي يمكنها استقبال هذه المشاريع السياحية.

تم تحديد هذه المناطق السياحية بموجب المرسوم 03/03 وبالتحديد نص المادة ( 11 ) منه كما جاءت العديد من المراسيم الأخرى المحددة لمثل هذه المناطق<sup>2</sup>.

يعد الطلب على مستوى مديرية الصناعة والمناجم لأنها تعتبر أمانة الوالي وهذا تطبيقاً للتعليمية الوزارية المشتركة رقم (01) المؤرخة في : 2015/08/06 المتعلقة بإجراءات منح الامتياز يرفق بهذا الطلب مخطط تمويل المشروع وكشف تقديري وصفي للأشغال المراد إنجازها.

تم دراسة الطلبات لدى نفس المديرية ولها الحق في استشارة أي إدارة لإبداء رأيها التي عليها الرد في أجل لا يتعدى 08 أيام وفي حالة عدم الرد يعتبر هذا رداً إيجابياً. يبت الوالي في الطلب بموجب إصدار قرار منح الامتياز<sup>3</sup>.



### الفرع الثالث: المبادئ التي كرسها القانون 09/16 فيما يتعلق بالاستثمار

لقد أقر القانون (09/16) المتعلقة بترقية الاستثمار عدة مبادئ تهدف إلى تشجيع الاستثمار من خلال تكريس مبدأ المساواة وكذلك مبدأ الحق في تحويل الأموال ثم عدم إمكانية نزع الملكية والاستيلاء وهي كلها تعتبر وسائل حماية أكد عليها القانون (09/16) وتفصيل ذلك كما يلي :

<sup>1</sup> - صفاء بن موسى مرجع سابق ص 39.

<sup>2</sup> - صفاء بن موسى مرجع سابق. ص 44.

<sup>3</sup> - نفس المرجع، ص 45.

## أولاً/ مبدأ المساواة :

لم يفرق القانون الجزائري بين المستثمر الأجنبي والوطني في مسألة منح العقارات القابلة للامتياز وبالتالي تكون شروط المنافسة على قدم المساواة وهذا لتحقيق العدل والإنصاف بين المستثمر الأجنبي والوطني<sup>1</sup>.

من خلال ما سبق نلاحظ بأن مبدأ المعاملة المنصفة يشكل ضماناً بالغة الأهمية للمستثمرين الأجانب في الدول المضيفة كما أن المشرع الجزائري نص أنه يجب إحترام ما تمليه التشريعات المتعلقة بالأنشطة المقننة أما في حالة وجود اتفاقيات دولية فيجب أن تخضع المعاملة إلى مبدئين هما : مبدأ الدولة الأولى بالرعاية ومبدأ المعاملة بالمثل وبالتالي يكون للمستثمر الأجنبي ميزة تفضيلية في هذا المجال<sup>2</sup>.

## ثانياً/ مبدأ الحق في تحويل أموال المستثمر :

غيرت الجزائر سياستها الاقتصادية بحيث منح القانون (09/16) الحق للمستثمرين من الأجانب لتحويل رؤوس أموالهم وعائدات استثماراتهم كما يمكن أن تكون العائدات ناتجة عن التنازل عن الإستثمارات المنجزة في الجزائر وهذا الحق يشجع المستثمر الأجنبي لكي يقوم بتحويل أمواله بشكل قانوني وهذا ما يعد ضماناً حقيقية للمستثمر<sup>3</sup>.

## ثالثاً/ مبدأ حماية الإستثمار من مخاطر نزع الملكية والاستيلاء :

بالرجوع إلى نص المادة (23) من القانون (09/16) نجد بأنها أكدت بأنه لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع استيلاء إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به ويتربط عن الاستيلاء أو نزع الملكية تعويض عادل ومنصف وبالتالي فالمشرع أولى أهمية كبيرة لهذه الاستثمارات لأنه بالرغم من أنه نص على قوانين خاصة بنزع الملكية وكذا الاستيلاء المنصوص عليه في المادة (679) من القانون المدني إلا أنه أعاد التأكيد على ذلك في نص المادة (23) المذكورة أعلاه لحرصه على ضرورة تشجيع الاستثمار لأنه أكد على أن الاستيلاء أو نزع الملكية عبارة عن طرق استثنائية تلجأ إليها الإدارة في حالات محددة<sup>4</sup>.

والهدف من كل ذلك تحقيق وتوفير الأمن والإستقرار الذي يخلق مناخاً مطمئناً للمستثمر وبالتالي تحقيق أكثر عدد ممكن من الاستثمارات الخارجية لتحريك عجلة التنمية الإقتصادية في البلاد والقطاع السياحي يعد من أبرز القطاعات التي تساهم في ذلك بشكل إيجابي وفعال.

رابعاً/ مبدأ الثبات التشريعي :

باستقراءنا لنص المادة (20) من القانون (09/16) نلاحظ بأن المشرع ألزم الدولة بعدم إدخال تعديلات على الإطار التشريعي التنظيمي الذي يحكم الاستثمارات المنجزة عند التعديل أو إلغاء تلك القوانين

<sup>1</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 21 من القانون 09/16 السالف الذكر.

<sup>2</sup> - منال بوروح، فعالية الضمانات المقررة لحماية استثمار العقار السياحي في ظل القانون 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد السابع، العدد 13، جوان 2019.

<sup>3</sup> - يراجع في ذلك نص المادة 25 من القانون 09/16.

<sup>4</sup> - منال بوروح، مرجع سابق .

لأن المنطق يقتضي أن تبقى هذه المشاريع خاضعة للقوانين والتنظيمات التي نشأت في ظلها بعرض حماية المستثمرين من تغيير النصوص المتعلقة بالاستثمار وهذا الأمر يعد من الأشياء التي تشجع على الاستثمار ودوامه واستقراره لأنه يحمي المستثمر من بطش الدولة التي تريد تعديل هذه القوانين بما يتلائم ومصالحها الخاصة<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: أثار عقد الإمتياز العقاري السياحي

ينتج على تنفيذ عقد الامتياز جملة من الآثار القانونية والتي تتمثل أساساً في تلك الحقوق والالتزامات الملقاة على عاتق كل مستثمر صاحب امتياز والدولة المانحة للإمتياز



#### الفرع الأول: حقوق المستثمر صاحب حق الامتياز

يتمتع صاحب حق الامتياز في هذا المجال بجملة من الحقوق منها:

أولاً/ رخصة البناء :

يحق لصاحب حق الامتياز العقاري السياحي الاستفادة من رخصة البناء بعد منحه قرار الامتياز<sup>2</sup>. والملاحظ أن الأمر (04/08) لم يحدد آجال للحصول على هذه الرخصة في حين أن المرسوم التنفيذي (23/07) سالف الذكر أوجب على صاحب الإمتياز تقديم طلب رخصة البناء في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ تسليم عقد الامتياز ويعتبر عدم تقديم هذا الطلب إخلالاً بالالتزامات<sup>3</sup>.

ثانياً/ الحق في إنشاء الرهن :

يمكن لصاحب حق الامتياز رهن الحق العيني العقاري المستفيد بموجب الامتياز وذلك قصد ضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الاستثماري.

ثالثاً/ حق الاستفادة بالامتيازات الخاصة :

يستفيد حق الامتياز من حوافز وتسهيلات منها تخفيض في الإتاوات الإيجارية السنوية وبعض الامتيازات المنصوص عليها في القانون (09/16) لا سيما المواد (12 و 13) منه سواءً كانت في مرحلة الانجاز أو مرحلة الاستغلال.

#### الفرع الثاني: التزامات صاحب حق الامتياز

يقع على عاتق هذا الأخير جملة من الالتزامات مقابل الحقوق السالفة الذكر وتتلخص فيما يلي :

#### أولاً/ الإلتزام بدفع المستحقات المالية :

وتتمثل في الأتاوة السنوية التي تحددها الإدارة المانحة تدفع على مستوى صندوق مفتشية أملاك الدولة المختصة إقليمياً في أجل أقصاه (15) يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغه بدفع المبلغ المستحق. يترتب على التأخير غرامة في حدود (02 %) من المبلغ المستحق. زيادة على ذلك يتحمل صاحب الامتياز الضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى المستحقة.

#### ثانياً/ الإلتزام بانجاز المشروع الاستثماري :

<sup>1</sup> - منال بوروج، مرجع سابق .

<sup>2</sup> تراجع المادة المادة 11 من الأمر (04/08) المعدل والمتمم المذكور سابقاً.

<sup>3</sup> معنى ذلك أن رخصة البناء تعتبر حق والتزام في نفس الوقت.

يحدد المستثمر مدة في دفتر الشروط المرفق بعقد الامتياز يجب عليه احترامها إلا في حالة القوة القاهرة فإنه يتم تمديد هذا الأجل لإتمام المشروع الاستثماري<sup>1</sup>.

ثالثا/ عدم تغيير وجهة المشروع الاستثماري :

كل تغيير في وجهة المشروع الاستثماري ينجر عليه حتمًا فسخ عقد الامتياز طبقًا لنص المادة ( 01 ) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذية رقم ( 152/09 ) المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية



الفرع الثالث: حقوق الجهة المانحة للامتياز

تتمتع الدولة باعتبارها مانحة للامتياز بعدة حقوق تتمثل فيما يلي

أولا/ ملكية الرقبة :

تبقى ملكية الرقبة للعقار محل الاستثمار السياحي من حق الدولة وتتخلى فقط على حق الاستغلال من خلال عقد الامتياز<sup>2</sup>.

ثانيا/ الرقابة :

تتولى الدولة المانحة للامتياز مراقبة أعمال المستثمرين ولقد تم استحداث لجنة ولائية مكلفة بمتابعة ومراقبة انجاز المشاريع الاستثمارية تتكون من الوالي رئيسا وعدة مدراء لجهات إدارية ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو ممثلاً عنه مع إمكانية الاستعانة بأي شخص يمكنه مساعدة هذه اللجنة<sup>3</sup>.

ثالثا/ الأحقية في تعديل دفتر الشروط :

تملك الإدارة المانحة حق تعديل بعض شروط العقد كتحيين قيمة الأتاوة السنوية وغيرها.

التزامات الدولة المانحة للامتياز: تلقى على عاتق الدولة عدة التزامات مقابل الحقوق المذكورة تتمثل

في ما يلي :

رابعا/ إعداد عقد الامتياز وتسليمه :

تلتزم إدارة أملاك الدولة بتحرير عقد الامتياز وشهره في المحافظة العقارية ضمن الأجل القانونية وتسليم العقد للمستثمر.

خامسا/ احترام بنود العقد :

يقع على عاتق الإدارة المتعاقدة مع المستثمر احترام بنود الامتياز بحيث يشكل خروجها على بنود العقد خطأ يترتب عليه قيام المسؤولية العقدية.

سادسا/ توفير المناخ الاستثماري :

تلتزم الإدارة المانحة للامتياز بتوفير مناخ استثماري ملائم لجلب الاستثمارات سواء الوطنية أو الأجنبية.

<sup>1</sup>- المادة ( 21 ) من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم تنفيذي رقم ( 152/09 ) المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المنشور بالجريدة الرسمية ، رقم 27، لسنة 2009 .

<sup>2</sup> يكون للمستثمر حق الاستغلال أو ما يسمى بحق الانتفاع فقط دون حق ملكية الرقبة.

<sup>3</sup> تم انشاء هذه اللجنة بموجب القرار رقم 1144 المؤرخ في : 2018/05/13.

من ذلك محاربة كل أشكال المضاربة في مجال العقار السياحي<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث: الحماية القانونية للعقار السياحي.

أقر المشرع جملة من آليات القانونية لحماية هذا العقار وتتمثل أساساً في الرقابة الإدارية وكذا الرقابة القضائية وسنفضل ذلك من خلال الفروع التالية :

#### الفرع الأول: الرقابة الإدارية

تمارس الدولة المانحة للامتياز حماية للعقار السياحي الموجه للاستثمار ما يعرف بالرقابة الإدارية على المستثمرين وفق ضوابط وضعها المشرع كفيلا بأن تسهل ممارسة هذا الحق ومن بين تلك الضوابط المختلفة المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير كالمخطط التوجيهي الذي يحدد هذه المناطق والعقارات وكذا مخطط شغل الأراضي الذي ينظم عملية التعمير ويحدد المساحات والمباني المرخص بها. وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الذي تم وضعه لحماية العقار السياحي إضافة إلى الرخص والشهادات الخاصة بالتعمير التي تعتبر آلية لحماية هذا النوع من العقارات الذي يعتمد على نظام الحظر بحيث لا يمكن للمستثمر القيام بنشاط معين دون الحصول على ترخيص مسبق كل ذلك لحماية العقار السياحي كرخصة البناء والهدم .. إلخ.

#### الفرع الثاني: الرقابة القضائية

من بين الضمانات المخولة للمستثمر وكذا الإدارة مانحة الامتياز حق اللجوء إلى القضاء في حالة وجود منازعات والتي يتكفل القضاء المختص بمعالجتها سواء كان ذلك أمام القضاء الإداري أو العادي أو الجزائي. من ذلك المنازعات التي تؤول إلى القضاء الإداري كمنازعات فسخ عقد الامتياز بعد إخلال المستثمر بالتزاماته وتوجيه إعدارين عن طريق الإدارة المانحة. وكذلك دعوى التعويض التي يرفعها صاحب الامتياز في حالة تعرضه للضرر. ومن المنازعات التي تؤول إلى القضاء العادي تلك الدعاوى المرتبطة بحماية حق الامتياز كالدعوى العقارية والاستعجالية وغيرها التي تحمي الحق العيني الذي يعتبر المستثمر حائزاً له. وإضافة إلى ذلك منح المشرع حماية جزائية لاستغلال العقار السياحي ويتجلى ذلك من خلال الجزاءات التي قررها المشرع من خلال قانون العقوبات وكذا تجريم بعض الأفعال حماية للعقار السياحي كالشغل اللامشروع للفضاء السياحي وعدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية وغيرها التي وضع لها المشرع عقوبات تصل إلى الحبس وتسليط الغرامة .

<sup>1</sup> لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الحاج لخضر بباتنة، 2017/2018، ص 245.

## الخاتمة

من خلال ما سبق يتضح بأن العقار السياحي يعتبر ميداناً خصباً لاستقبال المشاريع الاستثمارية التي تهدف في مجملها إلى تحقيق التنمية الاقتصادية ولقد وضع المشرع الجزائري مؤخراً نظام قانوني يهدف من خلاله إلى تحقيق الفعالية في هذا المجال وهذا من خلال وضع طرق وآليات للاستغلال والاستثمار ولعل أهمها عقد الامتياز، الذي يبرم بين الدولة المانحة والمستثمر صاحب حق الامتياز ولا شك أن هذا العقد يرتب حقوقاً والتزامات متبادلة تم التطرق لها من خلال موضوع الدراسة كما وضع المشرع آليات ووسائل لحماية العقار السياحي محل العقد الاستثماري من ذلك الرقابة الإدارية وكذا القضائية.

إن تفعيل دور العقار السياحي في عجلة الاستثمار والتنمية الاقتصادية في الجزائر لازال يحتاج إلى تطوير وتخطيط مستمر من خلال الاستثمار الأمثل في هذا المجال وذلك من خلال المقترحات التالية :

- الاهتمام بالعقار السياحي وجمع كل النصوص القانونية المنظمة له في تقنين خاص وموحد قصد ضمان استقرار المعاملات وجلب الاستثمارات على الصعيدين الداخلي والخارجي.
- توسيع دائرة الاستثمار في المجال السياحي وتسهيل وتسريع طرق اقتنائه وفق شروط جديدة مع تشديد المتابعة والرقابة الدورية والمستمرة والتحسيس بضرورة الحفاظ على هذه الثروات وأهميتها في النهوض بالاقتصاد كبديل للثروات الأخرى كالمحروقات وغيرها.
- بث الوعي في هذا المجال والاستفادة بتجارب الدول المجاورة التي تعتمد على هذا النمط من الاستثمار كتونس والدول الأوروبية وغيرها.

## قائمة المصادر والمراجع

### أولاً / النصوص القانونية والتنظيمية

1. الأمر 58/75 المؤرخ في : 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المنشور بالجريدة الرسمية عدد 78 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في : 13/05/2007 المنشور في الجريدة الرسمية عدد 01 لسنة 2007.
2. القانون 10/90 المؤرخ في : 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض المنشور بالجريدة الرسمية رقم 16 لسنة 1990.
3. القانون 04/98 المؤرخ في : 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي المنشور بالجريدة الرسمية رقم 44 لسنة 1998
4. القانون 08/02 المؤرخ في : 08/05/2002 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتميئتها، المنشور بالجريدة الرسمية، رقم 34، لسنة 2002.
5. القانون 11/02 المؤرخ في : 17/02/2002 المتعلق بالمجالات المهينة في إطار التنمية المستدامة، المنشور بالجريدة الرسمية رقم 13، لسنة 2002.
6. القانون 03/03 المؤرخ في : 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المنشور بالجريدة الرسمية عدد 11 المعدل والمتمم بالقانون 11/17 المؤرخ في :



2017/12/21 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 المنشور بالجريدة الرسمية عدد 76 لسنة 2017.

7. القانون 09/16 المؤرخ في : 03 أوت 2016 ، المتعلق بترقية الاستثمار المنشور بالجريدة الرسمية ، رقم 46 ، لسنة 2016.

8. المرسوم 75/66 المؤرخ في : 1966/04/04 ، المتضمن تطبيق أحكام الأمر 62/66 المتعلق بالأماكن والمناطق السياحية المنشور بالجريدة الرسمية ، عدد 28 ، سنة 1966 والذي تم إلغاؤها.

ثانيا/ المؤلفات

أ/ الرسائل الجامعية:

9. لكحل مخلوف، عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة الحاج لخضر بباتنة، 2017/2018.

10. صفاء بن موسى النظام القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية جامعة الشهيد حمه لخضر بالوادي 2018/2019 .

ج/ المقالات:

11. حميد محديد مقال بعنوان حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، منشور بمجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية المجلد 07 العدد 05 لسنة 2018.

12. منال بوروب، مقال بعنوان فعالية الضمانات المقررة لحماية إستثمار العقار السياحي في ظل القانون 09/16 المتعلق بترقية الإستثمار ، منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة المجلد السابع العدد 13 جوان 2019.

13. هنية شريف، مقال بعنوان الإتفاق الودي كآلية من آليات إقتناء العقار السياحي ، منشور بمجلة الإجتهد للدراسات القانونية والإقتصادية المجلد 8 العدد 04 لسنة 2019.

