جامعة الشهيد العربي التبسي– تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

مذكّرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

ترقية العمران بيئيا ودوره في جذب الإستثمار السياحي

إعداد الطالبة: إشراف الدكتور: مخلوف طارق

- قدوش روميسة

جامعة العربي التبسي - تبسة
Universite Larbi Tebessi - Tebessa

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللّقب	الرّتبة العلميّة	الصّفة
د. عزاز مـــــراد	أستاذ محاضر أ	رئيسا
د. مخلوف طارق	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
د. حاجي نعيمة	أستاذ محاضر أ	عضوا مناقشا

السّنة الجامعيّة: 2023 – 2024

جامعة الشهيد العربي التبسي– تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

مذكّرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

ترقية العمران بيئيا ودوره في جذب الإستثمار السياحي

إعداد الطالبة:

- قدوش روميسة

إشراف الدكتور: مخلوف طارق

جامعة العربي التبسي - تبسة
Université Larbi Tebessi - Tebessa

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللّقب	الرّتبة العلميّة	الصّفة
د. عزاز مـــــراد	أستاذ محاضر أ	رئيسا
د. مخلوف طارق	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
د. حاجي نعيمة	أستاذ محاضر أ	عضوا مناقشا

السّنة الجامعيّة: 2023 – 2024

لا تتحمل الكلية أي مسؤولية عن ما يرد في

المذكرة من آراء


بسم الله الرحمن الرحيم

بسم الله الرحمان الرحيـــــــم

قال الله تعالى: ((يرفع الله الذين آمنوا منكم والذين أوتوا العلم درجات والله بما تعملون خبير))

صدق الله العظيم

سورة المجادلة "آية 11"

شكر و عرفان

الحمد لله السميع العليم ذي العزة والفضل العظيم والصلاة والسلام على المصطفى الهادي الكريم وعلى آله وصحبه أجمعين ، وبعد مصداقا لقوله تعالى : "ولئن شكرتم لأزيدنكم "

نشكر الله العلي القدير الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على إتمام هذا العمل.

كما نتقدم بالشكر والامتنان للأستاذ الفاضل "مخلوف طارق" لقبوله الإشراف على هذه الدراسة وتوجيهاته ونصائحها القيمة التي لازمتنا طيلة فترة إعدادنا للمذكرة، كما نتقدم بجزيل الشكر للجنة المناقشة كل بإسمه على تحملهم عبء قراءة المذكرة فجزاهم الله عنا كل خير...

الاهداء

طريق البداية ليس له نهاية . . . ففي كل رحلة حكاية . . . وفي كل نهاية بداية . . .

أهدي ثمار جهدي الى روح أمي الطاهرة رحمها الله وأسكنها فسيح جناته . . .

الى أبي الغالي أطال الله في عمره . . .

الى زوجي الغالي حفظه الله ورعاه . . .

الى كل من شارك في إخراج هذا العمل الى النور من قريب أو بعيد . . .

شكرا...

قائمة المختصرات:

أولا- باللغة العربية

1) **د.م.ج** : ديوان المطبوعات الجامعية.
2) **ج .ر.ج.ج** : جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية.
3) **ع** :عدد.
4) **د.ط** : دون طبعة.
5) **د.س.ن** : دون سنة نشر.
6) **د.ب.ن**: دون بلد نشر.
7) **س.ج** : السنة الجامعية.
8) **ص** : صفحة.

مقدمة

ترقية العمران بيئيا ودوره في جذب الاستثمار السياحي

يعتبر تسيير العمران مهمة صعبة تفتَّرض رؤية سياسية واضحة وإجماع مدني وصحوة فكرية ثقافية تصاغ كلها ضمن استراتيجية شاملة بيّنة المعالم في إطار نسيج عمراني يعرف نوعين من الفضاءات فضاء التهيئة وفضاء التَّرقية، هذان الفضاءان كل منهما يكمل الآخر، معا يشكلان موضوع استراتيجي في السياسة الوطنية للدولة، فيعد المحرك الديناميكي لتحولات المدينة وللتنمية العمرانية المحلية.

وبما أن العمران يعتبر المرآة العاكسة للدولة يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها على حد قول العلامة ابن خلدون " متى كان العمران أكثر كانت الحضارة أكمل " ، نجد جميع الدول تعمل من أجل وضع مقاييس يستجيب لها العمران، بغية إظهار الوجه الحسن لها، فمتى كان مستوى العمران فيها متطور كانت متطورة ، والعكس في حالة الدول المتخلفة التي تعرف فوضى في المجال العمراني.

وبدوره يعد الإستثمار اليوم من أهم آليات التنمية لتحسين النمو الاقتصادي في معظم الدول بمختلف مستوياتها الاقتصادية لاسيما الدول النامية فهي في امس الحاجة إلى رؤوس الأموال لتطوير مشاريعها التنموية، الأمر الذي دعا إلى اعتماد هذه الدول على برامج وسياسات اقتصادية تعتمد بشكل أساسي على الإستثمار الأجنبي في التنمية كمصدر من مصادر النمو الخارجي، بالنظر لما تحققه الإستثمارات الأجنبية أو الوطنية من عوائد وتطورات كبيرة على اقتصاد هذه الدول، فالإستثمار يوفر رؤوس أموال ضخمة تعود بالفائدة في قطاع التشغيل والإنتاج ونقل التكنولوجيا والعديد من المجالات تستفيد وتتطور من الإستثمارات.

لا شك أن الجزائر كغيرها من دول العالم أصبحت تولي اهتماما لتثمين تراثها السياحي، والنهوض بقطاع السياحة كبديل المحروقات، لجلب العملة الصعبة وتوفير مناصب الشغل، وإن كان النهوض يقتضي بإعطاء الجزائر مكانة مرموقة بين الدول المقصودة من طرف السياح، لما تملكه من المقومات الطبيعية والتاريخية والأثرية، ما يؤهلها لأن تكون قطبا سياحيا هاما على مستوى المغرب والبحر الأبيض المتوسط، وحتى على المستوى العالمي، فالجزائر تعتبر بلدا سياحيا بإمتياز، بفضل موقعها الإستراتيجي الذي ترتكز عليه.

وكون الاستثمار في العقار السياحي له أهمية بالغة في إرساء التوازن الاقتصادي داخل الدولة وذلك من خلال تأطيره ووضع نظام قانوني خاص به يراعي جميع الجوانب المتعلقة بالتنمية الإقتصادية المرتبطة بترقية الاستثمار العقاري وتطويره من جهة، ومراعاة الآليات القانونية التي تدعم عملية الإستثمار الوطني والأجنبي في مجال العقار السياحي للنهوض بهذا القطاع الحساس الذي يدفع بعجلة التنمية وذلك لن يكون إلا عن طريق جلب المستثمرين الأجانب لتسهيل إجراءات الاستثمار ودعمه من خلال المزايا و الإمتيازات التي تمنحها الدولة للمستثمرين.

إن أهمية موضوع ترقية العمران بيئيا ودوره في جذب الاستثمار السياحي تتبع أساسا من الأهمية العلميــة التي تظهر في مدى تطبيق النصوص والإجراءات القانونية المتعلقة بدور العمران في جذب الاستثمار السياحي، وهذا ما يجعل البحث في موضوع "ترقية العمران بيئيا ودوره في جذب الاستثمار السياحي" مسألة تقع في مساحة ينتهي عند أطرافها الكثير من فروع القانون، لاسيما فروع القانون الإداري، إضافة الى الأهمية العملية حيث تكمن في النصوص التي أقرها المشرع الجزائري في مختلف القوانين التي أوردت الترقية العمرانية البيئية والإستثمار السياحي في الجزائر.

أما أسبــاب اختيــار الموضــوع فنميز في هذا الشأن بين أسباب ذاتية وأخرى موضوعية، فالأسباب الذاتيـــة للموضوع تكمن أساسا في الميول الى دراسة الإجراءات العقارية المتعلقة بالعمران والإستثمار السياحي بصفة مفصلة والرغبة في الإحاطة والإلمام بموضوع ترقية العمران بيئيا ودوره في جذب الاستثمار السياحي والبحث فيه، أما الأسباب الموضوعية التي دفعتنا لإختيار هذا الموضوع دون غيره هو محاولة تسليط الضوء على آلية في غاية الأهمية، والبحث في الجوانب القانونية المتصلة بها، كونها أحد أبرز الجوانب الحيوية في جذب الإستثمار السياحي في الجزائر.

يكمن السعي من وراء هذه الدراسة في محاولة الوصول الى عدة أهداف أهمها ابراز دور العمران في تحقيق الإستثمار السياحي في الجزائر، التفصيل في فواعل ترقية العمران من

الناحية البيئية، الإلمام بالجوانب القانونية والأحكام المحيطة دور العمران في جذب الإستثمار السياحي ومحاولة تحيين موضوع البحث على إثر النصوص القانونية الجديدة.

ما تجدر الإشارة اليه أن أي بحث علمي لا يخلو من العقبات والصعوبات التي قد تواجه إعداده، حيث اعترضتنا صعوبات ومعوقات في هذه الدراسة ومنها قلة الدراسات السباقة لهذا الموضوع بالذات، حتى وان وجدت فإنها لا تتوافق مع النصوص القانونية التي جاءت بعد اصدارها.

أما فيما يخص الدراسات السابقة فحتى وان لم توجد بنفس عنوان دراستنا إلا أنها وردت كجزيئات أو عناصر في بعض الدراسات أو بعنوان مستقل ولكن كدراسات مقارنة، في حين تنصب دراستنا على ترقية العمران بيئيا ودوره في جذب الإستثمار السياحي، ونذكر من هذه الدراسات ما يلي:

- بن عميروش ريمة، آليات تشجيع الاستثمار في الجزائر في ظل الاصلاحات الاقتصادية، مذكرة ماجستير ، جامعة محمد الصديق بن يحي، 2012-2013.
- فريدة علواش، الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، مجلة الاجتهاد القضائي، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد 12، سبتمبر 2016.
- قرفي ياسين، ضمانات الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستير، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2008،
- مازن السمان، الاستثمار السياحي وأثره على البيئة العمرانية في المدن التاريخية، رسالة دكتوراه، جامعة أم حلب، كلية الهندسة المعمارية، قسم التخطيط العمراني والبيئة، الجمهورية العربية السورية، 2009.
- ناريمان بن عبد الرحمان، أثر مشروع التهيئة السياحة على تنمية السياحة المحلية (دراسة تقييمية 2008-2009) مركز البحث في الاقتصاد التطبيقي من أجل التنمية، المجلة الجزائرية للتسيير والاقتصاد، المجلد 15 العدد الأول، 2021.

انه استنادا لما سبق تبلورت اشكالية الدراسة حول:

كيف ساهمت الترقية العمرانية في جذب الإستثمار السياحي وفقا للتشريع الجزائري؟ 5

اضافة الى الإشكالية الرئيسية، يتعين علينا طرح الأسئلة الفرعية التالية:

- ماهي الترقية العمرانية البيئية؟
- فيما يتمثل دور المرقي العقاري ؟
- كيف نظم المشرع الجزائري الإستثمار السياحي؟
- فيما تتمثل آليات جذب الإستثمار السياحي في التشريع الجزائري؟

من أجل اماطة الغموض الذي يشوب هذه الإشكالية، وجوانبها الجزئية، وكما تتطلب جميع الدراسات القانونية من اتباع لمناهج معينة، فقد اتبعنا المنهج الوصفي بصورة عامة لا سيما أداته الرئيسية المتمثلة في التعرف على المفاهيم المتعلقة بكل من الترقية العمرانية والإستثمار السياحي، والمنهج التحليلي لمعالجة مختلف النصوص والأحكام القانونية المتعلقة بهذه المفاهيم.

ولكي تكون المعالجة وافية وتغطي الجوانب المتعلقة ترقية العمران بيئيا ودوره في جذب الإستثمار السياحي، تعين علينا تقسيم الدراسة الى فصلين، اذ خصصنا الفصل الأول الى ماهية الترقية العمرانية البيئية، أما الفصل الثاني الى الترقية العمرانية أداة لجذب الإستثمار السياحي في الجزائر.

الفصل الأول: ماهية الترقية العمرانية البيئية

- **المبحث الأول:** الإطار المفاهيمي للترقية العمرانية
- **المبحث الثاني:** آثار الترقية العمرانية

لقد مر نشاط الترقية العقارية في الجزائر بالعديد من النصوص، وهذا لكونه لم يكن منظما قبل سنة 1986م، ومنذ ذلك الحين وبعد تطبيقه ميدانيا يسعى المشرع إلى إلغائها واستبدالها بنصوص قانونية وهذا بتغير الظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية للدولة محاولات استدراك الأخطاء لتستقر بعد ذلك على قانونا أكثر تحكما وتنظيما لهذا النشاط.

وللتفصيل أكثر ارتأينا الى تقسيم هذا الفصل الى مبحثين كما يأتي:

- **المبحث الأول:** الإطار المفاهيمي للترقية العمرانية.
- **المبحث الثاني:** آثار الترقية العمرانية البيئية.

المبحث الاول

الإطار المفاهيمي للترقية العمرانية

كانت الجزائر تعاني من أزمة العمران الأمر الذي فرض ايجاد آليات قانونية سريعة، لذلك أصدر المشرع الجزائري القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، من أجل التحكم في العقار وتنظيم تسييره، ثم المرسوم رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، ولفرض تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها ثم الغاء المرسوم 93-03 ماعدا المادة 27 منه، وذلك بموجب القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

وللتعرف على الاطار المفاهيمي للترقية العمرانية البيئية ارتأينا الى تقسيم هذا المبحث الى مطلبين كما يلي:

- **المطلب الأول:** مفهوم الترقية العمرانية في الجزائر ومجالها .
- **المطلب الثاني:** تطور الترقية العمرانية في الجزائر .

المطلب الأول

مفهوم الترقية العمرانية في الجزائر ومجالها

ان نشاط الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ظهر استجابة للحاجة الوطنية الماسة بسبب عجز الدولة عن تلبية الطلب المتزايد للسكن نتيجة احتكارها لهذا المجال قبل سنة 1986، نتعرف على تعريف الترقية العمرانية **(الفرع الأول)**، ومجالها **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول

تعريف الترقية العمرانية

تعتبر الترقية العقارية مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا الإدارية، وقد عرفها المشرع الجزائري أيضا من خلال نصوص كل من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية[1]، والمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق النشاط العقاري[2] ثم القانون رقم 04-11 المتعلق القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية[3] الذي ألغى أحكام المرسوم السابق.

حسب نص المادة 02 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية استنادا الى الغرض منها والتي تنص على " تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية وتتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساسا، وتشتمل بصفة ثانوية على محلات ذات

---

[1] **القانون رقم 86-07** المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج. ر. ج. ج عدد 28 المؤرخة بتاريخ 05 مارس 1986.

[2] **المرسوم التشريعي رقم 93-03** المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى بمقتضى المادة 80 من القانون رقم 11-04المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية بإستثناء المادة 27 منه.

[3] **القانون رقم 11-04** المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتضمن تحديد قواعد نشاط الترقية العقارية، ج. ر. ج. ج عدد 14 المؤرخة بتاريخ 06 مارس 2011.

طابع مهني وتجاري، تقام على أراضي حاصة أو مقتاة عارية أو مهيأة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد، ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع، أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون.[1]

- وبما أن المرسوم التشريعي رقم 86-07 قد ألغي وصدر بعده المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري والذي قام المشرع بتخصيص الفصل الأول منه للترقية العقارية، فقد عرفها في نص المادة 02 من هذا المرسوم التشريعي على أنه « **يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة**»[2]

أما بالنسبة للقانون رقم 11-04 فإنه أتى بتعريف الترقية العقارية في نص المادة 03 منه على أنها: "**مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية**"[3]

كما نصت المادة 14 على أنه:" **يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العلميات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي او تجاري**" [4]

[1] المادة 02 من القانون رقم 86-07، السابق ذكره.

[2] المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، السابق ذكره.

[3] المادة 03 من القانون رقم 11-04 السابق ذكره.

[4] المادة 14 من نفس القانون.

الفرع الثاني

مجال الترقية العمرانية

يجب قانون الترقية العقارية في إطار أهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى ما يلي:

– تمديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.

–تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها.

–تحديد قانون أساسي لمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي والمقتني.

–تأسيس امتيازات واعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية.

ويعاب على هذا القانون أنه لم يحدد في أهدافه الهدف الأساسي للترقية العقارية ونمو حل هذه الأزمة والسكن وهي الأزمة رقم واحد للمواطن الجزائري بسبب تحمل الدولة أعباء هذا الملف وعدم إيجاد حلول مناسبة له إلى غاية يومنا هذا.[1]

وحسب المادة 15 من القانون رقم 11–04 يشمل نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية: [2]

– إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات.

– اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء.

– تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.

وعليه يفهم من نشاط الترقية العقارية كل العمليات المتعلقة، والموجهة للاستعمال الخاص أو المهني الضرورية لتسيير هذه المجمعات.

–اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء.

–تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.

[1] المادة 04 من القانون رقم 11–04، السابق ذكره.

[2] المادة 15 من نفس القانون.

وعليه يفهم من نشاط الترقية العقارية كل العمليات المتعلقة، والموجهة للاستعمال الخاص أو المهني.

المطلب الثاني

تطور الترقية العمرانية في الجزائر

هناك مرحلتان أساسيتان تميزان تاريخ السياسات العقارية المعتمدة في الجزائر إلى حد اليوم يتمثل الأولى في السياستان الفقارية المعتمدة عبر الاحتياطات العقارية البلدية التي نص عليها القانون في سنة 1974، والثانية تتمثل في السياستان العقارية المعتمدة من خلال تطبيق القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري الذي وضع حد الاحتكار الممارس من قبل البلديات على التسيير العقاري من خلال مرحلتين أساسيتين، نتطرق لهما من خلال فرعين.

الفرع الأول

مرحلة ما قبل ظهور المرسوم التشريعي رقم 93-03

نتطرق في هذا الفرع الى مايلي:

أولا: فترة ما قبل صدور القانون رقم 86-07

طيلة الفترة الممتدة من استقلال الجزائر في سنة 1962 إلى غاية سنة 1986 لو يمكننا أن نتكلم بوجود الترقية العقارية في الجزائر فمجمل النصوص التي صدرت في هذه الفترة تعطي للدولة الحق في القيام بعمليات بناء والتسيير لتلبية السياسة التي اعتمدتها الجزائر في هذه الفترة من خلال أهم النصوص التي صدرت وبعدها.[1]

أما فيما يخص السياسة المعتمدة من خلال النصوص القانونية فلا يمكن أن تتعرف على السياسة التي اعتمدتها الجزائر في فترة ما قبل صدور رقـم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية الأمن خلال عرضها جاءت به المختلف النصوص القانونية التي كانت ترجع التوجهات السياسية الاقتصادية للجزائر وهو ما ستوضحه بإيجاز فيما يلي:

[1] أحمد لعمور، نبيل صقر، **القانون المدني نصا وتطبيقا**، دار الهدى، عين مليلة، 2007، ص143.

أ- **سنة 1974** : اعتمدت الجزائر سياسة الاحتياطات العقارية لصالح البلديات وذلك بصدور الأمر رقم 86-07 الذي يعطي للبلديات احتكار المعاملات العقارية من خلال:

- احتكار البلديات بيع أراضي البناء.
- السماح للبلديات بتأميم ملكيات كبيرة.
- التنازل من البلديات عن كل أراضي الصالحة للبناء التابعة للأملاك العمومية.
- السماح للبلديات بيع أراضي غير مهيئة دون أي التزام، بإنجاز أعمال التهيئة.

المتعلق بالاحتياطات العقارية تم تجهيد المحاصلات العقارية فبصدور الأمر رقم 74-26 للعقارات الحضرية غير المبنية، ويمكن تعريف سياسة الاحتياطات العقارية بأنها العمل الذي يمكن الجماعات العمومية من الحصول على أملاك عقارية توضع في الاحتياط للقيام بعمليات التهيئة المبرمجة على المدى المتوسط أو الطويل فالمبدأ في هذه السياسة يمكن في التدخل المبكر للجماعات العمومية في السوق العقارية لتفادي المضاربة في الأسعار التي تبدأ بالظهور مع ظهور عمليات التعمير.

أما بالنسبة لمجال السكن فقد كان حكر على المؤسسات العمومية المؤهلة والمتمثلة في دواوين الترقية والتسيير العقار **(OPGI)** ومؤسسات ترقية السكن العائلي التي كانت تمارس نشاطها تحت إشراف الجماعات المحلية مقاولات البناء العمومية، رغم الإشراف فهو جوهر نشاط الترقية العقارية.[1]

ب- **سنة 1976** : صدر الأمر رقم 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري الذي كان يهدف إلى اكتساب كل رب عائلة مسكنة الشفعي ملكية كاملة حيث أصبح يسمح لأشخاص طبيعيين إنشاء شركة مدنية تسمى تعاونية عقارية هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي لأعضائها وتخضع هذه التعاونية العقارية لمراقبة المجلس الشعبي البلدي الذي يتبعه مركزها.

[1] إسحاق ابراهيم منصور، **نظريات القانون وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية**، ط08، ديوان المطبوعات الجامعية، ص236.

وكخلاصة لما سبق فإن تولي الدولة مهمة الوصايا على كل الوظائف جعل قطاع السكن يتسم بتوجهات ثقيلة خلال هذه الفترة فتهميش المبادرة الخاصة في ذلك الوقت كقطاع السكن من فوائد كثيرة، وبالتالي يمكن اعتبار أن السبب الرئيسي في فشل السياسة التي اعتمدتها الجزائر في هذه الفترة هو الطابع العمومي الذي كان يتسم به النشاط في ميدان السكن.[1]

ثانيا: فترة ما بعد صدور القانون رقم 86-07

بتاريخ 04-03-1986 صدر القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية ليعبر صراحة عن بحث الترقية العقارية حين تنص المادة الأولى منه **على" محدد هذا القانون الإطار العام للترقية العقارية ويضبط القواعد الخاصة ببعض عملياتها** " فهذا القانون جاء أساسا لتشجيع السكن من النمط الجماعي وشبه جماعي في الوسط الحضري، إذ تنص المادة 05 منه "**يجب أن تشجع عمليات الترقية العقارية السكن من النمط الجماعي والشبه الجماعي لاسيما في الوسط الحضري**"

إذ فالقانون رقم 86-07 يعتبر قفزة نوعية في ميدان فتح مجال أمام المبادرات الخاصة، تماشيا مع سلسلة الإصلاحات الاقتصادية المعلن عنها في بداية النصف الثاني من النهائيات في الجزائر المتمثلة أساسا في ضرورة إعادة تحديد دور الدولة ووضع حد لهيمنتها على المساحة الوطنية، فإنهاء القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية يعرف طريق إقتصادي متميز بانخفاض الموارد المالية الإجمالية للجزائر وهو ما انعكس بدوره على ميزانية قطاع السكن.

الفرع الثاني

مرحلة ما بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03

بتاريخ 05 مارس 1993 صدر المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط الحضاري الذي ألغي صراحة تعد المادة منه أحكام القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية

[1] إسحاق ابراهيم منصور، المرجع السابق، ص236.

الحضارية ويتعلق الحضارية ويتعلق المرسوم التشريعي رقم 93-03 بالنشاط العقاري ككل وليس فقط بالترقية التي تعتبر صورة من صوره وهو ما جاء به المرسوم التشريعي رقم 93-03 حيث أن هذا الأخير جاء بالعديد هم الأحكام القانونية فصول في الباب الخاص بالإيجار من القانون المدني وفي الباب الخاص بالأعمال التجارية من القانون التجاري كما تم بموجبة تغيير الطبيعة القانونية للشركات الهدفية التي تقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية إلى شركات تجارية بقوة القانون وتم إنشاء حق لصالح كما تناول أحكام أخرى تتعلق بالأحكام الشاغرة التي بيعت في إطار القانون رقم 81-01 غير أن الترقية العقارية تعتبر الدور الأساسي الذي نظمه المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي يعتبر إطار قانونيا حديث، وأداة هامة نصها واعادة بعث النشاط العقاري في مجمله بما فيه نشاط الترقية العقارية، أخذ بعين الاعتبار المرحلة الاقتصادية الشاملة الناتجة عن الاصلاحات الاقتصادية المعتمدة خلال السنوات الأخيرة، فالمرسوم التشريعي رقم 93-03 صدر من أجل إحداث تطور وتقدم في مجال الترقية العقارية وبصفة خاصة لسد الطلب المتزايد، والسكن من خلال تفادي السلبيات التي تبحث وتطبيق رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية لذلك جاء بصيانة مخالفة له بأحكام مختلفة، حيث تظم نشاط الترقية العقارية بناء على السياسة الاقتصادية المنتهجة بالجزائر[1]، في الوقت الذي صدر فيه وبأحكام مختلفة مختلفة تعالج مختلف الجوانب التي أدت إلى فشل القانون رقم 86-07 وذلك من خلال:

فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام والخاص على السواء بعد أن كان في السابق من احتكار القطاع العام.

بالإضافة لفتح نشاط الترقية العقارية أمام الشركات التجارية أيضا وسع هذا المرسوم من نشاط الترقية العقارية ومجالاتها حيث لم يعد يقتصر على انجاز الجديد فقط، بل أصبح

[1] فريدة علواش، **الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، مجلة الاجتهاد القضائي**، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد 12، سبتمبر 2016، ص45.

يشمل على عمليات الانجاز والتجديد، كما يشمل البيع والإيجار على حد السواء، ولم يعد محل الترقية العقارية يقتصر على انجاز المحلات السكنية فقط بل أصبح يشمل المحلات المخصصة للنشاط الحرفي أو التجاري أو الصناعي.[1]

الفرع الثالث

الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04

جاء هذا القانون من أجل تنظيم الترقية العقارية بشكل مفصل وقد تناول سبعة فصول:

الفصل الأول: تضمن الأحكام العامة المتعلقة بالترقية العقارية وأهم التعاريف الخاصة بالنشاط العقاري وخصص لها المشرع 11 نصا من المادة رقم 3 إلى غاية المادة رقم 13 .

الفصل الثاني: جاء بعنوان مهنة المرقي العقاري وتناول كل من:

- نشاط الترقية العقارية في ثلاث نصوص من المادة رقم 14 إلى المادة رقم 16 .
- مهنة المرقي العقاري في سبعة نصوص من المادة 17 إلى المادة رقم 23.
- المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري تناولته المادة رقم 24.

الفصل الثالث: تناول بيع الأملاك العقارية والالتزام بالضمان في تسعة وعشرون نصا من المادة رقم 25 إلى المادة رقم 53 .

الفصل الرابع: تناول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية في ستة نصوص من المادة رقم 54 إلى المادة رقم 59.

الفصل الخامس: تناول تسيير المشاريع العقارية في ثلاث نصوص من المادة 60 إلى المادة رقم 63.

الفصل السادس: جاء بالعقوبات المقررة ضد المرقين في ستة عشر نصا من المادة رقم 63 إلى المادة رقم 78.

الفصل السابع: جاء بأحكام نهائية في ثلاث نصوص من المادة 79 إلى 81.

[1] فريدة علواش، المرجع السابق، ص45.

الملاحظة الأولى التي يمكن تسجيلها على قانون رقم 11-04 وهو عودته للاهتمام بالترقية العقارية بشكل أكثر تفصيلا عكس ما كان عليه المرسوم رقم 03-93 حيث كان يدرس هذا المرسوم التشريعي النشاط العقاري عامة بينما القانون الجديد جاء ليحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وبذلك تم تصحيح المصطلح والمضمون معا.

المبحث الثاني

آثار الترقية العمرانية

اننا ندرك التغيير الشامل الذي مس نشاط الترقية العقارية من خلال القواعد المحددة لنشاط الترقية العقارية التي جاء بها القانون رقم 11-04، والتي مست مفهوم الترقية العمرانية، والمرقي العقاري وجوانب الترقية العقارية.

حيث وبصدور القانون رقم 11-04 ترتبت آثار قانونية هامة، أبرزها إلغاء أحكام المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

وللتعرف على آثار الترقية العمرانية إرتأينا الى تقسيم هذا المبحث الى مطلبين كما يلي:

- **المطلب الأول**: آثار ممارسة نشاط الترقية العمرانية.
- **المطلب الثاني**: التزامات و حقوق المرقي العقاري.

المطلب الأول

آثار ممارسة نشاط الترقية العمرانية

تمخضت عن أحكام القانون رقم 11-04 آثار قانونية هامة، لا سيما إقرار الالتزامات العامة للمرقي العقاري، ومنحه امتيازات وتحفيزات تشجيعا له على الاستثمار في هذا المجال، وللتعرف على آثار ممارسة نشاط الترقية العمرانية كان لزاما التطرق الى مفهوم المرقي العقاري **(الفرع الأول)**، أنواع المرقي العقاري **(الفرع الثاني)** .

الفرع الأول

مفهوم المرقي العقاري

نظرا للأهمية البالغة لدور المرقي العقاري في عملية البناء، فقد تناول الفقهاء موضوع المرقي العقاري من حيث تعريفه، كما اختلف التنظيم القانوني للقائم بنشاط الترقية العقارية وتسميات القائم بها باختلاف القوانين المنظمة للترقية العقارية في التشريع الجزائري منذ إنشائها سنة 1986.

المرقي العقاري من الناحية اللغوية مصطلح مركب من كلمتين:

- **المرقي:** ويقصد بها الباعث، الرائد، متعهد البناء.[1]
- **العقاري:** نسبة إلى العقار وهو كل شيء ثابت لا يمكن نقله دون تلف مثل الأرض والمنزل.[2]

لقد عرفه" روجي سانت ألاري roger saint-alary" هو ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي (شركة الإنتاج) الذي يقوم بعملية بناء العقارات، كما تم تعريفه من طرف الأستاذين Philippe jetez et Philippe Malinvaud بأنه : الوكيل الاقتصادي الذي يقوم بإنجاز

[1] سلسلة معاجم **متقن الطلاب**، دار الكتب الجامعية، ط الأولى، 2005، ص524.

[2] عصام نور الدين، **معجم نور الدين الوسيط**، دار الكتب العلمية بيروت، سنة 2004، ص364.

بناء أو عدة بناءات كي يكسب ملكيته واحدا أو أكثر من الأشخاص الذين يطلق عليهم متلقي الملكية، أما في القفه العربي فقد عرفه الأستاذ حسين عبد الرزاق بقوله:" الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية المعمارية التي يعهد بها ايه العميل بمقتضى عقد التمويل العقاري وذلك عن طريق القيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة بإسم رب العمل، حتى تسليم العقار تاما خاليا من العيوب.[1]

الفرع الثاني

أنواع المرقي العقاري

لقد حددت المادة 14 من القانون 11-04، مختلف صور المرقي العقاري حين ذكرت بأن:" ...يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة..."[2]

من خلال نص المادة يكون المرقي العقاري على نوعين:

أولا: المرقي العقاري العام: هو كل شخص عمومي تابع للدولة ويعمل لحسابها، أي خاضع للقانون العام، ويتمثل المرقون العقاريون العموميون في الوكالات العقارية المحلية للتسيير والتنظيم الحضريين، دواوين الترقية والتسيير العقاري، مؤسسة ترقية السكن العائلي (الديوان الوطني للترقية العقارية حاليا)، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط[3]، كما يمارس المرقون العموميون نشاطهم ضمن قواعد القانون العام وبتمويل من الدولة.[4]

---

[1] حسين ياسين عبد الرزاق، **المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء،شروطها، نطاق تطبيقها، والضمانات المستحدثة بينهما**، دراسة مقارنة في القانون المدني، دار المعارف، أسيوط، 1987، ص542.

[2] الفقرة 03 من المادة 14 من القانون رقم 11-04 السابق ذكره.

[3] عائشة طيب، **عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04 مجلة دراسات قانونية**، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، عدد 13، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، نوفمبر 2011، ص71.

[4] نوي عقيلة، **التنظيم القانوني لمسؤولية ال مرقي العقاري في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق بودواو، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2017-2018، ص47.

ثانيا: المرقي العقاري الخاص: لقد فتح المشرع مجال التقية العقارية الخاصة سنة 1986، ليسمح للخواص في المساهمة في نشاط الترقية العقارية، فظهر المرقي العقاري الخاص.

حيث تعددت تعاريفه بتغير القوانين المنظمة للترقية العقارية كما يلي:

- في البداية سماه المشرع في ظل القانون 86-07" المكتتب" في نص المادة 08 منه، التي جاء فيها: يفتح الاكتتاب، قصد انجاز عمليات الترقية العقارية، لأي شخص طبيعي أو معنوي، ذو جنسية جزائرية، قادر على التفاوض والتعاقد بإلتزام، وإبرام الاتفاقية"[1]
- وبعد صور المرسوم التشريعي 93-03 أطلق على المرقي العقاري اسم" المتعامل في الترقية العقارية" واكسبه صفة التاجر، فقد جاء تعريفه في نص المادة 03 منه، إذ تنص:" **يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الشاطات المذكورة في المادة 02 السابقة، متعاملا في الترقية العقارية، ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا**" [2]

وبينت المادة 02 أن النشاط العقاري يشمل على مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

وبصدور القانون رقم 11-04 وضع المشرع تعريفا خاصا للمرقي العقاري في المادة 14/3 بقولها:" يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها"[3]

[1] المادة 08 من القانون رقم 86-07 السابق ذكره.

[2] المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، السابق ذكره.

[3] المادة 14 الفقرة 03 من القانون رقم 11-04.السابق ذكره.

المطلب الثاني

التزامات و حقوق المرقي العقاري

ان طبيعة الترقية العقارية تفرض التزامات مهنية وضوابط عامة يجب على المرقي التقيد بها، حيث ما فتئت تؤكد عن هذه الالتزامات قوانين الترقية العمرانية وكافة قواني البناء والتهيئة والتعمير، وقد نص عليها المشرع من خلال القانون رقم 11-04، والمراسيم التنفيذية والنصوص التنظيمية المتتالية، وذلك من أجل تنظيم هذا النشاط والحفاظ على الجانب التقني والجمالي وضبط كافة الجوانب والعلاقات المرتبطة بها، هذا من جهة، ومن جهة أخرى ونظرا لأهمية مشاريع الترقية العقارية ودورها الفعال في حل أزمة السكن، فقد خصها المشرع أيضا ببعض الإمتيازات التي من شأنها تشجيع المرقي العقاري على ممارسة نشاط الترقية العقارية، وهي الإلتزامات والإمتيازات التي سنسلط عليها الضوء من خلال هذا المطلب.

الفرع الأول

التزامات المرقي العقاري

أثناء قيام المرقي العقاري بإنجاز مشاريع الترقية العقارية تنشأ مجموعة من الالتزامات العامة، وهي الالتزامات والمسؤوليات التي يجب على كل مرقي عقاري تنفيذها، التي خصص لها المشرع الفرع الثاني من الفصل الأول من القانون رقم 11-04، إذ تخضع هذه المشاريع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، وتتطلب الانسجام مع الطابع العمراني والجمالي للمجموعة العقارية الأصلية، وغيرها من الالتزامات.[1]

أولا: التقيد بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء

إن تقييد المرقي العقاري بقواعد التهيئة والتعمير من الإلتزامات التي تعبر عن القواعد العامة التي لا يجوز مخالفتها، حيث أدرجها المشرع في الفصل الأول من القانون رقم

[1] القانون رقم 11-04، السابق ذكره.

11-04 تحت عنوان" المبادئ العامة"، وقد أكد هذا القانون على ضرورة احترام المرقي العقاري لقوانين التهيئة والتعمير في المادة 05 والتي جاء فيها ما يلي" **يخضع شاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء الى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون، لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري تناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانونا**"[1]

ويتجسد خضوع مشاريع الإنجاز للترقية العقارية الجديدة لقواعد التهيئة والتعمير، في التزام المرقي العقاري بتقديم طلب الى الجهة الإدارية المختصة بالتعمير للحصول على شهادة التعمير، وقد ورد في المادة 51 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بنصها" على" **يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية**"

أ- **تعريف شهادة التعمير**

شهادة التعمير هي الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني، تبين فيها حقوق البناء والإرتفاقات التي تقع على العقار ، كما تحدد الشروط العمرانية والمعمارية لأي قطعة صالحة للبناء.[2]

كما يمكن لأي شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل علة " بطاقة معلومات" لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أ تحل محل شهادة التعمير.[3]

---

[1] المادة 05 من القانون رقم 11-04 السابق ذكره.

[2] عربي باي يزيد، **استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري**، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2014-2015، ص221.

[3] عزاوي عبد الرحمان، **الرخص الإدارية في التشريع الجزئري**، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006، ص608.

ب- إجراءات الحصول على شهادة التعمير

حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإنه يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات التالية:[1]

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض.
- تصميما حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- يتضمن طلب بطاقة المعلومات" نفس البيانات ماعدا هوية الماك.

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين 02 بمقر المجلس العبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.

يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها.

يمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الحاجة، بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.[2]

ان وزارة السكن والعمران وتخفيفا منها لإجراءات منح شهادة التعمير أصدرت تعليمة التي نصت على:

[1] المادة 03 من **15-19** المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج ج ، عدد 07، المؤرخة في 12 فبراير 2015، المعدل والمتمم بموجب **المرسوم التنفيذي رقـــــم 20-342** المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج ر ج ج، عدد 71، المؤرخة في 02 ديسمبر 2020.

[2] المادة 05 من **المرسوم التنفيذي رقم 15-19** المحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق ذكره.

يشمل مضمون شهادة التعمير وجهة الموقع وحق1وق البناء الخاصة به:

- **ملف الطلب:** يتكون الملف من طلب كتابي موقع من صاحب الطلب ومرفق بأي نوع من أنواع المخططات التي تسمح بتحديد موقع القطعة المعنية.
- **الإيداع:** يودع الملف على نسختين لدى مصالح التعمير على مستوى البلدية المعنية.
- **الإعداد وأجل التسليم:** تتم دراسته من قبل مصالح التعمير على مستوى البلدية المعنية، بالاستناد الى الأحكام التي تنص عليها أداة التعمير السارية المفعول في أجل 07 أيام، واذا لم تتوفر على الوسائل البشرية والوثائق الملائمة يحول الطلب الى مصالح التعمير والبناء على مستوى القسم الفرعي للدائرة من أجل دراسته في أجل 15 يوم.
- **الطعن:** وفي هذه الحلة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بـ 15 يوما.[1]

ثانيا: الحصول على ترخيص اداري مسبق

طبقا للمبادئ العامة للبناء ومراعاة لأحكام المادة 06 من القانون رقم 11-04، فقد أخضع المشرع نشاطات المرقي العقاري الى مجموعة من الرخص الإدارية كشرط أساسي لعملية البناء أو الموافقة على إنجازه بعد الإنتهاء وتتمثل هذه الرخص في شهادة التعمير التي تطرقنا لها، ورخصة البناء، رخصة التجزئة، وشهادة المطابقة.

أ- رخصة البناء

تعد رخصة البناء الضمانة الاساسية التي اعتمدها المشرع الجزائري لاحترام قواعد قانون العمران، وهي الآلية القانونية التي تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي لتحويل الافكار والبيانات المجسدة في المخططات إلى شيء ملموس

[1] **تعليمة رقم 085**/أ و خ / و س ع 2013 الصادرة عن وزير السكن والعمران الموجهة الى السادة الولاة، في 17 جانفي 2013.

في ظل احترام مقتضيات النظام العام العمراني من خلال تحقيق المصلحة الخاصة من أعمال البناء في أطر حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار.[1]

نتعرف في هذه الجزئية على الإطار المفاهيمي لرخصة البناء، اضافة الى الإطار الإجرائي لها.

01-الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

تعد رخصة البناء إجراء ضروري مسبق وشرطا أساسيا قبل الشروع في أعمال البناء، إذ يهدف هذا الإجراء إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها ومتطلبات المصلحة العامة المنظمة في قانون التهيئة والتعمير.[2]

- **تعريف رخصة البناء**

نتناول التعريف الفقهي والقانوني لرخصة البناء:

- **التعريف الفقهي لرخصة البناء**

وردت العديد من التعريفات الفقهية لرخصة البناء نذكر منها:

- تعد رخصة البناء قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى يصدر بشأنه"[3]
- عرفها الدكتور محمد صغير بعلي بأنها:" القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع لقانون العمران"[4]

---

[1] عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص132.

[2] عبد الرحمن عزاوي ، **الرخص الإدارية في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقشت بتاريخ02 جوان 2007، ص569.

[3] عايدة ديرم، **الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري**، ط01، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، 2011، ص62.

[4] عمار بوضياف، **المرجع في المنازعات الإدارية(دراسة مدعمة بالاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع)**، ط01، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص410.

- هي التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة إدارية أن أعمال البناء تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران.[1]
- القرار الإداري الفردي الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص في البناء بعد التأكد
- من توافر الشروط التي يتطلبها قانون العمران في المكان المراد البناء فيه.[2]
- هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران.[3]

- **<u>التعريف القانوني لرخصة البناء</u>**

بعد اطلاعنا على مختلف النصوص القانونية المنظمة لرخصة البناء ، سواء في القانون 90-29 أو المرسوم التنفيذي 15-19 لا نجد أي تعريف لرخصة البناء.

غير أن نص المادة 52 فقرة 01 من القانون رقم 90-29 نصت على ما يلي:" **تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج**"[4]

---

[1] الزين عزري، **النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري**، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جوان 2005، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، ص03.

[2] عبد العظيم سلطاني، **رخصة البناء كآلية للتخطيط العمراني الحديث في الجزائر" دراسة على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير المعدل والمتمم**"، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، المجلد 10، العدد 03، جويلية 2021،جامعة باتنة 01، ص868.

[3] عيسى مهزول ، **صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران**، د.ط ، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص ص 111-112.

[4] أنظر المادة 52 من القانون 90-29 السابق ذكره.

كما تنص المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه:" **يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الوجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء**"[1]

- **خصائص رخصة البناء**

تتميز رخصة البناء بمميزات وخصائص تتميز عن بقية الرخص والشهادات الإدارية العمرانية الأخرى وهي:

- ✓ رخصة البناء قرار إداري مسبق تسلم قبل البدء في تشييد البناء وبدونها لا يمكن البناء واعتبر البناء غير شرعي[2].
- ✓ تمنح بموجب قرار قبل الشروع في عملية البناء فإقامة بناء دون رخصة عمل غير مشروع يمكن للإدارة من مطالبة صاحبه بإزالته.[3]

02- الإطار الإجرائي لرخصة البنـــاء

تعتبر الإجراءات القانونية لطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي يجب مراعاتها لأن إتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة، التي تقوم بفحص الطلب والتحقيق فيه، والتي تقوم فيما بعد إصدار قرار بشأن الطلب.

---

[1] أنظر المادة 41 من المرسوم 15-19 المحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم بموجب **المرسوم التنفيذي رقـــــم 20-342** السابق ذكره.

[2] عبد الغني عبان، **النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19**، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثاني، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، ص220.

[3] مريم عزيزي ، **النظام القانوني في مجال البناء**، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة يوسف بن خدة ، الجزائر، كلية الحقوق، 2015-2016، ص45.

أ- **طلب الحصول على رخصة البناء**

ليس مطلب رخصة البناء طلبا عاديا كغيره من الطلبات، فإن كان الطلب منهجيا بشكل الواقعة المادية والسبب الحقيقي في وجود القرار الإداري الصادرة به رخصة البناء كعمل قانوني، وهذا انطلاقا من مركز كل من الإدارة والتعامل معها.[1]

تستوجب المادة 34 من المرسوم 91-176[2] على أن يقدم طلب رخصة البناء من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه، وكذا الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الارض أو البناية وهذا حسب التحديد في النطاق الشخصي لرخصة البناء لذلك يجب تحديد صفة طالب رخصة البناء، والذي ألزمته الفقرة الثانية من المادة 34 من المرسوم 91-176 بمجموعة من الوثائق التي ترفق مع طلبه للحصول على رخصة البناء[3].

✓**صفة طالب رخصة البناء:**

لا يستوجب الحصول على رخصة البناء من مالك العقار فقط وإنما حددت المادة 34 من المرسوم 91-176 الاشخاص الملزمين بالحصول على رخصة البناء وقد تم تحديدهم في النطاق الشخصي لرخصة البناء[4]، وهم المالك[5]، وكيل المالك[6]،

---

[1] عبد الرحمان عزاوي، **الرخص الإدارية في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006، ص 577.

[2] أنظر المادة 34 من **المرسوم التنفيذي رقم 91-176** المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج ر ج ج، عدد 26، مؤرخة في 01 يونيو 1991.

[3] العربي باي يزيد، مرجع سابق، ص150.

[4] أنظر المادة 34 من المرسوم 91-176 السابق ذكره.

[5] الزين عزري، مرجع سابق، ص14.

[6] طبقا لأحكام **القانون رقم 07-05** المؤرخ في 13 مايو 2007، ج ر ج ج ، عدد 31 المؤرخة في 13 مايو 2007، المعدل والمتمم **للأمر رقم 75-58** المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج ، عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

المستأجر المرخص له قانونا[1]، والهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية[2].

✓ **الملف المرفق بطلب البناء:**

يتشكل ملف طلب رخصة البناء من مجموعة من الوثائق الإدارية المتطلبة التي تثبت صفة طالب الرخصة، ووثائق إدارية متعلقة برخصة التجزئة، ووثائق متعلقة بالهندسة المعمارية[3]، ووثائق تقنية تبين احترام قواعد العمران.

ب – الجهة المختصة بإصدار رخصة البناء

عند استكمال طالب رخصة البناء الملف ببياناته ووثائقه التقنية فإنه يقدمه في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و يسجل تاريخ ايداع الطلب بوصل يسلم للمعني بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف حسب نص المادة 37 من المرسوم التنفيذي 91-176.[4]

وحدد القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 91-176 الجهات المختصة بإصدار رخصة البناء والمتمثلة في:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.[5]
- الوالي.[6]

---

[1] رمزي حوحو، **رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري**، مجلة المفكر، العدد الرابع ،جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، د.س.ن، ص220.

[2] الزين عزري، مرجع سابق، ص14

[3] أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق ذكره.

[4] العربي باي يزيد، مرجع سابق، ص164.

[5] أنظر المادة 65 من **القانون 90-29**، وكذا المادة 95 من **القانون رقم 11-10** المؤرخ في 22 يونيو2011، المتعلق بالبلدية، ج ر ج ج ، عدد 37، المؤرخة في 03 يوليو 2011، المعدل والمتمم **بالأمر 21-13** المؤرخ في 31 أوت 2021، ج ر ج ج، عدد 91، المؤرخة في 05 ديسمبر 2021.

[6] أنظر المادة 66 من القانون 90-29، السابق ذكره.

- الوزير المكلف بالتعمير.[1]

ب – رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة قرارا من قرارات العمران الفردية، فهي وسيلة قانونية إدارية لممارسة الرقابة القبلية التي تسبق عملية البناء، كما أنها وسيلة وقائية تمارس الإدارة من خلالها سلطات الضبط الإداري بهدف الحفاظ على الصحة العامة وحماية النظام البيئي العام.

نتعرف في هذه الجزئية على الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة، اضافة الى الإطار الإجرائي لها.

01-الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة

تتعدى أشغال التهيئة والتعمير إلى تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين أو أكثر للبناء عليها، وحدد المشرع الجزائري ذلك من خلال استخراج رخصة التجزئة والتي نصت عليها المواد 57 وما يليها من قانون 90-29، وكذا المواد من 07 الى 25 من المرسوم التنفيذي 91-176.[2]

- **تعريف رخصة التجزئة**

سنتناول تعريف رخصة التجزئة من الناحية الفقهية والقانونية:

[1] أنظر المادة 67 من القانون 90-29، السابق الذكر.

[2] أنظر **المرسوم التنفيذي رقم 91-176** المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج ر ج ج، عدد 26، مؤرخة في 01 يونيو 1991.

- **التعريف الفقهي لرخصة التجزئة** : وردت في ذلك العديد من التعريفات نذكر منها:

- هي عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعه.[1]
- هي الرخصة التي تطلب عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض العارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية.[2]
- هي بمثابة وثيقة تفصح عن الرخصة الممنوحة من قبل السلطة الإدارية المختصة لإجراء القسمة و تخضع للإشهار العقاري.[3]

- **التعريف القانوني لرخصة التجزئة**

عند تصفح النصوص القانونية المنظمة للعمران في الجزائر، نجدها تخلو من تعريف دقيق ومحدد لرخصة التجزئة حيث نصت المادة 57 من القانون 90-29 على ما يلي:" تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين اثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"[4]

ورد في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ما يلي:" **تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها الى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية**"[5]

---

[1] سماعين شامة، **النظام القانوني للتوجيه العقاري**، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2004، ص221.

[2] عمر حمدي باشا ، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، ط 07، دار هومة، الجزائر، ص102.

[3] لعشاش محمد، **الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر**، مذكرة درجة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص462.

[4] مسعودة دبراسو، **النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15**، مجلة الفكر، العدد السابع عشر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جوان 2018، ص154.

[5] أنظر المادة 07 من **المرسوم التنفيذي رقم 15-19** المحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق ذكره.

- **خصائص رخصة التجزئة**

من خلال التعاريف الفقهية السابقة لرخصة التجزئة نستنتج خصائصها والتي تتمثل فيما يلي:

- رخصة التجزئة هي قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة قانونا.
- رخصة التجزئة تعتبر من القرارات الفردية القبلية في مجال العمران حيث تصدر قبل عملية البناء .[1]
- رخصة التجزئة من المواضيع المتعلقة بالنظام العام يمكن للقاضي أن يثيرها من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة من مراحل التقاضي، كما لا يجوز على الأطراف أو الغير مخالفة أحكامها.[2]

01- الإطار الإجرائي لرخصة التجزئة

نظرا لخطورة عملية تجزئة الملكية العقارية من أجل عملية البناء لأنها تؤدي إلى انهاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة ، حدد المشرع الجزائري لتنظيم عملية البناء وتنفيذ استراتيجية العمران في الجزائر عدة إجراءات لمنح هاته الرخصة بدء بتقديم الطلب ودراسة الموضوع وبعدها البت في الطلب، وأوكل المشرع منح الرخصة للجهات الادارية المختصة وأحاطها بالعديد من الاجراءات لضمان تسليمها وفقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير.[3]

[1] مسعودة دبراسو، مرجع سابق، ص155.

[2] جمال دوبي بونوة، **الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري**، مجلة التعمير والبناء، المجلد 02، العدد 04، ديسمبر 2018، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، ص ص 62-63.

[3] محمد بلفضل، **أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري**، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد الثامن، العدد 14، سنة 2020، جامعة تيارت، ص51.

- **طلب الحصول على رخصة التجزئة**

كل شخص يريد تجزئة أرضة و تتوفر لديه الصفة يجب أن يتقدم بطلب و يجب عليه أن يرفق الطلب بملف يحتوي كل الوثائق المطلوبة وذلك كما يلي:

- **صفة طالب الرخصة:** على خلاف الصفة التي منحها المشرع لطالب رخصة البناء فإنه اقتصر بشأن طالب رخصة التجزئة على كل من المالك أو موكله فقط دون المستأجر لديه أو الهيئة المستفيدة من قطعة الأرض.[1]
- **الملف المرفق بطلب الرخصة** :يجب أن يرفق الطلب المتعلق برخصة التجزئة بملف يحتوي على مستندات ووثائق، ويتكون الملف من شقين، الشق الأول يتكون من الوثائق القانونية والشق الثاني يتكون من الوثائق التقنية.[2]

- **الجهة المختصة بإصدار رخصة التجزئة**

بعد ايداع ملف طلب رخصة التجزئة لدى رئيس المجلس الشعب البلدي المختص يقوم هذا الأخير بإرساله إلى الجهة الإدارية المختصة في التحقيق في طلب الرخصة لدراسته والتحقيق فيه، لتقوم بعد ذلك بإرسال ملف الطلب إلى الهيئات المحددة قانونا لاستشارتها و إبداء رأيها حول هذا الطلب.[3]

وقد حدد المشرع الجزائري الجهات الإدارية المختصة في إصدار رخصة التجزئة في ثلاث جهات[4]:

---

[1] الزين عزري ، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، فيها(دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة)**،ط01 ، دار الفجر، الجزائر، 2005، ص46.

- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره

[2] أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي نفسه

[3] نور الهدى موهوبي، مرجع سابق، ص513.

[4] جمال دوبي بونوة، مرجع سابق، ص64.

* رئيس المجلس الشعبي البلدي[1].

* الوالي[2].

* الوزير المكلف بالعمران.[3]

يتضمن قرار رخصة التجزئة التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب، ويضبط إجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، كما يحدد أجل انجاز أشغال التهيئة المقررة.[4]

ج- **شهادة المطابقة**

نتعرف في هذه الجزئية على الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة، اضافة الى الإطار الإجرائي لها.

- **الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة:**

- **التعريف الفقهي لشهادة المطابقة:** وردت العديد من التعريفات الفقهية نذكر منها:

❖ هي قرار إداري يتضمن إقرارا من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء، أي أن البناء تم فعلا حسب المواصفات والأحكام القانونية المتضمنة في رخصة البناء، وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له.[5]

❖ قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير، والذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما كانت

---

[1] أنظر المادة 65 من القانون 90-29 السابق ذكره.

[2] أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره، وكذا المادة 66 من القانون 90-29.

[3] أنظر المادة 67 من القانون 90-29 السابق ذكره.

[4] كلثوم حجوج، **رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الإستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها**، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، جامعة البليدة02، د س ن ، ص306.

[5] عبد الرحمان عزاوي، **حالة شهادة المطابقة**، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع، سنة2008، ص158.

طبيعتها، فشهادة المطابقة تعتبر رقابة لعملية البناء بالمقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة البناء.[1]

- **التعريف القانوني لشهادة المطابقة**

لم يخص المشرع الجزائري شهادة المطابقة بتعريف، انما نصت المادة 75 من القانون 90-29 على أنه:" **يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي أو من قبل الوالي.**"

- **خصائص شهادة المطابقة**

تتميز شهادة المطابقة بكونها وسيلة للرقابة البعدية للتعمير بعدة خصائص منها:

- وثيقة إدارية، وذلك حسب الجهة الإدارية المصدرة لها والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في نطاق اختصاصه.
- من رخص الضبط التي تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقا لأحكام رخصة البناء.
- ذات طابع وقائي في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع كوارث.[2]

02-الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة

بعد الإنتهاء من الأشغال يجب على المستفيد من رخصة البناء طبقا لنص المادة 60 من المرسوم التنفيذي 15-19 أن يودع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس البلدي في أجل أقصاه ثلاثة(03) أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناية.[3]

---

[1] صافية إقلولي أولد رابح ، **قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)**، ط02، دار هومة، الجزائر، 2014، ص185.

[2] صافية إقلولي أولد رابح، المرجع نفسه، ص191.

[3] المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

ثالثا: التزام المرقي العقاري بإحترام أخلاقيات المهنة

يتوجب على كل المرقين العقاريين أثناء مبادرتهم بمشاريع الترقية العقارية، الوفاء بالتزاماتهم والاحترام الصارم لأخلاقيات المهنة تجاه الدولة بإحترام التعليمات والتوصيات، وتجاه المهنة بالإتقان وعدم الإهمال والإثراء الدائم لأخلاقيات مهنته، ومع زبائنه بالوفاء لهم واحترام الشروط طبقا لما نصت عليه المادة 47 من القانون رقم 11-04، وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 12-85.[1]

رابعا: الالتزام بالإعلام

يتعين على المرقي العقاري التبليغ والإعلام لكل الراغبين في اقتناء سكن، وذلك بإلزامه بالإشهار عن مشروعه في الأماكن المخصصة للإشهار، وهذا من أجل منع المضاربة والإحتيال وتكافؤ الفرص بين الجميع بغية إضفاء الشفافية على عمليه الترقية العقارية.[2]

خامسا: الإلتزام بالإنتساب الى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

لضمان حقوق المستفيدين من جميع الأخطاء والمخاطر التي قد تحدث وتجنب ما قد يحدث من تحايل، فأصبح إجباريا انتساب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.[3]

الفرع الثاني

امتيازات المرقي العقاري

في إطار تشجيع الدولة لنشاط الترقية العقارية والمرقي العقاري من خلال القانـــــــون 11-04، خصت المرقي العقاري عن بقية المقاولين العاديين بعد امتيازات، سواء منها تلك

[1] **المرسوم 12-85** المؤرخ في 20 فيفري 2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج. ر. ج. ج عدد 11 المؤرخة في 26 فيفري 2012.

[2] المادة 41 من القانون رقم 11-04 السابق ذكره.

[3] المادة 55 من نفس القانون .

المتعلقة المتعلقة باقتناء قطع أرضية تابعة للأملاك الدولة الخاصة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية أو بتخفيضات جبائية.[1]

أولا: الحق في اقتناء قطع أرضية تابعة لأملاك الدولة الخاصة

يستفيد شاط الترقية العقارية من قطع أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية.[2]

ثانيا: الحق في الاستفادة من القروض لتمويل إنجاز مشروع الترقية العقارية

تمثل القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية تلك القروض الممنوحة سواء للأفراد أو للمتعاملين في الترقية العقارية.[3]

ثالثا: دعم الدولة للمستفيد" المقتني"

إن تدخل الدولة في تمويل الترقية العقارية يتخذ أساليب متعددة، ومن بينها المساعدات المالية للأسر، وهي مساعدات مالية تمنحها الدولة للمستفيدين مباشرة وإما عن طريق هيئة إقراض مالية، ومن بيها تقديم إعانة شخصية إعانة شخصية لفائدة المستفيدين من مسكن جديد من طرف مرقي عقاري.[4]

---

[1] المادة 04 الفقرة 02 من القانون رقم 11-04 السابق الذكر.

[2] المادة 15 من القانون رقم 11-04 السابق ذكره.

[3] بوستة ايمان، **النظام القانوني للترقية العقارية** " **دراسة تحليلية**"، دار الهدى، عين مليلة، طبعة 2011، الجزائر، ص215.

[4] أنظر المادة 02 من **القرار الوزاري المشترك** المؤرخ في 13 سبتمبر 2008، يحدد كيفيات تطبيق **المرسوم التنفيذي 94-308**، المؤرخ في 04 نوفمبر 1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

رابعا: الإعفاءات الضريبية

يستفيد المرقي العقاري من اعفاءات متنوعة، أقرها المشرع بغرض تحفيز البنوك في تمويل عمليات إنجاز السكن.[1]

[1] محفوظ برحماني، **الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة**، دار الجامعة الجديدة، الأزاريطة، مصر، 2009، ص171.

الفصل الثاني: الترقية العمرانية أداة لجذب الإستثمار السياحي في الجزائر

- **المبحث الأول:** الإطار القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر
- **المبحث الثاني:** التنظيم القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر

يعتبر موضوع السياحة من أهم المواضيع التي شغلت ولا تزال تشغل المجتمع بمستوياته المختلفة سواء الاقتصادي، الاداري، الاجتماعي، وعلى مستوى جميع القطاعات، ويعتبر القطاع السياحي قطاع أساسيا في بعض الدول وبديلا أو ناشئا في دول أخرى، فصناعة السياحة عرفت تطورا كبيرا على الصعيد الدولي سواء من ناحية السياح أو من خلال المداخيل الناتجة عنها.

وباعتبار الجزائر من البلدان العربية التي تتوفر على مجموعة من المقومات الطبيعية والجغرافية، التاريخية، الأثرية وكذلك مؤسسات ايواء، ومن هذا المنطلق حرصت الجزائر على أن تتجه في الوقت الحالي وبكل عزم وثبات نحو التنمية قطاع بوضع معايير واستراتيجية تمثلت في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية.

تعتبر الترقية العمرانية أداة لجذب الاستثمار السياحي في الجزائر، وللتفصيل أكثر ارتأينا الى تقسيم هذا الفصل الى مبحثين كما يلي:

- **المبحث الأول: الاطار القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر .**
- **المبحث الثاني: التنظيم القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر .**

المبحث الأول

الاطار القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر

يعد الاستثمار احد أهم المتغيرات الاقتصادية المؤثرة في اقتصاديات الدول، لما له من دور فعال في تلبية احتياجات المجتمع وتوفير فرص العمل الى جانب تحقيق العائد وتعظيم المنفعة الكامنة في الموارد المتاحة حيث يعتبر الاستثمار من القضايا الجوهرية التي يسعى المسؤولون عن المؤسسات الاقتصادية الى الاهتمام بها ودراستها، لكن تعدد البدائل الاستثمارية يجعل من قرار الاستثمار في مجال دون الآخر أمرا بتطلب الدراسة والبحث من أجل تحديد المجال الأنسب والأفضل، ولعل الاستثمار في القطاع السياحي أحد هذه المجالات والبدائل كما له من دور فعال في تطور الاقتصاد العام في أي دولة بإعتبار قطاع انتاجي وتنموي له سماته وخصائصه.

وللتعرف على الاطار القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر ارتأينا الى تقسيم هذا المبحث الى مطلبين كما يلي:

- **المطلب الأول**: مفهوم الاستثمار السياحي.
- **المطلب الثاني**: الأطر القانونية المنظمة للاستثمار السياحي.

المطلب الأول

مفهوم الاستثمار السياحي

يعد الاستثمار السياحي حجر الزاوية في التنمية الاقتصادية والاجتماعية باعتباره الدافع الأساسي للنمو من خلال زيادة الناتج الداخلي وتوفير مواد أولية اضافية مكملة للادخار الوطني وللموارد القابلة للاستثمار داخل كل بلد.

وللتفصيل أكثر نتطرق من خلال هذا المطلب الى تعريف الاستثمار السياحي **(الفرع الأول)**، وخصائص الاستثمار السياحي **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول

تعريف الاستثمار السياحي

عرفت المنظمة العالمية للسياحة الاستثمار السياحي بأنه:

التنمية الاستثمارية للسياحة والتي تلبي احتياجات السياح والمواقع المضيفة الى جانب حماية وتوفير الفرص المستقبل، إنها المرشدة في مجال إدارة الموارد بطريقة يتحقق معها التكامل الثقافي والعوامل البيئية والتنوع الحيوي ودعم نظم الحياة.[1]

كما يعرف على أنه:

[1] رعد مجيد العاني، **الاستثمار والتسويق السياحي**، دار كنوز المعرفة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2008، ص19.

- استغلال الموارد الطبيعية من مواقع مميزة ومناخ وإمكانيات مختلفة وخدمات مميزة لكل زائر أو سائح، وجعل هذه المواقع نقاط جذب وتأمين كافة المستلزمات لذلك بما فيها الترويج والإعلام لتأمين استدامة هذه المواقع واستقرار الحفاظ على أهميتها وتطويرها باستمرار.[1]
- المجال الذي يسمح بخلق ثروة جديدة وتجديد الثروات القائمة، وهو أحد المراحل الرئيسية في الدورة الاقتصادية، ولقد أوضح أحد الاقتصاديين أن" التحول الحاسم في حياة المجتمعات لا يبدأ مع احترامها للثروة، ولكن عندما تضع هذه المجتمعات في المقام الأول الاستثمار المنتج، ومن ثم ما يترتب على ذلك من ثروة"[2]
- التضحية بمنفعة حالية يمكن تحقيقها من خلال إشباع استهلاكي حالي، والحصول على منفعة مستقبلية من استهلاك مستقبلي أكبر.[3]
- توظيف الأموال من أجل رأس المال المادي ورأس المال البشري من أجل تطوير قطاع السياحة كبناء الفنادق والمنتجعات السياحية وتحسين الخدمات السياحية وتدريب مستوى العمال التابعين لقطاع السياحة وبصفة عامة هو ذلك النشاط الذي ينتج عنه قيمة مضاعفة في مجال السياحة.[4]

---

[1] مازن السمان، **الاستثمار السياحي وأثره على البيئة العمرانية في المدن التاريخية**، رسالة دكتوراه، جامعة أم حلب، كلية الهندسة المعمارية، قسم التخطيط العمراني والبيئة، الجمهورية العربية السورية، 2009، ص12.

[2] صليحة عشي، **الأداء والأثر الاقتصادي والاجتماعي للسياحة في الجزائر وتونس والمغرب**، أطروحة دوكتوراه غير منورة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010-2011، ص62.

[3] موفق عدنان، عبد الجبار الحميري، **أساسيات التمويل والاستثمار في صناعة السياحة**، الطبعة الأولى، الوراق للنشر والتوزيع، عمان، 2008، ص19.

[4] وعيل ميلود، سبتي ذهبية، **فرص ومعوقات الاستثمار السياحي في الجزائر، ورقة بحثية ضمن فعاليات الملتقى الوطني الرابع حول القطاع الخاص ودوره في تمية السياحة**، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، يومي 27 و28 سبتمبر 2015، ص08.

- وعرف المشرع الاستثمار السياحي ضمن القانون 01-03 بأنه:
  - اقتناء أصول تندرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات أو تأهيل أو إعادة الهيكلة.
  - المساهمة في رأس المال في شكل مساهمات النقدية أو عينية.
  - استعادة النشاطات في إطار خوصصة جزئية أو كلية.[1]

الفرع الثاني

خصائص الاستثمار السياحي

يتميز الاستثمار السياحي بمجموعة من الخصائص نوردها في النقاط التالية:

- يعتمد الاستثمار السياحي على الموارد البشرية "اليد العاملة" والتي تتنوع بين اليد العاملة والمتخصصة في الخدمات الصحية، وبالتالي هنا فالاستثمار السياحي يعد أكبر موفر الفرص الوظيفية.
- ارتفاع نسبة المكون الأجنبي في الاستثمار السياحي، لأن أغلب احتياجات الاستثمار السياحي تكون مستورة وغالية الثمن وبالعملة الصعبة.[2]
- تؤثر التشريعات والقوانين المنظمة للاستثمار في أي دولة على الاستثمار السياحي بقدر مرونة التشريعات تكون المشروعات الاستثمارية السياحية مرة وتقل بقدر التعقيدات والعراقيل التي تكبح العملية الاستثمارية.

---

[1] **القانون رقم 01-03** المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج. ر. ج. ج عدد 47 الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001، المعدل والمتمم **بالأمر رقم 06-08** المؤرخ في 15 جويلية 2006، ج. ر. ج .ج عدد 47 الصادرة بتاريخ 19 جويلية 2006، المعدل والمتمم **بالقانون رقم 23-22** المؤرخ في 24 ديسمبر 2023 المتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج. ر. ج. ج عدد 86 الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2023.

[2] يحياوي الهام، بوحديد ليلى، **مساهمة الاستثمار السياحي في تطوير مناطق التوسع السياحي بالجزائر**، دفاتر البحوث، العدد السادس، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص317.

- الاستثمارات السياحية لا تحتاج الى عناصر معقة كالتكنولوجيا مثلا فهي تعتمد بشكل كبير على العصر البشري.
- تتميز المشاريع السياحية بعدم المرونة ونظرا للطابع الموسمي للسياحة فإن ذلك يؤثر سلبا على الرغبة في الاستثمار السياحي من أصحاب رؤوس الأموال الصغيرة والمتوسطة حيث لا يمكنهم أن يجمدوا بعض رؤوس أموالهم لمدة معينة عكس الدولة أو أصحاب رؤوس الأموال الكبيرة الذي يمكنهم تحمل بعض المخاطر كموسمية النشاط السياحي.
- يكمن أن يكون الاستثمار السياحي محفزا لتنمية مناطق غير نامية أو أقل نموا.
- يعتبر الاستثمار السياحي مصدرا للدخل القومي، إذ يعد أهم قطاعات الصادرات غير المنظورة كما يمثل رافدا ومصدرا من مصادر الدخل الوطني لعديد من الدول.[1]

المطلب الثاني

الأطر القانونية المنظمة للاستثمار السياحي

ان الاهتمام الكبير بالاستثمار السياحي كمورد هام للاقتصاد الوطني أدى الى ضرورة الارتقاء بالقطاع السياحي الى مصاف القطاعات الاقتصادية ذات الأولوية لما يملكه من دور مستدام في ايجاد التوازنات الاجتماعية واستمرارها، خاصة وأن الجزائر تدفعها ارادة كبيرة في أن تكون طرف فعال في السياحة العالمية أخذا وعطاء وقد تم ترجمة ذلك فعليا على مستوى برنامج الحكومة، وهو ما يعتبر اشارة واضحة لدعم تنمية وترقية السياحة الوطنية قصد ادماجها ضمن السوق السياحية الدولية.

[1] مصطفى أحمد السيد مكاوي، **الاستثمار السياحي في مصر والدول العربية، الأهمية والتحديات ورؤية التطوير**، مركز لإمارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية، الإمارات العربية المتحدة، العدد 193، 2014، ص18.

وقد أولت الدولة اهتماما كبيرا لتشجيع الاستثمار السياحي من خلال سن التشريعات والقوانين المتعلقة بذلك لا سيما القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة **(الفرع الأول)**، والقانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول

القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة

نتطرق في هذا الفرع الى المقصود بالنشاط السياحي، وكذا شروط التنمية المستدامة للأنشطة السياحية، وكذا المقصود بالتهيئة السياحية.[1]

أولا: المقصود بالنشاط السياحي

يعتبر الإستثمار السياحي فرصة كبيرة للربح لما تزخر به الجزائر من ثروات سياحية هامة ثروات طبيعية، تنوع التضاريس(سواحل، جبال، صحراء)، وتنوع المناخ، تراث ثقافي متنوع ومختلف حسب اختلاف المناطق، ثروات تاريخية وحضارية متنوعة، بالإضافة الى موقعها الجغرافي ..... والنشاط السياحي كمحل للمشروع الاستثماري يعد نشاطا خدماتي بالدرجة الأولى، ويقصد به "كل خدمات تسويق أسفار أو استعمال منشآت سياحية بمقابل سواء شمل ذلك الايواء أو لم يشمله، والذي يعد عملا تجاريا تطبيقا لحكام القانون التجاري، ومن نشاطات المنشآت، المصنفة التي اهتم بها قانون حماية البيئة في اطار التنمية المستدامة، ورغم ذلك لها تأثير مهم على غيرها من المجالات الاقتصادية"[2]

ثانيا: شروط التنمية المستدامة للأنشطة السياحية

للتعرف على شروط التنمية المستدامة للأنشطة السياحية يستوجب التعرف عليها في اطار ترقية النشاط السياحي ثم في اطار ترقية الاستثمار السياحي ودعم التنمية السياحية.

---

[1] **القانون رقم 03-01** المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بالتنمية السياحية، ج. ر. ج. ج عدد 11 الصادرة بتاريخ 17 فيفري 2003.

[2] المادة 03 من القانون نفسه.

أ- **في اطار ترقية النشاط السياحي**

يهدف هذا القانون الى إحداث محيط ملائم ومحفز من أجل:

- ترقية الاستثمار وتطوير الشراكة في السياحة.
- إدماج مقصد "الجزائر" ضمن السوق الدولية للسياحة من خلال ترقية الصورة السياحية.
- إعادة الاعتبار للمؤسسات الفندقية والسياحية قصد رفع القدرات الإيواء والاستقبال.
- تنويع العرض السياحي وتطوير أشكال جديدة للأنشطة السياحية.
- تلبية حاجات المواطنين وطموحاتهم في السياحة والاستجمام والتسلية.
- المساهمة في حماية البيئة وتحسين إطار المعيشة وتثمين القدرات الطبيعية والثقافية والتاريخية.
- تحسين نوعية الخدمات السياحية وترقية الشغل في الميدان السياحي.
- التطوير المنسجم والتوازف للنشاطات السياحية وتثمين التَّراث السياحي الوطني .

حيث تخضع تنمية الأنشطة السياحية لقواعد ومبادئ حماية الموارد الطبيعية والمساحات الثقافية والتاريخية ، وهذا بغرض حماية أصالتها وضمان القدرة التنافسية للعرض السياحي وديمومته، كما أنه من أجل تحسين العرض السياحي وتنويعه يجب أن تستند برامج تنمية الأنشطة السياحية إلى استغلال عقلاني ومتوازن لكل الموارد التي تزخر بها البلاد.[1]

أ- **في اطار ترقية الاستثمار السياحي ودعم التنمية السياحية**

تعد التنمية السياحية مفهوم واسع الى درجة أنها تشمل برامج مختلفة بعضها متصل بالآخر ومتداخل ومتفاعل يؤدي الى استمرار التقدم والنمو لصناعة السياحة والفندقة التي هي جزء من التنمية الاقتصادية للدول، وتشمل التنمية السياحية جميع الجوانب المتعلقة بالأنماط المكانية للعرض والطلب السياحيين، التوزيع الجغرافي للمنتجات السياحية، التدفق والحركة السياحة، تأثيرات السياحة المختلفة.

[1] المادة 06 من القانون رقم 03-01 المتعلق بالترقية السياحية، السابق ذكره.

كما أنها عبارة عن الارتقاء والتوسع بالخدمات السياحية واحتياجاتها، وتتطلب التنمية السياحية تدخل التخطيط السياحي باعتباره أسلوبا علميا يستهدف تحقيق أكبر معدل ممكن من النمو السياحي بأقل تكلفة ممكنة وفي أقرب وقت مستطاع.[1]

وإن التنمية السياحية على نحو عام، هي عملية تلجأ إليها الدول ولا سيما الدول النامية بغية استغلال مواردها زيادة الاقتصادية سواء الكامنة أو المتاحة بأفضل الوسائل الممكنة للوصول إلى زيادة الدخل الوطني والذي يظهر في النهاية في متوسط نصيب الفرد من هذا الدخل، فهي كل الجهود البشرية التي تبذل من أجل النمو والتقدم وتحقيق الرفاهية للمواطن والمجتمع.[2]

وهناك عدة عوامل مؤثرة في احداث التنمية السياحية التي تسعى الأمم والشعوب بمختلف مستوياتها الى تحقيقها، ويمكن حصرها في العوامل التالية:

01- تعد السياحة نشاطا اقتصاديا، بمعنى أن الدخل السياحي يتزايد في الأقاليم أو الدول السياحية التي تس تطيع توفير كافة أو معظم خدمات ومتطلبات صناعة السياحة بها، ويقل هذا الدخل تبعا لمستوى ودرجة الاكتفاء الذاتي التي تتمتع بها الأقاليم في هذا المجال.

02- تتأثر السياحة بعامل الأسعار لا سيما أسعار السفر والخدمات السياحة ومستوى الدخل المادي للأفراد بصورة كبيرة، فتزايد تكاليف الرحلة السياحية الى اقليم ينتج عنه ضعف الاقبال على السفر الى هذا الاقليم من أجل السياحة.

03- خاصية التغير الكبير للطلب السياحي، والذي يتأثر بعوامل خارجية لا يمكن التنبؤ بطبيعتها وبحجمها، خاصة وأن نمط السياحة الدولية التي يقطع فيها السياح مسافات طويلة للوصول الى المكان المقصود يتسم بارتفاع التكاليف.

---

[1] المادة 03 من القانون رقم 03-01 المتعلق بالترقية السياحية، السابق ذكره.

[2] ناريمان بن عبد الرحمان، **أثر مشروع التهيئة السياحة على تنمية السياحة المحلية (دراسة تقييمية 2008-2009)** مركز البحث في الاقتصاد التطبيقي من أجل التنمية، المجلة الجزائرية للتسيير والاقتصاد، المجلد 15 العدد الأول، 2021، ص617.

04-عدم قابلية المنتج السياحي للتخزين كما في العديد من الصناعات، لاسيما وأن السياحة تتصف بالموسمية في معظم الأوقات، مما يؤدي الى عدم ثبات مستويات التشغيل في صناعة السياحة ويتم مواجهة هذه الأمور بإحدى الوسيلتين التاليتين:

- خفض نفقات السياحة وأسعار خدمات وتشجيع السياحة الداخلية.
- تغيير حجم ومستوى العرض السياحي بحيث يتفق ومستويات تدفق الأفواج السياحية[1].

05- صعوبة استقطاب السياح وتعذر ضمان جذبهم سنويا الى نفس الاقليم السياحي لكثرة المغريات السياحية في أقاليم العالم المختلفة، لذا يسعى العاملون في القطاع السياحي الى خلق رضى دائم عند السياح على أمل عودتهم مرة أخرى لأداء الفعل السياحي.[2]

تهدف التنمية السياحية إلى تحقيق زيادة متوازنة ومستمرة في الموارد السياحية، إضافة إلى ترشيد و تعميق درجة الإنتاجية في قطاع السياحة، وبالتالي فهي تتطلب تنسيق السياسات المختلفة داخل البلد نظرا لارتباط السياحة مع مختلف تلك الأنشطة مثل الجمارك و التجارة و الخدمات بصفة عامة، وبإختصار تحدد أهداف التنمية السياحية عادة في المراحل الأولى في عملية التخطيط في مجموعة من الأهداف، تمثلت في:

- **<u>على الصعيد الاقتصادي</u>**: تتمثل في:

-تحسين وضع ميزان المدفوعات.

-تحقيق التنمية الإقليمية خصوصا إيجاد فرص عمل جديدة في المناطق الريفية.

-توفير خدمات البنية التحتية.

- زيادة مستوى الدخل.

-زيادة إيرادات الدولة من الضرائب.

---

[1] فؤاد السيد المليجي، **المحاسبة في الأنشطة السياحية والفندقية**، الدار الجامعية للنشر، مصر، 1999، ص85.

[2] فؤاد السيد المليجي، المرجع السابق، ص85.

-خلق فرص عمل جديدة.

•**على الصعيد الاجتماعي**: تتمثل في:

-توفير تسهيلات ترفيه و استجمام لسكان المحليين

-حماية و إشباع الرغبات الاجتماعية للأفراد والجماعات

•**على الصعيد البيئي**: تتمثل في:

-المحافظة على البيئة و منع تدهورها ووضع إجراءات حماية مشددة لها.

•**على الصعيد السياسي والثقافي**: تتمثل في:

- نشر الثقافة وزيادة التواصل بين الشعوب.

-تطوير العلاقة السياسية بين الحكومات في الدول السياحية.[1]

تضع الدولة تدابير تشجيعية لا سيما في مجال تهيئة وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية قصد ترقية الاستثمار السياحي.[2]

ثالثا: المقصود بالتهيئة السياحية

- يقصد بالتهيئة السياحية مجموعة التوجيهات القانونية والتقنية التي تهدف الى تدعيم المجالات المؤهلة سياحيا ببرمجة منشآت قاعدية سياحية جديدة، اضافة الى تطوير صيانة الهياكل السياحية القديمة دون اهمال التوازن البيئي في هذه النطاقات الاستراتيجية.
- التهيئة السياحية تعد نقطة مهمة في قطاع السياحة يجب الاهتمام بها للوصول إلى التنمية المحلية والتنمية السياحية وعليه سوف نعرض بعض التعاريف حول التهيئة السياحية. [3]

---

[1] ناريمان بن عبد الرحمان، المرجع الساق، ص618.

[2] المادة 09 من القانون 03-01 المتعلق بالتنمية السياحية، السابق ذكره.

[3] حسان بخيت، **التهيئة السياحية مدخل استراتيجي لتحقيق التنمية بمناطق التوسع السياحي في الجزائر**، دراسة حالة منطقة التوسع السياحي ماينيس بتنس" الشلف"، مجلة الاقتصاد والمالية (JEF)، المجلد 09، العدد 01، الشلف، الجزائر، سنة 2023، ص02.

- التهيئة السياحية هي التقنية أو الفن الذي يهدف الى التوزيع المنتظم للعناصر المكونة للمجال المستقطب للزوار خلال فترة العطل. [1]
- مجموعة من الإرادات المنسقة والمتضافرة التي تهدي إلى توفير ترتيب منظم بين السكان، الأنشطة، المباني، المعدات ووسائل الاتصال على ندى الاقليم.[2]

وتختلف توجيهات التهيئة داخل أي مجال سياحي حسب عوامل أساسية مهمة تتمثل في موقع المنطقة، طبيعة الامكانيات السياحية فيها وكيفيات استخدام الأرض على مستوى هذه النطاقات.

وبالاعتماد على هذه العوامل يمكن تطبيق اجراءات التهيئة السياحية على ثلاث مستويات هي:

- عندما يتعلق الأمر بالمناطق الشاغرة والخالية من أي تجهيز يمارس فيه نشاط سياحي، تسهل عمليات التهيئة السياحية التي ستقتصر على اجراءات التهيئة التالية :- تقدير الامكانيات السياحية التي تزخر بها المنطقة دون اهمال الآثار السلبية التي يمكن أن تسببها العوائق السياحية السائدة في المنطقة وتحديد المقاييس النظرية للاحتياجات اللازمة لاستقبال السياح وبرمجة مشاريع سياحية لتدعيم المنطقة اعتمادا على مبدأ اختيار التجهيز الملائم في المكان المناسب مع الأخذ بعين الاعتبار الاحتياطات اللازمة لمنع تدهور المجال السياحي.[3]

---

[1] عبد الصمد زراز، **التهيئة السياحية وأثرها على التنمية المحلية**، مداخلة في اليوم الدراسي حول التهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية، برج بوعريريج، يوم 21 ديسمبر 2009 ، ص19.

[2] Pierre Merlin, **Tourisme et aménagement touristique: des objectifs inconciliables?**, Editeur: La documentions Française 2008, p09.

[3] تركي العربي، **واقع الاستثمار السياحي**، دراسة مقارنة الجزائر وتونس، رسالة ماجيستير، كلية العلوم لاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2012، ص108.

- المناطق التي تتمركز فيها تجهيزات سياحية و غير سياحية التي من شأنها أن تشكل عرقلة حقيقية لكن دون أن تصل لدرجة الخطورة أثناء تدخل وسائل التهيئة السياحية بسبب الخلل الناتج عن استهلاك المجال السياحي بطريقة عفوية دون أن تشملها أي دارسة سابقة، لذلك ينبغي اعادة تهيئتها بتقدير الامكانيات والعوائق السياحية التي تتميز بها المنطقة، تحليل مراحل النمو العمراني وكيفيات استخدام الأرض في المنطقة من أجل ايجاد الاجراءات المناسبة لإعادة اصلاح التوزيع العشوائي للأنشطة السياحية على مستوى هذه النطاقات وصيانة وتطوير الهياكل القديمة بالإضافة الى تدعيمها بمشاريع سياحية جديدة.
- أما عندما يتعلق الأمر بالمناطق التي تعاني من الاستهلاك السياحي المفرط بسبب الاستغلال اللامدروس لهذه المناطق التي احتشدت بتجهيزات غير سياحية وأخرى سياحية كالفنادق، المطاعم بهدف الحصول على أكبر مردودية دون الأخذ بعين الاعتبار القيمة الطبيعية لها، تتدخل التهيئة السياحية في هذه الحالة بالملاحظة العميقة للبنية المجالية لهذه المناطق بهدف ايجاد الحلول المناسبة حسب درجة خطورة الوضع[1].

الفرع الثاني

القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي

يقوم هذا القانون على تحديد مبادئ وقواعد تهيئة وترقية وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية ويهدف الى الاستعمال العقلاني والمنسجم للفضاءات والموارد السياحية قصد التنمية المستدامة للسياحة ويعمل على ادارج مناطق التوسع والمواقع السياحية وكذا منشآت تنمية النشاطات السياحية في المخططات الوطنية، كما يهدف الى المحافظة على التراث

[1] عوينان عبد القادر، **السياحة في الجزائر**، التحديات والرهانات في ظل المخطط الوطني للتهيئة السياحية، مجلة التعارف، العدد 12، 2012، ص512.

الثقافي والموارد السياحية من خلال استعمال واستغلال التراث الثقافي والتاريخي والديني والفني لأغراض سياحية.[1]

أولا: المقصود بمناطق التوسع السياحي

قامت السلطات المعنية بتحديد مفهوم مناطق ومواقع التوسع السياحي كما يلي:

- كل منطقة أو امتداد من إقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويدكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية.[2]
- كل منظر موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بناءات مشيدة عليه، يعترف بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة والإنسان.[3]

[1] **القانون رقم 03-03** المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج. ر. ج. ج عدد 11 الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003 المعدل **بالقانون رقم 23-22** المؤرخ في 24 ديسمبر 2023 المتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج. ر. ج. ج عدد 86 الصادرة بتاريخ 04 31 ديسمبر 2023.

[2] حسان بخيت، المرجع السابق، ص03.

[3] يحياوي الهام، بوحديد ليلى، **مساهمة الاستثمار السياحي في تطوير مناطق التوسع السياحي بالجزائر**، مجلة دفاتر البحوث، العدد السادس، 2023، ص324.

مناطق التوسع السياحي في طور التهيئة[1]

الرقم الولائي	الولاية	منطقة التوسع السياح	المساحة(هكتار)	الطابع
01	أدرار	تادلست	94.59	صحراوي
06	بجاية	أوقاس أقريون	90.5 32	شاطئ
11	تمنراست	تمنراست	45	صحراوي
13	تلمسان	موسكادة	15.56	شاطئ
15	تيزي وزو	سيدي خليفة آزفون	637.5 25	شاطئ
16	الجزائر	زرالدة لافونتان	356 57	شاطئ
18	جيجل	العوانة	167	شاطئ
21	سكيكدة	المرسى	112	شاطئ
23	عنابة	الشطابي واد بوقريط	328 1375	شاطئ
27	مستغانم	رايس إيفي شاطئ رمضان	883 182	شاطئ
31	وهران	مداغ	180	شاطئ

[1] يحياوي الهام، بوحديد ليلى، المرجع السابق، ص325.

33	اليزي	جانت	8600	صحراوي
35	بومرداس	زموري الغربية	406	شاطئ
36	الطارف	المسيدة	565	شاطئ
42	تيبازة	وادي بلاح العقيد عباس	131 150	شاطئ
47	عين تيموشنت	بوزجار	284	شاطئ

ثانيا: استغلال العقار السياحي

العّقار ثروة اقتصادية هامة وحب امتلاكه وجد منذ أن خلق الله الإنسان وغرس فيه غريزة حب المال والتملك، غير أن التنافس في طلبه أدى إلى ظهور العديد من الخلافات فيما بين المجموعات البشرية، وهذا ما أدى بالعديد من الدول إلى وضع إطار تشريعي لتنظيم الملكية العقارية الخاصة، أو العامة بالاستناد على مختلف العلاقات الاقتصادية، والاجتماعية والتاريخية التي تحدد طبيعة الملكية العقارية.[1]

يعتبر وجود العّقار كعامل حاسم في الاستثمار من شأنه أن يعطي للمستثمرين الوطنيين أو الأجانب ضمانات كافية للمخاطرة برؤوس أموالهم، واستثمارها في مختلف الميادين الاقتصادية، وهذا ما يؤدي إلى تحقيق قيمة مهمة للنمو الاقتصادي، والعمل على استفادة المستثمرين من حركية تحويل رؤوس أموالهم إلى بلداهم الأصلية، حيث أن هؤلاء يقتضي توفرهم في الأصل على الصفة الخاصة بأنه مستثمر يحق له مباشرة مختلف الاستثمارات بحيث أنه يمكنه من إنشاء مؤسسات صغيرة ومتوسطة.

إن توفير العّقار كعامل حاسم في الاستثمار من شأنه تنويع مجالات الاستثمار في غير قطاع المحروقات، مما يؤدي إلى تطوير قطاعات ذات طبيعة استراتيجية مثل القطاع

[1] الطاهر بن قويدر، بشير جعيرن، **العقار كآلية لجذب الإستثمار**، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، المركز الجامعي بآفلو، ديسمبر 2018، ص50.

الفلاحي، والصناعي، والسياحي وينعكس بصفة أساسية على الطلب عليها، وذلك بوجود منافسة بين مختلف المستثمرين في السوق العّقارية.[1]

[1] خالد رامول، **المحافظة العّقارية كآلية للحفظ العّقاري في التشريع الجزائري**، قصر الكتاب، الجزائر،2001، ص17.

المبحث الثاني

التنظيم القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر

تعتبر السياحة واحدة من اكبر الصناعات نمرا في العالم، فقد أصبحت اليوم من أهم القطاعات في التجارة الدولية، باعتبارها قطاعا إنتاجيا يكتسي أهمية كبيرة في زيادة الدخل الوطني، وتحسين ميزان المدفوعات، ومصدرا للعملات الصعبة، وإتاحة فرص التشغيل للأيادي العاملة، وهدفا لتحقيق برامج التنمية الاقتصادية.

من بين أهم القوانين والتشريعات التي سنها المشرع الجزائري ابتدأت مباشرة بعد الاستقلال بإصدار أول قانون للاستثمار بهدف بعث النشاط الاقتصادي وانعاش الحياة الاقتصادية من جديد، واعادة بناء وتنمية الاقتصاد الجزائري الذي كان يعاني فراغا أحدثته هجرة المعمرين بعد الاستقلال والمحافظة والابقاء على رؤوس الأموال الأجنبية الموجودة في الجزائر والى جلب الاستثمارات الأجنبية.

للتعرف على التنظيم القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر ارتأيا الى تقسيم هذا المبحث الى مطلبين كما يلي:

- **المطلب الأول:** آليات جذب الاستثمار السياحي .
- **المطلب الثاني:** الهياكل المدعمة للاستثمار السياحي.

المطلب الأول

آليات جذب الاستثمار السياحي

في اطار برنامج الحكومة من أجل الانعاش الاقتصادي والذي من أهدافه الأساسية تثمين كل الطاقات ومضاعفة انتاج الثروات، هناك حركة جديدة منتهجة من طرف قطاع السياحة من أجل تحقيق أهداف القطاع وازالة مختلف العقبات التي تقف أمام تنمية النشاطات السياحية وذلك باتخاذ تدابير تحفيزية ووضع أدوات تنفيذية قادرة على تحقيق الأهداف المرجوة وتسمح بتوفير دعم دائم للمستثمرين، وذلك من خلال تكريس ضمانات في إطار قانون الاستثمار الجزائري **(الفرع الأول)**، ومن خلال منح حوافز مالية في إطار قانون الاستثمار **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول

الضمانات الممنوحة في إطار قانون الاستثمار الجزائري

انه من بين الضمانات الممنوحة في إطار قانون الاستثمار الجزائري مايلي:

أولا: ضمانات تتعلق بالمعاملة الوطنية اتجاه المستثمر

كرس المشرع الجزائري مجموعة من المبادئ الأساسية من أجل جذب وتشجيع الاستثمارات و ترقيتها وتوفير الحماية القانونية اللازمة لها من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-12 وتم التأكيد عليها في الأمر رقم 01-03 المعدل والمتمم بموجب الأمـــــر رقم 06-08، وهي كما يلي: [1]

[1] باخويا دريس، **تأثير الحوافز الجبائية في زيادة الإستثمارات الوطنية خارج قطاع المحروقات**، الملتقى الدولي الموسوم بالإطار القانوني لترقية الإستثمار خارج قطاع المحروقات في الجزائر– الفرص والتحديات، بجامعة أدرار، يومي 30 و 31 جانفي2018 .

أ- **مبدأ حرية الاستثمار**

يضمن هذا المبدأ حرية إنشاء المشاريع إما عن طريق المساهمة بإجمالي رأس المال أو عن طريق الشراكة، كما يسمح بإنشاء الاستثمار في شكل شركة ذات مسؤولية محدودة، أو في شكل شركة باسم جماعي، أو كشركة ذات أسهم، على أن يوفر المستثمرون في المقابل شروط التشريعات والتنظيمات.

كما يقصد بهذا المبدأ السماح بممارسة نشاط الاستثمار في جميع الحالات المتعلقة بالسلع والخدمات دون قيد أو شرط، ماعدا ما يتعلق بالنشاطات المنظمة بموجب نصوص خاصة والتي لا تمس بنشاط البيئة؛ وبمعنى آخر الاعتراف للمستثمرين بالحرية في إنشاء المشروع الاستثماري التجاري أو الصناعي، المباشر أو غير المباشر والتحلل من كل القيود والتراخيص والاعتمادات، وبالحرية في إدارة النشاط الاستثماري والسيطرة الكاملة على السياسة الإنتاجية والتسويقية والمالية وغيرها.[1]

ولقد كرست هذه الضمانة دستورياً في الجزائر وذلك بموجب التعديل الدستوري لسنة 2020 بنصه على أن" حرية الاستثمار والتجارة معترف بها، وتمارس في إطار القانون[2]"

---

[1] ارزيل الكاهنة ، **عن أقلمة محيط الأعمال في الجزائر**، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013 ، ص47 .

[2] أنظر المادة 61 من دستور 28 نوفمبر1996، منشور بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-498، مؤرخ في 07 ديسمبر1996، متضمن اصدار نص تعديل دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1996، ج ر ، العدد 76، لسنة 1996، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أفريل 2002، متضمن تعديل الدستور، ج ر، العدد 25، لسنة 2002 معدل ومتمم بموجب القانون رقم 08-19، مؤرخ في 19 نوفمبر 2008، يتضمن تعديل الدستور لسنة 2008 ، ج ر ، العدد 63، لسنة 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن تعديل دستور سنة1996، ج ر، العدد 14، الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016، المعدل والمتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق ل30 ديسمبر سنة 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية، العدد 82.

تم تكريس مبدأ حرية الاستثمار لأول مرة في القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض المعدل والمتمم[1]، كما أقره المرسوم التشريعي رقم 93-12 من خلال تقديسه للملكية الخاصة، وفتح المجال أمام رأس المال الوطني والأجنبي لإنجاز الاستثمارات في مختلف المجالات.[2]

ولقد وضع المشرع الجزائري على مبدأ حرية الاستثمار قيودا من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-12، بحيث استثنى من مجال نشاط الاستثمار الخاص الوطني والأجنبي قطاعات النشاط (إنتاج سلع أو خدمات) المخصص صراحة للدولة أو لأي شخص معنوي لكن الأمر رقم 03-01 لم يورد أي نص صريح يؤكد وجود قطاعات مخصصة للدولة أو فروعه.[3]

ب - مبدأ المساواة في المعاملة وحرية التحويل

نتطرق لكل عنصر على حدى، كمايلي:

- **مبدأ المساواة في المعاملة**

إن المقصود بهذا المبدأ هو تمكين المستثمر الأجنبي من الاستفادة من كل الامتيازات المنصوص عليها في قانون الاستثمار للدولة المضيفة للاستثمار على قدم المساواة مع المستثمر الوطني، فالمعاملة الوطنية نظام قانوني تلتزم بموجبه الدولة المستقطبة للاستثمار بمنح المستثمر الأجنبي معاملة لا تقل تفضيلا عن المعاملة الممنوحة للمستثمرين الوطنيين،

---

[1] **القانون رقم 90-10** المؤرخ في 14 أفريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض، ج. ر. ج. ج عدد16 الصادرة بتاريخ 18 أفريل 1990 الملـغى **بالأمر 03-11** المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض، ج. ر. ج. ج عدد 52 الصادرة بتاريخ 27 أوت 2003.

[2] **المرسوم التشريعي رقم 93-12** المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ، ج. ر. ج .ج عدد 64 الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر 1993 الملغـــى **بالأمر 01-03** المؤرخ بتاريخ 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج. ر. ج. ج عدد 47 الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001.

[3] كريمة صبيات، **المعاملة القانونية للاستثمار الأجنبي في ظل الأمر 06-08**، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، غير منشورة، الجزائر، 2009، ص08.

وبالتالي يتمتع المستثمر الأجنبي بشروط المنافسة التي يتمتع بها المستثمر الوطني في إقليم البلد المستقطب للاستثمار.[1]

ولقد أكد المشرع الجزائري في مختلف النصوص القانونية الخاصة بالاستثمار بداية بنص المادة 38 من القانون رقم 93-12 التي أعادت أحكامها المادة 14 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، التي جاء فيها "يعامل الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الأجانب بمثل ما يعامل به الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الجزائريين في مجال الحقوق والواجبات ذات الصلة بالاستثمار"، ليتأكد في القانون رقم 16-09 من خلال المادة 21 منه، وابتداء بالمادة الأولى منه أن أحكام الاستثمار موجهة للمستثمرين الأجانب والوطنيين.[2]

- **<u>مبدأ حرية التحويل</u>**

تحرص البلدان النامية الجادة في انتهاج سياسة اقتصادية منفتحة على اقتصاد السوق وخاصة الجزائر، على منح المستثمرين الأجانب حق تحويل رؤوس أموالهم والعوائد الناتجة عنها، كما يدخل ضمن عملية التحويل تلك المبالغ المالية الناتجة عن التنازل عن الاستثمار المنجز في الجزائر، سواء كان ذلك بشكل إرادي أو بسبب نزع الملكية للمنفعة العامة.[3]

---

[1] ثلجون شوميسة، **الشراكة كوسيلة قانونية لتفعيل الاستثمار الأجنبي في الجزائر**، مذكرة ماجستير، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم التجارية، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2006، ص48.

[2] المادة 14 من الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار، السابق ذكره ، المادة 21 من القانون رقم 16-09 السابق ذكره.

[3] بن أوديع نعيمة، **النظام القانوني لحركة رؤوس الأموال من وإلى الجزائر في مجال الاستثمار**، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2010 ، ص27.

ويتولى مجلس النقد والقرض تنظيم هذه العملية ووضع الإجراءات والقواعد الخاصة بها بموجب أنظمة وتعليمات خاصة بها، ومن بينها القانون رقم 05-03[1]، وكذا القانون رقم 04-14[2].

ويعتبر مبدأ عدم التمييز بين الاستثمارات من بين أهم الحوافز التي توفر المناخ الملائم للاستثمار الأجنبي في الدولة المضيفة حيث يتم على أثره إخضاع كل من المستثمرين الوطنيين والمستثمرين الأجانب لنفس القواعد القانونية ابتداء من إنشاء الاستثمار إلى غاية تصفيته، مرورا بالمعاملة والضمان الذي يستفيدون منه.[3]

ج- مبدأ الاستقرار التشريعي وثبات القانون

هناك من يعبر عن هذا المبدأ " **بمبدأ تجميد التشريع** " ويقصد به التزام الدولة بعدم إدخال التعديلات الضرورية على الإطار التشريعي والتنظيمي الذي يحكم الاستثمارات المنجزة عند تعديل أو إلغاء القوانين الخاصة بالاستثمارات، والهدف منه تحقيق الاستقرار التشريعي الذي يسمح للمستثمر بالعمل في إطار الحقوق والامتيازات المتفق عليها، والنظام التفضيلي الذي استفاد منه.[4]

وتتمتع الدولة في إطار ممارستها لسياد الكاملة في عقود الاستثمار، أن تمارس الحق في التعديل أو التتميم أو الإلغاء حسب الحاجة الاقتصادية الملحة، أو المصلحة العليا للبلاد،

---

[1] **القانون رقم 05-03** المؤرخ في 06 جويلية 2005 ، **يتعلق الاستثمارات الأجنبية**، ج. ر. ج. ج العدد 53 الصادرة في 31 جويلية 2005.

[2] **القانون رقم 14-04** المؤرخ في 29 سبتمبر 2014، **يحدد شروط تحويل رؤوس الأموال إلى الخارج بعنوان الاستثمار في الخارج من طرف المتعاملين الاقتصاديين الخاضعين للقانون الجزائري**، ج. ر. ج. ج ، العدد 63 الصادرة في22 أكتوبر 2014.

[3] شعبان صوقباني، **ضمانات الاستثمار الأجنبي في الجزائر بين التشريع الداخلي والاتفاقيات الدولية**، أطروحة دكتوراه، جامعة أبوبكر بلقايد، السنة الجامعية 2018-2019، ص144.

[4] عيبوط محند وعلي، **الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر**، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية 2005-2006، ص47.

أو للضرورة الاقتصادية، لكن في المقابل للمستثمر الأجنبي الحق في أن يطمئن عن استثماره، وهو ما تم التفطن له من قبل المشرع الجزائري.[1]

ان مراعاة ثبات القوانين واستمرارها نسبياً يعتبر بمثابة الضمان الأدوم للإستثمار الوطني أم الأجنبي؛ لأن ما يخيف المستثمر، وما قد ينفره من الاستثمار في هذه الدولة أو تلك، يكمن في عدم ثبات واستمرارية المنظومة القانونية، والتنظيمية لمدة أطول، تكون كفيلة بإضعاف ثقة المستثمر بقوانين تلك الدولة.[2]

بالتالي فإن ضمان تفعيل هذا المبدأ مرتبط بالاستقرار التشريعي والسياسي، فالهدف منه هو تفادي المساس بسلامة العقود المبرمة وضمان استمرار سريان الإطار القانوني الذي اتخذت وفقا له الاتفاقيات التعاقدية.[3]

د- مبدأ حرية تحويل رؤوس الأموال

من المبادئ الأخرى التي أعاد النظر فيها قانون الاستثمار هي مبدأ حرية تحويل رؤوس الأموال، فبعد أن كانت في ظل الأمر رقم 01-03 منصوص عليه في الأحكام المختلفة غير المشرع من مكانته في القانون رقم 16-09 ليجعله مبدأ يحكم نشاط الاستثمار، وهذا من خلال إدراجه ضمن الفصل الرابع بعنوان" **الضمانات الممنوحة للاستثمارات**"، والذي حدد مجاله والأشخاص المستفيدين منه في المادة 25 من
القانون بنصها على أنه:" **تستفيد من ضمان تحويل الرأسمال المستثمر والعائدات الناجمة عن الاستثمارات المنجزة انطلاقا من حصص في رأس المال في شكل حصص نقدية مستوردة عن الطريق المصرفي.**

---

[1] المادة 22 من القانون رقم 16-09، السابق ذكره.

[2] عيبوط محند وعلي، **الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري**، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر،2012 ، ص221.

[3] فايزة شاقور جلطية، **معوقات الاستثمار الأجنبي خارج قطاع المحروقات في الجزائر" دراسة مقارنة بين الجزائر، تونس والمغرب خلال الفترة 2000-2010**"، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة وهران، الجزائر، 2013 ، ص ص 86-87.

ويتضمن ضمان التحويل المذكور في الفقرة الأولى أعلاه كذلك المداخيل الحقيقية الصافية الناتجة عن التنازل وتصفية الاستثمارات ذات مصدر الأجنبي حتى وإن كان مبلغها يفوق رأس مال المستثمر في البداية"[1]

وبهذا أزاح المشرع أهم عقبة في مواجهة المستثمر الأجنبي بجعله ضمانة قانونية له يتجاوز من خلالها حاجز صعوبة التحويل أو تعقيدات إجرائه، وهو ما يسمح بجذب رؤوس الأموال الأجنبية، ويدفع بعجلة الإستثمار خارج مجال المحروقات.[2]

ثانيا: ضمانات إدارية تتعلق بتنظيم الاستثمار

ان من هذه الضمانات، تحسين الاجراءات الادارية، فالمرسوم التشريعي رقم 93-12 أرسى فعلا مبدأ حرية الاستثمار، من خلال الغائه لكافة القيوم الادارية الواجب احترامها قبل الشروع في عملية الاستثمار، ويتعلق الأمر بإلغاء نظام الاعتماد المقيد للحريات من بين تقنياته الرخصة الادارية أو الاعتماد الاداري، واستبداله بنظام أكثر مرونة هو نظام التصريح ونظاما جديدا يساهم في تبسيط الاجراءات وتفادي التعقيدات الادارية.[3]

ثم من هذه الضمانات نجد مبدأ لامركزية الشباك الوحيد، بإعتباره من أهم التحسينات التي جاء بها المرسوم التشريعي هو الإنشاء للشباك الوحيد لدى وكالة ترقية الاستثمارات ومتابعتها ليتولى الاهتمام المساعي الادارية لإنجاز أي مشروع استثماري.[4]

---

[1] المادة 25 من القانون رقم 16-09 ، السابق ذكره.

[2] يامة إبراهيم، **الحوافز الجبائية في التشريع الجزائري ودورها في ترقية الاستثمار خارج المحروقات بولايات الجنوب" ولاية أدرار نموذجاً"**، مجلة الحقيقة العدد41، جامعة أدرار، ص125.

[3] المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار، السابق ذكره.

[4] محمد مطر، **إدارة الاستثمارات** (الإطار النظري و التطبيقات العملية)، دار وائل للنشر، الطبعة الثالثة، مصر، 2004ص51.

ثالثا: ضمانات قضائية تتعلق بحماية الاستثمار

تعتبر المخاطر عنصر هام في عملية الاستثمار يجب أخذه عند اتخاذ أي قرار استثماري حيث يهدف المستثمر الى تحقيق أكبر عائد ممكن من الفائدة أو الربح مع تحمل أقل درجة ممكنة من المخاطر لتوفير الضمانات التي تحمي حقوق المستثمر الأجنبي و تصونها من الضياع.

عملت الأمم المتحدة على انشاء وكالات دولية تعمل على توفير الحماية اللازمة للمستثمرين، ولتحقيق ذلك الغرض أنشأت منظمات دولية مثل الوكالة الدولية لضمان الاستثمار التي أنشأها البنك الدولي للإنشاء والتعمير، الجزائر عملت بعد انضمامها ومصادقتها على عدد من الاتفاقيات لتوفير سبل الحماية كضمان للمستثمرين الأجانب، على توفير هذه الحماية التي تجسدت في الضمان ضد المخاطر غير التجارية، ضمان الحماية القانونية بواسطة التعويض عن الأضرار حتى لا تضيع حقوق المستثمر الأجنبي، ضمان اللجوء الى التحكيم في حالة وجود نزاع وهذا على المستوى الداخلي، أما على المستوى الدولي فالجزائر عملت على الانضمام الى المركز الدولي للفصل في النزاعات.[1]

الفرع الثاني

الحوافز المالية الممنوحة في إطار قانون الاستثمار

أصبحت كل دول العالم اليوم تفتح أبوابها للاستثمار الأجنبي المباشر مانحة له كل التيسيرات والتسهيلات التي تضمن له بذلك الاستقرار، الا أن هذا الاستثمار تبق تحكمه عدة معايير، يرجع بعضها الى المشروع الاستثماري في حد ذاته والبعض الآخر الى المناخ الاستثماري للدولة المضيفة نفسها والذي يظهر من خلال جملة من المعطيات السياسية والاجتماعية والاقتصادية.[2]

---

[1] قرفي ياسين، **ضمانات الاستثمار في التشريع الجزائري**، مذكرة ماجيستير ، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2008، ص72.

[2] بوخاطب ليلى رشيدة، قتال جمال، **واقع السياسة الاستراتيجية للاستثمار السياحي في الجزائر**، مجلة الاجتهادات للدارسات القانونية والاقتصادية، مجلد 02 ، العدد 02 ، 2018، ص54.

أولا: الامتيازات

اجتهد المشرع الجزائري على توفير المناخ الاستثماري المناسب لتشجيع المستثمرين الأجانب والوطنيين على الاستثمار في الجزائر وقد استعمل كافة الطرق ومنح عدة ضمانات من بينها الضمانات المالية إذ تعتبر مهمة جدا في العملية الاستثمارية فان المستثمر خاصة الأجنبي يعطيها أهمية كبيرة تجعله يتخذ القرار إما بالاستثمار في هذه الدولة المضيفة وتكون أمواله محمية أو رفض إدخال رؤوس أمواله الى هذه الدولة.[1]

ثانيا: التحفيزات الجبائية والجمركية

ويقصد بالحوافز الجبائية المشتركة لكل الاستثمارات تلك الحوافز المنصوص عليها في القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار التي يستفيد منها المستثمرين في إطار الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار خلال مرحلة الإنجاز، ومرحلة الإستغلال، بغض النظر عن جنسية المستثمر أو مصدر الإستثمار، أو مكان الإستثمار، باعتبار أن الهدف منها هي ترقية الاستثمار وليس المستثمر في حد ذاته.[2]

بالإضافة إلى الحوافز والإعفاءات القانونية، هناك حوافز شبة جبائية قانونية، تم اعتمادها هي أيضاً من قبل التشريعات العربية المختلفة، بما في ذلك المشرع عندنا في الجزائر ضمن قوانين الاستثمار الخاصة بكل دولة منها، وذلك بقصد جلب المستثمرين باستقطاب أكبر عدد ممكن منهم.

إن من التعديلات المتتالية التي شهدتها العديد من قوانين الدول النامية، وبالأخص العربية منها الهادفة إلى جلب أكبر قدر ممكن من الاستثمارات الأجنبية والوطنية، واستغلالها في تنمية الاقتصاد تعاني من مشاكل عديدة تحول دون التقدم بالتنمية المرجوة، رغم ما تبذله الحكومات من جهود في سبيل تحقيق نمو مستدام، وذلك يظهر في تشجيعها للأجانب، بتقرير حوافز شبه جبائية إلى جانب الحوافز الأخرى الموجودة، سعياً للحد من

[1] المادة 23 من القانون رقم 16-09 السابق ذكره.

[2] المادتين 05 و06 من القانون نفسه .

مشكلة البطالة، بما يحقق قفزة نوعية معتبرة عبر تلك الإستثمارات، فالتوجه الذي جاءت به قوانين الاستثمار الجديدة، وهو إعطاء ضمان للمستثمر الأجنبي والوطني مقابل المحافظة على المصالح العليا داخل كل دولة.[1]

المطلب الثاني

الهياكل المدعمة للاستثمار السياحي

تعاني الجزائر كغيرها من دول العالم من ركود الاستثمارات، فهي تبحث عن سبل بعثها وتنشيطها، فعمل المشرع الجزائري على منح ضمانات متعددة للمستثمرين، لكن ذلك ليس كافيا فاجتهد المشرع أكثر محاولا تطوير التشريعات الاستثمارية وذلك بإنشاء أجهزة متعلقة بتطوير الاستثمار وتنظيمه وجلب رؤوس الأموال وتشجيعها سواء الوطنية أو الأجنبية.

حتى يتم تنظيم القطاع السياحي لابد من توفر وتواجد هيئات ومؤسسات تسهر على الشؤون السياحية للبلاد، وتتوفر الجزائر على عدة مؤسسات تعمل على النهوض بالقطاع السياحي الجزائري، انطلاقا من الوزارة الوصية ثم المديريات السياحة بالولاية ومكاتب السياحة والدواوين السياحية بالاضافة الى المؤسسات السياحية التي تسهر بشكل كبير على جذب السياح والتي تسع الجزائر جاهدة لترقيتها ومنح تسهيلات للحصول على اعتمادها، وأهمها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار **(ANDI)**، والمجلس الوطني للاستثمار **(CNI)**

[1] البسيوني عبد الله البسيوني، **تقييم فعالية القانون المصري رقم 08 لسنة 1997 بخصوص ضمانات الاستثمار**، بحث منشور في مجلة مصر المعاصرة، العدد 449، السنة التاسعة والثمانون، القاهرة، 1998، ص218.

الفرع الأول

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)

على إثر الانتقادات الموجهة لوكالة ترقية ودعم ومتابعة الاستثمارات المستحدثة بموجب المرسوم التشريعي لسنة 1993، باعتبارها ذات طابع مركزي بيروقراطي، فإن الأمر 01-03 جاء بشيء جديد بحيث أحدث هيئة تسمى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والتي تعتبر مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.[1]

أولا: الأساس القانوني للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

- المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها.[2]
- الأمر 06-08 المعدل والمتمم للأمر رقم 01-03 [3].
- المرسوم التنفيذي رقم 06-356 الذي يلغي أحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-282.[4]

---

[1] بلقاسم أمحمد، **نوعية المؤسسات وجاذبية الاستثمار الأجنبي إلى الجزائر**، أطروحة دكتوراه، غير منشورة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة وهران، الجزائر، 2013، ص162.

[2] المادة 06 من **المرسوم التنفيذي رقم 01-282** المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها ، ج. ر. ج .ج عدد 55 الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2001 الملغـــى **بالمرسوم التنفيذي رقم 06-356** المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، ج . ر. ج .ج عدد 64 الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006.

[3] المادة 04 المعدلة للمادة 06 من الأمر رقم 06-08 المعدل والمتمم للأمر 01-03 السابق ذكره.

[4] **المرسوم التنفيذي رقم 06-356** المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج. ر. ج. ج عدد 64 الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006، الملغـى **بالمرسوم التنفيذي رقم 22-298** المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 ، ج. ر. ج. ج عدد 60 الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022، المعدل **بالمرسوم التنفيذي رقم 24-111** المؤرخ في 13 مارس 2024، ج. ر. ج. ج عدد 19 الصادرة بتاريخ 18 مارس 2024.

ثانيا: مهام الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار

تم تنظيم مهام الوكالة بالمادة الثالثة من المرسوم 06-356 والتي صنفتها في سبع مجموعات، تشمل كل مجموعة عددا من المهام التي كانت موكلة في إطار المرسوم التنفيذي الملغى، وتجدر الإشارة إلى أن ممارسة الوكالة لهذه المهام يكون تحت مراقبة وتوجيهات الوزير المكلف بالاستثمارات، وهي كما يلي:

أ- مهمة إعلامية

تؤدي الوكالة مهمة الإعلام المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 17-100، من خلال توفير خدمة الإعلام والاستقبال فيما يخص مجال الاستثمار وتقوم بجمع الوثائق الضرورية لهم للتعرف على التشريعات الوطنية، بعدها تضع أنظمة إعلامية تساعد المستثمرين للوصول إلى المعطيات الاقتصادية بكل أشكالها ومصلحة الإعلام تكون تحت خدمة المستثمرين.[1]

ب - مهمة تسهيل إجراءات الاستثمار

من مهامها أيضا تبسيط وتسهيل إجراءات الاستثمار عن طريق إنشاء الشباك الوحيد غير المركزي.[2]

ج- مهمة ترقية الاستثمار

تعمل الوكالة على المبادرة بكل عمل في مجال الإعلام والترقية والتعاون مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج، بهدف ترقية المحيط العام للاستثمار في الجزائر، وتحسين سمعة الجزائر في الخارج وتعزيزها.

[1] المادة 10 من **المرسوم التنفيذي رقم 17-100** المؤرخ في 05 مارس 2017 المعدل والمتمم **للمرسوم التنفيذي رقم 06-356** المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية للاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج. ر. ج. ج عدد 16 الصادرة بتاريخ 08 مارس 2017.

[2] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 السابق ذكره.

د- مهمة المساعدة

تقوم من خلالها الوكالة باستقبال المستثمرين وتوجيههم وتتكفل المصلحة على مستوى الشباك الوحيد بالقيام بكل الترتيبات المتعلقة بإنجاز مشروعهم.[1]

هـ- مهمة المساهمة في تسيير العقار الموجه للاستثمار

وهذا بإعلام المستثمر خلال جلسة مخصصة له بكل العقارات أو البنايات المتوفرة والتي يمكنها استيعاب مشروعه.[2]

و- مهمة خاصة بتسيير الامتيازات

ومن الوضوح بداية من تحديد المشاريع التي تهم مصلحة الاقتصاد الوطني، استنادا إلى المعايير والقواعد المحددة والتفاوض حول الامتيازات الممنوحة لهذه المشاريع والتحقق من أن الاستثمارات المصرح بها من المستثمرين مؤهلة فعلا للاستفادة من الامتيازات واعداد قوائم برنامج اقتناء التجهيزات للمستثمرين المؤهلين للاستفادة من نظام الحوافز كما تبقى الوكالة متخصصة في حالة عدم التزام المستثمرين بتعهداتهم بإلغاء القرارات، أو السحب الكلي أو الجزئي للامتيازات إلى جانب ضمان تسيير كل التعديلات التي تطرأ على قرارات الوكالة، وقوائم النشاطات غير المؤهلة للاستفادة من الامتيازات.[3]

ز- وظيفة عامة للمتابعة

إضافة للمهام الموكلة إليها تتأكد الوكالة من احترام التعهدات المأخوذة من طرف المستثمرين خلال فترة الإعفاء التي تستفيدون منها.[4]

---

[1] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 السابق ذكره.

[2] سامية لقراف، **الامتيازات المالية للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر**، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2011، ص46.

[3] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356، السابق ذكره.

[4] المادة 05 من المرسوم التنفيذي نفسه .

الفرع الثاني

المجلس الوطني للاستثمار (CNI)

يعتبر المجلس الوطني للاستثمار جهاز استراتيجي لدعم وتطوير الاستثمار الأجنبي أحدث بموجب الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم.

أولا: الأساس القانوني للمجلس الوطني للاستثمار

- الأمر رقم 01-03 المعدل والمتمم بالأمر رقم 06-08 .[1]
- المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره.[2]

ثانيا: مهام المجلس الوطني للاستثمار

يتمتع المجلس الوطني للاستثمار بصلاحيات ذات طابع استشاري وأخرى ذات طابع تنفيذي فيما يخص المزايا فانه يقترح تعديل المزايا أو إنشاء مزايا جديدة وذلك حسب التطورات وله أن يقترح تدابير لتشجيع الاستثمار وتمويله.[3]

يكلف المجلس حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 06-355 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره على الخصوص باقتراح استراتيجية تطوير الاستثمار وأولوياتها، اقتراح مواءمة التدابير التحفيزية للاستثمار مع التطورات الملحوظة، الفصل في الاتفاقيات المذكورة في المادة 02 من الأمر 01-03، الفصل في المزايا الممنوحة في إطار الاستثمارات المذكورة في المادة 03 من نفس الأمر الفصل على ضوء أهداف تهيئة الإقليم فيما يخص المناطق التي يمكن أن تستفيد من النظام

---

[1] المادة 18 من الأمر 01-03 المعدلة بموجب المادة 12 من الأمر رقم 06-08 ، السابق ذكره.

[2] المادة 02 من **المرسوم التنفيذي رقم 06-355** المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج. ر. ج. ج عدد 64 الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006 الملغـــى **بالمرسوم التنفيذي رقم 22-297** المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، ج. ر. ج. ج عدد 60 الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

[3] بن عميروش ريمة، **آليات تشجيع الاستثمار في الجزائر في ظل الاصلاحات الاقتصادية**، مذكرة ماجستير ، جامعة محمد الصديق بن يحي، 2012-2013، ص114.

الاستثنائي، اقتراح على الحكومة كل القرارات والتدابير الضرورية لتنفيذ إجراء دعم الاستثمار وتشجيعه، الحث على استحداث مؤسسات وأدوات مالية ملائمة لتمويل الاستثمار وتطويرها، دراسة كل من البرنامج الوطني لترقية الاستثمار الذي يسند إليه ويوافق عليه ويحدد الأهداف في مجال الاستثمار، وكذا اقتراح لتأسيس مزايا جديدة وكذا كل تعديل للمزايا الموجودة، قائمة النشاطات والسلع المستثناة من المزايا ويوافق عليها وكذا تعديلها وتحيينها، دراسة مقاييس تحديد المشاريع التي تكتسي أهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني ويوافق عليها، تقييم القروض الضرورية لتغطية البرنامج الوطني لترقية الاستثمار، ضبط قائمة النفقات التي يمكن اقتطاعها من الصندوق المخصص لدعم الاستثمار وترقيته، ومعالجة كل مسألة أخرى ذات علاقة بالاستثمار.[1]

[1] المادة 03 من الأمر رقم 01-03 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

الخاتمة

ان خلاصة القول ومحصل الدراسة التي حاولنا من خلالها استيعاب بعض المفاهيم المتعلقة بالترقية العمرانية والإستثمار السياحي، وصولا الى تفصيل جوانب الموضوع ارتأينا في الأخير الى استخلاص بعض النتائج والملاحظات حول ترقية العمران بيئيا ودوره في جذب الإستثمار السياحي، ومن أبرز النتائج التي توصل اليها البحث ما يلي:

- فرض المشرع النظام العام العمراني تحقيقا للتنمية المستدامة وفي سعيه إلى ذلك قرر وضع العديد من الآليات والميكانيزمات للرقابة على الأنشطة العمرانية منها ما اشتَرط قبل البناء في ظل ما يعرف بالرقابة القبلية وتمثلت في رخصة البناء، رخصة التجزئة وشهادة التعمير، وضوابط أخرى بعد عملية البناء أي الرقابة البعدية وتمثلت في شهادة المطابقة، رخصة الهدم وشهادة التقسيم.
- إن الحكومة الجزائرية قد وفقت إلى حد ما في مواكبة التطور الحاصل في استقطاب الإستثمارات بوضع آليات محكمة الضبط لتشجيع الاستثمار في الجزائر.
- وضعت الجزائر آليات وأجهزة إدارية لدعم وترقية الاستثمار قصد الحد من البيروقراطية والأتعاب الإدارية التي قد تواجه المستثمر وكذلك تنظيم الاستثمار وتنظيم المزايا الممنوحة للمستثمرين وذلك باستحداث عدة أجهزة منها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار والمجلس الوطني للاستثمار.
- سعى المشرع الجزائري جاهدا لتطوير المنظومة القانونية والمؤسساتية في مجال تشجيع الاستثمار وتطويره موازاة مع المحافظة على البيئة.

وبالنظر إلى المشرع الجزائري نجد أنه قد وفق في كثير من التعديلات التي قام بها فهو دائما يراعي مصلحة كل الأطراف إلا أن ذلك لا يمنع من وجود بعض النقائص التي يمكن تقديم اقتراحات لها، و التي تتمثل أساسا في:

- تكريس أعوان وأجهزة الضبط الإداري على مستوى البلديات والولايات، يكلفون بدوريات دائمة لرقابة مخالفات المرقيين العقارين وعدم الاكتفاء بوجود سلطة عليا وأجهزة متعددة لرقابة مخالفة نشاطات التَّرقية العقارية على مستوى وزارة السكن والعمران.

- تشجيع المرقين العقاريين على الاستثمار العقاري وذلك بالتسريع في الآجال والإجراء.
- القضاء على البيروقراطية لشا يؤدي إلى إنجاز سريع للمشاريع.

المصادر الرسمية

أولا - المصادر

➢ **الدساتير**

- دستور 28 نوفمبر1996، منشور بموجب مرسوم رئاسي رقم 96-498، مؤرخ في 07 ديسمبر1996، متضمن اصدار نص تعديل دستور الجمهورية الجزائرية لسنة 1996، ج ر ، العدد 76، لسنة 1996، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 02-03 مؤرخ في 10 أفريل 2002، متضمن تعديل الدستور، ج ر، العدد 25، لسنة 2002 معدل ومتمم بموجب القانون رقم 08-19، مؤرخ في 19 نوفمبر 2008، يتضمن تعديل الدستور لسنة 2008 ، ج ر ، العدد 63، لسنة 2008، المعدل والمتمم بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016 المتضمن تعديل دستور سنة1996، ج ر ، العدد 14، الصادرة بتاريخ 07 مارس 2016، المعدل والمتمم بالمرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 15 جمادى الأولى عام 1442 الموافق ل30 ديسمبر سنة 2020، المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، الجريدة الرسمية، العدد 82.

➢ **القوانيـــــن**

1) القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج. ر. ج. ج عدد 28 المؤرخة بتاريخ 05 مارس 1986.
2) القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج، عدد 52، مؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
3) القانون رقم 90-10 المؤرخ في 14 أفريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض، ج. ر. ج. ج عدد16 الصادرة بتاريخ 18 أفريل 1990 الملـغى بالأمر 03-11 المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض، ج. ر. ج. ج عدد 52 الصادرة بتاريخ 27 أوت 2003.

4) القانون رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، ج. ر. ج. ج عدد 47 الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001، المعدل والمتمم بالأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15 جويلية 2006، ج. ر. ج .ج عدد 47 الصادرة بتاريخ 19 جويلية 2006، المعدل والمتمم بالقانون رقم 23-22 المؤرخ في 24 ديسمبر 2023 المتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج. ر. ج. ج عدد 86 الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2023.

5) القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بالتنمية السياحية، ج. ر. ج. ج عدد 11 الصادرة بتاريخ 17 فيفري 2003.

6) القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج. ر. ج. ج عدد 11 الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003 المعدل بالقانون رقم 23-22 المؤرخ في 24 ديسمبر 2023 المتضمن قانون المالية لسنة 2024، ج. ر. ج. ج عدد 86 الصادرة بتاريخ 04 31 ديسمبر 2023.

7) القانون رقم 05-03 المؤرخ في 06 جويلية 2005 ، يتعلق الاستثمارات الأجنبية، ج. ر. ج. ج العدد 53 الصادرة في 31 جويلية 2005.

8) القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، ج ر ج ج ، عدد 31 المؤرخة في 13 مايو 2007، المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج ، عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

9) القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتضمن تحديد قواعد نشاط الترقية العقارية، ج. ر. ج. ج عدد 14 المؤرخة بتاريخ 06 مارس 2011.

10) القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو2011، المتعلق بالبلدية، ج ر ج ج ، عدد 37، المؤرخة في 03 يوليو 2011، المعدل والمتمم بالأمر 21-13 المؤرخ في 31 أوت 2021، ج ر ج ج، عدد 91، المؤرخة في 05 ديسمبر 2021.

11) القانون رقم 14-04 المؤرخ في 29 سبتمبر 2014، يحدد شروط تحويل رؤوس الأموال إلى الخارج بعنوان الاستثمار في الخارج من طرف المتعاملين الاقتصاديين الخاضعين للقانون الجزائري، ج. ر. ج. ج ، العدد 63 الصادرة في22 أكتوبر 2014.

➢ **المراسيم**

01- المراسيم التشريعية

- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى بمقتضى المادة 80 من القانون رقم 11-04المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية بإستثناء المادة 27 منه.
- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار ، ج. ر. ج .ج عدد 64 الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر 1993 الملغـــى بالأمر 01-03 المؤرخ بتاريخ 20 أوت 2001، المتعلق بتطوير الاستثمار، ج. ر. ج. ج عدد 47 الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001.

02- المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج ر ج ج، عدد 26، مؤرخة في 01 يونيو 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها ، ج. ر. ج .ج عدد 55 الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2001 الملغـــى بالمرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، ج . ر. ج .ج عدد 64 الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج. ر. ج. ج عدد 64 الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006، الملغـى بالمرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 ، ج. ر. ج. ج عدد 60 الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 24-111 المؤرخ في 13 مارس 2024، ج. ر. ج. ج عدد 19 الصادرة بتاريخ 18 مارس 2024.

- المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج. ر. ج. ج عدد 64 الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006 الملغـــى بالمرسوم التنفيذي رقم 22-297 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، ج. ر. ج. ج عدد 60 الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022.
- المرسوم التنفيذي 12-85 المؤرخ في 20 فيفري 2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج. ر. ج. ج عدد 11 المؤرخة في 26 فيفري 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج ج ، عدد 07، المؤرخة في 12 فبراير 2015، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقـــم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج ر ج ج، عدد 71، المؤرخة في 02 ديسمبر 2020.
- المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 05 مارس 2017 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية للاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج. ر. ج. ج عدد 16 الصادرة بتاريخ 08 مارس 2017.

➢ **القرارات الوزارية**

القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008، يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308، المؤرخ في 04 نوفمبر 1994، الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر.

➢ **التعليمـــــــات**

تعليمة رقم 085/أ و خ / و س ع 2013 الصادرة عن وزير السكن والعمران الموجهة الى السادة الولاة، في 17 جانفي 2013.

ثانيا- المراجـــــــع

أ- **الكتـــــب:**

- **باللغة العربية**

1) إسحاق ابراهيم منصور، نظريات القانون وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، ط08، ديوان المطبوعات الجامعية.
2) برحماني محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الأزاريطة، مصر، 2009.
3) بوستة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية " دراسة تحليلية"، دار الهدى، عين مليلة، طبعة 2011، الجزائر.
4) بوضياف عمار ، المرجع في المنازعات الإدارية(دراسة مدعمة بالاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع)، ط01، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
5) حسين ياسين عبد الرزاق، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء،شروطها، نطاق تطبيقها، والضمانات المستحدثة بينهما، دراسة مقارنة في القانون المدني، دار المعارف، أسيوط، 1987.
6) خالد رامول، المحافظة العّقارية كآلية للحفظ العّقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر،2001.
7) ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط01، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، د. س. ن .
8) رعد مجيد العاني، الاستثمار والتسويق السياحي، دار كنوز المعرفة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، الطبعة الأولى، 2008.
9) سلسلة معاجم متقن الطلاب، دار الكتب الجامعية، ط الأولى، 2005.
10) سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2004.

11) صافية إقلولي أولد رابح ، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، ط02، دار هومة، الجزائر، 2014.

12) عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، فيها(دراسة في التشريع الجزائري

13) عصام نور الدين، معجم نور الدين الوسيط، دار الكتب العلمية بيروت، سنة 2004.

14) عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 07، دار هومة، الجزائر.

15) عيبوط محند وعلي، الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر،2012 .

16) فؤاد السيد المليجي، المحاسبة في الأنشطة السياحية والفندقية، الدار الجامعية للنشر، مصر، 1999.

17) لعمور أحمد، نبيل صقر، القانون المدني نصا وتطبيقا، دار الهدى، عين مليلة، 2007.

18) محمد مطر، إدارة الاستثمارات (الإطار النظري و التطبيقات العملية)، دار وائل للنشر، الطبعة الثالثة، مصر،2004 .

19) مهزول عيسى ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، د.ط ، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

20) موفق عدنان، الحميري عبد الجبار، أساسيات التمويل والاستثمار في صناعة السياحة، الطبعة الأولى، الوراق للنشر والتوزيع، عمان، 2008.

- **<u>باللغة الأجنبية</u>**

Pierre Merlin, Tourisme et aménagement touristique: des objectifs inconciliables?, Editeur: La documentions Française 2008.

ب- <u>الأطروحات والمذكرات:</u>

- **<u>أطروحات الدكتوراه</u>:**

1) باي يزيد عربي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية 2014-2015.

2) بلقاسم أمحمد، نوعية المؤسسات وجاذبية الاستثمار الأجنبي إلى الجزائر، أطروحة دكتوراه، غير منشورة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة وهران، الجزائر، 2013، ص162.

3) السمان مازن، الاستثمار السياحي وأثره على البيئة العمرانية في المدن التاريخية، رسالة دكتوراه، جامعة أم حلب، كلية الهندسة المعمارية، قسم التخطيط العمراني والبيئة، الجمهورية العربية السورية، 2009.

4) صبيات كريمة، المعاملة القانونية للاستثمار الأجنبي في ظل الأمر 06-08، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، غير منشورة، الجزائر، 2009.

5) صوقباني شعبان ، ضمانات الاستثمار الأجنبي في الجزائر بين التشريع الداخلي والاتفاقيات الدولية، أطروحة دكتواراه، جامعة أبوبكر بلقايد، السنة الجامعية 2018-2019.

6) عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزئري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006.

7) عزاوي عبد الرحمن ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقشت بتاريخ02 جوان 2007.

8) عشي صليحة، الأداء والأثر الاقتصادي والاجتماعي للسياحة في الجزائر وتونس والمغرب، أطروحة دكتوراه غير منورة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010-2011.

9) عيبوط محند وعلي، الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية 2005-2006.

10) لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة درجة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.

11) نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق بودواو، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، السنة الجامعية 2017-2018.

- **<u>رسائل الماجستير</u>:**

1) بن أوديع نعيمة، النظام القانوني لحركة رؤوس الأموال من وإلى الجزائر في مجال الاستثمار، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، 2010 .

2) بن عميروش ريمة، آليات تشجيع الاستثمار في الجزائر في ظل الاصلاحات الاقتصادية، مذكرة ماجستير ، جامعة محمد الصديق بن يحي، 2012-2013.

3) تركي العربي، واقع الاستثمار السياحي، دراسة مقارنة الجزائر وتونس، رسالة ماجيستير، كلية العلوم لاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2012..

4) ثلجون شوميسة، الشراكة كوسيلة قانونية لتفعيل الاستثمار الأجنبي في الجزائر، مذكرة ماجستير، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم التجارية، جامعة أمحمد بوقرة بومرداس، الجزائر، 2006.

5) عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة يوسف بن خدة ، الجزائر، كلية الحقوق، 2015-2016.

6) فايزة شاقور جلطية، معوقات الاستثمار الأجنبي خارج قطاع المحروقات في الجزائر" دراسة مقارنة بين الجزائر، تونس والمغرب خلال الفترة 2000-2010"، مذكرة

ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة وهران، الجزائر، 2013 .

7) قرفي ياسين، ضمانات الاستثمار في التشريع الجزائري، مذكرة ماجيستير ، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2008.

8) لقراف سامية، الامتيازات المالية للاستثمار الأجنبي المباشر في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2011.

ج – المقـــالات:

1) ارزيل الكاهنة ، عن أقلمة محيط الأعمال في الجزائر، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، العدد الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013 .

2) بخيت حسان، التهيئة السياحية مدخل استراتيجي لتحقيق التنمية بمناطق التوسع السياحي في الجزائر، دراسة حالة منطقة التوسع السياحي ماينيس بتنس" الشلف"، مجلة الاقتصاد والمالية (JEF)، المجلد 09، العدد 01، الشلف، الجزائر، سنة 2023.

3) البسيوني عبد الله البسيوني، تقييم فعالية القانون المصري رقم 08 لسنة 1997 بخصوص ضمانات الاستثمار، بحث منشور في مجلة مصر المعاصرة، العدد 449، السنة التاسعة والثمانون، القاهرة، 1998.

4) بلفضل محمد، أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد الثامن، العدد 14، جامعة تيارت، سنة 2020.

5) بن عبد الرحمان ناريمان، أثر مشروع التهيئة السياحة على تنمية السياحة المحلية (دراسة تقييمية 2008–2009) مركز البحث في الاقتصاد التطبيقي من أجل التنمية، المجلة الجزائرية للتسيير والاقتصاد، المجلد 15 العدد الأول، 2021.

6) بوخاطب ليلى رشيدة، قتال جمال، واقع السياسة الاستراتيجية للاستثمار السياحي في الجزائر، مجلة الاجتهادات للدارسات القانونية والاقتصادية، مجلد 02 ، العدد 02 ، 2018.

7) حجوج كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الإستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، جامعة البليدة02، د س ن.

8) حوحو رمزي ، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع ،جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، د.س.ن.

9) دبراسو مسعودة، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مجلة الفكر، العدد السابع عشر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جوان 2018.

10) دوبي بونوة جمال، الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء الجزائري، مجلة التعمير والبناء، المجلد 02، العدد 04، ديسمبر 2018، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر.

11) سلطاني عبد العظيم، رخصة البناء كآلية للتخطيط العمراني الحديث في الجزائر" دراسة على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير المعدل والمتمم"، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، المجلد 10، العدد 03، جامعة باتنة01، جويلية 2021.

12) الطاهر بن قويدر، بشير جعيرن، العقار كآلية لجذب الإستثمار، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية، العدد الرابع، المركز الجامعي بآفلو، ديسمبر 2018.

13) طيب عائشة، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 11-04 مجلة دراسات قانونية، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، عدد 13، نوفمبر 2011.

14) عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثاني، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل.

15) عزاوي عبد الرحمان، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع، سنة2008.

16) عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، جوان 2005

17) علواش فريدة، الترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، مجلة الاجتهاد القضائي، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد 12، سبتمبر 2016.

18) عوينان عبد القادر، السياحة في الجزائر، التحديات و الرهانات في ظل المخطط الوطني للتهيئة السياحية، مجلة التعارف، العدد 12، 2012.

19) مصطفى أحمد السيد مكاوي، الاستثمار السياحي في مصر والدول العربية، الأهمية والتحديات ورؤية التطوير، مركز لإمارات للدراسات والبحوث الاستراتيجية، الإمارات العربية المتحدة، العدد 193، 2014.

20) يامة إبراهيم، الحوافز الجبائية في التشريع الجزائري ودورها في ترقية الاستثمار خارج المحروقات بولايات الجنوب" ولاية أدرار نموذجاً"، مجلة الحقيقة العدد41، جامعة أدرار.

21) يحياوي الهام، بوحديد ليلى، مساهمة الاستثمار السياحي في تطوير مناطق التوسع السياحي بالجزائر، مجلة دفاتر البحوث، العدد السادس، 2023.

22) يحياوي الهام، بوحديد ليلى، مساهمة الاستثمار السياحي في تطوير مناطق التوسع السياحي بالجزائر، دفاتر البحوث، العدد السادس، جامعة الحاج لخضر، باتنة.

د- المداخـــلات

1) باخويا دريس، تأثير الحوافز الجبائية في زيادة الإستثمارات الوطنية خارج قطاع المحروقات، الملتقى الدولي الموسوم بـ الإطار القانوني لترقية الإستثمار خارج قطاع المحروقات في الجزائر– الفرص والتحديات، بجامعة أدرار، يومي 30 و 31 جانفي 2018.

2) زراز عبد الصمد، التهيئة السياحية وأثرها على التنمية المحلية، مداخلة في اليوم الدراسي حول التهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية، برج بوعريريج، يوم 21 ديسمبر 2009 .

3) وعيل ميلود، سبتي ذهبية، فرص ومعوقات الاستثمار السياحي في الجزائر، ورقة بحثية ضمن فعاليات الملتقى الوطني الرابع حول القطاع الخاص ودوره في تمية السياحة، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، يومي 27 و28 سبتمبر 2015.

فهرس المحتويات

العنوان	الصفحة
الصفحات التمهيدية	09-01
مقدمـــــــة	15-10
الفصل الأول: ماهية الترقية العمرانية البيئية	**49-16**
المبحث الأول: الاطار المفاهيمي للترقية العمرانية	**27-18**
المطلب الأول: مفهوم الترقية العمرانية في الجزائر ومجالها	**21-19**
الفرع الأول: تعريف الترقية العمرانية	**20-19**
الفرع الثاني: مجال الترقية العمرانية	**21**
المطلب الثاني: تطور الترقية العمرانية في الجزائر	**27-22**
الفرع الأول: مرحلة ما قبل ظهور المرسوم التشريعي رقم 93-03	**24-22**
الفرع الثاني: مرحلة ما بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03	**26-24**
الفرع الثالث: الترقية العقارية في ظل القانون رقم 11-04	**27-26**
المبحث الثاني: آثار الترقية العمرانية	**49-28**
المطلب الأول: آثار ممارسة نشاط الترقية العمرانية	**31-29**
الفرع الأول: مفهوم المرقي العقاري	**30-29**
الفرع الثاني: أنواع المرقي العقاري	**31-30**
المطلب الثاني: حقوق المرقي العقاري	**49-32**

الفرع الأول: إللتزامات المرقي العقاري	47-32
الفرع الثاني: امتيازات المرقي العقاري	49-47
الفصل الثاني: الترقية العمرانية أداة لجذب الاستثمار السياحي في الجزائر	83-50
المبحث الأول: الاطار القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر	67-52
المطلب الأول: مفهوم الاستثمار السياحي	56-53
الفرع الأول: تعريف الاستثمار السياحي	55-53
الفرع الثاني: خصائص الاستثمار السياحي	56-55
المطلب الثاني: الأطر القانونية المنظمة للاستثمار السياحي	67-56
الفرع الأول: القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة	63-57
الفرع الثاني: القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي	67-63
المبحث الثاني: التنظيم القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر	83-68
المطلب الأول: آليات جذب الاستثمار السياحي	78-69
الفرع الأول: الضمانات الممنوحة في إطار قانون الاستثمار الجزائري	76-69
الفرع الثاني: الحوافز المالية الممنوحة في اطار قانون الاستثمار	78-76
المطلب الثاني: الهياكل المدعمة للاستثمار السياحي	83-78
الفرع الأول: الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI)	81-79
الفرع الثاني: المجلس الوطني (CNI)	83-82

الخاتمة	86-84
المصادر الرسمية	99-87
فهرس المحتويات	103-100

ملخص الموضوع

الترقية العمرانية من أهم نشاطات انتاج السكن والمحلات وتمويله ويؤدي الى تنويع في كل من صيغ عروض السكن وكذا تمويلها، بغية القضاء على أزمة السكن وكذا كرس القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، بعد تجارب ميدانية متعددة وتطور تشريعي موافق، جملة من القواعد التنظيمية هدفها ايجاد توازن وضبط العلاقات التي تربط المرقيين العقاريين بجميع الاشخاص المتدخلين في عملية الترقية العقارية، وكذا خلق ضمانات قانونية لحفظ حقوقهم دون تجاوز أو احتيال.

يرتبط تحقيق السياسة الاستثمارية في الدولة بقوانين نوعية تعالج موضوعات هامة تتصل بالاستثمار السياحي وتؤثر فيه بصفة مباشرة، ومنها قوانين الملكية العقارية وتنظيم استغلال العقار، هذا الأخير التي يتحكم إلى حد بعيد في تحقيق وتجسيد هذه السياسة، وبقدر تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكّم في التنمية الاقتصادية بمختلف أشكالها، صناعية، فلاحيه، وعمرانية ، فهناك ارتباط عضوي بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية والاقتصادية للأفراد والأمم، ولذلك اهتمت جلّ قوانين العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سنّ قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها.

الترقية العمرانية، الإستثمار السياحي، التنمية...