جامعة الشهيد الشيخ العربـــي التبسـي – تبسة
كلـية الحقـوق والعلـوم السياسيـة
قســـــم: القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص القانون العقاري
بعنوان:

النظام القانوني للوكالة الوطنية للعقار السياحي في التشريع الجزائري

من إعداد الطالبة:
– خموج الروميساء

إشراف الأستاذة:
الدكتورة. بخوش إلهام

أعضاء لجنـــة المناقشـــة:

الاسم واللقـب	الرتبـة العلميـة	الصفـة
الدكتورة بن طيبة صونية	أستاذ تعليم عالي	رئيســا
الدكتورة بخوش إلهام	أستاذ محاضر "أ"	الدكتورة مشرفا ومقررا
الدكتورة حداد فاطمة	أستاذ محاضر "أ"	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية: 2025/2024

جامعة الشهيد الشيخ العربـــي التبسـي – تبسة

كلـية الحقـوق والعلـوم السياسيـة

قســـــم: القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص القانون العقاري

بعنوان:

النظام القانوني للوكالة الوطنية للعقار السياحي

من إعداد الطالبة:

– خموج الروميساء

إشراف الأستاذة:

الدكتورة بخوش إلهام

أعضاء لجنـــة المناقشـــة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
الدكتورة بن طيبة صونية	أستاذ تعليم عالي	رئيسا
الدكتورة بخوش إلهام	أستاذ محاضر "أ"	الدكتورة مشرفا ومقررا
الدكتورة حداد فاطمة	أستاذ محاضر "أ"	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية: 2025/2024

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء


وَقُل رَّبِّ زِدْنِي عِلْمًا

شكر و عرفان

قبل كل أحد، وبعد كل أحد، الشكر للواحد الأحد، الفرد الصمد ،الذي أمدنا بالقوة والعون والسداد للإنجاز هذا العمل، وندعوه عز وجل أن يجعله خالصا لوجهه الكريم.

كما نتقدم بالشكر الجزيل للأستاذة المشرفة الدكتورة بخوش إلهام التي لم تبخل علينا بأي معلومة أو توضيح في شتى مراحل إعداد هذه المذكرة.

وكما نتوجه بالشكر لأعضاء لجنة المناقشة وأساتذة تخصص قانون عقاري على المجهودات المبذولة لإيصالنا إلى ما نحن عليه.

إهداء



بكل فخر اهدي تخرجي وفرحتي التي انتظرتها طويلا
إلى من كانوا مصدر الدعم والعطاء دائما.
إلى النور الذي أضاء دربي
إلى العزيز الذي حملت اسمه فخرا
إلى معلمي الأول الرجل الذي سعى طوال حياته لنكون الأفضل.

أبي الغالي

إلى من كانت الداعم الأول لتحقيق طموحي
إلى من كانت ملجأي ويدي اليمنى في هذه المرحلة
إلى من أبصرت بها طريق حياتي واعتزازي بذاتي
إلى القلب الحنون إلى من كانت دعواتها تحيطني

أمي الحبيبة

إلى مصدر قوتي الداعمين والساندين
إلى خيرة أيامي وصفوتها
إلى ضلعي الثابت وأمان أيامي.

إخوتي الغاليين

قائمة المختصرات:

ج . ر: الجريدة الرسمية

د . ط : دون طبعة

ص: صفحة

مقدمة

مقدمة:

العقار السياحي في الجزائر هو أحد القطاعات الإقتصادية الهامة، والتي تشهد تطورا ملحوظا وتزايد الإهتمام به خاصة في السنوات الأخيرة، من خلال سعي الدولة في وضع إستراتيجيات تنموية فعالة وهدافة للنهوض به كقطاع، ذو مكانة مرموقة وكذا تحفيز الإستثمار فيه، لهذا فالسياحة والعقار وجهان لعملة واحدة، بإعتبار هذه الأخيرة محور دوران حيوي لدفع عجلة التنمية الإقتصادية من خلال تشجيع الإستثمار المحلي والعمل على جذب أدمغة سياحية، تتمثل في سياح محليين ودوليين، لهذا عملت الجزائر جاهدة على إطلاق إطار قانوني كان أكثر وضوحا وعمليا في تنظيم العقار السياحي وإستغلاله بشكل فعال ومستدام.

وقد أسندت مهمة القيام بهذا الإطار القانوني إلى ما يعرف بالوكالة الوطنية للعقار السياحي التي تم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي 489/23 والهدف الرئيسي والمسطر الذي تسعى الوكالة من ورائه هو العمل على تهيئة المناطق لوضع عقارات سياحية وتوطينها، قصد إستقبلال وإنجاز المشاريع الإستثمارية عليها وأيضا الإشراف على تسييرها، مما يتيح ويخلق مناخ إستثماري سياحي ملائم، مما يمنح للمستثمرين رؤية شفافية وواضحة حول الإجراءات والتسهيلات المتاحة لهم من خلال المنصة الرقمية الخاصة بهم كمستثمرين راغبين في تجسيد مشاريعهم الإستثمارية على أراضي تابعة لأملاك الدولة الخاصة، في إطار منحهم لعقد الإمتياز بالتراضي القابل للتحويل لتنازل، وبذلك تعتبر هذه الوكالة رهان على تهيئة العقار لتعزيز الإستثمار وتحقيق نقلة نوعية في إدارة العقار السياحي عن طريق تبني سياسة جديدة لتسهيل الولوج إلى هذا المورد الهام، بإعتباره ركيزة أساسية لترويج المشاريع السياحية، وبالتالي تحقيق تنمية مستدامة، تعود بالنفع على الإقتصاد الوطني للدولة، وكذا الخزينة العمومية من خلال إنعاشها بالإيجاب.

ولقد دفعنا إلى **اختيار هذا الموضوع** عدة أسباب منها ما هي ذاتية ومنها ما هي موضوعية **فالأسباب الذاتية** تكمن في كون الموضوع لديه ارتباط وثيق بمجال تخصصي أي القانون العقاري إضافة إلى ميولاتي الذاتية وتشوقي لإنجاز هذا الموضوع.

أما **الأسباب الموضوعية** تتمثل في أنه موضوع مستحدث نظرا لتاريخ صدور المرسوم التنفيذي الذي ينظم سير عمل هذه الوكالة حيث تزامن تاريخ صدوره في العام السابق سنة 2023.

بهدف الإحاطة بالموضوع الموسوم بـ "النظام القانوني للوكالة الوطنية للعقار السياحي" فإن ومن أجل دراسة الموضوع فإننا إرتأينا لطرح **الإشكالية** التالية:

ما هو النظام القانوني للوكالة الوطنية للعقار السياحي؟ ومدى مساهمتها كهيئة مستحدثة في خلق مناخ إستثماري فعال في الجزائر؟

وللإجابة على هذه الإشكالية فإننا نضع مجموعة من الأهداف المتمثلة في:

أ- الأهداف العلمية:

- التعرف على التنظيم الهيكلي للوكالة .
- التطرق إلى الطبيعة القانونية الوكالة ومهامها.

ب- الأهداف العملية:

- تبيان مدى مساهمة الوكالة الوطنية للعقار السياحي في توفير مناخ استثماري ملائم.
- البحث في الغاية من وجود هذه الوكالة وتبيان العلاقة التي تربطها بالوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار.
- تبيان مدى مساهمتها في توفير العقار السياحي وفتح آفاق الإستثمار السياحي أمام المستثمرين.

وللإجابة عن الإشكالية فإننا اعتمدنا في دراسة هذا الموضوع على كل من **المنهج الوصفي والمنهج التحليلي** وكذا **المنهج المقارن**، وتكمن مواطن استخدام المنهج الوصفي من خلال وصف وبيان مفهوم الوكالة وبيان خصائصها وكذا المهام الموكلة إليها كما اعتمدنا على المنهج التحليلي من خلال تحليل بعض النصوص القانونية، أما المنهج المقارن فيكمن في المقارنة بين تعريف العقار السياحي في التشريع الجزائري وبعض التشريعات الأخرى.

أما بالنسبة **للدراسات السابقة** فإنه نظرا لحداثة الموضوع "النظام القانوني للوكالة الوطنية للعقار السياحي" فإن الدراسات المتخصصة قد تكاد تكون منعدمة لكن هناك من المراجع التي تناولت العقار السياحي بشكل عام والهيئات المشرفة على تسييره سابقا ومن بين هذه الدراسات نذكر:

- أطروحة دكتوراه للباحثة إلهام بعبع، الموسومة بعنوان "النظام القانون للعقار السياحي في التشريع الجزائري، السنة الجامعية 2019/2018، فقد تناولت من خلالها مفهوم العقار

السياحي، تشكيلته وكذا القوانين المنظمة للإستثمار في العقار السياحي، وكذا آليات الحصول على العقار السياحي.

- رسالة ماجستير للباحثة فضيلة عينين، الموسومة بعنوان "النظام القانوني للإستثمار السياحي في الجزائر"، السنة الجامعية 2011/2010، حيث تناولت من خلالها تعريف الإستثمار السياحي وخصائصه وكذا أنواع الإستثمارات السياحية.

ومن **الصعوبات** التي واجهتنا في إعداد هذه المذكرة قلة المراجع العلمية المتخصصة في هذا الموضوع بالذات كونه موضوع متخصص.

وقد تم تناول الموضوع الموسوم بـ "النظام القانوني للوكالة الوطنية للعقار السياحي" في فصلين حيث تتناولنا فيه الفصل الأول الإطار المفاهيمي للعقار السياحي ومن خلاله تطرقنا إلى المبحث الأول إلى مفهوم العقار السياحي وفي المبحث الثاني تطرقنا إلى العقار الاستثماري الموجه للسياحة أما في الفصل الثاني فقط تناولنا في الإطار القانوني للوكالة الوطنية للعقار السياحي إذ تطرقنا من خلاله إلى المبحث الأول إلى مفهوم الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتطرقنا في المبحث الثاني إلى مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للعقار السياحي

يعد العقار بصفة عامة من الدعائم الأساسية التي تقوم عليها التنمية الاقتصادية والاجتماعية في أي دولة، باعتباره الإطار الذي تقوم عليه مختلف المشاريع في جميع القطاعات ومع تطور حاجات المجتمع وتوسع النشاط الاقتصادي، فقد بدأ يظهر اهتمام كبير ومتزايد بطبيعة العقارات واستعمالاتها، ومن بينها نجد العقار السياحي الذي أصبح يحظى باهتمام متزايد نتيجة للدور الكبير الذي يلعبه في دعم وتطوير القطاع السياحي.

وهو ما جعل العديد من التشريعات، ومن بينها التشريع الجزائري، يعمل على تنظيمه وتقنين طرق استغلاله وتخصيصه بما يحقق الأهداف التنموية المنشودة، وانطلاقًا مما سبق، تأتي أهمية التطرق إلى الإطار المفاهيمي للعقار السياحي من خلال هذا الفصل الذي نقوم فيه بتوضيح مفهوم العقار السياحي وأهم القوانين المتعلقة به، وكذا تبيان طبيعته القانونية، وتبيان العقار الاستثماري الموجَّه للسياحة وخصائصه، وأنواع الاستثمارات المتاحة فيه، وآليات الحصول عليه عن طريق ما يسمى بعقد الامتياز، ولغرض الإحاطة بالإطار المفاهيمي للعقار السياحي، تناولنا في هذا الفصل مبحثين رئيسيين:

المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي.

المبحث الثاني: العقار الاستثماري الموجه للسياحة.

المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي

اختلفت القوانين التي تناولت تعريف العقار السياحي، فالمشرع الجزائري لم يعطي تعريفا حقيقيا ومحددا للعقار السياحي، بل اكتفى بذكر تشكيلته و خصائصه، كما يشتمل العقار السياحي على خصائص ومميزات تجعله محل جذب للسياح و هذه الخصائص تتباين في الموارد الطبيعية التي تزخر بها الطبيعة السياحية للجزائر إضافة إلى الموارد غير الطبيعية وكذا الموارد الثقافية والاجتماعية والأثرية والثقافية. وقد مر تطوره التاريخي منذ وعي الجزائر أثناء الاستقلال بضرورة الاهتمام بهذا القطاع وتثمينه، كما تتحدد الطبيعة القانونية للعقار السياحي كونها لا تخرج من نطاق أنها تابعة لأملاك الدولة على حد سواء كانت عمومية أو خاصة وقد يكون تابعا للخواص، ومن خلال هذا المبحث تناولنا مطلبين **المطلب الأول** إلى تعريف العقار السياحي والقوانين المنظمة له، أما في **المطلب الثاني** سنتناول الطبيعة القانونية للعقار السياحي.

المطلب الأول: تعريف العقار السياحي والقوانين المنظمة له

يعد العقار السياحي من أهم موارد الاقتصاد الوطني، من خلال تجسيد هذا الأخير لكل عملية استثمارية سياحية، وباعتباره صورة من صور العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، ولا يصح أن يكون كذلك إلى بعد مروره بفترات تاريخية تحمل في طياتها التطور القانوني في شكل قوانين تحكمه في إطار قانوني مميز و سنتطرق فيه هذا المطلب إلى **الفرع الأول** من خلال تعريف العقار السياحي، أما في **الفرع الثاني** سنقف عند التطور التاريخي له.

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي

لقلة الأهمية التي يكتسبها العقار في تنمية القطاع السياحي فقد خص المشرع الجزائري العقار السياحي بتنظيم خاص يميزه عن باقي أنواع العقارات، و يعد تحديد مفهوم هذا العقار خطوة أساسية لفهم الإطار القانوني الذي يحكمه مما يستدعي التطرق أولا إلى تعريفه من الجانب الفقهي وكذا الجانب القانوني.

أولا/ التعريف الفقهي للعقار السياحي:

ومن بين التعاريف الفقهية بخصوص تعريف العقار السياحي نجد:

- هناك من عرف العقار السياحي على أنه: "مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمحددة في مخطط التهيئة السياحية و التي

تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة، هذا الأخير الذي يرجى منه أن يلعب دورا إيجابيا في الخطط الإستراتيجية للتنمية المستدامة".

- و هناك من عرف العقار السياحي أيضا بأنه: مجموعة الأراضي و المباني المختصة بالأنشطة السياحية التي تشكل جزءا من مناطق التوسع السياحي، يضاف إليها الآثار و المدن الأثرية المختلفة المعترف بأهميتها التاريخية و الثقافية[1].
- و في تعريف آخر قد عرف العقار السياحي بأنه: هو كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق و المركبات السياحية والحمامات الإستشفائية، والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار، أو هو الوعاء من الأراضي المحدد والمصنف على أنه سياحي لأجل استغلاله في مجال السياحة.
- كما عرف على أنه: مجموع الأملاك الوطنية الخاصة والعمومية المبنية أو غير المبنية التي توجد داخل المناطق المخصصة للسياحة، وتتمثل هذه الأخيرة في الأراضي المخصصة للاستثمار و التوسع السياحي، يهدف هذا النوع من العقارات إلى تشجيع رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية على الاستغلال والاستثمار في النشاط السياحي لتحقيق التنمية الاقتصادية و الإجتماعية من خلال العائدات المالية التي تحققها هذه المنشآت السياحية و التي تدعم حركية الاقتصاد الوطني[2].
- و انطلاقا من التعريفات السابقة يتضح لنا أن خصائص العقار السياحي تتمثل فيما يلي:

1- **عقار ثابت غير منقول:** العقار السياحي هو بطبيعته عقار ثابت لا يمكن نقله من مكانه، سواء كان عبارة عن أرض عارية، مهيأة قابلة للتهيئة أو منشآت قائمة قابلة للتأهيل و إعادة التوظيف ضمن النشاطات السياحية.

---

[1] حليمة بن شعاعة، سمراء لربس، **قراءة تحليلية في المعالجة التشريعية للعقار السياحي في الجزائر، "طرق الاكتساب والاستثمار"**، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة قاصدي مرابح ورقلة، الجزائر، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، الجزائر، المجلد 06، العدد 02، 2023، ص 305، 306.

[2] خليفي محمد، **النظام القانوني للاستثمار في العقار السياحي**، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد 04، المركز الجامعي النعامة، الجزائر، جوان 2016، ص 86.

2- **تخصصيه لاستقبال المشاريع السياحية:** يخصص هذا العقار لإنشاء و استغلال منشآت و هياكل ذات طابع سياحي صرف مثل: الفنادق، المنتجعات، القرى السياحية، مرافق الترفيه والاستجمام وغيرها من المشاريع السياحية الترفيهية.

3- **يقع في مناطق ذات مؤهلات سياحية:** يتواجد العقار السياحي عادة ضمن فضاءات أو مناطق تتمتع بمؤهلات طبيعية، بيئية ، ثقافية أو تاريخية تمنحها خصوصية تجعلها صالحة لاحتضان استثمارات سياحية وهو ما نص عليه القانون رقم 03 – 03 من خلال تعريف مناطق التوسع و المواقع السياحية[1].

4- **يخضع لنظام قانوني و تنظيمي خاص:** يخضع العقار السياحي لنظام قانوني متميز يحدد شروط و كيفيات منحه واستغلاله، تسييره، و المتابعة التقنية للأنشطة المنجزة فوقه و قد تولى المرسوم التنفيذي رقم 23 – 489 ضبط هذا النظام بما يتلاءم مع طبيعة المشاريع السياحية و متطلبات التنمية المستدامة[2].

5- **أداة استراتيجية للتنمية الاقتصادية:** يشكل العقار السياحي ركيزة أساسية لتحقيق أهداف سياسة الدولة في تنويع الاقتصاد الوطني خارج قطاع المحروقات، من خلال استقطاب الاستثمارات السياحية، خلق مناصب الشغل، وتحقيق تنمية اقتصادية مستدامة[3].

ثانيا/ التعريف القانوني للعقار السياحي:

يتحدد مفهوم العقار السياحي في التشريع الجزائري من خلال ما جاء فيه المرسوم التنفيذي رقم 23- 489 المؤرخ في 30 ديسمبر 2023 المتعلق بإنشاء وتسيير الوكالة الوطنية للعقار السياحي، حيث يتضح من المرسوم التنفيذي رقم 23- 489 أن "**العقار السياحي هو ذلك العقار الذي ينتمي**

[1] انظر المادة 03 من المرسوم رقم 03 – 03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، السابق ذكره.

[2] أنظر المواد 2-6 من المرسوم التنفيذي رقم 23 – 489، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها و سيرها، السابق ذكره.

[3] أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 23 – 489، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها و سيرها، السابق ذكره.

إلى الأملاك الخاصة للدولة ويوجه بصفة حصرية لإنجاز مشاريع استثمارية في المجال السياحي، وفقا للتخصيص المسبق من قبل السلطات المؤهلة[1]".

كما يتعزز هذا المفهوم بما نص عليه القانون رقم 03 – 03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المحدد لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية. من خلال نص المادة 4 التي تبرز أن هذا النوع من العقارات يخصص لإنجاز الهياكل والمرافق السياحية داخل فضاءات متعمدة ومحددة مسبقا بموجب أدوات تخطيط خاصة تسمى مناطق التوسع والمواقع السياحية المعترف بها قانونا[2].

كما يعرف العقار السياحي بأنه "**عقار ثابت غير منقول، يخصص أو يمكن تخصيصه لإنجاز واستغلال مشاريع ذات طابع سياحي و يشمل هذا المفهوم مختلف أشكال العقارات سواء كانت أرض عارية، مهيأة، قابلة للتهيئة، أو منشآت قائمة قابلة لإعادة التهيئة والتوظيف ضمن نشاطات سياحية وترفيهية**"[3].

و يوجد هذا النوع من العقارات عادة ضمن فضاءات أو مناطق تتمتع بمؤهلات طبيعية، بيئية، ثقافية، تاريخية أو جغرافية تمنحها ميزة خاصة تجعلها قابلة لاحتضان استثمارات سياحية نوعية تساهم في تنمية النشاط السياحي.

ويشمل العقار السياحي مختلف النوعية العقارية التي تحتضن منشآت و هياكل سياحية متنوعة كالفنادق، المنتجعات، القرى السياحية، المطاعم، المرافق الترفيهية، فضاءات الاستحمام، وكذا الهياكل الرياضية وغيرها من المشاريع الموجهة أساسا لفائدة السياح، سواء من داخل الوطن أو خارجه[4].

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم23 – 489 المؤرخ في 30 ديسمبر2023 المحدد لشروط و كيفيات منح العقار السياحي وتسييره واستغلاله، ج.ر العدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

[2] القانون رقم 03–03 المؤرخ في 17 فبراير2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة بتاريخ 19 فبراير 2003.

[3] مزياني عبد القادر، القانون السياحي الجزائري،" التنظيم والاستثمار"، ط1، دار هومة، الجزائر، 2022، ص 102.

[4] بن دعاس إيمان، العقار السياحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل متطلبات شهادة الدكتواره، جامعة الجزائر، 2021، ص 45.

و يكتسب العقار السياحي أهمية إستراتيجية باعتباره يشكل الوعاء الأساسي لإنجاز المشاريع السياحية مما يجعله أحد المحاور المهمة في سياسة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، الثقافية، باعتباره أداة فعالة لجذب الاستثمارات السياحية، خلق فرص العمل والمساهمة في تنويع مصادر الدخل الوطني خارج قطاع المحروقات[1].

و الملاحظ على هذه القوانين أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا دقيقا و محددا للعقار السياحي، لهذا فقد برزت بعض المحول الفقهية القائمة على أساس استقراء وتحليل ما هو وارد في ظل مجموع النصوص القانونية و التنظيمية للعقار السياحي.

الفرع الثاني: القوانين المنظمة للعقار السياحي

يعد الاستثمار السياحي ركيزة أسياسية للتنمية الاقتصادية ومن هذا المنطلق تبنت الجزائر مثل غيرها من الدول، سياسات تحفيزية لدعم القطاع الاقتصادي عبر إصدار مجموعة من القوانين التي تهدف إلى تشجيع الاستثمارات المحلية و الأجنبية على حد سواء و ترتكز هذه السياسات بشكل خاص على جذب المستثمرين نحو القطاع السياحي، ولهذا فقد عملت الجزائر على تطوير إطار تشريعي متكامل لهذا القطاع بدءا من مرحلة الاستقلال إلى يومنا هذا حيث أصدرت سلسلة من النصوص القانونية التي تهدف إلى تحويل الاستثمار السياحي إلى قطب جاذب لرؤوس الأموال مما يعكس الجهود المستمرة لخلق بيئة استثمارية محفزة تساهم في تنويع مصادر الدخل ودفع عجلة التنمية.

أولا/ القوانين الخاصة بقطاع السياحة: إن الترسانة القانونية الخاصة بتأطير العقار السياحي عديدة ومتنوعة نخص بالذكر منها:

1- ميثاق السياحة سنة 1966:

بعد الاستقلال لقيت الحكومة الجزائرية المؤقتة نفسها متوقفة عن تلبية الطلب السياحي لعدة أسباب من بينها ندرة الموارد البشرية المؤهلة وكذا التراجع الكبير في حالة الهياكل السياحية وعدم تغطيتها الكفاية مما دفع بالدولة على الاعتماد على العائدات النفطية وتركيزها على القطاع الصناعي، ومع ذلك ساهمت الجزائر بالاهتمام بالقطاع السياحي مع محاولة وضع حلول لهذه المشاكل، وفي سنة

[1] مزياني عبد القادر، المرجع السابق، ص 102.

1966 أصدرت أول وثيقة رسمية (ميثاق السياحة) حددت فيها التوجهات والأهداف الأساسية لتنمية القطاع السياحي و المتمثلة في:

- إدراج النشاطات السياحية بشكل منسجم ضمن تهيئة الإقليم والتنمية الاقتصادية.
- وضع برامج لتثمين و تنمية الموارد السياحية وتنظيم المناطق السياحية وحمايتها.
- التوجه نحو السياحة الدولية من أجل جلب العملة الصعبة لتمثيل خطة التنمية الاقتصادية.
- خلق مناصب شغل جديدة .
- إنشاء مراكز للتكوين السياحي و الفندقي لتأهيل اليد العاملة[1].

2- القانون المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة:

يحدد هذا القانون شروط التنمية المستدامة للأنشطة السياحية وكذا تدابير وأدوات تنفيذها.

و يهدف هذا القانون كما نصت عليه المادة 02 منه إلى إحداث محيط ملائم و محفز من أجل[2]:

- ترقية الاستثمار وتطوير الشراكة في السياحة.
- إدماج مقصد "الجزائر" ضمن السوق الدولية للسياحة من خلال ترقية الصورة السياحية.
- إعادة الاعتبار للمؤسسات الفندقية و السياحية قصد رفع قدرات الإيواء و الاستقبال.
- تنويع الفرص السياحية و تطوير أشكال جديدة للأنشطة السياحية.
- تلبية حاجات المواطنين و طموحاتهم في مجال السياحة و الاستحمام و التسلية.
- المساهمة في حماية البيئة و تحسين إطار المعيشة و تثمين القدرات الطبيعية و الثقافية و التاريخية.
- تحسين نوعية الخدمات السياحية.
- ترقية و تنمية الشغل في الميدان السياحي.
- التطوير المنسجم و المتوازن للنشاطات السياحية.
- تثمين التراث السياحي الوطني.

---

[1] خالدي أحمد، **السياسة الوطنية للتنمية السياحية في الجزائر**، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجلفة، المجلد الحادي عشر، العدد الأول، 1970، ص 64.

[2] القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج.ر العدد 11، الصادرة بتاريخ 19 فبراير 2003، ص 5.

و قد ركز هذا القانون على تنمية الأنشطة السياحية و مراعاة مبادئ حماية الموارد الطبيعية و الثقافية التاريخية و ذلك من أجل صيرورة العرض السياحي و تعديله و إضفاء تحسينات عليه، و قد نصت المادة السابعة من هذا القانون على التزام الدولة بتوفير كل الشروط اللازمة لترقية الاستثمار السياحي من خلال إعطاء الأولوية لهذه المشاريع داخل مناطق التوسع السياحي مع تكفل الدولة بالأعباء المترتبة عن إعداد الدراسات و أشغال البنية القاعدية و إنجازها داخل مناطق التوسع السياحي وقد ركز القانون على النقاط الآتية[1]:

1- **التهيئة السياحية:** هي مجموعة من الدراسات و أشغال انجاز المنشآت القاعدية و الأسس التحتية من أجل تهيئة كل الظروف لاستقبال الاستثمارات السياحية و يساهم مخطط التهيئة حسب المادة 13 من هذا القانون على:

- التنمية المنسجمة للمنشآت و الهياكل السياحية و الاستقلال العقلاني لمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية وكذا الحفاظ عليها.
- إدماج الأنشطة السياحية في أدوات تهيئة الإقليم و التعمير، و تشتمل التهيئة السياحية تهيئة منابع المياه الحموية التي تقوم بها الدولة و ذلك من أجل المحافظة عليها و كذا تقوم بإعداد الحصيلة الحموية وتحيينها بشكل دائم مع العلم أن استغلال المياه الحموية يخضع إلى نظام الإمتياز طبقا لدفتر شروط و تستفيد مناطق التوسع و المنابع الحموية من النظام التفصيلي المقرر في المواد 20 إلى 24 من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001.

2- التنمية السياحية:

تنص المادة 20 من هذا القانون على إنشاء هيئة عمومية و هي الوكالة الوطنية للتنمية السياحية مهمتها اقتناء و ترقية و إعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع السياحي و تعمل الدولة على دعم الاستثمار السياحي قصد تشجيع التنمية و تطوير القطاع السياحي بشكل عام و ذلك بمنح امتيازات جبائية و مالية.

[1] شاهد إلياس، دقرور عبد النعيم، **الاستثمار السياحي في الجزائر بين الإطار القانوني و المؤسساتي**، مجلة التنمية و الاستشراف للبحوث و الدراسات، جامعة الوادي، المجلد 01، العدد 01، ديسمبر 2016 ، ص 34.

3- الاهتمام بالموارد البشرية في القطاع السياحي:

إن الموارد البشرية لها دور حاسم في تنمية القطاع السياحي و عليه فإن الدولة أولته اهتماما بجانب الموارد البشرية و ذلك من خلال إدماج الحرف السياحية ضمن المنظومة الوطنية للتكوين المهني و إنشاء مؤسسات تكونين جديدة في مختلف الشعب السياحية.

4- الترقية والإعلام السياحي[1].

3- القانون المحدد للقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحي للشواطئ:

يحدد هذا القانون القواعد العامة المتعلقة بالاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ و يهدف إلى:

- حماية و تثمين الشواطئ قصد استفادة المصطافين منها بالسياحة و الاستجمام و الخدمات المرتبطة بها.
- توفير شروط تنمية منسجمة و متوازنة للشواطئ تستجيب لحاجات المصطافين من حيث النظافة و الصحة و الأمن و حماية البيئة.
- تحسين خدمات إقامة المصطافين.
- تحديد نظام تسلية مدمج و متناسب مع نشاطات السياحة الشاطئية.

يخضع استغلال الشواطئ إلى حق الامتياز حسب دفتر الشروط المحدد و يمنح هذا الحق بصفة أولوية إلى المؤسسات الفندقية المصنفة بالنسبة للشواطئ التي يكون امتداد لها أما الشواطئ الأخرى فتمنح إلى كل شخص طبيعي أو اعتباري على حد سواء ترسو عليه المزايدة و يتعهد باحترام دفتر الشروط و يتم تحديد أجزاء أو ساحات من الشواطئ لتكون محل امتياز بقرار من الوالي بناء على اقتراح من لجنة ولائية.

4- القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية:

يحدد هذا القانون مبادئ و قواعد حماية و تهيئة و ترقية و تسيير مناطق التوسع و المواقع السياحية و يهدف إلى:

[1] شاهد إلياس، دقرور عبد النعيم، المرجع السابق، ص 34، ص 35.

– الاستعمال العقلاني و المنسجم للفضاءات و الموارد السياحية قصد ضمان التنمية المستدامة للسياحة.

– إدراج مناطق التوسع والمواقع السياحية وكذا منشآت تنمية النشاطات السياحية في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم.

– حماية المقومات الطبيعية للسياحة.

– المحافظة على التراث الثقافي و الموارد السياحية من خلال استعمال و استغلال التراث الثقافي و التاريخي و الديني و الفني لأغراض سياحية.

– إنشاء عمران مهيأ و منسجم و متناسب مع تنمية النشاطات السياحية و الحفاظ على طابعه المميز و يقصد بمناطق التوسع السياحي كما جاء في المادة الثانية من هذا القانون على أنها كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية هي مناسبة للسياحة و مؤهلة لإقامة أو تنمية منتجة سياحية و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية[1].

5- المرسوم المتعلق بتحديد قواعد بناء المؤسسات الفندقية و تهيئتها:

يهدف هذا المرسوم إلى تحديد قواعد بناء المؤسسات الفندقية و تهيئتها و نصت المواد من 04 إلى 09 على مجموعة من الإجراءات وجب التقيد بها عند بناء مؤسسات فندقية و هي:

- عدم إحداث أي تغير في العناصر الأساسية للبناية.
- عند القيام بترميم البنايات المصنفة لمعالم تاريخية يجب إعطاء عناية كبيرة لهذه المعالم وعدم المساس لما لها من أثر تاريخي.
- عند القيام بعمليات التجديد وجب الإلتزام بتحسين الخدمات داخل المؤسسة الفندقية.
- في حالة إعادة الإعتبار للمؤسسة الفندقية يجب أن لا تتسبب الأشغال في حذف عنصر من عناصر أمن و استقرار البناية.
- يجب احترام مخططات التزيين و النقوش و العناصر الأصلية في أشغال الترميم.
- يجب أن يكون هناك تناسق مع تجهيزات البناية و مخطط التصميم.

[1] القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، السالف الذكر.

- يجب أن تتطابق المساحات الدنيا للغرف و المطابخ و الأماكن المشتركة حسب النموذج و الصنف المطلوب.
- يجب أن تكون التصاميم من طرف مكاتب متخصصة في هذا المجال.
- يجب توفر إضاءة كافية من أجل ضمان حركة سير سهلة تسمح بالقيام بتحركات أمنية.
- يجب أن تكون المساحات بين المدخل وقاعة الاستقبال تتوفر على إشارات مختلف الأماكن والمصالح.
- يجب أن تتوفر المطاعم على تجهيزات جيدة تسمح بالرفاهية للزبون.
- يجب توفر المؤسسة الفندقية على قاعات اجتماعات و مطاعم متخصصة كل حسب تصنيفه.
- يجب أن يكون مدخل المصلحة و البضائع مستقلة عن مدخل الزبائن.
- يجب إرفاق كل مطلب لإنجاز مؤسسة فندقية بمخططات تبرز الجانب المعماري و تكون موقعة من طرف مهندس معماري[1].

6- المرسوم التنفيذي المتعلق بكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها:

يحدد هذا القانون كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية و منح حق الامتياز عليها و تقوم الدولة ببيع أو تخصيص الأراضي المقبولة بمخطط التهيئة السياحية لصالح الوكالة الوطنية للعقار السياحي بإتفاق ودي بين وزيري السياحة والمالية و من ثم تقوم الوكالة بتهيئة هذه الأراضي بشكل كامل من خلال تزويدها بالمياه و الإنارة العمومية و بمجاري الصرف الصحي، و شبكة الطرق و المساحات الخضراء و من ثم تقوم الوكالة بتبليغ المستثمرين بكل الوسائل لهذه الأراضي وتعطيهم فكرة كافية على موقع الأرض وسعر البيع أو مبلغ

[1] المرسوم التنفيذي رقم 06 – 325 المؤرخ في 18 سبتمبر سنة 2006، الذي يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية و تهيئتها، ج.ر العدد58، الصادرة بتاريخ 20 سبتمبر سنة 2006.

الإمتياز و مساحة الأرض و المشاريع المحددة في برنامج التهيئة وكذا الإعانات و الدعم المالي المحتمل الممنوح من طرف الدولة[1].

7- القرار المتعلق بتحديد شروط وكيفيات ومقاييس استغلال الهياكل الأخرى المعدة للفندقة:

يُحدد هذا القرار شروط وكيفيات ومقاييس استغلال الهياكل الأخرى المعدة للفندقة، إذ إنه يفرض على المستثمر طلب رخصة الاستغلال مرفقًا بملف كامل يُودَع لدى المدير الولائي للسياحة. تأخُذ الجهة المعنية مهلة للرد على الطلب في أجل 30 يومًا ابتداءً من تاريخ استلام الملف، ولها إمكانية استشارة المؤسسات والإدارات الأخرى التابعة للدولة. ومن ثم يُصدر قراره إما بالقبول أو الرفض مع التعليل. وفي حالة القبول، يستلم صاحب الطلب رخصة الاستغلال، ومن ثم يقوم بتركيب لافتة تحمل عبارة: "مؤسسة معدة للفندقة[2].

8- المرسوم التنفيذي المتعلق بتحديد شروط وكيفية منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية:

ينص هذا القانون على كيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، على أنها المياه المجذوبة من منبع طبيعي أو بئر محفورة، والتي يمكن أن يكون لها خاصية علاجية نظرًا للطبيعة الخاصة لمصدرها وثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيميائية. لأجل الاستثمار في المياه الجوفية، يقوم المستثمر بتقديم طلب إلى الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص إقليميًا. يقوم الوالي بإرسال الطلب بعد إبداء رأيه في أجل شهرين، ويمكنه رفض الطلب بملف إداري[3].

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28 يناير سنة 2007، المتهمين كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منع حق الامتياز عليها، ج.ر العدد 08، الصادرة بتاريخ 24 يناير سنة 2007م.

[2] القرار المؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2009، المتضمن تحديد شروط وكيفيات ومقاييس استغلال الهياكل الأخرى المعدة للفندقة، ج.ر العدد 62، الصادرة بتاريخ 28 أكتوبر سنة 2009م.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 07-69، المؤرخ في 19 فبراير سنة 2007، المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج.ر العدد 13، الصادرة بتاريخ 21 فبراير سنة 2007م.

المطلب الثاني: مكونات العقار السياحي

من أجل تحديد الطبيعة القانونية للعقاري السياحي وجب علينا دراسة النصوص القانونية التي تضمنت العقار السياحي بحيث نصت المادة 20 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية بقولها يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض التابعة للأملاك الوطنية والعمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص).

وبتحليلنا لنص المادة تبين لنا أن طبيعة العقار السياحي لا تخرج من نطاق كونها تابعه لأملاك الدولة على حد سواء كانت عمومية أو خاصة وقد يكون تابعا لملكية الخواص. وسنحدد طبيعة العقار السياحي من خلال **الفرع الأول** (الأملاك العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية) أما **الفرع الثاني** سنتناول فيه (الأملاك الخاصة).

الفرع الأول: الأملاك العمومية التابعة للدولة

تشمل الأملاك الوطنية حسب المادة 02 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعتها المحلية والتي تشكل ملكيه عموميه أو خاصة وتتكون الأملاك العمومية الوطنية التابعة للدولة والجماعات المحلية حسب نص المادة 14من القانون 30/90 المذكور أعلاه ومن الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية وهي في الحالتين غير قابله للتصرف والتقادم والحجز[1].

أولا/ الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية:

وهي الأملاك التي تتشكل بفعل الظواهر الطبيعية ولا يد للإنسان في تكوينها وحيث تقوم الدولة بإثبات وجودها وتحديد مجالها كأملاك عموميه وتشمل بصفه عامه على الأملاك العمومية البرية والأملاك العمومية البحرية والأملاك العمومية المائية والموارد والثروات الطبيعية حيث نصت المادة 15 من القانون رقم 30/90 المذكور أعلاه وذكرت شواطئ البحر والمياه البحرية الداخلية والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها وكما يعرفها القانون

[1] أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص28.

المتضمن قانون المياه والثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها والمناطق البحرية والأملاك الوطنية الطبيعية خصوصا على ما يأتي والوارد في المادة 15من القانون 30/90 المذكور أعلاه[1].

ثانيا/ الأملاك الوطنية الاصطناعية:

وهي الأملاك التي تنشا بتدخل الإنسان والتي حددتها المادة 16من القانون 30 90المذكور أعلاه والتي تشمل خصوصا على ما يلي:

– الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحظائر الأثرية والحدائق المهيأة والبساتين العمومية.

– الأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة والمنشات الثقافية والرياضية.

– وبالتالي تعتبر عقارا سياحيا لكونها تحتوي على أنشطه ومعالم سياحية حيث يعتبر العقار حاضنا لها.

ويقصد بالأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية سواء كانت طبيعيه أو اصطناعية في مجال العقار السياحي هي الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تكون قابله للبناء وفي إطار الاستغلال للاستثمار السياحي طبقا لمخطط التهيئة السياحية والتي تم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية[2] هذا النوع من الأراضي المشكلة للعقار السياحي لا تقبل التصرف فيها أو التقادم أو الحجز وهذا استنادا إلى المادة 14 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم حيث نصت على ":الأملاك العمومية غير قابله للتصرف وللتقادم ولا للحجز ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة".

[1] المادة 15 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم ج.ر العدد 52 المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

[2] محمود بوخريص، **مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية**، مجلة القانون العقاري، المجلد 08، العدد 03، السنة ديسمبر 2021، ص49.

الفرع الثاني: الأملاك الخاصة

يتشكل العقار السياحي حسب المادة 20 من القانون رقم 03-03 المذكور من الأملاك الخاصة منها تعود إلى الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات المحلية أو تلك التي تعود للخواص أي الأفراد.

أولا/ الأملاك الوطنية الخاصة بالدولة:

قد تضم أيضا مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية الأملاك الوطنية الخاصة للدولة والجماعات المحلية وقد عرفتها المادة 2-3من القانون 30 90المثمن بنصها "...أما الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية وماليه تشمل الأملاك الوطنية الخاصة"، ومن خلال هذه المادة المشرع لم يعرف الأملاك الوطنية الخاصة واعتمد على مفهوم المخالفة، إذ نوهت هذه المادة بان الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة ماليه وإمتلاكية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

حيث يتكون العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواء كان للدولة أو الجماعات المحلية من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وقد تكون أراضي تم إلغاء تخصيصها وتصنيفها كأراضي تابعه للأملاك الوطنية العامة، وهي قابله للبيع والإيجار والتبادل وتباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل المناطق التوسع والمواقع السياحية طبقا لإتفاق ودي تبعا للمادة 3/22 من القانون رقم 03-03.

كما حددت المواد 17 و 18 و 19 و 20 من القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم مشتملات الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية، والأملاك الوطنية الخاصة ليست مذكورة على سبيل الحصر بل على سبيل المثال وهو ما تفيده عبارة تشتمل .... وخصوصا على ما يلي: الواردة في المواد 17 و 18و 19 و 20 المذكورة أعلاه .وتنطبق على العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة جميع الأحكام المنصوص عليها في المواد من 38 إلى 58 من القانون رقم 30 90المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الواردة تحت

الفصل الثالث المعنون "**تكوين الأملاك الخاصة** "من القسم الأول إلى القسم الرابع، مع مراعاة أيضا الأحكام الخاصة بالعقار السياحي الواردة ضمن النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة له[1].

ثانيا/ أملاك الخواص:

يحكم الأملاك الخاصة القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه كقانون التوجيه العقاري رقم 90-25، وهي إما إن تكون ملكية تامة أو مجزئة أو مشتركة أو مشاعة، فالملكية العقارية الخاصة حددت مفهومها المادتين 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري اعتبرها حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من اجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها.

فالعقار السياحي المملوك للخواص يتكون من الأراضي التي تكون مملوكة أصلا للأشخاص الطبيعية أو الأشخاص المعنوية الخاصة الخاضعة للقانون الخاص، إلا أنها ذات طابع سياحي وتقع داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وتكون قابله للبناء طبقا لمخطط التهيئة السياحية المعد طبقا للقانون، ويحوز صاحبها على سندات تثبت ملكيته له، حيث تتباين هذه الأخيرة بالنظر إلى خضوع بلدية موقع العقار لعملية المسح من عدمها، وقد خول القانون للوكالة الوطنية للعقار السياحي اكتساب هذه العقارات بغيه توفير الحماية اللازمة لها وضمانا لعدم تحويلها عن وجهتها السياحية، فالعقار السياحي في هذه الحالة قد يكون مبني أو قابل للبناء، وقد يكون أراضي محمية ذات خصائص سياحية، وعليه يكون العقار السياحي في هذا المقام فنادق، قرى ومركبات سياحية، حمامات إستشفائية، مطاعم أنجزت بمناسبة استثمار سياحي من قبل الخواص، وتجدر الإشارة إلى إن هذه الأملاك الخاصة يمكن إن تكون محل ممارسة حق الشفعة، أو نزع الملكية للمنفعة العمومية[2].

وعليه نستخلص بان العقار السياحي ذو طبيعة قانونية مزدوجة في ملكيته فأحيانا يكون ضمن الأملاك الوطنية العمومية وتارة يكون تابعا للأملاك الوطنية الخاصة، وأحيانا أخرى مملوكا للخواص.

---

[1] محمد بوخريص، المرجع السابق، ص 49، ص 50.

[2] الهام بعبع، النظام القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة متتوري، قسنطينة1 ، السنة الجامعية 2018/ 2019، ص 39.

المبحث الثاني: العقار الإستثماري الموجه للسياحة

ولقد أصبح موضوع الاستثمار من الموضوعات التي تحتل مكانة مهمة وأساسية في أولويات الدراسات الاقتصادية باعتباره محرك أساسي من محركات النمو الاقتصادي، كما إن الاستثمار في القطاع السياحي يعد أمرا هاما حيث يعتبر القاعدة أو الأرضية الصلبة لوجود سياحة متطورة وذلك لما يوفره من شروط أساسيه لتطويره والجزائر على الغرار من باقي الدول الأخرى تتمتع بقدرات سياحية ممتازة وهذا راجع إلى تعدد أنواع الاستثمارات السياحية فيها سواء كانت هذه الاستثمارات ونصب على أنشطه الاستثمار في منشات الخدمات السياحية أو في مجال الموارد السياحية الطبيعية هذا ما جعل الجزائر تحظى بقطب سياحي بامتياز في نظر المستثمرين المحليين والأجانب، ولا يكون ذلك إلا عن طريق رخصه الامتياز التي تكون ممنوحة من قبل الدولة للاستثمار على أراضي أملاكها الخاصة، الأمر الذي دفع بالمشرع إلى وضع آليات قانونية تعمل على ضبط وتحديد كيفيه استغلال مثل هذا النوع من العقارات. ومن هذا المنطلق سنتناول في **المطلب الأول** تعريف الاستثمار السياحي وخصائصه و أنواعه، إما في **المطلب الثاني** سنتطرق إلى آليات الحصول على العقار السياحي.

المطلب الأول: تعريف الاستثمار السياحي وخصائصه

إن موضوع السياحة في الجزائر هو موضوع مستهلك بكثرة من طرف العديد من الفقهاء والكتاب، كما إن فكره الاستثمار أخذت الحيز الأوسع من الإصدارات القانونية والفقهية بشأنها، ويعود ذلك إلى اتصاله بإشكالية التنمية، إما موضوع الاستثمار السياحي فلم نجد له هذا الاهتمام إلا في دراسات قليله مطروحة وان أشارت إليه بعض القوانين فان إشارتها إليه كان بصوره مصغره وضمنيه وفي نصوص متفرقة.

لذلك سنعمل من خلال هذا المطلب إلى التطرق إلى تعريف الاستثمار السياحي وخصائصه **(الفرع الأول)** وكذا تقسيماته **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: تعريف الاستثمار السياحي وخصائصه

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف الاستثمار السياحي وأهم الخصائص التي يتمتع بها.

أولا/ تعريف الاستثمار السياحي:

قبل الخوض في إعطاء تعريف للاستثمار السياحي لابد من التطرق أولا إلى تعريف الاستثمار بصفه عامة.

تعريف الاستثمار: هو عملية إنماء الذمة المالية لبلد ما، فهو عبارة عن العمليات التي تهدف إلى خلق رأس مال وذلك بإيجاد مشروعات دائما تعمل على توفير احتياجات مختلفة وتحقيق أرباح مالية.

كما يمكن تعريف الاستثمار على أنه هو استخدام المدخرات في تكوين الاستثمارات اللازمة لعملية إنتاج الخدمات، والمحافظة على الطاقات الإنتاجية أو تجديدها.

وهو أيضا كل تصرف لمدة معينة من اجل تطوير النشاط الاقتصادي ومنه في النشاط السياحي سواء كان هذا في شكل أموال مادية أو غير مادية أو في شكل قروض.

إما الاستثمار السياحي فقط عرف بما يلي:

هو صناعة مركبة من عده أنشطة سياحية كل نشاط فيها لا يعتبر صناعة قائمة بذاتها، ولكنها عندما تجتمع تمثل صناعة سياحية، من ذلك صناعه الإقامة، صناعة النقل، صناعة الإعاشة.

كما يمكن تعريفه بأنه هو" **النشاط الخدمي المرتبط بالميادين المتعلقة بالنشاط السياحي، بداية بالفندقة إلى تنظيم الأسفار مرورا بوسائل الترفيه والنزهة والخدمات الإضافية المرتبطة بها**" حسب ما ورد في نشره الديوان الوطني للسياحة، الجزائر سياحة، بدون نشر، العدد33 ، الصفحتين 06-07.

أما المشرع الجزائري فلم يعرف الاستثمار السياحي صراحة، لكن يمكن إن نستنتج تعريف له من حسب ما تضمنته بعض القوانين المنظمة لقطاع السياحة والتي تكمن في:

بالنسبة للأمر رقم 66-62، المؤرخ في 04 ذي الحجة عام 1385 هـ، الموافق ل 26 مارس سنة 1996 ، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية رقم28 ، والذي تم إلقائه بموجب المادة 51 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 هجري والموافق لـ 17 فيفري سنه 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية رقم 11 ، فالاستثمار السياحي هو" **كل إقامة لمنشات سياحية سواء بتحويل مؤسسه ذات طابع السياحي أو بتهيئة مضرب خيام أو قرية لقضاء العطل الصيفية أو مؤسسة معدة لإيواء أو استقبال السياح**

داخل مناطق التوسع السياحي ، يشترط إلا تخالف ميثاق السياحة وثم فحصها من قبل لجنة تقنية خاصة حسب المادة 02 منه[1]".

أما في القانون رقم 03-01، المؤرخ في 17 فيفري سنة 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، فالاستثمار السياحي هو كل خدمات تسويق أسفار أو استعمال منشأة سياحية بمقابل سواء شمل ذلك الإيواء أو لم يشمله حسب المادة 03 منه.

ووفق القانون رقم 03-03، المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 هجري، الموافق لـ 17 فيفري سنة 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية رقم 11، فالاستثمار السياحي هو كل إقامة لمنشآت سياحية وفق القواعد المتعلقة بالفندقة وأسس الاستثمار بشكله العام، تقام داخل المناطق التوسع السياحية، وتعتمد بشكل أساسي على العقار السياحي المهيأ لإنجاز هذه البرامج، والمحددة في مخطط التهيئة السياحية وفق المواد 02-12-16-25 من هذا القانون.

الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يعرف الاستثمار السياحي بل يبين الأنشطة السياحية التي يمكن الاستثمار فيها، وهذا ما ذهبت إليه كذلك التشريعات المقارنة، منها المشرع التونسي الذي اعتبر الاستثمار السياحي بأنه كل استثمار منجز في أنشطة محددة، وهي الإيواء، التنشيط، وكذلك النقل السياحي وفق ما جاء في الفصل الثالث من القانون المتضمن مجال تشريع الاستثمارات السياحية التونسية، المؤرخ في 19 مارس سنة 1990، العدد رقم 21، نفس الشيء ذهب إليه المشرع المغربي في ظهير الشريف رقم 1134، 1423، المؤرخ في 3 جويلية سنة 1983، المتعلق باتخاذ تدابير لتشجيع الاستثمارات السياحية المغربية، لكنه وسع في مجال الأنشطة السياحية لتشمل ما يلي:

- بناء أو تجهيز مؤسسات لإيواء السياح.
- بناء المؤسسات التي تساهم في تنشيط السياحة.
- استئجار مؤسسات سياحية قصد استغلالها.
- ترميم وتجديد وتجهيز فنادق من أجل إيواء السياح وتنشيط السياحة.
- النقل السياحي.

[1] فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير تخصص قانون الأعمال، جامعه سعد دحلب البليدة، كلية الحقوق،2011 -2010 ، ص. 20 .

- الاستغلال السياحي لسفن النزهة.
- تسويق السياحة.

من كل ما سبق يمكن تعريف الاستثمار السياحي بأنه كل مساهمة من قبل شخص طبيعي أو معنوي، خاص أو عام، للقيام بالخدمات السياحية الأساسية كالفنادق وأماكن الإقامة الأخرى، أو الخدمات السياحية التكميلية مثل خدمات المواصلات، تسويق الأسفار، المطاعم والملاهي، تقام داخل مناطق التوسع السياحي، وفق مخطط التهيئة السياحية، بهدف الحصول على أرباح وفوائد، مع ما تحمله هذه المساهمة من مخاطر ومجازفة بها، لا تتحقق فورا[1].

ثانيا/ خصائص الاستثمار السياحي:

يتميز الاستثمار في القطاع السياحي بجملة من المميزات تفرقه عن باقي الاستثمارات الأخرى، ويمكن إيجازها فيما يلي:

- يتطلب الاستثمار السياحي وجود وفرة هائلة من اليد العاملة تجمع بين اليد العاملة العادية والمتخصصة في الخدمات السياحية.
- تؤثر التشريعات والقوانين المنظمة للاستثمار في أي دولة على الاستثمار السياحي، فبقدر مرونة التشريعات تكون المشاريع الاستثمارية هي الأخرى لينة ومبسطة من التعقيدات والعراقيل التي تمس العملية الاستثمارية.
- يواجه الاستثمار السياحي صعوبات بسبب الطابع الموسمي للسياحة، مما يجعله أقل جاذبية لأصحاب رؤوس الأموال الصغيرة والمتوسطة الذين لا يستطيعون تحمل مخاطر توقف تدفق الأرباح خلال الفترات غير الموسمية، على عكس الدولة وأصحاب رؤوس الأموال.

إضافة إلى ذلك، فإن للاستثمارات السياحية سمات أخرى، منها:

- تنفذ الاستثمارات السياحية في أصول ثابتة ولمدة طويلة تتراوح بين 20 إلى 25 سنة، مما يعرضها لعدة تغيرات سياسية واجتماعية متفاوتة المخاطر.
- إن عوائد الاستثمارات السياحية لا تعد سريعة نتيجة لطول مدة الاستثمارات.

[1] فضيلة عينين، المرجع السابق، ص 21.

- يصعب تحويل منتوجات المشاريع الاستثمارية بمنتوجات المشاريع الأخرى.
- الإستثمارات السياحية لا تحتاج إلى تقنيات معقدة كالتكنولوجيا، فهي تعتمد بشكل رئيسي على الموارد البشرية المؤهلة.
- تساهم الاستثمارات السياحية في دعم اقتصاد الدولة عن طريق توفير العديد من فرص العمل الجديدة تعود على الدخل السياحي.
- تعتبر الاستثمارات السياحية من الصادرات غير المتطورة، والتي يصعب نقلها من مكان إلى آخر[1].

الفرع الثاني: أنواع الاستثمارات السياحية

إن الاستثمار يأخذ النشاطات التي يغطيها قطاع السياحة، ويشمل الاستثمار في المقومات والإمكانيات الرئيسية لصناعة السياحة، الذي يتمثل في الاستثمار في المنشآت السياحية التي تعرف اصطلاحًا بالخدمات السياحية والذي يضم الاستثمار في خدمات الإقامة، خدمات النقل السياحي، وغيرها، ويشتمل كذلك على الاستثمار في مجال الموارد السياحية وتتمركز في مواقع وأماكن الموارد الطبيعية.

واستنادًا إلى ذلك تبين فيما يلي تحديد النشاطات السياحية حسب التقسيم التالي:

أولا/ أنشطة الاستثمار في منشآت الخدمات السياحية.

ثانيا/ أنشطة الاستثمار في مجال الموارد السياحية الطبيعية.

أولا/ أنشطة الاستثمار في منشآت الخدمات السياحية:

1- النشاط الفندقي:

يعد نشاطا فندقيا كل استغلال بمقابل لمؤسسة فندقية كما هو محدد أدناه. أما الفندقة فتعرف على أنها: خدمات تقدم لتأمين ظروف ملائمة للإنسان من حيث النوم والإطعام، وهو ما ينسجم مع المواد التي يحتاج إليها المواطنون خلال فترة سفرهم بعيدًا عن مكان سكنهم الأصلي لأهداف عملية

[1] بوراس بودالية، نشأة إدوارد ناشد، **آفاق الاستثمار السياحي في الجزائر**، المجلة العربية لعلوم السياحة والضيافة والآثار، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 5، العدد 9، سبتمبر 2024، ص 72.

أو لاهتمامات عائلية، خلال فترة راحتهم، واشتقت الفندقة أساسًا من كلمة الفندق الذي يمكن تعريفه بأنه[1]:

– بناية أو مؤسسة تقدم خدمات الإقامة بالدرجة الأولى والأطعمة والمشروبات وخدمات أخرى لعامة الناس لقاء أجر معين.

وتبقى الفندقة مرتبطة حكمًا بالسياحة فضلًا عن موسمي الصيف والشتاء، فالسياح عمومًا والسائح الأجنبي على وجه الخصوص يحتاج إلى إقامة في إحدى المؤسسات الفندقية، كائنة ما كانت تسميتها التي يطلق عليها القانون، ومن هنا وجب تحديد المؤسسات الفندقية وفق التشريع الجزائري فالمؤسسات الفندقية هي حسب ما نُص عليه المواد 03-04-05-06-07 من المرسوم 19-158، الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروطها وكيفية استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها.

1-الفندق: مؤسسة توفر، للتأجير، وحدات للإيواء في شكل غرف أو أجنحة عند الاقتضاء، تقع في مبنى و/أو في هياكل أجنحة منفصلة، كما يمكن أن يتضمن خدمات الإطعام.

ترتب الفنادق في خمسة (05) أصناف:

- الصنف الأول: 5 نجوم
- الصنف الثاني: 4 نجوم
- الصنف الثالث: 3 نجوم
- الصنف الرابع: 2 نجمتان
- الصنف الخامس: نجمة واحدة

2-**المركب السياحي أو قرية العطل:** مؤسسة توفر للتأجير وحدات الإيواء منعزلة أو مجمعة، تتواجد داخل فندق أو عدة فنادق أو داخل مجموعات شقق أو شاليهات أو بنغالو، كما توفر مختلف الخدمات التجارية والإطعام والراحة والألعاب والرياضة والترفيه.

ترتب المركبات السياحية أو قرى العطل في ثلاث (03) أصناف:

- الصنف الأول: 3 نجوم
- الصنف الثاني: نجمتان

[1] كوري إسماعيل، الاستثمار في النشاطات السياحية في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون الأعمال، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2020-2021، ص 24.

- الصنف الثالث: نجمة واحدة

3-**شقة الفندق أو الإقامة الفندقية:** مؤسسة توفر للتأجير وحدات للإيواء في شكل شقق معزولة أو مجمعة ومجهزة بالمطبخ كما يمكن أن يضمن خدمات الإطعام والترفيه، وترتب شقق الفنادق أو الإقامات الفندقية في ثلاثة أصناف:

- الصنف الأول: 3 نجوم
- الصنف الثاني: نجمتان
- الصنف الثالث: نجمة واحدة

4-**الموتيل أو نزل الطريق:** مؤسسة تقع بالقرب من محور الطريق، توفر للتأجير للزبائن الذين يتشكلون أساسًا من مستعملي الطريق، وحدات للإيواء في شكل غرف تقع في مبنى أو في هياكل منفصلة ويصنف إلى ثلاثة أصناف: الصنف الأول: 3 نجوم، الصنف الثاني: نجمتان، الصنف الثالث: نجمة واحدة[1].

5-**المخيم السياحي:** مؤسسة للإيواء تقع ضمن مساحة مهيأة ومغلقة ومحروسة، توفر للتأجير شاليهات أو بنغالو على شكل هياكل حقيقية أو أماكن موجهة لاستقبال الأشخاص القادمين للتخييم وتضم تجهيزات خفيفة ضرورية لإقامتهم كما يمكن أن توفر أماكن مجهزة بمعدات الإيواء للتخييم ثابتة أو متنقلة، وينبغي أن يشمل خدمات صحية أو إطعام جماعي ويصنف إلى ثلاثة أصناف.

6-**نشاط الإطعام السياحي:** تعد مطاعم سياحية المطاعم التي تتوفر على معدات وتجهيزات تتوافق مع مستوى معين من الراحة والخدمة والمخصصة لتقديم وجبات على اختلاف أنواعها للزبائن مرفوقة بتنشيط أو بدونه.

ترتب المطاعم السياحية في أربعة أصناف معبر عنها بعدد النجوم يتزايد مع مستوى رفاهية المطعم وتتراوح من نجمة إلى أربع نجوم طبقًا لمعايير تصنيف محدد في التنظيم المعمول به.

7- **نشاط استغلال أماكن التخييم:**

تعتبر الجزائر وجهة سياحية عالمية من عوامل الجذب السياحية، رغم ذلك لم تأخذ نصيبها العادل من الدخل السياحي لأسباب عديدة، منها: عدم توفر الطاقة الفندقية الكافية لاستقبال المد السياحي

[1] كوري إسماعيل، المرجع السابق، ص 25، ص 26.

المتزايد، خاصة منه المهتم بالسياحة الترفيهية والاستجمامية وغيرها، وعليه فإن المشرع عمل على خلق نشاطات سياحية تضفي طاقة وأنواع سياحية مستحدثة ومنها سياحة الترويج والاصطياف التي تتطلب إنشاء أماكن تخييم ضخمة متكاملة في مناطق الجذب السياحي كالشواطئ ومناطق الآثار وغيرها.

فيمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي أن يخصص مساحة أو مساحات للتخييم على أرض يملكها أو ينتفع بها في ناحية من التراب الوطني[1].

8-**نشاط الوكالات السياحية:** تلعب الوكالات السياحية دورًا كبيرًا في تفعيل السياحة، فهي المسؤولة عن عرض المنتوج السياحي والإدلاء به للسياح من خلال قيامها بطبع لافتات إعلامية، وكذلك إعداد وتنظيم البرامج السياحية، بالإضافة إلى القيام بحجز التذاكر السياحية، وعليه فإن الوكالات السياحية لديها فعالية كبيرة في تنشيط السياحة من جهة وتعود بالفائدة على المستثمرين من ناحية أخرى، وبالرغم مما تواجهه هذه الوكالات في الآونة الأخيرة من صعوبات، خاصة بعدما جاء ما يعرف بالسياحة المرقمنة وكثرة مستعمليها، إلا أن العديد منها عرف كيف يتواكب مع هذه الطفرة الإلكترونية من خلال بيع منتجاتها عبر الإنترنت، وذلك بإيصالها تلقائيًا بين يدي المستهلك، ولهذا وجب على الدول التي تريد أن تعمل على تطوير وترقية السياحة أن تقوم بدعم هذه الوكالات السياحية من خلال منحها تحفيزات وتسهيلات تشجع على نمو الاستثمار السياحي في هذا المجال[2].

ثانيا/ أنشطة الاستثمار في مجال الموارد السياحية الطبيعية:

تتنوع الموارد الطبيعية تنوعًا يساعد على تطوير الكثير من الأنماط والنشاطات السياحية، ما بين شواطئ وسهول وجبال وموارد في باطن الأرض والأودية، فهي تتميز بميزات هامة، من أبرزها الخصائص العلاجية التي تشجع على السفر والقيام برحلات سياحية نحوها، وعليه تدخل المشرع بتأطير استغلال هذه النشاطات التي نجد منها ما يلي:

---

[1] كوري إسماعيل، المرجع السابق، ص 35، ص 36.

[2] شطيبي محمود مريم، آليات الاستثمار السياحي للأملاك الوقفية ، رؤية اقتصادية، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، كلية الشريعة والاقتصاد، الملتقى الافتراضي الدولي الأول، السياحة الوقفية وآفاق الاستثمار، قراءة في التجربة الجزائرية والدول الرائدة، يومي 14 و2022/12/15، ص 8.

1- استغلال واستعمال المياه الحموية:

يقصد بهذه المياه في هذا المجال، هي تلك المجذوبة انطلاقًا من منبع طبيعي أو بئر محفورة، والتي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية تضر الطبيعة الخاصة بمصادرها وثبات ميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيماوية.

كما تعد مياه البحيرات التي يمكن معالجتها ونقلها أن تكون لها خاصيات علاجية بمثابة مياه حموية يستثنى من النشاط المياه الموجهة للاستهلاك البشري، ويتم استغلال هذا النشاط من قبل كل شخص طبيعي أو معنوي في شكل مؤسسة تختلف باختلاف الغرض الذي أنشئت من أجله[1].

2- الاستغلال السياحي للشواطئ:

إن كانت الطبيعة الخلابة تنشر آيات الجمال فوق هذه الجبال وعلى متدرجات السفوح واستراحة الوديان، فإنها كذلك تتجلى على امتداد الشواطئ البحرية التي تقوم على جنباتها ألوان من المرافق السياحية، في طليعتها الشواطئ السياحية، وقد أطرى المشرع الجزائري بتأطير استغلال الشواطئ من خلال القانون رقم 03-02 الذي يحدد القواعد العامة للاستغلال والاستعمال السياحي للشواطئ، عبر عدة مراسيم تنظيمية، وهي المرسوم التنفيذي رقم 04-111 الممضي في 13 أفريل سنة 2004، الذي يحدد شروط فتح ومنح الشواطئ للسياحة، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 04-274 الممضي في 5 سبتمبر سنة 2004، يحدد شروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسياحة وكيفيات ذلك.

عالج المشرع الجزائري من خلال هذه النصوص القانونية والتنظيمية كيفية استغلال هذا النشاط من خلال مواضيع مختلفة تتعلق بالاستعمال والاستغلال السياحي للشواطئ.

كما تناول تعريف الشواطئ من خلال المادة 03 من الفقرة الأولى من القانون رقم 03-02 المذكور أعلاه والتي جاء في نصها ما يلي: "**الشاطئ شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواه خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاحة لها والتي تُضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها للسياحة لاستقبال بعض التهييئات بغرض استغلالها السياحي.**"

[1] كوري إسماعيل، المرجع السابق، ص 36.

والهدف الأساسي من تنظيم استغلال هذا النشاط هو استفادة المستضافين بالسياحة والاستجمام والخدمات المرتبطة بها من الإقامة، النظافة، الصحة، الأمن، وغيرها، دون أن ننسى برامج التسلية التي تتناسب مع نشاطات سياحية الشاطئية[1].

المطلب الثاني: عقد الإمتياز كآلية للحصول على العقار السياحي

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة بالعقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، عبر قطاعات متعددة سواء كان ذلك في مجال العقار السياحي، أو الصناعي أو الفلاحي...إلخ، ونظرًا لدور هذا الأخير في بعث وتحقيق التنمية الاقتصادية وفتح آفاق للاستثمار في هذه القطاعات، عمل المشرع الجزائري على إنشاء وإصدار القانون 17/23 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وكذا المراسيم التنفيذية التابعة له والتي حددت مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، وبما أن العقار السياحي يعتبر من الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار، مما دفع بالمشرع الجزائري إلى وضع وتحديد آليات منحه والحصول عليه من خلال وضع وسيلة قانونية لاستغلاله عن طريق ما يسمى بعقد الامتياز. وسنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف عقد الإمتياز وخصائصه **(الفرع الأول)** والآثار القانونية المترتبة عن منح عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز وخصائصه

تتنوع تعاريف عقد الامتياز ما بين تعاريف تشريعية فقهية وقضائية باعتباره الأداة القانونية التي أقرها المشرع للحصول على الوعاء العقاري المناسب لتجسيد المشروع الاستثماري السياحي، لذلك وجب التطرق إليه من خلال تعريفه وخصائصه.

أولا/ تعريف عقد الامتياز:

1- التعريف الفقهي التقليدي لعقد الامتياز:

اهتم الفقه كثيرًا بتحديد مفهوم عقد الامتياز لدوره الفعال في توفير الخدمات العامة للجمهور، فقد عرفه كريستوف قواسي بأنه: ذلك العقد الذي تعهد فيه سلطة عامة إلى طرف آخر التسيير الكلي أو الجزئي لمرفق عام، حيث يتحمل هذا الأخير مخاطر الاستثمار[2].

---

[1] كوري إسماعيل، المرجع السابق، ص 37، ص 38.

[2] إلهام بعبع، المرجع السابق، ص 337.

كما عرفه جوال كارباجو كما يلي: هو تلك الاتفاقية التي يقوم بموجبها شخص عام يسمى "مانح الامتياز" بتفويض شخص طبيعي أو معنوي خاص، أو في بعض الحالات شخص عام، يدعى "صاحب الامتياز" لضمان تسيير المرفق بكل مخاطره، وتحت رقابة السلطة مانحة الامتياز، ويتلقى أجره المتمثل أساسًا في الأتاوة المقدمة من طرف المستعملين مقابل الخدمة التي استفادوا منها، ويتكفل صاحب الامتياز كذلك بإنجاز المنشآت الضرورية لتوظيف وعمل المرفق. ويلاحظ على هذا التعريف أنه جاء شاملًا، حيث ألم بجميع العناصر المكونة لعقد امتياز المرفق العام، خاصة فيما يتعلق بالمقابل المالي.

وعرفه أيضًا الأستاذ ألان سيرج شيرياكوف بأنه: امتياز المرافق العامة طريقة من طرق التسيير التي من خلالها يتعهد الشخص المعنوي عن طريق تسيير المرفق العام لشخص آخر والذي يتحمل مخاطره وفوائده مقابل استثمار المرفق العام.

وعرفه أيضًا الدكتور سليمان العلماوي بأنه: عقد الغرض منه إدارة مرفق ذي صفة اقتصادية، ويكون هذا العقد بين جهة الإدارة المختصة وبين فرد أو شركة يعهد إليها استغلال المرفق فترة معينة من الزمن، ما يلاحظ على هذا التعريف أنه حصر محل عقد الامتياز الإداري في المرافق العامة الاقتصادية فقط، واستبعد المرافق العامة الإدارية لأن تكون محلًا له، كما أنه يمكن فقط للأشخاص الخاصة من أفراد وشركات دون الأشخاص العامة.

أما في الجزائر، فقد عرفه الدكتور ناصر لباد، على أنه عقد أو اتفاق تُكلف الإدارة المانحة، سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية، بموجبه شخصًا طبيعيًا (فردًا) أو شخصًا معنويًا من القانون العام (بلدية) أو من القانون الخاص (شركة) يسمى "صاحب الامتياز" بإدارة هذا المرفق مستخدمًا عماله وأمواله، ومتحملًا مسؤوليته الناجمة عن ذلك، في مقابل القيام بهذه الخدمة، أي تسيير المرفق العمومي، يتقاضى صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي يُحدد في العقد يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق، ويلاحظ على هذا التعريف أنه ألمّ بكل العناصر التي يجب توافرها في عقد الامتياز الإداري لاعتباره كذلك.

وعليه، فمهما تباينت التعريفات الفقهية واختلفت حسب وجهة نظر كل فقيه، إلا أنهم اتفقوا جميعًا وأجمعوا على أن عقد الامتياز الإداري اتفاق بين الإدارة المختصة وأحد الخواص، فرد أو شركة، على إدارة المرافق العمومية ويتحمل الملتزم نتائج ذلك ربحًا أو خسارة، نفقة أو دخل، وكلها تعاريف تتعلق بالمفهوم التقليدي لعقد الامتياز، الذي ارتبط ارتباطًا وثيقًا بظهور المرفق العام، والذي يختلف

عن مفهومه الحديث كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار بشتى أصنافه، والذي ظهر في الجزائر كنتيجة حتمية لفشل عقود التنازل في النهوض بالاقتصاد الوطني، مما أجبر الدولة على تكريس الامتياز غير القابل للتنازل بموجب الأمر 08-04 للمحافظة على حافظتها العقارية من الاستنزاف[1].

2- التعريف التشريعي:

ورد تعريف عقد الامتياز في دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-322 المتضمن منح امتياز أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة ترقية الاستثمار بأنه: "**العقد الذي تُخول بموجبه الدولة لمدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لشخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص، مقيماً أو غير مقيم، أو مؤسسة عمومية اقتصادية لتستعمل تلك الأرض أساسًا في مشروع استثمار في منطقة خاصة في إطار المرسوم التشريعي رقم 12/93 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار.**"، فبمقتضى هذا التعريف، يتضح أن عقد الامتياز هو تصرف قانوني يُمنح للمستفيد منه حق استعمال واستغلال أوعية عقارية مملوكة للدولة في إطار مشروع استثماري، ويكون مرفقًا بدفتر الشروط.

كما عرّفه دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 95-2 بأنه: "**الاتفاق الذي تُخول من خلاله، لمدة معينة، حق الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد إنجاز مشروع استثماري.**" فمن خلال هذين التعريفين، يتضح أن المشرّع قد سار على نهج غالبية الفقهاء، لما لم يفرق بين مصطلحي العقد والاتفاق عند تعريف عقد الامتياز، لأنه يتعذر من الناحية العملية، وكذا النظرية، التمييز بينهما ووضع حدود لكل فكرة لاستحالة ذلك[2].

3- التعريف القضائي:

تطرّق مجلس الدولة الجزائري في قرار صادر عنه لتعريف عقد الامتياز، حيث جاء فيه: "**حيث إن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تُمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل، بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل، مقابل**

[1] إلهام بعبع، المرجع السابق، ص 338.

[2] إلهام بعبع، المرجع السابق، ص 338، ص 339.

دفع أتاوة، لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه." ويكون من اختصاص القضاء الإداري. هذا التعريف يوضح اعتراف مجلس الدولة صراحة بالطابع الإداري والهام لعقد الامتياز، لما يُخوله من سلطات استثنائية لجهة الإدارة تمارسها في مواجهة الطرف المتعهد، خاصة فيما يتعلق بسلطة حق الرجوع.

ومن خلال كل التعريفات السابقة، يمكننا تعريف عقد الامتياز الوارد على العقار السياحي بأنه عقد إداري مرفق بدفتر شروط يلتزم المستثمر والإدارة باحترامه، ويرِد على الأوعية العقارية المملوكة ملكية خاصة للدولة، وعلى الأملاك العمومية كالشواطئ والمياه الحموية، التي تؤدي وظيفة سياحية، حيث تُمنح بموجبه الدولة حق الانتفاع للمستثمر بما يُخول له استعماله واستغلال الوعاء العقاري مقابل دفع أتاوة إيجارية سنوية، ويُشترط في المشروع الاستثماري أن يكون منسجمًا مع مخطط التهيئة السياحية[1].

ثانيا/ خصائص عقد الامتياز:

تتجلى خصائص عقد الامتياز المنصَب على العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة في أنه:

1- عقد إداري :يعتبر عقد الامتياز السياحي عقدًا إداريًا يُبرمه طرفان: الطرف الأول يتعلق بصفته ممثل السلطة العامة (المدير الولائي لأملاك الدولة) الذي يتعاقد باسم الدولة ولحسابها، أما الطرف الثاني فهو المستفيد من الامتياز، سواء كان شخصًا طبيعيًا أو معنويًا، قانون عام أو خاص.

2- **عقد يرد على حق عيني عقاري وهو حق الانتفاع** :وفيه تحتفظ الدولة بملكية العقار (الملكية الرسمية) لتجنب التصرف فيها من قبل المستثمر، إذ تُخول له صلاحية استعمالها واستغلالها فقط، كما يحق للمستثمر صاحب الامتياز الحصول على رخصة بناء وإنشاء رهن رسمي لصالح الهيئات المعنية لتمويل مشروعه، خاصة إذا حصل على قروض تدعيمية.

3-**يُعد عقد الامتياز السياحي عقدًا مؤقتًا ومحددًا بفترة زمنية محددة.**

4- والملاحظ أن عقد الامتياز غير القابل للتنازل الوارد على الوعاء العقاري المملوك ملكية خاصة للدولة، والذي يجذب الاستثمار السياحي، يتضح جليًا في صورة السيطرة الواضحة واللامشروطة

[1] إلهام بعبع، المرجع السابق، ص 339.

من قبل الإدارة المانحة للامتياز، بسبب المخاوف التي سيطرت على أذهان الجهاز التنفيذي من استهلاك للمحافظة العقارية، الأمر الذي يقود إلى الحد من دور الدولة في مجال التنظيم والنشاط، اللذَين يلعبان دورًا بالغًا في الموازنة بين استعمال وتثمين العقار تماشيًا مع السياسات الاقتصادية التي تبنتها، إلى جانب مخاوف أخرى تتمثل في احتمال تحويل العقار المتنازل عنه لأغراض غير التي تم التنازل من أجلها، وبالمقابل، تعطي هذه السيطرة فرصة ببقاء المحافظة العقارية التي تُعتبر موردًا غير قابل للتجديد ضمن أملاك الدولة، والتحصيل الدوري للمستحقات المالية العائدة من منح الامتياز، والتي لها دور فعال ومساهم في إثراء ميزانية الدولة.

وكل ما سبق تناوله يؤكد الطبيعة الخاصة لعقد الامتياز السياحي غير القابل للتنازل، فهو عقد، إذ كان إداري، يجمع بين الشروط التنظيمية (المفروضة من قبل الدولة)، والشروط التعاقدية (المتفق عليها من قبل أطراف العقد). ضف إلى ذلك بأن أحكامه مقررة خصيصًا لحماية الملك الخاص للدولة، فلا يحق للقاضي هنا التدخل من أجل تعديل شروطه وبنوده (بعيدًا عن سلطة القاضي)[1].

الفرع الثاني: إجراءات منح عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى التنازل

من خلال هذا الفرع سوف يتم التطرق إلى مختلف الإجراءات السابقة واللاحقة التي تمر بها مرحلة عملية إبرام عقود الامتياز الواردة على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، انطلاقًا من مرحلة التسجيل الأولي والتي تكون متاحة عبر المنصة الرقمية على موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مرورًا بمرحلة معالجة الطلب، ثم تليها مرحلة إعداد مقرر مؤقت، وصولًا إلى مرحلة صدور القرار المرخص بمنح الامتياز.

أولا/ مرحلة التسجيل الأولي:

وتكون هذه المرحلة متاحة عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي سعت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار إلى وضعها لتسهيل مختلف الإجراءات ذات الصلة بمشاريع الاستثمار، كما تعمل على تكريس الشفافية والوضوح في منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار.

[1] وردة دريشس، **مخطط التهيئة السياحية ودوره في تعزيز استثمار العقار السياحي ، العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة نموذجًا**، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 (الجزائر)، المجلد 05، العدد 02، 2021، ص 172.

وبالرجوع إلى موقع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، نجد أنه تم إبراز كافة مراحل عملية التسجيل التي يعمل المستثمر على إتباعها في المنصة، بحيث يقوم هذا الأخير بفتح حساب خاص على المنصة الرقمية حتى يستطيع تسجيل مشروعه الاستثماري قصد الاستفادة من الضمانات والتحفيزات التي نصّ عليها قانون الاستثمار 22-18، والقوانين التكميلية له، خاصة مسألة التحفيزات التي ذكرها القانون 23-17 سالف الذكر، باعتبار أن الوعاء العقاري جزء لا يتجزأ من عملية إنشاء واستغلال المشاريع الاستثمارية، بحيث تم تخصيص عبر المنصة مكان يمكن للمستثمر عبره تقديم طلب للحصول على العقار[1].

يتوجب على المستثمر ملء استمارة إلكترونية تكون متاحة له عبر المنصة الرقمية التي تشرف على تسييرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وتتمثل هذه الاستمارة ببيانات متعلقة بمشروعه الاستثماري وتفاصيله، التي تتضمن ما يلي[2]:

- النشاط المزمع القيام به.
- موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار.
- مخطط التمويل الذي يتضمن التكلفة التقديرية للمشروع ومبلغ المساهمة.

ثانيا/ مرحلة المعالجة:

في هذه المرحلة يتعرف المترشح على نتيجة قبول مشروعه، في حال القبول يقوم بتأكيد اختياره وإتمام تسجيل طلبه، حيث تصدر المنصة الرقمية للمستثمر شهادة تسجيل أولية.

يتم معالجة طلب منح العقار السياحي رقميًا عبر شبكة تقييم المشاريع، المرفق نموذجها بالملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

---

[1] طارق خنوش، عماد الدين بركات، **آليات ومنح الاستثمار من خلال القانون 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي**، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف، الجزائر، المجلد 7، العدد 2، 2024، ص 658، ص 659.

[2] ربيعة إنجنشايري، منح العقار السياحي للأملاك الخاصة للدولة بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى التنازل كأُسلوب جديد للاستثمار السياحي، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق سعيد حمدين، الجزائر، برنامج الملتقى الوطني الموسوم بالسياحة في الجزائر ودورها في تنمية الاقتصاد الوطني، يوم 17 مارس، 2024، ص 238.

ووفقًا لنتائج المعالجة،يتم اختيار المشروع الاستثماري الحاصل على أعلى تقييم وفقًا لنتائج شبكة التقييم.

ثالثا/ مرحلة إعداد مقرر مؤقت:

بعد اختيار المشروع الاستثماري الحاصل على أعلى تقييم وفق شبكة التقييم، يتم إصدار مقرر مؤقت لصالح المترشح، يتضمن هذا المقرر منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عن الملك العقاري التابع للأملاك الخاصة للدولة وفق النموذج المتصل بالملحق الثاني من المرسوم التنفيذي 23-487 المذكور أعلاه، ولا يمكن الاحتجاج بهذا المقرر للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز.

رابعا/ مرحلة صدور القرار المرخص بالامتياز:

بعد دراسة الطعون إن وجدت، وانقضاء المدة المحددة للطعن، التي نص عليها المرسوم التنفيذي 22-296 الذي يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار وسيرها، وتجدر الإشارة إلى أن مدة الطعن أمام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي شهر واحد من تاريخ التبليغ، تليها 15 يومًا للطعن أمام اللجنة العليا للطعون، وتكون سارية المفعول بدءًا من تاريخ تبليغه بقرار الوكالة، وهذا استنادًا إلى المادتين 6 و7 من المرسوم التنفيذي 22-296.

تقوم الوكالة بإبلاغ المستثمر بالقرار النهائي عبر شباكها الوحيد، وذلك وفق النموذج المرفق بالملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 والذي يخول منح الامتياز للمستثمر المقبول.

يتم بعد ذلك استدعاء المستثمر المستفيد عبر الشباك الوحيد للتوقيع على دفتر الشروط، والذي يحدد بنود وشروط منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، طبقًا للنموذج المرفق بالملحق الرابع من المرسوم التنفيذي 23-487[1].

بعدها يلتزم المكتب بإنجاز المشروع الاستثماري مع مراعاة احترامه للبنود والشروط، ويكرس الامتياز بعقد إداري يُلخص من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميًا بإعداد عقد الامتياز في غضون ثمانية أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة، الذي يحتوي على

[1] المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2023.

(وثيقة الهوية + القرار النهائي + دفتر الشروط الممضي + القانون الأساسي للأشخاص المعنوية + السجل التجاري)[1].

الفرع الثالث: الآثار القانونية المترتبة عن منح عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل

يترتب على منح العقار السياحي عن طريق الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل عدة آثار قانونية، أي تطبيق بنود العقد ودفتر الشروط الممضي، وينجم عنه حقوق والتزامات على صاحب الامتياز، وكذلك على الدولة المانحة له، كما يخول له إمكانية طلب تحويل الامتياز إلى تنازل، كما أن هناك حالات مقررة قد تؤدي إلى فسخ الامتياز.

أولا/ الحقوق والالتزامات المترتبة على المستثمر صاحب الامتياز وعلى الدولة المانحة له:

1- الحقوق والالتزامات المترتبة على المستثمر صاحب الامتياز:

أ- حقوق المستثمر:

- حق المستثمر المتعاقد في الحصول على حق الانتفاع لمدة لا تقل عن 33 سنة.
- حق المستثمر المتعاقد في إقامة البنايات والمنشآت اللازمة لمباشرة نشاطه الاستثماري.
- حق المستثمر المتعاقد في الحصول على التراخيص اللازمة لقيامه بالمشروع الاستثماري، لاسيما رخصة البناء بالإضافة إلى كافة الرخص التي يشترطها القانون لمباشرة أي نشاط استثماري.
- حق المستثمر المتعاقد في إنشاء رهن رسمي لصالح هيئات القرض على الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، وكذلك عن البنايات المقرر إقامتها على الأرض الممنوح امتيازها، وذلك لضمان القروض الممنوحة لتمويل المشروع الذي تمت مباشرته[2].

ب -التزامات المستثمر:

- التزام المستثمر المتعاقد بالبدء في نشاطه الاستثماري.

---

[1] ربيعة إنجشايري، المرجع السابق، ص 238، ص 239.

[2] عميري أحمد، **النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 03، العدد 02، 2017، ص 307.

- التزام المستثمر المتعاقد بإنجاز المشروع في المدة المحددة في العقد مع إمكانية التمديد.
- التزام المستثمر المتعاقد بتسديد الإتاوة.
- التزام المستثمر المتعاقد بتنفيذ التزامه بحسن النية.
- التزام المستثمر المتعاقد بالتنفيذ الشخصي وعلامة مسؤوليته.
- التزام المستثمر المتعاقد باحترام مدة العقد.
- التزام المستثمر المتعاقد بعدم تغيير النشاط الذي على أساسه تم منحه الامتياز على العقار الاقتصادي.
- التزام المستثمر المتعاقد بعدم إجراء أي تصرف على العقار الاقتصادي، وله إمكانية التنازل عن حق الامتياز للمدة المتبقية من العقد وبشروط محددة.
- التزام المستثمر بأن يحترم شروط العقد الواردة في دفتر الشروط الملحقة بعقد الامتياز.

2- حقوق والتزامات الدولة مانحة الامتياز:

أ- حقوق الدولة مانحة الامتياز:

- حق الدولة في الاحتفاظ بملكية العقار.
- حق الدولة في مباشرة سلطتي الإشراف والرقابة لضمان عدم خروج المستثمر صاحب الامتياز عن البنود والشروط المحددة له في دفتر الشروط.
- حق الدولة في إسقاط حق الامتياز عن طريق الجهات القضائية المختصة[1].

ب- التزامات الدولة مانحة الامتياز:

- التزام الدولة المانحة للامتياز بتنفيذ بنود عقد الامتياز.
- التزام الدولة بعدم التعرض للمستثمر أثناء مباشرة نشاطه الاستثماري.
- التزام الدولة بعدم عرقلة المشروع الاستثماري للمستثمر.
- التزام الدولة بألا تمنح القطعة الأرضية لمستثمر آخر.
- التزام الدولة بأن تساهم قدر الإمكان في إنجاز المشروع وتسهيل كافة الإجراءات.

[1] عميري أحمد، المرجع السابق، ص 307، ص 380.

- التزام الدولة بألا تطالب المستثمر بالضريبة العقارية التي لا تُدفع إلا من طرف المالك.
- التزام الدولة بتجديد عقد الامتياز في حدود ما يسمح به القانون إذا لم يُخِلّ المستثمر بالتزاماته.

ثانيا/ كيفية تحويل الامتياز بالتراضي على العقار السياحي الموجه للاستثمار إلى تنازل:

أتاح المشرع للمستثمر إمكانية طلب تحويل عقد الامتياز إلى تنازل وذلك وفق شروط محددة تتمثل في[1]:

1- الإنجاز الفعلي للمشروع طبقًا لبنود وشروط دفتر الشروط.

2- الحصول على شهادة المطابقة.

3- دخول المشروع حيز الاستغلال المعاين قانونًا من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة.

4- رفع الرهن العقاري الذي يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن منح الامتياز.

ويجدر بالذكر أن المشرع قد حدد مهلة زمنية لإتمام عملية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل، وذلك في فترة قدرت بثلاثة أشهر ابتداءً من تاريخ استلام طلب التحويل، إذ تعد مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميًا العقد المتضمن طلب تحويل الامتياز للتنازل بناءً على أمر من طرف الوكالة من خلال شباكها الوحيد في غضون 15 يومًا من تاريخ تحويل ووصول الملف إليه.

يمكن للمستثمر طلب تحويل الامتياز إلى تنازل مقابل تسديده لقيمة الأرض وفقًا لقيمتها التجارية التي كانت عليها وقت منح الامتياز لا وقت تحويله لتنازل، مع خصم المبالغ المدفوعة سابقًا كعربون، وهذا ما يعود بالفائدة على المستثمر والاقتصاد الوطني للدولة معًا. وتزداد أهمية آلية التنازل لأن المستثمر لا يكون ملزمًا بأداء مقابل الوعاء العقاري إلا بعد إتمام مشروعه السياحي، وبالتالي تكون الآلية محفزة لاستثماره في أمواله الخاصة لبناء مشروعه[2].

ثالثا/ فسخ عقد الامتياز:

منح لصاحب الامتياز الحق في فسخ العقد فورًا إذا تنازل عن حقه في الامتياز قبل إتمام المشروع أو قام بتأجيله من الباطن، ويفهم من ذلك ضمنًا أنه لا يُسمح للمستفيد من الامتياز بالتنازل عنه أو تأجيله من الباطن إلا بعد اكتمال المشروع الأرض التابع للدولة في شتى الحالات.

---

[1] المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، المحدد للشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، السابق ذكره.

[2] ربيعة أنجشايري، المرجع السابق، ص 241، ص 242.

ويحظر على المستفيد تحت طائلة فسخ الامتياز بشكل فردي من طرف الوكالة استخدام الأرض كليًا أو جزئيًا لأغراض غير المحددة في العقد، وكذلك أي إجراء أو تغييرات على المشروع، وذلك حسب ما نصت عليه المادة 11 من الملحق الرابع من 23-487 والتي تنص على: "....كل تغيير في وجهة الملك العقاري أو كل استعمال كلي أو جزئي منه لأغراض أخرى غير تلك المحددة في دفتر الشروط هذا بدون موافقة مسبقة من طرف الوكالة ينتج عنه الفسخ بصفة فردية لعقد الامتياز من قبل الوكالة.

كل تغيير للمشروع يرمي إلى إدراج نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها يترتب عليه أيضًا الفسخ بصفة فردية لعقد الامتياز من طرف الوكالة..."[1].

إذا تم فسخ الامتياز في الحالات الآتية:

1- في أي وقت وباتفاق الطرفين.

2- بمبادرة من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شباكها الوحيد، يحترم المستفيد من الامتياز أحكام المرسوم التنفيذي 23-487 وبنود دفتر الشروط هذا، وفي هذه الحالة يُوجه له إعذارين من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد بواسطة محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز، ويتم توجيه الإعذار الأول من طرف الوكالة عن طريق شباكها الوحيد إلى المستفيد من الامتياز بانقضاء أجل شهرين من تاريخ تبليغ الإعذار المذكور وبقي دون جدوى، يُبلغ له إعذار ثاني عن طريق المحضر القضائي وبنفس الأجل، وإذا لم يتوقف صاحب الامتياز عن تقصيره يُفسخ الامتياز.

وبناءً على قرار الفسخ المبلغ من طرف الوكالة عبر شباكها الوحيد، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميًا بإعداد فسخ عقد الامتياز[2].

وفي حالة عدم إتمام المشروع عند انتهاء الأجل المحدد، فإن الفسخ يؤدي إلى دفع الدولة تعويضًا مقابل فائض القيمة التي أتى بها المستثمر على القطعة الأرضية من خلال الأشغال المنجزة بصفة نظامية، دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد وسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة

---

[1] ربيعة أنجشايري، المرجع السابق، ص 242.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج.ر العدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر سنة 2023.

10% على سبيل التعويض، على أن تتكفل مصالح أملاك الدولة المؤهلة إقليميًا بتحديد فائض القيمة.

3- حالة إنجاز البنايات في الأجل المحدد وبدون مطابقتها للبرنامج المحدد و/أو رخصة البناء :فإن الفسخ يتم بدون أي تعويض.

4- عند عدم إنجاز المشروع في الأجل المحدد مع عدم مطابقة البنايات مع البرنامج المحدد : فإنه لا يمكن لصاحب الامتياز طلب الاستفادة من التعويض، كما يتعين عليه وعلى حسابه القيام بإعادة القطعة الأرضية محل الامتياز إلى حالتها الأصلية، وتحول الامتيازات والرهون التي يحتمل أنها أثقلت القطعة الأرضية بسبب صاحب الامتياز المخل بالتزامه إلى مبلغ التعويض الناجم عن الفسخ[1].

[1] ربيعة أنجشايري، المرجع السابق، ص 243.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال ما تم التعرّض إليه في هذا الفصل، يتضح لنا أن العقار السياحي هو أحد أنواع العقارات التي تخصص للاستثمار، فقد مرّ مفهوم العقار السياحي عبر قوانين متعاقبة تحمل تنوعًا في النصوص القانونية الوطنية المنظمة لقطاع السياحة، كما يبين هذا الفصل أن للعقار السياحي طبيعة قانونية تميّزه عن غيره من العقارات الأخرى، كونه لا يخرج من نطاق أنه تابع لأملاك الدولة، سواء كانت عمومية أو خاصة، أو قد يكون تابعًا لملكية الخواص.

أما بخصوص العقار الاستثماري الموجه للسياحة، فإن الاستثمار يشكل عنصرًا أساسيًا لقيامه، وأن هذه الاستثمارات تأخذ مجالات وأنواعًا كثيرة، سواء كانت في مجال منشآت الخدمات السياحية أو في مجال الموارد السياحية الطبيعية، وبما أن العقار السياحي يعتبر من الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار السياحي، فقد دفع ذلك بالمشرّع الجزائري إلى وضع وتحديد آليات منحه والحصول عليه من خلال وضع وسيلة قانونية لاستغلاله عن طريق ما يسمى بعقد الامتياز، وما يترتب عليه من آثار قانونية تصل إلى حد فسخه.

الفصل الثاني

الإطار القانوني للوكالة الوطنية للعقار السياحي

تُعتبر الوكالة الوطنية للعقار السياحي مؤسسة عمومية تتمتع بجملة من الخصائص، تبرز في كل من الشخصية المعنوية والاستقلال المالي، إذ جاءت هذه الوكالة كخطوة من خطوات الدولة في سبيل تحسين المناخ الاستثماري السياحي وتوفير بيئة عقارية، كما أن لهذه الوكالة تنظيمًا هيكليًا يضم تشكيلة عضوية نشيطة تساهم في تسيير شؤون الوكالة وتعاملاتها، وتبرز في كل من مجلس الإدارة والمدير العام، كما أن هناك علاقة وطيدة تجمع بينها وبين الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، كما أنها تعمل على القيام بالعديد من المهام في إطار تهيئة العقار السياحي واستغلاله وحمايته، وكل هذا التنظيم القانوني جاء لضمان سيرورة الوكالة على أكمل وجه وعليه، فإن في هذا الفصل سيتم التطرق إلى مبحثين:

المبحث الأول: مفهوم الوكالة الوطنية للعقار السياحي.

المبحث الثاني: مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي.

المبحث الأول: مفهوم الوكالة الوطنية للعقار السياحي

يعتبر العقار السياحي من أهم الأصول الاقتصادية التي يعوّل عليها في دعم التنمية السياحية المستدامة، ومع تزايد الاهتمام بهذا القطاع، برزت الحاجة إلى إيجاد آليات قانونية ومؤسساتية تضمن السير الحسن لهذا العقار وفي هذا الإطار، أنشأ المشرّع الجزائري الوكالة الوطنية للعقار السياحي باعتبارها مؤسسة عمومية في إطار إستراتيجية الجزائر لتعزيز الاستثمار السياحي، إذ تتمتع بجملة من الخصائص لتفعيل وجود كيان قانوني لها، كما تتجلّى بتنظيم هيكلي يلعب دورا بارزًا في تسيير شؤون الوكالة على أكمل وجه وبكل وضوح وشفافية.

كما سيتم التعرّف على العلاقة التي تجمع الوكالة الوطنية للعقار السياحي بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، كون هذه الأخيرة تتولى تسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة، والتي من بينها العقارات السياحية، من خلال وضع وفرة عقارية مناسبة تتماشى مع المشروع الاستثماري المتاح بين يدي المستثمرين ومن هذا المنطلق، سنتطرّق في **المطلب الأول** إلى تعريف الوكالة الوطنية للعقار السياحي، أما في **المطلب الثاني** فسيتم التطرّق إلى علاقة الوكالة الوطنية للعقار السياحي بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

المطلب الأول: تعريف الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها الهيكلي

تعد السياسة الوطنية التي تعتمدها السلطات العمومية من أجل تنظيم المجال العمراني محورا أساسيا وحيويا في تطوير القطاع السياحي.

وفي هذا الإطار، جاء هذا المشروع كمبادرة إلى تعزيز الجهود المبذولة على المستوى الوطني من خلال اشتراك مختلف الفاعلين والأطراف المعنية. ويسعى المشروع إلى تطوير الأراضي المخصصة للنشاطات السياحية الكبرى، وذلك بإعادة تنظيم النسيج العمراني عبر دراسات وإجراءات دقيقة، ولهذا الغرض تقرر إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي، والتي سنتناول تعريفها وخصائصها في **الفرع الأول**، أما بالنسبة **للفرع الثاني** فسيتم التطرق إلى التنظيم الهيكلي الخاص بها.

الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية للعقار السياحي وخصائصها

قامت الجزائر ببذل جهود كبيرة ومضاعفة على المستوى الوطني بهدف خلق بيئة ملائمة لمختلف النشاطات، من خلال دعم المشاريع التنموية في مختلف المجالات، وقد سعت بهذه المبادرات إلى

الإسهام في تطوير المساحات المخصصة للاستثمار السياحي من أجل تحقيق الأهداف الكبرى التي تسعى إليها الدولة، لاسيما فيما يخص تنظيم واستغلال الأراضي الموجهة للنشاط السياحي ولهذا الغرض، تم اتخاذ تدابير وتشريعات دقيقة، بالإضافة إلى إنشاء هياكل تنظيمية تتولى الإشراف على تسيير هذا المجال، من أبرزها الوكالة الوطنية للعقار السياحي، وقد تم استحداث هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي المتعلق بالإطار القانوني المنظّم لهذه الوكالة، كما أن هذه الأخيرة تتمتع بجملة من الخصائص تميزها عن غيرها من الوكالات.

أولًا/ تعريف الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

يمكن تعريف الوكالة الوطنية للعقار السياحي حسب ما جاءت به المادة 02 نصّت المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 489 – 23 على ما يلي:" **تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي تُسمى الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتُدعى في صلب النص" الوكالة".**[1]

كما نصّت الفقرة الثانية من نفس المادة على أن" **الوكالة تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتُعد تاجرًا في علاقاتها مع الغير، كما أنها تكون موضوعة تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة، ويكون مقرها الجزائر العاصمة، وتكون تحت رقابة الدولة وفقًا للتشريع والتنظيم المعمول بهما**".

ثانيًا/ خصائص الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

تتمتع الوكالة بجملة من الخصائص تتمثل في:

1. أن الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري:

تعتبر الوكالة الوطنية للعقار السياحي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وبالتالي فهي تُعد أبرز شكل من أشكال الأشخاص المعنوية العامة إلى جانب الدولة والجماعات الإقليمية، بحيث تُكلّف بتسيير مهام المرفق العمومي الاقتصادي .فهي مجموعة من الأشخاص أو الأموال يعترف لها القانون بالشخصية القانونية، يُحدَّد غرضها في قانونها الأساسي، وقد نص عليها الدستور في

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم489 – 23 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج.ر رقم85 ، ص30 .

المادة 139 في المادة التاسعة والعشرين (29) ضمن المجالات المخصصة للتشريع من طرف البرلمان، وبالتالي يتم إنشاؤها بموجب نصوص قانونية.(**التعديل الدستوري، 2020، العدد 82.)** تعتبر المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري طريقًا من طرق تدخل الدولة بصفة مباشرة في الاقتصاد، فهي تهدف لتحقيق التنمية الوطنية أو المحلية حسب طبيعتها إن كانت وطنية أو محلية، ولإبراز مساهمتها في التنمية الاقتصادية، لابد من تحديد نظامها القانوني، كما أنها تتمتع بعناصر الشخصية المعنوية، بحيث تحوز على الشخصية القانونية والاستقلال المالي والإداري، وأهلية التقاضي، ونائب يعبر عن إرادتها مُمثّل في مديرية هذه المؤسسات كممثلين قانونيين لها حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكل ما يترتب عن اكتسابها للشخصية القانونية، إلا أن هذا الصنف من المؤسسات يتمتع بالخصوصية، تتضح هذه الخصوصية من خلال القانون التوجيهي المتعلق بالمؤسسات الاقتصادية **(القانون01 – 88 ، 1988 عدد02)**، وذلك من حيث القواعد القانونية التي تخضع لها، بحيث تعد من جهة أشخاص معنوية عامة يُحدَّد غرضها من خلال قانونها الأساسي والقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية سالف الذكر، ومن جهة أخرى فهي تمارس نشاطًا تجاريًا يخضع للمنافسة وتحقيق المردودية، مما يؤدي إلى تحديد مجال كل من قواعد القانون العام التي تخضع لها وبيان مجال تطبيق قواعد القانون الخاص الخاضعة له[1].

2. أن الوكالة تتمتع بالشخصية المعنوية:

إذ تعرف طبقا للمادة 50 من ق م ج على أنها: " يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق، إلا ما كان منها ملازمًا لصفة الإنسان، وذلك في الحدود التي يقرّرها القانون[2]." **يكون لها خصوصيًا ذمة مالية، أهلية، موطن، حق التقاضي، نائب يُعبّر عن إرادتها**".

فقد أشار نفس القانون إلى تقسيم الأشخاص المعنوية الاعتبارية، وذلك حسب المادة 49 من ق م، وتتمثل فيما يلي[3]:

---

[1] رحموني بلفاضيل، **المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومساهمتها في التنمية الاقتصادية الوطنية**، دفاتر السياسة والقانون، جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة، المجلد16 ، العدد2 ،2024 ، ص 3.

[2] المادة 50 من الأمر رقم 58 – 75 المؤرخ في 23 سبتمبر1975 ، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم بالقانون رقم 05 – 07 المؤرخ في 13 ماي2007 ، ج.ر عدد 31 لسنة 2007.

[3] المادة 49 من الأمر رقم 58 – 75 ، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم السابق الذكر.

- الدولة، البلدية، الولاية.
- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.
- الشركات المدنية والتجارية.
- الجمعيات والمؤسسات.
- الوقف.
- كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون الشخصية القانونية.

وبهذا تُعد الوكالة الوطنية للعقار السياحي من أهم المؤسسات العمومية التي اعترف لها القانون بالشخصية المعنوية العامة، تحصل على قدر كبير من الاستقلالية يوفر لها وسائل تمكنها من إنجاز مهامها وبلوغ أهدافها على أكمل وجه .ويترتب عن الاعتراف لها قانونًا بالشخصية المعنوية عدة نتائج، من بينها تمتعها بذمة مالية مستقلة.

3. تمتع الوكالة بذمة مالية مستقلة:

يترتب عن اكتساب الوكالة الوطنية للعقار السياحي للشخصية المعنوية ذمة مالية مستقلة عن ذمة الدولة، وهذا حسب ما أشارت له المادة 02 من المرسوم التنفيذي المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وسيرها وتنظيمها[1]، وكذا حسب ما أشارت له مضمون المادة 50 من ق م[2]، إذ يكون لها ذمة مالية .وتُعرف الذمة المالية على أنها: "**مجموع ما للشخص من حقوق وما عليه من التزامات ذات قيمة مالية حاضرة ومستقبلة**". ومن خلال هذا التعريف، يتبيّن بأن للذمة المالية عنصرين، هما عنصر إيجابي وهو مجموع الحقوق وعنصر سلبي وهو مجموع الالتزامات المالية. وهذا ما ينطبق على الوكالة الوطنية للعقار السياحي، كونها هي الأخرى لها ذمة مالية مستقلة، أي يوجد لديها ميزانية تُظهر كل إيراداتها ونفقاتها، وتستفيد منها بشكل أولي بموجب مبلغ صادر بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالسياحة ووزير المالية.

الفرع الثاني: التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية للعقار السياحي

تلزم المؤسسات العمومية مثل الوكالة الوطنية للعقار السياحي بوضع هيكل تنظيمي يتناسب مع طبيعة عملها وحجمه وأهميته ويتحدد بمقتضاه السلم الوظيفي لكل عضو فيها، وكذا سلطته

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 489 – 23 المؤرخ في 28 ديسمبر2023 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج.ر رقم85 ، ص30 ، السالف الذكر.

[2] المادة 50 من الأمر رقم58 – 75 ، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم السالف الذكر.

ومسؤوليته وعلاقتهم بالوظيفة التي تجمعهم، وعليه فتمتع الوكالة الوطنية للعقار السياحي بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يستوجب بصفة حتمية وضع أجهزة تتولى إدارتها وتسييرها بكل حرية ومصداقية، و منه فإن هذه الأجهزة التي تحكم الوكالة وتسيرها نجدها تتمثل في كل من مجلس الإدارة والمدير العام .

أولا/ مجلس الإدارة:

أُنشئت الوكالة الوطنية للعقار السياحي لتحقيق غرض محدد تسعى له، ولتحقيق هذا الغرض يُنشأ وجوبًا مجلس إدارة والذي يُعد بمثابة الهيئة العليا للتسيير والتوجيه داخل الوكالة، ويضطلع بمسؤوليات إستراتيجية في إطار السياسة العامة التي يضعها منذ البداية، كما يُعتبر همزة وصل بين الوكالة والدولة باعتبارها السلطة الوصية، وهو جهاز تداولي جماعي يحتل أعلى قمة في هرم الهيكل التنظيمي للوكالة، وكونه المتصرف والمسيطر على شؤون الوكالة وتصريف أحوالها ويوجه سيرها وفقًا للغايات الوطنية المتعلقة بتطوير العقار السياحي وتثمينه وجعله موردًا سياحيًا بامتياز.

01- التشكيلة العضوية لمجلس الإدارة:

تتشكل الوكالة من عدة أعضاء لهم دور في قيادة الوكالة والإشراف عليها، إذ يكون لهم دور جد فعال في سيرورة الوكالة على أكمل وجه، وهذه التشكيلة محددة في نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقـم 23-489 وتتمثل في[1]:

- ممثلين (2) عن وزير المالية (المديرية العامة لأملاك الدولة والمديرية العامة للميزانية).
- ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية.
- ممثل الوزير المكلف بالصناعة.
- ممثل الوزير المكلف بالعمران.
- ممثل الوزير المكلف بالبيئة.
- ممثل الوزير المكلف بالثقافة.
- ممثل الوزير المكلف بالري.
- ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

[1] المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج.ر العدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

- يحضر اجتماعات المجلس المدير العام بصوت استشاري.

والملاحظ على هذه التشكيلة العضوية أنها تشكيلة متنوعة تضم أعضاء منهم أعضاء دائمون وهم الممثلون الدائمون من الوزارات المختلفة مثل ممثلين عن وزير المالية (المديرية العامة لأملاك الدولة والمديرية العامة للميزانية)، وكذا ممثلي الوزراء المكلفين بالمجالات التالية : (التهيئة العمرانية، الصناعة، العمران، البيئة، الثقافة، الري...)، وكذا ممثل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمدير العام للوكالة (الذي يتولى أمانة مجلس الإدارة)، وعليه فإن هذه التشكيلة من الأعضاء الدائمين لتشكيل الوكالة يتمتعون بمعارف قانونية وتقنية تستطيع من خلالها الوكالة أن تستفيد منها في سير الوكالة وتنظيم شؤونها العملية.

ويوجد من الأعضاء من هم مؤقتون، فهم الأشخاص الذين يستعين بهم مجلس الإدارة عند الحاجة الماسة، كما هو مذكور في نهاية المادة 11 من المرسوم السالف الذكر، وهؤلاء لا يشغلون مناصب دائمة، بل يتم استدعاؤهم بناء على خبراتهم لدراسة المسائل المتعلقة بالوكالة أو الاستماع إليهم أو تكون مساهمتهم ضرورية لأعمال المجلس.

02- تعيين أعضاء مجلس الإدارة:

ومن خلال التنظيم الهيكلي الذي تعمل به الوكالة نجد أن لها أسلوب إنتهاجي في اختيار عضوية مجلس إدارتها من خلال ما يسمى بالتعيين والتنصيب الدائم، إذ يتم تعيين هؤلاء بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة بناءا على اقتراح من السلطات، تدوم عهدة الأعضاء مدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد إذا اقتضى الأمر ذلك، وفي حالة وجود شغور أو نقص مقعد يتم تعيين عضو جديد حسب الأشكال نفسها للمدة المتبقية من العهدة، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 12 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 489-23 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها[1].

ومن الشروط الخاصة المتعلقة بالالتحاق الأعضاء بهذا المنصب" منصب عضو في مجلس الإدارة "أن يكونوا ممثلين للوزراء بشرط تمتعهم برتبة مدير إدارة مركزية على الأقل.

03- أعمال مجلس الإدارة للوكالة الوطنية للعقار السياحي:

[1] المادة 12 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 489-23 السالف الذكر.

ينظر ويفصل مجلس الإدارة الخاص بالوكالة الوطنية للعقار السياحي، وفقًا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، في المسائل المحددة على سبيل الحصـر والمذكورة في المادة 16 من المرسوم التنفـيذي رقـم 23-489 وتكمن في[1]:

- مخططات العمل السنوية والمتعددة السنوات للوكالة.
- مشروع ميزانية الوكالة.
- الوضعيات المالية للوكالة.
- تقرير التسيير السنوي لنشاط الوكالة.
- الشروط العامة لإبرام العقود والصفقات والاتفاقيات التي تلزم الوكالة.
- التنظيم الداخلي للوكالة ونظامها الداخلي.
- إنشاء ملحقات وفروع للوكالة عبر التراب الوطني.
- أخذ المساهمات وإبرام جميع أشكال الشراكات المتعلقة بمجال نشاطها.
- أعمال الترقية العقارية المرتبطة بمجال نشاطها.
- مشروع نظام الأجور لمستخدمي الوكالة.
- شروط قبول الهبات والوصايا وتخصيصها طبقًا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- مشروع الاتفاقية الجماعية لمستخدمي الوكالة.
- تطوير الأنشطة المرتبطة بموضوع الوكالة.
- كل مسألة من شأنها تحسين تنظيم الوكالة وسيرها وتشجيع تحقيق مهامها.

04- دورات مجلس الإدارة وسيره:

ينعقد المجلس الإداري المتعلق بالوكالة من خلال الاجتماع في دورتين :عادية وأخرى غير عادية، فالدورة العادية تكون خلال ثلاث مرات في السنة بناءً على استدعاء من رئيسه، أما الاجتماع خلال دورات غير عادية فيكون بطلب من رئيسه أو من المدير العام للوكالة أو بناءً على اقتراح

[1] المادة 16 من المرسوم التنفيذي 489-23 السابق الذكر.

من ثلثي (2/3) أعضائه، وفقًا لما نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 489-23 السالف الذكر[1].

ترسل استدعاءات مرفقة بجدول الأعمال والملفات الخاصة بمجلس الإدارة إلى أعضاء المجلس، ويشترط إرسالها قبل المدة المحددة(10 أيام) على الأقل بدءًا من التاريخ المعلن عنه والمقرر لاجتماع كل دورة، وذلك لتمكين الأعضاء من الاطلاع على ما جاء في هذا الجدول وكذا الملفات المرفقة به حتى يكونوا على دراية من أمرهم لما سوف يتم مناقشته وطرحه خلال مداولات المجلس. لكن يمكن تخفيض هذا الأجل بالنسبة للدورات غير العادية دون أن يقل عن خمسة أيام، وذلك حسب ما جاء في نص المادة 19 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 489-23 السالف الذكر، وخلال هذه المدة المقررة يتم فيها إعادة توجيه استدعاءات جديدة، وللمجلس في هذه الحالة أن يجري مداولاته وتكون حينئذ صحيحة بغض النظر عن عدد الأعضاء المتواجدين، ويتم المصادقة على مداولات هذا المجلس بالأصوات البسيطة، وفي حالة تكافؤ الأصوات يعتبر صوت الرئيس هو الأرجح في المداولة ويؤخذ به بعين الاعتبار.

يعمل مجلس الإدارة على تحرير مداولات المجلس في محاضر وتكتب في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه يحمل توقيع رئيس المجلس، ويتم إرسال هذه المحاضر في غضون 10 أيام بعد الاجتماع مباشرة للمصادقة عليها من طرف الوزير المكلف بالسياحة خلال أجل 30 يومًا، وذلك حسب ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489 [2].

ثانيا/ المدير العام:

إلى جانب وجود مجلس الإدارة الذي يُعد بمثابة الهيئة العليا التي يتولى تحديد التوجهات الأساسية للوكالة، يوجد شخص آخر مسؤول هو الآخر ومكلّف بالتسيير العادي لهذه الوكالة، وهو ما يُعرف بمنصب المدير العام .إذ يُعد المدير العام للوكالة الوطنية للعقار السياحي همزة وصل بين المرفق العام ذي الطابع الصناعي والتجاري وموظفيه، حيث يمنحه منصبه الصلاحيات الكافية لتسيير

[1] المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 489-23 ، المؤرخ في 28 ديسمبر2023 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج.ر العدد85 ، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر2023 ، السالف الذكر.

[2] المواد18 ،19 ،20 ، 21 من المرسوم التنفيذي رقم 489-23 السالف الذكر.

شؤون الوكالة وتحقيق الأهداف المنصوص عليها في قانونها الأساسي .إذ ينظم هذا القانون الإطار القانوني لهياكل الوكالة الإدارية كما يحدد المركز القانوني لمنصب المدير العام.

في السابق، كان تعيين المدير العام يتم بموجب مرسوم تنفيذي بناءً على اقتراح الوزير المكلف بالسياحة، أما الآن فقد أصبح التعيين من اختصاص رئيس الجمهورية مباشرة، حيث يقوم باختيار الأشخاص المؤهلين والقادرين على تحمّل مسؤوليات هذا المنصب الرفيع، ويكون ذلك عبر مرسوم رئاسي يمنح صاحبه صفة الموظف السامي في الدولة، إذ كلفه الدستور بسلطة التعيين في الوظائف المدنية والعسكرية .وجاء المرسوم الرئاسي رقم 239-99 ليعزز هذا التوجّه، حيث أكدت مادته الأولى على هذه الصلاحية، ومتى نُشر المرسوم الرئاسي الذي يتضمن التعيين، رتّب آثاره القانونية المرتبطة به، ويتم عندئذٍ التنصيب وفقاً للإجراءات الإدارية السارية.

1- مهام المدير العام:

تتمثل المهام الآتية حسب ما نصت عليه المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 489-23 فيما يلي[1]:

- تنفيذ مداولات مجلس الإدارة.
- إعداد مشاريع برامج الأنشطة السنوية والمتعددة الوظائف.
- تحضير وتنفيذ مشروع ميزانية الوكالة.
- اقتراح إنشاء ملحقات وفروع الوكالة عبر التراب الوطني.
- تعيين مستخدمي الوكالة وإنهاء مهامهم وممارسة السلطة السلمية عليهم.
- تمثيل الوكالة أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية.
- إبرام العقود والصفقات والاتفاقيات.

2- صلاحيات المدير العام:

يتمتع المدير العام للوكالة بالسلطة التنفيذية، حيث يتولى مهمة توجيه وإدارة المؤسسة، وبناءً على استقراء مواد الفرع الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 489-23 السالف الذكر، الذي جاء تحت عنوان" المدير العام"، تكون هذه الصلاحيات موزعة بين مجالين :التسيير الإداري وكذا التسيير

[1] المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم489-23 ، المؤرخ في 28 ديسمبر2023 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، ج.ر العدد85 ، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر.2023 ، السالف الذكر.

المالي، فالصلاحيات التي يمارسها في مجال التسيير الإداري متعلقة بالجوانب الإدارية للوكالة، والصلاحيات التي يمارسها في مجال التسيير المالي تكون متعلقة بالجوانب المالية[1].

أولا/ المدير العام كجهاز إداري:

للمدير العام اختصاصات (صلاحيات) إدارية على مستوى الوكالة باعتباره المسؤول الإداري الأول، وتتمثل مهمته كجهاز إداري في النقاط الآتية:

1/ تسيير الوسائل المادية والمالية الموضوعة تحت تصرف الوكالة، ويتخذ كل الإجراءات التي من شأنها تنظيم الهيئات الخاضعة لسلطته وسيرها.

2/باعتبار الوكالة الوطنية للعقار السياحي شخصاً معنوياً، يتولى المدير العام تمثيلها أمام القضاء في جميع الدعاوى(التي ترفعها أو تُرفع ضدها) وفي جميع أعمال الحياة المدنية.

3/ يمارس السلطة السلمية التي تقتضيها سلطته ومركزه القانوني على الموظفين التابعين له والخاضعين لسلطته وإشرافه.

4/ كما سبق وأشرنا، فإنه يحضر أيضاً بهذه الصفة المخوّلة له مداولات مجلس الإدارة.

5/ كما أنه يعمل على وضع اقتراحات لإنشاء ملحقات وفروع للوكالة عبر التراب الوطني.

6/وكذا إبرام العقود والصفقات والاتفاقيات.

ثانيا/ المدير العام كجهاز مسيّر:

تتمثل مهامه باعتباره النواة المسيّرة للوكالة والأداة التنفيذية لها فيما يلي:

1/ أما في التسيير المالي، فهو يتولى تحضير وتنفيذ مشروع ميزانية الوكالة التقديرية من إيرادات ونفقات، ثم يقوم بعرضها على مجلس الإدارة.

2/ويتولى إعداد سندات الإيرادات ويقوم بالنفقات ويأمر بصرفها.

3/ ناهيك عن إعداد مشاريع برامج الأنشطة السنوية والمتعددة الوظائف.

والملاحظة على الصلاحيات الملقاة على عاتق المدير العام، أنه لا يمكنه تحمل مشقتها وحيداً لتشعبها وثقلها، الأمر الذي يستدعي تدعيم الوكالة بهيكل تنظيمي يساعد المدير ويعضده في

[1] المادة 23 من المرسوم التنفيذي489-23 ، السابق الذكر.

تسيير شؤون الوكالة وتحقيق أهدافها المرجوة، يشتمل على مديرية الإدارة والوسائل، مديرية المالية والمحاسبة، والمديرية التنفيذية.

المطلب الثاني: علاقة الوكالة الوطنية للعقار السياحي بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

في إطار إصلاح منظومة العقار الاقتصادي الموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية، وبهدف ترقية الاستثمار السياحي، تم توزيع المهام بين كل من الهيئات المكلفة بالاستثمار من جهة، والهيئات المشرفة على العقار السياحي من جهة أخرى، من خلال التنسيق بين هاتين الأخيرتين، حيث مُنح الاختصاص بتسيير ومنح العقار السياحي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، في حين تتكفل الوكالة الوطنية للعقار السياحي بعمليات التهيئة السياحية، وتبرز أهمية العلاقة بين هاتين الوكالتين: الوكالة الوطنية للعقار السياحي، والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، فإن لهما علاقة تكاملية بصورة كبيرة تجمع بينهما.

وحدد الاختصاص في **(الفرع الأول)** كما أوضح آليات تدخلها في سبيل منح هذا العقار في **(الفرع الثاني)** أما في **(الفرع الثالث)** عمليات التهيئة السياحية الداخلة في اختصاص الوكالة الوطنية للعقار السياحي.

الفرع الأول: نطاق اختصاص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتسيير العقار السياحي

يُقصد بالعقار السياحي مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمحددة في مخطط التهيئة السياحية، والتي تُمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة ويدخل ضمن العقار السياحي كل وعاء من الأراضي المحددة والمصنفة على أنه سياحي لأجل استغلاله في السياحة كالفنادق، والمركبات السياحية، والحمامات الاستشفائية، والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار .يُضاف إليها من الآثار والمدن الأثرية المعترف بأهميتها التاريخية أو الثقافية.

أشار القانون رقم 23-17 إلى العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وعرّفه كما يلي :كل ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة، أو كل ملك آخر خاص مكتسب من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لفائدة الدولة، قابل لاستقبال مشروع استثماري بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار."

ويدخل ضمن العقار الاقتصادي المشار إليه أعلاه كل من العقار السياحي، والعقار الصناعي، بالإضافة إلى العقار الحضري الموجه للاستثمار، طبقًا للمواد 2، 3، و 4 من القانون رقم 23-17.

طبقًا للمادة 8 فقرة 3 من القانون رقم 23-17، تُكلّف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، عبر شباكها الوحيد، وبتفويض من الدولة، بتسيير وترقية حافظة العقار السياحي التابع للدولة من أجل منح الامتياز عليه .وفي إطار ذلك، تقوم بمسك وتحيين العقار السياحي القابل لتشكيل العرض العقاري الموجه للاستثمار، مع إلزامية وضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين، وذلك عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر، على أن تتضمن هذه المعلومات مميزات كل ملك عقاري، لاسيما موقعه بدقة، مساحته، وضعيته تجاه أدوات التعمير .كما تلتزم بتحيين هذه المعلومات كلما دعت الضرورة إلى ذلك[1].

أما بالنسبة لنطاق اختصاص الوكالة بتسيير وترقية العقار السياحي، فهو محدد بالمواد2 ،3 ، و 4 من القانون رقم 23-17 وبناءً على ذلك، يدخل ضمن العقارات التي تختص الوكالة بتسييرها وترقيتها ما يلي:

- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المنحلة.
- الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، كما حددتها المادة4 ، فقرة 4 من القانون رقم 23-17.
- الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.
- الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة[2].

في إطار عملية تسيير العقار السياحي، تلتزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بأن تضع حيز التنفيذ، عبر شبابيكها الوحيدة، بنكًا للمعطيات يتكون بالنسبة لكل ولاية انطلاقًا من الجرد الذي

---

[1] أفولي ولد رابح صافية، عيلام رشيدة، المداخلة 4، إصلاح منظومة العقار الإقتصادي بموجب القانون رقم 23-17 بهدف ترقية الإستثمار السياحي في الجزائر، ملتقى وطني حضوري إفتراضي حول، الآليات القانونية لتشجيع الإستثمار في القطاع السياحي في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2024/02/15، ص 2.

[2] المواد2 ،3 ، و 4 من القانون 23-17 المحدد للشروط وكيفية منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في 16 نوفمبر سنة2023 ، ج.ر العدد73 ، ص 5.

تعده الوكالة الوطنية للعقار السياحي، والذي ترسله مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميًا للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .ويتكون بنك المعطيات المشار إليه من القوائم التالية:

- قائمة شاملة للأملاك العقارية ذات الأهمية، والمشخصة، والمحصاة، والمسجلة، التي تشكل الاحتياطات العقارية المتوفرة، بعد خضوعها لإجراءات التدقيق في وضعيتها القانونية بالنظر لأدوات التهيئة والتعمير.
- قائمة محدودة للأملاك العقارية المتوفرة، القابلة لمنح الامتياز عليها، والتي تم تطهيرها بصفة نهائية، ولها كل الوثائق العقارية التي توضع بدقة ومنتظمة تحت تصرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار من طرف الدولة عن طريق محضر موقع حضورياً بين مدير أملاك الدولة المختصة إقليميًا، والمدير الولائي للشباك الوحيد للوكالة[1].

الفرع الثاني: آليات تدخل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لمنح العقار السياحي

في سبيل تحقيق سهولة ومرونة الحصول على العقار السياحي، استحدث قانون الاستثمار رقم 22-18 منصة رقمية خاصة بالمستثمر تسيرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تعمل هذه المنصة الرقمية على توفير كل المعلومات المتعلقة بالعقار الموجه للاستثمار، كما يتم عن طريقها إيداع طلبات الاستفادة من العقار السياحي (أولا)، تدعم هذه المنصة الشباك الوحيد الذي يسمح للوكالة بالتدخل من أجل منح العقار السياحي (ثانيا).

أولاً/ تدخل الوكالة عن طريق المنصة الرقمية:

نصت المادة 23 من قانون الاستثمار رقم 18-22 على أنه" تُنشأ منصة رقمية للمستثمر تسمح بتوفير كل المعلومات اللازمة، لا سيما فرص الاستثمار في الجزائر، العرض العقاري مع التحفيزات والمزايا المرتبطة بالاستثمار والإجراءات ذات الصلة." وقد كُلفت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بموجب المادة4 ، فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، بوضع هذه المنصة وتسييرها باعتبارها الأداة الإلكترونية لتوجيه الاستثمارات ومرافقتها ومتابعتها منذ تسجيلها وخلال فترة استغلالها وهي تضمن إزالة الطابع المادي عن جميع إجراءات العملية الاستثمارية عن طريق السماح باستعمال كل هذه الإجراءات عبر الإنترنت، لكون المنصة الرقمية مترابطة مع الأنشطة

[1] أفولي ولد رابح صافية، عيلام رشيدة، المرجع السابق، ص2.

المعلوماتية الخاصة بالهيئات والإدارات ذات العلاقة بالعملية الاستثمارية، أما عن أهداف المنصة الرقمية، فهي تتمثل أساسًا في ضمان شفافية الإجراءات الواجب اتباعها من طرف المستثمرين في سبيل إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، الإسراع في دراسة ومعالجة ملفات المستثمرين، وتنظيم التعاون الفعال بين الإدارات ذات الصلة بالاستثمار، عن طريق السماح بالتبادل الفوري والمباشر بين أعوان الإدارات والهيئات المعنية.

تمثل المنصة الرقمية واجهة إلكترونية تعمل على تسهيل التفاعل والتواصل بين المستثمرين والإدارات المعنية بالاستثمار، الأمر الذي من شأنه تعزيز الشفافية وتقليل البيروقراطية في الاستثمار .وقد سعى المشرع الجزائري من خلال استحداث هذه المنصة إلى مجاراة العالم الرقمي، عن طريق اعتماد الإدارة الإلكترونية، كما هو معمول به في أغلبية دول العالم، من عصرنة لعملية تقديم الخدمات باستخدام الإنترنت في سبيل القضاء على الفساد والبيروقراطية من جهة، ومن أجل الاقتصاد في الوقت والجهد والنفقات، مع تحقيق المرونة عن طريق التعامل عن بعد من جهة أخرى.

هذا ويظهر تفعيل دور المنصة الرقمية في مجال العقار السياحي الموجه للاستثمار، من خلال نص المادة 12 من القانون رقم17-23 ، التي تنص على أنه" :يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي، وطنياً كان أو أجنبياً، مقيماً كان أو غير مقيم، بمفهوم القانون المتعلق بالاستثمار، يرغب في الاستفادة من عقار سياحي أن يقوم بتسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية للمستثمر باعتبارها السبيل الوحيد لإيداع الطلب"، وتحتوي المنصة الرقمية للمستثمر على كل المعلومات المتعلقة بتوفير العقار السياحي التي تلتزم الهيئات المكلفة بالعقار السياحي بوضعها تحت تصرف المستثمر عبر هذه المنصة[1].

ثانياً/ تدخل الوكالة عن طريق الشباك الوحيد:

تنص المادة 14 من القانون رقم 23-17 على ما يلي: "**يمنح العقار الاقتصادي من طرف الوكالة الجزائرية عن طريق الشباك الوحيد...**".

تحتوي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار على نوعين من الشبابيك الوحيدة، تتمثل في كل من:

[1] أفولي ولد رابح صافية، عيلام رشيدة، المرجع نفسه، ص3.

الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية و الشبابيك الوحيدة اللامركزية، وتُعتبر هذه الشبابيك الوحيدة" المُطوّر الوحيد للمستثمر"، وهي تُكلّف على الخصوص باستقبال المستثمر، تسجيل الاستثمارات، تسيير ومتابعة ملفات الاستثمار، بالإضافة إلى مرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات المعنية.

يجمع الشباك الوحيد، في مكان واحد، بالإضافة إلى أعوان الوكالة، كل من إدارة الضرائب، إدارة الجمارك، المركز الوطني للسجل التجاري، مصالح التعمير، الهيئات المكلفة بالعقار الموجه للاستثمار، مصالح البيئة، الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل، صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء وغير الأجراء، بالإضافة إلى ممثلين عن الإدارات والهيئات الأخرى ذات الصلة بالاستثمار والمكلفة بتنفيذ الإجراءات المتصلة بما يلي :

- تجسيد المشاريع الاستثمارية.
- إصدار المقررات والتراخيص وكل وثيقة مرتبطة بممارسة النشاط المتعلق بالمشروع الاستثماري.
- الحصول على العقار الموجه للاستثمار و متابعة الالتزامات التي تعهد بها المستثمر.

يُكلّف ممثلو الهيئات المكلفة بمنح العقار الموجه للاستثمار على الخصوص بإعلام المستثمرين بتوفير الأوعية العقارية، ومرافقتهم لدى إدارتهم الأصلية لاستكمال الإجراءات المرتبطة بالحصول على العقار.

من هنا، يكون المشرع الجزائري قد استحدث، بموجب قانون الاستثمار رقم 22-18، الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، الذي يعمل إلى جانب الشبابيك الوحيدة اللامركزية المتواجدة على مستوى الولايات، والتي كان معمول بها سابقًا في ظل المرسوم التنفيذي رقم 06-356.

يتمتع الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية باختصاص مركزي وطني، على خلاف الشبابيك الوحيدة ذات الاختصاص المحلي الإقليمي،أما بالنسبة لمعيار تصنيف المشاريع الكبرى، فهو يعتمد على قيمة مبلغ المشروع، الذي يجب أن يساوي أو يفوق مبلغ 2 مليار دينار جزائري.

في حين تتمثل الاستثمارات الأجنبية في الاستثمارات التي يمتلك رأس مالها كليًا أو جزئيًا أشخاص

طبيعيون أو معنويون أجانب، وتستفيد من ضمان تحويل رأس المال المستثمر والعائدات الناجمة عنه[1].

الفرع الثالث: عمليات التهيئة السياحية الداخلة في اختصاص الوكالة الوطنية للعقار السياحي

تُعتبر الوكالة الوطنية للعقار السياحي أداة لتنفيذ السياسة الوطنية في مجال تهيئة العقار السياحي، حيث إنها تتكفل بتهيئة الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والقابلة لاستقبال مشاريع استثمارية، وهي الأراضي الواقعة في مناطق التوسع والمواقع السياحية، ويدخل ضمن عمليات التهيئة السياحية الربط الداخلي والربط الخارجي للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة، والواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية بالطرقات والشبكات المختلفة، وذلك بالتنسيق مع القطاعات المعنية، ويمكن لعملية التهيئة أن تشمل، عند الاقتضاء، الرابط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة لكل من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية، وكذا تلك التابعة للخواص.

بعد القيام بعمليات التهيئة، تقوم الوكالة الوطنية للعقار السياحي بإعداد جرد للأراضي المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة والقابلة لاستقبال مشاريع استثمارية، ويتم إرسال هذا الجرد الواجب تحيينه، كلما استلزم الأمر، من طرف الوكالة الوطنية للعقار السياحي إلى مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميًا، والتي ترسل بدورها قائمة الأملاك العقارية المتوفرة إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وذلك بعد التحقق من طبيعتها القانونية من جهتها، تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميًا بإعداد جرد للأصول المتبقية والأصول الفائضة المسلمة لها، على أن يتضمن هذا الجرد مساحة كل حصة والمراجع المسحية إذا كانت المنطقة ممسوحة، بالإضافة إلى وضعية الملك العقاري بالنسبة لأدوات التعمير[2].

[1] أفولي ولد رابح صافية، عيلام رشيدة، المرجع نفسه، ص 4.

[2] أفولي ولد رابح صافية، عيلام رشيدة، المرجع نفسه، ص 4.

المبحث الثاني: مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي

تأتي الوكالة الوطنية للعقار السياحي بوصفها جهازاً إداريا يُعنى بتنظيم العقارات المخصصة للاستعمال السياحي عبر وضع آليات لضبط استعمالها ومرافقة المستثمرين الراغبين في إقامة مشاريع سياحية، وقد أُسندت لهذه الوكالة مجموعة من المهام، ويتضح لنا بأن هذه المهام بطبيعتها تنقسم إلى قسمين :مهام إدارية وتخطيطية، ومهام متعلقة بالتسيير والحماية العقارية، وكل هذه المهام المقامة على عاتق الوكالة في سبيل النهوض بالعقار السياحي وتحقيق استثمار ذو وجهة سياحية مفعمة بالبنية التحتية العقارية اللازمة لجذب الاستثمارات والسياح معاً، وكذا تطوير المناطق السياحية .

وعليه فإن التركيز سوف يكون على مهام الوكالة والتي هي موضوع مبحثنا، وعليه نقسّم هذا المبحث إلى مطلبين، **فالمطلب الأول** سوف يتم التطرق فيه إلى المهام الإدارية والتخطيطية للوكالة، أما **المطلب الثاني** فسوف نتناول فيه مهام التسيير والحماية العقارية للوكالة.

المطلب الأول: مهام الوكالة الإدارية والتخطيطية

تُعد المهام الإدارية والتخطيطية من الدعائم الأساسية التي تضمن نجاح أي مؤسسة في تحقيق أهدافها الإستراتيجية والتنظيمية، ففي المؤسسات الحكومية تكون هذه المهام ضرورية لضمان سير العمل بسلاسة وكفاءة، وتنفيذ السياسات العامة التي تساهم في تحقيق الغايات الوطنية، ولا يقتصر دور هذه المهام على تحديد السياسات فقط، بل يتعدى ذلك إلى ضمان التنفيذ الفعال لها من خلال تخطيط دقيق وتوزيع مناسب للموارد وتنسيق بين مختلف القطاعات المعنية.

وفي إطار الوكالة الوطنية للعقار السياحي، تكتسب المهام الإدارية والتخطيطية أهمية خاصة، حيث تساهم في تنظيم وتوجيه استغلال العقارات السياحية بما يتماشى مع الإستراتيجية الوطنية للتنمية السياحية، ومن خلال هذا المطلب سيتم تناول المهام الإدارية والتخطيطية التي تقوم بها الوكالة الوطنية للعقار السياحي من خلال:

الفرع الأول: القيام لصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة الواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية

ومعنى ذلك أن الوكالة تعمل على إعداد وتجهيز وتحيين البنية التحتية(الأرضية)في المناطق السياحية التابعة للأملاك الخاصة بالدولة، وذلك بهدف تسهيل عملية انطلاق أشغال إنجاز المشاريع الاستثمارية والحرص على نجاعتها وسيرورتها لتكون موقعاً سياحياً جاذباً للمستثمرين وللسياح معاً، ويكون ذلك من خلال تهيئة الطرق والممرات التي تربط بين المناطق السياحية والمناطق النائية أو الرئيسية، إذ تُعرف هذه الأخيرة (الطرق)على أنها عبارة عن مسلك أو معبر بري للمواصلات من خلال مختلف وسائل التنقل، إذ يتضمن الربط والاتصال والجمع بين مختلف نقاط الأرض .كما عرفت أيضاً على أنها: مسلك، مسار عمومي موجه لمرور السيارات والراجلين، ويُعتبر بمثابة شريان الحياة الاقتصادية والاجتماعية والحضرية، إذ يلعب دوراً كبيراً في ضمان الأريحية في التنقل وبكل سهولة، ويمكن تصنيف هذه الطرق اعتماداً على عدة اعتبارات منها : حجم المرور، وظيفة الطريق، أهمية الطريق، مناطق الربط (العقد)، حالة الطريق [1]...إلخ.

ولهذا، لابد من وضع تعاريف صارمة ودقيقة يمكن من خلالها التفريق بين مختلف أنواع الطرق، إذ تتمثل في:

1- الطرق الوطنية: ويُطلق عليها اسم الطرق الرئيسية، وفي مناطق أخرى يُطلق عليها اسم الطرق الشريانية، وهي نوعان :الطرق المزدوجة وغير المزدوجة .تتميز هذه الطرق بتصميم فني عالٍ من حيث عرض الطريق، حيث يتراوح عرض السطح المعبد بين (7 – 5) أمتار، أما الأرصفة (الجوانب) فيتراوح عرضها بين (3 – 2) أمتار في كلتا الحالتين، وهي طرق سريعة مخصصة للمرور الكبير، تربط عاصمة الإقليم بمدنها الهامة وموانئها، كما تربط أطراف الإقليم مع بعضها البعض، وتكون حركة المرور كثيفة جداً، أما على المستوى الوطني، فتربط الطرق الوطنية مقرات الولايات، ويتم إنجاز وصيانة وتهيئة الطرق الوطنية من ميزانية الدولة.

[1] أساتذة المقياس: فارح + بولقرون، مقياس ورشة (التهيئة العمرانية)، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1 ، ص.5

2- الطرق الولائية: من حيث خصائصها التقنية في البناء ومواصفاتها وقدراتها الاستيعابية، فهي أقل من الطرق الوطنية، ويُطلق عليها اسم الطرق الثانوية، وهي تُستعمل لربط الطرق الوطنية الرئيسية ببعضها البعض، وبالتالي فهي تُسمى كذلك الطرق الرابطة، ويكون عرضها عادة من 5) (7 -أمتار، أما الجوانب فتكون من (2 - 1) متر .وهي طرق مخصصة للنقل والمرور داخل مجال الولاية، تربط عاصمة الإقليم بالمدن الهامة، وتتميز بعدم استقرار طولها الذي ينقص بفعل ترقيتها، وفي نفس الوقت قد يزيد طولها بفعل ترقية الطرق البلدية، وقد تُرقى إلى طرق وطنية إذا استوفت الشروط اللازمة لذلك.

3- الطرق المزدوجة: وهي الطرق التي تتكون من قارعتين في اتجاه واحد معدتان لسرعة مرجعية كبيرة، وتتميز بما يلي:

- مخصصة للمرور الميكانيكي الكبير.
- يتم الدخول إليها عن طريق نقاط مهيأة خاصة.
- لا يوجد على مستواها أي ملتقى للطرق.

4- الطرق البلدية: وهي طرق فرعية ومحدودة من حيث خصائصها وطاقة الاستيعاب، وهي الطرق التي يتم إعدادها لتكون في المستقبل طرقاً ولائية، وتكمن أهميتها في تهيئة المجالات الريفية وتنميتها، وفك العزلة عن المناطق المهمشة وربطها بالمراكز الكبيرة.

5- المسالك الريفية: مسالك تصل بين المناطق المبعثرة وتمتد داخل تراب البلدية، ولمعرفة قدرة الشبكة وكفاءتها ومستوى الدور الذي تؤديه، بالإضافة إلى سيولة الحركة فيها[1].

وعند الانتهاء من عملية تهيئة الطرق والممرات، سوف يتم تزويدها بشبكات النفع العام المختلفة، سواء المتعلقة بشبكات المياه، الكهرباء، الغاز، وكذا شبكات الصرف الصحي، بالتنسيق مع الجهات المسيرة لهذه القطاعات، وكذا توفير شبكة الاتصالات الرقمية والرقمنة (وذلك من خلال توفير شبكة الإنترنت، لضمان العمل بكل أريحية في البدء في هذه المشاريع السياحية).

من بين المهام أيضا المخولة للوكالة مهمة: **السهر على الربط الخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة لمناطق التوسع والمواقع السياحية بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقا للتنظيم**

[1] أساتذة المقياس: فارح + بولقرون، مقياس ورشة، التهيئة العمرانية، المرجع السابق، ص.6

المعمول به وذلك من خلال تنسيق وربط مناطق التوسع والمواقع السياحية بشبكات الطرق والبنى التحتية المادية الخارجية، وذلك من خلال التعاون مع الجهات الحكومية ذات الصلة مثل البلديات أو الوزارات المعنية كوزارة النقل ...إلخ، وتكون نقطة الاستهداف للمشروع مقامة على مناطق التوسع والمواقع السياحية المراد توسعتها عمرانياً أو المناطق السياحية التي تحتاج إلى دعم وفرة لبنية تحتية متطورة حتى يسهل جذب السياح إليها، ويجب أن يتم ذلك وفقاً للأنظمة والقوانين المعمول بها لضمان التكامل والتنظيم (مثل مراعاة المعايير البيئية ...إلخ)[1]. وعليه، تكمن أهمية الربط الخارجي في:

- ضمان توفير الخدمات الأساسية في هذه المناطق.
- تعزيز الجاذبية الاستثمارية والسياحية.
- تسهيل اندماج هذه المناطق ضمن النسيج العمراني والاقتصادي الوطني.

الفرع الثاني: إعداد مختلف أدوات التعمير المرتبطة بالتهيئة السياحية

سنّ التشريع السياحي إطاراً قانونياً لمجموعة أشغال إنجاز المنشآت القاعدية للفضاءات والمساحات الموجهة لاستقبال استثمارات سياحية، تتجسد في الدراسات التي تحدد عمليات التهيئة وطبيعة المشاريع والأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها .في انتظار التجسيد الفعلي على أرض الواقع، تعمل الوكالة في هذا الصدد على إعداد ما يعرف بأدوات التعمير المرتبطة بالتهيئة السياحية، ونجد ما يعرف بمخطط التهيئة السياحية .وعليه، سنعرض تعريف مخطط التهيئة السياحية وأهدافه (أولاً)، وكذا مضمونه(ثانياً)، وإجراءات إعداد هذا المخطط (ثالثاً)، و(رابعاً) إجراءات تنفيذه.

أولا/ تعريف مخطط التهيئة السياحية:

لقد نص القانون رقم 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة أن تتم تهيئة وإنجاز المشاريع السياحية طبقاً لمواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، المنصوص عليها في المادتين 22 و 38من القانون رقم 01-20 ويعدّ مخطط التهيئة السياحية أداة لتنفيذ الجزئيات المحددة في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، يتسم بإجراءات طويلة في الإعداد والتنفيذ.

[1] المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم489-23 ، السالف الذكر.

كما نص القانون رقم 03-03 على مواصفات مخطط التهيئة السياحية كمرجعية أساسية في عملية التهيئة، كما يلي: "تتم تهيئة وتسير منطقة التوسع والموقع السياحي وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية الذي تُعده الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري ومصادق عليه عن طريق التنظيم." فمخطط التهيئة السياحية المذكور في المادة 12 من القانون 03-03 بمثابة رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء.

وعليه، يُعرف مخطط التهيئة السياحية بأنه مجموع القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال مناطق التوسع السياحي، والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء، وكذا الارتفاقات المطبقة فيها، ويخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع[1].

ثانيا/ أهداف مخطط التهيئة السياحية:

تتجلى أهداف مخطط التهيئة السياحية طبقاً للمادة 15 من القانون 03-03 فيما يلي[2]:

- تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء.
- تحديد المناطق التي يجب حمايتها.
- تحديد برنامج النشاطات المزمع إنجازها.
- تحديد الوظائف المتطابقة والاستثمارات المناسبة.
- تحديد التهيئات البنيوية المزمع إنجازها.
- إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تهيئتها عندما تقتضي الضرورة ذلك.

ثالثا/ مضمون مخطط التهيئة السياحية :يتضمن مخطط التهيئة السياحية ما يلي:

-حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملاً أساسياً للجذب السياحي.

-إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال للمتاحات التي تزخر بها مناطق التوسع والمواقع السياحية.

---

[1] بعبع إلهام، فردي كريمة، **دور مخطط التهيئة السياحية والمخطط التوجيهي لتهيئة السياحية في ترقية وتوجيه الاستثمار السياحي**، مجلة القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1 ، المجلد09 ، العدد الأول، 20 جوان2022 ، ص.34.

[2] المادة 15 من القانون رقم 03-03 المتعلقة بمناطق التوسع والمواقع السياحية، المؤرخ في 17 فبراير سنة2003، ج.ر عدد 11 ، المؤرخة في 19 فبراير سنة.2003

-يأخذ مخطط التهيئة السياحية بعين الاعتبار على وجه الخصوص:

خصوصيات ومتاحات المناطق.

- الحاجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.
- الالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني والمنسجم للمناطق والفضاءات السياحية.

يمكن تجسيد جميع هذه الأهداف على مستوى المباني والأراضي التابعة للأملاك الخاصة بالدولة من خلال إنشاء ما يعرف بالأقطاب السياحية، والتي تساهم في تثمين هذه الأملاك، نظراً لأن مفهوم" القطب "يُعد من المفاهيم القوية في اقتصاد الإقليم وأداة متطورة في إطار التوجه الثالث المتعلق بجاذبية وتنافسية الإقليم.

يعرف القطب السياحي على أنه تركيبة من القرى السياحية المتميزة ضمن رقعة جغرافية محددة، مزود بمرافق للإقامة، الترفيه، الأنشطة السياحية، والإدارات السياحية، وذلك في إطار تعاون مع مشروع التنمية الإقليمية، بما يلبي طلب السوق ويتميز بالاستقلالية الكافية التي تمكنه من الإشعاع على المستويين الوطني والدولي[1].

رابعا/ إجراءات إعداد مخطط التهيئة السياحية:

يتم إعداد مخطط التهيئة السياحية بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالسياحة، وذلك لكل منطقة توسع سياحي تم تحديدها والتصريح بها وتصنيفها بصفة قانونية ومنتظمة، ويعتمد مخطط التهيئة السياحية على نتائج الدراسات التي أُنجزت سابقاً عند تحديد المنطقة المعنية، ويحدد القرار المتضمن تقرير إعداد مخطط التهيئة السياحية ما يلي:

- توجهات التهيئة.
- قائمة محتملة للتجهيزات ذات المنفعة العامة والمنشآت القاعدية.
- إجراءات إعداد المخطط، آجاله، شكله، موضعه، ومضمونه.
- كما يتضمن قائمة وكيفيات مشاركة الإدارات والمصالح والمؤسسات العمومية والجمعيات والفرق والمنظمات المهنية في إعداده.

[1] وردة دريش، **مخطط التهيئة السياحية ودوره في تعزيز استثمار العقار السياحي – العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة بالدولة أنموذجا**، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد05 ، العدد02 ،2021 ، ص 169.

- يتم نشر القرار المتضمن تقرير إعداد مخطط التهيئة السياحية في الجريدة الرسمية، بالإضافة إلى نشره في جريدتين وطنيتين ذات سحب كبير.
- يُرسل الوزير المكلف بالسياحة هذا القرار إلى الوالي أو الولاة المعنيين، الذين يقومون بدورهم من خلال مراسلة رؤساء المجالس الشعبية الولائية والبلديات المعنية بغرض نشر هذا القرار لمدة شهر في مقرات البلديات المعنية.
- يكلف مدير السياحة بالولاية المعنية إقليمياً، تحت إشراف الوالي وبالتنسيق والتشاور مع الوكالة الوطنية للعقار السياحي، مكتب دراسات معتمد ومؤهل قانوناً في مجال التهيئة السياحية لإعداد مخطط التهيئة السياحية، ويقوم بإبلاغ الوزير المكلف بالسياحة والوالي المختص إقليمياً.
- تستشار وجوباً الإدارات العمومية والمصالح المكلفة بالسكن والعمران والثقافة، وتهيئة الإقليم والبيئة، والأملاك الوطنية، والشؤون الدينية والأوقاف، والأشغال العمومية، والتجارة، والطاقة، والاتصالات، والنقل، والموارد المائية، والطاقة والمناجم، ورئيس المجلس الشعبي الولائي، ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، كما تُستشار إجبارياً الهيئات والمصالح العمومية المكلفة بتوزيع الطاقة، توزيع المياه، والتطهير[1].
- ينظّم مدير السياحة، بالتنسيق مع رؤساء المجالس الشعبية للبلدية المعنية، جلسات تشاور في العديد من مراحل إنشاء مخطط التهيئة السياحية مع مختلف الهيئات والإدارات العمومية والجمعيات.
- يُصادق على مشروع مخطط التهيئة السياحية بمداولة من مجلس أو المجالس الشعبية الولائية المعنية، ويُبلّغ الوالي المشروع إلى الإدارات والمصالح المذكورة سابقاً لإبداء آرائها وملاحظاتها في أجل أقصاه 30 يوماً من تاريخ التبليغ، ويُعتبر عدم الرد خلال هذا الأجل موافقة ضمنية.

ويُنشر مشروع مخطط التهيئة السياحية بقرار من الوالي، وبناءً على اقتراح من مدير السياحة للولاية، ويجب أن يتضمن القرار ما يلي:

[1] مصطفاوي عايدة، **التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر**، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة البليدة، المجلد51 ، العدد03 ،2014 ، ص157 ، ص 158.

- مكان فحص مشروع المخطط
- تعيين المحافظ أو المحافظين المحققين
- تواريخ فتح وغلق التحقيق العمومي
- كيفيات سير التحقيق العمومي

ثم يبلغ الوالي، على سبيل الغرض، بإرسال نسخة من قرار نشر مشروع مخطط التهيئة السياحية إلى الوزير المكلف بالسياحة، ويخضع مشروع المخطط لتحقيق عمومي لمدة 60 يوماً، ويتم الإعلان عن هذا التحقيق على مستوى مقر البلدية والولاية أو البلديات المعنية طوال هذه المدة، ثم تُسجل الملاحظات الناتجة عن التحقيق العمومي في سجل خاص يُرقم ويؤشر عليه من قبل الوالي، مع إمكانية تقديم الملاحظات شفهياً للمحافظ المحقق أو إرسالها إليه كتابياً.

عند انتهاء أجل التحقيق، يُغلق السجل ويوقع عليه من قبل المحافظ المحقق، ثم يُعدّ محضر غلق التحقيق في ظرف 15 يوماً الموالية، ويُرسله إلى الوالي المعني مرفقاً بالملف الكامل ونتائج التحقيق، بعد ذلك، يصدر الوالي رأيه وملاحظاته في مدة 15 يوماً من تاريخ استلامه للملف، وعند انتهاء مدة الأجل المقررة، يُعتبر في هذه الحالة رأيه موافقة.

يُعرض المشروع بعد ذلك، مسبوقاً بسجل التحقيق ومحضر الغلق ونتائج المحافظ المحقق ورأي الوالي، على المجلس الشعبي الولائي المعني للمصادقة عليه، ثم يُرسل الوالي الملف كاملاً إلى الوزير المكلف بالسياحة[1].

1- احترام المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية:

تعدّ مخالفة عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط، وعدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من طرف السلطة المختصة[2]، ما نص عليه القانون ومن هذا، فإن الوكالة الوطنية للعقار السياحي ملزمة عند قيامها بأشغال التهيئة والتنمية باحترام المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية.

---

[1] الدكتورة مصطفاوي عايدة، المرجع السابق، ص158 ، ص.159

[2] المادة 38 من القانون 03-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة142 ، الموافق لـ 17 فبراير2003 ، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر العدد11 ، المؤرخة في 19 فبراير.2003

وهذا تفادياً لأي ممارسات قد تؤدي لتحويل الطابع السياحي للمنطقة، حيث يقوم كل من مفتشي السياحة والتعمير والبيئة، والمؤهلين بحسب المادة 33 من هذا القانون، بمراقبة المنجزات داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية من خلال ما يلي[1]:

- الدخول إلى مناطق التوسع والمواقع السياحية وإلى ورشات إنجاز الهياكل القاعدية وبناء التجهيزات داخل هذه المنطقة، وكذلك التحقق من إجراءات تنفيذ أحكام القانون-03 03التحقق والتأكد من مطابقة الأشغال المنجزة فيها لمخطط التهيئة السياحية.
- أيضاً التحقق من إجراءات تنفيذ أحكام القانون 03-03 في مجال التهيئة واستغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية، وفي حالة عدم احترام الإنذار مواصفات هذا المخطط، تُنذر الإدارة المكلفة بالسياحة المخالف لهذه القوانين قصد احترام التعليمات .وفي حالة عدم احترام الإنذار، تطبق عليه المادتين 39 و 40 من هذا القانون[2]، تلجأ الإدارة المكلفة بالسياحة إلى الجهة القضائية في القسم الاستعجالي قصد توقيف الأشغال حسب المادة 39من القانون ذاته، حيث نُصت العقوبات في المواد 44 و 45و 48و 50من القانون السالف الذكر.

الفرع الثالث: تحديد وترسيم حدود مناطق التوسع والمواقع السياحية بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

وفقاً للمادة 05 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم489-23 ، فإن الوكالة الوطنية للعقار السياحي مكلفة بتحديد وترسيم مناطق ومواقع التوسع السياحي من خلال التعرف على مكوناتها المادية وتحديد حدودها ميدانياً، وذلك عبر إجراءات دقيقة تستلزم بشكل أساسي حضور الملاك أو الحائزين بالإضافة إلى الجهات العمومية المعنية لتذكيرهم بضرورة تحديد حدود ممتلكاتهم وتعيين ممثل مؤهل لهذا الغرض، ويتم توثيق ذلك في محاضر رسمية وخرائط عقارية.

تتطلب مهمة تحديد وترسيم الحدود الموكلة إلى الوكالة الوطنية للعقار السياحي التنسيق مع مديرية المسح العقاري وتسجيل الأراضي، والوكالة الوطنية للتخطيط، والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، في حال كان العقار يقع في مناطق خاضعة للمسح، يجب التنسيق مع مديرية المسح العقاري

[1] المادة 33 من نفس القانون.

[2] انظر المواد 36 و 37و 39و 40 من نفس القانون.

الولائية كونها الجهة المؤهلة تقنياً لتحديد الحدود وحصر المنطقة .ولتحقيق ذلك، يتم إعداد نوعين من البطاقات لكل عقار تتمثلان في:

"**بطاقة الحصة**" **(النموذج T4)**": تتضمن جميع العناصر المتعلقة بالعقار.

"**بطاقة المالك**" **(النموذج T5)**": تحتوي على معلومات تحدد المالك أو المالك المفترض للعقار، تهدف هذه الوثائق، إلى جانب الخرائط العقارية وغيرها من مستندات المسح العقاري، إلى إعداد وتكوين السجلات العقارية الخاصة بالعقار السياحي .الغرض الأساسي هو تحرير العقار السياحي للاستثمار ومنح الأمان القانوني للمعاملات القائمة عليه .ومن هنا، يتضح أن المشرع حرص على إدراج ممثل ثانٍ لوزير المالية تابع للمديرية العامة للأملاك الوطنية ضمن أعضاء مجلس إدارة الوكالة[1].

فيما يتعلق بالوكالة الوطنية للتخطيط، المسؤولة عن إدارة المشاريع في التخطيط العمراني والتطوير يتم التنسيق معها في مجال دراسات التنمية السياحية، وذلك وفقاً للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 344-09 المؤرخ في22/10/2009 ، المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية للتخطيط، وذلك لإصدار المرسوم التنفيذي الذي يُنشئ المناطق السياحية ومواقع التوسع بناءً على تقرير مشترك من وزير التهيئة العمرانية ووزير البيئة ووزير السياحة

كما يتيح التنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار إبلاغ المستثمرين بالعرض العقاري المتاح، حيث لم يعد ذلك ضمن اختصاص الوكالة الوطنية للعقار السياحي بعد أن كانت سابقاً تحت سلطة الوكالة الوطنية المنحلة.

يتجلى دور الوكالة الوطنية للعقار السياحي في تعزيز الاستثمار السياحي من خلال تحديد وترسيم مناطق ومواقع التوسع السياحي، وهو واضح في النقاط الآتية[2]:

تحقيق الأمن القانوني للمستثمرين فيما يتعلق بصحة العقارات الممنوحة لهم، حيث إن الاستثمار في القطاع العقاري يعتمد على ملكية مستقرة من الناحيتين الواقعية والقانونية .وعلى العكس، فإن عدم امتلاك وثائق ملكية العقار يردع المستثمرين، سواء الأجانب أو الوطنيين، عن الاستثمار.

[1] Bahri Bouzid, Maameri Abderrachid, (the legal status of the National Agency For Tourism Real E state and its role in promoting tourism real estateinvestissement in Algeria), cité Article, p77.
[2] Bahri Bouzid, Maameri Abderrachid, ibid, p78.

تحديد وترسيم العقار السياحي داخل مناطق ومواقع التوسع السياحي يعني إدراجه ضمن العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار، وذلك وفقاً للمادة 03 من القانون رقم 17-23 المذكور سابقاً، ما لم يكن جزءاً من المواقع الأثرية والمعالم التاريخية.

تعزيز دور المنصة الرقمية للمستثمرين، التي تم إنشاؤها في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث توفر هذه المنصة معلومات متعلقة بالعرض العقاري في مجال الاستثمار السياحي، وذلك بعد تلقيها الجرد العقاري من إدارة أملاك الدولة، والتي بدورها تتلقى هذه المعلومات من الوكالة الوطنية للعقار السياحي.

ويهدف هذا الإجراء إلى تحقيق الشفافية في التعامل مع الاستثمارات وضمان توفرها.

الفرع الرابع: مسك وتحيين البطاقية الخاصة بالعقار السياحي وبالمتعاملين الاقتصاديين الموطنين بمناطق التوسع والمواقع السياحية

والملاحظ أن هذه المهمة الملقاة على عاتق الوكالة تنقسم إلى شطرين مهمين، وهما: "بطاقية العقار السياحي" وكذا "بطاقية المتعاملين الاقتصاديين" ولتوضيح أكثر الفرق بين هاتين البطاقيتين، سنتطرق في شرحهما كما يلي:

بطاقية العقار السياحي:

فقد عرّف الأستاذ ويس فتحي البطاقة العقارية على أنها: "بمثابة بطاقة هوية للعقار، بحيث تتضمن وصفاً دقيقاً للعقار وبيانا بمساحته وموقعه، والأعباء والتكاليف التي تثقله، والحقوق الواردة له أو عليه، وكذا اسم المالك أو الملاك أو أصحاب حقوق على هذا العقار، ويدوَّن كل البيان في الخانة أو الجدول الخاص به حسب نموذج البطاقة المعتمد، وعموماً فإن ما يسمى بالسجل العقاري ما هو في الحقيقة إلا مجموعة البطاقات العقارية ..."[1]

وتحمل جملة من الخصائص من بينها أنها وسيلة إعلام المتعاملين بالوضعية القانونية للعقارات: إن من أهم وظائف البطاقات العقارية هي إعلام الجمهور بالوضعية القانونية للعقار، وكذلك معرفة كل المعاملات التي وقعت على هذا العقار، وكل الحقوق المثقلة عليه .وهذا ما يسهل التعامل في العقارات، وذلك باستنساخ الوثائق والبطاقات التي تُسلّم نسخ منها، وذلك بناءً على طلب الجمهور

[1] فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، د.ط، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص.242.

في أجل شهر، ويتوجب على المحافظ أن يُسلّم نسخاً أو مستخرجات عنها [1].وهدف المشرع من هذا الإجراء هو إضفاء الشفافية على المعاملات العقارية بحيث تكون متاحة للجمهور والمتعاملين في العقارات.

ومن بين خصائصها أيضاً قابليتها للتحيين: ومن أهم خصائص البطاقات العقارية العينية هي قابليتها للتحيين، أي كل إشعار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاقات أو حقوق مشتركة يجب أن تكون موضع تأشير على بطاقة كل عقار[2].

أما بخصوص **مسك وتحيين بطاقية المتعاملين الاقتصاديين،** تقوم بها المصالح المتعاقدة من خلال إعدادها بطاقيات لإحصاء المتعاملين الاقتصاديين الذين تعاملت معهم من قبل من أجل استشارتهم.

لتقديم عروض عند الطلب العمومي، وعند الاقتضاء، الإقصاء من المشاركة في الصفقات العمومية بصفة مؤقتة أو نهائية، كما يكون تلقائياً أو مؤقتا.

تبرمج بطاقية المصلحة المتعاقدة لتدوين كافة المعلومات المتعلقة بجميع المتعاملين الاقتصاديين الحقيقيين أو المحتملين، وتُستخدم البيانات المدرجة فيها لتحديد هوية كل متعامل اقتصادي تم إحصاؤه، بتعريفه وتقييم مؤهلاته المهنية وقدراته بطريقة موضوعية مما يسمح بتأهيله للمشاركة في عملية إبرام صفقات، وتشمل هذه المعلومات الجوانب العامة، التقنية، التجارية والمالية، كما تعكس طبيعة وجوده والعلاقات التجارية القائمة بين المصلحة المتعاقدة والمتعامل الاقتصادي[3].

وعليه، فإن الوكالة الوطنية للعقار السياحي تخصص بطاقية خاصة بالعقار السياحي، والتي تُعد بمثابة بنك معطيات سياحية تتضمن خصائص كل ملك عقاري [من حيث نوعه (فندق، مخيم سياحي...إلخ) ، مساحته، التصنيف السياحي له، موقعه...إلخ]، من خلال مسك وتحيين هذه البطاقية عبر عملية تسجيلها وتحديثها تحديث مستمر ومتواصل لكافة البيانات المتعلقة بالعقار

---

[1] المادة 55 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس1976 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123-93 المؤرخ في19/5/1993 ، ج.ر العدد 30 المؤرخة في.13/4/1976

[2] المادة 38 من المرسوم63-76 ، السابق ذكره.

[3] الدكتور بوكريد عبد القادر ومن معه، **الإجراءات المكيفة كآلية لتبسيط إجراءات إبرام صفقات الطلب العمومي،** مجلة المعيار، المركز الجامعي أحمد بن يحيى آل الونشريسي، تيسمسيلت، المجلد العاشر، العدد04 ، ديسمبر 2019، ص.91

السياحي لضمان وضوح البيانات ودقتها، وتفعيل المراقبة الفعالة لها، ووضع هذه الوفرة العقارية، التي تُعد بمثابة عرض عقاري موجه للاستثمار، تحت تصرف المتعاملين الاقتصاديين" المستثمرين " عبر منصة رقمية خاصة بهم، موجهة للمستثمرين الراغبين في تجسيد مشاريع استثمارية سياحية، إذ تكون هذه المنصة تحت تصرف الوكالة نفسها.

والهدف المرجو من وراء وضع بطاقية خاصة بالعقار السياحي هو تسهيل المراقبة الإدارية والقانونية للعقار، وكذا تعزيز الشفافية والحَوْكمة في القطاع السياحي.

المطلب الثاني: مهام التسيير والحماية العقارية للوكالة

تعتبر السياحة من القطاعات الاستراتيجية التي تؤثر بشكل كبير في النمو الاقتصادي لأي دولة وقد شهدت الجزائر في السنوات الأخيرة اهتمامًا متزايدًا بتطوير هذا القطاع بما يتناسب مع مقوماتها الطبيعية والثقافية .تلعب الوكالة الوطنية للعقار السياحي دورًا أساسيًا في تحقيق هذا التطوير من خلال مسؤولياتها في تسيير الأراضي والعقارات السياحية وحمايتها، فإن التسيير السليم للموارد العقارية السياحية لا يتوقف عند توفير المساحات المناسبة للمشروعات السياحية بل يمتد ليشمل إدارة هذه العقارات واستغلالها وصيانتها وحمايتها .هذا التحدي يتطلب من الوكالة تنسيقًا مستمرًا مع مختلف القطاعات المعنية .من خلال هذا المطلب سيتم استعراض المهام الأساسية التي تقوم بها الوكالة في تسيير العقارات السياحية وحمايتها من خلال فرعين(**الفرع الأول**) تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة الأجزاء المشتركة لمناطق التوسع والمواقع السياحية، أما في(**الفرع الثاني**) سنتناول فيه مهمة حماية العقار السياحي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه.

الفرع الأول: تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة الأجزاء المشتركة لمناطق التوسع والمواقع السياحية طبقا للتنظيم المعمول به

إن مهمة تسيير الأجزاء المشتركة لمناطق التوسع والمواقع السياحية، فالمشرع الجزائري ربط نظام الملكية المشتركة مع نشاط الترقية العقارية، بالرغم من أن هذا النظام كان موجودًا ومفروضًا من قبل البنايات الجماعية، فعقب صدور القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والمعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 99-14، أصبح المرقي العقاري ملزمًا بإعداد وتطبيق نظام الملكية المشتركة على عقاراته أو مشاريعه العقارية من خلال مرحلة انتقالية

ليقوم بعد ذلك بتسليم هذا النظام إلى الأجهزة المختصة حتى ينشئ للملاك الشركاء و/أو الشاغلين التمتع بحقوقهم وتحمل التزاماتهم القانونية.

تسيير المرحلة الانتقالية من طرف المرقي العقاري: لقد فرض المشرع الجزائري على المرقي العقاري ضرورة التسيير الانتقالي لنظام الملكية المشتركة وذلك من خلال القانون رقم 04/11 والمرسوم التنفيذي رقم 14/99، حيث حدد التزاماته في إدارة الأملاك المشتركة لمدة سنتين وتحويل هذه الإدارة للأجهزة المختصة بها[1].

تحويل إدارة الملكية المشتركة إلى الأجهزة المختصة بها:

نصت المادة 62 فقرة 02 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على ما يلي" :ويعمل المرقي العقاري خلال هذه المدة المذكورة أعلاه على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المتبقية من(المقتنين) أو الأشخاص المعنيين من طرفهم."

تنتهي فترة التسيير الانتقالي بناء على طلب من أغلبية الشركاء في الملك والذين تم استدعائهم مسبقًا إلى الجمعية العامة لاستحداث الأجهزة العادية للملكية المشتركة ويقوم المتصرف الذي عينته الجمعية العامة بتبليغ المرقي العقاري عن طريق رسالة موصى عليها، حيث يقوم هذا الأخير بتحويل كل الحسابات المالية وكل الوثائق والمستندات المتعلقة بتسيير البناية تبعًا لمحضر تسليم المهام الموقع من طرفه بمعية المتصرف[2].

أما فيما يخص استغلال الأجزاء المشتركة :فإنه لا يمكن استغلالها بغنى عن الأجزاء الخاصة . فتأجير الجزء الخاص يمكن المستأجر من استغلال الأجزاء المشتركة حيث لا يمكن تأجير المصعد أو الحديقة أو الفناء المشترك لأن هذه الأجزاء هي مشتركة بين كل المالكين فلا يتصور استغلالها بمعزل عن الأجزاء المشتركة الخاصة .فالمالك الشريك يمكنه استغلال الأجزاء المشتركة مع الأجزاء الخاصة .فتأجير الجزء الخاص يمكن المستأجر من استغلال الأجزاء المشتركة وعلى المستأجر احترام الملكية المشتركة في حالة خضوع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة، وهذا

---

[1] أ .ميلودي لخضر، **تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية**، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، جامعة قسنطينة01 ، الجزائر، العدد الرابع، ديسمبر2017 ، ص.107

[2] أ .ميلودي لخضر، المرجع السابق، ص.108

حسب نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 69-94 وتعتبر أجزاء مشتركة كل الأجزاء المخصصة للاستعمال أو لمنفعة كل الشركاء أو بعضهم[1].

أما فيما يخص مراقبة وصيانة الأجزاء المشتركة في مناطق التوسع والمواقع السياحية، وذلك من خلال تفعيل عملية التفتيش الدوري والمنتظم لهذه الأجزاء لضمان عدم وجود أي عوائق أو مشكلات أو أضرار حصيلة عن الاستخدام اليومي أو بسبب الظروف الجوية غير الملائمة، بالإضافة إلى تنظيف وصيانة وتعديل الأجهزة والمعدات المعطلة[2].

الفرع الثاني: حماية العقار السياحي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه

كرس المشرع الجزائري وسائل قانونية من أجل الإحاطة بجميع العمليات العمرانية برقابة فعالة الهدف منها حماية إدارية للعقار السياحي وحماية قضائية.

أولا/ الحماية الإدارية للعقار السياحي:

01- **التخطيط كآلية لحماية العقار السياحي:** بالرجوع إلى القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم نجد أنه يهدف إلى تنظيم الأراضي القابلة للتعمير بالإضافة إلى وقاية المحيط .سنتناول فيه حماية العقار السياحي بموجب أدوات التهيئة والتعمير أولًا ونستعرض المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي ثانيًا.

أ/ حماية العقار السياحي بموجب أدوات التهيئة والتعمير[3]:

إن الاهتمام بحماية العقار السياحي يعد من بين الأولويات الضرورية للمشرع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير وهذا بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير ومخطط شغل الأراضي.

1/ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يتمثل في أداة للتخطيط المجالي والتعمير الحضري يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلديات المعنية مع أخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي ويحدد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير مناطق الشغل في

---

[1] روميساء تباني، **الأجزاء المشتركة في البناء على ضوء التشريع الجزائري**، مجلة المعيار، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، مجلد25 ، العدد53 ،2021 ، ص.618

[2] Bahri Bouzid, Maameri Abderrachid, ibid, p79.

[3] محديد محمد، **حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري**، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة الجلفة، المجلد07 ، العدد05 ،2018 ، ص301 ، ص.302

الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها كما يحدد شروط البناء داخل الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية ويحدد المناطق الواجب حمايتها التي يعتبر العقار السياحي جزءا منها.

2/مخطط شغل الأراضي:

يحدد هذا المخطط بصفة مفصلة قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها في إطار توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ولهذا فإن مخطط شغل الأراضي يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها كما أن المخطط أيضًا يحدد المساحات الواجب حمايتها بالنظر لتمتعها بميزات معينة ويحتوي أيضًا على حدود الحظائر الوطنية التي تنقل على المخطط وفق وثيقة التصنيف الصادرة بموجب مرسوم، وبالتالي فإن مخطط شغل الأراضي له دور حمائي للعقار السياحي.

ب/ المخططات القطاعية كوسيلة لحماية العقار السياحي[1]:

لحماية العقار السياحي يتطلب إدراج جميع القطاعات التي لها علاقة بالعقار السياحي بصفة مباشرة أو غير مباشرة، وذلك من أجل الوصول إلى حماية فعالة ومجدية للعقار السياحي.

1- المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية:

يهدف إلى تحديد كيفيات تطوير الأنشطة السياحية ومنشآتها الأساسية مع مراعاة واجبات الاستغلال العقلاني للمناطق السياحية وخصوصيات المناطق وإمكاناتها والاحتياجات الاجتماعية والثقافية والاقتصادية.

والمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية يحدد قواعد وشروط المحافظة على المواقع ومناطق التوسع السياحي وأيضًا يحدد شروط وكيفيات إقامة المشاريع السياحية وتحديد دفتر شروط لاستغلال المواقع السياحية ويشمل مخطط التهيئة السياحية ما يلي:

- حماية المجال الطبيعي والمعالم الطبيعية التي يشكل الحفاظ عليها عاملًا أساسيًا للجذب السياحي.
- إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال التي تزخر بها مناطق التوسع والمواقع السياحية.

[1] محديد محمد، المرجع السابق، ص302، ص.303

- يأخذ مخطط التهيئة السياحية بعين الاعتبار على وجه الخصوص الحاجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني المنسجم للمناطق والفضاءات السياحية.

2- المخطط التوجيهي لتهيئة الشاطئ:

يتضمن مخطط تهيئة الشاطئ ما يلي:

تقرير تقني يبرز تحديد منطقة تدخل مخطط تهيئة الشاطئ والخصائص البيئية والجغرافية، أيضاً شغل السكان والنشاطات الاقتصادية والصناعية والمحيط والمباني والطرقات وشبكات التزويد بالماء والتطهير والمنشآت القاعدية وكذلك رهانات وسيناريوهات التطور واقتراحات الأعمال .أيضاً يتضمن نظام تهيئة وتسيير الساحل الذي يشمل مجمل التدابير المحددة بموجب القوانين والأنظمة السارية المفعول.

3- المخطط التوجيهي للمياه:

ينص المخطط التوجيهي للمياه على تطوير البنية التحتية العامة بحشد الموارد المائية السطحية والباطنية وكذلك توزيع هذا المورد بين المناطق طبقاً للخيارات الوطنية في مجال شغل الإقليم وتطويره .كما يشجع المخطط التوجيهي للمياه تثمين المورد المائي والاقتصاد فيه واستعماله العقلاني وتطوير الموارد المائية غير التقليدية المستمدة من رسكلة المياه القذرة ومن تحلية مياه البحر واستعمالها.

4- مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها:

يهدف هذا المخطط إلى تحديد القواعد العامة والاتفاقات المطبقة على الموقع الأثري والمنطقة المحمية التابعة له في إطار احترام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .عندما تكون المنطقة المحمية التابعة للموقع الأثري مشمولة في مخطط شغل الأراضي يجب أن يحترم هذا الأخير التعليمات التي يمليها مخطط حماية المواقع الأثرية واستصلاحها بالنسبة لهذه المنطقة.

5- المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة:

في إطار احترام الأحكام المتعلقة بالمخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير، يحدد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة بالنسبة للمجموعات العقارية الحضرية أو الريفية المنشأة في شكل قطاعات محفوظة القواعد العامة وارتفاقات استخدام الأرض التي يجب أن تتضمن الإشارة إلى

العقارات التي لا تكون محل هدم أو تعديل أو التي فرض عليها الهدم أو التعديل .كما يحدد الشروط المعمارية التي يكون على أساسها المحافظة على العقارات والإطار الحضري.

6- مخطط تسيير المجالات المحمية:

يعود تسيير المجالات المحمية للمؤسسة التي أنشأت بمبادرة من السلطة التي قامت بإجراء تصنيف المجال المحمي المعني وفقاً للكيفيات المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما .يُنشأ لكل مجال محمي مخطط توجيهي يحدد التوجهات والأهداف المنتظرة على المدى البعيد وتحدد كيفيات إعداد المخطط التوجيهي والموافقة عليه ومراجعته عن طريق التنظيم و تنشأ مخطط تسيير يحدد توجهات حماية المجال المحمي وتثمينه وتنميته المستدامة كما يحدد الوسائل اللازمة لتنفيذه[1].

ثانيا/ الحماية القضائية للعقار السياحي :

سنحاول التطرق إلى الضبط القضائي كوسيلة ردعية حمائية أقرها المشرع الجزائري لحماية مكونات العقار السياحي والتعرض إلى المنازعات التي تثار أمام القضاء ويستوجب البحث فيها وتحديد الجهة القضائية التي تنظر فيها.

أ/ الضبط القضائي الخاص بالعقار السياحي :

من خلال النصوص المتعلقة بالضبط القضائي في مجال العقار السياحي والمتمثل في ضبط المخالفات بعد وقوعها والبحث عن مرتكبيها وفرض عقوبات عليهم، وعلى هذا الأساس سنتطرق في هذا المجال إلى المخالفات الماسة بالعقار السياحي والأجهزة المكلفة بالبحث عنها (أولاً) ونتناول العقوبات المترتبة على الأفعال المرتكبة على العقار السياحي (ثانيا) .

المخالفات الماسة بالعقار السياحي والأجهزة المكلفة بالبحث عنها :

ومن خلال هذا الفرع سنتعرض إلى بعض المخالفات الواقعة على العقار السياحي والتي يتم البحث عنها ومعاينتها من طرف أجهزة تتكون من أعوان مؤهلين لذلك.

[1] محديد محمد، المرجع السابق، ص303، ص.304

1- المخالفات الماسة بالعقار السياحي [1]:

وفقا للنصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي، يمكننا إحصاء بعض المخالفات التي تقع على العقار السياحي وتتمثل في:

- الشغل اللامشروع للأراضي والبناءات غير المرخصة قانوناً، وتتخذ في هذا الإطار إجراءات توقيف الأشغال أو هدم البنايات وإعادة المواقع إلى حالتها الأصلية.
- عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة ودفتر الشروط.
- عدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من طرف السلطة المختصة.
- رفض تزويد الأعوان بالمعلومات أو منعهم من القيام بالرقابة أو إجراء التحريات المنصوص عليها في القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.
- التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو الشراء أو بمنح رخص البناء.
- تحويل العقار السياحي والمرافق المبنية طبقاً لمخطط التهيئة السياحية عن طبيعتها السياحية مخالفة المؤسسات الفندقية لقواعد البناء والتهيئة.
- إجراء الأبحاث الأثرية دون ترخيص من الوزير المكلف بالثقافة.
- عدم التصريح بالأشياء المكتشفة أثناء الأبحاث الأثرية المرخص بها وعدم تسليمها للدولة.

2- الأجهزة المكلفة بالبحث عن المخالفات الماسة بالعقار السياحي [2]:

طبقا لأحكام المادة 33 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، يؤهل للبحث ومعاينة المخالفات كل من ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

- مفتشي السياحة.
- مفتشي التعمير.
- مفتشي البيئة.

ويترتب على معاينة المخالفة إعداد محضر يسرد فيه بدقة العون المعاين المؤهل قانوناً الوقائع التي عاينها والتصريحات التي تلقاها، يوقع كل من العون المعاين ومرتكب المخالفة المحضر، وفي

[1] محديد محمد، المرجع السابق، ص.305.

[2] محديد محمد، المرجع نفسه، ص305، ص.306.

حالة رفض المخالف التوقيع، يبقى هذا المحضر ...إلى غاية إثبات العكس .كما يرسل المحضر حسب الحالة إلى الوالي المختص إقليمياً و/أو الجهة القضائية المختصة في خلال مدة لا تتعدى 15يوماً ابتداءً من يوم إجراء المعاينة.

ويؤهل مفتشو السياحة في إطار ممارسة مهامهم الدخول إلى مناطق التوسع والمواقع السياحية وإلى ورشات إنجاز الهياكل القاعدية وبناء التجهيزات داخل هذه المناطق والمواقع السياحية ، وأيضا التحقق من الرخص المتعلقة بعمليات الإمتياز والتنازل عن الأراضي السياحية المهيأة، وكذا رخص البناء ، والتحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط وكذا المخططات المعمارية المصادق عليها مسبقاً من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة.

وأيضاً يبقى ضباط وأعوان الشرطة القضائية المحددين في القواعد العامة في قانون العقوبات هيئات ذات الاختصاص العام في مجال ضبط الجرائم حتى وإن كانت الجرائم في مناطق التوسع والمواقع السياحية، أما بالنسبة... لمفتشي البناء والتعمير والبيئة والسياحة فهم ذوو اختصاص محدد في ضبط المخالفات، وفي القانون المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي، يؤهل للبحث ومعاينة المخالفات الواقعة على العقار السياحي مفتشو السياحة، مفتشو الأسعار، مفتشو مراقبة النوعية وقمع الغش، مفتشو البيئة.

3- العقوبات المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي [1]:

من خلال هذا النوع سنتناول العقوبات المترتبة عن الأفعال المرتكبة على العقار السياحي والمتمثلة إجمالاً في العقوبات الإدارية والمدنية والجزائية.

أ/ العقوبات الإدارية المقررة لحماية العقار السياحي:

المشرع الجزائري أقر مجموعة من الجزاءات الإدارية لكل فعل يؤدي إلى المساس بمكونات العقار السياحي، تتراوح العقوبات ما بين الإنذار والغلق والسحب المؤقت والنهائي ورفض التجديد للرخص والاعتماد بالنسبة للوكالات السياحية، ومن خلال القانون المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة للرخصة، السحب النهائي للرخصة، وتصدر هذه العقوبات و تُبلغ إلى المؤسسات الفندقية من طرف الهيئة المكلفة بالسياحة التي سلمت الرخصة.

[1] محديد محمد، المرجع السابق، ص.307

أما بالنسبة للإنذار المذكور أعلاه، فيكون في حالة عدم الوفاء بالالتزامات المهنية وصدور حكم قضائي بسبب عدم التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزامات المتعاقدين تجاه الزبائن، بالإضافة إلى الغلق، وبالنسبة للعقوبات الإدارية المتمثلة في التخفيض من الرتبة للمؤسسة الفندقية.

ونجد في القانون المحدد للقواعد التي تحكم نشاط وكالة السياحة والأسفار حالات السحب المؤقت للرخصة لمدة ستة أشهر التالية بعد إنذارين، انتفاء شروط تسليم الرخصة، بالإضافة إلى حالة السحب النهائي لرخص وكالات السياحة والأسفار.

ب/ العقوبات المدنية المقررة لحماية العقار السياحي[1]:

بالإضافة إلى العقوبات الإدارية التي أقرها المشرع الجزائري على مرتكبي المخالفات التي تمس بالعقار السياحي، هناك جزاءات أخرى تتمثل في العقاب المدني المقرر لحماية العقار السياحي، والذي حُدد أساسه القانوني في النصوص المتعلقة بالعقار السياحي، حيث تطرق القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية لإلزام المستثمر المستفيد من قطعة أرض مخصصة لإقامة مشروع استثمار سياحي داخل مناطق التوسع السياحي عن طريق الاقتناء لدى الوكالة الوطنية للعقار السياحي بالبدء في إنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط، وفي حالة إخلال المستفيد يمكن حسب الحالة فسخ العقد، وبالإضافة إلى أن عملية البيع والشراء تعد باطلة إذا تمت قبل تنفيذ الالتزام المذكور أعلاه في المادة 27 من القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، كما تضمن الأمر رقم 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، إذ يترتب على المستفيد من الامتياز عند الإخلال بالالتزامات التي يتضمنها دفتر الشروط اتخاذ إجراءات من أجل إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية المختصة بمبادرة من مدير أملاك الدولة المختص إقليميا.

ج/ العقوبات الجزائية المقررة لحماية العقار السياحي:

بالإضافة إلى العقوبات المدنية التي فرضها المشرع الجزائري لحماية العقار السياحي، هناك عقوبات جزائية مقررة لحماية مكونات العقار السياحي، فبالنسبة إلى القانون المتعلق بحماية التراث

[1] د .محديد محمد، المرجع السابق، ص307 ، ص.308

الثقافي، نجد أنه يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم، ووفقاً لقانون العقوبات، فنجد في القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، تشويه لهما تكون العقوبة من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة مالية تتراوح بين مائتي ألف إلى مليون دينار، أو بإحدى هاتين العقوبتين، وفي حالة العود تتضاعف العقوبة، وفي العقوبة التي جاء بها القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، أقر المشرع عقوبة جزائية تتمثل في الهدم بعد معاينة الأعوان المؤهلين قانونياً للبناءات المتواجدة بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق المعالم التاريخية والأثرية ومناطق التوسع والمواقع السياحية، ويُحرر محضر وتباشر عملية الهدم.

وبصفة عامة، فإن المشرع الجزائري وضع عقوبات جزائية في كل تشريع له علاقة بمكونات العقار السياحي كالقانون رقم 02-11 المتعلق بحماية المجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، والقانون 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة[1].

[1] محديد محمد، المرجع السابق، ص.309

خلاصة الفصل الثاني:

وفي ختام هذا الفصل، يتضح لنا أن الوكالة الوطنية للعقار السياحي تعتبر مؤسسة عمومية تتمتع بطابع خاص، إذ تتميز هذه الوكالة بجملة من الخصائص القانونية، يأتي في مقدمتها تمتعها بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

أما من حيث تنظيمها الهيكلي، فهي تتشكل من مجلس إدارة ومدير عام، إذ يتولى مجلس الإدارة القيام بالمهام التوجيهية ومتابعة نشاطات الوكالة، في حين يتكفل المدير العام بالتسيير الإداري والمالي للوكالة، وضمان تنفيذ قرارات المجلس ومتابعة سير الوكالة.

أما فيما يخص علاقتها بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، فهي علاقة تكامل تعكس التنسيق المؤسساتي بين هيئتين تعملان في نفس الاتجاه، كما أوكلت لها مهمة القيام بمجموعة من المهام تتوزع بين الجوانب الإدارية والتخطيطية وجوانب التسيير والحماية العقارية. وكل هذا جاء في إطار تعزيز القطاع السياحي والنهوض به من خلال تنميته وتثمينه.

الخاتمة

الخاتمة:

وفي الأخير، وما سبق التطرق إليه في موضوع الوكالة الوطنية للعقار السياحي، الذي حددنا من خلاله التنظيم الهيكلي للوكالة وطبيعتها القانونية، وكذا جل المهام التي تعمل على القيام بها، إذ نجد أن هذه الوكالة لها دور فعال في تشجيع الاستثمار السياحي في الجزائر، وذلك عبر وضعها آليات قانونية تعمل على استغلال العقار السياحي وتهيئته، وتكوين بنك معطيات حول هذا العقار، حيث تسعى هذه الأخيرة جاهدة إلى تحقيق وفرة عقارية مهيأة ومناسبة تتماشى مع متطلبات المستثمرين، ووضعها بين يدي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، إذ لا توجد أي صلة بينها وبين المستثمر، فعلاقتها الوحيدة تكون بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، والتي تعمل على منحه في الأخير للمستثمر.

ومن هنا يتضح الدور الأساسي الذي تلعبه هذه الوكالة في السلسلة السياحية وفعاليتها في تنفيذ إستراتيجية الدولة للنهوض بالقطاع السياحي وتعزيز العرض العقاري لحاملي المشاريع الاستثمارية دون أي عراقيل أو صعوبات.

ومن خلال هذه الدراسة فإننا نخلص إلى **النتائج** الآتية:

- قد أولى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا بالعقار السياحي عبر سنّ نصوص قانونية وتنظيمية فعالة لتسييره واستغلاله.
- إن العقار السياحي ثروة بامتياز، فهو غير قابل للزوال، ويعتبر ميدانًا محققا للتنمية في شتى المجالات، خاصة الاقتصادية والاجتماعية.
- تضطلع الوكالة الوطنية للعقار السياحي بتنظيم هيكلي تنسيقي يعمل على تسيير الوكالة وتحديد توجهاتها الأساسية على أكمل وجه.
- تمثل الوكالة الوطنية للعقار السياحي السياسة العامة للدولة، وهذا راجع إلى ارتباطها الوثيق بهيئات أخرى تبرز في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.
- تسعى الوكالة الوطنية للعقار السياحي إلى توفير مناخ استثماري ملائم لتجسيد المشاريع السياحية، مما يتيح للمستثمرين رؤية شفافة وواضحة.
- تنفرد الوكالة الوطنية للعقار السياحي بمجموعة من المهام في إطار تهيئة العقار السياحي واستغلاله وتثمينه.

ونقدم في إطار الدراسة الموسومة بـ "النظام القانوني للوكالة الوطنية للعقار السياحي" **الاقتراحات** التالية:

- **من الناحية الواقعية:** نأمل أن تبدأ الوكالة الوطنية للعقار السياحي في عملها في أقرب الآجال، لأن ذلك سينعكس إيجابًا على مجموع الاستثمارات الموجهة للسياحة، نظرًا للدور الكبير الذي تقوم به هذه الوكالة عند تنصيبها لبدء عملها فعليًا وواقعيًا في الميدان، لا سيما فيما يتعلق بإنشاء بنك معطيات يتعلق بالعقار السياحي، ومساعدة وتأطير الاستثمارات السياحية وتهيئتها واستغلالها.
- **من الناحية القانونية:** نأمل من المشرّع في نص المادة 12 أن يعطي تغييرًا أو توضيحًا لهذه المادة، إذ لا بد من أن يعتمد على نظام تفويض طويل الأجل في شغور مقعد لعضوية مجلس الإدارة الخاصة بالوكالة الوطنية للعقار السياحي، بدلًا من الاعتماد على تفويض شغور مقعد قصير الأجل قابل للتجديد كل ثلاث سنوات.
- نهيب بالمشرّع في نص المادة 5 التي جاءت بالصيغة التالية: "مسك وتحيين البطاقية الخاصة بالعقار السياحي وبالمتعاملين الاقتصاديين الموطنين بمناطق التوسع والمواقع السياحية"، لذا وجب على المشرّع أن يوضح لنا عبر هذا المرسوم دور الوكالة في مرافقة المستثمرين في إطار الاستثمار السياحي.
- نأمل من المشرّع من خلال هذا المرسوم المتعلق بالوكالة أن يأخذ بعين الاعتبار مهمة المدير العام للوكالة الوطنية للعقار السياحي، والتي جاءت كاقتراح في إطار تأكيده على ضرورة إنشاء ملحقات وفروع للوكالة عبر مختلف أنحاء تراب الوطني حتى يسهل تقريب الإدارة من المستثمرين وتسهيل إجراءات معالجة طلباتهم.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولا/ النصوص الرسمية:

1- القوانين والأوامر:

- -القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 52،الصادرة في 02 ديسمبر 1990.
- -القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11 الصادرة في 19 فبراير 2003.
- -القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003،المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية عدد 11 الصادرة في 19 فبراير 2003.
- الأمر 75-58 المؤرخ في 23 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، المتعلق بالقانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية عدد 31، لسنة 2007.
- -القانون 23-17 المؤرخ في 16 نوفمبر 2023،المحددة لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز المشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73.

2- المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم 76 -63 مؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93 -183 مؤرخ في 19 ماي 1993،الجريدة الرسمية عدد 30 الصادرة في 13 جويلية 1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-325 مؤرخ في 18 سبتمبر 2006، يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، الجريدة الرسمية عدد 58 ،الصادرة في 20 سبتمبر 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 07 -23 المؤرخ في 28 يناير 2007 المتضمن كيفيات إعادة بيع الأراضي الوقفية داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية عدد 08،صادره في 31 يناير 2007.

- المرسوم التنفيذي رقم 07- 69 المؤرخ في 19 فبراير سنة 2007 المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية عدد 13، الصادرة في 21 فبراير 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 23-489 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 85، صادرة في 30 ديسمبر 2023.
- المرسوم التنفيذي رقم 23- 487 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع الاستثمارية، الجريدة الرسمية عدد 85، صادرة في 30 ديسمبر 2023.

3- القرارات:

- قرار مؤرخ في 10 سبتمبر 2009 المتضمن تحديد شروط وكيفيات ومقاييس استغلال الهياكل الأخرى المعدة للفندقة، الجريدة الرسمية عدد 62، الصادرة في 28 أكتوبر 2009.

ثانيا- المؤلفات:

1- الكتب:

- مزياني عبد القادر ، القانون السياحي الجزائري (التنظيم والاستثمار)، الطبعة 01، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر، سنة 2022.
- ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر، لسنة2017.
- يحياوي أعمر ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية،دون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر، سنة 2003.

ثالثا- الرسائل الجامعية:

1- أطروحات الدكتوراه:

- بعبع إلهام، النظام القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1،كلية الحقوق والعلوم الإدارية، السنة 2018-2019.
- بن دعاس إيمان، العقار السياحي في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة الجزائر 1، سنة 2021.
- كوري إسماعيل، الاستثمار في النشاطات السياحية في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون الأعمال، جامعة الجزائر 1،كلية الحقوق، سنة 2020-2021.

2- رسائل الماجستير:

- عينين فضيلة ، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، جامعة سعد دحلب البليدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2010-2011.

رابعا- المقالات العلمية:

- إلياس شاهد، عبد النعيم دفرور، الاستثمار السياحي في الجزائر الإطار القانوني والمؤسساتي، مجلة التنمية والاستشراف للبحوث والدراسات، العدد 01،المجلد 01، ديسمبر 2016.
- بعبع إلهام ، كريمة فردي ، دور مخطط التهيئة السياحية والمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في ترقية وتوجيه الاستثمار السياحي، مجلة القانون العقاري، العدد 01،المجلد 09، 20 جوان 2022.
- بن شعاعة حليمة ، سمراء لبرس، قراءة تحليلية في المعالجة التشريعية للعقار السياحي في الجزائر (طرق الاكتساب والاستثمار)، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، العدد 02،المجلد 06،لسنة 2023.
- بوخريص محمد ، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية، مجلة القانون العقاري، العدد 03،المجلد 08،ديسمبر 2021.
- بوراس بودالية ، نشأت إدوارد ناشد، افاق الاستثمار السياحي في الجزائر، المجلة العربية لعلوم السياحة و الضيافة والآثار، العدد 09، المجلد 05، سبتمبر 2024.

- بوكريد عبد القادر ومن معه، الإجراءات المكيفة كالية لتبسيط إجراءات إبرام صفقات الطلب العمومي، مجلة المعيار، العدد 04، المجلد 10، ديسمبر 2019.
- تباني روميساء ، الأجزاء المشتركة في البناء على ضوء التشريع الجزائري، مجلة المعيار، العدد 53،المجلد 25، لسنة 2021.
- خالدي أحمد ، السياسة الوطنية للتنمية السياحية في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 01، المجلد 11، سنة 1970.
- خليفي محمد، النظام القانوني للاستثمار في العقار السياحي، مجلة القانون والعلوم السياسية، العدد 04، جوان 2016.
- خنوش طارق ، عماد الدين بركات، آليات منح الاستثمار في ظل القانون 23-17 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، العدد 02، المجلد 07،لسنة 2024.
- دريش وردة ، مخطط التهيئة السياحية ودوره في تعزيز استثمار العقار السياحي(العقار السياحي التابع لأملاك الخاصة للدولة نموذجا)، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 02،المجلد 05،لسنة 2021.
- رحموني بلفاضيل ، المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومساهمتهما في التنمية الاقتصادية الوطنية، دفاتر السياسة والقانون، العدد 02،المجلد 16، لسنة 2024.
- عميري أحمد ، النظام القانوني لعقد الامتياز الموجه لانجاز المشاريع الاستثمارية على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 02،المجلد 03،لسنة 2017.
- محديد محمد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 05، المجلد 07،لسنة 2018.
- مصطفاوي عايدة ، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 03،المجلد 51، لسنة 2014.
- ميلودي لخضر، تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، العدد 04،ديسمبر 2017.

خامسا- الملتقيات العلمية:

- أفولي ولد رابح صافية، عيلام رشيدة، المداخلة الرابعة، إصلاح منظومة العقار الاقتصادي بموجب القانون رقم 23-17 بهدف ترقية الاستثمار السياحي في الجزائر، ملتقى وطني حضوري افتراضي حول: الآليات القانونية لتشجيع الاستثمار في القطاع السياحي في الجزائر، جامعة ميلود معمري-تيزي وزو- كلية الحقوق والعلوم السياسية، في15 فيفري 2024.
- ربيعة انجشايري، منح العقار السياحي للأملاك الخاصة للدولة بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى التنازل كأسلوب جديد للاستثمار السياحي، برنامج الملتقى الوطني الموسوم بالسياحة في الجزائر ودورها في تنمية الاقتصاد الوطني، يوم 17 مارس 2024.
- شطيبي محمود مريم ومن معه، آليات الاستثمار السياحي للأملاك الوقفية رؤية اقتصادية، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، كلية الشريعة والاقتصاد، الملتقى الدولي الافتراضي الأول السياحة الوقفية وآفاق الاستثمار قراءة في التجربة الجزائرية والدول الرائدة، يومي 14-15 ديسمبر 2022.

سادسا- المحاضرات:

- فارح+ بولقرون، مقياس ورشة التهيئة العمرانية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة.

سابعا- المراجع الأجنبية:

The legal status of the National Agency for ,MAAMERI Abderrachid ,Bahri bouzid-
,Tourism Real Estate and its role in promoting tourism real estate investment in Algeria
.2024 :Year،02 :N°، 11 :Volume ,ELBAHITH for Academic Studies

فهرس الموضوعات

فهرس الموضوعات

الموضوع	الصفحة
الشكر والعرفان	
الإهداء	
قائمة المختصرات	
مقدمة	1- 3
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار السياحي	
تمهيد	5
المبحث الأول: مفهوم العقار السياحي	6
المطلب الأول: تعريف العقار السياحي والقوانين المنظمة له	6
الفرع الأول: تعريف العقار السياحي	6
الفرع الثاني: القوانين المنظمة للعقار السياحي	10
المطلب الثاني: مكونات العقار السياحي	17
الفرع الأول: الأملاك العمومية التابعة للدولة	17
الفرع الثاني: الأملاك الخاصة	19
المبحث الثاني: العقار الإستثماري الموجه للسياحة	21
المطلب الأول: تعريف الاستثمار السياحي وخصائصه	21
الفرع الأول: تعريف الاستثمار السياحي وخصائصه	21
الفرع الثالث: أنواع الاستثمارات في السياحة	25
المطلب الثاني: عقد الإمتياز كآلية للحصول على العقار السياحي	30
الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز وخصائصه	30

الفرع الثاني: إجراءات منح عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى التنازل	34
الفرع الثالث: الآثار القانونية المترتبة عن منح عقد الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل	37
خلاصة الفصل الأول	42
الفصل الثاني: الإطار القانوني للوكالة الوطنية للعقار السياحي	
تمهيد	44
المبحث الأول: مفهوم الوكالة الوطنية للعقار السياحي	45
المطلب الأول: تعريف الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها الهيكلي	45
الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية للعقار السياحي وخصائصها	45
الفرع الثاني: التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية للعقار السياحي	48
المطلب الثاني: علاقة الوكالة الوطنية للعقار السياحي بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار	54
الفرع الأول: نطاق اختصاص الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بتسيير العقار السياحي	55
الفرع الثاني: آليات تدخل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لمنح العقار السياحي	57
الفرع الثالث: عمليات التهيئة السياحية الداخلة في اختصاص الوكالة الوطنية للعقار السياحي	59
المبحث الثاني: مهام الوكالة الوطنية للعقار السياحي	61
المطلب الأول: مهام الوكالة الإدارية والتخطيطية	61
الفرع الأول: القيام لصالح الدولة بالتهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة الواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والموجه لإنجاز المشاريع الاستثمارية	62
الفرع الثاني: إعداد مختلف أدوات التعمير المرتبطة بالتهيئة السياحية	64
الفرع الثالث: تحديد وترسيم حدود مناطق التوسع والمواقع السياحية بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار	69

الفرع الرابع: مسك وتحيين البطاقية الخاصة بالعقار السياحي وبالمتعاملين الاقتصاديين الموطنين بمناطق التوسع والمواقع السياحية	71
المطلب الثاني: مهام التسيير والحماية العقارية للوكالة	73
الفرع الأول: تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة الأجزاء المشتركة لمناطق التوسع والمواقع السياحية طبقا للتنظيم المعمول به	73
الفرع الثاني: حماية العقار السياحي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة والمحافظة عليه	75
خلاصة الفصل الثاني	83
الخاتمة	85
قائمة المراجع	88
فهرس الموضوعات	/
ملخص	/

ملخص:

يعد العقار السياحي صورة من صور العقار الاقتصادي الموجه للإستثمار ولأن دفع عجلة التنمية الاقتصادية عن طريق الإستثمار لا يكون كذلك إلا بتوفير بنية تحتية مجهزة ومهيأة لمناخ استثماري جاذب ومحفز للخوض في تجسيد مشاريع استثمارية عليه، ولهذا سعى المشرع إلى وضع أجهزة إدارية تتكفل لتأطير العقار السياحي من خلال نصوص قانونية خاصة وذلك من خلال تنظيمه وتهيئته واستغلاله، نجد ما يعرف بالوكالة الوطنية للعقار السياحي والتي تم استحداثها كهيئة إذ تتمتع هذه الأخيرة بتشكيل عضوية لها دور بارز في تسيير شؤون الوكالة على أكمل وجه كما تطلع بعدة مهام تتمثل في عملية تسيير العقار السياحي وتثمينه وتنميته وسعها الدؤوب فيها في المحافظة على الحافظة العقارية السياحية وترشيد استغلالها كونها أداة لتنفيذ السياسية الوطنية في مجال تهيئة العقار السياحي وتسيير أجزائه المشتركة من أجل النهوض به وتحقيق نقله نوعية يشهدها القطاع السياحي باعتباره قطاع حيوي ومورد اقتصادي هام بالنسبة للدولة وعائداتها وعليه فالعقار السياحي يخلق الثروة بامتياز.

الكلمات المفتاحية: العقار السياحي، العقار الاقتصادي، الاستثمار، الوكالة الوطنية للعقار السياحي، القطاع السياحي.

Abstract:

Tourism real estate constitutes a form of economic real estate directed toward investment. Since advancing economic development through investment cannot be achieved without the provision of well-prepared and equipped infrastructure that fosters an attractive and stimulating investment climate, the legislator has sought to establish administrative bodies responsible for regulating tourism real estate through specific legal texts. This is achieved by organizing, developing, and exploiting such real estate, notably through the establishment of the National Agency for Tourism Real Estate as a public body.

This agency enjoys an organizational structure that plays a prominent role in efficiently managing the agency's affairs. It is entrusted with several tasks, including the management, enhancement, and development of tourism real estate, as well as its continuous efforts to preserve and rationalize the use of the tourism land portfolio. The agency serves as a tool for implementing national policy in the field of planning and managing tourism real estate and its shared components, with the aim of promoting it and achieving a qualitative leap in the tourism sector, considering it a vital and strategic sector for the state and its revenues.

Accordingly, tourism real estate is a privileged generator of wealth.

Keywords: **Tourism real estate, Economic real estate, Investment, National Agency for Tourism Real Estate, Tourism sector**