

قراءة تحليلية في المعالجة التشريعية للعقار السياحي في الجزائر " طرق الاكتساب والاستثمار "

**An analytical reading of the legislative treatment of the tourist real estate
in Algeria "Methods of acquisition and investment"**

حليمة بن شعاعة¹، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، halimaben2016@gmail.com

سمراء لريس²، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، larbes.samra@gmail.com

تاريخ قبول المقال: 16-11-2023

تاريخ إرسال المقال: 09-08-2023

الملخص:

يعتبر العقار السياحي أحد البدائل المهمة التي تعتمد عليها الجزائر في تمويل الخزينة العمومية سواء كان في صورة منطقة محمية أو منطقة واقعة في التوسع السياحي أو موقع سياحي، لاسيما في ظل الأوضاع الحالية التي تعرف تذبذبا في أسعار المحروقات، لذلك أصبح الاعتماد على العقار السياحي من أولويات سياسة الاستثمار لما تلعبه هذه الأخيرة من دور في الدفع بعجلة التنمية الاقتصادية، وهو ما جعل نجاحها مرهونا بطرق امتلاك العقار السياحي وبساطة إجراءات الحصول عليه من جهة، وبالضمانات والحوافز الممنوحة في إطار الاستثمار والعوائق التي مازالت تواجهه من جهة أخرى.

الكلمات المفتاحية: العقار السياحي ، طرق الاكتساب، الاستثمار السياحي.

Abstract:

Tourism real estate is considered one of the important alternatives that Algeria relies on in financing the public treasury, whether it is in the form of a protected area, an area located in tourism expansion, or a tourist site, especially in light of the current conditions that are known to fluctuate in oil prices, so relying on tourist real estate has become a priority The investment policy because of the role that the latter plays in advancing the economic development wheel, which made its success dependent on the methods of owning tourist real estate and the simplicity of the procedures for obtaining it on the one hand, and the guarantees and incentives granted within the framework of investment and the obstacles it still faces on the other hand.

Key words : Tourism real estate, methods of acquisition, tourism investment.

* حليمة بن شعاعة.

مقدمة:

يعد القطاع السياحي من القطاعات المهمة في الجزائر على غرار مختلف دول العالم، وهذا بالنظر إلى الدور الذي يلعبه في دعم وانتعاش الاقتصاد الوطني، ولهذا قامت أغلب الدول بجعل هذا القطاع من أولويات سياساتها التنموية، وبما أن الجزائر تتمتع بالعديد من الإمكانيات الطبيعية والصناعية فإنها مؤهلة بأن تصبح دولة سياحية بامتياز ونقطة استقطاب وجذب للسياح والمستثمرين على المستويين الدولي والوطني.

وباعتبار العقار السياحي القاعدة الأساسية التي يركز عليها الاستثمار، كان على المشرع الجزائري أن يولي أهمية كبيرة له بسن قوانين تضمن الحصول عليه خاصة العقار الموجه للاستثمار السياحي¹ بمنحه كل التسهيلات والتحفيزات لتشجيع المستثمرين داخل الوطن أو الاستثمار الأجنبي، فتوجيه السياسة الاقتصادية بجعل قطاع السياحة من أولوياتها يعد فرصة تستخدمها الدولة بغرض محاربة مختلف أشكال العجز الذي تعرفه القطاعات الأخرى، ولاسيما أن الجزائر تعتبر من الدول التي تعتمد بنسبة كبيرة على جباية المحروقات كأول إيراد للخزينة، وعليه سنقوم من خلال هذه الدراسة بتسليط الضوء على الضوابط والشكليات التي تكفل اكتساب العقار السياحي وتسهيلات الحصول عليه، كما نهدف إلى تحديد كيفية استغلاله في مجال الاستثمار والتحفيزات الممنوحة لذلك، ومن جانب آخر رصد المعوقات التي تقف أمام تشجيع الاستثمار والمتعلقة بالعقار، وهو ما نصبو الكشف عنه من خلال هذه الدراسة ومن هذا المنطلق نتبلور أمامنا الإشكالية التالية:

هل وفق المشرع الجزائري في وضع أحكام قانونية متكاملة في مجال العقار السياحي كفيلة بتحقيقه لدور فعال في تطوير الاستثمار وبالتالي الدفع بعجلة التنمية الاقتصادية؟

و للإجابة على الإشكالية المطروحة سنعمد لإتباع المنهج الوصفي الذي يظهر من خلال بعض التعريفات، والمنهج التحليلي من خلال استنتاج بعض الأحكام القانونية ورصد ما يشوبها من قصور، مع الكشف عن المعوقات التي تقف في وجه المستثمر وتحول دون نجاح سياسة الاستثمار السياحي. وقد قمنا بتقسيم الدراسة إلى مبحثين هما كالتالي:

¹ -على سبيل المثال القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ، القانون 03/01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، والمرسوم التنفيذي رقم 86/07 يحدد كفايات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية المعدل والمتمم، و غيرها من النصوص القانونية التي سيتم التفصيل فيها طي هذه الدراسة.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي العام للعقار السياحي

لقد عالج المشرع الجزائري موضوع العقار السياحي من خلال عدة نصوص قانونية وتنظيمية، باعتباره موردا استراتيجيا جد مهم يمول الخزينة ويدعمها لتحقيق الاستقرار والثبات في مواردها وهو ما يستدعي تحديد مفهومه على ضوء النصوص القانونية والتنظيمية التي تناولت أحكاما حوله (المطلب الأول)، وكذا تشكيله (المطلب الثاني) وصولا إلى معرفة طرق اكتسابه (المطلب الثالث).

المطلب الأول: تعريف العقار السياحي

يعتبر العقار السياحي القاعدة الأساسية المعتمدة في تطوير الاستثمار الوطني والمحلي، وكذا التنمية على المستوى الاقتصادي والاجتماعي، بحيث يعد أهم العوامل المساهمة في تحقيق إيرادات إضافية للدولة، ونشير في هذا الصدد إلى أن العديد من القمم و الملتقيات الدولية قد أولت أهمية بالغة لقطاع السياحة لعلاقته الوطيدة بصنع الفارق بين الدول وفقا للتطورات الاقتصادية على الصعيد العالمي¹، حيث لم تكن الجزائر في منأى عن ذلك حيث قام المشرع بسن عدة قوانين متعلقة بالعقار السياحي، محاولة منه مواكبة هذه التحولات الاقتصادية الدولية².

وبالرجوع إلى نصوص هذه القوانين نجد أن المشرع لم يعطي تعريفا له بل أشار إلى تعداد الحقوق العقارية داخل المناطق المصنفة على أنها سياحية، وتبعا لذلك فسنحاول استعراض بعض المحاولات لتعريف العقار السياحي (الفرع الأول)، ثم استعراض النصوص القانونية التي تناولته (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريفات بعض الباحثين للعقار السياحي

هناك من عرف العقار السياحي على أنه " مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمحددة في مخطط التهيئة السياحية³، والتي تمنح لصاحبها حق

¹ - قمة الأرض بربو ديجانيرو 1992، الندوة العالمية للسياحة المستدامة بإسبانيا 1995 ، القمة العالمية الأولى للسياحة بكندا 2002، قمة الأرض بجوهانسبورغ 2002

² - القانون 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل و تهيئته ، ج ر عدد 10

القانون 03/01 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، ج ر عدد 11

القانون 03/02 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية عدد 11.

القانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية ج.ر عدد 11.

³ - عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 86/07 مخطط التهيئة السياحية على أنه: "مجموعة القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الاتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال

الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة¹، هذا الأخير الذي يرجى منه أن يلعب دورا ايجابيا في الخطط الإستراتيجية للتنمية المستدامة.

وهناك من عرف العقار السياحي أيضا بأنه: "مجموعة الأراضي والمباني المختصة بالأنشطة السياحية التي تتشكل جزءا من مناطق التوسع السياحي، يضاف إليها الآثار والمدن الأثرية المختلفة المعترف بأهميتها التاريخية والثقافية"²

وفي تعريف آخر: "العقار السياحي هو كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الإستشفائية، والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار، أو هو الوعاء من الأراضي المحدد والمصنف على أنه سياحي لأجل استغلاله في مجال السياحة"³

و يبقى الاجتهاد في إعطاء تعريفات حول العقار السياحي كله مرتبط بما جاء من أحكام تنظمه في النصوص القانونية الخاصة به والتي سيتم استعراضها في العنصر الموالي.

الفرع الثاني: التعريف التشريعي للعقار السياحي

لقد نص المشرع الجزائري في القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية⁴ في المادة 20 منه على تشكيل العقار السياحي القابل للبناء بأنه يتكون من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، وبالعودة إلى المادة 02 من المرسوم التنفيذي 86/07 بأن مخطط التهيئة السياحية ينظم كيفية تهيئة وتسيير والمواصفات الخاصة بالبناء للعقارات حسب الطابع السياحي للموقع، أي أنه يهتم بتنظيم و تسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية وهي المقصودة بالعقار السياحي، ويمكن أن تعتبر من مناطق التوسع السياحي كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بمميزات و خصائص

وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع" ، المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 2007/03/01 يحدد كفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية ، ج ر عدد 17، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-78 المؤرخ في 2015/03/02 الجريدة الرسمية عدد 12 الصادرة في 2015/03/08.

1- فضيلة عيين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، سعد دحلب، البلدة، 2010، ص96.

2- سميحة حنان خواجية، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2015-2016، ص13

3- آمال مشتى، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدة، 2010، ص 86.

4- القانون 03/03، مصدر سابق.

طبيعية وثقافية وبشرية أو ملائمة للتنزه السياحي، ومن شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن استغلالها لتنمية شكل من أشكال السياحة¹.

وعند الرجوع إلى النصوص والقواعد القانونية المنظمة للعقار السياحي في الجزائر نستنتج أن لهذا الأخير مجموعة من الخصائص والسمات التي تميزه، ومن بينها أن العقار السياحي له علاقة وطيدة وممتينة بفكرة المنفعة العامة²، وهذا باعتبار أن الهيئات و السلطات العامة هي التي تضع مختلف صيغ تنظيم العقار السياحي وكيفية الاستفادة منه، ومن سماته أيضا أن الإيرادات التي يدرها العقار السياحي تستفيد منها الخزينة العمومية، وبالتالي نعتبره أحد العناصر المنعشة للاقتصاد الوطني، ولكي يكون العقار السياحي قبلة للسياح يجب أن يمتاز بالجمال الطبيعي أي الجو الجميل والمناظر الخلابة، وبالإضافة إلى ذلك المناخ والذي يعني الحالة الجوية لإقليم ما خلال مهلة زمنية معينة³.

كما نشير في هذا الصدد إلى كون مشروع القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية الذي عرض على الحكومة و بالتحديد من وزارة السياحة على البرلمان قد أورد تعريفا للعقار السياحي من خلال نص المادة 20 منه، على أنه: " يقصد بالعقار السياحي القابل للبناء الأرضي الموجهة لهذا الغرض في مخطط تهيئة السياحة"، إلا أنها حذفت⁴.

وهنا نقول بأن المشرع كعادته ليس من مهمته التعريف بل مهمته إعطاء أحكام قانونية وضوابط إجرائية لتنظيم مسألة قانونية ما، على خلاف الفقه الذي من أهم أدواره هو إثراء المواضيع من جانب التعريفات والتفصيل في الأمور التي لا يعنى بها المشرع عادة.

المطلب الثاني: تشكيل العقار السياحي

نصت المادة 20 من القانون رقم 03/03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على أنه: "يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة، و تلك التابعة للخواص"، و من خلال استقراء

1- المادة 01 الأولى من المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 1966/04/04 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في

1966/03/26 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية الجريدة الرسمية، العدد 28 المؤرخة في 1966/04/08.

2- حياة كحل، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، حويلات جامعة الجزائر 01، جامعة الجزائر 01، العدد 30 الجزء الأول، سنة 2016، الصفحة 133.

3- بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد الأول، السنة 2016، الصفحة 131.

4- بوخريص محمد، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، المجلد 8، العدد 3، ديسمبر سنة 2021، ص 40.

المادة نخلص الى أن العقار السياحي يتشكل من الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية (الفرع الاول)، والخاصة (الفرع الثاني)، وتلك التابعة للخواص (الفرع الثالث)، وفي نفس السياق سيتم التعرّيج على العقار السياحي الوقفي كنوع ايضا من العقارات السياحية.

الفرع الأول: الأمالك الوطنية العمومية

جاء في الدستور الجزائري حسب المادة 20 منه " أن الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض، و المناجم، و المقالع، و الموارد الطبيعية للطاقة، و الثروات المعدنية الطبيعية و الحية، في مختلف مناطق الأمالك الوطنية البحرية، و المياه و الغابات. كما تشمل النقل بالسكك الحديدية ، و النقل البحري والجوي و البريد و المواصلات السلكية و اللاسلكية، و أملاكاً أخرى محددة في القانون " وتضيف المادة 22 منه : "يحدد القانون الأمالك الوطنية.

تتكون الأمالك الوطنية من الأمالك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية و البلدية...¹ وحسب القانون المتعلق بالأمالك الوطنية المعدل والمتمم ، هي مجموعة الأمالك الوطنية العمومية المتكونة من الحقوق والأمالك المنقولة والعقارية التي يستعملها الجميع والموضوعة تحت تصرف الجمهور المستعمل سواء عن طريق مباشر أو بواسطة أحد المرافق العمومية، ، وتشمل الأمالك العمومية التابعة للدولة كل الأمالك الوطنية العمومية الطبيعية والأمالك العمومية الاصطناعية، ولقد نص المشرع على الأمالك الوطنية الطبيعية في القانون 30/90 المتضمن قانون الأمالك الوطنية المعدل والمتمم في المادة 15 منه، والتي من بينها شواطئ البحر والمياه البحرية الداخلية والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها، أما الأمالك الاصطناعية فتتضمن المنشآت الفنية الكبرى والأماكن الأثرية والحدائق المهيأة، وعليه تصنف ضمن العقار السياحي باعتبار أنها تشمل أنشطة ومعالـم سياحية².

الفرع الثاني: الأمالك الوطنية الخاصة

يتكون العقار السياحي التابع للأمالك الوطنية الخاصة سواء كان للدولة أو إحدى مجموعاتها الإقليمية، من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والتي قد تكون من ضمن

1- المادة 20 و 22 من الدستور الجزائري (التعديل الدستوري 2020 الصادر في 2020/12/30 الجريدة الرسمية عدد

(82

2- المادة 16 من القانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأمالك الوطنية الجريدة الرسمية العدد 52 المعدل والمتمم.

الأراضي التي تم إلغاء تخصيصها أو تصنيفها كأراضي تابعة للأمولاك الوطنية العمومية، وهي بهذه الصفة قابلة للبيع والإيجار باتفاق ودي، إذا كانت ضرورية لإنجاز برامج استثمارية محددة في مخطط التهيئة السياحية والتبادل طبقا للوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

ومن خصائص هذه الأملاك أنها تؤدي وظيفة مالية أو امتلاكية كافتاء عمارة بقصد وضعها تحت نظام التأجير بحيث تدفع مستحققاتها لميزانية الدولة؛ قابلة للتصرف فيها من قبل الدولة أو الجماعات المحلية¹.

الفرع الثالث: الملكية التابعة للخواص

يتشكل العقار السياحي التابعة ملكيته لأحد الخواص من الأراضي والعقارات التي ترجع لملكيتها لأحد الأشخاص الخاصة إلا أنها ذات طبيعة سياحية وتوجد داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية، ويجب أن تكون هذه الأراضي تقبل البناء وفق مخطط التهيئة السياحية، وتقتني الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تلك الأراضي²، ويكون العقار السياحي مبني أو يمكن بناؤه أو يكون محتويا على سمات ومميزات سياحية محمية.

الفرع الرابع: العقار السياحي الوقفي

إن الوقف الذي من مقاصده الاستمرار والتأبيد، لا يمكن أن يتحقق إلا من خلال الاستثمارات الناجحة، هذا لأن المصاريف والنفقات التي تنفق على الأملاك العقارية الموقوفة لصيانتها قد تقضي على أصل الوقف إن لم تعالج عن طريق الاستثمار المدروس، فالعلاقة بين الوقف والاستثمار علاقة أساسية وممتينة، والاستثمار يشمل أصول الأوقاف، وبدل الوقف، وريع الوقف وغلته، والهدف من الاستثمار عامة هو الحفاظ على تنمية المال وزيادته، إن إنشاء الوقف مكتملا بأركانه وشروطه لا يكفي لاستمراره و تحقيق أهدافه، بل يحتاج إلى إدارة تسهر على تسييره و الحفاظ عليه حتى يقوم بوظائفه و مقاصده (وهذا خارج عن مجال مداخلتي) كما يحتاج إلى وسائل وطرق لاستغلاله واستثماره، ومنها الإيجار العادي إذ يمكن إيجار المحلات الوقفية المعدة للسكن والمحلات التجارية والأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة وذلك مع مراعاة أحكام القانون المدني والتجاري في مثل هذه العقود وهذا طبقا لنص المادة 26 مكرر 8 و 26 مكرر 9 من قانون الأوقاف، كما أوجد المشرع الجزائري طرق وآليات لاستثمار واستغلال الأوقاف العامة تختلف باختلاف نوع الملك الوقفي، غير أنه ميز بين ثلاثة أنواع رئيسية وهي:

1- بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي و الإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة تيارت ، العدد

2 جوان 2017، ص.ص 62، 63.

2- المادة 22 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسيع والمواقع السياحية الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في

19 فيفري 2003.

- الأراضي الفلاحية أو الموجهة للفلاحة. - الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير - الأراضي المبنية المعرضة للاندثار والخراب¹.

يعد عقد استثمار العقار الوقفي العام من أهم العقود التي استحدثها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 213/18² وذلك للنهوض بالأوقاف حتى تؤدي دورها المنوط ومساهمتها في الدفع بعجلة التنمية، فضلا عن كون عملية استثمار المالك العقارية الوقفية التي تعد من المالك التي تتميز بخصائص ذاتية كونها ليست ملكا للأشخاص الطبيعيين وال المعنويين، من خلال هذا المرسوم تتم عملية استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عن طريق إبرام عقود بين السلطة المكلفة بالأوقاف و المستثمر في إطار تنمية هذه المالك و استثمارها وفقا لإرادة الواقف و طبقا لمقاصد الشريعة الإسلامية³.

المطلب الثالث: طرق اكتساب العقار السياحي

يتولى تسيير وتهيئة مناطق التوسع السياحي الوكالة الوطنية لتنمية السياحة⁴، حيث منح لها المشرع حق ممارسة العديد من الصلاحيات من أجل اكتساب العقار السياحي بهدف الوصول إلى الأهداف المرجوة من استغلاله، وأهمها الاتفاق الودي (بالتراضي) بين الطرفين كأصل عام، كما هناك طرق استثنائية يتم اللجوء إليها وهي حق الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

1 - ربيعة انجشيري ، استثمار العقار الوقفي بين الضوابط الشرعية والضرورة الاقتصادية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية - مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، المركز الجامعي تيبازة، العدد الأول جانفي 2017، ص 154 و ما بعدها.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 213/18، الصادر بتاريخ 20/08/2018 المحدد لشروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، عدد 52، الصادرة بتاريخ 29/08/2018.

3 - حازم صليحة، آليات فسخ عقد استثمار العقار الوقفي العام-دراسة في ظل المرسوم التنفيذي 213/18، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية جامعة تيسمسيلت - المجلد 08، العدد 01 سنة 2023، ص 650 وما بعدها.

4 - تعد الوكالة الوطنية لتنمية السياحة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تتكفل على وجه الخصوص بعمليات توفير العقار السياحي داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية بطرق قانونية، كما تتكفل أيضا بعمليات دراسات التهيئة السياحية وتحديد و تصنيف الموقع السياحي ليتحول إلى منطقة توسع سياحي ومن ثم إعداد مخطط التهيئة السياحية الذي يعد المرجع الأساسي في تحديد الاستثمارات الموجهة لكل منطقة.

للتفصيل أكثر أنظر: حكيمة كحيل ، نسيمه حشود، دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في توفير وتهيئة العقار السياحي، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 02، المجلد 08، العدد 03، ديسمبر 2021، ص 83 وما بعدها.

الفرع الأول: اكتساب العقار السياحي عن طريق الاتفاق الودي (بالتراضي)

يكون اكتساب العقار السياحي عن طريق اتفاق ودي بين مالك العقار والوكالة الوطنية لتنمية السياحة¹، وتخضع أيضا للاتفاق الودي بين الطرفين الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والإجبارية لتشييد المشاريع الاستثمارية وفق مخططات التهيئة.

وفي ذات السياق ننوه إلى ما جاء في المادة 6 من القانون رقم 22-18² المؤرخ في 2022/07/24 المتعلق بالاستثمار، أنه يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية القابلة للاستفادة من الأنظمة التحفيزية المنصوص عليها في هذا القانون (و من بينهم قطاع السياحة)، من أراض تابعة للأمالك الخاصة للدولة ، و لعل ذلك يعد من أهم الضمانات التي تمنحها الدولة للمستثمر.

وتضيف نفس المادة في فقرتها الثانية انه تمنح الأراضي من طرف الهيئات المكلفة بالعقار، طبقا للشروط و الكيفيات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، كما جاء في الفقرة 3 منه أنه توضع المعلومات التي تتعلق بتوفر العقار تحت تصرف المستثمر من طرف الهيئات المكلفة بالعقار، لا سيما من خلال المنصة الرقمية للمستثمر المذكورة في المادة 23 من نفس القانون .

الفرع الثاني : اكتساب العقار السياحي بالطرق الاستثنائية (حق الشفعة ، نزع الملكية للمنفعة العمومية)

الأصل هو اكتساب العقار السياحي بالتراضي بين الطرفين ، إلا انه يمكن اللجوء إلى اكتسابه عن طريق الشفعة (أولا) أو نزع الملكية للمنفعة العمومية (ثانيا) إذا لم يتسنى ذلك بالتراضي.

أولا: اكتساب العقار السياحي عن طريق ممارسة حق الشفعة

وعرف المشرع الجزائري حق الشفعة بأنها رخصة تجيز الحلول في بيع العقار محل المشتري³، ولا تقبل الشفعة التجزئة فلا يجوز للشفيع أن يأخذ بالشفعة في صفقة واحدة بعض المبيع دون بعض، وذلك حتى لا تتفرق الصفقة على المشتري فيضار بذلك فقد يكون الجزء المشفوع فيه هو الأكبر قيمة من باقي أجزاء الصفقة، ولولا هذا الجزء لما رغب المشتري في شراء الصفقة بكاملها، وتتولى الوكالة الوطنية لتنمية

1- المادة 22 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم.

2 - القانون رقم 22-18 المؤرخ في 2022/07/24 المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 50.

3- المادة 794 من المرسوم التنفيذي رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية

الجزائرية العدد 78 المؤرخة في رمضان 1395 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/10 المؤرخ في

2005/05/26 المعدل بموجب القانون 07/05 المؤرخ في 2017/05/12.

السياحة عملية تنظيم و الإشراف على النشاط السياحي بمختلف أشكاله، وهذا ضمن سياسة الرقي بالسياحة وتقديمها، وعليه يكون للوكالة الوطنية لتنمية السياحة كل السلطة على الأراضي والتشييدات حسب القانون رقم 03/03 والتي يمكن نقلها سواء عن إرادة وبتعويض أو عكس ذلك من غير تعويض. ولقد حدد المشرع الجزائري جميع الخطوات و الشكليات الواجب إتباعها عند ممارسة حق الشفعة، وهذا حسب المرسوم التنفيذي 385/06 الذي يحدد كفيات ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ويجوز للوكالة الوطنية لتنمية السياحة ممارسة حق الشفعة على كل العقارات المبنية وغير المبنية التي يقع محيطها في منطقة التوسع السياحي المحدد ضمن مخطط التهيئة السياحية، ويكون محل تنازل سواء كان ذلك بمقابل أو عكس ذلك، ويجب على كل من قام ببيع ملكه أن يصرح بذلك لدى الجهات المعنية المختصة، ويتم إعلام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من طرف وزير القطاع بإمكانية استفادتها من حق الشفعة على العقار¹، ويجب على الوكالة الوطنية القيام بتحضير وإعداد دراسات تبين فيها المواصفات والمضمون، وبالإضافة إلى ذلك مختلف التقديرات والطرق المالية الوجوبية للأمالك التي تنوي شرائها خلال مهلة ثلاثة أشهر من تاريخ إعلامها، ويجب على الوكالة الوطنية أن توجه للوزير إجابتها التي تتضمن الأسباب، وعند انقضاء المهلة الممنوحة دون توجيه رد من قبل الوكالة تعتبر هذه الأخيرة متنازلة عن حقها في الشفعة، ويلتزم وزير السياحة والتهيئة العمرانية بإشعار مالك العقار خلال مدة 15 يوما من تاريخ انقضاء الفترة الزمنية المخصصة بغرض الإقرار عن ممارسة حق الشفعة على العقار²، وعند امتناع الوزير عن الرد خلال مدة أربعة أشهر يحق لمالك العقار أو البناء المشيد التصرف في عقاره سواء بالبيع أو غيره من أشكال التصرف الأخرى، وتكون عملية البيع بناءً على التراضي بين الطرفين، وفي حالة عدم اتفاق الأطراف يقوم القضاء بتقييم ثمن بيع العقار.

ثانيا: اكتساب العقار السياحي عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

يمكن أيضا اكتساب العقار السياحي عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وتعتبر هذه الأخيرة أحد الطرق التي تقوم بها الدولة لتدعيم وعائها العقاري ومساعدتها على تجسيد مختلف المشاريع السياحية.

1- المادة 28 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم.

2- لخازري عبد الحق، زغلامي حسية، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، العدد 11، السنة 2019، الصفحة 259.

ولقد تم تعريف نزع الملكية للمنفعة العامة بأنها إجراء من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبرا عنه لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، ويعد هذا الإجراء ما هو إلا تهديد للملكية الخاصة للأفراد ليس له سبب مقنع إلا تفعيل الملكية العامة لأجل النفع العام، ويعتبر استثنائيا لا يمكن القيام به إلا وفق القوانين التي تسمح بنزع الملكية، وفي حالة مخالفة الإجراءات تكون النتائج المترتبة عن هذا القرار مادية ولا تملك السمة العامة وتتحمل الإدارة مسؤولية تعويض المتضرر من أعمالها هذه. يمكن للدولة بناء على طلب الوزير المكلف بالسياحة اقتناء أراضي العقار السياحي طبقا للتشريع والتنظيم الساري المفعول المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أي يعني أن الدولة عندما تتفاوض مع مالك العقار السياحي وتتوصل معه إلى نتيجة سلبية يمكنها اللجوء إلى اتخاذ إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة طبقاً لأحكام القانون وهذا بعد إعداره لمدة سنة واحدة من طرف الوالي المختص إقليمياً¹.

المبحث الثاني: استغلال العقار السياحي والاستثمار فيه

اتبعت الجزائر خطة جديدة في فتح مجال الاستثمار السياحي في ظل التحولات الاقتصادية التي عرفتتها، حيث بادر المشرع الجزائري بسن عدة نصوص قانونية تعالج القطاع السياحي وما يتعلق به المجالات وأهمها الاستثمار الذي يقوم بالدرجة الأولى على آليات الحصول على العقار السياحي ومدى سهولة إجراءاتها (المطلب الأول)، وبدوره لا يخلو أي مجال استثمار من الامتيازات التي تمنحها الدولة كتحفيزات وضمانات لتشجيع الاستثمار على غرارها الاستثمار في القطاع السياحي سواء للمستثمرين الوطنيين أو الأجانب (المطلب الثاني)، ولئن كانت هناك ضمانات وتحفيزات إلا أن الواقع العملي أفرز العديد من العوائق مازالت تقف أمام نجاح سياسة الاستثمار المسطرة من طرف الدولة وفقا للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية وذلك يعود لعدة أسباب (المطلب الثالث).

1- المادة 27 من المرسوم التنفيذي 07-68 المؤرخ في 19 فيفري 2007 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 05/375 الموافق ل 26 سبتمبر 2005 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتغيرات المناخية وتحديد مهامها وضبط كفاءات تنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 13 الصادرة في 2007/02/21: جاء فيها "إذا رفض مالك الأرض التي تتدفق فوقها مياه منبع حموي مصرح به ذي منفعة عمومية كل استعمال أو استغلال في إطار هذا المرسوم أو إيجار أو بيع فإنه يمكن أن تنزع منه ملكيتها طبقا لأحكام القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل سنة 1991 والمنكور أعلاه وهذا بعد إعداره لمدة سنة واحدة من الوالي المختص إقليمياً".

المطلب الأول: إجراءات الحصول على العقار السياحي الموجه للاستثمار

يعتبر الامتياز بالتراضي غير القابل للتنازل في إطار العقار السياحي، التابع للأمالك الخاصة للدولة الوسيلة القانونية لاستغلال العقار السياحي وذلك بعد أن تم إلغاء الأمر 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006، الذي يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب المادة 15 من الأمر 08-04 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008 المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹، كما نصت نفس المادة على إلغاء كافة الأحكام المخالفة لهذا الأمر لاسيما تلك الواردة في القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ، ومن خلال هذه المعطيات سنتناول في المقام الأول تعريف عقد الامتياز الواقع على الأملاك الخاصة للدولة (الفرع الأول)، وصولاً إلى إجراءات إبرام عقد الامتياز (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز السياحي غير القابل للتنازل

يعرف الامتياز السياحي غير القابل للتنازل بأنه الاتفاق المبرم بين الدولة والمستثمر، حيث يخول لهذا الأخير حق عيني عقاري ناتج عن عقد الامتياز الوارد على الوعاء العقاري (الملكية الخاصة للدولة) محل الاستثمار لمدة مؤقتة محددة بعشرين 20 سنة قابلة للتجديد².

ومناطق هذا التعريف كان نظراً للعراقيل التي شهدتها المستثمر وخاصة في القطاع السياحي وكثرة وتشعب الحصول على العقار السياحي الموجه للاستثمار خاصة بالنظر للسلبات التي أفرزها نظام الامتياز بطريق المزاد العلني الذي كان يحكم استغلال العقار السياحي التابع للأمالك الخاصة للدولة، حرص المشرع على تسهيل الإجراءات الإدارية بالتخلي نهائياً على طريق المزايدة فيمنح الامتياز وتبني نظام الامتياز غير القابل للتنازل من خلال التعديل الذي جاء به قانون المالية التكميلي لسنة 2011³.

1- الأمر 08-04 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008 المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك

الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49.

2- المادة 23 من المرسوم التنفيذي 07-23 المؤرخ في 28 جانفي 2007 يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل

مناطق التوسع السياحي أو منح حق الامتياز عليها، جريدة رسمية عدد 08 المؤرخة في 31 جانفي 2007.

3- ورده دريش، مخطط التهيئة السياحية و دوره في تعزيز استثمار العقار السياحي، العقار السياحي التابع للأمالك الخاصة

للدولة نموذجاً، مجلة دائرة البحوث للدراسات القانونية و السياسية، المركز الجامعي تيبازة، المجلد 05، العدد 02، سنة

2021، ص 171.

أما الصيغة القانونية التي يصدر فيها فتتمثل في منحه عن طريق إبرام عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة بناء على القرار الصادر من الوالي بمنح الامتياز، على أن يكون العقد مرفق بدفتر شروط ويخضع له المستثمر السياحي الذي يكون مجبرا على قبوله، حيث يحدد فيه برنامج الاستثمار بدقة وكذلك بنود وشروط الامتياز، وعليه فلا يمكن نفاذ الامتياز إلا بإتمام إعداد الوثيقتين وإدماجهما معاً، ومن خلال عمل إدارة أملاك الدولة نجد أنها تلعب عدة أدوار دور المتعاقد، دور الخبير، دور موثق الدولة، دور المالكة للأملاك العقارية، دور المراقب والمتابع ودور موقع الجزاء¹.

الفرع الثاني: إجراءات منح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار السياحي

نص المشرع الجزائري على عدم إمكانية أن تكون الأراضي المنصوص عليها في المادة 20 من القانون 03/03 محل امتياز أو إعادة بيع إلا إذا كانت لفائدة الاستثمارات المنصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية والمعتمد، وينبغي أن يعاد بيع هذه الأراضي أو منح حق الامتياز عليها للمستثمر من طرف الهيئات المختصة، ولا يمكن منح حق الامتياز على الأراضي الداخلة في مناطق التوسع والمواقع السياحية إلا بعد خضوعها لعملية التهيئة، أي استفادتها من عمليات التهيئة في مجال تحديد الأراضي والتطهير والتزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء²، وعند إتمام عملية التهيئة بصفة نهائية تقوم بتزويد المستثمرين بجميع المعلومات والمعطيات التي تخص منطقة التوسع والموقع السياحي، ويتم تقديم طلب منح حق الامتياز أو الحصول على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والموقع السياحي لدى وزير القطاع المعني، ويتم إرفاقه بجميع المستندات الثبوتية التي تخص هويته ومشروعه، ويرسل الطلب مرفقا بملف المشروع الاستثماري من طرف وزير السياحة إلى لجنة مختصة وتبدي اللجنة رأيها خلال 15 يوما من تاريخ استلامها الطلب³، وفي حالة وجود طلبات مختلفة على نفس العقار ينبغي على اللجنة أن تمنح الأرض لصاحب الطلب الذي مشروعه يعود بمنفعة أكبر على الدولة مثلا كتوفيره لعدد كبير من مناصب العمل لامتناس البطالة، وعند موافقة اللجنة المختصة وقبلها لملف المعني يتولى الوزير المكلف بالسياحة عملية مراسلة صاحب الطلب وإعلامه بذلك مع تبليغ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وإدارة أملاك الدولة لتحرير عقود البيع أو الامتياز، وكما يلتزم صاحب المشروع بدفع ثمن الأرض والإتاوة في حالة استفادته من حق الامتياز، ويمكن أن تقبل اللجنة ملف

1- ورده دريش ، المرجع نفسه، ص171.

2- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07.

3- مصطفى عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد السادس، الجزائر، السنة 2019، الصفحة 167.

المستثمر لكنها تضع مقابل ذلك جملة من الشروط يجب على صاحب الطلب استيفائها وترفض اللجنة المختصة طلب المعني في حالة طلبه فسخ عقد البيع أو سحب منه حق الامتياز بصفة نهائية أو أن مشروعه يتعارض مع سيمات مخططات التهيئة السياحية، ينبغي على اللجنة تبرير الرفض بواسطة رسالة توجه لصاحب الطلب في آجال 15 يوما ابتداء من تاريخ الفصل في الملف¹.

المطلب الثاني: الضمانات و التحفيزات الممنوحة للمستثمر السياحي

إن لنظام التحفيزات جانب ايجابي كبير في تشجيع المستثمر على إقباله على انجاز المشاريع و استقطابه سواء كان مستثمرا محليا أو أجنبيا (الفرع الأول)، كما أن للمستثمر عدة ضمانات منحها له المشرع كحرية الاستثمار و حماية المستثمر من مختلف المخاطر التي تواجهه أثناء تنفيذ مشروعه (الفرع الثاني)

الفرع الأول: الضمانات التي يتمتع بها المستثمر السياحي

يعتبر مبدأ حرية الاستثمار الذي يتبناه المشرع الجزائري في الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار أحد الضمانات الأساسية الممنوحة للمستثمر السياحي، حيث أعطى المشرع كامل الحرية للمستثمر في إنجاز مختلف أشكال الاستثمار مع التقيد بالنصوص القانونية المتعلقة بالنشاط الممارس، وهذا إعمالا لما جاء في الدستور الذي يقضي بإقرار الحق في ممارسة نشاطات التجارة والصناعة بكل حرية ولكن بشرط عدم مخالفة الأحكام والنصوص القانونية المعمول بها، والغاية من ذلك هو تشجيع الاستثمار المنتج وتدعيم التصدير لمختلف السلع في الدولة، كما تبنى المشرع قاعدة المساواة في المعاملة، ويقصد بها استفادة المستثمرين الأجانب من نفس المزايا والحقوق التي يستفيد منها المستثمر الوطني في البلدان المشجعة للاستثمار وبالصواب نفسها، وتبنت مختلف الاتفاقيات الدولية هذا المبدأ الذي من خلاله يستفيد المستثمر الأجنبي من نفس المعاملة التي يعامل بها المستثمر الوطني، ولقد ألغى المشرع مختلف القيود التي تعيق العملية الاستثمارية في المجال الإداري كإلغاء اجراء الاعتماد الإداري وتعويضه بنظام الإقرار، وهذا بغرض تسهيل الإجراءات الإدارية والإقرار أو التصريح كما سماه المشرع في الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار الذي يضم جملة من المعطيات تخص وضعية النشاط، اليد العاملة التي يمكن أن يوفرها النشاط الاستثماري خطة مشروع الاستثمار إلخ من المعلومات، وبالإضافة إلى ذلك قام المشرع باستحداث الشباك الوحيد لدى وكالة ترقية الاستثمارات ومتابعتها، وهذا لتبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بالمشروع الذي قام به المستثمر إلا أن هذا الشباك يوجد به العديد من

1- المرجع نفسه، ص 167.

النقائص التي حالت بينه وبين تحقيق الأهداف المرجوة من إنشائه، ولقد تبنى قانون الاستثمار لعام 2001 قاعدة جديدة هي مركزية الشباك الوحيد غرضه ربط الإدارات والسلطات المختصة بالمشاريع الاستثمارية، ويولي المستثمر للمخاطر أهمية كبرى قبل اتخاذ أي قرار استثماري بحيث يسعى إلى تحقيق مداخيل وأرباح مقابل تحمل تكاليف ومصاريف أقل¹.

وكما يوجد هناك ضمانات تم تكريسها لحماية المستثمر من مختلف المخاطر التي تواجهه أثناء تنفيذ مشروعه، ولقد قامت الدولة الجزائرية على غرار الدول الأخرى بتوفير هذا النوع من الحماية من المخاطر غير التجارية والتعويض عن مختلف الأضرار حتى لا تهدر حقوق ومصالح المستثمر الأجنبي أو الوطني، ومن بين الضمانات أيضا التي يوليها المستثمر أهمية كبرى هي تلك الضمانات التي تكون ضد المخاطر التشريعية كضمان القوانين المنظمة للاستثمار في الدولة، ويكون هذا عن طريق التزام الدولة بالبعد عن أي تعديل للقواعد القانونية التي تطبق على العمليات الاستثمارية.

وأخيرا ننوه إلى الضمانات التي وردت في المواد من 6 إلى المادة 14 من القانون 18-22، و أهم ما جاء فيها يلفت الانتباه هو ما جاء في المادة 11 منه بتوفير آلية اللجنة الوطنية المنشأة لدى الرئاسة التي تفصل في الطعون الموجهة من طرف المستثمرين ولعل النص على ذلك جاء تفعيلًا لتشجيع مجال الاستثمار و لتحريك عجلة التنمية الاقتصادية فضمان كهذا يعد تعزيزًا للشفافية ، وجاء في نص المادة " تنشأ لدى رئاسة الجمهورية "لجنة وطنية عليا للطعون المتصلة بالاستثمار" تدعى في صلب النص اللجنة تكلف بالفصل في الطعون التي يقدمها المستثمرون".

الفرع الثاني: التحفيزات الممنوحة للمستثمر السياحي

يوجد هناك العديد من الأسباب التي تجعل المستثمر والبلد المضيف له يسعى كل واحد منها إلى العمل مع الطرف الآخر لتحقيق جملة من المآرب، حيث أن حرص المستثمر على إقامة مشاريعه خارج بلاده فلم يصير منحصر في تحقيق منفعة شخصية له بل تعدت ذلك تحقيق مصلحة عامة للدولة ككل، ويعتبر أحد أولويات سياستها على المستوى الخارجي، حيث أن الدول تلجأ إلى تقديم مختلف التسهيلات التي تشجع المستثمر على إقامة مشروعه في الخارج، والتي من بينها تزويدهم بمختلف المعلومات والعناصر التي تتيح لهم إمكانية الاستثمار في الدول الأخرى، بالإضافة إلى معاملتهم معاملة ضريبية خاصة وتوفير أنظمة الضمان التي تحمي حقوقهم وتحفظ مصالحهم، ومن بين الحوافز التي يمكن أن

1- محمد مطر، إدارة الاستثمارات والإطار النظري والتطبيقات العملية، دار وائل للنشر، الطبعة الثالثة، مصر، السنة

تقدمها الدولة لأصحاب المشاريع الاستثمارية الإعفاء من الضرائب لسنوات وإعفاء وارداتها كلياً أو جزئياً من الرسوم الجمركية، إلى جانب ذلك قيامها بتقديم إعانات مالية تساوي جزء من سعر الأرض والمبنى¹. وبالإضافة إلى منح الامتياز العقاري الذي تناوله المشرع في الأمر رقم 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار في المادة 12 منه² بنصها على أن عقد منح حق الامتياز يتم إبرامه عن طريق عقد إداري بكل الشروط المستمدة من العقود المدنية كالشهر، وهذا في حالة ما إذا كان الأمر متعلق بالأموال الوطنية الخاصة، أما في حالة ما إذا كان الأمر يخص الأملاك الوطنية العمومية فيتم ذلك عن طريق الترخيص أي صدور قرار من الهيئات المختصة يسمح بذلك، ولقد قام المشرع بمنح المستثمرين جملة من التحفيزات الجبائية والجمركية لتشجيعهم على إقامة مختلف المشاريع بحيث أوجب عليهم ضرورة إيداع طلب الحصول على المزايا لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، ومنح المشرع لهذه الأخيرة أجل 72 ساعة للرد على الطلبات المقدمة ابتداء من تاريخ استلامها، ويجب عليها تسليم المستثمر المقرر الذي يخص المزايا الخاصة بالإنجاز في أجل 72 ساعة والمقرر الذي يخص المزايا الخاصة بالاستغلال في أجل 10 عشرة أيام، وفي حالة رفض ذلك يجب عليها إشعار المستثمر بذلك، وبملك هذا الأخير حق الطعن في قرار الرفض خلال مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ إعلامه بالرفض، وإذا صدر قرار بالقبول من طرف الوكالة يجب على المستثمر التقيد بأجل إنجاز المشروع، وتشرف الوكالة على مراقبة ذلك من خلال استعمالها لسلطة الإشراف والتوجيه، وفي حالة مخالفة المستثمر لشروط المهلة القانونية الممنوحة للإنجاز أو الضوابط المتعلقة بمنح الحوافز والمزايا يتم سحب منه مختلف الامتيازات والمزايا الممنوحة له.

وفي ذات السياق نشير إلى التحفيزات التي نص عليها القانون رقم 22-18، حيث جاء في المادة 26 منه، الفقرة الرابعة " تكون قابلة للاستفادة من "نظام القطاعات"، الاستثمارات المنجزة في مجالات النشاطات الآتية:

..... الخدمات والسياحة، تحدد قائمة الأنشطة غير القابلة للاستفادة من المزايا المحددة بعنوان نظام القطاعات، عن طريق التنظيم".

حيث نجد أنه أدرج قطاع السياحة من الأولويات التي تحظى بالاستفادة من التحفيزات والمزايا الممنوحة في إطار الاستثمار وهو دعم كبير للقطاع .

1- عطا محمد عبيد، حمدي فؤاد علي، التنظيم الصناعي وإدارة الإنتاج، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت 1974، الصفحة 70

2- المادة 12 من الأمر 03-01 المؤرخ في 20/08/2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 47.

ومن خلال استقراء مواده نجد أن معظم التحفيزات هي تحفيزات جبائية، شبه جبائية وجمركية (واردة في المادة 27 و ما بعدها) ، إلا انه لا توجد إشارة واضحة للعقار السياحي المخصص للاستثمار بصفة دقيقة بل جاءت المواد مجملة تتعلق بالتحفيزات و المزايا الممنوحة لكل المشاريع الاستثمارية سواء كانت مشاريع في القطاع السياحي أو الصناعي أو غيرها فلم ترد التحفيزات بصفة حصرية بل تخص المشاريع الاستثمارية المخصصة لكل القطاعات المذكورة في المادة 26 -سابقة الذكر- إلا أننا نخص بالذكر ما جاء في المادة 27 منه فيما يخص الإعفاءات الممنوحة والمتعلقة بالعقار :

" تستفيد الاستثمارات القابلة للاستفادة من "نظام القطاعات"، زيادة على التحفيزات الجبائية وشبه الجبائية والجمركية المنصوص عليها في القانون العام، من المزايا الآتية:

1-.....، 2-.....، 3- الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني، 4-.....، 5-الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم على الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، 6-الإعفاء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار لمدة عشر 10 سنوات، ابتداء من تاريخ الاقتناء."

كما ننوه إلى أن القانون 18-22 منح إعفاءات جبائية جد مهمة وواسعة خاصة بالضرائب و الرسوم المفروضة على العقار مثل الإعفاء من الرسم العقاري و الإعفاء من رسوم الإشهار والتسجيل تعد دفعا هاما لعجلة التنمية و استقطاب المستثمرين سواء المحليين أو الأجانب، خاصة و أن هذه الضرائب تكون بمبالغ ضخمة يصعب توفيرها لولا هذه التحفيزات.

المطلب الثالث: معوقات الاستثمار السياحي المتعلقة بالعقار

اعتبرت الدولة الجزائرية موضوع الاستثمار في العقار سياحي ضمن المواضيع الهامة التي تحتاج الاهتمام أكثر في الفترة الحالية إلى جانب القطاعات الأخرى كالزراعة والصناعة، وهذا تحسبا لأي تدبب أو تراجع في أسعار البترول أي اعتبار هذه القطاعات بديل لقطاع المحروقات، وحتى يصبح لديها تعدد في المداخل وتزويد في إيراداتها العمومية، وعليه تقوم الدولة الجزائرية بتقديم كل الحلول الممكنة لتبسيط إجراءات وشكليات الشغل الاستثماري لمناطق التوسع السياحي لكن الواقع أثبت خلاف ذلك، والمتمثل في الغموض الذي يكشف خطوات الحصول على العقار السياحي بالنسبة للمستثمر خاصة عندما يواجه البيروقراطية، وبالإضافة إلى الغلاء الفاحش وغير المبرر والذي لا يعكس السعر الحقيقي لهذا النوع من

العقارات، وهذا ما هو إلا نتاج عمليات المضاربة والسمسرة التي يشهدها العقار في الجزائر في الوقت الراهن¹.

كما عرف العقار السياحي نوع من التحايل والتجاوزات غير القانونية بحيث تم تغيير وجهته من عقار مخصص لتشجيع الاستثمار إلى عقار مخصص للبناء من قبل أصحاب الفساد²، وهذا ما أدى إلى الزيادة في حدة مشكلة العقار في الجزائر وعرقلة العديد من المشاريع الاستثمارية، وبالتالي تعطيل مسار التنمية في الدولة، فالمستثمر الوطني أو الأجنبي يواجهه مشكل غلاء العقار، وهذا ما يؤدي به إلى تغيير وجهته وإقامة مشروعه في دولة أخرى، وبالتالي تخسر الدولة فرص ثمينة وتضييعها، وبستلزم العمل في العقار السياحي إمكانيات معتبرة لتشييد المرافق السياحية إلا أن المستثمر السياحي قد يواجه أثناء ذلك تعطيل، وذلك خاصة فيما يتعلق بعدم الالتزام وتنفيذ التطبيق الصارم الخاص بحماية مناطق التوسع السياحي وعدم إتمام أغلب دراسات استغلال وتهيئة العقار السياحي لاسيما فيما يتعلق بالإنجاز، وهذا دون أن ننسى ضعف القدرة المالية لإعداد الدراسة العامة لتهيئة السياحة وإمدادها بالمرافق الرئيسية، وإلى جانب ذلك احتكار البلدية للأراضي ووضع ثمن إداري شارك في زيادة أسعار العقار بصورة فاحشة ويواجه المستثمر أثناء طلب الحصول على العقار العديد من العراقيل من بينها الرد بعد فترة طويلة من قبل السلطات المختصة وتعقيد الإجراءات.

ونلخص أهم المعوقات أو العراقيل التي تواجه الاستثمار السياحي المتعلقة بالعقار: التوسع السياحي في النقاط التالية :

- طول مدة رد الهيئات المكلفة بتخصيص العقار؛
- ثقل الإجراءات وتقديم نفس الملفات أمام هيئات ترقية الاستثمار؛
- تخصيص الأراضي بتكاليف كبيرة تتمثل في تكاليف التهيئة.
- هذا وبالرغم من الإجراءات القانونية المنصوص عليها إلا أنه تبقى هنا كعراقيل حالت دون تتمين مناطق التوسع السياحي ومنها:
- الانقطاع الملاحظ في مجال متابعة وإتمام المشروع الإجمالي للتوسع السياحي؛
- عدم التطبيق الصارم والفعلي للتنظيم الخاص بحماية مناطق التوسع السياحي؛
- قلة الموارد المالية للدراسات العامة للتهيئة السياحية وتجهيزها بالمرافق الأساسية.

1- بن عمودة محبوب، بن قانة إسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث العدد 05

الخامس، السنة 2007، الصفحة 64.

2- المرجع نفسه، ص 61.

- الشغل العشوائي لمناطق التوسع السياحي وانتشار البناءات الفوضوية وغير الشرعية بهذه المناطق؛
- تراجع مساحات مناطق التوسع السياحي نظرا للتدهور الحاصل في المواقع السياحية؛
- تدهور الموارد الطبيعية من خلال نهب الرمال وغياب قواعد العمران، مما أدى إلى تغيير الموارد عن طبيعتها السياحية؛
- تعرض العقار السياحي للمضاربة في الصفقات العقارية، وذلك بالأراضي الواقعة بالمناطق التوسع السياحي¹.

الخاتمة:

يعتبر العقار السياحي أحد الموارد المهمة التي تدعم وتشجع التنمية في المجال الاقتصادي والاجتماعي باعتبار أن الدولة الجزائرية تتجه نحو التركيز عليه، وهذا لأنه مصدر للثروة الثابتة والمستقرة عكس ما هو عليه الحال بالنسبة للصادرات البترولية التي هي في طريق الزوال وتعرف تراجع وتذبذب في الأسعار، والجزائر تملك مواقع ومناطق سياحية بامتياز ومعاليم تاريخية وآثار وهو الشيء الذي يسمح لها بأن تكون قبلة للسياح ونقطة استقطاب لهم، وهو ما يعود عليها بالزيادة في مداخيلها الوطنية ورفع إيراداتها، وهذا في حالة ما إذا أولت نوعا من الاهتمام الخاص للعقار السياحي وحمايته بمنظومة تشريعية حكمة تبنى على المعايير العالمية في الاستراتيجيات المتبعة في القطاع السياحي ، بأخذ تجارب الدول الناجحة في هذا المجال و استغلالها في تحيين النصوص القانونية التي شهدت ركودا يتنافى والتطورات العالمية في هذا القطاع، وبناءً على ما سبق يتضح أن المشرع الجزائري قد نظم جوانب عديدة متعلقة بالعقار السياحي من تشكيكه و طرق اكتسابه إلى استغلاله والاستثمار فيه إلا أن معالجته لهذه المسألة تعاني الكثير من القصور وغير كافية تماماً.

حيث يعد العقار السياحي من أهم الأولويات في المشاريع الاستثمارية ، إلا انه و بعد البحث في ثنايا الموضوع وجدنا أن الاستثمار السياحي في الجزائر يبقى بعيدا عن طموحات التنمية الاقتصادية المنشودة بحكم العراقيل و المعوقات التي مازالت تقف أمامه وأهمها العراقيل المتعلقة بالعقار،

ولقد توصلنا على ضوء هذه الدراسة إلى العديد من النتائج أهمها:

- اختلاف وتباين الطبيعة القانونية للعقار السياحي باختلاف نوعه وتصنيفه فيمكن أن يكون تابع للأملك الوطنية العامة أو الخاصة أو صاحبه شخص من الخواص.

1- بن زيد فتحي، المرجع السابق ، ص67 و ما بعدها.

- أن العقار السياحي يعد موردا سياحيا هاما من الموارد التي تساهم في دفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية والرفي بالمشاريع الاستثمارية التي تقوم بها الدولة.
- تطرق المشرع الجزائري إلى مسألة كفيات اكتساب العقار السياحي سواء كان ذلك عن طريق حق الشفعة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية أو عن طريق الاتفاق الودي(التراضي) بين مالكة والوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وهذا كله بغرض استغلاله وحتى يدر أرباح ومداخل تعود بالفائدة على خزينة الدولة.
- ركود التشريعات المعالجة للقطاع السياحي و عدم مواكبتها للمعايير الاقتصادية العالمية .

وبناءً على النتائج المتوصل إليها يمكن اقتراح بعض التوصيات:

- تبسيط الشكليات والإجراءات في الجانب الإداري بخصوص العقار السياحي، وضرورة قيام المشرع الجزائري بإصدار قوانين وتنظيمات جديدة تتناول مسألة الاستثمار السياحي شرط ألا تكون غامضة ومعقدة أي واضحة وسهلة التطبيق والتنفيذ.
- تذليل الصعوبات أمام المستثمرين المحليين و الأجانب خاصة في الجانب الإجرائي.
- تشجيع الاستثمار السياحي بمراجعة أسعار العقارات الموجه لهذا الغرض و التي تلعب دورا كبيرا في نفور المستثمرين نظرا لعبء التكاليف.
- تفعيل المعالجة التشريعية في الجانب الردعي و فرض عقوبات و جزاءات على المضاربين و أيضا تشديد العقوبات على الفساد في الصفقات العمومية محل المشاريع الاستثمارية.
- تكريس ضمانات أكثر بغرض المحافظة على العقار السياحي وحمايته من مختلف أشكال الانتهاكات التي يمكن أن يتعرض لها، وهذا لا يكون إلا من خلال سن قواعد قانونية تتضمن طرق جديدة أخرى للحماية.
- القضاء على البناءات الفوضوية و العشوائية في مناطق التوسع السياحي.
- تحيين النصوص القانونية التي عالجت مسألة العقار السياحي الموجه للاستثمار ومواكبة المعايير الاقتصادية الدولية التي يعد القطاع السياحي أحد أهم فواعلها.
- إزاحة مختلف العراقيل التي تواجه مخطط التهيئة السياحية، وهذا بهدف تقليص الوقت وتبسيط الإجراءات الخاصة بمنح المشاريع الاستثمارية وتنفيذها والوصول إلى الغاية المرجوة منها.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: النصوص القانونية

الدستور الجزائري (التعديل الدستوري 2020 الصادر في 2020/12/30 الجريدة الرسمية عدد 82 أ/القوانين:

- 1- القانون 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل و تنميته ، ج ر عدد 10
- 2- القانون 01/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، ج ر عدد 11
- 3- القانون 02/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ ، الجريدة الرسمية عدد 11.
- 4- القانون 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية الجريدة الرسمية عدد 11.
- 5- قانون 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد 04.
- 6- الأمر 04-08 المؤرخ في 01 ديسمبر 2008 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49.
- 7- القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24/07/2022 المتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية عدد 50.

ب/المراسيم:

- 1- المرسوم رقم 75/66 المؤرخ في 04/04/1966 المتضمن تطبيق الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية الجريدة الرسمية، العدد 28 المؤرخة في 08/04/1966.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 78 المؤرخة في رمضان 1395 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/10 المؤرخ في 26/05/2005 المعدل بموجب القانون 07/05 المؤرخ في 12/05/2017
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 01/03/2007 يحدد كيفية إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية ، ج ر عدد 17 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-78 المؤرخ في 02/03/2015 الجريدة الرسمية عدد 12 الصادرة في 08/03/2015.

4- المرسوم التنفيذي 07-23 المؤرخ في 28 جانفي 2007 يحدد كفايات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي أو منح حق الامتياز عليها، جريدة رسمية عدد 08، الصادرة في 2007/01/21.

5- المرسوم التنفيذي 07/68 المؤرخ في 19 فيفري 2007 المتمم للمرسوم التنفيذي 05/375 الموافق ل 26 سبتمبر 2005 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتغيرات المناخية وتحديد مهامها وضبط كفايات تنظيمها وسيرها.

6- المرسوم التنفيذي رقم 18/213، الصادر بتاريخ 20/08/2018 المحدد لشروط و كفايات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، عدد 52، الصادرة بتاريخ 2018/08/29.

ثانيا: الكتب

1- عطا محمد عبيد، حمدي فؤاد علي، التنظيم الصناعي وإدارة الإنتاج، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت 1974.

2- محمد مطر، إدارة الاستثمار والإطار النظري والتطبيقات العملية، دار وائل للنشر، الطبعة الثالثة، مصر، السنة 2004.

ثالثا: الرسائل والمذكرات

1- آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليلة، 2010

2- فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، سعد دحلب، البليلة، 2010

رابعا: المقالات

1- بن زيد فتحي، أهمية العقار السياحي والإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، العدد 2 جوان 2017.

2- بن سديرة جلول، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيسمسيلت، العدد الأول، السنة 2016.

3- بن عمودة محبوب، بن قانة إسماعيل، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار الأجنبي، مجلة الباحث، جامعة ورقلة العدد 05 الخامس، السنة 2007.

- 4- بوخريص محمد، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 2، المجلد 8، العدد 3، ديسمبر سنة 2021.
- 5- حازم صليحة، آليات فسخ عقد استثمار العقار الوقفي العام-دراسة في ظل المرسوم التنفيذي 213/18، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية جامعة تيسمسيلت - المجلد 08، العدد 01 سنة 2023
- 6- حكيمة كحيل، نسيم حشود، دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في توفير وتهيئة العقار السياحي، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 02، المجلد 08، العدد 03، ديسمبر 2021.
- 7- حياة كحل، آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، مجلة حوليات جامعة الجزائر 01، جامعة الجزائر 01، العدد 30 الجزء الأول، سنة 2016.
- 8- ربيعة انجشيري، استثمار العقار الوقفي بين الضوابط الشرعية والضرورة الاقتصادية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية - مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، المركز الجامعي تيبازة، العدد الأول جانفي 2017.
- 9- لخذاري عبد الحق، زغلامي حسيبة، الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، العدد 11، السنة 2019
- 10- وردة دريش، مخطط التهيئة السياحية ودوره في تعزيز استثمار العقار السياحي، العقار السياحي التابع للأماكن الخاصة للدولة نموذجا، مجلة دائرة البحوث للدراسات القانونية و السياسية، المركز الجامعي تيبازة، المجلد 05، العدد 02، سنة 2021

خامسا : المحاضرات

- 1- سميحة حنان خوادجية، محاضرات في مقياس العقار الصناعي، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2015-2016 (منشورة).