الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية

العنوان:

النظام القانوني لإستغلال العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة وفق القانون 17/23

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

تقديم الطالبين:
- خميلي عائشة
- بوتمتام بهية

إشراف الاستاذة:
د. فروخ سميرة

لجنة المناقشة

أ /الدكتور قنفود رمضان	جامعة يحي فارس بالمدية	رئيسا
الدكتورة فروخ سميرة	جامعة يحي فارس بالمدية	مشرفا
الدكتورة شبيكي نزهة	جامعة يحي فارس بالمدية	مناقشا

السنة الدراسية: 2023 - 2024

باسم الله الرحمان الرحيم

"و قل اعملوا فسيرى الله عملكم و رسوله و المؤمنين "

صدق الله العظيم

شكر وعرفان

الحمد لله الذي أعاننا بالعلم وزيننا بالحلم وأكرمنا بالتقوى و

رزقنا بالعافية .

أما بعد: حق علينا في هذا المقام أن نتقدم بجزيل الشكر إلى

الدكتورة فروخ سميرة على قبولها الإشراف على مذكرتنا

ورحابة صدرها وما أسدته لنا من نصائح وتوجيهات قيمة ،كما

لا ننسى أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذا العمل

المتواضع وتقييمه .والى جميع المشرفين على هذه الكلية

من أساتذة وطاقم إداري.

إهداء

الهي لا يطيب الليل إلا بشكرك، ولا يطيب النهار إلا بطاعتك ،ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك ،ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك ،ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك، الله ﷻ .

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة، إلى نبي الرحمة ونور العالمين، سيدنا محمد ﷺ.

إلى روح أبي الطيبة الطاهرة رحمة الله عليه والى ملاكي نبع الحب والحنان ،إلى سر وجودي ،إلى من كان دعاؤها دوما سر نجاحي ،إلى من وقفت دائما بجانبي إلى اغلي الحبايب أمي الغالية.

إلى كل إخوتي وأخواتي الذين كانوا سر قوتي وكانوا دائما سندا وفيا لي ،إلى أبناء إخوتي :إيناس ،مريم محمد، إياد، صهيب، سجود، وائل محمد أمين.

والى كل زميلاتي وزملائي في العمل ،والى كل من دعمني في مشواري ولو بكلمة طيبة ،أهديكم ثمرة عملي وجهدي المتواضع .

خميلي عائشة

إهـداء

الحمــدلله حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه، ربي أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت عليا و على والديا .

الى رمزا العطاء ، سندي و قوتي في هذه الحياة ، سر نجاحي ، والدي الكريمين

أطال الله في عمركما

الى اخوتي و أخواتي الأغلى على قلبي : جميلة ، حنان ، لخضر ، عبد الحميد ، مداني ، عبد القادر

وفقكم الله و رعاكم

الى زوجي العزيز رضا ، و ابنتي سر سعادتي ، الحبيبة خلود

حفظكم الله و رعاكم

الى صديقاتي ، كل بإسمها

الى كل من يكن لي المحبة و الاحترام

بهية بوتمتام

مـقـدمـة

مـقـدمة:

تعتبـر السـياحة أحـد القطاعـات الأكثـر أهميـة وديناميكيـة عبـر العـالم، و قطاعـا واعـدا للتنميـة المستدامة، فهي قادرة على تحقيق التوازن الاقتصـادي الاجتمـاعي، و تزداد أهميتـه فـي البلدان النامية التي تسعى للنهوض بإقتــصادها، خاصة تلك البلدان التي تملك مقومات طبيعية تاريخية و أثرية ، و

من بينها الجزائر التي تعتبر قـطـبا سـياحيا علـى المستوى بلــدان المغرب العربـي و بلـدان البحـر الأبـيض المــتوسط ، فالجــزائر تحــتل موقعـا اســتراتيجيا يؤهــلها لتــكون ضـمن المـناطــق المسـتقطبة سـياحيا .

و يعـتبر الاستثمار في العـقار السيـاحي فـي الجزائر ذو أهـمية بـالغة ويكمن فـي دفع عـجلة التنمية الاقـتصادية ، لأنه أحد أسرع القطاعات نموا في العالم لهذا لا بد من النهوض بهــذا القـطاع الحــيوي عــن طـريق تأطــيره و وضع نظـام قانوني خاص بـه .

و بالرغم من اهتمام الجزائر منذ الاستقلال بالعقار السياحي لتسهيل طرق استغلاله حيث شـهد نموا ملحوظا خلال السنوات الأخيرة بعد الاستقلال ، الا أنه بقي يعاني تأخرا بسبب المعوقات التي تحول دون وصوله الى الأهداف المرجوة منه و هي الوصول الى مستوى البلدان السياحية العالمية وسعيا من المشرع الجزائري الـى تنمية هذا القطـاع أ صدر عـدة قوانين بداية من قـانون 03/03 [1]المؤرخ في 17 فبراير 2003 المـتعلق بمناطق التوسع السياحي و المـواقع السياحية من أجل تثمين و بعث الحـياة في الاستثمار السياحي و آخرها قــانون 23/17[2]المـؤرخ فـي 2023 والمراسيم التابعة له ، الذي ألغـى كل المراسيم السابقة ، وجـاء بعدة تغيرات ، و هو مـا سنسلط عليه الضـوء فـي هذا البحث.

[1]- قانون 03-03 المؤرخ في 17 فبراير2003المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، الجريدة الرسمية ، العدد 05 الصادرة في 19 فبراير 2003 المعدل و المتمم بموجب قانون 23-17 الصادر في 15نوفمبر 2023 يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الوطنية الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية عدد 73 الصادرة في 16 نوفمبر 2023,

[2]- قانون 23-17 الصدر في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الوطنية الحاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 73، الصادرة في 16 نوفمبر 2023.

تكمن أهمية الموضوع في ابراز دور العقار السياحي في دفع عجلة التنمية ، من أجل توفير اليد العاملة و كذا الإيرادات بالعملة الصعبة للنهوض بالاقتصاد الوطني ، فهو يعتبر بديلا لا يستهان به ، ولكن يحتاج إلى اهتمام و قوانين خاصة تنظمه، و يعتبر موضوع استغلال العقار السياحي وفق المرسوم الجديد 17/23ذو أهمية بالغة لا يمكن اغفاله لذا حاولنا تسليط الضوء على الجوانب القانونية المختلفة ، و تبيان التغييرات الإيجابية .

ولعل ما دفعنا لدراسة هذا الموضوع هو اعتبار ذاتي نابع من شغفنا بالسياحة ، و ايمانا منا بما تملكه بلادنا من مقومات لا يمكن تجاهلها في مجال العقار السياحي .

أما عن الأسباب الموضوعية فإن هذا القطاع بالرغم من الدور الذي يلعبه إلا أنه لم يحض بالأهمية التي يستحقها في مجال الاستثمار و النهوض بالاقتصاد ، فهو يعاني من اللامبالاة ، ومن وجهة نظرنا فهو البديل الأمثل لإنعاش الاستثمار و يمكن الاعتماد عليه في الجزائر، حيث إن بلادنا تمتلك مقومات سياحية تتنوع بين الموقع الجغرافي الامتداد الساحلي و الذي يؤهلها لأن تكون دولة سياحية بالدرجة الأولى.

ـ محاولة إظهار الجوانب الايجابية لهذا القطاع خاصة و أنه لم ينل القدر الكافي من الاهتمام من قبل الطلبة الباحثين .

ـ المساهمة في إثراء المكتبات الجامعية بالمواضيع التي تمتاز بالندرة .

الهدف من الدراسة : هو الوصول الى إجابة للأسئلة التي تطرح بشأن استغلال العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة ، و أهم التغييرات التي طرأت على طرق استغلاله، أما فيما يخص الأملاك الوطنية العمومية فإن هذه الجزئية لم يتم التطرق إليها في مذكرتنا .

و من الصعوبات التي واجهتنا أثناء تحضيرنا لهذا الموضوع هو قلة المصادر، كونه طرأت عليه نصوص قانونية جديدة لم تصدر فيها أبحاث كافية ، لكي يمكن الاستعانة بها.

بناءا على ما سبق قمنا بطرح الإشكالية التالية

ما هي مستجدات النظام القانوني للاستغلال العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة في الجزائر وفق القانون 17/23؟

للإجابة على هذه الإشكالية استخدمنا المنهج الوصفي عن طريق الإحاطة بكل ما يخص العقار السياحي من مختلف الجوانب ، أما المنهج التحليلي فحاولنا من خلاله تحليل الجانب القانوني لإستغلال العقار السياحي وفق القانون الجديد 17/23، و المراسيم التابعة له.

الفصـــل الأول:

الإطار المـفاهـيمي للعقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة

المبحث الأول: مـاهية العقار السياحي:

يعتبر العقار السياحي من بين الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار ، والذي وجهت الدولة اهتماما خاصا به في السنوات الأخيرة نظرا للدور الذي يلعبه في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، وذلك لمساهمته في الدخل القومي ، حيث سنتناول في المطلب الأول مفهوم العقار السياحي أما في المطلب الثاني فسنتناول الطبيعة القانونية .

المطلب الأول : مفـهوم العقار السياحي.

لقـــد اهتمت الجزائر كغيـرها من الـدول منذ الاستـقلال بطـرق استغلال العقار السياحي و ذلك من خـلال العديد من النصوص القانونية و التنظيمية الصادرة في شأن هذا الأخير ، آخـرها قانون 23/17 الذي يعتبر محور دراستنا هذه و المراسيم اللاحقة.

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي :

أولا :التعريف الفقهي:

العقار السياحي عبارة مركبة من جزئين

الجزء الأول : **العـقار** وهو كل شيء مستقر بحيز وثابت فهو لا يمكن نقله دون تلف[1]

الجـزء الثاني وهو **السياحي** المشـتق من كلمة **السـياحة** :

أ- تعريف السياحة:

-1- السياحة لـغة: تعني الضرب في الأرض و منها يسيح الماء و سـيحان الماء و يعني جريانه .

السياحة تعني التجوال و عبارة "ساح في الأرض" تعني ذهب و سار على وجه الأرض. [2]

---

[1]- المادة 683 من الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم جريدة رسمية العدد78 المؤرخة في 1975/09/03.

[2]- عبد الجبار جبار، ا لسياسات السياحية في الجزائر دراسة تحليلية ، مذكرة نيل شهادة الماجستير،علوم سياسية و علاقا ت دولية، جامعة يوسف بن خدة ، الجزائر جانفي 2009.ص25.

ورد هذا اللفظ في القرآن الكريم في سورة التوبة(.....فسيحوا في الأرض أربعة أشهر واعلموا أنكم غير معجزي الله و أن الله مخزي الكافرين).سورة التوبة الآية رقم 2 . [1]

و المراد بالسياحة في هذه الآية هي الذهاب في الأرض و السير فيها بسهولة على مقتضى المشيئة كسيح الماء و قوله "سيحوا" يقصد به سيروا ، و الحاصل أن الله تبارك و تعالى أباح للمشركين بعهدهم السياحة و هي الضرب في الأرض و الذهاب إلى حيث يريدون..... [2]

2 ـ اصطلاحا : و يقصد بها السفر بهدف الترفيه أو هي التنقل إلى بلدان تحوي أماكن تتميز بطبيعة خاصة قصد الاستطلاع و التنزه أو التطبيب أو الاكتشاف .

عرفها جوير فرولر " السياحة بالمفهوم الحديث هي ظاهرة طبيعية من ظواهر العصر الحديث الأساس فيها الحاجة المتزايدة للحصول على الاستجمام و تغيير الجو و الوعي الثقافي المنبثق عن تذوق مجال المشاهدة الطبيعية"[3]

ـ السياحة نشاط يمكن ممارسته بالانتقال بين الدول المختلفة أو داخل الدولة الواحدة [4].

ـ هي كل الأنشطة التي يمارسها الزائرون لمكان ما سواء كانو زائرين لليلة واحدة أم سيعودون في اليوم نفسه. [5]

ثانيا :التعريف القانوني للعقار السياحي:

بالنسبة للمشرع الجزائري لم يعرف العقار السياحي ، و أمام عدم وجود تعريف دقيق للعقار السياحي برزت بعض المحاولات القائمة على استقراء ما هو وارد في ظل مجموع النصوص القانونية و التنظيمية المنظمة للعقار السياحي

---

[1]- سورة التوبة ، الآية رقم2.
[2]- عبد الجبار جبار، المرجع السابق، ص 25.
[3]- يحياوي عبد الحفيظ و مجموعة من الباحثين الكتاب الجماعي ، القطاع السياحي و رهانات التنوع الاقتصادي في الجزائر كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة زيان عاشور ، الجلفة الجزء الأول 2022ص4
[4]- المرجع نفسه ص64.
[5]- المرجع نفسه ص 64.

من بين هذه التعريفات بأنه " هو مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، و المحددة في مخطط التهيئة السياحية والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة "[1]

كما تم تعريفه أيضا على أنه " كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق و المركبات السياحية و الحمامات الاستشفائية ، و القرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار ، أو الوعاء من الأراضي المحددة و المصنف على أنه سياحي لأجل استغلاله في مجال السياحة "[2]

الفرع الثاني: أهمية العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة:

يعتبر العقار السياحي موردا هاما من موارد الاستثمار ، فالعقار و السياحة هما وجهان لعملة واحدة ، فالسياحة ترتبط ارتباطا وثيقا بالعقار فلا يمكن أن نتصور وجود استثمار سياحي بدون وجود العقار لأنه يعتبر ثروة و ثراء و هو جزء من سيادة الدولة لأنه جزء من إقليمها ، و عامل أساسي لإنعاش السياحة.

أصبح للعقار السياحي دور مهم في أي سياسة تنموية لأي بلد سواء اقتصاديا اجتماعيا أو ثقافيا و سياسيا .

أولا-اقتصاديا:

العقار السياحي ثروة لا تزول وهو من أهم البدائل للثروة البترولية فهو يستمد قيمته من ديمومته لأنه من الثروات المستدامة[3].

العقار السياحي ثروة لا تزول وهو من أهم البدائل للثروة البترولية فهو يستمد قيمته من ديمومته لأنه من الثروات المستدامة.

- يعتبر ثروة متجددة خاصة في ظل الاستعمال العقلاني له.

-محور كل سياسة تنموية في الدولة لأنه يساهم في بناء اقتصاد وطني متكامل ودوره فعال في دفع عجلة النمو الاقتصادي

---

[1]- فضيلة عينين ، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون أعمال ، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب بالبليدة 2010، ص 96.

[2]- نفس المرجع السابق

[3]- عادل مستوي ، أثر تطوير القطاع السياحي على النمو الاقتصادي في الجزائر خلال الفترة 1990-2016،أطروحة دكتوراة ، علوم اقتصادية ،جامعة الجزائر ،2019/2018، ص9

- أساس التعامل بين الناس في مجال الاستثمار بجميع أنواعه ، قديما وحديثا كما أنه يعتبر أساس الصراعات منذ القدم

- أحد ركائز التنمية الاقتصادية و السياحية لأنه يعتبر ميدانا خصبا لاستقبال المشاريع الاستثمارية و التي تهدف في مجملها لتحقيق التنمية الاقتصادية.

- يعتبر العقار السياحي أحد أهم العوامل لاستقرار المستثمرين لتجسيد مشاريعهم.

كما يعتبر محل جذب المستثمرين الأجانب و بالتالي دفع عجلة التنمية الاقتصادية.

-إن وجود استثمار سياحي متطور مرهون بوجود العقار أولا ، فهو الانطلاقة و الأساس الذي تستمد من مميزاته القيمة الحقيقية للاستثمار .

-يلعب دورا هاما في تنظيم السوق العقارية و القضاء على احتكار عن طريق تشجيع المستثمرين الوطنيين و الأجانب فهو يعتبر كضمانة كافية لاستغلال رؤوس الأموال و استثمارها

ثانيا- اجتماعيا:

تحسين المستوى المعيشي عن طريق خلق مناصب شغل و بالتالي توفير مناصب عمل للحد من البطالة و تحسين ظروف المعيشة، حتى و إن كانت ضعيفة مقارنة بالقطاعات الأخرى .[1]

يساهم العقار السياحي في نقل المعلومات و الأفكار في الوسط السياحي العقار السياحي يمنح للمواطن و كذا الأجنبي فرصة للاستمتاع و الترفيه ، و تبادل الثقافات .

ثالثا : ثقافيا:

يساعد على حماية التراث الثقافي السياحي ، تبادل الثقافات بين المواطنين الأصليين و بين السياح الأجانب ، وتقريب المسافات بينهم و توطيد العلاقات ، لأنه وسيلة اتصال ثقافي ، وفكري و تبادل المعرفة .

كما يعتبر أداة لإبراز العادات و التقاليد و إحيائها و المحافظة عليها، لأنها تمثل الماضي الحاضر و المستقبل.[2]

رابعا - سياسيا:

[1]- عادل مستوي، المرجع السابق، ص10.
[2]- المرجع نفسه، ص10.

اقامة علاقات و روابط تشاورية بين البلدان و الحكومات ، وكذا تسوية الوضعيات بينهم.

وسيلة لإظهار صورة حقيقية عن الأوضاع البلاد في الخارج ،لأنه كثيرا ما تتعرض بعض البلدان لهجمات إعلامية ، كما حدث في الجرائر في العشرية السوداء ، مما يغير وجهة رأي العام العالمي.

وسيلة للتعايش و حل العديد من المشكلات السياسية و التخفيف من توتر العلاقات العالمية. (

المطلب الثاني :الطبيعة القانونية لملكية العقار السياحي:

بالرجوع إلى المادة 20 من قانون 03/03 [1]المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية و التي نصت على ما يلي "يشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ، و يضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية و الخاصة ، و تلك التابعة للخواص"

من خلال هذه المادة تظهر طبيعة ملكيته و بالتالي فإن العقار السياحي قد يكون تابعا :

-1-الأملاك الوطنية العمومية و تضم الشواطئ و المياه الحموية.

-2–الأملاك التابعة للخواص.

أما فيما يخص الأملاك الوقفية فإن المادة 20 لم تتطرق اليها و هذا يعني أنها استبعدتها من نطاقها .

-أ-الشواطئ :من خلال نص الفقرة الثانية من المادة 08من القانون 03-03المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، نجد أنها يمكن أن تمتد المنطقة المحددة و المصرح بها على أنها من مناطق التوسع السياحي إلى الملك الوطني العمومي ، فالشاطئ يمكن اعتبارها عقار سياحي وعليه فإن الشواطئ هي شريط إقليمي للساحل الطبيعي يظم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية و الملحقات المتاخمة لها و التي تضبط حدودها بحكم موقعها و قابليتها السياحية لاستقبال بعض الهيئات بغرض استغلالها السياحي .

[1]- المادة 20قانون 03/03، المرجع السابق.

-ب-المياه الحموية:نظمها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 07-69 المؤرخ في 19فبراير 1969المحدد لكيفيات و شروط منح الامتياز و استغلال المياه الحموية ، وهي مياه المستخرجة من نبع طبيعي أو بئر محفورة ، تمتلك خاصية علاجية .

أما **الأملاك الوطنية الخاصة**، فهي تضم مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و هي محور دراستنا في هذا البحث، فبالرجوع الى المادة 2/03 من القانون 30/90 [1] و التي نصت على"....أما الأملاك الأخرى غير مصنفة ضمن الأملاك العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية تشمل الأملاك الخاصة".

نلاحظ أن المشرع لم يعرف الأملاك الخاصة بل أشار الى الأملاك الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية ، و التي تؤدي وظيفة امتلاكية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة، وتتميز بالخصائص التالية[2]

ـ تؤدي وظيفة امتلاكية كإقتناء بنية قصد وضعها تحت نظام التأجير بحيث تدفع المستحقات الى ميزانية الدولة و بالتالي تؤدي دورا في تحقيق المنفعة العمومية.

ـ يمكن التصرف فيها من قبل الدولة أو الجماعات المحلية غير أن الأمر لا يكون بالسهولة المتوفرة لدى الخواص لأن هناك أحكام قانونية و تنظيمية لا بد من مراعاتها.

ـالأملاك الخاصة التابعة للدولة أو الجماعات المحلية لا يمكن أن تكون محلا للتقادم المكسب.

ـ بالنسبة للحجر عليها الأصل أنه يجوز لدائني الدولة الحجز على الأشياء الخاصة التابعة للدولة، و لكن من الناحية العملية فإن الدولة لا تمكن الأفراد من الحجز على ممتلكاتها، بل إن الكثير من المحضرين يترددون على الإقدام على هذا الإجراء .

ـ تخضع الأملاك الوطنية الخاصة للنظام القانوني المعمول به في القانون الخاص لكن هذه القاعدة في الجزائر لا نجد لها تطبيق شامل.

---

[1]- قانون 30/90 المؤرخ في 01ديسمبر 1990يتضمن الأملاك الوطنية جريدة رسمية عدد52المؤرخة بتاريخ 12ديسمبر1990.المعدل و المتمم بموجب قانون 14/08المؤرخ في يوليو 2008 المتضمن الأملاك الوطنية. جريدة رسمية رقم44.

[2]- فتحي بن زيد ، أهمية العقار السياحي و الإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير و البناء ،العدد 2، جامعة سطيف ، جوان 2017، ص63.

مناطق التوسع السياحي : و هي تمثل إحدى الدعائم الأساسية للعقار السياحي، عرفتها المادة ة 2 فقرة 01 من القانون 03-03 "مناطق التوسع السياحي: هي كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية وإبداعية مناسبة للسياحة ، و مؤهلة لإقامة منشأة سياحية ، و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مرد ودية"[1]

المواقع السياحية: أما المواقع السياحية فهي كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب كواحات الصحراء ، أو بما تحوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية كالحضائر الوطنية الطبيعية أو بنايات مشيدة عليه مثل الأماكن و الآثار التاريخية ،يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية ، و الذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان . [2]

وسيتم التطرق لها بالتفصيل فيما سيأتي.

[1]- المادة 02 الفقرة01 من قانون 03/03، المعدل و المتمم، المرجع السابق.
[2]- المادة 02الفقرة02 المرجع نفسه.

المبحث الثاني : مميزات ومكونات العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة .

لقد تطرقنا في هذا المبحث إلى جملة من المميزات التي يتميز بها العقار السياحي عن مجمل العقارات الأخرى كمطلب أول، وكمطلب ثاني عن مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية باعتبارها من مكوناته.

المطلب الأول : مميزات العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

من خلال استقراء جملة النصوص القانونية والتنظيمية التي أوردها لنا المشرع الجزائري والتي من أهمها القانون رقم01/03 المؤرخ في:2003/02/17 المتعلق بالتنمية السياحية[1] .والقانون رقم 03/03 المؤرخ في:2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية[2] . فقد احتوت على جملة من المميزات التي تميز العقار السياحي عن باقي العقارات الأخرى هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى تعتبر الجزائر من بين أهم الدول التي تحوي عناصر جذب سياحي بامتياز نظرا للتنوع الطبيعي والتاريخي والثقافي الذي تزخر به ،وهي العوامل التي جعلها المشرع ركيزة في تعريفه للعقار السياحي بنمطيه مناطق التوسع والمواقع السياحية بالنظر إلى المعطيات الجغرافية ومن كل هذا سوف نتطرق إليه من خلال هذا

عز وجل كالمناظر الطبيعية الساحرة، من جو لطيف، ومياه معدنية، جبال وغابات، سهول وأنهار، بحار وبحيرات، نباتات وأحجار[3] ، ومن كل هذا سوف نتطرق لهذه المميزات كل على حدى.

أولا: الموقع:

تقع الجزائر شمال القارة الإفريقية وهي تتوسط بلاد المغرب العربي يحدها من الشمال البحر الأبيض المتوسط ،ومن الشرق تونس وليبيا ومن الغرب المغرب الأقصى و موريتانيا ومن الجنوب النيجر ومالي ،فهذا الموقع الاستراتيجي والجغرافي لها جعل له تأثيرات متعددة على صناعة السياحة فالموقع من دوائر العرض يحدد نوع المناخ، النباتات والحيوانات البرية وكذلك طول النهار وقصره وكلها لها تأثير على نوع وطبيعة الحركة السياحية ،لذلك نجد السياحة الشتوية ،والسياحة الصيفية والسياحة الدائمة فيؤثر تأثيرا بالغا من حيث قربه وبعده عن مناطق الجذب السياحي ،فكلما كان قريب

---

[1]- القانون 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية العدد11 المؤرخة في 2003/02/19المعدل و المتمم بموجب قانون 23-17 .

[2]- القانون 03/03 ، المرجع السابق.

[3]- منى حنيش، النظام القانوني والمؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر في القانون العقاري، جامعة يحي فارس بالمدية . الجزائر، 2013/2012، ص 10.

من هذه المناطق كلما ساهم في زيادة الجذب وهذا بسبب تأثيره على أسعار السفر والتنقل وخاصة منها السفر الجوي. [1]

ثانيا : المناخ.

يعتبر المناخ ذا أهمية في تنمية المناطق السياحية من حيث درجات الحرارة ومتوسطاتها في مختلف الفصول والمواعيد المناسبة لكل نوع من السياحة، والرياح وسرعتها وأوقات هبوبها والأمطار ومواعيد هطولها وحجم هذه الأمطار، فكل هذه العوامل مهمة في تحديد المواعيد المناسبة لاستقبال السياح و ذو السياحة الواجب تنميتها. [2]

وتتميز الجزائر من شمالها إلى جنوبها بثلاثة أنواع من المناخ:

- مناخ متوسطي على السواحل الممتدة من الشرق إلى الغرب ودرجة الحرارة متوسطة عموما في هذه المناطق من شهر أكتوبر إلى أفريل وتقارب 18 درجة أما في شهر جويلية وأوت فتصل إلى أكثر من 30 درجة ويكون الجو حارا ورطبا.

- مناخ شبه قاري في مناطق الهضاب العليا ويتميز به وسم طويل بارد ورطب في الفترة الممتدة من أكتوبر إلى ماي وتصل درجة الحرارة أحيانا إلى 05درجات أو أقل في بعض المناطق، أما باقي أشهر السنة فتتميز بحرارة جافة وتصل إلى أكثر من 30 درجة.-مناخ صحراوي في مناطق الجنوب والواحات ويتميز بموسم طويل حار من شهر ماي إلى سبتمبر حيث تصل درجة الحرارة أحيانا إلى أكثر من 40

درجة أما باقي الأشهر فتتميز بمناخ متوسطي دافئ. [3]

[1]- حميد محديد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 5،المركز الجامعي أمين العقال الحاج موسى أخموك تمنراست، معهد الحقوق والعلوم السياسية، تمنراست، الجزائر، أكتوبر 2018، صفحة 297

[2]- خالد كواش، أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية '(حالة الجزائر)، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2004/2003، ص 24

[3]- العارم حسناوي، خضرة حسناوي، النظام القانوني للعقار السياحي في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري، المجلد 09، العدد01، جامعة الجيلالي بالنعامة, الجزائر.

ثالثا: الشريط الساحلي:

حيث يوفر الشريط الساحلي عوامل جذب هامة في صناعة السياحة الساحلية، بحيث تمتلك الجزائر شريط ساحلي بطول كبير إذ يبلغ 2148 كلم وذلك حسب آخر الدراسات الصادرة عن وزارة البيئة والطاقات المتجددة والتي كشفت أن الشريط الساحلي الوطني قد انتقل من 1622 كلم إلى 2148 كلم في سنة 2023[1] ، ونظرا للأهمية الكبيرة له جعل الجزائر شرفة على البحر الأبيض المتوسط وقد حضي باهتمام المشرع الجزائري، وذلك من خلال إصدار القانون 02/02 [2] المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه وتلته جملة من المراسيم التنفيذية وأيضا قرارات وزارية حيث نصت المادة 07 منه بأنه :"الجزر والجزيرات والجرف القاري وكذا شريطا ترابيا بعرضه أقله 800 متر على طول البحر وهو يضم:

- سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي.
- السهول الساحلية التي يقل عمقها عن 03 كلم ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.
- كامل الأجمات الغابية.
- الأراضي ذات الوجهة الفلاحية.
- كامل المناطق الرطبة وشواطئها التي تقع جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر.
- المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا".[3]

كما أضافت المادة 08 فقرة 02 من القانون 02/02 المؤرخ في:2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه أن الساحل :" يشمل منطقة نوعية تكون موضوع تدابير حماية وتثمين تدعى المنطقة الشاطئية وتضم الشاطئ الطبيعي، الجزر والجزيرات، المياه البحرية الداخلية، سطح البحر الإقليمي وباطنه".[4]

حيث يتضح من خلال النص القانوني أن الساحل الجزائري يضم منطقة برية وأخرى بحرية وكلاهما يبدو غير محدد بدقة لأنه بفعل التضاريس فإن نقطة التقاء المياه البحرية والأرض اليابسة يكون في نفس المستوى.

---

[1]- تصريحات تلفزيونة صادرة عن وزيرة البيئة والطاقات المتجددة، السيدة فازية دحلب، يوم الاثنين 2023/07/20 بالجزائر العاصمة

[2]- القانون 02/02 المؤرخ في: 2002/02/05 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 2002/02/12،

[3]- المادة 07 ،المرجع نفسه.

[4]- المادة 08 فقرة 02 ، المرجع نفسه

وكذلك نص المادة 44 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي تنص:" يضم الساحل بالنظر إلى هذا القانون كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريطا من الأرض عرضه الأدنى 800 متر على طول البحر ويشمل:

- كافة الأراضي ومنحدرات التلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي.

- السهول الساحلية التي يقل عرضها عن 3 كلم.

- كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل كما هو محدد أعلاه.

- كامل المناطق الرطبة وشواطئها على عرض 300 متر بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل كما هو محدد أعلاه." [1]

رابعا:ا لمناطق الجبلية.

أهم ما يميز المناطق الجبلية في الجزائر وجود سلسلتي الأطلس التلي والصحراوي، والتي تعطيان فرص الاكتشاف والصيد، ومن أهم المرتفعات السياحية نجد محطة الشريعة ومحطة تكجدة [2] . فهي لا تقتصر على المرتفعات والمغارات والكهوف فحسب وإنما هناك ثروات أخرى لها أهميتها للسائح مثل الحيوانات المتنوعة والطيور النادرة والينابيع المائية العذبة والتي تتميز بالبرود صيفا والفتور شتاء وكل هذه تعتبر عوامل جذب للسياح.

ولعل أبرز هذه السلاسل ما يلي:

أ- الأطلس البلدي:

يضم عدة قمم يتجاوز علوها 1600 متر، تعج بمناطق سياحية جميلة على رأسها الشريعة حيث الحظيرة الوطنية، تتعرج الطريق إليها عبر علوه 1550م^2 عند القمة تم إنجاز محطة صغيرة يمكن الوصول إليها عبر وسيلين عبر الطريق أو بواسطة الهوائي (التيليفريك) التي تسمح للأشخاص بالتمتع بالمناظر الجميلة.

---

[1]- المادة 44 من القانون 29/90 مؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 صادرة في 1990/12/02 معدل ومتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 الجريدة الرسمية عدد 51 صادرة في 2004/08/15.

[2]- محمد بوخرص، مفهوم العقار السياحي وموارده السياحية،مجلة القانون العقاري المجلد 08 العدد 03،جامعة البليدة 2 الجزائر,ديسمبر 2021.

ب- جبال القبائل: تم إنشاء في هذه المنطقة بتكجدة وتالاغيلاف كمركبات فندقية مجهزة جيدا ،كما تندمج هذه المركبات ضمن الطبيعة العذراء للمنطقة ،بما يستجيب لأذواق هواة الاصطياف كالتزلج لمسافات طويلة ،وأيضا لآلة خديجة كأعلى قمة في شمال الجزائر .

ج- جبال جرجرة:

تمت ترقيتها كحظيرة وطنية يمكن مشاهدتها والتمتع فيها بعدة أنواع نادرة من النباتات والأشجار مثل: الأرز الأسود. [1]

خامسا:البيئة.

توفر البيئة الأساس الحقيقي للنشاطات السياحية، وهي تشمل الإطار الخارجي الذي يضم جميع العناصر الطبيعية والبيولوجية الحضارية والتاريخية، والتي تمثل الوسط الذي يعيش فيه الإنسان مع محيطه في تكامل وتجانس و انسجام وتوازن ويساعد على استمرار الحياة وبقائها ولقد اهتم خبراء السياحة بالبيئة الطبيعية للدول السياحية والتفاعلات المختلفة التي تحدث بينها وبين الأنشطة السياحية، لأن البيئة النظيفة تعني سياحة ناجحة والعكس صحيح، فالبيئة توفر الأساس الحقيقي للنشاطات السياحية بينما السياحة عامل مهم للمحافظة على البيئة وتحسينها. [2]

سادسا: المناطق الصحراوية.

تبلغ مساحة الصحراء الجزائرية حوالي اثنان مليون كلم وهي تنقسم إلى منطقة الواحات التي تتميز باعتدال درجة الحرارة مقارنة بمناطق الصحراء الأخرى ،نظرا لتمركز واحات النخيل بها وبحيراتها بالإضافة لمنطقة الصحراء الكبرى والتي يطلق عليها مصطلح الجنوب الكبير بحيث تتميز باتساع مساحتها وحرارتها المعتدلة طول الفصول الأربعة وجبالها الشامخة كالهقار والطاسيلي. [3]

الفرع الثاني: مميزات غير طبيعية(التاريخية والثقافية).

من خلال هذا الفرع سوف نتطرق إلى مجموعة من المميزات غير الطبيعية الخاصة بالعقار السياحي ونذكر بعضا منها:

---

[1]- هنيدة انتصار زابي، معوقات الاستثمار السياحي في الجزائر وطرق تقويمه، مذكرة ما ستر تخصص قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية, جامعة محمد بوضياف بالمسيلة,الجزائر، 2021/2020، ص 15

[2]- جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية العدد 01، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، جويلية 2016،ص 132.

[3]- حميد محديد، المرجع السابق، ص 298

أولا: المواقع التراثية.[1]

وهي عبارة عن مساحة مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة، وتشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة، بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها، ولها قيمة من الوجهة التاريخية، أو الأثرية، أو الدينية، أو الفنية، أو العلمية، والمقصود بها عل الخصوص المواقع الأثرية و الحظائر الثقافية، وعليه فالموقع الأثري قد يكون مساحات مبنية كمدينة قديمة فوق سطح الأرض أو باطن الأرض، ظاهرة أو مخفية جزئيا، كما قد تكون مغمورة تحت المياه الداخلية أو الإقليمية، وقد تكون مساحات غير مبنية، بها قطع أثرية ومصنوعات حرفية، وأن هذه المساحات تشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة ويلاحظ أن المشرع الجزائري ركز على شواهد تاريخية التي يعود تاريخها إلى زمن ماضي، والمواقع الأثرية حسب التشريع الجزائري نوعان: **المحميات الأثرية** و **الحظائر الثقافية**[2]، وقد نصت عليها المادة 28 من القانون 04/98 المؤرخ في 15 جويلية 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي[3] .

ثانيا: المعالم التاريخية.

وهي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع، يقوم شاهدا على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة تاريخية ولا يخرج على المعالم التاريخية البيئة الطبيعية أو المبنية، ومن لأهم المعالم التي حددها المشرع نذكر على سبيل المثال: الرسم، النقش، الفن الزخرفي، الخط العربي، والمباني أو المجمعات الفخمة ذات الطابع الديني.[4]

ثالثا: الصناعات التقليدية.

الصناعة التقليدية في الجزائر تقليد أزلي يكشف عن فن ومزيج من المهارات ويخص عدة قطاعات مثل: الحلي، الخزف، الفخار، صناعات الخشب والنحاسيات حيث تستعمل هذه الصناعات في مواد عديدة وهذا النوع من الصناعات تعد مثالا للتناغم والتناسق رغم تأثير الثقافات الأخرى.

---

[1]- المواقع التراثية والمعالم التاريخية هي عوامل جذب للسياحة منصوص عليها بقانون رقم 04/98 المؤرخ في 1998/07/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 1998/07/17 وهي تابعة لوزارة الثقافة، ومن أمثلة المواقع التراثية القصبة، جميلة، تيمقاد، قلعة بني حماد التي تم تصنيفها كتراث عالمي من منظمة اليونسكو.

[2]- حفيظة زيدي، عبلة كشرود، الممتلكات الثقافية العقارية في تشريع الجزائر، مذكرة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2017/2016، ص24-25 .

[3]- المادة 28 من القانون 98-04 المؤرخ في 15-07-1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي ، الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 1998.

[4]- حفيظة زيدي، عبلة كشرود، المرجع السابق، ص 22.

خاصة الرومانية والبيزنطية، العربية الإسلامية...الخ ومن هذه الصناعات نجد صناعة الحلي التقليدي والزريبة بتعدد أشكالها وأنواعها رغم اللمسات الحديثة التي طرأت عليها وصناعة النحاس التي تأثرت كثيرا بالأنماط المستوحاة من الأندلس أو الدولة العثمانية. [1]

رابعا : البنية التحتية.

تتمثل البنية التحتية في توفير خدمة فندقية تتناسب مع مختلف مستويات السائحين إلى جانب توفير المنشآت الملائمة مثل الموانئ البحرية والمطارات شبكة الاتصالات وغيرها[2] ، حيث تتميز الجزائر بمستوى غير مقبول بالمقارنة مع الإمكانات التي تمتلكها وأيضا بالمقارنة مع الدول المجاورة وخاصة في هذا المجال وهذا بدخول مترو الجزائر والطريق السريع شرق غرب حيز الخدمة على غرار مشاريع أخرى يتم الاستفادة منها مستقبلا.

وهذا التنوع الجغرافي والتاريخي والثقافي يمثلون عوامل جذب للسياح ،وحرصا من الدولة على هذه الثروة قام المشرع الجزائري بإصدار العديد من المراسيم من بينها المرسوم التنفيذي 131/10 /[3] المؤرخ في 2010/04/29 أين حدد 205 منطقة توسع موزعة على كامل التراب الوطني ،لتصبح249منطقة توسع سياحي موزعة عبر كامل التراب الوطني موجهة للإستثمار و هذا وفقا لآخر احصائيات سنة 2023 عن طريق تصريحات صادرة عن وزارة السياحة و الصناعات التقليدية/[4]

عرفت استكمال دراسة 123مخطط التهيئة السياحية و المصادقة على 73منها كما يوجد1400 وعاء عقاري موجه لاحتضان مشاريع الاستمار السياحي موزعة عبر 29 ولاية بطاقة استيعاب تقارب 190 ألف سرير جديد و احداث حوالي95 منصب شغل /[5]

المطلب الثاني: مكونات العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

نظم المشرع الجزائري العقار السياحي بداية بالأمر 62/66 [1] المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية (ملغى) . فجاء في مادته الثانية: (من اجل تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي ،سيجرى

---

[1]- من الموقع وزارة السياحة والصناعة التقليدية يوم الإطلاع 2024/02/26 17:05.
WWW.MTa.gov.dz:http

[2]- نبيل بوفيلح، محمد تقراوت، " دراسة مقارنة لواقع قطاع السياحة في دول شمال إفريقيا- حالة الجزائر، تونس والمغرب- "، مداخلة مقدمة خلال الملتقى الوطني حول:" السياحة في الجزائر- واقع و آفاق- "، المركز الجامعي البويرة، الجزائر 11 و12 ماي 2010.

[3]- المرسوم التنفيذي 131/10، المؤرخ في 2010/04/29 المتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بها وتصنيفها، الجريدة الرسمية العدد 30, المؤرخة في 2010/05/05 ،.

[4]- تصريحات تلفزيونية صادرة عن المدير المركز بوزارة السياحة و الصناعلت التقليدية ، السيد نبيل ملوك ، يوم الثلاثاء 2024/01/16، الجزائر.

[1] - وزارة السياحة و الصناعات التقليدية من الموقع http. www. Sabqpress dz يوم الاطلاع 2024/05/28 على الساعة 11:00.

تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية خاضعة للتدابير الخاصة لحمايتها حيث ستبذل الجهود لتجهيزها واستثمارها ،وستحدد بموجب مراسيم هذه المناطق والأماكن ذات الأولوية للسياحة كما ستحدد كيفية تعيينها وتحديدها وكذا طرقة ترتيبها)، وكذا نص المادة11 من القانون 03/03 [2] (ملغى) ،والتي جاءت في نفس السياق بالنص على:" يتم تحديد مناطق التوسع والمناطق السياحية والتصريح بها وتصنيفها عن طريق التنظيم.

وعليه سوف نوضح من خلال فروع هذا المطلب مكونات العقار السياحي حسب ما جاء في القوانين والمراسيم المتعلقة بمكونات العقار السياحي سواء كانت مناطق توسع سياحي أو مواقع سياحية.

الفرع الأول : تعريف مناطق التوسع السياحي التابعة للأملاك الخاصة للدولة .

أول ما أنشئت مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كان ذلك بموجب الأمر 62/66المؤرخ في :

1966/03//26المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية (ملغى)، وكانت تسمى المناطق والأماكن السياحية وهذا وفقا لما جاء في نص المادة 01 والتي تنص على انه :"من اجل تحقيق مخطط خاص بالتنظيم السياحي، سيجرى تحديد مناطق وأماكن ذات أولوية سياحية خاضعة للتدابير خاصة لحمايتها " ،ليصدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 75/66 [3] المؤرخ في 1966/04/04 والذي جاء تطبيقا للأمر 62/66 ويعرف مناطق التوسع السياحي في المادة الأولى منه على أنها :"يمكن إن تعتبر من مناطق التوسع السياحي كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بمميزات أو خصائص طبيعية وثقافية وبشرية ملائمة للتنزه السياحي من شانها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشات سياحية يمكن استغلالها".

كما تطرق القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة السياحية إلى مناطق التوسع السياحي في الفقرة الثالثة من المادة 02 [4] منه وهو نفس التعريف الذي جاء به القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية الذي ألغي بموجب المادة 51 منه جميع أحكام لأمر رقم 62/66 وتطرق لمناطق التوسع السياحي في الفقرة الأولى من المادة الثانية التي جاء فيها:

---

[1]- الأمر 62/66 المؤرخ في 1966/03/26 المتعلق بالأماكن والمناطق السياحية ، الجريدة الرسمية العدد28 الملغى بموجب القانون 03/03 المتعلق بالمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية .

[2]- المادة 11 من القانون 03/03 ,، المعدل و المتمم ، المرجع السابق.

[3]- المرسوم التنفيذي 75/66 المؤرخ في 1966/04/04 المتضمن تطبيق الأمر 62/66 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 28، المؤرخة في 1966/04/08.

[4]- المادة02 فقرة 03 من القانون 01/03 ، المعدل و المتمم ، المرجع السابق.

(مناطق التوسع السياحي :كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة منشات سياحية ،ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المرودية) [1] .

وعليه ما يمكن استنتاجه من تعريف مناطق التوسع السياحي أنها تحتوي على أراضي غير مبنية أو مبنية أو قابلة للبناء و تحتوي على مميزات طبيعية أو ثقافية كالآثار الرومانية مثلا تيمقاد المصرح بها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 131/10 [2] المتضمن تحديد مناطق التوسع والمواقع السياحية والتصريح بهما وتصنيفهما ،كما يمكن أن يشيد عليها منشات سياحية وفقا لأحكام مخطط التهيئة السياحية كالمؤسسات الفندقية ،بجميع أنواعها ويمكن أن تستغل لتطوير أي نوع من أنواع السياحة التي تدر مداخيل معتبرة .

ومن خلال ما سبق نستخلص بأن المشرع الجزائري خلال السنوات الأخيرة حين اصدر مراسيم تنظيمية للتصريح بمناطق توسع جديدة لم يعد يكتفي بمصطلح مناطق التوسع السياحي فقط مثل المرسوم التنفيذي رقم 88/ 232 [3] المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي ،بل أصبح يستعمل مصطلح مناطق التوسع والمواقع السياحية مثل المرسوم التنفيذي رقم 09/ 226 [4] ووفقا لجملة القوانين السالفة الذكر نستنتج أن هناك مناطق مصنفة ومناطق أخرى غير مصنفة والمتعلقة بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وذلك من خلال مخططات التهيئة الصادرة عن وزارة السياحة.

إضافة إلى كل هذا فإن مناطق التوسع السياحي كونها أساس تكوين العقار السياحي كما ذكرنا تحتوي على أوعية عقارية قابلة للبناء عليها منشآت سياحية ونفصل فيها على النحو الآتي:

أولا: المؤسسات الفندقية.

يقصد بالمؤسسات الفندقية حسب المادة 04/ 03 [5] القانون رقم 01/99 المؤرخ في 1999/01/06 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة وتطبيقا لأحكام هذا القانون صدر المرسوم التنفيذي

1- المادة 02 فقرة 01 من القانون 03/03 ، المعدل و المتمم ،المرجع السابق.
2- المرسوم التنفيذي رقم 131/10، ، المرجع السابق .
3- المرسوم التنفيذي 232/88، المؤرخ في 1988/11/05 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي الجريدة الرسمية العدد 51، المؤرخة في 1988/12/14، المعدل والمتمم.
4- المرسوم التنفيذي 226/09 المؤرخ في 2009/07/29 .المتضمن تحديد منطقتي التوسع السياحي والمواقع السياحية لزلفانة وحمام بوحجر والتصريح بهما ,الجريدة الرسمية العدد 39 المؤرخة في 2009/07/01.
5- المادة 04 فقرة 03 من القانون 01/99 المؤرخ في 1999/01/06 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية العدد02 ,المؤرخة في 1999/01/10،المعدل والمتمم .

رقم 158/19 المؤرخ في 2019/04/30 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها.

حيث جاء في الفصل الأول من هذا المرسوم والمعنون بتعريف المؤسسات الفندقية وخاصة المادة 02 فقرة 01 منه "يقصد بمؤسسة فندقية في مفهوم هذا المرسوم كل مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل زبائن مارين أو مقيمين دون أن يتخذوها سكنا لهم وتوفر لهم أساسا خدمات الإقامة مصحوبة بالخدمة المرتبطة بها، غير أن عبارة المؤسسات الفندقية لا تنحصر في الفنادق فقط وإنما لها مفهوم واسع بحيث تسمى حسب المرسوم رقم158/19 في مادته 03 [1] على أن المؤسسات الفندقية موضوع هذا المرسوم هي: الفنادق والمركبات السياحية أو قرى العطل، شقق الفنادق أو الإقامة الفندقية الموتيلات أو نزل الطريق، مخيمات السياحية والتي تفصلها كالآتي:

1-الفندق: كل مؤسسة توفر للتأجير وحدات للإيواء في شكل غرفة أو أجنحة عند الاقتضاء تقع في مبنى أو في هياكل، أجنحة منفصلة، كما يمكن أن يضمن خدمات الإطعام والتنشيط. [2]

2- المركب السياحي أو قرية العطل: كل مؤسسة توفر للتأجير وحدات للإيواء منعزلة أو مجمعة تتواجد داخل فندق أو عدة فنادق أو داخل مجمعات شقق أو شاليهات أو بنغالوهات كما توفر مختلف الخدمات(التجارية والإطعام والراحة والألعاب والرياضة والترفيه). [3]

3-شقة الفندق أو الإقامة الفندقية: كل مؤسسة توفر للتأجير وحدات للإيواء في شكل شقق منعزلة أو مجمعة ومجهزة بمطبخ كما يمكن أن يتضمن خدمات الإطعام والترفيه. [4]

4-الموتيل أو نزل الطريق: كل مؤسسة تقع بالقرب من محور الطريق توفر للتأجير لزبائن مارين يتشكلون أساسا من مستعملي الطريق، وحدات للإيواء في شكل غرف تقع في مبنى أول هيكل أجنحة منفصلة كما يمكن أن يوفر خدمات الإطعام والتنشيط.

5- المخيم السياحي: كل مؤسسة للإيواء تقع ضمن مساحة هيأة ومغلقة ومحروسة، توفر التأجير شاليهات أو على شكل هياكل خفيفة أو أماكن موجهة لاستقبال الأشخاص القاصدين التخييم وتضم

---

[1]- المادة 02 فقرة 01 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 158/19 المؤرخ في 2019/04/30 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها، الجريدة الرسمية للعدد 33 المؤرخة في2019/05/19 .

[3] - فتيحة اسماعيل، النظام القانوني للعقار السياحي ، مذكرة ماستر تخصص القانون العام الاقتصادي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، الجزائر ، 2019/2018، ص 17.

[3]- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 158/19، المرجع السابق،

[4]- المادة 05 ، المرجع السابق،

تجهيزات خفيفة ضرورية لإقامتهم، كما يمكن أن يوفر أماكن مجهزة بمعدات الإيواء للتخييم ثابتة أو متنقلة وينبغي أن يشمل خدمات صحية وإطعام جماعي. [1]

ثانيا: الأقطاب السياحية للامتياز:

القطب السياحي هو تركيبة من القرى السياحية للامتياز في رقعة جغرافية معينة مزودة بتجهيزات لإقامة التسلية، الأنشطة الضرورية وحتى الكمالية لرفاهية المقيمين يستجيب لطلبات السوق وهو متعدد الأبعاد البعد الاجتماعي، الثقافي، التجاري، وهذه رقعة جغرافية يمكن لها أن تجمع عدة مناطق توسع سياحي أو مواقع سياحية وهذه الأقطاب هي:

1- القطب السياحي للامتياز شمال- شرق(PoT.NE): يضم سكيكدة، قالمة، عنابة، الطارف، سوق أهراس، تبسة.

2- القطب السياحي للامتياز شمال- وسط(PoT.NC): يضم الجزائر العاصمة، تيبازة، البليدة، بومرداس، الشلف، عين الدفلى، المدية، البويرة، تيزي وزو، بجاية.

3- القطب السياحي للامتياز شمال- غرب(PoY.NO): يضم مستغانم، وهران، عين تموشنت، تلمسان، معسكر، سيدي بلعباس، غليزان.

4- القطب السياحي للامتياز جنوب- شرق(PoT.SE): يضم الواحات، غرداية، بسكرة، الواد، المنيعة. [2]

5- القطب السياحي للامتياز جنوب- غرب(PoT.SO): يضم ادرار، تيميمون، بشار.

6- القطب السياحي للامتياز للجنوب الكبير(PoT.GS): يضم الطاسيلي ، جانت، إليزي.

7- القطب السياحي للامتياز للجنوب الكبير(PoT.GS): يضم العقار، تمنراست. [3]

---

[1]- المادة 07 و 08 ، المرجع نفسه.

[2]- وزارة تهيئة الإقليم، البيئة والسياحة، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، الأقطاب السياحية السبعة للامتياز، الكتاب الثالث، 2008، ص 05و06.

[1]- مروة يعقوب ، واقع القطاع السياحي في الجزائر (تقييم تنفيذ مخطط التوجيهي للتهيئة السياح) مجلة دفاتر بوادكس، المجلد 12، العدد 01،جامعة عبد الحميد ابن باديس، الجزائر ، منشور في 2023/06/30.

الفرع الثاني: تعريف المواقع السياحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة:

كانت تسمى الأماكن السياحية حيث عرفتها المادة 04 من المرسوم رقم 75/66 [1] المؤرخ في 1966/04/04 على أنها كل منظر طبيعي أو مكان ذي جاذبية سياحية بمنظره الخلاب، أو بما يحتويه من عجائب أو بخصائصه الطبيعية، أو البناءات التي شيدت فيه، وبما يحتويه من أهمية تاريخية أو فنية، بحيث يجب صيانته واستثمار ندرته والمحافظة غليه من التلف الطبيعي أو الناتج بفعل الإنسان، ثم عدل المرسوم رقم، 75/66 السالف الذكر بالمرسوم رقم: 298/81[2] ، المؤرخ في 1981/10/31، حيث أعطى هذا المرسوم صلاحية تحديد مناطق التوسع السياحي، لوزير المكلف بالسياحة بعد استشارة الوزراء المعنيين بعد أن كان وزير التربية في المرسوم رقم: 75/66 في المادة 02[3] منه هو المخول له بتحديد هذه المناطق بعد استطلاع وزير الإسكان والتعمير حسب المعايير المذكورة في المادة الأولى من المرسوم رقم 75/66، المذكور أعلاه، ثم صدر المرسوم رقم 232/88 [4] المؤرخ في 1988/11/05، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، بحيث يعد مرجعية في تحديد دقيق لهاته المناطق وحددت منطقة التوسع السياحي كمحيط يكرس موقع قابل لتنمية الأنشطة السياحية والترفيهية وحدد هذا المرسوم 176 منطقة التوسع السياحي على مستوى 26 ولاة، وأضاف المرسوم التنفيذي رقم 131/10 [5] المؤرخ في 2010/04/29، وأضاف عشر مناطق توسع سياحي ومواقع سياحية على مستوى 14 ولاية.

إلا أن هذه الأحكام القانونية قد أفرز وضعية معقدة للعقار السياحي ترتب عنها إختلالات خطيرة نجم عنها ما يلي:

- شغل عشوائي لمناطق التوسع السياحي.
- تدهور المواقع السياحية.
-تحويل الموارد عن طبيعتها السياحية.
- مضاربة في الصفقات العقارية بقطع الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي.

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 75/66 ، المرجع السابق .

[2]- المرسوم التنفيذي 298/81 المؤرخ في 10/31/ 1981 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية ,الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة في 1981/11/03 .

[3]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 75/66 ، المرجع السابق.

[4]- المرسوم التنفيذي رقم 232/88 ، المرجع السابق .

[5]- المرسوم التنفيذي رقم131/10 ، المرجع السابق.

ومن أجل الحفاظ على العقار السياحي وترقيته من جهة والاستثمار في القطاع السياحي من جهة أخرى، أصدر المشرع القانون رقم 03/03[1] المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية الذي ويهدف حسب المادة الأولى منه إلى:

- الاستعمال العقلاني والمنسجم للفضاءات والموارد السياحية قصد ضمان التنمية المستدامة للسياحة.

- إدراج مناطق التوسع والمواقع السياحية، وكذا منشئات تنمية النشاطات السياحية في المخطط الوطني لتهيأت الإقليم.

- حماية المقومات الطبيعية للسياحة.

- المحافظة على التراث الثقافي والموارد السياحية من خلال استعمال واستغلال التراث الثقافي و التاريخي والديني لأغراض سياحية.

وقد عرفت المادة 02 فقرة 03[2] الموقع السياحي بأنه:" كل منظر أو موقع بتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية، أو بناءات مشيدة عليها، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان".

[1]- القانون 03/03 , المرجع السابق.
[2]- المادة 02 ، المرجع نفسه .

المبحث الثالث: حماية العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة :

نظرا لأهمية العقار السياحي والدور الذي يلعبه في مجال الاستثمار ، و نظرا للتجاوزات التي من شأنها تغيير الوجهة الحقيقية للعقار السياحي ، و هذا راجع لانعدام الوعي الثقافي و القانوني للمواطنين اتجاه هذه الثروة الحقيقية و أمام هذا الوضع كان على المشرع الجزائري التدخل لحمايته لأن هذا الأخير له طبيعة تختلف عن باقي العقارات ، عن طريق بعض القيود التي تحميه حسب مقتضيات المصلحة العامة في المجتمع و التي تتطلب ذلك .

المطلب الأول: الحماية الإدارية:

من أجل المحافظة على العقار السياحي كرس المشرع وسائل قانونية من أجل الإحاطة بجميع العمليات العمرانية التي يمكن أن تمس العقار السياحي و كذا لحمايته من كل أوجه الاعتداء التي قد يتعرض لها أثناء استغلاله أو استعماله.

الفرع الأول: نظام التخطيط كأداة لحماية العقار السياحي.

يتميز الإقليم الجزائري بمواصفات خاصة و مؤهلات عديدة تساعد في تحقيق التنمية ، ولكنه يعاني من بعض المشاكل منها الممارسات القديمة و التي تحول دون الوصول الى الأهداف المرجوة.

لذلك سعت الدولة الجزائرية لإعادة التوازن للإقليم الوطني و تفعيله عن طريق المخطط الوطني لتهيئة الإقليم لمواكبة التحولات الحاصلة في المجتمع الدولي.

أولا : مخطط تهيئة الإقليم:

هو الفعل الذي تعلن الدولة من خلاله سياستها لتهيئة الإقليم وذلك بوضع الخطوط العريضة التي سيتم إتباعها مستقبلا لاستغل الإقليم معين وذلك بوضع حجر الأساس و البوادر الأولية لمختلف النشاطات الاقتصادية و الاجتماعية ،صدر بموجب القانون20/01[1] مع إلزامية خضوعه لتقييم دوري و تحيين كل خمس سنوات .

يـــعتبر مخطط تهيئة الإقليم أداة تنفيذ للسياسة الوطنية للتهيئة و التنمية المستدامة على مستوى إقليم الولاية و ضمان الأمن الإقليمي و الغـذائي و الطاقوي و المائي و الاقتصادي ،و تعزيز الدور الريادي للبلاد على النطاق الإقليمي و المحافظة عليه و تثمين الموروث الطبيعي و الثقافي للبلاد.

[1]- قانون 20/01 المؤرخ في 2001/12/12المتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة ،الجريدة الرسمية ،العدد 77 المؤرخة في 2001/12/15

ويقصد بالتهيئة الإقليمية تقنية توزيع السكان و نشاطاتهم المختلفة بنظام و ترتيب على مجال إقليم بلد ما مع الأخذ بعين الاعتبار مؤهلات كل منطقة وخصائصها.

ويعتبر هذا المخطط الذي يعد الأول من نوعه منذ تحقيق الاستقلال الوطني صحوة هامة لإستعادة البعد الإقليمي في الجزائر بحيث يلم بمعظم النشاطات القطاعية لتوحيد التطور الوطني لآفاق 2030 من أجل تنمية مستدامة ، و يتكئ هذا المخطط على خمس محاور تحدد انسجام السياسات و الاستثمارات و ترسيم خريطة الهياكل القاعدية و خريطة المنظومة الحضرية و تأمر بالأحكام للحفاظ على الفضاءات التي هي محل أطماع .[1]

وحسب المادة 4 من القانون03/03[2]المتعلق بالمناطق التوسع و المواقع السياحية المعدل بموجب قانون17/23الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخصة للدولة ، يجب أن تكون تنمية و تهيئة مناطق التوسع و المواقع السياحية متطابقة مع التشريعات المتعلقة بحماية البيئة و الساحل و بحماية التراث الثقافي المصنف .

ثانيا: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية : SDAT.

هو جزء من المخطط الوطني للتهيئة الإقليمية ، و الذي تقرر إعداده و تحديده معالمه بالقانون 20-01المؤرخ في ديسمبر 2001 و المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة .

نصت المادة 38 من القانون رقم 20/01 [3] المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة على أن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية يحدد كيفيات تطوير الأنشطة السياحية و منشآتها الأساسية و ذلك مراعاة لخصوصيات المناطق و إمكاناتها و الاحتياجات الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية .

فهو يحدد قواعد المحافظة على المواقع و مناطق التوسع السياحي ، كما يحدد شروط وضع المشاريع في هذه المناطق و طريقة استغلال هذه المواقع استغلالا لا يضر بالوجهة المخصصة لها مع مراعاة الطابع الخاص بها.

أ- إطلاق المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الجزائرية: يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق 2030 و الذي هو جزء من المخطط الوطني تهيئة الإقليم في آفاق 2030 المرآة التي تعكس مبتغى الدولة فيما يخص التنمية المستدامة

---

[1]- بديعة شافية،كتاب أبحاث و إجتهادات في قانون الاستثمار،جامعة الجلفة،الطبعة الأولى،2023ص104

[2]- المادة 04من القانون 03/03، المعدل و المتمم،المرجع السابق.

[3]- المادة 38 من القانون 20-01، المرجع السابق.

وذلك من أجا تحقيق توازن ثلاثي يشمل الرقي الاجتماعي و الفعالية الاقتصادية و الاستدامة البيئية ، و لهذا السبب و في إطار التنمية المستدامة ، تعطي الدولة توجهاته الإستراتيجية للتهيئة السياحية في كافة التراب الوطني .

ب ـ الأهداف الخمسة المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية [1]:

ـ السياحة قطاع مساهم في تنمية الاقتصاد و بديل للمحروقات.

ـ الدفع بواسطة الأثر العكسي على القطاعات الأخرى منها الفلاحة ، البناء و الأشغال العمومية ، الصناعة ، الخدمات ، الصناعات التقليدية .

ـالتوفيق بين ترقية السياحة و البيئة و هذا باعتبار أن هناك أثر متبادل بين السياحة و البيئة ، فالبيئة الصالحة ن أهم الموارد التي تساعد على تقدم السياحة وزيادة حركة السياحة و تدهور البيئة و تلوثها يؤدي الى تدهور النشاط السياحي.

ـ تثمين التراث التاريخي و الثقافي :وهذا باعتبار أن استراتجيات التنمية السياحية الدائمة ، هي تلك التي تحترم التنوع الثقافي و تحمي التراث و تساهم في التنمية المحلية.

ـالتحسين الدائم لصورة الجزائر: من خلال احداث تغييرات في التصور الذي يحمله المتعاملون الدوليون على الجزائر بصورة عامة و السوق الجزائرية بصورة خاصة،ضمن آفاق جعل منها سوق هامة ، و ليست ثانوية تستجيب لحاجيات المستهلكين الدوليين.

بالإضافة الى ذلك يرمي هذا المخطط في اطار مخطط الأعمال لآفاق2013 الى استقبال 2،5مليون سائح ، و لهذا يجب 178ألف سريس سنة 2013، و تتوقع الجزائر خلال نفس السنة تحصيل مداخيل من العملة الصعبة بقيمة 1313مليون دولار. [2]

ـ تنمية القدرة التساهمية للسياحة في الاقتصاد الوطني .

ـ جعل الجزائر وجهة منارة في المغرب و المنطقة المتوسطية ، و هذا من أجل جعل الجزائر وجهة متميزة وفريدة .

---

[1]- عبد الحق مهيلة ، كشيشب شمس الدينذور المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق2025 في تطوير القطاع السياحي في الجزائر،مذكرة ماستر ، علوم تجارية، جامعة محمد الصديق بن يحيى ، جيجل ، 2019/2018،ص55-56.

[2]- عبد القادر عوينان ، واقع السياحة الجزائرية و آفاق النهوض بها فيظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، مجلة الاقتصاد الجديد، العدد 7، سبتمبر 2012،جامعة البويرة ص236.

ـ التموقع و التمركز في الفروع و الأسواق العالمية. [1]

ثالثا: مخطط التهيئة السياحية:

يتم تهيئة و تسيير مناطق التوسع و المواقع السياحية وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية الذي تعده الإدارة المكلفة بالسياحة في اطار تشاوري و مصادق عليه عن طريق التنظيم و هو ماجاء في المرسوم التنفيذي رقم 86/07المؤرخ في 11مارس 2007، الذي يحدد كيفيات اعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية ،المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 78/15، المؤرخ في 02مارس 2015الجريدة الرسمية عدد 12، المؤرخة في 8مارس2015.

أ ـ **تعريفه** :عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86/07[2]على أنه مجموعة من القواعد العامة و الخاصة بتهيئة و استعمال منطقة توسع سياحية و المواصفات الخاصة بالبناء و التعمير و كذا الارتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال و حماية الأملاك و العقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع ،ويتكفل هذا المخطط لا سيما بمواصفات التشريع المعمول به في مجال حماية الساحل و الجبل و التهيئة المستدامة للإقليم و تزود بمخطط التهيئة السياحية مناطق التوسع و المواقع السياحية المحددة و المصرح بها و المصنفة دون سواها.

نص المشرع في قانون 03/03 من خلال المادة 06 منه على أنه "تمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع و المواقع السياحية المخالفة لمخطط التهيئة السياحية..." [3]

ب ـ أهداف مخطط التهيئة السياحية[4]:

-حماية الجمال الطبيعي و المعالم الثقافية التي تشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا للجذب السياحي .

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

ـ تحديد المناطق القابلة للتعمير.

---

[1]- المرجع نفسه، ص237.

[2]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 86/07المؤرخ في11مارس 2007 الذي يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية المعدل و المتمم بموجب التنفيذي رقم 78/15 المؤرخ في 2مارس 2015،الجريدة الرسمية رقم 12 المؤرخة في مارس 2015.

[3]- المادة 06 من القانون من قانون 03/03 ، المعدل و المتمم ،المرجع السابق.

[4]- عايدة مصطفاوي، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية،كلية الحقوق ، جامعة البليدة،ص156-157.

ـتحديد المناطق التي يجب حمايتها، و كذا الهيئات المزمع إنجازها.

ـ تحديد البرامج المزمع إنجازها.

ـ تحديد الوظائف المتطابقة و الاستثمارات المناسبة.

ـ اعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة ذلك.

رابعا: مخططات التهيئة و التعمير لحماية العقار السياحي:

حيث سنتطرق من خلال محتوى مخططات التهيئة و التعمير إلى صورة أخرى من صور حماية المشرع للعقار السياحي، فهي الأخرى تعتبر من القيود المفروضة على العقار لحمايته، و هذه المخططات هي مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، مخطط شغل الأراضي، و مخطط التهيئة السياحية.

أ-المخطط التوجيهي للتهيئة و لتعمير U.A.D.P

عرفت المادة 16 من القانون 29-90 المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير على أنه"أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ، يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي" [1]، نستخلص من هذه المادة ما يلي :

- المخطط وسيلة للتخطيط في المجال الحضري.
- يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية لبلدية واحدة أو عدة بلديات متجاورة.
- يأخذ بعين الاعتبار جميع التصاميم التهيئة و مخططات التنمية.
- يحافظ على توجهات مخطط شغل الأراضي و يحترمها.
- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يعبر عن تنظيم و تأطير و إدارة نشاط التعمير ، تحت توقيع جزاءات عند مخالفتها وهو ما نصت عليه المادة 10من القانون 29-90 [2].
- المخطط التوجيهي إلزامي لكل البلديات و قد نصت على ذلك المادة 24 من القانون 29-90 [3].

---

[1]- المادة 16 من قانون 90-29 المؤرخ في ،01 ديسمبر 1990 ، المتضمن التهيئة و التعمير الجريدة الرسمية عدد 52،المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 الجريدة الرسمية عدد51.

[2]- المادة 10، المرجع نفسه.

[3]- المادة 24 ، المرجع نفسه.

أما فيما يخص موضوع قانون التوجيهي للتهيئة و التعمير : فإن المادة 16و18 من القانون السابق تحددان ذلك[1]

- يحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية (م16 القانون 29-90)

- يحدد التخصص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة البلديات حسب القطاعات المختلفة (المادة 18 من القانون 29-90)

- يحدد توسع المباني السكنية و تمركز المصالح و النشاطات و طبيعة و موقع التجهيزات الكبرى و الهياكل الأساسية (المادة 18 من القانون29-90)

- يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها (المادة 18 من القانون رقم 29-90).

ب ـ المناطق التي يغطيها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير:

- القطاعات المعمرة : وهي التي تحتوي على أرض تشغلها بنايات مجتمعة و مساحات فاصلة ما بينها (و مستحوذات) التجهيزات و النشاطات و لو غير مبنية كالمساحات الخضراء و الحدائق و الغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة [2]

- القطاعات القابلة للتعمير:عرفتها المادة 21 من القانون السالف الذكر "هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير " فهي تشمل المناطق المخصصة للتعمير على المدى القصير و المتوسط في آفاق 10 سنوات[3]

- قطاعات التعمير المستقبلية: وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في آفاق 20 سنة حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير [4]

- القطاعات غير القابلة للتعمير : و تشمل الأراضي التي تكون فوقها حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات ، مثل مناطق الثروات الطبيعية المحمية ، و المناطق

[1]- إقلالي المولودة ولد رابح صافية ، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية جامعة تيزي وزو،ص235.

[2]- المادة 20 من القانون29/90المرجع السابق.

[3]- المادة 21 ،المرجع نفسه

[4]- المادة22، المرجع نفسه.

التي لا يسمح إلا للمنشأة الفلاحية و المناطق المعرضة للظواهر الطبيعية و التي تشكل خطورة في حالة تعميرها. [1]

ج - يظهر دور المخطط في حماية العقار السياحي من خلال النقاط التالية:

ج -1-المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كقيد داخل المساحات و المواقع المحمية الثقافية: يظهر دور هذا المخطط بشكل جلي من خلال تحديد توسع المباني أو مساحاتها التي من الممكن إنشائها داخل مناطق التوسع السياحي فالمشرع الجزائري أعطى أهمية للأراضي التي يتكون منها العقار السياحي سواء كانت هذه الأراضي معمرة أو سيتم تعميرها مستقبلا و هذا بالنظر إلى المميزات السياحية التي يمكن أن تتمتع بها المناطق السياحية.

فيقوم المخطط بضبط القوانين التي تطبق على هذه الأقاليم ، سواء تعلق الأمر بتسييرها أو إقامة البنايات عليها .

المشرع الجزائري أقر استشارة المصالح الولائية و ذلك عند البدء في وضع مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

ج -2- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير كقيد لحماية مناطق التوسع و المواقع السياحية :

بالرجوع إلى المرسوم 91-177 [2] فإن المشرع ألزم الإدارة المسؤولة عن إعداد المشروع استشارة مصلحة السياحة فيجب مطابقة مخطط التهيئة و التعمير مع المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية لأن كلاهما يتوقعان مناطق التوسع السياحي مستقبلا .

2- مخطط شغل الأراضي:pos

مخطط شغل الأراضي كما عرفته المادة 31 من قانون رقم 90/29 [3]هو"المخطط يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ،حقوق استخدام الأراضي البناء" وجد مخطط شغل الأراضي لتنظيم استعمال عملية التعمير على ضوء توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير وتحت طائلة توقيع جزاءات نص عليها قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم.

---

[1]- المادة 23 ، المرجع نفسه.

[2]- المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28مايو 1991يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل و المتمم الجريدة الرسمية عدد 26.

[3]- المادة 31 من القانون29/90، مرجع سابق

يظهر دور مخطط شغل الأراضي في حماية العقار السياحي من خلال [1]:

- يحدد بصفة مفصلة القطاعات أو القطاع أو المناطق المعنية الشكل الحضري و التنظيم و حقوق البناء و استعمال الأراضي.
- الكمية القصوى و الدنيا للبناء المسموح بـه المعبر عنها بالمتر مربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام ، و أنماط البنايات المسموح بـها و استعمالاتها .
- يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة وكذا تخطيطات و مميزات طرق المرور .
- يحدد الارتفاقات ويحدد الأحياء و الشوارع و النص التذكارية و المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها .

الفرع الثاني :عقود التعمير كآداة لحماية العقار السياحي :

ويظهر وذلك من خلال القانون 90-29[2] المتضمن التهيئة و التعمير و المرسوم رقم 91-176[3]المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليمها ، حيث أننا سنورد رخص التعمير أولا ثم شهادات التعمير ثانيا.

أولا رخص التعمير:

كرس المشرع الجزائري رخص البناء التجزئة و الهدم لحماية الأراضي المكونة للعقار السياحي من أي انتهاك يمكن أن يمسه لذا أوجدها المشرع لحماية العقار بصفة عامة و العقار السياحي بصفة خاصة.

-أ-رخصة البناء:

[1]- كاميليا قيطون و نجوى أوكسل، الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، 2021/2020 ص32.

[2]- قانون 90-29المرجع السابق.

[3]- المادة26 المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في28ماي 1991المعدل و المتمم يحدد كيفيات تحضير شهادات التعمير و رخصة التجزئة و شهادة القسمة و رخصة البناء ، وشهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، الجريدة الرسمية ، 26سنة 1991. الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 و الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها المعدل و المتمم.

أ -1- **تعريف رخصة البناء** :تصرف اداري انفرادي غايته الأصلية تثبت الإدارة من أن مشروع أو أشغال البناء موضوع طلب رخصة البناء لا يخالف الأحكام القانونية و الأنظمة الموضوعية للبناء و التعمير.[1]

وفق المادة 52 من قانون 90-29[2]"رخصة تشترط من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة ، و لتعمير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على المساحة العمومية و لإنجاز جدار صلب و للتدعيم أو التسييج" و هي أداة رقابة قبلية على عملية البناء.

كما أكدت المادة 24 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية الى الرأي المسبق من قبل الوزارة المكلفة بالسياحة و بالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة عندم تحوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة .

هذه المادة تعالج الآثار داخل منطقة التوسع السياحي و المواقع السياحية، لأنه يتضح جليا دور هذه الرخصة في المحافظة على الطابع السياحي للفضاءات التي تشكل مناطق التوسع و المواقع السياحية و ذلك عن طريق مطابقة المشاريع المقررة مع التعليمات القانونية و التنظيمية لاسيما مخطط التهيئة السياحية و دفتر شروطه و كذا احترام سلامة المواقع الأثرية .

كما نص المرسوم التنفيذي رقم 325/06المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية و تهيئتها، على أنه يمنع بناء أو تهيئة مؤسسات فندقية واقعة فوق أرضية معرضة لخطر طبيعي أو تكنولوجي.

و عليه كإجراء حمائي للعقار السياحي القابل للبناء لا تمنح رخصة البناء اذا ارتبط البناء المزمع إنجازه بالأخطار السابقة.[3]

وقد صدر المرسوم المرسوم التنفيذي 421/04[4] و الذي ينص أيضا في مادته02 أنه"يخضع منح رخصة البناء للمشاريع الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية للرأي المسبق للإدارة

---

[1]- عمار ديفي ، رخصة البناء في مناطق التوسع و المواقع السياحية، مذكرة شهادة الماستر، ، قسم حقوق، جامعة الشيخ العربي تبسي، تبسة،2023/2022،ص9.

[2]- المادة 52 من القانون 29/90المرجع السابق.

[3]- هشام بن خليف ،حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة زيان عاشور،2016/2015،ص4.

[4]- المادة 2من المرسوم التنفيذي 421/04 المؤرخ في 20 سبتمبر 2004 يحدد كيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة و الثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية ، الصادر الجريدة الرسمية عدد 83 المؤرخة في 26 ديسمبر 2004.

المكلفة بالسياحة و عندما تضم مناطق التوسع و المواقع السياحية ، المواقع الثقافية المصنفة يكون الرأي المسبق للإدارة المكلف بالثقافة مطلوبا"

بالرجوع الى المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 421/04[1] فإنه في اطار الحصول على رخصة البناء في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية لا بد للإدارة المستشارة أن تباشر مجموعة من الدراسات و التحريات من أجل تحديد مدى احترام المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية و دفتر الشروط وكذا المؤهلات السياحية و مدى احترامها و سلامتها .

ب ـ رخصة التجزئة :إذا كان العقار المراد تقسيمه مصنف على أنه من التراث الثقافي العقاري أو واقع في منطقة توسع سياحي أو مقع سياحي لا يمكن تسليم رخصة التجزئة الا اذا كانت تجزئة العقار لا تمس بالطابع السياحي للعقار مهما كانت طبيعته. [2]

ج ـ**رخصة الهدم**: لا يمكن القيام بعملية الهدم سواء كانت جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم و ذلك عندما تكون البناية واقعة في مكان مصنف أو طريق التصنيف ، في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية ، طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المطبقة عليها. [3]

حيث جاء في المادة 69 القانون رقم 90-29 [4]على أنه " لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي و التاريخي و الثقافي أو يشكل خطرا إلا بعد استشارة و موافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين و التنظيمات السارية المفعول".

من خلال استقراء المادة 69 المذكورة أعلاه نلاحظ أن المشرع الجزائري قد فرض عدم منح رخصة الهدم اذا كان العقار المعني بها له مميزات طبيعية أو تاريخية أو ثقافية إلا بعد أخذ رأي و استصدار الموافقة من المصالح المختصة حماية لهذا العقار الذي يمكن أن يكون عقارا سياحي .

ثانيا ـ شهادات التعمير :

كرس المشرع الجزائري شهادات التعمير المتمثلة في شهادة التعمير و التقسيم و المطابقة لحماية العقار السياحي المتمثلة في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.

1- المادة 2من المرسوم التنفيذي 421/04 المرجع السابق.
2- هشام بن خليف ، المرجع السابق ،ص45.
3- المرجع نفسه ص45
4- المادة 69من القانون 29/90، المرجع السابق.

أ-**شهادة التعمير** : عرفها المشرع بقوله (شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني بها ،

تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض)، و تطبق هذه الأخيرة في إطار تهيئة مخطط السياحة على المناطق السياحية و مواقع التوسع السياحي.

ب- **شهادة المطابقة**: من بين أدوات التهيئة و التعمير تسلم بعد الانتهاء من انجاز المشروع فتثبت انجاز الأشغال وفق التصاميم المصادق عليها ووفقا لبنود و أحكام رخصة البناء .

نصت المادة 36 من القانون 03-03 [1] (في إطار ممارسة مهامهم ، يؤهل أعوان المذكورين ،في المادة 33 بما يلي:

التحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية و دفتر الشروط و كذا المخططات المعمارية المصادق عليها مسبقا من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة)

كما نصت المادة 33 من نفس القانون على الأعوان المكلفون بذلك و هم :

- ضباط و أعوان الشرطة القضائية

- مفتشي السياحة

- مفتشي التعمير

- مفتشي البيئة

ونصت المادة 75 من القانون 90-29[2] على أنه (يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي)

ج- **شهادة التقسيم** : نص عليها المرسوم 15-19،تعتبر هذه الشهادة وثيقة تبين الشروط الواجب توفرها من أجل تقسيم الملكية إلى قسمين أو إلى عدة أقسام ، و تسلم هذه الأخيرة في شكل قرار صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

[1]- المادة36 من القانون 03-03، المعدل و المتمم، المرجع السابق.
[2]- المادة75 من قانون 90-29 المرجع السابق.

كما عرفتها المادة 26 من المرسوم التنفيذي91-176 [1]كما يلي" شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام".

الفرع الثالث : دور الضبط الإداري الخاص في حماية العقار السياحي التابع لأملاك الخاصة:

كرس المشرع حماية قانونية جزائية للمواقع السياحية و الحفاظ علي مقوماتها الطبيعية من خلال جملة من النصوص و القوانين التشريعية عن طريق تجريم مختلف الأفعال التي تمس بها ، و إعطاء صلاحيات البحث و التحري و المعاينة لموظفين مختصين لذلك سواء كانت هذه الأعمال ارتكبت من السكان المحليين أو من السياح الأجانب ، و يعتبر هؤلاء أشخاص مؤهلين بموجب نصوص قانونية خاصة ، لهذا سيتم التطرق الى التشكيلة أولا ثم المها المنوطة بهم ثانيا

غير أننا نركز على أجهزة الضبط الإداري الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية بشكل أساسي.

أولا: الأجهزة المكلفة بالضبط الإداري داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية:

طبقا لأحكام المادة 33 من القانون 03/03 [2]المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و التي تؤهل لمعاينة و البحث عن المخالفات في المواقع السياحية و مناطق التوسع السياحي كل من :

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

و أيضا يبقى ضباط و أعوان الشرطة القضائية المحددين في القواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية هيئات ذات

الاختصاص العام في ضبط الجرائم الواقعة في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية. [3]

---

[1]- المادة26 المرسوم التنفيذي 91-176، المرجع السابق.

[2]- المادة 33من القانون 03/03 ا، المعدل و المتمم،لمرجع السابق.

[3]- حميد محديد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري ،مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية و الاقتصادية،المجلد 7 العدد 5 السنة 2018، جامعة الجلفة،2018، ص306.

ثانيا :مهام مفتشي السياحة:

يؤهل مفتشو السياحة في اطار مهامهم الدخول الى مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، و الى ورشات انجاز الهياكل القاعدية و بناء التجهيزات داخل هذه المناطق و المواقع السياحية ، و أيضا التحقق من توفر الرخص المتعلقة بعمليات الامتياز و التنازل عن الأراضي السياحية المهيئة و كذا رخص البناء و التحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لمخطط التهيئة السياحية و دفتر الشروط، و كذا المخططات المعمارية المصادق عليها مسبقا من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة.[1]

أما بالنسبة لمهام مفتشو التعمير فقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 241/09[2] القانون الأساسي الخاص بهم حيث يضم هذا السلك طبقا للمادة 44 منه ثلاث رتب ، رتبة مفتش التعمير ، رتبة مفتش رئيسي للتعمير ، رتبة رئيس مفتشي التعمير وهم يكلفون بالبحث عن المخالفات للتشريع و التنظيم في ميدان التعمير و معاينتها فكثير من هي حالات البناء الفوضوي على حساب مناطق التوسع السياحي العمراني و التي تؤدي الى تقليصها بالنسبة للمخالفات الماسة بالتراث الطبيعي ، فإن قانون حماية التراث الثقافي أعطى الصلاحيات لكل من مفتشي حماية التراث الثقافي ، و كذا أعوان الحفظ و التثمين.

ثالثا :محاضر الضبط في العقار السياحي وقيمتها القانونية :

تخضع هذه المحاضر التي يحررها الأعوان السابق ذكرهم لنفس شروط محاضر الشرطة القضائية ،حيت يتطلب تحريرها وصف الجريمة و طبيعتها و ذكر موقعها ، هوية الشخص الفاعل و تحديد عدد الأشخاص ، توقيع المخالف أسم و لقب و صفة و توقيع الموظف المؤهل بتحرير المحضر بالإضافة إلى تاريخ و ساعة انجاز الإجراء و ساعة تحرير المحضر.

وتكمن أهمية التوقيع في تسهيل تحديد المسؤوليات ، أما التاريخ فتظهر أهميته في صلاحية هذا المحضر للإثبات لأنه مقيدة بتاريخ معين، حيث جاء في قانون الاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ و قانون مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية إن هذه المحاضر ترسل إلى الوالي المختص إقليميا خلال 15 يوم من تحريرها.[3]

---

[1]- المرجع نفسه، ص306.

[2]- المادة 44 من المرسوم التنفيذي 241/09المؤررخ في يوليو 2009 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن و العمران ،جريدة رسمية عدد 18مؤرخة في 22 يوليو 2009.

[3]- الدكتور عبد السلام شطيبي دور الضبط القضائي في حماية المقومات السياحية الطبيعية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية و السياسية، جامعة الجزائر01، الجزائر،2017.ص731.

و هــذا ما كذلك في المادة 111 من قانون حماية البيئة التي تؤكد ضرورة إرسال المحاضر تحت طائلة البطلان خلال (15يوم).

و بالنسبة للقيمة القانونية لهذه المحاضر :فهي تتمتع هذه المحاضر بحجية إلى حين إثبات العكس عن طريق دليل كتابي أو شهادة الشهود ، و هذا ما تؤكده المادة 35 الفقرة 02[1]من القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، وكذا المادة 112 من القانون 10/03 " تثبت كل مخالفة لأحكام هذا القانون و النصوص المتخذة لتطبيقه بموجب محاضر لها قوة الإثبات"

الفرع الرابع: دور الشفعة في حماية العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة:

يقتضي الأمر في بعض الأحيان التدخل من أجل حماية العقار السياحي اقتناء هذا الأخير عن طريق الوكالة الوطنية لتنمية السياحة عن طريق الشفعة الممنوحة لها قانونيا ، و إذا لم يتوصل هذا الإجراء إلى نتيجة فإن الوزير المكلف بالسياحة يتدخل لحماية العقار السياحي عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة.

أولا: نزع الملكية للمنفعة العامة:

نصت عليه الفقرة الثاني من المادة22 من القانون 03/03 الملغى [2]و هذا في حالة فشل التفاوض الودي مع الملاك الخواص و من اجل حماية العقار السياحي من أي خطر .

يعرف المشرع الجزائري نزع الملكية للمنفعة العمومية في المادة 02 من القانون 11/91 [3]المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لإكساب الأملاك و الحقوق العقارية و لا يتم الا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية ، زيادة على ذلك لا يمكن نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية "

أما بالنسبة لخصوصية نزع الملكية وفق قانون03/03 الملغى فهو إجراء تلجأ إليه الدولة للحصول على العقارات القابلة للاستثمار السياحي وهو كذلك إجراء حمائي يتم اللجوء إليه قصد المحافظة على الطبيعة السياحية للعقار ، و عدم تحويله إلى وجهة غير وجهته السياحية.

---

[1]- المادة 35، قانون 03/03، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

[2]- المادة 22 ، المرجع نفسه.

[3]- المادة 02 من القانون 11/91المؤرخ في 27أبريل سنة1991الذي يحدد القواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 08/05/ 1991، المعدل بالقانون رقم 21/04، المؤرخ في 29 /12/ 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية عدد 85، المؤرخة في 2004/12/30.

غير أنه وفقا للأحكام الجديدة للقانون رقم 17/23 لم ينص على نزع الملكية للمنفعة العمومية وبالتالي تركها للقواعد العامة و هذا يعني أنها لم تصبح كأداة حماية كما كانت ضمن قانون 03/03.

ثانيا: حق الشفعة:

أ- الشفعة لغة :الشفعة بضم الشين مأخوذة من كلمة الشفع ، أي الضم أو الزيادة و التقوية، كما قيل عن الشفعة أيضا الوتر آدم شفع بزوجته، ويقال أيضا: كان وترا فشفعته شفعا أي كان فردا فضم له فردا آخر فصار شفعا أي زوجا[1].

ب - اصطلاحا: هي استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكه المنتقلة عنه من يدهممن انتقلت اليه، و عرفت بحق الشفيع في تملك العقار المبيع مبيع بحلول الشفيع محل المشتري في بيع العقار مقابل الثمن الذي دفعه المشتري للبائع،ولا يهم رضا المشتري من عدمه. [2]

ج - التعريف القانوني للشفعة: عرفها المشرع الجزائري في المادة 794 من القانون المدني الجزائري "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار"

تمارسها الدولة أو إحدى هيئاتها العامة التابعة لها من أجل حماية العقار السياحي من أي تصرف يقدم عليه مالكه، وهو قيد يخص العقار السياحي المملوك للخواص فقط .

تنص الفقرة الثالثة من المادة 22من القانون 03/03[3] تباع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية و الضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية للتهيئة السياحية عن طريق اتفاق ودي.

كما جاء في المادة 21 فقرة 01 من القانون03/03[4]" يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية "أما الفقرة الثانية من نفس المادة فتنص على أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي التي تمارس هذا الحق على كل العقارات أو البنايات الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.

---

[1]- زهيرة كيسي ، ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة،مجلة الآفاق العلمية،المركز الجامعي تامنغست،المجلد 11 العدد 04 سنة2019،ص327

[2]- نفس المرجع السابق ص328

[3]- المادة22 من القانون 03-03، المعدل و المتمم،المرجع السابق.

[4]- المادة21 ، المرجع نفسه.

و تـتـم ممارسـة الشـفعة الإداريـة لحمايـة العقـار السـياحي حسـب أحكـام المرسـوم التنفيـذي رقـم 385/06[1]المؤرخ في 2006/10/28المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية .حيث نصت المادة 04 منه أن الوزير المكلف بالسياحة بإشعار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في أجل أقصاه ر15يوم من تبليغه من طرف مالك العقار السياحي أو البناء الواقع ضمن مناطق التوسع السياحي كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية أما المادة 05 من نفس المرسوم فقد حددت كيفية ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة خلال 03أشهر من تاريخ إشعارها للفصل في اقتناء العقار السياحي، فإذا قررت الوكالة ممارسة حق الشفعة تعلم وزير السياحة في أجل 15 يوم حسب المادة 06 من نفس القانون ، ليقوم وزير السياحة بإبلاغ مالك العقار السياحي ، و عند انتهاء أجل 04 أشهر دون رد وزير السياحة يحق للمالك مباشرة البيع.

أما بعد صدور قانون 17/23المؤرخ في 15نوفمبر سنة 2023، الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، فأصبحت الشفعة آداة لتكوين العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة وفي الوقت نفسه آداة لحماية العقار السياحي عموما ، و أصبحت منظمة بأحكام جديدة .

فقد نصت المادة 23 من هذا القانون على ما يلي **"**يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن تمارس باسم الدولة حق الشفعة على الأملاك العقارية المتنازل عنها من المستفيد من العقار الاقتصادي ، و كذا على كل ملك عقاري آخر تابع لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص ، يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري و متواجد داخل المحيطات و المناطق المهيأة **"** [2]

معنى هذا أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي المؤهلة لممارسة حق الشفعة ، و التي كانت في السابق من حق الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ، ويكون ذلك على العقارات المتنازل عنها سواء كانت تابعة لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص و يشترط أن تقع الشفعة على ملك عقاري داخل المحيطات و المناطق المهيأة ، و المؤهلة لاستقبال المشاريع الاستثمارية .

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 2006/10/28 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحة، الملغى بموجب قانون17/23 المؤرخ في 15نوفمبر/2023/11الجريدة الرسمية ،عدد 73الصادرة في 2023/11/16.

[2]- المادة23 من القانون 23-17، المرجع السابق.

كما وردت الشفعة في المادة 17و المادة 18 من المرسوم التنفيذي 486/23 [1]المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023 ، الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل للمن لامتياز ، حق الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في ممارسة الشفعة على الأملاك العقارية المتنازل عنها، و يشترط أن تقع هذه العقارات داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية كما ورد في المادة 18 من المرسوم السالف الذكر .

كما نصت المادة 19[2] من المرسوم السالف الذكر بأن الوكالة الجزائرية تبلغ بكل العمليات المنصبة على العقارات الواقعة داخل المواقع السياحية و مناطق التوسع السياحي من طرف الموثقين.

ويدمج الملك العقاري محل عقد الشفعة ضمن الأملاك الوطنية بموجب عقد اداري تعده مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا و هذا ما جاء في المرسوم التنفيذي 486/23 المادة 21. [3]

المطلب الثاني: الحماية القضائية للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة:

بعد تناولنا للحماية الإدارية للعقار السياحي سنتناول في هذا المطلب الضبط القضائي لضمان حماية العقار السياحي ويسند الضبط القضائي للسلطة القضائية كأصل عام حتى ولو مارسها أعضاء من السلطة التنفيذية مثل: أعوان الشرطة فإنهم يكونون تحت إشراف ومراقبة السلطة القضائية والضبط القضائي هو وسيلة ردعية حمائية أقرها المشرع الجزائري وهذا من أجل حماية مكونات العقار السياحي.

إن الاختصاص يتحدد حسب طبيعة الجرائم المرتكبة سواء كانت مخالفات أو أي نوع آخر من الجريمة وعليه سوف نتطرق في هذا المطلب للمخالفات الماسة بالعقار السياحي والأجهزة المكلفة بذلك كفرع أول والعقوبات والجزاءات كفرع ثاني.

الفرع الأول: المخالفات الماسة بالعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

من خلال هذا الفرع سنتعرض إلى بعض المخالفات الواقعة على العقار السياحي.

أولا: المخالفات الماسة بالعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة .

[1]- المادة 17 و المادة18 من المرسوم التنفيذي 486/23 المؤرخ في 28 ديسمبر سنة 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل للمنح لامتياز، جريدة رسمية ،عدد85، الصادرة في 30 ديسمبر2023.

[2]- المادة 19 ، المرجع نفسه..

[3]- المادة 21 ، المرجع نفسه.

وفقا للنصوص القانونية والتنظيمية التي أقرها المشرع الجزائري فإنه هناك مخالفات كثيرة يمكن إحصاء منها بعض المخالفات على سبيل المثال الواقعة على العقار السياحي وتتمثل في:

حيث نصت المادة 160 مكرر 4 [1] على ما يلي:" يعاقب بالحبس من شهرين إلى 05 سنوات وبغرامة 20،000 إلى 100،000 دج كل من قام عمدا بإتلاف أو هدم أو تسوية أو تخريب:

-نصب أو تماثيل أو لوحات أو أشياء أخرى مخصصة للمنفعة العمومية أو تزيين الأماكن العمومية ومقامة أو منصوبة من طرف السلطة العمومية أو بواسطة ترخيص منها.

- نصب أو تماثيل أو لوحات أو أية أشياء قيمة موضوعة في المتاحف أو في المباني المفتوحة للجمهور في حين نصت المادة 160 مكرر 5 [2] على ما يلي" يعاقب بالحبس من سنة إلى 10 سنوات وبغرامة من 5،000 إلى 20،000دج كل من قام عمدا بتدنيس أو تخريب أو تشويه أو ألواح تذكارية ومغارات وملاجئ استعملت أثناء الثورة التحريرية ومراكز الاعتقال والتعذيب وجميع الرموز الأخرى المصنفة كرموز للثورة...."

- كما أن هناك مخالفات أخرى تجرمها النصوص المتعلقة بالعقار السياحي وغالبا ما تتمثل فيما يلي:

1- الشغل المشروع للأراضي والبناءات غير المرخصة قانونا . [3]

2- التصريحات الكاذبة عند تنفيذ الإجراءات المتعلقة بالميراث أو الشراء أو منح رخص البناء. [4]

3- رفض تزويد أعوان ومفتشي السياحة بالمعلومات أو منعهم من القيام بالرقابة أو إجراءات التحريات اللازمة. [5]

4- مخالفة المؤسسات الفندقية لقواعد البناء والتهيئة وفقا لنص المادة 48 [6] من القانون رقم 01/99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة أو حالة عدم قيام المؤسسة الفندقية بمهامها على أكمل وجه

5-عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط ومختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من طرف السلطة المختصة. [7]

---

[1]- المادة 160 مكرر 04 من الأمر 156/66 المؤرخ في 1966/07/08، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية العدد 49، مؤرخة في: 1996/07/21 ,المعدل والمتمم.

[2]- المادة 160 مكرر 5، من 156/66 ، المرجع السابق .

[3]- المادة 30 فقرة 02 من القانون 03/03, المعدل و المتمم،المرجع السابق .

[4]- المادة 38 فقرة 04 ، المرجع نفسه.

[5]- المادة 38 فقرة 03 من القانون 03/03,، المعدل و المتمم ،المرجع نفسه ..

[6]- المادة 48 من القانون 01/99,المعدل والمتمم,المرجع السابق .

[7]- المادة 38 فقرة 01 و02 من القانون 03/03 ,، المعدل و المتمم، المرجع السابق .

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن المخالفات الماسة بالعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.

بعد أن تطرقنا إلى بعض من المخالفات الماسة بالعقار السياحي سوف نتطرق في هذا الفرع إلى العقوبات المترتبة على تلط المخالفات والمتمثلة إجمالا في الجزاءات الإدارية والمدنية والعقوبات الجزائية.

أولا: الجزاءات الإدارية المقررة لحماية العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة:

اقر المشرع الجزائري مجموعة من الجزاءات الإدارية، 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 بالفندق أقر بعض العقوبات تتمثل في: الإنذار، التخفيض من الرتبة، السحب المؤقت للرخصة، السحب النهائي للرخصة[1] .وكذا قانون 03/03 في المادة 47 منه[2] المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية بنصها على :" يعاقب كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بالحبس من سنة إلى سنتين وبغرامة مالية تتراوح ما بين 500،000دج إلى 2.000.000دج أو بإحدى هاتين العقوبتين".

حيث تصدر هذه الجزاءات وتبلغ إلى الهيئات المكلفة بالسياحة ،التي سلمت الرخصة فبالنسبة للإنذار نصت عليه المادة 73 [3] من القانون رقم 01/99 المؤرخ في 1999/01/06 المتعلق بالفندقة ويكون في حالة عدم الوفاء بالالتزامات المهنية أو صدور حكم قضائي بسبب عدم التنفيذ الجزائي وغير المبرر لالتزامات التعاقدية تجاه الزبائن ،أما بالنسبة للتخفيض من الرتبة نصت عليه المادة 74 [4] نفس القانون

ثانيا: الجزاءات المدنية المقررة لحماية العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة .

بالإضافة إلى العقوبات الإدارية التي أقرها المشرع الجزائري على مرتكبي المخالفات التي تمس بالعقار السياحي هناك جزاءات أخرى تتمثل في الجزاء المدني المقرر لحماية العقار السياحي، والذي حدد أساسه القانوني في النصوص المنظمة للعقار السياحي حيث نص القانون 03/03 المتعلق بمناطق

---

[1]- امينة بلجرو,التعمير في المناطق الخاصة "العقار السياحي نموذجا",مذكرة ماستر تخصص تهيئة وتعمير ,كلية الحقوق والعلوم السياسية ,جامعة محمد البشير الابراهيمي ,برج بوعريريج , الجزائر,2020/2019.

[2]- المادة 47 من القانون 03/03، المعدل و المتمم ، المرجع السابق.

[3]- المادة 73 من القانون 01/99,المعدل والمتمم, المرجع السابق.

[4]- المادة 74 من القانون 01/99 المعدل والمتمم,المرجع نفسه.

التوسع السياحي والمواقع السياحية (ملغى) في المادة 27 منه [1] في فسخ عقد البيع أو سحب الامتياز عند الإخلال من طرف المستفيد بالتزاماته المتمثلة في إقامة مشروع داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وأيضا ما جاء في نص المادة 17 [2] من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المؤرخ في 2023/12/28 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل في وكذا نص المادة15 [3] من القانون 17/23 المؤرخ في 2023/11/15 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة من اجل انجاز مشاريع استثمارية.

ثالثا :العقوبات الجزائية المقررة لحماية العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة .

بالإضافة إلى العقوبات المدنية التي فرضها المشرع الجزائري لحماية العقار السياحي هناك عقوبات جزائية مقررة لحماية مكونات العقار السياحي، فبالنسبة للقانون المتعلق بحماية التراث الثقافي 04/98[4] نجد أنه يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لقانون العقوبات، وكذلك القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية قد اقر عقوبات جزائية لحماية العقار السياحي ،وذلك طبقا لنص المادة 45 [5]منه والتي نصت على انه:"في حال إذا ما نجم عن استعمال واستغلال مناطق التوسع السياحي 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 .إما العقوبة التي جاء بها القانون المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها المتعلق بالقانون 15/08 [6] المؤرخ في 2008/07/20 اقر المشرع عقوبة جزائية تتمثل في الهدم بعد معاينة الأعوان المؤهلين قانونيا للبناءات المتواجدة بالمواقع الأثرية والمعالم التاريخية ومناطق التوسع والمواقع السياحية ، وأيضا القانون 18/22 المؤرخ في 2022/07/24 المتعلق بالاستثمار فقد اقر أيضا عقوبات لحماية العقار السياحي ،للمستثمرين خاصة سواء كانوا وطنيين أو أجانب هذا ما نصت عليه المادة 37 منه [7] :"يعاقب كل من يقوم بسوء نية بعرقلة الاستثمار بأية وسيلة كانت ،وفقا للتشريع والإحكام المعمول

1- المادة 27 من القانون 03/03 ,، المعدل و المتمم، المرجع السابق .
2- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 487/23، المرجع السابق.
3- المادة 15 من القانون 17/23، المرجع السابق.
4- القانون 04/98 , المرجع السابق .
5- المادة 45 من القانون 03/03 ,، المعدل و المتمم، المرجع السابق .
6- المادة 16 و17 من القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 ,المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها ,الجريدة الرسمية العدد 44 , المؤرخة في 2008. المعدل والمتمم .
7- المادة 37 من القانون 18/22 ,المرجع السابق.

يهما."وذلك باللجوء إلى اللجنة الوطنية للطعون على المستوى المركزي وأيضا اللجوء إلى الطرق البديلة كالصلح والتحكيم في حالة إبرام الاتفاقيات بين الدول

ملخص الفصل الاول :

يعد العقار السياحي العامل المميز والاساسي لانعاش السياحة 'فالعقار السياحي يعتبر ثروة رئيسية وان الوقوف على حقيقة العقار السياحي اقتضت منا تعريف العقار السياحي وهو مركب من مصطلحين العقار والسياحي فالاول هو كل شيئ ثابت في حيزه حسب المادة 01/683 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري والثاني مشتق من السياحة والمقصود منها الاقامة المرفقة ،غير ان المشرع الجزائري لم يعرف العقار السياحي بل اكتفى بذكر تشكيلته والتي جاء بها القانون 03/03 في مادته 20 منه ومن ثمة برزت عدة تعريفات فقهية للعقار السياحي .

ان العقار السياحي هو الوعاء العقاري المصنف بموجب نص قانوني على انه ذو طابع سياحي ،كما يحدد مساحته وحدوده ومميزاته السياحية ويجب ان يستجيب للشروط الواردة في مخططات التهيئة السياحية الخاصة بهوجاء ضمن الاملاك الوطنية الخاصة فهو يضم مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية التي عرفتها المادة 02/03 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية كونها املاك غير مصنفة ضمن الاملاك العمومية،اما املاك الخواص هي الاملاك المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي ونكون محلا لممارسة حق الشفعة او نزع الملكية للمنفعة العمومية .

كما ابرزنا كل من مميزات العقار السياحي التي تكمن في المميزات الطبيعية التي لا دخل للانسان فيها بل هي من صنع الله عز وجل وايضا البيئة وهي الاساس الحقيقي للنشاطات السياحية ،ومن جوانب غير طبيعية من صنع الانسان كما تطرقنا ايضا لمكونات العقار السياحي والتي تضم مناطق التوسع السياحية والمواقع السياحية والتي نص عليسها القانون 03/03 في مادته 02 فقرة 01و02 .حيث قام المشرع باعطاء تعريف لكل من المناطق السياحية والمواقع السياحية وذلك من خلال المادة السالفة الذكر وايضا مشتملات كل منهما

..كما تطرقنا الى كل من الحماية الادارية والتي تكون من طرف اعوان تابعين لوزارة السياحة سواء على المستوى المركزي او المحلي كرقابة قبلية او بعدية خاصة لمدى تطبيق المخططات التوجيهية للتنمية السياحية وايضا الحماية القضائية من خلال المخالفات الماسة بالعقار السياحي والعقوبات المطبقة عليها.

الفصل الثاني:

أحكام استغلال العقار السياحي التابع للأملاك الدولة الوطنية الخاصة

تمهيد:

لقد اصبح العقار السياحي ثروة قائمة بذاتها , فقد وجد له مكانة لا يمكن تجاهلها في الحياة الاقتصادية وعلى المستوى العالمي ,ولكنه يبقى يعاني من بعض المعوقات التي تحول دون تحقيقه لأهدافه المرجوة منه , فبالنظر الى الاحصاءات التي قامت بها وزارة السياحة تظهر المعوقات التي تحول دون تطور قطاع السياحة في الجزائر تتمثل في :

1- المشكلات الادارية والبيروقراطية التي تعرقل الاستثمار السياحي وتحمل المستثمر تكاليف باهضه اضافية .

2- الاستعمال الضعيف لتكنولوجيات الاعلام والاتصال في قطاع السياحة في ظل التطورات التي يشهدها العالم وهو ما يتطلب عصرنة قطاع السياحة .

وقد حاولت الدولة القضاء على هذه المشاكل وتدارك النقائص عن طريق عدة قوانين حاولت من خلالها النهوض بهذا القطاع الحيوي الى المكانة التي يستحقها باعتباره قطاعا حيويا , حيث سعت الدولة من خلال هذه القوانين التنظيم المحكم لتسيير العقار السياحي وحمايته من التجاوزات التي قد تخل بطبيعته الخاصة وكذا الوجهة التي خصص لها , حيث صدرت عدة قوانين ابتداء من 1966 الى غاية صدور قانون 17/23 الصادر في 2023/11/15 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لا نجاز مشاريع استثمارية والذي هو مجور دراستنا في هذه المذكرة .

المبحث الأول: الأحكام الجديدة للاستفادة من الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل الخاص بالعقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة :

لقد أقر المشرع الجزائري جملة من الأحكام والتي من خلالها تقوم الدولة بمنح الامتياز الواقع على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وذلك وفق شروط وكيفيات محددة والذي ألغى من خلالها مجموعة من الأحكام المتعلقة بمنح الامتياز.

المطلب الأول: التطور التشريعي لاستغلال العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة:

أن توفير العقار السياحي المخصص لاستقبال المشاريع السياحية يعتبر العامل الأساسي لجذب الاستثمارات الضرورية للتنمية السياحية، لذلك عملت الدولة على تثمين وتهيئة هذا النوع من العقار عن طريق إنشائها لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ،والتي تقوم بتهيئتها واستغلالها وفقا لمخططات التهيئة السياحية لهذه المناطق، حيث يتم تخصيص مناطق قابلة للبناء داخلها لاستقبال مشاريع سياحية وبمواصفات وشروط يحددها هذا المخطط، ولكن لحماية هذه الثروة وضمان عدم استنزافها وتحولها عن وجهتها قد اهتدى المشرع إلى اعتماد صيغة الامتياز.[1]

لذلك سنتطرق لمختلف الصيغ التي اعتمدها المشرع للاستفادة من الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

الفرع الأول: منح الامتياز الخاص بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية (1966إلى 1989).

حضت مسألة استغلال العقار الموجه للاستثمار بوجه عام باهتمام كبير منذ الاستقلال وتأثرت بالنهج السياسي والاقتصادي المبلغ من طرف الدولة، ففي هذه المرحلة تجلت ملامح عقد الامتياز وذلك من خلال أحكام قانون الاستثمار لسنة 1966 المتمثل في الأمر 284/66 [2]المؤرخ في 15 ديسمبر 1966، المتضمن تطبيق قانون الاستثمار والذي قرر آنذاك توسيع نطاق تطبيق القانون ليشمل القطاع الخاص الوطني والاعتماد أكثر على الاستغلال المباشر أو الاستغلال غير المباشر عن طريق المؤسسة.

أما المرحلة ما بين 1970 و 1980 ظهرت فيها بعض الاستثمارات الخاصة حسب قوانين الاستثمار آنذاك، وبصدور قانون الاستثمار سنة 1982 [3] فقد تضمن منح امتيازات معيشية لصالح المستثمرين الخواص الذين يملكون عقار ضمن المناطق السياحية أو كمستفيدين فقط.

---

[1]- أحمد خالدي، القرارات المتعلقة بالاستثمار السياحي بين المركزية واللامركزية، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 41,العدد 01,جامعة الجلفة,الجزائر ,منشور في 2021/04/18, 158.159.

[2]- الأمر 284/66 المؤرخ في 15 /09/ 1966 يتضمن قانون الاستثمارات الجريدة الرسمية العدد.80 .

[3]- القانون 11/82 المؤرخ في 1982/07/21 المتعلق بالاستثمار الخاص الوطني، الجريدة الرسمية العدد 34.

ليتم الإعلان عن 147 موقع كمناطق توسيع سياحي بموجب المرسوم 232/88 [1]المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، إلا أنه لم يتم صدور قانون بنظم كيفية استغلالها في الاستثمار السياحي، وبقيت كمناطق محمية بموجب القانون لفترة طويلة، مما أدى إلى تعرضها للإهمال والاستنزاف عن طريق الاعتداء وتحويلها عن وجهتها السياحية كل هذا تزامن مع ظهور دستور 1989 والذي أحدث ثورة حقيقية في مطلع التسعينات وفق الإصلاحات التي قامت بها الدولة، وتفعيل الخوصصة لأن آلية الامتياز في تلك الفترة كمؤدي الغرض الراد تحقيقه وذلك لإساءة توزيع الأراضي الموجودة في تلك المناطق من خلال إعادة بيعها أو تخصيصها.

الفرع الثاني: منح الامتياز الخاص بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية (1990 إلى 2007).

كانت البداية بصيغة الامتياز القابل للتنازل بعد التحولات التي عرفتها البلاد آنذاك وهو تاريخ صدور قانون النقد والقرض،10/90 [2] الذي تضمن أحكام جديدة لتشجيع وتسهيل عملية الاستثمار في مناطق التوسع السياحي، ثم جاء المرسوم التشريعي 93/12[3] المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بقانون ترقية الاستثمارات.

من خلال نص المادة 23 منه والتي نصت على إمكانية تحويل عقد الامتياز إلى تنازل وتطبيقا لنص المادة 23 صدر المرسوم التنفيذي 322/94 [4]المتعلق بمنح حق الامتياز في الاراضي التابعة للاملاك الخاصة لتظهر مراسيم تالية له مثل المرسوم التنفيذي 303/93 [5] المؤرخ في 1993/12/08 والذي حدد طبيعة عقود نقل الملكية إما عن طريق المزاد العلني أو البيع بالتراضي، ليضيف قانون المالية لسنة 1996 بعض الحقوق للمستفيد من خلال نص المادة 54 [6]منه كالحصول على رخصة البناء وكذا تأسيس رهن لفائدة هيأت القرض على الحق العيني كضمان للقرض الممنوح لتمويل المشروع من أجل المباشر فيه ومتابعته ليأتي بعد ذلك القانون 01/03 [7]لمتعلق بالتنمية السياحية المستدامة والذي أعاد الاعتبار لمناطق التوسيع السياحي وحث على ضرورة تثمينها نص عليها القانون 03/03 [5]المتعلق بمناطق التوسيع السياحي والمواقع السياحية.

---

[1]- المرسوم التنفيذي 232/88 المؤرخ في : 1988/11/05، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي. الجريدة الرسمية.اللمعدل والمتمم ,العدد 51 المؤرخة في 1988/12/14.

[2]- قانون 10/90 المؤرخ في: 1990/04/14 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية العدد 16، المؤرخة في 1990/04/27

[3]- المرسوم التشريعي 12/93 المؤرخ في 1993/10/05 المتعلق بترقية الاستثمارات، الجريدة الرسمية العدد 64.

[4]- المادة 23 من المرسوم التنفيذي 322/94.المؤرخ في 1994/10/17,يتعلق بمنح امتياز اراضي الاملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في اطار ترقية الاستثمار ,جريدة رسمية العدد 67 مؤرخة في 1994/10/19.

[5]- المرسوم التنفيذي 303/93 المؤرخ في:1993/12/08 المتعلق بتحديد طبيعة عقود نقل الملكية.

[6]- المادة 54 من قانون المالية 1996

[7]- القانون رقم 01/03 ،المعدل و المتمم، المرجع السابق .

حيث أنه وعلى غرار أحكام الأمر 11/06 [1] المنظمة لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية، والتي تطبق على طلبات الاستثمار السياحي خارج مناطق التوسع السياحي وتستبعد الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وقد صدر بعده المرسوم التنفيذي 23/07 [2]المتعلق بتحديد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسيع السياحي و المواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها وذلك تطبيقا لأحكام المادة 25 من القانون 03/03 [3]السالف الذكر، والذي يعتبر أول تنظيم مستقل لكيفية الاستفادة من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، وبهدف هذا المرسوم إلى تنظيم إجراءات وشروط التنازل أو منح الامتياز على الأراضي المخصصة للاستثمار داخل مناطق التوسيع، وذلك نظرا لخصوصية تحددها القوانين المنظمة لقطاع وكذا مخططات التهيئة السياحية[4].

وعليه يمكن تلخيص المراحل التي مر بها استغلال العقار السياحي داخل مناطق التوسع السياحي، على النحو التالي:

- مرحلة ما قبل صدور المرسوم التنفيذي 23/07 [5] المحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والتي خضع فيها نظريا لنفس الأحكام المتعلقة بطرق وأشكال استغلال العقار التابع للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة للاستثمار.

- مرحلة خضوعه لأحكام خاصة وفقا للمرسوم التنفيذي 23/07 المحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والتي اعتمد فيها على شكلين للتصرف التنازل و الامتياز رغبة للمستثمر.

الفرع الثالث: منح الامتياز الخاص بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية (2008-2023).

نص المشرع على الأحكام الخاصة بإجراءات وشروط منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك العقارية الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب الأمر 04/08 [6] الملغى والمراسيم التنظيمية له، بما فيها الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

1- القانون رقم 03/03 ، المعدل و المتمم،المرجع السابق.

2- الأمر 11/06 المؤرخ في 2006/08/30,يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ,الجريدة الرسمية العدد 53 ,المعدل والمتمم ,الملغى.

3- المرسوم التنفيذي 23/07 المؤرخ في:2007/01/28 يحدد كيفيات بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية ,أو منح حق الامتياز عليها ,الجريدة الرسمية العدد 08 الصادرة في 2007/01/31، الملغى بموجب قانون 08-04.

4- المادة 25 من القانون 03/03 ، المعدل و المتمم،,المرجع السابق.

5- المرسوم التنفيذي 23/07,، الملغى ،المرجع السابق.

6- الأمر 04/08، الملغى ،المرجع السابق.

بعد أن اعتمد عقد منح الامتياز كآلية وحيدة لاستغلال هذا النوع من الأراضي لكن هذا الأمر عرف تعديلات متتالية فيما يتعلق بطريقة منح الإمتياز والجهة المؤهلة بالترخيص به إجراءات ذلك، خاصة فيما يخص المرحلة السابقة للتعاقد، ومن خلال هذا الفرع أردنا التعرف على الأسلوب أو الطريقة التي اعتمدها المشرع لمنح الامتياز منذ صدور الأمر 04/08 الملغى المنظم لكيفية منح الامتياز ومختلف التعديلات التي مر بها.

بالرجوع إلى الأمر 04/08 الملغى نجد في الفقرة الأولى من المادة 03 [1] قبل تعديلها فقد نصت على أنه:"يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط، عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة... بشرط احترام القواعد المعمول بها". وأما بخصوص المواقع السياحية فقد نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 152/09 [2] الملغى على أنه:"عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل محيط منطقة توسع سياحي،يرخص بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بقرار من الوزير المكلف بالسياحة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدد على أساس شروط خاصة يحددها قطاع السياحة وموجودة في دفتر الشروط النموذجي وتحدد طبيعة المشروع المزمع انجازه وكذا الشروط والمعايير اللازمة". فالمشرع قرر اللجوء إلى المنافسة كطريقة لمنح الامتياز تبني صيغة المزاد العلني كقاعدة والمنح بالتراضي كاستثناء بالنسبة لبعض الاستثمارات ذات الأهمية والمصلحة الوطنية، ليتراجع بعد ذلك خلال التعديل الذي جاء به قانون 11/11[3]، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 حيث قرر اعتماد المنح بالتراضي كصيغة وحيدة للاستفادة من العقار الموجه للاستثمار ويرخص بقرار من الوالي.

ليعود المشرع في سنة 2012 وبموجب المادة 34 من القانون 12/12[4] المتضمن قانون المالية لسنة 2013 المعدلة للمادة 05 من الأمر 04/08[5] الملغى ليلغي شرط الموافقة المسبقة للمنح لكل من: وزير الصناعة وترقية الاستثمار والمؤسسات الصغيرة ووزير السياحة بالنسبة للأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية وأبقى على شرط الموافقة المسبقة للوزير المكلف بتهيئة الإقليم. [6]

---

[1]- المادة 03 فقرة 01 من الأمر 04/08, الملغى ،المرجع السابق

[2]- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 159/09 الملغى ,المرجع السابق.

[3]- القانون 11/11 ، المرجع السابق..

[4]- المادة 34 من القانون 12/12 , المرجع السابق .

[5]- المادة 05 المعدلة من القانون 04/08 ,الملغى ,المرجع السابق.

[6]-محمد لعشاش ، منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في اطار أحكام الامر 04/08، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية ، العدد 11، جامعة زيان عاشور ، الجلفة، الجزائر ،سبتمبر 2018'،ص369.

إلا أن المشرع أعاد شرط الموافقة المسبقة للوزير المكلف بالسياحة بالنسبة للأراضي التابعة لمناطق التوسع والمواقع السياحية وذلك بموجب المادة 48 من الأمر 01/15[1] المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 ،أما فيما يخص قانون 18/22[2] المتعلق بالاستثمار وحسب نص المادة 06 منه فقد نصت على إمكانية استفادة المشاريع الاستثمارية من الأنظمة التحفيزية المنصوص عليها في هذا القانون من أراض تابعة للأملاك الخاصة للدولة والمتعلقة أيضا بالمناطق الخاصة بالسياحة فيكون المنح فيها على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو القيد بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة وبشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها، ويرخص بالتراضي بموجب قرار من الوالي.

ليصدر القانون 17/23[3] المؤرخ في: 2023/11/15 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية ليغير نمط منح العقار الاقتصادي من امتياز بالتراضي غير قابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين إلى امتياز بالتراضي لنفس المدة قابلة للتجديد وقابلة للتحويل إلى تنازل بعد الانجاز الفعلي للمشروع ودخوله حيز الاستغلال وتمنح في هذا الإطار امتيازات مالية معتبرة من طرف الدولة لفائدة المستثمرين، من خلال عدم مطالبتهم بتسديد الإتاوة السنوية الأولى إلى غاية دخول مشاريعهم حيز الاستغلال وأن البنوك تواصل مرافقة المستثمرين من خلال منحهم لمن يرغب قروضا لتمويل مشاريعهم مقابل رهنهم للحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز، كما ابقي المشرع على سعر التنازل المحدد وفق منح الامتياز دون تحيينه أثناء تحويل الامتياز إلى تنازل، زيادة على خصم الأتاوى الايجارية المسددة من طرف المستثمر.

بالمقابل تسترجع الدولة العقار الاقتصادي" الممنوح لفائدة المستثمرين المخلين ببنود دفتر الأعباء عن طريق تفعيل الحق في الفسخ بصفة انفرادية من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لعقود الامتياز وهو ما سيسمح بإعادة ضخ العقار المسترجع في عجلة الاستثمار.[4]

[1]- المادة 48 من الامر 01/15 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 الجريدة الرسمية العدد40 الصادرة 2015/07/23.

[2]- المادة 06 من القانون 18/22,المرجع السابق.

[3]- قانون 17/23، المرجع السابق.

[4]- المادة 17 من المرسوم التنفيذي 487/23 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية ,الجريدة الرسمية العدد 85 ,الصادرة في 2023/12/30.

المطلب الثاني: شروط وكيفيات منح الامتياز القابل إلى التحويل إلى تنـازل على العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة:

من خلال هذا المطلب سوف نتطرق إلى جملة من الشروط و الكيفيات أو الإجراءات التي تمر بها كل من عقد الامتياز وأيضا عقد التنازل للمستفيد صاحب الامتياز من طرف الهيئة المانحة والمتمثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باعتبارها الجهة الوحيدة المخول لها ذلك عبر شباكها الوحيد وهذا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين خصصنا الفرع الأول لعقد الامتياز والفرع الثاني لعقد التنازل أو كيفية نقل الملكية من الوكالة إلى المستفيد وذلك وفق شروط وكيفيات معنية.

الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز وشروطه وكيفيات منحه.

أولا: تعريف عقد الامتياز.

يعتبر الامتياز من الآليات الحديثة التي استخدمتها الدولة وذلك من أجل تدعيم الاستثمار وخاصة ما يتعلق بالعقار الاقتصادي فهي آلية من خلالها أرادت الدولة أن تعطي دفع جديد للاستثمار في الجزائر، وقد اختلفت تعار يف عقد الامتياز مابين الفقهية و القضائية والقانونية والتي سوف نتطرق إليها على التوالي:

أ- التعريف الفقهي لعقد الامتياز:

اهتم الفقه بتحديد تعريف لعقد الامتياز نظرا لدوره الفعال في توفير الخدمات العامة للجمهور فهناك من عرفه بأنه: امتياز المرافق العامة طريقة من طرق التسيير التي من خلالها يعهد الشخص المعنوي بتسيير المرفق العام لشخص آخر والذي يتحمل مخاطره وفوائده[1] .

وقد عرفه الدكتور سليمان الطماوي بأنه:"عقد الفرض منه إدارة مرفق ذي صفة اقتصادية، ويكون هذا العقد بين جهة الإدارة المختصة وبين فرد أو شركة. [2]

كما عرف الفقيه دي لوبادير عقد الامتياز بأنه:"وسيلة أو طريقة من طرق إدارة المرفق العام، صورتها أن شخصا عاما مانح الالتزام يعهد إلى شخص خاص وعادة ما تكون شركة ملتزمة بمقتضى اتفاق سير بينهما، موضوعه للعناية بتسيير مرفق عام على نفقة الأخير محتملا مخاطرة عائد يتقاضاه

[1]- الهام بعبع، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر.,مجلة العلوم السياسية ,المجلد30,الجزء03 ,جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 01 ,الجزائر ,منشور في 2019/12/31.ص 226.

[2]- المرجع نفسه ,ص 226.

من المنتفعين ولا يسير امتياز المرفق العام مباشرة من قبل الإدارة العمومية بالقيام باستغلال المرفق مقابل أرباح يتحصل عليها هذا المقاول الذي يختار عماله و يضمن الخدمة. [1]

وأيضا عرفه الدكتور ناصر لباد على أنه:" عقد أو اتفاق تكلف الإدارة سواء أكانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخص طبيعيا فرد أو شخص معنوي من القانون العام بلدية أو من القانون الخاص، شركة يسمى صاحب الامتياز يقوم بإدارة هذا المرفق مستعملا عماله أو أمواله متحملا صاحب الامتياز مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد بدفعة المنتفعون بخدمات المرفق".[2]

ب- التعريف القضائي لعقد الامتياز:

أما القضاء فقد عرف عقد الامتياز بموجب قرار صادر عن مجلس الدولة الصادر في 09 مارس 2004 قضية رقم 1195 فهرس رقم 11952 إن عقد الإمتياز التابع لأملاك الدولة" هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستغل للاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل استثنائي وبهدف محدد ومتواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت وقابل للرجوع فيه،[3] وهو مقنن ولكن بموجب نصوص متفرقة.

عرفته محكمة القضاء الإداري في مصدر حكم صدر بتاريخ: 25 مارس 1956 "امتياز المرفق العام ليس إلا عقدا إداريا يتعهد أحد الأفراد أو الشركات بمقتضاه بالقيام على نفقته وتحت مسؤوليته المالية بتكليف من الدولة أو إحدى وحدتها الإدارية وطبقا للشروط التي توضع له بأداء خدمة عامة للجمهور وذلك مقابل التصريح له بأداء خدمة عامة للجمهور وذلك مقابل التصريح باستغلال المشروع لمدة محددة من الزمن والاستيلاء عليه. [4]

ج- التعريف القانوني لعقد الامتياز :

تناول المشرع الجزائري عقد الامتياز في عدة نصوص قانونية وتنظيمية نذكر منها:

في قانون المياه لسنة 1983 عرفته المادة 21 [5] منه: يقصد بالامتياز في مفهوم هذا القانون هو عقد من عقود القانون العام تكلف بموجبه الإدارة شخصا اعتبار قصد ضمان أداء الخدمات للصالح العام،

---

[1]- حياة كحيل ,آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار , حوليات جامعة الجزائر 01, الجزء الأول ,العدد 03 ,كلية الحقوق والعلوم السياسية , جامعة البليدة 02, بدون سنة, ص 139.

[2]- بديعة شافية ,أبحاث واجتهادات في قانون الاستثمار,الطبعة الأولى ,دار الضحى للنشر والإشهار , الجلفة ' الجزائر ,2023,ص59.

[3]- مخلوف لكحل,عقد الامتياز ودوره في تطوير الاستثمار (دراسة حالة العقار الاقتصادي),أطروحة دكتوراه في القانون الخاص ,كلية الحقوق والعلوم السياسية ,جامعة باتنة 1,الجزائر ,2018/2017.

[4]- المرجع نفسه ,ص 70.

[5]- المادة 21 من القانون 17/83، المؤرخ في 1983/07/16 المتضمن قانون المياه ,الجريدة الرسمية العدد 30 ,الملغى.

وعلى هذا الأساس لا يمكن منح الامتياز لصالح الهيئات والمؤسسات العمومية، أما القانون 03/10[1] الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة فقد عرف عقد الامتياز على أنه: عقد الذي تمنح الدولة بموجبه شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة وكذا الأموال السطحية المتصلة بها، بناءا على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها 40سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية، تضبط كيفيات تحديدها وتحصيلها بموجب قانون المالية.

ثانيا: شروط منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل التابع للأملاك الخاصة للدولة:

يتميز عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل التابع للأملاك الخاصة للدولة وذلك من خلال القانون 17/23[2] المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والمراسيم المنظمة له بجملة من الشروط والتي تميزه عن باقي العقود الأخرى كالتنازل والإيجار.

أ-أطراف العقد:

قبل التطرق لجملة الشروط التي يمتاز بها عقد الامتياز وجب علينا معرفة طرفا العقد الذين لولاهما الأطراف لما نشا هذا العقد ولما رتب أي آثار قانونية، فهو يبرم بين شخصان أحدهما ينتمي إلى أشخاص القانون العام ويمتلك امتيازات السلطة العامة والذي يضفي طابع الإذعان العام، أما الطرف الثاني إما أن يكون شخصا معنويا أي ينتمي إلى أشخاص القانون العام مثل: مؤسسة عمومية أو شركة أو مؤسسة ذات اقتصادي وتجاري تمتلك الشخصية المعنوية والاستقلال المالي وأيضا لها حق التقاضي أمام الجهات القضائية، وإما أن يكون شخص طبيعي ولا يشترط فيه الجنسية سواء كان وطنيا أو أجنبيا.

1- الدولة صاحبة الامتياز:

هي الجهة المانحة للامتياز والمتمثلة هنا في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تعمل تحت وصاية الوزير الأول تختص بدعم ومرافقة المستثمرين الوطنيين والأجانب في تجسيد مشاريعهم الاستثمارية وبتفويض من الدولة عن طريق الشباك الوحيد بصيغة الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل وفقا لدفتر

[1]- القانون 03/10 مؤرخ في 2010/08/15، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46 الصادرة في 2010/08/28.

[2]- القانون 17/23 ، المرجع السابق .

أعباء نموذجي يتضمن بنودا إدارية عامة وبنود خاصة[1] والتي تعتبر السبيل الأوحد[2] التي توضع أمامه الطلبات الخاصة بالاستثما رو قبل ذلك كانت الوكالة الوطنية لتنمية العقار السياحي

2- المستثمر صاحب الامتياز:

نرى أن المشرع الجزائري لم يحدد جنسية المستفيد من عقد الامتياز بل اكتفى بأن يكون صاحب الامتياز إما شخص طبيعي أو معنوي وطنيا أو أجنبيا مقيما أو غير مقيم[3] والذي يرغب في الاستفادة أحكام هذا القانون أن يقوم بتسجيل طلبه عبر المنصة الرقمية مما يفهم بأن المشرع فتح الباب للاستفادة من هذا العقد على مصراعيه لكل مستثمر وطني أو أجنبي كما يستوي أن يكون المستثمر الأجنبي شخص طبيعي أو معنوي مقيما أو غير مقيم دون أن يؤثر في طبيعة العقد مدام الهدف هو تحقيق التنمية الاقتصادية وهذا حسب نصت المادة 12[4] من القانون 17/23 المؤرخ في 2023/11/15 المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه إلى مشاريع استثمارية.

3- الشروط المتعلقة بالوعاء العقاري محل منح الامتياز:

هنالك عدة شروط متعلقة بالوعاء محل منح الامتياز والتي سوف يتم ذكرها:

3-1- أن يكون الوعاء العقاري محل منح الامتياز تابعا للأملاك الخاصة للدولة:

هذا ما نصت عليه المادة 02[5] من 17/23 المؤرخ في 2023/11/15، والتي تشمل ما يلي:

- الأراضي المهيأة التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات.
- الأراضي المهيأة الواقعة داخل محيط المدن الجديدة.
- الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
- الأراضي المهيأة التابعة للحظائر التكنولوجية.
- الأصول العقارية المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة.
- الأصول العقارية الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

[1]- المادة 14 ، المرجع السابق.
[2]- المادة 12 ، المرجع نفسه.
[3]- المادة 05 من القانون 18/22,المرجع السابق.
[4]- المادة 12 من القانون 17/23 ، المرجع السابق.
[5]- المادة 02 ، المرجع نفسه.

- الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.

- الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة مع استثناء بعض الأراضي من مجال تطبيقها والتي نصت عليها المادة 03[1] من القانون 17/23 المؤرخ في 2023/11/15 ايضا وتتمثل أصناف هذه الأراضي كالآتي:

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

- الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية.

- الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها، ومساحات حماية المنشأة الكهربائية والغازية.

- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات.

- الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية و المعالم التاريخية .

- الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية عمومية.

4-شروط منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل المتعلق بالمدة:نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 14 [2]من القانون 17/23 المؤرخ في 2023/11/15 المحدد لشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية ،يمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل لمدة 33 سنة قابلة للتجديد وهذا ما نصت عليه المادة 02 [3]من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المؤرخ 2023/12/28 والمتعلق بكيفيات منح حق الامتياز عن طريق التنازل ايضا، فالمشرع هنا لم يحدد مدة التجديد هل هي مرتين أو مرة واحدة فنستنتج من هذا بان المشرع قام بتقليص المدة من اجل إعطاء الفرصة لأكبر عدد من المستثمرين ،كما يجب أن تكون أجال انجاز المشروع الاستثماري الذي تم من اجله منح الامتياز مطابقة لتلك المحددة في القانون رقم 18/22[4] المؤرخ في 2022/07/24 المتعلق بالاستثمار .باستثناء الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري لها قواعدها الخاصة بها هذا ما نصت عليه الفقرة الثالثة من المادة 14 [5]من القانون 17/23 المؤرخ في 2023/11/15 .

[1]- المادة 03 من القانون 17/23 ، المرجع نفسه.
[2]- المادة 14 فقرة 03 المرجع نفسه
[3]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 487/23, المرجع السابق .
[4]- القانون 18/22,المرجع السابق.
[5]- المادة 14 الفقرة، 03 ،من القانون 17/23 ,المرجع السابق.

5- شرط منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل المتعلق بالاتاوة الايجارية السنوية:

يمنح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل مقابل دفع اتاوة سنوية من طرف المستثمر صاحب الامتياز و هذا لدى صندوق قابض أملاك الدولة المختص إقليميا في اجل أقصاه 15 يوم من تاريخ تسلم الامر و في حالة عدم التزام المستثمر بها ، يتم اعذاره بذلك من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا في أجل لا يتعدى 8أيام و يترتب عليه فسخ العقد و يتعين عليه دفع تكاليف التسيير و خاصة أنه امام مناطق مهيأة (مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية وفق المادة 19 [1] من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 487/23)

ثالثا: كيفيات منح عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل .

يتم منح امتياز الأراضي الواقعة في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وفقا للإجراءات المحددة في ثنايا القانون 17/23 الذي يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لانجاز مشاريع استثمارية ووفقا للمرسوم التنفيذي رقم 487/23 المتعلق بشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل وتمر بعدة مراحل سوف يتم ذكرها :

أ- الإعلان عن الأراضي السياحية الموجهة للاستثمار:

الاستثمار في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية لا يتم إلا بعد انتهاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي من عملية التهيئة النهائية لهذا الصنف من الأراضي، وهذا وفق ما جاء في نص المادة 02 [2] من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المؤرخ في 2023/12/28 وأيضا ما نصت عليه مادة07 فقرة01[3] من القانون 17/23 المؤرخ في 2023/11/15، بنصها على:" يهيأ العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لانجاز مشاريع استثمارية من طرف وكالات عمومية مختصة في مجال العقاري لسياحي والصناعي والحضري، يقصد من التهيئة النهائية للأراضي وفق ما نصت عليه المادة05[4] من المرسوم التنفيذي رقم 489/23 المؤرخ في 2023/12/28 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها في الفقرة الأولى منها تتولى الوكالة المهام الآتية:

1- المادة 19 من المرسوم التنفيذي 487/23، المرجع السابق.
2- المادة 02 ، المرجع نفسه.
3- المادة 07 فقرة 01 من القانون 17/23 ، المرجع السابق.
4- المادة 05 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 489/23 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 85 الصادرة في 2023/12/30، ص30.

- القيام لصالح الدولة، بالتهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة، للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة الواقع داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية وبعد القيام بالتهيئة تقوم بعدها الوكالة الجزائرية بترقية الاستثمار، بالتشاور مع الولاة لتحديد الاستثمارات القابلة للحصول على العقار الاقتصادي، مع الأخذ بعين الاعتبار خصوصية النشاطات المطورة أو التي سيتم تطويرها على المستوى الوطني والمحلي في إطار الأهداف المسطرة هذا ما نصت عليه المادة09[1] من القانون 17/23 السالف الذكر كما تقوم بتقديم الوفرة العقارية للمستثمرين عن طريق المنصة بنشرها قائمة الأملاك العقارية الموجهة لاستقبال مشاريع استثمارية لمدة 30 يوم حسب نص المادة 04 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 487/23 [2]وذلك بتحديد موقع المشروع الاستثماري في

ظل احترام دفتر الشروط وتوجيهات رخصة التجزئة المشهرة ومخططات التهيئة المصادق عليها هذا ما نصت على المادة 05 من المرسوم التنفيذي 23/[36]487.السالف الذكر.

ب-دراسة الملف :

-تقديم الطلب من المستثمرين:

كل شخص طبيعي أو معنوي ،وطنيا كان أو أجنبيا ،مقيما أو غير مقيم بمفهوم القانون 18/22 المؤرخ في 2022/07/24 المتعلق بالاستثمار والذي يحمل مشروعا استثماريا ،يمكنه طلب الاستفادة من امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة ويكون ذلك عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيرها الوكالة الجزائرية طبقا للكيفية الآتية :

تسجيلا أوليا يتمثل في ملء عبر المنصة الرقمية الخانات المتعلقة بمشروعه الاستثماري والمتمثلة في النشاط المزمع القيام به:

- موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار.

- مخطط التمويل(التكلفة التقديرية للمشروع، ومبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القروض المالية)

- ملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوقفية للمشروع هذا ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي[(4)]

1- المادة 09 من القانون 17/23 ، المرجع السابق.
[2]- المادة 04 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 ,المرجع السابق.
[3]- المادة 05 المرجع نفسه.
[4]- المادة 06 ، المرجع نفسه.

487/23 المؤرخ في 2023/12/28 المعالجة الأولية الآلية للمعلومات المدخلة من طرف المترشح تمكنه من معرفة ما إذا تم قبول مشروعه وذلك حسب نص المادة 07[1] من المرسوم 487/23 وبعد قبول المشروع، يقوم المترشح بتأكيد اختياره و ترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر، تتم المعالجة بطريقة رقمية لطلب منح العقار الاقتصادي، عن طريق شبكة تقييم المشاريع المرفق نموذجها بالملحق الأول لهذا المرسوم وتقاطع هذه الأخيرة مع الملك العقاري الذي اختاره المترشح ، وبناءا على نتائج المعالجة يتم اختبار المشروع الاستثماري المتحصل على أفضل نتيجة حسب شبكة التقييم ،ويعد لصالحه مقرر مؤقت ولا يمكن الاحتجاج بهذا المقرر للمطالبة بالحصول على عقد الامتياز ،ولا يكون المقرر نهائيا إلا بعد انقضاء اجل الطعن وفقا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 ويتم أعلام المستثمرين الذين لم يتم اختيارهم أثناء إعداد المقرر المؤقت بحيث يمكن لكل مترشح يرى انه قد غبن إرسال تظلم إلى الوكالة الجزائرية بأي وسيلة، ابتداء من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لطلبه المتعلق بمنح الامتياز[2].

وفي حالة الرد السلبي على التظلم المبلغ له من طرف الوكالة الجزائرية ، يمكن للمترشح أن يقدم طعنا أمام اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار على مستوى رئاسة الجمهورية ابتداءا من تاريخ تبليغه بالقرار المخصص لتظلمه [3] وذلك حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 السالف الذكر ، وفي حالة عدم قبول الطعن من طرف اللجنة الوطنية العليا تبلغ الوكالة الجزائرية عن طريق شباكها الوحيد للقرار النهائي المعد وفق النموذج المحدد الذي يرخص منح الامتياز لفائدة المستثمر الذي تم قبوله [4] وذلك وفقا للفقرة 03 من المادة 09 من المرسوم التنفيذي 487/23 ، وفي حالة قبول الطعن يتم تبليغ القرار النهائي للمستثمر الذي تم قبوله من طرف الوكالة عبر شباكها الوحيد مع فسخ المقرر المؤقت هذا ما نصت عليها الفقرة الرابعة من المادة 09[5] من المرسوم التنفيذي ثم تقوم الوكالة بإرسال القرار النهائي إلى مصالح أملاك الدولة وذلك من اجل إعداد عقد الامتياز في اجل 08 أيام من تاريخ تسلمها الملف من الشباك الوحيد للوكالة بحيث يتكون الملف من وثيقة الهوية، القرار النهائي ،دفتر الشروط الممضى ،القانون الأساسي للأشخاص المعنوية ،السجل التجاري وفقا لنص المادة 11 من المرسوم 487/23 السالف الذكر. [6]

[1]- المادة 07 من المرسوم تنفيذي 487/23 ، المرجع السابق.
[2]- المادة 08 ، المرجع نفسه.
[3]- المادة 09 ، المرجع نفسه.
[4]- المادة 09 فقرة 03 المرجع نفسه .
[5]- المادة 09 فقرة 04 المرجع نفسه
[6]- المادة 11 المرجع نفسه.

الفرع الثاني :تعريف عقد التنازل عن حق الامتياز وشروطه وكيفيات منحه.

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف التنازل عن حق الامتياز وشروطه وجملة الإجراءات التي تمر بها عملية التنازل .

أولا تعريف التنازل عن حق الامتياز:

هو عقد يتم بين المستثمر و الإدارة المالكة للعقار مهما كانت طبيعته سياحي أو صناعي ،حيث تقوم الإدارة المالكة بتحويل العقار الى المستثمر وفقا لشروط قانونية و تنظيمية بغرض الاستثمار الوطني أو الأجنبي ، يقتضي التنازل عن الاوعية العقارية ، بغرض الاستثمار شرط ان تكون ضمن الأملاك الخاصة للدولة و المخصصة للاستثمار ، و ان يكون هذا العقار خال من القيود التي تعيق التصرف فيه كالرهن ، فعقد التنازل يكون بعد الاستفادة من حق الامتياز ، وذلك عند إتمام المشروع و الحصول على شهادة المطابقة [1]

ثانيا: شروط التنازل عن حق الامتياز .

قبل التطرق إلى جملة الشروط التي من خلالها يحول الامتياز إلى تنازل فيجب معرفة من هي الهيئة المانحة للتنازل ومن هو الطرف الثاني المستفيد من هذا التنازل ،فهنا الهيئة المانحة أي الهيئة التي يحقلها إصدار قرار بنقل ملكية الحق العيني للطرف المستفيد فالوكالة الجزائرية هنا هي المخولة الوحيدة بإصدار قرار المنح والطرف الثاني هو المستفيد من الامتيازان ذوي الحقيق في حالة وفاة المستثمر ولإبرام هذا العقد يجب توافر مجموعة من الشروط والتي جاء بها القانون 17/23[2] السالف الذكر والمرسوم رقم 487/23[3] المؤرخ في 2023/12/28 والتي سوف نقوم بتفصيلها ،بحيث هناك شروط مادية وأخرى مالية والتي سوف نقوم بتفصيلها.

1-شروط مادية:

نصت عليها المادة 17 فقرة 01 [4]من القانون 17/23 المؤرخ في 2023/11/15 :"يحول الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، بناءا على طلب صاحب الامتياز بعد الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال

[1]- محمد خليفي ، النظام القانوني للإستثمار في العقار السياحي بالجزائر ، مجلة القانون و العلوم السياسية ، العدد الرابع ، المركز الجامعي النعامة ، الجزائر ، جوان 2016، ص 121.
[2]- القانون 17/23 ، المرجع السابق.
[3]- المرسوم التنفيذي 487/23،، المرجع السابق.
[4]- المادة 17 فقرة 01 من القانون 17/23 ، المرجع السابق.

المعاين من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة، كما تطبق هذه الفقرة على الامتيازات الممنوحة قبل صدور هذا القانون ،وهذا ما أكدت عليه المادة 15 [1] من المرسوم التنفيذي 487/23 المؤرخ في 2023/12/28 السالف الذكر ب:"يحول الامتياز إلى تنازل بطلب من المستفيد من الامتياز وذلك بعد: الانجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الأعباء والحصول على شهادة المطابقة ودخوله حيز الاستغلال المعاين قانونا من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة .

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

2-شروط مالية:

نصت عليها المادة 20 [2] من القانون 17/23 المؤرخ في 2023/11/15 :"مع مراعاة الشروط المنصوص عليها في المادة 17 من نفس القانون ،يتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المحددة عند تاريخ منح الامتياز مع خصم مبالغ الأتاوى المسددة قانونا بعنوان منح الامتياز وأكدت عليها المادة 16 [3] من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 السالف الذكر .بنصها :يحول الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية عند منح الامتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز وهذا ما نجده في نص المادة 22[4] من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 487/23 السالف الذكر.

ثالثا: كيفية التنازل عن حق الامتياز في ظل القانون 17/23.

تجسد عملية تحويل الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ،في اجل لا يتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ استلام الطلب وتعد مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا العقد المكرس للتنازل بطلب من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد في اجل لا يتجاوز 15 يوما من تاريخ تحويل الملف إليها [5] .

علما إن الامتياز يحول إلى تنازل على أساس القيمة التجارية عند منح الامتياز مع خصم الأتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز ،وفي حالة تجديد الامتياز المحدد ب 33 سنة ،يتم تحيين مبلغ الإتاوة الايجارية السنوية استنادا إلى أسعار السوق العقارية .

---

[1]- المادة 15 من المرسوم التنفيذي 487/23 ، المرجع السابق.
[2]- المادة 20 من القانون 17/23 ، المرجع السابق.
[3]- المادة 16 من المرسوم التنفيذي 487/23 ، المرجع السابق.
[4]- انظر الملحق رقم04، من المرسوم التنفيذي 487/83، المرجع السابق.
[5]- المادة 15 الفقرة 03و04 من المرسوم 487/23 ، المرجع السابق.

و بما أن عملية التنازل تقوم على أساس القيمة التجارية فوجب أن تقوم الوكالة الجزائرية عن طريق أملاك الدولة و الذي يكون من طرف عون تابع للأملاك الدولة ، و هذه العملية يقوم بها العون وفق مبادئ من أجل الوصول الى القيمة الحقيقية للعقار، و تكون عملية التقييم وفق مبادئ كالعرض و الطلب ، التغير و التدرج فالخبير أو العون هنا يعتمد على معطيات جديدة و ليست قديمة ، كما يلعب دور المنافسة دورا هاما في هذه العملية فالمنافسة هنا تزيد من قيمة العقار و لكن هذه المبادئ ليست كافية بحيث تتدخل أيضا عدة عوامل اقتصادية مثل السوق و عوامل مادية مثل المساحة و الشكل و حالة العقار و كذلك العوامل القانونية و تتعلق بالرهون و الارتفاقات و الحقوق التابعة لها ، و هذه العملية تمر بعدة مراحل تتمثل في فتح الملف التقييمي ثم يقوم العون بدراسة الملف من خلالها يتجه الى الإدارات و المؤسسات التي التي تقدم له المعلومات مثل مصالح المسح و الحفظ العقاري، و يقوم بالزيارات الميدانية فمن خلال تلك المعلومات التي يتحصل عليها يكون ملفه الذي من خلاله يحرر محضرا يقوم بتوقيعه و تتقديمه للهيئات المعنية [1].

اما عن الطرق التي يستعملها العون أو الخبير القضائي فهي تختلف فيما اذا كان العقار مبنيا أو او لا فيكون التقييم ، بثلاث طرق حسب الحالة فبالنسبة للعقارات المبنية يتم تقييمها حسب طبيعتها سواء كانت أرضا صالحة للبناء أو فلاحية ففي هذا النوع من المناطق تستعمل طريقة السعر بالمتر مربع و اما طريقة التقييم بالمنطقة أو طريقة العبئ العقاري

اما اذا كان العقار الغير مبني ارضا فلاحية فيقوم هنا بعملية المقارنة سواء المباشرة أو غير المباشرة و العقارات المبنية التي تشمل سكنات و محلات تجارية فتقيم علة أساس طريقة المقارنة. [2]

المطلب الثالث: الحقوق والالتزامات الناتجة عن عقد الامتياز وعن التنازل.

من خلال هذا المطلب سوف نتطرق إلى مجموعة من الحقوق والالتزامات الخاصة بالهيئة المانحة للامتياز والمستفيد صاحب الامتياز في كل من عقد الامتياز وأيضا التنازل .

[1]- عبد الكريم حرز الله ، النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة المدية، 2016-2017، ص 56

[2]- المرجع نفسه ، ص 57.

الفرع الأول :الحقوق والالتزامات الناتجة عن عقد الامتياز .

هناك مجموعة من الحقوق والالتزامات تترتب عن عقد الامتياز وذلك بعد القيام بعملية شهره والتي تمس طرفا العقد .

أولا: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز .

1-حقوق المستثمر صاحب الامتياز:

يتمتع صاحب الامتياز بمجموعة من الحقوق والتي منحها له القانون باعتباره طرفا في العقد والأتي ذكرها.

أ- الحق في رخصة البناء: يحق لصاحب الامتياز الاستفادة من رخصة البناء بعد منحه قرار

الامتياز وذلك بطلب منه والملاحظ أن القانون 17/23[1] المؤرخ في 2023/11/15 لم يحدد أجال الحصول على رخصة البناء في حين أن المرسوم التنفيذي رقم 487/23 السالف الذكر ، اوجب على صاحب الامتياز تقديم طلب رخصة البناء في اجل شهران من تاريخ تسليم عقد الامتياز لدى الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المختص إقليميا وفقا للفقرة الثانية من المادة 21[2] من دفتر الأعباء الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 487/23 السالف الذكر .

ب-الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عن عقد الامتياز:

هذا ما نصت عليه المادة 14 فقرة 06 [3] من القانون 17/23 المؤرخ غي 2023/11/15 ": يخول الامتياز صاحبه الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه".و أيضا المادة 13 [4]من المرسوم التنفيذي 487/23 المؤرخ في 2023/12/28 في فقرتها الثانية بنصها على :"يحول الامتياز صاحبه أيضا الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه،لا يخص هذا الرهن القطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز ،التي تبقى تابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى غاية تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي .

1- القانون 17/23 ، المرجع السابق.
2- انظر ا الملحق رقم 04.
3- المادة 14 فقرة 06 من القانون 17/23 ، المرجع السابق.
4- المادة 13 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 487/23 ، المرجع السابق .

ج-الحق في التحفيزات والامتيازات الخاصة :

يستفيد صاحب منح الامتياز من الارتفاقات الايجابية والحصول على تخفيضات فيما يخص الإتاوة الايجارية السنوية وأيضا فيما يتعلق بالسعر والتنازل بدفعه على أقساط كما يستفيد من حيازة العقار دون المطالبة بأي ضمان أو أي تعويض على الارتفاقات التي يتحملها ،

كما يعفى من حقوق التسجيل والاشهار العقاري والمبالغ المالية الاخرى.[1]

2- التزامات المستثمر:

تترتب عدة التزامات على المستثمر صاحب الامتياز باعتباره طرفا في عقد الامتياز بحيث وجب عليه احترام البنود المقررة في دفتر الأعباء ولاسيما:

- الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للعقار الممنوح بعد انجاز المشروع.

- عدم تغيير وجهة أو استعمال كل أو جزء من العقار لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الأعباء، إلا بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، لأنه يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية العقد الامتياز من طرف الوكالة.

- انجاز المشروع في الآجال المحددة هذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 15[2] من 17/23 المؤرخ في 2023/11/15، وأكدت عليه أيضا الفقرة الثانية أيضا من المادة 12[3] من المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المؤرخ في 2023/12/28، بنصها على :" يلزم صاحب الامتياز، تحت طائلة الفسخ بالشروع في أشغال إنجاز المشروع الاستثماري في أجل لا يتجاوز الأجل المحدد في دفتر الشروط.

كما أضافت المادة 10[4] من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 487/23 في الفقرة الثانية منه بنصها على:" يلتزم المستفيد من حق الامتياز بمباشرة أشغال انجاز المشروع الاستثماري في أجل أقصاه 06 أشهر، ابتداء من الحصول على رخصة البناء وتقديم تقرير سداسي للوكالة الجزائرية لترقية

[1]- انظر المادة 04 من دفتر الأعباء ، الملحق بالمرسوم التنفيذي 487/23، المرجع السابق.
[2]- المادة 15 فقرة 02 من القانون 17/23 ، المرجع السابق.
[3]- المادة 12 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 487/23، ، المرجع السابق.
[4]- انظر الملحق رقم 04..

الاستثمار عن طريق شباكها الوحيد، حول مدى تقدم المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط والقيام بإبلاغ الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شباكها الوحيد بأي تغيير لأي عنصر يتعلق بالمشروع الاستثماري محل قرار منح الامتياز".

- الالتزام بتحمل الأعباء المالية التي يرتبها العقد كالضرائب والرسوم و المصاريف واكتتاب عقود التأمين، كما يكون المستثمر مسؤولا عن كل الأضرار التي يسببها للغير.

- يجب على صاحب الامتياز إبلاغ الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، عن الممتلكات الثقافية والأشياء الأثرية المكتشفة على العقار محل منح الامتياز حسب الفقرة 02 من المادة 05[1] من دفتر الأعباء الملحق بالمرسوم التنفيذي 487/23.

- تسديد الأتاوى الايجارية السنوية المستحقة وأعباء التسيير نصت على الفقرة الثالثة من المادة 15[2] من القانون 17/23 المؤرخ في 2023/11/15 السالف الذكر.

- لا يمكن لصاحب الامتياز خلال مدة انجازه لمشروعه الاستثماري التأجير بكل أصنافه تحت طائلة الفسخ، وفق ما نصت عليه المادة 19[3] من القانون 17/23 السالف الذكر، ولا يمكن أيضا لصاحب الامتياز تحت طائلة الفسخ الفوري لعقد الامتياز أن يؤجر من الباطن أو يتنازل عن حقه في الامتياز قبل انجاز المشروع ولا يمكنه التنازل عن أسهم أو حصص اجتماعية مملوكة في شركة مستفيدة من منح امتياز على عقار اقتصادي إلا بعد انجاز المشروع الاستثماري، ودخوله حيز الاستغلال هذا ما نصت عليه المادة 07[4] من دفتر الأعباء الملحق بالمرسوم التنفيذي 487/23 السالف الذكر.

ثانيا: حقوق والتزامات الهيئة المانحة .

تتمتع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المانحة لحق الامتياز بعدة حقوق و التزامات تترتب وفقا لعقد الامتياز المبرم بينها وبين المستثمر صاحب الامتياز.

[1]- انظر المادة 05 فقرة 02 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 487/23، المرجع السابق.
[2]- المادة 15 فقرة 03 من القانون 17/23 ، المرجع السابق.
[3]- المادة 19 فقرة 01 و 02 ، المرجع نفسه.
[4]- انظر الملحق رقم 04.

1- حقوق الهيئة المانحة:

أ- ملكية الرقبة:

تبقى ملكية الرقبة للعقار محل الاستثمار من حق الدولة أي أن للمستفيد صاحب الامتياز حق الاستعمال والاستغلال فقط دون تصرف فالقطعة الأرضية هنا تبقى ملك للدولة فقط ينتقل الحق العيني المتمثل في حق الامتياز للمستفيد صاحب الاستثمار فالدولة هنا تحول حق الانتفاع إلى عقد امتياز وذلك لفترة معينة فقط وبانتهاء مدة الامتياز تقوم الدولة باسترجاع العقار مع إمكانية التنازل عليه في حال طلب المستفيد. [1]

2- حق الرقابة و الإشراف والتسيير

فالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لها الحق في متابعة ومرافقة المستثمرين إلى غاية انجازهم مشاريعهم الاستثمارية، وأيضا تسيير وترقية حافظة العقار الاقتصادي التابع للدولة من أجل منح الامتياز عليه وهذا ما نصت عليه المادة 08[2] من القانون 17/23 المؤرخ في 2023/11/15، وفي إطار متابعة وتطهير المشاريع الاستثمارية تتولى لجنة متابعة تنشأ لهذا الغرض بموجب قرار من الوالي التي رخص من أجلها الامتياز بموجب قرار ولائي أو كرس بعقد الامتياز أو بترخيص كتابي صادر عن الوالي يترتب عليه الانطلاق في انجاز المشروع على أساس رخصة بناء وبلغة نسبته 20% على الأقل وذلك حسب نص المادة 24[3] من القانون 17/23 السالف الذكر.

3- الحق في الشفعة

هذا ما نصت عليه المادة 23[4] من القانون 17/23 بنصها:"يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمارية أن تمارس باسم الدولة حق الشفة المتنازل عنها من المستفيد من العقار الاقتصادي، وكذا على كل ملك عقاري آخر تابع لشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، يكون قابلا لاحتضان مشروع استثماري ومتواجد داخل المحيطات والمواقع المهيأة".

4- الحق في تعديل دفتر الشروط

تملك الهيأة المانحة حق تعديل بعض الشروط الموجودة في عقد الامتياز كتحيين قيمة الأتاوى السنوية و أيضا سعر التنازل الخاص بعقد الامتياز وأيضا المدة.

---

[1] عثمان حويدق ، ، الذهبي خليفة ، العقار السياحي في ظل قانو09/16 المتعلق بترقية الاستثمار جامعة االشهيد حمة لخضر بالوادي ، الجزائلر،، بدون سنة ، ص124.

[2] - المادة 08 من القانون 17/23 المؤرخ في 2023/11/15، المرجع السابق.

[3] - المادة 24 ، المرجع نفسه.

[4] - المادة 23، المرجع نفسه.

5- الحق في فسخ عقد الامتياز

هناك نوعان من الفسخ قد يكون الفسخ اتفاقيا بين الهيأة المانحة والمستفيد صاحب الامتياز كما يكون بصفة انفرادية من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في حالة إخلال المستثمر ببنود دفتر الأعباء هذا ما نصت عليه المادة 15 فقرة 05[1] من القانون 17/23 السالف الذكر وهذا ما أكدته المادة 21[2] من نفس القانون والتي نصت على:" في حالة إخلال المستثمر ببنود دفتر الأعباء تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بعد إبلاغه بإعذارين دون جدوى بفسخ عقد الامتياز بصفة انفرادية، وبعد ذلك تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ الامتياز، على أساس قرار الفسخ المتخذ من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وبطلب منها، كما نصت على الفسخ المادة 17[3] من المرسوم التنفيذي 487/23 بمبادرة من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد إذا لم يحترم المستفيد شروط هذا المرسوم وبنود دفتر الشروط وكل تقصير من المستفيد من الامتياز وبعد تبليغه من الوكالة عبر شباكها الوحيد وتبقى دون جدوى يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية من هذه الأخيرة لعقد الامتياز.

يبلغ الإعذار الأول من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، عن طريق شباكها الوحيد للمستفيد، عن طريق محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز وبعد انقضاء شهرين من تاريخ تبليغ الإعذار الأول في حالة تقصير من صاحب الامتياز يبلغ له إعذار ثاني عن طريق محضر قضائي وبنفس الآجال، وبناء على قرار الفسخ المبلغ من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن طريق شباكها الوحيد، تقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز.[4]

الفرع الثاني: الحقوق والالتزامات المتعلقة بالهيئة المانحة والمستفيد في عقد التنازل عن الامتياز.

سوف نتطرق في هذا الفرع إلى مجموعة من الحقوق والالتزامات التي تقع على عاتق كل من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمستفيد في عقد التنازل.

أولا: الحقوق والالتزامات المتعلقة بالمستفيد من التنازل عن الامتياز.

هناك مجموعة من الحقوق والالتزامات المتعلقة بالمستفيد من التنازل عن الامتياز والتي سوف نذكرها:

1- المادة 15 فقرة 05 من القانون 17/23 ، المرجع السابق.
2- المادة 21 ، المرجع نفسه .
3- المادة 17 من المرسوم التنفيذي487/23، المرجع السابق.
4- انظر الملحق رقم 04.

1- حقوق المستفيد من التنازل عن الامتياز:

يحق للمستفيد من الامتياز تقديم طلب بعد الانتهاء الفعلي للمشروع طبقا لبنود وشروط دفتر الشروط والحصول على شهادة المطابقة و دخول المشروع حيز الاستغلال بناءا على المعاينة الفعلية من طرف الإدارات والهيئات المؤهلة حسب نص المادة 22[1] من دفتر الشروط التابع للمرسوم 487/23 وتطبيقا لنص المادة 15[3] من المرسوم التنفيذي 487/23.

-الحق في الطعن في حالة عدم قبول طلبه وذلك بعد توافر جميع الشروط.

- الحق في المطالبة بتجديد عقد الامتياز وذلك بعد انتهاء مدة 33 سنة وهذا بعد دخول المشروع الاستثماري حيز الاستغلال والمعاينة.

- الحق في المطالبة بتقديم تخفيضات و تحفيزات مالية.

2- التزامات المستفيد من التنازل:

- دفع المستفيد من التنازل إتاوة إيجاريه سنوية تحسب ابتداءا من تاريخ دخول الاستثمار قيد الاستغلال المعاين من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ويحسب المبلغ وفق كيفيات تحدد عن طريق التشريع وفقا لما نصت عليه المادة 16[2] من القانون 17/23 المؤرخ في 2023/11/15.

- يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على المبلغ القيمة التجارية للملك العقاري المتنازل عليه، أتعاب مصلحة أملاك الدولة وحقوق التسجيل، وكذا رسم الشهر العقاري لعقد التنازل وكذا كل الحقوق الأخرى والرسوم المعمول بها عند إعداد عقد التنازل وهذا حسب نص المادة 23[3] من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 487/23 المؤرخ في 2023/12/28.

- يجب على المستفيد من الامتياز رفع الرهن الذي يثقل الحق العيني الناتج عن منع الامتياز حتى يتسنى له مطالبة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالتنازل عن حق الامتياز ونقل الملكية العقارية له.

- تحديد سعر التنازل المعادل للقيمة التجارية المحددة من طرف مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا عند منح الامتياز مع خصم الأتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز. [4]

---

[1]- المادة 15 من المرسوم التنفيذي 487/23 ، المرجع السابق.
[2]- المادة 16 من القانون رقم 17/23 ، المرجع السابق.
[3]- انظر الملحق رقم 04.
[4]- انظر المادة 22 ، المرجع نفسه.

ثانيا: حقوق والتزامات الهيئة المانحة والمتمثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمتعلقة بعقد التنازل:

بما أن عقد التنازل من العقود الرسمية فهو يرتب آثار تتمثل في جملة من الحقوق والالتزامات الواقعة على عاتق الوكالة.

1- حقوق الوكالة الجزائرية المتعلقة بعقد التنازل:

أ- الحق في متابعة عملية التنازل عن العقار باعتبارها هي الهيئة المانحة لعقد الامتياز وذلك بواسطة شباكها الوحيد سواء على المستوى المحلي أو المركزي.

ب- الحق في اكتساب العقار والقيام باسترجاعه إلى حافظة الدولة بعد الانتهاء من انجاز المشروع عن طريق

ج- الحق في فسخ عقد التنازل في حالة ما إذا أخل المستفيد من الامتياز بالبنود المتفق عليها.

د- الحق في المطالبة بالتعويض الناجم عن تقصير المستفيد من حق الامتياز.

2- التزامات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المتعلق بالتنازل:

- تكليف أملاك الدولة بتحرير عقد التنازل عن طريق شباكها الوحيد وذلك في أجل لا يتجاوز 15 يوما من تاريخ تحويل الملف إليها وفق ما نصت عليه المادة 15 الفقرة 04[1] وذلك في حالة توافر جميع الشروط لإنجاز المشروع الاستثماري من طرف المستفيد.

- القيام بتكليف أملاك الدولة عن طريق شباكها الوحيد بتحديد سعر التنازل وتحين مبلغ الإتاوة السنوية استنادا إلى أسعار السوق العقارية في حالة تجديد عقد الامتياز.[2]

- متابعة عملية لتنازل عن العقار للمستثمر و ذلك عن طريق شباكها الوحيد سواء محليا او عن طريق المستوى المركزي و تقديم التسهيلات الخاصة من ناحية الإجراءات للمستثمر أثناء عملية التنازل سواء كان التنازل بعوض أو بدون عوض.

---

[1]- المادة 15 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي 487/23 ، المرجع السابق.

[2]-المادة 20 من القانون 17/23، المرجع السابق.

ـ تحديد سعر التنازل على أساس القيمة التجارية للعقار في السوق العقارية و الذي تحدده أملاك الدولة و ذلك بطلب من الشباك الوحيد التابع إقليميا لها مع خصم الاتاوى المسددة بعنوان منح الامتياز .

المبحث الثاني: تسوية وضعية المستثمرين في ظل الأمر 08/04 بموجب القانون 17/23.

كرس المشرع الجزائري نمط الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي و ظهر ذلك سنة 2008 بموجب الأمر 08/04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، حيث الغي عقود التنازل و هذا بسبب النتائج السلبية و الناتجة عن سيطرة و تملك المستثمرين للعقار السياحي ، و بالتالي الامتياز الغير قابل للتنازل ،حيث يستفيد المستثمر من العين العقارية و تبقى ملكية الرقبة للدولة. وحسب المادة 15 من الأمر 08/04 التي ألغت التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، هذا يعني الغاء البيع في مجال العقار السياحي ليبقى ملكا للدولة دون سواها و بالتالي الاعتماد على الامتياز الغير قابل إلى تنازل.

المطلب الأول: إمكانية استفادة المستثمرين من المنح في ظل القانون 17/23.

نتج عن النظام القديم بمقتضى قانون04/08 الذي يحدد شروط ومنح الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن عدة سلبيات ، و ذلك نتيجة تدخل الإدارة في منح العقار للمستثمرين و رجال الأعمال و التأخر في دراسة الملفات و البطيء في منح العقار الاقتصادي، فقررت السلطات احداث ثورة في مجال الاستثمار ، و إعادة النظر جذريا في الجهاز القانوني ، من أجل تمكين المستثمرين مستقبلا من تجسيد مشاريعهم بدون عراقيل، فأسفرت هذه الثورة عن قانون17/23 الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة لإنجاز مشاريع استثمارية و المراسيم التابعة له.

بصدور قانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر سنة 2023 الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ،حيث أن المادة 26 من القانون 17/23 الغت أحكام الأمر 04/08 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المعدل و المتمم.

كما ألغت بعض الاحكام المتعلقة بالاستثمار الخاصة بالقانون 01/03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق ل17 فبراير سنة 2003 و المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة. و كذا نفس الشيء بالنسبة لقانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية .

ولكن هناك عقود امتياز ابرمت قبل صدور هذا القانون ، و مازالت سارية المفعول الى حين ، هذا يعني أن تجد لها مكانا ضمن الأحكام التي جاء بها قانون الجديد، فالمشرع لم يغفل عن هذه العقود بل حظيت هي الأخرى بمواد تخصها.

نصت المادة 24 **(1)** [1] من القانون 17/23 على أنه تبقى عقود الامتياز التي تم إبرامها وفق قانون 04/08 خاضعة لأحكام هذا القانون و لكن دون الاخلال بأحكام المادة 17 من القانون 17/23 بحيث ينص محتوى المادة على أنه يمكن تحويل الامتياز الى تنازل بناء على طلب صاحب الامتياز ، الذي استفاد من الامتياز الغير قابل للتنازل بمقتضى قانون 04/08 الملغى بموجب القانون 17/23الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابعة للأملاك الحاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

إن الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل هو من حق كل شخص طبيعي أو معنوي سواء كان هذا الشخص مقيم فوق التراب الجزائري أو غير مقيم حسب القانون 18/22 المتعلق بالاستثمار الذي نص في مادته 05 بأن المستثمر هو "كل شخص طبيعي أو معنوي وطنيا كان أو أجنبيا ، مقيما أو غير مقيم ، بمفهوم التنظيم الخاص ، ينجز استثمارا طبقا لأحكام القانون" معنى هذا أن المشرع لم يحدد جنسية المستفيد بل اكتفى فقط بأن يكون صاحب الامتياز شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، مما يفهم من هذا أن المشرع فتح الباب على مصراعيه لكل مستثمر وطني أو أجنبي .

كما يستوي أن يكون المستثمر الأجنبي في عقود الاستثمار شخصا طبيعيا أو اعتباريا مقيم أو غير مقيم دون أن يؤثر ذلك في طبيعة العقد مادام موضوعها تحقيق التنمية المستدامة .

فالمستثمر الحامل لمشروعه الاستثماري يمكنه الاستفادة من الامتياز القابل للتحويل الى تنازل ،و ذلك بعد تقديمه طلب الاستفادة من امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة .

[1]- المادة 24 من قانون 23/ 17، المرجع السابق .

و ينص القانون على توسيع تحويل الامتياز إلى تنازل بالنسبة للامتيازات الممنوحة قبل قانون 17/23، و تأهيل الولاة لمتابعة وضعية المشاريع الاستثمارية الممنوحة في اطار الأمر 08/04، الملغى بموجب قانون 17/23.

أما المادة 18 [1] من المرسوم التنفيذي 487/23 المؤرخ في 15 جمادي الثانية عام 1945 الموافق ل28 ديسمبر 2023يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، على أن الامتيازات الممنوحة قبل صدور قانون 17/23 يمكن أن تحول إلى تنازل و يكون ذلك بطلب من صاحبها ، و لكن ذلك لا يكون إلا بعد استيفاء الشروط التي ذكرت في المادة 15 من القانون17/23 الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

حيث جاء في المادة 15 [2] من القانون السالف الذكر أن الامتياز يحول إلـــى تنازل و ذلك وفق الشروط التالية:

- الانجاز الفعلي للمشروع وفق بنود دفتر الشروط.

- الحصول على شهادة المطابقة

- معاينة المشروع من طرف الهيئات المؤهلة

- رفع الرهون إن وجدت على الحق العيني .

كما تنص المادة 15 نفس المرسوم أن الطلب يقدم إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، و التي منحتها الوزارة الوصية أحقية التسيير، المنح و متابعة المشاريع الاستثمارية إلى غاية نهايتها .

و يقدم الطلب عن طريق شباكها الوحيد و التي تشرع في تحويل الامتياز إلى تنازل خلال 03 أشهر من تقديم الطلب إليها من طرف المستثمر المستفيد من الامتياز و الذي أتم إنجاز مشروعه وفق دفتر الشروط في آجاله المحددة لأنه يشترط أن تكون آجال إنجاز المشروع الاستثماري الذي تم منحه من أجل الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل ، مطابقة لتلك المحددة في التشريع المتعلق بالاستثمار. [3]

[1]- المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 487/23، المرجع السابق.
[2]- المادة 15 من القانون 17/23، المرجع السابق.
[3]- أمينة كوسام ، الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار في إطار قانون الإستثمار الجديد 18/22،مجلة طبنة للدراسات للدراسات العلمية الأكاديمية ،جامعة سطيف، العدد 2 ، المجلد 5، 2022،ص115.

حيث تقوم لجنة خاصة مؤهلة لمتابعة المشاريع ترافق المستثمر خلال مراحل الإنجاز لمعاينة مدى مطابقة المشاريع قبل حصوله على شهادة المطابقة، و لا يستفيد المستثمر الا بعد رفع الرهون التي تثقل كاهل العقار و التي أبرمها المستفيد تبعا لمتطلبات المشروع ، لأن المستثمر له الحق في تأسيس رهن على الحق العيني الناتج ،و تعالج الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار طلبات منح العقار الاقتصادي المسجلة على مستوى المنصة الرقمية للمستثمر طبقا لأحكام هذا القانون ، عن طريق شباكها الوحيد المستحدث بموجب قانون 17/23 ، من أجل إضفاء الشفافية و الفعالية في معالجة الملفات .

المطلب الثاني :تحويل الامتياز إلى تنازل بالنسبة للعقود المبرمة وفق قانون04/08 .

سنحاول التطرق في هذا المطلب الى كيفية تحويل العقود القديمة المبرمة وفق قانون 04/08بالنسبة للفرع الأول الإجراءات ،أما الفرع الثاني كيفية حساب قيمة العقار المتنازل عنه، وفق قانون 17/23

الفرع الأول: إجراءات الاستفادة من المنح في إطار التسوية :

يعتبر المنح إجراء لنقل الملكية بموجب عقد إداري من الدولة ممثلة بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الى المستفيد و الذي هو المستثمر طالب المنح، وذلك بعد استيفاء الشروط المنصوص عليها بمقتضى القوانين، و الإنجاز الفعلي للمشروع طبقا لبنود دفتر الشروط.

وكما كان الامتياز يتطلب إجراءات معينة يستوجب على المستثمر القيام بها للحصول على الموافقة على مشروعه الاستثماري ، كذلك هو الحال بالنسبة للمنح ،حيث أورد المشرع في القانون 17/23 إجراءات تخصه.

إن الامتياز القابل للمنح هو من حق كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الجزائري مقيم أو غير مقيم ، حسب المادة 06 من المرسوم 487/23 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، وينص القانون على توسيع تحويل الامتياز إلى تنازل بالنسبة لامتيازات الممنوحة من قبل صدور هذا القانون.

وقد أوكلت مهمة تسيير المزايا بما فيها تلك المتعلقة بحافظة المشاريع المصرح بها أو المسجلة قبل صدور هذا 18/22المتعلق بالاستثمار على عكس القانون السابق 09/16 الذي كان يمنح للوكالة حق تسجيل المزايا فقط، وهو يمثل قفزة نوعية في مهام الوكالة على أساس أنها تتولى تسيير حافظة

المزايا و التحفيزات ، بحكم درايتها بالمشروع الاستثماري الذي يحتاج إلى هذه التحفيزات و المزايا ، و تسمح بمراقبة مستمرة لكيفيات الاستفادة و متابعة من يخل بعدم إتمام مشروعه الاستثماري.[1]

و تأهيل الولاة لمتابعة وضعية المشاريع الاستثمارية الممنوحة في إطار قانون 04/08و إخضاع هذه المشاريع إلى قانون 17/23.

بحيث يقوم الولاة المختصون اقليميا حسب المادة 24 من القانون 17/23 السالف الذكر [2] بإنشاء لجنة بموجب قرار من الوالي ، من أجل متابعة و تطهير المشاريع الاستثمارية التي تحمل ترخيصا قبل صدور هذا القانون بموجب قرار ولائي أو كرس بعقد الامتياز أو بترخيص كتابي صادر عن الوالي ترتب عليه الانطلاق في انجاز المشروع على أساس رخصة بناء و بلغت 20%على الأقل.

يرأس اللجنة الوالي أو ممثله ، و تتكون من:

-رئيس المجلس الشعبي الولائـي أو ممثله.

- رئيس المجلس البلدي للبلدية التي تقع الاستثمار ضمن إقليمها ، أو ممثله.

-ممثل عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

-مدير أملاك الدولة.

- مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري .

-مدير الصناعة.

-مدير التعمير و البناء.

-مدير السياحة.

-مدير المصالح الفلاحية .

-مدير الطاقة و المناجم.

---

[1]- أمينة كوسام ، المرجع السابق ،ص113.
[2]- المادة 24 قانون 17/23، المرجع السابق.

ويمكن لهذه اللجنة أن تتوسع ، عند الحاجة ، لتشمل مصالح ولائية أخرى.

مـــهام اللجنة:حسب المادة 25 [1] من القانون 17/23 السالف الذكر ، فإن مهام اللجنة هي:

- متابعة انجاز المشاريع الاستثمارية.
- توجيه إعذار إلى صاحب الامتياز من أجل تدارك أي مخالفة للتشريع و للالتزامات الواردة في دفتر الأعباء المرفق بعقد الامتياز، و في حالة عدم الجدوى مباشرة إجراءات إسقاط حق الامتياز لدى الجهات القضائية بمبادرة من مدير الأملاك الدولة المختصة إقليميا.
- البث في الطلبات المقدمة من أصحاب الامتياز و المتعلقة بتغيير الأنشطة على أساس أسباب موضوعية مبررة.
-البث في الطلبات المقدمة من أصحاب الامتياز فيما يتعلق بتغيير اسم المستفيد من شخص طبيعي إلى شخص معنوي أو الشكل القانوني للشركة المستفيدة من الامتياز. لدواعي إتمام المشاريع الاستثمارية العالقة بشرط احتفاظ صاحب حق الامتياز الأصلي بأغلبية الحصص إلى غاية الانجاز الفعلي للمشروع و الحصول على شهادة المطابقة و الدخول حيز الخدمة .
- إعداد تقرير كل شهرين يرسل إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

يجب على المستثمر الطالب للامتياز القابل للتحويل إلى منح أن يقدم طلبا عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيرها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار حيث تشكل هذه المنصة آداة توجيه و مرافقة ، كما تضمن شفافية الإجراءات و طرق معالجة الملفات و السرعة في دراستها كما تضمن للمستثمر مراقبة تنفيذ مشروعه لأنها نظام مركزي مريح يمكن الوصول ّإليه من خلال متصفح الويب، فمن خلال حساب إلكتروني واحد يمكن للمستثمر الوصول و طلب جميع الوظائف التي يتطلبها مشروعه. [2]

وذلك بعد استيفاء الشروط المنصوص عليها في 15[3] من المرسوم 487/23 المؤرخ في 28ديسمبر 2023 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

و حسب المادة 18[1] الفقرة الثانية من نفس المرسوم فإن مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا تعد عقدا للتنازل بطلب من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد في نفس الآجال المحددة في الفقرة

[1]- المادة 25 ، المرجع نفسه.
[2]- المادة23 من قانون 18/22،المرجع السابق..
[3]- المادة 15 من المرسوم التنفيذي 487/23 ، المرجع السابق.

الأخيرة من المادة 15 من المرسوم نفسه، و التي تنص على "بانقضاء مدة الامتياز المحددة بثلاث و ثلاثين (33) سنة و في حالة تجديد الامتياز ، يتم تحيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية استنادا إلى أسعار السوق العقارية.

الـــفرع الثاني :كيفية حساب قيمة العقار المتنازل عنه في إطار التسوية .

يترتب على منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل الى تنازل دفع المستثمر إتاوة إجارية سنوية ابتداء من دخول المشروع حيز الاستغلال حسب المادة 10 من المرسوم 23/ 487 المؤرخ في 15 جمادي الثانية عام 945 الموافق ل28 ديسمبر 2023 يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.ولكن السؤال الذي يطرح نفسه هو كيفية حساب قيمة العقار في

حالة تحويل الامتياز إلى تنازل بعد انجاز المشروع من قبل المستثمر ، و بعد استيفاء كل الشروط المذكورة في المادة 17 من القانون 23/17، حيث وسع هذا القانون من صلاحيات الوكالة من اعداد البرنامج الوطني ، و المخططات المحلية للإستثمار ، تسيير و منح و متابعة العقار السياحي.

وكما أشرنا سابقا إلى مفهوم التقييم و محاولة منا لضبط المفاهيم الخاصة بهذه العملية المهمة التي تبنى على أساسها قيمة العقار الحقيقية ، فهي عملية تقنية تقوم على مبادئ معينة و تتطلب مهارات فنية و علمية لا بد من توافرها في الأشخاص المكلفين بها، للوصول الى القيمة التجارية للعقار .

فبالنسبة للعقار موضوع الامتياز القابل للمنح ،فحسب المادة 16 من المرسوم 487/23 [2] المؤرخ في 15 جمادي الثانية عام 945 الموافق ل28 ديسمبر 2023 يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة، والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، فإن قيمة العقار تحسب على أسا س القيمة التجارية عند منح الامتياز ، مع خصم الأتاوى المدفوعة بعنوان منح الامتياز و يتم تحيين مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية استنادا إلى الأسعار الموجودة في السوق العقارية في حالة تحديد عقد الامتياز، وبعد انقضاء مدة 33سنة و المحددة قانونا .

وهذا يعني أن تسديد سعر التنازل يكون معادلا للقيمة التجارية للعقار ، وتحدد هذه القيمة من طرف أملاك الدولة المختصة إقليميا.

---

[1]- المادة 18 ، المرجع نفسه.

[2]- المادة16من المرسوم 487/23،المرجع السابق.

كما نصت المادة 20[1] من المن القانون 17/23 السالف الذكر " مع مراعاة الشروط المنصوص عليها في المادة 17 أعلاه يتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المحددة عند تاريخ منح الامتياز مع خصم مبالغ الأتاوى المسددة قانونا بعنوان منح الامتياز.

ودائما و في مجال الحصول على العقار يبقي "مشروع القانون على سعر التنازل المحدد وقت منح الامتياز دون تحيينه

أثناء تحويل الامتياز الى تنازل ، زيادة على خصم كل الأتاوى الإيجارية السنوية المسددة من طرف المستثمر "[2]

بالإضافة إلى ذلك يدفع المستفيد من الامتياز زيادة على القيمة التجارية العقار المتنازل عنه ، مصاريف أخرى بعنوان مصاريف التنازل، وهي أتعاب مصلحة أملاك الدولة و حقوق التسجيل و كذا رسم السهر العقاري لعقد التنازل و كل الرسوم و الحقوق الأخرى التي تنشأ بمناسبة إجراء عقد التنازل[3]

[1]- المادة 20من القانون 17/23، المرجع السابق.

[2]- من الموقع الإلكتروني ، www //s:http aps .dz ،وكالة الأنباء الجزائرية ، مشروع قانون منح العقار الاقتصادي تاريخ الإطلاع :2024/05/27، ساعة الإطلاع 21:23

[3]- المادة 23 من المرسوم 486/23، المرجع السابق.

المبحث الثالث: المنازعات المتعلقة باستغلال العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة:

قد تثور عدة منازعات بمناسبة تسيير و استغلال العقار السياحي و المرتبطة بعقد الامتياز، و الأصل أن منازعات عقود الامتياز هي من اختصاص القضاء الإداري و هذا ما تنص عليه المادة 800 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل و المتمم بموجب قانون 22/13 الصادر في12يوليو 2022 "على أن المحاكم الإدارية هي الجهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"

و يكون التقاضي كأول درجة أمام المحكمة الإدارية، وهذا حسب المادة 800 و803 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية اللتان تحددان الاختصاص النوعي والإقليمي لهاته المحاكم. [1]

و الجدير بالذكر أنه تم إحداث المحكمة الإدارية للاستئناف بموجب المادة 179 من التعديل الدستوري لسنة 2020 الباب الأول مكرر من الكتاب الرابع من القانون 13/22تحت عنوان "الإجراءات المتبعة أمام المحاكم الإدارية للإستئناف "و هذا بموجب المادة 07 [2]من نفس القانون و التي تضمنت مختلف الإجراءات الخاصة بالتقاضي أمام هذه المحكمة ، سواء باعتبارها جهة استئناف أوبإعتبارها أول درجة للتقاضي في بعض المنازعات و يتمثل اختصاصها في:

- استئناف الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية، كما تختص في الغاء و تفسير و تقدير مشروعية القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية كأول درجة ، المادة 900 مكرر من قانون الإجراءات المدنية . [3]

[1]- المادة 800و803من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير2008 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية،المعدل و المتمم بموجب قانون 13/22 المؤرخ في 12يوليو 2022المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

[2]- المادة 7 من قانون 13/22المؤرخ في 12يوليو 2022المعدل و المتمم للقانون رقم 09/08المرخ في 25فبراير 2008المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

[3]- المادة 900 من قانون 13/22ا،المرجع السابق.

و بالتالي اعتماد الاختصاص النوعي لهذه المحاكم فهي تعتبر جهة استئناف ، أما المحاكم الموجودة على مستوى العاصمة فإن اختصاصها يمتد كدرجة أولى في قضايا الهيئات المركزية ، مع الإشارة أن هذا الاختصاص كان ممنوحا لمجلس الدولة البذي يفصل بصفة ابتدائية و نهائية ، و يبدو أن المشرع قد حاول تخفيف الضغط على مجلس الدول.

المطلب الأول :دعوى الإلغاء.

تعد دعوى الإلغاء من أهم الدعاوى التي يلجأ إليها الشخص لفرض رقابة على القرارات الإدارية غير المشروعة إلا أن فعاليتها تبقى مرهونة بكيفية ممارستها ، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري لمراجعتها من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 09/08المعدل و المتمم بموجب قانون 13/22.

الفرع الأول :تـعريف دعوى الإلغاء:

عرفها الفقيه الفرنسي:A.Delaubadere

ـ "طعن قضائي يرمي إلى إبطال قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي الإداري"[1]

ـ عرفها العميد الدكتور سليمان محمد الطماوي بقوله:" الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون "[2]

ـ كما عرفها الدكتور عمار بوضياف بأنها "دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة و محددة قانونا "[3]

ـ كما تسمى بدعوى المشروعية ، وهي دعوى موضوعية عينية يرفعها صاحب الصفة و المصلحة أمام الجهات القضائية وفقا للشكليات و الإجراءات القانونية للمطالبة بإلغاء قرار إداري غير مشروع .

موضوع الدعوى هو مدى مشروعية القرار الإداري الصادر من الإدارة المانحة للامتياز .

---

[1]- ريم عبيد، دعوى الإلغاء في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر بسكرة،العدد 46ص293.
[2]- المرجع نفسه، ص293 .
[3]- المرجع نفسه،ص292.

- هي دعوى قضائية ترفع للمطالبة بإلغاء أو اعدام قرار إداري لكونه معيبا أو مشوبا بعيب من عيوب عدم المشروعية المعروفة. [1]

ـ قضاء الإلغاء هو القضاء الذي بموجبه يكون للقاضي أن يفحص القرار الإداري فإذا تبين له مجانبة هذا الأخير للقانون حكم بإلغائه له دون أن يمتد حكمه الى أكثر من ذلك فليس له تعديل القرار المطعون فيه أو استبدال غيره به. [2]

من خلال التعاريف السابقة يتضح لنا الخصائص التي تميز دعوى الإلغاء:

ـ دعوى الإلغاء دعوى عينية موضوعية لأن الغرض منها مهاجمة القرار الإداري المعيب و ليس ضد مصدره أيا كانت درجته. [3]

ـ من قضاء دعوى المشروعية: لأنها تتحرك على أساس مبدأ الشرعية و تستهدف حماية شرعية أعمال الدولة و الإدارة العامة أساسا ، و إن كان رافعها يستهدف مباشرة حماية حقه و حرياته الفردية .

ـ دعوى قضائية إدارية تبعا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية في التشريع الجزائري.

ـ تعتبر الدعوى الوحيدة لإلغاء القرار الإداري : فلا يمكن ألغاء قرار إداري غير مشروع إلغاء قضائي مع إزالة آثارة إلا بواسطة دعوى الإلغاء، فلا يمكن لأي دعوى أن تحل محل دعوى الإلغاء.[4]

الفرع الثاني :شروط دعوى الإلغاء.

تتعدد شروط دعوى الإلغاء ، فمنها ما يتعلق بالقرار الإداري محل الطعن ، و منها ما يتعلق بأطراف الدعوى ، بالإضافة الى المواعيد المقررة لرفعها.

أولا القرار الإداري :

هو الشرط الأول و الأساسي في هذه الدعوى و غيابه يلغى هذه الدعوى .

ويعرف القرار الإداري أنه "عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة و يحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم"[1]

---

[1]- بوزيدي عائشة ،دعوى الإلغاء في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة ماستر ،إدارة الجماعات المحلية ،جامعة مولاي الطاهر، سعيدة،2014- 2015 ، ص4.

[2]- عائشة بوزيدي، المرجع السابق ،ص5.

[3]- المرجع نفسه، ص7،8،9،10.

[4]- المرجع نفسه،ص10.

و يشترط في القرار الإداري :

- أن يعبر عن إرادة الإدارة.

-أن يصدر عن السلطة الإدارية في الدولة سواء كانت مركزية أو محلية أو مرفقية .

-أن ينتج آثار قانونية .

ثانيا أطراف الدعوى:

لا بد أن يكون أطراف الدعوى من أصحاب الصفة و المصلحة فيجب أن يكون الشخص هو نفسه صاحب الحق المعتدي عليه ، أما المدعى عليه فلا بد أن يكون الشخص الذي يوجد الحق في مواجهته، و هذا ما جاء في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الجزائية "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له الصفة و المصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ، يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعي عليه"[2]

و بالنسبة للمصلحة فلابد أن تكون مشروعة وغير مخالفة للنظام و الآداب العامة و يقصد بها الفائدة المرجوة للمدعي و التي يمكن حمايتها عن طريق هذه الدعوى .

إن الهدف من دعوى الإلغاء هو حماية مبدأ المشروعية وسيادة القانون و هي وسيلة للرقابة على أعمال الإدارة أكثر منها وسيلة لدفع الاعتداء الذي وقع للمدعي

هذا بالإضافة إلى الأهلية و حددتها المادة 40 من القانون المدني وهي بلوغ الشخص 19 سنة و التمتع بقواه العقلية حتى يكون كامل الأهلية.

أما الشخص المعنوي: فقد منحته المادة 50 من قانون المدني حق التقاضي، أما المادة 828من قانون الإجراءات المدنية نصت على ضرورة تعيين نائب يعبر عن إرادة الشخص المعنوي .[3]

الشخص المعنوي العام : حسب المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى بصفة مدعى عليه تمثل بواسطة :

- الوزير المعني.

---

[1]- ريم عبيد ، المرجع السابق، ص293

[2]- المادة 13من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، المرجع السابق.

[3]- المادة 828من القانون 09/08،المرجع السابق.

- الوالي

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية.

بالنسبة للشخص المعنوي الخاص يمثله أما القضاء نائبه القانوني.

ثالثا شرط الميعاد:

وحد المشرع رفع الدعوى أمام المحاكم وأمام المجلس،و يعد هذا الشرط من النظام العام ، وهو 04 أشهر من تاريخ تبليغ القرار الفردي أو نشر القرار التنظيمي . و يبدأ الميعاد من اليوم المولي لتبليغ أو النشر و ينتهي في اليوم الموالي لسقوط ذلك الميعاد، و يعتد بأيام العطل ضمن هذه الآجال .[1]

وتحسب مواعيد الطعن طبقا للمادة 405 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، و لا يحسب يوم التبليغ.

الفرع الثالث: خضوع عقد الامتياز للإلغاء:

إن خضوع عقد الامتياز إلى الإلغاء يبدو غريبا ، رغم أنه عقد و ليس قرار لأن قضاء العقود الإدارية و مسؤولية الإدارة عن أعمالها التعاقدية هو الاختصاص الأصيل للقضاء الكامل ، و قضاء الإلغاء يكون محدودا [2].

و سنتطرق لبعض حالات دعوى الإلغاء في عقود الامتياز:

1) إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار :

تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمناسبة قيامها بمهامها باعتبارها لها سلطة القيام بأعمال مادية و تصرفات قانونية بإصدار قرارات إدارية بصفة منفردة ، فتكون هذه القرارات محل طعن من طرف المستثمر باعتباره المتضرر الأول من هذه القرارات .

[1]- ريم عبيد ، المرجع السابق ، ص297.
[2]- عيدة قـليليش، منازعات استغلال العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة 2019/2018ص77.

فالمستثمر له الحق في طلب عدة امتيازات بمناسبة عقد الامتياز ، أما الوكالة فلها الحق في قبول أو رفض هذا الطلب

وعليه و في حالة الرفض فالمستثمر له الحق في اللجوء لتقديم طعن قضائي لإلغاء قرار الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار القاضي برفض منحه الامتيازات الناجمة عن عقد الامتياز، أمام الجهات القضائية المختصة، وذلك في الميعاد المقرر لرفعها ووفق للإجراءات و الشروط المتعلقة برفع دعوى الإلغاء[1]

فمثلا في حالة رفض تسليم رخصة البناء أو عدم الرد ، فإذا استوفي المستثمر صاحب الامتياز كافة الوثائق و المستندات المطلوبة و تطابقت مع ما هو مطلوب فالإدارة لها الحق في قبولها أو رفضها ، ولكن قد تتعسف الإدارة عن الرد على الطلب خلال الآجال المحددة قانونا ، و بالتالي يلجأ المستثمر صاحب الامتياز إلى القضاء عن طريق دعوى الإلغاء.

2)إلغاء قرار الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار المتعلق بسحب المزايا:

يستفيد المستثمر صاحب الامتياز من عدة مزايا بمناسبة عقد الامتياز ، ولكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار الحق في سحب هذه المزايا متى ما أخل المستثمر بالتزاماته، فالوكالة لها الحق في متابعة و مراقبة المشاريع الاستثمارية أثناء انجازها ، فإذا لم يلتزم المستثمر بإنجاز مشروعه حسب الآجال المحددة ، قامت بسحب هذه المزايا بموجب قرار إداري ، فقد أعطى المشرع للوكالة الحق في سحب هذه المزايا كليا أو جزئيا و هو له الحق في رفع دعوى ضد قرار سحب هذه المزايا، وفق الإجراءات و الشروط المتعلقة برفع دعوى الإلغاء. [2]

كما هو الحال في سحب رخصة البناء بدون مبرر فإنه يجوز للمستثمر رفع دعوى إلغاء قرار السحب أمام القضاء الإداري .

3)الطعن بإلغاء قرار شهر عقد الامتياز:إن قرار شهر عقد الامتياز يدخل ضمن طائفة القرارات الإدارية المنفصلة ، فإذا كان هذا القرار معيب بإحدى عيوب المشروعية بحيث لم يراعي المحافظ إجراءات الشهر و التأكد من أصل الملكية ، مما يستوجب إلغاؤه بصفة منفصلة عن العقد. [3]

4)الغاء قرارات الادارية الصادرة عن الإدارة بوصفها سلطة عامة:

---

[1]- عيدة قليليش، المرجع السابق،ص79.
[2]- لكحل مخلوف، المرجع السابق، ص268.
[3]- المرجع نفسه، ص270.

و يكون في الحالات التي تكون فيها الإدارة قد أصدرت قراراتها بغير صفتها التعاقدية ، فيحق للمتعاقد أن يطلب إلغاء تلك القرار متى ما استوفت فيه شروط المصلحة و كان القرار الإداري غير مشروع، فلو أن الإدارة أصدرت تلك القرارات باعتبارها طرفا في العقد تعين على المتعاقد أن يسلك سبيل القضاء الكامل ، أما إذا استندت الإدارة إلى صفة الطرف المتعاقد فلا سبيل إلا عن طريق دعوى الإلغاء [1]

ثانيا: توزيع الاختصاص في دعوى الإلغاء:

يقوم الاختصاص النوعي في الجزائر على المعيار العضوي و يستند ذلك لوجود شخص من أشخاص القانون العام كطرف في النزاع و هو ما كرسه المشرع في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المعدل و المتمم بموجب قانون بموجب القانون 13/22 المعدل و المتمم لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية و الذي أحدث بموجبه المشرع هيئات قضائية جديدة و هي المحكمة الإدارية للاستئناف. [2]

كما كرس في المادة 801و 901 [3]من نفس القانون الهيئات الإدارية التي ترفع في مواجهتها دعوى الإلغاء أما القضاء الإدارة هي: الدولة ، الولاية ، البلدية ، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، المصالح الغير ممركزة للدولة على مستوى الولاية ، المصالح الإدارية للبلدية، الهيئات العمومية الوطنية، و أخيرا المنظمات المهنية الوطنية.

وحسب المادة 901 من قانون الإجراءات المنية و الإدارية فإن المجلس يختص بالنظر في دعاوى الإلغاء ابتدائيا نهائيا في القرارات الصادرة عن الجهات التالية: السلطات الإدارية المركزية ، و الهيئات العمومية الوطنية ، المنظمات المهنية الوطنية.

أما نطاق الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية وفق المادة 800 [4]من قانون الإجراءات المدنية و الجزائية المعدل بموجب قانون 13/22فإن اختصاصها يكون بالنظر في المنازعات الإدارية التي يكون شخص من أشخاص القانون العام طرفا فيها بما فيها دعوى الإلغاء المرفوعة ضد القرارات الإدارية الصادرة عن الهيئات التالية: الولاية البلدية و المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية، حيث تفصل بحكم ابتدائي قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.

---

[1]- لكحل مخلوف ،المرجع السابق، ص272.
[2]- ريم عبيد، مرجع سابق، ص 299.
[3]- المادة 801و901قانون 09/08،المرجع السابق.
[4]- المادة 800 قانون 09/08، المرجع نفسه.

ليأتي قانون 13/22 المعدل و المتمم لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية 09/08و الذي استحدث الاحاكم الإدارية

للاستئناف كما ذكرنا سابقا و ذلك بموجب المادة 7 من القانون13/22 المعدل و المتمم لقانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الجزائية[1]

المطلب الثاني :دعوى التعويض:

يعتبر القضاء الإداري الملاذ الذي يلجأ إليه الأفراد من أجل تقويم أعمال السلطة الإدارية ونشاطها و ذلك إذا ما ابتعدت عن طريق الصواب و احترام النصوص الدستورية و قواعد القانون ، و دعوى الإلغاء التي تطرقنا إليها سابقا يقتصر دور القاضي فيها على إلغاء القرارات الإدارية الغير مشروعة فقط و لكنا لا تنظر في الضرر الذي قد يصيب الأفراد جراء تلك القرارات الإدارية فكان لا بد من وجود دعوى أخرى من حق هؤلاء الأفراد في مواجهة الإدارة يكمل الحماية القانونية و بالتالي تعويض الفرد المتضرر و هو ما يعرف بدعوى التعويض.

ويؤكد غالبية الفقهاء أن التعويض في العقود الإدارية يقترب من فكرة التعويض في القانون الخاص فيما يتعلق بكيفية تقديره و في اشتراط ركن الضرر، و لكنهما يختلفان من حيث تحديده و كيفية تحصيله،

بل ان من الفقهاء من لا يعد التعويض من الجزاءات الإدارية لأنه تطبيق للقواعد العامة في القانون الخاص. [2]

إن التعويض يتميز في أن الإدارة تملك سلطة بفرض ارادتها المنفردة و هي التي تحدد مقدار التعويض و كيفية تحصيل قيمتها، وهو تعويض عن الضرر و ضغط على المتعاقدين لتنفيذ التزاماتهم على الوجه الأكمل. [3]

و قضاء التعويض أو ما يسمى قضاء المسؤولية و الذي هو صورة من صور القضاء الكامل يبحث عن مدى تقرير مسؤولية الدولة عن أعمالها التي تسبب ضررا للآخرين.

الفرع الأول: تعريف دعوى التعويض:

[1]- المادة 7 من القانون 13/22، المرجع السابق.
[2]- ايمان بن دلالي ، منازعات عقد الامتياز، مذكرة شهادة ماستر ،قانون اداري، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2016/2015ص7
[3]- المرجع نفسه ، ص9.

تعرف دعوى التعويض بأنها دعوى شخصية يرفعها المتضرر إلى القضاء مطالبا تضمين ما أصابه من ضرر سواء كان ماديا أو معنويا نتيجة تصرف الإدارة الغير مشروع. [1]

وعرفت أيضا هي الدعوى التي يرفعها أحد الأشخاص الى القضاء للمطالبة بتضمين ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة. [2]

ـ هي وسيلة قانونية هامة يستطيع الأفراد بمقتضاها اللجوء الى القضاء المختص للمطالبة بإلزام

الإدارة بالتعويض عما أصابهم من ضرر نتيجة تصرفها غير المشروع سواء تمثل في قرار اداري أو عمل مادي.[3]

ـ و تعرف بأنها الدعوى التي يحركها أصحاب الصفة و المصلحة أمام الجهة القضائية المختصة و طبقا للشكليات و الإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل و العادل لإصلاح الضرر الذي أصاب حقوقهم فدعوى التعويض هي دعوى شخصية تقوم على أساس حق شخصي لرافعها و تهدف إلى تحقيق مصلحة شخصية عن طريق التعويض عن الضرر المادي و المعنوي . [4]

ـ التعويض هو جزاء للمسؤولية أي الحكم أو الأثر الذي يترتب عليها و هو الزام المسؤول بالتعويض المضرور لجبر الضرر الذي أصابه و على ذلك فإن التعويض لاينشأ في الحكم الصادر في الدعوى المسؤولية ، و إنما ينشأ من الفعل الضار مترتب في ذمة المسؤولية إلزامه بالتعويض من وقت تحقق أركان المسؤولية الثلاث و الحكم ليس مقر لهذا الحق و لامنشأ له"[5]

و على خلاف دعوى الإلغاء التي تقتصر فيها سلطات القاضي على فحص مشروعية القرارات الإدارية و من ثم الحكم بإلغائها إذا ثبت عدم مشروعيتها أو برد الدعوى إذا تبين مشروعية القرار الإداري المطعون فيه، فإن دعوى التعويض تتسع فيها سلطات القاضي لتشمل[6]:

ـ تعويض الضرر الناجم عن تصرف الإدارة غير المشروع وجبره.

---

[1]- محمد علي همدان طاهر،مفهوم دعوى التعويض عن الأعمال القانونية للإدارة و تمييزها عن دعوى الإلغاء، مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية، طالب دكتوراة ،كلية الحقوق ،جامعة تعز ، اليمن ، المجلد 6، العدد 1، 2023ص859.

[2]- المرجع نفسه،ص860.

[3]- المرجع نفسه ،ص860

[4]- نداء محمد أمين أبو الهوى ، مسؤولية الإدارة بالتعويض عن القرارات الإدارية غير المشروعة، رسالة الماجستير ، قانون عام ، جامعة الشرق الأوسط ، كلية الحقوق 2010، ص12.

[5]- الهام سالم، دعوى التعويض في القانون الجزائري ،مذكرة ماستر، قانون إداري ، جامعة عبد الحميد ابن باديس،، 2018-2019،ص6

[6]- المرجع نفسه، ص10، 11، 12.

ـ إلغاء بعض التصرفات القانونية التي لا يصدق عليها وصف القرار الإداري.

ـ تعديل القرار الإداري أو تقويمه في حالات استثنائية.

من التعريفات السابقة يتضح أن للدعوى مجموعة من الخصائص تتمثل في :

1ـ دعوى التعويض من دعاوي القضاء الكامل لاتساع سلطات القاضي حيث تكون له سلطة تحديد المركز القانوني للمدعي و تحديد قيمة التعويض المستحق .

2 ـ دعوى التعويض دعوى شخصية ذاتية لأنها دعوى أساسها اعتداء الإدارة على حق شخصي للمدعي.

3 ـ دعوى التعويض من دعاوى القضاء الحقوق فهي تقبل على أساس الحقوق الشخصية المكتسبة و الدفاع عنها، فالقاضي الإداري تمنح له سلطات كاملة ليتمكن من حماية الحقوق الشخصية المكتسبة و اصلاح الأضرار الناتجة عن النشاط الإداري.

الفرع الثاني :شروط دعوى التعويض:

لكي تقبل دعوى التعويض أمام الجهات القضائية المختصة لا بد من توفر و تحقق الشروط المقررة :

أولا :أن يكون هناك ضرر اداري ناتجا عن تصرف الإدارة و يراد بهذا التصرف الاعمال القانونية للإدارة(القرارات الإدارية و العقود الإدارية) سواء كانت مشروعة أو غير مشروعة،فالقرار الإداري لا بد أن يصدر عن احدى الجهات الإدارية الوطنية العامة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين و الأنظمة و أن يكون نهائيا ، وأن يؤثر في المركز القانوني للطاعن. [1]

ثانيا :أن تلحق ضررا بالمتضرر صاحب الدعوى، وكقاعدة عامة يحق للضحية وحده المطالبة بالتعويض دون غيره من ذوي الحقوق ، وهذا يعني وجوب توافر مصلحة لدى الطاعن و التي تتمثل في دعوى التعويض بحق اعتدي عليه من طرف الإدارة المعنية [2]

[1]- نداء محمد أمين أبو الهوى ، الرجع السابق ص32.
[2]- المرجع نفسه ، ص33

ثالثا: يكون الضرر أكيد و مباشر و يكون واقعا و حالا حتى و ان لم يقع بصورة كاملة و فورية كما لا يشترط أن يكون حاليا ، ذلك أن التعويض عن الضرر المستقبلي جائز اذا كان حدوثه أكيد،أما اذا كان الضرر غير أكيد فلا مجال للتعويض .[1]

رابعا: بالنسبة للمواعيد فإن دعوى التعويض تخضع للمواعيد العادية المقررة في الدعاوي المدنية بمعنى أن ليس لها ميعاد محدد لرفعها و إنما تتقادم بتقادم الحق المدعى به[2] ويشترط لقبول الدعوى عدم تقادم الحق الذي تؤسس عليه

و تتقادم دعوى التعويض و الحقوق بثلاث أنواع من التقادم و هي: الطـويل ، المتوسط و القصير.[3]

ـ **التقادم الطويل** : و من أمثلة نص المادة 308قانون مدني جزائري تقادم الالتزام بانقضاء 15سنة فيما عـدا الحالات التي ورد فيها نص قانوني خاص.

ـ **التقادم المتوسط** :ما نصت عليه المادة 309قانون مدني جزائري " يتقادم بخمس سنوات كل حق دوري متجدد و لو أقر المدين كأجرة المباني و الديون المتأخرة و المرتبات ، الأجور و المعاشات ....."

ـ **التـقادم القصير** :و هو ما جاء في المادة 310 قانون مدني جزائري " تتقادم بسنتين حقوق الأطباء و الصيادلة و المحامين و المهندسين...."

وتعتبر دعوى التعويض هي دعوى أوسع من دعوى الإلغاء، لأن دعوى قد تكون ضد قرار اداري نهائي او بمناسبة تنفيذ عقد اداري أو نتيجة لعمل مادي أتته الإدارة، ونشأ عنه ضرر أصاب الأفراد ، وهي مسائل لا تصلح محلا في دعوى الإلغاء أن الحكم الصادر في دعوى التعويض لا يمتد أثره الى غير أطراف الدعوى، على خلاف دعوى الإلغاء التي يمتد أثر الحكم الصادر فيها الى كل من له مصلحة شخصية و مباشرة أن يتمسك بهذا الحكم .[4]

بالنسبة لنطاق الامتياز فإن هذه الدعوى يرفعها المستثمر من اجل تحديد مبلغ التعويض أو ما يعرف بفائض القيمة التي نتجت عن الأعمال الاستثمارية على القطعة الأرضية خلال الأشغال المنجزة

---

[1]- همدان محمد علي ، المرجع السابق،868.
[2]- نداء محمد أمين أبو الهوى،المرجع السابق، ص35.
[3]- طاهر مولاي، دعوى الإلغاء و دعوى التعويض في الجزائر،، جامعة سعيدة ، ص51
[4]- نداء محمد أمين أبو الهوى،المرجع السابق،ص37

وفق دفتر الشروط وبنود العقد الذي تم إبرامه ، أي أن الأشغال لابد أن تكون بصفة نظامية، و هذا المبلغ لا بد أن لا يتجاوز قيمة المواد الأولية و سعر اليد العاملة مع اقتطاع نسبة 10بالمئة على سبيل التعويض.

المطلب الثالث :دعــوى الفسخ:

يعتبر الفسخ من أهم السلطات التي تتمتع بها الإدارة في مواجهة المستثمر صاحب الامتياز ، فهو من أهم الوسائل القانونية لإنهاء هذا العقد من دون الحاجة للجوء الى القضاء .

فالفسخ هو جزاء توقعه الإدارة على المتعاقد بوضع نهاية للرابطة التعاقدية و عادة ما تنص دفتر الشروط على الحالات التي تبرر للإدارة استخدام هذا الجزاء. [1]

و قد نص القانون 04/08 الملغى بموجب قانون 17/23 على أن فسخ عقد الامتياز يكون بإتفاق الطرفين أو بطلب من المستثمر صاحب الامتياز.

أما بالنسبة إلـى قانون 17/23 فإن الفسخ يكون بصفة انفرادية حسب ماجاء في المادة 21 أو بإتفاق الطرفين كما جاء في المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23- 487 .

فقد جاء في المادة 15[2] و التي تنص على أنه في حالة إخلال المستثمر بالبنود المقررة في دفتر الشروط بأنه يفسخ عقد الامتياز في الحالات الآتية :

- تغيير وجهة استعمال كل جزء من العقار لأغراض غير تلك المنصوص عليها في دفتر الأعباء ،لأن أي تغيير لابد أن يكون عن طريق ترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار .

- عدم تسديد الأتاوى الإيجارية السنوية المستحقة و أعباء التسيير في الآجال المحددة إلا في حالة القوة القاهرة أين يمكن تمديد الآجال .

-انجاز المشاريع يكون وفق الآجال المحددة في دفتر الشروط

[1]- مخلوف لكحل ، المرجع السابق، ص117.
[2]- المادة 15 من القانون 23/ 17 ، مرجع سابق.

"بالمقابل تسترجع الدولة العقار التابع للأملاك الوطنية الخاصة و الممنوح لفئة المستثمرين المخلين ببنود دفتر الأعباء عن طريق الفسخ بصفة انفرادية من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار لعقد الامتياز و هو ما يسمح بإعادة ضخ العقار المسترجع في عجلة الاستثمار في آجال مقبولة "[1]

كما يمكن للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار فسخ العقد في حالة قيام صاحب الامتياز بالتأجير بكل أصنافه وهذا حسب المادة 19 [2]من القانون 17/23 السالف الذكر" لا يمكن صاحب الامتياز ، خلال مدة انجازه لمشروعها الاستثماري ، التأجير بكل أصنافه ، تحت طائلة الفسخ"

و يتم الفسخ من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، بعد إبلاغ صاحب الامتيازبإعذارين دون جدوى عندئذ يفسخ العقد بصفة انفرادية من قبل الجهة المانحة للامتياز . حسب المادة 21 من القانون 17/23 السالف الذكر.

تقوم مصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعـداد عقد فسخ الامتياز ، على أساس قرار الفسخ المتخذ من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار و بطلب منها[3]

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

كما تنص المادة 17[4] من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 15 جمادي الثانية عام 1445 الموافق ل28 ديسمبر 2023 الذي يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية.

يفسخ الامتياز :

- في أي وقت باتفاق الطرفين

- بمبادرة من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد اذا لم يحترم المستفيد من الامتياز شروط هذا المرسوم و بنود دفتر الشروط.

[1]- وكالة الأنباء الجزائرية ، مشروع قانون منح العقار الإقتصادي ، من الموقع الإلكتروني : ،: www aps .dz//s:http21:35 ، تاريخ الإطلاع 2024/05/27، الساعة :

[2]- المادة 19من القانون 17/23 ، المرجع السابق.

[3]- المادة21 من القانون 17/23، المرجع السابق.

[4]- المادة17من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المرجع السابق.

- كل تقصير من المستفيد من الامتياز بأحكام هذا المرسوم و بنود دفتر الشروط وبعد تبليغه بإعذارين من طرف الوكالة ، عن طريق شباكها الوحيد ، و بقي بدون جدوى ، يترتب عليه الفسخ بصفة انفرادية من هذه الأخيرة لعقد الامتياز.

يبلغ الاعـذار الأول من الوكالة ، عن طريق شباكها الوحيد للمستفيد من الامتياز ، عن طريق محضر قضائي على العنوان المحدد في عقد الامتياز ، حسب الفقرة 02 من المادة 17 من المرسوم 487/23.

بعد انقضاء أجل شهرين من تاريخ تبليغ الاعـذار المذكور أعلاه ، و في حالة تقصير من صاحب الامتياز ، يبلغ له إعذار ثان عن طريق محضر قضائي و بنفس الأجل.

و بناء على قرار الفسخ المبلغ من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد ، تقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز، حسب المادة 17 من المرسوم السالف الذكر.

ملخص الفصل الثاني:

تطرقنا في هذا الفصل الى القانون 17/23 الصادر في 15نوفمبر 2023 الذي أجاء بالكثير من التغييرات في مجال استثمار العقار السياحي ، وذلك عن طريق تبيان مختلف الأحكام التي جاء بها فيما يخص الامتياز فحاولنا إظهار الإطار القانوني للامتياز ابتداء 1966 إلى غاية صدور قانون 17/23، كما حاولنا شرح شروط و كيفيات منح الامتياز وفق قانون04/08الملغى بموجب قانون 17/23 ثم إظهار أهم التغييرات التي جاء بها ، بالإضافة إلى الحقوق و الالتزامات عن المنح و الامتياز .

كما تطرقنا الى مصير العقود التي ابرمت في ظل قانون 04/08و كيف تم تحويلها الى عقود امتياز قابلة للتحويل الى منح الذي جاء به قانون17/23 الذي الغى قانون 04/08 و النتائج المترتبة عن المنح و حساب قيمة العقار الخاضع للامتياز القابل للتحويل إلى تنازل .

و أخيرا حاولنا التطرق الى مختلف الدعاوى التي قد تنشأ نتيجة استغلال السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة .

خاتمة

خاتمة:

لقد أصبحت الدولة الجزائرية اليوم مطالبة بالبحث عن طاقات أخرى ما بعد البترول ، لرفع مستوى الاقتصاد، وهي لن تجد مصدرا أكثر حيوية من استغلال العقار السياحي ، فقد حاول المشرع الجزائري من خلال قانون17/23 إدخال تعديلات جوهرية بموجبه كضروريات تدعيم فكرة الاستثمار ، وهو نظام الامتياز القابل للمنح ، و تدعيم المستثمرين عن طريق تسهيلات مختلفة ورفع العراقيل محاولة منه لتشجيعهم على الاستثمار .

ان هذا المنح المقرر بموجب قانون17/23 يبعث الطمأنينة في قلوب المستثمرين ، خاصة و أن المستثمر يدرك من خلاله أن جهوده التي قد تدوم لأعوام ستسفر عن تملكه للعقار الاقتصادي و بالتالي يعتبر هذا حافز من قبل الدولة الجزائرية ، وبالتالي استثمار أكبر ، توفير يد عاملة ، توفير عملة صعبة أجنبية و بالتالي اقتصاد متطور.

و باعتبار العقار السياحي أصبح يحتل مركزا هاما ، وثروة قائمة بذاتها ، فإن تحسين صورة الجزائر في الأسواق العالمية السياحية ، يستوجب عملا جادا و تخطيطا استراتيجيا من أجل الرفع من مكانة العقار السياحي و هذا ما تسعى اليه الجزائر من خلال إعادة النظر في المنظومة القانونية و المؤسساتية للاستثمار في العقار السياحي بامتياز.

كتوصيات لتحسين حالة العقار السياحي و القضاء على المعوقات التي تعترض استثماره نقترح ما يلي:

- محاولة الاستثمار في جميع عناصر الجذب السياحي التي تحويها بلادنا .
- الاستفادة من التكنولوجيا لتسيير المؤسسات المكلفة بالسياحة، خاصة شبكة الإنترنيت.
- تطوير الخدمات المتعلقة بالقطاع السياحي كالنقل مثلا و البنية التحتية عموما .
- القضاء على سوء التسيير، و كذا البيروقراطية، و ذلك بتعميم الرقمنة في مختلف القطاعات التي تخص العقار السياحي .
- تنمية الثقافة السياحية في المجتمع الجزائري عن طريق البرامج التوعوية.
- السعي لتكوين العنصر البشري الفعال لتسيير العقار السياحي بالطريقة الصحيحة البعيدة عن الوسائل التقليدية ، و الوصول مستويات البرامج الدولي.
- إعادة الاعتبار للعقار السياحي الغير مستغل منذ سنوات .

قائمة

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولا : المصادر :

أ- القرآن الكريم : برواية ورش.

ب: **النصوص القانونية:**

أ ولا- الأوامر :

1. الأمر 62/66 المؤرخ في 1966/03/26، المتعلق بالأماكن و المناطق السياحية ، جريدة رسمية، العدد 28 ، الملغى بموجب القانون 03/03، المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية .
2. الأمر 156/66، المؤرخ في 07/08/ 1966، المتضمن قانون العقوبات ، جريدة رسمية ، العدد 49،مؤرخة في 1996/07/21، المعدل و المتمم.
3. 3- الأمر 284/66 المؤرخ في 1966/12/15 ، يتضمن قانون الاستثمار ، جريدة رسمية ، العدد 88، مؤرخة في 1966/12/17.
4. الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم جريدة رسمية العدد78 المؤرخة في 1975/09/03.
5. الأمر 11/06المؤرخ في 2006/08/30، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز و التنازل في الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية ، العدد 53، المؤرخة في 2006/08/30.
6. الأمر 01/15المؤرخ في 23جويلية 2015 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015، جريدة رسمية ، العدد 40 المؤرخة في 23جويلية2015.

ثانيا - القوانين :

1. قانون 29/90المؤرخ في 1ديسمبر1990 المتضمن التهيئة و التعمير، جريدة رسمية ، عدد 52، المعدل و المتمم بموجب قانون 05/04المؤرخ في 2004/08/14، الجريدة الرسمية ، عدد 51.
2. قانون 11/91المؤرخ في 27أفريل 1991 الذي يحدد القواعد العامة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية ، العدد 21، المؤرخة في 08ماي 1991، المعدل و بالقانون رقم 04/ 21، المؤرخة في 29 ديسمبر 2004المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية ، عدد 85، المؤرخة في 30ديسمبر20.
3. القانون 01/99الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية، العدد02، المؤرخة في 1999/01/10، معدل و متمم.

4. قانون 20/01 المؤرخ في 2001/12/12المتعلق بتهيئة الاقليم و تنميته المستدامة ،جريدة رسمية ،العدد 77 المؤرخة في 2000/12/15.
5. قانون 03/03المؤرخ في 17 فبراير 2003المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية،جريدة رسمية، العدد 05 صادر في 19 فبراير 2033 المعدل بموجب القانون 17/23 الصادر في 15 نوفمبر 2023،، يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 73 الصادرة في 16 نوفمبر 2023.
6. قانون 09/08 المؤرخ في 25 /2008/02 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية، المعدل و المتمم بموجب قانون 13/22 المؤرخ في 12يوليو 2022.
7. القانون 15/08المؤرخ في 2008/07/20المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها ، جريدة رسمية ، العدد44،الصادرة في 2008/08/03.
8. قانون 04/08المؤرخ في 01 /09/ 2008، يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية عدد 42 الصادر في 09/03/ 2008، المعدل بموجب قانون17/23المؤرخ في 15نوفمبر 2023، يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، جريدة رسمية ،عدد 73،الصادرة في 16نوفمبر
9. قانون 12/12المؤرخ في 2012/12/26، يتضمن قانون المالية لسنة 2013، جريدة رسمية ، العدد 72،الصادر في 2012/12/30
10. قانون18/22المؤرخ في 2022/06/24 المتعلق بالاستثمار ، الجريدة الرسمية ، العدد 50 الصادرة في 2022/06/28
11. قانون 13/22المؤرخ في 12يوليو 2022المعدل و المتمم للقانون رقم 09/08المرخ في 25فبراير 2008المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

12- قانون 17/23المؤرخ في 15نوفمبر 2023، يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لأجاز مشاريع استثمارية .جريدة رسمية 73،الصادرة في 16نوفمبر2023

ثالثا ـ المراسيم التشريعية :

1. المرسوم التشريعي 12/93المؤرخ في 1993/10/05المتعلق بترقية الاستثمار ، جريدة رسمية ، العدد 64، المؤرخة في 1993/10/10.

رابعا ـ المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28مايو 1991يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل و المتمم الجريدة الرسمية عدد 26.
2. المرسوم التنفيذي 298/81المؤرخ المتعلق بالمناطق و الأماكن السياحية ، جريدة رسمية، العدد 44، المؤرخة في 1981/11/03.
3. المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في28ماي 1991المعدل و المتمم يحدد كيفيات تحضير شهادات التعمير و رخصة التجزئة و شهادة القسمة و رخصة البناء ، وشهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، الجريدة الرسمية ، 26سنة 1991. الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها المعدل و المتمم.
4. المرسوم التنفيذي 303/93المؤرخ في 1993/12/08المتعلق بتحديد طبيعة عقود نقل الملكية.
5. المرسوم التنفيذي 322/94 المتعلق بمنح أراضي الأملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار ، جريدة رسمية ، العدد 57، الصادرة في 1994/10/17.
6. المرسوم التنفيذي 421/04 المؤرخ في 20 سبتمبر 2004 يحدد كيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة و الثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية ، الصادر جريدة رسمية عدد 83 المؤرخة في 26 ديسمبر 2004
7. المرسوم التنفيذي رقم 385/06المؤرخ في 2006/10/28المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة للتنمية السياحية حق الشفعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية ، الملغى بموجب قانون17/23 المؤرخ في 15نوفمبر 2023يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية ، العدد ، الصادرة في 16نوفمبر 2023.
8. المرسوم التنفيذي 23/07المؤرخ في 2007/01/18الذي يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أومنح حق الإمتيازعليها ،جريدة رسمية، العدد 08، الصادرة في 2007/01/31.
9. المرسوم التنفيذي 69/07المؤرخ في 2007/02/19الذي يحدد شروط و كيفيات منح حق إمتياز و استغلال المياه الحموية ،جريدة رسمية ، العدد 13، الصادرة في 2007/02/21.
10. المرسوم التنفيذي 86/07المؤرخ في11مارس 2007 الذي يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية المعدل و المتمم بموجب التنفيذي رقم 78/15 المؤرخ في 2مارس 2015،جريدة رسمية رقم 12 المؤرخة في مارس 2015.

11. المرسوم التنفيذي 153/09المؤرخ في 06ماي 2009يحدد شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية جريدة رسمية عدد 27، المعدل بموجب قانون 17/23 المؤرخ في 15 نوفمبر2023، يحدد شروط و كيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ،جريدة رسمية ، عدد 73 الصادرة في 16 نوفمبر 2023
12. المرسوم التنفيذي 241/09المؤرخ في يوليو 2009المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة و السكن و العمران ، جريدة رسمية ، عدد 18 مؤرخة في 22يوليو 2009.
13. المرسوم التنفيذي 131/10، المؤرخ في 2010/04/29 المتضمن تحديد مناطق التوسع و المواقع السياحية و التصريح بها و تصنيفها ، جريدة رسمية ، العدد 30 ،2010.
14. المرسوم التنفيذي 198/19يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد شروط و كيفيات استغلالها و تصنيفها و اعتماد سيرها،جريدة رسمية ، العدد33، المؤرخة في 2019/05/19.
15. المرسوم التنفيذي 486/23المؤرخ في 28ديسمبر 2023 الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية و القابل للمنح جريدة رسمية عدد85،الصادرة في 30ديسمبر2023.
16. المرسوم التنفيذي رقم 487/23 المؤرخ في 15 جمادي الثانية عام 1445 الموافق ل28/ديسمبر سنة2023 يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة و الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، جريدة رسمية عدد 85المؤرخة في ديسمبر 2023.
17. المرسوم التنفيذي 489/23المؤرخ في 28ديسمبر2023يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي و تنظيمها و سيرها،جريدة رسمية العدد 85، المؤرخة في 30 ديسمبر2023.

ثانيا : المراجع

01 : الكتب :

1. كتاب جماعي ذو ترقيم معياري دولي ،النظام القانوني للعقار الموجه للاستثمار ، الطبعة الأولى ،دار التل للطباعة و النشر ، البليدة ، الجزائر2022/2021.

2. يحياوي عبد الحفيظ و مجموعة من الباحثين ،الكتاب الجماعي ، القطاع السياحي و رهانات التنوع الاقتصادي في الجزائر كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير ، جامعة زيان عاشور ، الجلفة الجزء الأول 2022.
3. بديعة شايفة، أبحاث واجتهادات في قانون الاستثمار ، الطبعة الأولى، دار الضحى للنشر و الإشهار ، الجلفة ، الجزائر، 2023.

02: الأطروحات و الرسائل الجامعية:

أ ـ أطروحة الدكتوراة:

1. خالد كواش، أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية الحالية للجزائر، أطروحة دكتوراة في العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2004/3003.
2. حرز الله كريم ،النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة ، جامعة يحيى فارس المدية ،2017/2016.
3. لكحل مخلوف ، عقد الامتياز و دوره في تطوير الاستثمار ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة ، قانون خاص، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، 2018/2017، ص117.
4. مستوي عادل ، أثر تطوير القطاع السياحي على النمو الجزائر الاقتصادي في خلال فترة :1990-2016، أطروحة شهادة الدكتوراه، علوم اقتصادية ، جامعة الجزائر3، 2019/2018.

ب ـ مذكرات الماجستير:

1. عبد الجبار جبار، ا لسياسات السياحية في الجزائر دراسة تحليلية ، مذكرة نيل شهادة الماجستير،علوم سياسية و علاقات دولية، جامعة يوسف بن خدة ، الجزائر جانفي 2009.
2. فضيلة عينين ، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون أعمال ، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب بالبليدة 2010.
3. نداء محمد أمين أبو الهوى ، مسؤولية الإدارة بالتعويض عن القرارات الإدارية غير المشروعة، رسالة الماجستير ، قانون عام ، جامعة الشرق الأوسط ، كلية الحقوق 2010.

ج ـ مذكرات الماستر :

1. منى حنيش، النظام القانوني و المؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة ماستر ، قانون عقاري ، جامعة يحيى فارس ، المدية، 2012/ 2013.
2. بن خليف هشام،حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة زيان عاشور،2016/2015.

3. بن دلالي ايمان ، منازعات عقد الامتياز، مذكرة شهادة ماستر ،قانون اداري، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2016/2015.
4. حفيظة زيدي ، عبلة كشرود، الممتلكات الثقافية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، تخصص قانون عقاري، كلية العلوم السياسية ، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، الجزائر ، 2017/2016.
5. عيدة قليليش، منازعات استغلال العقار الاقتصادي في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة2019/2018
6. سالم الهام، دعوى التعويض في القانون الجزائري، مذكرة ماستر،قانون اداري ، جامعة عبد الحميد ابن باديس،، 2018-2019.
7. مهيلة عبد الحق ،كشيشب شمس الدينور المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق2025 في تطوير القطاع السياحي في الجزائر،مذكرة ماستر ، علوم تجارية، جامعة محمد الصديق بن يحيى ، جيجل ، 2019/2018.
8. أمينة بلجرو ، التعمير في المناطق الخاصة "العقار السياحي نموذجا"مذكرة ماستر ، تخصص ثهيئة و تعمير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد البشير الإبراهيمي ، برج بوعريريج ، الجزائر 2020/2019.
9. رويشد بشرى ، العقار السياحي في الجزائر ، مذكرة نيل شهادة الماستر ، تخصص عقاري،جامعة ابن خلدون ، تيارت ،2020/ 2021.
10. كاميليا قيطون و نجوى أوكسل ، الاستثمار في العقار السياحي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، 2021/2020 .
11. هنيدة انتصار رابي ، معوقات الاستثمار السياحي في الجزائر و طرق تقويمه، مذكرة ماستر، قانون أعمال كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بوضياف، المسيلة، 2021/2020.
12. ديـفي عمار ، رخصة البناء في مناطق التوسع و المواقع السياحية، شهادة ماستر، قسم حقوق ، جامعة العربي تبسي، تبسة، بدون سنة نشر.

د ـ محاضرات:

1. محـده جلول،محاضرات في مقياس التقييم العقاري (الخبرة العقارية) جامعة الشهيد حمة لخضر بالوادي ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2021/2020.

2. فتيحة شمام ، العقار الاقتصادي الموجه للإستثمار ، محاضرات ألقيت على طلبة السنة الثانية ماستر ، تخصص عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الدكتور يحيى فارس ، بالمدية ، الجزائر ، 2024/2023.

و- المجلات القانونية:

1. همدان طاهر محمد علي،مفهوم دعوى التعويض عن الأعمال القانونية للإدارة و تمييزها عن دعوى الإلغاء، مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية، ،كلية الحقوق ،جامعة تعز ، اليمن ، المجلد 6، العدد 1.
2. جلـول بن سديرة ، العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية و التنظيمية، المجلة الجزائرية للحقوق و العلوم السياسية، العدد 2،المركز الجامعي أحمد بن يحيى ، الونشريس، تيسمسيلت ، الجزائر، جويلية 2016.
3. ريم عبيد، دعوى الإلغاء في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد خيضر بسكرة،العدد 46.
4. بن زيد فتحي ، أهمية العقار السياحي و الإشكالات المرتبطة به، مجلة تشريعات التعمير و البناء ،العدد 2، جامعة سطيف ، جوان 2017.
5. مصطفاوي عايدة، التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق ، جامعة البليدة، بدون سنة نشر .
6. إقلالي المولودة ولد رابح صافية ، المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي في ظل قـــانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية جامعة تيزي وزو. بدون سنة نشر .
7. أحمد خالدي ،القرارات المتعلقة بالاستثمار السياحي بين المركزية و اللامركزية، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية المجلد 41،العدد 01، جامعة الجلفة ، الجزائر ، 2021.
8. حميد محديد ، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية،العدد5،المركز الجامعي أمين العقال الحاج موسى ، معهد الحقوق و العلوم السياسية ، تمنراست ، الجزائر ، أكتوبر 2018.
9. عبد السلام شطيبي دور الضبط القضائي في حماية المقومات السياحية الطبيعية في التشريع الجزائري مجلة العلوم القانونية و السياسية ،جامعة الجزائر01، الجزائر،2017.

10. محمد لعشاش ، منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في إطار أحكام الأمر 08/04 الملغى، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية ، العدد 11، جامعة زيان عاشور ، الجلفة ، الجزائر. سبتمبر 2018.
11. إلهام بعبع ، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر، مجلة العلوم السياسية ، المجلد30، الجزء 3 جامعة الإخوة منتوري قسنطينة01،الجزائر، 2019.
12. العارم حسناوي ، خضرة حسناوي ، النظام القانوني للعقار السياحي في القانون الجزائري ، مجلة القانون العقاري ، المجلد 9 ، العدد 1، جامعة الجيلالي بالنعامة، الجزائر .
13. كيسي زهيرة ، ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة ، مجلة الآفاق العلمية ،ا لمركز الجامعي تامنغست،المجلد 11 العدد 04 سنة2019.
14. محمد بوقرمي ، مفهوم العقار السياحي و موارده السياحية ،مجلة القانون العقاري،المجلد8، العدد 3، جامعة البليدة، ديسمبر 2021.
15. أمينة كوسام ، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 18/22،مجلة طبنة للدراسات للدراسات العلمية الأكاديمية ،جامعة سطيف، العدد 2 ، المجلد 5، 2022..
16. ديفي عمار ، رخصة البناء في مناطق التوسع و المواقع السياحية ، شهادة ماستر ، قسم حقوق ، جامعة العربي تبسي، تبسة ، 2023/2022.
17. بلهادي عقيلة ، عقد الإمتياز كآلية للحصول على الوعاء العقاري في الترقية العقارية ذات الطابع التجاري ، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، العدد 14، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة البليدة 02، الجزائر ، بدون سنة.

ثالثا : المواقع الإلكترونية:

1. يوم الإطلاع :2024/02/26، ساعة الإطلاع:ww17:05 w hTTp .MTa .gov.dzوزارة السياحة و الصناعة التقليدية من الموقع :
1. وكالة الأنباء الجزائرية ، مشروع قانون منح العقار الإقتصادي ، من الموقع الإلكتروني :
، تاريخ الإطلاع 2024/05/27، الساعة : www aps .dz//s:http21:23

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

شكر وعرفان ..... -

إهداء ..... -

إهـداء ..... -

مـقـدمة.....1

الفصـــل الأول: الإطار المـفاهـيمي للعقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة 4

تمهيد ..... **Erreur ! Signet non défini.**

المبـحث الأول: مــاهيةالعـقار السـياحي 5

المطـلب الأول : مفـهوم العـقار السياحي.....5

الفرع الأول: تعريف العقار السياحي 5

أولا :التعريف الفقهي.....5

ثانيا :التعريف القانوني للعقار السياحي 6

المطلب الثاني :الطبيعة القانونية لملكية العقار السياحي.....9

الفرع الثاني: أهمـية العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.....7

أولاـاقتصاديا.....7

ثانياـ اجتماعيا.....8

ثالثا : ثقافيا.....8

رابعا ـ سياسيا 8

المبحث الثاني : مميزات ومكونات العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة..... 12

المطلب الأول : مميزات العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.....12

الفرع الأول: مميزات طبيعية ..... **Erreur ! Signet non défini.**

أولا: الموقع.....12

ثانيا : المناخ 13
ثالثا: الشريط الساحلي 14
رابعا:المناطق الجبلية.....15
خامسا:البيئة.....16
سادسا: المناطق الصحراوية.....16
الفرع الثاني: مميزات غير طبيعية(التاريخية والثقافية) 17
أولا: المواقع التراثية 17
ثانيا: المعالم التاريخية.....17
ثالثا: الصناعات التقليدية 18
رابعا : البنية التحتية.....18
المطلب الثاني: مكونات العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة 19
الفرع الأول : تعريف مناطق التوسع السياحي التابعة للأملاك الخاصة للدولة 19
أولا: المؤسسات الفندقية 21
ثانيا: الأقطاب السياحية للامتياز 22
الفرع الثاني: تعريف المواقع السياحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة 23
المبحث الثالث: حماية العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة 25
المطلب الأول: الحماية الإدارية.....25
الفرع الأول: نظام التخطيط كأداة لحماية العقار السياحي.....25
أولا : مخطط تهيئة الإقليم 25
ثانيا: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية : SDAT 26
ثالثا: مخطط التهيئة السياحية.....28
رابعا: مخططات التهيئة و التعمير لحماية العقار السياحي.....29
الفرع الثاني :عقود التعمير كآداة لحماية العقار السياحي.....32

أولا رخص التعمير 33
ثانيا ـ شهادات التعمير 35
الفرع الثالث : دور الضبط الإداري الخاص في حماية العقار السياحي التابع لأملاك الخاصة 36
أولا: الأجهزة المكلفة بالضبط الإداري داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.....36
ثانيا :مهام مفتشي السياحة 37
ثالثا :محاضر الضبط في العقار السياحي وقيمتها القانونية 38
الفرع الرابع: دور الشفعة في حماية العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة 38
أولا: نزع الملكية للمنفعة العامة 39
ثانيا: حق الشفعة 39
المطلب الثاني: الحماية القضائية للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.....41
الفرع الأول:المخالفات الماسة بالعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.....42
أولا: المخالفات الماسة بالعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة 42
الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن المخالفات الماسة بالعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة 43
أولا: الجزاءات الإدارية المقررة لحماية العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة.....43
ثانيا: الجزاءات المدنية المقررة لحماية العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة 44
ثالثا :العقوبات الجزائية المقررة لحماية العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة 44
ملخص الفصل الأول ..... **Erreur ! Signet non défini.**
الفصل الثاني: أحكام استغلال العقار السياحي التابع للأملاك الدولة الوطنية الخاصة 48
تمهيد 49
المبحث الأول: الأحكام الجديدة للاستفادة من الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل الخاص بالعقار السياحي التابع للاملاك الوطنية الخاصة..... 50
المطلب الأول: التطور التشريعي لاستغلال العقار السياحي التابع للاملاك الوطنية الخاصة.....50
الفرع الأول: منح الامتياز الخاص بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية (1966إلى 1989) ...50

الفرع الثاني: منح الامتياز الخاص بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية (1990 إلى 2007) ..51
الفرع الثالث: منح الامتياز الخاص بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية (2008-2023).....52
المطلب الثاني: شروط وكيفيات منح الامتياز القابل إلى التحويل إلى تنازل على العقار السياحي التابع للاملاك الوطنية الخاصة.....55
الفرع الأول: تعريف عقد الامتياز وشروطه وكيفيات منحه.....55
أولا: تعريف عقد الامتياز 55
ثانيا: شروط منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل التابع للأملاك الخاصة للدولة 57
ثالثا: كيفيات منح عقد الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل.....60
أولا تعريف التنازل عن حق الامتياز 63
ثانيا: شروط التنازل عن حق الامتياز 63
المطلب الثالث: الحقوق والالتزامات الناتجة عن عقد الامتياز وعن التنازل.....66
الفرع الأول :الحقوق والالتزامات الناتجة عن عقد الامتياز 66
أولا: حقوق والتزامات المستثمر صاحب الامتياز 66
ثانيا: حقوق والتزامات الهيئة المانحة.....69
الفرع الثاني: الحقوق والالتزامات المتعلقة بالهيئة المانحة والمستفيد في عقد التنازل عن الامتياز.....71
أولا: الحقوق والالتزامات المتعلقة بالمستفيد من التنازل عن الامتياز.....71
ثانيا: حقوق والتزامات الهيئة المانحة والمتمثلة في الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والمتعلقة بعقد التنازل.....72
المبحث الثاني: تسوية وضعية المستثمرين في ظل الأمر 08/04 بموجب القانون 17/23 73
المطلب الأول: إمكانية استفادة المستثمرين من المنح في ظل القانون 17/23.....74
المطلب الثاني :تحويل الامتياز إلى تنازل بالنسبة للعقود المبرمة وفق قانون04/08.....76
الفرع الأول: إجراءات الاستفادة من المنح في إطار التسوية.....76
الـــفرع الثاني :كيفية حساب قيمة العقار المتنازل عنه في إطار التسوية.....79

المبحث الثالث: المنازعات المتعلقة باستغلال العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة.....81
المطلب الأول :دعوى الإلغاء 82
الفرع الأول :تـعريف دعوى الإلغاء 82
الفرع الثاني :شروط دعوى الإلغاء 84
أولا القرار الإداري.....84
ثانيا أطراف الدعوى.....84
ثالثا شرط الميعاد.....85
الفرع الثالث: خضوع عقد الامتياز للإلغاء 86
ثانيا: توزيع الاختصاص في دعوى الإلغاء.....87
المطلب الثاني :دعوى التعويض.....88
الفرع الأول: تعريف دعوى التعويض.....89
الفرع الثاني :شروط دعوى التعويض 91
المطلب الثالث :دعــوى الفسخ 92
ملخص الفصل الثاني.....95
خاتمة 98
قائمة المصادر والمراجع 100
فهرس المحتويات 109