

جامعة 20 أوت 1955 – سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



دور العقار السياحي في ترقية الاستثمار في الجزائر

مذكرة مكملّة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون أعمال

تحت اشراف:

د/ حاجي كريمة

من تقديم الطلبة:

- حداد فراس

- مشري محمد تقي الدين

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
د. بوغازي بلال	أستاذ محاضر	رئيسا
د. حاجي كريمة	أستاذ محاضر	مشرفا ومقررا
د. بوغنيّ سمية	أستاذ محاضر	مناقشا

دورة جوان 2026



﴿وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللّٰهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ اِلٰى عَالَمِ الْغَيْبِ
وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ﴾

سورة التوبة 105.

شكر وتقدير

أولاً وقبل كل شيء اللهم لك الحمد على ما أعنت وأنعمت، وعلى كل ما وفقته وهديت، نتقدم بالشكر الجزيل وامتناناً واحتراماً إلى الأستاذة المشرفة "حاجي كريمة" التي تفضلت بالإشراف على هذه المذكرة ولم تبخل علينا بنصائحها وتوجيهاتها القيمة.

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة على قبولهم مناقشة مذكرتنا، إلى كل من مد لنا يد المساعدة لإتمام وإنجاز هذه المذكرة.

إهداء

بسم الله أستفتح وبحمدك ربي أسبح أما بعد، بسم الله الذي وجلت له القلوب
وخشعت له الأصوات، اللهم إني أسئلك من فضل سلطانك أن توفقنا لهذا العمل.

أهدي هذا العمل المتواضع

إلى قدوتي في هذه الحياة وإلى من أحمل اسمه بكل فخر "أبي العزيز"
إلى من منحت وسهرت من أجل نجاحي وفي سبيل سعادتي، الشمعة التي
تضيء حياتي "أمي الغالية"

وكذا جدي وجدتي حفظهما الله لي وأدخلهما فسيح جناته

وإلى إخوتي سندي في الحياة "رائد"، "إلياس"، "أمانى"

وإلى كل أصدقائي الذين شاركونا الصعاب وتذوقنا معهم أجمل اللحظات.

إهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات

إلى التي دعمتني في مسيرتي وساندتني لبلوغ هذا المستوى وكانت لي عوناً وضحت
وسهرت من أجل نجاحي وأن أكون من المتفوقين في أعلى وأحسن المراتب في المستوى
العلمي "أمي الغالية".

وإلى من كافح في الدنيا وتعب وسهر لأجلي وأحمل اسمه بفخر واعتزاز "أبي الغالي".

وإلى أخواتي سندي "أميرة" و "أسماء" وعثمان وابنهما ادم".

وإلى كل الأصدقاء الذين شاركونا هذه اللحظة الجميلة والمميزة.

مقدمة

يشهد الاقتصاد العالمي تحولات متسارعة فرضت على الدول إعادة النظر في إستراتيجياتها التنموية من خلال البحث عن بدائل إقتصادية تضمن إستقرار ونمو الاقتصاد الوطني وفي هذا السياق أضى القطاع السياحي يحظى باهتمام بالغ من قبل الدول النامية نظرا لما يحققه من موارد مالية حقيقية للخرينة العمومية بفعل مساهمته للتنمية المستدامة حيث تسعى معظم الدول الى توفير البنية التحتية والمرافق الكفيلة بالنهوض به، وبالمرور الى قطاع السياحة وتشريعاته نجد أنه يرتبط إرتباطا وثيقا بالوعاء العقاري باعتباره من العقارات الموجهة للاستثمار.

وتجسيد لهذه الرؤية الاستثمارية تتمتع الجزائر بمؤهلات هامة ومتنوعة، تشمل الموارد الطبيعية والمناخية والثقافية، إلى جانب الامتداد الجغرافي الواسع الذي يجعل منها وجهة سياحية بامتياز، ومن هذا المنطلق أولت الدولة الجزائرية إهتماما متزايدا بالقطاع السياحي، يظهر ذلك من خلال قيام المشرع بمجموعة من الإصلاحات القانونية والتنظيمية بهدف تهيئة المناخ الأمثل للمستثمرين في هذا المجال كذلك توفير مجموعة من الضمانات اللازمة لحماية هذا النوع من الاستثمارات، إذ يعد العقار السياحي هو أساس قيام الاستثمارات في المجال السياحي باعتباره الوعاء العقاري الذي تنجز عليه مختلف المشاريع السياحية، الأمر الذي جعل التشريع الجزائري يسعى إلى تنظيم طرق استغلاله وتسييره من خلال وضع آليات منح العقار السياحي للمستثمرين، مما يحقق التوازن بين متطلبات التنمية الاقتصادية وحماية الملكية العقارية للدولة.

وانطلاقا مما سبق ذكره، إن العقار السياحي هو سبيل تطور القطاع السياحي، فمن أجل دراسة هذا الموضوع وجب الوقوف على المفهوم الحقيقي للعقار السياحي وتحديد الهيئات المسيرة له من جهة، ثم تبيان آليات استغلال العقار السياحي والضمانات الممنوحة للمستثمرين من جهة أخرى.

01 - أهمية الموضوع:

يعد العقار السياحي من أهم عوامل ترقية الاستثمار السياحي فهو يلعب دورا بارزا في تعبئة رؤوس الأموال وتنمية السياحة داخل الوطن وانطلاقا من هذه الأهمية سيتم تسليط الضوء على النصوص القانونية والتنظيمية المستحدثة التي سنها المشرع لتنظيم العقار السياحي والتعرف على هيئات سيره ومن ثم إبراز عقد الامتياز كآلية وحيدة لمنح هذا النوع من العقارات وصولا إلى الضمانات المحفزة للاستثمار السياحي.

02 - أسباب إختيار الموضوع:

هناك العديد من الدوافع التي أدت إلى إختيار هذا الموضوع وتتمثل فيما يلي:

أ - الأسباب الموضوعية:

ترجع الأسباب الموضوعية لاختيار هذا الموضوع إلى الأهمية البالغة التي يكتسبها العقار السياحي ومدى تأثيره على تنمية الاقتصاد الوطني للدولة وكذلك من أجل التعرف على محتويات هذا العقار.

ب - الأسباب الذاتية:

الرغبة في البحث والتعمق في موضوع العقار السياحي والتعرف على كل جوانبه القانونية إضافة إلى الاهتمام المتزايد في إقامة مشاريع ومنشآت في القطاع السياحي.

03- إشكالية الموضوع:

رغم ما تضمنه التشريع الجزائري من أحكام قانونية تهدف إلى بيان دور العقار السياحي في التنمية إلا أن الواقع العملي يبرز بوضوح الإشكالات المرتبطة بالعقار السياحي، ومن هذا المنطلق سيتم الاعتماد في دراسة هذا الموضوع طرح الإشكالية التالية:

كيف يؤثر العقار السياحي في تعزيز التنمية الاقتصادية في الجزائر؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية عدة تساؤلات:

مقدمة

- ما المقصود بالعقار السياحي وماهي تصنيفاته؟
- ماهي الهياكل التي أقرها المشرع الجزائري من أجل تنظيم ومراقبة الاستثمارات السياحية؟
- ماهي الآليات القانونية المعتمدة لمنح العقار السياحي؟
- فيما تتمثل الضمانات القانونية والإدارية لتشجيع الاستثمار السياحي؟

04- المنهج المتبع:

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة سيتم الاعتماد على كل من المنهج الوصفي والتحليلي ذلك بالنظر إلى طبيعة موضوع الدراسة الذي يجمع بين الجانب المفاهيمي النظري والنصوص القانونية المطبقة، حيث سيتم توظيف المنهج الوصفي لتعريف المفاهيم الأساسية المرتبطة بالعقار السياحي أما المنهج التحليلي فسيتم إعماله في تحليل وتقصي النصوص القانونية والتشريعية المنظمة للعقار السياحي وهيئات تنظيمه.

05- أهداف الدراسة:

تسعى هذه الدراسة إلى الإحاطة بالإطار المفاهيمي للعقار السياحي وتصنيفاته القانونية مع التعرف بدقة إلى الخريطة المؤسساتية له وتبيان مختلف الهيئات المركزية واللامركزية تقوم بالإشراف عليه، كما تهدف هذه الدراسة إلى توضيح آلية عقد الامتياز لاستغلال هذا الوعاء العقاري ومن ثم الوقوف على الضمانات القانونية والإدارية الممنوحة للمستثمرين في إطار تشجيع هذا النوع من الاستثمارات.

06- صعوبات الدراسة:

قد واجهت هذه الدراسة جملة من الصعوبات وتمثلت أولها في قلة ونذرة المراجع التي تعالج بدقة موضوع العقار السياحي، بالإضافة إلى كثرة القوانين والمراسيم التنفيذية وتعديلاتهم التي استلزمت متابعة دقيقة ومستمرة، كما برزت أيضا صعوبة الفصل بين القطاع السياحي

والأنشطة الاقتصادية الأخرى نظرا للتداخل بينهما، بالإضافة لعدم إهتمام المشرع الجزائري بهذا النوع من الاستثمارات.

07- الخطة:

وفي سبيل دراسة هذا الموضوع تم إعتداد خطة ثنائية مكونة من فصلين:

تم التطرق في الفصل الأول للإطار المفاهيمي والمؤسسي للعقار السياحي حيث قسم هذا الفصل إلى مبحثين، ففي المبحث الأول تم دراسة الإطار المفاهيمي للعقار السياحي أما المبحث الثاني فخصص لدراسة الإطار المؤسسي لهذا العقار، إضافة إلى ما جاء في الفصل الأول تم تخصيص الفصل الثاني لبيان الضوابط القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، ففي المبحث الأول تم دراسة عقد الامتياز كآلية وحيدة لاستغلال العقار السياحي أما المبحث الثاني تم التطرق فيه إلى الضمانات القانونية والإدارية لتفعيل العقار السياحي.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي والمؤسسي للعقار
السياحي

العقار السياحي هو أحد الأوعية المادية الكفيلة باحتضان المشاريع الاستثمارية وتحويل المقومات الثقافية والطبيعية إلى ثروة إقتصادية دائمة وفي ظل حرص الدولة على تنويع مصادر الدخل الوطني وخلق بدائل إقتصادية خارج قطاع المحروقات، أصبح الاستثمار السياحي يحظى باهتمام المشرع لما له دور فعال في دفع عجلة التنمية، ومن أجل تنظيم عمله وسيره داخل الوطن، عمل المشرع على بناء منظومة مؤسساتية وهيئات تعمل على التخطيط والرقابة وتنظيم الاستثمارات السياحية كذلك تهدف هذه الهيئات على توفير بيئة استثمارية آمنة ومستقرة.

وعليه من أجل الإحاطة بالجانب النظري والتنظيمي لهذا الموضوع سيتم تقسيم الفصل إلى:

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار السياحي.

المبحث الثاني: الإطار المؤسساتي للعقار السياحي.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار السياحي.

يعد العقار السياحي من أهم الدعائم القانونية والاقتصادية التي تعتمد عليها الدولة في ترقية الاستثمار وتحقيق التنمية المستدامة، وبالنظر إلى الدور الذي يلعبه في استقطاب المشاريع السياحية وتوفير مناخ ملائم للمستثمرين في هذا المجال، حيث أن هذا النوع من العقارات يقتضي طابع قانوني خاص يضمن حسن سيره والمحافظة عليه وذلك من خلال استحداث هيئات إدارية مختصة بتسيير العقار السياحي غير أنه من أجل التعرف على العقار السياحي يجب الوقوف على مفهومه وهذا ما سيتم التطرق له " المطلب الأول" وتصنيف العقارات السياحية " المطلب الثاني".

المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي

يعتبر العقار السياحي من أهم الدعائم الأساسية التي يقوم عليها الاقتصاد الوطني في القطاع السياحي وقد منح المشرع الجزائري اهتماما متزايدا لهذا العقار باعتباره أداة فعالة لتحقيق التنمية الاقتصادية وزيادة الدخل القومي الوطني غير أن الطبيعة الخاصة للعقار السياحي وتوظيفه تقتضي إخضاعه لنظام قانوني مميز لا سيما كل ما يتعلق بأوعيته العقارية ومن أجل دراسة العقار السياحي وفهمه يجب وضع تعريفه وخصائصه في الفرع الأول ومكوناته في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف وخصائص العقار السياحي

باعتبار العقار السياحي صورة من صور العقار التي يعتمد عليها الاقتصاد الوطني حيث يجب الوقوف على تعريف محدد له وبيان الخصائص التي يتصف بها وهذا ما سيتم عرضه في هذا الفرع.

أولاً: تعريف العقار السياحي

هو عبارة عن مركب من مصطلحين الأول وهو العقار ويقصد به كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف،¹ وإذا كان العقار بطبيعته هو الأصل فإن أصل العقار هو الأرض.²

أما المصطلح الثاني فهو السياحة وتعد السياحة منظومة متكاملة من العلاقات والخدمات الناشئة عن حركة السائح وإقامته شريطة ألا تهدف إلى الاستقرار الدائم أو ممارسة نشاط ربحي، حيث تضم السياحة مجموعة الخدمات والمنتجات التي يتلقاها السائح أثناء إقامته المؤقتة من بينها الاطعام والأنشطة الترفيهية والمعالم الطبيعية ووكالات السفر ووسائل النقل.³

ويعرف العقار السياحي بأنه: مجموعة متكاملة من الأصول العقارية تشمل المباني والأراضي المخصصة حصراً للأنشطة السياحية والتي تقع ضمن مناطق التوسع السياحي بالإضافة إلى المدن والمعالم الأثرية لأهميتها التاريخية والثقافية،⁴ والتي تمنح حق الاستغلال في حدود قوانين منظمة كما يعرف العقار السياحي أيضاً أنه كافة الأصول الثابتة غير المنقولة كالفنادق والقرى السياحية بالإضافة إلى الأراضي المصنفة من قبل الدولة كالأراضي السياحية الموجهة للقطاع السياحي.⁵

وينبغي الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفاً شاملاً ودقيقاً له وكل التعريفات الموجودة هي فقط من إجتهدات الباحثين.

¹ أنظر المادة 683 من القانون رقم 75-58 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، الموافق ل 13 مايو 2007 الجريدة الرسمية، العدد 31 الصادرة بتاريخ 13 مايو 2007.

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الطبعة 8، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص 19.

³ المنظمة العالمية للسياحة world tourism organisation، أطلع عليه بتاريخ 05 ماي 2026.

⁴ فضيلة عيين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البلدة الجزائر، لسنة 2010-2011، ص 96.

⁵ أمال مشتي، العقار كألية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البلدة الجزائر، لسنة 2010، ص 86.

ثانيا: خصائص العقار السياحي

للعقار السياحي جملة من الخصائص الأساسية التي يجب توفرها فيه لكي يوجه للقطاع السياحي، والتي تميزه عن باقي الأنواع من العقارات الموجهة للاستثمار (الصناعية، الفلاحية) وتتمثل أهمها فيما يلي:

1 - الموارد الطبيعية:

وهي كل الموارد التي تضم كافة القيم الجمالية من صنع الله عز وجل من بينها الجبال، الغابات، البحار والأنهار ومن أهم هذه الموارد:

أ - المناخ: وهو من الموارد الطبيعية التي تصف للإنسان حالة الجو السائد في منطقة معينة حيث يشمل المناخ كل من سرعة الرياح وكذا درجات الحرارة والأمطار وحجمها في ذلك اليوم وهو من أهم العناصر التي تبين مدى إمكانية الاستثمار في ذلك العقار السياحي في تلك المنطقة.¹

ب - الطبوغرافية: والمقصود بها نوع الأرض التي وجد عليها ذلك العقار السياحي سواء (جبال أو هضاب...) وكذلك طبيعة التربة المبنى عليها (رملية، رطبة... إلخ) وكل هذه العوامل تؤثر في الجانب السياحي للعقار.²

ج - المناطق الصحراوية: تبلغ مساحة الصحراء الجزائرية حوالي 2 مليون كلم مربع موزعة على خمسة مناطق كبرى هي أدرار، إليزي وادي ميزاب، تمنراست، وتندوف.³

2 - الموارد الغير طبيعية:

ويقصد بها كل المعالم الإصطناعية (غير طبيعية) التي قام الإنسان بإنجازها والغرض منها إستقطاب السياح من خلالها، ففي الجزائر يوجد العديد من المعالم الموجهة للسياحة ومن أبرز أمثلتها:

¹ خالد كواتي، أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية، أطروحة دكتوراة في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، لسنة 2003-2004، ص24.

² المرجع نفسه، ص24.

³ حميد محيد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد لدراسات القانونية والاقتصادية المركز الجامعي، تمنراست، المجلد 07، العدد 05، لسنة 2018 ص298.

- تيمقاد: تم انشاؤها من خلال الامبراطور ترجان وتقع في ولاية باتنة.
- قلعة بني حماد: وهي من المدن الإسلامية القديمة (عاصمة الدولة الحمادية) بولاية المسيلة.
- القصبة: وهي مدينة إسلامية تبيين التراث تقع بولاية الجزائر.¹

الفرع الثاني: المكونات المادية للعقار السياحي

ومن أجل فهم العقار السياحي ودراسته معمقا استوجب التعرف على مكوناته المادية لأهميتها البالغة في تكوينه، فلا يمكن تخيل وجود نشاط سياحي دون وجود منشآت عمرانية تستقبل السياح وتلبي احتياجاتهم ويشمل على كل مناطق التوسع السياحي (أولا) والمواقع السياحية (ثانيا) والمناطق المحمية (ثالثا).²

أولا: مناطق التوسع السياحي

يقصد بها كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات طبيعية، ثقافية وإبداعية مناسبة للاستثمارات السياحة والمؤهلة لإقامة وتهيئة منشآت سياحية، تشكل في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية.³

وعليه يمكن إستخلاص أن مناطق التوسع السياحي هي أراضي مبنية أو قابلة للبناء تتميز بمقومات سياحية (طبيعية، ثقافية...) تشييد عليها منشآت ومرافق سياحية لتنمية الاقتصاد الوطني ومن أبرزها المؤسسات الفندقية والشواطئ.⁴

1 - المؤسسات الفندقية:

تعد المؤسسات الفندقية من بين مناطق التوسع السياحي التي حددها المشرع الجزائري

¹ الموقع الرسمي اليونسكو <https://www.unesco.org/en> أطلع عليه بتاريخ 30 أبريل 2026.

² أنظر المادة 3 من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 07 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة في 19 فيفري 2003.

³ أنظر المادة 3 من القانون 03-01 الموافق ل 17 فبراير 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة في 2003.

⁴ جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر، مجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، العدد 1، جامعة التكوين المتواصل خميس مليانة، يونيو 2016، ص 134.

وعرفها على أنها: "كل مؤسسة تمارس نشاطا فندقيا، والنشاط الفندقى كل استعمال الهياكل الأساسية الموجهة أساسا للإيواء وتقديم الخدمات المرتبطة به".¹

ومن أبرز هذه المؤسسات:²

- الفنادق
- نزل الطريق (الموتيل) أو محطة
- اقامات سياحية
- النزل الريفي
- النزل العائلي
- 2 - الشواطئ:

حيث يمكن اعتبار الشواطئ من مناطق التوسع السياحي وعرفها المشرع الجزائري على أنها: عبارة عن شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها للسياحة.³

3 - الساحل:

يعد الساحل ارثا طبيعيا وثقافيا متكامل وهو الجزء البري للمياه البحرية وعرفه المشرع على أنه جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله (800 متر) على طول البحر ويضم كذلك السهول الساحلية والجبال المرئية ويضم كامل المناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء منها على الساحل.⁴

¹ أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 2000-46 المؤرخ في 1 مارس 2000 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكيفية استغلالها، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة بتاريخ 5 مارس 2000.

² أنظر المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي 2000-46.

³ القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فبراير 2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003.

⁴ أنظر المادة 7 من القانون رقم 02-02 المؤرخ في 5 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2002.

ثانيا: المناطق السياحية

يقصد بها كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية، بسبب مظهره الجذاب ويضم كل المعالم التاريخية وبنيات مشيدة عليه ليعترف له بأهمية ثقافية وفنية، والذي يجب المحافظة عليه من التلف بفعل الطبيعة أو الانسان.¹

وهذه المواقع السياحية لها أهمية كبيرة على العقار السياحي لما لها من مميزات تميزها عن باقي المناطق.

ثالثا: المناطق المحمية

وعرفها المشرع الجزائري على أنها جزء من أجزاء مناطق التوسع ومواقع السياحة وهذا الجزء غير قابل للبناء ويستدعي حماية من نوع خاص تمد للمحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية.²

وتشتمل المناطق المحمية كل من الأماكن التاريخية والمواقع الأثرية والحضائر الثقافية

والقطاعات المحفوظة

وما يمكن إستنتاجه من خلال مكونات العقار السياحي أنها الأساس الذي يقوم عليه هذا النوع من العقارات وما يميزه عن غيره.

حيث يجب أن يشمل العقار السياحي أحد هذه المكونات لكي يعتبر عقار موجه للاستثمار السياحي.

رابعا: مخطط توجيهي للعقار السياحي

" يُعدّ المخطط التوجيهي لتهيئة السياحة وثيقة مرجعية إستراتيجية تُجسّد السياسة الوطنية الجديدة التي اعتمدتها الدولة الجزائرية في مجال التنمية السياحية. كما يندرج ضمن إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، باعتباره الأداة التخطيطية التي تبرز توجهات الدولة ورؤيتها في مجال التنمية المستدامة، القائمة على تحقيق التوازن بين الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية

¹ أنظر المادة 2 من القانون 03-03، السابق الذكر.

² أنظر الفقرة 3 من المادة 2 من نفس القانون 03-03.

والبيئية. وعليه، وفي سياق تجسيد مبادئ التنمية المستدامة، يحدد هذا المخطط التوجهات الاستراتيجية الكفيلة بضمان تهيئة وتنمية القطاع السياحي عبر مختلف مناطق التراب الوطني¹.

المطلب الثاني: تصنيف العقارات السياحية

لم يكتفي المشرع بوضع إطار قانوني للعقار السياحي بل سعى إلى وضع تصنيفات وتهدف إلى تحديد النطاق الجغرافي والقانوني لكل صنف من أصناف الاوعية العقارية الموجهة للسياحة كما نصت المادة 20 من القانون 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص " وعلى هذا سيتم توضيح هذه الأصناف ودراستها من خلال التطرق الى العقارات السياحية التابعة للأمالك الوطنية العمومية "الفرع الأول" والعقار السياحي التابع للأمالك الوطنية الخاصة "الفرع الثاني" ثم العقارات السياحية ملك للخواص "الفرع الثالث".

الفرع الأول: العقار السياحي التابع للأمالك الوطنية العمومية

نصت المادة 12 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية،² والذي يشكل الإطار المرجعي للأمالك الوطنية تشتمل الأملاك الوطنية على مجموعة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.

¹ وزارة السياحة والصناعة التقليدية، <https://WWW.mtagodz> إطلع عليه بتاريخ 25-05-2026.

² قانون رقم 08 - 14 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية.

ولابد الإشارة إلى أن هذا النوع من الأملاك الوطنية غير قابلة للتصرف والتقادم والحجز في أي شكل من الأشكال، في التصرفات الناقلة للملكية بينما التصرفات التي تتعارض مع تخصيص المال للنفع العام، فهي جائزة وهذا في إطار تحويل التسيير فقط.¹

الفرع الثاني: العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة

عرفتها المادة 3 في فقرتها الثانية من القانون 30/90 المذكور سابقا بأنها الأملاك التي لا تصنف ضمن الأملاك الوطنية العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية فتمثل الأملاك الوطنية الخاصة حيث تتمتع الدولة بكافة الحقوق المتصلة بالأملاك الوطنية الخاصة من استعمال واستغلال وتصرف سواء تابعة للدولة أو البلدية أو الولاية والمتمركزة داخل مناطق التوسع السياحي وقد تكون أراضي تم الغاء تخصيصها أو تحويلها الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة.²

كذلك يجدر الإشارة أن هذا النوع من العقارات السياحية يمكن بيعها أو اتخاذ الدولة التدابير اللازمة لتدعيم أسعار العقار السياحي.³

ويمكن أيضا استغلال هذا النوع من العقارات في تدعيم الاستثمار السياحي عن طريق عقد الامتياز وهذا ما سيتم دراسته في الفصل الثاني.

الفرع الثالث: العقارات السياحية ملك للخواص

تعرف الملكية العقارية الخاصة على أنها الحق الذي يمنح للأفراد سلطة التمتع والتصرف في الأصول العقارية أو الحقوق العينية الموجهة للقطاع السياحي، ويشمل ذلك العقارات

¹ مختار تقار، مصطفى عبد النبي، طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري، مجلة الاجتهاد لدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة غرداية، الجزائر، المجلد 8، العدد 02، الصادرة في 31 أكتوبر 2018، ص 225، <https://asjp.cerist.dz>، تاريخ الاطلاع 15 ماي 2026.

² الهام ببيع، النظام القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، لسنة 2018-2019، ص 38.

³ أنظر الفقرة 2 من المادة 22 من القانون 03-03، السابق الذكر.

المملوكة للأفراد الواقعة ضمن مواقع التوسع السياحية،¹ وهذا النوع من العقارات قد نظمتها أحكام المواد 674 وما يليها من القانون المدني الجزائري، وقد تكون هذه الملكية كاملة وهي التي يكون للمالك الحق في الاستغلال والتصرف وحده وقد تكون الملكية جزئية كما قد تكون ملكا شائعا إذا تعدد المالكون.²

وبناء على ما تم ذكره، يفترض أن يكون العقار السياحي مملوكا للخاص مبني أو قابل للبناء أو عبارة عن أراضي تحتوي على خصائص سياحية وتكون في أغلب الأحيان عبارة عن فنادق أو قرى سياحية.

ويمكن استغلال هذا النوع من العقارات المملوكة للخواص عن طريق الاقتناء الودي أو نزع الملكية للمنفعة العمومية أو ممارسة حق الشفعة.

المبحث الثاني: الإطار المؤسساتي للعقار السياحي

يشكل العقار السياحي أحد الركائز الأساسية لتطوير الاستثمار في القطاع السياحي لما له من دور محوري في استقطاب رؤوس أموال وتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة ونظرا لأهميته الاستراتيجية التي يكتسبها هذا النوع من العقار، فقد أسند له المشرع مجموعة من الهيئات المركزية ولا مركزية مهمة تقوم بتسييره وضبط استغلاله.

وتتجلى أهمية هذه الهيئات في كونها تمثل الإطار المؤسساتي الذي تمارس الدولة من خلاله رقابتها وتوجيهها للاستثمار السياحي، وفي هذا السياق سيتم التطرق إلى أهم هاته الهيئات المركزية "المطلب الأول" والهيئات اللامركزية "المطلب الثاني".

المطلب الأول: الهيئات المركزية

نظرا للاهتمام الكبير بالقطاع السياحي في الجزائر باعتباره محفزا للاستثمار فقد تم استحداث مختلف الهيئات والهياكل قصد العمل على تحسين وتطوير الوجهة السياحية وكذا

¹ مهى بن تريعة، آليات استغلال العقار الموجهة للاستثمار في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، الجزائر، لسنة 2023-2024، ص 81.

² أنظر الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

التسيير العقلاني للعقار السياحي واحتواء كل العمليات المنصبة على حافظته العقارية، من أجل ترقية الاستثمار السياحي في الجزائر ومن بين هذه الهيئات التي تتواجد على المستوى المركزي سيتم التطرق إليها في فرعين: وزارة السياحة والصناعة التقليدية "الفرع الأول" والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار "الفرع الثاني".

الفرع الأول: وزارة السياحة والصناعة التقليدية

تعتبر وزارة السياحة والصناعة التقليدية هرم القطاع السياحي باعتباره يسعى إلى تنمية وترقية قطاع السياحة وكذا هو الذي يحمي العقار السياحي ويقترح التدابير للحصول عليه بالتعاون والتنسيق مع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والديوان الوطني للسياحة والمجلس الوطني للاستثمار.

أولاً: تعريف وزارة السياحة والصناعة التقليدية

تعد وزارة السياحة والصناعة التقليدية هيئة عليا في قطاع السياحة باعتبارها تسعى إلى الترويج بالمنتج السياحي وترقيته إضافة إلى ذلك تعمل على تسهيل إجراءات منح العقار السياحي لاستغلاله في مشاريع استثمارية سياحية.¹

ثانياً: نشأة وزارة السياحة والصناعة التقليدية

شهد قطاع السياحة منذ الاستقلال جملة من التغيرات والتحويلات الهيكلية والتنظيمية تمثلت في إعادة هيكلته وتغيير اسمه وهذا من خلال إلحاقه بقطاعات وزارية أخرى وانفصاله من جهة أخرى ففي أول مرحلته كان قطاع السياحة مندمج بقطاع الشباب والرياضة قبل فصله سنة 1964.²

حيث أقره المشرع بموجب الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية أي أن وزارة السياحة أصبحت تتعلق بالمناطق والأماكن السياحية بعد الفصل من قطاع الشباب

¹ منى طيار، النظام القانوني الموجه للاستثمار السياحي، الطبعة الأولى، ألفا للوثائق 2024، قسنطينة، لسنة 2024، ص31.

² سامية سعدي، الآليات القانونية للاستثمار السياحي في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو الجزائر، الصادرة في 19 جوان 2022، ص116.

والرياضة،¹ وبعد ذلك أصبحت تسمى وزارة السياحة والثقافة بموجب المرسوم التنفيذي 88-232 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع والمواقع السياحية.²

وقد تم اعتماد تسمية أخرى لتصبح وزارة السياحة والصناعة التقليدية وذلك بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي 92-357 المتعلق بتحديد صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية، وبقيت هذه التسمية مستمرة إلى غاية 2004 وفصلت الصناعة التقليدية على السياحة لتصبح وزارة السياحة فقط.³

غير أن التعديل الحكومي الذي ألحق سنة 2010 أعاد إلحاق الصناعة التقليدية من جديد بموجب المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 10-254 المؤرخ في 20 أكتوبر 2010 الذي يحدد مهام وزير السياحة والصناعة التقليدية.⁴

وفي سنة 2016 شهد تعديلا جديدا في تسميتها حيث ألحقت بها التهيئة العمرانية وذلك بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي 16_05 الذي يحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية.

سنة 2017 تم تجريدها من التهيئة العمرانية لتكون من صلاحيات وزارة الداخلية والجماعات المحلية وهذا بموجب المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 17-274 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 16-05 الذي يحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية.⁵

¹ أنظر المادة 1 من الامر رقم 66-62 المؤرخ في 28 مارس 1966، المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، الجريدة الرسمية العدد 28، الصادرة بتاريخ 8 أبريل 1966، ملغى.

² أنظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي 88-232، المؤرخ في 5 نوفمبر 1988، المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع السياحي، الجريدة الرسمية، العدد 51، الصادرة بتاريخ 14 ديسمبر 1988، ملغى.

³ أنظر المرسوم التنفيذي 92-357، المؤرخ في 3 أكتوبر 1992، المتعلق بتحديد صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية، الجريدة الرسمية العدد 71، الصادرة بتاريخ 4 أكتوبر 1992، ملغى.

⁴ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 10-254، المؤرخ في 20 أكتوبر 2010، الذي يحدد صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية، الجريدة الرسمية العدد 63، الصادرة بتاريخ 26 أكتوبر 2010، ملغى.

⁵ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 17-274 المؤرخ في 7 أكتوبر 2017، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 16-05 الذي يحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية، الجريدة الرسمية، العدد 59، الصادرة بتاريخ 17 أكتوبر 2017.

وفي ختام هذه التعديلات جاء التعديل الحكومي لسنة 2020 حيث عدل في تسميتها لتصبح "وزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي" وهذا استنادا لما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 20-195.¹

ثالثا: صلاحيات وزارة السياحة والصناعة التقليدية

- وقد نصت عليهما المراسيم التنفيذية التالية والمتمثلان في: المرسوم التنفيذي 05-16 في المادة 4 بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 03-75.
- المادة 4 من المرسوم التنفيذي 05-16: ² يكلف وزير السياحة
- بمبادرة وتصور واقتراح كل الإجراءات والهيئات الخاصة التي تجسد تنفيذ السياسة الوطنية للسياحة.
 - إعداد وتنفيذ استراتيجية تنمية السياحة وضمان تنفيذها.
 - إعداد واقتراح آليات التهيئة السياحية والتدابير المرتبطة بالعقار السياحي والمحافظة على التراث السياحي.
 - إقتراح كل التدابير التقريبية المخصصة للمحافظة على العقار السياحي ومناطق التوسع والمواقع السياحية وتنميتها.
 - ضمان تأطير إنجاز مشاريع الاستثمارات السياحية ومتابعتها.
 - المبادرة مع القطاعات المعنية بتدابير حماية وتنمية وحفظ العقار السياحي واقتراحها وضمان توسعها دوريا.
- كما جاء في المادة 6 من المرسوم التنفيذي 03-75: ³
- يقترح كل تدبير تقريبي موجه للمحتظة على العقار السياحي ومناطق التوسع والمواقع السياحية وتنميتها.

¹ أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 20-195 المؤرخ في 25 يوليو 2020 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 05-16 المؤرخ في 10 يناير 2016، الجريدة الرسمية، العدد 43، الصادرة بتاريخ 28 جويلية 2020.

² أنظر المرسوم التنفيذي 05-16 الموافق ل 10 يناير 2016، يحدد صلاحيات وزير تهيئة العمرانية السياحة والصناعة التقليدية، الجريدة الرسمية، العدد 02، الصادرة بتاريخ 13 يناير 2016.

³ أنظر المرسوم التنفيذي 03-75 المؤرخ في 24 فبراير 2003، المحدد لصلاحيات وزير السياحة، الجريدة الرسمية، العدد 13، الصادرة بتاريخ 26 فبراير 2003.

- يدرس كل التدابير الرامية الى تسهيل العقار السياحي.
 - يعرف شروط التهيئة والمحافظة على مناطق التوسع والمواقع السياحية.
- وفي هذا الصدد يمكن أن وزارة السياحة كانت مندمجة مه قطاع الشباب والرياضة وبعد عدة تعديلات أصبحت تسمى وزارة السياحة والصناعة التقليدية، حيث تقوم هذه الأخيرة بمجموعة من المهام تساهم في تنظيم الاستثمارات السياحية وحسن استغلال العقار السياحي.

الفرع الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ذات طابع يتمتع باختصاصات وصلاحيات في ميدان الاستثمار وباعتبارها تقوم بالتنسيق مع المستثمرين ومرافقتهم ومتابعتهم ومساعدتهم والتكفل بالإجراءات في جميع المراحل بالتعاون مع أجهزتها سواء المركزية واللامركزية، فتمثل الأجهزة المركزية في مجلس الإدارة والمدير العام، واللامركزية تتمثل في مركز تسيير المراكب ومركز إستيفاء الإجراءات ومركز الدعم لإنشاء المؤسسات ومركز الترقية الإقليمية، وهذا كله لخلق مناخ استثماري سياحي والنهوض بالاقتصاد الوطني.

أولاً: تعريف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار هي شخص من أشخاص القانون العام ذات الطابع الإداري تعمل على تسيير الإجراءات الإدارية لإنجاز المشاريع من قبل المستثمرين إلى غاية إتمام المشروع.¹

ثانياً: نشأة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

لقد مرت الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بعدة تغيرات خاصة مع سلسلة الإصلاحات الاقتصادية التي شهدتها منذ مطلع التسعينات حيث كان يطلق عليها تسمية وكالة ترقية ودعم الاستثمار وهي منصوص عليها في المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار،² وقد تم تقييد تفعيلها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-319

¹ أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة سطيف 2، المجلد 5، العدد 2، لسنة 2022، ص102، <https://asjp.cerist.dz>، أطلع عليه بتاريخ 18 ماي 2026.

² أنظر القانون رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر 1993، ملغى.

المتعلق بترقية الاستثمار¹، وقد تم تقييد تفعيلها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-319 بتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات.²

وبعد ذلك تم تغيير اسمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.³

وقد تم بذلك تحويل جميع الالتزامات بما فيها القيم المادية غير أن المرسوم لم يبقى ثابتا حيث تم إلغاؤه بموجب المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها،⁴ والذي تم تنميته وتعديله بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-100.⁵

وبعد صدور قانون الاستثمار في سنة 2022،⁶ فقد تم تغيير إسمها إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وبموجبه صدر مرسوم تنفيذي 22-298 المحدد لتنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها.⁷

وفي الأخير صدر المرسوم الجديد وهو المرسوم التنفيذي رقم 26-153 يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.⁸

¹ أنظر القانون رقم 93-12 المؤرخ في 05 أكتوبر 1993، يتعلق بترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 10 أكتوبر 1993، ملغى.

² أنظر المرسوم التنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، الجريدة الرسمية، العدد 67، الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994، ملغى.

³ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، يتعلق بتشكيله المجلس الوطني للاستثمار وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية، العدد 55، الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2001، ملغى.

⁴ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006، ملغى.

⁵ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 5 مارس 2017، يعدل ويتمم مرسوم التنفيذي 06-356 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006، الجريدة الرسمية، العدد 16، الصادرة بتاريخ 8 مارس 2017، ملغى.

⁶ أنظر قانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 يوليو 2022 يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة بتاريخ 28 يوليو 2022.

⁷ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 22-298 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 60، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

⁸ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 26-153 المؤرخ في 14 أبريل 2026، يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 31، الصادرة بتاريخ 28 أبريل 2026.

ثالثا: صلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

لقد قام المشرع الجزائري بتوسيع مهامها وهذا طبقا لصدور المرسوم التنفيذي الجديد الذي جاء بها ومن أبرز مهامها ما يلي:

1 - في مجال الاعلام:

- ضمان خدمة الاستقبال والاعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار
- جمع الوثائق الضرورية التي تسمح بالتعرف الاحسن على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار ، ومعالجتها وإنتاجها ونشرها بكل وسيلة مناسبة.
- وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالولوج إلى البيانات الضرورية، على اختلافها لتحضير مشاريعهم.
- وضع بنوك بيانات تتعلق بفرص الأعمال والموارد والطاقات الكامنة على المستوى المحلي.
- وضع قاعدة بيانات بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية عن توفر العقار الموجه للاستثمار.¹

2- في مجال التسهيل:

- تسيير المنصة الرقمية للمستثمرين
- تقييم مناخ الاستثمار وإقتراح التدابير التي من شأنها تحسينه
- تقديم جميع المعلومات اللازمة، لاسيما حول فرص الاستثمار في الجزائر والعرض العقاري والحوافز والمزايا المتعلقة بالاستثمار وكذا الإجراءات ذات الصلة.²

3 - في مجال ترقية الاستثمارات:

- المبادرة بكل نشاط مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج، بهدف ترقية الاستثمار في الجزائر.

¹ أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 26-153 السابق الذكر.

² أنظر الفقرة 2 من المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي.

- إعداد وإقتراح مخطط لترقية الاستثمار على الصعيدين الوطني والمحلي، وتصميم عمليات جمع رؤوس الأموال اللازمة لإنجازها وتنفيذها
- ضمان خدمة إقامة علاقات أعمال وتسهيل الاتصالات بين المستثمرين وتعزيز فرص الاعمال والشركة.

- إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها.¹

4 - في مجال مرافقة المستثمر:

- تنظيم مصلحة للتوجيه والتكفل بالمستثمرين.
- وضع خدمة الاستشارات مع اللجوء الى الخبرة الخارجية عند الحاجة.
- مرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات الأخرى ذات الصلة بالاستثمار.²

5 - في مجال تسيير الامتيازات:

- إعداد شهادات تسجيل الاستثمارات والقيام بتعديلها عند الاقتضاء
- تحديد المشاريع المهيكلية إستنادا إلى المعايير والقواعد المحددة في التنظيم المعمول به وإبرام الاتفاقيات المقررة في المادة 31 من القانون رقم 18-22 المذكور سابقا.
- التحقق من قابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات محل التسجيل.
- التأشير على قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا المقدمة من طرف المستثمر.
- إصدار قرارات سحب المزايا.³

وما يمكن استنتاجه من خلال كثرة التعديلات التي شهدتها الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أن هذه الوكالة كانت في الأول تسمى وكالة ترقية ودعم الاستثمار ثم أصبح وكالة

¹ أنظر الفقرة 3 من المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي.

² أنظر الفقرة 4 من المادة 4 من المرسوم التنفيذي 153-26.

³ أنظر الفقرة 5 من المادة 4 من نفس المرسوم.

الجزائرية لترقية الاستثمار ، كذلك أصبحت صلاحيات هذه الوكالة تتناسب أكثر مع الاستثمارات وتجسيدها في الأمر الواقع.

الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للعقار السياحي

وتعد هذه الوكالة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تابعة لوزارة السياحة، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي حيث تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في معاملاتها مع الغير.

أنشأت الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489،¹ وتتولى القيام بعدة مهام وهذا ما سيتم بيانه كالتالي:

- القيام بالتهيئة والربط الداخلي بين الطرقات والشبكات المختلفة للعقار السياحي التابع للأماكن الخاصة للدولة

- تقوم الوكالة برسم الحدود بين مناطق التوسع والمناطق السياحية حيث يكون هذا الرسم بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ، كما تسند لها مهمة مسك وتحسين البطاقة الخاصة للعقار السياحي والمتعاملين الاقتصاديين المقيمين بمناطق التوسع، وبعد قيامها بهذه المهام وجب عليها حماية المواقع السياحية من كل خطر.²

المطلب الثاني: الهيئات اللامركزية

في إطار سعي الدولة الى تحسين مناخ الاستثمار السياحي في الجزائر وتعزيز جاذبيته، عملت السلطات العمومية على إحداث مجموعة من الأجهزة الإدارية المتنوعة على المستوى اللامركزي، حيث تتولى تنظيم الاستثمارات السياحية ودعمها وترقيتها وفي الوقت ذاته مراقبة أعمالها، ويأتي هذا التوجه ضمن الجهود الرامية إلى تهيئة بيئة ملائمة للأعمال وتشجيع المستثمرين من خلال تفعيل دور هاته الهيئات.

¹ أنظر المادتين 1-2 من المرسوم التنفيذي رقم 23-489، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

² أنظر المادتين 5-6 من نفس المرسوم رقم 23-489.

وتبرز من بين هذه الأجهزة: مديريات السياحة والصناعة التقليدية " الفرع الأول " وصندوق دعم الاستثمار "الفرع الثاني" والشباك الوحيد اللامركزي "الفرع الثالث".

الفرع الأول: مديريات السياحة والصناعة التقليدية

إذا كانت المؤسسات السياحية الوطنية تقوم بدور أساسي في تنمية القطاع السياحي على الصعيد الوطني، فإن مديريات السياحة والصناعة التقليدية تبرز كهيئة فعالة على المستوى المحلي حيث تتواجد على مستوى كل ولاية، تعمل على تطوير وتنشيط السياحة المحلية ومنح رخص الاستثمار، لهذا لا بد من التطرق لإنشائها "أولا" واختصاصاتها "ثانيا".

أولا: إنشاء مديريات السياحة والصناعة التقليدية

تعد مديريات الصناعة والسياحة التقليدية الجهاز التنفيذي المحلي والمكمل للمؤسسات المركزية، حيث أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي 2000-376 والمتعلق بهيكلية الإدارة المحلية ثم عدلت بالمرسوم رقم 05-216 والمتضمن إنشاء مديرية السياحة بالولاية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-1257¹ المعدل للمرسوم السابق الذكر، وفي الأخير جاء المرسوم التنفيذي رقم 21-403² المعدل للمرسوم السابق الذكر المتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية والعمل العائلي وتحديد مهامها وتنظيمها.

ثانيا: مهام مديرية السياحة والصناعة التقليدية

تكلف مديرية السياحة والصناعة التقليدية بعدة مهام، وسيتم بيانها كالتالي:³

1 - في مجال السياحة:

- إعداد مخطط عمل سنوي يتعلق بالانشاطات السياحية.
- السهر على التنمية المستدامة للسياحة من خلال العمل على تثمين القدرات المحلية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 10-257 المؤرخ في 20 أكتوبر 2010 المعدل للمرسوم رقم 05-216 المؤرخ في 11 جوان 2005، المتضمن انشاء مديرية السياحة بالولاية، الجريدة الرسمية، العدد 63، الصادرة بتاريخ 26 أكتوبر 2010.

² أنظر المرسوم التنفيذي رقم 21-403 المؤرخ في 21 أكتوبر 2021 المتضمن المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 81، الصادرة بتاريخ 24 أكتوبر 2021.

³ أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 10-257 السابق الذكر.

- تشجيع بروز عروض سياحية متنوعة ذات نوعية.
 - المبادرة بكل إجراء من شأنه إنشاء محيط ملائم ومحفز للتنمية المستدامة للنشاطات السياحية المحلية.
 - تنفيذ برامج وتدابير الترقية وتطوير النشاطات السياحية والحمامات المعدنية وتقويم نتائجها.
 - جمع وتحويل وتزويد آلية الرصد الاحصائي للشراكة الوطنية والأجنبية.
 - إدماج النشاطات السياحية ضمن أدوات التهيئة الإقليمية والعمران وتثمين مناطق ومواقع التوسع السياحي.
 - توجيه مشاريع الاستثمار السياحي ومتابعتها بالاتصال مع الهيئات المعنية.
 - السهر على مطابقة النشاطات السياحية وتطبيق قواعد ومقاييس الجودة المقررة في هذا المجال.
 - المساهمة في تحسين الخدمات لا سيما تلك التي لها صلة بالنظافة وحماية الصحة.
 - السهر على تلبية حاجيات المواطنين وتطلعات السواح في مجال الراحة والاستجمام.
 - ضمان متابعة تنفيذ عمليات الدعم بعنوان صندوق دعم الاستثمار وترقية جودة السياحة.
 - المشاركة في إعداد وتنفيذ تمويل النشاطات السياحية بصناديق الجنوب والهضاب.
 - المساهمة في إعداد المخطط السنوي والمتعدد للسنوات لتنمية السياحة في الولاية.
 - إعداد حصائل النشاطات الثلاثية والسنوية للنشاط السياحي.¹
- كذلك يجب الإشارة إلى أن مديرية السياحة والصناعة التقليدية تضم ثلاث هيئات:
- مصلحة السياحة
 - مصلحة الصناعة التقليدية
 - مصلحة الإدارة والوسائل
- وتتضمن كل مصلحة مكتبين أو ثلاث مكاتب يحدد تنظيم المصالح بموجب قرار مشترك بين وزير السياحة والصناعة التقليدية والوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالجماعات المحلية والسلطة المكلفة بالوطنية العمومية.²

¹ الموقع الرسمي لمديرية السياحة والصناعة التقليدية للجزائر، dta.alger@mta.com.gov.dz ، أطلع عليه بتاريخ 30 أبريل 2026.

² أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي 10-257 السابق الذكر.

الفرع الثاني: صندوق دعم الاستثمار

يعد صندوق دعم الاستثمار من الهيئات اللامركزية الداعمة للوعاء العقاري حيث أصبحت الدولة الجزائرية تعتمد عليه وذلك راجع لأهمية القطاع السياحي في تنمية إقتصاد الوطن وهذا الصندوق يعد أداة أساسية لمرافقة المستثمرين من خلال تقديم الدعم والتحفيزات اللازمة لإبراز مشاريعهم وعليه سيتم التطرق إلى نشأة هذا الصندوق "أولا" ثم بيان أهم مهامه "ثانيا".

أولا: نشأة الصندوق الوطني لدعم الاستثمار

1 - أنشأ بموجب قانون الاستثمار 01-03،¹ الصادر في 2001 الذي تم إستبداله، وهذا الصندوق خاص بتمويل بعض الامتيازات المقدمة للمستثمرين وكذلك التكفل بمساهمة الدولة في كافة المزايا الممنوحة للاستثمارات حيث يكون صندوق دعم الاستثمارات في شكل حساب تخصيص خاص مفتوح لدى الخزينة العمومية وذلك بموجب قانون المالية لسنة 2002،² يسير من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

2 - مهامه

وهذا الصندوق يقوم بتمويل المشاريع من موارده الخاصة عبر:

- أ - قروض مباشرة على المدى البعيد: يكتفي الصندوق بتمويل القطاعات ذات القدرات العالية، عبر توفير قروض طويلة المدى تتجاوز فترات السداد المعمول به في البنوك التجارية، حيث يعمل الصندوق كشريك مع مقترضين آخرين، لا سيما في المشاريع الكبرى أو القطاعات التي تواجه صعوبة في الحصول على تسهيلات من المصاريف التقليدية.³
- ب - على شكل مساهمات: ويمكن لصندوق المساهمة في رأس مال المؤسسات الصغيرة والمتوسطة للقطاع الخاص، حيث تكون هذه المساهمات في طابعين من أجل الحصول على الموافقة يجب أن يستجيب للمشروع لجميع المعايير الاقتصادية للتوظيف المالي.⁴

¹ أنظر الامر 03-01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 47، الصادرة في 20 أوت 2001، الملغى.

² أنظر القانون رقم 01-21 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، الجريدة الرسمية، العدد 79، الصادرة بتاريخ 23 ديسمبر 2001.

³ سامية سعدي، المرجع السابق، ص151.

⁴ المرجع نفسه، ص152.

ج - منح الضمانات: يمنح الصندوق الوطني لدعم الاستثمار ضمانات تجارية على القروض الخارجية بطلب من المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين وتكون هذه الضمانات على شكل:

- ضمانات التعهد في إطار المناقصات التي تغطي عجز المتعهد.
- ضمانات إرجاع التسبيقات وتكون على تمويل أو على أشغال.
- ضمان حسن الإنجاز.

ثانيا: صندوق الدعم الولائي

1 - وتم إنشاء صناديق الاستثمار الولائية تطبيقا للمادة 100 من الأمر المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2009،¹ يكلف صناديق الاستثمار الولائية بالمساهمة في رأس مال المؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي ينشأها الشباب المقاولون، ولتغطية متطلبات الاستثمار وعلى مستوى كافة التراب الوطني عن طريق قرار فتح صناديق لتغطي 48 ولاية بهدف دعم التنمية المحلية وتكثيف الاحتياجات التمويلية.²

2 - الاحكام المتعلقة بهذه الصناديق:

ولصندوق الدعم الولائي عدة صلاحيات يقوم بها على المستوى الولائي تتمثل أهمها فيما يلي:

أ - المهام: تسهيل ولوج المؤسسات صغيرة ومتوسطة الإنشاء من طرف حاملي المشاريع الشباب للتمويل عن طريق المساهمة في رأس مال الشركات

ب - تمويل كل الصناديق: عن طريق الوقف الدوري ل 1 مليار في حساب تخصيص خاص لخزينة الدولة

¹ الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 يوليو 2009 المتضمن قانون المالية 2009، الجريدة الرسمية، رقم 44، المؤرخة في 26 جويلية 2009، ص 21.

² فاتح جاري، زهير جلال، فريد بن طابي، آليات دعم الاستثمار عن طريق صناديق الاستثمار في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 50، الصادرة بتاريخ 10 ديسمبر 2018، ص 06، <https://asjp.cerist.dz>، أطلع عليه بتاريخ 10 ماي 2026.

ج - مستوى الحد الأقصى: المساهمة بنسبة 49% في رأس مال المؤسسات الصغيرة والمتوسطة مع وضع حد أعلى 100 مليون دينار.¹

الفرع الثالث: الشباك الوحيد اللامركزي

تعتبر الشبائيك الوحيدة اللامركزية المحاور الوحيدة للمستثمرين على المستوى، المحلي حيث تتولى مهام مساعدة ومرافقة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالاستثمار،² ومن أجل التعرف على الشباك الوحيد اللامركزي يستوجب الوقوف على نشأته (أولا) ثم مهام هذه الهيئة (ثانيا).

أولا: نشأة الشباك اللامركزي

جاء بها المشرع بموجب الأمر رقم 01-03، الملغى ثم جاء قانون الاستثمار وبموجبه إستحدثت آليتين في المادة 18:3

تنشأ لدى الوكالة الشبائيك الوحيدة الآتية:

- الشباك الوحيد الخاص بالمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية.
- الشباك الوحيد اللامركزي.

وأكد ذلك المرسوم التنفيذي 26-153 المنظم لهذا القانون في المادة 17:

- يتمتع الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية باختصاص وطني
- تتمتع الشبائيك الوحيدة اللامركزية باختصاص محلي غير تلك التي تدخل في اختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى

¹ حسام الدين عبان، الصندوق الولائي للاستثمار كنموذج لتطوير المرافق العامة، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس سيدي بالعباس، المجلد 04، العدد 01، الصادرة في جانفي 2018 ص267، <https://asjp.cerist.dz>، أطلع بتاريخ 12 ماي 2026.

² الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار <https://aapi.dz> أطلع عليه بتاريخ 03 ماي 2026.

³ أنظر الأمر 22-18 السابق الذكر.

ثانيا: مهام الشباك اللامركزي

وتكلف الشبابيك الوحيدة بالمهام التالية:¹

- إستقبال وإعلام المستثمر
 - تسجيل الاستثمارات
 - تسيير ومتابعة ملفات الاستثمار
 - مرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات المعنية
 - إصدار المقررات والتراخيص وكل وثيقة أخرى مرتبطة بالمشروع
- ومن بين الأشخاص المكلفين بتسيير العقار السياحي على المستوى المحلي هو "الوالي" الذي يملك صلاحيات كثيرة ومتنوعة ويتمتع بوضعية قانونية مركبة فهو يمثل الهيئة التنفيذية للمجلس الشعبي الولائي وأيض يعتبر الوالي الرئيس الإداري للولاية ويعهد بتنفيذ تعليمات مختلف الوزراء على المستوى الإقليمي والتنسيق بين مختلف المصالح.²

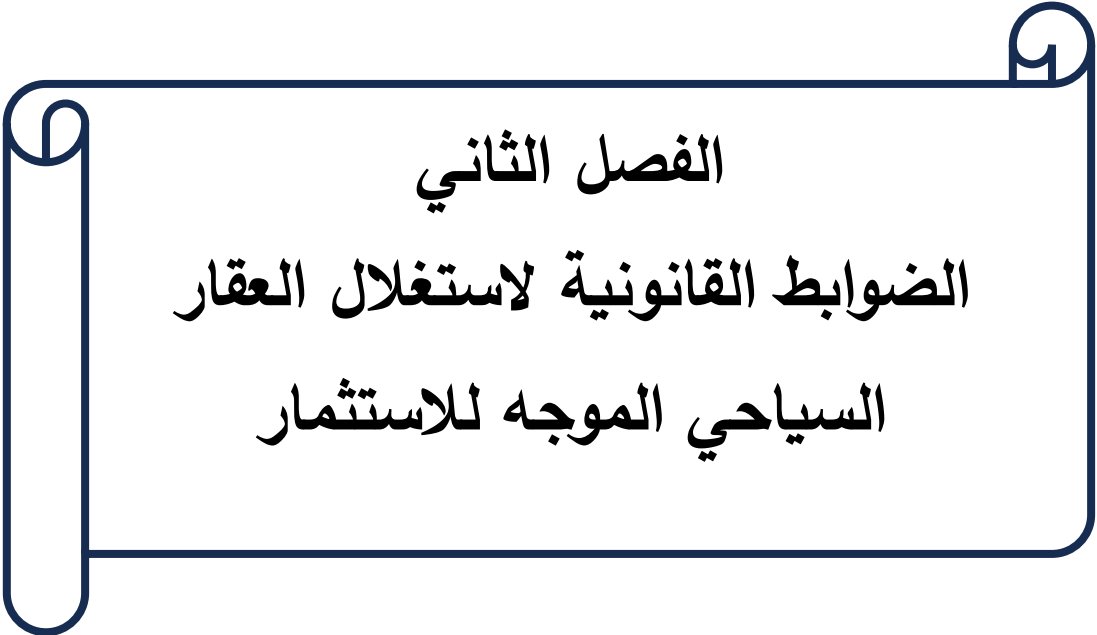
¹ أنظر المادة 18 من المرسوم 26-153 السابق الذكر.

² عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة، دار الجسور الجزائر، لسنة 2007، ص 260-261.

ملخص الفصل الأول

يعد العقار السياحي العامل المميز لانتعاش السياحة بإعتباره الوعاء الذي تشيد عليه مختلف المشاريع والمنشأة الموجهة للعقار السياحي، وللوقوف على حقيقة العقار السياحي يستوجب تحديد مفهومه وذلك من خلال تعريفه وضبط خصائصه ومكوناته، والعقار السياحي يشتمل على جميع أشكال الملكية حيث يكون تابع للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة أو ملك للخواص.

وتقتضي دراسة العقار السياحي الإحاطة بالهيئات التي وضعها المشرع الجزائري منها المركزية وهي (وزارة السياحة والصناعة التقليدية والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والوكالة الوطنية للعقار السياحي) يكمن عمل هذه الهيئات بتنظيم وتسيير الاستثمارات السياحية على المستوى الوطني، وهناك هيئات اللامركزية تتمثل في (مديرية السياحة والصناعة التقليدية الصندوق دعم الاستثمار والشباك الوحيد اللامركزي) ويكون التنظيم والتسيير على المستوى المحلي.



الفصل الثاني

الضوابط القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

الفصل الثاني: الضوابط القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

إن الانتقال من دراسة الجانب النظري للعقار السياحي إلى الجانب التطبيقي له هو الذي يبين مدى فعالية الاستثمار السياحي وقدرته على تنمية الاقتصاد الوطني، ومن هذا المنطلق نجد أن المشرع قد تخطى عن الطرق التقليدية في التعامل مع العقار السياحي، وحصر عملية استغلاله في عقد الامتياز كآلية وحيدة، بعد إلغاء التنازل نهائياً، حيث تضمن هاته الآلية بقاء ملكية العقار للدولة وتسمح في نفس الوقت للمستثمر بمزاولة نشاطه الاستثماري، لكن آلية منح الامتياز وحدها لا تكفي لتحقيق الغاية التنموية المنشودة، لاسيما أن المشاريع الاستثمارية السياحية بطبيعتها تأخذ وقتاً طويلاً وتتطلب تكاليف كبيرة، الأمر الذي دفع بالمشرع إلى إحاطة هذه الآليات بمجموعة من الضمانات القانونية والإدارية الفعالة، والهدف منها تعزيز ثقة المستثمرين وتبديد مخاوفهم وتسهيل إجراءات إقامة مشاريعهم.

ومن أجل الإحاطة بهذا الموضوع سيتم تقسم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: عقد الامتياز كآلية وحيدة لاستغلال العقار السياحي.

المبحث الثاني: الضمانات القانونية والإدارية لتفعيل العقار السياحي.

المبحث الأول: عقد الامتياز كآلية وحيدة لاستغلال العقار السياحي.

يعد عقد الامتياز أهم العقود الإدارية التي أقرها المشرع كآلية قانونية وحيدة لتنظيم استغلال الأملاك والمرافق العامة ذات الطابع السياحي، حيث يقوم هذا العقد بمنح حق عيني مؤقت لأشخاص طبيعية ومعنوية يخول لهم استثمار العقار السياحي وإنجاز المشاريع عليه مع احتفاظ الدولة بملكية هذا العقار.

حيث عرف عقد الامتياز بموجب قانون الأملاك الوطنية 08-14 في المادة 64 مكرر¹:
العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز بمنح شخص معنوي أو طبيعي، يسمى صاحب الامتياز حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي أو تمويل أو بناء أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو تجهيز محل منح الامتياز إلى سلطة صاحبة حق الامتياز".

وكذلك يعرف الامتياز على أنه عقد تكلف به الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا أو شخص معنوي من القانون العام أو من القانون الخاص يسمى صاحب الامتياز بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة حين يستخدم صاحب الامتياز عماله وأمواله لإدارة المرفق وفي المقابل القيام بهذه الخدمة يأخذ مقابل مالي يحدد في العقد²، ومن هذا الصدد سيتم معالجة شروط وإجراءات منح الامتياز " الفرع الأول " ثم الآثار المترتبة عليه " الفرع الثاني ".

المطلب الأول: شروط وإجراءات عقد الامتياز

انتهج المشرع الجزائري سياسة الامتياز كآلية قانونية مثلى لاستغلاله، وتسمح هذه الآلية للدولة الاحتفاظ بالملكية مع منح المستثمر حق الانتفاع والتشييد، فهذا الاستغلال لا يتم إلا في إطار قانوني محكم يضبط شروط منحه والإجراءات الواجب إتباعها لإبرامه وللحصول عليه كذلك تلتزم إدارة بصفتها سلطة مانحة باحترام قواعد الشفافية والمنافسة بين المستثمرين

¹ أنظر القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يعدل ويتم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة في 3 أوت 2008.

² ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، منشورات البلاد، الجزائر، لسنة 2006، ص 212.

الفصل الثاني: الضوابط القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

بما يضمن لها اختيار المتعامل أكثر كفاءة وقدرة وعليه سيتم معالجة شروط الامتياز في الفرع الأول وإجراءات منح الامتياز في الفرع الثاني.

الفرع الأول: شروط منح عقد الامتياز

تختلف شروط الحصول على عقد الامتياز الواردة على العقار السياحي الموجه للاستثمارات، فمنها شروط تتعلق بالقطعة الأرضية الموجه للاستثمار "أولا" وشروط وجب توفرها في المستفيد "ثانيا".

أولا: شروط تتعلق بالقطعة الأرضية

حدد المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية الواجب توافرها على القطعة الأرضية التابعة للأمولاك الوطنية العمومية لمنح الامتياز وهي كالاتي:

1_ أن تكون القطعة الأرضية غير مخصصة وليس في طور التخصيص

يتجلى حرص المشرع على ترقية الاستثمار وتطويره من خلال إقرار ضوابط صارمة تتعلق بطبيعة الوعاء العقاري القابل لمنح الامتياز¹، حيث يشترط أن يكون العقار الموجه للمشروع خاليا من أي تخصيص مسبقا ولا في طور التخصيص لفائدة مشاريع أخرى ويهدف هذا التوجه إلى ضمان حرية تصرف في الوعاء العقاري وتطهيره من أي عوائق قانونية قد تحول دون نقل ملكيته لصالح المستثمر.²

2_ أن تكون القطعة الأرضية تابعة للأمولاك الدولة الخاصة

عمد المشرع الجزائري إلى منح عقد الامتياز كشرط أساسي على الأملاك العقارية التابعة للأمولاك الدولة الخاصة³، والملاحظ أن المشرع في نص هذه المادة قد حصر هاته الأملاك

¹ أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 15-281 والمؤرخ في 26 أكتوبر 2015، والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل على الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز المشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية، العدد 58، المؤرخ في 4 نوفمبر 2015.

² حسام الدين نورين، آسيا أمر شريف، الآثار المترتبة عن عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل من أجل إنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر، المجلد 7، العدد 2، الصادرة في 30 نوفمبر 2023، ص 899.

³ أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 15-281 السابق الذكر.

الفصل الثاني: الضوابط القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

دون سواها من أجل الحصول على الامتياز.

3_ أن تكون القطعة الأرضية في قطاعات معمرة مبرمجة للتعمير

وهي أن يكون العقار السياحي محل الامتياز موجودا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير ويقصد بذلك كل الأراضي الغير المجهزة كل جاهزية ولو أنها فقط مجرد غابات حضرية وحدائق ومساحات خضراء أما الأراضي القابلة للتعمير وهي الصالحة لإنجاز المشاريع في أوقات معينة باستعمال الأدوات المخصصة.¹

ثانيا: شروط متعلقة بصاحب الامتياز

_ عقد الامتياز يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي يتجلى لنا أن المشرع مكن كل شخص طبيعي أو معنوي من حق الترشح لعقد الامتياز.

_ كذلك نصت المادة 3 من قانون الاستثمار المتعلق بالاستثمار² أن لكل شخص طبيعي أو معنوي مقيم أو غير مقيم وطني أو أجنبي يرغب في الاستثمار هو حر في اختيار الاستثمار وذلك في ظل احترام التشريع والتنظيم المعمول به ويراد من خلال وضع هذا الشرط السماح للمستثمر وطني أو أجنبي في اختيار نوع النشاط الذي يرغب في ممارسته.

_ يمكن كذلك للمستثمر الحصول على الوعاء العقاري ولا يهم إن كان هذا الشخص مقيم على الأراضي الجزائرية أو غير مقيم ومشروعه في الجزائر وهذا من المزايا والتسهيلات التي جاء بها المشرع مؤخر لزيادة الاستثمارات الوطني.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على عقد الامتياز

من خلال هذا الفرع سوف يتم التطرق إلى مختلف الإجراءات التي تمر بها عملية منح عقد امتياز الوارد على العقار السياحي الموجه للاستثمار انطلاقا من مرحلة تقديم الطلب " أولا" ثم دراسة الطلب "ثانيا" ثم إتمام الإجراءات الشكلية " ثالثا".

¹ أنظر المادة 6 من القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 73، الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

² أنظر القانون 22-18 السابق الذكر.

الفصل الثاني: الضوابط القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

أولاً: تقديم الطلب

بمجرد الانتهاء من تهيئة الأراضي المخصصة لمشاريع الاستثمار السياحي تعلن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عن فتح باب الترشح للحصول على الامتياز¹، حيث يجب على كل مترشح أن يقدم طلب منح العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار عبر المنصة الرقمية للمستثمر التي تديرها الوكالة ويكون هذا التسجيل طبقاً للكيفيات التالية:²

أ/ تسجيل أولي: ويتمثل هذا التسجيل في ملئ الخانات المتعلقة بمشروعه الاستثماري عبر المنصة ويكون كالاتي:

النشاط المزمع القيام به:

- * موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار.
- * ملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع.
- * مخطط التمويل (التكلفة التقديرية للمشروع، مبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القروض).

إرفاق الطلب العقاري الاقتصادي بالوثائق الآتية:

يقوم المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل وصل تسجيل تصدره المنصة الرقمية للمستثمر آلياً.

دراسة تقنية اقتصادية للمشروع الاستثماري معدة قانوناً من قبل مهني مؤهل وفق النموذج المرفق بالملحق الخامس بهذا المرسوم.

الوثائق التي تثبت القدرات المالية المتعلقة بالمساهمة الخاصة المصرح بها لتمويل المشروع، لاسيما كشف الحساب البنكي أو الكشف المالية أو أي وثيقة أخرى تثبت قدرة المترشح على السداد.

¹ عمار زعبي، نجاة بوساحة، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي، مجلة صوت القانون، جامعة الوادي، المجلد 7، العدد 3، الصادرة 28 ماي 2021، ص 206، <https://asjp.cerist.dz>، أطلع عليه 17 ماي 2026.

² أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 154-26 المؤرخ في 14 أبريل 2026 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 487-23 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل التحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأمالك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 31، الصادرة بتاريخ 28 أبريل 2026.

الفصل الثاني: الضوابط القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

ب/ تأكيد التسجيل:

حيث يقوم المترشح بعد إتمام كل الإجراءات الأولية وملئ كل الخانات المتعلقة بمشروعه عبر المنصة بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل وصل تسجيل تصدره المنصة الرقمية للمستثمر آليا.

ومن خلال هذه المرحلة يمكن استنتاج أن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بوضعها لهذه المنصة قد خففت العبء عن المستثمرين الراغبين لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية وقللت التكاليف عنهم.

ثانيا: دراسة الطلب

تعد هذه المرحلة هي المرحلة الإجرائية الحاسمة التي تلي تقديم الطلب حيث تتولى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مهام معالجة ودراسة الطلبات المسجلة لديها في المنصة والتأكد من مطابقتها للمؤهلات والشروط المطلوبة وتتم معالجة هذه طلبات في أجل لا يتجاوز خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تاريخ انقضاء النشر.¹

ويرد عليها من طرف الوكالة خلال أجل 48 ساعة بعد قرار مجلس الإدارة.²

ثالثا: إتمام الإجراءات الشكلية

وبعد قبول المشروع يتم تأكيد المترشح لاختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر بعدها يقوم ممثل إدارة أملاك الدولة على مستوى الشباك الوحيد للوكالة بإعداد عقد الامتياز في أجل ثمانية 8 أيام ابتداء من تاريخ تسلمه الملف.³ ويتكون الملف من الوثائق التالية:⁴

¹ أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 مؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأموال الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة 30 ديسمبر 2023.

² أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي 26-154 السابق الذكر.

³ أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي 26-154 السابق الذكر.

⁴ أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 23-487 السابق الذكر.

الفصل الثاني: الضوابط القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

_ السجل التجاري.

_ وثيقة الهوية.

_ القرار النهائي.

_ دفتر الشروط الممضي.

_ القانون الأساسي للأشخاص المعنوية.

ويمكن لصاحب الامتياز تقديم طلب تحويل الامتياز إلى تنازل وذلك بعد الإنجاز الفعلي للمشروع أو رفع الرهن العقاري الذي يتقل الحق العيني العقاري، حيث تجسد الوكالة تحويل الامتياز إلى تنازل في أجل لا يتجاوز ثلاثة 3 أشهر من تاريخ استلام الطلب.¹

وحسب ما جاء في المادة 4 من نفس المرسوم أن ممثل إدارة أملاك الدولة لدى الشباك الوحيد للوكالة يقوم بإعداد عقد التنازل عن الامتياز في أجل لا يتجاوز خمسة عشر 15 يوم ابتداء من تاريخ تحويل الملف.

ويمكن الاستنتاج أن المشرع استحدث عدة تعديلات في مراسيمه التنفيذية حول إجراءات منح الامتياز على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الوطنية الخاصة الموجه للاستثمار حيث حاول المشرع تحقيق التوازن بين تشجيع الاستثمار وضبط إجراءات منح الامتياز وجعلها أكثر مرونة من خلال تفعيل الرقمنة وتقليل أجال دراسة الملفات بما يضمن تحسين مناخ الاستثمار وزيادة ثقة المستثمرين.

المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز الموجه لاستغلال العقار السياحي

يجسد عقد الامتياز المرفق العام كآلية قانونية مثلى لتجسيد التعاون بين القطاعين العام والخاص، إذ بموجبه تحمل الإدارة للطرف الملتزم مسؤولية إدارة مرفق العام، مقابل مبالغ مالية يتقضاها من جمهور المنتفعين وبحكم الطبيعة الإدارية لهذا العقد، فإنه يستند إلى علاقة قانونية ثلاثية بين الجهة الإدارية مانحة الالتزام والملتزم والمنتفعين بالمرافق، وتأسيساً على ما تقدم سيتم التطرق إلى سلطات والتزامات الإدارة مانحة الامتياز "الفرع الأول" وحقوق والتزامات صاحب الامتياز "الفرع الثاني".

¹ أنظر المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي.

الفرع الأول: سلطات والتزامات الإدارة مانحة الامتياز

يترتب على الامتياز العديد من آثار القانونية في مواجهة الإدارة مانحة الامتياز وفي مواجهة الطرف المتعاقد معها حيث سيتم معالجة سلطات الإدارة مانحة الامتياز "أولا" والتزامات الإدارة مانحة الامتياز "ثانيا".

أولا: سلطات الإدارة مانحة الامتياز

تتمتع الإدارة مانحة الامتياز بمجموعة من سلطات التي لا نظير لها في إطار قواعد القانون الخاص وذلك بحكم خضوع هذا العقد لقواعد القانون العام، ويمكن إجمال هاته السلطات فيما يلي:

1_ سلطة الرقابة

تكرس الإدارة مانحة الامتياز بمقتضى عقد الامتياز الإداري سلطة فعلية في الاشراف والرقابة على تنفيذ الملتزم لالتزاماته التعاقدية حيث يحق لها متابعة مدى تقيده بمختلف البنود المنصوص عليها في العقد ودفتر الشروط، وتستند هذه السلطة إلى الطابع الإداري للعقد ومدى ارتباطه الوثيق بالمرفق العام الأمر الذي يبرر إخضاع الملتزم لرقابة دائمة ومستمرة.¹ حيث أن سلطة الرقابة على عقد الامتياز ذات أهمية بالغة، وذلك لإتصالها المباشر لتسيير المرافق العمومية من جهة وعلاقتها بالمنتفع من جهة أخرى فتقوم بممارسة رقابتها على المشروع الاستثماري ومدى إنجازه وتتولى هذه المهمة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.²

2_ سلطة التعديل

تتمتع الجهة الإدارية مانحة الامتياز بسلطة إدخال تعديلات على عقد الامتياز فإن نطاق التعديل ينصرف أساسا إلى شروط اللائحة دون الشروط التعاقدية، ولكن هذا التعديل محكوم بشروط:

¹ آمال لعماري، زهرة بالة، عقد الامتياز كطريقة لاستغلال المرفق العام، مجلة صوت القانون، كلية الحقوق، جامعة سعيد حمدين، الجزائر، المجلد 5، العدد 1، الصادرة في أفريل 2018، ص 136.

² صفاء بن موسى، نصيرة غرايسة، الوجيز في العقار الاقتصادي في الجزائر على ضوء القوانين المستحدثة، الطبعة 1 دار بلقيس للنشر والتوزيع، دار البيضاء الجزائر، لسنة 2025، ص 48.

الفصل الثاني: الضوابط القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

- _ لا يجب أن يكون التعديل جذريا بحيث يغير موضوع الامتياز.
- _ يجب أن تؤخذ التوازنات المالية للعقد بعين الاعتبار حتى لا يتحمل الملتزم أعباء كثيرة تفوق قدراته المالية وكذلك تقنية.
- _ أن يتم التعديل وفقا لما يحدده دفتر الشروط.
- ويقابل هذا الحق حق صاحب الامتياز باللجوء إلى القضاء إما بطلب التعويضات في اختلال التوازن المالي في العقد أو الفسخ إن كان التغيير جذري للعقد، أو التعديل يفوق قدرات الملتزم.¹

3_ سلطة توقيع الجزاء

لئن كان الأصل في تنفيذ الالتزامات التعاقدية يرتكز على مبدأ حسن النية الذي يفرض على طرفي العقد واجبا مشتركا بالامتناع عن أي فعل يمس بسلامة الرابطة العقدية فإن أي إخلال_ ولو كان جزئيا _ بالالتزامات المفروضة على الملتزم بمنح السلطة الإدارية الحق في التدخل عبر تفعيل آلياتها الردعية والمتمثلة² فيما يلي:

أ_ الجزاءات المالية

وهي المبالغ التي يحق للإدارة مطالبة الملتزم بها إذا أخل بالتزاماته وهي نوعان منها ما يقصد به تغطية الضرر الحقيقي الذي يلحق الإدارة نتيجة لخطأ المتعاقد " التعويضات " ومنها ما يقصد به توقيع العقاب على المتعاقد وهي " الغرامات ".³

التعويض: يعد التعويض الجزاء الأصلي عن الإخلال بالالتزام التعاقدية ويتقرر متى ثبت وقوع الضرر وربطته علاقة سببية بخطأ الملتزم، وهذا الحق يضل خاضعا لرقابة القضاء الإداري.⁴

¹ منال صابري، النظام القانوني لعقد الامتياز في التشريع الجزائري (مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق تخصص قانون إداري)، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، الصادرة في سنة 2010-2011، ص 83.

² آمال لعماري، زهرة بالة، المرجع السابق، ص 136-137.

³ سليمان محمد الطماوي: الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة 5، مطبعة جامعة عين الشمس، مصر، الصادرة في سنة 1991، ص 461.

⁴ مراد بلعكيبات، منح الامتياز لاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه في الحقوق، جامعة بسكرة، الجزائر، الصادرة في سنة 2011، ص 141.

الفصل الثاني: الضوابط القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

الغرامات: هي مبالغ إجمالية تحدد مسبقاً في العقد أو دفتر الشروط ويتم تفعيلها فور وقوع التأخير في تنفيذ وفق الجداول الزمنية المتفق عليها إذ تستحق هاته الغرامات بمجرد رصد واقعة التأخير.¹

بـ. الجزاءات الضاغطة

تعد الجزاءات الضاغطة من الوسائل القانونية التي تعتمد عليها الإدارة في إطار تنفيذ العقود الإدارية، حيث لا تستهدف هذه الجزاءات إلى تحميل المتعاقد أعباء مالية بقدر ما ترمى إلى ممارسة ضغط فعال عليه لتحمله على تنفيذ التزاماته التعاقدية وبذلك فهي تختلف عن الجزاءات المالية ذات الطابع التعويضي إذ يقتصر هدفها على ضمان سير الحسن للمرفق العام وتحقيق المصلحة العامة.²

جـ. الجزاءات الجنائية

الأصل أن عقد الامتياز المرفق العام، باعتباره من العقود الإدارية يمنح الإدارة المانحة سلطة تطمين العقد شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص إلى أن هذه السلطة تقف عند حدود الجزاءات الإدارية والمدنية فقط إذ لا يجوز أن تمتد هذه الشروط لتمنح الإدارة حق توقيع عقوبات جنائية على الملتزم فالعقد بطبيعته لا يمكن أن يكون مصدر للجرائم، واستثناء من هذا الأصل يمكنه ملاحقة الملتزم عن تقصيره في حالات محددة ولكن ليس استناداً لبنود العقد بل بناء على نصوص قانونية³ وهو ما يعرف بمبدأ "لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص".⁴

ثانياً: التزامات الإدارة

وبعد ما تم التطرق إلى سلطات الإدارة مانحة الامتياز سيتم بيان التزامات هذه الإدارة اتجاه صاحب الامتياز.

¹ مرجع نفسه، ص 142.

² آمال لعماري، زهرة بالة، المرجع السابق، ص 137.

³ المرجع نفسه، ص 139.

⁴ أنظر المادة 1 قانون عقوبات المعدل والمتمم للقانون رقم 24-06 مؤرخ في 28 أبريل سنة 2024 يعدل ويتمم الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 30 أبريل 2024.

الفصل الثاني: الضوابط القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

1_ إعداد عقد منح الامتياز

يكرس الامتياز الممنوح بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر الشروط معد طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم، ويحدد بدقة برنامج الاستثمار وكذا بنود وشروط منح الامتياز، يجب أن يتضمن عقد الامتياز تحت طائلة البطلان، شروط منح التنازل أو الإيجار في الباطن لامتياز قبل إتمام المشروع.¹

ونستنتج من خلال نص المادة أن الإدارة تقوم بإعداد عقد الامتياز كالتزام من التزاماتها التي تقدمها اتجاه صاحب الامتياز.

2_ تسليم عقد الامتياز

بعدما يتم إعداد عقد الامتياز والإمضاء عليه من قبل طرفي العقد يتم تسليم عقد الامتياز إلى المستثمر مرفقا بدفتر الشروط النموذجي وكذا الشروط والمعايير اللازمة ويمنح لمدة (33 سنة) قابلة لتجديد مرتين وأقصاها (99 سنة).²

3_ تعويض المستثمر صاحب الامتياز

تلتزم الدولة في حال تقرير إسقاط حق الامتياز بصرف تعويض مالي للمستثمر يغطي قيمة الفائض المادي الذي أحدثته الأشغال المنجزة بصفة نظامية على الوعاء العقاري محل الامتياز دون أن يتجاوز هذا المبلغ قيمة المواد والسعر اليد العاملة المستعملة مع اقتطاع نسبة 10% على سبيل التعويض.³

¹ أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي 09-152، المؤرخ في 2 مايو 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة لدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009.

² أنظر المادة 3 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق على منح الامتياز بالتراضي على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة وفقا لأحكام قانون 09-152.

³ أنظر المادة 12 الفقرة 02 من الأمر 08_04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008.

الفرع الثاني: حقوق والتزامات صاحب الامتياز

يستفيد صاحب الامتياز في إطار استغلال مجموعة من الحقوق والامتيازات التي تمكنه من ضمان حسن تسيير المرفق العام وفقا لمتطلبات المصلحة العامة. وفي المقابل يلتزم بجملة من الالتزامات القانونية والتي يتعين عليه تنفيذها بما يكفل احترام سير المرفق العام، حيث سيتم بيان حقوق صاحب الالتزام (أولا) والتزامات صاحب الامتياز (ثانيا).

أولا: حقوق صاحب الامتياز

وقد أعطت الإدارة مانحة الامتياز مجموعة من الحقوق إلى صاحب الامتياز تمكنه من استغلال ذلك العقار وتتمثل هاته الامتيازات فيما يلي:

1_ حق الانتفاع بالعقار محل العقد منح الامتياز

وهو أول حق ينتج عن عقد منح الامتياز حيث يمكن للمستثمر الانتفاع بالأراضي التابعة للأموال الدولة الخاصة وهذا الحق يعفيه من توفير مبالغ كبيرة متعلقة بملكية العقار من جهة ويمنحه من جهة أخرى التمتع من هذا العقار¹ لمدة 33 سنة تكون قابلة للتجديد وتبقى ملكة العقار للدولة.²

2_ حق الحصول على رخصة البناء

بموجب القوانين المنظمة لحق الملكية والتعمير يعد الحصول على رخصة بناء مسبقا شرطا جوهريا قبل الشروع في أي مشروع عمراني ويلتزم كل مالك يرغب في تشييد بنايات جديدة أو توسعة مباني قائمة استصدار الرخصة اللازمة قبل البدء الفعلي بالأشغال.³ غير أن صاحب الامتياز كذلك يكتسب رخصة البناء كحق أساسي في استغلال هذا العقار و يتوجب عليه تقديم هذه الرخصة لدى الشباك الوحيد خلال مهلة أقصاها شهران من

¹ حنان ميساوي، الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الصادرة بسنة 2024، ص98.

² أنظر المادة 8 من القانون 17-23 السابق الذكر.

³ أنظر قانون رقم 08-15 مؤرخ في 28 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 3 غشت 2008.

الفصل الثاني: الضوابط القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

تاريخ تسليم عقد الامتياز مما يمنحه الضوء الأخضر لمباشرة الإنجاز.¹

3_الحق في إنشاء الرهن الرسمي

يترتب على منح الامتياز تمكين المستفيد من حق ترتيب رهن رسمي لفائدة هيئات القرض قصد ضمان الديون الناشئة عن تمويل المشروع وقد نص المشرع أن ينصب الرهن على البنائات المقامة فوق العقار محل الامتياز باعتبارها ضمانا عينيا لفائدة الهيئات المالية.²

4_حق الاستفادة من المزايا المالية

تلتزم الإدارة مانحة الامتياز بتقديم المبلغ المالي والمزايا المتفق عليها للملتزم وتعد هذه المزايا حقا مكتسبا له مقابل وفاءه بالتزاماته التعاقدية وتحقيقه للمصلحة العامة وهذه الشروط المالية التي تحددها الإدارة تشكل جوهر التوازن العقدي حيث لا يجوز لها إلغاؤها أو تعديلها بإرادتها المنفردة ومن بين هذه المزايا التسهيلات الائتمانية التي تعهدت الإدارة بتوفيرها للمتعاقد معها وكذلك القروض الميسرة.³

ثانيا: التزامات صاحب الامتياز

يقع على عاتق صاحب الامتياز الالتزام بتنفيذ عقد الامتياز بنفسه وأن ينفذ التزاماته بطريقة سليمة ويلتزم بمبدأ حسن النية في التنفيذ ومن أهم هاته الالتزامات ما يلي:

1_التزام صاحب الامتياز بتنفيذ التزامه العقدي بحسن نية

على صاحب الامتياز أن ينفذ التزاماته وفقا لما ورد في نصوص العقد فبموجب الشروط التعاقدية يتحدد موضوع الالتزام المالي على عاتق المتعاقد مع الإدارة فالعقد يعتبر وثيقة واجبة الاحترام بين الطرفين ولا يمكن للمستفيد أن يؤجر من الباطن لصالح شخص آخر.⁴

¹ أنظر المادة 14 من القانون 17-23 السابق الذكر.

² منى مقلاتي، محاضرات في النظام القانوني للعقار الاستثماري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم العلوم القانونية جامعة 8 ماي 1945، قالمة، الجزائر، الصادرة في سنة 2018_2019، ص 92.

³ آمال لعماري، زهرة بالة، المرجع السابق، ص 139.

⁴ مراد بلكعيبات، المرجع السابق، ص 112.

الفصل الثاني: الضوابط القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

وكذلك لا يمكن للمستفيد تحت طائلة الإسقاط أن يتنازل أو يؤجر من الباطن، قبل إتمام المشروع وتشغيله. ويمنح المستفيد صراحة تحت طائلة الإسقاط من استعمال جزء أو كل من القطعة الأرضية الممنوحة لأغراض غير تلك التي منحت لأجلها.¹

2_ التزام المستفيد بتحمل دفع كل الضرائب والرسوم والمصاريف

يلتزم المستفيد بموجب عقد الامتياز المبرم لغرض الاستغلال بتحمل كافة الضرائب والرسوم والمصاريف المترتبة عن منح الامتياز، بما في ذلك سداد الإتاوة السنوية المستحقة عنه وبالإضافة إلى ذلك الوفاء بجميع الأعباء المرتبطة بالاستغلال ابتداء من تاريخ انتقاعه بالعقار، لاسيما تلك المتعلقة بالمرافق العمومية كالتهيئة والطرق وغيرها.²

3_ التزام باستكمال المشروع

يلتزم صاحب الامتياز باستكمال المشروع في الآجال المحددة وفقا للبرنامج الذي يتضمنه دفتر الشروط حيث يمكن منح المستثمر أجلا من سنة إلى ثلاث سنوات وإذا لم يتم المشروع في هذه المدة سيتم فسخ عقد الامتياز ويعوض صاحب الامتياز على جزء من الأشغال المنجزة.³

4_ التزام المستفيد باحترام قواعد البيئة

يلتزم المستفيد باحترام قواعد البيئة كالحصول على تراخيص البيئة لممارسة النشاط بعد القيام بدراسة للتأثير على البيئة ودراسة الخطر حيث يتعهد بعدم إلحاق أضرار بالبيئة.⁴

المبحث الثاني: الضمانات القانونية والإدارية لتفعيل العقار السياحي

تلعب الاستثمارات السياحية دورا هاما في دعم الاقتصاد الوطني وتحفيز النمو المستدام، وذلك من خلال جذب المستثمرين وتشجيعهم على زيادة استثماراتهم ومن أجل

¹ أنظر المادة 9 من دفتر الشروط من المرسوم التنفيذي 09-152 المرجع السابق.

² جلال عزيزي، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، قسم الحقوق، جامعة جيجل، الجزائر، العدد 3، ص 134.

³ أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي 09-152 المرجع السابق.

⁴ أنظر المادة 2 من دفتر الشروط سابق الذكر.

الفصل الثاني: الضوابط القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

الوصول إلى هذه الغاية عمل المشرع الجزائري على توفير مجموعة من الضمانات القانونية والإدارية التي تكفل حماية حقوق المستثمر من مختلف المخاطر التي قد تواجه مشروعه، وهذا ما يضمن تعزيز ثقته واطمئنانه لإنجاز مشروع الاستثمار ومن خلال هذا المطلب سيتم تسليط الضوء على أهم الضمانات القانونية "المطلب الأول" والضمانات الإدارية "المطلب الثاني".

المطلب الأول: الضمانات القانونية

أقر المشرع الجزائري من خلال مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية ولاسيما قانون الاستثمار 22_18 جملة من الضمانات القانونية من أجل توفير الحماية اللازمة للمستثمرين ومشاريعهم داخل البيئة الاستثمارية مما يضمن لهم ممارسة نشاطهم بكل شفافية واستقرار ومن أهم هذه الضمانات ضمان الثبات التشريعي "الفرع الأول" وضمن حرية الاستثمار "الفرع الثاني" وكذلك ضمان حماية ملكية المشروع الاستثماري "الفرع الثالث" وضمن تسوية المنازعات "الفرع الرابع" وضمن مساواة وشفافية في تعامل "الفرع الخامس".

الفرع الأول: ضمان الثبات التشريعي

إن الدولة هي صاحبة السلطة والسيادة فلها كل الصلاحيات بسن القوانين جديدة أو تعديل أو إلغاء القوانين القديمة وذلك من أجل مواكبة التغيرات الاقتصادية إلا أنها من أجل توفير مناخ استثماري مناسب للمستثمرين، تلتزم الدولة بضمن الثبات التشريعي وذلك بعدم إدخال تعديلات جوهرية تمس الحقوق والمزايا الممنوحة للمستثمر أثناء إنجاز مشروعه أو استغلاله ويهدف هذا الضمان إلى تجسيد مبدأ الأمن القانوني.¹

فإذا كان من حق الدولة إدخال تعديلات ضرورية على نظامها القانوني خدمة للأهداف التي تطمح لها فإن التقيد بمبدأ الثبات التشريعي يلزمها بعدم تطبيق القوانين الجديدة على الاستثمارات التي هي في طور الإنجاز وهذا المبدأ يسمح بجذب رؤوس الأموال باعتباره يمثل حماية إضافية للحقوق و الامتيازات التي يستفيد منها المستثمر،² حيث أنه يود لو أن يبقى

¹ سعد بلحاج، محمد جيلالي، أهم الضمانات الممنوحة للمستثمر الأجنبي في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، الجزائر، المجلد 05، العدد 01، الصادرة بتاريخ 29 ماي 2021، ص 328.

² مرجع نفسه، ص 328-329.

الفصل الثاني: الضوابط القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

النظام القانوني الذي كان سائدا وقت انطلاق عملية الاستثمار على حاله دون التغيير، ومن أجل إزالة مخاوف المستثمر من هذه الناحية فإن المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات الأخرى على أنه لا تطبق المراجعات أو الإلغاءات التي قد تطرأ في المستقبل على الاستثمارات المنجزة إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة،¹ وأكد القانون رقم 18-22 المتعلق بالاستثمار في المادة 13 على مبدأ الثبات التشريعي، كذلك أكد رئيس الجمهورية في لقاء صحفي على أن هذا القانون لن يعدل إلا بعد عشر سنوات أو أكثر وهذا لتفادي التغيرات التشريعية التي تزيد من مخاوف المستثمر على الاستثمار في الجزائر.

الفرع الثاني: ضمان حرية الاستثمار

مبدأ حرية الاستثمار هو أهم المبادئ التي نص عليها المشرع الجزائري وتم تكريسها في قانون 10-90² المتعلق بالنقد والقرض، وصولا إلى دستور 2020³ الذي حافظ على هذا المبدأ في مادته 61 وتتص على " حرية التجارة والاستثمار والمقاوله مضمونة وتمارس في إطار القانون ".

وتجسيد لذلك نص المشرع بصريح العبارة في قانون الاستثمار على هذا المبدأ الأساسي " كل شخص طبيعي أو معنوي وطني كان أو أجنبي مقيم أو غير مقيم يرغب في الاستثمار هو حر في اختيار استثماره وذلك في ظل احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما".⁴

وهذا المبدأ يعزز ثقة المستثمر من خلال توفير الحرية في إنشاء مشروعه واختيار طبيعة النشاط الذي يزاوله إضافة إلى تحديد حجم الأموال المرصودة وتسيير والتصرف في مختلف الجوانب المالية والإدارية للإنتاجية للمشروع دون الالتزام بقيود تعسفية من شأنها الحد من

¹ أنظر المادة 15 من القانون 01-03 السابق الذكر.

² أنظر القانون 10-90 المؤرخ في أبريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض الجريدة الرسمية، العدد 16، الصادرة بتاريخ 18 أبريل 1990.

³ دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المصادق عليه في استفتاء 1 نوفمبر 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 20-442، المؤرخ 30 ديسمبر 2020، الجريدة الرسمية، العدد 82، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

⁴ أنظر المادة 3 من قانون 18-22 السابق الذكر.

الفصل الثاني: الضوابط القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

تصرفاته كذلك الحد من تدخل الإدارة في النشاط الاستثماري بل يقتصر دورها على الضبط والتنظيم وتوفير المرافقة والتسهيلات الضرورية للنهوض بهذا المشروع.¹

الفرع الثالث: ضمان حماية ملكية المشروع الاستثماري

وملكية المشروع الاستثماري هي أهم الضمانات المقررة للمستثمرين سواء المحلي أو المستثمر الأجنبي بالخصوص باعتبارها ركيزة أساسية يقوم عليها الاستثمار إذ لا يتحقق الاستقرار الاستثماري إلا بتكفل الدولة بحماية حق المستثمر في التمتع بأمواله واستغلالها أثناء القيام بمشروعه.²

إلا أنه يمكن للدولة أن نزع الملكية وفق مجموعة من الشروط وذلك من أجل المنفعة العامة ويعرف نزع الملكية على أنه الإجراء الذي تتخذه الدولة أو أحد هيئاتها العامة بنزع ملكية أموال عقارية محددة بالذات مقابل تعويض يمنح لمالكيه.³

حيث يمكن نزع الملكية في الحالات العادية وأول خطوة هي إثبات المنفعة العمومية بمعنى أن المشروع المطلوب تنفيذه يتسم بطابع المنفعة العمومية ويراعي أهداف التخطيط العمراني ومنه اللجوء إلى نزع الملكية في الحالات الاستثنائية،⁴ ويكون إما بالاتفاق الودي عن التنازل أو نزع الملكية في حالات استعجالية بما نص عليه قانون 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.⁵

¹ مليكة أوباية، حرية الاستثمار في القانون الجزائري: تكريس دستوري وتقييد تشريعي، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد 17، العدد 01، الصادرة في 30 جوان 2022، ص 345.

² عبد الرؤوف زيوش، الضمانات القانونية والتحفيزية للاستثمار الأجنبي في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات المركز الجامعي إليزي، المجلد 8، العدد 2، الصادرة في سنة 31 جويلية 2025، ص 261.

³ عمر هاشم محمد صدقة، ضمانات الاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، الطبعة الأولى، الصادر في سنة 2008، ص 33.

⁴ مخاطرية طفياني، نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء جامعة تيارت، العدد 4، الصادرة في ديسمبر 2017، ص 276-279.

⁵ أنظر القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من المنفعة العامة، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-248، المؤرخ 10 يوليو 2005، الجريدة الرسمية، العدد 48، الصادرة بتاريخ 10 يوليو 2005.

الفرع الرابع: ضمان تسوية المنازعات

من الضمانات الممنوحة للمستثمر الضمانات القضائية التي هي بدورها تنص على كيفية حل وفض المنازعات التي تنشأ بين الإدارة والمستثمر فإن المشرع الجزائري أقر جملة من الوسائل لتسوية المنازعات الاستثمارية ومن بينها:

1_ضمان اللجوء إلى القضاء الوطني

تشكل ممارسة السلطة القضائية مظهر من مظاهر سيادة الدولة كذلك هو حق مكفول دستوريا لجميع الأشخاص،¹ حيث أن الدولة الجزائرية كغيرها من الدول تلتزم بإخضاع كافة الأموال لقانونها الداخلي، حيث تخضع كل المنازعات إلى محاكمها وقوانينها مهما كانت صفة الأشخاص القائمين بها،² ومن خلال نص المادة 12 من قانون 18-22 السالف الذكر. فإن الجهات القضائية تكون بالأصل مختصة بحل منازعات الاستثمار التي تدور بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية ممثلة في مؤسساتها المختلفة مالم توجد الاتفاقية ثنائية أو متعددة الأطراف صادقت عليها الدولة الجزائرية تتعلق أحكامها بالمصالحة والوساطة والتحكيم.

2_ضمان اللجوء إلى التحكيم الدولي

بالرغم من تنوع الضمانات المتاحة للمستثمرين لتسوية نزاعاتهم الناشئة إلا أن هناك صفة جوهرية ظلت ملازمة لهذه العقود، وهي الاعتماد على التحكيم كوسيلة مقبولة لفض المنازعات لأنه يعد الأسلوب الأمثل في العلاقات التي تكون الدولة طرفا فيها، إذ يجب للدولة في إطار العلاقة التعاقدية من توفير ضمانات قضائية تعزز حماية الاستثمارات، مما يدفع المستثمر عادة لتفضيل اختيار التحكيم بدل القضاء³ مما يضمن للمستثمر الحكم في النزاع بسرعة وسرية تامة.

¹ أنظر المادة 165 من دستور 2020 السابق الذكر.

² بسمه بوشطولة، نظام الاستثمارات بين الضمانات القانونية والمعوقات التطبيقية. أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الصادرة في 2022-2023، ص 208.

³ معزوزة زروال، الضمانات القانونية للاستثمار في الجزائر، الجزء الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الصادرة في سنة 2015-2016، ص 551.

الفرع الخامس: ضمان المساواة والشفافية في التعامل

يعتبر هذا المبدأ جديد نسبياً حيث جاء به المشرع في المادة 3 الفقرة 2 من قانون الاستثمار 18-22 سابق الذكر ويمكن تجزئته لقسمين:

1_ مبدأ المساواة

ويقصد به أن يتم التعامل مع المستثمرين سواء أشخاص طبيعيين أو معنويين وفق معاملة عادلة ومنصفة باعتبار الجميع سواسية أمام القانون ولا يوجد أي تمييز في المعاملة،¹ ويستخلص مما سبق ذكره أن مبدأ المساواة هو ضمان ذو طابع دولي في أغلب الأحيان يمنح للمستثمرين الأجانب وذلك لمنحهم الطمأنينة لأموالهم التي يستثمرونها داخل الأراضي الجزائرية.

2_ مبدأ الشفافية

ومن أبرز المستجدات التي تضمنها قانون الاستثمار،² هو إضافته لمبدأ الشفافية مع مبدأ المساواة في التعامل، وهو ليس بالغريب على المنظومة القانونية الجزائرية.

ويقصد بمبدأ الشفافية هو إتباع من بدايتها إلى نهايتها وذلك عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر، كما أن تطبيق هذا المبدأ يبين حرص المشرع الجزائري على تحقيق المنافسة الشريفة في مجال الاستثمار ويعمل على تحسين وتسهيل طرق التواصل والهيئات الاقتصادية للمستثمرين.³

وهو تمكين المستثمرين من الحق في الحصول على المعلومة الخاصة بطريقة ممارسة نشاطهم ويكون من طرف الهيئات المشرفة على مرافقة ومتابعة المشاريع الاستثمارية.⁴

¹ محفوظ خليفي، عبد العالي حاحة، أهم الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر الأجنبي في التشريع الجزائري وفقاً للقانون 18_22، مجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد 01، المجلد 10، الصادرة في سنة 2026، ص 1766.

² أنظر المادة 3 من القانون 18-22 السابق الذكر.

³ محفوظ خليفي، عبد العالي حاحة، المرجع السابق، ص 1767-1768.

⁴ حنان ميساوي، الآليات القانونية لدعم الاستثمار بين الواقع والمأمول في ظل القانون الاستثمار الجديد رقم 18-22 لسنة 2022، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، الصادرة في سنة 2024، ص 96.

الفصل الثاني: الضوابط القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

حيث يخول هذا المبدأ حصول المستثمر على المعلومات والإلمام بالإجراءات القانونية تسهيلات لعملية الاستثمار وتحفيزه بموجب هذا المبدأ يتم استبعاد الممارسات والتعقيدات في التعامل بين المستثمرين.¹

المطلب الثاني: الضمانات الإدارية

تمثل الضمانات الإدارية المعيار الأساسي في تنظيم العلاقة بين الإدارة والمكلفين بعبئها "المستثمرين"، إذ لم يعد النظام الضريبي يهدف إلى تأمين الموارد المالية بل أصبح أداة إستراتيجية تعكس رغبة الدولة في تشجيع الاستثمار وتشجيع رؤوس الأموال نحو القطاع السياحي، حيث تعكس القوانين المعاصرة وقانون الاستثمار 22-18 خاصة إلى توفير مجموعة من المزايا والتسهيلات للمستثمرين حيث تظهر على شكل تخفيضات ضريبية وإلى تدابير جبائية تزيد من رغبة المستثمر في إقامة مشروعه وسيتم عرض هذه الحوافز الضريبية " الفرع الأول " والحوافز الجمركية " الفرع الثاني ".

الفرع الأول: الحوافز الضريبية

الحوافز الضريبية الممنوحة للمشاريع السياحية هي إحدى آليات الدعم المباشر التي تقدمها الدولة للمستثمرين وذلك من أجل تخفيض التكاليف على المستثمرين وتأمين رأس مال ضد الأعباء المالية ولتفعيل هذه الحوافز كضمان إداري للمستثمر حيث سعى المشرع إلى توفيرها وذلك من خلال مرحلتين وهما مرحلة الإنجاز ومرحلة الاستغلال.

كما تعرف بأنها مجموعة الإجراءات والترتيبات ذات قيمة اقتصادية تمنحها الدولة للمستثمرين سواء المحليين أو الأجانب لتحقيق أهداف محددة، وهو كإغراء للأفراد للقيام بعمليات الاستثمار، توجيه الاستثمار نحو قطاعات غير مستثمر فيها وكذا لتحقيق التوازن الجهوي للاستثمار من خلال منح حوافز استثمارية نحو المناطق الغير مرغوب فيها.²

¹ الكاهنة إرزيل، نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنة 2022، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، المجلد 17، العدد 02، الصادرة في سنة 2022، ص 52.

² محمد طالبي، أثر الحوافز الضريبية وسبل تفعيلها في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر، مجلة اقتصادية شمال إفريقيا جامعة شلف، الجزائر، العدد 6، الصادرة في سنة 2009، ص 316.

أولاً: مرحلة الإنجاز

يقصد بمرحلة إنجاز الاستثمار هي فترة تأسيس الشركة وتستفيد هذه الأخيرة من الامتيازات المنصوص عليها في قانون الاستثمار خلال المدة المتفق عليها مع الوكالة،¹ ونص عليها القانون 18-22 في مادته 27 كالآتي:

1_ الإعفاء من الرسم عن القيمة المضافة

يقصد بالرسم على القيمة المضافة تلك الضريبة غير المباشرة التي تفرض على القيمة المضافة الناتجة عن كل مرحلة من مراحل الإنتاج أو السلع والخدمات المستوردة التي تخصص لمباشرة مشاريع استثمارية ويخضع لها المكلفين الخاضعين للنظام الحقيقي والنظام المبسط وهو من الحوافز الضريبية التي تهدف إلى تخفيف الأعباء المالية وتقليل التكاليف عن المستثمرين.²

2_ الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري

ولقد أقرها المشرع في قانون الاستثمار في المادة 27 من الفقرة 3 حيث تعد من الحوافز الضريبية للمستثمر خلال مرحلة تأسيس المشروع حيث تضمن هذا الإعفاء نقل الملكية بعوض وكذلك الرسم على الإشهار العقاري وعن كل مقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني وهذا من أجل تقليل التكلفة عن المستثمر وتشجيعه للاستثمار في مجال العقارات وبالأخص العقارات السياحية بصفقتها تتطلب وعاء عقاري واسع.³

03_ الإعفاء من حقوق التسجيل المفروضة فيما يخص العقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأس المال:

ولقد أقر المشرع في المادة 27 في الفقرة 4 من نفس مادته نظاماً تحفيزياً يتمثل في الإعفاء من حقوق التسجيل المفروضة على العقود التأسيسية للشركات، وكذا العقود المتعلقة

¹ تعزيز معيقي، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كآلية جديدة لتفعيل الاستثمار بالجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الإصلاحات الاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة جيجل، الصادرة في سنة 2006، ص 89.

² وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، [https:// www.mfdgi.gov.dz](https://www.mfdgi.gov.dz)، أطلع عليه 02 ماي 2026.

³ أنظر القانون 18-22 السابق الذكر.

الفصل الثاني: الضوابط القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

بالزيادة في رأس المال أي عند تأسيس شركة جديدة يعفى من حقوق تسجيل عقد الشركة وهذا يشجع المستثمرين ويعزز ثقتهم على إنشاء شركات جديدة وتنمية رؤوس أموالهم.¹

ثانيا: مرحلة الاستغلال

وهي المرحلة التي يدخل فيها المشروع الاستثماري العمل أو الإنتاج بإنتاج السلع أو تقديم الخدمات المخصصة للبيع، وذلك حسب قائمة السلع والخدمات التي أعدتها الوكالة المختصة، وهذه المرحلة تمكن المستثمر من الاستفادة من بعض المزايا المقررة قانونا.² ويكون ذلك بعد إثبات دخول المشروع حيز الاستغلال بموجب محضر معاينة تعده الوكالة بطلب من المستثمر، وتكون هذه المزايا ضمن مدة تتراوح من ثلاث (3) إلى خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال³ وتتمثل هذه التحفيزات فيما يلي:

1_ الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركة

تعرف ضريبة على أرباح الشركة: هي كل ضريبة مباشرة تطبق سنويا على مجموع الأرباح والمداخيل المحققة من طرف الشركة وخصصت للأشخاص الاعتباريين، الخاضعين للنظام ويتم احتسابها على الربح الذي حققته الشركة خلال السنة المحاسبية،⁴ ويأتي هذا الإعفاء الذي تقدمه الدولة للمستثمرين من أجل تحفيزهم على إكمال مشاريعهم، كذلك لزيادة نشاط الشركة السنوي.

2_ الإعفاء من الرسم على النشاط المهني

وهو رسم يفرض على رقم الأعمال الذي يحققه الأشخاص لنشاط صناعي، تجاري وغيره وذلك مهما كانت نتيجة المؤسسة، لكن هذا الرسم تم إلغاؤه نهائيا بعد صدور قانون المالية 2024 في مادة 14 قد ألغى أحكام المواد من 217 إلى 231 من قانون ضرائب المباشرة

¹ أنظر الفقرة 1 المادة 27 من القانون 18-22 السابق الذكر.

² خيرة فلاح، الأنظمة التحفيزية المستحدثة في قانون الاستثمار رقم 18-22، مجلة أكاديمية البحوث القانونية والسياسية، جامعة جيلالي اليابس، بلعباس، الجزائر، المجلد 8، العدد 1، الصادرة في سنة 2020، ص 05.

³ أنظر الفقرة 2 المادة 27 من القانون 18-22 السابق الذكر.

⁴ وزارة المالية، مديرية عامة للضرائب، [https:// www.mfdgi.gov.dz](https://www.mfdgi.gov.dz) ، أطلع عليه بتاريخ 05 ماي 2026، السابق الذكر.

الفصل الثاني: الضوابط القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

والرسوم المماثلة.¹

وهذا الإلغاء له تأثير في تحسين مناخ الأعمال وتخفيف العبء الضريبي على المؤسسات الاقتصادية، ويستفيد منه العديد من المؤسسات كون الرسم وعاء ضريبي واسع بالإضافة إلى أنه يحسب على رقم الأعمال في العموم.²

الفرع الثاني: الحوافز الجمركية

يتضمن النظام الجمركي جملة من آليات التحفيزية تهدف إلى تشجيع الاستثمار ودعمه سواء تعلقت بتأسيس مشاريع جديدة أو توسيع الاستثمارات القائمة والتسهيلات الجمركية دورا هاما في توفير بيئة استثمارية ملائمة، وذلك من خلال تبسيط الإجراءات وتسريع عمليات التخليص وتخفيض التكاليف المرتبطة بالاستيراد والتصدير.³

والتحفيزات الجمركية تعمل على تحفيز المستثمرين من خلال ضمان سلاسة العمليات وتقليل العقبات الإدارية الأمر الذي يساهم بقوة في زيادة حجم الاستثمارات مما يؤدي إلى رفع الاقتصاد الوطني.

أولا: الإعفاء من الحقوق الجمركية

ساهمت التحفيزات الجمركية في خلق بيئة استثمارية مواتية من خلال سياسات محلية فعالة تساهم في جذب العديد من المستثمرين وتعزيز فرص النمو الاقتصادي.

1_ التسهيلات الجبائية

لقد عمل المشرع على وضع تقضيات تخص كل نظام جمركي على حدا بين الإعفاء والتخفيض وإلغاء الحقوق وذلك بهدف التشجيع على الاستيراد والتصدير بهدف تجسيد الانفتاح

¹ القانون رقم 23-22 المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1445 الموافق ل 24 ديسمبر 2024 المتضمن قانون المالية الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2023، الجريدة الرسمية، العدد 86، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2023.

² سعيد زنات، فاطمة عوينة، من منظور الجبائية المحلية في النظام الجبائي في الجزائر، مجلة الدراسات الاقتصادية المعاصرة، جامعة البليدة، جامعة المسيلة، الجزائر، المجلد 9، العدد 1، الصادرة بتاريخ 30 جوان 2024، ص 314-315.

³ نهلة بوالبردة، التسهيلات الجمركية في الجزائر: الإجراءات القانونية وآثارها على الاقتصاد الوطني، المجلة الجزائرية للعلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة قسنطينة، الجزائر، المجلد 9، العدد 2، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2025، ص 142-143.

الفصل الثاني: الضوابط القانونية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

التجاري، فقد عمل المشرع على تخفيض التكاليف خاصة أثناء استيراد السلع التي توجد في السوق الوطنية وفي بعض الحالات لم يفرض رسوم أو حقوق جمركية حتى يجعل من الإنتاج الوطني أقل تكلفة.¹

2_ التسهيلات الإجرائية

ولمواكبة عجلة الانفتاح التجاري كان لابد من تدخل التشريع والتنظيم الجمركي لوضع إجراءات تهدف لتعديل وتبسيط إجراءات الجمركية وذلك من خلال: ²

أ/التصريح المفصل: لتبسيط إجراءات الجمركية سمح المشرع بإعداد التصريح المفصل إلى حين وصول البضاعة.

ب/ اعتماد الرواق الأخضر: إن المبدأ في الرواق الأخضر الرفع الفوري للبضائع من طرف المتعاملين الاقتصاديين هذا دون إجراء الرقابة السابقة للبضائع.

¹ عبد القادر شاطري، نظم الجمركية الاقتصادية كآلية لتجسيد سياسية الانفتاح التجاري في الجزائر، مجلة دفاتر الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مغنية، الجزائر، المجلد 3، العدد 2، الصادرة في سنة 2023، ص 53-54.

² مرجع نفسه، ص 54.

ملخص الفصل الثاني

يعد عقد الامتياز الأداة القانونية الأبرز و المحرك الأساسي الذي إستحدثه المشرع بعد إلغاء التنازل، وذلك لتفعيل الاستثمار في القطاع السياحي و ضمان إستغلاله لتحقيق التنمية الاقتصادية لهذا الجانب دون المساس بمليكة العقار الأصلية، وعقد الامتياز يمثل صيغة تعاقدية متوازنة، تمنح للمستثمر حق إستغلال الأوعية العقارية التابعة للدولة وتشبيد المشاريع السياحية عليها، وفي المقابل التزمه بإستكمال المشروع ودفع كل الضرائب والرسوم واحترام قواعد البيئة، ومن جهة أخرى للإدارة مانحة الامتياز الحق في الرقابة وتوقيع الجزاءات في حالة الخطأ، ومن ثم تلتزم الإدارة بتسليم عقد الامتياز وتعويض المستثمر في حالة إسقاط حق الامتياز، مما يجعل هذا الحق آلية مالية تشجع على الاستثمار السياحي و كذلك تحافظ على مليكة العقار للدولة، ومن أجل تعزيز ثقة المستثمرين وزيادة الاستثمار في العقار السياحي أسند المشرع مجموعة من الضمانات القانونية تتمثل في الثبات التشريعي وحرية الاستثمار وحماية المليكة الاستثمارية ومن ثم ضمان تسوية المنازعات في حالة النزاع، وضمانات أخرى إدارية تتمثل في حوافز ضريبية وحوافز جمركية التي تم بيانها في هذا الفصل.

خاتمة

خاتمة

وفي ختام هذه الدراسة، يتضح أن للعقار السياحي مكانه جوهريه ضمن سياسات الدولة الاستثمارية، باعتباره القاعدة الأساسية التي تقوم عليها مختلف المشاريع السياسية، كذلك يعد الوسيلة القانونية والاقتصادية التي تسمح بتجسيد الاستثمارات على أرض الواقع، إذ لا يمكن الحديث عن التنمية السياحية دون توفر وعاء عقاري مهياً ومنظماً، يضمن إستقرار المشاريع السياحية واستمرارها.

أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لهذه للقطاع السياحي حيث أحاطه بمجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية تهدف إلى حماية هذا النوع من العقار، وضبط طرق إستغلاله وتوجيهه نحو خدمة التنمية الاقتصادية.

كما حرص المشرع على توفير عدة آليات لاستغلال هذا العقار ومن أهمها عقد الامتياز حيث يعد هذا العقد أهم آلية يستغلها المستثمرون لإقامة مشاريعهم وذلك بقيامهم لمجموعة من الإجراءات للحصول على هذا العقار، كذلك يتحمل المستثمرون بعد الحصول على إمتياز عدة التزامات من بينها دفع الإتاوة والالتزام باستكمال المشروع ... وفي المقابل يكتسبون مجموعة من الحقوق أهمها الحق في إنشاء رهن رسمي والحق في الاستفادة من المزايا المالية...

غير أن فعالية العقار السياحي تكمن في تحقيق أهداف الاستثمار تبقى مرهونة بمدى فعالية المنظومة القانونية والإدارية المؤثرة فيه خاصة في ظل ما يواجه المستثمر من عراقيل تتعلق بمشروعه الاستثماري من الإجراءات الإدارية المطولة وتعدد الهيئات المسيرة وطول مدة الحصول على العقار السياحي، وعليه فإن ترقية الاستثمار السياحي في الجزائر تقتضي إهتمام أكثر بهذا القطاع.

ومن خلال ما تم التعرض له يمكن استنتاج ما يلي:

النتائج:

- 1- العقار السياحي مورد مهم لتنمية رؤوس الأموال وقطاع بديل عن المحروقات.
- 2_ العقار السياحي متعدد الصيغ القانونية بين الأملاك الوطنية العمومية والخاصة، والأملاك التابعة للخواص.

خاتمة

- 3- افتقاره إلى تنظيم قانوني محكم يضبطه ويحدد مناطق التوسع.
 - 4- أقر له المشرع آليات قانونية منها الامتياز كأساس لمنح العقار السياحي.
 - 5- يمكن لصاحب الامتياز الحصول على ملكية العقار السياحي وذلك بطلب منه بعد مدة معينة من الاستغلال.
- كانت هذه جملة من النتائج التي تم التوصل إليها ومن مستخلص ذلك يمكن إقتراح بعض التوصيات لزيادة ثروة الاستثمارات السياحية:

التوصيات:

- 1 - إعادة النظر وتحديث مخططات التهيئة السياحية بمناطق التوسع السياحي سواء المستغلة أو التي مازالت في طور الإنجاز.
- 2 - إعادة النظر في مواد القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، من أجل أن يتماشى به مع جاء به قانون الاستثمار 18-22.
- 3 - حماية العقار السياحي من كل أشكال الاعتداءات أو الاستغلال غير المشروعة.
- 4 - تيسير آليات لجوء المستثمرين إلى وسائل فض النزاعات البديلة (التحكيم) أو اللجوء إلى القضاء في حالة حدوث جرائم تخص هذا العقار.
- 5 - رقمنة عملية تسيير العقار السياحي ومتابعة المشاريع السياحية.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

1 - القرآن الكريم

2 - الدستور

1_ دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، المصادق عليه في إستفتاء 01 نوفمبر 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 20-442، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 الجريدة الرسمية، العدد 82، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

3 - القوانين

1- القانون رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 31 الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007.

2_ القانون 90-10 المؤرخ في أبريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض الجريدة الرسمية، العدد 16، الصادرة بتاريخ 18 أبريل 1990، ملغى.

3_ القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من المنفعة العامة، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-248، المؤرخ 10 يوليو 2005 الجريدة الرسمية، العدد 48، الصادرة بتاريخ 10 يوليو 2005.

4- القانون رقم 01-21 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، الجريدة الرسمية، العدد 79، الصادرة بتاريخ 23 ديسمبر 2001.

5- القانون رقم 02-02 المؤرخ في 5 فبراير 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2002.

6- القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فبراير 2003 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال الساعين للشواطئ، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003.

7- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003.

قائمة المصادر والمراجع

- 8- القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يعدل ويتم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 44 الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.
- 9- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 28 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 03 غشت 2008.
- 10- قانون رقم 22-18 مؤرخ في 24 يوليو 2022 يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 50، الصادرة بتاريخ 28 يوليو 2022.
- 11- القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية الجريدة الرسمية العدد 73، الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.
- 12- القانون رقم 23-22 المؤرخ في 23 ديسمبر 2023 المتضمن قانون المالية لسنة 2024 الجريدة الرسمية، العدد 86، الصادرة في 31 ديسمبر 2023.
- 13- قانون عقوبات المعدل والمتمم القانون رقم 24-06 المؤرخ في 28 أبريل سنة 2024 يعدل ويتم الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصادرة بتاريخ 30 أبريل 2024.

4 - الأوامر

- 1- الأمر رقم 66-62 المؤرخ في 26 مارس 1966 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية الجريدة الرسمية، العدد 28، الصادرة بتاريخ 8 أبريل 1966.
- 2- الأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار، الجريدة الرسمية العدد 47، الصادرة في 20 أوت 2001.
- 3- الأمر 08-04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008.
- 4- الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 يوليو 2009 المتضمن قانون المالية 2009، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة بتاريخ 26 يوليو 2009.

5- المراسيم التنفيذية

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 88-232 المؤرخ في 5 نوفمبر 1988، الجريدة الرسمية، العدد 45، الصادرة بتاريخ 9 نوفمبر 1988.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 92-357 المؤرخ في 14 نوفمبر 1992، الجريدة الرسمية، العدد 82، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1992.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 94-319 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، يتضمن صلاحيات وتنظيم وسير وكالة ترقية الاستثمارات ودعمها ومتابعتها، الجريدة الرسمية، العدد 67، الصادرة بتاريخ 19 أكتوبر 1994.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 المؤرخ في 1 سبتمبر 2000 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكيفية إستغلالها، الجريدة الرسمية، العدد 10، الصادرة بتاريخ 5 مارس 2000.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 2000-376 المؤرخ في 22 نوفمبر 2000 يخص تعديل وإتمام المرسوم التنفيذي رقم 95-260، المتضمن إنشاء مصالح خارجية للوزارة، الجريدة الرسمية العدد 70، الصادرة بتاريخ 22 نوفمبر 2000.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001 المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 55، الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2001.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 64، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 الموافق ل 2 مايو 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 27، الصادرة بتاريخ 8 مايو 2009.
- 9 - المرسوم التنفيذي رقم 10-254 مؤرخ في 20 أكتوبر 2010 يحدد صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية، الجريدة الرسمية، العدد 63، الصادرة بتاريخ 26 أكتوبر 2010.

قائمة المصادر والمراجع

10-المرسوم التنفيذي رقم 15-281 الموافق ل 26 أكتوبر 2015 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، الجريدة الرسمية، العدد 58، الصادرة بتاريخ 4 نوفمبر 2015.

11-المرسوم التنفيذي رقم 16-05 المؤرخ في 10 يناير 2016 يحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية، الجريدة الرسمية، العدد 02، الصادرة بتاريخ 13 يناير 2016.

12-المرسوم التنفيذي رقم 17-274 المؤرخ في 07 أكتوبر 2017 يعدل المرسوم التنفيذي 16-05 الذي يحدد صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية ووزير التهيئة العمرانية الجريدة الرسمية، العدد 59، الصادرة بتاريخ 17 أكتوبر 2017.

13-المرسوم التنفيذي رقم 20-195 المؤرخ في 25 يونيو 2020 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 16-05 الذي يحدد صلاحيات وزير التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية، الجريدة الرسمية، العدد 43، الصادرة في 25 يونيو 2020.

14-المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل الى التحويل الى التنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 85، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

15-المرسوم التنفيذي رقم 26-153 المؤرخ في 14 أبريل 2026 يتضمن إعادة تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، الجريدة الرسمية، العدد 31، الصادرة بتاريخ 28 أبريل 2026.

16-المرسوم التنفيذي رقم 26-154 المؤرخ في 14 أبريل 2026 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 23-187 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل الى التنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 31، الصادرة بتاريخ 28 أبريل 2026.

ثانياً: المراجع

1_ الكتب

- 1_ حنان ميساوي، الآليات القانونية لدعم الاستثمار بين الواقع والمأمول في ظل القانون الاستثمار الجديد رقم 22-18 لسنة 2022، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية جمهورية مصر العربية، لسنة 2024.
- 2_ حنان ميساوي، الامتياز كآلية لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، الطبعة الأولى مكتبة الوفاء القانونية، الإسكندرية، مصر، لسنة 2024.
- 3_ سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة 5، مطبعة جامعة عين الشمس، مصر، لسنة 1991.
- 4_ صفاء بن موسى، نصيرة غرايسة، الوجيز في العقار الاقتصادي في الجزائر على ضوء القوانين المستحدثة، الطبعة 1، دار بلقيس للنشر والتوزيع، دار البيضاء الجزائر، 2025.
- 5_ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الطبعة 8، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان.
- 6_ عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الرابعة، دار الجسور الجزائر، سنة 2007.
- 7_ عمر هاشم محمد صدقة، ضمانات الاستثمارات الأجنبية في القانون الدولي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، الطبعة الأولى، لسنة 2008.
- 8_ منى طيار، النظام القانوني الموجه للاستثمار السياحي، الطبعة الأولى، ألفا للوثائق 2024 قسنطينة، الجزائر، لسنة 2024.
- 9_ ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، منشورات البلاد، الجزائر لسنة 2006.

2_ الأطروحات

- 1_ إلهام بعبع، النظام القانوني للعقار السياحي في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، لسنة 2018-2019.

قائمة المصادر والمراجع

- 2_ بسمة بوبشطولة، نظام الاستثمارات بين الضمانات القانونية والمعيقات التطبيقية، أطروحة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، لسنة 2022-2023.
- 3_ خالد كواتي، أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، الجزائر، لسنة 2003-2004.
- 4_ سامية سعدي، الآليات القانونية للاستثمار السياحي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر الصادرة في 18 جوان 2022.
- 5_ مراد بلعكيبات، منح الامتياز لاستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه في الحقوق، جامعة بسكرة، الجزائر، لسنة 2011.
- 6_ معزوزة زروال، الضمانات القانونية للاستثمار في الجزائر، الجزء الأول، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، الجزائر، لسنة 2015-2016.
- 7_ مهي بن تريعة، آليات استغلال العقار الموجهة للاستثمار في التشريع الجزائري، كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور يحيى فارس، الجزائر، لسنة 2023-2024.

3_ الماجستير

- 1_ آمال مشتي، العقار كآلية محفزة للاستثمار، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، لسنة 2010.
- 2_ فضيلة عيينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، لسنة 2010.
- 3_ قواوي بن سليمان، منح حق الامتياز على العقارات التابعة للدولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، لسنة 2017-2018.
- 4_ لعزیز معيفي، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار كآلية جديدة لتفعيل الاستثمار بالجزائر مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون الإصلاحات الاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة جيجل، الجزائر، لسنة 2006.

5_ منال صابري، النظام القانوني لعقد الامتياز في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، لسنة 2010-2011.

4- المقالات

1_ آمال لعماري، زهرة بالة، عقد الامتياز كطريقة لاستغلال المرفق العام، مجلة صوت القانون كلية الحقوق، جامعة سعيد حمدين، الجزائر، المجلد 5، العدد 1، لسنة 2018.

2_ أمينة كوسام، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار في إطار قانون الاستثمار الجديد 22-18 مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، جامعة سطيف 2، الجزائر، المجلد 5، العدد 2، السنة 2022.

3_ جلال عزيزي، عبد الكريم موكة، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار الموجه للاستثمار مجلة أبحاث قانونية وسياسية، قسم الحقوق، جامعة جيجل، الجزائر، العدد 3.

4_ جلول بن سديرة، العقار السياحي في الجزائر، مجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية العدد 1، جامعة التكوين المتواصل خميس مليانة، الجزائر، الصادرة في يونيو 2016.

5_ حسام الدين عبان، الصندوق الولائي للاستثمار كنموذج لتطوير المرافق العامة، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيلالي ليايس سيدي بالعباس، الجزائر، المجلد 04، العدد 01، الصادرة في جانفي 2018.

6_ حسام الدين نورين، آسيا أمير شريف، الآثار المترتبة عن عقد الامتياز القابل للتحويل إلى التنازل من أجل إنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس، المدينة، الجزائر، المجلد 7، العدد 2، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 2023.

7_ محفوظ خليفي، عبد العالي حاحة، أهم الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر الأجنبي في التشريع الجزائري وفقا للقانون 22-18، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، المجلد 10، العدد 01، لسنة 2026.

8_ حميد محديد، حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد لدراسات القانونية والاقتصادية المركز الجامعي، تمنراست، الجزائر، المجلد 07، العدد 05، لسنة 2018.

قائمة المصادر والمراجع

- 9_خيرة فلاح، الأنظمة التحفيزية المستحدثة في قانون الاستثمار رقم 22-18، مجلة أكاديمية البحوث القانونية والسياسية، جامعة جيلالي اليابس، بلعباس، الجزائر، المجلد 8، العدد 1 الصادرة بتاريخ 10 مارس 2024.
- 10_سعد بلحاج، محمد جيلالي، أهم الضمانات الممنوحة للمستثمر الأجنبي في التشريع الجزائري، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار ثلجي، الأغواط، الجزائر، المجلد 05، العدد 01، الصادرة بتاريخ 29 ماي 2021.
- 11_سعيد زنات، فاطمة عويينة، من منظور الجباية المحلية في النظام الجبائي في الجزائر مجلة الدراسات الاقتصادية المعاصرة، جامعة البليدة، جامعة المسيلة، الجزائر، المجلد 9، العدد 1، الصادرة بتاريخ 30 جوان 2024.
- 12_عبد الرؤوف زيوش، الضمانات القانونية والتحفيزية للاستثمار الأجنبي في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات، المركز الجامعي إليزي، الجزائر، المجلد 8، العدد 2 الصادرة 31 جويلية 2025.
- 13_عبد القادر شاطري، نظم الجمركية الاقتصادية كآلية لتجسيد سياسية الانفتاح التجاري في الجزائر، مجلة دفاتر الحقوق والعلوم السياسية، المركز الجامعي مغنية، الجزائر، المجلد 3 العدد 2، لسنة 2023.
- 14_عمار زعبي، نجاه بوساحة، عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي، مجلة صوت القانون، جامعة الوادي، الجزائر، المجلد 7، العدد 3، الصادرة بتاريخ 28 ماي 2021.
- 15_فاتح جاري، زهير جلال، فريد بن طابي، آليات دعم الاستثمار عن طريق صناديق الاستثمار في الجزائر، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 50، الصادرة بتاريخ 10 ديسمبر 2018.
- 16_الكاهنة إرزيل، نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنة 2022، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر، المجلد 17 العدد 02، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2022.
- 17_محمد طالبي، أثر الحوافز الضريبية وسبل تفعيلها في جذب الاستثمار الأجنبي المباشر مجلة اقتصادية شمال إفريقيا، جامعة شلف، الجزائر، العدد 6، لسنة 2009.

قائمة المصادر والمراجع

- 18_ مختار تقار، مصطفى عبد النبي، طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري جامعة غرداية، الجزائر، المجلد 8، العدد 02، الصادرة بتاريخ 31 أكتوبر 2018.
- 19_ مخطارية طفياني، نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تيارت، الجزائر، العدد 4، الصادرة في ديسمبر 2017.
- 20_ مليكة أوباية، حرية الاستثمار في القانون الجزائري: تكريس دستوري وتقييد تشريعي المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، الجزائر المجلد 17، العدد 01، الصادرة بتاريخ 30 جوان 2022.
- 21_ نهلة بوالبردة، التسهيلات الجمركية في الجزائر: الإجراءات القانونية وآثارها على الاقتصاد الوطني، المجلة الجزائرية للعلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة قسنطينة، الجزائر المجلد 9، العدد 2، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2025.

5_ محاضرات

- 1_ منى مقلاتي، محاضرات في النظام القانوني للعقار الاستثماري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم العلوم القانونية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، الجزائر، لسنة 2018-2019.
- 2- رضوان لمار، دروس في جباية المؤسسات، معهد العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم تسيير، مركز الجامعي مرسلني عبد الله تيبازة، الجزائر.

6_ المواقع الإلكترونية

World tourisme organisation

<https://www.unesco.org/en>

dta.alger@mta.com.gov.dz

<https://aapi.dz>

www.mfdgi.gov.dz

www.scriBD.com/document/67694130

<https://asjp.cerist.dz>

<https://WWW.mtagodz>

الفهرس

الصفحة	العنوان
	البسمة
	شكر وتقدير
	إهداء
2	مقدمة
	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والمؤسساتي للعقار السياحي
8	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للعقار السياحي
8	المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي
8	الفرع الأول: تعريف وخصائص العقار السياحي
11	الفرع الثاني: المكونات المادية للعقار السياحي
14	المطلب الثاني: تصنيف العقارات السياحية
14	الفرع الأول: العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية
15	الفرع الثاني: العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة
15	الفرع الثالث: العقارات السياحية ملك الخواص
16	المبحث الثاني: الإطار المؤسساتي للعقار السياحي
16	المطلب الأول: الهيئات المركزية
17	الفرع الأول: وزارة السياحة والصناعة التقليدية
20	الفرع الثاني: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار
24	الفرع الثالث: الوكالة الوطنية للعقار السياحي
24	المطلب الثاني: الهيئات اللامركزية
25	الفرع الأول: مديريات السياحة والصناعة التقليدية
27	الفرع الثاني: صندوق دعم الاستثمار
29	الفرع الثالث: الشباك الوحيد اللامركزي
	الفصل الثاني: الضوابط القانونية استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار
34	المبحث الأول: عقد الامتياز كآلية وحيدة لاستغلال العقار السياحي

34	المطلب الأول: شروط وإجراءات عقد الامتياز
35	الفرع الأول: شروط منح عقد الامتياز
36	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على عقد الامتياز
39	المطلب الثاني: آثار عقد الامتياز الموجه لاستغلال العقار السياحي
40	الفرع الأول: سلطات والتزامات الإدارة مانحة الامتياز
44	الفرع الثاني: حقوق والتزامات صاحب الامتياز
46	المبحث الثاني: الضمانات القانونية والإدارية لتفعيل العقار السياحي
47	المطلب الأول: الضمانات القانونية
47	الفرع الأول: ضمان الثبات التشريعي
48	الفرع الثاني: ضمان حرية الاستثمار
49	الفرع الثالث: ضمان حماية مليكة المشرع الاستثماري
50	الفرع الرابع: ضمان تسوية المنازعات
51	الفرع الخامس: ضمان المساواة والشفافية في التعامل
52	المطلب الثاني: الضمانات الإدارية
52	الفرع الأول: الحوافز الضريبية
55	الفرع الثاني: الحوافز الجمركية
58	خاتمة
61	قائمة المصادر والمراجع
71	الفهرس

ملخص

تكمن هذه الدراسة في أبرز الدور الاستراتيجي الذي يلعبه الاستثمار السياحي بمختلف مكوناته (من مناطق توسع سياحي ومنشآت وفنادق وغيرها)، كدعامة أساسية لترقية الاستثمار في الجزائر حيث قام المشرع بتحديد مجموعة من الهيئات تقوم بتنظيمه ورقابة عمله أهمها وزارة السياحة، الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار ...

تسلط هذه الدراسة الضوء على آلية عقد الامتياز باعتبارها الأداة القانونية الأساسية التي أقرها الدولة لتسيير واستغلال هذا العقار التابع للأملاك الوطنية، مع التركيز على الإجراءات وشروط قيام هذا العقد وما يترتب عليه من آثار سوء بالنسبة لصاحب الامتياز أو بالنسبة للإدارة مانحة الامتياز، وفي المقابل دراسة هذا الموضوع تتطلب إبراز دور الضمانات القانونية والإدارية الممنوحة للمستثمرين خلال مرحلة أنجاز المشروع أو مرحلة استغلاله.

كلمات مفتاحية

العقار السياحي، وكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، عقد الامتياز، إعفاءات جبائية وجمركية

Abstract:

This study highlights the strategic role of tourism investment, with its various components including tourist development zones, facilities, hotels, and more, as a cornerstone for promoting investment in Algeria. The legislature has established a number of bodies to regulate and oversee this sector, most notably the Ministry of Tourism and the Algerian Investment Development Agency.

This study focuses on the concession agreement mechanism as the primary legal instrument adopted by the state for managing and exploiting this national property. It examines the procedures and conditions for establishing this agreement and its potential negative

consequences for both the concession holder and the granting authority. Furthermore, this study necessitates highlighting the role of the legal and administrative guarantees provided to investors during the project implementation and operation phases.

Keywords:

Tourism property, Algerian Investment Development Agency, concession agreement, tax and customs exemptions