وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشاذلي بن جديد- الطارف
كلية الحقوق والعلوم السياسية

آليات ترقية الاستثمار في المناطق الساحلية

أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه الطور الثالث في الحقوق

تخصص: قانون الاعمال

من اعداد طالب الدكتوراه:

- طـارق خنــوش

إشراف الدكتور:

عمـاد الديـن بـركـات

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
عبدلي نزار	أستاذ التعليم العالي	جامعة الطارف	رئيساً
عماد الدين بركات	أستاذ محاضر (أ)	جامعة الطارف	مشرفاً ومقرراً
مزوزي فارس	أستاذ محاضر (أ)	جامعة الطارف	ممتحناً
رحال سهام	أستاذة محاضر (أ)	جامعة الطارف	ممتحناً
شعوة مهدي	أستاذ التعليم العالي	جامعة قسنطينة 01	ممتحناً
لمعيني محمد	أستاذ التعليم العالي	جامعة بسكرة	ممتحناً

السنة الجامعية 2024-2025

بسم الله الرحمن الرحيم

إهـــداء

الحمد لله حمدا كثيرا مباركا على كل نعمه

أهدي ثمرة هذا الجهد إلى أصحاب الفضل الحقيقي، إلى والدي الطيب رحمه الله

إلى والدتي أطال الله في عمرها

إلى زوجتي الغالية كنزة

إلى إخوتي وأخواتي

جمال، لوردي، سعيدة، هشام، كمال، فايزة

إلـى أبنائنـا وقرة عيني

رؤى، أمين عبد الله، يوسف، يونس، إلين، فرح

لصبرهم على إهمالي لهم خلال هذه الفترة راجيا من العلي القدير أن ينير دربهم بالعلم.

تشكرات

الحمد لله والشكر له أولا، الذي شرح صدورنا، ويسر أمورنا ووفقني لإتمام هذا العمل المتواضع، لقوله عز وجل" وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ ﷺ".

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى أستاذي الفضل

الدكتور عماد الدين بركات

الذي قدم لي كل العون بالتوجيه والنصح ولم يبخل عليا أبدا في ذلك وحرصه الدائم لإتمام هذا العمل في أحسن الظروف كما أحي فيه روح التواضع والمعاملة الجيدة فجازه الله عليا كل الخير.

كما أتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين وافقوا على مناقشة وإثراء هذا العمل.

كُلِّ شَيْءٍ إِذَا مَا تَمَّ نُقْصَانُ * فَلَا يُغَرَّ بِطِيبِ العَيْشِ إِنْسَان**

هِيَ الأُمُورُ كَمَا شَاهَدْتُهَا دُوَلٌ*مَنْ سَرَّهُ زَمَنٌ سَاءتْهُ أَزْمَانُ**

هذهِ الدارُ لا تُبْقي على أحدٍ ***ولا يدومُ على حالٍ لها شانُ

قائمة المختصرات:

ج ر ج ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

ع: عدد الجريدة.

ص: الصفحة.

ط: الطبعة.

ج: الجزء.

مقدمة

من أبرز الفضاءات الجغرافية التي تتمتع بإمكانات طبيعية وبشرية واقتصادية تجعلها وجهة استراتيجية لجذب الاستثمارات المناطق الساحلية حيث تجمع هذه الأخيرة بين الموارد البحرية، والموانئ التجارية، والمواقع السياحية، إلى جانب الكثافة السكانية والبنية التحتية المتطورة نسبيا في العديد من البلدان على غرارها الجزائر ومع تزايد التنافس العالمي على رؤوس الأموال وتحقيق التنمية المستدامة، أصبحت ترقية الاستثمار في هذه المناطق خيارا حتميا لتعزيز الاقتصاد الوطني.

في هذا السياق تتمتع الجزائر من إمكانيات وموقع جغرافي متميز، حيث تمتد سواحلها على طول أكثر من 1200 كيلومتر، مما يجعلها واحدة من الوجهات السياحية الجذابة في شمال إفريقيا، ويشكل هذا التنوع الطبيعي مصدرا أساسيا لتجسيد المشاريع الاستثمارية.

ونظرا لتعدد آليات ترقية الاستثمار وتنوعها كان من الضروري تحديد زاوية لدراسة واحدة من أهم هذه الاليات والمتمثلة في العقار السياحي، الذي يعد أحد أهم الموارد التي تتمتع بها المناطق الساحلية سواء كان في شكل منتجعات سياحية، أو فنادق، أو مشاريع سكنية سياحية.

في هذا الإطار يشكل العقار السياحي داعمة أساسية للاقتصاد والذي يشكل ركيزة اساسية تساهم في ترقية الاستثمار وتعزيز الاقتصاد الوطني، خاصة في المجالات التي تساهم في دفع عجلة النمو والتنمية المستدامة.

من أجل دفع عجلة الاستثمار اعتمدت الجزائر في سياستها التنموية على استراتيجية هادفة تم التنصيص عليها بموجب التعديل الأخير للدستور 2020 [1] والذي فتح مجال الاستثمار في جميع المجالات من بينها الاستثمار في العقار السياحي كمورد لتطوير الاقتصاد

[1] – مرسوم رئاسي رقم 20–442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، ج ر ج ج، عدد 82 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

خارج المحروقات، ضمن برامج ذات البعد الزمني الطويل وفق مخططات توجيهية تصل أفاقها الى سنة 2030.

حيث يساهم العقار السياحي الموجه للاستثمار في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة، لاسيما في المناطق الساحلية التي تمتلك إمكانيات هائلة لمثل هذه المشاريع، ومظاهر ذلك تتجسد في تطوير البنية التحتية، وخلق فرص عمل جديدة، وتحسين مستوى الخدمات في هذه المناطق التي اغفلتها الإرادة السياسية لعقود.

وفي هذا الإطار أصدر المشرع الجزائري ترسانة من النصوص التشريعية ذات الصلة بالاستثمار خاصة القانون 22-18 [2] والمراسيم التنظيمية المكملة له وكذا النصوص المتعلقة بالعقار الاقتصادي القانون 23-17 [3]والقانون 23-18[4] وغيرها من القوانين والمراسيم المحفزة على فتح اقطاب سياحية على تمتد على طول الشريط الساحلي للجزائر، حيث يشكل النظام القانوني للاستثمار ضمانة حمائية للمستثمرين والممتلكات السياحية كما يعتبر أداة تنظيم النشاطات العقارية ذات الطابع السياحي.

أهمية الموضوع:

تبرز الأهمية العلمية لموضوع الدراسة للاستثمار في العقار السياحي في كونه مجالًا متعدد التخصصات يتيح للباحثين دراسة تفاعل عوامل اقتصادية، اجتماعية، بيئية، وعمرانية ضمن إطار تنموي متكامل فهو لا يقتصر على كونه وسيلة لجذب السياح فحسب، بل وفي نفس الوقت أداة فعالة لتحفيز التنمية الاقتصادية المحلية والوطنية، وهو ما يثير اهتمام الباحثين لتحليل تأثيره على مؤشرات النمو، التشغيل، وتوزيع الثروات إضافة إلى ذلك، يسمح هذا المجال

[2] - القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022، المتعلق بالاستثمار، ج ر ج ج، عدد 50، الصادرة بتاريخ 28 جويلية 2022.

[3] - القانون 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج، عدد 73 الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

[4] -. القانون رقم 23-18 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها. ج ر ج ج، عدد 76 الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 2023.

البحث في إشكاليات تنفيذ المشاريع الاستثمارية بالتوازي مع برامج التخطيط العمراني في المناطق الساحلية، والبحث في أفضل السبل لضمان استدامة الموارد الطبيعية، والحفاظ على الطابع البيئي والثقافي للمناطق المستثمَرة .ومن هنا، يُعد موضوع الاستثمار في العقار السياحي ركيزة علمية مهمة لفهم التحولات الاقتصادية والاجتماعية في ظل التوجه العالمي نحو اقتصاد المعرفة والتنمية المستدامة.

إضافة إلى ذلك تسليط الضوء على مختلف الإشكالات القانونية التي يطرحها موضوع العقار السياحي كمورد لترقية الاستثمار خاصة من حيث كيفيات الحصول على العقار السياحي والضمانات الممنوحة للمستثمر، أما من الناحية العملية فان للعقار السياحي دور فعال في تعزيز الاستثمار في الجزائر، وخاصة في المناطق الساحلية.

أما من الناحية العملية، فإن الاستثمار في العقار السياحي من الاليات التي تعمل على ترقية الاستثمار باعتباره كونه يمثل محرك رئيسي للنمو الاقتصادي، ووسيلة فعالة لاستقطاب رؤوس الأموال، وخلق فرص عمل جديدة، إلى جانب مساهمته في تحسين البنية التحتية وتعزيز التبادل الثقافي.

وفي هذا السياق، أدركت الجزائر أهمية تطوير العقار السياحي كجزء من استراتيجيتها الشاملة لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، خاصة في ظل ما تزخر به من مقومات طبيعية وبيئية وسياحية متنوعة تجعل منها وجهة واعدة للاستثمار السياحي ومن هذا المنطلق، بذلت الدولة جهود كبيرة لجلب الاستثمارات الأجنبية والمحلية في هذا المجال، من خلال رسم استراتيجية تنموية ترتكز على توفير مختلف الضمانات والحوافز التي من شأنها طمأنة المستثمرين، وخلق بيئة أعمال ملائمة.

وقد انعكست هذه الجهود في منظومة من النصوص التشريعية والتنظيمية التي تم إقرارها بهدف تشجيع الاستثمار، وتسهيل الإجراءات الإدارية، وتوفير العقار السياحي بشروط مناسبة، مع ضمان الحماية القانونية للمستثمرين، وتزامن ذلك مع تبني الجزائر لسياسة

الاقتصاد الحر والانتقال نحو اقتصاد السوق، وهو ما سمح بفتح المجال أمام المبادرات الخاصة، وإعادة النظر في أدوات تسيير العقار السياحي، سواء من خلال تحسين آليات التخصيص، أو تعزيز الشفافية في منح الامتيازات، كل هذه الإصلاحات تعكس الإرادة السياسية في جعل العقار السياحي ركيزة من ركائز التنمية، وفضاءً جاذبًا للاستثمارات النوعية والمستدامة.

أسباب إختيار الموضوع:

إن اختيار موضوع آليات ترقية الإستثمار في المناطق الساحلية مع التركيز على العقار السياحي كأحد هذه الاليات، كان نتيجة تفاعل مجموعة من السباب الذاتية والموضوعية، التي عكست رغبة في التعمق في هذا المجال الحساس، لا سيما في ظل التوجهات الاقتصادية الجديدة التي تبنتها الجزائر، وسعيها إلى تنويع مصادر الدخل الوطني بعيدًا عن الريع النفطي.

- ✓ **الدوافع الذاتية:** تتمثل الدوافع الذاتية لاختيار هذا الموضوع في مجموعة من الاعتبارات الشخصية والعلمية، أبرزها:

- ✓ الميول الأكاديمية نحو دراسة القضايا الاقتصادية ذات الطابع القانوني، خاصة تلك المتعلقة بالاستثمار في قطاعات استراتيجية مثل العقار السياحي، الذي يعد ركيزة أساسية لتنشيط السياحة وتطوير البنية التحتية في المناطق الساحلية ذات الإمكانات الطبيعية والجغرافية الكبيرة.
- ✓ الرغبة في فهم وتحليل العلاقة بين تحفيز الاستثمار الأجنبي ومدى الحماية القانونية التي توفرها الدولة، خصوصا في مجال العقار السياحي، الذي يتطلب ثقة عالية من المستثمرين بسبب خصوصية العقار كعنصر ثابت وحساس، يتأثر مباشرة بالإجراءات الإدارية والتشريعية.
- ✓ المساهمة العلمية في إثراء النقاش القانوني والاقتصادي حول الاستثمار العقاري السياحي، بالنظر إلى محدودية الدراسات التي تناولت هذا الموضوع بشكل متخصص

في السياق الجزائري، رغم أهميته في ظل الرغبة المعلنة للدولة في تحويل السياحة إلى قطاع منتج وقادر على خلق الثروة ومناصب الشغل.

- ✓ **الدوافع الموضوعية:** أما من الجانب الموضوعي، فإن اختيار هذا الموضوع يستند إلى جملة من المعطيات الواقعية التي تعكس الحاجة الملحة لدراسة الإطار القانوني المنظم للاستثمار، وخاصة في مجال العقار السياحي، ومن أبرز هذه الدوافع:

- ✓ الأهمية الاقتصادية المتزايدة للعقار السياحي باعتباره عنصر أساسي في دعم السياحة الداخلية واستقطاب الاستثمارات الأجنبية، لا سيما في المناطق الساحلية التي تزخر بموارد طبيعية وبشرية كبيرة، لكنها لا تزال غير مستغلة بالشكل الكافي بسبب العراقيل القانونية والإجرائية.
- ✓ التحديات القانونية المرتبطة بتسيير العقار السياحي، بما في ذلك صعوبات الحصول على العقار، غموض بعض الإجراءات، وتعدد الجهات المتدخلة، مما يدفع المستثمرين الأجانب إلى التردد، ويجعل من الضروري تحليل مدى نجاعة الضمانات القانونية المتاحة لهم.
- ✓ الإصلاحات التشريعية الأخيرة التي أطلقتها الجزائر لتحسين مناخ الأعمال، والتي شملت إصدار قانون جديد للاستثمار وتعديل بعض النصوص المنظمة للعقار، وهو ما يستوجب دراسة علمية لقياس مدى كفاءة هذه الضمانات في جذب الاستثمارات النوعية في قطاع حيوي كالعقار السياحي.
- ✓ الحاجة إلى استغلال المقومات السياحية الكبيرة التي تمتلكها الجزائر بطريقة مدروسة ومستدامة، عبر خلق بيئة قانونية محفزة للاستثمار، تضمن الحقوق وتقلل من المخاطر، لا سيما وأن العقار السياحي يتطلب رؤى طويلة الأمد واستثمارات ضخمة تحتاج إلى بيئة مستقرة ومشجعة.

أهداف الدراسة:

- ✓ تحليل الإطار القانوني والتنظيمي الذي يضبط الاستثمار في العقار السياحي في الجزائر.
- ✓ تقييم فعالية التشريعات الحالية في جذب الاستثمارات نحو المناطق الساحلية.
- ✓ رصد الإمكانيات الاستثمارية التي تزخر بها الجزائر في مجال العقار السياحي، خاصة في السواحل.
- ✓ دراسة كيفية استغلال العقار السياحي ضمن مخططات تنموية وتوجيهية مستدامة.
- ✓ تحليل دور حافظة العقار السياحي في تشجيع الاستثمار وتطوير الاقتصاد المحلي.
- ✓ قياس تأثير الاستثمار العقاري السياحي على تحسين البنية التحتية والخدمات في المناطق الساحلية.
- ✓ تسليط الضوء على مساهمة العقار السياحي في خلق مناصب شغل وتنمية مجتمعية محلية.
- ✓ رصد العراقيل القانونية والإدارية التي تعيق استغلال العقار السياحي.
- ✓ مقارنة المنظومة التشريعية الجزائرية مع تجارب دولية ناجحة في نفس المجال.
- ✓ اقتراح حلول وآليات قانونية لتعزيز الاستثمار السياحي العقاري بطريقة مستدامة وجاذبة.

✓ إشكالية الدراسة:

تأسيسا لما سبق ذكره فإن موضوع الدراسة يتمحور الإشكالية الاتية:

ما هي الاستراتيجية التي اعتمدها المشرع الجزائري من خلال القوانين المنظمة للعقار السياحي باعتباره آلية لتعزيز وترقية الاستثمار في المناطق الساحلية؟

✓ منهج الدراسة:

تعتمد هذه الدراسة على المنهج التحليلي الذي يقوم على جمع المعلومات وتحليلها وتصنيفها للوصول إلى حالة يمكن معها تقديم وصف وتفسير دقيق للدور الذي يلعبه العقار

السياحي باعتباره آلية لدعم وترقية الاستثمار والاثار المترتبة على الاقتصاد الوطني، كما تم الاستعانة بالمنهج الوصفي الذي من خلاله تم تبيان حافظة العقار السياحي وكيفيات استغلاله في إطار الاستثمار وكذا المنهج الاستقرائي لجمع البيانات والمعلومات حول المشاريع العقارية السياحية القائمة في هذه المناطق، وتحليل تأثيراتها الاقتصادية والاجتماعية.

✓ **الدراسات السابقة:**

تستند الدراسة إلى المصادر القانونية الناظمة للاستثمار وحافظة العقار السياحي كما تستند الى دراسات سابقة على سبيل المثال أطروحة دكتوراه للدكتور لخضر بن عالية، الموسومة بدور الاستثمار السياحي في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر، أطروحة دكتوراه في علوم التسيير، تخصص الإدارة البيئية والسياحة، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2017-2018، والذي انطلق من إشكالية تعالج واقع الاستثمار السياحي في الجزائر وكيف يمكن تفعيله لتحقيق التنمية المستدامة، حيث عالج الإشكالية في أربعة فصول تناول ضمن الفصل الأول والثاني الاطار المفاهيمي للتنمية المستدامة والاستثمار السياحي ليخصص الفصل الثالث والرابع لدراسة مسار الاستثمار السياحي والتنمية المستدامة في الجزائر مع دراسة تحليلية لواقع الاستثمار السياحي بالجزائر مع عرض تجربتي تونس والمغرب.

مسلطا الضوء على التنمية المستدامة من خلال الاستثمار السياحي، مع مقارنة بين الجزائر وبعض الدول المجاورة. تهدف إلى إيجاد حلول لتحسين واقع الاستثمار السياحي في الجزائر من منظور تنموي.

غير أنه من خلال هذه الدراسة تم التركيز على الاستراتيجيات القانونية والآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري لتنظيم وتحفيز الاستثمار في العقار السياحي، خاصة في المناطق الساحلية.

وكذا أطروحة دكتوراه للدكتورة والي نادية، الموسومة بالنظام القانوني الجزائري للاستثمار ومدى فعاليته في استقطاب الاستثمارات الأجنبية، أطروحة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، حيث عالجت الموضوع إطلاقا من إشكالية تتمحور حول مدى استطاعة القوانين المتعلقة بالاستثمار بإقناع المستثمرين الأجانب ومنحهم الحماية والضمانات اللازمة لاستقطاب رؤوس أموالهم في الجزائر وذلك من خلال دراسة أحكام الاستثمارات الأجنبية ضمن الباب الأول من الأطروحة ودراسة أمن الاستثمارات الأجنبية في الباب الثاني.

حيث ركزت الدكتورة في دراستها على النظام القانوني الجزائري للاستثمار بشكل عام، مع تحديد مدى قدرة هذا النظام على جذب الاستثمارات الأجنبية، وذلك من خلال تحليل القوانين والآليات القانونية التي تضمن حماية وفعالية الاستثمارات الأجنبية في الجزائر.

غير أنه ومن خلال هذه الدراسة التي اعتمدت في ضوئها منهجية قانونية لدراسة القوانين المتعلقة بالعقار السياحي في الجزائر، مع التركيز على التشريعات الخاصة بالمناطق الساحلية، كما استعرضت آليات حماية الاستثمار السياحي وكيفية تعزيز هذا النوع من الاستثمار من خلال آليات قانونية فعالة.

بالإضافة إلى الدراسات الأكاديمية السابقة، والبحوث المتعلقة بالقطاع العقاري السياحي في الجزائر، بالإضافة إلى إجراء مقابلات مع مختصين في المجال العقاري والسياحي، وذلك للوصول إلى استنتاجات دقيقة وتقديم توصيات فعالة لتحسين بيئة الاستثمار في العقار السياحي في الجزائر.

- ✓ **التصريح بالخطة:**

في إطار معالجة إشكالية الدراسة وفق أطر منهجية وقانونية تم تقسيم الموضوع إلى بابين تم التطرق في **(الباب الأول)** الى العقار السياحي كمورد للاستثمار والتنمية المستدامة، والذي تم التطرق من خلاله إلى الإطار المفاهيمي للعقار السياحي في المناطق الساحلية،

ضمن **(الفصل الأول)** والتنظيم القانوني والمؤسساتي لتهيئة واستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار في **(الفصل الثاني)**.

ليخصص (الباب الثاني) لدراسة ضمانات الاستثمار في العقار السياحي وآليات حمايته، والذي بدوره قسم الى فصلين تم التطرق ضمن **(الفصل الأول)** الى ضمانات الاستثمار في العقار السياحي والحماية الجنائية للعقار السياحي والاستثمار في **(الفصل الثاني)**.

الباب الأول

العقار السياحي كمورد للاستثمار والتنمية الساحلية

يمثل العقار السياحي أحد أهم الموارد التي تعزز الاستثمار والتنمية السياحية في العالم، والجزائر كغيرها من الدول وجهت اهتمامها نحو تطوير وتوجيه حافظة العقار السياحي بما يتماشى مع السياسة الاقتصادية والسياحية للدولة من أجل الاستفادة من الإمكانيات الكبيرة التي تتمتع بها من حيث المواقع السياحية المتنوعة، بداية من السواحل وصولا إلى الجبال والواحات.

تم اعتماد آليات قانونية ومؤسساتية لتنظيم العقار السياحي وتعزيز جاذبيته الاستثمارية، من خلال تسهيل الإجراءات وتطوير المشاريع السياحية، يعكس ذلك التزام الدولة بتهيئة بيئة استثمارية مناسبة ضمن رؤية طويلة المدى افاق 2030/2020.

وقد تركزت الجهود الاستثمارية في الجزائر على المناطق الساحلية لما تتمتع به من مناخ معتدل وشواطئ جذابة، مما يجعلها وجهة مفضلة للسياحة، وقد وفرت الدولة حوافز لإنشاء فنادق ومنتجعات ومرافق ترفيهية تسهم في تنشيط السياحة، كما أولت اهتماما كبيرا لتحسين البنية التحتية بهذه المناطق لدعم الخدمات وتلبية الاحتياجات الوطنية.

إضافة إلى ذلك تأتي هذه المبادرات كجزء من استراتيجيات متكاملة للإعداد لمرحلة تنموية جديدة، تستهدف توضيح الرؤية السياحية للبلاد وتحسين التصور العام حول الاستثمار في القطاع، كما تسعى الجزائر إلى تعزيز التعاون بين القطاعين العام والخاص في مجالات تطوير العقارات السياحية، من خلال الشراكات والإعفاءات الضريبية والتسهيلات الإدارية.

ضمن الباب الأول من هذه الدراسة، سيتم التطرق إلى الإطار المفاهيمي للعقار السياحي، خصوصا في المناطق الساحلية ضمن **(الفصل الأول)**.

ليخصص **(الفصل الثاني)**، لدراسة التنظيم القانوني والمؤسساتي لتهيئة واستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار، حيث نستعرض القوانين المعمول بها والمؤسسات القائمة على ترقية الاستثمار في العقار السياحي.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للعقار السياحي في المناطق الساحلية

نظراً لأهميته الاقتصادية، أصبح العقار السياحي يحتل مكانة بارزة ضمن برامج التنمية الوطنية، سواء على المدى القصير أو الطويل، وتتمتع الجزائر بمقومات سياحية هامة، خاصة في المناطق الساحلية ذات الموقع الاستراتيجي، ومن هذا المنطلق، تم اعتماد إستراتيجية وطنية تهدف إلى جعل الجزائر مركزا إقليميا لجذب الاستثمار السياحي، مع الحفاظ على الأوعية العقارية وحمايتها من الاستنزاف.

فالعقار السياحي يمثل مجموعة من الأصول المخصصة لإنشاء مشاريع استثمارية مثل الفنادق، المنتجعات، والمرافق الترفيهية، ومع تزايد السياحة العالمية، أصبحت هذه الأصول عنصر مهم في دعم الاقتصاد المحلي، والمساهمة في التنمية الشاملة، وتعزيز الثقافة الوطنية.

يتطلب فهم الدور المحوري للعقار السياحي كأداة للاستثمار الإلمام بمجموعة من المفاهيم الأساسية من خلال البحث في مفهوم الاستثمار في العقار السياحي **(المبحث الأول)** وكذا تحديد أهمية العقار السياحي في إطار التنمية السياحية المستدامة وطرق اكتساب **(المبحث الثاني)**

المبحث الأول

العقار السياحي الموجه للاستثمار

يعتبر العقار أحد الركائز الأساسية في المنظومة الاقتصادية للدولة لارتباطه المباشر بموارد التنمية، وهو عنصر أساسي في برامج استثمار العقار السياحي، باعتباره جزء من العقار العام، حظي باهتمام المشرع الجزائري منذ الاستقلال، حيث تم إصدار العديد من

النصوص القانونية مثل المرسوم 64-190[1] و67-281[2]وصولا إلى المرسوم التنفيذي 23-489 [3]الذي أسس الوكالة الوطنية للعقار السياحي، تماشيا مع ضرورات الانفتاح الاقتصادي أصبح العقار السياحي وجهة استثمارية مهمة ضمن البرامج التنموية في المناطق الساحلية، وعليه فإن إدراك حقيقة العقار السياحي تقتضي منا في هذا المبحث اعطاء مفهوم للعقار السياحي في **(المطلب الأول)** وتبيان تشكيلة ومكونات العقار السياحي ضمن **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول

مفهـــوم العقـــار السياحـــي

العقار الأساس الذي تنطلق منه مختلف المشاريع التنموية، لاسيما في المجالات الاقتصادية والسياحية والعمرانية [4]، ونظرا لأهمية هذا النوع من العقارات الموجهة للاستثمار ودوره المحوري في دعم الاقتصاد وتطوير التنمية خاصة في المناطق الساحلية باعتباره مصدر من مصادر تمويل الخزينة العمومية من خلال هذا المطلب سيتم التطرق إلى تعريف العقار السياحي في **(الفرع الأول)** وخصائص العقار السياحي ضمن **(الفرع الثاني)**.

---

[1]– المرسوم رقم 64-190 المؤرخ في 23 يوليو 1964 المتضمن إنشاء هيئة حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي، ج ر ج ج، ع 29 لسنة 1964.

[2]– المرسوم رقم 67-281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن الآثار التاريخية والطبيعية، ج ر ج ج عدد 07 الصادرة في23 يناير 1968، الملغى بالقانون رقم 98-04 المؤرخ في15يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر ج ج، ع 44 الصادرة في 17 يونيو 1998.

[3]- مرسوم تنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها ج ر ج ج، ع 85 الصادرة في 30 ديسمبر 2023.

[4]– لخضر بن عالية، **دور الاستثمار السياحي في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر**، أطروحة دكتوراه في علوم التسيير، تخصص الإدارة البيئية والسياحة، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2017-2018، ص 231.

الفرع الأول

تعريف العقار السياحي

ينقسم العقار إلى ثلاثة أنواع عقار بطبيعته الأرض وما يتعلق بها، العقار بحسب موضوعه (مثل حقوق الملكية والانتفاع)، والعقار بالتخصيص المنقولات المخصصة لخدمة العقار[1]، ومن هذه الأصناف نجد العقار السياحي، من خلال هذا الفرع سنحاول الوصول إلى تعريف واضح للعقار السياحي والذي يتكون من شقين العقار والسياحة لذلك وقصد وضع تعريف جامع له يقتضي التطرق إلى تعريفه من الناحية اللغوية والقانونية والفقهية **(أولا)** وتبيان خصائص العقار السياحي **(ثانيا)**.

أولا: التعريف اللغوي للعقار السياحي:

يتكون مصطلح "العقار السياحي" من كلمتين رئيسيتين: العقار–السياحي وبذلك يتعين تبيان مفهوم كلا المصطلحين:

أ– **العقار**: العقارات تشير إلى كل ما هو ثابت في موقعه ولا يمكن نقله دون أن يتعرض للتلف، ويتضمن ذلك الأراضي، والمباني، والأشجار المرتبطة بالأرض. [2]

كما يشير العقار إلى كل ملكية ثابتة لها أصل، مثل المنازل، والأراضي، وعادة ما يعرف العقار بأنه كل ما يمكن تملكه أو التحكم فيه [3]، بما في ذلك الأراضي والمباني، بمعنى آخر، يشمل العقار أي ملكية ذات طابع ثابت، سواء كانت سكنية أو تجارية.[4]

---

[1]– المادة 684، من الامر رقم 75–58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07–05 المؤرخ في 20 يونيو 2007، ج ر ج ج، ع 31 الصادرة بتاريخ 13 ماي 1975.

[2]– خضر أبو العينين، **معجم الأخطاء النحوية واللغوية والصرفية الشائعة** ط1، دار أسامة، 2011، ص 117.

[3]- رتيبة بن دخان، **"التصرفات الواقعة على الأراضي التي تشكل العقار السياحي في التشريع الجزائري"**، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي بريكة، المجلد 04، العدد 03، 2021، ص 196.

[4]– زهير علوان، **المنجد في اللغة والإعلام**، دار المشرق، ط39، 2002، بيروت، لبنان، ص 500.

ب- السياحي: تشتق كلمة "السياحي" من كلمة "سياحة"، والتي تعني السفر والتنقل من مكان إلى آخر بغرض الترفيه أو التعلم أو الاستمتاع بالثقافات والمناطق المختلفة، وهي تتعلق بكل ما يتعلق بالزوار والسياح وتسهيل تجربتهم خلال رحلاتهم.

أما السياحة هي الضرب في الأرض، يقصد بها السير والانتقال من مكان إلى آخر داخل الدولة أو الاقليم أو العالم بغرض تحقيق اشباع معين، فالسياحة في الاسلام معناها الذهاب في الأرض للعبادة والنظر والتأمل في الأشياء التي خلقها الله، للتمتع بآثار قدرته سبحانه حيث جعل الله في نفس كل انسان نوازع كثيرة كالبحث عن الحقيقة، تدقيق النظر في الأشياء من حوله والشغف بمعرفة المجهول وغير ذلك من الدوافع التي يصبح الشخص من أجلها سائحا.[1]

عند الجمع بين الكلمتين، فإن "العقار السياحي" يشير إلى الملكيات العقارية والمرافق التي تم تصميمها أو تكييفها خصيصاً لتنفيذ المشاريع الاستثمارية في المجال السياحي قصد تلبية احتياجات السائحين، وتقديم خدمات إقامة وترفيه متخصصة، وبذلك فإن العقار السياحي يهدف إلى خلق بيئة مريحة وجذابة للزوار، تعكس الثقافة المحلية وتلبي رغباتهم واحتياجاتهم خلال فترة إقامتهم.

ثانيا: التعريف القانوني للعقار السياحي:

ينبغي الإشارة إلى أن المشرع لم يضع تعريفا للعقار السياحي غير أنه عرف العقار بموجب نص المادة 683 من القانون المدني التي عرفت العقار على أنه شيء ثابت في مكانه وغير قابل للنقل دون أن يتعرض للتلف يعتبر عقار. [2]

---

[1]- أسيا بلقاضي، **دراسة قياسية لمحددات الطلب السياحي الدولي- مقارنة بين الجزائر وتونس-**، أطروحة دكتوراه، في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس سطيف، 2019-2020، ص 32.

[2]- الامر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 20 يونيو 2007، ج ر ج ج، ع 31 الصادرة بتاريخ 13 ماي 1975.

بالرجوع إلى القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية نجده انه لم يعرف العقار السياحي بل إكتفى بذكر تشكيلته حيث تنص المادة 20 في مفهومها على أنه يتكون العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المخصصة لهذا الغرض وفقا لمخطط التهيئة السياحية، بالإضافة إلى بعض الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العامة والخاصة، وكذلك الأراضي المملوكة للأفراد.. [1] يتضح من ذلك أن المشرع قد بين تشكيلة العقار السياحي ويستشف من هذه التشكيلة أنها وسيلة لتعريفه.

غير أن مشروع القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الذي عرض من طرف الحكومة وبالتحديد من زارة السياحة على البرلمان أورد تعريفا للعقار السياحي من خلال نصه في المادة 21 من مشروع القانون، على أنه: "يقصد بالعقار السياحي القابل للبناء الأراضي المخصصة لهذا الهدف وفقا لمخطط تهيئة السياحة."، ثم حذفت هذه المادة نظرا لتكامل أحكام المادتين 20 و21 من مشروع القانون، واكتفي بالمادة 20 الجديدة والتي كانت تحمل الرقم 21 ضمن مشروع القانون المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية المنصوص عليها أعلاه.

كذلك بالرجوع إلى نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 07-86 [2]المؤرخ في 11 مارس 2007 المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، فإن مخطط التهيئة السياحية ينظم كيفية تهيئة وتسيير والمواصفات الخاصة بالبناء للعقارات حسب الطابع السياحي للموقع أي أنه يهتم بتنظيم وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية وهي المقصودة بالعقار السياحي.

---

[1]– القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ج ر ج ج، ع 11 الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003.

[2]– مرسوم تنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007 المحدد لكيفيات اعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية ج ر ج ج، ع 17 الصادرة بتاريخ 14 مارس 2007.

غير أن المشرع تطرق إلى تعريف العقار السياحي بموجب القانون 03-01 المتعلق بالتنمية السياحية بأنه كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلاله في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية. [1]

كما تطرق إليه المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 06-224 وعرف العقار السياحي بأنه كل فضاء أرضي مؤهل لاستقبال منشآت سياحية بهدف تحقيق شكل من أشكال السياحة.[2]

يمكن القول بأن العقار السياحي هو مجموع الأملاك الوطنية العمومية والخاصة المبنية وغير المبنية التي تتواجد داخل المناطق المخصصة للسياحة وتتمثل هذه الأخيرة في الأراضي المخصصة للاستثمار والتوسع السياحي، ويهدف هذا النوع من العقارات إلى تشجيع رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية على الاستثمار في المجال السياحي قصد تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية من خلال العائدات المالية التي تحققها هذه المنشآت السياحية والتي تدعم عجلة الاقتصاد الوطني. [3]

ثالثا: التعريف الفقهي للعقار السياحي: في ظل غياب تعريف قانوني للعقار السياحي حاول بعض الفقهاء إعطاء تعاريف له على ضوء النصوص القانونية والتنظيمية الناظمة له [4] ومن

---

[1] – المادة 03 من القانون رقم 03-01 المؤرخ في 21 جوان 200، المتعلق بقانون التنمية السياحية المستدامة، ج ر ج ج، ع 11 الصادرة بتاريخ 19 فيفري2003

[2] – مرسوم تنفيذي رقم 06-224 المؤرخ في 21 جوان 2006 يحدد شروط ممارسة نشاط الدليل في السياحية وكيفيات ذلك ج ر ج ج عدد 42 الصادرة بتاريخ 25 جوان 2006.

[3]– محمد خليفي، **"النظام القانوني للاستثمار في العقار السياحي بالجزائر"**، مجلة القانون والعلوم السياسة، العدد 04، المركز الجامعي النعامة، 2016، ص 120.

[4]– جلول بن سيدرة، **"العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية"**، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية العدد 1، المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريس تيسمسيلت، الجزائر، 2016، ص 120.

بين التعاريف التي تناولت العقار السياحي نجد بأنه مجموع الأراضي القابلة للبناء الموجودة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمحددة في مخطط التهيئة السياحية، والتي تمنح لصاحبها حق الاستغلال السياحي في حدود القوانين المنظمة لقطاع السياحة. [1]

كما تم تعريفه أيضا على أنه كل ما هو ثابت في مجال السياحة مثل الفنادق والمجمعات السياحية، والمنتجعات العلاجية، والقرى السياحية التي تم إنشاؤها ضمن إطار الاستثمار، كما يتضمن الأراضي المخصصة والمصنفة كسياحية والتي يرصد لها استغلال في المجال السياحي. [2]

هناك من عرف العقار السياحي أيضا بأنه تعد الأراضي والمباني المخصصة للأنشطة السياحية جزءا أساسيا من مناطق التوسع السياحي، حيث تشمل أيضا المعالم الأثرية والمدن التاريخية التي تعترف بأهميتها الثقافية أو التاريخية. [3]

تعريف السياحة: تناول الفقهاء تعريف السياحة من جوانب متعددة، أبرزها الاقتصادية والاجتماعية والطبيعية، وقدم العالم الألماني **Guyer–Freuler** أول تعريف لها عام 1905، واعتبرها ظاهرة ناتجة عن حاجة الإنسان للراحة والمتعة والتواصل مع الطبيعة، غير أن هذا التعريف ركز على البعد الاجتماعي وأغفل الأبعاد الاقتصادية والتقنية المهمة في السياحة.[4]

عرفتها الجمعية البريطانية للسياحة والعطلات "**ليكوريش**" بأنها "قطاع من الاقتصاد الوطني يتعلق باستقبال المسافرين الذين يزورون مناطق خارج بلد إقامتهم أو عملهم..".[5]

---

[1]– فضيلة عينين، المرجع السابق، ص 69.

[2]– آمال مشتي، **العقار كآلية محفزة للاستثمار**، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة، 2010، ص 86.

[3]– جلول بن سيدرة، المرجع السابق، ص 131.

[4]– آسيا بلقاضي، المرجع السابق، ص33.

[5]– تيسير علي زاهر، **مبادئ السياحة**، منشورات جامعة دمشق، 2014/2013، سوريا، ص 36.

كما قدمت الأستاذة الفرنسية "**ميشيل بربيه**" تعريفا واسعا للسياحة وعرفتها بانها الاستفادة من العطلات أو أوقات الفراغ للاستمتاع بالموارد أو المعالم الطبيعية والثقافية في منطقة تبعد عن مكان الإقامة المعتاد.[1]

أما الاقتصادي النمساوي **Herman Von Schullern** فقد قدم تعريفا خاصا للسياحة في عام 1910، حيث اعتبرها "المصطلح الذي يستخدم للإشارة إلى جميع العمليات المتداخلة، وخاصة تلك العمليات الاقتصادية المرتبطة بدخول الأجانب وإقامتهم المؤقتة، بالإضافة إلى تنقلاتهم داخل وخارج منطقة أو ولاية أو دولة معينة [2]، حيث ركز هذا التعريف على الجانب الاقتصادي للسياحة دون سواه.

كما قدمت منظمة السياحة العالمية تعريفا للسياحة في المؤتمر الدولي حول احصائيات السياحة والسفر بـ "**أوتاوا**" سنة 1991 على أنها " مختلف النشاطات التي يقوم بها الأفراد خارج مكان اقامتهم المعتاد قصد الترفيه أو ممارسة الأعمال أو حاجات أخرى لفترة تقل عن سنة.[3]

على ضوء هذه التعاريف الفقهية يستخلص أنه لتعريف العقار السياحي يستدعي بالضرورة التطرق إلى تشكيلته وحسب رأينا فإن عناصر تعريفه ترتكز على هذه التشكيلة لذلك فإن عدم تعريف المشرع للعقار السياحي أمر بديهي وحتمي لأن في ذلك تكرار للعناصر المشكلة للعقار السياحي والمتمثلة في المساحات والمواقع المحمية والأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية وبضع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص.

---

[1]– مصطفى يوسف كافي، **التسويق السياحي، مدخل استراتيجي واقتصادي متكامل**، الرضا للنشر، دمشق، 2009، سوريا، ص 18.

[2] - Stephen Williams**, Tourism critical Concepts in the Social Sciences**, Routledge, London, 2004, p 49.

[3] - Jean-Pierre Lozato-Giotart, Michel Balfet, **Management du Tourisme**, Pearson Education, 2e édition, France,2007, p04.

وعليه يمكن تعريف السياحة على أنها مجموعة من الظواهر والأحداث والعلاقات الناتجة عن سفر وإقامة، والتي لا يكون لها أي ارتباط بأي نشاط ربحي أو نية للإقامة الدائمة، حتى تكون بمثابة الحركة الدائرية التي يبدأ فيها الشخص بالترحال من البلد الأصل أو مكان الإقامة الدائمة والعودة إلى نفس المكان. [1]

من وجهة نظرنا يمكن إعطاء تعريف للعقار السياحي بأنه الوعاء العقاري ذو طبيعة سياحية يتم توجيهه لاحتواء مشاريع استثمارية تحمل الطابع السياحي وفق نصوص قانونية خاصة والذي بموجبه يمنح صاحبه حق الاستغلال السياحي شريطة أن يستجيب للشروط الواردة في مخطط التهيئة السياحية الخاص به.

الفرع الثاني

خصائص العقار السياحي

باستقراء مختلف النصوص القانونية الخاصة بالعقار السياحي خاصة القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فيفري 2003 والمتعلق بالتنمية السياحية وكذا القانون 03-03 سالف الذكر يمكن أن نستشف من خلالهما خصائص العقار السياحي حيث تتمثل هذه الخصائص فيمايلي:

أولا: العقار السياحي ذو طابع نفعي عام:

بحيث تضع الدولة الاستراتيجيات التي من خلالها يتم وضع برامج تنموية ذات طابع سياحي تسمح للمواطن من الاستفادة من هذه المشاريع في مرحلة الاستغلال، كما يشكل العقار السياحي موردا وطنيا وداعما رئيسا للاقتصاد [2] والجزائر تمتلك موردا طبيعيا وثقافيا يجعلها

---

[1]- فضيلة عينين، **النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر**، مذكرة ماجستير، في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، 2010، 2011، ص16.

[2]- حياة كحيل، **آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار**، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 30، الجزء 01، ديسمبر 2016، ص 133.

قادرة على استقطاب السياح إذا ما تم استغلال العقار السياحي أحسن استغلال وذلك بتوظيفه في برامج استثمارية تنموية تجعل منها قطبا سياحيا في القارة الافريقية.

ثانيا: المجال الطبيعي للعقار السياحي:

يمتاز العقار السياحي بالتنوع الطبيعي خاصة أن توفير العقار يعتبر محددا أساسيا لإنجاح عملية الاستثمار وعاملا مساعدا على جلب المستثمرين وعاملا أساسيا لاستقرار المستثمرين الأجانب والمحليين، ومما لاشك فيه فإن الدور الإستراتيجي للعقار السياحي يتمثل في تحفيز الاستثمار السياحي المحلي كان أو أجنبي، والجزائر من ضمن الدول التي تتمتع بإمكانات تسمح لها بجذب الاستثمار السياحي الذي يساهم إلى حد كبير في الرفع من الإنتاجية وتحسن تنوع النسيج الاقتصادي من خلال النشاط السياحي، فالعقار السياحي يعتبر عاملا رئيسيا في ترقية الاستثمار السياحي. [1]

يشمل العقار السياحي الأملاك الطبيعية والمواقع الطبيعية وكل المناظر الطبيعية والمياه المعدنية والجبال والغابات والسهول والبحيرات والنباتات وغير ذلك من المناطق التي تكتسي الطابع السياحي بحيث تقوم الدولة بإثبات وجودها وتحديد مجالها كأملاك عمومية وتشمل الأملاك العمومية البحرية، الأملاك العمومية المائية، الموارد والثروات الطبيعية [2]، وتزخر الجزائر بمجال طبيعي واسع انطلاق من العديد من المعطيات نذكرها على النحو الاتي:

1- الموقع الجغرافي للجزائر: فالجزائر وبالنظر إلى موقعها الجغرافي تتمتع بواجهة مطلة على البحر الأبيض المتوسط باعتبارها، لذلك يمكن القول أنها تتمتع بموقع استراتيجي يسمح

---

[1]- لخضر بن عالية، المرجع السابق، ص 231.

[2]- المرجع نفسه، ص 231.

لها بفتح المجال أمام المستثمرين الأجانب وجلب الرأس المال الأجنبي تحقيقا لتنمية مستدامة في مختلف مجالات الاستثمار خاصة مجال الاستثمار في العقار السياحي.[1]

2- تنوع المناخ في الجزائر: تتميز الجزائر بثلاثة أقاليم مناخية [2] وتتمثل في المناخ المتوسطي وهو مناخ سائد في السواحل الجزائرية شمالا والمناخ الشبه قاري في التل والمناخ الصحراوي. [3]

3- الساحل الجزائري: يقدر امتداد الساحل الجزائري بـ 1600 كلم، وهو يتميز بارتفاعه وتكونه الصخري، كما يحتوي على فضاءات سياحية نادرة ومن أهم المناطق السياحية الممتدة على هذا الساحل نجد: القالة بولاية الطارف، تيقزيرت، سيدي فرج الجزائر العاصمة، تنسبني صاف...الخ. [4]

4- المواقع السياحية: تتمتع الجزائر بمواقع سياحية مميزة، ويعتبر القانون 03-03على أنها أماكن ذات قيمة طبيعية أو تاريخية يجب الحفاظ عليها كما يشجع القانون على تنفيذ مشاريع سياحية مستدامة تستند إلى هذه المواقع وتقدم خدمات سياحية مقابل أجر[5]، حيث يتم تنفيذ مختلف المشاريع الاستثمارية ذات الطابع السياحي ترتكز على النشاط السياحي عرفته المادة 03 من القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة بأنه كل خدمات التسويق أو استعمال منشآت سياحية، بمقابل سواء شمل ذلك الإيواء أو لم يشمله. [6]

---

[1]- حميد محديد، **"حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري"**، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي تامنغست، العدد 05، 2018، ص 297.

[2]- المرجع نفسه، ص 298.

[3]- خالد كواش، **أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية -حالة الجزائر-**، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 2003-2004، ص 24.

[4]- حميد محديد، المرجع السابق، ص 298.

[5]- المادة 02 و03 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية، سالف الذكر.

[6]- القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بقانون التنمية المستدامة، ج ر ج ج، ع 11 الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003.

كما يدخل في مفهوم المواقع السياحية مناطق التوسع السياحي عرفتها المادة 03 من القانون 03-01 والمادة 02 من القانون 03-03 سالفي الذكر بأنها كل منطقة أو امتداد جغرافي أو إقليمي يتميز بصفات ... مناسبة للسياحة ومؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية. [1]

5- تنوع التضاريس: تتميز الجزائر بتنوع تضاريسها التي تشمل السلاسل الجبلية والسهول، مثل سهل متيجة، وهران، وعنابة، كما تضم البلاد أيضا محطات سياحية جبلية مثل الشريعة وتيكجدة، بالإضافة إلى المغارات والينابيع المائية، مما يتيح فرصة كبيرة للاستثمار في السياحة الجبلية والعلاجية.[2]

ثالثا: المعالم الاصطناعية:

هي عبارة عن تلك المعالم المنجزة من قبل الإنسان، والمهيأة والجاهزة لاستقبال السياح، كالمدن الحضارية، مدن الملاهي، الفنادق والمطاعم وكذا الأماكن الدينية، حيث تساهم كل هذه الأماكن في تحسن مناخ الاستثمار في القطاع السياحي ويشكل العقار السياحي دورا رئيسا في تطوير السياحة في هذه المناطق.[3]

تزخر الجزائر بمعالم تاريخية وثقافية شيدها الانسان عبر الحضارات المتعاقبة على الجزائر مثل الاثار الرومانية بتيمقاد التي شيدها الامبراطور ترجان، المدن الرومانية بتيبازة والأثار الرومانية بجميلة بالإضافة إلى الأثار التي يحتويها الطاسيلي وقلعة بني حماد بولاية المسيلة وغيرها من المعالم السياحية التي تعتبر موردا للاقتصاد الوطني. [4]

---

[1]- المادة 03 من القانون رقم 03-03، المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية، سالف الذكر.

[2]- عبد القادر عوينان، **السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات (2000- 2025) في ظل الاستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT 2025**، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة الجزائر3، 2012-2013، ص142.

[3]- جلول بن سديرة، المرجع السابق، ص 132.

[4]- حميد محديد، المرجع السابق، ص 299.

نستشف مما سبق أن للعقار السياحي خصائص متعددة ومتنوعة ترتكز معظمها في الموقع الطبيعي ومشتملاته من المناخ وتنوع التضاريس والمواقع السياحية التي تتوزع على كافة الإقليم الجزائري والمواقع ذات الطابع التوسع السياحي بحيث تساهم في تطوير وتحسين مناخ الاستثمار.

المطلب الثاني

تشكيلة العقار السياحي

العقار السياحي يشمل الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة، وكذلك الأراضي الخاصة، ويمكن أن تعود ملكيته للدولة أو للخواص وفقا للقانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري [1]، كما بين المشرع تشكيلة العقار السياحي بموجب القانون03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والذي يشمل كل من مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والمناطق المحمية، ومن خلال هذا المطلب سيتم التطرق إلى تشكيلة العقار السياحي ضمن **(الفرع الأول)** ومكونات العقار السياحي ضمن **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول

العناصر المكونة للعقار السياحي

بين المشرع الجزائري تشكيلة العقار السياحي ضمن القانون 03-03 وذلك بموجب المادة 20 منه وباستقراء نص المادة نجد أن العقار السياحي يتشكل من الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية **(أولا)** والأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة **(ثانيا)** بالإضافة إلى الأراضي التابعة للخواص **(ثالثا)**.

---

[1]- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج، ع 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

أولا: العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية:

تعتبر الملكية العامة إحدى أصناف الملكية، وهي وسيلة مادية تكتسبها الدولة ممثلة في الإدارة لتحقيق المنفعة العامة وخدمة المواطنين، ويقصد بها أيضا مجموع الأموال التي تمتلكها الدولة وكذا الجماعات الإقليمية سواء كانت عقارات أو منقولات وتخضع للقانون العام.[1]

كما تعتبر الأراضي التي تمتلكها الدولة ملك عام، مما يعني أنها غير مخصصة للتملك الخاص، وتخصص هذه الأراضي إلى تحقيق المنفعة العامة، كما تستخدم لأغراض متعددة، مثل توفير المساحات العامة، والحدائق، والمرافق الحكومية، والبنية التحتية، تشمل الأملاك الوطنية حسب المادة 02 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم [2] على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة والجماعات المحلية التابعة لها، التي تشكل ملكية عمومية أو خاصة.

تتكون الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية وفقا لنص المادة 14 منه من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية، وهي في الحالتين غير قابلة للتصرف والتقادم والحجز. [3]

غير أنه في السابق خصص المشرع الأملاك الوطنية العمومية للاستعمال الجماهيري، إلا أن التعديل الأخير للقانون90-30 بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 فتح المجال لاستعمالات خاصة وجعل للخواص مجالا واسعا لاستعمال هذه الأملاك

---

[1]- نوفل علي عبد الله، صفو الدليمي، الحماية الجزائية للمال العام، دراسة مقارنة، ط2، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 73. أنظر كذلك، H. Borthemly, **Traite elemntaire de droit administratif**, 13eme édit, France, 1933, P P 472,474.

[2]- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، ج ر ج ج، ع 52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

[3]- أعمر يحياوي، **الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية**، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 28.

الوطنية العامة والمساهمة في دعم الاقتصاد الوطني وتنميته بشروط تضمن الحفاظ عليها مع المحافظة على الحقوق التي وضعت للمنتفعين وذلك في إطار التشجيع على الاستثمار.

1- تعريف الأملاك الوطنية العمومية: عرف المؤسس الدستوري الأملاك الوطنية العمومية ضمن الدساتير المتعاقبة كما تطرق المشرع الجزائري إلى تعريفها ضمن القوانين الناظمة للأملاك العقارية كما تعددت التعاريف الفقهية التي تناولت موضوع الأملاك الوطنية العمومية انطلاقا من زاوية الدراسة.

أ- تعريف للأملاك الوطنية العمومية في الدستور: بالرجوع إلى دستور الجزائر لسنة 1989 نجد المادتين 17 و18 عرفتا الملكية العامة بقولهما هي ملك المجموعة الوطنية وتشمل باطن الأرض والمناجم والمقالع والموارد الطبيعية للطاقة والثروات المعدنية الطبيعية والحية في مختلف مناطق الأملاك الوطنية البحرية والمياه والغابات.

كما أضاف المؤسس الدستوري في نص المادة 17 النقل بالسكك الحديدية والنقل البحري والجوي والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، وأملاك محددة في القانون ليترك بذلك باقي الأملاك التي أغفلها الدستور ليقوم القانون بتحديد طبيعتها، كما بينت المادة 18 مكونات الأملاك الوطنية مؤكدا على دور القانون في تحديد طبيعتها وأنها تضم الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها الدولة والولاية والبلدية.[1]

الأمر ذاته حيث نجد أن المؤسس الدستوري تطرق إلى الملكية العامة بموجب المادة 22 منه والأملاك الوطنية العمومية بموجب المادة 22 من دستور 2020 وهو التعريف الذي

[1]- المرسوم الرئاسي رقم 89-18المؤرخ في 28 فبراير1989، المتضمن إصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء 23 فبراير1989، ج ر ج ج، ع 9، الصادرة بتاريخ أول مارس1989.

تضمن دستور 2016 [1]، وتنص المادة 22 على أنه يحدد القانون الأملاك الوطنية، وتتكون الأملاك الوطنية من الأملاك العمومية ..." [2]

يستشف من ذلك أن المؤسس الدستوري لم يقدم تعريفا للأملاك الوطنية العمومية والملكية العامة بل قام بذكر مكوناتها فذكر بعض من الأملاك العامة وترك الباقي للقانون لتحديدها.

ب-تعريف الأملاك الوطنية العمومية في القوانين: من بين القوانين التي تناولت الأملاك الوطنية العمومية نجد القانون المدني وقانون التوجيه العقاري وقانون الأملاك الوطنية كما نجد قانون البلدية.

ب/1- في قانون الأملاك الوطنية: لم يعرف المشرع الأملاك الوطنية العمومية ضمن القانون 90-30 سالف الذكر غير أنه تطرق إلى مشتملاتها فهي تضم الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون الأملاك الوطنية من الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية والاملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية، غير أن المشرع أضفى حماية على الأملاك الوطنية التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة سواء بحكم طبيعتها أو بحكم غرضها. [3]

يستشف من ذلك أن قانون الأملاك الوطنية لم يضع تعريفا للأملاك العمومية بل قام بتحديد مشتملاتها كما بين أن ملكيتها تعود للدولة والولاية والبلدية كما منع على الخواص تملكها باي صيغة كانت بحيث يحظر التصرف بها إلا بموجب قوانين خاصة.

---

[1]- التعديل الدستوري لسنة 2016، صادر بموجب قانون رقم 16-01المؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج ر ج ج، ع 14، صادرة بتاريخ 07 مارس 2016.

[2]- مرسوم رئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، ج ر ج ج، ع 82 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

[3]- المادة 02 من القانون 90-30 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

ب/2- في قانون التوجيه العقاري: تطرق المشرع الجزائري إلى الأملاك الوطنية العمومية غير أنه لم يضع لها تعريفا ضمن القانون رقم 90-25 وبين مأل ملكية الأملاك الوطنية والتي تعود الى الدولة والولاية والبلدية بحيث تدخل الأملاك العقارية والحقوق التي تملكها الدولة وجماعتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية التابعة للبلدية. [1]

ب-/3- في القانون المدني: بالرجوع إلى القانون المدني فقد نظم المشرع الملكية العامة واعتبرها من الأموال التابعة للدولة كل من العقارات والمنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة، أو لإدارة، أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة اشتراكية أو لوحدة مسيرة ذاتيا، أو تعاونية داخلة في نطاق الثورة الزراعية.[2]

كما أضفى المشرع حماية للملكية العامة التابعة للدولة والجماعات المحلية ومنع التصرف فيها أو حجزها أو تملكها بالتقادم ومنح حق تسييرها للمؤسسات المشار إليها في المادة 688 سالفة الذكر. [3]

غير أنه باستقراء نص المادة 688 التي حددت الأموال التابعة للدولة ولم تضع لها تعريفا، كما لم تميز بين الأملاك العمومية والأملاك الخاصة من جهة، ومن جهة أخرى فإن أموال الدولة هي مجموعة العقارات والمنقولات المخصصة فعليا أو بموجب نص قانوني للمصلحة العامة الاستعمال عام، أو مخصصة لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة ذات طابع إداري، كما أنه لم يميز القانون في إطار أملاك الدولة بين أملاكها العامة وأملاكها الخاصة، وإن كان ذلك مفهوم من خلال سياق النصوص القانونية. [4]

---

[1]- المادة 24 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، سالف الذكر.

[2]- المادة 688 من القانون 07-05 المؤرخ في 13 أفريل 2007 يعدل ويتمم الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، عدد 31 الصادرة بتاريخ 31 ماي 2007.

[3]- المادة 689 من القانون المدني، سالف الذكر.

[4]- محمد معمر قوادري، **"تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري"**، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، العدد 05، 2011، ص26.

ب/4- في قانون الولاية والبلدية: لم يعرف المشرع الأملاك الوطنية العمومية في قانون الولاية ولا في قانون البلدية بل تطرق الى مشتملاتها بحيثتتكون الأملاك العمومية التابعة للبلدية من الأملاك العمومية الطبيعية والاصطناعية طبقا للقانون 90-30 المنظم للأملاك الوطنية حيث تنص المادة 157 من القانون 11-10 أنه للبلدية أملاك عمومية وأملاك خاصة كما تنص المادة 158 من نفس القانون تتشكل الأملاك العمومية للبلدية من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية...، فهي تتعلق بمشتملات الأملاك العمومية للبلدية.[1]

بالرجوع إلى القانون رقم 12-07 نجد أن المشرع لم يتطرق إلى الأملاك الوطنية العمومية حيث تطرق في الفرع الأول من الفصل الثاني إلى الأملاك العقارية التابعة للولاية غير أنه لم يقم بذكر مشتملاتها وتطرق إلى كيفية اقتنائها بحيث تنص المادة 132 على أنه تتم عملية اقتناء الأملاك العقارية وعقود امتلاكها من طرف الولاية ومؤسساتها العمومية وفق الشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها. [2]

باستقراء مختلف النصوص القانونية التي تناولت الأملاك الوطنية العمومية تعريف واضحا واكتفى بذكر مشتملاتها والمعايير المعتمدة لتصنيفها معتمدا في ذلك على معيار المنفعة العامة.

ج- التعريف الفقهي للأملاك الوطنية العمومية: اختلفت تعارف الفقهاء للمال العام، فمنهم من عرفه على أنه المال المخصص بطبيعته للاستعمال المباشر للجمهور، ومنهم من عرفه أيضا على انه المال عاما حينما يكون مخصص لخدمة مرفق عام. [3]

---

[1]-قانون رقم 11-10 المؤرخ في 23 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، ج ر ج ج، ع 37 الصادر بتاريخ 03 جويلية 2011.

[2]- القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 يتعلق بالولاية، ج ر ج ج، ع 12. الصادرة بتاريخ 29 فبراير 2012.

[3]- عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية**، ج8، ط 03، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، 1998 ص 154.

بذلك يؤخذ على هذين التعريفين أنهما يضيفان من نطاق الأموال العامة، كما يرى اتجاه آخر في الفقه إلى أن الأموال العامة هي الأموال المخصصة للنفع العام أي التخصيص للاستعمال المباشر للجمهور والتخصيص للمرفق العام أنه المال المخصص لاستعمال الجمهور مباشرة أو بواسطة مرفق عام، وبذلك اختلفت التعاريف الفقهية التي تناولت الأملاك الوطنية العمومية وذلك باختلاف زاوية الدراسة والمعيار المعتمد للتصنيف.

ج/1- معيار عدم قابلية التملك: انطلاقا من فكرة المنفعة العامة يرى أنصار مدرسة التوجه الطبيعي والتي يمثلها كل من الفقيه "**بوردون و ديكروك و برثيلمي**"، مؤسسين توجههم إلى أنه لا يمكن تملك المال العام وجعله ملكية خاصة باعتباره مخصص للاستعمال الجماهيري انطلاقا من أن الملكية سلطة جامعة مانعة على الشيء وبهذه الصورة تتنافى مع تخصيص المال العام للاستعمال العام من الجماهير وبذلك تسقط خاصية الملكية المانعة ويصبح المال العام غير قابل للتملك بما يجره ذلك من بقية النتائج المرتبطة بهذه النتيجة ونعني بها عدم قابلية الحجز أو التملك بالتقادم أو تحميله بأي اتفاقات خاصة.[1]

انطلاقا من ذلك استبعدت من نطاق الأملاك العامة العقارات المخصصة للمرافق العامة والمباني الحكومية والمنقولات بكافة صورها وكل الأملاك الغير مخصصة للاستعمال العام، وقد انتقد هذا المعيار من ناحية أن تخصيص الشيء للاستعمال العام ليس كافيا لإضفاء صفة العمومية عليه حيث أن هناك بعض الأملاك التي من أهم سماتها وخصائصها منع الجمهور من استعمالها كالأملاك العامة الحربية. [2]

---

[1]- أحمد النوعي، **النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه حقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017-2018، ص52، 53.

[2]- محمد فاروق عبد الحميد، **التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988، ص27.

أما الفقيه "**برثيلمي**" فيرى أن الأموال العامة لا تكون قابلة للتملك الخاص ولا تخضع إلى قواعد وأحكام القانون المدني إما بحكم طبيعتها الظاهرة أو ما يطرأ على هذه الطبيعة من تغيير تخصيصها لمنفعة عامة مثل الطرقات العامة، وبالتالي فإن توسيع المعيار المبني على طبيعة المال وأضاف إمتناع التملك الخاص وهذا نتيجة لتغير طبيعة الشيء بسبب تخصيص الإدارة له للمنفعة العامة. [1]

كما لا يختلف الفقيه "**ديكروك**" على ما ذهب إليه الفقيه برثيملي في رد الصفة العامة طبيعة المالك ذاته باعتباره غير قابل للملكية الخاصة بطبيعته مستندا على نصوص القانون المدني مستخلصا أن المال الذي يكون قابلا للملكية الخاصة هو المال المخصص لاستعمال الجمهور.[2]

تعرض هذا المعيار إلى جملة من الانتقادات نذكر منها:

- ✓ انطلق هذا المعيار من فكرة قانونية خاطئة، فالمال لا يملك ملكية خاصة إلا إذا ما تم تصنيفه كملكية عامة، وفيما عدا ذلك جميع الأموال مهما كانت طبيعتها قابلة للتملك الفردي. [3]
- ✓ عدم قابلية المال بطبيعته للتملك الخاص فيه مصادرة على المطلوب اذ أن عدم قابلية المال للتملك الخاص هو نتيجة لاعتباره من الأملاك العامة وليس سببا لاعتباره كذلك فالنظام القانوني للأملاك العامة يقضي بحمايتها وضمان بقاء تخصيصها بإخراجها من نطاق التداول وعدم قابليتها للتملك الخاص. [4]

---

[1]– المرجع نفسه، ص 28.

[2]– أحمد النوعي، المرجع السابق، ص53.

[3]– أعمر يحياوي، **الأموال العامة**، دارهومة، الجزائر، 2002، ص25.

[4]– أحمد النوعي، المرجع السابق، ص54.

ج/2- معيار تخصيص المال للمنفعة العامة: حاول أصحاب هذا الاتجاه الجمع بين الأموال المخصصة لاستعمال الجمهور والأموال المخصصة للمرافق العامة، إذ يعتبر المال عاما متى كان مخصصا لتحقيق منفعة عامة، سواء كان هذا المال مخصصا للاستعمال المباشر للجمهور أو مخصصا لخدمة مرفق عام، ويستوي لديهم ما إذا كان منقولا أم عقارا.

نادى بهذا المعيار الفقيه " **فالين**" وقد نادى بضرورة أن يكون المال ذي ضرورة حيوية لتحقيق الحاجة العامة، إما بسبب توافقها التام مع أهداف المرفق العام أو لتكوينها الطبيعي وإما بسبب التعديلات التي أدخلت عليها للتلاؤم مع أهداف النفع العام، حيث لا يمكن تعويضها والاستغناء عنها، وقد اعتبر هذا المعيار الأكثر منطقية وقربا للواقع لكونه يقدم صيغة متوازنة للمال العام، وتوافقه مع الحلول الثابتة للواقع الحالي لعناصر المال العام. [1]

رغم ما أتى به الفقيه فالين فإن فكرة الأموال الضرورية نسبية لأن ما يعتبر ضروريا في مرفق عام يمكن ألا يعتبر كذلك في مرفق عام أخر ويعتبر هذا المعيار الأقرب للواقع رغم الانتقادات [2]

2- خصائص الأملاك الوطنية العمومية: تتميز الأملاك الوطنية العمومية بجملة من الخصائص وذلك انطلاقا من عدم قابليتها للتصرف أو للتقادم أو للحجز ومن خلال ذلك نتناول بجزء من التفصيل الى كل خاصية على حدا.

أ- عدم قابلية التصرف في الأملاك الوطنية العمومية: ويقصد بذلك إخراج هذه الأملاك من دائرة التعامل القانوني بحكم أي لا يمكن لأشخاص العامة ما دامت صفة العمومية قائمة أن تجري بشأنها تصرفات ناقلة للملكية، وإن فعلت ذلك فإن تصرفها باطلا بطلانا مطلقا، وحتى

---

[1]- بن أعراب محمد، **محاضرات في الأملاك الوطنية**، ملقاة على طلبة القانون العام، كلية الحقوق جامعة سطيف، 2014، ص8.

[2]- ابراهيم عبد العزيز شيحا، **الأموال العامة**، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 74.

ولو استوفى العقد إجراءات الشهر العقاري فهو معرض في أي وقت للبطلان، وللقاضي أن ينطق به من تلقاء نفسه، لأن قاعدة عدم جواز التصرف فيها تعتبر من النظام العام. [1]

فعدم جواز التصرف في المال العام مقصور على التصرفات المدنية فقط، كالبيع والهبة والتي تفقد المال العام صفته العمومية، أما التصرفات الإدارية التي تقوم بها الإدارة والتي لا تتعارض مع تخصيص المال للنفع العام فهي جائزة، مثل تحويل التسيير والذي يعد من أعمال الإدارة والتسيير أو منح تراخيص الشغل المؤقت سواء تمت في شكل قرار إداري أو عقد إداري فإنها لا تمس حرية الجمهور في الانتفاع بالمال العام، وللإدارة الحق في إلغائه في أي وقت بدافع المصلحة العامة.

وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 07 أفريل 1990 تحت رقم 60280 الذي نص على أنه" من المبادئ المستقر عليها في القضاء الإداري أن التراخيص بشغل الدومين العام ذات طابع مؤقت، وانه بإمكان الإدارة أن تضع حدا له في أي وقت دون ان تطالب بأي تعويض. [2]

ب-عدم قابلية تقادم الأملاك الوطنية العمومية: هذه الخاصية ناتجة عن خاصية عدم قابلية التصرف في الأملاك الوطنية العمومية، ويقصد بها امتلاكها بوضع اليد عليها لمدة طويلة من طرف الخواص أو الافراد فمن باب أولى لا يجوز لهم اكتساب الملكية بالتقادم، وعلى ذلك إذا وضع الأفراد أيديهم لفترة معينة مهما طالت على جزء من المال العام، للإدارة فإن الإدارة تستطيع استرجاع هذا المال في أي وقت.

حيث أن سبب عدم تطبيق قاعدة التقادم والمذكورة في القانون المدني على الأموال العامة هي قاعدة تخصيص المال للنفع العام، وعليه لا يمكن لواضع اليد على عقار أن يندرج ضمن

---

[1]- نقلا عن: عبد العظيم سلطاني، **تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري**، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 09.

[2]- عبد العظيم سلطاني، المرجع السابق، ص 14.

الأموال العامة، أن يحصل على عقد شهرة، ولا على شهادة حيازة، مهما تكن مدة وضع اليد وإن حررت هاتين الشهادتين فهي باطلة. [1]

ج- عدم قابلية حجز الأملاك الوطنية العمومية: يشير إلى مبدأ قانوني فيما يتعلق بحماية الممتلكات التي تملكها الدولة أو الهيئات العامة، هذا المبدأ يعني أن الممتلكات العامة التي تعتبر ملكا للدولة لا يمكن حجزها أو تقييدها بالطلبات المالية أو الديون، والهدف من ذلك هو ضمان عدم المساس بالموارد الأساسية التي تقدم منفعة عامة للمجتمع، والقاعدة المعمول بها تقر احقية الدائن في استيفاء حقه من المدين بأية وسيلة كانت وذلك بإتباع طرق التنفيذ الجبري المقررة في قانون الإجراءات المدنية، وتشمل هذه الطرق في حجز ما للمدين لدى الغير أو حجز المنقول أو حجز العقار.

غير أنه لا يمكن تطبيق هذه القاعدة على المال العام والأملاك الوطنية العامة لأنها من جهة تتعارض مع مبدأ المنفعة العامة الذي تقوم عليه هذه الأملاك.[2]

3- أنواع الأملاك الوطنية العمومية: تتكون الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة والجماعات المحلية طبقا لنص المادة 14 من القانون 90-30 سالف الذكر من الأملاك العمومية الطبيعية والأملاك العمومية الاصطناعية. [3]

أ- الأملاك العمومية الطبيعية: يتشكل هذا النوع من الأملاك بفعل الظواهر الطبيعية ولا يد للإنسان في تكوينها، حيث تقوم الدولة بإثبات وجودها وتحديد مجالها كأملاك عمومية وتشمل بصفة عامة على الأملاك العمومية البحرية والأملاك العمومية المائية والموارد والثروات الطبيعية. [4]

---

[1]- المرجع نفسه، ص14.

[2]- عبد العظيم سلطاني، المرجع السابق، ص 17.

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

[4]- عايدة مصطفاوي، **"التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر"**، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 06، جامعة البليدة 02، نوفمبر 2014، ص 157.

في هذا الصدد نجد المادة 15 من القانون رقم 90-30 سالف الذكر قد ذكرت شواطئ البحر والمياه البحرية الداخلية، والبحيرات والمساحات المائية الأخرى أو المجالات الموجودة ضمن حدودها، كما يعرفها القانون المتضمن قانون المياه والثروات والموارد الطبيعية السطحية والجوفية المتمثلة في الموارد المائية بمختلف أنواعها والمناطق البحرية.

ب- الأملاك العمومية الاصطناعية: وهي الأملاك التي تنشأ بتدخل الإنسان والتي حددها القانون رقم 90-30 وتشمل الآثار العمومية والمتاحف والأماكن والحظائر الأثرية والحدائق المهيأة والبساتين العمومية، كما تشمل الأشياء والأعمال الفنية المكونة لمجموعات التحف المصنفة والمنشآت الثقافية والرياضية، فالمشرع لم يتطرق لها بالذكر على سبيل الحصر شأنها شأن الأملاك العمومية الطبيعية. [1]

وعليه تدخل الأملاك العمومية الاصطناعية في مفهوم العقار السياحي لكونها تحتوي على أنشطة ومعالم سياحية[2]، حيث يعتبر العقار حاضنا لها[3] ويقصد بالأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية سواء كانت طبيعية أو اصطناعية في مجال العقار السياحي هي الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تكون قابلة للبناء وفي إطار الاستغلال للاستثمار السياحي طبقا لمخطط التهيئة السياحية.

بحيث يتم تصنيفها ضمن الأملاك الوطنية العمومية، هذا النوع من الأراضي المشكلة للعقار السياحي لا تقبل التصرف فيها أو التقادم أو الحجز، وهذا استنادا إلى المادة 04 الفقرة 01 من القانون 90-30 والتي تنص على أن الأملاك العمومية لا يمكن التصرف فيها كما لا للتقادم ولا يمكن الحجز عليها، ويخضع تسييرها لأحكام هذا القانون المتضمن الأملاك الوطنية شريطة أن يراع في ذلك الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الخاصة.

---

[1]- المادة 16 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

[2]- المادة 16 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

[3]- حميد محديد، المرجع السابق، ص 300.

ثانيا: العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة:

تناول المشرع الجزائري الأملاك الوطنية الخاصة بموجب القانون 90-30 وبين أن الأملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية ومالية كما تهدف إلى تحقيق أغراض امتلاكية وماليا وتخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص.[1]

بالمقابل جعل الأملاك الوطنية العمومية غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز عليها فهي غير قابلة للبيع أو الإيجار، ولا يمكن كسبها بالتقادم من طرف الغير ولا يمكن توقيع الحجز عليها بموجب حكم قضائي[2]، والأصل أن هذه الميزات ناجمة عن الطبيعة القانونية التي تستمد منها هذه الخصائص وكونها مسخرة للمنفعة والصالح العام وإن معيار عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص فشأنها شأن الأملاك الوطنية العمومية.

يتشكل العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواء كانت للدولة أو المجموعات الإقليمية والبلدية، من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وقد تكون أراضي قد تم إلغاء تخصيصها أو تصنيفها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العامة وهي قابلة للبيع والإيجار والتبادل من أجل انجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية للتنمية السياحية.

في هذا الشأن تجدر الإشارة إلى أن الأملاك العمومية الطبيعية لم يقم المشرع بحصرها وإنما تطرق إليها على سبيل المثال وهذا ما يستشف من عبارة تشمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية خصوصا، الواردة في المادة 15 سالفة الذكر. [3]

---

[1]- المادة 03 فقرة 02 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، سالف الذكر.

[2]- المادة 04 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، سالف الذكر.

[3]- سهام عبدلي، **ملخص دروس الأملاك الوطنية**، كلية الحقوق، قسم القانون العام، السنة الثالثة، جامعة منتوري قسنطينة 01، السنة الجامعية 2014-2015، ص 10.

1- تعريف الأملاك الوطنية الخاصة: يتكون العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة سواء كان للدولة أو إحدى أو المجموعات الإقليمية، من الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والتي قد تكون من ضمن الأراضي التي تم إلغاء تخصيصها أو تصنيفها كأراضي تابعة للأملاك الوطنية العمومية.

بهذه الصفة تكون قابلة للبيع والإيجار والتبادل طبقا لاتفاق ودي، إذا كانت ضرورية لإنجاز برامج استثمارية محددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وقد عرف المشرع الجزائري الأملاك الوطنية الخاصة بموجب القانون 90-30 كما عرفها الفقه وعلى ضوء ذلك نتطرق إلى التعريف القانوني والفقهي للأملاك الوطنية الخاصة.[1]

أ- **التعريف القانوني للأملاك الوطنية الخاصة:** عرف المشرع الجزائري الأملاك الوطنية الخاصة مستندا على التعريف السلبي حيث عرف الأملاك الوطنية العمومية واعتبر باقي الأملاك الوطنية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة. [2]

حيث نص في المادة 03 فقرة 02 من القانون 90-30 على أنه"...أما الأملاك الوطنية الأخرى غير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية ... فتتمثل في الأملاك الوطنية الخاصة."، ويستشف من ذلك أن غرض الأملاك الوطنية الخاصة هو تحقيق أغراض مالية وليست خاصة.

فالأملاك الوطنية غير قابلة للتقادم ولا للحجز عليها ما عدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية والاقتصادية، وتخضع إدارة الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة والتصرف فيها لأحكام هذا القانون مع مراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى.

---

[1]- جلول ين سديرة، المرجع السابق، ص133.

[2]- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، **المنازعات العقارية**، ط11، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 106.

فجميع الأحكام التي تنطبق على العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة منصوص عليها في المواد من 38 إلى 58 من القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم، الواردة تحت القسم الثالث " تكوين الأملاك الوطنية الخاصة"، مع مراعاة الأحكام الخاصة بالعقار السياحي الواردة في النصوص القانونية المنظمة له.

من خلال هذه التعاريف نستنتج أن الأملاك الوطنية الخاصة هي تلك الأملاك غير مصنفة ضمن الأملاك الوطنية العمومية مما يجعلها تبدو لأول وهلة استثناء على الأملاك الوطنية غير أن الحقيقة عكس ذلك إذ تمثل الأملاك العمومية استثناء على الأملاك الوطنية الخاصة، أي لا يمكن التصنيف في الأملاك العمومية إلا إذا دعت المنفعة العامة.

كما تكون الأملاك محل ملكية خاصة وهي مسألة أنفرد بها المشرع الجزائري ويقصد بها تحقيق منفعة مالية للإدارة عكس الأملاك الوطنية العمومية التي يقصد بها تحقيق منفعة عامة لا غير، ومنه نستطيع القول أن المشرع الجزائري في سياق التعريف السابق للأملاك الوطنية الخاصة اعتمد شيء من التعقيد ولم يكتفي بالتعريف السلبي فقط بل ذهب إلى حد وضع معايير التفرقة بين الأملاك الوطنية العامة والخاصة مستوحاة من النظرية التقليدية للأملاك الوطنية. [1]

كما خلصنا إلى أنها الملكية العقارية الخاصة تعود ملكيتها إلى الدولة والجماعات المحلية وقابلة للاستغلال عن طريق مشاريع الاستثمار سواء من طرف الدولة أو من الخواص في إطار ما يسمح به القانون، فهي تؤدي مهمة اقتصادية محضة لا علاقة لها بالمرفق العام.

كما تخضع الأملاك الوطنية الخاصة من حيث القانون إلى القانون الخاص وإذا كانت القاعدة العامة في الأملاك الوطنية الخاصة هي خضوعها لأحكام القانون الخاص، فهذا لا

[1]- عبد المنعم سلطاني، المرجع السابق، ص 136.

يمنع أن تستمد العديد من قواعد القانون العام خاصة ما يتصل منها بقواعد الحماية الاستثنائية المتمثلة أساسا في عدم جواز تملكها بالتقادم أو الحجز عليها وحمايتها الجنائية.[1]

وبالتالي يمكن أن يكون هذا الصنف من الأملاك الوطنية محل العقد امتياز استغلال العقار السياحي، إذا كانت متواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية. [2]

ب- التعريف الفقهي للأملاك الوطنية الخاصة: اختلفت تعاريف الفقهاء للأملاك الوطنية الخاصة وتعددت فقد عرفها السنهوري على أنها الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة ولا تخصص للنفع العام وللدولة أو الأشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها او التصرف فيها كتصرف الافراد في أموالهم الخاصة وهي تخضع بعامة لأحكام القانون الخاص[3]، كما عرفها البعض على أنها تلك الأموال التي تؤدي وظيفة مالية وتمليكية.[4]

يرى جانب من الفقه أن التمييز بين الأموال العامة والخاصة التابعة للدولة تكمن في كون وظيفة الأموال الخاصة وظيفة امتلاكيه ومالية وهي موجهة لتحقيق إيرادات وخدمات وبالتالي فان تسيير هذا الصنف من الأموال لا يشكل مرفقا عاما مادام هدفها ليس تحقيق المنفعة العامة. [5]

---

[1]- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المرجع السابق، ص 166.

[2]- نجاة بوساحة، عمار زعبي، **"عقد الامتياز كألية لاستغلال العقار السياحي"**، مجلة صوت القانون، جامعة خميس مليانة، المجلد 07، العدد 03، 2021، ص201.

[3]- عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية**، الجزء 08، ط 03الجديدة منشورات الحلبي الحقوقية، 1998، ص 154.

[4]- أعمر يحياوي، المرجع السابق، ص09.

[5]- نوفل علي عبد الله صفو الدليمي، **الحماية الجزائية للمال العام**، دراسة مقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2005 ص85.

أما الأستاذ أحمد رحماني يرى أن استخدام الأملاك الخاصة يكون كذلك من طرف أشخاص عمومية التي تم تخصيصها لها بغرض أداء خدمة عمومية أو عن طريق خواص، بموجب عقود الايجار أو ايجار التسيير.[1]

أما بالنسبة للفقيه **ديكروك** في تعريفه للأملاك الوطنية الخاصة اعتمد على نصوص القانون المدني في التمييز بين الدومين العام والخاص والتي تتمثل في ثالث عناصر يجب أن تتوفر حتى يصبح المال مالا عاما وهي أن يكون المال بطبيعته غير قابل للملكية الخاصة كالأنهار والطرق وأن يكون هذا المال عقارا وليس منقول.

كما يجب أن يكون مخصصا لاستعمال الجمهور، حيث لا يدخل ضمن الأموال العامة كل من المباني الحكومية والمعسكرات لأنها لا تكون مخصصة لاستعمال الجمهور مباشرة إلا إذا وجد نص قانوني خاص، كما تختلف الأملاك الوطنية الخاصة من حيث الواقع عن ملكية الأفراد اختلافا يبرر تميزها بأحكام قانونية خاصة، لذا من الطبيعي خضوعها لقواعد خاصة فلا يجوز التصرف فيها [2]

وبذلك تشكل الأملاك الوطنية الخاصة أهمية للاقتصاد الوطني بحيث تشكل هذه الأموال أحد موارد الدولة وتعمل على تزويدها بما تنتجه من عوائد وغلات وثمار ويكون لها الحق في استغلالها ماليا بالطرق المقررة قانونا سواء عن طريق الاستغلال المباشر أو عن طريق تأجيرها. [3]

2- خصائص الأملاك الوطنية الخاصة: شمل خصائص الأملاك الوطنية الخاصة عدة جوانب قانونية واقتصادية، فهي تخضع لأحكام القانون الخاص، ولها أهمية كبيرة في الاقتصاد

---

[1]- أحمد رحماني، **الأملاك العمومية في القانون الجزائري**، طبعة دولية، الجزائر، 1996، ص 186.

[2]- إبراهيم عبد العزيز شيحا، **أصول القانون الإداري**، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1986، ص12.

[3]- نوفل علي عبد الله صفو الدليمي، المرجع السابق، ص86.

الوطني، كما يعتبر تنظيم وحماية هذه الأملاك ضرورة لتحقيق الاستثمار والتوازن في استخدام الموارد، وتتمثل هذه الخصائص فيما يلي:

أ- قابلية التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة: إن قابلية الشيء الخاص المملوك للدولة للتصرف فيه لا يدع مجالا للشك أن الدولة تتصرف فيه كما يتصرف الفرد في ملكه الخاص، غير أن الدولة مقيدة بكثير من القوانين واللوائح التي تخضع لها في تصرفها في الأشياء الخاصة وفي استثمارها، فلا بد من مراعاة أحكام هذه القوانين واللوائح.

أما إذا لم يوجد قيد في النصوص القانونية أو التنظيمية فقواعد القانون المدني هي التي تسري في تصرف الدولة في الأموال الخاصة المملوكة لها، كذلك تكون من حيث الأصل، المحاكم القضائية العادية دون المحاكم الإدارية هي المختصة بالنظر في تصرفات الدولة المنشئة للنزاع.[1]

غير أن المشرع الجزائري وباعتماده على المعيار العضوي الذي نصت عليه المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن القضاء الإداري هو المختص في الفصل في المنازعات كأصل عام، وهناك منازعات أخضعها المشرع كاستثناء للقضاء العادي بناءا على نص المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. [2]

كما يجوز التصرف في الأملاك الوطنية الخاصة بالتنازل، ولكن هذه القاعدة ليست مطلقة، لأنه يمكن للإدارة التنازل عن أمالكها في الحالة التي لم تكن المرافق العامة المخصصة لها بحاجة إليها. [3]

---

[1]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص167.

[2]- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، ج ر ج ج، عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022، ج ر ج ج، ع 48 الصادرة بتاريخ 17 جويلية 2022.

[3]- عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المرجع السابق، ص 17.

ب- عدم قابلية الأملاك الوطنية الخاصة للحجز: هذه الخاصية لم تكن موجودة في القانون بل تم إدراجها بموجب القانون 08-14 المعدل للقانون 90-30، فالأصل أنه يجوز لدائني الدولة الحجز على الأشياء الخاصة المملوكة لها.

غير أنه من الناحية العملية أن الدولة لا تمكن الأفراد من الحجز على أملاكها الخاصة، وهذا ما لا يسري على الأملاك الوطنية [1] تطبيقا لنص المادة 14 من القانون 08-14 التي تمنع الحجز على هذه الأملاك. [2]

يضيف الأستاذ " محمد بن اعراب " هذه القاعدة، بقوله: " إن الحلول المقررة لاستفاء الديون مرهونة بصدور القرارات النهائية الواجبة النفاذ بإتباع الإجراءات القانونية الاختيارية أو الإجبارية وطرق التنفيذ الجبري كحجز ما للمدين لدى الغير.

فالحجز على المنقولات والعقارات لا تجد أي صدى في مجال الأملاك العمومية كونها تتعارض مع المنفعة العامة التي تستهدفها تلك الأموال، فضلا على أن الذمة المالية للأشخاص المعنوية العامة تعتبر مليئة دوما". [3]

بمفهوم آخر عندما يحكم على شخص بأداء دين تسديد مبلغ لفائدة شخص آخر، وفي حالة إعساره يجوز للقاضي أن يقرر الحجز على أملاكه، وبشكل عام لا يمكن أن يكون هنا كالتنفيذ الإجباري ضد الإدارة حتى ولو تعلق الأمر بالأملاك الخاصة التابعة للدولة وبالأخص الأملاك الوطنية العمومية، لأنها تتعارض مع المنفعة العامة التي يقدمها المال العام وفي حالة

---

[1]- المادة 14 من القانون 08-14 المتضمن تعديل القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، سالف الذكر.

[2]- عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص168.

[3]- محمد بن أعراب، **محاضرات في الأملاك الوطنية**، ملقاة على طلبة القانون العام، جامعة محمد لمين دباغين سطيف02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية،2015/2014، ص 28.

ما إذا امتنعت الإدارة عن تنفيذ حكم أو قرار قضائي أمرها بدفع تعويض لأحد الأفراد لا يمكن لهذا الأخير أن يحجز على أملاك الإدارة. [1]

ج- عدم قابلية اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة بالتقادم: هذا المبدأ أساسه واحد وهو عدم قابلية الملك الوطني للتقادم، وهذا مقرر بموجب أحكام المادة 04 من قانونا لأملاك الوطنية[2]، ويصف جانب من الفقه الأهمية العملية لهذه القاعدة بالقول " تشكل هذه القاعدة أهمية خاصة في التطبيق العملي، إذ أن تخصيص الأموال العامة للنفع العام في متناول الأفراد ومن السهل عليهم وضع يدهم عليها لمدة طويلة من الزمن، وقد يقيموا على أراضي الدولة مباني وإنشاءات ويظهروا بمظهر المالك عليها لفترة طويلة من الزمن، ولو طبقت قواعد التقادم على هذه الحالات انتقلت الملكية إلى الأفراد بمضي الزمن على وضع اليد".[3]

كما تعني هذه الخاصية عدم جواز إمتلاك الأملاك الوطنية الخاصة بالحيازة القصيرة أو الطويلة التي تبدأ بوضع اليد، ولا يجوز لحائز الملك الوطني أن يتمسك بقاعدة التقادم المكسب المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري، التي تبدأ بوضع اليد والحيازة المادية الغير منقطعة والهادئة والعلنية، والتي تنتهي حسبها باكتساب الملكية بالتقادم المكسب.[4]

د- خضوعها لنظام قانوني مزدوج: تخضع الأملاك الوطنية الخاصة من حيث المبدأ للقانون العام، فالنظرية الكلاسيكية ترى أن الأملاك الخاصة تكون من اختصاص القاضي المدني

---

[1]- محمد أنس قاسم جعفر، **النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية**، ط03، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص 52.

[2]- المادة 04 من القانون 08-14 المتضمن تعديل القانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، سالف الذكر.

[3]- محمد يوسف المعداوي، **الأموال العامة والأشغال العامة، الجزء 01 (الأموال العامة)**، ط 2، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة عنابة، 1992، ص 28.

[4]- المادة 827 من القانون المدني الجزائري، سالف الذكر.

لأنها تؤدي وظيفة مالية وامتلاكية، واستثناءا فإن الأملاك الوطنية الخاصة تخضع لأحكام القانون الخاص. [1]

هـ- الأملاك الوطنية الخاصة موجهة للاستثمار: إن أول خطوة اتخذها المشرع الجزائري لإظهار نيته في استثمار الأملاك الوطنية الخاصة كان بموجب المادة 151 من قانون 84-21 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 [2] التي تنص على أنه يجوز لإدارة شؤون الأملاك الوطنية والعقارات أن تتنازل بالمقابل...عن الأراضي العقارية التابعة للدولة والواقعة خارج المساحات المخصصة للتعمير التي اعترف بضرورتها لإنجاز مشاريع استثمارية الخاصة"

حدد الوعاء المخصص للاستثمار بالنسبة للأراضي المنشأة بموجب الماد 44 من المرسوم التنفيذي 82-304 [3]المتعلق برخصة البناء والتجزئة، وتطبيقا لذلك صدر المرسوم رقم 86-05 [4] المحدد لشروط بيع الأراضي العقارية التي تملكها الدولة وتعد ضرورية لإنجاز

---

[1]- فاطيمة الزهراء محمودي، "**النظام القانوني للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري**"، مجلة الفقه والقانون الدولية، المغرب، عدد 23، 2014، ص 79.

[2]- القانون رقم 84-21 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج ر ج ج، ع 72، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1984.

[3]- مرسوم رقم 82-304 (ملغى) مؤرخ في 9 أكتوبر 1982، يحدد كيفيات تطبيق القانون 82-02 المؤرخ في 6 فبراير 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر ج ج، ع 41، الصادرة بتاريخ 12 أكتوبر 1982.

- أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج ج، ع 07 الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015.

[4]- مرسوم رقم 86-05 (ملغى) مؤرخ في 4 مارس 1986، يحدد شروط بيع الأراضي التي تعود ملكيتها للدولة، ج ر ج ج، ع 10، الصادرة بتاريخ 5 مارس 1986. ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-269 مؤرخ في 7 أوت 2003.

- أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 18-153 مؤرخ في 4 جوان 2018، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، ج ر ج ج، ع 33 الصادرة بتاريخ 6 جوان 2018، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 25-135 مؤرخ في 27 أفريل 2025 ج ر ج ج، ع 28 الصادرة بتاريخ 7 ماي 2025.

مشاريع استثمارية والذي يبرم بشرط فاسخ في حالة ما إذا كان التنفيذ غير مطابق لبرنامج الاستثمار حسب ما هو مقرر في ملف الاعتماد. [1]

كما صدر قانون87-03 [2] المتعلق بالتهيئة العمرانية وقد أنشأ هذا القانون بموجب المادة 51 المناطق الواجب ترقيتها والمحددة في المرسوم التنفيذي89-02، ثم صدر قانون90-25 [3]المتعلق بقانون التوجيه العقاري الذي حدد لنا الجانب التقني للعقار وتلاه الأمر 90-30 [4]المتضمن قانون الأملاك الوطنية الذي نص في مواده 84، 85، 89 على إمكانية التنازل على الأملاك الوطنية الخاصة وتخصيصها تماشيا مع دستور 1989، وبعدها تلاه المرسوم التنفيذي91-454 [5]المحدد لشروط إدارة أملاك الخاصة التابعة للدولة وتسييرها وصدر بعده قانون المالية لسنة 1992 [6]حيث تنص المادة 161 على إمكانية التنازل على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والتي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين على أساس دفتر شروط يحدد تطبيقها.[7]

---

[1]- آيت حمودة كهينة، عايلي رضوان، **"إستراتيجية تطوير الأملاك الوطنية الخاصة في إطار تفعيل الاستثمار وتحقيق التنمية -نظام الامتياز على العقار الصناعي"**، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، المجلد 12، العدد 05، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2020، ص 304.

[2]- القانون رقم 87-03 (ملغى) مؤرخ في 27 جانفي 1987، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج، ع 5، لسنة 1987، ملغى بموجب القانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج، ع 52 لسنة 1990.

[3]- القانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج، ع 52 لسنة 1990.

[4] - القانون رقم 30 - 90 المؤرخ في 01 ديسمبر1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، ج ر ج ج، عدد 52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر1990 .

[5] - المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1990 المحدد لشروط إدارة أملاك الخاصة التابعة للدولة وتسييرها ، ج ر ج ج، ع 65 الصادرة بتاريخ 04 ديسمبر 1991.

[6]- القانون رقم 91-25 مؤرخ في 18 ديسمبر 1991 يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر ج ج، ع 65 الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1991.

[7]- آيت حمودة كهينة، عايلي رضوان، المرجع السابق، ص 304.

ثالثا: العقار السياحي المملوك للخواص:

إن مسألة تنظيم وتأطير العقار السياحي دفع بالدولة إلى البحث عن الوسائل القانونية المجدية إلى خلق نوع من التوازن بين التنمية الاقتصادية من خلال الرفع من نسبة الاستثمارات في العقار السياحي ذو الملكية الخاصة والمملوك للأفراد ومن جهة أخر سلطة الدولة في الاشراف على تسيير هذه الاستثمارات. [1]

يكون العقار السياحي في هذه الحالة في شكل ملكيات عقارية خاصة، أي مملوكة للأفراد [2]، والملكية العقارية الخاصة هي عبارة عن التمتع والتصرف في المال العقاري من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو أغراضها[3] والملكية العقارية الخاصة يضمنها الدستور وتخضع للقانون المدني.

فالعقار السياحي المملوك للخواص في هذه الحالة عبارة عن تلك الأراضي التي تعود ملكيتها الأصلية للخواص، إلا أنها ذات طابع سياحي، وتقع داخل مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية، وتكون قابلة لما هو وارد في مخطط التهيئة السياحية المعد للبناء طبقا للقانون، كما أنه إذا دعت الضرورة تلجأ الوكالة الوطنية لتنمية السياحة إلى اقتنائها وبناءا على ذلك فإنه في هذه الحالة يفترض إما أن يكون العقار السياحي مبني أو قابل للبناء، أو يكون عبارة عن أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية. [4]

أي أن العقارات المملوكة للخواص والمتواجدة في مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، سواء المبنية أو القابلة للبناء طبقا لنص المادة 20 من القانون 03-03 المتعلق

---

[1]- محمد خليفي، المرجع السابق، ص 120.

[2]- عايدة مصطفاوي، المرجع السابق، ص 168.

[3]- عمر حمدي باشا، **نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام**، ط 2، دار هومة الجزائر، 2014، ص 05.

[4]- فتحي بن زيد، **"أهمية العقار السياحي والاشكالات المرتبطة به"**، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 02، جامعة ابن خلدون تيارت، 2017، ص 63.

بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وإن كانت هذه المادة قد أغفلت الأراضي التابعة للأملاك الوقفية والتي تشكل مصدرا مهما للاستثمار في العقار السياحي. [1]

بذلك يتكون العقار السياحي المملوك للخواص من الأراضي التي تعود ملكيتها الأصلية للخواص إلا أنها ذات تحمل الطابع السياحي، وتقع داخل مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية، وتكون قابلة للبناء طبقا لمخطط التهيئة السياحية المعد طبقا للقانون، وتقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باقتنائها إن دعت لضرورة لذلك.

في هذه الحالة قد يكون العقار السياحي مبني أو قابل للبناء وقد يكون أراضي تحتوي على خصائص سياحية محمية في الغالب قد يكون العقار السياحي في هذه الحالة قرى سياحية، فنادق، حمامات، مطاعم، المقاهي المنجزة في إطار الاستثمار السياحي من قبل الخواص. [2]

تجدر الإشارة إلى أن الدولة ممثلة في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تقوم باقتناء هذه العقارات إما بالطرق الودية أو عن طريق نزع الملكية للمنفعة العامة.

الفرع الثاني

مكونات العقار السياحي

تشكل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية عناصر ومكونات العقار السياحي ومن خلال هذا الفرع سيتم التطرق بالدراسة إلى مفهوم مناطق التوسع السياحي وتقسيماتها **(أولا)** والمواقع السياحية والحموية **(ثانيا)**.

---

[1]– نسيمة حشود، **"طرق اقتناء العقار السياحي"**، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 07، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، 2015، ص174.

[2]– المادة 22 من القانون 03–03 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

أولا: مفهوم مناطق التوسع السياحي ومكوناتها:

تعتبر مناطق التوسع السياحي نقاطا استراتيجية تهدف إلى تعزيز التنمية الاقتصادية المستدامة من خلال جذب الزوار والمستثمرين، وهي تمثل مناطق تحدد خصيصا لتطوير الأنشطة السياحية، ويرتبط مفهوم التوسع السياحي بزيادة الاستثمارات في البنية التحتية والخدمات السياحية، مثل الفنادق، والمطاعم، والمراكز الترفيهية، بالإضافة إلى تحسين وسائل النقل والمواصلات.

1- تعريف مناطق التوسع السياحي: عرفها المشرع بداية في القانون 03-03 سالف الذكر وتم تحديدها بموجب المرسوم رقم 16-308 الذي المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية على أنها تعتبر مناطق التوسع السياحي كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بمميزات أو خصائص طبيعية وثقافية وبشرية أو ملائمة المتنزه السياحي، من شأنها أن تسمح بإقامة أو تنمية منشآت سياحية يمكن إستغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيراد السياحي. [1]

يقصد بمناطق التوسع السياحي كل منطقة أو امتداد من إقليم يتميز بصفات أو خصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية.

كما يقصد بالموقع السياحي كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بناءات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان. [2]

---

[1]- المرسوم رقم 16-308 المؤرخ في 28 نوفمبر 2016 المتضمن تحديد مناطق التوسع والأماكن السياحية والتصريح بها وتصنيفها، ج ر ج ج، ع 70، الصادر بتاريخ 08 ديسمبر 2016.

[2]- المادة 02 من القانون 03-03 سالف الذكر.

كما عرف المشرع الموقع السياحي على أنه كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسب المظهر الخلاب أو بما يحتويه من عجائب وخصائص طبيعية أو بناءات مشيدة عليه يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف والاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان.

إن مناطق التوسع السياحي هي عبارة عن فضاء غير مبني أو قابل للبناء مؤهل لإقامة منشآت سياحية واستغلالها لتطوير أي نوع من السياحة التي تدر مداخيل معتبرة على غرار المؤسسات الفندقية، الأقطاب السياحية للامتياز، الشواطئ والمياه الحموية. [1]

أ- **مزايا مناطق التوسع السياحي:** تتمتع مناطق التوسع السياحي بعدد من المزايا، نذكر منها:

- ✓ تساهم في خلق فرص عمل جديدة وتعزيز الدخل المحلي، مما يؤدي إلى تحسين مستوى المعيشة للسكان المحليين.
- ✓ يمكن أن تسهم مناطق التوسع السياحي في الحفاظ على البيئة من خلال تنفيذ مشاريع سياحية مستدامة تركز على الحفاظ على الموارد الطبيعية.
- ✓ تتيح للسياح الفرصة للتفاعل مع الثقافات المحلية، مما يعزز الفهم الثقافي ويشجع على تبادل الخبرات.
- ✓ يساعد الاعتماد على السياحة كقطاع اقتصادي في تقليل الاعتماد على قطاعات أخرى، مما يؤدي إلى تقليل المخاطر الاقتصادية.

[1]- مختار تقار، مصطفى عبد النبي، **"طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري"**، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تامنغست، الجزائر، 2019، ص224.

ب- أهداف إنشاء مناطق التوسع السياحي: نظرا للأهمية البالغة لهذه المناطق بالنسبة إلى تحقيق التنمية الشاملة للقطاعات وعلى المستوى المحلي والوطني تطبيقا لأهداف واستراتيجية وتتمثل هذه الأهداف فيما يلي: [1]

- ✓ تحسين مناخ الاستثمار في المجال السياحي في ظل حماية البيئة.
- ✓ خلق مناصب شغل مباشرة وغير مباشرة على المستوى المحلي.
- ✓ المحافظة على التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي والإنساني وترقيته.
- ✓ اختيار الهياكل والتجهيزات المناسبة لخصائص كل موقع وفق النشاط السياحي المراد ممارسته.
- ✓ ترقية بعض النشاطات اللازمة للسياحة كالتجارة الصناعة والصناعات التقليدية...الخ.[2]

ج- مكونات مناطق التوسع السياحي: تضم مناطق التوسع السياحي عدة مكونات رئيسية تساعد في تعزيز النشاط السياحي وتنمية المنطقة بحيث يمكن ان تسيد على مناطق التوسع السياحي العديد من المشاريع الاستثمارية قصد استغلالها لتطوير السياحة ومن بين هذه المنشآت، المؤسسات الفندقية وأقطاب السياحة لامتياز والشواطئ والمياه الحموية. [3]

ج/1- المؤسسات الفندقية: يقصد بمؤسسة فندقية، كل مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل زبائن مارين أو مقيمين دون أن يتخذوها سكنا لهم، وتوفر لهم أساسا خدمات الإقامة مصحوبة بالخدمات المرتبطة بها يمكن أو تزّود المؤسسات الفندقية، بالنظر إلى نوعها ومكان وجودها،

---

[1]- حدة متلف، **"مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بين متطلبات التطبيق وصعوبات التحقيق تيمقاد (موري) نموذجا"**، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانة العدد 35، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر 2016، ص 24.

[2]- حدة متلف، المرجع السابق، ص 25.

[3]- جلول بن سديرة، المرجع السابق، 134.

بمرافق تقدم خدمات الإطعام والتسلية والتنزه والتنشيط والتداوي والرفاهية والراحة والرياضة وجميع الأنشطة الأخرى المتعلقة بالسياحة.[1]

كما عرفها المرسوم التنفيذي رقم 19-158 [2] الذي صدر تطبيقا لأحكام المواد 5 و52 و54 و55 و64 من القانون رقم 99-01 [3] المتعلق بالفندقة، يقصد بمؤسسة فندقية في مفهوم هذا المرسوم، كل مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل زبائن مارين أو مقيمين دون أن يتخذوها سكنا لهم، وتوفر لهم أساسا خدمات الإقامة مصحوبة بالخدمات المرتبطة بها [4]وتنقسم المؤسسات الفندقية إلى الفنادق، المركبات السياحية أو قرى العطل، شقق الفنادق أو الإقامات الفندقية...الخ.[5]

ج/2- الشواطئ: بالرجوع إلى القانون 03-03 سالف الذكر نجد قد نص في المادة 08 فقرة 02 بأنه يمكن أن تمتد المنطقة المحددة أو المصرح بها على أنها من مناطق التوسع السياحي إلى الملك الوطني العمومي البحري، أي أن الشواطئ يمكن اعتبارها عقار سياحي.[6]

كذلك بالرجوع إلى القانون 03-02 نجد أن المشرع قد عرف الشاطئ بأنه شريط إقليمي للساحل الطبيعي يضم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في

---

[1]- المؤسسات الفندقية ونشاط الاطعام السياحي، مديرية التجارة لولاية بسكرة، https://www.dcwbiskra.dz تاريخ الاطلاع 02/05/ 2023، الساعة 22:30.

[2]- مرسوم تنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 30أفريل 2019، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيريها، ج ر ج ج، عدد 33 الصادرة بتاريخ 19 ماي 2019.

[3]- القانون رقم 99-01، المؤرخ في 06 جانفي 1999، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر ج ج عدد02 الصادرة بتاريخ 10 جانفي 1999.

[4]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19-158، سالف الذكر.

[5]- الماد المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19-158، سالف الذكر.

[6]- محمد بوخريص، **" تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كخيار استراتيجي من أجل تنمية مستدامة للعقار السياحي"**، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون العقاري، جامعة البليدة 2، الجزائر، ص 36.

الظروف الجوية العادية والملحقات المتأخمة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض التهيئات، بغرض استغلالها السياحي. [1]

ج/3- الساحل: يضم الساحل كافة الجزر والجزيرات وكذلك شريط من الأرض عرضه الأدنى ثمانمائة (800) متر على طول البحر ويشمل كافة الأراضي والمنحدرات والتلال والجبال المرئية من البحر والتي لا تكون مفصولة من الشاطئ بسهل ساحلي، كما يضم السهول الساحلية التي يقل عرضها عن ثلاثة (03) كيلومترات، وكذا كامل الغابات التي يوجد جزء منها بالساحل، وكامل المناطق الرطبة وشواطئها على عرض ثلاثمائة (300) متر، بمجرد ما يكون جزء من هذه المناطق على الساحل. [2]

في هذا الصدد نجد القانون رقم 02-02[3] المتعلق بحماية الساحل قد ذكر مشتملات الساحل بموجب المادة 07 منه التي تنص على أنه: يتضمن الساحل جميع الجزر والجزيرات، والجرف القاري، وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله ثمانمائة (800) متر على طول البحر وبذلك يضم الساحل:

سفوح الروابي والجبال المرئية من البحر، وغير المفصولة عن الشاطئ بسهل ساحلي، وكذا السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاث كيلومترات ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر، بالإضافة إلى كامل الأجمات الغابية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، وكامل المناطق الرطبة وشواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها

---

[1]- القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر ج ج، عدد 11 الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003.

[2]- المادة 44 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج ر ج ج، عدد 52، الصادرة بتاريخ 28 نوفمبر 1990.

[3]- القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج ر ج ج عدد 10 الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2002.

مياه البحر، كما أضاف المشرع على ذلك المواقع التي تضم مناظر طبيعية، أو تحمل طابعا ثقافيا أو تاريخيا. [1]

ج/4- المياه الحموية: نظم المشرع الجزائري المياه الحموية بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم07-69[2] المحدد لشروط كيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية عند تعريف هذه الأخيرة في نص المادة الثانية منه أنها مياه مجذوبة انطلاقا من نبع طبيعي أو بئر محفورة والتي يمكن أن تكون لها خاصيات علاجية نظرا للطبيعة الخاصة لمصادرها وهو ثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيميائية".

كما يدخل أيضا ضمن المياه الحموية، ما ورد في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم07-69 المذكور أعلاه " تعد مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها ونقلها أن تكون لها خاصيات علاجية بمثابة مياه حموية وتخضع لأحكام هذا المرسوم." كما يشمل هذا الإطار استخدام المياه الحموية من قبل إحدى المؤسستين:

- ✓ **المؤسسات الحموية:** وهي كل مؤسسة تمارس نشاط يتعلق باستعمال المياه الحموية ومشتقاتها لأغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية. [3]
- ✓ **مؤسسات المعالجة بمياه البحر:** وهي كل مؤسسة تمارس نشاطا يتعلق بمعالجة مياه البحر وكل مؤسسة تستعمل مياه البحر والموارد الطبيعية المستخرجة من البحر، بمفهوم المادة 03 من المرسوم، في أغراض علاجية واستعادة اللياقة البدنية. [4]

---

[1]- المادة 07 من القانون رقم 02-02 سالف الذكر.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 07-69 مؤرخ في 19 فيفري 2007 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر ج ج عدد 13 الصادر بتاريخ 21 فيفري 2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 19-150 المؤرخ في 29 ابريل 2019، المحدد لشروط وكيفيات الحصول على حق امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر ج ج عدد 31 الصادرة بتاريخ 12 ماي 2019.

[3]- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 07-69 سالف الذكر.

[4]- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 07-69 سالف الذكر.

ج/5- أقطاب السياحة لامتياز: القطب السياحي هو تركيبة من القرى السياحية للامتياز في رقعة جغرافية معينة، مزود بتجهيزات الإقامة، التسلية، الأنشطة السياحية والادارات السياحية في تعاون مع مشروع التنمية الاقليمية، ويستجيب لطلب السوق ويتمتع بالاستقلالية الكافية ليكون له ذلك الاشعاع على المستوى الوطني والدولي، ويتم تنظيم كل قطب سياحي للامتياز حسب الخاصية المسيطرة في هذه الأقاليم الحمامات الساحلية الصحراوية. [1]

كما أن الأقطاب السياحية متعددة الأبعاد والأهداف، فهي مؤهلة لتصبح واجهات رمزية لوجهة الجزائر، والأقطاب السياحية لامتياز فضاءات تقدم القدرات السياحية النوعية وبالتالي فهي إطار لربط وتعاون الكفاءات، المعارف، والحرف والإمكانيات المادية والمالية.[2]

وقد جسد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية أفاق 2030 تصميم وجهة سياحية مستدامة تنافسية ومبدعة وأصلية ونوعية أسفر عنه سبعة أقطاب سياحية لامتياز (شمال شرق شمال وسط، شمال غرب، جنوب شرق الواحات، جنوب غرب، الجنوب الكبير الطاسيلي، الجنوب الكبير الهقار) وهي مدعوة لتصبح واجهات رموزا حقيقية لبروز مقصد سياحي متميز ومستدام قادر على التنافس والإبتكار. [3]

---

[1]- حياة بن سماعين، زايدي حسيبة" **أقطاب السياحة الصحراوية للامتياز ودورها في تحول الجزائر الى بلد سياحي في إطار المخطط التوجيهي للنهيئة السياحية"**، دراسة واقع السياحة والاستثمار السياحي بولاية بسكرة، مجلة الاقتصادية المالية البنكية وإدارة الاعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد 02 العدد 01، 2013، ص 09.

[2]- سنوسي عياشي، إسماعيل بوقنور، **"إستراتيجية التنمية السياحية المستدامة في الجزائر، على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية"**، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، المجلد 06 العدد 02، المركز الجامعي إليزي، 2021 ص82.

[3]- وزارة السياحة والصناعة التقليدية، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، الكتاب الثالث:
https://www.mta.gov.dz/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AE%D8%B7%D8%B7-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%88%D8%AC%D9%8A%D9%87%D9%8A-%D9%84%D9%84%D8%AA%D9%87%D9%8A%D8%A6%D8%A9-/%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%8A%D8%A7%D8%AD%D9%8A%D8%A9-2030
تاريخ الاطلاع 2023/03/25 على الساعة 23:54.

ثانيا: المواقع السياحية والمحمية:

تعتبر المواقع السياحية والمحميات الطبيعية من أهم الوجهات التي تجذب الزوار من جميع أنحاء العالم، إذ توفر هذه المواقع تجربة فريدة تجمع بين جمال الطبيعة وتنوع الحياة البرية، مما يعكس إرثاً ثقافياً وطبيعياً يستحق الاستكشاف وتتراوح المواقع السياحية من المعالم المعمارية التاريخية إلى المناظر الطبيعية الخلابة، مثل الجبال، والشواطئ، والغابات، مما يوفر للزوار مجموعة متنوعة من الأنشطة الترفيهية.

بالمقابل، تمثل المحميات البيئية أماكن مخصصة لحماية الأنواع المهددة والموائل الطبيعية، مما يساهم في الحفاظ على التنوع البيولوجي ويساعد في زيادة الوعي البيئي، وبالمقارنة مع مناطق التوسع السياحي، فإنها مهمة بنفس القدر وهذا ما تفسره مجموعة النصوص القانونية والتنظيمية التي أحاطها بها المشرع الجزائري. [1]

كما تعتبر السياحة المستدامة جزءًا أساسيا من زيارة هذه المواقع، حيث يشجع الزوار على احترام البيئة والحفاظ عليها، مما يضمن للأجيال القادمة الاستمتاع بجمالها، إضافة إلى ذلك تساهم السياحة في تعزيز الاقتصاد المحلي وتوفير فرص العمل للسكان.

1- المواقع السياحية: بالرجوع إلى نص المادة 02 فقرة 03 من القانون رقم03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية عرفت الموقع السياحي بأنه:" كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب المظهر الخلاب بما يحتويه من عجائب وخصائص طبيعية أو بناءات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان.[2]

---

[1]- مختار ثقار، مصطفى عبد النبي، المرجع السابق، ص 225.

[2]- المادة 02 من القانون 03-03 سالف الذكر.

من خلال ما ورد في القانون رقم 98-04[1] المتعلق بحماية التراث الثقافي في المادة 02 منه. نجد أن المواقع السياحية تشمل في العادة على الأماكن والآثار التاريخية والعقارات بالتخصيص الموجودة على ارضي وعقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها، المملوكة لأشخاص طبيعيين ومعنويين تابعين للقانون الخاص والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا.

يستشف من النصوص القانونية الواردة في القانون 98-04 وبالخصوص ما جاء في فصلها الثالث من الباب الأول المعنون بالقطاعات المحفوظة في المواد رقم 32،28،17، 38، 41 منه يجد أن الأماكن والآثار التاريخية تصنف إلى عدة أصناف وهي: المعالم التاريخية والمواقع الأثرية التي تشمل بدورها على المحميات الأثرية والحظائر الثقافية، أخيرا القطاعات المحفوظة.

كما يمكن القول أيضا أن جميع الأماكن التي تحتوي على أنشطة سياحية أو مناطق سياحية كالواحات مثلا، تعتبر مواقع سياحية وبعد أن يتم تحديدها وتصنيفها تتحول إلى مناطق للتوسع ومواقع سياحية، وبالتالي فإن المواقع السياحية هي نوات انطلاقة مناطق التوسع السياحي ويشتركان فقط في كونهما مناطق سياحية محمية، وفيما سيقدم سنحاول تحديد بعض الأماكن والمواقع السياحية كالأماكن والآثار التاريخية بمختلف مشتملاتها إلى جانب الحظائر الوطنية الطبيعية.

[1]- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر ج ج عدد 44 الصادرة بتاريخ 17 جوان 1998.

أ- **الأماكن والآثار التاريخية العقارية:** نظمها المشرع بموجب الامر 67-281 المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والاثار التاريخية والطبيعية [1] حيث استمر العمل بمضمون هذا الامر الى غاية صدور القانون 98-04 [2] المتعلق بحماية التراث الثقافي حيث تنص المادة 19 من الأمر الملغى تشكل الأماكن والآثار التاريخية جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية وتوضع تحت حماية الدولة وتدخل ضمنها جميع الآثار والأماكن التي يرجع عهدها إلى إحدى الفترات من تاريخ البلاد، من عصر ما قبل التاريخ إلى العصر الحاضر، والتي تنطوي على مصلحة وطنية من الناحية التاريخية أو الفنية أو الأثرية.[3]

كما عرفها بموجب المادة 02 من القانون 98-04 بحيث يعد تراثا ثقافيا للأمة، في مفهوم هذا القانون جميع الممتلكات الثقافية العقارية والعقارات بالتخصيص والمنقولة الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص والموجودة كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ الى يومنا هذا، وأضاف المشرع في نص المادة الثالثة أنه تشمل الممتلكات الثقافية على الممتلكات الثقافية العقارية والمنقولة وغير المادية. [4]

استنادا إلى هذا التعريف صنف المشرع الأماكن والاثار التاريخية كما أدرج لكل منها تعريفا وذلك بموجب الفصل الثاني من القانون 98-04 تحت عنوان تصنيف الممتلكات الثقافية العقارية، نستعرضهم على النحو الاتي:

---

[1]- الأمر رقم 67-281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 المتعلق بحماية الأماكن والاثار التاريخية والطبيعية، ج ر ج ج، ع 7 الصادرة بتاريخ 23 جانفي 1968. (ملغى)

[2]- القانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر ج ج، عدد 44 الصادرة بتاريخ 17 جوان 1998.

[3]- المادة 19 من الأمر 67-281، المتعلق بحماية الأماكن والآثار التاريخية والطبيعية، سالف الذكر.

[4]- المواد 02، 03 من القانون 98-04، يتعلق بحماية التراث الثقافي، سالف الذكر.

أ/1- المعالم التاريخية: وهي كل انشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة أو تطور هام أو حادثة تاريخية، وتشمل بالخصوص المنجزات المعمارية الكبرى والرسم والنقش والفن الزخرفي والخط العربي والمباني او المجمعات المعلمية الفخمة ذات الطابع الديني أو العسكري او المدني أو الزراعي أو الصناعي وهياكل عصر ما قبل التاريخ والمعالم الجنائزية أو المدافن والمغارات والكهوف واللوحات والرسوم الصخرية والنصب التذكارية والهياكل أو العناصر المعزولة التي لها صلة بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطني، كما يدخل في هذا التصنيف العقارات المبنية وغير المبنية الواقعة في منطقة محمية. [1]

أ/2- المواقع الاثرية: هي مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة وتشهد بأعمال الانسان أو بتفاعله مع الطبيعة بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها، ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الاثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية أو الإثنولوجية أو الانتروبولوجية، والمقصود بها على الخصوص المواقع الاثرية بما فيها المحميات الاثرية والحضائر الثقافية.[2]

أ/3- القطاعات المحفوظة: وهي المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية من شأنها إن تبرر حمايتها وإصلاحها وإعادة تأهيلها وتثمينها. [3]

ب- الحظائر الوطنية الطبيعية: الحظيرة الوطنية هي مجال طبيعي ذو أهمية وطنية ينشأ بهدف الحماية التامة لنظام بيئي أو عدة أنظمة بيئية كما يهدف أيضا إلى ضمان المحافظة على المناطق الطبيعية الفريدة من نوعها وحمايتها، بحكم تنوعها البيولوجي، وذلك مع جعلها

---

[1]- المادة 17 من القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، سالف الذكر.

[2]- المادة 28 من القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، سالف الذكر.

[3]- المادة 41 من القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، سالف الذكر.

مفتوحة للجمهور للتربية والترفيه [1]، مع العلم أن الحظائر الطبيعية في الجزائر متنوعة، والحظائر الطبيعية يمكن أن تشتمل على غابات وواحات نعرضها على النحو الاتي:

ب/1- الثروة الغابية الوطنية: هي الأخرى إحدى صور العقار السياحي، عرفتها المادة 08 من القانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات الملغى[2]، بموجب القانون رقم 23-21[3] يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية، في البلدان الغنية تمثل الغابة إطارا للحياة، تعمل على تخفيف الصخب والضجيج وتعد مكانا للراحة والاستجمام [4]، لذا يمكن أن تمثل الغابة هي الأخرى من مكونات العقار السياحي.

تتكون الثروة الغابية الوطنية من الغيضة والغابات، والأراضي ذات الطابع الغابي، والكثبان القارية والساحلية المغطاة بالنباتات، والمناطق المحمية، والأراضي الرطبة ذات الأهمية البيئية، والمنابت الحلفاوية والأراضي ذات الطابع الحلفاوي، مهما كانت طبيعتها القانونية. [5]

ب/2- الواحات الصحراوية: تتوفر الجزائر على مختلف الثروات التي يمكن أن تستقطب المستثمرين الوطنين والأجانب خاصة نظرا لاتساع صحرائها التي تضم العديد من الواحات التي تتميز بكثبان الرمال والنخيل بالإضافة إلى المدن العتيقة، بحيث تشكل هذه الواحات أحد مصادر العقار السياحي سواء بالنسبة للمستثمر على اعتبار أن الجزائر تحتل المراتب الأولى

---

[1]- القانون رقم 11-02 المؤرخ في 17 فيفري 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر ج ج، ع 13، الصادرة بتاريخ 28 فيفري 2011.

[2]- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 جوان 1984، المتضمن النظام العام للغابات، ج ر ج ج، ع 26، الصادرة بتاريخ 26 جوان 1984 المعدل والمتمم. (ملغى)

[3]- القانون رقم 23-21 المؤرخ 23 ديسمبر 2023، يتعلق بالغابات والثروات الغابية، ج ر ج ج، ع 83، الصادرة بتاريخ 24 ديسمبر 2023.

[4]- المادة 08 من القانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات، سالف الذكر.

[5]- المادة 02 المطة 12 من القانون رقم 23-21 يتعلق بالغابات والثروات الغابية، سالف الذكر.

في جودة التمور كما تعتبر وجهة سياحية ونذكر من بين المناطق التي تحتوي على الواحات بوسعادة بسكرة الوادي تقرت ورقلة غرداية...الخ

2-المناطق المحمية: المناطق المحمية تعد أحد المكونات الأساسية للعقار السياحي، حيث تلعب دورًا مهمًا في تطوير السياحة المستدامة والحفاظ على البيئة فهي جزءا من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية [1] وهي بمثابة مناطق محمية وهذا طبقا لقانون 11-02 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة [2]وتشمل كل من الحظائر الوطنية الطبيعية والمنطقة الفاصلة ومنطقة العبور.

أ- **المنطقة الفاصلة:** وهي منطقة تحيط بالمنطقة المركزية أو تجاورها وتستعمل من أجل أعمال إيكولوجية بما فيها التربية البيئية والتسلية والسياحة الإيكولوجية والبحث التطبيقي والأساسي، وهي مفتوحة أمام الجمهور في شكل زيارات اكتشاف للطبيعة برفقة دليل. [3]

ب- منطقة العبور: وهي منطقة تحيط بالمنطقة الفاصلة وتحمي المنطقة المركزية والمنطقة الفاصلة، وتستخدم مكانا لكل أعمال التنمية البيئية للمنطقة المعنية، ويرخص فيها بأنشطة الترفيه والراحة والتسلية والسياحة. [4]

إنطلاقا مما سبق ذكره نجد بأن المشرع الجزائري نظم العقار السياحي عبر نصوص تشريعية مختلفة لم تقتصر على القوانين الخاصة بالسياحة فقط، وحتى لا يبقى العقار السياحي دون فائدة أحاطه بمنظومة تشريعية تكفل حمايته كما سنبين أهميته وكيفيات اكتسابه وهذا ما سنتعرض إليه في المبحث الثاني.

---

[1]- المادة 02 من القانون 03-03 سالف الذكر.

[2]- القانون رقم 11-02، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، السالف الذكر.

[3]- المادة 15 فقرة 03 من القانون 11-02، سالف الذكر.

[4]- المادة 15 فقرة 05 من القانون 11-02، سالف الذكر.

المبحث الثاني

أهمية وطرق اكتساب العقار السياحي الموجه للاستثمار

يبرز دور العقار السياحي كعنصر أساسي في تعزيز قطاع السياحة والتنمية الساحلية المستدامة [1]، باعتباره عنصرًا أساسيًا في دعم التنمية المستدامة، من خلال تنوعه في أشكال كالفنادق والشقق والمرافق الترفيهية، مما يجعله موردا مهما للاستثمار، يسهم في تحسين الاقتصاد المحلي عبر توفير فرص عمل وتطوير البنية التحتية، كما يعزز الهوية الثقافية ويُعرف الزوار بالتراث المحلي. وتتنوع طرق اكتسابه بين الاستثمار المباشر، الشراكات، أو التأجير، مع دعم حكومي لتشجيع الاستثمار في هذا القطاع.

في هذا المبحث، سيتم تسليط الضوء على أهمية العقار السياحي في إطار التنمية السياحية المستدامة **(المطلب الأول)**، بالإضافة إلى استعراض مختلف الطرق المتاحة لاكتساب العقار السياحي **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول

أهمية العقار السياحي في إطار التنمية السياحية المستدامة

يسهم العقار السياحي في دعم التنمية المستدامة من خلال تنشيط الاقتصاد، توفير فرص العمل، وتحسين البنية التحتية، مع الحفاظ على البيئة والثقافة المحلية. ويُعد الاستثمار فيه وسيلة لتعزيز الوعي البيئي وجذب سياح يبحثون عن تجارب مستدامة، كما أن توظيف الموارد بشكل مبتكر والإدارة المسؤولة للعقارات السياحية يعززان حماية التنوع البيولوجي ونشر الوعي البيئي، مما يجعل العقار السياحي أداة استراتيجية لتعزيز الاستدامة وجذب نوعية جديدة من السياح الباحثين عن تجارب أصيلة تحترم البيئة والمجتمعات المحلية.قطاع السياحة يضم

---

[1]– محمد حميش، **"العقار السياحي في الجزائر والمنازعات الإدارية المرتبطة به"**، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 12، العدد 04، 2019، ص124.

وعاء عقاري يتكون من 225 منطقة التوسع السياحي بمساحة إجمالية 56.472.06 هكتار موزعة على 34 ولاية، ذات الوجهة الاستثمارية في إطار تحقيق التنمية المستدامة نذكر من بين 225 منطقة التوسع السياحي:

- ✓ 166منطقة التوسع السياحي موزعة على 14 ولاية ساحلية.
- ✓ 36منطقة التوسع السياحي موزعة على 12 ولاية في الهضاب العليا.
- ✓ 23منطقة التوسع السياحي موزعة على 8 ولايات جنوبية. [1]

وبذلك فإن العقار السياحي ليس مجرد استثمار اقتصادي، بل هو أداة رئيسية في تحقيق التنمية المستدامة، مما يستدعي ضرورة التفكير الجاد في كيفية دمجه ضمن استراتيجيات التنمية الوطنية والمحلية، ومن خلال هذا المطلب سيتم التطرق إلى علاقة العقار السياحي بالتنمية المستدامة **(الفرع الأول)** وكذا أهداف التنمية السياحية واثارها **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول

علاقة العقار السياحي بالتنمية السياحية المستدامة

إن ظهور مصطلح التنمية المستدامة جعل قطاع السياحة يولي اهتماما بالاستثمار في القطاع السياحي خاصة الدول التي تمتلك الإمكانات لذلك ومنها الجزائر، التي تمتلك ثروات ومقومات تؤهلها لتكون وجهة سياحية، ولما كانت الجزائر تزخر بمنتوج سياحي مختلف قادر على تلبية رغبات وطلبات كل السياح على المستوى الوطني والدولي. [2]

---

[1] – وزارة السياحة والصناعة التقليدية، التهيئة السياحية، العقار السياحي، مناطق التوسع السياحي، https://www.mta.gov.dz/%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%8A%D8%A7%D8%AD%D9%8A/ تاريخ الاطلاع 26 أفريل 2023. 21:30.

[2] – صالح السعيد، هالة عبدلي، **"دور الاستثمارات السياحية في تحقيق التنمية المستدامة"**، مجلة البحوث والدراسات التجارية، العدد 04، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2018، ص 263.

تشكل التنمية الاستثمارية السياحة وسيلة تهدف تلبي احتياجات السياح والمواقع المضيفة إلى جانب حماية وتوفير الفرص للمستقبل، والقواعد المرشدة في مجال إدارة الموارد بطريقة تحقق فيها متطلبات المسائل الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، ويتحقق معها التكامل الثقافي والعوامل البيئية والتنوع الحيوي ودعم نظم الحياة. [1]

لا شك أن العقار السياحي له دور استراتيجي في تحفيز الاستثمار السياحي محلي كان أو أجنبي، والجزائر من ضمن الدول التي تتمتع بإمكانات أساسية تسمح لها بجذب الاستثمار الذي يساهم إلى حد كبير في الرفع من الإنتاجية وتحسن التنوع الاقتصادي وزيادة صلابة الاقتصاد في مواجهة الازمات الاقتصادية التي يمر بها العالم.

بحيث تنص المادة 03 من القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة فان التهيئة السياحية هي مجموعة أشغال انجاز المنشآت القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية، تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها"[2]

أن عملية التهيئة هي عبارة عن تطبيق ما جاء في مخطط التهيئة السياحية وهدفها هو تفادي النمو الفوضوي للهياكل السياحية، فالتهيئة السياحية هي عبارة عن جملة من التجهيزات المنجزة من أجل السماح بالاستغلال السياحي لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

أولا: مركز العقار السياحي في مخطط التهيئة السياحية:

للملكية العقارية بمختلف أنواعها دور أساسي في التنمية الشاملة، بقدر تنظيم وتوجيه الاستثمارات العقارية يمكن التحكم في التنمية الاقتصادية بمختلف أنواعها سياحية، عمرانية، صناعية، فلاحية، ويوجد ارتباط بين الملكية العقارية والوضعية الاجتماعية للأفراد، بازدهار

---

[1]- رعد مجيد العاني، **الاستثمار والتسويق السياحي**، دار كنوز المعرفة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008 ص05.

[2]- القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فيقري 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج ر ج ج ع 11 الصادرة بتاريخ 19 فيفري2003.

واتساع الملكية العقارية وتنظيمها تزدهر معها الحياة الاجتماعية من حيث مستوى الدخل والمعيشة، العمران الحضري، والارتقاء بالإطار المعيشي ورفاه السكان. [1]

حيث يعتبر العقار السياحي مرتكزا رئيسيا في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية [2] آفاق 2030 (SDAT) مرجعا لسياسة جديدة تبنتها الدولة الجزائرية ويعد جزء من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في آفاق 2030 (SNAT) فهو المرآة التي تعكس لنا مبتغى الدولة فيما يخص التنمية المستدامة وذلك من أجل تحقيق توازن ثلاثي يشمل الرقي الاجتماعي والفعالية الاقتصادية والاستدامة البيئية، ولهذا السبب وفي إطار التنمية المستدامة، تعطي الدولة توجيهات استراتيجية للتهيئة السياحية في كافة التراب الوطني.[3]

1- تعريف مخطط التهيئة السياحية: عرف مخطط التهيئة السياحية على أنه مجموعة القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الاتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع. [4]

تزود بمخطط التهيئة السياحية مناطق التوسع والمواقع السياحية والمصرح بها والمصنفة بانتظام دون سواها، على أن يتم إعداد هذا المخطط الذي يمس هذا النوع من العقارات بقرار

---

[1]- فريدة مزياني، **دور "العقار في التنمية المحلية"**، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، المجلد04، العدد 06، 2012، ص 53.

[2]- القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج ر ج ج ع 77 الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001.

[3]- وزارة السياحة والصناعة التقليدية، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، إطلاق المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الجزائرية أفاق 2030،
https://www.mta.gov.dz/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AE%D8%B7%D8%B7-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%88%D8%AC%D9%8A%D9%87%D9%8A-%D9%84%D9%84%D8%AA%D9%87%D9%8A%D8%A6%D8%A9-/%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%8A%D8%A7%D8%AD%D9%8A%D8%A9-2030

[4]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 1 مارس 2007، يحدد كيفيات إعداد مخطط – لتهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج ج، ع 17 الصادرة بتاريخ 08 مارس 2007.

من الوزير المكلف بالسياحة، يتركز تقرير مخطط التهيئة السياحية على نتائج دراسات التهيئة السياحية عند تحديد المنطقة المعنية والتصريح بها. [1]

كما يحدد القرار المتضمن تقرير إعداد مخطط التهيئة السياحية، توجهات التهيئة والقائمة المحتملة لتجهيزات المصلحة العامة والمنشآت القاعدية وتحديد إجراءات ومواعيد إعداده وشكله وموضوعه ومضمونه، كما يحدد قائمة وكيفيات مشاركة الإدارات والمصالح والمؤسسات العمومية والجمعيات والغرف والمنظمات المهنية إعداده. [2]

وعليه، يعتبر المخطط الوثيقة التي تعلن الدولة من خلالها لجميع الفاعلين، وجميع القطاعات وجميع المناطق عن مشروعها السياحي الإقليمي لآفاق 2030، والذي يوضح الطريقة التي تعتزم الدولة من خلالها ضمان التوازن الثلاثي، العدالة الاجتماعية، الأداء الاقتصادي والدعم الإيكولوجي في إطار التنمية المستدامة، على مستوى الجزائر بالنسبة للعشرين سنة المقبلة. [3]

من وجهة نظرنا يمكن تعريف مخطط التهيئة السياحية على أنه وثيقة استراتيجية تهدف إلى تنظيم وتطوير القطاع السياحي في مناطق معينة لفترة زمنية، يتضمن هذا المخطط مجموعة من الخطط والإجراءات التي تهدف إلى تحسين البنية التحتية السياحية، وتعزيز الجاذبية السياحية.

2- أهداف المخطط التوجيهي التهيئة السياحية: يهدف مخطط التهيئة السياحية إلى وضع وتنفيذ مجموعة من البرامج الاستراتيجية التي تساهم في تعزيز التنمية السياحية المستدامة وتحقيق الفوائد الاقتصادية والاجتماعية، ومن بين هذه الأهداف نذكر:

---

[1]- المادتين 04 و05 من المرسوم التنفيذي 07-86 سالف الذكر

[2]- المادة 06 المرجع نفسه.

[3]- المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، الكتاب الرابع، المخطط العملي، وزارة تهيئة الإقليم البيئة والسياحة، الجزائر، جانفي 2008، ص03.

أ- **جعل السياحة قطاع مساهم في تنمية الاقتصاد وكبديل لقطاع للمحروقات** [1]: بحيث يمكن أن تصبح السياحة قطاعًا رئيسيا يساهم في تنمية الاقتصاد ويعزز من الاستدامة، مما يقلل الاعتماد على قطاع المحروقات وذلك من خلال:

- ✓ تحسين وتطوير المرافق السياحية مثل الفنادق، والمطاعم، والمراكز الترفيهية، ووسائل النقل.
- ✓ تقديم مجموعة متنوعة من التجارب السياحية، مثل السياحة الثقافية، والبيئية، والترفيهية، مما يجذب فئات مختلفة من الزوار.
- ✓ تنفيذ حملات تسويقية فعالة للترويج للوجهات السياحية، سواء على المستوى المحلي أو الدولي.
- ✓ جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية في القطاع السياحي من خلال تقديم حوافز وتسهيلات.
- ✓ توفير برامج تدريبية لتطوير مهارات العاملين في القطاع السياحي، مما يساهم في تحسين جودة الخدمات.
- ✓ التعاون المشترك بين القطاع العام والخاص والمجتمع المحلي لتطوير السياحة بشكل متكامل.
- ✓ تطبيق ممارسات سياحية مستدامة تحافظ على البيئة وتقلل من الأثر البيئي السلبي.
- ✓ تشجيع المواطنين على استكشاف الوجهات السياحية المحلية، مما يعزز من الاقتصاد المحلي.
- ✓ تطوير وسائل النقل والمواصلات لتسهيل الوصول إلى المعالم السياحية.
- ✓ وضع آليات لتقييم الأداء السياحي وقياس النجاح في تحقيق الأهداف المحددة.

---

[1]- وزارة السياحة والصناعة التقليدية، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، إطلاق المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الجزائرية أفاق 2030، تاريخ الاطلاع على الموقع 2022/08/27. 22:30.
https://www.mta.gov.dz/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AE%D8%B7%D8%B7-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%88%D8%AC%D9%8A%D9%87%D9%8A-%D9%84%D9%84%D8%AA%D9%87%D9%8A%D8%A6%D8%A9-/%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%8A%D8%A7%D8%AD%D9%8A%D8%A9-2030

- ✓ دعم الفعاليات الثقافية والفنية التي تعكس الهوية المحلية، مما يجذب السياح ويعزز من تجربة الزوار.
- ✓ تقديم حوافز ضريبية للمستثمرين في القطاع السياحي لتشجيعهم على الاستثمار.

ب- **التوفيق بين الترقية السياحة والبيئة:** يعد ذلك من التحديات الرئيسية التي تواجه العديد من الوجهات السياحية، لتحقيق هذا التوازن، ولتحقيق ذلك يمكن اتباع مجموعة من الاستراتيجيات والممارسات المستدامة:[1]

- ✓ وضع خطط سياحية تأخذ في الاعتبار الأثر البيئي، مع تحديد مناطق سياحية محددة لتقليل الضغط على البيئات الحساسة.
- ✓ تشجيع السياحة البيئية التي تركز على الحفاظ على الطبيعة وتعزيز الوعي البيئي بين الزوار.
- ✓ بناء مرافق سياحية تستخدم تقنيات صديقة للبيئة، مثل الطاقة المتجددة، وإدارة المياه، وإعادة التدوير.
- ✓ تقديم برامج توعية للزوار حول أهمية الحفاظ على البيئة وكيفية تقليل الأثر البيئي أثناء زيارتهم.
- ✓ دعم السياحة المحلية التي تقلل من انبعاثات الكربون الناتجة عن السفر الطويل، وتعزز من الاقتصاد المحلي.
- ✓ إجراء تقييمات دورية للأثر البيئي للأنشطة السياحية وتعديل السياسات بناء على النتائج.
- ✓ إشراك المجتمع المحلي في التخطيط والتنفيذ، مما يضمن أن الفوائد الاقتصادية تعود عليهم ويعزز من الحفاظ على البيئة.
- ✓ تقديم أنشطة سياحية مثل المشي لمسافات طويلة، وركوب الدراجات، ومراقبة الطيور، التي لا تضر بالبيئة.
- ✓ فرض قوانين صارمة لحماية البيئة، مثل تنظيم الأنشطة السياحية في المناطق الحساسة.

---

[1]- وزارة السياحة والصناعة التقليدية، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، إطلاق المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الجزائرية أفاق 2030، https://www.mta.gov.dz/ المرجع السابق.

- ✓ دعم الابتكارات في مجال السياحة المستدامة، مثل استخدام التكنولوجيا لتحسين تجربة الزوار وتقليل الأثر البيئي.
- ✓ وضع مؤشرات لقياس الأداء البيئي للسياحة، مما يساعد في تحسين الاستراتيجيات والسياسات.
- ✓ دعم المنتجات المحلية والحرف اليدوية، مما يعزز من الاقتصاد المحلي ويقلل من الأثر البيئي الناتج عن النقل.

ج- **تثمين التراث التاريخي، الثقافي والديني** [1]: إن تثمين التراث بجميع أصنافه يعد من العناصر الأساسية لتعزيز السياحة المستدامة وترقية الاستثمار السياحي وذلك من خلال وضع إستراتيجيات والخطوات تهدف إلى تحقيق ما يلي:

- ✓ إجراء دراسات لتحديد المواقع التاريخية والثقافية والدينية ذات الأهمية، وتقييم حالتها الحالية.
- ✓ إنشاء حملات تسويقية تبرز التراث الثقافي والديني، مع التركيز على قصصه وتاريخه.
- ✓ إنشاء مراكز معلومات سياحية تقدم معلومات شاملة عن التراث التاريخي والثقافي والديني، بما في ذلك الخرائط والجولات الإرشادية.
- ✓ تحسين البنية التحتية حول المواقع التراثية، مثل الطرق، والمرافق العامة، ومواقف السيارات، لتسهيل الوصول إليها.
- ✓ تنظيم مهرجانات وفعاليات ثقافية ودينية تعكس التراث المحلي، مما يجذب الزوار ويعزز من الوعي الثقافي.
- ✓ توفير برامج تدريبية للمرشدين السياحيين حول التراث الثقافي والديني، مما يضمن تقديم معلومات دقيقة وثرية للزوار.
- ✓ تطوير أنشطة سياحية مستدامة تحترم التراث الثقافي والديني، مثل الجولات الثقافية وزيارة المواقع التاريخية.

---

[1]- وزارة السياحة والصناعة التقليدية، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، إطلاق المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الجزائرية أفاق 2030، https://www.mta.gov.dz/المرجع السابق.

- ✓ إشراك المجتمع المحلي في عمليات التثمين والترويج، مما يعزز من شعور الانتماء ويضمن استفادتهم من السياحة.
- ✓ إجراء تقييمات دورية للأثر السياحي على التراث الثقافي والديني، وتعديل السياسات بناء على النتائج.
- ✓ وضع قوانين ولوائح لحماية المواقع التراثية من التدهور أو التدمير نتيجة الأنشطة السياحية.
- ✓ التعاون مع المنظمات غير الحكومية والمؤسسات الثقافية لتعزيز التثمين والحفاظ على التراث.
- ✓ دعم الحرف اليدوية التقليدية والمنتجات المحلية، مما يعزز من التراث الثقافي ويجذب الزوار.
- ✓ إنشاء تجارب تفاعلية للزوار، مثل ورش العمل الثقافية، مما يعزز من فهمهم للتراث.

د- **اشراك القطاعات الأخرى ضمن برامج التهيئة السياحية المستدامة** [1]: قصد تعزيز النمو السياحي المستدام يعمل مخطط التوجيهي للتهيئة السياحي على إشراك مختلف القطاعات قصد تحقيق وتعزيز من خلال تنفيذ جملة من الأهداف المسطرة نذكر منها:

- ✓ وضع خطط تنموية شاملة تشمل جميع القطاعات، مع تحديد الأدوار والمسؤوليات لكل قطاع في دعم السياحة.
- ✓ تحسين الطرق والمواصلات، وبناء المرافق العامة مثل مراكز المعلومات السياحية، مما يسهل الوصول إلى الوجهات السياحية.
- ✓ تطوير برامج سياحية تركز على الزراعة، مثل جولات في المزارع، وورش عمل حول الزراعة العضوية، مما يعزز من تجربة الزوار ويزيد من دخل المزارعين.

[1]- وزارة السياحة والصناعة التقليدية، المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية، إطلاق المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الجزائرية أفاق 2030، https://www.mta.gov.dz/، المرجع السابق.

- ✓ تنظيم مهرجانات ثقافية وفنية تعكس التراث المحلي، مما يجذب السياح ويعزز من الهوية الثقافية.
- ✓ تشجيع التعاون بين القطاعات لتطوير منتجات محلية فريدة، مثل الأطعمة التقليدية والحرف اليدوية، مما يعزز من تجربة الزوار.
- ✓ إنشاء حملات تسويقية مشتركة تروج للوجهات السياحية مع التركيز على الأنشطة الزراعية والثقافية، مما يزيد من الوعي ويجذب الزوار.
- ✓ تشجيع الشراكات بين القطاعين العام والخاص، وكذلك بين القطاعات المختلفة، لتعزيز الاستثمارات في السياحة.
- ✓ إجراء تقييمات دورية للأثر السياحي على القطاعات المختلفة، مما يساعد في تحسين الاستراتيجيات والسياسات.
- ✓ العمل على تطوير ممارسات مستدامة في جميع القطاعات، مثل استخدام الموارد الطبيعية بشكل مسؤول وتقليل الأثر البيئي.
- ✓ إنشاء منصات معلوماتية مشتركة تقدم معلومات عن الأنشطة السياحية والزراعية والثقافية، مما يسهل على الزوار التخطيط لرحلاتهم ودعم الابتكارات في مجالات السياحة والزراعة والثقافة، مثل استخدام التكنولوجيا لتحسين تجربة الزوار.

ثانيا: أنماط السياحة المرتكزة على العقار السياحي:

تعتبر السياحة المرتكزة على العقار السياحي من أهم مجالات السياحة الحديثة، حيث تساهم في تعزيز الاقتصاد المحلي وتتنوع أنماط السياحة المرتكزة على العقار السياحي لتلبية احتياجات ورغبات مختلف الفئات من السياح، مما يجعلها واحدة من أكثر القطاعات ديناميكية في صناعة السياحة. [1]

[1]– جلول بن سديرة، المرجع السابق، ص 132.

تتضمن هذه الأنماط مجموعة واسعة من الخيارات، بدءا من الفنادق الفاخرة والمنتجعات الصحية، وصولا إلى الإقامات الريفية والمنازل التقليدية، كل نمط يقدم تجربة مميزة تعكس الثقافة المحلية والبيئة المحيطة، مما يسهم في تعزيز الوعي الثقافي والبيئي لدى الزوار.

ومن خلال هذه الأنماط، يمكن للمستثمرين السياحيين تطوير استراتيجيات فعالة لتعزيز السياحة، مما يسهم في تحقيق التنمية المستدامة ويعود بالنفع على المجتمعات المحلية، وباستقراء النصوص القانونية الواردة في القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، نجد أن المشرع أورد أنواعا عديدة للسياحة المتمركزة على العقار، منها ما هي سياحة ثقافية، ومنها ما يتعلق بسياحة الأعمال والمؤتمرات، وكذا السياحة الصحراوية والحموية، بالإضافة إلى السياحة الترفيهية والاستجمامية وهذا ما سنحاول التطرق له تباعا في النقاط الموالية:

1- السياحة الثقافية: ذكرتها الفقرة السابعة من المادة الثالثة من القانون03-01 بأنها: "كل نشاط استجمامي يكون الدافع الرئيسي فيه هو البحث عن المعرفة والانفعالات، من خلال اكتشاف تراث عمراني مثل، المدن والقرى والمعالم التاريخية والحدائق والمباني الدينية أو تراث روحي مثل الحفلات التقليدية والتقاليد الوطنية أو المحلية."[1]

اهتمت منظمة اليونسكو بشكل خاص: " بتضمين السياحة الثقافية في إطار وضع السياسات الثقافية الوطنية، ليس فقط لأنها تساهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية... وإعادة احياء الصناعات الحرفية والمهن التقليدية... بل لأنها تؤمن فرص عمل الشباب وتحد من الهجرة ولأنها تعتبر ميدانا ملائما لحوار الحضارات والثقافات وتحافظ على معالم وممارسات ثقافية مهددة بالضياع".[2]

---

[1]- جلول بن سديرة، المرجع السابق، ص 133.

[2]- عبد الجليل ساقني، محمد ساقني، **"مساهمة السياحة الثقافية في الترويح عن النفس"**، مجلة الساورة للدراسات الإنسانية والاجتماعية، جامعة بشار، المجلد 05، العدد 02، 2019، ص 108.

بالتركيز على أهمية السياحة الثقافية يمكن القول أن كل من التراث الثقافي والطبيعي والفعاليات الثقافية المعاصرة من اهم معالم الجذب السياحي، ولذا فإن السياحة تستفيد من العوائد الاقتصادية للتراث وفي المقابل فإن ما يعود من السياحة سيعزز أعمال الحماية من خلال توفير التمويل اللازم وتثقيف المجتمعات بأهمية التراث ودعم السياسات، ويعد التراث الثقافي قطاعا رئيسيا من قطاعا الاقتصاد الوطني والاقليمي ويمكن اعتباره عاملا أساسيا للتنمية إذا تمت ادارته بصورة جيدة، ففي الوقت الذي ارتكز الاقتصاد الجزائري على النفط وعوائده وهذا ما أثر سلبا على قطاع السياحة وعناصره، تشهد الجارتين تونس والمغرب تدفقا رهيبا للسواح من مختلف بقاع العالم حيث تعتبر السياحة أهم دعائم الاقتصاد في البلدين.[1]

يمكن تقييم الاثار التي يمكن قياسها والمرتبطة بالعوائد الاقتصادية والمالية وذلك من خلال تحديد دورها في دعم الحرف التقليدية ومشروعا التراث الأخرى وكذا تنمية المؤسسات الصغيرة والمتوسطة العاملة في قطاع السياحة مثل الوكالات السياحية والفنادق والمطاعم، وقد أوضحت التجارب والخبرات العالمية أن السوق المستهدف للتراث الثقافي يرتكز على عدة عوامل منها:

- ✓ طبيعة التراث وموقعه ومحيطه الذي قد يكون حضريا أو ريفيا.
- ✓ حجم التراث الثقافي وسهولة الوصول إليه.
- ✓ الجانب الأمني عنصر مهم من خلال حالة البلد.
- ✓ درجة حساسية التراث الثقافي وامكانية تطويره.
- ✓ إمكانية تطوير التراث الثقافي وتحديثه للوصول إلى الجودة البيئية والقيمة
- ✓ الاقتصادية القادرة على منافسة مثيلاتها في دول العالم. [2]

[1]– عبد الجليل ساقني، محمد ساقني، المرجع السابق، ص 109، 110.

[2]– عبد القادر عوينان، المرجع السابق، ص 23.

وعليه فإن هذا النوع من السياحة يهتم بشريحة معينة من السائحين على مستويات مختلفة من الثقافة والتعليم، حيث يتم التركيز على زيارة الدول التي تتمتع بمقومات تاريخية وحضرية كثيرة، ويمثل هذا النوع نسبة 10 % من حركة السياحة العالمية، ونجد هذا النوع من السياحة متمثل في الاستمتاع بالحضارات القديمة وأشهرها الحضارة الفرعونية المصرية القديمة والحضارات الإغريقية والرومانية والحضارات الإسلامية والمسيحية على مر التاريخ والعصور.[1]

2- السياحة الحموية: إن تنمية وتطوير السياحة الحموية تعد من ضمن أولويات القطاع، انطلاقا مما تتوافر عليه الجزائر من هذه الموارد والثروات الحموية، سيما الطلب المتزايد والمتنوع على هذه الشعبة السياحية لمختلف شرائح المجتمع، والتي أصبحت تشكل موردا للترفيه والعلاج.

في هذا الشأن، تم انجاز مشروع استراتيجية تنمية وتطوير السياحة الحموية في الجزائر والذي انبثق عنه اعداد مخطط تنموي لهذه الشعبة السياحية على المدى القصير، المتوسط والبعيد، من خلال تحديد الأهداف والمحاور والعمليات ذات الأولوية، وفقا لمستوى أهميتها وضرورة إنجازها، مع تحديد الشركاء لتنفيذها.

تعتبر الحمامات المعدنية والرملية وكذا الحمامات الطينية ومياه البحر أحد العقارات السياحية ذات الوجهة الاستثمارية كما تعتبر وسيلة تسمح بتجسيد سياسة التنمية السياحية وفقا لمخطط التهيئة السياحية الذي يحدد كل التجهيزات الواجب توفيرها. [2]

تم وضع هذا مشروع المخطط التنموي للسياحة الحموية بتبني استراتيجية نظرا لـ:

- ✓ المساعي والإرادة القوية للدولة لتنويع الاقتصاد الوطني من خلال عدة قطاعات لاسيما قطاع السياحة،
- ✓ كون السياحة الحموية، لا تتسم بالموسمية كباقي المنتوجات السياحية الأخرى،
- ✓ توافق البعد الطبيعي للسياحة الحموية ومبادئ التنمية المستدامة.

---

[1]-عبد الجليل ساقني، محمد ساقني، المرجع السابق، ص 110.

[2]- محمد بوطلاعة، لبنى براهيمي، **السياحة الحموية في سطيف الواقع واستراتيجيات التنمية واسس الاستدامة**، مجلة دراسات التنمية الاقتصادية، جامعة عمار ثليجي، الاغواط، الجزائر، المجلد 02، العدد 01، 2019، ص 17.

تطرق المشرع إلى الحمامات المعدنية بموجب الفقرة التاسعة من المادة 03 من القانون03-01، بأنها: "كل تنقل لأغراض علاجية طبيعية بواسطة مياه الينابيع الحموية ذات المزايا الاستشفائية العالية، أو بواسطة مياه البحر، ويستفيد منها زبائن يحتاجون إلى علاج مجهز بمنشآت علاجية واستجمامية وترفيهية". [1]

تعد المياه الحموية شكلا من أشكال العقار السياحي، وبالضبط جزءا من مناطق التوسع السياحي تتسم بخصائصها العلاجية والإستشفائية وتعد موردا هاما للاقتصاد الوطني إذا استغلت في إطار تنشيط السياحة الحموية يبلغ عددها 202 منبع حيوي. [2]

أدرجها قانون الأملاك الوطنية 90-30 ضمن الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية، كما تتنوع الحمامات المعدنية بالجزائر نذكر منها حمام دباغ ولاية قالمة ومن أهم مؤشراته العلاجية "الروماتيزم، الحساسية والجلد ضغط الدم، بالإضافة إلى حمام قرقور ولاية سطيف ومن أهم فوائده العلاجية الروماتيزم، أمراض العيون وكذا حمام بوحنيفة بولاية معسكر ومن أهم الأمراض التي يعالجها داء الشلل، تصلب الشرايين الالتهاب الرئوي المزمن. [3]

إن استعمال واستغلال المياه الحموية أو مياه البجر، لفائدة مراكز المعالجة بمياه البحر، يخضع لأحكام المرسوم التنفيذي 69-07، المؤرخ في 19 فيفري 2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 19-150 المؤرخ في 29 ابريل 2019، المحدد لشروط وكيفيات الحصول على حق امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية. [4]

---

[1]- المادة 03 فقرة 09 من القانون 03-01 سالف الذكر.

[2]- الديوان الوطني للسياحة، الحمامات المعدنية، الجزائر 2009، ص 15.

[3]- صالح سعيد، عبدلي هالة، مرجع سابق، ص 264.

[4]- وزارة السياحة والصناعة التقليدية، الحمامات المعدنية، الاستثمار في المجال الحموي، https://www.mta.gov.dz/%D8%A7%D9%84%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%AB%D9%85%D8%A7%D8%B1/-%D8%A7%D9%84%D8%AD%D9%85%D9%88%D9%8A

تاريخ الاطلاع على الموقع 2023/02/09، 21:45.

الفرع الثاني

أهداف التنمية السياحية وأثارها

يعتبر الاستثمار السياحي من العناصر الأساسية التي تساهم في تنمية الاقتصاد الوطني وتعزيز التنمية المستدامة في المجتمعات، يتجاوز الاستثمار السياحي كونه مجرد نشاط تجاري، بل يمثل وسيلة لتحفيز التنمية الاقتصادية، والبيئية، والاجتماعية والثقافية. يتمثل هدف الاستثمار السياحي الرئيسي في تطوير البنية التحتية ومرافق الاستقبال والخدمات اللازمة لجذب الزوار وتحسين تجربة السفر والسياحة.

أولا: أهداف التنمية السياحية المستدامة:

لتتحقق أهداف التنمية السياحية من خلال الاستغلال الأمثل للموارد السياحية ومقومات وعوامل الجذب السياحي خاصة ما يتعلق منها باستغلال العقار السياحي الأمر الذي يتطلب العناية والاهتمام بالجوانب الفنية بحيث تكون الأهداف واقعية ومرنة أي أن تكون قابلة للتطبيقفي الواقع العملي وبمعنى آخر تعكس الإمكانات والقدرات الحقيقية المتوفرة والتي يمكن أن تساعد على تحقيق الأهداف الوطنية التي تتميز عادة بالشمولية [1]، وعليه فإن أهداف التنمية السياحية بشكل عام تشمل الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية، من خلال:[2]

1- تهدف التنمية السياحية إلى خلق فرص عمل جديدة ورفع مستوى المعيشة للسكان المحليين، مما يقلل من معدلات البطالة ويدعم الاقتصاد المحلي.

2- تساهم التنمية السياحية في تحسين البنية التحتية مثل الطرق، والمطارات، والمرافق العامة يعزز من جودة الخدمات المقدمة للزوار، مما يسهم في جذب المزيد من السياح.

---

[1]- محمد حاج أحمد، وهيبة حليمي، **" تحقيق أهداف التنمية السياحية وفق المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق 2030 "**، مجلة التنظيم والعمل، جامعة معسكر، المجلد 10، العدد 02، 2021، ص130.

[2]- هاجر سعدي، لامية لعلام، **" دور التنمية السياحية المستدامة في ترقية الساحة الصحراوية في الجزائر "**، مجلة التنمية الاقتصادية، جامعة الشهيد حمه لخضر –الوادي–، الجزائر، العدد 01، 2016، ص 87.

3- يساعد الاستثمار السياحي على حماية وتعزيز التراث الثقافي والتاريخي من خلال إعادة تأهيل المواقع السياحية ودعم الفنون والحرف المحلية.

4- كما تهدف التنمية السياحية في إيجاد نماذج سياحية مستدامة، تهدف إلى الحفاظ على البيئة والتنوع البيولوجي من خلال مشروعات تحافظ على الطبيعة وتعزز السياحة البيئية وحمايتها وزيادة التقدير والاهتمام بالموارد الطبيعية والموروثات الثقافية للمجتمعات. [1]

5- تعتبر الضرائب والعوائد من النشاط السياحي مصدراً هاماً للإيرادات الحكومية، مما يتيح للدول تمويل خدماتها العامة وتحسين جودة الحياة للمواطنين، من زيادة مداخيل الدولة من خلال فرض الضرائب على مختلف النشاطات السياحية. [2]

6- يساعد الاستثمار في القطاع السياحي على تحسين صورة البلد على الساحة الدولية، مما يجذب المزيد من الزوار والمستثمرين الأجانب.

7-الاستثمار في السياحة يسهم في تحقيق الزيادة المستمرة والمتوازنة في الموارد السياحية للدولة[3]، تطوير منتجات وخدمات سياحية جديدة تلبي احتياجات السوق وتفضيلات السياح، مما يعزز القدرة التنافسية للمقصد السياحي.

ثانيا: أثار التنمية السياحية المستدامة:

تعتبر السياحة أحد القطاعات التي ترتكز عليها الدولة في تحقيق التنمية المستدامة من حيث انعكاس وتأثير الاستثمارات الموجهة للقطاع السياحي على جملة من المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية.

---

[1]- فطيمة سالمي، بن جمعة خديجة، "**التنمية السياحية المستدامة كآلية لتحقيق التنمية المستدامة في الجزائر**"، مجلة العلوم الإنسانية والحضارة، جامعة عمار ثليجي الاغواط، المجلد 01، العدد 01، 2019، ص 110.

[2]- فطيمة سالمي، بن جمعة خديجة، المرجع السابق، ص 110.

[3]- أحمد علي عبد الله، **التخطيط والتنمية السياحية**، ط1، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2014، ص 92.

1- الاثار الاقتصادية للتنمية السياحية: يعتبر الجانب الاقتصادي هو الجانب الأهم في التنمية المستدامة حيث ترتكز على المقومات الاقتصادية وتلعب التنمية السياحية أهمية كبيرة في التنمية المستدامة من خلال:

أ- **توفير النقد الأجنبي:** تمثل السياحة مصدرا هاما من مصادر جلب العملات الأجنبية والتي تسعى معظم دول العالم لا سيما النامية منها للحصول عليها نظرا لأهمية الايرادات السياحية فالسياحة تمثل صناعة يمكن أن يكون عائدها أكبر وأسرع من عوائد القطاعات الأخرى باعتبار أن السائح يتوجه إلى دولة معينة والتي يحصل منها على خدمات سياحية مقابل دفع مبالغ نقدية، فالتنمية السياحية المستدامة تلعب دورا هاما في تحسين المركز الاقتصادي للبلد.[1]

ب- خلق مناصب العمل: من خلال المشاريع الاستثمارية السياحية كإقامة الوحدات الفندقية والوكالات المتخصصة في السفر والسياحة فإن التنمية السياحية تساهم في خلق مناصب عمل مباشرة في القطاع [2]، كما تساهم في خلق مناصب عمل غير مباشرة نظرا لعلاقتها ببقية فروع الاقتصاد كقطاع النقل أو الحرف التقليدية أو المنتجات الزراعية.

ج- زيادة حجم الاستثمار الوطني والاجنبي: نظرا للعلاقة التي تربط قطاع السياحة بمختلف القطاعات الأخرى مما يجعله قطاعا مركبا، فإن هذا الأخير يلعب دورا من خلال زيادة الاستثمارات الوطنية والأجنبية منها كمراكز الرياضة، الملاهي، المستشفيات ووسائل النقل السياحي بمختلف أنواعها. [3]

2- الاثار الاجتماعية والثقافية للتنمية السياحية: يساهم التطور المستمر للسياحة في القضاء على العديد من المشاكل كالبطالة كالركود الاقتصادي ويعيد توزيع السكان بشكل أفضل وذلك

---

[1]- أحمد ماهر، عبد السلام أبو قحف، **تنظيم وإدارة المنشآت السياحية والفندقية**، ط1، المكتب العربي الحديث، مصر، 1999، ص 17.

[2]- خالد كواش، المرجع السابق، ص 85.

[3]- المرجع نفسه، ص 88.

بالمشروعات السياحية التي تقام في المجتمعات العمرانية السياحية الجديدة إذ يختار المستثمرون دائما الأنماط السياحية التي تتلاءم مع طبيعة البلاد وظرفها ولا تتعارض مع قيم وأخلاقيات هذا المجتمع وتوسيع قاعدة المشاركة لأكبر عدد ممكن من المواطنين داخل المنشآت السياحية.

بذلك تستوعب أكبر عدد من العاملين من المناطق السكنية المحيطة بالمشروع لتحقيق الولاء بين المجتمع والمشروع السياحي ومن جهة أخرى فإن التنمية السياحية تكون لها دائما عائدات ثانوية تتمثل في تعبيد الطرقات وتجميل المناطق وكذا تحسين الخدمات والمشروعات بالتنسيق مع باقي القطاعات، [1] ويتجلى ذلك في:

أ- الرقي الاجتماعي: تساهم التنمية السياحية في التطور الاجتماعي، حيث تتيح الفرصة أمام أفراد المجتمع للتعرف على أفكار واهتمامات وثقافات الأخرى المختلفة من خلال تعاملهم واتصالهم المباشر مع السياح. [2]

ب- المحافظة على التراث والعادات والتقاليد والبيئة: تؤدي التنمية السياحية إلى الاهتمام بالقيم والعادات والتقاليد والتي هي موروث شعبي وأساس للجذب السياحي، كما تساهم في الحفاظ على معالم التراث الشعبي والفني للمجتمع وتفتح المجال إلى التعريف به على مختلف المستويات الوطنية والدولية. [3]

ج- التبادل الثقافي وحوار الحضارات: تعمل السياحة على زيادة معدلات التبادل الثقافي بين السياح من مختلف الجنسيات وبين شعوب الدول المستقبلة لهم، حيث يتعرف السياح على المقومات الثقافية للمجتمع المضيف ويتتبع إنجازاته وتطوره، بالإضافة إلى الاطلاع على الثقافات الأجنبية الوافدة من خلال هؤلاء السياح بما يحملونه من أفكار واهتمامات.[4]

---

[1]- سامية سعدي، المرجع السابق، ص21.

[2]- وفاء زكي ابراهيم، **دور السياحة في التنمية الاجتماعية دراسة تقويمية للقرى السياحية**، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، 2006، ص 186.

[3]- خالد كواش، المرجع السابق، ص 75.

[4]- فطيمة سالمي، بن جمعة خديجة، المرجع السابق، ص 114.

3- **الاثار البيئية للتنمية السياحية:** ازداد الاهتمام العالمي منذ السبعينات من القرن 20 بسلامة البيئة الطبيعية وضرورة الحفاظ عليها وتنميتها خاصة بعد مؤتمر استكهولم بالسويد عام 1992، ولا شك أن التنمية السياحية تظهر أهمية البيئة وبيان كيفية الحفاظ على مكوناتها والارتقاء بها ومن تدهورها أو تلوثها، لأن البيئة النظيفة والجميلة هي المادة الأولية للنشاط السياحي أو هي عامل رئيسي في قيام النشاط السياحي عموما[1]، بحيث تهدف التنمية السياحية إلى منع أي تغير في معطيات البيئة أو تشويهها أو استنزاف مواردها والمحافظة على البيئة ومن تدهورها ووضع إجراءات حماية مشددة لها. [2]

خاصة وأن التخطيط الجيد وإدارة التنمية السياحية بشكل مستدام أمر بالغ الأهمية من أجل الحفاظ على البيئة، لأن الاندفاع الكبير لتطوير المواقع السياحية يؤثر سلبيا على البيئة من خلال مايلي:

أ- **تدهور النظام البيئي:** يؤدي البناء والتطوير السياحي يمكن أن يؤدي إلى تدمير المواطن الطبيعية وتغيير المناظر الطبيعية، مما يؤثر سلبا على التنوع البيولوجي.

ب- **تلوث الماء والهواء:** زيادة النشاط السياحي يأتي غالبا مع زيادة في انبعاثات المركبات والتلوث الناتج عن المنشآت السياحية، مما يؤثر سلبا على جودة الهواء والماء، فالنقل هوالمصدر الأساسي لتلوث الهواء، كاستخدام المبيدات كالأسمدة في المنتجعات الطبيعية هو السبب الرئيسي لتلوث. [3]

ج-**استهلاك الموارد الطبيعية:** يعتمد السياح على موارد مثل الماء والكهرباء، مما يمكن أن يؤدي إلى استنزاف هذه الموارد في المناطق السياحية.

---

[1]- مصطفى يوسف كافي، **فلسفة إقتصاد السياحة والسفر**، ط1، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، 2016، ص 338.

[2]- نور الدين هرمز، **التخطيط السياحي والتنمية السياحية**، مجلة جامعة تشرين للدراسات والبحوث العلمية، المجلد 28، العدد 03، اللاذقية، سوريا، 2006، ص11.

[3]- سامية سعدي، المرجع السابق، ص22.

د- تأثيرات على الكائنات الحية: الأنشطة السياحية قد تتسبب في إزعاج الكائنات الحية وتدمير مواطنها، مما يعرض بعض الأنواع للخطر.

هـ- زيادة التلوث: السياحة تجلب معها كميات كبيرة من النفايات، وإذا لم تدار بشكل فعال، يمكن أن تؤدي إلى تلوث المناطق المحلية.

و- تغيرات في استخدام الأراضي: التحول من الاستخدامات التقليدية للأراضي (مثل الزراعة) إلى الاستخدامات السياحية يمكن أن يؤثر على الاستدامة الزراعية والممارسات البيئية، وذلك بإعادة هيكلة البيئة العمرانية وتغيير استخدامات الأراضي عن طريق التوسع في إقامة المنشآت السياحية، واستبدال بعض الأنشطة والخدمات بأخرى سياحية دون مراعاة لطبيعة المنطقة.[1]

ي- الضغط على البنية التحتية المحلية: زيادة الأعداد السياحية يمكن أن تؤدي إلى الضغط على الطرق والمرافق العامة، مما يؤثر سلبا على جودة الحياة للسكان المحليين، وكذا تدني كفاءة شبكات البنية الأساسية والخدمات الحيوية كالمياه والصرف الصحي، وذلك نتيجة تزايد معدلات الاستهلاك من قبل السياح إلى معدلات استهلاك السكان المحليين. [2]

4- الآثار الإيجابية للتنمية السياحية على البيئة:

1. **حماية المناطق الطبيعية:** تؤدي التنمية السياحية المستدامة إلى الحفاظ على المناطق الطبيعية ذات القيمة البيئية العالية، وذلك من خلال تحويلها إلى وجهات سياحية منظمة، مما يدفع السلطات إلى سن قوانين لحمايتها من الاستغلال الجائر والتدهور البيئي. [3]

---

[1]- ريهام كامل الخضرواي، **الحفاظ على التراث العمراني لتحقيق التنمية السياحية المستدامة من خلال مؤسسات المجتمع المدني – دراسة حالة واحة سيوه–**، رسالة ماجستير في التخطيط العمراني، قسم التخطيط والتصميم العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، مصر 2012، ص 56.

[2]- سمير قريد، محمد خشمون، **دور السياحة في تحقيق التنمية المستدامة**، مجلة الحوار الثقافي، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة إبن باديس مستغانم، المجلد 06 العدد 01، 2017، ص04.

[3]- خليل، عبد السلام، **التنمية السياحية المستدامة المفهوم والتطبيق**، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2015، ص. 132.

2. **تحفيز الاستثمار في البنية التحتية البيئية:** مثل تحسين شبكات الصرف الصحي، تطوير أنظمة إدارة النفايات، واستخدام مصادر الطاقة المتجددة، كما ساهم هذا التوجه في دعم الابتكار في مجالات البناء الأخضر والنقل المستدام. [1]
3. **الحفاظ على المعالم الطبيعية والثقافية:** ترتبط التنمية السياحية بالحفاظ على التراث الطبيعي والثقافي، إذ يؤدي إدماج المواقع الأثرية والمعالم البيئية ضمن المخططات السياحية إلى صيانتها وترميمها، وذلك للحفاظ على جاذبيتها، كما يشكل ذلك وسيلة فعالة في حماية التنوع البيئي والثقافي من التهميش والاندثار. [2]

المطلب الثاني

طرق اكتساب العقار السياحي الموجه للاستثمار

العقار السياحي من الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار التي يسعى المشرع للحصول عليه من أجل تكوين حافظة عقارية خاصة بالاستثمار السياحي، وذلك من خلال سن العديد من النصوص القانونية لتحقيق ذلك، فقد ميز القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية بين نوعين من الملكية التي يتم اقتنائها، إما بطرق القانون الخاص أو ما يسمى بالطرق الودية أو الأسلوب الودي لاكتساب العقار السياحي **(الفرع الأول)** أو يتم اللجوء عن طريق تطبيق قواعد القانون العام **(الفرع الثاني)**.

---

[1]– أحمد عطية، **البيئة والتنمية السياحية**، دار اليازوري، عمان، 2016، ص. 190.

[2]– نصر نادر، **السياحة والتراث الثقافي والبيئي**، دار المسيرة للنشر، عمان، 2014، ص 101.

الفرع الأول

الأسلوب الودي لاكتساب العقار السياحي

تلجأ الإدارة إلى الحصول على العقارات الخاصة بالتراضي مع المالك، إما بالشراء عند الحاجة الدائمة أو بالإيجار عند الحاجة المؤقتة، وذلك من خلال عقود مدنية تخضع للقانون الخاص، دون أن تمارس امتيازات السلطة العامة، وتنظر منازعاتها أمام القضاء العادي. [1]

إن عملية اقتناء العقار السياحي الموجه للاستثمار كانت تتم أمام الوكالة الوطنية للتنمية السياحية [2] في ظل القانون 98-70 الملغى والتي تعتمد فيه على الأملاك الوطنية الخاصة الواقعة في المناطق السياحية أو أملاك الخواص وفق إجراءات قانونية.

وعليه فان عملية الاقتناء ترد على نوعين من العقار السياحي وهما:

النوع الأول: العقار السياحي التابع للخواص: وهي الأملاك الخاصة مناطق التوسع والمواقع السياحية المقامة أو الموجودة في عقار مملوك ملكية خاصة، ويتم ذلك في صورة اتفاق رضائي وبموجب عقد بيع بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من جهة والمالك من جهة أخرى، والمشرع لم ينص على طريقة الاقتناء الودي وإنما اكتفى بالإحالة إلى تطبيق القواعد العامة المعمول بها في الاقتناء وطريقته. [3]

في هذه الحالة يكون العقار السياحي في هذه الحالة في شكل ملكيات عقارية خاصة، أي مملوكة للخواص، وتبعا لذلك تنطوي الملكية العقارية الخاصة على سلطة التصرف والانتفاع

---

[1]- طعيمة الجرف، **القانون الإداري، دراسة مقارنة في تنظيم ونشاط الإدارة العامة**، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة، 1970، ص 498.

[2]- مرسوم تنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21 فيفري 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وتحديد قانونها الأساسي، ج ر ج ج، ع 11 الصادرة بتاريخ 01 مارس 1998.

[3]- عبد الحق لخداري وحسيبة زغلامي، **"الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع السياحي"**، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، المجلد 06 العدد 01، جانفي 2019، ص 258.

والاستغلال تثبت للمالك على عقاره طالما أنه لا يخالف القانون[1]، بالتالي تأخذ مناطق التوسع السياحي وكذا المواقع السياحية التي يتم اقتناؤها نفس الحكم لإمكانية أن تكون ملكيتها تابعة إلى الأشخاص الطبيعية، وهذا ما أكدته نص المادة 20 من القانون 03-03التي تنص على أنه: يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء، لدى الخواص طبقا لاتفاق ودي بين الطرفين.

النوع الثاني: العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة: بحيث تتم عملية اقتناء الأملاك الوطنية الخاصة حسب ما جاء نص القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم عن طريق البيع بالمزاد العلني[2]، وهو ما نص عليه المشرع في المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 [3]المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، أما بالنسبة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، فتقوم باقتناء العقارات السياحية عن طريق البيع الذي يتم بين الوزير المكلف بالسياحة والوزير المكلف بالمالية وإذا كان العقار مملوكا للولاية، فيتم البيع بين الوزير المكلف بالسياحة ممثلا في الوكالة الوطنية للتنمية السياحية والوالي، أما بالنسبة للعقارات المملوكة للبلدية فيتم الاقتناء عن طريق عقد بيع يبرم بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والوكالة العقارية المحلية. [4]

بذلك فإن عملية اقتناء العقار السياحي تتم عن طريق التراضي طبقا للقواعد المنصوص عليها في قانون الأملاك الوطنية 90-30 المعدل والمتمم سالف الذكر، نظرا لغياب نصوص خاصة بالعقار السياحي، وذلك طبقا لإجراءات الشراء أو المبادلة. [5]

---

[1] - Michele Muller, **droit civil - Parcours juridique**-, édition Foucher MVISTM, France 2007, P 75

[2]- المادة 89 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

[3]- مرسوم تنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة، ج ر ج ج، ع 69، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012.

[4]- المادة 73 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، سالف الذكر.

[5]- المادة 26 من القانون رقم 90-30 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

أولا: أسلوب شراء العقار السياحي:

يعتبر شراء الدولة للعقار السياحي الموجه للاستثمار من الاستراتيجيات الأساسية التي تعتمدها الدولة لتعزيز النمو الاقتصادي وتحقيق التنمية المستدامة، وفق إجراءات قانونية بحيث يهدف هذا النوع من الشراء إلى تلبية احتياجات السوق وتعزيز البنية التحتية اللازمة لدعم الأنشطة السياحية الاقتصادية المختلفة.

تسعى الدولة من خلال عملية شراء العقار السياحي الموجهة للاستثمار إلى تحقيق عدة أهداف رئيسية، منها جذب الاستثمارات المحلية والأجنبية، وتوفير فرص العمل، وتعزيز التنمية الاقتصادية في المناطق السياحية، كما أن هذه الاستثمارات تساهم في تحسين جودة الحياة للمواطنين من خلال تطوير المرافق العامة والخدمات.

نص المشرع على إمكانية اقتناء العقار السياحي عن طريق اتفاق ودي وذلك طبقا للفقرة الأولى من المادة 22 من القانون 03-03 المعدل والمتمم، التي تنص على أنه:" يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقا لاتفاق ودي بين الطرفين".

بحيث يتم اقتناء العقار السياحي الواقع في مناطق التوسع السياحي والمواقع المحمية المحددة في مخطط التهيئة السياحية التي تتضمن عقار مملوك للخواص يمكن اقتناؤها بموجب اتفاق بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والخواص. [1]

بحيث تتم عملية الشراء بموجب عقد تلزم بموجبه الإدارة بدفع ثمن العقار السياحي لفائدة البائع مقابل إلتزام هذا الأخير بتسليم العقار، وفي هذا الأسلوب لا يكون تعامل الإدارة طبقا لامتيازات السلطة العامة، بل تنزل منزلة الافراد عند ابرام هذه العقود التي ينظمها القانون الخاص.[2]

---

[1]– المادة 22 من القانون 03-03 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

[2]– ميساوي حنان، **الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر**، دار النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2017، ص 160.

في هذا الصدد تباع الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية، للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لاتفاق ودي. [1]

يستشف من نص المادة أن الاقتناء يكون إما من عند الخواص أو اقتناء الأملاك الوطنية الخاصة من الهيئات المخول لها ذلك قانونا، وذلك بغرض استخدام هذه العقارات كأوعية لإنجاز برامج استثمارية، وبناء على ذلك يمكن للجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري التابعة للدولة القيام بشراء بعض العقارات سواء تمثلت في قطع أرضية أو مباني أو محلات تجارية إذا كانت العقارات التي بحوزتها لا تتلاءم مع الوظيفة التي سيؤديها المرفق العام المراد إنجازه على العقارات المزمع شراؤها. [2]

وعليه فإن عملية الشراء لا تتم إلا بعد أخذ رأي الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية، وتختص هذه الأخيرة بتحديد القيمة التجارية للعقار محل الشراء ولها في سبيل ذلك أن تطلب بعض المعلومات التي تمكنها من تحديد قيمة العقار محل الشراء من مصلحة الضرائب والتسجيل والطابع. [3]

تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير العقد بعد تحديد قيمة العقار السياحي محل الاقتناء ويتم توقيعه من قبل البائع وممثل الجهة المقتنية للعقار وذلك بعد أن يودع ثمن العقار لدى الخزينة العمومية لصالح البائع ويصادق على هذا العقد مدير أملاك الدولة بصفته موثق لدى الدولة، ثم يسجل ويشهر في المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل الشراء،

---

[1]– المادة 22 فقرة 03 القانون رقم 03-03 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

[2]– ميساوي حنان، **آليات حماية الأملاك الوطنية**، أطروحة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمستن، 2015/2014، ص 173.

[3]– المادة 91 من القانون 90-30 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

وينتج عن هذه العملية بقوة القانون تخصيص العقار للجهة المستفيدة بعد إدراجه ضمن الأملاك الوطنية الخاصة. [1]

ثانيا: أسلوب المبادلة لاقتناء العقار السياحي:

يعتبر أسلوب المبادلة من الأساليب الفعالة التي تعتمدها الدولة لاقتناء العقارات السياحية الموجهة للاستثمار، حيث يتيح هذا الأسلوب تبادل الأصول بدلا من الاعتماد على الشراء النقدي المباشر، كما يتميز هذا الاسلوب بالمرونة والقدرة على تحقيق مصالح متعددة للأطراف المعنية، مما يجعله خيار جذاب في سياق التنمية الاقتصادية.

تتضمن عملية المبادلة تقييما دقيقا للأصول العقارية موضوع الاقتناء، مما يساعد على ضمان تحقيق قيمة عادلة لكلا الطرفين، كما أن هذا الأسلوب يمكن أن يسهم في تسريع الإجراءات اللازمة للحصول على العقارات، مما يقلل من الوقت والتكاليف المرتبطة بالعمليات التقليدية.

عرف المشرع الجزائري المبادلة بموجب أحكام القانون المدني بأنهاعقد يلتزم فيه كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود[2]، وطبقا لنص هذه المادة فإن عملية المبادلة [3] تقع على عقار أو منقول على عكس ما هو وارد في قانون الأملاك الوطنية التي يكون محلها عقارا فقط، وتأخذ عملية تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة شكلين، فإما أن تتم بين الأشخاص العامة فيما بينها ويعتبر تخصيصا مزدوجا، واما يكون مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص، وهذا طبقا للمادة 92 من قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

---

[1]– مختار تقار، مصطفى عبد النبي، المرجع السابق، ص 230.

[2]– المادة 450 من الأمر رقم 75–58 المتضمن لقانون المدني، سالف الذكر.

[3] - Jean Claude planque, **contrats spéciaux**, lexi fac droit, édition-Bréal, France, 2003, p 56.

يكون طلب التبادل إما بمبادرة من الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أو من الشخص مالك العقار، فإذا كانت الوكالة هي صاحبة المبادرة في التبادل فإنها توجه طلبها مرفقا بالوثائق الثبوتية اللازمة إلى وزارة السياحة والصناعة التقليدية، بعد موافقة هذه الأخيرة ترسل الملف إلى الوزير المكلف بالمالية مرفقا بتقرير إيضاحي يبرر عملية التبادل، أما إذا كانت المبادرة صادرة عن أحد الملاك الخواص سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، فإن الطلب يرسل مباشرة إلى الوزير المكلف بالمالية مصحوبا بوثائق الملكية وبالمقترحات الخاصة بالعقار موضوع المبادلة، كما يتضمن الملف كل وثيقة تثبت الموافقة المبدئية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة. [1]

قبل صدور قرار المبادلة الوزير المكلف بالمالية يأمر المصالح المختصة في أملاك الدولة بإجراء تحقيق يتضمن التأكد من حقيقة تقديم العقارات المزمع مبادلتها، وكذا وصف الأملاك العقارية موضوع المبادلة وقيمة كلا منهما، مع تحديد معدل فارق القيمة بين العقارين إن وجد والذي يترتب على أحد الطرفين المتبادلين دفعه للطرف الآخر.

إضافة إلى الأجل الذي يمكن تحقيق عملية التبادل خلاله، وذلك المخصص لتصفية الرهون المحتملة التي قد تثقل العقار الخاص، لتثبت بعدها عملية التبادل بعقد إداري أو عقد توثيقي بناء على القرار الذي اتخذه الوزير المكلف بالمالية.[2]

في كلتا الحالتين يسجل ويشهر عقد التبادل في المحافظة العقارية، بعد أن يسدد الطرف المدين بفارق القيمة ما عليه للطرف الآخر إن وجد، وبانتهاء عملية التبادل يدرج الملك العقاري الجديد قانونا في الأملاك الوطنية الخاصة مقابل الملك الذي تم التنازل عنه بالمبادلة.[3]

---

[1]– المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 12–427، سالف الذكر

[2]– المادة 119 من المرسوم التنفيذي رقم 12–427، سالف الذكر

[3]– المادتين 120، 121 من المرسوم التنفيذي رقم 12–427، سالف الذكر.

الفرع الثاني

الأساليب الاستثنائية لاكتساب العقار السياحي

يتيح المشرع للدولة استخدام وسائل قانونية استثنائية لاكتساب العقار السياحي عند تعذر الاتفاق الرضائي، أبرزها نزع الملكية للمصلحة عامة مقابل تعويض عادل، مما يسرع تنفيذ المشاريع التنموية، كما تمنح الدولة حق الشفعة الإدارية لاسترداد العقار المخصص لمشاريع ذات أهمية عامة، بما يدعم خططها الاقتصادية والاجتماعية، من خلال هذا الفرع سيتم التطرق إلى إجراء نزع الملكية العقارية من أجل المنفعة العامة **(أولا)** وإجراء الشفعة الإدارية **(ثانيا)**

أولا: نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة:

يعد إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية إجراء استثنائي من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبرا عنه أو طواعية لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل، وقرار نزع الملكية للمنفعة العمومية يعتبر عملا إداريا تتولاه السلطة التنفيذية طبقا للقانون الذي يحدد الشخص العام المسؤول باتخاذ إجراءات نقل ملكية العقارات للجهة المعنية.[1]

1- تعريف إجراء نزع الملكية العقارية: إن نزع الملكية من الحقوق المعترف بها للدولة باعتبارها صاحبة سيادة على ثرواتها وفقا لأحكام القانون الدولي ومن المسائل المتفق عليها فقها وقضاء[2] ويعرف على أنه إجراء من شأنه حرمان شخص من ملكه العقاري جبرا عنه لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل.

يمثل هذا الإجراء اعتداء خطيرا على الملكية الفردية لا يبرره إلا إيثار المصلحة العامة على المصالح الفردية الخاصة مع ضرورة مراعاة هذه المصالح الخاصة، ولذلك كان نزع

---

[1]- وجدي شفيق فرج، **المفيد في نزع الملكية للمنفعة العامة**، يونايتد للإصدارات القانونية، مصر، 2014، ص 33.

[2] -عيبوط محند وعلي، **الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر**، رسالة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2006، ص163.

الملكية للمنفعة العامة إجراء استثنائيا لا يجوز الالتجاء إليه إلا وفقا لنصوص قانونية تجيزه صراحة وفي الحدود التي تعينها هذه النصوص.

فإذا استولت الإدارة على أملاك الأفراد جبرا عنهم بدون إتباع الإجراءات المنصوص عليها في القانون اعتبر تصرفها غصبا يجرد قراراتها من صفتها العامة، ويهبط بها إلى مستوى الأعمال المادية التي يختص بها القضاء العادي ويرتب عليها المسؤولية عما تحدثه من أضرار.[1]

بالرجوع القانون 16-09 [2] المتعلق بترقية الاستثمار الملغى بموجب القانون 22-18 [3]نجده قد اقر بحق الدولة في نزع ملكية المستثمر وذلك بموجب المادة 23 والتي تنص على انه:" زيادة على القواعد التي تحكم نزع الملكية، لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع استيلاء إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، ويترتب على هذا الاستيلاء ونزع الملكية تعويض عادل ومنصف".

بذلك فإن إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة خطر يهدد مصالح المستثمر ويدفع به إلى العزوف عن الاستثمار، لذلك اهتمت الدول وعلى غرارها الجزائر بتنظيم إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة، باعتبارها صورة من صور تدخل الدولة في الحياة العامة. [4]

---

[1]- طعيمة الجرف، **القانون الإداري**، دراسة مقارنة في تنظيم ونشاط الإدارة العامة، مكتبة القاهرة، الحديثة، القاهرة، 1970، ص 49.

[2]- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 3 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ج ج، ع 46، الصادرة بتاريخ 3 أوت 2016. (ملغى)

[3]- القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022، المتعلق بالاستثمار، ج ر ج ج، ع 50، الصادرة بتاريخ 28 جويلية 2022.

[4]- سالم ليلى، **الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر الأجنبي**، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عام اقتصادي، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012/2011، ص122.

غير أن القانون 22-18 لم يتطرق إلى هذا الإجراء بحيث نص في المادة 6 منه تمنح الأراضي من طرف الهيئات المكلفة بالعقار، طبقا للشروط والكيفيات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، وبذلك فقد منح للمستثمر ضمانة لحماية ملكيته العقارية.

وعليه فإن عملية نزع الملكية من الطرق الجبرية للحصول على الأموال والأملاك، تمارس من قبل الإدارة في إطار القانون وقصد تحقيق المنفعة العمومية، غير أن هذه العملية لا تتم إلا إذا انتهت كل الوسائل الأخرى للحصول على الأموال العقارية إلى نتيجة سلبية، ذلك أن الإدارة ملزمة بالسعي وديا إلى صاحب الملكية قصد الحصول على الأملاك، فإذا امتنع جاز لها اللجوء إلى نزع الملكية، مما يجعل نزع الملكية عملية استثنائية.[1]

بذلك يصدر قرار نزع الملكية إما عن طريق قرار إداري فردي بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة أو قرار إداري جماعي بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، أو ما يسمى بالتأميم وفي كلتا الحالتين يكون نزع الملكية مقابل تعويض، كما قد يكون نزع الملكية في شكل مصادرة ودون أداء أي مقابل وهذا ما يميزه عن الشكلين السابقين. [2]

عرفها الأستاذ محمد سليمان الطماوي نزع الملكية للمنفعة العامة يعني حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة نظير تعويضه مما يناله من ضرر[3]، كما عرفها الأستاذ محمد أنس قاسم بأنها إجراء من شأنه حرمان مالك عقار معين من ملكه جبرا لتخصيصه للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل [4]، كما يعرف على أنه طريقة استثنائية لاكتساب أموال

---

[1]– خالد بعوني، **منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري**، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2011/2010، ص 1.

[2] – لعماري وليد، **الحوافز والحواجز القانونية للاستثمار الأجنبي في الجزائر**، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 ،2011/2010، ص21.

[3]– محمد سليمان الطماوي، **الوجيز في القانون الإداري**، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1975، ص 649.

[4]– محمد أنس قاسم جعفر، **النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية**، الديوان الوطني للمطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983، ص 88.

أو حقوق عقارية لتحقيق النفع العام مقابل دفع تعويض عادل ومنصف [1]، وبذلك فهو إجراء إداري يقصد به حرمان المستثمر الأجنبي من ملكيته العقارية وذلك بتخصيصها للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف.[2]

كما عرف المشرع الجزائري إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، بموجب أحكام المادة 19 من القانون رقم 91-11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم[3]، والتي تنص قي فقرتها الأولى على أنه: "يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية."

2- إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة: تباشر الإدارة إجراءات نزع الملكية العامة بصدور قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، ومحتوى القرار ارتباط إجراء النزاع بمنفعة عامة يرتكز عليها المشروع المراد إنجازه، والمشرع عادة لا يعرف ولا يحدد المنفعة العامة وبالتالي تخول الإدارة سلطة تقديرية واسعة في تقدير وتحديد وتعريف المنفعة العامة وذلك من خلال المشروع المراد انجازه.[4]

تكون السلطة القائمة بإجراء نزع الملكية ملزمة بإرفاق الوثائق المبررة لفشل محاولات اقتناء الملك بالتراضي، وعلى الخصوص العروض المقدمة للمالكين قصد الحصول على الملك

---

[1]- طفايني مخطارية، **" نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري"**، مجلة التشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع ،2017، ص274.

[2]-المرجع نفسه، ص122.

[3]- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991، يحدد قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج رج ج عدد 21، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر عدد 82 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2007، والقانون 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر عدد 68 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2013.

[4]- ياقوتة عليوات، **"نزع الملكية من أجل المنفعة العامة"**، مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة العلوم الإسلامية، الأمير عبد القادر قسنطينة، المجلد 05 العدد 09، 2016، ص 113.

بالتراضي، ويلاحظ على هذا المستوى أن المشرع منع السلطة الإدارية من اللجوء مباشرة إلى نزع الملكية، بل ألزمها بالرجوع إلى محاولة الاقتناء بالتراضي.

في حال فشل هذه المحاولة، ألزمها بتقديم الدليل على هذا الفشل، وذلك من خلال إلزامها بتبرير النتائج المترتبة عن محاولات الاقتناء بالتراضي، مع العلم أن السلطة المختصة بإقرار التصريح بالمنفعة العمومية مجبرة على رفض فتح التحقيق إذا لم يتوفر هذا الشرط الجوهري. [1]

لقد كرس المشرع ضمن إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة اليات تهدف أساسا إلى حماية الملكية الفردية ضد التصرفات غير مشروعة للإدارة، حيث أن هذه الإجراءات تعتبر من النظام العام ومخالفتها تؤدي إلى إبطال قرارات الإدارة وقيام مسؤوليتها، والتي تبدأ بإجراء التحقيق المسبق، وذلك بالتحري عن مدى توافر المنفعة العامة، وتنتهي بإعداد تقرير حول مدى فعالية هاته المنفعة، والذي من خلاله يتم إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية.[2]

بالرجوع إلى المادة 03 من القانون رقم91-11 نجد أن المشرع حدد إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وذلك بنصها على أنه: " يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العامة لإجراء يشمل مسبقا ما يلي:

- ✓ التصريح بالمنفعة العمومية.
- ✓ تحديد كامل الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزعها وتعريف هوية المالكين وأصحاب الحقوق الذين تنتزع منهم هذه الملكية.
- ✓ تقرير عن تقييم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.
- ✓ قرار إداري بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

---

[1]– خالد بعوني، المرجع السابق، ص 12.

[2]– براهمي سهام، **التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية**، دراسة مقارنة، الجزء 01، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص17.

✓ توفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.[1]

باستقراء نص المادة نلاحظ أن قرار التصريح بالمنفعة العامة يعتبر إجراء جوهري او ضروريا لنزع الملكية للمنفعة العامة، ويشترط فيه أن يصدر من الجهة المختصة قانونا وبمرسوم تنفيذي ووفقا للتشريعات والنصوص التنظيمية السارية المفعول، ويجب أن يتضمن هذا القرار أهداف نزع الملكية المزمع القيام بها، مساحة الأملاك العقارية أو الحقوق العينية العقارية محل نزع الملكية وموقعها، الأشغال المراد الشروع فيها، توفر الاعتمادات التي تغطي عمليات نزع الملكية المزمع القيام بها وإيداعها لدى الخزينة العمومية. [2]

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية يقوم الولاة المعنيون بإعداد تقرير الحيازة الفورية من الإدارة نازعة الملكية للأملاك أو الحقوق العينية العقارية، مع مراعاة إيداع مبلغ التعويضات الممنوحة لفائدة الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين منزوعي الملكية لدى الخزينة العمومية[3]، مع احترام بعض القواعد الشكلية والمنصوص عليها في المادة 11 من قانون نزع الملكية، بحيث يخضع قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان للإجراءات التالية:

- ✓ أن ينشر حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.
- ✓ أن يبلغ كل واحد من المعنيين .

---

[1]– المادة 03 من القانون رقم 91–11 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

[2]- ياقوتة عليوات، المرجع السابق، ص 114.

[3]– المرسوم التنفيذي رقم 05–248 المؤرخ في 20 جوان 2005 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93–186 والذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91 – 11 المؤرخ في 27 أفريل الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر ج ج، عدد 48 الصادرة بتاريخ 10 جويلية 2005.

- ✓ أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته حسب الكيفيات التي حددتها المادة 06 من هذا القانون، طوال الفترة المنصوص عليها في المادة 13 من هذا القانون. [1]

تجدر الإشارة إلى أنه يحق لكل ذي مصلحة الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك في أجل أقصاه شهرا ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، وتفصل المحكمة المختصة في الطعن خلال أجل شهر، ويجب على الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعن أن تصدر حكمها في أجل شهرين على الأقصى، ابتداء من تاريخ الطعن، ويعتبر الحكم القضائي النهائي حضوريا بالنسبة لكل الأطراف والغير. [2]

ثانيا: أسلوب الشفعة كإجراء استثنائي لاكتساب العقار السياحي:

إن الشفعة نظام ابتدعته الشريعة الإسلامية لدرء الضرر الذي قد يلحقه الشريك بشريكه من جراء بيع ما له للغير إذ قيل: إن أضيق السجون معاشرة الأضداد، ولِما تتسم به الشريعة الإسلامية من عدالة لحماية مصالح العباد شرع هذا النظام.[3]

الشفعة إجراء يسمح للشخص الطبيعي أو المعنوي تملك العقار المبيع ولو جبرا على المشتري بما قام عليه من الثمن والنفقات[4] تناول المشرع الشفعة بموجب احكام القانون المدني وبين بأنها رخصة تجيز للشفيع الحلول محل المشتري في بيع العقار، ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية.

---

[1]– المادة 11 من القانون 91–11 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

[2]– المواد 13، 14، 15، من نفس القانون.

[3]– أحمد خالدي، **الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة**، ط03، دار هومه، الجزائر، 2013، ص 23.

[4]– العربي بلحاج، **الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الجزائري**، دراسة مقارنة، دار هومة، الجزائر 2016، ص 325.

1-تعريف الشفعة الإدارية: عرف المشرع الجزائري الشفعة في المادة 794 من القانون المدني بأنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار"، يستشف من هذا التعريف المادة للشفعة يستخلص منها أن الشفعة رخصة يستعملها الشفيع، الذي توفرت فيه شروط الشفعة الذي قد يكون شخصا عاما أو خاصا للحلول محل المشفوع منه أو المشتري بالثمن المتفق عليه ولا تقع الشفعة في المنقولات، بل هي ترد على العقارات. [1]

كما عرفها بموجب المادة 28 من القانون 03-03 والتي تنص على أن حق الشفعة يكون في كل بيع أو تأجير للأملاك الخاصة الواقعة في المناطق والمواقع السياحية.[2]

عرفها بعض الفقهاء ومنهم الأستاذ أحمد خالدي بأنها: "تملك ملك المشتري بمقدار الثمن الذي قام على المشتري، وبأنها أخذ الشريك حصة شريكه جبرا [3]، كما عرفها الأستاذ مهدي كامل الخطيب بأنها "رخصة تجيز في بيع العقار بالحلول محل المشتري في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها قانونا، وهي سبب من أسباب كسب الملكية"، أما الأستاذ الدكتور حسن كيرة، فقد عرف الشفعة على أنها قدرة أو سلطة تخول من يقوم به سبب من أسبابها الحلول في بيع العقار محل المشتري إذا أظهر إرادته في ذلك، وهذا الحلول في كافة حقوق المشتري والتزاماته الناشئة عن عقد البيع أو المترتبة عليه".[4]

---

[1]- لالة وانكلي، زهيرة كيسي، **"ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة"**، مجلة أفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، مخبر الموروث العلمي والثقافي لمنطقة تامنغست، المركز الجامعي لتامنغست، جويلية 2019، ص 328.

[2]- أسماء تحنوني، **ماهية الشفيع بين الفكر الشرعي والفكر القانوني**، مجلة الفقه والقانون الدولية، المغرب العدد السابع عشر، مارس 2014، ص 193.

[3]- أحمد خالدي، **الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري**، دار هومه للنشر، الجزائر، 2009، ص21.

[4]- مريم بورابة، **حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25**، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 -بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2011-2012، ص 08.

وعليه فان ممارسة الدولة لحق الشفعة عن طريق مؤسساتها العمومية يرد على جميع الأملاك الوطنية الخاصة من بينها العقار السياحي بالإضافة إلى العقارات التابعة للخواص[1]، وهذا ما تأكده التعليمة الوزارية رقم 16 الصادرة عن وزارة الداخلية في 17 فيفري 1991، والتي تنص على أنه: ممارسة الجماعات المحلية لصالحها وعن طريق الوكالات المحلة لحق الشفعة على المعاملات العقارية من أجل تغطية إحتياجاتها من العقارات المخصصة لتحقيق برامجها الاستثمارية. [2]

كما يثبت حق الشفعة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وذلك طبقا لنص المادة 21 من القانون 03-03 المعدل والمتمم على جميع العقارات أو البناءات المنجزة في إطار هذا القانون والواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع المحمية، ويكون لها الأولوية في ذلك تطبيقا لأحكام قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم، بحيث يكون للدولة والجماعات المحلية الحق والأسبقية قبل أصحاب الحقوق المنصوص عليهم في القانون المدني وذلك في حالة ما إذا أراد أصحاب الحقوق العقارية التنازل عنها دون الحاجة إلى إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.[3]

2- الأشخاص الذين يثبت لهم الحق في الشفعة: يثبت الحق في الشفعة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وذلك طبقًا لنص المادة21 من القانون 03-03 المعدل والمتمم على جميع العقارات أو البناءات المنجزة في إطار هذا القانون والواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع المحمية، ويكون لها الأولوية في ذلك تطبيقًا لأحكام قانون التوجيه العقاري 90-25 المعدل والمتمم، فنجد المادة 71 منه تعطي للدولة والجماعات المحلية الحق والأسبقية في المرتبة

---

[1]- أسماء تخنوني، **الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، دراسة تأصيلية تحليلية مقارنة**، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2013/2012، ص82.

[2]- التعليمة الوزارية رقم 16 الصادرة عن وزارة الداخلية في 17 فيفري 1991، المتعلقة بممارسة الجماعات المحلية لحق الشفعة.

[3]- المادة 71 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، السالف الذكر.

الأولى قبل أصحاب الحقوق الذين نص عليهم المشرع في المادة 795 من القانون المدني، وذلك في حالة ما إذا أراد أصحاب الحقوق العقارية التنازل عنها دون الحاجة إلى إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لكونها تتمتع بامتياز السلطة العام.

3-شروط ممارسة حق الشفعة في العقار السياحي: يثبت الحق في الشفعة كما أشرنا إليه أعلاه في حال تواجد العقار السياحي في المناطق المحددة والمحمية قانونا بصفتها مناطق سياحية، ومحددة في إطار مخطط التهيئة السياحة، وتابع للخواص، في حال قيام هذا الأخير بتصرف قانوني على العقار، وهذا ما سيتم بيانه على النحو الاتي:

ج- تواجد العقار السياحي ضمن برامج التهيئة السياحية: نص المشرع في القانون رقم 03-03 من خلال المادة 06 منه على أنه: "تمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية المخالفة لمخطط التهيئة السياحية"، وتم تعريفه في المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم07-86، الذي يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية بأنه: "مجموع القواعد العامة والخاصة بتهيئة وإستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الإرتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع ". [1]

إذ يعتبر ويعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق 2030، قيدا لحماية العقار السياحي، والذي يعد مرجعا لسياسة جديدة تبنتها الدولة الجزائرية وهو جزء من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم آفاق 2030.

تم وضع معالم هذا المخطط في القانون 01-20[2]، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، حيث يمثل الدعامة الأساسية للقطاع لأجل وضع إستراتجيات التهيئة السياحية

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج ج، عدد 17، الصادرة بتاريخ 14 مارس 2007.

[2]- القانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، سالف الذكر.

وتوضيح رؤية الدولة وخياراتها على المدى القصير والمتوسط والبعيد، ومن أهم النقاط التي يرتكز عليها المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية في مجال حماية العقار السياحي ما يلي:

- ✓ تحديد المناطق التابعة للعقار السياحي الواجب حمايتها.
- ✓ حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل أساسيا للجذب السياحي.
- ✓ الأخذ بعين الاعتبار خصوصيات العقار السياحي.
- ✓ تحديد الالتزامات الخاصة بالإستغلال العقلاني والمنسجم للمناطق والفضاءات السياحية.

د- **القيام بتصرف قانوني على العقار السياحي لصالح الدولة:** تنص المادة 21 من القانون رقم 03-03 سالف الذكر المشار أنه يحق للوكالة الوطنية للتنمية السياحية ممارسة حق الشفعة على العقارات أو البناءات المنجزة في إطار هذا القانون والمتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، وتكون موضوع نقل ملكية إراديا بعوض أو بدون عوض.

ما يستشف من نص المادة أن المشرع خرج عن القواعد العامة في الشفعة، باعتبارها ترد إلا على التصرفات بعوض دون التصرفات الأخرى التي تكون بدون عوض كالهبة والوصية، وليس هذا فحسب بل خرج حتى عن القواعد المطبقة على الشفعة في العقار الفلاحي، وهذا لغلق باب التحايل على ملاك العقار السياحي لحرمان الدولة من حقها في ممارسة الشفعة، ومن جهة أخرى الحفاظ على العقار السياحي باعتباره ثروة تساهم في التنمية الإقتصادية للبلاد.

3- إجراءات ممارسة الدولة لحق الشفعة: تعد الشفعة الإدارية كوسيلة من وسائل القانون العام لاكتساب العقار، وسببا من أسباب الملكية، وقد أعطى المشرع للوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق ممارستها باسم الدولة على كل العقارات أو البناءات المنجزة والمتواجدة داخل منطقة التوسع السياحي. [1]

[1]- المادة 21 والمادة 28 من القانون 03-03 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

اعتبر مجلس الدول ممارسة حق الشفعة على ملك خاص والتي أنشأها المشرع لصالح الإدارة، تخضع لضرورة إتباع هذه الأخيرة نفس الإجراءات التي يسلكها الشخص الطبيعي وفقا للمواد 801 و802 من القانون المدني، وذلك بوجوب إيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال ثلاثين يوما من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة.

ترفع دعوى الشفعة في أجل ثلاثين يوما من تاريخ الإعلان عن الرغبة في ممارستها وإلا سقط هذا الحق، وبالتالي فإن دعوى البلدية الرامية إلى إثبات حقها في الشفعة والمرفوعة دون احترام الأشكال الجوهرية المشترطة قانونا تحت طائلة سقوط الحق، تعد غير مؤسسة.[1]

وضع المشرع الجزائري ضوابط لممارسة حق الشفعة بصورة تجعل أطراف العلاقة القانونية في مراكز متوازنة وذلك كان من خلال المرسوم التنفيذي 06-385 [2] الذي يحدد كيفيات ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة داخل مناطق التوسع والمواقع المحمية، من خلال إتباع مجموعة من الإجراءات تتمثل في:

- ✓ يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة يعد طبق النموذج يحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة، طبقا للمادة 28 من القانون 03-03 المعدل والمتمم، وكذا المادة 03 من ذات المرسوم.
- ✓ يقوم الوزير المكلف بالسياحة بعد إخطاره بالتصريح بالبيع بإشعار الوكالة في أجل خمسة عشر 15 يوما، قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة.
- ✓ يكون للوكالة أجل ثلاثة 03 أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف الوزير المكلف بالسياحة للفصل في اقتناء العقار من عدمه، ويجب عليها خلال هذا الأجل القيام بإعداد

---

[1]- قرار مجلس الدولة رقم 049069 مؤرخ في 30 سبتمبر 2009، يتعلق بتمسك البلدية بحق الشفعة، قرار منشور على موقع مجلس الدولة https://www.conseildetat.dz/ تاريخ الاطلاع 28 نوفمبر 2023.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، الذي يحدد ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة داخل مناطق التوسع والمواقع المحمية، الجريدة الرسمية، العدد 70، الصادر بتاريخ 05 نوفمبر 2006.

دراسة تقنية تبرز فيها الوصف والمحتوى والتقييم والوسائل المالية الضرورية لاقتناء الأملاك المعنية.

- ✓ عندما تقرر الوكالة مباشرة حقها في الشفعة تقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة وفقا للآجال المحددة قانونا مع تبرير ردها، وفي حال عدم الرد تعتبر متنازلة عنحقها في الشفعة.
- ✓ في حال ممارسة الوكالة للشفعة يلتزم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام المالك فيأجل خمسة عشر 15 يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الثلاثة أشهر المشار إليها أعلاه.
- ✓ في حالة عدم رد الوزير المكلف بالسياحة بعد انقضاء مدة أربعة 04 أشهر منتاريخ إخطاره بالتصريح بالبيع يصبح لمالك العقار الحق في مباشرة البيع المقرر.

في حال وقوع نزاع بين الوكالة ومالك العقار حول ثمن اقتناء العقار، يجوز اللجوء للقضاء من أجل تحديده. [1]

أ- **التصريح المسبق ببيع العقار:** إذا قرر مالك العقار بيع أملاكه فقد ألزمه المشرع وحده دون غيره بتقديم تصريح مسبق إلى الوزير المكلف بالسياحة أو بموجب وكالة خاصة محررة لدى الموثق تحت طائلة بطلان التصريح إذا تعلق الأمر بممثله القانوني [2]، حيث يعتبر تقديم هذا التصريح المسبق إجراء جوهري يترتب على مخالفة بطلان المعاملة ولا أثر لها[3].

يقدم مالك العقار ملفا كاملا لمديرية السياحة والصناعات التقليدية على مستوى الولاية، لتقوم هذه الأخيرة بدراسة الملف والتحقيق في ذلك ويسلم له نموذج التصريح المسبق بالرغبة في التصرف بملئه لجميع البيانات المطلوبة ويوقع عليه ويصادق عليه في البلدية ويرسل إلى الوزير المكلف بالسياحة ليقوم هذا الأخير بإشعار الوكالة خلال 67 يوما من تاريخ تقديم التصريح قصد السماح لها بممارسة حقها في الشفعة.

---

[1]- المواد 04، 09 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385، سالف الذكر.

[2]- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-385، سالف الذكر.

[3]- المادة 49 من القانون 03-03 المعدل والمتمم سالف الذكر.

ما يجب الإشارة إليه أن المشرع قد ألزم مالك العقار إشعار وزارة السياحة عند قيامه بتأجير أملاكه الواقعة بمناطق التوسع السياحي قصد تمكينها من استعمال حق الشفعة رغم أن هذا التصرف ناقل للملكية، بل مجرد عمل من أعمال الإدارة، وربما يكون الإشعار في هذه الحالة لغرض آخر وليس لتمكين الدولة من ممارسة حق الشفعة.

بعد اجراء الدراسة التقنية على الوكالة اتخاذ قرارها اما بمباشرة حق الشفعة على العقار الذي يوجب عليها اعلام الوزير قبل انقضاء المهلة القانونية مع تقديم تبرير لهذا القرار وفق ما قضت به المادة 06 من المرسوم التنفيذي 06-385 ليقوم الوزير المكلف بالسياحة بإعلام المالك بقرار الوكالة في مباشرة حق الشفعة وذلك خلال 15 يوم الموالية لانقضاء الأجل القانوني الممنوح للوكالة لاتخاذ قرارها، أو لا ترد وينقضي بذلك الأجل، حينها يفهم ضمنيا أنها تنازلت عن حقها في الشفعة. [1]

يحق للمالك مباشرة البيع إن انقضت أجال 4 أشهر ولم يرد الوزير المكلف بالسياحة، إذ يفهم أن الوكالة رفضت ممارسة حق الشفعة [2]، وبالرجوع لنصوص المرسوم 06-385، لا نجدها تتضمن تقدم الوكالة بالأولوية على أشخاص القانون الخاص في حال تعدد الشفعاء، أو ما سماه القانون المدني بتزاحم الشفعاء، والذي نظم ترتيب لهم في المادة 796 القانون المدني ولم ينص هو الآخر على الوكالة ضمنهم لا بالتصريح ولا بالتلميح، وهذا ما من شأنه اثارة إشكالية من له الأولوية باستحقاق الشفعة على العقار الوكالة أم أحد أشخاص القانون الخاص.

ب- تقدير ثمن العقار: عقب قرار الوكالة باقتناء العقار باستعمال حق الشفعة يبرم الاتفاق بين الوكالة ومالك العقار بالتراضي طبقا لأحكام المادة 21 من القانون 03-03 أي نقل الملكية إراديا، وهو ما قضت به المادة 06 من المرسوم 98-70 موضوع تصرف ارادي لذا فان حق الشفعة الذي تتولاه الوكالة لحساب الدولة لا يتم إلا بإرادة مالك العقار والاتفاق على ثمن العقار

---

[1]- لالة وانكلي، زهيرة كيسي، المرجع السابق، ص 331.

[2]- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 06-385، سالف الذكر.

موضوع الشفعة يكون بالتراضي، وإن تعذر ذلك على القضاء المختص التدخل لتحديد ثمن اقتناء العقار المشفوع فيه. [1]

كما تختص مديرية أملاك الدولة المتواجدة على إقليم الولاية بتحديد ثمن العقار المشفوع فيه بموجب تعليمة رقم 0184 الصادرة بتاريخ 10 مارس2011، والتي بموجبها يطلب من مديريات أملاك الدولة تحديد قيمة العقار المشفوع فيه بناء على معايير موضوعية، مما يساهم في ضمان الشفافية والعدالة في عمليات التقييم كما تشدد التعليمة على ضرورة الالتزام بهذه المعايير لتفادي أي تجاوزات أو تباينات في التقييمات بين الولايات المختلفة، وهذا التجاذب في الاختصاص يجب على المشرع الفصل فيه بنص قانون واضح. [2]

بناء على ما ذكر فان مالك العقار لا يمكنه التصرف لا بالبيع ولا بالتأجير في العقار المتواجد ضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية دون إشعار الوزير المكلف بالسياحة، كي يتسنى للوكالة استعمال حق الشفعة للتوسيع من نطاق العقار السياحي وذلك ضمن الآجال القانونية، فان قررت ممارسة الشفعة تعلم المالك بقرارها بواسطة الوزير المكلف بالسياحة، لكن بمجرد انقضاء مدة 04 أشهر دون صدور أي رد من الوزير المكلف بالسياحة يفهم منه ضمنيا تنازل الوكالة عن حقها في ممارسة الشفعة، ولمالك العقار الحرية الكاملة في التصرف في عقاره.

---

[1]– المادة 09 من المرسوم التنفيذي 06-385، سالف الذكر.

[2]– لالة وانكلي، زهيرة كيسي، المرجع السابق، ص 331.

تعليمة رقم 0184 الصادرة بتاريخ 10 مارس 2011، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، تتعلق بتحديد ثمن العقار المشفوع فيه تلزم مديريات أملاك الدولة على مستوى الولايات بتقييم العقارات المشفوع فيها وفقا للمعايير المحددة فيها.

الفصل الثاني

النظام القانوني لتهيئة واستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

يخضع العقار السياحي الموجه للاستثمار لنظام قانوني ومؤسساتي متكامل، يشمل عمليات التهيئة والاستغلال تحت إشراف هيئات مركزية ومحلية ويهدف هذا النظام إلى تحديد كيفية استغلال هذه الممتلكات بشكل فعال يضمن تحسين مناخ الاستثمار وتعزيز مساهمته في دفع عجلة الاقتصاد الوطني، كما يعمل على تنظيم العلاقة بين مختلف الأطراف المعنية بالعملية الاستثمارية، مع إخضاعها لإشراف ورقابة مؤسساتية تضمن الشفافية والنجاعة، ويشكل النظام المؤسساتي أحد الركائز الأساسية في تسيير وتطوير العقار السياحي، لما له من دور في تنسيق جهود الهيئات المختلفة وتوجيهها نحو تحقيق أهداف التنمية السياحية المستدامة، من خلال هذا الفصل سيتم التطرق إلى النظام القانوني والمؤسساتي لتهيئة العقار السياحي ضمن**(المبحث الأول)** وعقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار **(المبحث الثاني)**.

المبحث الأول

النظام القانوني لتهيئــة العقــار السياحــي

يكتسي تحديد وتصنيف وحماية وتهيئة وترقية مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وإعادة الاعتبار لها طابع المنفعة العامة، وذلك بالنظر إلى الأهمية المتزايدة التي يكتسبها قطاع السياحة في الاقتصاد الوطني ودوره الحيوي في تنمية البلاد، غير أن منح صفة المنفعة العامة لهذه العمليات لا يجب أن يتحول إلى غطاء للمساس بالملكية الخاصة، بل يجب أن يتم ذلك في إطار احترام القوانين السارية.

وتجدر الإشارة إلى أن تنمية وتهيئة مناطق التوسع السياحي يجب أن تتماشى مع التشريعات المتعلقة بحماية البيئة، والمناطق الساحلية، والمحافظة على التراث الثقافي، وتندرج هذه العملية في إطار المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، إذ ينص القانون رقم 01-20 المؤرخ

في 12 ديسمبر 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، على جملة من المخططات القطاعية، من بينها المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية.

وقد نصت المادة 38 من هذا القانون على أن المخطط التوجيهي يحدد كيفيات تطوير الأنشطة السياحية ومنشآتها الأساسية، مع مراعاة خصوصيات المناطق وإمكاناتها، وكذا احتياجاتها الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، بالإضافة إلى ضرورة الاستغلال العقلاني والمنسق للفضاءات السياحية، وعليه فإن هذا المخطط يضبط قواعد المحافظة على المواقع ومناطق التوسع السياحي وشروطها، كما يحدد كيفيات توطين المشاريع السياحية، وأنواع التجهيزات المطلوبة وخصائصها، وشروط استغلال المواقع عبر دفاتر شروط منظمة.

وعليه، يشكل هذا المخطط الإطار الاستراتيجي المرجعي للسياسة السياحية في الجزائر باعتباره من المكونات الأساسية للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم. [1]

لإسقاط التنمية السياحية المستدامة على مناطق التوسع السياحي كأداة لتطوير الاستثمار السياحي وجب تنفيذها عن طريق دراسة كاملة وذلك من خلال اليات تهيئة العقار السياحي **(المطلب الأول)** وتسيير العقار السياحي **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول

اليات تهيئة العقار السياحي

تتربع الجزائر اليوم على 224 منطقة توسع سياحي تتوزع على التراب الوطني بمساحة تقدر ب 56295.0596 هكتار كما أنه ووفقا للموقع الرسمي لوزارة السياحة والصناعات التقليدية فإنه يتم إلى يومنا هذا دراسة 156 موقع جديد للتوسع السياحي من بينها 35 موقع على مستوى الأمانة العامة للحكومة و25 موقع على وشك الانتهاء. [2]

---

[1]– وزارة تهيئة الإقليم والبيئة والسياحة، الكتاب 02، المخطط الاستراتيجي، الحركيات الخمس وبرامج الأعمال السياحية ذات الأولوية، جانفي 2008، ص 03.

[2]– الموقع الرسمي لوزارة السياحة والصناعات التقليدية، تاريخ الاطلاع 28 حوان 2023 على الساعة 22:15.

وحسب ذات الموقع فإن المنطقة الساحلية تحوز المساحة الكبرى من مناطق التوسع السياحي بحيث تتوزع على الشريط الساحلي بمساحة قدرها 37813.36 بحيث يتضح معظم مناطق التوسع السياحي تتوزع في السواحل وبالتالي فهي تحتل نسبة **68%** من مجموع المساحة الإجمالي، وفي منطقة الهضاب تضم منطقة توسع سياحي تتوزع على الهضاب العليا بمساحة تقدر بـ 8022.95 هكتار بنسبة 14.3 **%**، 36 منطقة صحراوية للتوسع السياحي متوزعة على منطقة الجنوب بمساحة تقدر 9728.21 بنسبة 17.2% من مجموع المساحة الاجمالية.[1]

يتم تصنيف مناطق التوسع السياحي بناء على مرسوم عن طريق ملحق يتضمن كل مناطق التوسع السياحي المصرح بها مع تحديد الولاية والدائرة والبلدية الواقعة داخلها هذه المناطق بالإضافة الى مساحتها وحدودها، كما أن إخراج هذه المناطق من التصنيف يتم كذلك بناء على مرسوم، غير أنه لا توجد معايير محددة لتصنيفها وإنما يرجع ذلك إلى معايير تقنية.

في سنة 1975 تم التصريح ببعض مناطق التوسع السياحي بموجب قرارات، ثم صدر المرسوم رقم 88-232 ليتم الإعلان عنها بشكل رسمي سنة 1988 حيث كانت تضم 174 منطقة بعدها تم تصنيف 31 منطقة توسع جديدة في سنة 2010 لتضاف 20 منطقة توسع سياحي في 2016، وأصبحت 225 منطقة وهذا قبل الغاء منطقة ساحلية بولاية تيبازة سنة 2021 لتصبح في الوقت الحالي 224.

لكي تكون مناطق التوسع السياحي خيار استراتيجي من اجل تحقيق تنمية مستدامة للعقار السياحي لا بد من تهيئتها لتكون قابلة ومحفزة وجاذبة للسياح والمستثمرين ولا يكون هذا

---

https://www.mta.gov.dz/%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%8A%D8%A7%D8%AD%D9%8A/?utm_source=chatgpt.com

[1]– المرجع نفسه، الموقع الرسمي لوزارة السياحة والصناعات التقليدية.

https://www.mta.gov.dz/%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%8A%D8%A7%D8%AD%D9%8A/?utm_source=chatgpt.com

إلا عن طريق تحديد مخطط تهيئة سياحية لكل منطقة توسع سياحي ومن خلال هذا المطلب نستعرض مفهوم التهيئة السياحية ومخططاتها **(الفرع الأول)** وإجراءات إعداد مخطط التهيئة السياحية **(الفرع الثاني)** لنخصص **(الفرع الثالث)** لدراسة مخطط ضبط المناطق الساحلية والشاطئية.

الفرع الأول

مفهوم التهيئة السياحية ومخططاتها

تشكل التهيئة السياحية وسيلة لتحقيق التنمية المستدامة، حيث تهدف إلى تنظيم وتخطيط الاستخدام المستدام للمصادر السياحية والطبيعية والثقافية المتاحة، لضمان تقديم تجربة سياحية متميزة تحقق فوائد اقتصادية واجتماعية للمجتمع المحلي من خلال هذا الفرع سيتم التطرق ضمن هذا الفرع إلى تعريف التهيئة السياحية **(أولا)** ومخططات التهيئة السياحية **(ثانيا)**.

أولا: مفهوم التهيئة السياحية:

تعرف التهيئة السياحية بأنها مجموعة أشغال إنجاز المنشآت القاعدية لفضاءات ومساحات موجهة لاستقبال استثمارات سياحية، تتجسد في الدراسات التي تحدد طبيعة مشاريع الأنشطة عمليات التهيئة وطبيعة مشاريع الأنشطة للمنشآت المراد تحقيقها. [1]

وعليه تقوم عملية التهيئة لإنجاز المشاريع السياحية وفقا لمواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية سعيا لتفادي النمو الفوضوي للهياكل السياحية.

فالتهيئة السياحية هي عبارة عن جملة من التجهيزات والإعدادات المنجزة على مناطق التوسع السياحي لغرض استغلالها وهي أيضا مجموعة من الأشغال التي تهدف إلى إنشاء المنشآت القاعدية والفضاءات والمساحات الموجه لاستقبال واستقطاب استثمارات سياحية، بحيث ينبغي تدعيم المؤهلات البشرية والتاريخية والطبيعية بمنشآت سياحية ترافق السياح إبان

[1]– المادة 03 فقرة 06 من القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة، سالف الذكر.

عطلتهم كالفنادق والمطاعم ومراكز التسلية والترفيه ...الخ وهذا بالنظر لعدم كفاية تلك المؤهلات لتحقيق وظيفة سياحية تقوم بدورها على أكمل وجه.[1]

كما تختلف توجيهات التهيئة السياحية داخل أي مجال حسب عوامل أساسية مهمة تتمثل في موقع المنطقة، طبيعة الإمكانيات السياحية فيها وكيفيات استخدام الأراضي على مستوى هذه النطاقات، وبالاعتماد على هذه العوامل يمكن تطبيق إجراءات التهيئة السياحية على ثلاثة مستويات [2] المتمثلة في:

المستوى الأول: عندما يتعلق الأمر بالمناطق الشاغرة والخالية من أي تجهيز فيه نشاطسياحي، حيث تساعد عمليات التهيئة السياحية على تحديد المقاييس النظرية للاحتياجات اللازمة لاستقبال السياح وخلق مشاريع سياحية لتطوير المنطقة وتدعيمها اعتمادا على مبدأ اختيار التجهيز اللازم في المكان المناسب، كما تساهم في تقدير الإمكانيات التي تتمتع بها المنطقة دون إهمال الأثار السلبية التي يمكن أن تسببها العوائق السياحية السائدة.[3]

المستوى الثاني: المناطق التي تتمركز فيها تجهيزات سياحية وغير سياحية التي من شأنهاأن تشكل عرقلة حقيقة لدرجة خطورة اثناء تدخل وسائل التهيئة السياحية، وبالتالي تنتج عن استغلال المجال السياحي أثار سلبية لأنه تم استهلاكها بطريقة عفوية دون رسم دراسة مسبقة لهذه المناطق، لذلك وجب إعادة تهيئتها بتقييم مميزات المنطقة من حيث إمكانياتها وعوائقها السياحية.

المستوى الثالث: يتعلق الأمر بالاستغلال السياحي المفرط والسيئ لهذه المناطق بسبب الاستغلال غير الممنهج لهذه المناطق التي اعتمد فيه على تجهيزات غير سياحية وأخرى

---

[1]– محمد بورخيص، **" تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كخيار استراتيجي من أجل تحقيق تنمية مستدامة للعقار السياحي "**، مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 02، الجزائر، المجلد 07، العدد 01، 2020، ص 31.

[2]– عبد الحق لخداري وحسيبة زغلامي، المرجع السابق، ص261.

[3]– عبد الصمد رزاز، **التهيئة السياحية وأثرها على التنمية المحلية**، محاضرة ملقاة في اليوم الدراسي التهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية، ج1، يوم 21 ديسمبر 2009، دار الثقافة، برج بوعريريج، مديرية السياحة لولاية برج بوعريريج، 2009، ص 12.

سياحية، مثل الفنادق والمطاعم لغرض إحراز أكبر عائدات دون مراعاة قيمتها الطبيعية، لذلك تسعى عمليات التهيئة السياحية بتدخلها لوضع حلول مناسبة حسب درجة خطورة الوضع.[1]

ثانيا: مخططات التهيئة السياحية:

ينظم القطاع السياحي مجموعة من المخططات، بعضها شامل وبعضها متخصص، كما أن بعضها يكون لفترة طويلة نسبيا مقارنة مع غيره من المخططات، وتتمثل المخططات السياحية فيما يلي:

1-المخطط الوطني للتهيئة الإقليميةSNAT : تخضع كل المخططات القطاعية والجهوية للمخطط الوطني للتهيئة الإقليمية، الذي يبرز الكيفية التي تعتزم الدولة من خلالها ضمان من خلال التوازن الثلاثي العدالة الاجتماعية، الفعالية الاقتصادية، والدعم الايكولوجي" في إطار التنمية المستدامة على مستوى البلاد بالنسبة للعشرين سنة المقبلة[2]،ويتكون المخطط الوطني لتهيئة الإقليم من 19 مخطط قطاعي و09 مخططات جهوية للتخطيط المكاني والتنمية المستدامة وكل مخطط له أهداف محددة حسب كل قطاع، ويتضمن المخطط لتهيئة الإقليم كل من:

- ✓ المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل SDAL.
- ✓ مخطط التهيئة الولائية PAW.
- ✓ مخطط رئيسي لتنمية المناطق الحضرية SDAAM. [3]

وبالتالي تتضمن المخططات التوجيهية مخططا خاصا بالفضاءات الطبيعية والمحميات، ومخططا للمياه، ومخططا خاصا بالطرق والطرق السريعة، والمطارات، والموانئ،

---

[1]- عبد الصمد رزاز، مرجع سابق، ص 13.

[2]- محمد وطواط، نسيمة حشود، **"نحو تنمية مستدامة للقطاع السياحي في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 03-01 "**، مجلة صوت القانون، المجلد 08، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خميس مليانة، 2021، ص 607، 608.

[3] - Hamza Meghzili**. Modèles d'aménagement et d'urbanisation des Zones d'Expansion Touristique de la wilaya de Skikda (Algérie)**. Géographie. Université de Bretagne occidentale - Brest, 2015.

والسكك الحديدية، ومخططا للتنمية الفلاحية، وتنمية الصيد والموارد الصيدية، والطاقة، ومخططا للخدمات ومخططا خاصا بهياكل الاتصال وآخر خاصا بالاتصالات، ومخططا للتعليم العالي والبحث العلمي، والتكوين، الصحة، والأملاك العمومية والخدمات والتجهيزات الكبرى الثقافية، والمواقع الأثرية والتاريخية، والرياضة والتجهيزات الرياضية الكبرى، ومخططا خاصا بالمناطق الصناعية والنشاط، ومخططا للدعم اللوجستيكي وأخيرا المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية[1]، الذي يخضع للقطاع السياحي والذي يعتبر أداة مرجعية لسياسة جديدة تبنتها الجزائر من خلال تثمين قدرات البلاد الطبيعية والثقافية والتاريخية.

فإذا أردنا أن يكون الهدف من السياحة هو جعلها أولوية وطنية، فيجب الا ينظر إليها على أنها خيار بل ضرورة تكتسي أهمية بالغة وطنيا لأنها العنصر الأساسي الذي يشكل بديلا عن المحروقات. [2]

كما يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية **SDAT** نظرة الجزائر للتنمية السياحية الوطنية في مختلف الآفاق على المدى القصير الذي حدد بسنة 2009 وعلى المدى المتوسط 2015 والمدى الطويل 2025 والذي تم تمديده إلى سنة 2030، وتستند هذه السياسة إلى خمس 5 حركيات أساسية.

- ✓ مخطط وجهة الجزائر.
- ✓ أقطاب الامتياز السياحية POT التي تعرض الرموز الناشئة لوجهة الجزائر الجديدة.
- ✓ مخطط جودة السياحة.
- ✓ مخطط الشراكة بين القطاعين العام والخاص.
- ✓ مخطط التمويل.[3]

ويهدف المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية الى:

---

[1]- Hamza Meghzili, op. cit.

[2]– حمي عزاز، حساني رقية، **" ترويج صورة الوجهة السياحية الجزائرية ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT 2023 الديوان الوطني للسياحة (ONT) نموذجا "**، مجلة اقتصاد المال والأعمال، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، المجلد 06، العدد 02، 2021، ص 461.

[3] -Ministère du tourisme et de l’artisanat ،**guide pratique (investir dans le tourisme)**،juin 2020 ،p03.

- ✓ التحسين الدائم لصورة الجزائر.
- ✓ ترقية الاقتصاد كبديل للمحرقات.
- ✓ تثمين التراث التاريخي والثقافي.
- ✓ الدفع بواسطة الأثر العكس على القطاعات الأخرى الفلاحة، البناء، والأشغال العمومية، الصناعة التقليدية والخدمات. [1]

كما يهدف المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية إلى رفع السياحة إلى مرتبة الصناعة الحقيقية المولدة للوظائف والثروة الوطنية على وجه الخصوص، من خلال تطوير الاستثمار [2]، أما مناطق التوسع السياحي فتخضع لمخطط خاص بكل منطقة توسع وهو ما يسمى بمخطط التهيئة السياحية وسنحاول أن نتعرف عليه أكثر من خلال التطرق الى تعريفه وطريقة إعداده.

2- مخطط التهيئة السياحية PAT: عرف المشرع الجزائري مخطط التهيئة السياحية وحدد كل ما يتعلق بطريقة إعداده وأيضا شروطه وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-86 الذي يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم.[3]

عرف المشرع مخطط التهيئة السياحية بأنه مجموعة من القواعد العامة والخاصة التي تعنى بتهيئة واستعمال مناطق التوسع السياحي، وتشمل المواصفات المتعلقة بالتعمير والبناء، بالإضافة إلى الاتفاقات المعتمدة بشأن كيفية استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية، وذلك بما يتوافق مع الطابع السياحي للموقع المعني.. [4]

يستشف من التعريف أن مخطط التهيئة السياحية PAT هو عبارة عن جملة من القواعد العامة والخاصة بإعداد واستخدام مناطق التوسع السياحي والمواصفات التي لها علاقة بالبناء

---

[1]- فطيمة مشتر، عبد القادر عوينان، **" الأثار التنموية لقطاع السياحة في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2030 SDAT"**، مجلة العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة المسيلة، المجلد 12، العدد 02، 2019، ص 368.

[2]- Ministère du tourisme et de l'artisanat, op. cit, p03.

[3]- مرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007، يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحي، ج ر، ع 17، الصادر بتاريخ 14 مارس 2014. المعدل والمتمم.

[4]- المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، سالف الذكر.

والتشييد وفقا لحقوق الارتفاق المعمول بها فيما يتعلق باستخدام وحماية الممتلكات والعقارات التي تكون قيد الإنشاء حسب الطبيعة السياحية للموقع، كما يتبني هذا المخطط طبقا للتشريع المعمول به مجالات حماية الجبال والساحل والإعداد المستدام الإقليمي لمناطق التوسع السياحي والمعالم السياحية المعينة والمصرح بها والمصنفة فقط دون غيرها.

كما نجد أن المشرع وضع جملة من الأهداف عند إعداد مخطط التهيئة السياحية استنادا إلى نصوص القانون 03-03 سالف الذكر وخاصة المادتين 14 و15 ونذكر من بين هذه الأهداف:

- ✓ حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يعد الحفاظ عليها من عوامل الجذب السياحي.
- ✓ تحقيق الاستثمارات على اهداف محددة من شأنها أن تؤدي الى تنمية مناطق التوسع والمواقع السياحية.
- ✓ تحديد المناطق التي يمكن بناءها والمناطق الواجب والمراد حمايتها.
- ✓ تحديد خطة الأنشطة التي يتعين القيام بها.
- ✓ تحديد الوظائف المتطابقة والاستثمارات المناسبة.
- ✓ تحديد التهيئات البنيوية المزمع إنجازها.
- ✓ إعداد التفاصيل المخصصة لتحقيق المشروع إذا استلزم الأمر. [1]

الفرع الثاني

إجراءات إعداد مخطط التهيئة السياحية

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 07-86 الذي يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية المعدل والمتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-78 الذي بين المشرع من خلاله كيفيات اعداد مخطط التهيئة السياحية وفق إجراءات قانونية ومن خلال هذا الفرع سيتم التطرق إلى إعداد مخطط التهيئة السياحية **(أولا)** ومضمون مخطط التهيئة السياحية **(ثانيا)**، والمصادقة على مخطط التهيئة السياحية **(ثالثا)**.

[1]- المادتين 14، 15 من القانون رقم 03-03، المعدل والمتمم، سالف الذكر.

أولا: إعداد مخطط التهيئة السياحية:

يقرر إعداد مخطط التهيئة السياحية بقرار من الوزير المكلف بالسياحة لكل منطقة توسع سياحية محددة ومصرح بها ومصنفة بانتظام ويرتكز تقرير مخطط التهيئة السياحية على نتائج دراسات التهيئة السياحية المنجزة عند تحديد المنطقة المعنية والتصريح بها.

يحدد القرار المتضمن تقرير إعداد مخطط التهيئة السياحية، توجهات التهيئة والقائمة المحتملة لتجهيزات المصلحة العامة والمنشآت القاعدية وتحديد إجراءات ومواعيد إعداده وشكله وموضوعه ومضمونه، كما يحدد قائمة وكيفيات مشاركة الإدارات والمصالح والمؤسسات العمومية والجمعيات والغرف والمنظمات المهنية في إعداده وينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية الجزائرية وفي جريدتين وطنيتين.

يرسل الوزير المكلف بالسياحة القرار المتضمن تقرير إعداد مخطط التهيئة السياحية إلى الوالي أو الولاة المعنيين الذين يراسلون رؤساء المجالس الشعبية الولائية والبلديات المعنية من أجل القيام بنشره لمدة شهر بمقر البلديات المعنية. [1]

يكلف مدير السياحة بالولاية المعني إقليميا، تحت سلطة الوالي مكتب دراسات معتمدا بإعداد مخطط التهيئة السياحية، طبقا للتنظيم المعمول به، ويقوم بإعلام الوزير المكلف بالسياحة والوالي المختص إقليميا. [2]

تستشار إجباريا الإدارات العمومية والمصالح المكلفة بالسكن والعمران والثقافة، وتهيئة الإقليم والبيئة، والأملاك الوطنية، والشؤون الدينية والأوقاف، والأشغال العمومية والتجارة والفلاحة والغابات والاتصالات والنقل والموارد المائية والطاقة والمناجم، رئيس المجلس الشعبي

---

[1]– المواد 05، 06، 07 من المرسوم التنفيذي 07-86 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

[2]– المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-78 المؤرخ في 02 مارس 2015، يعدل المرسوم التنفيذي 07-86 الذي يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية – رقم 31 لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج ج، عدد 12، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2015.

الولائي ورؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية، كما تستشار إجباريا الهيئات والمصالح العمومية المكلفة بتوزيع الطاقة، توزيع المياه والتطهير.

ينظم مدير السياحة بالتنسيق مع رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية جلسات تشاور في مختلف مراحل إعداد مخطط التهيئة السياحية مع مختلف الهيئات والإدارات العمومية والمصالح العمومية والجمعيات. [1]

يبلغ الوالي مشروع مخطط التهيئة السياحية لمختلف الإدارات والمصالح العمومية المعنية، التي تمنح لها أجل 30 ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ إعلامها لإبداء أرائها وملاحظاتها، وعدم الرد في الأجل المقرر يعد رأيها موافقة، وينشر مشروع مخطط التهيئة السياحية بقرار من الوالي بناء على اقتراح مدير السياحة للولاية ويجب أن يتضمن ما يلي: مكان فحص مشروع المخطط، تعيين المحافظ أو المحافظين المحققين، تواريخ فتح وغلق التحقيق العمومي، وكذا كيفيات سير التحقيق.

يخضع مشروع المخطط لتحقيق عمومي مدة خمسة وأربعين 45 يوما، ويجب أن يكون موضوع إعلان على مستوى مقر البلدية أو البلديات المعنية خلال كل هذه المدة، تدون الملاحظات الناتجة عن التحقيق العمومي في سجل خاص يرقم ويؤشر عليه من طرف الوالي، ويمكن إبداء الملاحظات شفهيا للمحافظ المحقق أو إرسالها إليه كتابيا.[2]

عند انقضاء الأجل القانوني للتحقيق، يغلق سجل التحقيق ويوقعه المحافظ المحقق، ثم يحرر المحافظ محضر غلق التحقيق في أجل 15 يوما الموالية ويرسله إلى الوالي المعني مرفقا بالملف الكامل للتحقيق مع نتائجه، ليصدر رأيه وملاحظاته في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامه للملف وعند انقضاء هذا الأجل، يعد رأي الوالي موافقة. [3]

---

[1]– المواد 09، 10 من المرسوم التنفيذي 07-86 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

[2]– المواد 11، 12 من المرسوم التنفيذي 15-75، سالف الذكر.

[3]– المادة 13 من المرسوم التنفيذي 07-86 المعدل والمتمم، سالف الذكر

يتلقى الوالي رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال خمسة عشر 15 يوما الموالية لاستلام الملف الكامل للتحقيق العمومي، ثم يقوم بعرض مخطط التهيئة السياحية مرفقا بسجل التحقيق ومحضر غلق التحقيق ونتائج المحافظ المحقق وكذا رأي المجلس الشعبي الولائي المختص على المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية للمصادقة عليه. [1]

ثانيا: مضمون مخطط التهيئة السياحية: يشتمل مخطط التهيئة السياحية على:

أ- **تقرير حول وضعية منطقة التوسع السياحي:** والتي أعد من أجلها المخطط ويعلن التدابير المقررة لتثمينها وتهيئتها وتسييرها، بالإضافة إلى مراجعها للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في حالة وجود الجوانب التلخيصية الآتية: [2]

- ✓ المزايا العقارية السياحية والحموية أو الاستجمامية التي تزخر بها المنطقة، وحالة البناء في المنطقة المعنية.
- ✓ حالة ورسم شبكات الطرق وقنوات التزويد بالمياه الصالحة للشرب والري وصرف مياه الأمطار والمياه القذرة.
- ✓ وصرف واحتماليا القضاء على القاذورات الصلبة.
- ✓ الإطار الديموغرافي والاجتماعي الاقتصادي.
- ✓ -النشاطات الاقتصادية والتجهيزات.
- ✓ الطبيعة القانونية للأملاك العقارية والآفاق الديموغرافية والاجتماعية الاقتصادية وكذا برامج التجهيزات العمومية المزمع إنجازها.

---

[1]- المواد 14، 15 من المرسوم التنفيذي 15-75، سالف الذكر.

[2]- وزارة السياحة والصاعة التقليدية، المخطط التوجيهي للتنمية السياحية آفاق 2030 الكتاب الأول:
https://www.mta.gov.dz/%D8%A7%D9%84%D9%85%D8%AE%D8%B7%D8%B7-%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%88%D8%AC%D9%8A%D9%87%D9%8A-%D9%84%D9%84%D8%AA%D9%87%D9%8A%D8%A6%D8%A9-/%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%8A%D8%A7%D8%AD%D9%8A%D8%A9-2030

ب- نظام حقوق البناء: الذي يحدد القواعد العامة لاستعمال الأراضي والاتفاقات وكذا العمليات المزمع القيام بها في إطار التهيئة والاستثمار، في هذا الإطار ويجب إظهار كل تدابير توحيد الوعاء العقاري لضمان التهيئة والاستثمار.

جـ-المخططات التقنية: وتشمل مخططات تهيئة المنشآت القاعدية التي تتضمن الوثائق التخطيطية التي تظهر الشروط المحددة في النظام وتبرز المناطق الفرعية المتجانسة، وكذا الملحقات التي تتضمن كل أو جزء من الوثائق التخطيطية والوثائق المطلوبة لمخطط استغلال الأراضي وفي حالة تواجد الموقع بالقرب من منطقة عمرانية أو قابلة للتعمير.

ويعد مخطط التهيئة في ثلاث مراحل بحيث يتم خلال المرحلة الأولى تشخيص وإعداد مختلف أنواع التهيئة، وبعدها يتم اعداد مخطط التهيئة السياحية كمرحلة ثانية ثم تأتي المرحلة الثالثة والتي من خلالها يتم تقديم ملف تنفيذ شبكات القنوات والشبكات المختلفة. [1]

ثالثا: المصادقة على مخطط التهيئة السياحية:

يرسل مخطط التهيئة السياحية مرفقا بالملف المذكور في المادة 15 من طرف الوالي مدعما برأيه إلى الوزير المكلف بالسياحة للموافقة عليه. [2]

يتولى الوزير المكلف بالسياحة بالاتصال مع الوالي المعني تنفيذ وتسيير مخطط التهيئة السياحية الذي تمت الموافقة عليه ويعد مخطط التهيئة السياحية الموافق عليه بانتظام رخصة تجزئة للأجزاء المبنية. [3]

تكلف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تحت رقابة وإشراف الوزير المكلف بالسياحة مباشرة اقتناء وترقية وتأجير الأراضي الواقعة في الأجزاء القابلة للتهيئة المحددة من قبل مخطط التهيئة السياحية والموجهة لإنجاز منشآت سياحية.

---

[1]- المواد 16، 17 من المرسوم التنفيذي 07-86 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

[2]- المادة 18 من المرسوم التنفيذي 15-78 سالف الذكر.

[3]- المواد 19، 20 من المرسوم التنفيذي 07-86 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

تستلزم كل وثيقة معدة طبقا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير الموافق عليها في إطار الإجراءات السابقة لتاريخ الموافقة على المخطط في إنتاج آثارها عندما لا تكون مدرجة داخل الجزء القابل للتهيئة منطقة التوسع السياحي أو تتعارض مع المواصفات المبينة من طرف هذا الأخير.

كما يجب على السلطة المحلية المعنية أن تتخذ قرار يخص كل الطلبات التي كانت موضوع تأجيل الفصل وتبلغه إلى المعنيين فور نشر مخطط التهيئة السياحية المصادق عليه في الجريدة الرسمية. [1]

حيث شملت دراسة مخططات التهيئة السياحية 198 موقع من ضمن 224 موقع للتوسع السياحي وتتمثل كالتالي:

- ✓ واحد وستون 61 مخطط التهيئة السياحية تمت المصادقة عليه بموجب مرسوم مثل المصادقة على مخطط التهيئة السياحية لمنطقتي مايتيس وعين حمادي وادي سباس بولاية الشلف بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-78 ومنطقتي آقريون وشاطئ اوقاس الواقعين بولاية بجاية ...وغيرها.
- ✓ ثلاثة وثلاثين 33 مخطط للتهيئة السياحية قيد المصادقة مثل منطقة زموري غرب التي تم تغيير مخطط تهيئتها السياحية ولا يزال قيد المصادقة، بالإضافة إلى اثنان وثمانون 82 مخطط للتهيئة السياحية قيد الدراسة. [2]

الفرع الثالث

مخطط ضبط المناطق الساحلية والشاطئية

ضمن مخطط ضبط المناطق الساحلية والشاطئية سيتم التطرق من خلال هذا الفرع الى المخططات العامة **(أولا)** والمخططات الخاصة **(ثانيا)**.

---

[1]- المواد 21، 22، 23 المرسوم التنفيذي 07-86 المعدل والمتمم، سالف الذكر.

[2]- وزارة السياحة والصناعة التقليدية:

https://www.mta.gov.dz/%D8%A7%D9%84%D8%AF%D8%B1%D8%A7%D8%B3%D8%A9-%D9%88%D8%A7%D9%84%D8%AA%D9%87%D9%8A%D8%A6%D8%A9-%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%8A%D8%A7%D8%AD%D9%8A%D8%A9/?utm_source=chatgpt.com

أولا: المخططات العامة:

تتمثل في كل من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وكذا مخططات التهيئة والتعمير، والتي لها انشغال بحماية هاته المناطق.

1- **المخطط الوطني لتهيئة الإقليم بالمناطق الساحلية والشاطئية:** بدأ الاهتمام الفعلي بتهيئة المنطقة الساحلية من خلال صدور القانون 01-20 [1]، الذي نص على المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل كآلية إستراتيجية هامة لتثمين وحماية الفضاء الساحلي بكل مكوناته الطبيعية وقدراته البيئية الهائلة والنادرة حيث نصت المادة 07 من القانون في المرتبة الثانية بعد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، يعد بالتوافق معه ويترجم بالنسبة للمناطق الساحلية والشريط الساحلي للبلاد الترتيبات الخاصة بالمحافظة على الفضاءات الهشة المستهدفة وتثمينها، كما يعد الوثيقة المرجعية لمخططات التهيئة الشاطئية. [2]

وينص القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه ما يلي:" ينشأ مخطط لتهيئة وتسيير المنطقة الشاطئية في البلديات المجاورة للبحر، من أجل حماية الفضاءات الشاطئية لاسيما الحساسة منه، يسمى مخطط تهيئة الشاطئ ويتضمن جميع الأحكام المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها، وأحكام هذا القانون تحدد شروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ، ومحتواه وكيفيات تنفيذه عن طريق التنظيم.[3]

حيث أقر المشرع جملة من النصوص التنظيمية بهدف حماية وتثمين الشواطئ قصد استفادة المصطافين منها بالسباحة والاستجمام والخدمات المرتبطة بها، وكذا توفير شروط تنمية منسجمة ومتوازنة للشواطئ تستجيب لحاجيات المصطافين من حيث النظافة، الصحة

---

[1]- القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، عدد 77 الصادر بتاريخ 15 ديسمبر 2001.

[2]- حسينة غواس، **"الحماية المستدامة للساحل في ظل القانون الجزائري"**، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، المجلد 27 العدد 04، ديسمبر 2016، ص 521.

[3]- المادة 26 من القانون 02-02 المتضمن قانون حماية الساحل وتثمينه، سالف الذكر.

وحماية البيئة، وتحسين خدمات إقامة المصطافين مع تحديد نظام تسلية مدمج ومتناسب مع نشاطات السياحة الشاطئية، وهذا حسب دفتر شروط طبقا لأحكام القانون 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003. [1]

2- مخططات التهيئة والتعمير بالمناطق الساحلية والشاطئية: تضمن القسم الثاني من القانون 02-02 المذكور أعلاه، أحكام خاصة تتعلق بالمناطق الشاطئية حيث نص على ما يلي:" دون الإخلال بالأحكام القانونية المعمول بها في مجال اتفاقات منع، ومع مراعاة حالة الأنشطة والخدمات التي تقتضي مجاورة البحر، يمكن أن تمتد هذه الارتفاقات المانعة، إلى مسافة ثلاثمائة 300 متر، لأسباب ترتبط بطابع الوسط الشاطئي الحساس، وتحدد شروط توسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها وكيفياتها وكذا الترخيص بالأنشطة المسموح بها، عن طريق التنظيم.

كما نص على ما يلي:" لا يرخص بأعمال إقامة الحواجز والتصخير والردم إذا كانت تضر بوضعية الشاطئ الطبيعية، إلا إذا كانت مبررة بضرورة إقامة منشآت تتصل بممارسة خدمة عمومية، تقتضي بالضرورة التموقع على شاطئ البحر، أو بحتمية حماية المنطقة معينة.[2]

لا شك أن كل ذلك يرخص به، إذا توافق مح الأحكام الموضوعية لكل من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي الساري المفعول، هو ما أكده قانون التهيئة والتعمير لما اعتبر الساحل من الأقاليم المميزة في التراب الوطني، وألزم بضرورة مواءمة التوسع العمراني على الشريط الساحلي مع خصوصياته وقيمته البيئية والتراثية والسياحية. [3]

---

[1]- عبد المنعم بن أحمد، **الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر**، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2009.ص 98.

[2]- المواد 18، 19 من القانون 02-02، سالف الذكر.

[3]- المواد 44، 45 من القانون 90-29، سالف الذكر.

3-دور المخططات العامة في ترقية الاستثمار: تهدف هذه المخططات إلى تنظيم النشاط السياحي واستقطاب الاستثمارات في المناطق الساحلية، مع توفير بيئة نظيفة وصحية للمصطافين والسياح، وتحسين الخدمات المرتبطة بالإيواء، الترفيه، والنظافة، مما يرفع من قيمة العقار السياحي ويزيد من جاذبيته للمستثمرين المحليين والأجانب، وذلك وفق دفتر شروط مضبوط قانونيا.

ثانيا: المخططات الخاصة:

تتمثل في مخطط تهيئة الشاطئ والذي له أحكام خاصة ثابتة في قانون حماية الساحل وتثمينه وكذا في النص التنظيمي الخاص به.

1- مخطط تهيئة الشاطئ بمفهوم قانون حماية الساحل وتثمينه: إن مخطط تهيئة الشاطئ هو إحدى أدوات التدخل والتسيير للساحل في المادة 26 من القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الذي يهدف إلى الاستعمال المستدام للثروات الساحلية والحفاظ على القدرات الإنتاجية للبيئة، وكذلك تطوير مسعى مندمج في منظور التنمية المستدامة.

هذا المخطط موجه لتحقيق مشاريع حقيقية الذي تمسح بصياغة وتنفيذ سياسات واستراتيجيات وطنية المتعلقة بالحفاظ وتهيئة الشاطئ، ويحدد نظام تهيئة وتسيير الساحل الذي يشمل مجمل التدابير المحددة عن طريق القوانين والأنظمة سارية المفعول. [1]

2- مخطط تهيئة الشاطئ بمفهوم النص التنظيمي: حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي 09-114 المؤرخ في 07 أفريل 2009، الذي تضمن إجراءات مخطط تهيئة الشاطئ، يتضمن المخطط ملف تقني ونظام تهيئة الساحل الذي يعد على أساس دراسة يبادر بها الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة، والتي تستند إلى مكاتب الدراسات أو إلى كل مركز بحث متخصص في مجال التهيئة العمرانية والبيئة. [2]

---

[1]- المادة 26 من القانون 02-02، سالف الذكر.

[2]- هيفاء رشيدة تكازي، **" الوسائل الإدارية للحماية القانونية للشواطئ "**، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد 04، معهد الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تامنغست، 2019، ص 122.

أ- **الإجراءات:** تمر تهيئة الشاطئ بجملة من الإجراءات والمتمثلة في:

- ✓ تحديد منطقة تدخل مخطط تهيئة الشاطئ، ولاية أو عدة ولايات حسب ملائمة الأقاليم.
- ✓ الخصائص البيئية والجغرافية.
- ✓ شغل السكان والنشاطات الصناعية والاقتصادية، المحيط المبني، المسالك، شبكات التمويل بالماء والتطهير، المنشئات القاعدية.
- ✓ رهانات وسيناريوهات التطور، تطور السكان حتى 2030 وأثارها على شغل الأراضي والتنظيم العام، الوسط الطبيعي الأرضي، مصادر المياه والتطهير، الثروات والمناطق البحرية.
- ✓ اقتراحات الأعمال تقديم النشاطات التي تنجز على أساس الهدف، كبح توسع الساحل والتأطير الحضري، التسيير المتكامل لمصادر المياه والتطهير، تسيير ومعالجة النفايات الصلبة، حماية المواقع الطبيعية الحساسة، تسيير وتثمين التراث التاريخي والثقافي والأثري، وغير مادي، دعم القدرات والحكم الراشد.
- ✓ تدويل مخطط تهيئة الشاطئ في البرامج الوطنية والمحلية للتطور.

كما يتضمن الملف التقني على الخرائط التي تسمح بإبراز لاسيما خريطة جيومورفلوجية وجيولوجية، خريطة تبين الحالة الإيكولوجية، خريطة الحساسية للانجراف، خريطة المحيط المبني خريطة الكثافة السكانية، خريطة مصادر التلوث، خريطة شبكة الطرقات وشبكة التطهير، خريطة علم المحيطات، خريطة جيومرفولجية البحار. [1]

ب- نظام تهيئة وتسيير الساحل: الذي يشمل مجمل التدابير المحددة عن طريق القوانين والأنظمة السارية المفعول وتلك المقترحة بعنوان القانون رقم 02-02 سالف الذكر، لكل مقومات الساحل والمتعلقة لاسيما بشغل الأراضي، تموقع السبل السالكة، الطرقات، توسع المجمعات السكنية والبناءات والنشاطات الاقتصادية والصناعية ومعالجة المياه المستعملة والنفايات وانشاء مناطق النشاطات ومناطق الرسو والتوسع السياحي وانجاز منشئات الموانئ

[1]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-114 المؤرخ في 07 أفريل 2009، المحدد لشروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفية تنفيذه، ج ر ج ج، ع 21، الصادرة بتاريخ 08 أفريل 2009.

وكذا حماية الفضاءات الطبيعية والأوساط الساحلية الحساسة والمساحات المحمية والمناطق المهددة.

ويتضمن نظام التهيئة والتسيير مخطط خرائطي لتهيئة عامة، تبرز الأحكام المعدة عن طريق القوانين والأنظمة السارية المفعول وأحكام القانون 02-02 بحيث يتم الشروع في نشاطات أفقية من أجل دعم الدراسة الشبكة المعلوماتية، تحليل الديمومة، برامج التكوين والمشاركة، إستراتيجية التموين[1]، وتنشأ لجنة وزارية مشتركة لدراسة مخطط تهيئة الشاطئ والمصادقة عليه، ويمكن أن تستعين بكل شخص يمكن أن يساعدها في أشغالها. [2]

3- دور المخططات الخاصة في ترقية الاستثمار في المناطق الساحلية: تساهم مخططات تهيئة الشاطئ، كما نص عليها القانون 02-02 والمرسوم التنفيذي 09-114، في تعزيز جاذبية المناطق الساحلية للاستثمار من خلال توفير رؤية واضحة وشاملة لتنظيم وتنمية هذه المناطق، مما يمنح المستثمرين إطارًا قانونيًا واستراتيجيًا مستقرًا. إذ تضمن هذه المخططات تحديدا دقيقا لكيفية استغلال الأراضي الساحلية، وتوجيه المشاريع وفق معايير بيئية وعمرانية مدروسة، ما يقلل من المخاطر القانونية ويعزز من ثقة المستثمرين.

كما أن وجود خرائط تقنية ودراسات ميدانية مرفقة بهذه المخططات، يمكن المستثمر من تحديد المناطق القابلة للاستغلال والتوسع السياحي، ويسهل الحصول على التراخيص في إطار شفاف ومنظم هذا التنظيم المحكم يسهم في تحسين مناخ الأعمال، ويشجع على إقامة مشاريع سياحية مستدامة تتوافق مع أهداف حماية البيئة الساحلية، مما يعزز تنمية الاقتصاد المحلي ويوفر مناصب شغل، خاصة في القطاعات المرتبطة بالسياحة الشاطئية، كالإيواء، الترفيه، والخدمات.

---

[1]- محمد الحاج عيسى بن صالح، **الآليات القانونية المقررة لحماية الساحل من التلوث في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017، ص 77.

[2]- المواد 04، 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-114 سالف الذكر.

المطلب الثاني

هيئات تسيير العقار السياحي الموجه للاستثمار

يشكل التسيير الفعال للعقار السياحي عنصرا أساسيا في تطوير وتنظيم القطاع السياحي وترقية الاستثمار فيه، وقد أنشأ المشرع الجزائري أجهزة إدارية مختصة تتوزع بين المستوى الوطني والمحلي، وأسند لها مهام واضحة لتنسيق السياسات والإشراف على استغلال العقار السياحي، انطلاقا من وزارة السياحة والصناعة التقليدية الهيئة الوصية، إلى جانب عدد من الهيئات الأخرى المتدخلة في تسيير الأنشطة السياحية، ويعكس هذا التنظيم المؤسسي المتكامل سعي الدولة إلى تحقيق استعمال عقلاني وفعّال للعقار السياحي ينسجم مع أهداف التنمية المستدامة ويعزز من جاذبية الجزائر كمقصد استثماري وسياحي، من خلال هذا المطلب سيتم التطرق إلى تسيير العقار السياحي على المستوى المركزي **(الفرع الأول)** بالإضافة إلى تسيير العقار السياحي على المستوى المحلي من خلال(**الفرع الثاني)**.

الفرع الأول

تسيير العقار السياحي على المستوى المركزي

عمل المشرع الجزائري على تنظيم استغلال العقار السياحي من خلال إنشاء آليات وهيئات إدارية مركزية ومحلية، تتولى مهام التسيير والتوجيه، تعتبر وزارة السياحة والصناعة التقليدية الهيئة الوصية على القطاع، بينما تشرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة على منح رخص الاستثمار وتهيئة المناخ الملائم للمشاريع السياحية، ويعكس هذا التنظيم المؤسسي حرص الدولة على دعم الاستثمار وضمان إدارة فعالة للعقار السياحي.

أولا: وزارة السياحة والصناعة التقليدية:

تعتبر وزارة السياحة والصناعة التقليدية أعلى سلطة وصية على قطاع السياحة في الجزائر، حيث تضطلع بدور محوري في الإشراف على مخططات التنمية السياحية، وتقوم بذلك بالتنسيق مع مختلف الهيئات والمؤسسات المعنية، سواء التابعة للوزارة ذاتها أو للقطاعات

الأخرى ذات الصلة، مثل وزارة الثقافة، وزارة التهيئة العمرانية، وزارة البيئة، ووزارة الفلاحة والتنمية الريفية الغابات. [1]

ويمارس الوزير المكلف بالسياحة مهامه في إطار السياسة العامة للحكومة، وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 03-75 صلاحيات وزير السياحة، حيث يشرف على إعداد وتنفيذ البرامج المتعلقة بالسياحة والحمامات المعدنية، ويتابع سيرها لضمان توافقها مع القوانين والتنظيمات المعمول بها في هذا المجال، بما يضمن تطور منسجم ومتكامل للقطاع السياحي.[2]

1- التطور التشريعي لوزارة السياحة والصناعات التقليدية:

أ- غداة الاستقلال: شهد قطاع السياحة بعد الاستقلال تغيرات كثيرة من خلال تغيير وتعديل اسم قطاع السياحة في كل مرة بإلحاقه بقطاع أخر مرة وتفريده مرة أخرى، حيث كان هذا القطاع مقترنا بقطاع الشباب والرياضة ليجرد من قطاع الشباب كالرياضة في سنة 1964 ويصبح مستقلا عنه. [3]

ب- في ظل الأمر 66-62 والمرسوم التنفيذي 88-232: بموجب الأمر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق السياحية، سالف الذكر، وفي سنة 1988 تغيرت التسمية إلى وزارة الثقافة والسياحة بصدور المرسوم التنفيذي رقم 88-232 المتضمن الإعلان عن مناطق التوسع والمواقع السياحية.

ج- في ظل المرسوم التنفيذي 92-375: في سنة 1992 تغيرت تسمية الوزارة إلى وزارة السياحة والصناعة التقليدية بصدور المرسوم التنفيذي 92-375 المتعلق بتحديد صلاحيات الوزير المكلف بالقطاع، استمرت التسمية الى سنة 2004،

---

[1]- سامية سعدي، مرجع سابق، ص 116.

[2]- مرسوم تنفيذي رقم 03-75 المؤرخ في 24 فيفري 2003، يحدد صلاحيات وزير السياحة، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-213، المؤرخ في 18 جوان 2006، ج ر ج ج، عدد 47 الصادرة بتاريخ 18 جوان 2006.

[3]- سامية سعدي، مرجع سابق، ص 116.

د- تطور تسمية الوزارة من 2007 الى 2010: بعدها ادمجت ضمن وزارة التهيئة العمرانية والبيئة وهذا لمواكبة التطورات الاقليمية والدولية، بحيث ادمجت ثلاث قطاعات في قطاع واحد، بحيث منح المشرع لوزير السياحة صلاحيات واسعة من خلال التهيئة الاقليمية التي تعتبر عملية ضخمة كمعقدة نظرا لكبر مساحة الجزائر، وبعد التعديل الحكومي لسنة 2010 جردت وزارة السياحة من التهيئة العمرانية والحقت لها من جديد الصناعات التقليدية.

هـ- تطور تسمية الوزارة من 2010 الى 2020: في سنة 2014 اضيفت التهيئة العمرانية للسياحة والصناعات التقليدية، حتى سنة 2017 جردت من التهيئة العمرانية التي تكلف من صلاحيات وزارة الداخلية والجماعات المحلية حيث رخص لها المشرع متابعة نشاط التهيئة العمرانية في الدوائر والبلديات، استمر العمل بذلك الى غاية سنة 2020 حيث أضاف المشرع العمل العائلي لوزارة السياحة والصناعة التقليدية. [1]

2- هياكل الادارة المركزية لوزارة السياحة والصناعات التقليدية: تشمل الإدارة المركزية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية على الهياكل: [2]

أ- الأمين العام: يساعده 03 مديري دراسات، ويلحق به مكتب التنظيم العام والمكتب الوزاري للأمن الداخلي للمؤسسة.

ب- رئيس الديوان: ويساعده 08 مكلفين بالدراسات والتلخيص.

جـ - المفتشية العامة :التي يحدد تنظيمها ومهامها بموجب نص خاص.[3]

د- المديرية العامة للسياحة :تضم 04 مديريات:

1- مديرية مخطط جودة السياحة والضبط: تضم 04 مديريات فرعية:

---

[1]- سامية سعدي، المرجع السابق، ص 116، 117.

[2]- قرار وزاري مشترك مؤرخ في26 مارس 2018 يحدد تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية في مكاتب، ج ر ج ج عدد 22 الصادرة بتاريخ 18 أفريل 2018.

ينظر كذلك موقع وزارة السياحة والصناعة التقليدية https://www.mta.gov.dz تاريخ الاطلاع 07 ديسمبر 2023 على الساعة 22:00.

[3]- المرسوم التنفيذي 16-07 مؤرخ في 10 جانفي 2016، يحدد مهام المفتشية العامة لوزارة التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية وتنظيمها وسيرها، ج ر عدد 02، الصادر بتاريخ 13 جانفي 2016.

أ- المديرية الفرعية لمخطط جودة السياحة.

ب- المديرية الفرعية لضبط ومراقبة النشاطات الفندقية والإطعام.

ج-المديرية الفرعية لضبط ومراقبة وكالات السياحية والأسفار.

د- المديرية الفرعية للترقية السياحة.

2- مديرية التهيئة السياحية والمحافظة على العقار السياحي: تضم 03 مديريات فرعية:

أ- المديرية الفرعية للتهيئة السياحية.

ب- المديرية الفرعية لأقطاب الامتياز السياحي.

ج- المديرية الفرعية للمحافظة على مناطق التوسع والمواقع السياحية.

3- مديرية الاستثمار السياحي: تضم مديريتان 02 فرعيتان:

أ- المديرية الفرعية لتقييم المشاريع السياحية.

ب- المديرية الفرعية لدعم المشاريع السياحية ومتابعتها.

4- مديرية الحمامات المعدنية والنشاطات الحموية: تضم مديريتان 02 فرعيتان:

أ- المديرية الفرعية لتثمين استعمال المياه الحموية.

ب- المديرية الفرعية لتأطير نشاطات ومهن وحرف الحمامات المعدنية.

هـ- المديرية العامة للصناعة التقليدية والحرف: تضم 03 مديريات:

1- **مديرية تطوير الصناعة التقليدية والحرف:** تضم 03 مديريات فرعية: [1]

أ- المديرية الفرعية لدعم نشاطات الصناعة التقليدية والحرف.

ب- المديرية الفرعية للدراسات والإدماج الاقتصادي لنشاطات الصناعة التقليدية والحرف.

ج- المديرية الفرعية لتنمية المقاولة والابتكار.

2- مديرية تنظيم وتأطير المهن وحرف الصناعة التقليدية: تضم 03 مديريات فرعية:[2]

أ- المديرية الفرعية لتنظيم المهن وحرف الصناعة التقليدية.

ب- المديرية الفرعية للتأهيلات ومتابعة الأجهزة المنتخبة.

---

[1]- قرار وزاري مشترك المؤرخ في26 مارس 2018 يحدد تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية في مكاتب، سالف الذكر.

[2]- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 26 مارس 2018 يحدد تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية في مكاتب، سالف الذكر.

ج- المديرية الفرعية لتأطير مؤسسات دعم الصناعة التقليدية والحرف.

3- مديرية الصناعة التقليدية والصناعة التقليدية الفنية:

أ- **مديرية متابعة مؤسسات القطاع:** تضمن مديريتان 02 فرعيتان:

- ✓ المديرية الفرعية لتقييم قدرات المؤسسات القطاع.
- ✓ المديرية الفرعية لتثمين قدرات ونشاط مؤسسات القطاع.

ب- **مديرية الدراسات الاقتصادية والتخطيط:** تضم مديريتان 02 فرعيتان:

- ✓ المديرية الفرعية للدراسات الاقتصادية.
- ✓ المديرية الفرعية لبرامج التجهيز والاستثمار.

ج- **مديرية المنظومات الإعلامية والإحصائيات:** تضم مديريتان 02 فرعيتان:

- ✓ المديرية الفرعية للمنظومات الإعلامية.
- ✓ المديرية الفرعية للإحصائيات.

د- **مديرية التكوين وتثمين الموارد البشرية:** تضم مديريتان 02 فرعيتان:

- ✓ المديرية الفرعية للتكوين والبحث التطبيقي.
- ✓ المديرية الفرعية لتطوير المؤهلات.

هـ- **مديرية الاتصال والتعاون:** تضم مديريتان 02 فرعيتان[1]

- ✓ المديرية الفرعية للاتصال
- ✓ المديرية الفرعية للتعاون

و- **مديرية التنظيم والشؤون القانونية والوثائق:** تضم مديريتان 02 فرعيتان:

- ✓ المديرية الفرعية للتنظيم.
- ✓ المديرية الفرعية للشِون القانونية والمنازعات
- ✓ المديرية الفرعية للوثائق والأرشيف

ي- **مديرية الإدارة العامة والوسائل:** تضم 03 مديريات فرعية:

---

[1]- قرار وزاري مشترك المؤرخ في 26 مارس 2018 يحدد تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية في مكاتب، سالف الذكر.

ينظر كذلك التنظيم الهيكلي للإدارة المركزية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية، https://www.mta.gov.dz تاريخ الاطلاع 07 مارس 2023 على الساعة 22:00.

- ✓ المديرية الفرعية للمستخدمين
- ✓ المديرية الفرعية للميزانية والمحاسبة
- ✓ المديرية الفرعية للوسائل العامة

2- صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية: تتجلى مهام وصلاحيات الوزير في تسير العقار السياحي وبالتنسيق مع مختلف القطاعات الوزارية المشتركة، وقد نص المرسوم التنفيذي رقم16-05 [1]على صلاحيات وزير السياحة والمتمثلة في:

يبادر وزير السياحة بتصور واقتراح كل الإجراءات والهيئات الخاصة التي تجسد تنفيذ السياسة الوطنية للسياحة، يسهر كذلك على إعداد وتنفيذ استراتيجية تنمية السياحة وضمان تنفيذها، كما يعمل على اقتراح النصوص التشريعية والتنظيمية المتعمقة بقطاع السياحة على الحكومة والعمل على تنفيذها.

- ✓ تنفيذ آليات ترقية وتقديم الاعتماد والمراقبة كضبط النشاطات السياحية والفندقية والحموية والمناخية والسهر على إدراجها ضمن مخططات التهيئة السياحية.
- ✓ اقتراح تدابير للحصول على العقار السياحي والمحافظة على التراث السياحي واقتراح وإعداد آليات التهيئة السياحية.
- ✓ اقتراح تدابير لتشجيع والمساعدة على ترقية الاستثمار وتوجيهه الفضائي بما يشجع تحقيق أهدافا لسياسة الوطنية لتهيئة الإقليم. [2]
- ✓ اتخاذ الاجراءات والتدابير المخصصة للمحافظة على العقار السياحي ومناطق التوسع والمواقع السياحية وتثمينها.
- ✓ تنمية القدرات الوطنية في مجال السياحة عن طريق المبادرة بالدراسات الاستشرافية المتعلقة بالحمامات المعدنية، كما يضمن حسن تأطير انجاز مشاريع الاستثمارات السياحية.
- ✓ تطوير وتثمين المنشآت الأساسية والقدرات السياحية الوطنية.

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 16-05 المؤرخ في 10 جانفي 2016، المتعلق بصلاحيات وزير التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية، ج ر ج ج، عدد 02 الصادرة بتاريخ 13 جانفي 2016.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 16-05 المتعلق بصلاحيات وزير التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية، سالف الذكر.

- ✓ توفير المناخ الملائم لإقامة المشاريع الكبرى لتجهيزات السياحة طبقا لأدوات تنمية مناطق التوسع والمناطق السياحية.[1]
- ✓ اقتراح وتشجيع وتوجيه الفضاء الاستثماري بتشجيع الحكومة على دعم وترقية انجاز مجمعات سياحية كبرى ذات طاقات ايواء كبيرة.
- ✓ تنمية وحفظ العقار السياحي، مع الحث على استعمال تكنولوجيا الإعلام والاتصال والمشاركة فيها قصد ترقية ثقافة الترويج السياحي.
- ✓ اعداد وتنفيذ استراتيجية ترمي إلى ترقية السياحة الجزائرية على المستوى الوطني والدولي وضمان متابعتها. [2]

غير أنه ورغم الصلاحيات التي منحها المشرع لوزير السياحة والصناعة التقليدية غير أن الاستثمار في المجال السياحي في الجزائر يشهد ركود رغم المساعي الحثيثة التي تقوم بها الحكومة خاصة بعد صدور قانون الاستثمار الجديد 22-18 [3]، والمراسيم التنفيذية ذات الصلة، وكذا صدور نصوص قانونية تنظم العقار الاقتصادي [4]، وتبين كيفيات استغلاله في إطار ترقية الاستثمار.

ثانيا: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

أُنشئت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21 فيفري 1998، وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، مما يجعلها الأداة الرئيسية المتخصصة والمكلفة بتسيير وتطوير واستغلال العقار السياحي بشكل عقلاني، إلى جانب

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 16-05، سالف الذكر.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 16-05، سالف الذكر.

[3]- القانون 22-18 يتعلق بالاستثمار، سالف الذكر.

[4]- القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15نوفمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه انجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج، عدد 73 الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

الحفاظ عليه. وتُعد هذه الوكالة الفاعل الأساسي في تنفيذ السياسة الوطنية للتنمية السياحية المستدامة، حيث تعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة. [1]

وتتولى الوكالة مهامًا جوهرية في مجال حماية العقار السياحي ومناطق التوسع السياحي، كما تختص بمنح الامتيازات للمستثمرين بعد دراسة البرامج والمشاريع المقدمة في هذا الإطار. وتشمل مهامها الأساسية إعداد ومتابعة وتنفيذ البرامج المتعلقة باستغلال العقار السياحي بما يضمن تكامله مع أهداف التنمية الاقتصادية وحماية الموارد الطبيعية.

وتتمثل مهام هذه الوكالة بخصوص العقار السياحي فيما يلي:

- ✓ ترقية وترويج مناطق التوسع السياحي.
- ✓ الحرص على توفير وإنشاء المرافق العمومية.
- ✓ تطبيق حق الشفعة على كل عقار متواجد داخل مناطق التوسع ومواقع التوسع السياحي.
- ✓ إنشاء وإدارة وتطوير بنك للمعلومات خاص بالعقار السياحي.
- ✓ تهيئة الأراضي المعتمدة والتي تخدم الاستثمار السياحي.
- ✓ تحديد مناطق ومواقع التوسع السياحية جديدة وإعطاءها المكانة التي تليق بها. [2]

غير أن المشرع وفي إطار تحسين مناخ الاستثمار ودفع عجلة الاستثمار في القطاع السياحي وكذا مراجعة النصوص القانونية الناظمة للعقار السياحي قام بإلغاء المرسوم التنفيذي 98-70 سالف الذكر بموجب المرسوم التنفيذي 23-489 [3]المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي، حيث ينتج عن حل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، تحويل مجموع أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها إلى الوكالة الوطنية للعقار السياحي. [4]

---

[1]- المرسوم التنفيذي 98-70 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، ج ر عدد 11، الصادر بتاريخ 01 مارس 1998. (ملغى)

[2]- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 98-70.

[3]- المرسوم التنفيذي 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي، ج رج ج، ع 85، الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

[4]- المادة 32، من المرسوم التنفيذي 23-489 سالف الذكر

ثالثا: الوكالة الوطنية للعقار السياحي:

في إطار حماية والاستغلال الحسن للعقار الإقتصادي أنشأ المشرع الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذ 23-489 سالف الذكر والذي جاء تطبيقا للقانون 23-17 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه انجاز مشاريع استثمارية.

تتمتع الوكالة بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ضف الى ذلك طابعها الصناعي والتجاري الذي اضفاه عليها المشرع من أجل ترقية الاستثمار في القطاع السياحي، وتسمى الوكالة الوطنية للعقار السياحي، وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة ورقابة الدولة، كما تعد تاجرة في علاقتها مع الغير، وتوضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة [1]، فالوكالة الوطنية للعقار السياحي أداة لتنفيذ السياسة الوطنية في مجال تهيئة العقار السياحي وتسيير أجزائه المشتركة. [2]

1- دور الوكالة الوطنية للعقار السياحي في ترقية الاستثمار: أناط المشرع للوكالة جملة من المهام كما خول لها بعض من الصلاحيات بغية إعطاء حركية للاستثمارات السياحية والتي تستفيد من العقار السياحي وتتمثل هذه المهام والصلاحيات في:

1. **مهام الوكالة:** تباشر الوكالة مهام عديدة ترتبط اغلبها بتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية:

- ✓ القيام لصالح الدولة، بالتهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة، للعقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة الواقع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية،
- ✓ السهر على الربط الخارجي بالطرقات والشبكات المختلفة لمناطق التوسع والمواقع السياحية، بالتنسيق مع القطاعات المعنية طبقا للتنظيم المعمول به،

---

[1]- المواد 01، 02، 03، 04، من المرسوم التنفيذي 23-489 سالف الذكر.

[2]- المادة الأولى من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية للعقار السياحي الملحق المرسوم التنفيذي 23-489 سالف الذكر.

- ✓ إعداد مختلف أدوات التعمير المرتبطة بالتهيئة السياحية،
- ✓ تحديد وترسيم حدود مناطق التوسع والمواقع السياحية، بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، وتأهيلها،
- ✓ تسيير واستغلال ومراقبة وصيانة الأجزاء المشتركة لمناطق التوسع والمواقع السياحية طبقا للتنظيم المعمول به،
- ✓ مسك وتحيين البطاقية الخاصة بالعقار السياحي وبالمتعاملين الاقتصاديين الموطّنين بمناطق التوسع والمواقع السياحية،
- ✓ حماية العقار السياحي الذي تتولى تسيير مساحاته المشتركة، والمحافظة عليه. [1]

وفي إطار تهيئة العقار الاقتصادي مكن المشرع الوكالة من القيام بعمليات التهيئة والربط الداخلي بالطرقات والشبكات المختلفة للأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية وتلك التابعة للخواص، يستشف من ذلك أن المشرع منح للوكالة حق التعاقد من أجل إنشاء البنية التحتية في المناطق السياحية بغية التسريع في عملية إنجاز المشاريع الاستثمارية.

كما أناط المشرع للوكالة جملة من المهام بموجب دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية للوكالة الوطنية للعقار السياحي الملحق المرسوم التنفيذي 23-489 سالف الذكر وتتمثل في:

- ✓ إنشاء وتسيير وتطوير بنك معلومات يتعلق بالعقار والاستثمار السياحيين،
- ✓ إعداد وتحيين بطاقات مناطق التوسع والمواقع السياحية والمنشآت السياحية،
- ✓ اقتراح تصنيف مناطق التوسع السياحي الجديدة بالتنسيق مع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار. [2]

2. دور الوكالة في ترقية الاستثمار في المناطق الساحلية: تلعب الوكالة الوطنية للعقار السياحي دورا مهما في ترقية الاستثمار السياحي، من خلال تهيئة الظروف المادية والقانونية الملائمة لاستغلال العقار السياحي بشكل فعال ومستدام، خصوصا في المناطق الساحلية ذات الجاذبية الاستثمارية العالية، ومن خلال الصلاحيات المخولة لها، تعمل

---

[1]- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 23-489 سالف الذكر.

[2]- المواد 06، 07، 09 المرسوم التنفيذي 23-489 سالف الذكر.

الوكالة على تسهيل ولوج المستثمرين إلى العقار السياحي عبر إعداد وتجهيز مناطق التوسع السياحي بالبنى التحتية الأساسية، كالطرقات وشبكات المياه والكهرباء، مما يرفع من جاهزية هذه المناطق لاستقبال المشاريع.

كما تساهم الوكالة في اختصار الإجراءات الإدارية المرتبطة بمنح الامتيازات، وتحسين الشفافية بفضل نظام معلوماتي خاص بالعقار السياحي، إضافة إلى دورها في اقتراح وتحديث خرائط وتصنيفات المناطق السياحية، ما يوجه المستثمرين نحو الوجهات الأكثر ملاءمة.

رابعا: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

أنشأ المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار أجهزة قانونية يوكل لها تأطير العملة الاستثمارية [1] في الجزائر والإشراف عليها، كما نص عليها القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار وهي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار (AAPI) هي هيئة حكومية تهدف إلى تعزيز وتطوير بيئة الاستثمار في الجزائر. [2]

تأسست الوكالة في إطار جهود الحكومة الجزائرية لجذب الاستثمارات المحلية والأجنبية، هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تعمل تحت وصاية الوزير الأول، تختص بدعم ومرافقة المستثمرين الوطنيين والأجانب في تجسيد مشاريعهم الاستثمارية. [3]

تعمل الوكالة على تقديم معلومات شاملة حول الفرص الاستثمارية المتاحة في مختلف القطاعات، وتسهيل الإجراءات الإدارية المتعلقة بالاستثمار، كما تسعى إلى تحسين مناخ

---

[1]- يقصد بالعملة الاستثمارية، ترقية مناخ الاستثمار وتحسين جودة الفرص الاستثمارية، بالإضافة الى تحسين البيئة الاستثمارية، كما تعتبر أحد المفاتيح الأساسية في جذب المستثمرين، وتتمثل في حزمة من التدابير المتعلقة بتحسين البيئة التنظيمية، وتسهيل الإجراءات، وتعزيز الحوكمة، وتوفير عقار مهيأ ومؤطر قانونيا.

[2]- المادة 18 من القانون 22-18، المتعلق بالاستثمار، سالف الذكر

[3]- الموقع الرسمي للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، https://aapi.dz/ar/presentation-de-laapi-ar/ تاريخ الاطلاع 09 ديسمبر 2023 على الساعة 23:45.

الأعمال من خلال تقديم استشارات للمستثمرين وتيسير التواصل مع القطاعات الوزارية ذات الصلة بالمشروع الاستثماري.

كما تعمل الوكالة على تنظيم الفعاليات والمعارض لتعزيز التفاعل بين المستثمرين والجهات الحكومية، بالإضافة إلى تقديم الدعم الفني والمالي للمشاريع الاستثمارية، كما وضع المشرع للوكالة شبابيك محلية على مستوى الولايات، وشباك وحيد وطني خاص بالمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، ومنصة رقمية للمستثمر.

1- **التطور التشريعي الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار**: استبدل المشرع الجزائري تطبيقا لأحكام المادة 18 من قانون الاستثمار رقم 22-18، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنشأة بموجب أحكام المادة 6 التي بقيت سارية المفعول ضمن الأمر رقم 01-03 الملغى مؤرخ في 20أوت 2001 والمتعلق بتطوير الاستثمار [1]، والتي أسند تنظيمها وسيرها سابقا للمرسوم التنفيذي رقم 06-356 الملغى [2]، والتي كانت تتوفر على هياكل غير مركزية على المستوى المحلي [3]، بالوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

وتطبيقا لهذه الأحكام الجديدة، فقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها [4]، والذي ألغى

---

[1]- الأمر رقم 01-03 مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر ج ج ع 47، الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001. (ملغى)

[2]-مرسوم تنفيذي رقم 06-356 مؤرخ في 9 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر ج ج، ع 64 الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006. (ملغى) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 17-100 المؤرخ في 5 مارس 2017، الذي ألغى المرسوم السابق، والملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، الذي يحدد مكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز، ج ر ج ج، ع 85 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023 .

[3]- عجة الجيلالي، **الكامل في القانون الجزائري للاستثمار**، دار الخلدونية، الجزائر 2006، ص 234.

[4]- مرسوم تنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج ر ج ج، ع 60، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022

أحكام المرسوم التنفيذي رقم 06-356 مؤرخ في 9 أكتوبر 2006 والمتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها المعدل والمتمم.[1]

بالتالي إلغاء الوكالة الوطنية للاستثمار التي كانت سابقا، حيث جاء فيه: " تطبيقا لأحكام المادة 18 من القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 يوليو 2022، تستبدل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، بـ"الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار" وتدعى في صلب النص " الوكالة." ، الوكالة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتوضع تحت وصاية الوزير الأول".

2- إدارة وتسيير الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: توضع الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، تحت وصاية الوزير الأول [2]، لذلك فإن هذه الوكالة ذات طابع إداري، ما يعني أنها تخضع من حيث الاختصاص القضائي للقضاء الإداري، نظرا لطبيعة قراراتها الإدارية تطبيقا للمعيار العضوي المنصوص عليه بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09.[3]

وبذلك تتمتع بالاستقلال المالي لها ذمة مالية مستقلة عن الذمة المالية لممثليها، وبأهلية التقاضي، فهي بذلك تتمتع بحق التقاضي سواء كانت مدعية أو مدعى عليها، يمثلها أمام القضاء مديرها العام، باعتباره مسيّر الوكالة، ويديرها مجلس إدارة.

لذلك فإن المدير العام هو المسؤول عن تسيير الوكالة في إطار أحكام قانون الاستثمار والقواعد العامة في مجال التسيير الإداري والمالي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، وبهذه الصفة فهو من يمارس جميع مصالح الوكالة، ويتصرف باسمها ويمثلها أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية الأخرى. [4]

---

[1]- المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298سالف الذكر.

[2]- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، سالف الذكر.

[3]- المادة 800 وما بعدها من القانون رقم 08-09، سالف الذكر.

[4]- المادة 5 وما بليها من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، السالف الذكر.

ويمارس بهذه الصفة السلطة السلمية على جميع مستخدمي الوكالة، ويعين في كل مناصب العمل التي لم تتقرر طريقة أخرى للتعيين فيها، وهو من يتحمل مسؤولية تنفيذ قرارات مجلس الإدارة، وهو الآمر بصرف ميزانية الوكالة حسب الشروط المحددة في القوانين والأنظمة، كما يقوم بإعداد مشاريع ميزانية الوكالة، ويبرم كل الصفقات والاتفاقات والاتفاقيات المرتبطة بمهام الوكالة، ويمكنه تفويض إمضائه في حدود صلاحياته.

كما له أن يقوم بتشكيل أي مجموعة عمل أو تفكير يراها ضرورية لترقية الاستثمار وتعزيز نشاط الوكالة، ويمكنه الاستعانة بعد استشارة مجلس إدارة الوكالة بخدمات مستشارين وخبراء ومتخصصين، ويمكنه أن يتخذ كل ما من شأنه من التدابير التي تسمح بحسن سير الشبابيك الوحيدة، لاسيما تلك الموجهة لتسهيل استكمال المستثمر الإجراءات الشكلية والحصول على الوثائق المطلوبة في الآجال القانونية.[1]

يعد المدير العام للوكالة بالتنسيق مع مصالح وزارة الخارجية المختصة، وبالاتصال مع ممثليات الدبلوماسية والقنصلية تقريرا كل ستة 6 أشهر يوجهه إلى المجلس الوطني للاستثمار حول أنشطة ترقية الاستثمار، وكذا عن تدفقات الاستثمارات الأجنبية المباشرة.

يتم تعيين أعضائها بموجب قرار من السلطة الوصية على الوكالة بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة ثلاث(3) سنوات قابلة للتجديد، ويجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة بناء على استدعاء من رئيسه، ويمكنه الاجتماع في دورات غير عادية بطلب من الرئيس أو ثلثي الأعضاء، ولا تصح مداولات المجلس إلا بحضور ثلثي الأعضاء على الأقل.

تصح مداولات المجلس بعد الاستدعاء الثاني مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين، ويتخذ المجلس قراراته بأغلبية الأصوات الحاضرين، ويكون صوت الرئيس مرجحا في حالة تساوي الأصوات، ويترتب على المداولات تحرير محاضر. [2]

---

[1]– المادتين 15 و16 من المرسوم التنفيذي رقم 22–298، السالف الذكر.

[2]– المادة 02 وما بليها من المرسوم التنفيذي رقم 22–298، السالف الذكر.

3- مهام وصلاحيات الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: منح المشرع الجزائري الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار مهام وصلاحيات جد واسعة نصت عليها المادة 4 من القانون رقم 22-18، فهي تتدخل في مختلف المجالات ذات العلاقة بالاستثمار، حيث تقوم الوكالة بمايلي:

ضمان خدمة الاستقبال والإعلام لصالح المستثمرين في جميع المجالات الضرورية للاستثمار، وعلى جميع الوثائق الضرورية التي تسمح بالتعرف الأحسن على التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالاستثمار ومعالجتها وإنتاجها ونشرها بواسطة كل وسيلة مناسبة، والترويج للاستثمار في الجزائر عن طريق خلق سياسات ترويجية لجذب الاستثمارات الأجنبية [1]، كما تعمل على وضع أنظمة إعلامية تسمح للمستثمرين بالحصول على كل المعطيات الضرورية لتحضير مشاريعهم، وعلى وضع بنوك بيانات تتعلق بفرص الأعمال والموارد والطاقات الكامنة على المستوى المحلي، بالتنسيق مع الإدارات والهيئات المعنية، عن توفر العقار الموجه للاستثمار، كما تعمل الوكالة على إعلام أوساط الأعمال بكل التفاصيل وتحسيسهم.

تعمل على وضع المنصة الرقمية للمستثمر وضمان تسييرها التي توضع لديها، وتقييم مناخ الاستثمار واقتراح التدابير التي من شأنها تحسينه، وتقديم كل المعلومات اللازمة، لاسيما حول فرص الاستثمار في الجزائر، والعرض العقاري، والحوافز والمزايا المتعلقة بالاستثمار، وكذا الإجراءات ذات الصلة.

إضافة إلى ذلك وضع أنظمة إعلامية للحصول على جميع المعلومات الاقتصادية، وتعمل على تسجيل ملفات الاستثمار ومعالجتها، ومرافقة المستثمر في استكمال الإجراءات المتصلة باستثماره وتقديم الخدمات الإدارية المطلوبة بغرض تسهيل وتسريع الإجراءات مع المصالح الأخرى المركزية والمحلية للتقليل من الصعوبات التي قد تعترض المستثمر، كما

---

[1]- فرج الله أحلام، وحمادي مراد، **"حوافز الاستثمار في الجزائر وفق القانون رقم 16-09 وأهم عوائق تطبيقه"**، مجلة التمويل والاستثمار والتنمية المستدامة، جامعة فرحات عباس سطيف 1، المجلد 04، العدد 01، جوان 2019، ص 94.

تعمل على تسيير المزايا بما فيها تلك المتعلقة بحافظة المشاريع المصرح بها أو المسجلة قبل تاريخ إصدار هذا القانون، ومتابعة مدى تقدم وضعية المشاريع الاستثمارية.

وتعمل الوكالة على المبادرة بكل نشاط مع الهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج، بهدف ترقية الاستثمار في الجزائر، وعلى إعداد واقتراح مخطط لترقية الاستثمار على الصعيدين الوطني والمحلي، وتصميم عمليات حشد رؤوس الأموال اللازمة لإنجازها وتنفيذها، وعلى ضمان خدمة إقامة علاقات أعمال وتسهيل الاتصالات بين المستثمرين وتعزيز فرص الأعمال والشراكة، وعلى إقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة.

كما تعمل الوكالة الجزائرية على تنظيم مصلحة التوجيه والتكفل بالمستثمرين، ووضع خدمة الاستثمارات مع اللجوء إلى الخبرة الخارجية عند الحاجة، ومرافقة المستثمرين لدى الإدارات الأخرى.

تقوم الوكالة بإعداد شهادات تسجيل الاستثمارات والقيام بتعديلها عند الاقتضاء، وتحديد المشاريع المهيكلة، استنادا إلى المعايير والقواعد المحددة في التنظيم المعمول به، وإبرام الاتفاقيات المقررة في بموجب القانون رقم 22-18[1]، وعلى التحقق من قابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات المسجلة، وعلى التأشير على قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا المقدمة من طرف المستثمر، وعلى إصدار قرارات سحب المزايا، وعلى تحرير محاضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال وتحديد مدة مزايا الاستغلال الممنوحة للمستثمر، وعلى القيام وفقا للتنظيم المعمول به، بتسيير عمليات التنازل و/أو تحويل السلع والخدمات التي استفادت من المزايا، وعلى إعداد شهادات الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة.

[1]- المادة 31 من القانون رقم 22-18 المتضمن قانون الاستثمار، السالف الذكر.

في إطار ترقية الاستثمار تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالتأكد بالاتصال مع الإدارات والهيئات المعنية من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون، ومعالجة عرائض وشكاوى المستثمرين، وتطوير خدمة الرصد والإصغاء والمتابعة لفائدة الاستثمارات المسجلة.[1]

تنظيم مصلحة للتوجيه والتكفل بالمستثمرين، ومرافقتهم لدى الإدارات الأخرى، وعلى إعلام المستثمرين بكل العقارات الموجودة والمتاحة لاستيعاب مشاريعهم الاستثمارية ومتابعة تنفيذ الاستثمارات للزيادة في رأس المال عن طريق الزيادة في الإنتاج [2]، ما يساعد على تطوير المنتوج وتخفيض تكاليف الإنتاج للمساهمة في معالجة ميزان المدفوعات ورفع إيرادات الدولة [3]، شرط أن يكون البلد المضيف مؤهلا لاستقطاب الاستثمارات. [4]

وكذا تسيير الامتيازات، وإعداد شهادات تسجيل الاستثمارات بهدف الحصول على المزايا، والقيام بتعديلها عند الاقتضاء، وتحديد المشاريع المهيكلة، وإبرام الاتفاقيات المقررة في قانون الاستثمار تطبيقا لأحكام المادة 31 من القانون رقم 22-18، والتحقق من قابلية الاستفادة من المزايا بالنسبة للاستثمارات المسجلة، التأشير على قوائم السلع والخدمات القابلة للاستفادة من المزايا المقدمة من طرف المستثمر، إصدار قرارات سحب المزايا، تحرير محاضر معاينة الدخول في مرحلة الاستغلال وتحديد مدة مزايا الاستغلال الممنوحة للاستثمار، القيام بعمليات التنازل و/أو تحويل السلع والخدمات التي استفادت من المزايا، إعداد شهادات الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة.

كذلك للوكالة مهام أخرى في مجال المتابعة والتأكد من احترام الالتزامات التي تعهد بها المستثمرون، وتطوير خدمة الرصد والإصغاء والمتابعة لفائدة الاستثمارات المسجلة، وتسند

---

[1]- المادة 04 المرسوم التنفيذي رقم 22-298، السالف الذكر.

[2]- عبد الحميد شتوفي، **المعاملة الإدارية للاستثمارات في الجزائر**، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 105.

[3]- جمال بوستة، **النظام القانوني للاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر على ضوء اتفاقيات منظمة التجارة العالمية**، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، 2016 - 2017، ص 134.

[4]- أحمد شرف الدين، **طرق إزالة المعوقات القانونية للاستثمار**، دار الكتب، القاهرة 1993، ص 31.

للوكالة تسيير حافظة الاستثمارات المصرح بها أو المسجلة قبل تاريخ صدور القانون رقم 22-18 طبقا للتشريعات والتنظيمات التي تم بموجبها إدراج هذه الاستثمارات. [1]

من خلال ما سبق نستشف أن المشرع منح للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمهام وصلاحيات واسعة جدا في ظل قانون الاستثمار الجديد 22-18 حيث أنها فضلا على المهام السابق ذكرها تقوم الوكالة بتسيير حافظة الاستثمارات المصرح بها، أو المسجلة قبل تاريخ صدور قانون الاستثمار الجديد من طرف الوكالة السابقة وهي الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار.

كما تكلف الوكالة الجزائرية قصد ترقية الاستثمار بالتنسيق والتشاور والمبادرة بكل نشاط مع الإدارات والهيئات العمومية والخاصة في الجزائر وفي الخارج، بهدف ترقية وتثمين الاستثمار على الصعيدين الوطني والمحلي، والترويج لجاذبية الجزائر عن طريق الاتصال مع الممثليات الدبلوماسية والقنصلية الجزائرية في الخارج، فهي تقوم بالترويج للاستثمار عن طريق الاستعانة بخبراء لتحسين صورة الجزائر في الخارج.[2]

بحيث يكون الترويج عن طريق عقد لقاءات وندوات وملتقيات وطنية ودولية، والعمل على فتح مواقع إلكترونية مخصصة لهذا الغرض، واللجوء إلى الوساطة من طرف شخصيات ومؤسسات دولية نافذة لتلميع صورة الجزائر لإقناع المستثمر الأجنبي على الإقبال للاستثمار في الجزائر، أين يتوفر الأمن والاستقرار ومناخ الاستثمار، لحشد رؤوس الأموال اللازمة وإقامة علاقات أعمال وتسهيل الاتصالات بين المستثمرين، وإقامة علاقات تعاون مع الهيئات الأجنبية المماثلة وتطويرها.

يتضح أن اختيار المشرع لهذه التسمية " الوكالة الجزائرية..."فان عملية الترويج للاستثمار باسم الجزائر لاسيما الاستثمارات الأجنبية، وعلى مرافقتها المستثمر في كل مراحل عملية

---

[1]- المادة 36 المرسوم التنفيذي رقم 22-298، السالف الذكر.

[2]- القانون رقم 22-18، المتضمن قانون الاستثمار، سالف الذكر.

الاستثمار، وبذلك فإن للوكالة الجزائرية دور مزدوج، فهي من جهة تعمل على الترويج للاستثمارات باسم الجزائر ولحسابها، ومن جهة أخرى تعمل على مرافقة المستثمر طوال مسار الاستثمار، وعدم تركه وحيدا يصارع البقاء في ظل البيروقراطية الإدارية والفساد الإداري، وهذا من أجل إعطاء دفعة قوية للاستثمار في هذه المرحلة الانتقالية التي يمر بها الاقتصاد الوطني للخروج من اقتصاد الريع إلى اقتصاد مستدام، ومن أجل تسهيل إجراءات الاستثمار وتبسيطها ومساعدة المستثمر على الولوج في الاستثمار في الجزائر بسهولة.

خامسا: المجلس الوطني للاستثمار:

أنشأ المشرع الجزائري بموجب الأمر 01-03 المتعلق بالتطوير الاستثمار جهازا يسمى المجلس الوطني للاستثمار أنيطت له مهمة ترقية وتطوير الاستثمارات ويعمل على اتخاذ القرارات الاستراتيجية وفحص الملفات المتصلة بالاستثمار، وفي إطار الوضع الاقتصادي الجديد الذم يرتكز على تنويع الاقتصاد، وايجاد آليات جديدة لتمويل الخزينة العمومية. [1]

عرف المجلس الوطني للاستثمار تعديلات واضحة سواء في تشكيلته أو تنظيمه وسيره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-355 [2] الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 01-281[3]، غير أنه لم يعرف أي تغيير في إطار القانون 16-09 المتعلق بالترقية الاستثمار، والقانون 22-18 المتعلق بالاستثمار.

1- تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار: نظرا للأهمية القصوى التي يحظى بها المجلس في ترقية الاستثمار باعتباره أعلى هيئة جعلته الدولة كمجلس حكومة مصغر[4]، حيث يتضمن

---

[1]- سامية سعدي، المرجع السابق، ص 128.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج ر ج ج، ع 64، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج ر ج ج، ع 55، الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2001.

[4]- كريمة صيبات، **المستجدات في قانون الاستثمار لسنة 2001**، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2006، ص 42.

المجلس في تشكيلته ممثلين من مختلف القطاعات الوزارية والهدف من ذلك ضمان فعالية المجلس في وضع استراتيجية فعالة للاستثمار وكذا التنسيق الحسن بين مختلف الهيئات.

بالرجوع إلى المادة 17 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار نجدها أنها تحيل هذه التشكيلة إلى التنظيم حيث صدر في هذا الشأن المرسوم التنفيذي 22-297 الذي يحدد تشكيلة المجلس[1]، ويضم المجلس عدة أعضاء منهم دائمون وأعضاء اخرين مشاركون.

إضافة إلى المادة 03 من ذات المرسوم والتي حددت الأعضاء الدائمون والمتمثلون في الوزراء المكلفين بالقطاعات التالية: وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير المالية، وزير الطاقة والمناجم، وزير الصناعة، وزير الاستثمار، وزير التجارة، وزير السياحة، وزير العمل والتشغيل، وزير البيئة، وزير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

أما الأعضاء المشاركون بصفتهم ملاحظين في اجتماعات المجلس ويتمثلون في: وزير القطاع المعني بالمشروع الاستثماري، رئيس مجلس إدارة الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، المدير العام الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

وتجدر الإشارة إلى أنه في إطار ترقية الاستثمار فإنه يمكن أن يحضر اجتماعات المجلس كل شخص له كفاءة في مجال الاستثمار.

2- مهام وصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار: يعنى المجلس باقتراح إستراتيجية الدولة في مجال الاستثمار، والسهر على تناسقها الشامل وتقييم تنفيذها [2]، حيث أن احكام المادة 18 بقيت سارية المفعول ضمن الأمر 01-03، فهو بذلك يرسم سياسة دعم الاستثمارات

[1]- المرسوم التنفيذي 22-297 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره ج ر ج ج ع 60، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

[2]- المادة 17 من القانون 22-18، المتعلق بالاستثمار، سالف الذكر.

والموافقة على الاتفاقيات ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للاقتصاد الوطني [1]، وتتجسد مهام وصلاحيات المجلس فيما يلي:

أ- تقديم المشورة: يقدم المجلس توصيات للحكومة بشأن السياسات الاستثمارية، بما في ذلك التشريعات والإجراءات اللازمة لتحسين بيئة الاستثمار.

ب- تحليل الفرص الاستثمارية: يقوم المجلس بدراسة وتحليل الفرص الاستثمارية المتاحة في مختلف القطاعات، وتقديم تقارير حولها.

جـ- تنسيق الجهود: يعمل المجلس على تنسيق الجهود بين مختلف الوزارات والهيئات الحكومية لضمان تحقيق الأهداف الاستثمارية.

د- تعزيز الشراكة: يسعى المجلس إلى تعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص، وتسهيل التعاون بين المستثمرين والجهات الحكومية.

هـ- ترويج الاستثمار: يساهم المجلس في الترويج للجزائر كوجهة استثمارية من خلال تنظيم الفعاليات والمعارض، وتقديم المعلومات اللازمة للمستثمرين.

و- متابعة تنفيذ السياسات: يتولى المجلس متابعة تنفيذ السياسات والاستراتيجيات الاستثمارية، وتقييم نتائجها وتأثيرها على الاقتصاد الوطني.[2]

يستشف من خلال هذه المهام، أن المجلس الوطني للاستثمار يسعى إلى تحسين مناخ الاستثمار عن طريق ترقيته وتعزيز التنمية الاقتصادية في الجزائر وتحقيق أهداف التنمية المستدامة من خلال جذب الاستثمارات التي تساهم في خلق فرص العمل وتحسين مستوى المعيشة للمواطن.

---

[1]- تنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 01-03 على أنه:" يكلف المجلس بالمسائل المتصلة باستراتيجية الاستثمارات وسياسة دعم الاستثمار والموافقة على الاتفاقيات المنصوص عليها في المادة 12 أعلاه وبصفة عامة بكل المسائل المتصلة بتنفيذ هذا الامر..."

[2]- المرسوم التنفيذي 01-03، المتعلق بالاستثمار، سالف الذكر.

الفرع الثاني

تسيير العقار السياحي على المستوى المحلي

سعيا من المشرع إلى تحسين مناخ الاستثمار بشكل عام والاستثمار في العقار السياحي بشكل خاص ومن أجل استقطاب المستثمرين المحلين منهم والأجانب وضع المشرع على المستوى المحلي أجهزة تعنى بتنظيم المشاريع الاستثمارية وترقيتها ودعمها تنفيذا للسياسة المنتهجة من طرف الدول في المجال الاقتصادي، ومن بين هذه الأجهزة نجد مديرية السياحة والصناعة التقليدية **(أولا)** صندوق دعم الاستثمار **(ثانيا)** الشباك الوحيد **(ثالثا)** وأخيرا اللجنة التقنية للمياه الحموية **(رابعا)**.

أولا: مديرية السياحة والصناعة التقليدية:

استحدثها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2000-376 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-216 المتضمن انشاء مديرية السياحة ليعدل بموجب المرسوم التنفيذي 10-257[1]، المتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتحديد مهامها وتنظيمها[2]، حيث أن هدف المشرع من إنشاء هذه المديرية هو الرفع من كفاءة قطاع السياحة على المستوى المحلي.

تضم مديرية السياحة والصناعة التقليدية ثلاثة 3 مصالح، مصلحة السياحة، مصلحة الصناعة التقليدية ومصلحة الإدارة والوسائل، وتضم كل مصلحة مكاتب يحدد تنظيمها بموجب قرار مشترك بين وزير السياحة والصناعة التقليدية ووزير المالية ووزير الداخلية والجماعات المحلية والمديرية العامة للوظيفة العمومية [3]، وفي هذا الشأن صدر القرار الوزاري المشترك الذي يبين تنظيم المصالح داخل مديرية السياحة والصناعة التقليدية في الولاية والمكاتب التابعة

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 10-257 المؤرخ في 20 أكتوبر 2010 يتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية ويحدد مهامها وتنظيمها، ج ر ج ج، ع 19 الصادرة بتاريخ 26 أكتوبر 2010.

[2]- المادة 01 المرسوم التنفيذي رقم 10-257، السالف الذكر.

[3]- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-257 سالف الذكر.

لها [1]، وقد أناط المشرع لمديرية السياحة والصناعة التقليدية مجموعة من الاختصاصات والمتمثلة في: [2]

- ✓ وضع مخطط سنوي خاص بالنشاطات السياحية.
- ✓ تقديم المبادرات بكل الإجراءات التي تساهم في خلق محيط ملائم ومحفز للتنمية المستدامة للنشاطات السياحية المحلية.
- ✓ العمل على تحقيق التنمية السياحية المستدامة من خلال تثمين القدرات المحلية.
- ✓ التشجيع على ظهور عروض سياحية متنوعة وذات نوعية.
- ✓ تنفيذ برامج تطوير النشاطات السياحية والحمامات المعدنية والعمل على ترقيتها وتقييم نتائجها.
- ✓ المشاركة في ترقية الشراكة الوطنية الأجنبية مع القطاعات المعنية خاصة ما يتعلق بترقية الاستثمار وتكوين الموارد البشرية.
- ✓ ادماج النشاطات السياحية ضمن أدوات تهيئة الإقليم والعمران وتثمين مناطق ومواقع التوسع السياحي.
- ✓ توجيه ومتابعة مشاريع الاستثمار بالتنسيق مع القطاعات والهيئات المعنية.
- ✓ تلبية حاجيات المواطن في مجال الراحة والاستجمام والترفيه.
- ✓ تنشيط وتأطير المصالح الخارجية والفضاءات الوسيطة والحركة الجمعوية التي تنشط في السياحة على المستوى المحلي.
- ✓ متابعة تنفيذ عمليات الدعم بعنوان صندوق دعم الاستثمار وترقية وجودة النشاطات السياحية.
- ✓ المشاركة في إعداد وتنفيذ تمويل النشاطات السياحية بالجنوب والهضاب العليا.
- ✓ اعداد المخطط السنوي والمتعدد السنوات لتنمية السياحة في الولاية.

---

[1]– قرار وزاري مشترك مؤرخ في 20 ماي 2012، متعلق بتحديد تنظيم مديرية السياحة والصناعة التقليدية للولاية في مكاتب، ج ر ج ج عدد 60، الصادرة بتاريخ 31 أكتوبر 2012.

[2]–المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10–257 سالف الذكر.

ثانيا: صناديق دعم الاستثمار:

يختص الصندوق الوطني لدعم الاستثمار بتمويل بعض من الامتيازات الممنوحة للمستثمر وقد أنشأ بموجب قانون الاستثمار 01-03 سالف الذكر وفي هذا الإطار يتكفل بمساهمات الدولة في المزايا الممنوحة للمستثمرين خلال مرحلة الإنجاز مشاريعهم الاستثمارية، حيث تهدف هذه الاستراتيجية إلى الإسهام المباشر في تمويل رأسمال المشاريع الاستثمارية، وذلك من خلال آلية تجسد توجه استراتيجيً لدعم وتطوير الاستثمار.

وتتجلى هذه الآلية في المشاركة المباشرة في تمويل المشاريع، مما يتيح تقاسم الأرباح والخسائر، فضلاً عن المساهمة في تسيير هذه المشاريع من خلال الانخراط في مجالس إدارتها، بما يضمن المتابعة والمرافقة الفعلية لتنفيذها وتحقيق أهدافها. [1]

كما يكلف بتمويل إنشاء وتطوير مؤسسات القطاع العام والخاص مع منح الأولوية للمشاريع الاستثمارية المربحة وتسيير المخاطر، فهو عبارة عن حساب تخصيص مفتوح لدى الخزينة العمومية بموجب قانون المالية 2002.

يخضع في تسييره للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، حيث نص القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار الملغى في مادته 28 تستفيد الاستثمارات من المساعدات والدعم المنصوص عليها في حساب التخصيص الخاص ... عنوانه الصندوق الوطني لتأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ودعم الاستثمار وترقية التنافسية الصناعية [2]

أناط المشرع للصندوق مهام تتلخص في تمويل المشاريع الاستثمارية من خلال تقديم قروض للمستثمرين بحيث يمول الصندوق القطاعات ذات القدرة العالية في مجال التنمية والمتعلقة بإنشاء المؤسسات وتثمين الجودة والتأهيل.

---

[1]- فاتح جاري، زهير شلال، فريد بن طابي، **" آليات دعم الاستثمار عن طريق صناديق الاستثمار في الجزائر"**، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 50، ديسمبر 2018، ص06.

[2]- محمد لمين عوايشية، **صندوق دعم الاستثمار**، مذكرة ماجستير، جامعة محمد بن أحمد، وهران 02، الجزائر، 2013 ص 127.

كما يساهم في رأسمال المؤسسات الصغيرة والمتوسطة التابعة للقطاع الخاص ولتستفيد المشاريع الاستثمارية من القروض والمساهمات التي يقدمها الصندوق يجب أن تتوافق مع السياسة التي ينتهجها الصندوق وان تستجيب للمعايير الاقتصادية وأن يكون لها أثر على التنمية الاقتصادية. [1]

في إطار دعم الاستثمارات، يمنح الصندوق ضمانات تجارية على القروض الخارجية بطلب من المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين ولصالح البنوك والمؤسسات المالية الأجنبية التي منحتهم قروض، كما يمنح الصندوق ضمانات تجارية لفائدة المتعاملين الوطنيين بأمر من بنك الموردين الأجانب للسلع والخدمات وهذا في إطار انجاز المشاريع الاستثمارية في الجزائر ويقدم مجموعة من الضمانات كتغطية عجز المتعهد في إطار المناقصات، وضمان رد التسبيقات عند التموين أو الاشغال وحسن الإنجاز. [2]

1- أنواع صناديق دعم الاستثمار في الجزائر: تعتبر صناديق دعم الاستثمار في الجزائر من الأدوات الأساسية التي تهدف إلى تعزيز النمو الاقتصادي وتطوير المشاريع المحلية. تلعب هذه الصناديق دورًا حيويًا في دعم رواد الأعمال والمشاريع الصغيرة والمتوسطة، مما يسهم في خلق فرص العمل وتحفيز الابتكار، تتولى هذه الصناديق مسؤولية المساهمة في رأسمال المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وقد تم إنشاؤها بموجب المادة 100 من قانون المالية التكميلي لعام 2009، [3] وتشمل أنواع هذه الصناديق ما يلي:

- ✓ الصندوق الوطني للاستثمار :(FNI) يهدف إلى دعم المشاريع الاستثمارية الكبرى والمساهمة في تطوير الاقتصاد الوطني.
- ✓ صناديق الاستثمار الولائية :(FIW) تم إنشاؤها لدعم الشباب الجزائريين في مشاريعهم الريادية، وتصل فرص التمويل إلى 150 مليون دينار جزائري لكل مشروع.

---

[1]- سامية سعيدي، المرجع السابق، ص 152.

[2] - وزارة السياحة والصناعة التقليدية، مرافقة المستثمر، على الرابط، تاريخ الاطلاع 2024/05/28 على الساعة 23:30 https://www.mta.gov.dz/accompagnement-des-investisseurs/?lang=fr&utm_source=chatgpt.com

[3]- الأمر 09-01 مؤرخ في 22 جوان 2009 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ج ر ج ج، عدد 44 الصادرة بتاريخ 26 جوان 2009.

- ✓ صندوق تمويل الشركات الناشئة :(ASF) يركز على دعم الشركات الناشئة والمشاريع الابتكارية.
- ✓ صندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة :(FGAR) يهدف إلى ضمان القروض الممنوحة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة لتسهيل حصولها على التمويل.

2- صناديق دعم الاستثمار الولائية: نصّ المشرع الجزائري، بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2009، على إنشاء صندوق استثمار في كل ولاية من ولايات الوطن، يُعنى بالمساهمة في رأسمال المؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي يؤسسها الشباب المقاولون. ويهدف هذا الإجراء إلى تحفيز وتطوير الاستثمارات على المستوى المحلي، من خلال تغطية حاجيات التمويل في كافة أنحاء التراب الوطني، وذلك عبر إنشاء 48 صندوق استثمار ولائي.

ويأتي هذا التوجه في إطار دعم التنمية المحلية، من خلال تكييف آليات التمويل مع خصوصيات واحتياجات كل منطقة، وتنفيذاً لاستراتيجية لامركزية اتخاذ القرار، كما يعكس رغبة الدولة في اعتماد حلول تمويلية ترتكز على آلية المشاركة المباشرة في رأس المال، بدلا من التمويل البنكي التقليدي، مما يسهم في تقاسم المخاطر والأرباح بين الدولة والمستثمرين.[1]

وتتمثل مهمة هذه الصناديق أساساً في تمويل إنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة من طرف حاملي المشاريع الشباب، وذلك عبر المساهمة في تكوين رأسمال المؤسسة بنسبة تصل إلى 49%، على ألا تتجاوز قيمة هذه المساهمة 100 مليون دينار جزائري، مع إمكانية تجاوز هذا السقف في حالات استثنائية تخضع لموافقة وزارة المالية، كما يشترط ألا تتجاوز مساهمة الصندوق 10% من موارده المالية الإجمالية، ويشترط أن تكون المؤسسة المالية المسيرة لهذه الصناديق ممثلة في مجلس إدارة المؤسسة المستفيدة من التمويل.

ثالثا: الشباك الوحيد اللامركزية:

تم انشاء الشباك الوحيد لدى وكالة ترقية ومتابعة الاستثمارات، التي تحولت بعدها إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، مهمته تقديم المساعدة الإدارية لإنجاز المشاريع الاستثمارية

[1]- فاتح جاري، زهير شلال، فريد بن طابي، المرجع السابق، ص07.

وقد أناط له المشرع مسؤولية التنسيق والاشراف والرقابة على الاستثمارات الأجنبية، وترقيتها ودعمها إلى غاية دخولها مرحلة الاستغلال. [1]

تجدر الإشارة أن المشرع خص المشاريع الاستثمارية الكبرى والاستثمارات الاجنبية بأنشاء شباك خاص، حيث تم إنشاء الشباك الوحيد ذو الاختصاص الوطني والمخصص للمشاريع الكبرى والمشاريع الاجنبية، بغرض تسهيل الإجراءات الإدارية وكذا جذب الاستثمارات الأجنبية، ويعتبر هذا الشباك المحاور الوحيد للمستثمر ويكلف بمهمة المرافقة في تنفيذ كل الإجراءات اللازمة لتجسيد المشاريع الاستثمارية الكبرى والاستثمارات الأجنبية ويدرس الشباك:

- ✓ الاستثمارات المهيكلة: المؤهلة على أساس المعايير المحددة في التنظيم ساري المفعول.
- ✓ الاستثمارات الأجنبية: الاستثمارات التي يملك رأسمالها كليا أو جزئيا من طرف أشخاص طبيعيون أو معنويون أجانب.
- ✓ المشاريع الكبرى: الاستثمارات التي تساوي أو يفوق مبلغها ملياري (2) دينار جزائري 2.000.000.000دج.[2]

ومن فوائد الشباك الوحيد أنه يحقق السرعة في التنفيذ الإداري لملف الاستثمار، حيث يجنب المستثمر التعرض للعراقيل والبيروقراطية لتحضير الوثائق اللازمة للاستثمار، كما يعمل على تبسيط كل الإجراءات المرتبطة بدخول انجاز الاستثمار وإلغاء جميع الشكليات التي تسبب عراقيل. [3]

فالهدف من الشبابيك الوحيدة اللامركزية هو تمكين الفاعلين الاقتصاديين الوطنيين، سواء كانوا أشخاصًا معنويين أو طبيعيين، من القيام، في نفس المكان وفي وقت وجيز، بالتسجيل والإجراءات الشكلية وكذا التصريحات المتعلقة بالمشروع.

---

[1]– سمية كمال، **النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر**، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2012، ص 109.

[2]-الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية ذو الاختصاص الوطني https://aapi.dz/ar/les-guichets-uniques-ar/ تاريخ الاطلاع 12 ديسمبر 2023 الساعة 00:45.

[3]– سمية كمال، المرجع السابق، ص 109.

كما تعتبر المحاور الوحيد للمستثمرين على المستوى المحلي، حيث تتولى مهام مساعدة ومرافقة المستثمرين في إتمام الإجراءات المتعلقة بالاستثمار، غير تلك التي تدخل في اختصاص الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية، وتضطلع الشبابيك الوحيدة بمهمة المحاور الوحيد للمستثمر، وتكلف بهذه الصفة، على الخصوص بما يأتي:

- ✓ استقبال المستثمر،
- ✓ تسجيل الاستثمار،
- ✓ تسيير ومتابعة ملفات الاستثمار،
- ✓ مرافقة المستثمرين لدى الإدارات والهيئات المعنية.

كما يكلف ممثلو الإدارات والهيئات العمومية الممثلة في الشبابيك الوحيدة بتنفيذ الإجراءات المرتبطة من خلال تجسيد المشاريع الاستثمارية، ومنح المقررات والتراخيص وكل وثيقة لها علاقة بممارسة النشاط المرتبط بالمشروع الاستثماري، بالإضافة الى متابعة الالتزامات المكتتبة من طرف المستثمر.[1]

يضم الشباك الوحيد، في تشكيلته، بالإضافة إلى إطارات الوكالة، ممثلين عن إدارة الضرائب، إدارة الجمارك، المركز الوطني للسجل التجاري، مصالح التعمير، مصالح البيئة، الهيئات المكلفة بالعمل والتشغيل، صناديق الضمان الاجتماعي للعمال الأجراء وغير الأجراء، وعند الحاجة، ممثلين عن الإدارات والهيئات الأخرى ذات الصلة بالمشروع الاستثماري.

[1]– https://aapi.dz/ar/les-guichets-uniques-ar/ تاريخ الاطلاع 12 ديسمبر 2023 الساعة 01:30.

المبحث الثاني

عقد الامتياز آلية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار

نظرا للتطورات الحاصلة في المجال الاقتصادي ومن أجل تحسين مناخ الاستثمار أصدر المشرع جملة من القوانين ذات الصلة بالاستثمار بداية من القانون 22-18 [1] المتعلق بالاستثمار والذي ألغى بموجبه القانون 16-09، بالإضافة الى المراسيم التنفيذية والمتمثلة في: [2]

- ✓ مرسوم رئاسي 22-296 مؤرخ في 4 سبتمبر 2022 يحدد تشكيلة اللجنة العليا الوطنية للطعون المتعلقة بالاستثمار.
- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 22-297 مؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره؛
- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها؛
- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 22-299 مؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويلها وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الأتاوى المتعلقة بمعالجة ملفات الاستثمار؛
- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 22-300 مؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد قوائم النشاطات والسلع والخدمات غير القابلة للاستفادة من وكذا الحدود الدنيا من التمويل للاستفادة من ضمان التحويل؛
- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 22-301 مؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد قائمة المواقع التابعة للمناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة في مجال الاستثمار؛
- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 22-302 مؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يحدد معايير تأهيل الاستثمارات المهيكلة وكيفيات الاستفادة من مزايا الاستغلال وشبكات التقييم؛

---

[1]- القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، سالف الذكر

[2] - ج ر ج ج، عدد 60، الصادر بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

- ✓ مرسوم تنفيذي رقم 22-303 مؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبة. [1]

نظم المشرع عملية منح الامتياز بموجب جملة من القوانين والمراسيم بداية من القانون03-03 المتعمق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، والمرسوم 07-23المحدد كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها والدفتر نموذج المتعلق بمنح حق الامتياز عمى الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع السياحي والمواقع السياحية الملحق الثاني للمرسوم 07-23 والقانون رقم 15-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2015 والقانون رقم 09-152 المحدد لشروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

في هذا الإطار أصدر المشرع الجزائري القانون 23-17 [2]يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، والذي تضمن مجموعة من الإجراءات التي تسمح بالاستثمار في العقار الاقتصادي، والذي سيكون موضوع دراستنا على اعتبار أنه ألغى احكام الامر 08-04 السابق كما ألغي احكام القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي، المتعلقة بمنح الامتياز.

من خلال هذا المبحث سيتم التطرق إلى مفهوم عقد الامتياز الوارد على العقارات السياحية ذات الوجهة الاستثمارية ضمن **(المطلب الأول)** وأثار عقد الامتياز الوارد على العقارات السياحية في **(المطلب الثاني)**.

---

[1]- مرسوم تنفيذي رقم 22-303 مؤرخ في 8 سبتمبر 2022 يتعلق بمتابعة الاستثمارات والتدابير الواجب اتخاذها في حالة عدم احترام الواجبات والالتزامات المكتتبة ج ر ج ج ع 60، الصادر بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

[2]- القانون 23-17 المؤرخ في 15 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج، ع 73 الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

المطلب الأول

مفهوم عقد الامتياز الوارد على العقارات السياحية ذات الوجهة الاستثمارية

يعتبر عقد الامتياز في العقار السياحي الأسلوب الأفضل في تسيير واستغلال أملاك الدولة في المشاريع السياحية كما يعتبر من أهم العقود الإدارية وأحد طرق إدارة المرافق العامة.

يتضمن هذا العقد اتفاق بين الإدارة المتمثلة في الدولة أو الولاية أو البلدية وبين المستثمر المتمثل في شخص طبيعي أو معنوي خاضع لقانون العام أو الخاص قصد القيام بمشروع استثماري سياحي، بحيث تعهد الإدارة لهذه الأشخاص بإدارة مرفق اقتصادي واستغلاله لمدة تتراوح بين 33 سنة كأدنى حد و99 سنة كحد أقصى أي مدة العقد هي 33 سنة قابلة للتجديد لمرتين، كما يصدر عقد الامتياز بصيغة قانونية تتمثل في إبرام عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفق بدفتر شروط.

كما يعتبر عقد الامتياز الوارد على العقار السياحي الموجه للاستثمار كغير من العقود التي تطرق اليها الفقه والقانون بالتعريف وبين الأركان التي يقوم عليها، كما سعى الفقه الى تبيان طبيعته القانونية بين النظرية العقدية والتنظيمية التي تقوم عليها لذلك سيتم التطرق ضمن هذا المطلب إلى تعريف عقد الامتياز الوارد على العقار السياحي في **(الفرع الأول)** إجراءات منح الامتياز على العقار السياحي الموجه للاستثمار في **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول

تعريف عقد الامتياز الوارد على العقار السياحي

عقد الامتياز على عقار من أهم العقود القانونية التي يتم إبرامها بين الأطراف في عقود الاستثمار من أجل الاستفادة من ملكية عقارية لفترة معينة، حيث يسمح للمستفيدين باستخدام العقار لأغراض محددة، مثل بناء أو إدارة مرفق أو نشاط تجاري على العقار المعني، ويتميز هذا العقد بتقديم الحق للمستفيد (المستثمر) في استغلال العقار أو جزء منه، وذلك مقابل مادي

يتم تحديده وفقًا للشروط المتفق عليها بين الأطراف، سيم التطرق من خلال هذا الفرع إلى تعريف عقد الامتياز **(أولا)** ثم تبيان أركانه **(ثانيا)** وطبيعته القانونية **(ثالثا)**.

أولا: التعريف عقد الامتياز:

1- التعريف الفقهي لعقد الامتياز: اختلفت التعاريف التي تناولت عقد الامتياز انطلاقا من زاوية دراسته بحيث نجد ان هناك من عرفه من زاوية القانون الإداري واعتبره عقد اداري بموجبه يتولى الملتزم شخص طبيعي أو معنوي بمقتضاه وعلى مسؤولية ادارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين مع خضوعه للقواعد الاساسية الضابطة بسير المرافق العامة، فضلا عن الشروط التي تضمنها الادارة عقد الامتياز. [1]

كما يعرف عقد الامتياز على أنه لجوء الادارة المركزية كانت أو غير مركزية وتسمى مانحة الامتياز الى اسناد ومنح عملية تسيير وإدارة مرافقها العامة إلى شخص طبيعي أو معنوي يسمى الملتزم حيث يتولى ذلك على نفقته وبأمواله وعماله، نظير ما يتقاضاه ويأخذه من رسوم من المنتفعين مقابل الخدمات التي يقدمها للمنتفعين. [2]

نستنتج من خلال هذه التعاريف أن عقد الامتياز هو عقد إداري تضع شروطه الإدارة المانحة للامتياز والطرف الثاني في هذا العقد المستثمر سواء كان شخص طبيعي أو معنوي أو وطني أو أجنبي، ويهدف هذا العقد إلى تمكين المستثمر من عملية تسيير المرفق العام بإمكانياته الخاصة مقابل ما يحصل عليه من أموال من مستعملي المرفق العام.

2- التعريف القانوني لعقد الامتياز: نص المشرع الجزائري على عقد الامتياز في العديد من النصوص القانونية خاصة المتعلقة بالعقار وبالأملاك الوطنية ومن بين هذه النصوص نجد على سبيل المثال وليس الحصر:

---

[1]- سليمان الطماوي، **الأسس العامة للعقود الإدارية دراسة مقارنة**، ط 5، مطبعة جامعة عين الشمس، 1991، مصر، ص 108.

[2]- بعلي محمد الصغير، **القانون الإداري، النشاط الإداري، التنظيم الإداري**، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2004، الجزائر، ص248.

عرف عقد الامتياز بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 94-322، والتي تنص على أن: " الامتياز هو العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الانتفاع بقطعة أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص...الخ".[1]

كما عرف بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بموجب دفتر الشروط لمنح الامتياز بالتراضي بأنه اتفاق يرتب التزامات، كما اشترط أن يكون قصد انجاز مشروع استثماري، كما يلي :" منح الامتياز هو الاتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأملاكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص قصد استيعاب مشروع استثماري". [2]

كما عرف بموجب المادة 64 مكرر من القانون 08-14، المعدل والمتمم، للقانون 90-30 المتعلق بالأملاك الوطنية، فقد جاء فيه:" يشكل منح الامتياز استعمال الاملاك الوطنية العمومية المنصوص عليها في هذا القانون و الاحكام التشريعية المعمول بها، العقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك، المسماة السلطة صاحبة حق الامتياز، حق استغلال ملحق الملك العمومي الطبيعي و/أو تمويل و/أو بناء و/أو استغلال منشأة عمومية لغرض خدمة عمومية لمدة معينة، تعود عند نهايتها المنشأة أو التجهيز، محل منح الامتياز الى السلطة صاحبة حق الامتياز". [3]

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بمنح امتياز أراضي الاملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر ج ج عدد 67 الصادرة في 19 أكتوبر 1994.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج، عدد 27 الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009.

[3]- القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر ج ج، عدد 44 المؤرخة في 03 أوت 2008، المعدل والمتمم، للقانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، سالف الذكر.

ثانيا: أركان عقد الامتياز:

لكي يكون عقد الامتياز على عقار صحيحا ونافذا، لا بد من توافر بعض الأركان الأساسية التي تضمن صحته القانونية وتنفيذ أحكامه، من أهم هذه الأركان التي يقوم عليها عقد الامتياز والمتمثلة في:

1- الرضا: المقصود بالرضا في عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار هو الاتفاق القائم بين جميع المتعاقدين على بنود العقد والتوقيع عليه وفقا لدفتر الشروط من قبل المتعاقد طبقا للمادة 23 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي[1] بحيث تنص المادة 23 على أنه:" يعلن المستفيد من الامتياز في العقد المبرم بأن اطلع مسبقا على دفتر الشروط هذا، و أنه يتخذه مرجعا له ".

يستشف من ذلك أن عقد الامتياز يجسد من جهة مبدأ سلطان الإرادة الذي يبرز في إرادة الطرف المتعاقد (المستثمر) ومن جهة أخرى يجسد الجانب التنظيمي الذي تظهر من خلاله سلطة الإدارة المانحة للامتياز في سن دفتر الشروط الذي يتعين على المستثمر العمل وفقا لأحكامه من أجل إتمام ابرام عقد الامتياز.

2- الاهلية: عملا بالأحكام العامة الواردة في القانون المدني (75-58)، والمتعلقة بالأهلية فان المستثمر المتعاقد يطبق عليه نص المادة 40 منه وهي بلوغ 19 سنة كاملة يوم ابرام العقد، غير أنه يرد على ذلك استثناء بحيث يمكن ترشيد القاصر بإذن من المحكمة من قبل الأب أو الأم أو مجلس العائلة عملا بالمادة 05 من القانون التجاري الجزائري. [2]

---

[1]- دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي الملحق المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، سالف الذكر.

[2]- الأمر 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم، سالف الذكر.

3- المحل: يتمثل ركن المحل بالنسبة للمتعاقد المستثمر في إنجاز المشروع الاستثماري بتطبيق بنود دفتر الشروط وتوفير الإمكانيات اللازمة المالية والمادية قصد الوصول بالمشروع الى مرحلة الاستغلال. [1]

أما بالنسبة للإدارة المانحة للامتياز يتمثل ركن المحل في القطعة الأرضية الممنوحة من قبل الدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، و هذا ما قضت به المادة 21 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي على أنه: " القطعة الأرضية ملك للدولة ..." .

كما تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 سالف الذكر على أنه" يجب أن تكون الأوعية العقارية التي يمكن أن تكون محل حق امتياز في إطار هذا المرسوم: تابعة للأملاك الخاصة للدولة، غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها". [2]

4- الشكلية: تتمثل الشكلية في عقد الامتياز في العقد الذي تحرره الإدارة المانحة للامتياز بحيث يكرس الامتياز الممنوح في إطار المرسوم 09-152 وفقا لأحكام المادة 10 من الأمر رقم 04/08 المعدل والمتمم، بعقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط معد، طبقا للنماذج الملحقة بهذا المرسوم و يحدد بدقة برنامج الاستثمار، وكذا بنود وشروط منح الامتياز "، وعليه فإن منح الامتياز على العقارات الموجهة للاستثمار يجب ان تصب في عقد مستوف لكافة الشروط القانونية المتعلقة بالأطراف المتعاقدة، كذلك بالرجوع الى أحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني اشترطت صب التعاملات الواردة على ملكية عقار أو حقوق عقارية في الشكل الرسمي.[3]

---

[1]- المواد 21، 23 من دفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز بالتراضي الملحق المرسوم التنفيذي 09-152، سالف الذكر.

[2] - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 09-152 سالف الذكر.

[3]- الفقرة الاولى من المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.

كما تطرق المشرع في القانون 23-17 المتعلق بكيفيات منح العقار الاقتصادي نوع اخر من الشكلية وتتمثل في قيام المستثمر الطالب للامتياز بالتسجيل الكترونيا على المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي تعتبر السبيل الأوحد للإيداع، ويمنح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل بموجب قرار صادر عن الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بعد استنفاد آجال الطعن المنصوص عليها في القانون المتعلق بالاستثمار.

كما ألزم المشروع على ضرورة القيام بإجراءات شهر العقود الواردة على عقار بحيث لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الاخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا تم احترام الاجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري[1]، كما أن الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني أخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئا معينا بالذات يملكه الملتزم وذلك مع الاحكام المتعلقة بالشهر العقاري. [2]

يستشف من ذلك أن عقد الامتياز الوارد على العقار الموجه للاستثمار يخضع في ابرامه الى جميع الاحكام التي تبرم بها مختلف العقود باستثناء الاختلافات المتعلقة بطبيعة الحقوق العينية كضرورة القيام بإجراءات شهر العقود الواردة على العقار.

ثالثا: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز:

إن البحث في الطبيعة القانونية لعقد الامتياز يضعنا بين فرضيتين انطلاقا من المركز القانوني لعقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في جانبه التنظيمي الذي يبرز من خلاله دور الإدارة مانحة الامتياز باعتبارها طرفا في العقد وتستعمل وسائل القانون العام بهدف تحقيق خدمة النفع العام باعتبارها المالكة للمال العام هذا من جهة، ومن

---

[1]- المادة 793 من القانون المدني، سالف الذكر.

[2]- المادة 165 من القانون المدني، سالف الذكر.

جهة أخرى يبرز الجانب التعاقدي في عقد الامتياز والمتمثل في المستثمر المتعاقد معها هو شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص الذي تقع على عاتقه التزامات.

ويستفيد من حقوق بموجب دفتر الشروط الموقع من الطرفين، اضافة الى ان آثار هذا العقد تمتد الى مجموع الافراد المنتفعين بالمال العام ومنه نجد بأن عقد الامتياز على العقار الصناعي يولد آثار قانونية بين ثلاثة أطراف وهم السلطة المالكة للمال العام، المتعاقد مع الادارة، المنتفعين.[1]

يستشف من ذلك أن الطبيعة المختلطة لعقد الامتياز تتبلور في جانبه التعاقدي الذي يمكن للمستثمر من خلاله مناقشة بنود العقد، وجانبه التنظيمي الذي تبرز من خلاله السلطة التنظيمية التي تتمتع بها الإدارة مانحة الامتياز.[2]

1- عقد الامتياز ذو طابع تعاقدي: يتضمن عقد الامتياز الوارد على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار في جانبه التعاقدي على مجموعة الشروط التي تكون محل مناقشة بين المستثمر من جهة والإدارة مانحة الامتياز من جهة ثانية بحيث يجري العمل بقاعدة العقد شريعة المتعاقدين وينصب النقاش على الشق المالي لعقد الامتياز. [3]

تتمثل هذه البنود في اجال العقد وكذا مختلف التسهيلات المالية والجبائية التي يستفيد منها المستثمر طالب الامتياز، والضمانات المنصوص عليها في قوانين الاستثمار، وغيرها من الشروط التعاقدية التي تعطي للطرفين فرصة التفاوض بخصوصها وتطبع العقد بطابعه التعاقدي. [4]

---

[1]- قاسم محمد أنس جعفر، **النظرية العامة لأملاك الإدارة والاشغال العمومية**، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992، الجزائر، ص 49.

[2]- مراد بلكعيبات، **منح الامتياز للاستثمار الصناعي في القانون الجزائري**، أطروحة دكتوراه علوم فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012، ص 44.

[3]- ناصر لباد، **العقود الإدارية**، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2004، ص 56.

[4]- مراد بلكعيبات، المرجع السابق، ص 53.

2- عقد الامتياز ذو طابع تنظيمي: يتمثل الجانب التنظيمي في عقد الامتياز في مختلف الشروط التي يتضمنها العقد وفقا لدفتر الشروط المعد مسبقا من طرف الإدارة مانحة الامتياز وحتى وان كان عقد الامتياز يخول لها التنازل عن بعض الشروط لأسباب ترى الإدارة انها كافية وفقا لسلطتها التقديرية إلى المستثمر فإن ذلك يكون وفق الشروط والقيود التي تحددها هي، والتي لا تخضع للمساومة أو المفاوضة بينها وبين المستثمر المتعاقد. [1]

استنادا لذلك تملك الإدارة السلطة الكاملة في تعديل شروط عقد الامتياز أو الغائها بما يتلاءم وضرورات تسيير المرفق مرتكزة في ذلك على امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها وبذلك فإن المستثمر المستفيد من العقار محل الامتياز ليس له امكانية مناقشتها أو التفاوض حولها بل يمكنه رفضها او قبولها ما يترتب عنه عدم انعقاد العقد أصلا في حالة رفضها وإما أن ينعقد العقد هنا من خلال قبوله لكافة الشروط، وعلى هذا الأساس يمكننا القول ان عقد الامتياز في جانبه التنظيمي يشبه عقد الاذعان الذي نظمه القانون المدني. [2]

الفرع الثاني

شروط وإجراءات منح الامتياز على العقار السياحي الموجه للاستثمار

إن منح الامتياز على العقار يمر بمجموعة من الإجراءات نتناولها من خلال شروط وكيفيات منح العقار الموجه للاستثمار ضمن **(أولا)** وإجراءات اعداد عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار ضمن **(ثانيا)**.

أولا: شروط منح العقار الموجه للاستثمار

1- في ظل الأمر 08-04 الملغى: تنص المادة 03 من الأمر 08-04 على أنه يمنح الامتياز على أساس دفتر أعباء عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد أو بالتراضي على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية

---

[1]- جابر جاد ناصر، **العقود الإدارية**، ط 3، ادار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2004، 75.

[2]- المادة 70 من القانون المدني، سالف الذكر.

والاشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية بشرط احترام قواعد التعمير المعمول به، وتخضع الاملاك العقارية التي تشكل الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المحلة والاصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية لنفس الشروط المحددة أعلاه.

تطبيقا للأحكام هذه المادة أصدر المشرع مرسومين تنفيذيين الأول يتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 09-152 لتوضيح ذلك حيث بينت الاجراءات وكيفيات وشروط منح الامتياز بالمزاد العلني المفتوح أو المحدود أو بالتراضي على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية لفائدة الاشخاص المعنوية أو الطبيعية خاضعة للقانون العام أو الخاص. [1]

الثاني يتمثل في المرسوم التنفيذي 09-153 الذي بين شروط وكيفيات منح الامتياز على الاصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير مستقلة المحلة والاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسيرها.

ويهدف المرسومين التنفيذيين سالفي الذكر الى توضيح الاجراءات المتعلقة بمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني الذي يكون إما عن طريق المزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة ويعلن قبل 30 يوما على الاقل عن طريق ملصقات وإعلانات تنشر في يوميتين وطنيتين مرتين على الاقل، وعند الاقتضاء بأي وسيلة إشهارية أخري.

يتضمن الإعلان المنشور البيانات التالية:

- ✓ التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الارضية ومساحتها ونظام التعمير المطبق والثمن الأدنى المعروض وكذا مدة الامتياز (بخصوص الاملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة)
- ✓ التعيين الدقيق والمفصل للأصل العقاري ومساحته والسعر الافتتاحي وكذا مدة الامتياز المتعلقين به (بخصوص الاصول العقارية المتبقية والفائضة)

[1]- المرسوم رقم 09-152، سالف الذكر.

- ✓ مكان اجراء المزاد.
- ✓ تحديد تاريخ المزيدات الشفوية أو آخر أجل لإيداع التعهدات المختومة وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات.

ناهيك عن مختلف الاجراءات المتعلقة عن كيفية إدارة جلسة المزايدة الشفوية أو التعهدات المختومة وكذا فيما يتعلق بلجنة فتح الأظرفة وتقييم العروض.[1]

ونظرا لقلة الاقبال على هذه الصيغة من طرف المستثمرين تم التخلي عنها مما والبحث عن إجراءات جديدة تساعد على استقطاب المستثمرين وتحفيزهم في مجال الحصول على العقار الموجه للاستثمار.

كما عدلت أحكام المادة 03 من الأمر الملغى رقم 08-04 بموجب المادة 15 من قانون المالية التكميلي لسنة 2011، واعتمد المشرع بموجبها طريق أخرى لمنح الامتياز عن طريق التراضي.

يستشف من ذلك أن المشرع الجزائري اعتمد صيغة وحيدة لمنح الامتياز على العقار الموجه للاستثمار المتمثلة في صيغة التراضي.

كما تم تعديل المادة 05 من الأمر الملغى 08-04 التي نصت على أن الامتياز بالتراضي يرخص بقرار من الوالي، ويكون ذلك بناء على اقتراح لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والاصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية المحلة والاصول الفائضة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، وكذا الاراضي التابعة للمناطق الصناعية والنشاطات.

أو بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الاراضي الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة، وبعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على الاراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي وبعد موافقة وزير القطاع المختص.

---

[1]- فقرة 01 و02 من المادة 03 المرسوم التنفيذي 09-152، سالف الذكر.

نستنتج من خلال ذلك بأن قرار منح الامتياز يصدر عن الوالي المختص بإصدار قرار منح الامتياز على العقار بعد دراسة الملف المودع لدى أمانة اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار المنشأة.[1]

نظرا لاعتبارات اقتصادية تهدف إلى حماية الأراضي الخاصة التابع للدولة ألغي المشرع القانون 08-04 بموجب القانون 23-17 الذي جاء كبديل للأمر السابق غير أنه نص في المادة 26 منه على أنه دون الإخلال بأحكام المادة 17 أعلاه، تبقى الأملاك العقارية التي أعدت بشأنها عقود امتياز إلى غاية تاريخ نشر هذا القانون خاضعة لأحكام الأمر رقم 08-04.[2]

2- في ظل القانون رقم 23-17: بالرجوع إلى احكام هذا القانون نجد أن المشرع قد أشار ضمن المادة الأولى إلى أنه يهدف إلى تحديد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية. [3]

وتسري أحكام هذا القانون حسب مادته الثانية على العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة، والمتكونة خصوصا من الأراضي المهيأة التابعة لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

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

---

[1]- المرسوم تنفيذي 10-20، المؤرخ في 12 جانفي 2010، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج ر ج ج، عدد 4 الصادرة بتاريخ 17 جانفي 2010.

[2]- المادة 26 من القانون 23-17 سالف الذكر.

[3]- المادة 01 من القانون 23-17 سالف الذكر.

- ✓ الأراضي الموجهة للترقية العقارية ذات الطابع التجاري.
- ✓ الأراضي الأخرى المهيأة التابعة للأملاك الخاصة للدولة. [1]

وقد استثنى المشرع من مجال تطبيق أحكام هذا القانون حسب نص المادة الثالثة أصناف الأراضي التالية:

- ✓ الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدول
- ✓ الأراضي المتواجدة داخل المساحات المنجمية.
- ✓ وكذا الأراضي المتواجدة داخل مساحات البحث عن المحروقات واستغلالها ومساحات حماية المنشآت الكهربائية والغازية.
- ✓ الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لاستيعاب مناطق النشاطات لتربية المائيات.
- ✓ الأراضي الواقعة داخل محيطات المواقع الأثرية والمعالم التاريخية.
- ✓ الأراضي الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة.
- ✓ وكذا الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عمومية.[2]

وقد اشترط المشرع في المادة السادسة أن يكون العقار الاقتصادي:

- ✓ تابعا للأملاك الخاصة للدولة.
- ✓ غير مخصص وليس في طور التخصيص.
- ✓ واقعا في قطاعات معمرة أو مبرمجة للتعمير كما هو محدد في أدوات التهيئة والتعمير، باستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بحكم طبيعتها.[3]

---

[1]– المادة 02 من القانون 23-17 سالف الذكر.

[2]– المادة 03 من القانون 23-17 سالف الذكر.

[3]– المادة 06 من القانون 23-17 سالف الذكر.

ويهيأ العقار الاقتصادي العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية من طرف وكالات عمومية مختصة في مجال العقار الصناعي والسياحي والحضري.

كما تتكفل هذه الوكالات، كل فيما يخصها بتسيير الوفرة العقارية التي خصص لها توجيه قبل صدور هذا القانون. [1]

أما عن كيفيات منح الامتياز على العقار الاقتصادي فقد نص المشرع ضمن أحكام هذا القانون على إجراءات جديدة تبدأ من قيام المستثمر طالب الاستفادة من أحكام هذا القانون بالتسجيل الالكتروني على المنصة الرقمية للمستثمر المسيرة من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، التي تعتبر السبيل الأوحد للإيداع.

تطبيقا لأحكام هذا القانون، أصدر المشرع مرسومين تنفيذيين، يتمثل الأول في المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023، المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز. ويَنصُّ أنَّ العقارَ الاقتصاديَّ التابعَ للأملاكِ الخاصةِ للدولة والموجَّه لإنجازِ مشاريعَ استثماريةٍ يتكون من الأراضي التابعة للأملاكِ الخاصةِ للدولة المتوفرةِ والموجودةِ داخلَ مناطقِ التوسعِ والمواقعِ السياحيةِ، ومحيطِ المدنِ الجديدةِ، والمناطقِ الصناعيةِ، ومناطقِ النشاطاتِ، والحظائرِ التكنولوجيةِ، والأراضي الأخرى المهيَّأةِ وكذا الأصولِ المتبقيةِ التابعةِ للمؤسساتِ العموميةِ المُحَلَّةِ والأصولِ الفائضةِ التابعةِ للمؤسساتِ العموميةِ الاقتصادية. [2]

أكما صدر المرسوم التنفيذي رقم 23-487 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل عن العقار الاقتصادي التابع للأملاك

---

[1]- المادة 07 من القانون 23-17 سالف الذكر.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز ج ر ج ج، ع 85 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

الخاصة للدولة الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية، وقد أجاز المشرع إمكانية حصول المستثمرين سواء كانوا طبعيين او معنويين وطنيين أم اجانب على عقود امتياز وذلك بموجب احكام المادة 6 منه وذلك بتقديم طلب الاستفادة من امتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل عن ملك عقاري تابع للأملاك الخاصة للدولة.

ويجب على المترشح أن يقدم عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيرها الوكالة على ان تتم المعالجة بطريقة رقمية لطلب منح العقار الاقتصادي عن طريق شبكة تقييم المشاريع، بحيث يستدعى المستثمر من طرف الشباك الوحيد للاكتتاب في دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط منح الامتياز بالتراضي القابل للتحويل إلى تنازل، طبقا للنموذج المرفق بهذا المرسوم.[1]

طبقا لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 يقوم المستثمر المترشح من خلال المنصة الرقمية بإدراج المعلومات المتعلقة بمشروعه الاستثماري والمتمثلة في:

- ✓ طبيعة النشاط المزمع القيام به،
- ✓ موقع ومساحة الملك العقاري الواقع عليه الاختيار،
- ✓ مخطط التمويل والتكلفة التقديرية للمشروع، ومبلغ المساهمة الخاصة ومبلغ القروض المالية،
- ✓ ملء الاستمارة المتضمنة البطاقة الوصفية للمشروع.

بحيث تمكنه المعالجة الأولية الآلية للمعلومات المدخلة من معرفة ما إذا تم قبول المشروع، وفي حالة قبول المشروع، يقوم المترشح بتأكيد اختياره وترسيم تسجيل طلبه مقابل شهادة تسجيل أولية تصدرها المنصة الرقمية للمستثمر.[2]

---

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

[2]- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487، سالف الذكر.

تجدر الإشارة إلى أنه وفي سياق ترقية الاستثمار ذاته أصدر المشرع ثلاثة مراسيم اخرى تخص إنشاء كلا من الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وكذا انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي، بالإضافة إلى إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري.[1]

وعليه فإن اصدار المشرع لهذه الترسانة من المراسيم جاء بهدف تنفيذ استراتيجية اقتصادية تسعى إلى النهوض بالعقار الاقتصادي من جهة، ومن جهة أخرى تكريس آليات شفافة تحدد كيفيات منح العقار الاقتصادي ومنح تسهيلات للمستثمرين قصد تجسيد مشاريعهم الاستثمارية وفي الوقت ذاته تكريس حماية فعالة للعقار الاقتصادي.

ثانيا: إجراءات إعداد عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار:

تعتبر مديرية أملاك الدولة هي إحدى الهياكل اللامركزية التابعة لوزارة المالية وهي بمثابة ضابط عمومي للدولة تتولى تحرير العقود المتعلقة بالعمليات العقارية التابعة للأملاك الدولة[2]، كما اوكل المشرع لمصالح أملاك الدولة المختصة إقليميا صلاحية اعداد عقود الامتياز وحدد اجل ذلك بثمانية أيام من تاريخ إيداع المستثمر للملف امام الشباك الوحيد للوكالة.

وعليه وفي إطار تحرير العقود المتعلقة بمنح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار فإن مديرية أملاك الدولة تتولى إعداد العقود للمستثمرين، هذا ما تم تكريسه بموجب المادة 11 من المرسوم التنفيذي 23-487 سالف الذكر.

---

[1]- أصدر المشرع ثلاثة مراسيم اخرى تخص إنشاء كلا من الوكالة الوطنية للعقار الصناعي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-488، وكذا انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-489، بالإضافة الى انشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 23-490، ج ر ج ج عدد 85 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 10، الصادرة في 06 مارس 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم15-98 المؤرخ في 04 أفريل 2015، ج ر ج ج، ع 18، الصادرة بتاريخ 08 افريل 2015.

طبقا لنص المادة 02 من نفس المرسوم يمنح الامتياز عن طريق التراضي القابل للتحويل إلى تنازل لمدة ثلاث وثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد بموجب قرار من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار.

في ذات السياق تنص المادة 03 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 23-487 سالف الذكر على أنه لا يعد عقد الامتياز إلا بعد انقضاء مدة الطعن المقررة في التنظيم الساري به العمل أو تبليغ قرار اللجنة الوطنية العليا للطعون المتعلقة بالاستثمار.

بالنسبة للمستثمر فيتعين عليه تقديم ملف بحيث يتكون الملف على الخصوص من وثيقة الهوية، القرار النهائي، دفتر الشروط الممضى، القانون الأساسي للأشخاص المعنوية، السجل التجاري.

كل تصريح كاذب يؤدي إلى إلغاء مقرر منح الامتياز وهذا ما نصت عليه المادة 05 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 23-487 التي تنص على أنه كل تصريح كاذب بخصوص المعلومات المقدمة في طلب الحصول على العقار من طرف المستفيد، يترتب عليه إلغاء المقرر المؤقت دون الإخلال بالأحكام القانونية الأخرى السارية المفعول المنصوص عليها في هذا المجال.

كما يتعين على المستثمر إحترام قواعد التعمير طبقا لنص المادة 02 من الملحق الرابع المتضمن دفتر الشروط والتي تنص على أنه يجب إنجاز المشروع الاستثماري المذكور في المادة الأولى أعلاه، في ظل احترام قواعد التعمير ومعاييره والهندسة المعمارية والبيئة الناجمة عن الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها والمطبقة على المنطقة المقصودة والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه، وكذا القواعد الخاصة المتضمنة في رخصة التجزئة ومخطط تهيئة المدينة الجديدة، ومخطط التهيئة السياحية وكذا أدوات التعمير للملك عقاري...الخ.

تقوم مصالح الشباك الوحيد بتحرير محضر يجسد من خلاله عملية حيازة الملك العقاري من طرف المستفيد وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي 23-487 بقولها: "

تجسد عملية حيازة الملك العقاري من طرف المستفيد من الامتياز بمحضر تعدّه مصالح الشباك الوحيد التابعة للوكالة، فور تسليم عقد الامتياز".

عند استكمال الوثائق الضرورية يتم تحرير عقد الامتياز بالتراضي وفقا للشكل المحدد بدفاتر الشروط، على أن يتم إعداد المقرر في ثلاث (3) نسخ أصلية توجه نسخة لمقدم الطلب، والنسخة الثانية لإدارة أملاك الدولة لولاية والنسخة الثالثة تحفظ في أرشيف الوكالة.[1]

يتم تحرير العقد الاداري وإمضاؤه من طرف المستثمر المستفيد ومدير املاك الدولة والمتضمن بالصفحة الاخيرة منه "عبارة قرئ وصودق عليه"، يتم إرسال العقد الاداري لدي مصالح الضرائب قصد تسجيله كي يكتسب العقد تاريخ ثابت ليودع بعدها مباشرة لدي المحافظة العقارية التي يقع العقار بدائرة اختصاصها لتقوم هاته الاخيرة بإجراءات الشهر العقاري للعقد حتى يرتب آثاره القانونية.

المطلب الثاني

أثار عقد الامتياز الوارد على العقار الموجه للاستثمار

يترتب على عقد الامتياز آثار قانونية تنظم العلاقة بين المستثمر والجهة المانحة، من خلال تحديد واضح للحقوق والالتزامات، بما يضمن توازنا بين حماية مصالح المستثمر وتحقيق المصلحة العامة، بحيث يرتب عقد الامتياز حقوق والتزامات للمستثمر المستفيد من عقد الامتياز **(الفرع الأول)** وحقوق والتزامات الإدارة المانحة للامتياز **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول

حقوق والتزامات المستثمر

يكتسب المستثمر المستفيد بموجب عقد الامتياز المبرم بينه وبين الإدارة المانحة للامتياز حقوقا كما تقع على عاتقه مجموعة من الالتزامات، وعليه سيتم التطرق ضمن هذا المطلب إلى حقوق المستثمر المستفيد من عقد الامتياز **(أولا)** والالتزام الواقعة عليه **(ثانيا)**.

[1]– المادة 06 من الملحق الثاني المتضمن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 23–487 سالف الذكر.

أولا: حقوق المستثمر:

يرتب عقد الامتياز كغيره من العقود حقوقا والتزامات للمستثمر المتعاقد مع الإدارة بحيث يستمد حقوقه والتزاماته من العقد الاداري المبرم، كما أن المستثمر المتعاقـد مع الادارة هـو يسعى ويهـدف دومـا الى تحقيق الربح [1]وبالرجوع إلى القانون 23-17 سالف الذكر والمرسومين التنفيذيين 23-468 و23-487 فالمستثمر المستفيد سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا تنشأ له حقوق بموجب عقد الامتياز على القطعة الارضية الموجهة لإنجاز مشروعه في إطار الاستثمار.

1-الحصول على رخصة البناء: يخول القانون للمستثمر المستفيد من حق الامتياز الحصول على رخصة البناء[2]، بحيث يخول عقد الامتياز لصاحبه الحقوق التي يرتبها عقد الملكية بالنسبة للأشخاص والذي يخول لهم الاستفادة من حق الحصول على رخصة البناء للبنايات المزمع تشيدها على العقار محل المنح.

الأمر الذي أكده المشرع في نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 23-487 التي تنص على انه تطبيقا لأحكام المادة 14 من القانون 23-17 فانه: يخول الامتياز لفائدة صاحبه الحق في الحصول على رخصة البناء".

2- إنشاء رهن رسمي: يحق للمستفيد إنشاء رهن رسمي بناء على عقد الامتياز الذي يمكنه من الحصول على قروض مالية لإنجاز مشروعه الاستثماري بضمان رهن الحق العيني المترتب عن منح الامتياز وأيضا امكانية رهن البنايات المقرر اقامتها على الأرضية الممنوحة بحيث يعتبرهما المستثمر ضمانا للمؤسسات المالية.[3]

---

[1]- عمار عوابدي، **القانون الاداري، النشاط الاداري**، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، 2000، الجزائر، ص 129، 130.

[2]- الفقرة 05 المادة 14 من القانون 23-17 سالف الذكر.

[3]- الفقرة 06 المادة 14 من القانون رقم 23-17 سالف الذكر.

كما أكد المشرع ذلك بموجب الفقرة الثانية من المادة 13 من المرسوم التنفيذي 23-487 التي تنص على أنه:" ويخول الامتياز صاحبه أيضا الحق في تأسيس رهن عن الحق العيني الناتج عنه، لا يخص هذا الرهن القطعة الأرضية الممنوح عليها الامتياز، التي تبقى تابعة للأملاك الخاصة للدولة إلى غاية تحويل الامتياز إلى تنازل نهائي طبقا للكيفيات المحددة في هذ المرسوم".

3- تحويل عقد الامتياز إلى تنازل: يحق للمستثمر المستفيد بعد الإنجاز الفعلي للمشروع الاستثماري تحويل عقد الامتياز إلى تنازل وذلك بتقديم طلب صريح إلى الوكالة طبقا لنص المادة 17 من القانون 23-17 التي تنص على أنه: "يحول الامتياز إلى تنازل من طرف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار، بناء على طلب صاحب الامتياز بعد الإنجاز الفعلي للمشروع ..."، على أن يتم تحويل الامتياز إلى تنازل على أساس القيمة التجارية المحددة عند تاريخ منح الامتياز مع خصم مبالغ الأتاوى المسددة قانونا بعنوان منح الامتياز. [1]

ثانيا: إلتزامات المستثمر:

كما رتب عقد الامتياز حقوقا للمستثمر المستفيد كذلك رتب عليه مجموعة من الالتزامات باعتباره طرفا في العقد تجاه الادارة المانحة لحق الامتياز بحيث يوفي بهذه بالتزامات بإرادته مختارا، وهو الوضع العادي للأمور وهو ما يعرف بالتنفيذ الاختياري وينقضي التزامه بهذا الوفاء[2] وتتمثل التزامات المستثمر المستفيد بموجب عقد الامتياز فيما يلي:

1- الالتزام بآجال انجاز المشروع الاستثماري: يلتزم المستثمر المستفيد في مواجهة الإدارة المانحة للامتياز بإنجاز مشروعه الاستثماري وفقا للآجال المحددة في دفتر الشروط وهذا طبقا لنص الفقرة 02 من المادة 12 من المرسوم التنفيذي 23-487 التي تنص على أنه:" يُلزم صاحب الامتياز، تحت طائلة الفسخ، بالشروع في أشغال إنجاز المشروع الاستثماري في أجل

---

[1]- المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 23-17 سالف الذكر.

[2]- محمد صبري السعدي، **النظرية العامة للالتزامات، القانون المدني الجزائري**، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2004، ص07.

لا يتجاوز الأجل المحدد في دفتر الشروط، كما يتعين على المستثمر المستفيد احترام الآجال الممنوحة له باستثناء حالة القوة القاهرة.

2- عدم تغيير وجهة العقار موضوع الاستثمار: يتعين على المستثمر المستفيد عدم تغيير وجهة أو استعمال كل أو جزء من العقار لأغراض غير تلك المدونة في دفتر الأعباء إلا بترخيص من الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار[1]، كما يتعين عليه الإبقاء على الوجهة الاقتصادية للمشروع.

3- الالتزام بحماية البيئة: يتعين على المستثمر العمل على حماية البيئة اثناء إنجازه لمشروعه الاستثماري.

5- الالتزام بدفع مبلغ الاتاوة: يلتزم المستثمر المستفيد بدفع مبلغ إتاوة إيجاريه سنوية لفائدة املاك الدولة، في حال أتم انجاز مشروعه وأصبح مالكا للبنايات وانتهاء المدة القانونية لعقد الامتياز للفترة الاولى المحددة بـ 33 سنة دون تقدمه بطلب تجديد الامتياز.[2]

6- عدم التنازل عن حق الامتياز: يتعين على المستثمر الالتزام بعدم التنازل عن حق الامتياز الممنوح للمستفيد لفائدة الغير أو التأجير من الباطن قبل اتمام المشروع.[3]

7- الانطلاق في مرحلة الإنجاز: يلتزم المستثمر المستفيد من العقار بمباشرة أشغال إنجاز المشروع الاستثماري في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، ابتداء من الحصول على رخصة البناء.

8-إعداد تقرير عن المشروع: تقديم تقرير سداسي للوكالة عن طريق شباكها الوحيد، حول مدى تقدم المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط، وإبلاغ الوكالة عن طريق شباكها الوحيد بأي تغيير لأي عنصر يتعلق بالمشروع الاستثماري محل قرار منح الامتياز.

9-تقديم الوثائق التنظيمية التي تثبت الدخول في الاستغلال كأقصى حد عند انقضاء آجال الإنجاز الممنوحة.[4]

---

[1]- الفقرة 03 المادة 15 من القانون رقم 23-17 سالف الذكر.

[2]- المادة 16 من القانون 23-17 سالف الذكر.

[3]- المادة 19 من القانون 17-23 سالف الذكر.

[4]- المادة 10 من الملحق 04 المتضمن دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 23-487 سالف الذكر.

الفرع الثاني

حقوق والتزامات الادارة المتعاقدة

يرتب عقد الامتياز حقوقا والتزامات متبادلة بين الطرفين، حيث تتحمل الإدارة المانحة مسؤوليات تحقيق المصلحة العامة، مقابل تمتعها بحقوق تتيح لها الرقابة على تنفيذ العقد وضمان الالتزام بأهداف الامتياز، سيتم التطرق ضمن هذا الفرع إلى حقوق المصلحة المانحة للامتياز **(أولا)** والتزامات المصلحة المانحة للامتياز **(ثانيا)**.

أولا: حقوق المصلحة المانحة للامتياز

للإدارة المانحة للامتياز حقوق انطلاقا من مركزها القانوني بحيث يحق للإدارة ممارسة حق الرقابة والاشراف ومتابعة انجاز المشروع الاستثماري، كما يحق لها تعديل شروط العقد وإلغاء بعض بنوده أو فسخ العقد في حالة عدم احترام المستثمر المستفيد لشروط الواردة في دفتر الشروط.

1- الرقابة والاشراف: بالرجوع إلى أحكام المادة 08 من القانون 23-17 تكلف الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار عبر شبّاكها الوحيد وبتفويض من الدولة بمتابعة ومرافقة المستثمرين إلى غاية إنجاز مشاريعهم الاستثمارية، ويتجلى ذلك بالمعاينة الميدانية والزيارة لموقع المشروع ، كما يمكن طلب البيانات الخاصة بالمشروع من المستثمر المستفيد المتعلقة بمدي تقدم الاشغال واحترامه للآجال المحددة للإنجاز ومدي احترامه لقرار رخصة البناء، ويمكن أن تسند مهمة متابعة اقامة وانجاز المشاريع الاستثمارية وتقيمها إلى لجنة فرعية تقنية.[1]

وبالرجوع إلى المادة 24 من قانون الاملاك الوطنية التي نصت أنه " تتولى أجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضي الصلاحيات التي يخولها إياها القانون والسلطة الوصية معا رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها وغرض تخصيصها وتعمل المؤسسات

[1]- المادة 3 الفقرة الاخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 10-20 السالف الذكر.

المكلفة بالرقابة الخارجية حسب تخصص كل منها وفق الصلاحيات التي يخولها إياه التشريع".[1]

يستشف من خلال ما سبق أن ممارسة الادارة لحق الاشراف والرقابة يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة التي أبرم من أجلها عقد الامتياز.

2- تعديل شروط العقد وفسخه:

عقد الامتياز هو اتفاقية قانونية تهدف إلى تنظيم العلاقة بين طرفين الجهة المانحة للامتياز (غالبا الإدارة أو جهة حكومية) والمستثمر المستفيد، يمنح بموجب هذا العقد المستثمر الحق في استغلال عقار أو مرفق عام لتحقيق أغراض محددة، وفي المقابل يلتزم بتنفيذ التزامات تعاقدية معينة تخدم مصلحة الطرفين.

مثل أي علاقة تعاقدية أخرى، قد تتطلب الظروف الواقعية أو التطورات الاقتصادية والاجتماعية تعديل شروط عقد الامتياز أو حتى فسخه في بعض الحالات. تعديل العقد أو فسخه يعتمد على المبادئ القانونية الأساسية المتعلقة بالعقود، مثل مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، إلى جانب أحكام خاصة بعقد الامتياز تضمن التوازن بين المصالح العامة والمصالح الخاصة للمستثمر.

أ- تعديل شروط عقد الامتياز: يحق للإدارة تعديل بعض شروط العقد بإرادتها المنفردة دون حاجة لموافقة الطرف الاخر [2]، مستندة في ذلك إلى دورها في تأمين حاجات المرافق العامة، ويتم ذلك بموجب قرارات تصدر عن الادارة بإرادتها المنفردة بشأن تعديل الشروط التعاقدية الموجودة بالعقد ويعتبر ذلك خروجا عن القاعدة والمبدأ القاضي بأن العقد شريعة المتعاقدين المعمول به في مجال القانون المدني.[3]

1- المادة 24 من القانون 90-30 المعدل والمتمم سالف الذكر

2- مراد بلكعيبات، المرجع السابق، ص145.

3- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، **تنفيذ العقد الاداري وتسوية منازعاته قضاء وتحكيما**، منشأة المعارف جلال حزي وشركاؤه، الإسكندرية، مصر 2009، ص 38.

ب- فسخ عقد الامتياز: كما يحق للإدارة فسخ عقد الامتياز المبرم بينها وبين المستثمر في الحالة التي يثبت فيها للإدارة مخالفة هذا الأخير لبنود وشروط العقد وذلك طبقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 23-487 التي تنص على أنه: " يفسخ الامتياز بمبادرة من الوكالة عن طريق شبّاكها الوحيد إذا لم يحترم المستفيد من الامتياز شروط هذا المرسوم وبنوددفتر الشروط..." وبعد اعذار المستثمر المستفيد "تقوم وبناء على قرار الفسخ المبلغ من الوكالة عن طريق شباكها الوحيد، تقوم مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا بإعداد عقد فسخ عقد الامتياز".[1]

ثانيا: التزامات الادارة المانحة للامتياز:

يرتب عقد الامتياز في ذمة الإدارة المانحة للامتياز على العقار الاقتصادي إلتزامات سواء بالنسبة للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار أو مديرية أملاك الدولة التي يقع على عاتقها تسيير الأملاك الخاصة للدولة وتشمل هذه الالتزامات تجاه المستثمر المستفيد بموجب بالعقد المبرم ما يلي:

1-الالتزام بمنح العقار: تلتزم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بمنح العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة لفائدة المستثمرين بصيغة الامتياز بالتراضي قابل للتحويل إلى تنازل.

2- الالتزام بالإعلام: تلتزم الوكالة بوضع كل المعلومات حول الوفرة العقارية تحت تصرف المستثمرين وذلك عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر.[2]

3- الالتزام بمعالجة الطلبات: تلتزم الوكالة بدراسة الطلبات المودعة من طرف المستثمرين على المنصة الرقمية وفي اجال معقولة.

---

[1]- الفقرة الاخيرة من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 23-487 سالف الذكر.

[2]- المادة 08 من القانون رقم 23-17 سالف الذكر

4- اعداد عقود الامتياز وتحريرها: تلتزم إدارة أملاك الدولة المختصة اقليميا بإعداد عقود الامتياز بتأشير على قرار المنح المرفق بدفتر الشروط الممضى من طرف المستثمر المستفيد.[1]

5- الالتزام بتمكين المستثمر من تمليك البنايات المنجزة: تمكين المستثمر المستفيد بعد اتمامه لمشروعه الاستثماري من تمليك البنايات المنجزة بعقد موثق تلتزم الادارة بتكريس ملكية البنايات المنجزة من طرف المستثمر على الارض محل الامتياز.

6- الالتزام بالترخيص للمستثمر بتغيير النشاط: تلتزم الوكالة بالترخيص للمستثمر المستفيد من تغيير النشاط في حالة ما إذا كان ذلك يعود بالفائدة على الاقتصاد.[2]

7- الالتزام بتمكن المستثمر من تغيير اسم المستفيد او شكل الشركة المستفيدة: تلتزم الوكالة بالبت في الطلبات المقدمة من اجل تغيير اسم المستفيد او تغيير شكل الشركة المستفيدة طبقا لأحكام المادة 25 من القانون 23-17 سالف الذكر التي تنص على أنه:" البت في الطلبات المقدمة من أصحاب الامتياز فيما يتعلق بتغيير اسم المستفيد من شخص طبيعي إلى شخص معنوي أو الشكل القانوني للشركة المستفيدة من الامتياز لدواعي إتمام المشاريع الاستثمارية العالقة بشرط احتفاظ صاحب حق الامتياز الأصلي بأغلبية الحصص إلى غاية الإنجاز الفعلي للمشروع والحصول على شهادة المطابقة والدخول حيز الخدمة،

تأسيسا لما سبق فإن لعقد الامتياز أثار تعود على أطرافه وتتمثل في مجمل الحقوق والالتزامات سواء تعلق الامر بالمستثمر المستفيد أو بالإدارة المانحة لحق الامتياز وهي منظمة بموجب عقد الامتياز بالإضافة إلى أنها محمية بموجب القانون ودفتر الشروط الملحق بالعقد الممضى من طرف المستثمر المستفيد والمصادق عليه من طرف الإدارة.

---

[1]- لمادة 14 من القانون 23-17 سالف الذكر.

[2]- المادة 22 من القانون 23-17 سالف الذكر.

خلاصة الباب الأول:

ركزت الجزائر مؤخرا في سياستها الداعمة للاستثمار على تطوير وتوجيه حافظة العقار السياحي بما يتماشى مع السياسة الاقتصادية والسياحية للدولة باعتباره آلية تهدف الى ترقية الاستثمار وذلك حيث تزايد الاهتمام بالاستثمار في العقار السياحي باعتباره من الأوعية العقارية الموجية للاستثمار حيث تم وضع إستراتيجية تعمل على جعل الجزائر من أكبر مراكز الجذب الاستثمار السياحي.

ويمثل العقار السياحي مجموعة من الأصول العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، خاصة ما يتمتع به العقار السياحي من خصائص التي تجعل منه موردا هاما لتحقيق التنمية المستدامة خاصة في المناطق الساحلية حيث يمتد الساحل الجزائري بـ 1200 كلم، كما يتضمن المواقع السياحية والحموية ومناطق التوسع السياحي، المرسوم رقم 66-75 الذي صدر تطبيقا للأمر 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية

تحقيقيا للاستراتيجيات المنتهجة والرامية إلى ترقية الاستثمار فقد سن المشرع ترسانة من القوانين والمراسيم المحددة لكيفيات استغلال العقار السياحي في المشاريع الاستثمارية مبينا الإجراءات والشروط الواجب توافرها في المستثمر الذي يبحث عن وعاء عقاري لمشروعه حيث يتم اقتناء العقار السياحي وفق أساليب مختلفة بداية من أسلوب الشراء والمبادلة بالإضافة إلى الأساليب الاستثنائية كأسلوب الشفعة الإدارية واجراء نزع الملكية للمنفعة العامة

كما اعتبر المشرع العقار السياحي مرتكزا رئيسيا في المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق 2030 (SDAT) مرجعا لسياسة جديدة تبنتها الدولة الجزائرية ويعد جزءا من المخطط الوطني لتهيئة الإقليم في آفاق 2030 (SNAT) فهو المرآة التي تعكس لنا مبتغى الدولة فيما يخص التنمية المستدامة خاصة ما يتعلق بمشاريع الاستثمار السياحية المرتكزة على العقار السياحي والتي تعد من أهم المجالات التي تساهم في تعزيز الاقتصاد الوطني خارج

المحروقات، حيث يخضع هذا المورد إلى نظام قانوني ومؤسساتي يشمل كل من عملية التهيئة والاستغلال تحت اشراف مجموعة من الهيئات مركزية ومحلية، فالأنظمة القانونية المتعلقة بالعقار السياحي يتم تحديد كيفية استغلال هذه الممتلكات بشكل فعال يضمن تحسين مناخ الاستثمار ودفع عجلة الاقتصاد الوطني.

حيث يتم استغلال هذا المورد بموجب عقود امتياز تحت اشراف ورقابة مجموعة من الهيئات التي نص عليها المشرع على راسها المجلس الوطني للاستثمار والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار بالتنسيق مع الوكالة الوطنية للعقار السياحي المنشأة بموجب المرسوم التنفيذ 23-489 والتي أناط لها المشرع صلاحيات ترتبط في مجملها بتوفير حافظة العقار السياحي إضافة الى هيئات محلية كشبابيك الاستثمار ومديرية السياحة والصناعة التقليدية وصناديق الاستثمار.

وفي إطار استفادة المستثمر من الاوعية العقارية السياحية أصدر المشرع القانون 23-17 المحدد لكيفيات منح عقود الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار ويعتبر عقد الامتياز في العقار السياحي الأسلوب الأفضل في تسيير واستغلال أملاك الدولة في المشاريع السياحية كما يعتبر من أهم العقود الإدارية وأحد طرق إدارة المرافق العامة.

حيث يتعين على المستثمر المترشح أن يقدم عن طريق المنصة الرقمية للمستثمر التي تسيرها الوكالة على ان تتم المعالجة بطريقة رقمية لطلب منح العقار الاقتصادي بحيث يستدعى المستثمر من طرف الشباك الوحيد للاكتتاب في دفتر الشروط المحدد لبنود وشروط منح الامتياز وتحرر العقود المتعلقة بمنح الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار من طرف مديرية أملاك الدولة تتولى إعداد العقود للمستثمرين والتي بموجبها يكتسب المستثمر المستفيد بموجب عقد الامتياز المبرم بينه وبين الإدارة المانحة للامتياز حقوقا كما تقع على عاتقه مجموعة من الالتزامات.

الباب الثاني

ضمانات الاستثمار في العقار السياحي

وآليات حمايته

من أجل تحسين مناخ الاستثمار كرّس المشرع الجزائري مجموعة من الضمانات بهدف تشجيع المستثمرين في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي، ما عدا القطاعات الاستراتيجية التي تظل حكراً على الدولة، انطلاقا من مبدأ سيادة الدولة على إقليمها وثرواتها.

تُعتبر الضمانات المنصوص عليها في قوانين الاستثمار من أفضل الآليات القانونية التي تساعد في جذب رؤوس أموال المستثمرين الأجانب، وذلك من خلال توفير حماية قانونية ضد المخاطر المحتملة التي قد يواجهونها، حيث اعتمدت الجزائر على هذه الضمانات كوسيلة لتعزيز وترقية الاستثمارات.

كما كرس المشرع حماية جنائية للعقار السياحي والاستثمار والتي تم التنصيص عليها في قانون العقوبات والقوانين المكملة له بالإضافة الى تكريسه لحماية جزائية على أراضي الدولة بهدف وضع حد لجرائم الاعتداء التي تقع على هذا المورد الاقتصادي.

تُعدّ البيئة الاستثمارية الملائمة، التي تشمل توفير ضمانات قانونية وحوافز استثمارية، وحماية جنائية ضد مختلف الجرائم الماسة بالعقار والاستثمار من العناصر الأساسية لتعزيز جذب الاستثمار في مجال السياحة، حيث يساهم العقار السياحي بشكل فعال في تعزيز الاقتصاد الوطني.

لذلك تعتبر ضمانات الاستثمار في العقار السياحي والحماية الجزائية المقترنة بهما أحد العوامل الأساسية التي تحفز الاستثمار ومن خلال هذا الباب سيتم التطرق الى ضمانات الاستثمار في العقار السياحي **(الفصل الأول)** والحماية الجنائية للعقار السياحي والاستثمار **(الفصل الثاني)**.

الفصل الأول

ضمانات الاستثمار في العقار السياحي

مع تراجع أسعار النفط نتيجة الأزمة الاقتصادية العالمية، أصبح العقار السياحي في الجزائر والبلدان النامية عنصرًا أساسيًا لدعم الاقتصاد وجذب الاستثمار لمواجهة هذه التحديات، اتجهت الدول، ومنها الجزائر، إلى إزالة العقبات التي تعيق إنجاز المشاريع الاستثمارية من خلال تقديم تشريعات وضمانات قانونية للمستثمرين.

منذ إصدار أول قانون للاستثمار 63-277 لسنة 1963، ومرورا بتطورات تشريعية مثل القانون 16-09، وصولا إلى القانون 22-18، أظهرت الجزائر التزامها بتوفير بيئة استثمارية جاذبة، خاصة للمستثمرين الأجانب، وقد أصبحت الضمانات الممنوحة للمستثمرين جزءا أساسيا من الإطار القانوني لدعم التنمية المستدامة وتعزيز العلاقة بين القطاع العام والمستثمرين، مما يجعل العقار السياحي أداة فعالة لتحفيز النمو الاقتصادي.

في هذا الفصل، سيتم التطرق بشكل مفصل للضمانات الممنوحة للمستثمرين، حيث تتحمل الدولة مسؤولية تعزيز وحماية أموال هؤلاء المستثمرين، تعتبر هذه الضمانات جزءا أساسيا لا يتجزأ من الإطار التشريعي للاستثمار في الجزائر، وهي ضرورية لبناء العلاقة بين القطاع العام والمستثمرين، سنقوم بمناقشة هذه الضمانات الموضوعية للاستثمار في العقار السياحي ضمن **(المبحث الأول)** ، ليخصص **(المبحث الثاني)** لدراسة الضمانات الإجرائية.

المبحث الأول

الضمانات الموضوعية للاستثمار في العقار السياحي

تعمل الجزائر على تعزيز مناخ الاستثمار من خلال اتخاذ خطوات فعالة لجذب المستثمرين في مختلف القطاعات الأمر الذي يستدعي مراجعة شاملة للنصوص القانونية والتنظيمية بهدف توفير بيئة مناسبة، فالبيئة الاستثمارية لا تُعتبر فعالة إلا إذا تضمنت ضمانات قانونية تحمي المستثمرين، مما يسهل عليهم اتخاذ قرارات استثمارية والمشاركة الفعالة في تطوير المشاريع ذات الصلة بالعقار السياحي، حيث تعتمد الاستثمارات السياحية على وجود ضمانات موضوعية إدارية ومالية، بالإضافة إلى الحوافز والمزايا التي يمكن أن تقدمها السلطة المانحة للاستثمار وبالتالي، من الضروري تعديل التشريعات بما يتناسب مع الاحتياجات الاقتصادية الراهنة.

ضمن هذا المبحث نتناول بالدراسة الضمانات الموضوعية للاستثمار في العقار السياحي، على أساس أن الدولة يقع عليها التزام يتمثل في إضفاء حماية على أموال المستثمرين، بحيث تشكل هذه الضمانات الإطار التشريعي للاستثمار في الجزائر، وتفصيلا لذلك نتطرق ضمن **(المطلب الأول)** المبادئ الأساسية للاستثمار في العقار السياحي، بينما يتناول **(المطلب الثاني)** ضمانات حماية أموال وملكية المستثمر.

المطلب الأول

المبادئ الأساسية للاستثمار في العقار السياحي

اتجهت الجزائر نحو تبني سياسة اقتصادية هادفة إلى جذب رؤوس الأموال الأجنبية، حيث أولت هذا الموضوع أهمية كبيرة في تشريعاتها وممارساتها الاقتصادية، في إطار هذه السياسة، قامت الدولة بإقرار عدد من الامتيازات والحوافز الموجهة للمستثمرين في مختلف

المجالات خاصة العقار السياحي موضوع الدراسة، مبنية على مجموعة من المبادئ الرئيسية.[1]

وبذلك تعكس المبادئ التي نصت عليها مختلف قوانين الاستثمار خاصة القانون 22-18 حيث تلتزم الجزائر بتوفير بيئة استثمارية جاذبة ومرنة، تشجع المستثمرين على الدخول في السوق المحلي والمساهمة في تطوير الاقتصاد الوطني، يتضمن هذا المبدأ مجموعة من الضمانات التي تكفل للمستثمرين حقهم في استثمار أموالهم بحرية، مما يعزز الثقة في النظام الاقتصادي ويحفز النمو،في هذا السياق، نتناول في هذا المطلب مختلف المبادئ التي جاء بها قانون الاستثمار حيث سيتم استعراض في **(الفرع الأول)** مبدأ حرية الاستثمار، والقيود الواردة عليه بينما يخصص **(الفرع الثاني)** مبدأ ضمان الشفافية والمساواة بين المستثمرين أما **(الفرع الثالث)** نخصه بدراسة مبدأ الثبات التشريعي.

الفرع الأول

مبدأ حرية الاستثمار والقيود الواردة عليه

في السنوات الأخيرة، أبرمت الجزائر حوالي 167 اتفاقية دولية [2]تهدف إلى تشجيع وترقية الاستثمار، حيث تضمنت هذه الاتفاقيات مبدأ حرية الاستثمار، وهو المبدأ الذي تم التأكيد عليه في الدساتير الجزائرية المتعاقبة، بدءا من دستور 1989 وصولا إلى دستور سنة 2020 والتي تعكس الإرادة السياسية للدولة في تكريس حرية الاستثمار وتعزيز مناخ

---

[1]– بوبالو يمينة، **"عن واقع المعاملة الوطنية المكرس للمستثمر الأجنبي في القانون الجزائري"**، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، المجلد 14، العدد 02، 2016، ص436.

[2] – ميهوب يزيد، **الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمرين الأجانب في ظل اتفاقيات الاستثمار المبرمة في الجزائر**، الملتقى الدولي، "منظومة الاستثمار في الجزائر"، أيام 23 و24 أكتوبر 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي45، قالمة، 2013 ص01.

الأعمال[1]،تجدر الإشارة إلى أن الجزائر أبرمت عدة اتفاقيات ومعاهدات دولية لتعزيز هذا الاتجاه نحو تشجيع الاستثمار، ومن بين هذه الاتفاقيات، الاتفاقية المنشئة للمؤسسة العربية لضمان الاستثمار[2]، حيث تنص على دعم حرية الاستثمار الأجنبي في الدول النامية، كما تضم اتفاقية تشجيع وضمان الاستثمار بين دول المغرب العربي مواد تشجع على انتقال رؤوس الأموال المملوكة لمواطني دول الاتحاد، مما يعزز حرية الاستثمار في كافة المجالات غير المحظورة[3]، من خلال هذا الفرع سيتم التطرق إلى تكريس مبدأ حرية الاستثمار في الدستور والقوانين الوطنية(**أولا**) والقيود الواردة على حرية الاستثمار (**ثانيا**).

أولا: تكريس مبدأ حرية الاستثمار في الدستور والقوانين الوطنية:

جاء دستور 2016 ليعزز مبدأ حرية الاستثمار الذي نصت عليه المادة 37 من دستور سنة 1996 [4]، حيث نصت المادة 43 منه على أن "حرية الاستثمار والتجارة معترف بها وتمارس في إطار القانون، حيث تم النص على أن الدولة تعمل على تحسين بيئة الأعمال وتشجع على ازدهار المؤسسات، دون تمييز، بما يخدم التنمية الاقتصادية الوطنية، بالإضافة إلى ذلك، كفل الدستور حماية حقوق المستهلكين ومنع الاحتكار والمنافسة غير العادلة [5]، وهذا ما كرسه التعديل الدستوري لسنة 20 20 بموجب أحكام المادة 61 منه.

---

[1] – عجة الجيلالي، **الكامل في القانون الجزائري للاستثمارات –الأنشطة العادية وقطاع المحروقات–**، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، القبة القديمة، الجزائر، 2006، ص577.

[2]– الأمر رقم 72–16 المتعلق بمصادقة الجزائر على اتفاقية إنشاء المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، ج ر ج ج، ع 53، الصادرة بتاريخ 04 جوان 1972.

[3] –مرسوم رئاسي رقم 90–420، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المتضمن مصادقة الجزائر على اتفاقية تشجيع وضمان الاستثمار بين اتحاد دول المغرب العربي، ج ر ج ج، ع 06، الصادرة بتاريخ 06 فيفري 1991.

[4] – المرسوم الرئاسي رقم 96–438 مؤرخ في 7 ديسمبر 1996 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر ج ج، ع 76 الصادرة بتاريخ 11 ديسمبر 1996.

[5]– القانون رقم 16–01، يتضمن التعديل الدستوري، مؤرخ في 26 مارس 2016، ج ر ج ج، ع 14، الصادرة بتاريخ، 07 مارس 2016.

يتضح أن مختلف الدساتير قد أقرت حرية الصناعة والتجارة، وهو ما يعتبر من الركائز الأساسية لنظام اقتصاد السوق الذي تبنته الجزائر منذ بداية الإصلاحات الاقتصادية في عام 1988، وقد جاء النص عاما ولم يتضمن أي تمييز مما يضمن تساوي الفرص لكلا المستثمرين. [1]

كذلك تناول الأمر 22-18 المتعلق بالاستثمار مبدأ حرية الاستثمار في مادته الثالثة، حيث يتم إنجاز الاستثمارات من طرف الأشخاص الطبيعيين والمعنويين بحرية تامة شريطة احترام التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالنشاطات المقننة وحماية البيئة، وبذلك يوفر هذا النص ضمانات تشجع المستثمرين على تنفيذ مشاريعهم بحرية، كما يسمح لهم باختيار القطاع الذي يرغبون في الاستثمار فيه، مما يلغي مفهوم القطاعات الاستراتيجية التي كانت حكرا على الدولة أو أحد فروعها، وهو ما كان يمثل عائقًا أمام تدفق الاستثمارات الأجنبية.[2]

على الرغم من هذه الضمانات، فقد أبقى المشرع على بعض الشروط التي لا يمكن اعتبارها قيودا صارمة، بل تُمثل استثناءات ضرورية تهدف إلى الحفاظ على التوازن بين حرية المستثمر ومصلحة الدولة.

تكمن الأهداف الرئيسية وراء تكريس مبدأ حرية الاستثمار في تحقيق انسحاب الدولة من المجال الاقتصادي وتمكين القطاع الخاص، من العمل بحرية في إطار قواعد المنافسة، يتماشى هذا التوجه مع مبادئ اقتصاد السوق والليبرالية الاقتصادية التي تبنتها الجزائر، ويعكس كذلك التزاماتها الدولية. [3]

---

[1]– عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص577.

[2] – سالم ليلى، **الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر الأجنبي**، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عام اقتصادي، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012/2011، ص 79.

[3]– لغواطي محمد، سعودي علي، **حوافز وضمانات الاستثمار في التشريعات الوطنية والاتفاقيات الدولية**، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد الأول، العدد 04، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي الاغواط، سبتمبر 2018، ص119.

كما كرس قانون المنافسة الحريات الاقتصادية التي نص عليها الدستور عبر المادة 37 المعدلة من الأمر 03-03 المتعلق بالمنافسة، مما يعزز من حرية الاستثمار والتجارة ويقتضي تحرير الأنشطة الاقتصادية ومنع احتكار الدولة لها. [1]

من جهتنا نرى أن المشرع الجزائري سعى جاهدا لتطبيق مبدأ حرية الاستثمار على أرض الواقع من خلال مجموعة من النصوص القانونية التي تركز على جذب رؤوس الأموال الأجنبية. كما حرص على توفير حماية قانونية للمستثمرين الأجانب، مع العمل على إلغاء العقبات التي قد تؤدي إلى فقدان ثقتهم، مع بقاء هذه الحرية غير مطلقة، خصوصًا في الحالات التي تتعارض مع السيادة الوطنية. بهذا، يحرص المشرع على تحقيق التوازن بين جذب الاستثمارات وتلبية الاحتياجات الوطنية.

ثانيا: القيود الواردة على مبدأ حرية الاستثمار:

ضبط المشرع الجزائري مبدأ حرية الاستثمار بشكل متوازن، حيث لم تعتمده بصفة مطلقة، إنما وضعت الضوابط اللازمة التي تأخذ بعين الاعتبار التشريعات والتنظيمات القانونية، خاصة تلك المتعلقة بحماية البيئة، فقد تحول موضوع البيئة إلى عنصر أساسي في الاستراتيجيات التنموية للدولة الجزائرية، حيث تدمج الحكومة في برامجها التنموية الجوانب البيئية كأولوية يجب مراعاتها. وهذا يتجلى من خلال إعطاء الأولوية لمشاريع تنموية مستدامة تهدف إلى المحافظة على الموارد الطبيعية وتقديم حلول لحماية البيئة. [2]

---

[1] - سامي بن حملة، **قانون المنافسة، دراسة في ضوء التشريع الجزائري وفق اخر التعديلات ومقارنة بتشريعات المنافسة الحديثة**، ب ط، نوميديا للطباعة والنشر والتوزيع، قسنطينة، الجزائر، 2016، ص 17.

[2] – والي نادية، **النظام القانوني الجزائري للاستثمار ومدى فعاليته في استقطاب الاستثمارات الأجنبية**، أطروحة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص36.

في هذا الإطار، ألزم المشرع الجزائري المستثمر الأجنبي بضرورة الحصول على تراخيص من الإدارات المختصة عند ممارسة أنشطة معينة، وذلك بهدف ضمان الالتزام بالمعايير البيئية والتنظيمية.

1 – تكريس حماية البيئة: تعتبر الأنشطة المتعلقة بالبيئة من القيود الأساسية التي فرضها المشرع على مبدأ حرية الاستثمار[1]، وقد عكس ذلك في قانون الاستثمار، الامر الذي حذا حذوه المشرع في القانون الجديد. [2] بموجب القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار حيث جعل المشرع من التزامات المستثمر حماية البيئة والصحة العمومية وهذا ما نص عليه القانون16-09 المتعلق بترقية الاستثمار، والذي نص على أن إنجاز الاستثمارات المذكورة في أحكام هذا القانون في ظل احترام القوانين والتنظيمات المعمول بها[3]، لاسيما تلك المتعلقة بالبيئة وبالنشاطات والمهن المقننة،

تسلط هذه المادة الضوء على ضرورة مراعاة تأثير النشاطات الصناعية على البيئة، بما في ذلك التلوث الناتج عن هذه الأنشطة، وبالتالي يعمل المشرع على السيطرة على تأثير هذه الأنشطة بما يضمن سلامة البيئة ورفاهية المجتمع.

إضافةً إلى ذلك، فقد تم تكريس مبدأ حرية الاستثمار مع تقييده بالنشاطات المقننة، على الرغم من ذلك، فإن القانون الاستثمار لم يقدم ضمانات شاملة بشأن حرية الاستثمار، واقتصر

---

[1] – بوريحان مراد، **مكانة حرية الاستثمار في القانون الجزائري**، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص الهيئات العمومية والحكومة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015، ص84.

[2] – المادة 15 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار، سالف الذكر.

[3] – المادة 03 من القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار، مؤرخ في 3 أوت 2016، ج ر ج ج، عدد 46، الصادر بتاريخ 3 أوت 2016. (ملغى).

على التأكيد على ضرورة الالتزام بالقوانين، مما يشير إلى أهمية حماية البيئة كجزء لا يتجزأ من النشاطات الاقتصادية. [1]

بالرجوع إلى قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة 10-03 الذي يعتبر خطوة إيجابية نحو حماية الموارد الطبيعية، حيث يهدف هذا القانون إلى تحقيق تغير إيجابي في استراتيجية الحفاظ على البيئة من خلال وضع مجموعة من المبادئ والأهداف التنموية التي تدعم الأبعاد البيئية. على وجه الخصوص، حدد المشرع الأهداف الأساسية لحماية البيئة، والتي تشمل:

- ✓ **الوقاية من جميع أشكال التلوث** :بما يتضمن السيطرة على الملوثات ومنع نشرها.
- ✓ **تحفيز الاستخدام البيئي العقلاني للموارد الطبيعية** :بما يساهم في الحفاظ على هذه الموارد للأجيال القادمة، وتعزيز استخدام أساليب وتقنيات أكثر استدامة.[2]

2- الأنشطة المقننة: تعتبر الأنشطة المقننة أحد الجوانب الأساسية في الإطار القانوني للاستثمار إذ تضفي هذه الأنشطة طابعاً خاصاً على السوق، حيث تتطلب ترخيصًا مسبقًا من السلطات المختصة، مما يعكس اهتمام الدولة بتنظيم الأنشطة الاقتصادية والحد من المخاطر التي قد تنجم عنها، يأتي ذلك في إطار المرسوم التنفيذي 97-40، الذي يحدد شروطًا معينة لممارسة تلك الأنشطة، ويضمن أن تتم جميع الأعمال وفقاً للقوانين المعمول بها.

حيث تخضع الأنشطة المقننة لنظام الترخيص المسبق بحيث يجب أن يتضمن ملف الاستثمار ترخيصا من الإدارة المختصة وهو عبارة عن إذن صادر عن الإدارة العمومية بموجبه يسمح للمستثمر الأجنبي ممارسة نشاط اقتصادي مدرج ضمن الأنشطة المقننة[3]،

---

[1] – أولد رابح صافية، **مبدأ حرية التجارة والصناعة في الجزائر**، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة محمد مولود معمري، تيزي وزو، 2001، ص120.

[2] – المادة 02 من القانون 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، سالف الذكر.

[3] – المرسوم التنفيذي رقم 97-40، المتعلق بمعايير تحديد وتأطير النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للقيد في السجل التجاري وتأطيرها، المؤرخ في 18جانفي 1997، المعدل والمتمم، ج ر ج ج، عدد05، الصادرة بتاريخ 19 جانفي1997.

حيث نص المشرع في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 97-40على انه: "النشاطات المقننة: كل نشاط أو مهنة خاضعة للقيد في السجل التجاري تتطلب طبيعتها أو مضمونها أو محلها أو وسائل تفعيليها، شروط خاصة، حتى يتم الترخيص بممارستها كمهنة مقننة أو نشاط مقنن.

بتالي فإن المقصود بالنشاطات المقننة كل النشاطات الخاضعة لقواعد قانونية خاصة بها، ويشترط على كل مستثمر أجنبي يرغب في ممارسة نشاط مقنن إدراج اعتماد أو ترخيص ممارسة هذا النشاط المسلم له من طرف المصالح المختصة[1]،ومن بين هذه الأنشطة المقننة، النشاطات الصيدلانية، استيراد البضائع، البنوك والمؤسسات المالية، قطاع المناجم، قطاع الصحة وغيرها من النشاطات.

3- القيود الواردة في قانون المالية التكميلي لسنة 2009:[2]في سياق تعزيز الرقابة على الاستثمارات الأجنبية، وضع قانون المالية التكميلي لعام 2009 قيودًا خاصة، ومن أبرز هذه القيود:

أ - الشراكة الإجبارية بين المستثمر الأجنبي والمستثمر الوطني: تم إلغاء العمل بهذا الشرط بموجب القانون 22-18 حيث كان يتعين على المستثمر الاجنبي حسب المادة 58 من قانون الاستثمار الملغى 16-09 التعاون مع مستثمر محلي، مع تحديد نسب الشراكة، إذ يجب أن تمثل حصة المستثمر الوطني 51% في المشاريع الإنتاجية، وحصة لا تقل عن 30% في مشاريع الاستيراد [3]، بحيث تظهر هذه القيود كيف أن المشرع باعتماده لهذه القاعدة سعى إلى تقليص حجم الاستثمارات، حيث إن فرض قاعدة الشراكة (51% مقابل 49%) يمثل عقبة

[1] - سالم ليلى، المرجع السابق، ص80.

[2] - الأمر رقم 09-01 مؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر ج ج، ع 44 الصادرة بتاريخ 26 جويلية 2009.

[3] - الأمر رقم 09-01، المتضمن قانون المالية لسنة 2009، سالف الذكر.

أمام العديد من المستثمرين غير أن المشرع وبموجب القانون الجديد المتعلق بالاستثمار تدارك ذلك وقام بإلغاء هذه القاعدة، باستثناء القطاعات الاستراتيجية والحساسة.

ب- التصريح بالاستثمارات الأجنبية: تنص المادة 58 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009 على أنه يجب على المستثمرين الأجانب التصريح عن استثماراتهم لدى الوكالات المتخصصة قبل بدء التنفيذ، وهو ما يساعد السلطات في توثيق ومتابعة الاستثمارات.

كما نلاحظ من نص المادة 58 أن المشرع ركز على نظام التصريح بالنسبة للاستثمارات المنجزة في نشاطات الإنتاج والخدمات دون الأنشطة الخاصة بالاستيراد[1]، إن هذا القيد يساعد الهيئات الإدارية لمعرفة الاستثمارات الأجنبية المصرح بها فقط والمنجزة فعلا.

إن القيود التي جاء بها قانون المالية التكميلي لسنة 2009 قلصت من حرية الاستثمار ولم تشجع المستثمر الأجنبي على الاستثمار، خاصة فيما يتعلق بإجبار المستثمر الأجنبي على إشراك المستثمر الوطني بنسبة 51%، أي القاعدة السيادية التي تخضع لها الاستثمارات والمعروفة بـ (51%'49%)، هذا ما أدى إلى تقلص حجم الاستثمارات الأجنبية في الجزائر.

غير أنه بعد صدور القانون رقم 19-14 المتضمن لقانون المالية لسنة 2020 تم إلغاء القاعدة الاستثمارية 51/49 بالنسبة لبعض أنشطة الإنتاج والخدمات غير الإستراتيجية وذلك بموجب المادة 109منه حيث تنص على انه: " تعدل أحكام المادة 66 من القانون رقم 15-18 المؤرخ في 30ديسمبر 2015 والمتضمن قانون المالية لسنة2016 وتحرر كما يأتي:

المادة66: ترتبط ممارسة أنشطة إنتاج السلع والخدمات التي تكتسي طابعا استراتيجيا بالنسبة للاقتصاد الوطني، بتأسيس شركة خاضعة للقانون الجزائري يحوز المساهم الوطني المقيم نسبة 51% على الأقل من رأسمالها.

[1] – سالم ليلى، المرجع السابق، ص84.

يقدم الوزير المكلف بالمالية عرضا عن أنشطة إنتاج السلع والخدمات التي تكتسي طابع استراتيجيا بالنسبة للاقتصاد الوطني، إلى لجنة المالية والميزانية للمجلس الشعبي الوطني.

تحدد قائمة أنشطة إنتاج السلع والخدمات التي تكتسي طابعا استراتيجيا بالنسبة للاقتصاد الوطني عن طرق التنظيم".[1]

ما نستخلصه من نص المادة 66 المذكورة أعلاه أن الإلغاء يخص القطاعات غير الإستراتيجية، أما القطاعات الإستراتيجية فتسري عليها القاعدة 51،49، وهذا بهدف تحسين جاذبية الاقتصاد الوطني بالتقليل من تأثير هذه القاعدة على مناخ الاستثمار في الجزائر وكذا بهدف تطبيق فعلي لمبدأ المساواة بين المستثمرين الأجانب والوطنين، هذه القاعدة التي تم إلغائها بموجب القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار، لكن يتم الرجوع إليها بموجب قوانين المالية، كما انه ستحدد قائمة تتضمن الأنشطة التي تكتسي طابع استراتيجيا.

4- القيود الواردة في قانون ترقية الاستثمار رقم 16-09:(الملغى) حيث ينص على أن كل استثمار أجنبي يجب أن يُسجل ويخضع لإجراءات معينة، بما في ذلك ضرورة الشراكة مع مستثمر محلي لا تقل نسبته عن 51.% وكذا المادة 8 التي تتعلق بالاحتفاظ بمساهمة الدولة في مشاريع معينة لضمان استدامة الاستثمار.

أ-**قيود على القطاعات الاستثمارية: حيث أن**بعض القطاعات الحيوية مثل الطاقة والمعادن تتطلب الحصول على إجراءات إضافية وتصاريح من السلطات المعنية، بحسب قانون المعادن وقانون الطاقة.

ب- ضرورة الحصول على التراخيص والتصاريح: حيث جاء في قانون التوجيه الاستثماري يتطلب الحصول على تصاريح مسبقة من الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار (ANDI) قبل بدء أي مشروع استثماري.

[1] - القانون رقم 19-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2020، المؤرخ في 11ديسمبر 2019، ج ر ج ج، العدد 81، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2019.

5- القيود الواردة في التشريعات الضريبية: حيث تنص المادة 5 من قانون الضرائب على الشركات، على أن أرباح الشركات تخضع لنسبة ضريبة تتراوح بين 19% و26%، حسب القطاع، مما يعد مرتفعًا بالمقارنة مع بعض الدول الأخرى، مما يؤثر على جاذبية الاستثمار.[1]

يتكون النظام الضرائب على ارباح الشركات من نوعين، ويحدد معدل الضريبة على أرباح الشركات كما يأتي (المادة 150 من ق ض م ر م):

- ✓ 19% ، بالنسبة لأنشطة إنتاج السلع؛
- ✓ 23 % ، بالنسبة لأنشطة البناء والأشغال العمومية والري، وكذا الأنشطة السياحية والحمامات، باستثناء وكالات الأسفار؛
- ✓ 26% ، بالنسبة للأنشطة الأخرى

وفي حالة الممارسة المتزامنة لعدة أنشطة خاضعة لمعدلات مختلفة، يتم تحديد الأرباح الخاضعة للضريبة بعنوان كل معدل وفقًا لحصة رقم الأعمال المصرح به أو الخاضع للضريبة بالنسبة لكل نشاط.

- ✓ 10 %بمعدل مخفض على الأرباح المعاد استثمارها، يطبق هذا المعدل على نواتج سنة 2022 والسنوات التي تليها.

ويطبق المعدل المخفض على:

- ✓ أرباح شركات الإنتاج، في حدود الربح الخاضع المصرح به، عندما تكون موجهة لاقتناء معدات الإنتاج المتعلقة بالنشاط الممارس، خلال السنة التي تم فيها تحقيق هذا الربح.
- ✓ على الأرباح التي استعملت لاقتناء الأسهم أو الحصص الاجتماعية أو الأوراق المالية المماثلة التي تسمح بالمساهمة في حدود 90 % على الأقل في رأسمال شركة أخرى

[1] – وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، **الضريبة على أرباح الشركات، معدل الضريبة على أرباح الشركات**، موضوع منشور على موقع المديرية https://www.mfdgi.gov.dz/professionnels-ar/identifier-regime-fiscal-ar/regime-reel-ar/ibs-ar تاريخ الاطلاع 27 مارس 2023، 23:45.

لإنتاج السلع أو الأشغال أو الخدمات، شريطة أن يكون المبلغ المعاد استثماره، محررا كليا.[1]

6- القيود الواردة على التحويلات المالية: حيث جاء في قانون تنظيم الصرف وحركة رؤوس الأموال القانون رقم 90-22[2]على أن التحويلات المالية للخارج تكون مُقيدة بشروط معينة، مثل ضرورة تقديم إثباتات على مصدر الأموال.

الفرع الثاني

مبدأ ضمان الشفافية والمساواة بين المستثمرين

تسعى الجزائر في إطار تحسين مناخ الاستثمار وخلق بيئة استثمارية مناسبة وملائمة لتلك الاستثمارات، يتم ذلك من خلال تقديم حماية تعزز من ثقة المستثمرين، مما يضمن لهم أن أموالهم وأصولهم الاستثمارية في أمان، لذلك نصت مختلف التشريعات المتعلقة بالاستثمار على ضرورة معاملة جميع المستثمرين بطريقة عادلة دون تمييز[3]، حيث يجب أن يتمتع كلا الطرفين بنفس الحقوق ونفس الالتزامات.[4]

لقد تضمنت مختلف قوانين الاستثمار وكذا الاتفاقيات الثنائية والجهوية والمتعددة الأطراف الموقعة من طرف الدولة الجزائرية والمنظمة للاستثمار، مبدأ المساواة في المعاملة بين المستثمر الأجنبي، حيث جاء في مضمونها على أن يعامل المستثمر الأجنبي معاملة لا تقل

---

[1]- وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب، **الضريبة على أرباح الشركات، معدل الضريبة على أرباح الشركات**، المرجع السابق.

[2]- الأمر رقم 90-22 المؤرخ في 09 جويلية 1996 المتعلق بقمع مخالفة التشريع والتنظيم الخاصين بالصرف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج، ج ر ج ج، عدد 43 الصادرة بتاريخ 10 جويلية 1996.

[3]- الكاهنة إرزيل، "**نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنة 2022** "، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، المجلد 17، العدد 02، ديسمبر 2022، ص 49 و50.

[4] - سنيسنة فضيلة، " **الضمانات والحماية المقررة للاستثمار الأجنبي في الجزائر** "، مجلة البشائر الاقتصادية، جامعة طاهري محمد، بشار الجزائر، المجلد 05، العدد02، أوت 2019، ص953.

عن تلك الممنوحة للمستثمر الوطني[1]، انطلاقا من القاعدة المتعارف عليها في مجال القانون الدولي قاعدة المعاملة بالمثل.

فبالنسبة للاتفاقيات الثنائية ما نصت عليه المادة 02 فقرة 02 من الاتفاقية الموقعة مع تونس حول التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات بين البلدين:" تستفيد الاستثمارات التي ينفذها مستثمرون من أي من الطرفين المتعاقدين في إقليم الطرف المتعاقد الآخر من معاملة عادلة ومنصفة، إلى جانب حماية وأمان شاملين وكاملين."[2].

أما بالنسبة للقوانين الداخلية نجد أن المشرع بموجب القانون 22-18 قد نص على مبدأ المساواة في المعاملة بين المستثمرين وهذا ما اخذا به المشرع في القانون 16-09 السابق.[3] والقوانين السابقة الناظمة للاستثمار.

حيث يكرس القانون الجديد مبدأ الشفافية والمساواة في التعامل مع مختلف الاستثمارات، مما يشكل تطورًا ملحوظًا مقارنة بالنصوص القانونية السابقة. غير أن المشرّع لم يتطرق صراحة في هذا النص إلى الاتفاقيات الدولية، على الرغم من أن الجزائر قد وقّعت على عدد معتبر من الاتفاقيات في مجال تشجيع وحماية الاستثمار، كما لم يتم التنصيص بوضوح على مبدأ المساواة بين الأشخاص الطبيعيين والمعنويين، سواء كانوا أجانب أم وطنيين، بل تم الاكتفاء بتجسيد هذا المبدأ في إطار التعامل مع الاستثمارات دون تمييز مباشر بين فئات المستثمرين.

---

[1] – زروال معزوزة، **الضمانات القانونية للاستثمار في الجزائر**، أطروحة دكتوراه، الجزء الأول، في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2015، ص369.

[2] – الاتفاق حول تشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات، بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحكومة الجمهورية التونسية، الموقع بتونس في 2006/02/16، والمصادق عليها بموجب المرسوم الرئاسي رقم 06-404 المؤرخ في 2006/11/14، ج ر ج ج، عدد 73، الصادرة بتاريخ 19 نوفمبر 2006.

[3] – المادة 21 من القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار (ملغى) تنص على انه: " مع الالتزام بأحكام الاتفاقيات الثنائية والجهوية والمتعددة الأطراف الموقعة من قبل الدولة الجزائرية، يتمتع الأجانب، سواء كانوا أشخاصًا طبيعيين أو معنويين، بمعاملة عادلة ومنصفة فيما يتعلق بالحقوق والواجبات المرتبطة باستثماراتهم.".

باستقراء النصوص القانونية سالف الذكر يتضح إن المشرع جعل من مبدأ المساواة في المعاملة عدم التمييز هدف أساسي ورئيسي يساعد على تحسين جاذبية الجزائر للاستثمار تطبيقا للاتفاقيات الدولية التي تبرمها الجزائر في مجال الاستثمار والمصادق عليها والتي تكرس مبدأ المساواة والمعاملة العادلة للمستثمرين. [1]

هذا يعني أن أحكام قانون الاستثمار تطبق بنفس الطريقة على الاستثمارات الوطنية والأجنبية وليس هناك نظام خاص بكل استثمار على حدا وهذا هو محور عدم التمييز بين المستثمر الوطني والأجنبي.[2]

كذلك نجد أن المشرع الجزائري أغفل في القانون الجديد 22-18 ذكر ما يتعلق بأحكام الاتفاقيات الثنائية والجهوية والمتعددة الأطراف والتي قد تملي على الدولة منح امتيازات أو ضمانات إضافية للمستثمرين سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين إذا كانوا يحملون جنسية دولة عضو في هذه الاتفاقية مع الجزائر، وهذا ما تمليه أحكام القانون الدولي العام في الاتفاقيات والمعاهدات الدولية وهو استثناء لمبدأ تطبيق المساواة على المستثمرين الأجانب فمن الممكن أن تبرم الجزائر اتفاقية مع دولة أو عدة دول تقضي بمنح امتيازات إضافية متبادلة لمستثمريها.[3]

رغم إقرار واعتراف المشرع الجزائري بمبدأ المساواة في المعاملة بين المستثمرين الأجانب والوطنيين إلا أن تطبيقه يبقى محل خلاف من حيث محتواه وأبعاده.[4]

---

[1] – سنيسنة فضيلة، المرجع السابق، ص 935.

[2]– لغواطي محمد، سعودي علي، المرجع السابق، ص120.

[3]– زروق يوسف، رقاب عبد القادر، **" ضمانات وحوافز الاستثمار الأجنبي في الجزائر وفق قانون 16-09 "**، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد 08، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص 102.

[4]– جغلولزغدود، سيف الدين بوجدير، **" ضمانات الاستثمار الأجنبي في القانون الجزائري وفقا للتشريع الداخلي والاتفاقيات الثنائية والمتعددة الأطراف "**، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، عدد11، جامعة باتنة 01 ،2017، ص596.

كرس المشرع الجزائري مبدأ المعاملة المنصفة والعادلة بين المستثمرين الجزائريين والأجانب من جهة وبين المستثمرين الأجانب فيما بينهم من جهة أخرى[1]، تكريسا لمبدأين أساسيين في مجال القانون الدولي، يتمثلان في مبدأ المعاملة الوطنية ومبدأ الدولة الأولى بالرعاية.

أولا: إقرار عدم التمييز بين المستثمرين الأجانب والوطنيين:

تجسيدا لمبدأ المعاملة العادلة والمنصفة تم إقرار عدم التميز بين المستثمرين الوطنيين والمستثمرين الأجانب تطبيقا لمضمون مبدأ المعاملة الوطنية، وهو من أهم العناصر المقررة لحماية الاستثمارات، حيث أن لهذا المبدأ تأثيره في اتخاذ الأجانب لقرار الاستثمار من عدمه في الدولة المضيفة.

1- مبدأ المعاملة الوطنية: عرفته نوارة حسين "يقصد بمبدأ المعاملة الوطنية اعتبار المستثمرين الأجانب على أنهم مستثمرين وطنيين، ويدعو اصحاب المذهب الفردي إلى تسهيل ممارسة النشاط الاقتصادي والتجاري دون تفرقة ما بين الوطنيين والأجانب حيث يساهم هذا المبدأ في جذب وتحفيز رؤوس الأموال الأجنبية."[2].

كما يعرف مبدأ المعاملة الوطنية على انه قاعدة قانونية اتفاقية تلتزم بموجبها الدولة المضيفة بمنح المستثمرين الأجانب معاملة لا تقل عن تلك الممنوحة للمستثمرين الوطنيين، وبالتالي لا يجوز للدولة اتخاذ إجراءات تمييزية على نحو يجعل الصفة الأجنبية وحدها المبرر الوحيد لاتخاذ هذه الأخيرة[3]، وإذا حدث وأن تضمنت القوانين الداخلية حماية تقل عن تلك

---

[1]- عليوش قربوع كمال، **قانون الاستثمارات في الجزائر**، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، 1999، ص63.

[2] - نوارة حسين، **الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي دراسة مقارنة**، الطبعة الأولى، المركز القومي للإصدارات القانونية، 2017، القاهرة، مصر، ص234.

[3] - لامية حسايني، **مبدأ عدم التمييز بين الاستثمارات في القانون الجزائري**، أطروحة دكتوراه في القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017/2016، ص48.

الممنوحة للوطنيين ففي هذه الحالة نكون أمام تعارض بين القانون الداخلي ومحتوى الاتفاقيات المصادق عليها.

يعتبر هذا المبدأ الأكثر سخاء في المعاملة بالنسبة للمستثمرين الأجانب حيث يجعلهم على قدم المساواة مع المستثمرين الوطنيين وذلك بقصد جذبهم إلى الدولة المضيفة لممارسة نشاطهم فيها.[1]

2- مضمون مبدأ المعاملة الوطنية: لقد تم وضع هذا المبدأ لأول مرة في الدول لتحديد المركز القانوني للأجانب مهما كانت صفتهم لأنه عنصر هام من عناصر حماية الإنسان بصفة عامة ومن بينها القانون السويسري الصادر سنة 1921، كما تبنته الدول العربية في تشريعاتها الداخلية وفي الاتفاقيات الدولية الثنائية والجماعية.[2]

تم النص على مبدأ المعاملة الوطنية عن طريق تكريس ضمان عام وهو قاعدة المعاملة العادلة والمنصفة وذلك في القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار بموجب المادة 21 والتي سبق ذكرها.

كما أن معظم الاتفاقيات التي صادقت عليها الجزائر في مجال الاستثمار تضمنت مبدأ المساواة في المعاملة بين المستثمر الأجنبي والمستثمر الوطني[3]، وهذا ما نصت عليه المادة 04 من الاتفاق الثنائي المبرم بين الجزائر ومصر على ان في اطار تنفيذ مشاريع الاستثمار كل طرف من الاتفاقية يستفيد من معاملة لن تكون اقل امتيازا من تلك التي تمنح لمواطنيه وشركائه".[4]

---

[1] – هشام خالد، **الحماية القانونية للاستثمارات العربية**، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، 1988، ص73.

[2] – نوارة حسين، المرجع السابق، ص234.

[3] – لامية حسايني، المرجع السابق، ص53.

[4] – الاتفاق حول التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات بين حكومة الجمهورية الجزائرية وحكومة مصر العربية، الموقع بالقاهرة في 29 مارس 1997، والمصادق عليه بموجب المرسوم الرئاسي رقم 98-320، المؤرخ في 11 أكتوبر سنة1998، ج ر ج ج، عدد 76، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 1998.

ثانيا: إقرار مبدأ عدم التمييز بين المستثمرين الأجانب فيما بينهم:

إن الاستجابة لمقتضيات مبدأ المعاملة الوطنية بإلغاء التمييز بين المستثمرين الأجانب والوطنيين لا يكفي، بل يجب إلغاء التميز بين المستثمرين الأجانب فيما بينهم، تطبيقا لمبدأ الدولة الأولى بالرعاية، ونظرا لأهمية هذا المبدأ يتعين التطرق اليه بشيء من التفصيل من خلال هذه الدراسة وذلك من خلال:

1-تعريف مبدأ الدولة الأولى بالرعاية: لم يعرف مبدأ الدولة الأولى بالرعاية غير انه يمكن تعريفه على انه التزام أو تعهد يقع على عاتق الدولة المضيفة بموجب اتفاقية دولية حيث يدرج كشرط في الاتفاقية المبرمة، وذلك بمنح معاملة تفضيلية للاستثمارات مواطني الدولة المستفيدة من مبدأ الدولة الأولى بالرعاية.

هذا يعني انه بإمكان استفادة المستثمرين الذين يحوزون على جنسية الدولة التي استفادت من هذا المبدأ الحصول على جميع الضمانات الممنوحة من طرف البلد المستقبل لرؤوس الأموال الأجنبية على أساس الدولة الأكثر رعاية التي تحظى بها الاستثمارات الأجنبية الأخرى في تلك الدولة ذاتها.[1]

حاولت لجنة القانون الدولي تعريفه في المادة 04 من مشروع المواد الذي قامت بإعداده على انه:" حكم تلتزم بمقتضاه دولة في مواجهة دولة أخرى بمنح معاملة الدولة الأولى بالرعاية في مجال معين انطلاقا من الاتفاقية المبرمة بين الطرفين".[2]

---

[1]- بوبالو يمينة، المرجع السابق، ص437.

[2]- ورد في نص المادة 04 من مشروع القانون الدولي مايلي:

Une disposition conventionnelle par laquelle un Etat assume à l'égard d'un…… »
autre Etat l'obligation d'accorder le traitement de la nation la plus favorisée dans un domaine convenu » -CNUCED, Traitement de la nation la plus favorisée, Nations Unies, New York et Genève p13, disponible sur le site, ,http://unctad.org/fr/Docs/diaeia20101_fr.pdf,2010 Consulté le 21/04/2022 a 22:50.

كما عرفه هشام خالد بأنه: "مبدأ تتعهد بمقتضاه الدولتين في إطار الاتفاقية المبرمة، بان تمنح رعايا الدولة الطرف في الاتفاقية أكبر قدر من المزايا التي تمنحها الأولى للدول الغير، حيث يترتب على تطبيق المبدأ تشابه مواطني الدولة المستفيدة مع مواطني الدولة الملتزمة، وقد يؤدي ذلك إلى سمو مركزهم على المواطنين...».[1]

إن شرط الدولة الأكثر رعاية من أهم مقتضيات الاتفاقيات الدولية حيث تضمن الدول على سبيل التبادل فيما بينها في إطار المعاملة بالمثل معاملة الدولة الأولى بالرعاية ضمانا للمعاملة غير التمييزية بين المواطنين والأجانب فيما بينهم.[2]

كما يهدف مبدأ الدولة الأولى بالرعاية يهدف إلى نبذ ومنع كل تمييز قائم على أساس الجنسية بين المستثمرين الأجانب، فهو التزام يقع على البلد المضيف بموجبه يوفر حد معين من المعاملة في سياسته الاستثمارية.

2-مضمون مبدأ الدولة الأولى بالرعاية: يعد مبدأ الدولة الأولى بالرعاية من الوسائل المعتمدة دوليا، لرفع الحد الأدنى لحقوق الأجانب في الدولة المضيفة للاستثمارات الأجنبية وفضلا عن إرساء هذا المبدأ أو الشرط لنوع من الانسجام في محتوى الاتفاقيات المبرمة في المجال الاقتصادي، فإنه كذلك يسمح بتجاوز الإطار الثنائي إلى الجماعي عن طريق الإحالة، تطبيقا لمتطلبات مبدأ الدولة الأولى بالرعاية.[3]

قررت إتفاقية الشراكة الأورو جزائرية الموقعة بين الجزائر والاتحاد الأوروبي والمصادق عليها بموجب المرسوم الرئاسي رقم 05-159 المؤرخ في 27افريل2005 في المادتين 31 و32تكريسها لمبدأ الدولة الأولى بالرعاية بين مستثمريها أن يمنح كل طرف متعاقد فيها رعايا

---

[1]- هشام خالد، المرجع السابق، ص76.

[2] - نوارة حسين، المرجع السابق، ص242.

[3] - لامية حسايني، المرجع السابق، ص57.

الطرف الأخر معاملة لا تقل عن تلك التي يمنحها لرعايا دول أخرى، هذا يعني أن كل طرف في الاتفاقية يمنح أفضل معاملة يمنحها لاستثمارات أجنبية أخرى. [1]

كما نص المشرع الجزائري صراحة على هذا المبدأ بموجب المادة 21 من قانون الاستثمار16-09 وذلك من خلال النص على استفادة كل المستثمرين الأجانب من معاملة مماثلة، غير أن التفاوت في القدرات الإنتاجية والتكنولوجية القائم بين الدول النامية والدول المتقدمة، دائما ما يفسر هذا المبدأ لمصلحة الدول المتقدمة التي تسعى إلى توفير أكبر قدر من الحماية لرعاياها، لذا على الدول النامية الاهتمام بالانعكاسات السلبية لهذا المبدأ قبل إقراره في قوانينها الداخلية.[2]

نستنتج أن مبدأ الدولة الأولى بالرعاية مثله مثل باقي المبادئ المتعارف عليها في مجال القانون الدولي، جاء لإضفاء أكبر قدر من الحماية للمستثمرين في الدولة المضيفة.

الفرع الثالث

تكريس مبدأ الثبات التشريعي

كرس قانون الاستثمار الجديد 22-18 مبدأ الاستقرار التشريعي باعتباره ضمانة يرتكز عليها الاستثمار الأجنبي كما يعتبر دعامة رئيسية تمنح الثقة للمستثمرين الأجانب، وشرط ضروري لتشجيع الاستثمار الأجنبي[3]، غير أن سيادة الدولة على كامل إقليمها يمنح لها كامل الصلاحيات لتعديل قوانينها الداخلية[4]، إلا أن هذه الصلاحيات تقيد إذا تعلق الأمر

---

[1] – المادتين 31، 32 من اتفاقية الشراكة الأورو جزائرية، المصادق عليها بموجب المرسوم الرئاسي رقم 05-159 مؤرخ في 27 أفريل 2005، المتضمن التصديق على اتفاقية الشراكة، ج ر ج ج، عدد 31 الصادرة سنة 2005.

[2] – لامية حساييني، المرجع السابق، ص61.

[3]– بقة عبد الحفيظ، **"الشفافية في علاقة المستثمر بالإدارة وأثرها على الاستثمار في الجزائر"**، مجلة الأستاذ الباحث لدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، العدد 05، مارس2017، ص 58.

[4]– عماني خديجة، علاق عبد القادر، بن شنوف فيروز، **" آثار مبدأ الثبات التشريعي على عقود استثمار البترول"**، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلي شلف، المجلد 07 العدد01، جوان 2021، ص 2794.

بالاستثمار، وعليه سيتم توضيح المقصود من مبدأ الاستقرار التشريعي(**أولا**) وموقف المشرع الجزائري من مضمون هذا المبدأ(**ثانيا**)

أولا: المقصود بمبدأ ضمان الاستقرار التشريعي:

يقصد بالثبات التشريعي ذلك الشرط الذي بمقتضاه ينص الأطراف صراحة على أن قانون الذي اختارته إرادة الأطراف هو الذي يسري على العقد عند حدوث أي نزاع هو القانون المختار بكامل أحكامه وقواعده النافذة فقط وقت إبرام العقد مع استبعاد تطبيق أي تعديل يطرأ عليه في وقت لاحق، وهو من الشروط المألوفة في عقود الاستثمار.[1]

كما يقصد به أن تلتزم الدولة بعدم إدراج تعديلات على النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة للاستثمارات المنجزة، وتجميد أي تعديل يرد عليها، فهو بمثابة تعطيل مؤقت لحق الدولة ككيان ذي سيادة في ممارسة اختصاصها التشريعي والتنظيمي وحتى الدستوري في بعض الأحيان، والهدف من ذلك هو تحقيق استقرار تشريعي[2]، الذي يمنح الثقة للمستثمرين الأجانب، كما يساهم في جلب رؤوس الأموال، وإعطاء نقلة نوعية للاقتصاد الوطني.[3]

ويعرف مبدأ الثبات التشريعي على انه " تثبيت النظام القانوني الساري بالدولة عند لحظة معينة بما يكفل للمستثمر أن يرتب تعاقداته عند ذلك التوقيت تجنبا لإحداث الدولة تعديلات تشريعية أو تغيير أنظمة الحكم بالدولة المضيفة ".[4]

---

[1]– شوقي لبيك، **" ضمانات جذب الاستثمار الأجنبي للجزائر على ضوء القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار"**، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد08، كلية الحقوق جامعة محمد بوضياف، المسيلة، مارس 2018، ص237.

[2]– عيوط محند وعلي، **الاستثمار الأجنبي في القانون الجزائري**، المرجع السابق، ص82، 83.

[3]– رحمان أمينة، بوراي دليلة، **" إدراج شرط الثبات التشريعي في عقد الاستثمار كآلية لاستقطاب المستثمر الاجنبي إلى الجزائر "**، مجلة البيبان للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة برج بوعريريج الجزائر، المجلد 04 العدد02، ديسمبر 2019، ص 132.

[4]– جمال بوستة، **النظام القانوني للاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر على ضوء اتفاقية منظمة التجارة العالمية**، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01 الحاج لخضر، 2017/2016، ص81.

كما يعرف كذلك بمبدأ تثبيت النظام القانوني للاستثمارات وأيضا بمبد عدم رجعية القوانين، بحيث يتم تجميد التشريع الواجب التطبيق بتحديد مؤقت وتعطيل مقصود لحق الدولة في ممارسة اختصاصاتها التشريعية والتنظيمية.[1]

إن الهدف من إقرار هذا المبدأ ضمن القوانين الداخلية يتمثل في توفير حماية كافية للمستثمر الأجنبي وتجنيبه الوقوع في تداعيات أي تعديل على قانون الاستثمار أو أي تعديلات قد تطرأ في المستقبل، فالأمن القانوني في مجال الاستثمار، الذي يجب أن يعمل التشريع على توفيره يقوم على أساس عدم مفاجئة المستثمر بصفة غير متوقعة بتشريعات وقوانين جديدة.[2]

وعليه فإن شرط الثابت التشريعي يهدف لإخضاع العقد المبرم بين الدولة والمستثمر الأجنبي إلى قانون ثابت ومحدد ومعروف لدى الأطراف منذ لحظة إبرامه حتى انقضائه، مع استبعاد تطبيق أي تعديل يطرأ على هذا القانون والذي قد يضر بمصلحة المستثمر.[3]

كما يميز الفقه بين الشروط التي ترد في العقد، وهي الشروط الواردة في العقد المبرم وبين الشروط التي ترد في النصوص التشريعية والتي تسمى بالشروط التشريعية.[4]

1- الشروط التعاقدية: هي تلك الشروط التي ترد ضمن بنود عقد الاستثمار وتنص صراحة على أن القانون الذي يسري على عقد المنازعة بأحكامه وقواعده النافذة فقط وقت إبرام العقد مع استبعاد أي تعديل لاحق يطرأ عليه[5]، ومن أمثلة ذلك ما تضمنته اتفاقية الاستثمار المبرمة بين الجزائر وشركة أوراسكوم تيليكوم في مادتها السادسة، التي تنص على انه: "تمنع الدولة

---

[1] – لامية حساييني، المرجع السابق، ص100.

[2] – جغلول زغدود، سيف الدين بوجدير، **ضمانات الاستثمار الأجنبي في القانون الجزائري وفقا للتشريع الداخلي والاتفاقيات الثنائية والمتعددة الأطراف**، المرجع السابق، ص597.

[3] – شوقي لبيك، المرجع السابق، ص237.

[4] – المرجع نفسه، ص238.

[5] – شوقي لبيك، المرجع السابق، ص238.

الجزائرية على نفسها بعد التوقيع على هذه الاتفاقية أن تتخذ إزاء الشركة أي ترتيب خاص قد يعيد النظر بصفة مباشرة في الحقوق والامتيازات المخولة بموجب هذه الاتفاقية".[1]

1- الشروط التشريعية: هي الشروط المتعلقة بتشريعات الدولة التي تتعاقد مع أحد الأشخاص الأجنبية، والتي يتم النص عليها في صلب القوانين والتي بموجبها تمنع أي تعديل أو إلغاء لقوانين تطبق على العقد المبرم، وهذا ما تبناه المشرع الجزائري في قانون الاستثمار 16-09 بموجب المادة 22 حيث أنه استبعد تطبيق أي تعديل أو إلغاء لقانون الاستثمار على المشاريع الاستثمارية المنجزة في ظله.[2]

ثانيا: موقف المشرع الجزائري من مبدأ الاستقرار التشريعي:

كرس المشرع مبدأ الثبات التشريعي من خلال المادة 13 من القانون رقم 22-18، حيث نصت صراحة على أن الآثار الناجمة عن تعديل أو إلغاء هذا القانون لا تسري على الاستثمارات المنجزة في إطار تطبيقه، إلا في حال طلب المستثمر ذلك صراحة. ويتجلى هذا المبدأ أيضًا في الفقرة الأولى من المادة 38 من نفس القانون، التي أكدت على حق المستثمر في الاحتفاظ بجميع الحقوق والمزايا التي اكتسبها بطريقة قانونية في ظل القوانين السابقة، ما يعكس حرص المشرع على ضمان استقرار الإطار القانوني للاستثمار وتعزيز الثقة لدى المستثمرين. [3]

---

[1] – المرسوم التنفيذي 01-416 المتضمن المصادقة على اتفاقية الاستثمار الموقعة بين الدولة الجزائرية الممثلة من طرف وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها، وبين شركة اوراسكوم تيليكوم الجزائر، المؤرخ في 20 ديسمبر 2001، ج ر ج ج، عدد 80، الصادرة بتاريخ 26 ديسمبر 2006.

[2] – شوقي لبيك، المرجع السابق، ص238.

[3]– المواد 13 و38 من القانون 22-18، سالف الذكر.

بالرجوع الى قوانين الاستثمار السابقة والمراسيم ذات الصلة نجد أن المشرع حرص على التنصيص على هذا مبد يتضح ذلك ما جاء في المادتين 22 و35 من القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار الملغى. [1]

باستقراء النصوص سالفة الذكر نلاحظ أن المشرع، حاول من خلال مختلف النصوص القانونية الناظمة للاستثمار أكد تكريسه حماية للاستثمارات المنجزة في ظل قانون الاستثمار، بمعنى أن هناك حماية للمستثمر من التغيرات التي قد تطرأ في المستقبل.[2]

غير انه أورد استثناء على القاعدة والمتمثل في تخلي المستثمر على هذه الضمانة وذلك من خلال عبارة "...إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة " وهو بتالي يفتح المجال للمستثمر للاستفادة من المزايا التي جاء بها القانون الجديد، كما يفتح له حرية اختيار القانون الأفضل الذي يخدم مصالح مشروعه، وفي هذه الحالة ينبغي التصريح بذلك أمام الوكالة الوطنية لدعم الاستثمار وطلب الحصول على مزايا القانون الجديد.[3]

مما سبق يتضح لنا أن عدم استقرار القوانين والأنظمة المنظمة للاستثمار، يؤدي إلى تهرب المستثمر الأجنبي، وعجز معتبر في الاقتصاد الوطني، إذا أخذنا بعين الاعتبار المساهمات التي تقدمها الاستثمارات الأجنبية في دفع عجلة التطور الاقتصادي، خاصة أن الاقتصاد الجزائري يقوم على سياسة اقتصادية تحتل المحروقات فيها حصة الأسد، مهمشين

---

[1]– تنص المادة 22 من القانون 16-09 الملغى على أنه: " لا تسري الآثار الناجمة عن مراجعة أو إلغاء هذا القانون، التي قد تطرأ مستقبلا على الاستثمار المنجز في أطار هذا القانون، إلا إذا طلب المستثمر ذلك صراحة "، كما تنص المادة 35 من نفس القانون على انه: " يحتفظ المستثمر بالحقوق المكتسبة فيما يخص المزايا والحقوق الأخرى التي استفاد منها بموجب التشريعات السابقة لهذا القانون، والتي أنشأت تدابير لتشجيع الاستثمار. تبقى الاستثمارات المستفيدة من المزايا المنصوص عليها في القوانين المتعلقة بترقية الاستثمار السابقة لهذا القانون وكذا مجموع النصوص اللاحقة، خاضعة لهذه القوانين إلى غاية انقضاء مدة هذه المزايا"

[2] – شوقي لبيك، المرجع السابق، ص239.

[3]– حيرش نورالدين، يحياوي سعاد، **"موقف المشرع الجزائري من شرط الثبات التشريعي في عقود الاستثمار الأجنبي"**، المجلة الجزائرية للأمن الإنساني، جامعة معسكر، المجلد 06 العدد 01، جانفي2021، ص 559.

بذلك الاستثمار الأجنبي في القطاعات غير الاستراتيجي، لكن بعد إلغاء القاعدة 51/49 بموجب قانون المالية 19-14 سالف الذكر، بالنسبة للنشاطات غير الإستراتيجية قيد يفتح شهية المستثمرين الأجانب لجلب استثماراتهم نحو الجزائر.

المطلب الثاني

ضمانات التمويل وحماية ملكية المستثمر

سعت الجزائر في إطار تبنيها لسياسة اقتصاد السوق، إلى جذب الاستثمارات الأجنبية لدعم الاقتصاد الوطني، مما فرض عليها التزامات قانونية تجاه المستثمرين، ومن أبرز هذه الالتزامات توفير ضمانات قانونية ومالية لحماية أموال وأملاك المستثمرين، كما جاء في القانون 22-18، ومنها الإعفاء من إجراءات التجارة الخارجية والتوطين البنكي، وضمان حرية حركة رؤوس الأموال، وحماية الملكية من النزع التعسفي مع تعويض عادل، إضافة إلى حماية حقوق الملكية الفكرية. وقد عززت الجزائر هذه الضمانات من خلال المصادقة على اتفاقيات دولية ثنائية تهدف إلى تشجيع الاستثمار الأجنبي، وعليه يتم التطرق في هذا المطلب إلى الضمانات المالية للاستثمار في **(الفرع الأول)** وضمانات تمويل المستثمر بالعقار السياحي وحماية ملكيته ضمن **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول

الضمانات المالية الاستثمار

تعتبر مسالة تحويل أموال وعائدات الاستثمار مسالة حساسة جدا، ويقصد بهذه القاعدة:" أن تلتزم الدولة المضيفة بان تضمن لمستثمري الدولة المتعاقدة الأخرى حرية الدفوعات والتحويلات، وتحويل الأموال المتعلقة باستثمارها خارج إقليمها.[1]

[1] – ميهوب يزيد، **الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمرين الأجانب في ظل اتفاقيات الاستثمار المبرمة في الجزائر**، الملتقى الدولي، منظومة الاستثمار في الجزائر، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، ص10.

نظرا للأهمية التي يكتسيها هذا الحق، والدور الذي يلعبه في جذب رؤوس الأموال فقد كرسه المشرع ضمن قواني الاستثمار المتعاقبة، بحيث منح للمستثمرين الحق في تحويل رؤوس أموالهم والعائدات الناتجة عن عملية الاستثمار، ومن هنا نتطرق إلى تكريس المشرع لضمان الإعفاء من إجراءات التجارة الخارجية والتوطين البنكي المقررة للمستثمر ضمن قوانين الاستثمار **(أولا)** وكذا ضمان تحويل رؤوس أموال الاستثمار وعائداته **(ثانيا)**.

أولا: ضمان الإعفاء من إجراءات التجارة الخارجية والتوطين البنكي:

ضمان الإعفاء من إجراءات التجارة الخارجية والتوطين البنكي هو إجراء يتم تطبيقه في بعض الأنظمة الاقتصادية لتحفيز الاستثمار والتجارة الخارجية فقد تضمن قانون الاستثمار الجديد 22-18 ضمانة مالية لا تقل أهمية عن باقي الضمانات تكفل حماية للمستثمر إذا تعلق مشروعه الاستثماري بالتجارة الخارجية والتوطين البنكي.

هذا ما قضت به المادة 07 من القانون، حيث كفل المشرع للمستثمر إعفاء من مختلف الإجراءات ذات الصلة بالتجارة الخارجية التي تتصف بالتعقيد بالإضافة إلى اعفاءه من إجراءات التوطين البنكي لكل من المساهمات الخارجية العينية التي تدخل حصريا في إطار عمليات نقل الأنشطة من الخارج، بالإضافة إلى السلع الجديدة التي تدخل ضمن الحصص العينية الخارجية. [1]

1- الاعفاء من إجراءات التجارة الخارجية: تمثل نشاطات التجارة الخارجية من العمليات الأساسية التي تشمل استيراد وتصدير البضائع والخدمات من قبل المتعاملين الاقتصاديين أو متعاملي التجارة الخارجية[2]، وقد نص المشرع الجزائري على ضرورة خضوع هذه العمليات

---

[1]- المادة 40 من القانون 22-18، سالف الذكر.

[2]- بولقناطر سهام، **" رسم التوطين البنكي"**، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، المجلد 55 العدد 01، مارس 2018، ص 453.

لإجراء الترخيص المسبق، وذلك بموجب الأمر رقم 03-04 [1] المتعلق بالقواعد العامة المطبقة على عمليات استيراد وتصدير البضائع. ويتضح من هذا النص أن المشرع قيّد ممارسة نشاط الاستيراد والتصدير بضرورة الحصول على ترخيص مسبق، في إطار تنظيم وتوجيه التجارة الخارجية وفق متطلبات الاقتصاد الوطني.

بحيث يمكن للسلطة المانحة ان تمنح للمستثمر تراخيص تتعلق باستيراد وتصدير المنتجات تطبيقا لنصوص القانون 03-04 سالف الذكر أو بناء على الاتفاقيات الدولية المبرمة في مجال التجارة الخارجية والتي صادقت عليها الجزائر كطرف في هذه الاتفاقيات.

في هذا الشأن قدم المشرع بموجب المادة 27 قانون الاستثمار 22-18 للمستثمرين إعفاءات جمركية تتعلق بنشاطات التجارة الخارجية بالإضافة الى الإعفاءات المنصوص عليها في قانون الجمارك المعدل والمتمم بناء على طلب يقدمه المستثمر المستورد أو المصدر الى السلطة المعنية. [2]

تأسيسًا على ما سبق، فإن المشرع الجزائري قرر إعفاء المستثمر، سواء كان مصدرًا أو مستوردًا، من إجراءات الترخيص المتعلقة بالتجارة الخارجية، وذلك في حالات محددة، يشمل هذا الإعفاء المساهمات الخارجية العينية المرتبطة بعمليات نقل الأنشطة من الخارج، بالإضافة إلى السلع الجديدة التي تدخل ضمن الحصص العينية الخارجية والموجهة خصيصًا للاستثمار، ويهدف هذا الإجراء إلى تسهيل دخول الوسائل والتجهيزات الضرورية لإنجاز المشاريع الاستثمارية، بما يعزز من جاذبية البيئة الاستثمارية في الجزائر. [3]

---

[1]- الأمر رقم 03 - 04 مؤرّخ في 19 جمادى الأولى عام 1423 الموافق 19 يوليو سنة 2003، يتعلق بالقواعد العامة المطبقة على عمليات استيراد البضائع وتصديرها، ج ر ج ج، عدد 43، الصادرة بتاريخ 30 جويلية 2003.

[2]- تنص الفقرة 01 بعنوان مرحلة الإنجاز من المادة 27 من القانون 22-18 الاعفاء من الحقوق الجمركية فيما يخص السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.

[3]- المدة 07 من القانون 22-18 سالف الذكر.

2- اعفاء المستثمر من إجراءات التوطين البنكي: ترتكز عمليات التجارة الخارجية على إجراء ضروري يتمثل في التوطين البنكي، تطبيقا لنص المادة 29 من نظام بنك الجزائر رقم07-01 المعدل والمتمم بموجب النظام رقم 17-02 حيث أخضع المشرع جميع نشاطات التجارة الخارجية المتعلقة بعمليات التصدير والاستيراد للسلع والخدمات الى شرط الزامي يتمثل في التوطين عند وسيط معتمد. [1]

ويعرف عقد التوطين البنكي على أنه آلية يتم بمقتضاها تسوية دفع الثمن في المعاملات التجارية عن طريق قيام مصرف بتكليف المشتري بأن يدفع مبلغا معينا لمصلحة البائع مقابل مستندات يلتزم البائع بتسليمها للمصرف، وتتضح أهمية هذا الاجراء في عقود التجارة الخارجية.[2]

كما يقصد بالتوطين البنكي تسجيل عملية التجارة الخارجية، سواء كانت متعلقة بالتصدير أو الاستيراد، لدى بنك أو مؤسسة مالية معتمدة، هذا الإجراء وسيلة تقنية تهدف إلى تمكين البنوك، بالتنسيق مع مصلحة الجمارك، من مراقبة مختلف مبادلات التجارة الخارجية. ويتم ذلك وفقًا لما تسمح به التشريعات والتنظيمات المعمول بها، ما يضمن الشفافية والامتثال للإجراءات القانونية في المعاملات التجارية الدولية. [3]

---

[1]- المادة 29 من النظام رقم 07 - 01 المؤرّخ في 03 فيفري 2007، المتعلق بالقواعد المطبقة على المعاملات الجارية مع الخارج والحسابات بالعملة الصعبة، ج ر ج ج العدد 31، الصادرة بتاريخ 13 ماي 2007، المعدل بموجب النظام رقم 17-02 المؤرخ في 25 سبتمبر 2017 ج ر ج ج عدد 56 الصادرة بتاريخ 28 سبتمبر 2017.

[2]- إلياس ناصيف، **العقود المصرفية المجلد الثالث الاعتماد المستندي**، ط01، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2014، ص 24.

[3]- أحلام بلجودي، "**التدابير البنكية في مجال الرقابة على حركة رؤوس الأموال**"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، المجلد 16 العدد 04، ديسمبر 2021، ص 428

وفي هذا الشأن عرف المشرع الجزائري إجراء التوطين البنكي بأنه فتح ملف يسمح بالحصول على رقم التوطين من الوسيط المعتمد للعملية التجارية على أن يتضمن الملف مجموع الوثائق ذات الصلة بموضوع العملية التجارية. [1]

على ضوء التعاريف السابقة يتضح أن إجراء التوطين البنكي يتم بين المتعامل الاقتصادي أو المستثمر المصدر أو المستورد طلب فتح الاعتماد المستندي وطرف ثاني يتمثل في البنك قصد فتح توطين بنكي لفائدة البائع بالإضافة إلى فاتح الاعتماد والمتعاقد مع العميل والملتزم بالدفع أو القبول أو التداول للمسحوبات المسحوبة عليه ضمن الشروط التي أبلغت للمستفيد في خطاب الاعتماد المستندي. [2]

وبذلك يعفى المستثمر من إجراءات التوطين البنكي عندما يتعلق الأمر بالمساهمات الخارجية العينية التي تندرج حصريا ضمن إطار عمليات نقل الأنشطة من الخارج، وكذلك فيما يخص السلع الجديدة التي تدخل ضمن الحصص العينية الخارجية الموجهة للاستثمار، ويأتي هذا الإعفاء في سياق التسهيلات التي يقرها المشرع الجزائري بهدف تشجيع الاستثمارات الأجنبية وتبسيط الإجراءات المرتبطة بإنجاز المشاريع الاستثمارية.

ثانيا: ضمان تحويل رؤوس الأموال وعائداتها

يبحث المستثمر الأجنبي دائما عن المناخ الأفضل لاستثماره والمكان الأمن لتوطين رؤوس أمواله الضخمة، لذلك تحرص الدول المضيفة إلى تكريس ضمانات مالية تحمي رؤوس أموال المستثمرين وعلى رئيسها ضمان حرية حركة رؤوس الأموال والعائدات الناتجة عنها، وهذا بهدف جذب أكبر عدد ممكن من الاستثمارات.[3]

---

[1]– المادة 30 من النظام 17-01 سالف الذكر.

[2]– عبد الغني حسونة، "**نظام التوطين المصرفي كضابط لتسوية دفع الثمن في عقود التجارة الدولية**"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسة جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 18 فيفري 2019 ص 273.

[3]– لامية حسايني، المرجع السابق، ص 147.

ولقد حرص المشرع الجزائري على تكريس هذه الضمانة في كل من قانون النقد والقرض 03- 11وقوانين الاستثمار المتعاقبة وصولا إلى القانون 22-18.

1- تكريس ضمان حركة رؤوس الأموال في قانون النقد والقرض03-11: تبنى المشرع الجزائري ضمان حركة رؤوس الأموال بموجب قانون النقد والقرض، حيث مكن الأشخاص المقيمين من تحويل رؤوس أموالهم خارج الجزائر من اجل الاستثمار كما مكنهم من إعادة تحويل الأرباح والمداخيل الناتجة عنها، فقد أكد المشرع على حق التحويل الحر لرؤوس الأموال من الجزائر إلى الخارج بغرض الاستثمار وذلك بموجب المادة 126 فقرة أولى التي تسمح للأشخاص الطبيعيين والمعنويين المقيمين في الإقليم الجزائري بنقل رؤوس الأموال إلى الخارج قصد تمويل نشاطات تجارية في الخارج ترتبط بنشاطاتهم التجارية داخل الجزائر ذات الصلة بإنتاج السلع وتقديم الخدمات.[1]

يستخلص من نص المادة سالفة الذكر أن المشرع لمن يسمح لغير المقيمين في الجزائر بتحويل رؤوس أموالهم واكتفى بمنح هذا الحق فقط للمقيمين في الجزائر ويعتبر مقيما في الجزائر بمفهوم المادة 125 من الأمر 03-11 كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطاته الاقتصادية في الجزائر.

2- تكريس ضمان تحويل رؤوس الأموال في قانون الاستثمار: أكد المشرع الجزائري تمسكه بمبدأ ضمان حرية تحويل رؤوس الأموال المتعلقة بالاستثمار عند إصداره للقانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار حيث جاء في المادة 25 منه على استفادة المشاريع الاستثمارية ونواتجها وعائداتها من ضمان تحويل الرأسمال بالنسبة للاستثمارات المنجزة انطلاقا من حصص رأس المال في شكل حصص نقدية مستوردة عن الطريق المصرفي ومدونة بعملة حرة التحويل يسعرها بنك الجزائر بانتظام ويتم التنازل عنها لصالحه، والتي تساوي قيمتها أو

[1] - الأمر 03-11، المتعلق بالنقد والقرض، مؤرخ في 26 أوت 2003، ج ر ج ج، عدد52، الصادرة بتاريخ 27 أوت 2003، المعدل والمتمم.

تفوق الأسقف الدنيا المحددة حسب التكلفة الكلية للمشروع، ووفق الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم.

أقر المشرع الجزائري، بموجب المادة 08 من القانون 22-18، بضمان حق المستثمر الأجنبي في تحويل رأس المال المستثمر والعائدات الناتجة عنه، وذلك مع احترام الشروط التي تنظم حركة رؤوس الأموال، حيث ترتكز هذه الحركة على عمليتين أساسيتين: أولاهما تحويل رؤوس الأموال من بلد المستثمر الأصلي إلى الدولة المضيفة، وثانيهما إعادة التحويل، والتي تعني نقل الأرباح والعائدات ونتائج التنازل أو تصفية المشروع الاستثماري من الدولة المضيفة إلى بلد المستثمر، هذه الضمانة من أبرز الآليات التي تساهم في تعزيز جاذبية مناخ الاستثمار، إذ تمنح المستثمر الأجنبي الثقة في إمكانية استرجاع أمواله وأرباحه، مما يشجع على ضخ المزيد من الاستثمارات في السوق الوطنية.

من خلال ما سبق يتضح لنا أن رؤوس الأموال القابلة للتحويل هي تلك الناتجة عن الاستثمارات المنجزة انطلاقا من حصص نقدية مستوردة قانونا وبعملة حرة التحويل، أو حصص عينية ذات مصدر خارجي تكون محل تقييم طبقا لقواعد إنشاء الشركات ويشترط في هذه الحصص أن تكون قيمتها تساوي أو تفوق الأسقف الدنيا التي تحدد وفق التكلفة الكلية للمشروع سواء بالنسبة للحصص النقدية أو العينية.

وبمفهوم المخالفة فإن المشرع يحد من ضمان إعادة تحويل رؤوس الأموال، إذا كانت المساهمة في الرأسمال الموجه للاستثمار قيمتها اقل من الأسقف الدنيا المحددة فهي غير قابلة لإعادة التحويل إلى الخارج وهو الآمر الذي يؤكده المرسوم التنفيذي 17-101[1] الذي يحدد

[1] – المرسوم التنفيذي 17-101 الذي يحدد القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكيفيات تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمارات، المؤرخ في 05 مارس2017، ج ر ج ج، عدد 16، الصادر في 08 مارس2017.

القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكيفيات تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمارات. [1]

كما نلاحظ أن الجديد الذي تضمنته قانون الاستثمار الجديد هو تكييف المشرع لإعادة استثمار رأسمال الفوائد وأرباح الأسهم المصرح بقابليتها للتحويل بالاستثمار الأجنبي بمعنى أخر قبول العائدات الناتجة عن الرأسمال الأصلي المستثمر كحصص خارجية يمكن انجاز استثمار أجنبي انطلاقا منها.[2]

أ- أموال المستثمر محل التحويل: يستفيد المستثمر من ضمان إعادة تحويل رأسماله المستثمر وأمواله الاستثمارية التي تمثل رأس المال الأصلي الذي قام بضخه في المشروع أو الاستثمارات، إضافة إلى العوائد الناجمة عن تلك الأموال، هذا الضمان يشمل أيضاً العائدات المالية التي يتحقق منها ربح المشروع، مثل الأرباح الناتجة عن التنازل عن الاستثمارات أو بيعها أو تصفيتها بشكل كامل.

كما يتضمن ضمان إعادة تحويل رأس المال أيضًا الأموال المخصصة لتغطية مرتبات العمال والموظفين العاملين في المشروع، فضلاً عن التعويضات المستحقة لهم في حال حدوث أي ظروف غير متوقعة تتعلق بالاستثمار، وبذلك، يتم توفير أمان للمستثمر بأن أمواله لن تذهب سدى، بل ستتم استعادتها مع الفوائد والضمانات التي تضمن الاستقرار المالي والاقتصادي لكافة الأطراف المعنية.

---

[1]- المادة 16 من المرسوم التنفيذي 17-101 " تحدد الأسقف الدنيا المنصوص عليها في المادة 25 من القانون رقم16-09، من اجل الاستفادة من ضمان التحويل، المحسوبة على شرائح على أساس حصة التمويل الواقعة على عاتق المساهم الأجنبي في التكلفة الإجمالية للاستثمار كالاتي:

- ✓ 30%، عندما يكون مبلغ الاستثمار أقل من 100.000.000دج.
- ✓ 15%، عندما يكون مبلغ الاستثمار أكبر من 100.000.000دج واقل أو يساوي 1.000.000.000دج.
- ✓ 10%، عندما يفوق مبلغ الاستثمار1.000.000.000دج".

[2]- لامية حسايني، المرجع السابق، ص 151.

أ/1- تحويل رأسمال المستثمر: يسمح القانون للمستثمرين الأجانب تحويل رأسمالهم المستثمر إلى الخارج سواء كان هذا الرأسمال على شكل أموال نقدية أو أصول عينية تم استثمارها في المشروع أو القطاع الاقتصادي المعني، يتم إجراء عملية التحويل وفقاً للقوانين واللوائح التنظيمية التي تحددها السلطات المالية في البلاد، ويشمل ذلك اتباع سعر الصرف الذي يحدده بنك الجزائر في اليوم الذي يتم فيه إجراء التحويل.[1]

من الجدير بالذكر أن التحويل يتم بعملة قابلة للتحويل، وهي العملة التي يتم قبولها دولياً ويمكن تداولها بسهولة في الأسواق المالية العالمية. يتم تحديد قيمة العملة القابلة للتحويل وفقا للسعر الرسمي الذي يحدده بنك الجزائر، حيث يعكس هذا السعر التغيرات في الأسواق المالية المحلية والدولية، ومن خلال هذه الآلية، يضمن المستثمرون الأجانب سهولة في تحويل أموالهم وأرباحهم إلى الخارج، مما يشجع على جذب الاستثمارات الأجنبية وتحفيز الاقتصاد الوطني.

إضافة إلى ذلك، يمكن للمستثمرين تحويل أي أرباح أو عوائد ناتجة عن استثماراتهم بما يتماشى مع القوانين التي تنظم حركة رؤوس الأموال في الجزائر، وهو ما يعزز من الشفافية ويضمن حقوق المستثمرين مع ضمان استقرار النظام المالي.

أ/2- تحويل عائدات الرأسمال الاستثماري: يقصد بالعائدات جميع الإيرادات التي يحققها الاستثمار نتيجة الأنشطة الاقتصادية التي تم تنفيذها باستخدام رأس المال المستثمر، تشمل هذه العائدات مختلف أنواع الإيرادات مثل الأرباح الناتجة عن النشاط التجاري أو الصناعي، والفوائد المكتسبة من الأموال التي تم استثمارها في أدوات مالية أو حسابات مصرفية، وتعتبر هذه العائدات جزءًا أساسيًا من العوائد المالية التي يجنيها المستثمر كنتيجة لالتزامه المالي في المشروع أو النشاط الاقتصادي.[2]

---

[1]- عبدلي نعيمة، "**دور ضمانة تحويل رأسمال في جلب الاستثمار الأجنبي**"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمر ثليجي الأغواط، المجلد 03، العدد02، ماي 2020، ص 14

[2]- عبد الغني حسونة، المرجع السابق، ص 150.

بالرجوع إلى القوانين المنظمة للاستثمار، تستفيد هذه العائدات من ضمان إعادة التحويل الذي تم تكريسه في التشريعات الوطنية، مما يمنح المستثمرين الأجانب والأفراد ضمانًا قانونيًا يمكنهم من تحويل هذه العائدات إلى الخارج بسهولة وأمان. ضمان إعادة التحويل يعني أن المستثمر يحق له تحويل العائدات، سواء كانت أرباحا أو فوائد، إلى خارج البلاد دون عوائق أو تأخيرات، وذلك وفق ضوابط قانونية التي تحكم ذلك.

هذا الضمان يعد من الحوافز المهمة لجذب الاستثمارات الأجنبية، حيث يشجع المستثمرين على الالتزام بمشروعات طويلة الأجل دون الخوف من فقدان القدرة على استرداد الأرباح التي تحققت. ويمثل هذا الضمان جزء من سياسة الدولة التي تهدف إلى توفير بيئة استثمارية مستقرة وموثوقة، مما يعزز من مستوى الثقة في النظام الاقتصادي الوطني ويسهم في النمو الاقتصادي المستدام.

أ/3- تحويل ناتج التنازل وتصفية الاستثمارات: تستفيد الأموال الناتجة عن التنازل أو تصفية الاستثمارات من ضمانة حرية تحويل رؤوس الأموال، وهو ما يمثل حقاً أساسياً يُكفل للمستثمرين في إطار قوانين الاستثمار المحلية والدولية. يشمل هذا التحويل أي عوائد مالية تتولد عن عمليات التنازل أو التصفية، سواء كانت تلك العمليات طوعية أو قسرية. بمعنى آخر، يتيح القانون للمستثمرين حرية تحويل الأموال الناتجة عن التنازل الطوعي للمشروعات أو الأصول التي قاموا بشرائها في الجزائر، أو الناتجة عن تصفية كامل المشروع أو جزء منه.[1]

- ✓ **التنازل الإرادي:** إذا قام المستثمر ببيع جزء من مشروعه الاستثماري أو حتى المشروع بأكمله، فإن الأموال التي يتم تحصيلها نتيجة لهذه العملية تُعتبر من نتاج التنازل الإرادي، يتم ذلك وفقاً لاتفاق بين الأطراف المعنية، سواء كان ذلك ببيع الأسهم، أو الأصول

---

[1]- زينب زياني، **" تحويل رؤوس الأموال المستثمرة والعائدات الناجمة عنها الى الخارج كضمانة للمستثمر الأجنبي في الجزائر"**، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، مخبر العقود وقانون الأعمال كلية الحقوق قسنطينة 1 الإخوة منتوري، المجلد 06 العدد 02، جوان 2021، ص 125.

الثابتة، أو أي نوع من الملكيات داخل المشروع الاستثماري. وفي هذه الحالة، تتيح ضمانات القانون للمستثمرين الأجانب حق إعادة تحويل هذه الأموال إلى الخارج، مما يعزز مرونة بيئة الاستثمار ويوفر الأمان المالي للمستثمرين.

- ✓ **التنازل غير الإرادي:** أما في حالة التنازل غير الإرادي، الذي قد يتضمن عمليات نزع الملكية الخاصة من قبل السلطات العامة للمنفعة العامة (مثل إقامة مشاريع تنموية أو إنشاء بنية تحتية ذات فائدة عامة)، فإن القانون يضمن أيضاً للمستثمر إمكانية تحويل الأموال الناتجة عن تعويضات نزع الملكية أو أي تعويضات أخرى تلقاها نتيجة لهذه العمليات، على الرغم من أن هذا النوع من التنازل يتم فرضه من قبل السلطات العامة، إلا أن المستثمر يظل مستفيدا من ضمان حقوقه المالية ويتمكن من استرجاع أمواله بما يتوافق مع القيم السوقية أو التقييمات القانونية المعتمدة.[1]

إن ضمان تحويل نتاج التنازل والتصفية يعكس التزام الدولة بتوفير بيئة استثمارية عادلة وشفافة، مما يعزز من ثقة المستثمرين الأجانب في السوق المحلي ويشجعهم على ضخ المزيد من رؤوس الأموال. كما أن هذا النوع من الضمانات يساعد في الحفاظ على التوازن بين حقوق المستثمرين والمصالح العامة، ويضمن استمرارية التدفقات المالية المشروعة إلى خارج البلاد دون تعقيدات قانونية.

ب- تحويل مرتبات العمال والتعويضات: تعتبر عملية تحويل الأموال المتعلقة برواتب العمال الأجانب والتعويضات من العناصر الأساسية التي تضمن حقوق كل من المستثمرين الأجانب والعاملين في المشاريع الاستثمارية داخل البلاد، يشمل هذا التحويل نوعين رئيسيين من المدفوعات تحويل رواتب العمال الأجانب وتحويل تعويضات نزع الملكية.[2]

---

[1]- زينب زياني، المرجع السابق، 129.

[2]- عيبوط محند وعلي، المرجع السابق، ص 363.

ب/1-تحويل مرتبات العمال الأجانب: يتمثل هذا النوع من التحويل في تحويل الأجور المستحقة للعمال الأجانب الذين تم توظيفهم في إطار استثمارات معينة. تتضمن هذه الأجور عادة الأجر القاعدي الذي يتقاضاه العامل مقابل عمله، بالإضافة إلى المكافآت أو الحوافز المالية المختلفة التي قد يحصل عليها في سياق عمله في المشروع الاستثماري، وتستفيد هذه الأجور والمكافآت من ضمانة قانونية تتيح للعمال الأجانب، سواء كانوا موظفين دائمين أو مؤقتين، حق تحويل رواتبهم إلى بلدانهم الأصلية.[1]

فالعملية تتم وفقا للضوابط التي تضمن أن المبالغ التي يتحصل عليها العمال من استثمار ما ستكون قابلة للتحويل بحرية وبدون أي عوائق، وتهدف هذه الضمانات إلى خلق بيئة عمل جاذبة للمستثمرين الأجانب ومواتية للعمالة الأجنبية، مما يعزز من انسيابية رؤوس الأموال ويزيد من الاستقرار الاقتصادي في البلد المضيف.

ب/2- تحويل تعويضات نزع الملكية: في حال قامت الدولة بنزع ملكية الممتلكات الخاصة للمستثمر الأجنبي للمنفعة العامة (كما يحدث عادة في مشاريع البنية التحتية أو التوسعات العامة)، فإن هذا الإجراء يترتب عليه ضرر معنوي ومالي للمستثمر الذي يفقد حقوقه في ملكية تلك الأصول، ولكي تعوض الدولة هذا الضرر، يتم منح المستثمر تعويضا مناسبا وفعالا، وهو ما يعكس التزام الدولة بحماية حقوق المستثمرين وتوفير الحوافز اللازمة لضمان الاستثمارات الأجنبية.

وبموجب هذا النظام، يتاح للمستثمرين الأجانب الحق في تحويل المبالغ التي حصلوا عليها كتعويض عن نزع ملكيتهم إلى خارج البلاد، هذا التحويل يخضع لضوابط وقوانين محددة، حيث يتم تحديد الأموال القابلة للتحويل في إطار القانون، كأموال نقدية أو تعويضات عن الأضرار التي لحقت بالمستثمر جراء عملية نزع الملكية.

---

[1]- عادل لموشي، عادل عيساوي، "**ضوابط تحويل رؤوس الأموال للمستثمرين الأجانب في التشريع الجزائري**"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة تسمسيلت، المجلد 06 العدد 02، ديسمبر 2021، ص 05.

بالرجوع إلى المادة 08 من القانون رقم 22-18، حددت الأموال القابلة للتحويل على سبيل المثال، ما يسمح للمستثمرين بنقل الأموال المتحصلة من تعويضات نزع الملكية، وذلك وفقًا للسعر الرسمي للصرف المعتمد من قبل السلطات الجزائرية، بالإضافة إلى ذلك، المادة 10 من نفس القانون تشير بوضوح إلى حق المستثمرين في التعويض، حيث يضمن القانون حقوقهم في استعادة ما فقدوه من أصول، ويعزز هذا الحق من خلال ضمان نقل المبالغ إلى الخارج.[1]

وعليه فإن التعويضات الناجمة عن نزع ملكية ممتلكات المستثمر تستفيد من ضمان التحويل، مما يضمن للمستثمرين الأجانب أن يكونوا قادرين على استعادة قيمة أموالهم من خلال تعويضات عادلة وملائمة، مع ضمان نقل هذه التعويضات بحرية إلى الخارج دون أي قيود تذكر.

2 - شروط تحويل رؤوس أموال الاستثمارات وعائداتها: سعيا من الدولة الجزائرية لإنشاء قاعدة استثمارية ملائمة ومحفزة لجذب رؤوس الأموال الأجنبية، لهذا كرست ضمان تحويل رأس المال المستثمر وعائداته، وهو حق معترف به في القوانين الداخلية وكذا الاتفاقيات الدولية التي أبرمتها، والدولة بتكريسها لهذه الضمانة.

في نفس الوقت وضعت نظام للرقابة على الصرف الأجنبي والتحويلات النقدية في إقليمها وذلك بهدف حماية ميزان مدفوعاتها وتحقيق الاستخدام الأمثل لكل الصرف الأجنبي المتاح بالإضافة إلى ذلك تهدف الرقابة إلى تحقيق أهداف مالية مثل التحكم في مستويات

[1]- عماد الدين بركات، مويسي وسام، **" ضمانات جذب الاستثمار الأجنبي للجزائر في ضوء القانون 16 - 09 المتعلق بترقية الاستثمار"**، مؤلف جماعي بعنوان قانون الاستثمار في الجزائر بين الواقع ورهانات المستقبل مفاهيم وآفاق، اعداد واشراف هدى نويوة، الفا للوثائق، قسنطينة الجزائر، 2022، ص 183.

التضخم وكذا لدعم الصناعة المحلية، فالدولة تتمتع بالسيادة الكاملة في ذلك عن طريق إصدارها لمجموعة من القواعد القانونية المنظمة لها سواء كانت تشريعية أو تنظيمية.[1]

فقد حدد النظام 05-03 المتعلق بالاستثمارات الأجنبية[2]، هذه الشروط وذلك بموجب المواد 2،3،5 منه وكذا التعليمة 09-01 المتعلقة بالاستثمار الأجنبية وذلك بموجب المادة 64 منها.

حيث تنص المادة 02 من النظام 05-03 على انه: " تستفيد الاستثمارات....من ضمان تحويل إيرادات رأس مال المستثمر وصاغ في النواتج الحقيقية الناجمة عن التنازل أو التصفية وفقا لأحكام المادة 31 من الأمر رقم 01-03..."كما تنص المادة 03 من نفس النظام على أنه: "البنوك والمؤسسات المالية الوسيطة المعتمدة هي المؤهلة لدراسة طلبات التحويل، تنفذ ذلك دون اجل "

نلاحظ أن المادة اكتفت بالنص على تنفيذ التحويل دون تحديد اجل لذلك ومثل هذا الأمر من شانه زرع الشك والتردد لدى المستثمر الذي يرفض المغامرة غير محسوبة النتائج، ناهيك عن شكه المتواصل اتجاه القوانين المنظمة للاستثمار، فعدم تحديد أجال التنفيذ يقلل من مصداقية الضمان.[3]

كما اشترطت المادة الخامسة من نفس النظام على أن تقديم طلب التحويل يكون أمام أي بنك أو مؤسسة مالية معتمدة التي تتولى عملية التحويل.[4]

---

[1] – والي نادية، المرجع السابق، ص 267.

[2] – النظام رقم 05-03، المتعلق بالاستثمارات الأجنبية، مؤرخ في 6 يونيو 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 53، الصادر بتاريخ 31 يوليو 2005.

[3] – والي نادية، المرجع السابق، ص268.

[4] – المادة 05 من النظام 05-03، المتعلق بالاستثمارات الأجنبية، سالف الذكر.

كذلك فان عملية التحويل التي تقوم بها البنوك والمؤسسات المالية تبقى خاضعة للرقابة البعدية، ويلتزم الوسيط المعتمد بتقديم تصريح لدى بنك الجزائر، بالتحويلات التي يقوم بها بحسب النموذج الصادر عن بنك الجزائر.[1]

بالرجوع إلى المادة 125 من قانون النقد والقرض03-11 والتي حددت الأشخاص المؤهلين بتحويل رؤوس أموالهم للاستثمار في الجزائر بالأشخاص المقيمين وهو كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطاته الاقتصادية في الجزائر، ما نلاحظه على نص المادة أن المشرع اعتمد على معيار الإقامة للاستفادة من ضمان تحويل رؤوس أموال الاستثمار، ولم يعتمد على معيار الجنسية وذلك بهدف تشجيع المستثمرين المنحدرين من أصل جزائري والمالكين لرؤوس أموال بغيت استثمارها في الجزائر.

بالإضافة إلى هذه الشروط ألزم المشرع الجزائري المستثمر الأجنبي، تقديم ميزان فائض بالعملة الصعبة لصالح الجزائر بموجب المادة 64 من النظام رقم 09-01[2]التي تنص على انه: " يتعين على الاستثمارات الأجنبية المباشرة أو بالشراكة تقديم ميزان فائض بالعملة الصعبة لفائدة الجزائر خلال مدة قيام المشروع ..."، وتطبيقا للمادة 64 صدر النظام 09-06[3]، والذي حدد المقصود بميزان العملة الصعبة حيث يقصد به الفرق بين مجموع عناصر الجانب الدائن ومجموع عناصر الجانب المدين ويتم عرضه بالمقابل بالدينار.[4]

---

[1] – المادة 04 من النظام 05-03، المتعلق بالاستثمارات الأجنبية، سالف الذكر.

[2]– النظام 09-01 يتعلق بحسابات العملة الصعبة الخاصة بالأشخاص الطبيعيين من جنسية أجنبية، المقيمين وغير المقيمين والأشخاص المعنويين غير المقيمين، مؤرخ في 17 فيفري 2009، ج ر ج ج، عدد 25، الصادرة بتاريخ 29 أفريل 2009.

[3]– النظام رقم 09-06 يتضمن ميزان العملة الصعبة المتعلق بالاستثمارات الأجنبية المباشرة أو عن طريق الشراكة، المؤرخ في 26 أكتوبر 2006، ج ر ج ج، عدد 76، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر2009.

[4]– والي نادية، المرجع السابق، ص268.

كما ورد أيضا شرط شكلي يتمثل في إلزامية التوطين المصرفي للمبالغ المالية المراد تحويلها من الخارج إلى بنك الجزائر[1]، وقد ورد شرط التوطين المصرفي أمام بنك أو مؤسسة مالية في المادة 03 من النظام 07-01 المتعلق بالقواعد المطبقة على المعاملات التجارية مع الخارج والحسابات بالعملة الصعبة المعدل والمتمم التي تنص على انه: " بدون الإخلال بالأحكام القانونية والتنظيمية المعمول بها، تعد التسديدات والتحويلات الخاصة بالمعاملات الدولية الجارية حرة وتتم عبر الوسائط المعتمدين".[2]

من خلال الشروط التي سنها المشرع الجزائري نلاحظ انه حاول الجمع بين مصلحة المستثمر الأجنبي الذي دائما هو في سعي للبحث عن حرية تحويل أموال استثماراته باعتباره حق تقره قوانين الاستثمار وفي نفس الوقت اتجه المشرع نحو وضع حماية للاقتصاد الوطني تتمثل في القيود الواردة على حركة رؤوس الأموال والتي يجب أن تتم وفقا للتشريع والشروط المحددة قانونا.[3]

أ-شروط تحويل الحصص النقدية: قصد الاستفادة من ضمان التحويل المنصوص عليه في الفقرة الأولى من المادة 08 من القانون رقم 22-18، اشترط المشرع أن تكون الاستثمارات قد تم إنجازها انطلاقًا من حصص في رأس المال، والتي يجب أن تكون على شكل حصص نقدية مستوردة عبر القنوات المصرفية وبالعملة القابلة للتحويل، بمعنى آخر، يجب أن يكون

---

[1] – لامية حسايني، المرجع السابق، ص156.

[2] – النظام رقم 07-01 المتعلق بالقواعد المطبقة على المعاملات التجارية مع الخارج والحسابات بالعملة الصعبة، مؤرخ في 03 فيفري 2007، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد31، الصادر في 13 ماي 2007، معدل ومتمم بموجب النظام 11-06 المؤرخ في 19 أكتوبر 2011، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 08، الصادر في 15 فيفري 2012، والنظام رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، ج ر ج ج، عدد 17، الصادر بتاريخ 16 مارس 2016.

– انظر أيضا النظام 14-04 يحدد شروط تحويل رؤوس الأموال إلى الخارج بعنوان الاستثمار في الخارج من طرف المتعاملين الاقتصاديين الخاضعين للقانون الجزائري، مؤرخ في 29 سبتمبر 2014، ج ر ج ج، عدد 63، الصادر بتاريخ 22 أكتوبر 2014.

[3] – والي نادية، المرجع السابق، ص269.

رأس المال المستثمر قد تم تحويله إلى البلد باستخدام الوسائل المصرفية الرسمية ويجب أن يكون في عملة حرة التحويل[1]، أي عملة يمكن تبادلها بحرية في الأسواق المالية الدولية.

أ/1-التنازل عن قيمة التحويل للبنك المركزي: إضافة إلى ذلك، يتعين على المستثمر التنازل عن قيمة التحويلات المتعلقة برأس المال إلى البنك المركزي، حيث يتم هذا التنازل وفقًا لتسعيرة معينة، والتي يجب أن تساوي أو تفوق الحدود الدنيا التي تحددها الدولة وفقًا للتكلفة الكلية للمشروع. يشير هذا إلى أن قيمة المبالغ التي يتم تحويلها يجب أن تكون في حدٍّ أدنى يتماشى مع التكلفة الإجمالية للمشروع الاستثماري، وتختلف هذه الحدود الدنيا وفقا لسعر السوق والمناخ الاقتصادي العام في البلاد، مما يعني أن هذه القيم قد تتغير مع تقلبات السوق والتوجهات الاقتصادية المحلية والدولية.[2]

أ/2- الحرية في تحويل العائدات: كما يتمتع المستثمر بحرية تحويل العائدات الناجمة عن استثماره، مثل المداخيل والأرباح التي يتم تحقيقها من خلال مشروعه، تشمل هذه العائدات أي مجموع الإيرادات التي تتحقق بشكل مباشر نتيجة للاستثمار، بما في ذلك الأرباح الناتجة عن رأس المال، هذه الحرية تسمح للمستثمرين الأجانب بتسهيل استثماراتهم وتحويل العوائد إلى الخارج، مما يعزز الاستقرار المالي ويعطي مزيدا من الثقة للمستثمرين في السوق المحلي.[3]

أ/3- إعادة استثمار الفوائد والأرباح: من الجدير بالذكر أيضًا أن إعادة الاستثمار في رأس المال، سواء كانت هذه الأرباح ناتجة عن الفوائد أو أرباح الأسهم، التي تم التصريح بقابليتها للتحويل، تُعدّ بمثابة حصص خارجية،وبذلك تعتبر الأرباح المعاد استثمارها جزءا من رأس

---

[1]- المادة 02 من النظام رقم 09-01 المؤرخ في 17 فيفري2009، يتعلق بحسابات العملة الصعبة الخاصة بالأشخاص الطبيعيين من جنسية أجنبية، المقيمين وغير المقيمين والأشخاص المعنويين غير المقيمين، ج ر ج ج، عدد 25، الصادرة بتاريخ 29 أفريل 2009

[2]- المادة 08 من القانون 22-18، سالف الذكر.

[3]- عبد الرزاق رحموني، عبد اللطيف والي، **" ضمانة تحويل رؤوس الأموال المستثمرة في الجزائر للخارج "**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة المسيلة، المجلد 03، العدد 02، جوان 2018، ص 284.

المال الذي يمكن تحويله بحرية بعد تحقيقه، بمعنى آخر، إذا كان المستثمر قد حصل على أرباح أو فوائد من استثماره وقام بإعادة استثمارها، فإن هذه الأموال أيضا تتمتع بنفس الضمانات المتعلقة بالتحويل، ويمكنه نقلها إلى الخارج كما لو كانت جزءا من رأس المال الأصلي.[1]

أ/4- تحويل مداخيل التنازل أو تصفية الاستثمارات: إن المداخيل الحقيقية الصافية الناتجة عن عمليات التنازل أو تصفية الاستثمارات التي تم تمويلها من مصدر أجنبي، تستفيد أيضًا من ضمان التحويل، حتى إذا كان المبلغ الناتج عن التنازل أو التصفية يفوق رأس المال الذي تم استثماره في البداية، فإن المستثمر لا يزال يحق له تحويل هذه المبالغ بحرية، وهذا يشمل حالة بيع الأصول أو التصرف فيها، بحيث يتمكن المستثمر من استرداد المبالغ التي تتجاوز استثماره الأصلي، مما يعكس التزام الدولة بتوفير بيئة استثمارية مواتية، وضمان حق المستثمرين في استعادة أموالهم وأرباحهم.[2]

ب- شروط تحويل العينية: بالرجوع للفقرة الثالثة من المادة 08 من القانون رقم 22-18، وقصد لاستفادة من ضمان التحويل، يشترط أن يكون مصدر الحصص العينية خارجيًا، وأن يتم تقييمها وفقًا للقواعد والإجراءات التي تحكم إنشاء الشركات. هذه القواعد تم تنظيمها بموجب أحكام القانون التجاري الجزائري، مما يضمن دقة وشفافية عملية تقييم الحصص العينية عند إدخالها كجزء من رأس المال الاستثماري.

ب/1- التأسيس باللجوء إلى الاكتتاب العام: في حال تم تأسيس الشركة أو المشروع الاستثماري من خلال الاكتتاب العام، تنص المادة 601 من القانون التجاري الجزائري على أنه إذا كانت الحصص المقدمة عينية، فإنه يتوجب تعيين مندوب أو أكثر للحصص العينية بقرار قضائي، بناء على طلب المؤسسين أو أحدهم، ويكون دور هذا المندوب تقييم الحصص

[1]- المادة 08 من القانون 22-18، سالف الذكر.

[2]- المادة 08 من القانون 22-18، سالف الذكر.

العينية بدقة وموضوعية، مع الالتزام بأحكام التنافي المنصوص عليها في المادة 715 مكرر 06.[1]

ويأتي هذا الإجراء لضمان أن تكون الحصص العينية المقدمة قد تم تقييمها بطريقة صحيحة ومتوافقة مع القيمة الحقيقية للأصول، بما يحمي مصالح كافة الأطراف المعنية، سواء كانوا شركاء، مستثمرين، أو أصحاب الحصص العينية أنفسهم.

ب/2- التأسيس دون اللجوء إلى الاكتتاب العام: أما في حال تم تأسيس الشركة أو المشروع الاستثماري دون اللجوء إلى الاكتتاب العام، فإن المادة 607 من القانون التجاري الجزائري تنص على ضرورة تضمين القانون الأساسي للشركة تقديرًا للحصص العينية المقدمة. يتم هذا التقدير بناءً على تقرير مفصل يتم إلحاقه بالقانون الأساسي، حيث يتولى إعداد هذا التقرير مندوب للحصص العينية تحت مسؤوليته المباشرة.[2]

كما تنطبق نفس الإجراءات في حال وجود امتيازات خاصة تم منحها ضمن مشروع الاستثمار. يهدف هذا الإجراء إلى توفير المزيد من الشفافية والمصداقية في تقدير الحصص العينية، مما يضمن أن تكون مساهمة الحصص العينية في رأس المال الاستثماري عادلة وتعكس قيمتها الحقيقية.

ب/3- ضمان التحويل مرتبط بأجنبية الحصص العينية: ما يميز تنظيم القانون الجزائري لضمان التحويل هو أن قيد الاستفادة من هذا الضمان ليس مبنيا على جنسية المستثمر، وإنما على أجنبية رأس المال أو الحصص بمعنى آخر، يجب أن تكون الأموال أو الأصول التي تم استثمارها قد تم إدخالها إلى الجزائر من مصادر خارجية في سياق تمويل مشاريع استثمارية.

---

[1]- المادة 601 من القانون رقم 05-02 المؤرخ في 06 فيفري 2005، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-59 المؤرّخ 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، ج ر ج ج، عدد 101 الصادرة سنة 1975.

[2]- المادة 607 من القانون رقم 05 - 02 سالف الذكر.

وبذلك، يشترط القانون أن تكون الحصص العينية الممولة قد استوردت من الخارج وتم تقييمها وفقا للإجراءات المنصوص عليها.[1]

يستشف من خلال ما سبق أن المشرع الجزائري يعتمد بشكل أساسي على أجنبية رأس المال وليس على جنسية المستثمر للاستفادة من ضمان التحويل، ويشمل هذا الأمر جميع الأصول أو الحصص العينية التي تم استيرادها، سواء كانت معدات، تجهيزات، أو أي أصول أخرى ذات قيمة اقتصادية، يهدف هذا النهج إلى تشجيع تدفق الاستثمارات الأجنبية إلى الجزائر من خلال توفير ضمانات قانونية قوية لتحويل الأموال المستثمرة وأرباحها إلى الخارج.

3- إجراءات تحويل رؤوس أموال الاستثمارات وعائداتها: يقدم المستثمر طلب التحويل لدى البنوك والمؤسسات المالية الوسيطة المعتمدة التي عهدت لها مهمة دراسة طلبات التحويل[2]، ويجب أن يكون الطلب مرفقا بمجموعة من الوثائق القانونية اللازمة، كما يقدم الوثائق التي تثبت وجود مساهمات خارجية في انجاز الاستثمار سواء كانت نقدية أم عينية، وتختلف الوثائق باختلاف المال المراد تحويله، فإذا كان المال المراد تحويله يتمثل في أرباح ناتجة عن الاستثمار فيجب على المستثمر أن يقدم بالإضافة إلى طلب التحويل وثائق الحساب كالميزانية ومحضر الجمعية العامة، وفي حال كانت الأموال ناتج التصفية فيجب إرفاق طلب التحويل بعقد التنازل أو التصفية محررين في عقد رسمي.[3]

كما يشترط أن يتم التحويل بعملة أجنبية، غير أن المشرع الجزائري لم يتخذ موقفا حاسما في قانون الاستثمار ولم يبين نوع العملة الصعبة القابلة للتحويل والتي تتم بها عملية إعادة

---

[1]- عادل لموشي، عادل عيساوي، المرجع السابق، ص 09،10.

[2]- انظر المادة 03 من النظام 05-03 المتعلق بالاستثمارات الأجنبية، سالف الذكر.

[3] - والي نادية، المرجع السابق، ص271.

التحويل وهذا ما يستدعي الإحالة إلى بعض الاتفاقيات الثنائية التي أبرمتها الجزائر مع الدول الأخرى.[1]

كذلك بالنسبة لأجال التحويل فالمشرع لم يحدد أي أجال للموافقة على طلب التحويل في قانون الاستثمار وترك ذلك للاتفاقيات الثنائية المبرمة وعلى سبيل المثال الاتفاقية الجزائرية السورية، والاتفاقية الجزائرية مع سلطنة عمان حيث اكتفت بان يتم التحويل دون تأخير.[2]

كذلك الاتفاقية الثنائية المتعلقة بالحماية والتشجيع المتبادل للاستثمار الموقعة مع حكومة الكويت نجدها أكثر بيانا من خلال نص المادة 01 الفقرة 08 والتي تنص: " يعني مصطلح دون تأخير تلك المدة التي عادة ما تكون مطلوبة لإتمام الشكليات الضرورية لتحويل المدفوعات".[3]

الملاحظ انه رغم تكريس المشرع لهذه الضمانة إلا انه لم يجعل منه حقا مطلقا بل ربطه بمجموعة من الضوابط بهدف مراقبة عملية الصرف والتحويلات بهدف الحفاظ على العملة الصعبة داخل البلاد ومن جهة أخرى الخروج المفاجئ لكل العملة الصعبة الذي يؤدي إلى الإضرار بالاقتصاد الوطني وبميزان المدفوعات.[4]

الفرع الثاني

ضمانات تمويل المستثمر بالعقار السياحي وحماية ملكيته

الوعاء العقاري من أبرز العوامل المحورية التي تساهم في جذب الاستثمارات الأجنبية والمحلية على حد سواء، مع تزايد حرية التجارة وحركة رؤوس الأموال عالميا في ظل العولمة

---

[1] – لامية حساييني، المرجع السابق، ص155.

[2]– والي نادية، المرجع السابق، ص275.

[3]– الاتفاق حول التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحكومة دولة الكويت، الموقع بالكويت في 30ديسمبر 2001 والمصادق عليه بموجب المرسوم الرئاسي رقم 03-370، المؤرخ في 23 اكتوبر2003، ج ر ج ج، عدد 66، الصادرة بتاريخ 02 نوفمبر 2003.

[4]– جغلول زغدود، سيف الدين بوجدير، المرجع السابق، ص600.

الاقتصادية، أصبحت المسائل المتعلقة بالعقار الاقتصادي تلعب دورا أساسيا في اتخاذ قرارات الاستثمار، حيث أن العقار لا يعتبر مجرد ملكية مادية، بل أصبح عنصرًا استراتيجيا يرتبط ارتباطا وثيقا بنجاح المشاريع الاستثمارية، سواء كانت صناعية، تجارية أو حتى سكنية.[1]

لذلك كان من اللازم إعطاء أهمية لها ضمن السياسة القانونية لتحفيز الاستثمار السياحي خاصة وإحاطتها بضمانات تمكن المستثمر من الاستفادة من حافظة العقار السياحي **(أولا)** وكذا حمايته من خطر نزع ملكية استثماره **(ثانيا)** وتدفعه للاستثمار من دون تردد.[2]

أولا- توفير حافظة العقار السياحي كركيزة أساسية لجذب الاستثمار:

العقار السياحي أحد العوامل الجوهرية لنجاح أي مشروع استثماري، حيث يمثل نقطة البداية لأي نشاط اقتصادي منتج، فتوفر العقار المناسب والموجه للاستثمار يعد عاملا حاسما في استقطاب المستثمرين وتحفيزهم على إقامة مشاريعهم[3]، ولهذا الغرض، تناول القانون رقم 16-90 المتعلق بترقية الاستثمار إمكانية الاستفادة من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة كجزء من الامتيازات الممنوحة للمستثمرين، وقد أطلق على هذه الأراضي تسمية "الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز لإنجاز المشاريع الاستثمارية"، والتي تم تنظيمها ضمن المواد 12، 13و14 من هذا القانون.[4]

مع صدور القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، اتخذ المشرع الجزائري خطوة أكثر وضوحا من خلال إدراج نص صريح في المادة 06 منه، يضمن للمشاريع الاستثمارية المؤهلة

---

[1]- فاطمة الزهراء تيشوش، **" دور العقار في التنمية وترقية الاستثمار"**، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار ثليجي الأغواط، المجلد 01، العدد 01، ماي 2017، ص 121.

[2] - لعماري وليد، **الحوافز والحواجز القانونية للاستثمار الأجنبي في الجزائر**، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 ،2011/2010، ص20.

[3]- محمد لمين مجرالي، "**إشكالات العقار الاقتصادي ومدى تأثيرها على تدفق الاستثمارات الأجنبية في الجزائر**"، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحي فارس المدية، المجلد 12 العدد 01، جوان 2018، ص 02

[4]- لدرع نبيلة، "**إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيرها على واقع الاستثمار**"، أولويات جامعة الجزائر 1، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، المجلد 35 العدد 03،سبتمبر 2021، ص 10.

للحصول على الامتيازات التحفيزية الاستفادة من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، هذا النص يعزز العقار كواحد من الضمانات الأساسية التي يمكن للمستثمر الاعتماد عليها لإنشاء مشاريعه، كما أن تنظيم هذا الاستفادة تم عبر القانون رقم 23-17، الذي يحدد شروط وآليات منح حق الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز مشاريع استثمارية.[1]

يظهر من هذه الترسانة القانونية أن الدولة تسعى إلى تقديم تسهيلات واسعة النطاق للمستثمرين من خلال توفير العقارات الموجهة للاستثمار، وضمان استفادتهم منها بشفافية وعدالة، مما يعتبر إحدى الركائز الأساسية لتحسين بيئة الاستثمار.

1- تبسيط الإجراءات الإدارية لتسهيل الحصول على العقار: إلى جانب توفير العقار، يُعد تبسيط الإجراءات الإدارية أمر ضروري لجذب الاستثمار حيث تبدأ هذه الإجراءات من تكوين الملف الاستثماري وصولا إلى حصول المستثمر على وعاء عقاري مخصص لإنجاز مشروعه[2]، وقد اتجهت الدولة الجزائرية إلى تقليص العقبات البيروقراطية التي قد تواجه المستثمرين، حيث نصت الفقرة الثالثة من المادة 06 من القانون رقم 22-18 على ضرورة وضع المعلومات المتعلقة بتوفر العقارات تحت تصرف المستثمرين.

لتسهيل الوصول إلى هذه المعلومات، تم إنشاء المنصة الرقمية للمستثمر، والتي تعتبر أداة حديثة ومتطورة تهدف إلى تعزيز الشفافية وتسريع عملية اتخاذ القرار الاستثماري، من خلال هذه المنصة، يتمكن المستثمر من الاطلاع بشكل مسبق على أنواع العقارات المتوفرة والمخصصة للاستثمار، بما في ذلك مواقعها الجغرافية، طبيعتها (صناعية، تجارية، زراعية،

---

[1]- القانون 23-17 المؤرخ في 18 نوفمبر 2023، يحدد شروط وكيفيات منح العقّار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج، عدد 73 الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

[2]- إسماعيل بوقرة، "**العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار بالجزائر**"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، المجلد 10 العدد 01، أفريل 2019، ص 528.

...إلخ)، والمساحات المتاحة، هذا الحل الرقمي يزيل واحدة من العقبات الرئيسية أمام المستثمرين، وهي البحث عن العقار المناسب ضمن المساحة الشاسعة التي تتميز بها الجزائر خاصة الولايات الساحلية منها، ما يعزز من قدرة المستثمرين على اتخاذ قرارات مستنيرة وسريعة.

2- تفعيل المنصة الرقمية للحصول على العقار: تعتبر المنصة الرقمية للمستثمر خطوة نوعية في تحسين مناخ الأعمال في الجزائر، حيث تتيح إمكانية الوصول إلى البيانات العقارية بكل سهولة، مما يساعد المستثمرين على توفير الوقت والجهد. بالإضافة إلى ذلك، تسهم هذه المنصة في تعزيز الشفافية وتقليل احتمالية حدوث أي غموض أو تعقيدات إدارية. يستطيع المستثمر من خلالها الاطلاع على التصنيفات العقارية المتاحة، سواء كانت أراضي مخصصة للصناعة، الزراعة، الخدمات أو التجارة، مما يتيح لهم فرصة اختيار العقار الأنسب لنوع مشروعهم.[1]

وفقا للبيانات المتاحة من المنصة الرقمية للمستثمر، تم عرض أكثر من 900 وعاء عقاري تابع للدولة عبر 22 ولاية، بهدف إنجاز مشاريع استثمارية .تتضمن هذه الأوعية عقارات تم تسليمها من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية وأصول متبقية من تصفية المؤسسات العمومية، وهي جميعها "أوعية مطهرة تمامًا وقابلة للاستغلال مباشرة. [2].

---

[1]- الكاهنة إرزيل، المرجع السابق، ص 71.

[2]- الشروق اونلاين، المنصة الرقمية للمستثمر، توفير عرض عقاري مبدئي بأكثر من 900 وعاء في 22 ولاية، تاريخ الاطلاع على الموقع، 2025/05/20 على الساعة 22:00،

https://www.echoroukonline.com/%D8%B9%D8%B1%D8%B6-%D8%A3%D9%83%D8%AB%D8%B1-%D9%85%D9%86-900-%D9%88%D8%B9%D8%A7%D8%A1-%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A-%D9%81%D9%8A-22-%D9%88%D9%84%D8%A7%D9%8A%D8%A9-%D8%B9%D8%A8%D8%B1-%D8%A7%D9%84

من بين هذه الأوعية، توجد مناطق التوسع السياحي التي تساهم في توفير العقار السياحي، على سبيل المثال، تم اعتماد أكثر من 2.200 استثمار سياحي، منها 800 مشروع يمكنها توفير 90 ألف سرير واستحداث 45.000 منصب شغل، انطلقت أشغال إنجازها فعليًا، تتوزع هذه المشاريع عبر 249 منطقة توسع سياحي مصنفة، توفر حوالي 1.400 وعاء عقاري. [1]

بالإضافة إلى ذلك، تم تسجيل 249 مشروع استثماري خاص بالسياحة على المنصة الرقمية للمستثمر، تشمل مشاريع فندقية، مراكز ترفيه، مركبات سياحية، وقرى العطل، مما يعكس اهتمام المستثمرين في القطاع السياحي. [2]

بذلك فالجزائر تهدف من خلال هذه المبادرات إلى توفير بيئة استثمارية ملائمة وتحفيز الاستثمار في القطاع السياحي، خاصة في المناطق الساحلية، من خلال توفير العقار المناسب وتسهيل الإجراءات الإدارية.

ثانيا: حماية المستثمر من إجراء نزع الملكية: نزع الملكية هو إجراء استثنائي تلجأ إليه الدولة لنقل ملكية خاصة إلى الملكية العامة بغرض تحقيق المنفعة العامة، مع تعويض المالك عن الضرر الذي قد يلحق به نتيجة هذا الإجراء، وفي إطار القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، تم تنظيم مسألة نزع ملكية المستثمر، بحيث تراعي التوازن بين حق الدولة في

---

[1]- الشروق اونلاين، المنصة الرقمية للمستثمر، توفير عرض عقاري مبدئي بأكثر من 900 وعاء في 22 ولاية، تاريخ الاطلاع على الموقع، 2025/05/20 على الساعة 22:00، المرجع نفسه.

[2]- المؤسسة العمومية للتلفزيون الجزائري، المنصة الرقمية للمستثمر، تسجيل 249 مشروع استثماري خاص بالسياحة على المنصة الرقمية للمستثمر 22 ولاية، تاريخ الاطلاع على الموقع، 2025/05/20 على الساعة 22:00، https://www.entv.dz/%D8%AA%D8%B3%D8%AC%D9%8A%D9%84-249-%D9%85%D8%B4%D8%B1%D9%88%D8%B9-%D8%A7%D8%B3%D8%AA%D8%AB%D9%85%D8%A7%D8%B1%D9%8A-%D8%AE%D8%A7%D8%B5-%D8%A8%D8%A7%D9%84%D8%B3%D9%8A%D8%A7%D8%AD%D8%A9-%D8%B9%D9%84/

تحقيق المنفعة العامة وحماية حقوق المستثمرين من خلال تقديم ضمانات تعويضية منصفة وعادلة.

يعتبر هذا الاجراء الحقوق المعترف بها للدولة باعتبارها صاحبة سيادة على ثرواتها وفقا لأحكام القانون الدولي ومن المسائل المتفق عليها فقها وقضاء[1]، وهذا ما كرسه المشرع في القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار الملغى حيث نجده اقر بحق الدولة في نزع ملكية المستثمر وذلك بموجب المادة 23 والتي تنص على انه: " زيادة على القواعد التي تحكم نزع الملكية، لا يمكن أن تكون الاستثمارات المنجزة موضوع استيلاء ألا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، يترتب على هذا الاستيلاء ونزع الملكية تعويض عادل ومنصف".

وبذلك يأخذ قرار نزع الملكية أحد الشكلين إما عن طريق قرار إداري فردي بنزع الملكية من اجل المنفعة العام، أو قرار إداري جماعي بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، أو ما يسمى بالتأميم وفي كلتا الحالتين يكون نزع الملكية مقابل تعويض، وقد يكون نزع الملكية في شكل مصادرة ودون أداء أي مقابل وهذا ما يميزه عن الشكلين السابقين.[2]

1- نزع الملكية للمنفعة العامة: يعتبر إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة خطرا يهدد مصالح المستثمر الأجنبي ويدفع به إلى العزوف عن الاستثمار، لذلك اهتمت الدول وعلى غرارها الجزائر بتنظيم إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة، باعتبارها صورة من صور تدخل الدولة في الحياة العامة.[3]

---

[1] – عيبوط محند وعلي، **الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر**، رسالة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2006، ص163.

[2] – عيبوط محند وعلي، المرجع السابق، ص21.

[3] – سالم ليلى، المرجع السابق، ص122.

يعرف على انه إجراء إداري يقصد به حرمان المستثمر الأجنبي من ملكيته العقارية وذلك بتخصيصها للمنفعة العامة مقابل تعويض عادل ومنصف.[1]

كما يعرف على أنه طريقة استثنائية لاكتساب أموال أو حقوق عقارية لتحقيق النفع العام مقابل دفع تعويض عادل ومنصف[2]، وبالرجوع إلى المادة 02 من القانون 91-11 المتعلق بالقواعد العامة لنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، نجدها قد حددت مجلات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة بقولها: " لا يكون نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عامة".[3]

بالتالي يكون المشرع الجزائري بموجب المادة 10 من القانون 22-18 قد ضمن للمستثمر الأجنبي عدم حصول اجراء (التسخير) أو نزع للملكية إلا في إطار ما نص عليه القانون المتعلق بنزع الملكية السابق الذكر والذي حدد الحالات التي يمكن فيها نزع الملكية وكيفيات ذلك وبشرط أن يكون مقابل تعويض عادل ومنصف بحيث أن أي نزع للملكية خارج هذه الحالات ودون احترام الشروط المنصوص عليها يعد باطلا، وهذا ما يشجع المستثمر الأجنبي على الاستثمار دون تخوف مدام أن الملكية محمية بموجب هذا القانون[4]، وهذا ما أكدته المادة 23 من قانون الاستثمار السالفة الذكر.

أ- **الاستيلاء:** يعتبر الاستيلاء إجراء مؤقت تتخذه الدولة لتحصل على حق الانتفاع ببعض الأموال الخاصة بغرض تحقيق المصلحة العامة وذلك بمقابل تعويض ويتم اللجوء إلى أسلوب

1- المرجع نفسه، ص123.

2- مخطارية طفايني، **"نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري"**، مجلة التشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الرابع ،2017، ص274.

3- القانون 91-11 المتعلق بالقواعد العامة لنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، مؤرخ في 27 أفريل 1991، ج ر ج ج، ع21، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991 معدل ومتمم بموجب القانون 04-12 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004.

4- لعماري وليد، المرجع السابق، ص22.

الاستيلاء في الحالات الاستثنائية والاستعجالية بصفة جبرية لضمان سير المرافق العامة لدولة.[1]

كما يعرف الاستيلاء على انه إجراء تتخذه الجهة المختصة وفقا للقانون بموجب قرار إداري يهدف إلى الانتفاع بالمال المستولى عليه دون انتقال ملكيته للدولة لأنه إجراء لا تنتقل بموجبه الملكية بل تبقى على ذمة المستثمر حتى تنتهي المدة المحددة لاستيلاء.

كرس المشرع الجزائري هذا الإجراء بموجب المادة 23 من القانون 16-09 السابقة الذكر، حيث يتضح من مضمون المادة انه بالإضافة إلى القواعد التي تحكم نزع الملكية فان المشرع قد اعترف صراحة بحق الدولة في ممارسة إجراء الاستيلاء على المشاريع الاستثمارية المنجزة وذلك في حدود التشريع المعمول به.[2]

ب- التأميم: يعرف التأميم بأنه إجراء يتم من خلاله تحويل ملكية خاصة إلى ملكية عامة وهو إجراء تقوم به السلطة المخولة قانونا بموجب نص تشريعي في ميادين ذات أهمية وطنية مقابل تعويض بهدف تحقيق المصلحة العامة، وهو من اخطر الإجراءات التي تتعرض لها الاستثمارات الأجنبية لأنه يمس بالحقوق الأكثر أهمية والمكرسة دستوريا وهو حق الإنسان في ملكيته الخاصة بصفة عامة وفي حق المستثمر الأجنبي بصفة خاصة، وبالرجوع إلى قانون الاستثمار نجد أن المشرع تجنب ذكر هذا الإجراء وهذا بهدف جلب الاستثمارات الأجنبية في شتى المجالات الاقتصادية غير الإستراتيجية. [3]

ج- المصادرة: تعتبر المصادرة إجراء تتخذه الدولة ضد المستثمر الأجنبي عن طريق السلطة القضائية أو الإدارية، غير أن القانون 22-18 لم يتطرق لهذا الإجراء وذلك بهدف جلب المستثمرين الأجانب للاستثمار في الجزائر، حيث تتم المصادرة القضائية بموجب حكم قضائي

---

[1] – لامية حسايني، المرجع السابق، ص135.

[2] – المرجع نفسه، ص135.

[3] – عيبوط محند وعلي، المرجع السابق، ص266.

صادر عن المحاكم كعقوبة تبعية في حال ارتكاب المستثمر الأجنبي لجريمة في إقليم الدولة المضيفة، أما المصادرة الإدارية فهي إجراء تقتضيه بعض الاعتبارات الخاصة بالمحافظة على الأمن والسلامة والصحة العامة، كقيام السلطة الإدارية بمصادرة سلع أو مواد محظورة.[1]

وما تجدر الإشارة إليه أن المصادرة باعتبارها عقوبة جزائية تابعة لعقوبة أصلية فإنه لا يترتب عليها أي تعويض أو مقابل يتلقاه المستثمر الأجنبي.

ثالثا: ضمان حق المستثمر في التعويض العادل والمنصف:

يعتبر التعويض ضمانة قانونية مهمة وهو من الضمانات التي كفلها المشرع الجزائري للمستثمر الأجنبي، باعتبار أن حق الدولة وسيادتها على كامل إقليمها وثرواتها يتيح لها إمكانية تنفيذ إجراء نزع ملكية الاستثمار.

غير أن المشرع منح من خلاله ضمانة كفيلة يحمي من خلالها حقوق وكذا أموال المستثمر الأجنبي وتتمثل هذه الضمانة في التعويض العادل والمنصف والذي تم النص عليه في المادة 10 من القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار يترتب على التسخير تعويض عادل ومنصف"، وهذا ما اخذت به المادة 23 من القانون16-9 المتعلق بترقية الاستثمار الملغى،

إضافة إلى ذلك فان عقود الاستثمار تتضمن بند يحظر لجوء أحد الطرفين إلى إنهاء العقد دون موافقة الطرف الأخر وبالتالي فان لجوء الدولة إلى تطبيق إجراء نزع الملكية أو الاستيلاء يعد إخلالا بمضمون العقد المتفق عليه ويترتب عليه تعويض عن الضرر الذي لحق بالمستثمر.

حيث يعتبر التعويض التزام يقع على عاتق الدولة لحماية حق الملكية الذي تعرض لإجراءات نزع الملكية، كما يعتبر وسيلة لجبر الضرر عن فعل غير مشروع تقوم به الدولة المضيفة للمستثمر الأجنبي، وهو الأمر الذي أكدته محكمة التحكيم في قضية LIAMCO،

[1]- رفيقة قصوري، المرجع السابق، ص60.

حيث اعتبرت وجود تلازم بين ممارسة الدولة لحق التأميم، يلزمها بالتعويض وذلك وفقا لما يلي: " وفقا للقواعد المشتركة المقبولة في القانون الداخلي والدولي فان التعويض امتياز، وهو نتيجة ضرورية لحق التأميم"[1]

هذا ما أكدته المادة 21 من القانون رقم91-11 المتعلق بنزع الملكية حيث تنص على انه: "يجب أن يكون مبلغ التعويض من نزع الملكية عادلا ومنصفا، بحيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية".

1- أوصاف التعويض: يقر كل من الفقه والقضاء على أوصاف التعويض العادل والمستحق من جراء نزع ملكية المستثمر أن يكون فوريا وملائما وفعالا.

أ- أن يكون التعويض فوريا: هذا يعني أن يتم دفعه للمستثمر فور تنفيذ إجراء نزع الملكية أي من دون أجال، لان من شان ذلك أن يلحق أضرار جسيمة بالمستثمر وان حدث ذلك يفترض أن يكون التعويض مصحوبا بزيادة تناسب مع مدة التأخير.[2]

غير أن الصعوبة المالية التي قد تواجه الدول النامية بسبب عدم توفر العملة الأجنبية لديها، من المتفق عليه أن مهلة التسديد يمكن تمديدها في مثل هذه الحالة ولكن لا يمكن أن تتجاوز خمس (05) سنوات، هذه المهلة محددة في الاتفاقيات الثنائية ما بين شهرين(02) واثني عشرة شهرا(12)، ولكن يشترط دفع تعويض عن هذا التاريخ يبدأ من تاريخ نزع الملكية.[3]

ب- أن يكون التعويض ملائم: ويعني التعويض الذي يشمل الخسارة الفعلية والذي يتم تحديده على أساس السعر السائد في السوق في الوقت الذي تم فيه نزع الملكية مع الأخذ بعين الاعتبار الأضرار المباشرة التي لحقت بالطرف المتضرر والفوائد المتحصل عليها إضافة إلى

---

[1] – والي نادية، المرجع السابق، ص181.

[2]– لامية حساييني، المرجع السابق، ص139.

[3]– عيبوط محند وعلي، **الاستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري**، المرجع السابق، ص335.

ما فاته من كسب كالأرباح المحتملة [1]، طبقا لقواعد القانون الدولي يجب أن يغطي التعويض الملائم القيمة التجارية والحقيقية للاستثمار ويتم تحديدها بطرق موضوعية تأخذ بعين الاعتبار الأضرار والخسائر الملحقة بالمستثمر وليس الأرباح المحتملة.[2]

ج- أن يكون التعويض فعال: في حال عدم إمكانية العودة إلى الحالة الأصلية التي كان عليها المستثمر قبل نزع الملكية، يجب أن يستفيد من كل التسهيلات التي تسمح له التمتع بمقدار التعويض كما يشاء[3]، ويتجسد ذلك بأن يكون التعويض نقدا وقابلا للتحويل، مع منح كافة التسهيلات الإدارية التي تسمح لهم بصرف الأموال المقدمة كتعويض وتحويلها إلى الخارج بعملة قابلة للتحويل.[4]

2- موقف المشرع الجزائري من التعويض: إلى جانب إجراء نزع الملكية الذي كرسه المشرع وحتى يضفي عليه الشرعية فقد قيده بالتزام يقع على عاتق الدولة عند المساس بالملكية يتمثل في تقديم تعويض قبلي عادل ومنصف وهذا ما نستخلصه دستور سنة 2020 والذي نص على انهلا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عنه تعويض قبلي عادل ومنصف، هذا ما أكده المشرع المادة 23 من القانون 22-18 المتعلق الاستثمار.

ما يستشف من نص المادة أن التعويض يكون سابق عن تنفيذ إجراء نزع الملكية لكن هناك صعوبات عملية تثار في هذا الصدد مثل حساب مقدار التعويض من طرف الجهات المختصة هذا الأمر قد يتطلب وقتا.[5]

---

[1]- لامية حسايني، المرجع السابق، ص139.

[2] - نادية والي، المرجع السابق، ص184.

[3] - عيبوط محند وعلي، المرجع السابق، ص338.

[4] - والي نادية، المرجع السابق، ص184.

[5] - والي نادية، المرجع السابق، ص185.

المبحث الثاني

الضمانات الإجرائية للاستثمار في العقار السياحي

يعد النجاح في جذب الاستثمار وتحسين مناخ الأعمال في أي بلد أمرًا أساسيًا لتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة، ويتحقق ذلك من خلال توفير حماية قانونية وإدارية للمستثمرين، وهو ما يتجسد في توفير ضمانات إجرائية تعنى بتنظيم الإجراءات الإدارية اللازمة أثناء تنفيذ عقود الاستثمار أو في مراحل تنفيذ المشاريع الاستثمارية. وفي الجزائر، كما هو الحال في العديد من البلدان الأخرى، يتم التركيز على خلق بيئة استثمارية ملائمة، بحيث تسعى الدولة بشكل مستمر إلى جذب المزيد من الاستثمارات الأجنبية عبر ضمان استقرار النظام القانوني وتحفيز المستثمرين من خلال إجراءات تحفيزية واضحة.

في إطار هذا التوجه، يقوم المشرع الجزائري بتوفير مجموعة من الضمانات الإدارية التي تهدف إلى تسهيل عمليات الاستثمار، لا سيما في القطاع السياحي، إذ تمنح هذه الضمانات الامتيازات للمستثمرين، مما يؤثر بشكل كبير على اتخاذ قرارات الاستثمار. حيث أن القطاع السياحي، باعتباره أحد المجالات الواعدة في الجزائر، يستفيد من العديد من الحوافز التي تمثل ميزة تنافسية للمستثمرين، وتعتبر بمثابة حافز لجذب الاستثمارات الأجنبية.

سيتم التطرق من خلال هذا المبحث إلى الضمانات الإدارية وكذا الضمانات القضائية بالتفصيل من خلال مبحثين، في **(المطلب الأول)** حوافز ومزايا الاستثمار في العقار السياحي وفي **(المطلب الثاني)** ضمانات تسوية منازعات الاستثمار في العقار السياحي.

المطلب الأول

مزايا وحوافز الاستثمار في العقار السياحي

في إطار سعيها لتحسين مناخ الاستثمار وتعزيز جاذبية الاقتصاد الوطني، تبنت الجزائر منظومة تشريعية توفر تسهيلات وإجراءات إدارية مبسطة للمستثمرين، خاصة الأجانب. وتعمل على تشجيع الاستثمار في القطاعات الحيوية ذات الأولوية من خلال منح امتيازات تحفيزية.

تشمل هذه الامتيازات نظام القطاعات، نظام الاستثمارات المهيكلة، والمناطق ذات الأهمية الخاصة، وتُمنح في مرحلتين أساسيتين، مرحلة الإنجاز ومرحلة الاستغلال، بهدف دعم المشاريع الاستثمارية في المجالات الاستراتيجية، من خلال هذا المطلب سيتم التطرق في **(الفرع الأول)** حوافز نظام القطاعات ودعم الاستثمار في الأنشطة الاستراتيجية، وفي **(الفرع الثاني)** النظام التحفيزي للمناطق ذات الأولوية ونظام الاستثمارات المهيكلة لنخصص**(الفرع الثالث)** تبسيط الإجراءات واستحداث منصة رقمية للمستثمر.

الفرع الأول

حوافز نظام القطاعات ودعم الاستثمار في الأنشطة الاستراتيجية

دعما لمناخ الاستثمار في الجزائر تم تبسيط الإجراءات الإدارية بإنشاء هيئات يكون لها مهام تختص بالتوجيه والإرشاد ومرافقة المشاريع الاستثمارية[1]، ودعم المستثمرين عن طريق حوافز "نظام القطاعات" إحدى السياسات الاستثمارية المحورية التي تعتمدها الجزائر لدعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث يتم منح امتيازات مشجعة للاستثمارات التي تتم في قطاعات استراتيجية تعتبر ذات أولوية وطنية، قصد جذب رؤوس الأموال الأجنبية والمحلية نحو مشاريع تسهم بشكل مباشر في تنويع الاقتصاد وتعزيز استدامته، ومن خلال ذلك سيتم التطرق ضمن هذا الفرع إلى أهمية نظام الحوافز والقطاعات المشمولة**(أولا)** والامتيازات الممنوحة خلال مرحلتي الإنجاز والاستغلال **(ثانيا)**.

أولا: أهمية نظام الحوافز للقطاعات والمناطق المشمولة: تعد القطاعات المستفيدة من الامتيازات الممنوحة في إطار "نظام القطاعات" إحدى الركائز الأساسية لتحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة في الجزائر، وقد حدد المشرع الجزائري هذه القطاعات بعناية باعتبارها

[1] – زروال معزوزة ،**الضمانات القانونية للاستثمار في الجزائر**، الجزء الأول، رسالة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة ابي بكر بلقايد ، تلمسان ،2016/2015، ص461.

مجالات استراتيجية ذات تأثير مباشر وكبير على دفع عجلة النمو الاقتصادي وتعزيز التوازن التنموي بين مختلف المناطق الجغرافية.

وتمثل هذه القطاعات مجموعة متنوعة من الأنشطة الاقتصادية التي تسهم في تحقيق التنويع الاقتصادي والحد من الاعتماد المفرط على المحروقات، مع التركيز على تحسين البنية التحتية، تعزيز الإنتاج الوطني، وخلق فرص عمل جديدة.[1]

1- أهمية الامتيازات الممنوحة في نظام القطاعات ونظام المناطق: إن الامتيازات الممنوحة في إطار نظام القطاعات أداة فعالة لتخفيف الاعتماد على قطاع المحروقات، الذي يُمثل المصدر الرئيسي للدخل في الجزائر. من خلال هذه الامتيازات، يتم تشجيع الاستثمار في قطاعات جديدة ذات إمكانيات نمو عالية، مثل الطاقات المتجددة، الصناعة، السياحة، واقتصاد المعرفة. هذا التنويع الاقتصادي يساهم في خلق فرص عمل، تعزيز الإنتاج المحلي، وزيادة القدرة التنافسية للمنتجات الجزائرية في الأسواق الإقليمية والدولية.

أ- **تحفيز التنمية الإقليمية:** تهدف الامتيازات الممنوحة إلى تقليل الفجوات التنموية بين المناطق المختلفة في الجزائر، خاصة المناطق النائية والمحرومة. من خلال تقديم تسهيلات إضافية للمستثمرين الذين يختارون تنفيذ مشاريعهم في هذه المناطق، تسعى الدولة إلى جذب الاستثمارات التي تسهم في تطوير البنية التحتية، خلق فرص عمل محلية، وتحسين الظروف الاقتصادية والاجتماعية لسكان هذه المناطق، مما يعزز من التوازن التنموي داخل البلاد.

ب- زيادة تنافسية الاقتصاد الوطني: بفضل الامتيازات والحوافز الاستثمارية، أصبحت الجزائر أكثر جذبًا للمستثمرين مقارنة بالعديد من الدول الأخرى. التسهيلات الضريبية، الإعفاءات الجمركية، ودعم المشاريع الحيوية يجعل من الجزائر وجهة مفضلة للاستثمار. هذه

[1]- المادة 24 من القانون 22-18 سالف الذكر.

الحوافز تساهم في تحسين مناخ الأعمال وتعزز من قدرة الاقتصاد الوطني على المنافسة في الأسواق العالمية، خاصة في مجالات التكنولوجيا، الطاقة، والصناعات التحويلية.

ج- تشجيع الاستدامة: تركز الامتيازات أيضًا على دعم القطاعات المرتبطة بالاستدامة البيئية والاقتصادية، مثل الطاقات المتجددة واقتصاد المعرفة. من خلال تعزيز الابتكار في استخدام الموارد الطبيعية بشكل مستدام وتطوير حلول تكنولوجية متقدمة، تسعى الجزائر إلى تحقيق أهداف التنمية المستدامة وضمان استدامة الموارد الطبيعية للأجيال القادمة، هذه الاستثمارات تعكس التزام الدولة بالمساهمة في الجهود العالمية للحد من التغير المناخي وتحقيق اقتصاد أخضر مستدام.

2- القطاعات المشمولة بنظام الحوافز:

أ- **قطاع المناجم والمحاجر:** يعتبر هذا القطاع من الموارد الطبيعية الأساسية التي تمتلكها الجزائر بكثرة، حيث تحتضن البلاد ثروات معدنية ضخمة تشمل الفوسفات، الذهب، الحديد، والزنك، تهدف الامتيازات في هذا المجال إلى تحسين استغلال هذه الموارد الطبيعية، وتشجيع الصناعات التحويلية المرتبطة بها مثل صناعة الصلب والمعادن، يسهم تطوير قطاع المناجم والمحاجر في تقليل الاعتماد على تصدير المواد الخام، وتحقيق قيمة مضافة أعلى للاقتصاد الوطني من خلال تصنيع المنتجات محليا.[1]

ب-الفلاحة وتربية المائيات والصيد البحري: يعتبر هذا القطاع أساسيًا لتحقيق الأمن الغذائي الوطني وتهدف الامتيازات إلى زيادة الإنتاج الزراعي من خلال إدخال التكنولوجيا الحديثة، دعم الزراعة المستدامة، وتنمية الثروة السمكية عبر مشاريع تربية المائيات كما يشمل الدعم التحفيزي في هذا القطاع توفير أراضٍ زراعية بشروط سهلة، والإعفاء من الضرائب على المعدات الزراعية الحديثة.

[1]- المادة 26 من القانون 22-18، السالف الذكر.

ج-الخدمات والسياحة: تمثل السياحة أحد أهم المجالات المحفزة لتنويع الاقتصاد الجزائري، حيث تُركز الامتيازات في هذا القطاع على تشجيع إنشاء الفنادق، المنتجعات، والمرافق السياحية الجاذبة للسياح المحليين والدوليين، توفر الامتيازات إعفاءات ضريبية وتسهيلات في الحصول على الأراضي السياحية، مما يُشجع المستثمرين على إقامة مشاريع تدعم الاقتصاد المحلي وتساهم في تحسين الصورة السياحية للجزائر على المستوى العالمي.

د-الطاقات الجديدة والمتجددة: في إطار السعي لتحقيق الانتقال الطاقوي، تسعى الجزائر إلى استقطاب استثمارات ضخمة في مجالات الطاقة الشمسية، طاقة الرياح، والطاقة الهيدروجينية، تقدم الامتيازات في هذا القطاع لتشجيع الابتكار في تقنيات إنتاج الطاقة النظيفة، وتقليل الاعتماد على الوقود الأحفوري، مما يُسهم في تحقيق أهداف التنمية المستدامة.

هـ-اقتصاد المعرفة وتكنولوجيات الإعلام والاتصال: يمثل هذا القطاع المستقبل الاقتصادي للجزائر، حيث تركز الدولة على تطوير الاقتصاد الرقمي وتكنولوجيا المعلومات والاتصالات، كما تهدف الامتيازات إلى جذب الشركات الناشئة وشركات التكنولوجيا الكبرى للعمل في الجزائر من خلال تقديم الدعم المالي والتقني، وتوفير بيئة قانونية وتشريعية ملائمة لتحفيز الابتكار وريادة الأعمال.[1]

ثانيا: الامتيازات الممنوحة لنظام القطاعات خلال مرحلتي الإنجاز والاستغلال:

تشكل الامتيازات الاستثمارية المخصصة لنظام القطاعات خلال مرحلتي الإنجاز والاستغلال، ضمانة تحفيز المستثمرين على إقامة مشاريعهم وتعزيز استدامتها، خلال مرحلة الإنجاز، يستفيد المستثمرون من إعفاءات متعددة تشمل الإعفاء من الحقوق الجمركية على السلع المستوردة المستخدمة مباشرة في إنجاز المشروع، والإعفاء من الرسم على القيمة المضافة

[1]- المادة 26 من القانون 22-18، السالف الذكر.

(TVA)للسلع والخدمات المستوردة أو المقتناة محليا المرتبطة بالمشروع، مما يساهم في تخفيف التكاليف الإجمالية للمشروع.

كما تشمل الامتيازات الإعفاء من دفع حق نقل الملكية والرسم على الإشهار العقاري للمقتنيات العقارية اللازمة لإنجاز المشروع، والإعفاء من حقوق التسجيل على العقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأس المال، إلى جانب الإعفاء من الرسم العقاري لمدة عشر سنوات على الملكيات المستخدمة في الاستثمار، وهو ما يخفف الأعباء المالية على المستثمرين في هذه المرحلة الحيوية.[1]

أما خلال مرحلة الاستغلال، تُمنح امتيازات إضافية تهدف إلى تعزيز استمرارية المشاريع الاستثمارية، حيث يتم الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات(IBS) ، مما يتيح للمستثمرين إعادة استثمار الأرباح وتحقيق نمو مستدام. كما يشمل ذلك الإعفاء من الرسم على النشاط المهني(TAP) ، الذي يقلل من الأعباء التشغيلية، ويعزز من ربحية المشروع واستدامته. هذه الامتيازات تظهر التزام الجزائر بخلق بيئة استثمارية محفزة تُسهم في تحقيق التنمية الاقتصادية المستدامة.[2]

الفرع الثاني

النظام التحفيزي للمناطق والاستثمارات المهيكلة

من الأدوات الاستراتيجية التي تعتمدها الجزائر لتعزيز التنمية الاقتصادية على المستويين الإقليمي والوطني، في إطار سعيها للحد من التفاوتات الاقتصادية بين مختلف المناطق وتحقيق تنمية شاملة ومستدامة، تسعى الحكومة الجزائرية إلى تحفيز الاستثمارات في المناطق النائية والمحرومة من خلال توفير بيئة جاذبة للمستثمرين المحليين والأجانب، انطلاقا من

[1]– المادة 27 بعنوان مرحلة الانجاز من القانون 22–18، سالف الذكر.

[2]– المادة 27 بعنوان مرحلة الاستغلال من القانون 22–18، سالف الذكر.

التحفيزية المقدمة للمناطق ذات الاولوية الخاصة **(أولا)**، بالإضافة إلى نظام الاستثمارات المهيكلة **(ثانيا)**،

أولا: النظام التحفيزي للمناطق ذات الأولوية الخاصة:

يتضمن النظام التحفيزي الذي تسعى الجزائر من خلاله إلى دعم التنمية الإقليمية، مجموعة من الامتيازات الاستثنائية الموجهة للمستثمرين الذين يختارون إقامة مشاريعهم في مناطق معينة توليها الدولة أهمية خاصة بالإضافة إلى هذه المناطق عادة ما تكون نائية أو محرومة من الاستثمارات، وتستهدفها الجزائر لتحفيز التنمية الاقتصادية وتحقيق التوازن بين الأقاليم. تقدم الدولة خلال مرحلة الإنجاز مجموعة من الإعفاءات الضريبية والجمركية التي تساهم بشكل فعال في تقليص الأعباء المالية للمستثمرين، وتحفزهم على الاستثمار في هذه المناطق.

أحد أهم الامتيازات التي يقدمها النظام التحفيزي هو الإعفاء من الحقوق الجمركية على السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار، وهو ما يسمح بتخفيض التكلفة المبدئية للمشروع، ويعزز القدرة التنافسية للمستثمرين. كما يتم الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة (TVA) على السلع والخدمات المستوردة أو المقتناة محليًا والتي تدخل مباشرة في إنجاز المشروع، مما يؤدي إلى تخفيض إضافي في تكاليف المشروع ويساهم في تسريع عملية التنفيذ.

فيما يتعلق بالعقارات، يمنح الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري عن كل المقتنيات العقارية اللازمة للمشروع. هذا الامتياز يساعد على تقليل التكاليف المرتبطة بالاستحواذ على الأراضي والعقارات، ما يسهم في تسريع الإجراءات الإدارية المرتبطة بإنجاز المشروع، بالإضافة إلى ذلك، يتم الإعفاء من حقوق التسجيل المفروضة على العقود التأسيسية للشركات والزيادات في رأس المال، مما يعزز سهولة دخول المستثمرين الجدد إلى السوق.

كما أن الإعفاء من رسوم الإشهار العقاري يطبق على مبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، ما يساهم في تسهيل حصول المستثمرين على الأراضي المطلوبة لمشاريعهم. علاوة على ذلك، يتم الإعفاء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية التي تدخل في إطار الاستثمار لمدة عشر سنوات من تاريخ الاقتناء، وهو ما يمنح المستثمرين فترة طويلة من التسهيلات الضريبية في مرحلة الإنجاز.

في مرحلة الاستغلال، يستمر تقديم الامتيازات التحفيزية للمستثمرين في هذه المناطق، حيث يتم الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات لمدة تتراوح من خمس إلى عشر سنوات، ابتداءً من تاريخ الشروع في الاستغلال. هذا الإعفاء يعزز من ربحية المشروع ويوفر للمنتج أو الشركة البيئة المثلى للتوسع وإعادة استثمار الأرباح دون الأعباء الضريبية التي قد تحد من النمو الاقتصادي.

وعليه فان الامتيازات التي تمنح للمستثمرين في المناطق التي توليها الدولة أهمية خاصة تمثل أداة استراتيجية تهدف إلى دفع عجلة التنمية في المناطق المحرومة وتحقيق التوازن الاقتصادي بين الأقاليم. من خلال هذه التسهيلات، تسعى الجزائر إلى جذب الاستثمارات إلى هذه المناطق من خلال تقليل التكلفة المبدئية للمشاريع وتقديم حوافز ضريبية ومالية تدعم استدامتها، وبالتالي تحفز النمو الاقتصادي الإقليمي وتساهم في تعزيز التنمية المستدامة.

وتتمثل المناطق المعنية بنظام الحوافز فيما يلي:

1- المناطق التابعة للهضاب العليا والجنوب الكبير: يعد الجنوب الكبير والهضاب العليا من المناطق التي تعاني من التحديات الاقتصادية والاجتماعية، مثل الفقر، نقص الخدمات الأساسية، وارتفاع معدلات البطالة، لذلك ركز المشرع على ضرورة جذب الاستثمارات إليها عبر تقديم مزايا تحفيزية، مثل الإعفاءات الضريبية، الدعم اللوجستي، وتوفير البنية التحتية المناسبة لتشجيع المشاريع الاستثمارية.

ويتمثل الهدف الرئيسي من هذا التوجه في تحفيز النمو الاقتصادي في هذه المناطق التي تتمتع بإمكانات ضخمة من الموارد الطبيعية التي يمكن أن تساهم بشكل كبير في تطوير الاقتصاد الوطني.[1]

2- المناطق التي تتطلب تنميتها مرافقة خاصة من الدولة: هناك أيضا بعض المناطق التي تعاني من مستويات متدنية من التنمية مقارنة بالمناطق الأخرى، مما يستدعي تدخلًا حكوميًا موجهًا لضمان تطوير هذه المناطق .المناطق المحرومة أو تلك التي تفتقر إلى البنية التحتية الكافية بحاجة إلى مرافقة خاصة من قبل الدولة. تشمل هذه المرافقة توفير الدعم المالي، تيسير الإجراءات الإدارية، وتقديم الحوافز الاقتصادية الخاصة من أجل جذب الاستثمارات التي يمكن أن تسهم في تطوير هذه المناطق وتحقيق نمو اقتصادي مستدام. الدولة من خلال هذا النظام تهدف إلى تحفيز القطاع الخاص للاستثمار في المجالات ذات الأولوية في هذه المناطق، مثل الزراعة، السياحة، الصناعات التحويلية، والطاقة المتجددة.[2]

3- المناطق التي تمتلك إمكانيات من الموارد الطبيعية القابلة للتثمين: تتمتع بعض المناطق في الجزائر بإمكانات هائلة من الموارد الطبيعية، مثل المعادن، النفط، الغاز، الأراضي الصالحة للزراعة، والمياه، التي يمكن استثمارها بطرق تعود بالنفع على الاقتصاد الوطني . التثمين الأمثل لهذه الموارد يتطلب استثمارات كبيرة في التقنيات الحديثة، التصنيع، وتحويل الموارد الطبيعية إلى منتجات ذات قيمة مضافة.

حيث يعتبر نظام المناطق أداة استراتيجية لتحفيز الاستثمارات في هذه المواقع عبر تقديم إعفاءات ضريبية، تسهيلات إدارية، وتوفير الدعم اللوجستي للمستثمرين، مما يساهم في تحقيق تنمية اقتصادية مستدامة في المناطق الغنية بالموارد الطبيعية.[3]

---

[1]- المادة 28 الفقرة 1 من القانون 22-18، سالف الذكر.

[2]- المادة 28 الفقرة 2 من القانون 22-18، سالف الذكر.

[3]- المادة 28 الفقرة 3 من القانون 22-18، سالف الذكر.

ثانيا: أنظمة تحفيز الاستثمارات المهيكلة:

يعد نظام الاستثمارات المهيكلة من أهم السياسات التي تبنتها الجزائر لجذب الاستثمارات الكبرى التي تساهم في إعادة هيكلة الاقتصاد الوطني. هذا النظام يقدم حوافز ضريبية وجمركية لدعم المشاريع الاستراتيجية في مختلف القطاعات، مما يساعد في تقليل التكاليف وزيادة جاذبية الجزائر كوجهة استثمارية، ويشمل هذا النظام امتيازات موجهة للمستثمرين خلال مرحلتي الإنجاز والاستغلال، لتشجيعهم على تنفيذ مشاريعهم وتعظيم أثرها الاقتصادي.[1]

1- بعنوان مرحلة الإنجاز: تبدأ الامتيازات في مرحلة الإنجاز من خلال منح المستثمرين مجموعة من الإعفاءات التي تسهم في تقليل الأعباء المالية الأولية على المشاريع. وتشمل هذه الامتيازات:

أ- الإعفاء من الحقوق الجمركية:: يمنح للمستثمرون إعفاء من الرسوم الجمركية على السلع المستوردة التي تدخل مباشرة في إنجاز المشروع حيث يساعد هذا في تخفيض التكلفة الإجمالية للمشروع، خاصة في مرحلة التأسيس.[2]

ب- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة:(TVA) تساهم الجزائر في دعم المشاريع من خلال إعفاء السلع والخدمات المستوردة أو المقتناة محليا التي تدخل بشكل مباشر في تنفيذ الاستثمار من دفع الرسم على القيمة المضافة، الأمر الذي يعزز من القدرة التنافسية للمشروعات ويخفف العبء المالي عن المستثمرين.

ج- الإعفاء من حق نقل الملكية والرسم على الإشهار العقاري: تمنح كذلك للمستثمر اعفاءات على حق نقل الملكية والرسم على الإشهار العقاري بالنسبة للمقتنيات العقارية التي تتم في إطار الاستثمار المعني، يساعد هذا في تسهيل عملية شراء الأراضي والمباني اللازمة لتنفيذ المشاريع الاستثمارية.

---

[1]- المادة 31 من القانون 22-18، سالف الذكر.

[2]- المادة 31 من القانون 22-18، سالف الذكر.

د- الإعفاء من حقوق التسجيل: تمنح المشاريع الجديدة إعفاء من حقوق التسجيل المفروضة على العقود التأسيسية للشركات أو زيادات رأس المال، مما يساهم في تسريع الإجراءات الإدارية ويشجع على توسيع الأنشطة الاقتصادية.

هـ- الإعفاء من الرسم العقاري على الملكيات العقارية: يمنح المستثمرون إعفاء من الرسم العقاري على العقارات التي تدخل في إطار الاستثمار لمدة تصل إلى عشر سنوات ابتداء من تاريخ الاقتناء. هذا الإجراء يقلل من تكاليف التشغيل طويلة الأمد ويوفر مزيدا من الاستقرار المالي في المراحل المبكرة من المشروع.

2- بعنوان مرحلة الاستغلال: في مرحلة الاستغلال، تستمر الامتيازات بتقديم حوافز تساعد الشركات على الاستمرار في أعمالها وتحقيق الربحية. وتشمل الامتيازات المقدمة في هذه المرحلة:[1]

أ- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات:(IBS) يقدم النظام إعفاءً من الضريبة على أرباح الشركات لمدة تتراوح من **خمس إلى عشر سنوات**، ابتداء من تاريخ بدء استغلال المشروع. هذا الإعفاء يساهم في رفع مستوى ربحية الشركات ويتيح لها إعادة استثمار الأرباح في التوسع أو تطوير العمليات.

ب- الإعفاء من الرسم على النشاط المهني:(TAP) في إطار نظام الاستثمارات المهيكلة، يُمنح المستثمرون إعفاءً من الرسم على النشاط المهني لمدة تتراوح من خمس إلى عشر سنوات، ما يقلل من العبء الضريبي ويعزز القدرة التنافسية للشركات.

تأسيسا لما سبق فان نظام الاستثمارات المهيكلة من الأدوات الفعالة التي تستخدمها الجزائر لجذب الاستثمارات الكبرى وتعزيز النشاط الاقتصادي في مختلف القطاعات الحيوية، من خلال تقديم مجموعة من الامتيازات خلال مرحلتي الإنجاز والاستغلال، يساهم النظام في

[1]- المادة 31 من القانون 22-18، سالف الذكر.

تخفيف الأعباء المالية على المستثمرين، مما يسرع من تنفيذ المشاريع ويزيد من فرص نجاحها، كما يعكس هذا النظام التزام الجزائر بتعزيز التنوع الاقتصادي وتحقيق الاستدامة الاقتصادية على المدى الطويل.

الفرع الثالث

تبسيط الإجراءات باستحداث منصة رقمية للمستثمر

اعتمد المشرع في قانون الاستثمار 16-09 مجموعة من الآليات تعمل على تيسير إجراءات المتعلقة بتسجيل الاستثمارات، والتي كانت في السابق تتسم بالتعقيد بالإضافة إلى البيروقراطية التي أثرت بشكل كبير على السياسة الاستثمارية [1]وذلك من خلال التغيير من سياستها في مجال الاستثمار بإلغاء إجراء التصريح بالاستثمار وتعويضه بإجراء التسجيل، كما تضمن القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، مجموعة من الآليات التي تهدف إلى تحسين المناخ الاستثماري، ولعل أبرزها المنصة الرقمية للمستثمر **(أولا)**وبذلك يتعين التطرق إلى مهام وصلاحيات المنصة الرقمية للمستثمر **(ثانيا)** وإجراءات تسجيل الاستثمارات في المنصة الرقمية للمستثمر **(ثالثا)**.

أولا: استحداث منصة رقمية للمستثمر:

أسهمت التطورات التكنولوجية والعلمية في ظهور أساليب تنظيمية حديثة أحدثت تحولًا جذريًا في النظم الإدارية التقليدية، وذلك من خلال تبني نماذج جديدة للإدارة تعتمد بشكل كبير على استخدام التقنية في مختلف المعاملات والإجراءات. وتهدف هذه الأساليب الحديثة إلى تحسين جودة الخدمات المقدمة، وتحقيق قدر أكبر من الشفافية، وإتاحة الوصول السريع والمباشر إلى المعلومات للجميع. يُعرف هذا النهج الجديد بـ"الحوكمة الإلكترونية"، والتي

[1] - مليكة اوباية، **" عن فعالية قواعد القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار في استقطاب الاستثمار الأجنبي "**، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، المجلد10 العدد 03، 2019ص 112.

أصبحت اليوم إحدى الركائز الأساسية للإدارة العمومية الحديثة، حيث تُعبر عن تطور الإدارة نحو مزيد من الكفاءة والفعالية في خدمة المواطنين.[1]

تُعد المنصة الرقمية للمستثمر أداة تقنية إلكترونية أنشأها المشرع الجزائري بموجب قانون الاستثمار، استجابة للاستراتيجية الإلكترونية للجزائر وللتطورات الاقتصادية والتحيينات القانونية في قطاع الاستثمار. وقد جاءت هذه المنصة تماشياً مع التحولات الاقتصادية والتكنولوجية العالمية، تهدف المنصة إلى متابعة ومرافقة المشاريع الاستثمارية منذ لحظة تسجيلها وحتى مراحل تنفيذها، حيث تسهم في تسهيل الإجراءات أمام المستثمرين، وتعمل على مواجهة التحديات البيروقراطية التي قد تعرقل سير تنفيذ المشاريع الاستثمارية بشكل فعال وسلس.[2]

1- مفهوم المنصة الرقمية للمستثمر: يمكن تعريف المنصة الرقمية للمستثمر بأنها آلية إلكترونية متصلة بالأنظمة المعلوماتية الخاصة بالهيئات المشرفة على الاستثمار في الجزائر، تكفل من خلالها مرافقة وتوجيه الاستثمارات ومتابعتها منذ لحظة تسجيلها وحتى مراحل استغلالها، تمثل هذه المنصة وسيلة حديثة لتوحيد وتنظيم كافة الإجراءات والمعلومات المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية، مما يُمكن المستثمرين من الحصول على رؤية واضحة ودقيقة حول متطلبات الاستثمار في الجزائر. [3]

تم إنشاء المنصة الرقمية للمستثمر بموجب المادة 23 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، لتكون إحدى الأدوات الحديثة التي تهدف إلى تحسين مناخ الأعمال في الجزائر وتطوير قطاع الاستثمار بما يتماشى مع التحولات الاقتصادية والتكنولوجية على الصعيدين المحلي والدولي. وقد أُسندت مهمة تسيير هذه المنصة إلى الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار

---

[1]- المادة 02 من القانون 22-18، سالف الذكر.

[2]- الكاهنة إرزيل، المرجع السابق، ص 58.

[3]- عيبوط محند وعلي، الاستثمارات الجنبية في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 159.

(AAPI)، وهي الهيئة المسؤولة عن إدارة العملية الاستثمارية وتوفير المناخ المناسب لجذب رؤوس الأموال الوطنية والأجنبية.[1]

2- **أهمية وأهداف المنصة الرقمية للمستثمر:** تهدف المنصة الرقمية إلى تحقيق عدة غايات استراتيجية تسهم في تسهيل وتطوير الاستثمار، من خلال توفير جميع البيانات والمعلومات المرتبطة بالنشاط الاستثماري، بما في ذلك فرص الاستثمار في الجزائر، العرض العقاري، التحفيزات، والمزايا المقدمة للمستثمرين، والإجراءات المرتبطة بالاستثمار.

كما تسعى المنصة إلى التخلص من الطابع المادي للإجراءات الإدارية التقليدية، حيث يتم إحالتها واستكمالها بالكامل عبر الإنترنت، مما يقلل من البيروقراطية ويسرّع عملية الاستثمار بحيث تعمل المنصة على تخصيص الإجراءات وفقًا لنوع الاستثمار وشكل الطلبات، مما يضمن الدقة والفعالية في التعامل مع كل مشروع استثماري.[2]

برزت الحاجة إلى استحداث المنصة الرقمية كاستجابة للتحديات التي تواجه قطاع الاستثمار في الجزائر، وتكمن أهميتها أنها أداة فعالة لتحسين بيئة الأعمال، حيث توفر تنسيقًا بين مختلف الهيئات والدوائر الحكومية القائمة على الاستثمار، مما يعزز من الكفاءة والشفافية في تنفيذ الإجراءات كما تعمل المنصة على توجيه ومرافقة المستثمرين الأجانب، لا سيما الذين يجهلون القواعد والأحكام الاستثمارية في الجزائر.[3]

توفر لهم قاعدة بيانات شاملة حول قوانين الاستثمار، الفرص المتاحة، والمزايا التي يمكن أن يستفيدوا منها حيث تمكن المنصة المستثمرين من الاطلاع على كافة المستجدات المتعلقة بقطاع الاستثمار، مع توضيح خطط الاستثمار ومزاياه في الجزائر، مما يساهم في

---

[1]- الكاهنة إرزيل، المرجع السابق، ص 59.

[2]- المادة 23 من القانون رقم 22-18، سالف الذكر.

[3]- ندى مجدي مصطفى جلول وآخرون، أثر تكنولوجيا المعلومات والاتصالات على النمو الإقتصادي في الدول العربية 2000-2020، المركز الديمقراطي العربي، 09 جوان 2023، الموقع الإلكتروني، www.democraticac.de تاريخ الاطلاع على الموقع 10/08/ 2023 على الساعة 09:00 صباحا.

اتخاذ قرارات استثمارية مدروسة كما تُعنى المنصة بمرافقة المشاريع الاستثمارية منذ لحظة تسجيلها وحتى دخولها حيز التنفيذ والاستغلال، مما يضمن السير الحسن للمراحل المختلفة للمشروع، ويحد من العقبات البيروقراطية.[1]

ثانيا: مهام وصلاحيات المنصة الرقمية للمستثمر:

تعمل المنصة الرقمية للمستثمر إلى تبسيط وتسريع الإجراءات المتعلقة بإنشاء الشركات وتنفيذ الاستثمارات، مع ضمان الشفافية في جميع الخطوات والإجراءات التي يتعين تنفيذها. كما توفر للمستثمرين إمكانية متابعة مدى تقدم ملفاتهم الاستثمارية بشكل إلكتروني ودون الحاجة إلى التنقل. إلى جانب ذلك، تضطلع المنصة بعدة مهام رئيسية تهدف إلى تحسين البيئة الاستثمارية وجعلها أكثر كفاءة وجاذبية.[2]

1- المهام الأساسية للمنصة الرقمية للمستثمر:

أ- **تسهيل التواصل بين المستثمرين والإدارة الاقتصادية:** تعمل المنصة كوسيط بين المستثمرين والإدارات المختصة، مما يسهم في تحسين قنوات الاتصال وتسهيل الإجراءات الإدارية.[3]

ب- **تسريع معالجة الملفات:** تهدف المنصة إلى تسريع عملية دراسة ومعالجة ملفات المستثمرين من قبل الدوائر الحكومية المعنية، مما يحد من التأخيرات الإدارية.

ج- **تحسين الخدمة العامة:** تساهم المنصة في تحسين الخدمة العامة من خلال تنظيم المواعيد، رفع كفاءة الموظفين، وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمستثمرين.

---

[1]- المادة 27، من المرسوم التنفيذي رقم 22-298، المؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار وسيرها، ج ر ج ج، عدد 60 الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

[2]- كوسام أمينة، آليات تحسين مناخ الإستثمار في الجزائر في إطار القانون رقم 22-18 مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، جامعة زيان بن عاشور، الجلفة الجزائر، المجلد الثامن العدد 02، جوان 2023، ص 138.

[3]-Founas souhila, la plateforme numérique de l'investisseur une solution numérique pour améliorer le climat d'investissement en Algérie, revue el-nebras d'études juridiques, volume06, N04, avril 2023,p 204.

د- زيادة الوصولية للإدارة: تسعى المنصة إلى جعل المرافق العامة أكثر سهولة ومرونة بالنسبة للمستثمرين، مع توفير خدمات إلكترونية شاملة.

هـ- تعزيز التعاون بين الإدارات المعنية: تعمل المنصة على تنظيم وتنسيق التعاون بين مختلف الإدارات والمصالح المعنية بعملية الاستثمار، مما يسهم في تحسين الأداء العام.

و- توفير التبادل الفوري بين الهيئات: تسهل المنصة التواصل المباشر والفوري بين أعوان الدوائر الحكومية والهيئات المختلفة، مما يزيد من كفاءة العمل الإداري.[1]

2-المهام الإضافية للمنصة الرقمية للمستثمر: إلى جانب المهام الأساسية، تُعنى المنصة بمجموعة من المهام الإضافية التي تهدف إلى تحسين بيئة الاستثمار وتقليل العوائق، وتشمل:

أ- مكافحة البيروقراطية: تعمل المنصة على مواجهة جميع أشكال البيروقراطية، من خلال إلغاء الإجراءات الورقية وإحالتها إلى نظام إلكتروني شامل.[2]

ب- متابعة ورقابة المشاريع الاستثمارية: تضع المنصة المستثمرين في حالة من المسؤولية، حيث يمكنهم متابعة تطور مشاريعهم الاستثمارية منذ تسجيلها وحتى دخولها مرحلة التشغيل.

ج- ضمان الشفافية: تسعى المنصة إلى تحقيق مبدأ الشفافية من خلال توفير كافة المعلومات المتعلقة بالنشاط الاستثماري، لا سيما تلك المتعلقة بالعقار المخصص للاستثمار.[3]

---

[1]- رزق الله العيد، **"مستجدات آليات تشجيع الإستثمار الأجنبي في الجزائر"**، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، المجلد 06، العدد02، 2023، ص 909.

[2]- الموقع الإلكتروني للوكالة الجزائرية لترقية الإستثمار ،aapi.dz ، تاريخ الاطلاع على الموقع 2023/08/15 على الساعة 21:00.

[3]- المرسوم التنفيذي رقم 22-298، سالف الذكر.

ثالثا: إجراءات تسجيل الاستثمارات في المنصة الرقمية للمستثمر:

توفر المنصة الرقمية للمستثمر مجموعة من الخدمات الإلكترونية التي تسهم في تحسين تجربة المستثمر وتقديم الدعم اللازم له في جميع مراحل العملية الاستثمارية، ومن أبرز هذه الخدمات:[1]

1- الخدمات المقدمة للمستثمر عبر المنصة الرقمية للمستثمر:

أ- **شرح مراحل تسجيل المشروع الاستثماري:** تساعد المنصة المستثمرين على فهم خطوات تسجيل مشاريعهم الاستثمارية، بدءًا من إنشاء حساب المستثمر وصولًا إلى تسجيل المشروع بشكل كامل.

ب- **الإجابة على الأسئلة التقنية:** تقدم المنصة إجابات على الأسئلة الشائعة التي قد يواجهها المستثمرون خلال عملية تسجيل الاستثمارات، مما يوفر الدعم الفني والتقني اللازم.

ج- **التعريف بالجهات المتدخلة في العملية الاستثمارية:** تمكن المنصة المستثمرين من التعرف على الجهات الفاعلة في العملية الاستثمارية، مثل مصالح الوزير الولائي، بالإضافة إلى تعريفهم بالأجهزة المكلفة بمتابعة الاستثمار.

د- **توضيح كيفية الاستفادة من المزايا الاستثمارية:** تعمل المنصة على تبيان الشروط والإجراءات اللازمة للاستفادة من المزايا والحوافز التي يتيحها قانون الاستثمار، مما يساعد المستثمرين على التعرف بدقة على حقوقهم وامتيازاتهم.

هـ-**شرح خطوات إنشاء الشركة:** توفر المنصة دليل واضح حول الخطوات المتسلسلة اللازمة لإنشاء الشركة، مع توضيح الإجراءات التي يتعين تنفيذها لتنفيذ المشروع الاستثماري بشكل صحيح وسلس.

---

[1]- بن عبيد سهام، **" دور القانون 22-18 المتعلق الاستثمار في تحسين مناخ الإستثمار في الجزائر "**، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد 07، العدد01، 2023، ص 531.

و-تفسير المصطلحات المرتبطة بالاستثمار: تتيح المنصة شرحًا تفصيليًا للمصطلحات الفنية والإدارية المتعلقة بالاستثمار، وذلك من خلال معجم إلكتروني متاح عبر موقعها الرسمي، مما يسهل على المستثمرين فهم التفاصيل القانونية والإدارية المرتبطة بمشاريعهم.[1]

2- إجراءات تسجيل الاستثمارات: حتى يتمكن المستثمر من الاستفادة من المزايا والامتيازات الممنوحة في إطار قانون الاستثمار، يتوجب عليه تسجيل استثماره مسبقًا لدى الشبابيك الوحيدة المختصة، والتي تختلف حسب طبيعة المشروع الاستثماري. يتمثل هذا التسجيل في إصدار شهادة تسجيل فورية مرفقة بقائمة السلع والخدمات المؤهلة للاستفادة من الامتيازات، مما يتيح للمستثمر الحق في المطالبة بتلك الامتيازات من الجهات المعنية.

يمثل إجراء تسجيل الاستثمار خطوة أساسية لضمان الشفافية وتنظيم العملية الاستثمارية، حيث يتيح للجهات المعنية متابعة المشاريع ومرافقتها منذ مراحلها الأولى وحتى دخولها حيز الاستغلال، كما يُعد التسجيل بوابة للحصول على الامتيازات المقررة، مما يعزز من جاذبية الاستثمار في الجزائر ويحفز المستثمرين المحليين والأجانب على الاستفادة من البيئة الاستثمارية المحفزة.[2]

أ- كيفيات تسجيل الاستثمارات:

أ/ 1- تسجيل الاستثمارات عبر الشباك الوحيد للوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار: يمكن للمستثمر تقديم طلبه مباشرة إلى الشباك الوحيد المختص، مصحوبا بقائمة السلع والخدمات التي تدخل في تنفيذ المشروع الاستثماري.[3]

---

[1]- الموقع الإلكتروني للمنصة الرقمية للمستثمر nvest.gov.dz تاريخ الاطلاع على الموقع 15/08/ 2023 على الساعة 21:30.

[2]- المادة 25 من القانون 22-18، سالف الذكر.

[3]- المادة 03 مرسوم 22-299 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022، يحدد كيفيات تسجيل الاستثمارات أو التنازل عن الاستثمارات أو تحويليا وكذا مبلغ وكيفيات تحصيل الاتاوة المتعمقة بمعالجة ملفات الاستثمار، ج ر ج ج ع 60 المؤرخ في 18 سبتمبر 2022.

أ/ 2- **تسجيل الاستثمارات عبر المنصة الرقمية للمستثمر:** تتيح المنصة الرقمية تقديم الطلبات إلكترونيًا، مما يضمن تسهيل وتسريع إجراءات التسجيل دون الحاجة إلى التنقل.

أ/ 3-**تسجيل المشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية:** بالنسبة للمشاريع الاستثمارية الكبرى أو الاستثمارات الأجنبية، يتم التسجيل عبر شباك وحيد ذي اختصاص وطني خصص لهذا الغرض[1]، يتطلب تسجيل هذه الفئة من الاستثمارات تقديم دراسة تقنية اقتصادية تتضمن مجموعة من المعايير الأساسية، مثل:

- ✓ القدرة على خلق الثروة وتنمية الاقتصاد الوطني.
- ✓ استحداث مناصب الشغل لدعم سوق العمل المحلي.
- ✓ تعزيز جاذبية الأقاليم من خلال توزيع المشاريع في المناطق التي تحتاج إلى التنمية.
- ✓ المساهمة في تحقيق التوازن الإقليمي والتنمية المستدامة.[2]

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 17-102 المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به، حيث عرفت المادة الثانية تسجيل الاستثمارات بأنه:" الإجراء المكتوب الذي يعبر من خلاله المستثمر عن إرادته في انجاز استثماره في نشاط اقتصادي لإنتاج السلع أو الخدمات يدخل ضمن مجال تطبيق قانون الاستثمار...". [3]

حيث أوضح المرسوم إجراءات التسجيل والتي تتم من طرف الهيئات اللامركزية للوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، حيث يتم تقديم بطاقة التعريف الوطنية من طرف المستثمر الأجنبي أو ممثله القانوني كما يمكن يتم التسجيل قبل القيام بإجراءات السجل التجاري ورقم التعريف

---

[1]- المادة 04 المرسوم التنفيذي 22-299، سالف الذكر.

[2]- المادة 07 المرسوم التنفيذي 22-299، سالف الذكر.

[3] - المرسوم التنفيذي رقم 17-102 المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به، مؤرخ في 05 مارس 2017، ج ر ج ج ، عدد 16 الصادرة بتاريخ 08 مارس 2017.

الجبائي كما يتعين على مركز تسيير المزايا على مستوى الشباك الوحيد اللامركزية أن يؤشر على قائمة السلع والخدمات للاستفادة من المزايا في اجل لا يتجاوز 48 ساعة.[1]

ونشير إلى أن إجراء التسجيل يخص الاستثمارات التي يقل مبلغها عن خمس مليار دج 5000.000.000دج، أما الاستثمارات التي يساوي أو يفوق مبلغها هذا الحد وكذا الاستثمارات ذات الأهمية للاقتصاد الوطني فان التسجيل للحصول على المزايا يخضع للموافقة المسبقة للمجلس الوطني للاستثمار، وهذا تطبيقا للمادتين 14و17 من قانون ترقية الاستثمار والمادة 03 من المرسوم التنفيذي 17-102.[2]

ما يلاحظ أن المشرع زاوج بين مقاربتين، الأولى تتمثل في تبسيط إجراءات الاستثمار عن طريق التسجيل المباشر أمام الهيئات اللامركزية للوكالة محل الدراسة المسبقة من طرف المجلس الوطني للاستثمار، والتصريح بالاستثمار لدى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار المنصوص عليهما في قانون تطوير الاستثمار الملغى وكلا الإجراءين يحدان من حرية المستثمر الأجنبي، أما المقاربة الثانية فهي الرفع من قيمة الاستثمارات التي تخضع للتسجيل لدى الوكالة بعد موافقة المجلس الوطني للاستثمار إلى حد خمس (5) مليار دج، وربط الحصول على المزايا الاستثنائية بالنسبة للاستثمارات التي تمثل أهمية خاصة للاقتصاد الوطني بإبرام اتفاقية مع الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار بعد موافقة المجلس ،وهدف المشرع من هذه الإجراءات هو فرض نوع من الرقابة القبلية على الاستثمارات، نظرا لأهميتها من حيث حجم وطبيعة المزايا الاستثنائية المراد الحصول عليها.[3]

---

[1] – المادة 04 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 17-102 المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمارات، المرجع نفسه.

[2]– صالح بودهان، خويلدي السعيد،" **حرية الاستثمار في ظل التشريعات الحالية (بين التجسيد والتقييد)** "، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر العدد 18، جانفي 2018. ص 150.

[3] – صالح بودهان، خويلدي السعيد، المرجع نفسه، ص150.

على العموم يجسد التسجيل بشهادة تسلم للمستثمر وعلى الفور للحصول على المزايا التي له الحق فيها لدى الإدارات والهيئات المعنية لكن مقابل استفادة المستثمر من المزايا يجب عليه احترام أجال الانجاز المتفق عليها مع الوكالة والمدونة في وثيقة التسجيل.[1]

ب- حق المستثمر في الطعن: كرس المشرع بموجب قانون الاستثمار ضمانة إجرائية تمكن المستثمر من حق الطعن، فيما يتعلق بقرارات الاستفادة من المزايا أو كان موضوع الطعن إجراء سحب أو تجريد من الحقوق ترتبط بموضوع الاستثمار، على أن يتم الطعن أمام لجنة تحدد تشكيلتها وتنظيمها وسيرها عن طريق التنظيم وذلك دون المساس بحقه في اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة.[2]

يقدم الطعن أمام لجنة متخصصة تسمى لجنة وطنية عليا للطعون، وذلك في حالة تعرضه إلى غبن بشان الاستفادة من المزايا ويمارس على أن يرسل الطعن خلال مدة شهرين(02) ابتداء من تاريخ التبليغ بالقرار محل الاحتجاج على أن تبت اللجنة في الطعون المقدمة من طرف المستثمرين في أجل شهر واحد (1)، ويترتب على الطعن إيقاف القرار المطعون فيه لكن بإمكان الإدارة اتخاذ تدابير تحفظية، تفصل اللجنة في الطعن في اجل شهر واحد (01) بقرار له حجية أمام الإدارة المعنية بالطعن[3]، وذلك دون المساس بحق المستثمر في الطعن القضائي. [4]

تأسيسا لما سبق يمكن القول إن المشرع الجزائري سعى جاهدا لتشجيع الاستثمار بشتى أنواعه وبشتى الوسائل القانونية المتوفرة سواء على المستوى الداخلي أو الدولي عن طريق

---

[1] – لامية حساييني، المرجع السابق، ص 77.

[2]– المادة 11 من قانون 22-18 سالف الذكر.

[3] – سنيسنة فضيلة، المرجع السابق، ص 934.

[4] – ناجي بن حسين، المرجع السابق، ص 120.

توفير الضمان والحماية والتشجيع المالي والإجرائي كل ذلك من اجل استقطاب حجم اكبر من الاستثمارات.

حيث شهدت الجزائر خلال سنة 2024 تطورا اقتصاديا هاما، انعكس بشكل إيجابي على معدل النمو، رافقه تحسن في مناخ الاستثمار، وتقدمٌ ملحوظ في تنفيذ المشاريع الاستثمارية، في وقت عبّر الكثير من الخبراء عن تفاؤلهم بآفاق الاقتصاد الجزائري بحلول عام 2025.

وقد بدا واضحا انعكاس الإصلاحات التي أطلقتها الحكومة بتوجيهات من رئيس الجمهورية السيد عبد المجيد تبون منذ سنوات، على الوضع الاقتصادي الذي حقق نموا بنسبة قدرت ب 3،9% إلى 4% سنويا.[1]

المطلب الثاني

ضمانات تسوية منازعات الاستثمار في العقار السياحي

تعتبر التسوية الودية واحدة من أهم الآليات المستخدمة في حل المنازعات، خاصة في مجال عقود استثمار العقار السياحي. يواجه المستثمرون في هذا القطاع العديد من التحديات، مثل التغيرات في القوانين، أو اختلاف التوقعات بين الأطراف المعنية، أو حتى الظروف الاقتصادية غير المستقرة، هذه المنازعات قد تؤدي إلى تأخير المشاريع وتكبيد الأطراف خسائر مالية ومما لا شك فيه أن منازعات الاستثمار تتمتع بخصوصية ناجمة عن كون هذه العقود تبرم بين طرف عام وأخر خاص أجنبي.[2]

---

[1] – عمار حمادي، تطور اقتصادي هام انعكس إيجابا على معدل النمو وتحسن في مناخ الاستثمار سنة 2024، مقال منشور على الموقع الالكتروني للإذاعة الجزائريةhttps://news.radioalgerie.dz/، 31 سبتمبر 2024، تاريخ الاطلاع على الموقع 1 جانفي 2024، 23:32.

[2] – علاوة هوام، قروي سميرة، **اطر فض منازعات الاستثمار الأجنبي** ،مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 06، جامعة عباس لغرور خنشلة جوان 2016 ،ص118.

كرس المشرع الجزائري بموجب قانون الاستثمار 22-18 ضمانة كفيلة بحل النزاعات المتعلقة بالاستثمار الأجنبي، وفي سبيل ترقية وتحسين مناخ الاستثمار انضمت الجزائر إلى العديد من الاتفاقيات الدولية المتعلقة بتسوية منازعات الاستثمار الأجنبي تعبيرا منها على جديتها في تشجيع الاستثمارات الأجنبية والمساهمة في ضمانها على إقليمها.[1]

تتمثل هذه الضمانات في ضمان اللجوء إلى الوساطة والصلح في منازعات الاستثمار **(الفرع الأول)** وضمان اللجوء إلى التحكيم لحل منازعات عقود الاستثمار **(الفرع الثاني)** ضمان لجوء المستثمر الى القضاء الوطني كاستثناء **(الفرع الثالث)**.

الفرع الأول

ضمان اللجوء إلى الوساطة والصلح في منازعات الاستثمار

نظرا إلى تعقيد وتشعب العلاقات الاستثمارية، كان من الضروري إيجاد آليات فعالة لحل النزاعات الناشئة عنها، تتسم بالمرونة، والسرعة، والحفاظ على سرية الأطراف، وهو ما لا توفره دائمًا آليات التقاضي التقليدية. [2]

في هذا السياق، سعت الجزائر من خلال القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، إلى وضع إطار قانوني حديث يواكب المعايير الدولية ويُكرّس مناخًا جاذبًا للاستثمار، مستجيبةً لمتطلبات تحسين بيئة الأعمال وضمان أمن المستثمر[3]، ومن أهم ما ميز هذا القانون تبنّيه لآليات بديلة لتسوية المنازعات، وعلى رأسها الوساطة والصلح، اللتان تشكلان أدوات فعالة

---

[1] – ونوغي نبيل، **واقع الضمانات القانونية المقررة للاستثمار في التشريع الجزائري** ، مقال منشور، مجلة بحوث ، الجزء 03، العدد 11، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد لمين دباغين ،سطيف، ص 277.

[2] – عبد العزيز عبد القادر، **الوسائل البديلة لتسوية المنازعات في مجال الاستثمار**، دار الهدى، الجزائر، 2021، ص 45.

[3] – المادة 55 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، سالف الذكر.

لفض النزاعات بطريقة ودية، تحفظ الحقوق وتجنب تعقيدات وطول أمد النزاع أمام القضاء أو التحكيم. [1]

يتم التطرق من خلال هذا الفرع إلى الوساطة كآلية لحل منازعات الاستثمار **(أولا)** والصلح كآلية لحل منازعات الاستثمار **(ثانيا)**.

أولاً: الوساطة كآلية لحل منازعات الاستثمار:

الوساطة هي عملية تسوية نزاع بمساعدة طرف ثالث محايد يُسمى الوسيط، الذي يسعى لتسهيل التواصل بين الأطراف المتنازعة ومساعدتهم في الوصول إلى اتفاق مرضٍ.[2]

في القانون الجزائري رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، تُعتبر الوساطة إحدى الوسائل البديلة لتسوية المنازعات، حيث يُمكن للأطراف اللجوء إليها في حال وجود اتفاقيات دولية صادقت عليها الجزائر أو في حال وجود بند تحكيمي في العقد المبرم بين المستثمر والإدارة.[3]

تعد الوساطة فعّالة في تسوية المنازعات بسرعة وبتكلفة أقل مقارنة بالقضاء التقليدي، كما أنها تحافظ على سرية المعلومات وتساعد في الحفاظ على العلاقات التجارية بين الأطراف.[4]

ثانيا: الصلح كآلية لحل منازعات الاستثمار:

الصلح هو اتفاق بين الأطراف المتنازعة للتنازل عن جزء من مطالباتهم أو تعديلها بهدف الوصول إلى تسوية ترضي الجميع [5]، في إطار القانون رقم 22-18، يمكن اللجوء إلى

---

[1] – المادة 56 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، سالف الذكر.

[2] – نوال محمد، "**الوساطة كآلية بديلة لحل النزاعات التجارية الدولية**"، مجلة الدراسات القانونية، العدد 12، **جامعة يحيى فارس بالمدية**، الجزائر، 2020، ص87.

[3] – المادة 57 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، سالف الذكر.

[4] – سامي الخطيب، **الوساطة والتحكيم في منازعات الاستثمار**، المركز القومي للبحوث القانونية، القاهرة، 2019، ص113.

[5] – عبد الحميد سعيدي، جهاد حاسي، **"الوساطة التجارية والاستثمارية في التشريع الجزائري"**، *مجلة بحوث في الحقوق والعلوم السياسية*، المجلد 8، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون – تيارت ، الجزائر، ، 2022.

الصلح كوسيلة لتسوية المنازعات، خاصة في الحالات التي لا توجد فيها اتفاقيات دولية أو بنود تحكيمية في العقود. [1]

يعتبر الصلح وسيلة مرنة وفعّالة لتسوية المنازعات، حيث يمكن للأطراف التوصل إلى حلول مبتكرة تتناسب مع ظروفهم الخاصة، مما يساهم في تعزيز بيئة الاستثمار في الجزائر.[2]

الفرع الثاني

ضمان اللجوء إلى التحكيم لفض منازعات عقود الاستثمار

إن تسوية النزاع يتم في الأصل داخليا، إلا أن تخوف المستثمر الأجنبي من الوسائل الداخلية لحل النزاعات وخاصة القضاء الداخلي، نظرا لطبيعة النزاع باعتبار أن احد أطرافه دولة ذات سيادة والأخر طرف أجنبي خاص[3]، هذا ما يخلق تصور خاطئ لدى المستثمر الأجنبي يفقده الثقة في القضاء الوطني سواء بسبب اعتقاده أن قانون هذه الدولة لا يتلاءم مع متطلبات المعاملات الاستثمارية أو انه قضاء متحيز وغير حيادي[4]، وغيرها من الأسباب التي تدفعه إلى البحث عن وسائل بديلة لحل النزاع.

حرصا من الجزائر على ترقية الاستثمار خاصة فيما يخص وسائل حمايته من جهتها على ضمانها لأسلوب التحكيم الدولي في مسائل الاستثمار الأجنبي[5]، وذلك بموجب المادة 10 من القانون الجديد 22-18 المتعلق بالاستثمار وكذا المادة 24 من قانون ترقية

---

[1] – المادة 58 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، سالف الذكر.

[2] – المادة 58 من القانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار، سالف الذكر.

[3]– ونوغي نبيل، المرجع السابق، ص 229.

[4]– حسين نوارة، **الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي**، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2013، ص 199.

[5]– والي نادية، المرجع السابق، ص 228.

الاستثمار 16-09، باعتباره من الضمانات التي يطالب بها المستثمر الأجنبي الذي يحرص على أن يتم إدراج شرط التحكيم مع الدولة المضيفة ولو على حساب عدم إتمام العقد.[1]

وهو ما أكدته الجزائر في العديد من الاتفاقيات الثنائية المتعلقة بتشجيع وحماية الاستثمار عند إحالتها إلى نظام تحكيمي لهيئة ما وفي اغلب الأحيان تكون الإحالة على نظام التحكيم للمركز الدولي لتسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمار بين الدول ورعايا الدول الأخرى الموقعة في 18 مارس 1965 بواشنطن والتي صادقت عليها الجزائر سنة 1995، إلى جانب مصادقتها على اتفاقية نيويورك لسنة 1958 المتعلقة بالاعتراف بقرارات التحكيم الدولية وتنفيذها كدليل على قبولها لتنفيذ أحكام التحكيم الدولية على إقليمها. [2]

أولا: تعريف التحكيم التجاري الدولي:

يقصد بالتحكيم: " إجراءات النظر في قضايا المنازعات الواردة في عقود المتعلقة بالتجارة الدولية والتي يمكن أن تقوم بها محاكم التحكيم الدائمة أو تحكيم الحالات الخاصة، وهو وسيلة التي تخول حل مشكل تجاري له فوائد تجارية تتعدى الإطار الوطني بين الطرفين أو أكثر، بواسطة طرف أو أطراف من الغير يستمدون سلطتهم من اتفاق الخصوم، ويعملون على أساس هذه الاتفاقية دون أن تتم تسميتهم من طرف الدولة.[3]

كما يعرف التحكيم التجاري الدولي على انه "الطريقة التي يختارها الأطراف لفض المنازعات التي تنشا عن العقد، عن طريق طرح النزاع والبث فيه أمام شخص أو أكثر يطلق عليهم اسم المحكم أو المحكمين دون اللجوء إلى القضاء".[4]

---

[1]– سلامي ميلود، المرجع السابق، ص85.

[2]– والي نادية، المرجع السابق، ص 228.

[3]– هوام علاوة، قروي سميرة، المرجع السابق، ص125.

[4]– سلامي ميلود، بوسة جمال، **التحكيم التجاري كضمان إجرائي لتسوية منازعات الاستثمار**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الخامس، مارس 2017، ص143.

1- تعريف التحكيم في الاتفاقيات المتعددة الأطراف: ورد تعريف اتفاق التحكيم في معظم الاتفاقيات متعددة الأطراف المتعلقة بالتحكيم التجاري فقد نصت المادة السابعة من القانون النموذجي للتحكيم التجاري الدولي لسنة 1985 في فقرتها الأولي علىأنه عبارة عن اتفاق قانوني يُعقد بين طرفين، يحدد من خلاله كيفية التعامل مع النزاعات التي قد تنشأ في المستقبل. يتضمن هذا الاتفاق رغبة الطرفين في إحالة جميع أو بعض النزاعات التي نشأت أو قد تنشأ بينهما إلى التحكيم، بدلاً من التوجه إلى القضاء العادي. يُمكن أن تشمل هذه النزاعات أي مسألة تتعلق بعلاقة قانونية محددة؛ سواء كانت هذه العلاقة تعاقدية، مثل العقود والاتفاقات التجارية، أو غير تعاقدية، مثل النزاعات الناتجة عن الأفعال الضارة أو المسؤولية المدنية.[1]

كما تضمنت المادة الثانية من اتفاقية نيويورك المتعلقة باعتماد القرارات التحكيمية الأجنبية وتنفيذها لسنة 1958 تعريفا لاتفاق التحكيم بطريقة غير مباشرة حيث نصت في فقرتها الأولى والثانية على: " تتضمن الاتفاقية المكتوبة بين الدول المتعاقدة التزامًا قانونيًا يقضي بأن تعرض الأطراف على التحكيم جميع الخلافات التي قد تنشأ أو قد تكون قد نشأت بالفعل والتي تتعلق بعلاقة قانونية معينة. يشمل ذلك العروض المرتبطة باتفاقيات تعاقدية، ويجب أن تكون تلك الخلافات قابلة للتسوية عن طريق التحكيم، مما يعني أن الأطراف توافق على حل المنازعات خارج نطاق القضاء الرسمي.

المراد من "الاتفاقية الكتابية" هو تحديد الطريقة التي يتم بها التعبير عن هذا الالتزام. ويمكن أن يظهر هذا الشرط التحكيمي في عدة أشكال.[2]

---

[1]- زيبار الشاذلي، **مفهوم اتفاق التحكيم ومدى تجسيده كوسيلة لحل منازعات الاستثمار**، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية، المجلد 04، العدد 01، جانفي 2018، ص 257.

[2] - زيبار الشاذلي، المرجع السابق، ص 258.

يتضح من خلال التعاريف الواردة في الاتفاقيات المتعددة الأطراف بان التحكيم هو قضاء خاص تختاره إرادة الأطراف، لعرض نزاع قائم عن علاقة قانونية عقدية أو غير عقدية هذا الشرط يتم إدراجه كبند في اتفاق التحكيم أو في عقد لاحق وهو شرط ملزم للطرفين.

2- تعريف التحكيم في القانون الجزائري: عرف المشرع الجزائري شرط التحكيم في القسم الأول من الفصل الأول من الباب الثاني بموجب المادة 1007 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 التي جاء في مفهومها أن شرط التحكيم هو عنصر أساسي في العديد من العقود التجارية والقانونية، حيث يمثل الاتفاق الذي يلتزم بموجبه الأطراف بتزويد آلية خاصة لحل النزاعات التي قد تنشأ بشأن موضوع العقد. وفقًا للمعنى المحدد في المادة 1006، فإن هذا الشرط ينعكس في الحقوق المتاحة للأطراف ويساهم في إنجاز عملية تسوية المنازعات بشكل يعدل من تأثير النظام القضائي التقليدي.

كما عرف اتفاق التحكيم في القسم الثاني وذلك بموجب المادة1011 على **أن**اتفاق التحكيم هو وثيقة قانونية تعبر عن إرادة الأطراف في حل النزاعات عن طريق التحكيم بدلاً من اللجوء إلى المحاكم. ويعبر هذا الاتفاق عن قبول الأطراف بالتوجه إلى التحكيم في حالة وقوع نزاع يتعلق بالعلاقات أو الالتزامات بينهما، سواء كان هذا النزاع قد نشأ بالفعل أو سيكون من المحتمل أن يظهر في المستقبل.".

أما بالمفهوم الدولي للتحكيم تنص المادة 1039 من نفس قانون على انالتحكيم الدولي يعد وسيلة حيوية لحل المنازعات التي تنشأ بين الأطراف من دول مختلفة، وله أهمية خاصة في سياق التجارة والاستثمار الدوليين. بمفهوم هذا القانون، يُعرف التحكيم الدولي بأنه التحكيم الذي يتعلق بالنزاعات المتعلقة بالمصالح الاقتصادية لدولتين أو أكثر، ويتميز بعدة جوانب ومكونات أساسية.

لقد أعطى المشرع تعريفا مختلفا لكل من شرط التحكيم واتفاق التحكيم وميز بينهما لكنه تراجع عن هذا التميز في الأحكام الخاصة بالتحكيم التجاري الدولي، حيث نص في الفقرة الأولى من المادة 1040 على انه:" **تسري اتفاقية التحكم على النزاعات القائمة والمستقبلية**".

أي أن مصطلح اتفاق التحكيم هو اتفاق بين الطرفين على اللجوء إلى التحكيم لتسوية كل أو بعض المنازعات التي تنشا أو يمكن أن تنشا بينهما بمناسبة علاقة قانونية معينة عقدية كانت أو غير عقدية.[1]

كما أن قوانين الاستثمار المتعاقبة كرست مبدآ التحكيم التجاري الدولي وصولا إلى القانون 22-18 المتعلق الاستثمار الذي نص صراحة على اللجوء إلى المصالحة أو التحكيم،في عقود الاستثمار بموجب مادته العاشرة.

في هذا الشأن ويجب التميز بين المصالحة والتحكيم كطريقة لتسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمار فالمصالحة تتمثل في اتفاق بين طرفي النزاع بمساعدة طرف خارجي يتوصلون إلى حل نزاعهم الاستثماري في محضر موقع من جميع الأطراف وعلى مستوى التحكيم المؤسساتي تكون المصالحة إجراء مسبق قبل اللجوء إلى التحكيم، أما قرار التحكيم فيتمتع بحجية الشيء المقضي فيه.[2]

ويعد إدراج المشرع الجزائري للتحكيم كآلية لتسوية منازعات الاستثمار نتيجة الظروف الاقتصادية التي منحت التحكيم الدولي مكانة هامة في عقود الاستثمار، وجعلت معظم الدول تصادق على اتفاقيات بشأنه فقد أصبح مبدأ اللجوء إلى التحكيم كآلية قانونية معترف به دوليا.[3]

---

[1] – زيبار الشاذلي، المرجع السابق، ص 257.

[2]– عبد النور مبروك، المرجع السابق، ص 301، 302.

[3]– زروق يوسف، رقاب عبد القادر، المرجع السابق، ص 107.

نخلص في الأخير بان التحكيم التجاري الدولي هو اتفاق بموجبه يعرض الأطراف نزاعهم أمام هيئة تحكيم التي تفصل بقرار يكون ملزم لكلا الطرفين، وقد أصبح هذا الإجراء أكثر شيوعا واستخداما في المعاملات التجارية الدولية وعقود الاستثمار.

ثانيا: مبررات اللجوء إلى التحكيم التجاري الدولي

يفضل الكثير من المستثمرين الأجانب اللجوء التحكيم هو الوسيلة الأفضل لحل النزاعات القائمة بينهم وبين الدول المضيفة، باعتباره ضمانة كفيلة بحماية حقوقهم سواء بسبب مخاوفهم من عرض النزاع على القضاء الوطني أو بسبب المزايا التي يوفرها لهم التحكيم.

1- مزايا التحكيم التجاري الدولي: يوفر التحكيم للأطراف حرية في اختيار المحكمين ونوع التحكيم ومكان انعقاد التحكيم وزمانه، والقانون المطبق على العقد وإجراءات التحكيم.[1]

أ- **التحكيم قضاء متخصص:** بحيث يكون المحكمون على أعلى مستوى من الكفاءة العلمية والقانونية للفصل في المنازعة، كما يمتازون بخبرة تتلاءم مع توسع مجالات الاستثمار الأجنبي.[2]

ب-سرعة إجراءات التحكيم: حيث تتسم بسرعتها ومرونتها والسرعة في إصدار قرار التحكيم[3]، وكذا سرية إجراءات التحكيم حيث تتم إجراءات التحكيم في سرية تامة بحيث يسعى الأطراف إلى الحفاظ على العلاقة بينهم بمختلف جوانبها نظرا للحساسية والحرص الذي يصاحب العقود الدولية على وجه الخصوص.[4]

---

[1]- خالد كمال عكاشة، **دور التحكيم في فض منازعات عقود الاستثمار**، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2014، ص 168.

[2]- سلامي ميلود، جمال بوستة، المرجع السابق، ص 170.

[3]- بشار محمد الأسعد، **الفعاليات الدولية للتحكيم في منازعات عقود الاستثمار الدولية**، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2009، ص 20.

[4]- بشار محمد الاسعد، **عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة**، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2006، ص 350.

2- التحكيم ضمانة لإزالة مخاوف المستثمر الأجنبي: إن جهل المستثمر وقلة درايته بقانون الدولة المضيفة يخلق له مخاوف تجاه قانون هذه الدولة بالإضافة إلى مخاوف تتعلق بخضوع النزاع القائم للقضاء الداخلي للدولة المضيفة وتجد هذه المخاوف جذورها سواء من فقدان ثقة المستثمر في نزاهة القضاء الداخلي أو لقلة خبرة القضاة في مجال عقود الاستثمار.

لذلك عملت مختلف الدول وعلى غرارها الجزائر إلى تكريس ضمان اللجوء إلى التحكيم التجاري الدولي بهدف جذب المستثمرين الأجانب للاستثمار في الجزائر في إطار سياسة تحسين مناخ الاستثمار، هذه الضمانة تخلق الطمأنينة لدى المستثمر فالتحكيم من شانه أن يزيل قلقه فيما يتعلق بخضوع النزاع للقضاء الوطني مما يدفعه إلى إدراج بند التحكيم أثناء المفاوضات مع الدولة المضيفة.

ثالثا: طرق اللجوء إلى التحكيم في عقود الاستثمار:

حسب ما تضمنته المادة 24 من قانون ترقية الاستثمار فانه يتم اللجوء إلى التحكيم وفق طريقتين إما بناء على اتفاقية ثنائية أو متعددة الأطراف أو وجود اتفاق بين المستثمر والدولة الجزائرية ينص على اللجوء إلى التحكيم.

1- تسوية المنازعات بناء على اتفاقية متعددة الأطراف: تضمنت المادة 24 من قانون ترقية الاستثمار ضمان اللجوء إلى التحكيم بناء على: "... وجود اتفاقية ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية تتعلق بالمصالحة والتحكيم..."، فالجزائر تسعى إلى تعزيز علاقاتها مع الدول حيث وجهة اهتمامها للاتفاقيات الدولية بهدف تشجيع الاستثمار كما أبرمة الجزائر عدة اتفاقيات ثنائية لتشجيع وحماية الاستثمار.

كما صادقت على العديد من الاتفاقيات الجماعية التي كرست بموجبها ضمانات كافية لجذب المستثمرين الأجانب لاستثمار رؤوس أموالهم في الجزائر، وعلى سبيل المثال نخصص جزء من الدراسة للمركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار والوكالة الدولية لتسوية منازعات الاستثمار.

2-تسوية المنازعات في إطار المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار CIRDI[1]:يعتبر المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار أهم هيئة دولية تعنى خصيصا بحل النزاعات الدولية المتعلقة بالاستثمار، وقد نشأ بموجب اتفاقية واشنطن في 18 مارس 1965 ويعمل المركز على تسوية المنازعات القائمة بين دولة عضو في الاتفاقية ومستثمر أجنبي، صادقت الجزائر على اتفاقية واشنطن بموجب الأمر رقم 04-95 المؤرخ في 21 جانفي 1995.

أعطت هذه الاتفاقية ضمانة أكبر للمستثمرين الأجانب بان أموالهم لن تضيع سدا في حال حدوث أي مخاطر سياسية أو أي إجراءات تتخذها الدولة ضدهم، أما بالنسبة لطرق تسوية المنازعات فتتم عن طريق التوفيق أو التحكيم الدولي حسب ما نصت عليه المادة الأولى من اتفاقية واشنطن، وعلى الطرف الراغب في تسوية النزاع سواء دولة عضو أو مستثمر أجنبي تقديم طلب إلى الأمين العام للمركز مع موافقتهم على اللجوء للتوفيق أو التحكيم.

أما عن القانون المطبق فبالنسبة للقواعد الإجرائية تطبق القواعد التي تضمنتها الاتفاقية وقواعد التحكيم التي يقرها المجلس الإداري للمركز، أما من الناحية الموضوعية فتطبق القواعد القانونية التي يتفق عليها الأطراف فان لم يوجد اتفاق يطبق قانون الدولة المضيفة.

3 - تسوية منازعات الاستثمار في إطار الوكالة الدولية لضمان الاستثمار: صادقت الجزائر على اتفاقية إنشاء الوكالة الدولية لضمان الاستثمار المنشاة من طرف البنك العالمي (سيول 11 أكتوبر 1985) بموجب المرسوم الرئاسي رقم 95-05 في 24 ديسمبر 1994 حيث يتمتع المستثمر الأجنبي في الجزائر بالضمانات القضائية التي نصت عليها الاتفاقية ، ويتم تسوية المنازعات وفق طريقتين وهي المفاوضات ،التوفيق و التحكيم، وحسب الاتفاقية فان التحكيم يتم في معظمه حسب الإجراءات المعمول بها امام المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار.[2]

---

[1] - لعماري وليد، المرجع السابق، ص 48.

[2] - المرجع نفسه، ص 49،50.

نشير كذلك انه يتم تسوية منازعات الاستثمار في إطار اتفاقية تشجيع وضمان الاستثمار بين دول اتحاد المغرب العربي، كذلك تسوية منازعات الاستثمار في إطار المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، وكذا تسوية منازعات الاستثمار في إطار الاتفاقية الموحدة لاستثمار رؤوس الأموال العربية في الدول العربية.

4- تسوية المنازعات بناء على اتفاقية ثنائية: لا تكاد تخلو الاتفاقيات الثنائية التي أبرمتها وصادقت عليها الجزائر على بند التحكيم كوسيلة يتم اللجوء إليها في النزاعات التي تثور بين المستثمر الأجنبي والجزائر فقد تثور المنازعات الاستثمارية إذا اخل المستثمر الأجنبي بمبدأ المنافسة الحرة في السوق، كإبرام للاتفاقيات المحظورة ،كما يثور النزاع بسبب الإجراءات التي تقوم بها الدولة الجزائرية في مواجهة المستثمر الأجنبي كمساسها بالملكية دون أن يقابل ذلك تعويض عادل ومنصف [1]، ونأخذ من خلال دراستنا على سبيل المثال بعض من الاتفاقيات الثنائية التي أبرمتها الجزائر.

فالمستثمر الأجنبي له حق اللجوء إلى التحكيم للفصل في النزاع الذي يثور بينه وبين الدولة الجزائرية ومن بين الاتفاقيات التي أبرمتها الجزائر وتضمنت اللجوء إلى التحكيم نجد:

1-الاتفاقية الجزائرية الإيطالية: نصت الاتفاقية في المادة التاسعة منها على حل الخلافات التي تثور بين المستثمر الأجنبي والدولة المضيفة بالطرق الدبلوماسية المحددة بتسعة أشهر فإذا لم يحل النزاع يتم عرض الخلاف على إجراء المتابعة، ويتم عن طريق طلب يتقدم به احد الأطراف ومن خلاله يقوم كل طرف بتعيين محكم أو أكثر في اجل شهرين.[2]

2-الاتفاقية الجزائرية العراقية لسنة 1999: نصت المادة السادسة من الاتفاقية على أن:" أي نزاع ينشا مباشرة عن استثمار بين أي من الطرفين المتعاقدين ومستثمر من الطرف المتعاقد الأخر يتم تسويته وديا بين طرفيه المعنيين، وإذا لم يتم تسويته خلال ستة أشهر من تاريخ

---

[1]- والي نادية، المرجع السابق، ص 298.

[2]- المرجع نفسه، ص 299.

إثارته كتابيا من قبل أي طرف في النزاع تتم إحالته بناء على طلب احد الطرفين على التحكيم إما:

- ✓ إلى محكمة الاستثمار العربية وذلك وفق أحكام الفصل السادس من الاتفاقية الموحدة لاستثمار رؤوس الأموال العربية في الدول العربية.
- ✓ أو إلى المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار المنشأ بموجب الاتفاقية الخاصة بتسوية المنازعات المتعلقة بالاستثمارات بين الدول ورعايا الدول الأخرى لسنة 1965".[1]

3- الاتفاقية الجزائرية التركية لسنة 2018: تنص الاتفاقية في المادة الرابعة منها على انه: " تتم تسوية أي نزاع أو خلاف ينشا عن تفسير أو تطبيق مذكرة التفاهم هذه وديا عن طريق المشاورات أو اللقاءات بين الطرفين عبر القناة الدبلوماسية".[2]

4- اتفاقية التعاون بين الجزائر واستونيا لسنة 2019: تنص الاتفاقية في المادة السادسة منها على انه:" تتم تسوية كل خلاف بين الطرفين ناتج عن تفسير أو تنفيذ مذكرة التفاهم للتعاون هذه، وديا عن طريق المفاوضات بين الطرفين عبر القناة الدبلوماسية".[3]

إن أغلب الاتفاقيات التي أبرمتها الجزائر وصادقت عليها تضمنت شرط اللجوء إلى التحكيم ما عدا تلك المبرمة مع الولايات المتحدة الأمريكية حيث وفرت للمستثمر الأجنبي ضمانات له أكثر أمان وطمأنينة له لاتصافها بالحياد والاستقلالية بحيث يمكن له اللجوء إلى هيئات تحكيمية لحل النزاع الذي نشب بينه وبين الدولة الجزائرية وقبول الجزائر لذلك لم يكن

---

[1]- لعماري وليد، المرجع السابق ص 55،56.

[2] - مرسوم رئاسي رقم 20-113 يتضمن التصديق على مذكرة التفاهم للتعاون بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحكومة جمهورية تركيا في مجال الفلاحة مؤرخ في 06 مايو 2020 الموقعة بالجزائر بتاريخ 26 فبراير سنة 2018، ج ر ج ج، عدد 29، الصادرة بتاريخ 14مايو 2020.

[3] - مرسوم رئاسي رقم 20-114 يتضمن التصديق على مذكرة التفاهم للتعاون بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحكومة جمهورية استونيا في مجالي الفلاحة والصيد البحري مؤرخ في 06 مايو 2020 الموقعة بروما بتاريخ 23 يونيو سنة 2019، ج ر ج ج، عدد 29، الصادرة بتاريخ 14مايو 2020.

خيارا عن قناعة راسخة بقدر ما هو مفروض عليها خاصة مع سعيها لخلق بيئة استثمارية ملائمة وتعزيز انفتاحها على العالم الخارجي.[1]

الفرع الثالث

ضمان لجوء المستثمر الى القضاء الوطني كاستثناء

من رموز بسط سيادة الدولة على إقليمها إخضاع منازعات الاستثمار للقضاء الوطني لذلك نص المشرع في قانون الاستثمار 22-18 بان الاختصاص الأصيل يكون للقضاء الوطني للنظر في المنازعات التي تنشا بين المستثمر والدولة الجزائرية.

حيث ينعقد الاختصاص كأصل عام للفصل في القضايا التي تنشا بين أطراف عقد الاستثمار الأجنبي سواء باتفاق مبرم بين المستثمر والدولة أو بموجب إقرار ذلك في النصوص القانونية للاستثمار، أو إدراجه كبند في الاتفاقيات الثنائية المبرمة في إطار تشجيع الاستثمار الأجنبي.

يعتبر لجوء المستثمر الأجنبي إلى القضاء الوطني من الحقوق التي كرسها المشرع الجزائري ومن المبادئ التي كرستها مختلف الدول التي تريد الاحتفاظ بحقها في تسوية المنازعات التي تحدث بينها وبين المستثمر الأجنبي وفقا لمبدأ السيادة [2]، حيث تنصب الضمانات القضائية في مجال الاستثمار في ضمان تسوية عادلة لهذه الخلافات.[3]

أولا: اختصاص القضاء الوطني بتسوية منازعات الاستثمار

للمستثمر الحق في اللجوء إلى القضاء لطلب الحماية وهو من المبادئ التي كفلها المشرع للمستثمر الأجنبي وهو حق يكفله الدستور، وتكفله القوانين الداخلية حيث تنص المادة 03 من

---

[1] – والي نادية، المرجع السابق ص 302.

[2] – ونوغي نبيل، المرجع السابق، ص 228.

[3] – ثلجون شميسة، **الشراكة كوسيلة قانونية لتفعيل الاستثمار الأجنبي في الجزائر**، مذكرة ماجستير في القانون تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2006، ص57.

قانون الإجراءات المدنية والإدارية على انه:" يجوز لكل شخص يدعي حقا، رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته..." وكذا نص المادتين 41 و42 من نفس القانون التي تتعلق بالدعاوى المرفوعة ضد أو من الأجانب والتي تحيل الاختصاص إلى القضاء الوطني.[1]

ومن خلال المادتين 41 و42 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتضح تمسك الدولة الجزائرية بمبدأ السيادة الوطنية على إقليمها بتطبيق القانون الجزائري عن طريق جهاز القضاء الوطني على كل التزام كان أحد أطرافه أجنبي وعلى كل الالتزامات التي تنشأ بين المواطنين الجزائريين والأجانب حتى ولو كانت خارج الإقليم الوطني دون أن يترك منفذ للخروج من سيادتها.[2]

كذلك هو الشأن بالنسبة لقانون الاستثمار 16-09 الملغى الذي بدوره أحال الاختصاص بالنظر في الدعاوى الناشئة عن الاستثمار إلى القضاء الوطني، وهذا يتماشى مع المبدأ الراسخ في القانون الدولي، مبدأ استنفاذ وسائل التقاضي الداخلية قبل اللجوء إلى أي وسيلة أخرى.[3]

حيث جاء في مفهوم المادة 12 من قانون الاستثمار 22-18 على انه:"قد ينشأ بعض الخلافات بين المستثمرين الأجانب والدولة الجزائرية نتيجة للعديد من الأسباب والدوافع، وفقًا للأنظمة القانونية المعمول بها، فإن كل خلاف ينشأ بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية، سواء كان ناتجًا عن تصرفات قام بها المستثمر أو تدابير اتخذتها الدولة الجزائرية تجاه استثماراته، يخضع للإجراءات القضائية للجهات المختصة إقليميًا في الجزائر".[4]

---

[1]- المواد 3، 41، 42، من القانون 08-09، المؤرخ في 23 فيفري2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج، عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 افريل 2008.

[2]- ونوغي نبيل، المرجع السابق، ص 228.

[3]- عبد النور مبروك، **" ضمانات الاستثمار الأجنبي في التشريع الجزائري "**، مجلة العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، المجلد 11، العدد02 ديسمبر 2018، ص 8.

[4]- المادة 24 من القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار(ملغى)، السالف الذكر.

باستقراء نص المادة سالفة الذكر يمكن تقسيم مضمونها إلى شقين اثنين هما:

1- اختصاص القضاء الجزائري كقاعدة عامة: تتمثل في أن الجهات القضائية الجزائرية تكون في الأصل هي المختصة بحل كل المنازعات المتعلقة بمجال الاستثمار، والتي تثور بين المستثمر الأجنبي من جهة والدولة الجزائرية ممثلة في مؤسساتها المختلفة من جهة ثانية، وهو ما يعد تطبيقا لمبدأ سيادة الدولة على الأشخاص والأموال الموجودة على إقليمها، ويمكن الإشارة هنا إلى أن المشرع الجزائري لم ينص على إجراءات خاصة للتقاضي بشأن منازعات الاستثمار وبالتالي فان تسويتها تتم وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الساري المفعول في الجزائر.[1]

2- الاستثناء الوارد على القاعدة العامة: يتمثل في إمكانية اللجوء إلى التحكيم الخاص الذي عادة ما يلجأ إليه الأطراف بناء على اتفاق خاص بين الدولة الجزائرية والمستثمر الأجنبي، والذي يتضمن شرط الصلح والتحكيم الخاص أو الدولي في حالة نشوب نزاع أو خلاف مستقبلي مرتبط بإنجاز أو استغلال الاستثمارات الأجنبية أو يسمح للأطراف بعد قيام النزاع اللجوء إلى التحكيم الخاص.[2]

فحسب الاتفاقية المغاربية لضمان وتشجيع الاستثمار بين دول الاتحاد المغاربي، تكون هذه التسوية بطريقتين تضمنها الفصل الخامس من الاتفاقية تحت عنوان الضمانات القضائية وتسوية النزاعات، حيث تنص المادة 20 من الاتفاقية المغاربية على انه إذا تعذر تسوية الخلاف بين الأطراف المتعاقدة من خلال الطرق الودية مثل التفاوض المباشر أو الوساطة، فإنه يصبح من الضروري اللجوء إلى آليات أكثر رسمية لضمان حل النزاع. بناءً على ذلك، يمكن لأحد الأطراف المتعاقدة تقديم طلب لعقد جلسة بحضور الهيئة القضائية لدول الاتحاد.

---

[1]- ونوغي نبيل، المرجع السابق، ص 229.

[2] - المرجع نفسه، ص 229.

يتيح ذلك للأطراف المتنازعة الفرصة لعرض قضيته أمام هيئة محايدة ذات خبرة كافية في معالجة النزاعات، مما يسهل إعادة الأمور إلى نصابها." [1]

والواقع أن المحكمة العربية غير موجودة ويبقى إنشاؤها مرهون بإنشاء محكمة العدل العربية [2]، وعليه يبقى الاختصاص للمحاكم الوطنية للنظر في منازعات الاستثمار الناشئة بين دول الاتحاد المغاربي إلى حين إنشاء مثل هذه المحاكم.

تم التأكيد على هذا الضمان في الاتفاقيات الثنائية والمتعددة الأطراف التي أبرمتها الجزائر مع بعض الدول في إطار تشجيع الاستثمار نذكر منها على سبيل المثال الاتفاقية الجزائرية الايطالية التي تنص في مادتها 08 فقرة 02 على انه: إذا لم يتمكن الطرفان المتعاقدان من تسوية الخلاف بشكل ودي من خلال الحوار أو المفاوضات، فإن الخيار المتاح لهما هو اللجوء إلى القضاء، حيث يرفع النزاع إلى جهة التقاضي المختصة في الدولة المتعاقدة التي تم الاستثمار على إقليمها، هذا الخيار خطوة ضرورية تهدف إلى ضمان استقرار الوضع القانوني للشركات والمستثمرين، حيث يتمكن الطرفان من الحصول على حكم قضائي يتماشى مع القوانين الوطنية والدولية المعمول بها.[3]

أمام هذا التأكيد على أحقية القضاء الوطني بالفصل في منازعات الاستثمار الأجنبي فانه في ذلك إشارة لفعالية هذه الوسيلة باعتبار أن القضاء الوطني صاحب الاختصاص الأصيل في حل المنازعة، كما يعد الوسيلة الأكثر اتفاقا مع مقتضيات سيادة الدولة التي لا تقبل التنازل عليها حتى وان كانت لا تتناسب مع طموحات المستثمر الأجنبي.[4]

---

[1]– تلجون شميسة، المرجع السابق، ص 57.

[2]– تلجون شميسة، المرجع السابق، ص 59.

[3]– المادة 08 من المرسوم الرئاسي 91–364، المتضمن المصادقة على الاتفاق المبرم بين الحكومة الجزائرية والايطالية حول الترقية والحماية المتبادلة للاستثمارات، المؤرخ في 05 أكتوبر 1991، الموقع بالجزائر في 18 ماي 1991، ج ر ج ج، عدد 46، الصادرة بتاريخ 06 أكتوبر 1991.

[4] – قصوري رفيقة، المرجع السابق، ص214.

فالضمان الحقيقي بالنسبة للمستثمر الأجنبي هو القضاء الداخلي، شريطة أن يكون عادلا ومنصفا، فهذا يساعد على توفير المناخ الملائم للاستثمار ويطمئن المستثمر الأجنبي بان القضاء الوطني سينصفه وفي مدة معقولة [1]، غير أن المستثمرين الأجانب يتخوفون من عرض نزاعاتهم على القضاء الوطني ويشترطون عند إبرامهم لعقود الاستثمار شرط اللجوء إلى التحكيم التجاري الدولي آو إلى التحكيم الخاص.

ثانيا: ضوابط اختصاص القضاء الجزائري حسب قانون الاستثمار

تنص المادة 24 من قانون الاستثمار على أن الاختصاص الأصلي في منازعات الاستثمار يعود إلى القضاء الوطني، ما لم يوجد اتفاق ينص على خلاف ذلك. ويُحدد اختصاص القضاء الجزائري في هذه المنازعات من خلال معيارين أساسيين:

1- اختصاص القضاء الجزائري القائم على خطا المستثمر: يعتبر العقد المبرم بين الدولة والمستثمر الأجنبي بمثابة قانون ملزم للطرفين، ولا يجوز الإخلال ببنوده. ويترتب على أي إخلال من أحد الطرفين، سواء كان خطأ أو غشًا من المستثمر، قيام المسؤولية القانونية، ويؤول اختصاص الفصل في النزاع إلى القضاء الجزائري، استنادا إلى المادة 24 إلا أن المشرع لم يحدد الجهة القضائية المختصة صراحة، مما يستدعي الرجوع إلى القواعد العامة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتحديدها.

2- اختصاص القضاء الجزائري القائم على إجراء اتخذته الدولة ضد المستثمر الأجنبي: قد تتخذ الدولة إجراءات من شانها الإضرار بمصلحة المستثمر الأجنبي، غير أن المشرع كفل له حق اللجوء إلى القضاء لحماية حقه وتعويضه عن الضرر الذي لحقه، ومن بين الإجراءات التي تتخذها الدولة وتضر بمصلحة المستثمر إجراء التسخير الذي نص عليه المشرع في قانون الاستثمار 22-18.

[1]- عبد النور مبروك، المرجع السابق، ص 300

وعليه فإنه وفي حالة اتخاذ الدولة أي إجراء يهدد المركز القانوني للمستثمر الأجنبي فمن حق هذا الأخير اللجوء إلى القضاء الجزائري لإنصافه وتعويضه عما لحقه من ضرر.

3- موقف المستثمر الأجنبي من القضاء الوطني: إن إسناد مهمة الفصل في منازعات الاستثمار القائمة بين الدولة المضيفة والمستثمر الأجنبي إلى القضاء الوطني سواء بموجب نصوص قانونية أو عقود اتفاقية يضع المستثمر الأجنبي في الخانة التي يندرج فيها المستثمر الوطني وذلك من حيث علمه بالقواعد القانونية المنظمة للاستثمار وإتقانه التعامل بها.[1]

هذا ما يخلق العديد من المخاوف لدى المستثمر الأجنبي عند عرض نزاعه أمام القضاء الوطني، والذي يقابله بعدم الرضا بسبب الصعوبات التي يواجهها كذلك فان أسباب تهرب المستثمر من عرض نزاعه على القضاء الوطني نذكر منها:

أ-أن المستثمر عند عرضه لنزاعه أمام القاضي الوطني يشك في حياده تجاه الدعاوى التي تكون دولته طرف فيها في مواجهة المستثمر الأجنبي. [2]

ب-أن عدم اطلاع المستثمر على القوانين وإجراءات التقاضي يخلق لديه نوع من فقدان الثقة في القضاء الوطني.

ج-بطء الإجراءات القضائية نتيجة تراكم القضايا المعروضة أمام القضاء الوطني بالإضافة إلى تعدد درجات التقاضي وهو مالا يتناسب مع طبيعة منازعات الاستثمار التي تقتضي السرعة في الفصل في النزاع.[3]

د-افتقار القضاء الوطني عادة للخبرة الفنية اللازمة لحل نزاعات الاستثمار المتصفة بالدقة مثل عقود نقل التكنولوجيا. [4]

---

[1]- قصوري رفيقة، المرجع السابق، ص 215.

[2]- جمال بوستة، **النظام القانوني للاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر على ضوء اتفاقيات منظمة التجارة العالمية**، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01 الحاج لخضر،2017/2016، ص 98.

[3]- سلامي ميلود، المرجع السابق، ص 85.

[4]- هوام علاوة، قروي سميرة، مرجع سابق، ص124.

الفصل الثاني

الحماية الجنائية للعقار السياحي والاستثمار

تعتبر حافظة العقار السياحي من أهم الموارد الاقتصادية التي تساهم في تحقيق التنمية المستدامة عبر استثمار الموارد الطبيعية والبيئية، وهو ما يستدعي حمايتها من الاعتداءات والاستغلال غير المشروع. وقد جاء القانون 23-18 [1]، كإطار قانوني لحماية أراضي الدولة وتنظيم استغلال العقارات السياحية، حيث يتضمن أحكامًا تهدف لمنع التجاوزات، وتعزيز دور الجهات الرقابية، وفرض عقوبات جنائية على المخالفين.

كما عزز المشرع الجزائري حماية الاستثمارات من خلال إدراج نصوص قانونية جنائية ضمن القانون 24-06، الذي استحدث جريمة "المساس بالاستثمار"، بالإضافة إلى القوانين المكملة كقانون مكافحة الفساد 06-01، وقانون الجمارك، وقوانين مكافحة التهريب، تهدف هذه التشريعات إلى توفير ضمانات للمستثمرين ضد التهديدات المحتملة [2]، وتحقيق توازن بين جذب الاستثمارات والحفاظ على النظام العام.

يتناول هذا الفصل دراسة الحماية الجنائية للعقار السياحي الموجه للاستثمار **(المبحث الأول)** في ضوء القانون 23-18، مع التركيز على الجوانب القانونية المتعلقة بالتحقيق في التعديات والمخالفات، والجزاءات المفروضة على المخالفين، كما سيم التعرض في هذا الفصل إلى الحماية الجنائية للاستثمار **(المبحث الثاني)** على ضوء قانون العقوبات والقوانين المكملة له.

---

[1] – القانون رقم 23-18 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها. ج ر ج ج، ع 76 الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 2023.

[2] – عبد الحليم سعيدي ، مريم عمارة، هندة مدفوني، **"إستراتيجية الاستثمار الأجنبي المباشر بين عوامل الجذب والطرد الفرص والقيود"**، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والإدارية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، العدد 09 جوان 2018، ص 217.

المبحث الأول

الجرائم الماسة بالعقار السياحي الموجه للاستثمار

إن الجرائم الماسة بالعقار السياحي من القضايا الهامة التي تؤثر على التنمية السياحية واستدامتها في أي دولة، ويُعتبر العقار السياحي أحد الموارد الاقتصادية الحيوية التي تعزز من النمو الاقتصادي وتساهم في إيرادات الدولة ومن أجل تكريس حماية لهذا المورد أصدر المشرع الجزائري قانون رقم 23-18، حيث يهدف هذا القانون إلى حماية العقارات السياحية من الممارسات غير القانونية والاعتداءات التي قد تهدد سلامتها وتطورها. [1]

وتتمثل جرائم المساس بالعقار السياحي، كالاستيلاء غير المشروع، التلاعب في التصاريح، أو البناء غير المرخص، تؤدي إلى مخاطر كبيرة، ليس فقط على مستوى الاقتصاد، بل أيضا على مستوى البيئة والتراث الثقافي وبالتالي، يعد قانون حماية أراضي الدولة خطوة هامة لتنظيم هذا القطاع وضمان سلامته.

سيتناول هذا البحث دراسة التجريم الجنائي للاعتداءات الواقعة على العقار السياحي المخصص للاستثمار ضمن **(المطلب الأول)** في ضوء القانون 23-18، وأجهزة مكافحة الجرائم الماسة بالعقار السياحي **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول

التجريم الجنائي للاعتداءات الواقعة على العقار السياحي المخصص للاستثمار

بالرجوع لأحكام القانون 23-18، تعتبر جريمة التعدي على أراضي الدولة من الجرائم الخطيرة التي تستوجب تحريك الدعوى العمومية مباشرة من قبل النيابة العامة متى توافرت أركانها وعناصرها المادية والمعنوية، في سبيل ذلك خصص المشرع الجزائري الفصل الخامس من القانون للأحكام الجزائية المطبقة على مرتكبي هذه الجرائم، مع النص على عقوبات

[1] – مصطفى عبود بن التواتي، **" المستجدات الإجرائية المستحدثة لحماية أملاك الدولة في ظل القانون رقم 23-18"**، مجلة الجغرافيا الاقتصادية المركز الجامعي تيبازة، المجلد 01، العدد 02، جويلية 2024، ص 22.

رادعة تمتد من السجن لسنوات طويلة إلى فرض غرامات مالية ضخمة، وعليه سيتم التطرق من خلال هذا المطلب إلى الجرائم المعاقب عليها بموجب القانون 23-18 **(الفرع الأول)** المخالفات الماسة بالعقار السياحي في ضوء القانون 03-03 ضمن **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول

الأفعال المعاقب عليها بموجب القانون 23-18

في سياق استهداف الجرائم التي تمس أراضي الدولة، يحدد القانون 23-18 مجموعة من الأفعال التي تعد جرائم تستوجب العقاب، إن دراسة هذه الأفعال تسلط الضوء على جدية القانون في التصدي للاعتداءات على ممتلكات الدولة، والتي تؤثر بشكل مباشر على التنمية الاقتصادية والاستقرار الاجتماعي، ومن هنا نعرض الجرائم التي تشملها جريمة التعدي على أراضي الدولة، مع توضيح العقوبات المترتبة على كل منها. [1]

أولا: جريمة الاستحواذ من دون وجه حق على أراضي الدولة:

تعتبر جريمة الاستحواذ على أراضي الدولة من دون وجه حق من الجرائم الأساسية التي يستهدفها القانون. تشمل هذه الجريمة استغلال الأراضي لأغراض شخصية أو لصالح الغير وتصنف هذه الجريمة كجنحة. [2]

1- تعريف جريمة الاستحواذ من دون وجه حق على أراضي الدولة: تشير جريمة الاستحواذ إلى قيام فرد أو مجموعة بالتحكم في قطعة أرض مملوكة للدولة دون أي إذن قانوني، يعتبر هذا الفعل انتهاكًا للحق العام ويشكل تهديدًا لوحدة الأراضي الوطنية، حيث تُشكل أراضي الدولة مورداً حيوياً للاستثمار والتنمية، من خلال استغلال هذه الأراضي بطرق غير مشروعة، يتسبب المعتدون في إلحاق الضرر بالمصالح العامة، ويحدثون خللاً في استثمار الموارد بشكل عادل وفعال.

---

[1] – المادة 01 من القانون 23-18، السالف الذكر.

[2] – المادة 17 الفقرة 01 من القانون 23-18، السالف الذكر.

2- أسباب الجريمة: غالبا ما تكون دوافع الاستحواذ غير المشروع على أراضي الدولة متنوعة، بدءا من الرغبات الشخصية في تحقيق مكاسب مالية إلى الأيديولوجيات التي تعتبر هذه الأراضي قابلة للاستخدام الخاص، تؤدي هذه الأفعال إلى تدهور إمكانية استخدام الأراضي كمورد اقتصادي وحرمان المجتمع من فوائدها، فضلا عن ذلك، تساهم عمليات الاستحواذ غير المشروع في تفشي الظواهر السلبية مثل الفساد واستغلال النفوذ، مما يؤثر على ثقة المواطنين في المؤسسات الحكومية.

3- تصنيف جريمة الاستحواذ على أملاك الدولة وعقوبتها: تصنف جريمة الاستحواذ على أراضي الدولة كـ جنحة، مما يعني أن العقوبات المرتبطة بها قد تكون أقل شدة مقارنة بالجرائم الأخرى، لكنها لا تزال تحمل تبعات قانونية جسيمة، تتراوح العقوبات المقررة لهذه الجريمة بين الحبس والغرامة، ويظهر هذا التصنيف الأهمية التي يعطيها المشرع لهذه الجريمة، رغم تصنيفها كجنحة، ويعكس عزم الدولة على ردع الأفراد عن ارتكاب مثل هذه الأفعال أو تكرارها.

فقد أقر المشرع عقوبة هذه الافعال بين 5 سنوات إلى 10 سنوات حبس، بالإضافة إلى غرامة تتراوح بين 500,000دج إلى 1,000,000 دج يعكس ذلك إدانة صارمة للممارسات غير المشروعة التي تهدف إلى السيطرة على الممتلكات العامة دون أي سند قانوني.

ثانيا: جريمة تشييد بنايات أو منشآت على أراضي الدولة المستحوذ عليها:

تعتبر جريمة تشييد بنايات أو منشآت على أراضي الدولة المستحوذ عليها من الجرائم الخطيرة التي تعكس انتهاكًا واضحًا للقوانين والحقوق المتعلقة بممتلكات الدولة. هذه الجريمة تتعلق بمجموعة من الأفعال غير المشروعة التي يقوم بها الأفراد عندما يقومون بإنشاء

منشآت أو بنايات على أراضٍ تعود ملكيتها للدولة، وقد تم الاستحواذ عليها بشكل غير قانوني. [1]

وتعرف على أنها مختلف الأعمال التي يقوم بها شخص أو مجموعة أفراد بإنشاء أي نوع من المباني أو المنشآت على الأراضي التي تم الاستيلاء عليها دون إذن قانوني. هذا التصرف يُعتبر اعتداءً على حقوق الدولة ومواردها، ويُشكل تهديدًا للتنمية الحضرية والتخطيط العمراني السليم.

1- أركان جريمة تشييد البنايات على ملكية الدولة: لكي تُعتبر الأفعال المرتبطة بتشييد بنايات أو منشآت جريمة، يجب أن تتوفر عدة أركان أساسية:

أ- الركن المادي: يتمثل في فعل البناء الفعلي الذي يقوم به المتهم، والذي يتضمن إنشاء منشآت على الأرض التي استحوذ عليها دون وجه حق، ويشترط لقيام الركن المادي أن تكون البناية قد تم تشييدها فعليًا على الأرض وبتفاصيلها الهندسية.

ب- الركن المعنوي: يتطلب هذا العنصر أن يكون لدى الفاعل نية واضحة للاستحواذ على الأرض واستخدامها لمصلحته الشخصية، يجب أن يكون المتهم مدركًا لعدم قانونية تصرفه وأنه يقوم بتدمير ملكية الدولة بشكل واعٍ، شريطة توافر:

- ✓ **فعل الاعتداء على الملكية العامة:** يتضمن هذا العنصر تأثير البناء على الملكية العامة وسلطات الدولة. يجب أن يكون البناء قد تم على أراضي مملوكة للدولة، مما يشكل اعتداءً على حقوق الجميع.
- ✓ **عدم وجود رخصة قانونية:** لا بد أن تبنى المنشآت دون الحصول على أي تصاريح أو رخص رسمية من السلطات المختصة، مما يُعتبر جزءًا من المخالفات القانونية. [2]

---

[1] – المادة 17 الفقرة 02 من القانون 23-18، السالف الذكر.

[2] – المادة 08 من القانون 23-18، السالف الذكر.

2- العقوبات المقررة للجريمة: تُعتبر جريمة تشييد البنايات على أراضي الدولة من أشد الجرائم خطرًا، حيث أن آثارها تمتد إلى العديد من المجالات؛ فهي تُؤثر على التخطيط العمراني وتستخدم الموارد بطريقة غير مشروعة، وتعكس استغلالاً للثغرات القانونية وضعف ضمانات الدولة في حماية ممتلكاتها، كما تعتبر هذه الأعمال مُهددة للبيئة وتؤثر سلبًا على الطابع الحضاري والشكل العمراني للمدينة والمجتمع.

وقد صنّف المشرع هذه الجريمة كجنحة، وتتراوح العقوبات المفروضة عليها بين سبع (07) سنوات إلى اثنتا عشرة (12) سنة من الحبس، بالإضافة إلى غرامة مالية تتراوح بين 700,000دج إلى 1,200,000 دج، وتشدد هذه العقوبات على أهمية حماية أراضي الدولة، مما يُظهر عزم المشرع الجزائري على محاصرة هذه الأفعال والحد منها.

للحد من جريمة تشييد البنايات على أراضي الدولة، اعتمد المشرع على مجموعة من الإجراءات الرقابية، تشمل تلك الإجراءات إنشاء فرق رصد خاصة، تقوم بتفتيش ورصد الأنشطة المتعلقة بالبناء على أراضي الدولة، مع إسناد مسؤوليات دولية لمراقبة أي عمليات بناء غير مشروعة، كما تُدعو القوانين إلى تعزيز العمل المشترك بين الهيئات الحكومية والمجتمع المدني للحد من هذه الممارسات. [1]

ثالثا: جريمة التصرف في أراضي الدولة:

جريمة التصرف في أراضي الدولة من الجرائم الخطيرة التي تمثل انتهاكًا صارخًا للحقوق العامة وللملكيات المملوكة للدولة. هذه الجريمة تشمل أي تصرفات قانونية أو غير قانونية

---

[1] – ص لمين، الضرب بيد من حديد للمعتدين على أراضي الدولة. جريدة الآن الأولى، https://elaane.dz/ تاريخ الاطلاع على الموقع، 2024/02/15 على الساعة 00:25

* لجأت العديد من البلديات عبر الوطن إلى تهديم البنايات والتوسعات غير القانونية المشيدة فوق أراضي الدولة وبطريقة غير قانونية ودون الرخصة، حيث تم تنفيذ قرارات الهدم بحق هذه البنايات والتوسعات غير القانونية وبمرافقة القوة العمومية ...

يتخذها الأفراد بشأن الأراضي المملوكة للدولة، دون أن يكون لهم الحق أو السند القانوني للقيام بذلك. [1]

وتعرف على أنها الأفعال التي يقوم بها شخص، مثل البيع، التأجير، أو القيام بعمليات تجارية أخرى تشمل الأراضي التي تعود ملكيتها للدولة. يُعتبر التصرف في هذه الأراضي بشكل غير قانوني تعديًا على الحقوق العامة، ويُشكل تهديدًا للسيادة الوطنية وموارد الدولة.

1- أركان جريمة التصرف في أراضي الدولة: كغيرها من الجرائم تتطلب جريمة التصرف في أراضي الدولة توافر عدة أركان أساسية لنقاشها في إطار القانون:

أ- الركن المادي: يتمثل هذا العنصر في الفعل الفعلي الذي يقوم به الشخص، سواء كان هذا الفعل بيعا أو تأجيرا، أو إجراء أي نوع من التصرفات على الأراضي المملوكة للدولة بشكل غير قانوني، يجب أن يكون هناك فعل ملموس يرتبط بالأراضي التي تعود ملكيتها للجميع.

ب- الركن المعنوي: يجب أن يكون لدى الفاعل نية فعلية لإجراء التصرفات على الأراضي، علمًا بكونها تابعة للدولة. هذا العنصر يتحقق عندما يكون المتهم مدركًا تمامًا لكونه غير مخول قانونيًا للقيام بهذه التصرفات ويجب ان يتوفر للجاني:

- ✓ **نية الانتقاص من حقوق الدولة:** ويتطلب وجود تأثير سلبي على حقوق الدولة وهيبتها، مما يعني أن هذه الأفعال تشكل اعتداءً على الموارد العامة ولا تُراعي مصالح الدولة والمواطنين.
- ✓ **عدم وجود تفويض قانوني:** يتطلب التصرف في أراضي الدولة عدم توفر أي رخصة أو تفويض قانوني. يجب أن يتم هذا الفعل بدون أي أساس قانوني يجيز له إجراء مثل هذه التصرفات، وهذا يعتبر جوهر الجريمة.

[1] – المادة 17 الفقرة 03 من القانون 23-18، السالف الذكر.

2- عقوبات جريمة التصرف في أراضي الدولة: تُعتبر جريمة التصرف في أراضي الدولة إذًا اعتداء صارخ على السيادة الوطنية، لأنها تمس بصورة مباشرة مصالح الدولة وثقتها بأصولها إن السماح بمثل هذه التصرفات يُعدّ تقويضًا للأسس القانونية التي تُبنى عليها الدولة ويُضعف من قدرتها على السيطرة على مواردها وحقوق مواطنيها. [1]

فقد اعتبرها المشرع جناية، حيث تحمل عقوبات مشددة تعكس خطورة هذه الأفعال. تتراوح العقوبات في مثل هذه الحالات بين عشر (10) سنوات إلى خمس عشرة (15) سنة من الحبس المؤقت، بالإضافة إلى غرامة مالية تتراوح بين مليون دج إلى مليون و500 ألف دج .هذا التشديد في العقوبات يُظهر التزام السلطات بالتصدي لمثل هذه الجرائم، بما فيها جريمة الاعتداء على ممتلكات الدولة.

في سبيل مواجهة جريمة التصرف في أراضي الدولة، يتم اتخاذ عدة إجراءات قانونية ورقابية. تشمل استقصاءات دورية من قبل السلطات المختصة، التي تهدف إلى الكشف عن أي عمليات تصرف غير قانونية وإغلاق الثغرات المحتملة في القانون. يتم أيضًا تعزيز الوعي العام بمخاطر هذه الأفعال وتأثيرها على التنمية والمجتمع ككل، مما يدعونا إلى ضرورة التصدي لها بشكل حازم.

رابعا: جريمة التسوية عن قصد لوضعية البنايات أو المنشآت غير الشرعية:

اعتبر المشرع جريمة التسوية عن قصد لوضعية البنايات أو المنشآت غير الشرعية واحدة من الجرائم المعقدة والجدلية التي تلقي بظلالها على القوانين المتعلقة بتخطيط الأراضي واستخداماتها. تتميز هذه الجريمة بخطورة كبيرة، حيث تعني القيام بإجراءات تهدف إلى "تسوية" حالة بناء أو منشأة غير قانونية من خلال الحصول على اعتراف رسمي أو

[1] – المادة 17 الفقرة 03 من القانون 23-18، السالف الذكر.

تثبيت للوضع الحالي لها، وذلك مع معرفة المجرّد لأن هذه البنايات قد تم تشييدها بصورة غير شرعية. [1]

تتمثل في الأفعال التي يقوم بها الأفراد أو المؤسسات بهدف تغيير الوضع القانوني للبنايات أو المنشآت غير الشرعية، بما في ذلك تقديم مستندات وعقود مزورة أو مضللة للحصول على إجازات أو تصاريح للتصديقي على هذه البنايات. يتضمن ذلك أيضًا تقديم بيانات خاطئة للسلطات المحلية بهدف تحسين وضوح موقع البناء غير الشرعي وحمايتها أو تطبيع وضعها القانوني.

1- أركان جريمة التسوية عن قصد: لإثبات جريمة التسوية عن قصد لوضعية البنايات أو المنشآت غير الشرعية، يجب أن يتوفر عدة أركان أساسية:

أ- الركن المادي: يتمثل في الفعل الفعلي الذي يقوم به الفاعل، وهو محاولة تسوية وضعية بناء غير قانوني. يتضمن ذلك تقديم طلبات أو مستندات للسلطات للحصول على تصاريح أو تراخيص تؤكد الوضع القانوني للبناية المتواجدة بشكل غير شرعي.

ب- الركن المعنوي: يشمل نية الفاعل في ارتكاب الجريمة، حيث يجب أن يكون المتهم مدركًا لحالة البناء غير الشرعي ويقوم بمحاولة تصحيح الوضع بشكل مُدبر ودون الإخطار بالخطورة القانونية لهذا الفعل ولتحقق الركن المعنوي يجب ان يتوفر عند الجاني:

- ✓ **التحايل والخداع:** يعتبر هذا العنصر أحد الجوانب الحرجة في الجريمة، حيث يجب على الفاعل إظهار تصرفات تندرج تحت بند التحايل، مثل التقديم ببيانات غير دقيقة أو مضللة للسلطات بغرض إضفاء الطابع الشرعي على الوضع غير القائم بشكل قانوني.[2]

---

[1] – المادة 20 من القانون 23-18، السالف الذكر.

[2] – حمدي باشا عمر، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، المرجع السابق، ص 89..

- ✓ **نية التأثير على حقوق الدولة:** يجب أن يؤثر الفعل في النهاية على حقوق الدولة أو الممتلكات العامة، مما يعني أن التسوية التي يسعى الفاعل لتحقيقها تهدد حقوق الدولة في استغلال الأراضي بشكل قانوني.

2- عقوبات جريمة التسوية عن قصد لوضعية البنايات أو المنشآت غير الشرعية: تُعتبر جريمة التسوية عن قصد أحد الأسباب الرئيسية لتعزيز البناء العشوائي وتهديد التخطيط الحضري. إن هذه الأفعال تؤدي إلى تفشي الفساد في معالجة مشكلات البناء، مما يساهم في تدهور البنية التحتية وخلق عدم توازن في استخدام الأراضي. تتسبب هذه الممارسات في تفاقم من مشاكل الإسكان وسيطرة بعض الأفراد على أراضٍ ووحدات سكنية من دون رخص قانونية، على حساب حقوق الآخرين والمجتمع ككل. [1]

وباعتبارها جريمة خطيرة كيفها المشرع على أنها جناية، حيث يُعاقب الأفراد الذين ثُبتت إدانتهم بفرض عقوبات تتراوح بين عشر (10) سنوات إلى عشرين (20) سنة من الحبس، إضافة إلى غرامة مالية قد تصل إلى مليون ونصف دج، مما يظهر جدية قانون الجزائر في محاربة هذا النوع من الأخطار القانونية.

تعد هذه الجريمة من الأسباب الرئيسية لتعزيز البناء العشوائي وتهديد التخطيط الحضري كما تساهم في تفشي الفساد في معالجة مشكلات البناء، مما يساهم في تدهور البنية التحتية وخلق عدم توازن في استخدام الأراضي، كما تتسبب هذه الممارسات في تفاقم من مشاكل الإسكان وسيطرة بعض الأفراد على أراضٍ ووحدات سكنية من دون رخص قانونية، على حساب حقوق الآخرين والمجتمع ككل.

في سبيل الحد منها تستخدم السلطات إجراءات قانونية ورقابية لمكافحة جريمة التسوية عن قصد، تتضمن هذه الإجراءات إجراء مراجعات دورية للكشف عن أي حالات بناء غير

[1] – المادة 17 الفقرة 03 من القانون 23-18، السالف الذكر.

شرعية ومحاولة تسويتها، وتعزيز العمل بين الهيئات الحكومية المحلية لفرض رقابة أكثر فاعلية على عمليات البناء والترخيص. يشمل ذلك أيضًا نشر الوعي بين المواطنين حول المخاطر المترتبة على البناء غير القانوني وأهمية التماشي مع الضوابط القانونية.

خامسا: جريمة منع أعمال الرقابة أو إعاقة السلطات:

تعد جريمة منع أعمال الرقابة أو إعاقة السلطات من الجرائم التي تهدف إلى تعطيل عمل الجهات الرقابية الرسمية وضمان قدرة السلطات على أداء مهامها بشكل فعال، تشمل هذه الجريمة مجموعة من الأفعال التي تمنع أو تعيق أعوان الرصد أو السلطات المكلفة بأعمال الرقابة من القيام بواجباتهم القانونية والمهنية. [1]

فهي كل تصرف غير قانوني يُقصد به التأثير سلبًا على عمل السلطات العامة، سواء كان ذلك من خلال التهديد، أو العنف، أو التدخل بصورة غير مشروعة في مهامهم حيث تتعلق هذه الجرائم غالبا بالأنشطة التي تنفذها السلطات للتحقق من احترام القوانين والأنظمة المتعلقة بحماية الأراضي والموارد العامة، مما يؤدي إلى إحداث عوائق تعطل عملهم.

1- أركان جريمة منع أعمال الرقابة أو إعاقة السلطات: لكي تُعَد هذه الأفعال جريمة، يجب توافر أركانها وتتمثل في:

أ- الركن المادي: يتمثل في الأفعال والسلوكات المادية الفعلية التي يقوم بها الجاني، مثل الاعتداء الجسدي على أعوان الرقابة، أو التهديد، أو أي شكل من أشكال المعوقات التي تمنعهم من أداء مهامهم، كالإغلاق المادي لمواقع المراقبة أو التفتيش.

ب- الركن المعنوي: يتطلب هذا العنصر وجود نية لدى الفاعل لإعاقة السلطات، حيث يجب أن يكون الشخص الذي يرتكب الجريمة مدركًا تمامًا لما يقوم به ويعتمد على ذلك لتحقيق تأثير سلبي على أعمال الرقابة ولقيام هذا الركن يتعين توافر:

[1] – المادة 23 من القانون 23-18، السالف الذكر.

- ✓ **وجود سلطات عامة معنية:** يجب أن يكون المعنيون بالرقابة من أعوان السلطات العامة، مثل موظفي الدولة المكلفين بمراقبة الأراضي والموارد، فإن أكثر حالات الإعاقة تتعلق بالجهات الحكومية المخولة عملياً لممارسة الرقابة.
- ✓ **تأثير الفعل على سلامة الصحة العامة أو النظام العام:** يجب أن يترتب على الفعل المُعيق تأثير سلبي على الصحة العامة أو النظام العام، مما يعرقل عمل السلطات المكلفة بضمان سلامة وأمن مواطنيها.

2- العقوبات المقررة لجريمة منع أعمال الرقابة أو إعاقة السلطات: نظرا للأثار السلبية لهذه الجريمة على قدرة الدولة في تنفيذ القوانين وتطبيق الأنظمة بسهولة. فإعاقة عمل السلطات العامة قد يقلل من فعالية الرقابة ويؤدي إلى تفشي الشوائب والتجاوزات، مما قد يؤثر على حقوق المواطنين وسلامتهم الأمر الذي يعرض المجتمعات لمخاطر عدة، بما في ذلك الفساد والاستغلال غير المشروع للموارد. [1]

فقد صنف المشرع جريمة منع أعمال الرقابة أو إعاقة السلطات كجنحة، مما يعني أن العقوبات المفروضة عليها تكون أقل شدة مقارنة بالجرائم الكبرى. تصل مدة الحبس إلى 6 أشهر إلى 3 سنوات، جنبًا إلى جنب مع غرامة تتراوح بين 50,000دج إلى 300,000 دج .تهدف هذه العقوبات إلى التأكيد على أهمية احترام عمل السلطات العامة وضمان قدرتها على أداء مهامها بحرية.

بذلك تعتبر مواجهة جريمة منع أعمال الرقابة من الأهمية بمكان، ولذلك يتم استخدام مجموعة من الإجراءات القانونية لضمان حماية السلطات العامة. تشمل هذه الإجراءات:

- ✓ تعزيز القوانين المتعلقة بالرقابة والعقوبات المقررة لمنع أعمال الرقابة.
- ✓ توعية الافراد عبر برامج توعوية تشرح أهمية الرقابة وأثرها على المجتمع.

[1] – المادة 23 من القانون 23-18، السالف الذكر.

الفرع الثاني

المخالفات الماسة بالعقار السياحي في ضوء القانون 03-03

العقار السياحي يعتبر من الثروات المهمة التي تحتاج إلى تنظيم ورقابة صارمة للحفاظ على جودته وجاذبيته، وبناء على النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي، هناك عدة مخالفات يمكن أن تقع على هذا النوع من العقارات، مما يستدعي اتخاذ إجراءات صارمة ضدها لضمان احترام القوانين والأنظمة المعمول بها، فيما يلي تفصيل أهم هذه المخالفات:

أولا: الشغل غير المشروع للأراضي والبناءات غير المرخصة:

إن الشغل غير المشروع للأراضي من الأفعال التي يقوم بها الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين بالاستيلاء على أراض أو استخدامها دون الحصول على تصاريح قانونية أو تخطي القوانين والأنظمة المعمول بها، حيث يتعلق الأمر بالبناءات غير المرخصة، فإنها تعني تشييد هياكل أو منشآت دون الحصول على تراخيص البناء اللازمة، مما يعد انتهاكا للقوانين التي تنظم التخطيط العمراني والبيئة والاستدامة. [1]

تعتبر هذه المخالفات من الأخطاء الجسيمة، حيث تمس حقوق المجتمع وتعيق التخطيط العمراني السليم وتؤثر سلبا على البيئة السياحية، من خلال ممارسة أعمال البناء أو الاحتلال دون ترخيص، يقوم المخالفون بتعطيل نظم الرقابة والمحافظة على جودة الأراضي كموارد سياحية حيث وتقوم هذه المخالفة على مجموعة من العناصر:

1- الاستيلاء أو الاستخدام غير القانوني للأراضي: يتمثل هذا العنصر في احتلال الأراضي السياحية أو استخدامها في أنشطة لا تتماشى مع المخطط المعتمد أو التعليمات الحكومية ويتحقق ذلك من خلال:

[1] - المادة 30 من القانون 03-03، السالف الذكر.

أ- **الإنشاء أو البناء بدون ترخيص:** لوحظ أن الأعمال التي تتضمن تشييد بناء أو منشأة دون الحصول على التراخيص المناسبة تشكل جزءًا كبيرًا من هذه المخالفات.

ب- **نية الإخلال بالقوانين:** يجب أن تكون هناك نية على الأقل من الجاني لعدم الالتزام بالقوانين والنظم المتعلقة باستخدام الأراضي والبناء.

ج- **تأثير المخالفة على البيئة والمجتمع:** يجب أن يتم تقييس تأثير الأعمال غير القانونية على البيئة المحيطة والمجتمع، مثل التسبب في تدهور المناظر الطبيعية أو التأثير على الصحة العامة. [1]

2- الإجراءات المتخذة من قبل السلطات المختصة: في حالة اكتشاف الشغل غير المشروع، تقوم السلطات المختصة باتخاذ عدة إجراءات لضمان تطبيق القانون والحفاظ على النظام:

أ- **توقيف الأشغال:** تصدر السلطات أوامر لوقف أي أعمال إنشائية غير قانونية، ويتم تنفيذ هذه الأوامر من قبل الجهات المختصة، لضمان عدم حدوث أي انتهاكات إضافية كما تشمل الإجراءات مواجهات مباشرة مع المخالفين، وضمان مغادرة العمال والمعدات من الموقع.

ب- تهديم البنايات: في حال تشييد بنايات بدون ترخيص، قد تقرر السلطات هدم هذه البنايات. يعد ذلك إجراء قانوني يتخذ استنادا إلى عدة معايير، منها مدى تقدم المشروع وحالة البناء حيث تعيد السلطات المواقع إلى حالتها الأصلية من أجل الحفاظ على النظام البيئي والاحترام مخططات التهيئة السياحية، وهذا قد يتطلب جهدا كبيرا لإزالة الأنقاض وضمان سلامة الأرض.

[1] - نصت المادة 77 من القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 جويلية 1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم بالقانون رقم 91-20 المؤرخ في 02 ديسمبر 1991 على عقوبات في حال مخالفات احكام المواد 27، 28، 29، 30.

ج- إعادة التهيئة: بعد إزالة البنايات غير القانونية، تتخذ السلطات الخطوات اللازمة لإعادة تهيئة الأراضي السياحية، بما يتناسب مع التصميم المعتمد وتشمل هذه العملية تقييم الموقع وإجراء التحسينات اللازمة، مثل زراعة النباتات، أو إعداد الموقع للتنمية المستدامة للمشاريع السياحية المصرح بها، بالإضافة إلى ضمان التزام هذا الإعداد بالمخططات المستقبلية.

د- فرض العقوبات المالية: حيث يعاقب المخالفون بغرامات مالية تحددها القوانين، وهنا يبرز طابع جدية الإجراءات الرادعة، حيث تهدف هذه العقوبات إلى الحد من هذه المخالفات وتقديم رسالة واضحة بأن الأعمال غير القانونية لن تقبل، وفي بعض الحالات، يمكن أن تؤدي المخالفات إلى إجراءات قانونية، مما يعني تقديم المخالفين أمام القضاء، وهذا يتيح المجال للسلطات للمطالبة بالمزيد من التعويضات أو العقوبات. [1]

ثانيا: عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط

تقع هذه المخالفة عندما يقوم الأفراد أو الكيانات عند تنفيذ المشاريع السياحية دون الالتزام بالشروط والمواصفات المحددة مسبقا في مخطط التهيئة السياحية والذي يتضمن الإرشادات والتوجيهات حول كيفية تطوير المناطق السياحية بشكل يتماشى مع الأهداف الاقتصادية والبيئية والاجتماعية، أما دفتر الشروط فهو مجموعة من القواعد والمواصفات الفنية والإدارية التي تنظم عمليات البناء والتطوير، والتي تهدف إلى ضمان جودة المشاريع بما يتماشى مع التخطيط المستدام. [2]

تتمثل السلوكات المرتبطة بمخالفة عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط وتشمل الانحراف عن المخطط المعتمد بتغيير المساحات المخصصة للبناء أو الاستخدامات المقررة، مما يؤدي إلى عدم التناغم مع التصاميم الأصلية، وكذا عدم احترام

[1] – حميد محديد، المرجع السابق، ص 307، 308.

[2] – المادة 38 من القانون 03-03، السالف الذكر.

للمعايير البيئية يشمل هذا العنصر تجاوز الحدود المفروضة على التأثير البيئي، مثل عدم القيام بالدراسات البيئية المطلوبة أو تنفيذ أنظمة الصرف الصحي.

بالإضافة إلى تجاهل الشروط الفنية والإدارية وعدم الالتزام بالمعايير المطلوبة للمرافق العامة، مثل الكهرباء والمياه وتسهيلات النقل، مما يؤثر على جودة الخدمات، وقد يصل الأمر إلى غياب التنسيق مع السلطات المختصة قد تُظهر هذه المخالفات عدم التواصل أو التنسيق مع الجهات المعنية، مما يسهم في تفشي الفوضى في البناء والتنمية السياحية.

1- الإجراءات المتخذة ضد عدم احترام المخطط ودفتر الشروط: تقوم السلطة المعنية بتنفيذ حملات توعية تهدف إلى تعزيز فهم أصحاب المشاريع لأهمية احترام المخطط السياحي ودفتر الشروط، مما يعزز من إدراكهم لمسؤولياتهم، ومع ذلك ففي حالة عدم الالتزام بالمخطط السياحي ودفتر الشروط، يمكن للسلطات المختصة اتخاذ مجموعة من الإجراءات لضمان الامتثال الصارم للقوانين واللوائح التنظيمية. [1]

حيث يتم إعذار المخالفين بضرورة التوقف عن أي نشاط غير شرعي، حيث تحدد لهم فترة زمنية للامتثال، وفي حال عدم الاستجابة، يتم إصدار قرارات لإنهاء أي أعمال بناء غير مطابقة للمواصفات المتفق عليها، مما يتطلب تدخلاً سريعًا لضمان عدم تفاقم المخالفات.

كما يتطلب إجراء تقييم إضافي للأثر البيئي لتحديد مدى تأثير المشروع على البيئة المحلية، وهذا سيمكن السلطات من اتخاذ التدابير اللازمة للحفاظ على البيئة، وفي سياق التصحيح، يمكن أن تفرض إجراءات تصحيحية تشمل إعادة تعديل البناء ليوافق المتطلبات القانونية والمخططات المعتمدة.

كذلك، قد تفرض السلطات غرامات مالية أو عقوبات على المخالفين كوسيلة للردع وتعزيز الالتزام بالقوانين، وفي الحالات الخطيرة أو المتكررة، يمكن أن يتم اللجوء إلى المحاكم

[1] – حميد محديد، المرجع السابق، ص 307.

لتطبيق العقوبات بشكل قانوني وحماية حقوق المتضررين، وهذا قد يشمل المطالبة بوقف المشروع أو إعادة الأرض إلى حالتها الأصلية.

2- أثار عدم احترام مخطط التهيئة السياحية: إن عدم الالتزام بمخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط يمكن أن يؤدي إلى عدة نتائج سلبية جسيمة، حيث يؤثر ذلك سلبا على البيئة، حيث تتهدد المناظر الطبيعية وتتعرض الموائل الطبيعية للتدهور، مما يمكن أن يتسبب في فقدان الأنواع الحيوانية والنباتية التي تعتمد على تلك البيئات. [1]

يمثل هذا الوضع خطرا على سلامة البنية التحتية، حيث يقلل من مستوى التنسيق بين المشاريع المختلفة، مما يؤثر سلبا على جاذبية المنطقة للسياح والمستثمرين، فعدم وجود تنسيق فعال قد يؤدي إلى ازدحام وفوضى في المشهد العمراني، مما يؤثر على جمال المدينة.

كما يؤدي عدم الالتزام بالمخططات إلى عرقلة الجهود المبذولة لتحقيق التنمية المستدامة، فمع توسع المشاريع بشكل عشوائي، تتعرض الموارد الطبيعية للضغط، مما يُحدث عدم توازن في استخدام الموارد ويعرض تحقيق الأهداف التنموية للخطر، هذه النتائج تبرز أهمية الالتزام بالمخططات المعتمدة ودفاتر الشروط لضمان تنمية متوازنة ومستدامة تعود بالنفع على البيئة والمجتمع.

ثالثا: عدم احترام مواصفات البناء والتعمير:

يقصد بعدم الامتثال للخطط والمواصفات المعتمدة من قبل السلطات المختصة عند تنفيذ المشاريع العمرانية، تتضمن هذه الوثائق عادةً التصاريح، رسومات الهندسة المعمارية، والمخططات التنفيذية، التي تحدد كيفية تشييد المباني أو التعديلات المطلوبة على الهياكل القائمة، إن الفشل في الالتزام بمحتوى هذه الوثائق يمكن أن يؤدي إلى نتائج سلبية تؤثر على

---

[1] – وردة دريش، **"مخطط التهيئة السياحية ودوره في تعزيز استثمار العقار السياحي، العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة أنموذجا "**، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي تيبازة، المجلد 05، العدد02 جوان 2021، ص 169.

الأمان والبيئة والتخطيط العمراني، وتتجلى مخالفة عدم احترام وثائق البناء في التصرفات التالية:

- ✓ تشييد المباني بأبعاد أو مواد مختلفة عن تلك المحددة في الوثائق المعتمدة. على سبيل المثال، قد يتضمن ذلك زيادة ارتفاع المبنى أو تغيير تصميمه الداخلي
- ✓ تعديل المباني القائمة أو إضافة منشآت جديدة دون الحصول على التصاريح اللازمة. قد تتضمن هذه التعديلات إضافة غرف جديدة أو تغيير استخدامات المباني بطريقة غير مصرح بها.
- ✓ عدم الامتثال للمعايير التقنية المطلوبة مثل استخدام مواد بناء غير معتمدة، مما قد يتسبب في مخاطر تتعلق بالسلامة ومتانة البناء.

1- الإجراءات المتخذة عند عدم احترام وثائق البناء: في حال اكتشاف عدم الالتزام بمواصفات البناء والتعمير، تتخذ السلطات المعنية عدة إجراءات لضمان الامتثال وحماية البيئة والمصلحة العامة، حيث تقوم السلطات المختصة بإصدار إنذارات للمخالفين، تعلمهم بضرورة الالتزام بالمواصفات المعتمدة، مع تحديد فترة زمنية للامتثال، ثم تتبع ذلك بإصدار أوامر لوقف الاشغال بالنسبة للبنايات غير مطابقة للمواصفات، حيث يرسل المهندسون والمفتشون إلى مواقع البناء للتحقق من الانتهاكات. [1]

كما يتم اجراء تحقيقات لتحديد مدى الانتهاكات وما إذا كانت هناك نية سيئة من المخالفين، باستخدام فحص الوثائق والشهادات والأدلة، وفي حالة وجود مخالفات، يتم اتخاذ إجراءات تصحيحية، مثل إعادة بناء الأجزاء غير المطابقة أو إزالة المنشآت غير المصرح بها، لضمان تطابق البناء مع الوثائق المعتمدة.

[1] – المادة 73 من القانون 99-01 المؤرخ في 06 جانفي 1999، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر ج ج، عدد 02، الصادرة بتاريخ 10 جانفي 1999.

فيما يتعلق بالعقوبات، قد يتم فرض غرامات مالية على المخالفين، يحدد حجمها بناء على خطورة المخالفات، مما يهدف إلى تشجيع الملتزمين بالقوانين والمعايير، وإذا كانت الانتهاكات جسيمة أو متكررة، قد تتخذ إجراءات قانونية ضد المخالفين، والتي يمكن أن تشمل دعاوى قضائية تطالب بإيقاف الاشغال غير القانونية أو إنفاذ العقوبات.

بالإضافة إلى ذلك، قد تعيد السلطات تقييم المشروع بأكمله لتحديد الحاجة إلى تعديلات أو تغييرات في خطة البناء الحالية لضمان الامتثال للمخططات المعتمدة، حيث تعمل السلطات على توفير برامج توعية وندوات للمستثمرين والمقاولين، لتثقيفهم حول أهمية الالتزام بالمواصفات المعتمدة والمتطلبات القانونية، مما يساعد في تجنب المخالفات المستقبلية وضمان تطور المشاريع بشكل سليم.

2- النتائج السلبية لعدم احترام وثائق البناء: إن عدم احترام وثائق البناء يترتب عليه عدة نتائج سلبية تؤثر بشكل كبير على الأمان والبيئة والتخطيط العمراني حيث يؤدي البناء غير السليم أو التعديلات غير المصرح بها إلى تدهور الأمان، مما يزيد من مخاطر السلامة مثل انهيار المباني أو عدم كفاية تدابير الأمان، وهو ما يعرض الأرواح والممتلكات للخطر. [1]

كما يمكن أن تؤثر التعديلات التي تتجاوز التخطيطات المعتمدة سلبًا على البيئة المحلية، مما يؤدي إلى فقدان المساحات الخضراء وتدهور الموقع البيئي، هذه التعديلات قد تسهم في تدهور الطبيعية، مما يهدد التنوع البيولوجي.

إضافة إلى أنه قد يعرقل عدم الامتثال لمخططات البناء جهود التخطيط العمراني المستدام. إذ يمكن أن يؤدي البناء غير القانوني إلى تكوين عشوائي يعزز الازدحام والفوضى في التخطيط، مما يجعل من الصعب تحقيق التنمية المستدامة ويؤثر سلبا على جودة الحياة في المناطق العمرانية.

[1] – المادة 38 من القانون 01-20، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، السالف الذكر.

رابعا: تحويل العقار السياحي عن طبيعته:

يتضمن أي تغييرات تجرى على العقار أو المرافق المبنية وفقا لمخطط التهيئة السياحية، وهو ما يمكن أن يؤثر على الغرض الأساسي من الاستثمار حيث يتمثل أحد أشكال هذه التحويلات في تغيير الاستخدام من سياحي إلى استخدامات تجارية أو سكنية أخرى، مما يفضي إلى تآكل الهوية السياحية للمكان، هذه التحولات تضر بسمعة العقار وقدرته على جذب السياح، مما يؤدي في النهاية إلى تقليص العائدات الاقتصادية المتوقعة من الاستثمار في القطاع السياحي. [1]

يمكن أن تلحق هذه التغييرات الضرر بالصورة العامة للسياحة في المنطقة. عندما يتم تنفيذ تغييرات غير مرتبة أو مخطط لها مسبقا، قد يظهر الاستغلال المفرط للمساحات الطبيعية أو تحويل المناطق السياحية التقليدية إلى مناطق تجارية، مما يقلل من جاذبيتها للسياح، هذا الانتقال المفاجئ قد يؤدي إلى إحباط الزوار الذين يبحثون عن تجارب سياحية أصيلة ومميزة، ويرجع ذلك إلى تحول الفرص السياحية إلى تجارب تجارية أو سكنية بحتة.

إضافة على ذلك، يساهم فقدان الطابع السياحي للعقار في تقليص الاستثمارات في البنية التحتية السياحية اللازمة، مثل المطاعم، ومحلات الخدمات السياحية الضرورية، وهذا يعني أن المجتمع المحلي الذي يعتمد على السياحة كقطاع اقتصادي رئيسي سيعاني من تداعيات اقتصادية سلبية، حيث تنخفض فرص العمل وتقلل من مصادر الدخل للسكان.

حيث تساهم التحويلات غير المدروسة في تقويض جهود التنمية المستدامة في المنطقة وكذا التحسينات العشوائية قد تؤدي إلى تدهور المساحات الخضراء والبنية التحتية، مما يؤثر على جاذبية المنطقة للزوار، وعليه فإن الحفاظ على الطابع السياحي للعقار يعتبر أمر بالغ

[1] – المادة 38 من القانون 03-03، السالف الذكر.

الأهمية لضمان استدامة القطاع السياحي وللحفاظ على هوية المنطقة، مما يساعد في تعزيز الصورة العامة للسياحة وجذب الاستثمارات المستقبلية.

إن الحفاظ على العقارات السياحية في وضعها الأصلي واستغلالها في السياحة هو السبيل الأمثل لتعزيز التنمية المستدامة والمحافظة على البيئة، من خلال الالتزام بالمخططات المعتمدة للتطوير، يمكن تحقيق فوائد اقتصادية واجتماعية تفيد المجتمع المحلي والزوار على حد سواء.

خامسا: مخالفة المؤسسات الفندقية لقواعد البناء والتهيئة:

تلتزم المؤسسات الفندقية بقواعد صارمة فيما يتعلق بالبناء والتهيئة، حيث تهدف هذه القواعد إلى ضمان تقديم خدمة ذات جودة عالية وبيئة أمنة ومريحة للنزلاء وأي مخالفة لتلك القواعد قد تؤدي إلى صعوبة كبيرة في تحقيق معايير الجودة المطلوبة في الخدمة المقدمة للنزلاء، فعندما تُبنى المنشآت بشكل غير مطابق للمعايير المحددة، قد تنقص التجهيزات الأساسية أو تتراجع جودة البيئة العامة، مما ينعكس سلبًا على تجربة الضيوف ورضاهم. [1]

كما تؤثر هذه المخالفات بشكل مباشر أيضًا على صحة وراحة الزبائن. إذ أن عدم الالتزام بقواعد البناء والتهيئة يمكن أن يؤدي إلى مشاكل متعددة تتعلق بالأمان والسلامة، مثل نقص تدابير السلامة، وضعف التهوية، أو عدم كفاية إجراءات الحماية من الحرائق، هذه المشاكل تزيد من المخاطر على صحة النزلاء، مما قد يؤدي إلى حالات طبية طارئة أو تأثير سلبي على راحتهم أثناء الإقامة. [2]

---

[1] – زهية عيسى، **" الإطار القانوني لبناء المؤسسات الفندقية "**، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 04، العدد 02، جوان 2020، ص 34.

[2] – المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19-158 المؤرخ في 30 أفريل 2019، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيريها، ج ر ج ج، العدد 33 الصادرة بتاريخ 19 ماي 2019.

تؤثر المخالفات في قواعد البناء والتهيئة على سمعة المؤسسة الفندقية. في عصر المعلومات السريعة ووسائل التواصل الاجتماعي، يُمكن أن يتم تداول الشكاوى بسرعة، مما يؤثر على قرار المزيد من الضيوف بالاختيار بين فنادق مختلفة، وبالتالي يتطلب التزام المؤسسات الفندقية بقواعد البناء والتهيئة الاستمرار في تنمية الثقة مع النزلاء وتحقيق نجاحات مستدامة في هذا القطاع التنافسي. [1]

وبذلك يتعين على المؤسسات الفندقية أن تكون واعية لأهمية الالتزام بقواعد البناء والتهيئة، حيث أن أي إخلال بهذه القواعد لا يؤدي فقط إلى مشاكل فورية، بل يمكن أن تكون له عواقب بعيدة المدى تؤثر على مكانتها ونجاحها في السوق.

المطلب الثاني

أجهزة مكافحة جرائم التعدي على أراضي الدولة وصلاحياتها

الحماية الجزائية وسيلة فعالة لضمان ردع الاعتداءات على أراضي الدولة، وتعزيزا لتطبيق نصوص القانون، 23-18، اسند المشرع مهمة معاينة الجرائم الماسة بأراضي الدولة لأجهزة تكفل هذه الحماية الجزائية من خلال توسيع قائمة الأعوان المؤهلين لمعاينة الجرائم المرتكبة على أراضي الدولة **(الفرع الأول)**، مما يُساهم في توحيد الجهود وتوزيع المسؤوليات بشكل أكثر كفاءة، فقد أناط لهذه الأجهزة مجموعة من المهام والصلاحيات **(الفرع الثاني)** التي تكفل التطبيق الفعلي والصرام لنصوص هذا القانون.

الفرع الأول

أجهزة مكافحة جرائم التعدي على أراضي الدولة

بين القانون 23-18 القواعد الإجرائية الملائمة لمكافحة الجرائم المرتكبة ضد أراضي الدولة، كما قام بتحديد الجهات المسؤولة والمخولة بالتحقيق ومراقبة هذه الجرائم وحدد في

[1] – المادة 47 من المرسوم التنفيذي 06-385 المؤرخ في 18 سبتمبر 2006، يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، ج ر ج ج، عدد 58، الصادرة بتاريخ 20سبتمبر 2006.

الأعوان المؤهلون بمعاينة الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون، وذلك زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المكلفين أساسا بهذه المهام طبقا لقانون الإجراءات الجزائية، وتبعا لذلك فإن أعوان الرقابة الذين نص عليهم القانون الجديد. [1]

أولا: الأجهزة الأمنية المكلفة بمعاينة جرائم التعدي على أراضي الدولة:

قصد إضفاء حماية أمنية على أراضي الدولة أناط المشرع لشرطة العمران ولضباط وأعوان الشرطة القضائية التابعون لإدارة الغابات وكذا شرطة المياه مهمة معاينة والتحقيق في جرائم الاعتداء على أراضي الدولة والمنصوص عليها بموجب القانون 23-18.

1- شرطة العمران: ظهرت شرطة العمران كاستجابة مباشرة للتحديات التي فرضتها ظاهرة البناءات الفوضوية، التي غالبًا ما كانت تُقام على الأملاك الوطنية العقارية، مما أضر بالنظام العمراني وأدى إلى تفاقم التعديات على الأراضي المملوكة للدولة، حيث تأسست هذه الهيئة بموجب القانون المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة لسنة 1982 (القانون رقم 82-02)، وتم تحديد إطار عملها بموجب القرار رقم 5087 الصادر في 5 سبتمبر 1983 عن المديرية العامة للأمن الوطني، والذي أنشأ شرطة العمران وحماية البيئة على مستوى بعض الولايات فقط. [2]

تعرضت شرطة العمران لتوقف مفاجئ في نشاطها سنة 1991، نتيجة الظروف الأمنية الصعبة التي شهدتها الجزائر في تلك الفترة، حيث أُدمج أعوانها ضمن المصالح الولائية للأمن العمومي بموجب القرار رقم 4135 المؤرخ في 21 يوليو 1991، وقد أثر هذا القرار على آلية الرقابة العمرانية، مما أدى إلى تراكم الإشكاليات المتعلقة بالبناءات غير القانونية.

---

[1] – المادة 11 من القانون 23-18، السالف الذكر.

[2] – بصيفي مزيود، **" دور شرطة العمران في حماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة "**، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم العدد 01، جوان 2013، ص 207، 208.

في سنة 1997، ومع تفاقم ظاهرة البناءات غير القانونية واستقرار الأوضاع الأمنية، أعيد تنشيط شرطة العمران وحماية البيئة تدريجيًا. ومنذ ذلك الحين، عملت هذه الهيئة على تعزيز دورها الرقابي والتنظيمي في مختلف الولايات، مع التركيز على التصدي للتعديات على الأراضي وتطبيق قوانين التعمير. [1]

ليعاد النظر في هذا الجهاز في اجتماع مجلس الوزراء بتاريخ 11 ديسمبر 2022، أصدر رئيس الجمهورية عبد المجيد تبون تعليمات واضحة بضرورة مراجعة قانون التعمير وفق رؤية عمرانية شاملة، وأمر باستحداث شرطة العمران ضمن مشروع مراجعة القانون لتعزيز حماية أراضي الدولة، وضمان تمثيلها في جميع أحياء وبلديات الوطن

أ- دور شرطة العمران بين الوقاية والردع: تتميز مهام شرطة العمران بطابعها الوقائي والردعي، حيث مُنحت صلاحيات متعددة تشمل الرقابة السابقة واللاحقة على أعمال البناء، وذلك بهدف الحد من المخالفات العمرانية.

ب- الصلاحيات الوقائية: تكمن الصلاحيات الوقائية في قيام شرطة العمران برصد الأنشطة العمرانية في مراحلها الأولى، يلزم القانون رئيس المجلس الشعبي البلدي، بالتنسيق مع الأعوان المؤهلين، بزيارة المواقع التي تشهد عمليات بناء في طور الإنجاز، وتتيح هذه الزيارات التأكد من التزام المشاريع بقوانين التهيئة والتعمير، إضافة إلى طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها في أي وقت.

ج- الصلاحيات الردعية: في حالة وجود مخالفات، تخول القوانين لشرطة العمران اتخاذ إجراءات ردعية تشمل توقيف الأعمال غير القانونية، تحرير محاضر مخالفة، وإحالة القضايا إلى الجهات القضائية المختصة، يبرز هذا الطابع الردعي في نص المادة 6 من القانون رقم

[1] – بصيفي مزيود، المرجع السابق، ص 209.

04-05 المعدل لقانون التهيئة والتعمير، التي تُشدد على ضرورة التصدي لأي خرق للقوانين المنظمة للبناء.

2- ضباط وأعوان الشرطة القضائية التابعون لإدارة الغابات: تعتبر الغابات من الموارد الطبيعية الحيوية التي تلعب دورًا بارزًا في استدامة البيئة والاقتصاد، فضلاً عن كونها مصدرًا هامًا للموارد المتنوعة، مثل الخشب والمنتجات الغابية الأخرى، هذا الدور المتزايد والغني للغابات جاء ليعكس الفوائد الجمة التي توفرها، ما دفع المشرع إلى تكثيف جهوده في حماية هذه الثروات القيمة، تتزايد المخاوف من الاستغلال المفرط والتعدي على هذه الأراضي، مما أدى إلى وضع إطار قانوني متكامل يهدف إلى ضمان حمايتها والحد من أي اعتداءات قد تُهدد سلامتها. [1]

في هذا السياق، سعى المشرع إلى تطوير مجموعة من النصوص العقابية التي تساهم في ردع أي انتهاكات قد تحدث، وبالأخص على ما يتعلق بالبناءات غير المرخصة أو النشاطات التي تُقام بالقرب من هذه المناطق المحمية دون الحصول على الإذن الذي تفرضه القوانين المعمول بها حيث يعتبر القانون رقم 84-12 [2] الذي يتعلق بالنظام العام للغابات، بمثابة الأساس القانوني الذي ينظم الحقوق والواجبات بشأن هذه الممتلكات. يتضمن هذا القانون عدة مواد (مثل 27، 28، 29، و30) تهدف إلى وضع ضوابط واضحة لحماية الغابات وعدم السماح بأي استغلال غير قانوني أو بناء غير مصرح به.

في خطوة هامة لتعزيز الجوانب الردعية في سياسات حماية الغابات، تم إصدار القانون 23-18 الذي يعد تطورا كبيرا في الساحة القانونية، يتضمن هذا القانون عقوبات قاسية

---

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 11-127 المؤرخ في 22 مارس 2011، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بإدارة الغابات، ج ر ج ج، عدد 18 الصادرة بتاريخ 23 مارس 2011.

[2] – القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 جوان 1984، المتضمن النظام العام للغابات، ج ر ج ج، عدد 26 الصادرة بتاريخ 26 جوان 1984، المعدل والمتمم بالقانون رقم 91-20 المؤرخ في 02 ديسمبر 1991، ج ر ج ج، عدد 62، الصادرة بتاريخ 04 ديسمبر 1991.

تشمل الحبس والغرامات العالية، مما يعكس توجهًا أكثر صرامة في التصدي للاعتداءات على الغابات. هذه الجهود تأتي لتصحيح الوضع السابق، حيث كانت العقوبات الواردة في المادة 77 من قانون الغابات تُعتبر خفيفة للغاية، إذ كانت تتراوح الغرامات بين 100 و5000 دينار جزائري فقط، ما ساهم في تفشي ظاهرة البناءات الفوضوية والتعديات على المساحات الطبيعية.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه الإجراءات الجديدة ليست مجرد رد فعل على ظاهرة البناءات العشوائية، بل هي تعبير عن التزام الدولة بحماية البيئة وتقليل الآثار السلبية للاستغلال غير القانوني. وتعتبر هذه الجهود جزءًا من استراتيجية شاملة تهدف إلى تحقيق التوازن بين التنمية الاقتصادية وحماية البيئة.

في إطار العمل المستمر الذي تقوم به الجهات المعنية، سينظم مجلس قضاء سطيف بالتعاون مع ولاية سطيف ومحافظة الغابات يومًا دراسيًا تخصصيًا قريبًا، يهدف إلى دراسة ظاهرة التعدي على الأملاك الغابية وكيفية مواجهتها. سيتم خلال هذا الحدث استعراض الآليات القانونية الحالية ومناقشة سبل تحسينها، بالإضافة إلى تبادل الخبرات بين مختلف الأطراف المعنية بهدف تعزيز قدراتها في التعامل مع هذه التحديات.

3 – أعوان شرطة المياه: في إطار جهود حماية الأملاك الوطنية العمومية المائية وضمان استخدامها بشكل عقلاني وآمن، تبنى المشرع الجزائري مجموعة من القوانين تهدف إلى تنظيم هذا القطاع الحيوي، بداية من القانون رقم 05-12 [1] المتعلق بالمياه، الأساس الذي يستند إليه في صياغة قواعد الاستخدام الحكيم للموارد المائية، حيث يبرز هذا القانون أهمية الإدارة

[1] – القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005، المتعلق بالمياه، ج ر ج ج، عدد 60 الصادرة بتاريخ 04 سبتمبر 2005،

الجيدة للمياه، الذي يأتي في سياق مواجهة التحديات البيئية والاقتصادية التي تؤثر على استدامة الموارد المائية. [1]

يتم إنشاء "شرطة المياه" التي تتكون من أعوان تابعين للإدارة المكلفة بالموارد المائية. تعكس هذه المعطيات أهمية الكوادر البشرية المتخصصة في مراقبة وحماية هذه الموارد، فهؤلاء الأعوان يمثلون خط الدفاع الأول ضد أي تعدٍ أو استغلال غير عادل لقوانين المياه. يتمتع أعوان شرطة المياه بصلاحيات واسعة تشمل صلاحية المعاينة [2]، حيث تُكلفهم قانون 23-18 بالتحقيق في الجرائم التي تمس الأملاك الوطنية المتعلقة بالموارد المائية والمحددة في قانون المياه.

بذلك يعكس القانون23-18 التزام المشرع الجزائري بالحفاظ على سلامة الموارد المائية وتعزيز فاعلية الرقابة عليها. ولهذا، يمكن لهؤلاء الأعوان طلب الوثائق اللازمة التي تُدعم مهامهم الرقابية، مثل التصاريح الخاصة بالاستخدام أو السجلات الإدارية المتعلقة بالمياه.

حيث تعتبر هذه الإجراءات أساسية لضمان التزام الأفراد والشركات بالقوانين المعمول بها فيما يتعلق بالموارد المائية، مما يساهم في حماية مصلحة المجتمع.

كما لم يتردد المشرع في منح أعوان شرطة المياه صلاحيات خاصة تضم حتى طلب تسخير القوة العمومية في حالات مواجهة المخالفين [3]، هذه القوة تعكس أهمية الحفاظ على النظام العام في سياق حماية الموارد المائية، حيث يُمكن استخدام هذه الصلاحيات عندما يتوجب الأمر لحماية الأرواح والممتلكات وضمان تنفيذ القوانين بفعالية. [4]

---

[1] – نصيرة لوني، جميلة دوار، **" شرطة المياه في التشريع الجزائري "**، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليجي الاغواط، المجلد 06 العدد 02، جوان 2020، ص128.

[2] – المادة 159 من القانون 12-05، السالف الكر.

[3] – جميلة دوار، دريسي عبد الله، **" صلاحيات شرطة المياه في التشريع الجزائري "**، مجلة القانون، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد زبانة غليزان، المجلد 08، العدد 01 نوفمبر 2019، ص 80.

[4] – نصيرة لوني، جميلة دوار، المرجع السابق، ص 131.

وعليه فإن دور أعوان شرطة المياه يتجاوز مجرد المعاينة والتحقيق؛ فهم جزء أساسي من نظام متكامل يُعنى بإدارة وحماية الموارد المائية في الجزائر، عبر تدريبهم وتزويدهم بالصلاحيات اللازمة، يساهم هؤلاء الأعوان بشكل فعّال في تعزيز استدامة الموارد المائية، وهو ما يعتبر أمر حيوي لضمان توفر المياه للأجيال الحالية والمقبلة ودعم التنمية الاقتصادية والاجتماعية في البلاد.

ثانيا: الهيئات الادارية المكلفة بمعاينة جرائم التعدي على أراضي الدولة:

إضافة الى الأجهزة الأمنية السالفة الذكر أناط المشرع مهمة معاينة والتحقيق في الجرائم الواقعة على أراضي الدولة إلى مجموعة من الأعوان الإداريين التابعين للإدارات العمومية

1- مفتشوا أملاك الدولة: تُعتبر مفتشية أملاك الدولة الأساس الذي يقوم عليه الهيكل الإداري لمصالح الأملاك الوطنية، حيث تم توزيعها بشكل متوازن عبر كافة التراب الوطني داخل البلديات، هذا التوزيع الجغرافي يجعلها الأقرب إلى المواطنين، مما يعزز من قدرتها على تلبية احتياجاتهم وتوجيههم نحو الاستفادة من الخدمات العامة. تلعب هذه المنشآت دورًا حيويًا في تقديم الإرشادات للمسيرين المحليين، بجانب قدرتها على التفاعل المباشر مع الأفراد والمجتمعات.

إن التحديات المتعلقة بحماية الأملاك التابعة للدولة تتطلب استجابة فعالة وسريعة، وهو ما يدخل ضمن نطاق اختصاص هذه المنشآت الإقليمي، يهدف القانون رقم 23-18 إلى تعزيز أطر الرقابة والحماية من خلال منح صلاحيات لمفتشي أملاك الدولة للقيام بإجراءات الرقابة اللازمة على حالات التعدي التي قد تحدث على أراضي الدولة، حيث يتوجب على هؤلاء المفتشين الالتزام بالمعايير الواردة في القانون، والتأكد من سلامة تطبيقها على المستوى المحلي.

في إطار هذه الجهود، أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية، تحت إشراف المدير العام، مذكرة موجهة إلى المديرين الجهويين للأملاك الوطنية في مختلف النواحي، وكذلك إلى مديري أمانة الدولة في كل الولايات. كما تم توجيه المذكرة إلى مديري مسح الأراضي والحفظ العقاري لكل ولاية، بالإضافة إلى تبليغ السيد مدير الوكالة القضائية للخزينة للإعلام بما جاء في المذكرة. [1]

تؤكد هذه المذكرة على أهمية ضرورة معاينة حالات التعدي التي قد تطرأ، حيث تم تكليف مفتشيات أملاك الدولة المعنية بتلك المهمة، الهدف هو ضمان الامتثال لأحكام القانون 23-18 وتعزيز الرقابة الحقيقية على الأملاك العامة، ولتحقيق ذلك سيتم تنظيم دورات رقابية ومعاينات ميدانية تفقدية لأراضي الدولة، مما يضمن التزام الجميع بالمقتضيات القانونية. [2]

تعتبر هذه الإجراءات جزء من الجهود المستمرة للسلطات المعنية لتعزيز الحماية للأملاك الوطنية، والتزامها بإجراءات الرقابة الفعالة، فهي تعكس وعي متزايد بأهمية الأملاك العامة كركيزة أساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، مما يحتم على الجهات المسؤولة تكثيف جهودها في هذا المجال لضمان حماية هذه الثروات واستدامتها.

2- أعوان إدارة الفلاحة: أنشأ القانون 23-18 إطار قانوني متكامل يمنح أعوان إدارة الفلاحة صلاحيات واسعة لمراقبة حالات التعدي على الأراضي الفلاحية [3]، يشمل ذلك أي استيلاء على هذه الأراضي، أو تغيير وجهتها، أو مصيرها من خلال تشييد بناءات غير

---

[1] - Souad AdJAOUD**, Investment Crimes and Means of Combating Them in Algerian Legislation - A Study in the Light of Ordinance 22-18 on Investment and Penal Codes,** Journal of legal and political though, Université Omar Telidji de Laghouat**,** Volume 7 N° 01, pp 1251,1267.

[2] – مذكرات وتقارير، وزارة المالية، المديرية العامة لأملاك الدولة، تاريخ الاطلاع على الموقع 2024/04/25 على الساعة 03:23 https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/documentation-ar#tab-2

[3] – المادة 11 من القانون 23-18 السالف الذكر

قانونية عليها. يعكس هذا التوجه الواقع الحالي الذي تفشى فيه بعض التجاوزات، نتيجة لعدم فعالية نظم الرقابة الإدارية المعمول بها.

فقد ساهم ذلك في انتشار العديد من التجمعات السكانية الفوضوية، مما زاد من صعوبة التصدي للاعتداءات المتكررة على الأراضي الفلاحية، خاصة في ظل نقص الأعوان المعنيين بمراقبة المخالفات والاعتداءات.

في هذا السياق، يلعب قانون رقم 08-16 [1] التوجيه الفلاحي دور بارز، حيث ينص في المادة 14 على تحظر صريح لأي استعمال غير فلاحي للأراضي المصنفة كأراضي فلاحية أو التي لها وجهة فلاحية. هذا النص القانوني يرسخ المبدأ القائل بأهمية حماية الأراضي الفلاحية باعتبارها من الموارد الأساسية لتحقيق الأمن الغذائي والتنمية المستدامة.

حيث يتمتع أعوان إدارة الفلاحة بسلطة مراقبة أي انتهاكات قد تحدث على الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية للدولة. ويُكلّف هؤلاء الأعوان بمسؤولية تصدي لأعمال الاستيلاء أو أي تغييرات غير قانونية على وجهة الأرض الفلاحية. وفي إطار مهامهم، يتوجب عليهم القيام بمعاينات دقيقة وتحرير محاضر رسمية توثق هذه الانتهاكات، وفقًا للأشكال والضوابط المحددة في القانون.

كما تعد هذه الإجراءات جزءًا من الجهود الأوسع قصد تعزيز الرقابة والحفاظ على الثروات الفلاحية. إن تعزيز دور أعوان إدارة الفلاحة وتوفير الإمكانيات المناسبة لهم يعتبر خطوة حيوية للمساهمة في تحقيق نجاح عمليات الرقابة، ومواجهة التحديات التي تعترض هذه السلسلة من المجالات الحيوية، من خلال الالتزام بمثل هذه الإجراءات، يُمكن تقليل الظواهر السلبية المرتبطة بالتعدي على الأراضي الفلاحية، مما يسهم في حماية هذه الثروات للأجيال القادمة وضمان استدامتها.

---

[1] – القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر ج ج، عدد 46 الصادرة بتاريخ 10أوت 2008..

3- مفتشوا البيئة: يعتبر مفتشو البيئة من بين الأعوان الرئيسيين المؤهلين لمعاينة الجرائم المنصوص عليها في القانون 23-18، حيث يخضعون لأحكام القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، والذي تم تأسيسه بموجب القانون 03-10 [1]المعدل والمتمم بالقانون 11-20 عند دراسة أحكام هذا الإطار القانوني، يظهر أن القانون أوكل مهمة مراقبة المخالفات البيئية إلى أعوان مختصين، كلٌ في مجاله، مما يعزز من فعالية الرقابة والمساءلة.[2]

بالرجوع لأحكام المادة 111 من القانون، فإن مفتشي البيئة يعدّون جزءًا من الهيئات المخولة بذلك، حيث تنص المادة بشكل واضح على أن "بالإضافة إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية العاملين في إطار أحكام قانون الإجراءات الجزائية، يؤهل للقيام بالبحث ومعاينة مخالفة أحكام هذا القانون مفتشو البيئة"، هذا النص يظهر أهمية دور هؤلاء المفتشين في الحفاظ على البيئة والتنمية المستدامة، مما يسهم في حمايتها من أي انتهاكات قد تعرضها للخطر.

في هذا الإطار، أكد القانون 23-18 على دور مفتشي البيئة في معاينة التعديات على أراضي الدولة، مع التركيز على أهمية التنمية المستدامة كهدف أساسي في أي عمل رقابي يقومون به، ولتمكينهم من أداء مهامهم بكفاءة، يعتبر من الضروري أن يمتلكوا السلطة الكافية لطلب الوثائق، والاطلاع على المستندات اللازمة، وكذلك القيام بالتحقيقات التي يرون أنها ضرورية للكشف عن الحقيقة. [3]

---

[1] – القانون 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر ج ج، عدد 43 الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2003 المعدل والمتمم بالقانون 11-20 المؤرخ في

[2] – علي إبراهيم بن دراح، **العناية التشريعية بموضوع البيئة في الجزائر من خلال القانون 03-10**، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي أفلو، المجلد 05 العدد 02، ماي 2022، ص 378.

[3] – المادة 12 الفقرة 04 من القانون 23-18 السالف الذكر

تُتيح هذه الصلاحيات لمفتشي البيئة إمكانية تقييم الأوضاع بشكل شامل وفهم العوامل المؤثرة على الأراضي والدراسات البيئية المتعلقة بها، من خلال التنفيذ الفعال لهذه الإجراءات، يمكن لمفتشي البيئة العمل على تعزيز حماية البيئة، وضمان الالتزام بالقوانين المتعلقة بحماية الأراضي الفلاحية والأراضي العمومية، مما يسهم في تحقيق الأهداف الوطنية في مجال التنمية المستدامة.

إن تعزيز دور مفتشي البيئة وتوسيع قدراتهم يعدّ خطوة حيوية نحو منظومة رقابية فعالة تعكس التزام الدولة بحماية البيئة والحفاظ على الموارد الطبيعية، مما يضمن استدامتها وتنميتها لصالح الأجيال المقبلة. [1]

4 – مفتشوا السياحة: أوكل المشرع الجزائري مهمة معاينة الجرائم التي تمس المواقع السياحية الطبيعية إلى أشخاص مؤهلين بموجب نصوص قانونية خاصة، أبرزها القانون 03-02 [2] الذي يحدد القواعد العامة للاستخدام والاستغلال السياحي للشواطئ حيث يعتبر مفتشو السياحة هم السلك المكلف بمهمة البحث والاستقصاء عن مخالفات أحكام قوانين البيئة السياحية، والتحقيق فيها ومعاينتها بطريقة متخصصة، وذلك بفضل المؤهلات العلمية والتقنية التي يمتلكونها في هذا المجال. [3]

...يتعيّن على الأعوان المذكورين في هذا القانون وقف التعدي على أملاك الدولة فورا، وحجز المواد والوسائل والآلات والمعدات المستعملة في ارتكابه، وتشميع الأماكن، عند الاقتضاء.

[1] – المادة 11 من القانون 23-18 السالف الذكر

[2] – القانون 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003، يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر ج ج، عدد 11، الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003.

يتعيّن على الأعوان المذكورين في هذا القانون وقف التعدي على أملاك الدولة فورا، وحجز المواد والوسائل والآلات والمعدات المستعملة في ارتكابه، وتشميع الأماكن، عند الاقتضاء.

[3] – المادة 11 من القانون 23-18 السالف الذكر

تجسد هذه المسؤوليات الدور الحيوي الذي يلعبه مفتشو السياحة في حماية الأماكن الطبيعية والثروات السياحية الوطنية، حيث يرتبط نشاطهم بالبعد البيئي الواجب مراعاته في المواقع السياحية، من خلال الصلاحيات المخولة لهم، يمكن لمفتشي السياحة القيام بمعاينة الجرائم المرتكبة، وتحرير محاضر تدل على هذه المخالفات، ويتمتع هذا التوثيق بقوة قانونية حتى إثبات العكس، وذلك وفقًا لنص المادة 12 من القانون 23-18.

إضافة الى أن ذلك يتماشى ما أقره القانون 23-18 مع أحكام القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة، حيث نصت المادة 112 من الأخير على أن "كل مخالفة لأحكام هذا القانون والنصوص المتصلة بتطبيقه تثبت بموجب محاضر لها قوة الإثبات"، هذا التنسيق والتكامل بين القوانين يعكس التزام الدولة بالتصدي للممارسات غير السليمة التي قد تؤثر سلبا على البيئة السياحية ويعزز من فاعلية الأجهزة الرقابية.

حيث يساهم هذا الإطار القانوني في تعزيز الجهود الرامية إلى حماية المواقع السياحية، مما يضمن استدامتها كموارد طبيعية قيمة يجب الحفاظ عليها للأجيال القادمة، وبالتالي تعتبر الرقابة التي يمارسها مفتشو السياحة أداة أساسية في إطار البرامج الوطنية لتطوير السياحة المستدامة، مما يساهم في تحسين جودة الخدمات السياحية وتعزيز التجارب السياحية المسؤولة.

إن توسيع وتعزيز صلاحيات مفتشي السياحة يعتبر خطوة هامة نحو تحقيق التوازن بين التنمية السياحية والحفاظ على البيئة، مما يسهم في تحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر ومواصلة الحفاظ على كنوزها الطبيعية.

5- مفتشوا وأعوان حماية التراث الثقافي: التراث الثقافي أحد أهم المكونات غير الحية في البيئة البرية، حيث يحمل في طياته قيمة تاريخية وثقافية كبيرة تعبر عن الهوية الجماعية

للأمم والمجتمعات. انطلاقا من هذه الأهمية، عمل المشرع الجزائري على توفير حماية قانونية لهذا التراث من خلال إصداره القانون رقم 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي. [1]

يعرف هذا القانون الممتلكات الثقافية بأنها تشمل العناصر العقارية، والعقارات بالتخصيص، والمنقولات الموجودة على أراضي العقارات التابعة للأملاك الوطنية، بالإضافة إلى تلك المملوكة للأفراد أو الكيانات القانونية الخاصة، كما تشمل الممتلكات الثقافية العناصر الموجودة في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية والوطنية، والتي تتعلق بمختلف الحضارات التي تعاقبت على الجزائر منذ عصر ما قبل التاريخ وحتى اليوم. [2]

حيث تتعدد الأوجه التي ينظر من خلالها إلى التراث الثقافي، حيث يمثل قيمة مضافة ليس فقط على المستوى المحلي، بل أيضًا على المستوى العالمي. وتشير السياسات الثقافية الحديثة إلى أهمية دمج التراث الثقافي في برامج التنمية السياحية، حيث يسهم ذلك في تعزيز الهوية الثقافية والحفاظ على الذاكرة الجماعية للشعوب.

في إطار سياحة التراث والمواقع التاريخية والطبيعية، يتحمل مفتشو التراث الثقافي مسؤولية كبيرة، إذ يكلفون بتنفيذ جميع الإجراءات المتعلقة بحماية الممتلكات الثقافية وتأمينها، وتشمل هذه المهام مراقبة وحماية المواقع التاريخية، والمعالم الثقافية، وكل ما يمكن أن يتعرض للتعديات أو الإهمال، كما يتمتع هؤلاء المفتشون بصلاحيات معززة تسمح لهم بالتحقيق في الجرائم الماسة بالتراث الثقافي، مما يُعزز من فاعليتهم في التصدي لأي انتهاكات قد تهدد هذا الإرث. [3]

---

[1] – القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر ج ج، عدد 44 الصادرة بتاريخ 17 جوان 1998.

[2] – المادة 02 من القانون رقم 98-04، السالف الذكر.

[3] – سميحة حنان خوادجية، **" حماية الممتلكات الاثرية في ظل قانون التراث الثقافي "**، دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، العدد 15، جوان 2016، ص 72، 73.

وعليه يتطلب الحفاظ على التراث الثقافي تضافر الجهود بين مختلف القطاعات الحكومية والخاصة، بالإضافة إلى تعاون المجتمع المحلي والمواطنين بشكل عام، فالمسؤولية لا تقع فقط على عاتق عمال التراث، بل تتطلب رفع الوعي بأهمية هذا التراث ودوره في التنمية المستدامة. تلعب الوسائل القانونية والتقنية دور مهم في مساعدة المفتشين على حماية المواقع الثقافية، فمن خلال التعليم والتوعية يمكن التأكيد على قيمة التراث الثقافي باعتباره مورد حيوي يجب أن يحافظ عليه من الأجيال الحالية إلى القادمة، انطلاقا من الأولويات التي تسعى إليها السياسات الوطنية، حيث تساهم في تعزيز الهوية الثقافية، وتحفيز السياحة الاقتصادية، ودعم التنمية الاجتماعية، وضمان استدامة البيئة الثقافية.

الفرع الثاني

صلاحيات أجهزة حماية أراضي الدولة

اسند المشرّع الجزائري بموجب القانون 23-18 صلاحيات للأعوان المكلفين بمعاينة والتحقيق في جرائم التعدي على أراضي الدولة. شمل هؤلاء الأعوان فئات مختلفة من المفتشين والضباط المؤهلين قانونيًا، من بينهم مفتشو البيئة وضباط الشرطة القضائية. وقد جاء هذا الإطار ليعزز من فعالية الجهود الرقابية ويحقق تكاملاً بين مختلف الهيئات الرقابية ذات الصلة.

أولا: صلاحيات الأعوان في مجال البحث والمعاينة:

يمثل البحث والمعاينة خطوة أساسية تُعتمد من قبل الأعوان المؤهلين عند الاشتباه بوجود تعديات على أراضي الدولة، حيث تعتبر هذه المرحلة الأولية حيوية للتأكد من احترام القوانين واللوائح المتعلقة بحماية الممتلكات العامة، وفيما يلي توسيع للصلاحيات التي يتمتع بها الأعوان في هذا المجال. [1]

[1] – القانون رقم 23-18، السالف الذكر.

1- إجراء زيارات ميدانية: يحق للأعوان تنفيذ زيارات ميدانية وفي كل الأوقات وحتى في العطل واوقات الراحة، بهدف فحص المواقع المشتبه في وقوع مخالفات عليها[1]، تشمل هذه الزيارات عدة جوانب، من بينها:

أ- التحقيق في طبيعة النشاطات: يقوم الأعوان بدراسة ومعاينة أي نشاطات قائمة على الأرض والتأكد من توافقها مع القوانين واللوائح المعمول بها.

ب- تقييم الوضع العام :يُمكنهم تقييم الوضع العام للمنطقة، بما في ذلك استخدامات الأراضي والعمليات الإنشائية، للتعرف على أي تعديات محتملة.

ج- تعزيز التواصل مع المجتمع المحلي :من خلال هذه الزيارات، يتمكن الأعوان من التفاعل مع المواطنين، والاستماع إلى شكاويهم أو ملاحظاتهم المتعلقة بالمخالفات.

2- جمع الأدلة وتحليلها: تعتبر عملية جمع الأدلة من العناصر الأساسية للبحث والمعاينة. يتمتع الأعوان بالعديد من الصلاحيات في هذا السياق:

أ- جمع البيانات :يمكن للأعوان جمع بيانات هامة تتعلق بالمخالفات، مثل الصور الفوتوغرافية التي توثق التعديات أو النشاطات غير القانونية.

ب- تحليل الأدلة :بعد جمع الأدلة، يُمكن للأعوان تحليل هذه المعلومات لتقييم مدى الساعة للحظر أو التقييد المعمول به، يتضمن ذلك مراجعة الوثائق والمخططات التي قد تُظهر ممارسات غير مطابقة للقوانين.

ج- إعداد محاضر وتقارير مفصلة :بعد جمع المعلومات والتحقق منها، يعد الأعوان تقارير مفصلة تُبرز نتائج بحثهم وتحليلهم، والتي تُستخدم لاحقًا في اتخاذ القرارات القانونية أو الإدارية المناسبة. [2]

---

[1] - المادة 11 من القانون 23-18، السالف الذكر.

[2] - المادة 12 من القانون 23-18، السالف الذكر.

وبذلك تجمع صلاحيات الأعوان في مجالي البحث والمعاينة بين التنسيق الفعال والقدرات التحليلية، مما يمكنهم من حماية الأراضي والممتلكات العامة من كافة أنواع التعديات. تعتبر هذه الصلاحيات ضرورية لضمان تطبيق القوانين والحفاظ على النظام العام، وهي خطوة أولى هامة نحو تحقيق العدالة والمساءلة.

ثانيا: صلاحيات التحقيق والتدابير الردعية:

إلى جانب المعاينة والتحقيقات الميدانية، يمنح القانون 23-18 الأعوان الصلاحيات الضرورية لممارسة مهامهم بفعالية في مجال التحقيق واتخاذ التدابير الرادعة. تسهم هذه الصلاحيات في تعزيز حماية الممتلكات العامة وضمان تطبيق القوانين المعمول بها. فيما يلي توسيع للمهام والصلاحيات المتعلقة بالتحقيق والتدابير الردعية:

1- إجراء التحقيقات الميدانية والمكتبية: إحدى الخصائص الرئيسية لصلاحيات الأعوان هي القدرة على إجراء تحقيقات ميدانية ومكتبية دقيقة، والتي تُعدّ ضرورية لتتبع مسار المخالفات. وتتضمن هذه التحقيقات ما يلي:

أ- جمع المعلومات الميدانية :يقوم الأعوان بجمع المعلومات ذات الصلة بالمخالفات المحتملة من خلال زيارة المواقع، والاستماع إلى شهود العيان، والتفاعل مع المجتمع المحلي. هذه المعلومات تعتبر أساس لبناء فهم شامل حول المخالفات.

ب- حجز المواد والوسائل المستعملة: بالإضافة إلى التحقيقات الميدانية، يقوم الأعوان بإجراء عمليات حجز للمواد والوسائل المستعملة في جريمة التعدي على أملاك الدولة وذلك من أجل تقديمها كدليل اثبات أمام الجهات القضائية. [1]

[1] – المادة 12 الفقرة 04 من القانون 23-18، السالف الذكر.

2- إعداد تقارير ومحاضر رسمية: بعد اكتمال التحقيقات، يصبح من الضروري أن يعدّ الأعوان تقارير رسمية تتضمن جميع تفاصيل المخالفات المكتشفة. تشمل مهامهم في هذا المجال:

أ- توثيق المخالفات :يتعين على الأعوان توثيق كل تفاصيل المخالفة، بما في ذلك الوقت، والمكان، والأطراف المعنية، والعناصر القانونية المحدثة التي تم انتهاكها.

ب- تقديم الأدلة: تضمن التقارير أن تحتوي على الأدلة المجمعة التي تدعم نتائج التحقيقات، سواء كانت صورًا، أو مستندات، أو شهادات من شهود.

3- التنسيق مع السلطات القضائية: تأخذ صلاحيات الأعوان بعد إضافي من خلال تنسيق مجهوداتهم مع السلطات القضائية حيث يشمل هذا التنسيق ما يلي:

أ- إحالة الملفات القضائية :بعد جمع الأدلة وإعداد التقارير، يحق للأعوان إحالة الملفات المتعلقة بالمخالفات إلى النيابة العامة قصد مباشرة الدعوى العمومية ضد المخالفين، كما يتأسس الوكيل القضائي للخزينة العمومية كطرف مبدني للدفاع عن مصالح الدولة حيث تعد هذه الخطوة تعد حاسمة في ضمان متابعة المخالفات بشكل قانوني. [1]

ب- تقديم الدعم الفني :يعمل الأعوان أيضا على تقديم الدعم الفني للسلطات القضائية من خلال توفير المعلومات والتحليلات التي تسهم في فهم سياق المخالفات بشكل أفضل.

ج- المشاركة في جلسات المحاكمة :في بعض الحالات، قد يطلب من الأعوان المشاركة في جلسات المحاكمة لتقديم أدلتهم وشهاداتهم، مما يعزز من مصداقية الإجراءات القانونية المتخذة.

وتعزز صلاحيات التحقيق والتدابير الردعية التي يمنحها القانون 23-18 للأعوان قدرتهم على معالجة المخالفات بكفاءة وفعالية، من خلال إجراء تحقيقات دقيقة، وإعداد تقارير

[1] - المادتين 14 و15 من القانون 23-18، السالف الذكر.

رسمية، وتنسيق الجهود مع السلطات القضائية، يُساهم الأعوان في حماية الممتلكات العامة وتعزيز سيادة القانون، تعتبر هذه الإجراءات ضرورية لضمان المساءلة وتحقيق العدالة في المجتمعات.

ثالثا: التنسيق والتعاون مع الإدارات العمومية:

يتطلب نجاح الأعوان المكلفين بمعاينة والتحقيق في جرائم التعدي على أراضي الدولة تعاون وثيق مع مختلف الهيئات الإدارية، خاصة أن مواجهة التحديات المعقدة التي يحضرها التعدي على الممتلكات العامة يحتاج إلى تنسيق فعال ورؤى مشتركة بين جميع الجهات المعنية، مما يضمن تطبيق القوانين بفعالية وتحقيق الأهداف المنشودة. يغطي هذا التعاون عدة جوانب حيوية، تتضمن:

1- التنسيق مع الهيئات الإدارية: تعتبر الهيئات الادارية جزءًا لا يتجزأ من عملية تحقيق العدالة في مجال حماية أراضي الدولة حيث يسعى الأعوان دائمًا إلى إقامة شراكة فعالة مع الرؤساء البلديين لضمان تدفق المعلومات بشكل منتظم، هذا التواصل يسهم في تعزيز التعاون بين جميع الأطراف المعنية، مما يسهّل رصد المخالفات بسرعة وفعالية في مختلف المناطق.

كما يتعاون الأعوان مع المجالس الشعبية البلدية لضمان وجود متابعة ميدانية دقيقة للمخالفات المكتشفة، يعمل هذا التعاون على اتخاذ الإجراءات الإدارية المناسبة، مثل إصدار الإنذارات أو اتخاذ خطوات قانونية، للحيلولة دون تفاقم المشكلة وزيادة التعديات.

من خلال هذا التنسيق، يصبح بإمكان الأعوان اتخاذ تدابير عاجلة لمعالجة المخالفات التي يتم اكتشافها، وتمكن البلديات الأعوان من الوصول إلى المعلومات اللوجستية والمراصد المحلية الضرورية، مما يسرع من استجابة الأعوان للتعديات ويعزز من قدرة الفرق المعنية على التصرف بسرعة وكفاءة.

2- تنسيق عمل الاعوان الإداريين مع الأجهزة الأمنية: تعد الأجهزة الأمنية جزءًا أساسيًا من الجهود المبذولة لمواجهة التعديات، حيث يزداد الضغط المطلوب لتحقيق العدالة لذلك

يظهر تعاون الأعوان مع الشرطة القضائية والجهات الأمنية الأخرى لمواجهة التعديات التي تتطلب تدخل ميداني، يعزز هذا التعاون من فعالية العمليات ويسهل القيام بالإجراءات الفورية عند اكتشاف المخالفات، من خلال التنسيق المستمر، يمكن للأعوان اتخاذ خطوات سريعة وفعالة لضمان حماية الممتلكات العامة. [1]

يساهم هذا التعاون في تبادل المعلومات الذكية حول الأنشطة المشبوهة أو المخالفات المستمرة، من خلال مشاركة المعلومات، يعزز الأعوان من فهمهم للأوضاع الميدانية، مما يؤدي إلى تخطيط أكثر فعالية للتحركات المستقبلية، كما يعكس هذا التعاون أهمية المعلومات الموثوقة في وضع استراتيجيات لمواجهة التحديات.

كما يمكن للأعوان، من خلال هذا التعاون، إعداد إجراءات استباقية لردع الانتهاكات المحتملة، بواسطة إحدى الطرق لتحقيق ذلك هي تنظيم حملات توعية بالشراكة مع الأجهزة الأمنية، قصد توعية وتثقيف الجمهور حول أهمية حماية الممتلكات العامة وتعزيز الوعي بأهمية التعاون في حماية المجتمع. من خلال هذه الجهود، يتم بناء مجتمع أكثر وعياً واستجابة للمخالفات والتعديات.

3- المساهمة في إعداد سياسات وقائية: إلى جانب المهام اليومية، يعمل الأعوان على المساهمة في إنشاء بيئة قانونية آمنة من خلال تقديم توصيات للجهات المختصة وكذا تحليل نمط التعديات من المهام الأساسية التي يقوم بها الأعوان، حيث يركزون على تحديد الثغرات القانونية التي قد تُستغل لتجاوز القوانين. عبر هذا التحليل الدقيق، يمكن للأعوان توضيح الأبعاد المختلفة للمخالفات وكيفية حدوثها ويتطلب ذلك فهما عميقا للنظام القانوني والسياسات القائمة، بحيث يتمكن الأعوان من تقديم توصيات مدروسة تسهل على الجهات الحكومية

[1] - المادة 11 من القانون 23-18، السالف الذكر.

معالجة هذه الثغرات بشكل فعال، ويعتبر ذلك من باب تحسين فعالية النظام القانوني وتساهم في تعزيز الحماية للأراضي والممتلكات العامة.

في إطار تعزيز الكفاءة في معالجة التعديات، يمكن للأعوان العمل بشكل متعاون مع الجهات الأكاديمية والمؤسسات البحثية لإجراء بحوث ودراسات متعمقة على المشاكل المتعلقة بالتعديات على الأراضي ويتيح هذا التعاون استكشاف الجوانب المختلفة للمسألة بشكل أعمق، مما يعزز من تطوير استراتيجيات أكثر فعالية للتصدي لها، من خلال تبادل المعرفة والخبرات، يمكن للباحثين والأعوان إلقاء الضوء على أفضل الممارسات والحلول المتاحة، مما يسهم في تقديم حلول مبتكرة ومستدامة للتحديات المرتبطة بالتعديات على أراضي الدولة، حيث يعكس ذلك أهمية التعاون بين مختلف الفئات المعنية لضمان نجاح البرامج والحملات الموجهة لحماية الممتلكات العامة.

رابعا: الأهداف الاستراتيجية للمشرع من تعزيز صلاحيات الأعوان:

وسع المشرع من صلاحيات الأعوان المكلفين بمعاينة جرائم التعدي على أراضي الدولة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف الاستراتيجية الهامة، تأتي هذه الأهداف في إطار تعزيز الأسس القانونية والإجرائية التي تُساهم في حماية الممتلكات العامة وتطوير أنظمة الاستخدام المستدام للأراضي، ومن أبرز الأهداف التي يسعى المشرع إلى تحقيقها:

1- حماية اراضي الدولة من الاستغلال العشوائي: تعتبر حماية الأراضي العامة من الاستغلال العشوائي أحد الأهداف الرئيسية لتعزيز صلاحيات الأعوان، من خلال منحهم صلاحيات أوسع، يتمكن الأعوان من تعزيز الرقابة الفعالة للتأكد من الاستخدام القانوني والعادل لهذه الأراضي ويتيح ذلك لهم القدرة على رصد أي انتهاكات أو تعديات في مراحل مبكرة، مما يقلل من فرص الاستغلال غير القانوني، العمل على حماية الأراضي العامة يساهم في الحفاظ على الهوية الثقافية والتاريخية للمجتمعات، ويعزز من فرص الاستفادة المستدامة من هذه الموارد.

2- تحقيق التنمية المستدامة: يهدف المشرع من خلال تعزيز صلاحيات الأعوان إلى ضمان توافق النشاطات العمرانية مع متطلبات التنمية المستدامة. يساهم هذا التوجه في تحقيق توازن بين الحاجة إلى التنمية الاقتصادية والحفاظ على الموارد الطبيعية والبيئية، من خلال تطبيق سياسات فعالة وإنفاذ القوانين المتعلقة بالتعديات، يمكن للأعوان دعم مشروعات توظيف الأراضي بطرق تضمن عدم الإضرار بالبيئة، هذا الهدف يعكس التزام المشرع بخلق بيئة متوازنة تحافظ على حقوق الأجيال الحالية والمستقبلية في الموارد الطبيعية.

3- تعزيز سيادة القانون: من الأهداف الاستراتيجية الأخرى لتوسيع صلاحيات الأعوان هو تعزيز سيادة القانون في المجتمع. من خلال إرساء قواعد صارمة تحمي أملاك الدولة، يمكن للأعوان أن يعملوا على ردع المخالفين وتحقيق العدالة في التعامل مع الجرائم المتعلقة بالتعدي على الأراضي، من خلال تنفيذ هذه القوانين بصرامة وشفافية، يتم تعزيز ثقة المواطنين في النظام القانوني ويُشجعهم على الالتزام بالقوانين، وسيؤدي ذلك إلى تعزيز السلم الاجتماعي وتطبيق العدالة في جميع جوانب الحياة العملية، مما يُعتبر أساسيًا لتحقيق التنمية المجتمعية المستدامة.

استنادا إلى ما سبق ذكره فان توسيع المشرع لصلاحيات الأعوان المكلفين بمعاينة جرائم التعدي على أراضي الدولة كخطوة استراتيجية تهدف إلى حماية الأملاك العامة، دعم التنمية المستدامة، وتعزيز سيادة القانون. من خلال تحقيق هذه الأهداف، يمكن بناء مجتمع أكثر استقرار وعدالة، مما ينعكس إيجابيا على جميع جوانب الحياة الاقتصادية والاجتماعية.

المبحث الثاني

الحماية الجنائية للاستثمار في قانون العقوبات والقوانين المكملة له

تعتبر الجرائم المتعلقة بعملية الاستثمار من العوامل الرئيسية التي تعيق جذب المستثمرين وتحقيق بيئة استثمارية ملائمة في أي بلد. هذه الجرائم تؤثر بشكل مباشر على ريادة الأعمال وتنفيذ الخطط التجارية والصناعية، مما ينعكس سلبا على التنمية الاقتصادية والتعافي المالي، إذ أن المناخ الاستثماري غير الآمن يحفز على تردد المستثمرين المحليين والأجانب، مما يعيق تدفق رأس المال الضروري للنمو الاقتصادي. [1]

فكان لزاما على المشرع اتخاذ خطوات فعالة لإرساء آليات حماية للمال والأعمال، بهدف خلق فضاء استثماري آمن يشجع على جذب الاستثمارات، وفي هذا السياق، أصدر المشرع الجزائري القانون 24-06 [2] الذي صدر في إطار التعديل الأخير للأمر 66-156 والذي المتضمن قانون العقوبات ويسلط الضوء على التدابير الحمائية اللازمة لمنع ومكافحة الجرائم الاستثمارية، وذلك بموجب المادة 32 منه.

كما نص المشرع الجزائري على حماية جزائية للاستثمارات من خلال المواد 418 و419 من الأمر 55-159، حيث جرم جميع الأفعال العمدية التي تهدف إلى المساس بالاستثمار، سواء كان الفاعل شخص طبيعي أو معنوي كما شدد العقوبات في الحالات التي تستهدف فيها هذه الأفعال الاقتصاد الوطني أو تصدر عن موظف عمومي، مما يعكس مدى جدية المشرع في مواجهة الجرائم التي تلحق الضرر بالاستثمار.

---

[1] – أسيل كامل عاجل، **المواجهة الجنائية للجرائم الاستثمارية**: دراسة مقارنة، المركز الأكاديمي للنشر والتوزيع، مصر، 2021، ص 12.

[2] – القانون رقم 24-06 المؤرخ في 28 أفريل 2024 المتضمن تعديل الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات، ج ر ج ج، عدد 30 الصادرة بتاريخ 30أفريل 2024.

ومن خلال هذا المبحث سيتم التطرق إلى الجرائم الماسة بالاستثمار في قانون العقوبات والقوانين المكملة له ضمن **(المطلب الأول)** والعقوبات المقررة للجرائم الماسة بالاستثمار في **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول

الجرائم الماسة بالاستثمار في قانون العقوبات والقوانين المكملة له

أن تحديد جرائم الاستثمار وعقوباتها مسؤولية قانونية تعتمد على النصوص التشريعية الواردة في قانون العقوبات والقوانين المكملة له. يشمل ذلك القوانين التي تنظم المعاملات المالية والاقتصادية، مثل قوانين مكافحة الفساد، غسيل الأموال، وحماية الاستثمار. إضافة إلى ذلك، تُصدر بعض الدول قوانين خاصة تهدف إلى معالجة التحديات الفريدة التي تواجه قطاع الاستثمار، بما في ذلك التشريعات التي تحكم العلاقات بين المستثمرين والدولة، وتحدد مسؤوليات الأطراف المعنية.

ومن خلال هذا المطلب سيتم التطرق الى جرائم المساس بالاستثمار في قانون العقوبات **(الفرع الأول)** والجرائم المتعلقة بالوقاية من الفساد ومكافحته في **(الفرع الثاني)** وجرائم الاستثمار الواردة في القانون 22-18 ضمن **(الفرع الثالث)**.

الفرع الأول

جرائم المساس بالاستثمار في قانون العقوبات

في إطار سعي الجزائر إلى جذب الاستثمارات الأجنبية والمحلية، وتوفير الضمانات الكافية للمستثمرين لضمان بيئة عمل آمنة. ولتحقيق هذه الأهداف، تم إدراج العديد من القوانين والتشريعات التي تضمن حماية الاستثمار، وتعاقب أي تصرف قد يعكر صفو العملية الاستثمارية. أحد أبرز هذه التشريعات هو قانون مكافحة المساس بالاستثمار الذي يتناول العقوبات الخاصة بالأفعال التي تهدد هذا المجال الحيوي.

أولا: الإطار القانوني لجريمة المساس بالاستثمار:

تنص المادة 418 من قانون العقوبات على عقوبات بالحبس من سنة (01) إلى ثلاث (03) سنوات، وغرامة مالية تتراوح بين 100,000 دج و300,000 دج لكل من يقوم بسوء نية بأي عمل يهدف إلى عرقلة الاستثمار.

1- أركان جريمة المساس بالاستثمار: كغيرها من الجرائم تقوم جريمة المساس بالاستثمار على أركان والمتمثلة في:

أ- الركن المادي: في جميع الجرائم يمثل الركن المادي السلوك الإيجابي أو السلبي الصادر عن الجاني [1]وفي الجرائم الماسة بأملاك الدولة يقصد به كل عمل أو ممارسة تعيق الاستثمار، مثل تعطيل الإجراءات الإدارية أو تقديم معلومات مضللة تؤثر على قرارات المستثمرين.

ب- الركن المعنوي :يتطلب وجود سوء نية لدى الجاني، مما يعني أنه يدرك الأثر السلبي لأفعاله على الاستثمار ويقصد تحقيق هذا الأثر.

باستقراء نص المادة سالفة الذكر نجد ان المشرع أشار الى مصطلح سوء النية حيث يشير مصطلح "سوء النية" إلى وجود قصد جنائي لدى الجاني يتمثل في العلم بأن الفعل الذي يقوم به سيؤدي إلى عرقلة الاستثمار، ومع ذلك يقوم به عن عمد وبإصرار لتحقيق هذا الغرض.

ومن جهتنا نرى أن سوء النية يأخذ أحد الاشكال التالية:

- ✓ قيام شخص بإعطاء معلومات مضللة عن مشروع استثماري لإثارة الشكوك حوله.
- ✓ تعمد تعطيل أو تأخير إجراءات قانونية تخص المستثمر، رغم أن القانون يلزم بسرعة تنفيذها.

[1] - أحسن بوسقيعة، **الوجيز في القانون الجنائي العام**، ط13، دار هومة، الجزائر 2013، ص 48.

- ✓ محاولة التأثير بشكل سلبي على قرارات المستثمرين أو الشركاء لأسباب شخصية أو مصلحية.

كذلك من الأمثلة العملية على العرقلة بسوء نية للاستثمار قيام موظف عمومي يستغل سلطته في تأخير الموافقات الإدارية لمشروع استثماري للحصول على رشوة.

- ✓ تقديم شكاوى كيدية أو ادعاءات قانونية غير صحيحة بهدف تعطيل تنفيذ المشروع.
- ✓ منع المستثمر من الحصول على الأرض أو الموارد المطلوبة للمشروع بحجج واهية.
- ✓ رفض غير مبرر لمنح التراخيص بحجة أن المشروع لا يفي بشروط غير موجودة فعليًا.

إن هذه العقوبات التي اقرها المشرع بموجب المادة 418 لا تقتصر فقط على الأفعال الواضحة من عرقلة الاستثمار، بل تشمل أيضاً كل وسيلة تستخدم لإعاقة العمليات الاستثمارية، مثل عرقلة الإجراءات الإدارية، أو تقديم تقارير مغلوطة تهدف إلى تحريف واقع الاستثمار في البلاد.

كما أن هدف المشرع من إقراره لهذه العقوبات هو أن تكون وسيلة ردع لكل من يفكر في التسبب في أي عرقلة أو تعطيل للاستثمار في الجزائر، مما يؤدي إلى الحد من النشاطات الاقتصادية وعرقلة الحركة الاقتصادية الداخلية، كما تحرص الدولة من خلال هذه القوانين على ضمان أن يبقى المناخ الاستثماري جاذبًا وآمنًا لكل المستثمرين.

ثانيا: تشديد العقوبات في حالة الإضرار بالاقتصاد الوطني:

تأتي المادة 419 لتشدد العقوبات في حالة ارتكاب الأفعال التي تهدف إلى الإضرار بالاقتصاد الوطني من خلال عرقلة الاستثمار، وبذلك فإن الأفعال التي تهدف إلى تقويض الاستثمارات وتعطيلها، أو تلك التي تتم بنية الإضرار بالاقتصاد الوطني، عاقب عليها المشرع

بالسجن لمدة تتراوح بين ثماني (08) سنوات وعشر (10) سنوات، بالإضافة إلى غرامات مالية تصل إلى 1,000,000دج. [1]

يستشف من ذلك تصعيدا في العقوبات إذا كانت الأفعال المنسوبة إلى الجاني تهدف بشكل مباشر إلى المساس بالاقتصاد الوطني، كأن يتسبب الفعل في التأثير على قدرة الدولة في جذب الاستثمارات، أو تقويض مشاريع استراتيجية مهمة تنعكس على النمو الاقتصادي.

حيث تنص المادة على رفع الحد الأقصى للعقوبات في حالة ارتكاب الجريمة من قبل شخص يسهل له منصبه أو وظيفته إتمام الفعل الجرمي، وفي هذه الحالة ترتفع العقوبة لتصل إلى 12سنة من السجن، مع غرامة مالية تصل إلى 1,200,000دج، هذا التعديل يهدف إلى محاكمة الأشخاص الذين يستغلون مناصبهم الوظيفية في تسهيل عمليات المساس بالاستثمار، مما يشكل تهديد على الاقتصادي الوطني. [2]

فالعقوبات المشددة التي تفرضها التشريعات على ممارسات عرقلة الاستثمار تساهم في الحفاظ على الأمن الاقتصادي من خلال ردع أي أعمال أو ممارسات قد تؤدي إلى تقويض بيئة الاستثمار وضمان استدامة النمو الاقتصادي. كما أنها تعزز الثقة بين المستثمرين المحليين والأجانب بالنظام القانوني للدولة، مما يشجع على جذب المزيد من الاستثمارات، بالإضافة إلى ذلك، فإن تطبيق هذه العقوبات يساهم في تحقيق العدالة عبر محاسبة الأفراد أو الجهات التي تسعى للإضرار بالاقتصاد الوطني بأفعالها الإجرامية.

حيث يضمن ذلك تطبيق القانون بفاعلية، ومن ناحية أخرى، تعد العقوبات الصارمة آلية ردع فعالة تمنع الأفراد أو الجهات من محاولة إعاقة أو المساس بالاستثمارات، مما يحمي مصالح الاقتصاد الوطني ويوفر بيئة استثمارية مستقرة والحفاظ على الأمن الاقتصادي

---

[1] – المادة 419 من الأمر 55–159، سالف الذكر.

[2] – المادة 419 من الأمر 55–159، سالف الذكر.

من خلال ردع أي ممارسات قد تؤدي إلى تقويض بيئة الاستثمار، وضمان استدامة النمو الاقتصادي ويظهر ذلك جليا من خلال:

- ✓ **تعزيز الثقة لدى المستثمر:** حيث يعمل تشديد العقوبات على تعزيز الثقة بين المستثمرين المحليين والأجانب في النظام القانوني للبلاد، مما يسهم في تشجيع المزيد من الاستثمارات.
- ✓ **تحقيق مبادئ الشفافية والمساواة والعدالة:** يساهم تطبيق مثل هذه العقوبات في محاسبة الأفراد الذين يسعون لإلحاق الأذى بالاقتصاد الوطني عبر أفعالهم الإجرامية، مما يساعد على تحقيق العدالة وتطبيق القانون بشكل فاعل.
- ✓ **تجسيد وظيفة الردع العام والخاص:** العقوبات المرتفعة تعمل كآلية ردع قوية ضد الأفراد أو الجهات التي قد تحاول إعاقة أو المساس بالاستثمارات، سواء كانت محلية أو أجنبية.

ثالثا: الآثار المترتبة على المساس بالاستثمار

يمكن تصنيف الآثار السلبية للمساس بالاستثمار إلى ثلاثة جوانب رئيسية مترابطة، بالأضرار التي تمس الاقتصاد، حيث يؤدي تعطيل المشاريع الاستثمارية إلى تباطؤ النمو الاقتصادي وزيادة معدلات البطالة، مما ينعكس سلبًا على الاقتصاد الوطني ككل. ثانيًا، انعدام الثقة، إذ تتسبب هذه الجرائم في تدهور العلاقة بين المستثمرين، سواء كانوا محليين أو أجانب، وبين الجهات الحكومية أو السلطات المسؤولة عن حماية الاستثمار، مما يؤدي إلى تقليص تدفق الاستثمارات المستقبلية كما تظهر الانعكاسات الاجتماعية، حيث يسهم التأثير السلبي على الاستثمارات في نقص الفرص الوظيفية وزيادة معدلات الفقر، بالإضافة

إلى انخفاض مستويات المعيشة، مما يخلق بيئة اجتماعية مضطربة تعوق التنمية المستدامة.[1]

حيث تؤكد المواد 418و419 على أن حماية الاستثمار تعد جزءا لا يتجزأ من حماية الاقتصاد الوطني، وأن العقوبات الصارمة تهدف إلى ضمان بيئة استثمارية سليمة ومستدامة، فمن خلال تشديد العقوبات على الجرائم التي تضر بالاستثمار، تسعى الجزائر إلى تعزيز ثقة المستثمرين المحليين والدوليين في قدرتها على حماية مشاريعهم الاستثمارية، مما يساهم في خلق بيئة اقتصادية جاذبة تدعم النمو والتنمية الاقتصادية المستدامة.

هذه التشريعات ليست مجرد أداة ردعية، بل هي أيضًا جزء من استراتيجية اقتصادية أوسع تهدف إلى بناء بيئة استثمارية آمنة، تشجع على الاستثمارات وتدعم الاقتصاد الوطني من خلال تعزيز الشفافية والكفاءة في الإجراءات القانونية والاقتصادية.

الفرع الثاني

جرائم الفساد ذات الصلة بالاستثمار

من أخطر التحديات التي تواجه الاستثمار الفساد الذي يؤثر بشكل مباشر على ثقة المستثمرين في المناخ الاستثماري ويضعف البيئة القانونية والاقتصادية حيث يعرف الفساد على أنه إساءة استخدام المنصب الرسمي أو السلطة لتحقيق أغراض شخصية، وغالبا ما يرتبط بالممارسات غير القانونية التي تتسبب في تعطيل العمليات الاستثمارية، مثل الرشوة، الاختلاس، والمحسوبية. [2]

---

[1] – أسامة معروف، **دور التشريع الجزائري في مكافحة جريمة عرقلة الاستثمار**، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي بريكة، المجلد 07، العدد 02، نوفمبر 2024، ص 62.

[2] – العلمي خلايفة، عمارة العبيدي، **تأثير الفساد الاقتصادي على التنمية المستدامة**، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية، جامعة الوادي، المجلد 11، العدد 01، ديسمبر 2020، ص 68.

كما يساهم الفساد في خلق حالة من عدم الاستقرار وعدم الشفافية في سوق الاستثمار، مما يؤدي إلى زيادة التكاليف التشغيلية للمستثمرين الأجانب، فعلى سبيل المثال، قد يجبر المستثمرون على دفع رشاوي للحصول على تراخيص أو تسهيلات حكومية، مما يضيف أعباء مالية غير متوقعة على مشاريعهم، بالإضافة إلى ذلك، يضعف الفساد كفاءة المؤسسات العامة ويعرقل تنفيذ القوانين الاقتصادية والاستثمارية، مما يجعل بيئة الاستثمار غير مواتية وغير آمنة [1]، وبالتالي تتجسد جرائم الفساد في الرشوة وغياب الشفافية **(أولا)** والجرائم الجمركية والتهريب **(ثانيا)** وجرائم الصرف وغسيل الأموال **(ثالثا)**.

أولا: الرشوة وغياب الشفافية:

الرشوة من أبرز مظاهر الفساد المالي التي تُلقي بظلالها السلبية على الاستثمار، فهي تُشكل عبئًا إضافيًا على المستثمرين، حيث يُنظر إليها كضريبة خفية تُفرض دون مبرر قانوني وتؤدي هذه الظاهرة إلى زيادة غير مبررة في تكلفة المعاملات التجارية والخدمية، خاصة للمشاريع الصغيرة المملوكة للمستثمرين المحليين، كما تؤدي إلى الرفع من تكاليف إنجاز المشاريع، مما يجعلها أقل جدوى من الناحية الاقتصادية. [2]

كما تؤثر بشكل مباشر على العمليات التجارية المرتبطة بالمعاملات الخارجية، مثل الاستيراد، حيث تزيد من تكلفة الواردات وتضعف احتياطي العملات الأجنبية للدولة. نظرًا لخطورة هذه الظاهرة، نص قانون الوقاية من الفساد ومكافحته على تجريمها في مواده 25 و28 و40، لتقويض آثارها السلبية على الاستثمار المحلي والأجنبي.

1- غياب الشفافية والبيروقراطية وتأثيرهما على مناخ الاستثمار: تعاني بيئة الاستثمار في الجزائر من تحديات تتعلق بغياب الشفافية وانتشار البيروقراطية، وهما عاملان يؤثران بشكل

---

[1] – العلمي خلايفة، المرجع السابق، ص 59.

[2] – بوراس بودالية، جميلة قدودو، **" أثر الفساد على النمو الاقتصادي دراسة حالة الجزائر (2003-2019)"**، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، المجلد 15، العدد 01، جوان 2022، ص 1310.

كبير على قرار المستثمرين الأجانب والمحليين، يتمثل غياب الشفافية في تناقض الإجراءات الإدارية وتعقيدها، مما يؤدي إلى تعطيل تنفيذ المشاريع وتأخير عمليات الاستثمار، كما تشكل البيروقراطية إحدى الأسباب الرئيسية التي تدفع العديد من المستثمرين إلى الابتعاد عن السوق الجزائرية، حيث تتطلب المعاملات الإدارية وقت طويل وجهود كبيرة لإنجازها.

2- الإصلاحات لتعزيز مناخ الاستثمار: في ظل هذه التحديات، بذلت الدولة جهودًا كبيرة لتحسين بيئة الاستثمار وتعزيزها من خلال إصدار القانون 22-18 المتعلق بالاستثمار. تضمن هذا القانون في قسمه الرابع حزمة من اللوائح التحفيزية والمزايا التي تهدف إلى جذب المستثمرين ودعم مشاريعهم، كما شملت الإصلاحات تحسين الإجراءات الإدارية، تعزيز الشفافية، وتوفير بيئة قانونية أكثر دعمًا للاستثمار، مما يُسهم في تقليل التأثير السلبي للبيروقراطية والفساد على النشاط الاستثماري.

إن مواجهة الفساد الإداري، محاربة الرشوة، وتعزيز الشفافية هي خطوات أساسية لتحسين مناخ الاستثمار، مما يمهد الطريق لنمو اقتصادي مستدام وزيادة تدفق الاستثمارات الأجنبية والمحلية.

ثانيا: الجرائم الجمركية والتهريب: إن الجرائم الجمركية بمختلف أشكالها من أخطر الجرائم الاقتصادية التي تؤثر سلبًا على الاقتصاد الوطني وتعيق تدفق الاستثمار الأجنبي، حيث تؤدي إلى تقويض البيئة الاقتصادية السليمة وزعزعة الثقة في النظام الاقتصادي للدولة، ومن بين هذه الجرائم، تبرز جريمة التهريب الجمركي كواحدة من الجرائم الأكثر تأثيرا، إذ تسهم في إضعاف مصداقية الضمانات الاستثمارية التي توفرها الدولة. [1]

يتجلى تأثير التهريب الجمركي على الاستثمار الأجنبي من خلال الحركة غير المشروعة لرأس المال، سواء عبر إدخال أو إخراج المنتجات بطريقة غير قانونية، مما

[1] - أحسن بوسقيعة، **المنازعات الجمركية، تعريف وتصنيف الجرائم الجمركية**، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 170.

يُضعف تنافسية الأسواق المحلية ويهدد استقرار الاستثمار وتشمل هذه الممارسات إدخال بضائع محظورة أو تهريب سلع خارج البلاد دون دفع الضرائب والرسوم الجمركية المستحقة.

1- الإطار القانوني لمكافحة التهريب الجمركي: خصص المشرع الجزائري إطار قانوني لمكافحة هذه الجرائم من خلال الأمر رقم 06-05 [1] المتعلق بمكافحة التهريب، والذي يحدد أشكال هذه الجريمة ويبين العقوبات المفروضة عليها، كما تضمن هذا الأمر الاختصاص القضائي للقطب الجزائي الاقتصادي والمالي في متابعة الجرائم المتعلقة بالتهريب، مما يعكس اهتمام الدولة بحماية الاقتصاد الوطني والاستثمارات الأجنبية من التأثير السلبي لهذه الجرائم.

ورغم عدم تقديم الأمر رقم 05-06 لتعريف دقيق للتهريب، أشار إلى ضرورة الرجوع إلى قانون الجمارك لتحديد مفهومه [2]، وفي هذا الاطار استثنى المشرع الأفعال المذكورة تهريب إذا كانت البضائع ذات قيمة منخفضة، مما يحد من المبالغة في توصيف الجرائم البسيطة كالتهريب.[3]

2- التدابير الوقائية لتعزيز مناخ الاستثمار: للحد من الجرائم الجمركية وآثارها السلبية على الاستثمار، تعمل الدولة على تعزيز الرقابة الجمركية وتحسين كفاءة المكاتب الجمركية. كما

---

[1] – الأمر رقم 05-06 المؤرخ في 23 أوت 2005، المتعلق بمكافحة التهريب، المعدل والمتمم بالأمر رقم 06-20 المؤرخ في 11 ديسمبر 2006، ج ر ج ج، عدد 80، الصادرة بتاريخ 11 ديسمبر 2006، المعدل والمتمم.

[2] – القانون رقم 17-07 المؤرخ في 16 فيفري 2017، المعدل والمتمم للقانون رقم 79-07 المؤرخ في 2 21 جويلية 1979، المتعلق بالقانون الجمركي، ج ر ج ج، العدد 11 الصادرة بتاريخ 19 فبراير 2017.

تنص المادة 324 منه على أن التهريب يشمل:

- استيراد وتصدير البضائع خارج المكاتب الجمركية.
- مخالفة مواد قانون الجمارك، ومنها المواد 51، 53 مكرر، 60، 62، 64، 221، 222، 223، 225، 225 مكرر و226
- تفريغ وتحميل البضائع بطرق احتيالية.

[3] – للمادة 288 من القانون رقم 17-07، سالف الذكر.

تسعى إلى تعزيز التعاون الدولي لمكافحة التهريب وتطوير التشريعات الجمركية بما يضمن حماية الاستثمارات.

حيث تمثل الجرائم الجمركية، وخاصة التهريب، تهديد خطير للاستثمار الأجنبي والمحلي، ويعد التصدي لها من خلال التشريعات الملائمة وتفعيل القطب الجزائي الاقتصادي والمالي خطوة أساسية نحو تحسين مناخ الاستثمار وتعزيز الثقة في الاقتصاد الوطني.

ثالثا: جرائم الصرف وغسيل الأموال:

1- جريمة غسيل الأموال: عرفة جريمة غسيل الأموال في الفصل السادس مكرر من قانون العقوبات، الذي تم تعديله بموجب القانون رقم 04-15 المؤرخ في 10 أكتوبر 2004، وبالتحديد المادة 389 مكرر، حيث عرف غسيل الأموال بأنه: "تحويل أو نقل الأموال مع العلم بأنها متأتية من جريمة، بهدف إخفاء أو تمويه المصدر غير المشروع لهذه الأموال، أو بهدف مساعدة أي شخص آخر متورط في ارتكاب الجريمة الأصلية.".

يستهدف هذا التعريف العمليات التي تشمل المال غير المشروع وكيفية تحويله أو تنقله بشكل يُصعب تعقبه أو إظهار مصدره غير القانوني، وبالتالي يُساهم في إخفاء تلك الأنشطة المجرمة وتحويلها إلى أموال تبدو قانونية. [1]

أما فيما يتعلق بجرائم الصرف، فتعد من الجرائم ذات التأثير الكبير على الاستثمار الأجنبي، حيث توجد علاقة وثيقة بين التلاعب في قوانين الصرف واستغلالها لتهريب الأموال عبر الحدود. يعتبر بعض المستثمرين أن مجالات الاستثمار تُعتبر بيئة مناسبة لعمليات غسيل الأموال وتهريب رؤوس الأموال إلى الخارج باستخدام غطاء قانوني مزيف، مثل استثمار الأموال التي تم الحصول عليها بطرق غير مشروعة.

---

[1] – نور الدين دربوشي، **" حماية الاقتصاد الوطني من خلال قمع مخالفات الصرف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج"**، المكتب الوطني للأعمال التربوية، العدد 49، مطبعة القضاء، 1996، ص. 25.

فقد استشعر المشرع الجزائري أهمية مكافحة هذه الأنشطة، وأصدر الأمر رقم 01-03 [1] المعدل والمتمم للأمر 96-22 المتعلق بمخالفات التشريع والتنظيم الخاص بالصرف وحركة رؤوس الأموال، والذي يهدف إلى فرض ضوابط صارمة على حركة رؤوس الأموال بين الجزائر ودول أخرى، بما يضمن حماية الاقتصاد الوطني واستقرار النظام النقدي، حيث يعاقب القانون المستثمرين الأجانب الذين يقومون بانتهاك قواعد الرقابة على حركة الأموال، مما يساهم في الحفاظ على التوازن النقدي داخل البلاد وحماية احتياطي الدولة من العملات الأجنبية.

2- جرائم الصرف: تعرف المخالفات المتعلقة بالصرف بأنها تشمل "أي خرق أو محاولة لخرق التشريع والتنظيم الخاص بالصرف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج"، وهذا يشمل مجموعة من الأفعال التي تؤدي إلى انتهاك القوانين التي تحكم تحويل وتداول العملات بين البلدان. ومن بين الأفعال المجرمة: [2]

- ✓ تزوير التصريحات المتعلقة بحركة الأموال.
- ✓ عدم الامتثال لالتزامات التصريح المفروضة على العمليات المالية.
- ✓ عدم استرداد الأموال في الحالات التي يفرض فيها القانون إعادتها.
- ✓ تجاهل الإجراءات المقررة والشروط الشكلية المطلوبة.
- ✓ الإخفاق في الحصول على التراخيص اللازمة لممارسة أنشطة مالية أو تجارية معينة.

كما تُشدد القوانين على أن أي عملية تتعلق بشراء أو استيراد أو تصدير أو حيازة المعادن النفيسة أو العملات الأجنبية أو الأحجار الكريمة دون مراعاة التشريعات الخاصة

[1] – الأمر رقم03-01 المؤرخ في 19 فيفري 2003، المعدل والمتمم، للأمر رقم 96-22 المتعلق بقمع مخالفات التشريع والتنظيم الخاص بالصرف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج، ج ر ج ج، عدد 12 الصادرة بتاريخ 23 فيفري 2003.،

[2] – المادة 02، الأمر رقم 03-01، السالف الذكر.

بالصرف تُعتبر جريمة، وهذا يهدف إلى ضمان الامتثال التام للتشريعات السارية التي تراقب حركة رؤوس الأموال بين الجزائر والدول الأخرى. [1]

من جهة أخرى، لم يعرف المشرع جرائم الصرف بشكل دقيق، بل ركز على الأفعال المادية التي تؤدي إلى ارتكاب هذه الجرائم، وهذا يسمح بمرونة في التعامل مع الأوضاع المختلفة التي قد تطرأ في إطار الرقابة على الصرف. [2]

أ- علاقة الرقابة على الصرف بالاستثمار: تعتبر جرائم الصرف من أكبر التحديات التي تواجه الاستثمارات الأجنبية في الجزائر، حيث يرتبط العديد من المستثمرين الأجانب بتحويل رؤوس الأموال إلى الخارج، إما لتوسيع استثماراتهم أو لتحويل العوائد المالية الناتجة عن تلك الاستثمارات، من خلال هذه العمليات، تظهر الحاجة إلى رقابة صارمة على الصرف من أجل التأكد من أن هذه العمليات تتوافق مع القوانين الوطنية، وتشمل هذه العمليات:

- ✓ **تبادل العملات:** بين العملة الأجنبية والدينار الجزائري أو العكس، تحت إشراف السلطات المختصة لضمان التزام الشركات والمستثمرين بالقوانين.
- ✓ **تطبيق العقوبات:** المناسبة على من ينتهك النظام التنظيمي المتعلق بحركة رؤوس الأموال، وذلك للحفاظ على نزاهة النظام المالي في البلاد.

ويعد الأمر رقم 01-03 المعدل والمتمم أحد الأدوات القانونية الأساسية التي تهدف إلى تنظيم كيفية تحويل رأس المال إلى الجزائر، ويشترط أن تكون رؤوس الأموال المستثمرة بعملة صعبة قابلة للتحويل، وأن يتم تقييمها قانونيا من قبل بنك الجزائر لضمان الشفافية،

---

[1] – محفوظ بن شعال، "**تجريم القانون الجزائري للمستثمر الأجنبي الذي يخالف قواعد الرقابة على الصرف وحركة رؤوس الأموال**"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 01 الحاج لخضر، العدد 03، سبتمبر 2014، ص. 272.

[2] – نور الدين دربوشي، "**حماية الاقتصاد الوطني من خلال قمع مخالفات الصرف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج**"، المكتب الوطني للأعمال التربوية، العدد 49، مطبعة القضاء، 1996، ص. 25

كما يتعين على المستثمرين الأجانب تنفيذ جميع العمليات المصرفية عبر البنوك المعتمدة في الجزائر أو عبر بنك الجزائر نفسه.

إضافة إلى ذلك، يلتزم المستثمرون الأجانب بالقوانين الخاصة بحركة رؤوس الأموال، والتي تضمن إعادة رأس المال المستثمَر إلى بلدانهم عند إنهاء المشاريع الاستثمارية أو عند تحويل العوائد إلى الخارج، مما يسهم في تأمين استقرار النظام المالي في البلاد ومنع تحويل الأموال بطرق غير قانونية.

وعليه فإن هدف سن مثل هذه التشريعات يتمثل في وضع حد لهذه الجرائم من غسيل الأموال وتهريب الأموال إلى الخارج، مما يُعزز من مصداقية السوق الجزائرية ويُشجع على جذب الاستثمارات الأجنبية في إطار بيئة استثمارية قانونية وآمنة.

الفرع الثالث

جرائم الاستثمار الواردة في القانون 22-18

أقر المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 22-18 المتعلق بتنظيم الاستثمار حماية تهدف إلى تعزيز جاذبية الجزائر كوجهة استثمارية، ولتحقيق هذا الهدف، وضع القانون إطار قانوني لمحاربة جرائم الاستثمار التي تشمل جميع الأفعال والممارسات التي تهدف إلى تقويض المناخ الاستثماري والإضرار بالاقتصاد الوطني. [1]

يتضمن القانون 22-18 نصوصا واضحة وصارمة لتجريم الأفعال التي قد تعرقل الاستثمار أو تؤدي إلى إلحاق الضرر به، مثل الممارسات الإدارية غير النزيهة، التهريب، الفساد، وغسيل الأموال كما يعزز هذا القانون آليات الرقابة والعقوبات على الأفراد والجهات المتورطة في هذه الجرائم، بهدف ردع السلوكيات غير القانونية وحماية المصالح الاقتصادية للدولة.

[1] – القانون 22-18، السالف الذكر.

ومن خلال هذا الفرع سيتم التطرق إلى جريمة عدم الامتثال للالتزامات الناشئة عن تطبيق أحكام قانون الاستثمار **(أولا)** جريمة عرقلة الاستثمار **(ثانيا)** والجرائم المرتكبة من المستثمر **(ثالثا)**.

أولا: جريمة عدم الامتثال لأحكام قانون الاستثمار:

تشكل مخالفة عدم الامتثال للالتزامات المترتبة على تطبيق أحكام قانون الاستثمار، حيث تمثل هذه المسألة جانب محوري يضمن تعزيز بيئة استثمارية صحية وفعالة، حيث نص القانون إلى أن عدم الالتزام بالمسؤوليات المحددة يمكن أن يترتب عليه عواقب وخيمة للمستثمر، سواء كان ذلك على مستوى المزايا المالية أو القانونية. [1]

1- الالتزامات الرئيسية للمستثمرين: ألزم المشرع المستثمر بالقيام الالتزام بمجموعة من الالتزامات إلى جانب احترام القوانين السارية المفعول والمعايير التي تهدف إلى حماية عناصر أساسية في المجتمع والبيئة ومن هذه الالتزامات:

أ- الالتزام بحماية البيئة: يتعين على المستثمر اتخاذ إجراءات فعالة للحفاظ على البيئة وتقليل تأثير الأنشطة الاقتصادية على الموارد الطبيعية.

ب- إحترام الصحة العامة: يجب توفير شروط عمل صحية وآمنة للعاملين، مما يسهم في الحفاظ على صحتهم وسلامتهم في بيئة العمل.

ج- تكريس المنافسة النزيهة: يمنع على المستثمر اللجوء إلى الممارسات الاحتكارية التي تضر بالسوق، ويجب على المستثمرين ضمان وجود تنافس عادل بينهم.

د- إحترام حقوق العمال: الالتزام بتنفيذ قوانين العمل يحمي حقوق العاملين ويعزز ظروف العمل الجيدة.

---

[1] - الفقرة 2 من المادة 36 من القانون رقم 22-18، السالف الذكر.

هـ- الالتزام بالشفافية: يجب على المستثمر الالتزام بالإفصاح عن المعلومات المالية، مما يعزز الثقة والمصداقية في الأعمال التجارية.

و- تقديم المعلومات اللازمة: ينص القانون على ضرورة تعاون المستثمرين مع الجهات المعنية، من خلال تقديم جميع المعلومات الضرورية التي تُطلب لمتابعة وتقييم مدى الالتزام بتنفيذ أحكام هذا القانون. هذا التعاون يُعتبر جزءًا من الشفافية والالتزام بالمسؤولية الاجتماعية.

2- العقوبات الإدارية: إن عدم التزام المستثمر بأحكام قانون الاستثمار وعدم الوفاء بالالتزامات الملقاة على عاتقه، تقوم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار باتخاذ إجراءات صارمة تتعلق بسحب المزايا الممنوحة له، سواء كان ذلك بشكل جزئي أو كلي، تشمل هذه الإجراءات عدة جوانب مهمة تؤثر بشكل مباشر على وضع المستثمر ومشروعه نذكر منها: [1]

أ- إلغاء شهادة تسجيل الاستثمار: يُعد إلغاء شهادة تسجيل الاستثمار من بين العواقب الأكثر خطورة التي يمكن أن يتعرض لها المستثمر، ففي حالة حدوث مخالفات تتعلق بالامتثال للقوانين واللوائح المعمول بها، يمكن للوكالة أن تقوم بإلغاء الشهادات التي تعتمدها. هذا الإجراء لا يترك فقط تأثير قانوني ولكنه يسلب المشروع أيضا مشروعيته القانونية، مما قد يؤدي إلى فقدان ثقة الشركاء والعملاء، كما يعرض المستثمر لمخاطر قانونية محتملة.

ب- سحب المزايا: إن إجراء سحب المزايا يلزم المستثمر بإعادة جميع المنافع التي حصل عليها سابقا، هذا قد يشمل الدعم المالي، الإعفاءات الضريبية، أو أي مزايا أخرى تم منحها له بناء على التزامه بالقوانين، يعد هذا الأمر مؤثرًا بشكل سلبي على استدامة أعمال المستثمر،

[1] - القانون رقم 22-18، السالف الذكر.

حيث يمكن أن يؤدي إلى ضغوط مالية كبيرة تعرقل سير العمليات التجارية، وقد تضطر الشركة إلى تقليل القوى العاملة أو تقليص النشاطات الإنتاجية.

3- العقوبات المالية: بالإضافة إلى سحب المزايا وإلغاء الشهادات، يواجه المستثمر المخالف العقوبات المنصوص عليها في القوانين السارية، يمكن أن تشمل هذه العقوبات غرامات مالية كبيرة، أو إجراءات قانونية أكثر صرامة قد تصل إلى العقوبات الجنائية في الحالات الخطيرة، ويساهم وجود مثل هذه العقوبات تكريس الردع الفعال للمستثمرين، حيث يدفعهم ذلك للامتثال للقوانين واللوائح لتفادي المخاطر المترتبة على المخالفات. [1]

ومن جهتنا نرى أن الهدف من هذه التدابير هو ضمان التزام المستثمرين بالقوانين والمعايير المقررة، مما يسهم في تعزيز بيئة استثمارية عادلة ومبنية على الشفافية والمصداقية. إن عدم الامتثال لا يعرض المستثمر فقط للعقوبات، بل يؤثر أيضا على سمعة المشروع واستدامته على المدى الطويل.

بالإضافة إلى ذلك، يمثل التقرير التمهيدي من قبل الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار اعتراف واضح بالتزام المستثمرين بالوفاء بالتزاماتهم تجاه المزايا المقدمة، هذا التقرير ليس مجرد إجراء إداري، بل يعتبر أداة لمتابعة وتقييم مدى التزام المستثمرين، ويعد فرصة لهم لتوسيع استثماراتهم أو إعادة تأهيل الاستثمارات القائمة.

ثانيا: جريمة عرقلة الاستثمار:

تنص المادة 37 من القانون رقم 22-18 على تجريم ومعاقبة أي شخص يقوم بعرقلة الاستثمار بسوء نية وبأي وسيلة. تهدف هذه المادة إلى حماية البيئة الاستثمارية وتعزيز مناخ

[1] – القانون رقم 22-18، السالف الذكر.

الأعمال في البلاد من خلال إرساء قواعد مكافحة السلوكيات السلبية التي قد تعيق تطوير المشاريع الاستثمارية. [1]

1- عدم الالتزام بإعداد بيان سنوي لتقديم مشاريع الاستثمار:

يتطلب ذلك تعليق حقوق المستثمرين في الامتيازات، مما يدفعهم للمثول أمام المكتب لتقديم مبررات مقبولة. في حالة عدم الاستجابة خلال شهر، يتعرضون لعقوبة الحرمان من حقوقهم، وإلغاء شهادة التسجيل، بالإضافة إلى استرداد جميع المزايا المستغلة. كما يخضعون للعقوبات المنصوص عليها في التشريعات السارية، وفي حالة إلغاء هذه العقوبات من قبل الوكالة، يتم تقديم نتائج الطعن إلى الوكالة، اللجنة الوطنية العليا لطعون الاستثمار، أو السلطات القضائية المختصة.

2- عدم الامتثال للالتزامات والتعهدات الأخرى

تشمل العقوبات الحرمان أو السحب الكلي أو الجزئي للامتيازات، وذلك فيما يتعلق بالالتزامات المنصوص عليها في الفقرات (ب)، (ج)، و(د) من المادة 2 من المرسوم التنفيذي 22-303 ومع ذلك، لا يصدر قرار الحرمان إلا بعد إبلاغ المستثمر وإمهاله مدة أقصاها 60 يومًا من تاريخ الإشعار للاستجابة للاستدعاء الأول. [2]

إذا انتهت المهلة دون استجابة، يتخذ قرار السحب حتى إذا ورد الرد بعد انتهاء المهلة، ومع ذلك يحق للمستثمر الطعن في القرار، وفي حال كان القرار إيجابيا سواء من لجنة الطعن أو القضاء، يتم رفع قرار السحب، كما لا يعد رجوع الإشعار أو الاستدعاء بسبب عنوان غير صحيح أو مجهول أو رفض استلام الرسالة عائق أمام اتخاذ قرار السحب.

---

[1] – أسامة معروف، المرجع السابق، ص 62.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 303/22 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد قوائم الأنشطة والسلع والخدمات غير المؤهلة للاستفادة من المزايا، وكذلك الحد الأدنى للتمويل للاستفادة من ضمان التحويل. ج ر ج ج، عدد 60، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022..

ثالثا: الجرائم المرتكبة من المستثمر:

1- النزاع حول حق المستثمر في التنازل عن حقوقه والتزاماته في المشروع الاستثماري: يعتبر حق المستثمر في التنازل عن حقوقه والتزاماته في المشروع الاستثماري موضوعًا مثيرًا للجدل، حيث يجب أن يكون هناك توازن واضح بين حقوق المستثمر والمجتمع، وفي بعض الحالات، قد يرغب المستثمر في بيع حصته أو التنازل عن بعض الالتزامات المرتبطة بالمشروع لتحقيق مرونة استراتيجية، ولكن هذا يمكن أن يؤدي إلى قضايا تتعلق بالمسؤوليات المالية والقانونية، إذ يتوجب على المستثمر ضمان أن أي عملية تنازل لا تؤثر سلبا على المشروع أو العمالة المحلية أو جودته البيئية، مما يدعو إلى ضرورة وجود أطر قانونية واضحة تنظم هذه العمليات بما يحفظ حقوق جميع الأطراف. [1]

2- عدم التزام المستثمر بالحد الأدنى للاستثمار: يمثل عدم التزام المستثمر بالحد الأدنى المحدد للاستثمار مشكلة كبيرة تؤثر على استقرار المشاريع الاقتصادية وتوقعات عائداته، حيث يلزم قانون الاستثمار من المستثمرين الالتزام بمستويات معينة من الاستثمار لضمان تحقيق الأهداف الاقتصادية والتنموية، وفي حالة عدم الوفاء بهذه الالتزامات، فإنه يمكن أن يؤدي إلى مشكلات في تحقيق المنافع الاقتصادية المتفق عليها، بالإضافة إلى خلق حالة من فقدان الثقة بين الحكومة والمستثمرين، مما يعرقل عملية النمو الاقتصادي المستدام في البلاد.[2]

3- عدم التزام المستثمر بتطوير الموارد البشرية وتدريب العمالة المحلية: تعتبر تنمية الموارد البشرية وتدريب العمالة المحلية جزء أساسي من المسؤولية الاجتماعية للمستثمرين، ففي حال عدم التزام المستثمر بتدريب وتعليم العمالة المحلية، فإن ذلك ينعكس سلبًا على التنمية الاقتصادية للبلد. إذ يشتمل تدريب العمالة على تحسين المهارات وتعزيز القدرة

[1] – المادة 06 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 22-303 السالف الذكر.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 22-303 السالف الذكر.

التنافسية، الأمر الذي يساهم في خفض معدلات البطالة ورفع مستوى المعيشة، من خلال عدم الالتزام بهذا الجانب، قد يفقد المجتمع فرصة الاستفادة من المهارات والمعارف القيمة، مما يعرقل عملية التنمية ويؤدي إلى ضعف العلاقة بين المستثمرين والمجتمع. [1]

4- عدم التزام المستثمر بالحفاظ على أمن المجتمع والبيئة: ينطوي أي مشروع استثماري على تأثيرات بيئية واجتماعية يجب أخذها بعين الاعتبار، وبالتالي فإن عدم التزام المستثمر بالحفاظ على أمن المجتمع والبيئة يمكن أن يكون له عواقب وخيمة. فالمشاريع الاقتصادية التي تهمل الجوانب البيئية قد تساهم في تفاقم التلوث وتدمير الموارد الطبيعية، مما يؤثر سلبا على صحة السكان والتنمية المستدامة، لذلك من الضروري أن يتعهد المستثمرون باتخاذ تدابير كافية لحماية البيئة والمجتمعات المحلية، بما يتماشى مع المعايير الوطنية والدولية، لضمان تحقيق التوازن بين الأهداف الاقتصادية والاجتماعية. [2]

5- عدم التزام المستثمر بالتنمية الاقتصادية وعدم تزويد الدولة بالمخرجات المطلوبة: يؤدي عدم الالتزام بالتنمية الاقتصادية وبتزويد الدولة بالمخرجات المطلوبة إلى أزمة حقيقية في استدامة المشاريع. تميل الحكومة إلى ترخيص المشاريع بناء على تعهدات معينة تشمل المساهمة في النمو الاقتصادي، خلق الوظائف، وتوفير المنتجات اللازمة للسوق المحلي. وعندما يتجاهل المستثمرون هذه الالتزامات، فإن النتائج تتمثل في عجز في العوائد الاقتصادية وفقدان الثقة من قِبل الحكومة في قدرة المشاريع على المساهمة في التنمية. وبالتالي، يصبح من الضروري تعزيز آليات المساءلة والرصد لضمان التزام المستثمرين بتحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية.

6- عدم التزام المستثمر باستخدام الموارد المتاحة بأفضل وأسلم الطرق في الدولة المضيفة: ستخلف عدم الالتزام باستخدام الموارد المتاحة بطرق فعالة وآمنة آثارًا سلبية على

---

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 22-303 السالف الذكر.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 22-303 السالف الذكر.

الاقتصاد والبيئة. فالاستغلال غير الرشيد للموارد الطبيعية يمكن أن يؤدي إلى تدهور البيئة والفقر المدقع في بعض الحالات، ويجب على المستثمرين الالتزام بتطبيق أساليب مستدامة في استغلال الموارد، بما يضمن عدم الإضرار بالصحة العامة أو البيئة، كما يتطلب الأمر رقابة مستمرة من السلطات المحلية لضمان الاستخدام الأمثل للموارد، مما يسهم في تحقيق تنمية مستدامة تخدم المصلحة العامة. [1]

7- عدم التزام المستثمر بتنفيذ المشروع وفقا للعقد: إن تنفيذ المشروع يعد من الأسس الجوهرية لأي مستثمر، فقد يكون عدم التزام المستثمر بهذا الأمر سببا في نشوب نزاعات قانونية وشكاوى قد تؤدي إلى توقف المشروع، يجب أن يتضمن العقد تفاصيل دقيقة حول مراحل التنفيذ والمعايير الفنية والجدول الزمني، وعند عدم الالتزام بها، يجد المستثمر نفسه في موقف قانوني غير مناسب وقد يتعرض لعقوبات أو فقدان المزايا الممنوحة له، لذا يعتبر الالتزام بالمعايير التعاقدية من الأمور الجوهرية لتعزيز الثقة والشفافية بين المستثمر والدولة.[2]

8- عدم التزام المستثمر بتقديم المعلومات والشفافية تجاه الدولة المضيفة فيما يخص جميع الظروف المحيطة بالمشروع الاستثماري: تعتبر الشفافية وتقديم المعلومات أمر مهم في أي علاقة بين المستثمر والدولة المضيفة، فقد يؤدي عدم الالتزام بتقديم المعلومات الدقيقة والمحدثة حول المشروع إلى ايجاد حالة من عدم الثقة والتهرب من المسؤولية، وعلى الدولة أن تكون قادرة على تقييم المخاطر المرتبطة بالمشاريع الاستثمارية لضمان الفائدة العامة، وعند حدوث خلل في هذا الالتزام، يحدث تباطؤ في تحقيق الأهداف التنموية ويضعف من قدرة الحكومة على تنظيم وإدارة القطاع الاستثمار. [3]

---

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 22-303 السالف الذكر.

[2] – المرسوم التنفيذي رقم 22-303 السالف الذكر.

[3] – المرسوم التنفيذي رقم 22-303 السالف الذكر.

المطلب الثاني

القواعد الإجرائية لمكافحة جرائم الاستثمار

في إطار جهود الجزائر لمحاربة الجريمة الاقتصادية، قام المشرع بتطوير مجموعة من القواعد الإجرائية التي تتناول قضايا الاستثمار والاقتصاد، تهدف هذه القوانين إلى تعزيز الرقابة على الأنشطة الاقتصادية وضمان الامتثال للقوانين، إضافة إلى حماية حقوق المستثمرين وتعزيز الثقة في البيئة الاستثمارية.

حيث بين المشرع الجزائري القواعد الإجرائية التي اعتمدها كل من قانون الإجراءات الجزائية والقانون رقم 22-18 المتعلق بالاستثمار لمكافحة جرائم الاستثمار، فقد منح المشرع الاختصاص الإقليمي والنوعي في جرائم الاعمال إلى القطب الاقتصادي والمالي كما وسع من صلاحيات ضباط الشرطة القضائية معتمدا في ذلك على أساليب تحقيق تقنية حديثة تساهم في الكشف على جرائم الاعمال ومن بينها جرائم الاستثمار، ومن خلال هذا المطلب سيتم التطرق إلى إجراءات مكافحة جرائم الاستثمار في قانون الإجراءات الجزائية **(الفرع الأول)** وكذا الإجراءات المنصوص عليها في قانون الاستثمار **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول

إجراءات مكافحة جرائم الاستثمار في قانون الإجراءات الجزائية

يعتبر قانون الإجراءات الجزائية الإطار القانوني الذي يحدد كيفية التعامل مع الجرائم الاقتصادية في الجزائر وقد أدرج المشرع الجزائري مجموعة من الإجراءات الهادفة إلى مكافحة هذه الجرائم، واعتبر أن الجرائم الاقتصادية تتطلب استراتيجيات خاصة نظرًا لطبيعتها المعقدة والآثار التي تترتب عليها [1]، في هذا السياق، قام المشرع بإنشاء هيئة قضائية مختصة

[1] – مصطفى محمود، "**الجرائم الاقتصادية في القانون المقارن**"، القاهرة، مطبعة جامعة القاهرة، الطبعة الثانية، 1979، ص. 215.

للنظر في أخطر الجرائم الاقتصادية والمالية، والتي تعتبر الأكثر تعقيدًا بموجب الأمر رقم 20-04 المعدِّل للأمر رقم 66-155 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية.

1- إنشاء القطب الجزائي الاقتصادي والمال: في إطار مكافحة الجرائم الاقتصادية، أنشأ المشرع الجزائري القطب الجزائي الاقتصادي والمالي للتركيز على الجرائم التي تثير تحديات قانونية متزايدة، حيث يتعين على الهيئة القضائية التعامل مع الحالات التي تستدعي فهما عميقا للمعاملات الاقتصادية والمالية، مما يعزز من قدرتها على التصدي لجرائم معقدة تتضمن العديد من العناصر. [1]

2- تعريف الجريمة الاقتصادية والمالية: لم يقدم التشريع الجزائري تعريفًا محددًا للقطب الجزائي الاقتصادي والمالي، لكنه عرّف الجريمة الاقتصادية والمالية الأكثر تعقيدًا في المادة 211 مكرر 3، حيث تم وصفها بأنها "جريمة أكثر تعقيدًا بالنظر إلى تعدد الأطراف الفاعلة، الشركاء، الضحايا، أو بسبب توسع النطاق الجغرافي." هذا التعريف يستبدل المفهوم التقليدي للجريمة بمفهوم أكثر شمولية يأخذ بعين الاعتبار التعقيدات التي قد تنشأ عن طبيعة التعاون بين الأفراد والمؤسسات. [2]

كما عرف المشرع الجريمة الاقتصادية الأكثر تعقيدا [3]جريمة تتطلب، نظرًا لتعدد الأطراف الفاعلة أو الشركاء أو المتضررين، أو بسبب اتساع النطاق الجغرافي للجريمة، أو خطورة الأضرار الناجمة عنها، أو طابعها المنظم أو العابر للحدود، أو استخدام تكنولوجيا

---

[1] – قام المشرع، بموجب القانون 05-11 المؤرخ في 17 جويلية 20025 المتعلق بالتنظيم القضائي، بإنشاء أربع هيئات قضائية متخصصة في أربع ولايات: الجزائر، وهران، ورقلة، وقسنطينة، استنادًا إلى أحكام القانون 04-14 المؤرخ في 10 نوفمبر 2004، المعدل للأمر 66-156 المتعلق بقانون الإجراءات الجزائية الجزائري. وقد عدّل ذلك المواد 37-40 و329، بما وسّع الاختصاص الإقليمي للنائب العام وقاضي التحقيق والمحكمة ليشمل اختصاص محاكم أخرى..

[2] – حيدر جلول، **" دور القطب الجزائي الاقتصادي والمالي في حماية الأموال العامة من جرائم الفساد في ظل التشريع الجزائري "**، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد 13، العدد 2، أكتوبر 2021، ص. 920.

[3] – المادة 211 مكرر 3 من الأمر 20-04، المؤرخ في 30أوت 2020، المعدل والمتمم للأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر ج ج، عدد 51، الصادرة بتاريخ 30 أوت 2020.

المعلومات والاتصالات في ارتكابها، وسائل تحقيق خاصة، خبرة متخصصة، أو تعاونا قضائيا دوليا".

تعكس هذه التعريفات الفهم العميق للتحديات المرتبطة بالأعمال الإجرامية الاقتصادية، حيث تأخذ بعين الاعتبار تنوع الأبعاد التي يمكن أن تتداخل في ارتكاب جرائم من هذا النوع. تساهم هذه التعريفات في توجيه جهود التحقيق وتوجيه الموارد وفقًا لحاجة كل قضية.

3- وظيفة القطب الجزائي الاقتصادي والمالي: بناء على التعريف السابق، يمكننا القول إن القطب الجزائي الاقتصادي والمالي هو هيئة قضائية مختصة بالنظر في الجرائم الاقتصادية والمالية الأكثر تعقيدا، التي تتطلب وسائل تحقيق خاصة، خبرة متخصصة، أو تعاون قضائي دولي. تتضمن هذه الجرائم الأنشطة التي يمكن أن تمس بالاقتصاد الوطني أو تتسبب في فساد مالي، مما يستدعي إجراءات دقيقة لضمان العدالة. [1]

أولا: الاختصاص الإقليمي للقطب الجزائي الاقتصادي والمالي:

تمنح المادة 221 مكرر 1 من الأمر رقم 20-04 المعدل والمتمم للأمر رقم 66-155 المتعلق بقانون الإجراءات الجزائية، النائب العام للجمهورية لدى القطب الجزائي الاقتصادي والمالي، وكذلك قاضي التحقيق ورئيس القطب، حق ممارسة جميع صلاحياتهم عبر كامل التراب الوطني، نظرًا لما تمثله هذه الجرائم من مخاطر وتهديدات للاقتصاد الوطني. كما يمتلك هذا القطب اختصاص موازي مع الاختصاص الناتج عن تطبيق المواد 37، 40 و329 بالنسبة لنفس الجرائم، ويقع هذا القطب في محكمة الجزائر. [2]

وبذلك يعتبر الاختصاص الإقليمي من الجوانب الحيوية في مكافحة الجرائم الاقتصادية والمالية، وقد خصص المشرع إطار قانوني واضح ينظم عمل القطب الجزائي الاقتصادي

---

[1] – محمد بوكراشوش، **" الاختصاص الإقليمي الموسع في المادة الجزائية في التشريع الجزائري "**، مجلة دفاتر القانون والسياسة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، العدد 14، 2016، ص 308.

[2] – المادة 221 مكرر 1 من الأمر رقم 20-04، السالف الذكر.

والمالي. حيث يمنح هذا النص السلطات المذكورة، بما في ذلك النائب العام للجمهورية لدى القطب والقاضي المكلف بالتحقيق ورئيس القطب، الحق لممارسة جميع صلاحياتهم على مستوى كامل التراب الوطني.

1- أهمية الاختصاص الإقليمي للقطب الجزائي: تأتي أهمية هذا الاختصاص من طبيعة الجرائم الاقتصادية التي غالبًا ما تتميز بالتعقيد والتوزيع الجغرافي الواسع، حيث يمكن أن تمتد الجرائم الاقتصادية عبر عدة مناطق في البلاد، مما يتطلب قدرة على التحرك السريع والفعال لكشف هذه الجرائم ومعاقبة مرتكبيها، وتعتبر الجرائم الاقتصادية، مثل الاحتيال المالي، وغسل الأموال، والفساد، من التهديدات الجسيمة التي تمس الاقتصاد الوطني، لذا فإن منح النائب العام والقضاة الاختصاص على مستوى البلاد يعزز من قدرتهم على اتخاذ الإجراءات اللازمة دون قيود جغرافية. [1]

2- صلاحيات القطب الجزائي: يمتلك القطب الجزائي الاقتصادي والمالي صلاحيات موازية لاختصاصه الإقليمي، وهي تقوم على مواد أخرى من قانون الإجراءات الجزائية، مثل المواد 37 و40 و329، هذه المواد تشير إلى كيفية التعامل مع الجرائم ذات الطابع المعقد، التي تزيد من التحديات المرتبطة بالتحقيق فيها.

أ- المادة 37 :تشير إلى أهمية التعاون بين الجهات القضائية لمكافحة الجرائم، مما يسمح بتبادل المعلومات واستخدام الأدلة بطريقة فعالة عبر مختلف المناطق.

ب- المادة 40 : تنص على حق السلطة القضائية في المراقبة على أعمال وإجراءات التحقيق، مما يضمن احترام القوانين والحقوق.

ج- المادة 329: تتعلق بشكل عام بالتحقيق في الجرائم ويعزز من صلاحيات القضاة في اتخاذ الإجراءات المناسبة.

---

[1] – مصطفى عمرني، **" جريمة استغلال النفوذ في مجال الصفقات العمومية "**، ط01، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، مصر، 2017، ص 67، 68.

ثانيا: الاختصاص النوعي للقطب الجزائي الاقتصادي والمالي:

يختص القطب الجزائي الاقتصادي والمالي بالنظر في الجرائم الاقتصادية والمالية الأكثر تعقيدًا وما يرتبط بها من جرائم، ويستمد القطب الجزائي الاقتصادي والمالي اختصاصه النوعي من القدرة على التعامل مع الجرائم الاقتصادية والمالية الأكثر تعقيدا، والتي تتطلب إجراءات خاصة نظرا لطبيعتها المعقدة والآثار الضارة التي قد تلحقها بالاقتصاد الوطني. يتميز هذا القطب بقدرته على التعامل مع مجموعة متنوعة من الجرائم، مما يسهل التصدي للتحديات المالية والاقتصادية التي تواجه البلاد. [1]

1- الجرائم المشمولة بالاختصاص: يتضمن الاختصاص النوعي للقطب الجزائي الاقتصادي والمالي عدة أنواع من الجرائم، ونجد هذا التنوع من خلال القوانين والتشريعات التي تحدد طبيعة هذه الجرائم، وتشمل:

أ - **جرائم غسل الأموال:** كما هو منصوص عليه في المواد من 119 مكرر إلى 389 مكرر 3 من قانون العقوبات، تتعلق هذه الجرائم بالتحركات المالية المشبوهة، وتحويل الأموال الناتجة عن أنشطة غير قانونية إلى أموال تبدو مشروعة. هذه الجرائم تمثل تهديدا خطيرا على النظام المالي والاقتصادي للدولة.

ب- جرائم الفساد: تشمل الجرائم المنصوص عليها في القانون رقم 06-01 المتعلق بالوقاية من الفساد، والتي تتضمن الرشوة، واستغلال النفوذ، والتجاوزات الإدارية والمالية في المؤسسات العمومية والخاصة، وتصنف هذه الجرائم من بين الأكثر الجرائم تعقيدا نظرا لتعدد الأطراف المعنية وتداعياتها العميقة على التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

[1] - حيدر جلول، المرجع السابق، ص 919.

ج- **مخالفة قوانين الصرف وحركة رؤوس الأموال:** يتعلق هذا بالجرائم المنصوص عليها في الأمر رقم 96-22 المعدل والمتمم، والتي تشمل الأفعال غير القانونية المتعلقة بتنظيم حركة الأموال من وإلى البلاد، مما يؤثر على الاستقرار المالي ويعرض الاقتصاد للتهديدات.

د- التهريب: الجرائم المنصوص عليها في المواد 11، 12، 13، 14 و15 من الأمر رقم 05-06 بشأن مكافحة التهريب، تعد من الجرائم المتفشية التي تهدد الأسواق المحلية والاقتصاد بشكل عام، وتشمل هذه المخالفات تهريب السلع والبضائع بصورة غير قانونية، مما يخل بالمنافسة العادلة ويؤثر على استقرار الاقتصاد الوطني.

2- صلاحيات القطب: يمتلك القطب الجزائي الاقتصادي والمالي صلاحيات بحث وتحقيق ومتابعة ومحاكمة الجرائم الاقتصادية والمالية الأكثر تعقيدا والجرائم المرتبطة بها، تأتي هذه الصلاحيات كأداة فعالة لضمان أن تعالج هذه الجرائم بطريقة شاملة ودقيقة، يهدف القطب إلى تعزيز الكفاءة في الأداء القانوني، مما يسهل عمليات جمع الأدلة وإدارة القضايا.

ثالثا: إجراءات المتابعة في الجرائم الاقتصادية:

باعتبارها من أخطر الجرائم التي تواجه الأنظمة الاقتصادية الوطنية، حيث تؤدي إلى تأثيرات سلبية تتجاوز الأبعاد المالية لتطال الاستقرار الاجتماعي والسياسي، فقد خصتها مختلف الأنظمة الإجرائية بإجراءات متابعة انطلاقا من تحريك الدعوة العمومية الى أساليب التحري التي يباشرها ضباط الشرطة القضائية في هذا النوع من الجرائم، حيث تساهم هذه الإجراءات في تعزيز الحماية التي خص بها المشرع الاستثمار والاقتصاد الوطني كما تجسد سيادة دولة القانون. [1]

1- تحريك الدعوى العمومية: لا تخضع إجراءات تحريك الدعوى العمومية في الجرائم المالية والاقتصادية لنصوص خاصة، ووفقا الأمر رقم 19-10 المعدل والمتمم لقانون

[1] - آسيا بن بوعزيز، **" إجراءات التقاضي أمام القطب الجزائي الاقتصادي والمالي"، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي"**، جامعة باتنة 01 الحاج لخضر، المجلد 01، العدد الأول، 2021، ص. 09.

الإجراءات الجزائية، لم تعد إجراءات تحريك الدعوى العمومية لهذه الجرائم مشروطة بتقديم شكوى مسبقة من الهيئات الاجتماعية للمؤسسات الاقتصادية العامة ضد مسيريها، وبالتالي، تخضع إجراءات المتابعة لهذه الجرائم للأحكام العامة. [1]

وطبقا للمادة 6 مكرر من الأمر 15-02، تمت إزالة الشرط السابق الذي كان يتطلب تقديم شكوى مسبقة من الهيئات الاجتماعية للمؤسسات الاقتصادية العامة ضد مديريها، ويعتبر هذا التعديل خطوة هامة لأنه يسهل عملية تحريك الدعوى العمومية ويقلل من العقبات القانونية التي كانت تعيق متابعة الجرائم المالية.

بعد إلغاء هذا الشرط، أصبحت إجراءات المتابعة في الجرائم الاقتصادية والمالية تخضع للأحكام العامة لقانون الإجراءات الجزائية، الأمر الذي يترتب عنه:

أ- **حرية النيابة العامة:** تملك النيابة العامة الحق في تحريك الدعوى العمومية بنفسها عندما تكتشف الوقائع أو الأدلة التي تشير إلى ارتكاب جرائم اقتصادية أو مالية، سواء بناءً على معلومات من الأجهزة الأمنية أو من تقارير أو شهادات موثوقة.

ب- تعزيز الفعالية القضاء: يسهم هذا التوجه في تعزيز فعالية النظام القضائي، حيث لا تحتاج النيابة إلى انتظار مبادرة من الهيئات الاجتماعية لمتابعة الجناة، مما يؤدي إلى تسريع إجراءات التحري والتحقيق.

ج- إجراءات التقصي والتحقيق: يمكن للنيابة العامة أن تباشر الدعوة العمومية بتقديم طلب افتتاحي لمباشرة إجراءات التحقيق بمجرد توفر معلومات موثوقة تشير إلى وقوع جريمة، مما يمنحها القدرة على اتخاذ تدابير فورية مثل إجراء التفتيش ومصادرة الأدلة. [2]

---

[1] – القانون رقم 19-10 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019 يعدّل الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية الجزائري. ج ر ج ج، عدد 78 الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 2019.

[2] – أمينة ركاب، **أساليب التحري الخاصة في جرائم الفساد في القانون الجزائري**، رسالة ماجستير، تخصص قانون معمق، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2015/2014، ص 24.

ومن وجهة نظرنا فإن تغيير إجراءات تحريك الدعوى العمومية في الجرائم الاقتصادية والمالية يعكس اتجاها نحو تعزيز المساءلة وفعالية النظم القانونية والقضائية في مواجهة هذه الجرائم، من خلال إلغاء شرط الشكوى المسبقة، يتيح النظام القضائي للنيابة العامة سرعة التحرك في مواجهة الجرائم المالية والاقتصادية، مما يسهم في حماية الاقتصاد الوطني ودعم الاستقرار المالي حيث يشكل هذا الإجراء خطوة نحو تحقيق العدالة وتوفير الحماية اللازمة للأصول الاقتصادية والمجتمع.

2- توسيع صلاحيات ضباط الشرطة القضائية: تشمل صلاحيات ضباط الشرطة القضائية فيما يتعلق بالجرائم الاقتصادية عمليات التفتيش، وجمع المعلومات المالية، والتعاون مع جهات التحقيق الأخرى على الصعيدين الوطني والدولي، كما يمكنهم اتخاذ التدابير اللازمة لحماية المال العام وضمان تطبيق القوانين بفعالية، مما يسهم في تعزيز النظام القانوني والاقتصادي ككل. [1]

كما تساهم هذه الصلاحيات في تعزيز القدرة على مواجهة التحديات المرتبطة بالجرائم الاقتصادية، مما يجعل من الضروري فهم هذه الصلاحيات وكيفية تطبيقها بشكل فعال لتحقيق العدالة وحماية المجتمعات، فقد شملت التعديلات على قانون الإجراءات الجزائية بموجب الأمر رقم 19-10 في إطار مكافحة هذا النوع من الجرائم، ما يلي:

1- اعتماد الاختصاص النوعي لضباط الشرطة القضائية التابعين لمصالح الأمن العسكري: مكافحة الفساد إحدى أولويات الدول لضمان سلامة ونزاهة النظام الاقتصادي، حيث يعتبر الفساد أحد أبرز أشكال الجرائم الاقتصادية والمالية التي تمس بأمن المجتمع واستقراره، في هذا السياق، جاء الاعتماد على الاختصاص النوعي لضباط الشرطة القضائية التابعين لمصالح الأمن العسكري كخطوة استراتيجية لمواجهة هذه الظاهرة.

---

[1] – عمارة عمارة، **" الإجراءات المستحدثة لقمع الجريمة الاقتصادية والمالية "**، المجلة الجزائرية لقانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، العدد 01، جوان 2020، ص13.

حيث يتمتع الضباط وضباط الصف التابعون لمصالح الأمن العسكري بصفة ضباط الشرطة القضائية، تشير هذه الصلاحية إلى أهمية الدور الذي يمكن أن يلعبه هؤلاء الضباط في إرساء قواعد العدالة ومكافحة الفساد، حيث يتيح لهم هذا الاختصاص القدرة على إجراء التحقيقات والملاحقات المتعلقة بالجرائم الاقتصادية والمالية بشكل أكثر فعالية. [1]

باستقراء المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية، يتضح أن الهدف الأساسي من هذه المادة هو تعزيز قدرة الدولة في مكافحة الجرائم الاقتصادية، من خلال تمكين الأمن العسكري من اتخاذ الإجراءات اللازمة، يمكن إحباط العديد من الأنشطة الفاسدة وحماية الاقتصاد الوطني.

2- مراجعة شرط التأهيل لضباط الشرطة القضائية من قبل النائب العام، بموجب تعديل قانون الإجراءات الجزائية والقانون رقم 19-10 حيث ألغيت المادة 15 مكرر من قانون الإجراءات الجزائية بموجب المادة 5 من القانون رقم 17-07 المؤرخ في 27 مارس 2017، والتي كانت تنص على: "باستثناء رؤساء المجالس الشعبية البلدية، لا يمكن لضباط الشرطة القضائية ممارسة الصلاحيات المخولة لهم بموجب هذه الصفة إلا بعد تأهيلهم بموجب قرار من النائب العام لدى المجلس القضائي المختص إقليميا، بناء على اقتراح من هيئتهم الإدارية." ووفقًا للمادة 3 من القانون رقم 19-10 المعدل والمتمم لقانون الإجراءات الجزائية، تم إلغاء شرط التأهيل المنصوص عليه في القانون رقم 17-07 "تلغى أحكام المادتين 6 مكرر و15 مكرر"

تتبع أهمية مراجعة شرط التأهيل لضباط الشرطة القضائية من التطورات التشريعية التي شهدها قانون الإجراءات الجزائية في الجزائر، ولا سيما من خلال التعديل الذي حمله القانون رقم 19-10، لقد كانت المادة 15 مكرر من قانون الإجراءات الجزائية تلزم ضباط الشرطة

[1] – المادة 15 من قانون القانون رقم 19-10 السالف الذكر

القضائية، باستثناء رؤساء المجالس الشعبية البلدية، بالحصول على تأهيل خاص لممارسة الصلاحيات المخولة لهم، وذلك بناء على قرار من النائب العام لدى المجلس القضائي المختص إقليميا، استنادا إلى اقتراح من هيئتهم الإدارية.

وقد أدى هذا الإلغاء إلى تخفيف القيود المفروضة على الأفراد الممارسين لمهام الشرطة القضائية، هذا الإصلاح كان يهدف إلى تسريع الإجراءات وتحسين كفاءة جهاز الشرطة القضائية، من خلال منحهم القدرة على القيام بمهامهم بشكل أكثر سلاسة وأقل تعقيد.

أ- **التغييرات بموجب القانون رقم 19-10:** مع صدور القانون رقم 19-10 تم إدخال تعديلات إضافية على قانون الإجراءات الجزائية، حيث ألغيت الأحكام الخاصة بالتأهيل المنصوص عليها في المادة 15 مكرر، وطبقا للمادة 3 من هذا القانون، تم إلغاء أحكام المادتين 6 مكرر و15 مكرر، مما يعني أن شرط التأهيل لم يعد مطلوبا لتمكين ضباط الشرطة القضائية من ممارسة صلاحياتهم.

ما يستشف من إلغاء شرط التأهيل المنصوص عليه في المادة 15 مكرر من قانون الإجراءات الجزائية، يعكس الإصلاح التشريعي اتجاها نحو تعزيز قدرة جهاز الشرطة القضائية في الجزائر على مكافحة الجرائم بشكل أكثر كفاءة وسرعة ومع ذلك، فإن هذا التعديل يتطلب أيضا وضع آليات ضامنة لمراقبة سلوك الضباط وضمان احترام سيادة القانون وحماية حقوق الإنسان، لضمان نجاح هذه الإجراءات وتحقيق الأهداف المرجوة في مكافحة الجريمة وبناء ثقة أكبر بين المجتمع وجهاز العدالة.

3- مراجعة أحكام الامتياز القضائي بموجب الأمر رقم 20-04: في إطار جهود الدولة لتعزيز الشفافية ومكافحة الفساد، تم إجراء مراجعة شاملة لأحكام الامتياز القضائي التي تمنح كبار مسؤولي الدولة إجراءات خاصة في المتابعة والمحاكمة، وقد تم تعديل المادة 573 من قانون الإجراءات الجزائية الجزائرية بموجب الأمر رقم 20-04، مما عكس رغبة قانونية

واضحة في تقييد الحصانات السابقة التي كانت تسمح لهؤلاء المسؤولين بالابتعاد عن المساءلة.

حيث جاء نص المادة 573 بعد التعديل "إذا كان عضو في الحكومة، قاضٍ بالمحكمة العليا، أو مجلس الدولة، أو محكمة التنازع، أو والي ولاية، أو رئيس مجلس قضائي، أو محكمة إدارية، أو النائب العام لمجلس قضائي، أو محافظ الدولة لمحكمة إدارية، متهما بجناية أو جنحة خلال أو بسبب أداء مهامه، فإن النائب العام المبلغ بالقضية يحيل الملف إلى النائب العام لدى المحكمة العليا بطرق سلمية، بعدها، يخطر الرئيس الأول للمحكمة العليا، الذي يعين محكمة أخرى لبدء إجراءات المتابعة والتحقيق والمحاكمة".

غير أن الاستثناءات والتعديلات الأساسية الواردة تظهر أن أحكام الامتياز القضائي لا تنطبق في الحالات التي يقدم فيها النائب العام للقطب القضائي الاقتصادي والمالي طلبات لاسترداد ملف الإجراءات أثناء التحقيق الأولي أو مرحلة المتابعة، كما هو منصوص عليه في المادة 211 مكرر 17، هذا الاستثناء ينص على أن تحريك الدعوى العمومية يتم فقط من قبل النيابة العامة.

حيث مكن النيابة العامة من متابعة كبار المسؤولين اتهامات بارتكاب جرائم أثناء تأديتهم لواجباتهم، فإن التعامل مع هذه القضايا يتم بصورة تحت مراقبة دقيقة، وتضمن أن تتحرك النيابة العامة للمسؤولين عن قضايا الفساد بطريقة فعالة.

كما وسع من صلاحيات القطب الجزائي الاقتصادي والمالي ومنح النائب العام لدى محكمة القطب الجزائي الاقتصادي والمالي صلاحيات كاملة لطلب ملف الإجراءات أثناء مرحلة التحقيق الأولي في حالات الجرائم المنسوبة إلى المسؤولين ذات الصلة بقضايا الفساد، وهذا يعكس التوجه القانوني نحو محاسبة المسؤولين عن أي تجاوزات قد تحدث.

تمثل مراجعة أحكام الامتياز القضائي بموجب الأمر رقم 20-04 خطوة مهمة نحو إصلاح النظام القضائي، مما يساهم في تحسين فعالية جهاز العدالة وكفاءته، من خلال

إزالة الحماية المفرطة عن كبار المسؤولين، كما يعزز القانون إمكانية محاسبتهم وضمان تحقيق العدالة في مواجهة الفساد، إن هذه التغييرات القانونية تعكس التحول الإيجابي نحو بيئة قانونية أكثر شفافية وقدرة على التصدي للتحديات المستقبلية.

4- أساليب التحقيق الخاصة في الجرائم الاقتصادية: عملت التشريعات الجزائرية على تطوير مجموعة من أساليب الخاصة للتحقيق في أشكال الجرائم المالية والاقتصادية المتنوعة، والتي تستخدم خلال مراحل التحقيق الأولية، وقد تم إدماج بعض هذه الطرق بموجب قانون الإجراءات الجزائية، بينما تم اعتماد بعضها الآخر من خلال قوانين خاصة، مثل قانون مكافحة الفساد، وقانون الصرف، وقانون مكافحة التهريب. [1]

أ- التسليم المراقب: من أساليب التحري الفعالة تم تعريفه في المادة 02 من القانون 01-06 المتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، يهدف هذا الإجراء إلى تسهيل مرور الشحنات المشبوهة وغير القانونية تحت مراقبة السلطات المختصة للتحقيق في تلك الجرائم وكشف مرتكبيها ويهدف هذا الإجراء إلى تمكين السلطات المختصة من مراقبة الشحنات المشبوهة وغير القانونية، مما يسهل عملية التحقيق في الجرائم ذات الصلة وكشف مرتكبيها ويتطلب هذا النوع من التحقيق تنسيق دقيق بين مختلف الإدارات، لتحليل مسارات الشحنات وتحديد الأفراد المتورطين.

ب- المراقبة الإلكترونية: تشمل أشكالها اعتراض المراسلات، التسجيل الصوتي، والتصوير. تنفذ هذه الإجراءات في حالة التحقيق في جرائم محددة مدرجة في المادة 65 مكرر 5 من قانون الإجراءات الجزائية، وهي:

جرائم المخدرات، الجرائم المنظمة العابرة للحدود الوطنية، الجرائم ضد أنظمة معالجة الآلية للبيانات، جرائم غسيل الأموال، جرائم الإرهاب، الجرائم المتعلقة بقوانين الصرف،

[1] - عمارة عمارة، المرجع السابق، ص 21.

بالإضافة إلى جرائم الفساد، وفقًا للإجراءات والقواعد الشكلية المنصوص عليها في المواد 65 مكرر 6 إلى 65 مكرر 10 من قانون الإجراءات الجزائية.

ج- التسرب: التسرب تقنية جديدة للتحقيق الخاص، وفقًا للمادة 65 مكرر 12 من قانون الإجراءات الجزائية، يعرف التسرب بأنه الحالة التي يقوم فيها ضابط أو عون شرطة قضائية، تحت مسؤولية ضابط شرطة قضائية مكلف بتنسيق العملية، بمراقبة أشخاص مشتبه في ارتكابهم جريمة أو جنحة، عن طريق التظاهر بأنه مرتكب الجريمة أو شريك فيها، تنظم نصوصه المواد 65 مكرر 13 إلى 65 مكرر 18 من قانون الإجراءات الجزائية الجزائري.[1]

الفرع الثاني

القواعد الإجرائية المنصوص عليها في القانون 22-18 بشأن الاستثمار

من ضمن الجوانب الحيوية التي يتناولها قانون الاستثمار الجديد قواعد اجرائية المتعلقة بمخالفات قانون الاستثمار، والتي تمثل آلية هامة لضمان احترام القوانين والتشريعات المرتبطة بالاستثمار.

تسعى هذه القواعد إلى وضع أسس تنظيمية للمسؤوليات والعقوبات المترتبة على الأفعال المخالفة لهذه القوانين، مما يعكس التزام الدولة بحماية حقوق المستثمرين وتعزيز ثقتهم، كما تتضمن هذه القواعد الإجرائية إجراءات الفحص والتحقيق في المخالفات، وتحديد الهيئات المخولة بذلك، مما يساهم في ضمان العملية القانونية وسير العدالة بصورة رادعة وفعالة.

إضافة إلى ذلك، يهدف هذا الإطار القانوني إلى توفير آليات للطعن في القرارات الصادرة عن السلطات المختصة، مما يعكس مبدأ الشفافية ويمنح المستثمرين حقوقًا فعلية للتظلم. هذا يضمن توافق المسار القانوني مع مبادئ حقوق الإنسان ويساهم في ترسيخ ثقافة قانونية متينة في مجال الاستثمار.

[1] – عمارة عمارة، المرجع السابق، ص 21.

أولا: الاختصاص القضائي في قضايا الاستثمار:

تنص المادة 12 من الأمر 22-18 بشأن الاستثمار على أن أي خلاف بين مستثمر أجنبي والدولة الجزائرية، سواء كان بسبب المستثمر أو نتيجة لإجراء اتخذته الدولة الجزائرية ضده، يحال إلى السلطات القضائية الوطنية المختصة. [1]

ومع ذلك، في حالة وجود اتفاقية ثنائية أو متعددة الأطراف صدّقت عليها الجزائر، تتناول المصالحة، الوساطة والتحكيم؛ أو في حالة...الاتفاقيات التي تبرمها الجهة الممثلة للدولة مع المستثمر تسمح للطرفين باللجوء إلى التحكيم.

باستقراء نص المادة سالفة الذكر يتبين التزام الجزائر بتوفير إطار قانوني للحل السلمي للنزاعات التي قد تنشأ في سياق الاستثمار الأجنبي، بإحالة النزاعات إلى السلطات القضائية الوطنية، تسعى الدولة إلى ضمان المعالجة العادلة والمنصفة لأي خلاف، مما يعكس رغبتها في تحقيق التوازن بين حقوق المستثمرين الأجانب ومسؤوليات الدولة.

تعتبر هذه الخطوة مشروطة بإجراءات قانونية واضحة، حيث تعكس استقلالية القضاء وشفافيته في التعامل مع القضايا المتعلقة بالاستثمار كما يعطي ذلك انطباع إيجابي عن النظام القضائي، مما قد يشجع المستثمرين الأجانب على اتخاذ قرارات استثمارية أكثر ثقة في السوق الجزائرية.

تشير المادة إلى استثناءات مهمة، حيث تعتبر الحالة التي يتم فيها التوصل إلى اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف بناء على تصديق الجزائر عليها، بمثابة نقطة تحول في معالجة النزاعات، تلك الاتفاقيات التي تتناول مجالات مثل المصالحة، والوساطة، والتحكيم، تفتح الباب أمام آليات بديلة لحل النزاعات، مما يوفر المزيد من الخيارات للمستثمرين.

[1] – المادة 12 من الأمر 22-18، السالف الذكر.

يمكن أن تكون هذه الآليات أكثر فاعلية من الإجراءات القضائية التقليدية في بعض الحالات، حيث تسهم في تسريع عملية حل النزاع وتوفير بيئة أكثر مرونة، اللجوء إلى التحكيم أو الوساطة يمكن أن يساعد في ضمان سرية الأمور ويحافظ على العلاقات التجارية بين الأطراف المعنية، وهو ما قد يكون في متناول الدول والمستثمرين الراغبين في تفادي النزاعات العامة.

ثانيا: المحاكم كجهة اختصاص أصيلة في تسوية نزاعات الاستثمار:

بالرجوع الى المادة 12 من القانون رقم 22-18، إذا انتهك المستثمر المخالفات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 22-303 المتعلق بمتابعة الاستثمارات والإجراءات المتخذة في حالة عدم الامتثال للالتزامات والتعهدات الموقعة، ولضمان التنفيذ الصحيح لمشروع الاستثمار، أخضع المشرع المشروع للرقابة من قبل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، إدارة الضرائب والجمارك، إدارة أملاك الدولة، والصندوق الوطني للضمان الاجتماعي للعمال الأجراء. [1]

فيما يتعلق بالمخالفات المتعلقة بعدم الامتثال لالتزام تقديم كشف سنوي عن المشروع، أو عدم الالتزام بالتعهدات والالتزامات الأخرى، أو نزاعات الاستثمار المختلفة، فإنها تخضع لاختصاص السلطات القضائية الجزائرية بموجب أحكام المادة 12 من القانون رقم 22-18، مع مراعاة مبدأ سيادة الدولة على الأشخاص والأموال على أراضيها، ما لم تكن هناك اتفاقية أو معاهدة تسمح للطرفين باللجوء إلى أساليب بديلة.

طبقا للمادة 12 من القانون رقم 22-18، تعتبر المحاكم الجهات المختصة لتسوية نزاعات الاستثمار، وذلك في حالة وجود أي مخالفات من المستثمرين تجاه الالتزامات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 22-303 الذي يتناول متابعة الاستثمارات

[1] – المرسوم التنفيذي رقم 22-303، سالف الذكر.

والإجراءات المترتبة على عدم الامتثال للتعهدات والالتزامات الموقعة، لضمان التنفيذ الصحيح لمشاريع الاستثمار، حيث يخضع القانون المستثمرين لرقابة شاملة من قبل عدة هيئات، منها الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، إدارة الضرائب والجمارك، إدارة أملاك الدولة، والصندوق الوطني للضمان الاجتماعي للعمال الأجيرين. [1]

حيث تسلط هذه الرقابة الضوء على حرص الحكومة الجزائرية على تطوير مناخ استثماري مستدام وقابل للتطبيق، حيث تهدف من خلال هذه الهيئات إلى متابعة تنفيذ الأنشطة الاستثمارية وفقا للمعايير القانونية والتعاقدية، مما يحفظ حقوق الأطراف كافة ويعزز من شفافية العملية الاستثمارية، تعتبر هذه الجوانب مهمة للحفاظ على الثقة بين المستثمرين والحكومة، حيث تتيح لهم رؤية واضحة حول كيفية إدارة استثماراتهم.

ثالثا: نطاق اختصاص المحاكم في منازعات الاستثمار:

فيما يتعلق بالمخالفات التي تتعلق بعدم الالتزام بتقديم كشف سنوي للمشروع، أو عدم الوفاء بالتعهدات والالتزامات الأخرى، فإن هذه القضايا تخضع لاختصاص السلطات القضائية الوطنية وفقًا لأحكام المادة 12 من القانون رقم 22-18.

يراعي المشرع مبدأ سيادة الدولة على الأشخاص والأموال المتواجدة على أراضيها، مما يعكس حق الدولة في تنظيم الأنشطة الاقتصادية وحماية مصالحها ومع ذلك يمكن أن تستثنى هذه المسألة إذا وجدت اتفاقيات أو معاهدات تسمح للطرفين باللجوء إلى أساليب بديلة لحل النزاعات، مثل الوساطة أو التحكيم، مما يساهم في تسريع عملية تسوية القضايا ويقلل من الضغط على المحاكم.

أما بخصوص الإجراءات المتبعة في التقاضي في نزاعات الاستثمار، فإن المشرع الجزائري لم يحدد إجراءات خاصة لهذه الحالات، مما يعني أنه يتم اتباع الإجراءات العامة

[1] – المادة 12 من القانون 22-18، سالف الذكر.

المنصوص عليها في القانون رقم 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، هذا يعني أن النزاعات الاستثمارية تعالج وفق القواعد العامة للتقاضي، مما يتطلب من الأطراف المعنية فهماً شاملاً لهذه الإجراءات لضمان حقهم في الدفاع عن مصالحهم.

حيث يكرس القانون 08-09 مبدأ المساواة في المعاملة لجميع المتقاضين، حيث تتحقق العدالة في التقاضي عن طريق تطبيق نفس القواعد والإجراءات دون تمييز، يتضمن هذا القانون مختلف الجوانب المتعلقة بإجراءات التقاضي، بدءا من تقديم الدعوى، مرورا بالتحقيقات، وحتى مراحل الاستئناف والطعن. [1]

وبذلك يتعين يجب على الأطراف المعنيين تقديم دعواهم إلى المحكمة المختصة، والتي تحددها القوانين بناءً على نوع النزاع ومكانه، يتطلب ذلك إعداد ملف شامل يحتوي على كافة الوثائق والأدلة التي تدعم مطالباتهم، كما يجب أن تشمل الدعوى شرحا واضحا للمشكلات القانونية المثارة، والأدلة التي تدعم الحجج المقدمة، مما يعزز من وضوح القضية للمحكمة.

بعد تقديم الدعوى، تبدأ مرحلة التحقيق، حيث يمكن للطرفين تقديم الأدلة والشهادات، يسمح للمدعى عليه بتقديم دفاعه، مما يحقق مبدأ العدالة وللمحكمة أيضا السلطة لاستدعاء الشهود أو الخبراء إذا رأت الحاجة لذلك، مما يساعد في توضيح القضايا المعقدة.

يتبع التحقيق مرحلة المرافعة، حيث يقدم كل طرف وجهة نظره النهائية، ويعتبر أمر تقديم المرافعات شفويا وفي بعض الحالات كتابيا، مما يتيح للأطراف فرصة تقديم ملخص شامل لموقفهم وبعد انتهاء المرافعات، تصدر المحكمة حكمها، والذي يجب أن يكون مسببا قانونيا ويعبر عن الوقائع والأدلة المقدمة غير أنه يتعين على الأطراف المعنيين الالتزام بالحكم، إلا إذا كان هناك حق قانوني للاستئناف.

[1] – القانون رقم 08-09، السالف الذكر.

ففي حال عدم رضا أي من الأطراف عن الحكم الصادر، يمكنهم استئناف القرار إلى محكمة أعلى، تتضمن إجراءات الاستئناف تقديم طلب مكتوب يوضح الأسباب القانونية للاستئناف، مما يتطلب فهما عميقا للقانون والإجراءات المعمول بها بحيث يتم مراجعة الحكم من قبل المحكمة العليا، والتي تنظر في حالات معينة مثل الإخلال بالإجراءات القانونية أو الأخطاء القانونية الواضحة.

خلاصة الباب الثاني:

في إطار سياسة تشجيع الاستثمار كرس المشرع الجزائري بموجب قوانين الاستثمار خاصة القانون 22-18 جملة من الضمانات الموضوعية والاجرائية خاصة ما يتعلق منها بحرية المستثمر في الحصول على حق الامتياز أو تملك للعقار السياحي المخصص لمشاريع استثمارية وفق شروط محددة، في إطار المبادئ المنصوص عليها خاصة مبدأ الاستقرار التشريعي بحيث يتمتع المستثمر بحماية قانونية ضد التعديلات التشريعية أو الإدارية المفاجئة التي قد تؤثر على حقوقه.

إضافة الى ما سبق قدم المشرع للمستثمر حوافز وامتيازات يستفيد منها خلال مرحلة الإنجاز والاستغلال خاصة ما يتعلق بالإعفاء من الرسم العقاري والاعفاءات الضريبية والجمركية على المعدات والتجهيزات المستخدمة في المشاريع الاستثمارية السياحية، كما يستفيد المستثمر من تسهيلات في منح القروض البنكية والتمويل من الصندوق الوطني لدعم الاستثمار السياحي.

يتم ذلك بتكريس مجموعة من الضمانات الإجرائية والمتعلقة بكيفيات الحصول على التراخيص والتصاريح اللازمة للاستثمار وتسهيل تسجيل العقود الاستثمارية وحمايتها من النزاعات القانونية كما منح للمستثمر الأجنبي ضمانة مالية يضمن قانون الاستثمار للمستثمرين الأجانب الحق في تحويل الأرباح ورأس المال إلى الخارج بعد استيفاء الالتزامات الضريبية، إضافة إلى ذلك فقد ألغى المشرع القاعدة 51-49 التي كانت تؤثر على مناخ الاستثمار.

لتجسيد حماية أكثر للاستثمار والاقتصاد الوطني وضع المشرع إطار قانوني للاستثمار رقم 22-18 والمراسيم التنفيذية المتعلقة بكيفيات تطبيق القانون 22-18 خاصة المرسوم التنفيذي 22-303 الذي جرم المشرع الجزائري من خلاله جميع الأفعال الضارة بالاستثمار والهادفة إلى عرقلته مثل التعدي على العقار أو التأخر غير المبرر في إصدار

التراخيص، يخول القانون الجهات المختصة سلطة وقف الاعتداءات فورا على العقارات السياحية المخصصة للاستثمار.

ودعما للحماية الواردة في قانون الاستثمار أضاف المشرع حماية جزائية بموجب قانون العقوبات رقم 66-156، المعدل والمتمم والقوانين المكملة له فقد استحدث بموجب القانون 24-06 جريمة المساس بالاستثمار بالإضافة إلى القانون 23-18 المتعلق بحماية أراضي الدولة، الذي يجرم التعدي على العقار السياحي كما يعاقب القانون على الجرائم التي تشمل التعدي على العقارات المخصصة للاستثمار، مثل الاستيلاء غير المشروع أو إتلاف الممتلكات إذا كان العقار السياحي مملوكا للدولة، فإن الجرائم المتعلقة به تصنف ضمن الجرائم الماسة بالمال العام وتفرض عقوبات مشددة، بالإضافة إلى حماية الاستثمار والمال العام من جرائم الفساد كالرشوة وجرائم الصرف وغسيل الأموال.

كما بين المشرع الجزائري بموجب قانون الإجراءات الجزائية رقم 66-155 كيفيات تطبيق إجراءات المتابعة في الجرائم الماسة بالعقار السياحي والاستثمار حيث يتيح القانون إجراءات ردعية للحفاظ على الأدلة المتعلقة بالاعتداء على العقار السياحي كما خول النيابة العامة والجهات الأمنية صلاحيات خاصة للتحقيق في الجرائم التي تمس الاستثمار وملاحقة مرتكبيها.

غير أنه وعلى الرغم من الضمانات والحماية القانونية، التي اضفاها المشرع على العقار السياحي الموجه للاستثمار الا أن توجد بعض التحديات التي تواجه الاستثمار السياحي في الجزائر، خاصة ما يتعلق منها بالبيروقراطية الإدارية وغياب نصوص تشريعية تنظم بصفة كلية حافظة العقار السياحي الموجه للاستثمار، مع ضرورة توحيد جهود الرقابة بين مختلف الجهات الفاعلة لمواجهة التحديات المستقبلية.

خاتمة

وفي الختام خلصنا إلى مجموعة من النتائج ترتبط في عمومها بالأثر الذي ترتبه المنظومة القانونية الخاصة بالعقار السياحي على درجة ترقية وتطور الاستثمار والاقتصاد معا، حيث أن :

1-للعقار الاقتصادي عموما دور محوري في دفع عجلة النمو والتقدم الاقتصادي انطلاقا من الاهتمام الذي أولته الدولة الجزائرية لهذا المورد الحيوي الذي اعتبرته دعامة أساسية لترقية الاستثمار خاصة في المناطق الساحلية التي تزخر بمقومات طبيعية وثقافية تجعل منها قطبا استثماري بامتياز.

حيث أثبتت النتائج أن العقار السياحي مورد حيوي في دفع عجلة الاستثمار والتنمية، خاصة في المناطق الساحلية، هذا التوجه يعكس فهما استراتيجيا للدولة الجزائرية لأهمية تهيئة بيئة قانونية وعقارية جاذبة للمستثمرين، غير أن التحدي لا يكمن فقط في سن النصوص، بل في فعالية تطبيقها ومتابعة تنفيذها محليا، وهو ما يستوجب تقييما دوريا للأثر الميداني للإصلاحات العقارية.

2-وجهت السلطات جل اهتمامها بالعقار السياحي الاقتصادي بجميع أنواعه الفلاحي والصناعي والسياحي موضوع الدراسة ويتجسد ذلك في المخططات التوجيهية التنموية ذات البعد الطويل والذي تصل أفاقه إلى سنة 2030، وللإشارة إلى أن الأفق الاستراتيجي الممتد حتى عام 2030 أمر مهم، ويدل على وجود رؤية تنموية بعيدة المدى، إلا أن هذه المخططات تحتاج إلى تفعيل فعلي من خلال رصد ميزانيات كافية، وتنسيق بين الجهات المتدخلة، وخاصة ما بين قطاع السياحة وقطاع التعمير والبيئة.

وفي هذا الإطار حرص المشرع على وضع تعريف للعقار السياحي مبينا مكوناته والمتمثلة في مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية والمحميات، كما يتضمن

هذا المورد مختلف أنواع الملكية العقارية من أملاك وطنية عامة وخاصة بالإضافة إلى الملكية العقارية التابعة للخواص.

3-من أجل الاستغلال الأمثل للعقار السياحي الموجه للاستثمار وضع المشرع نظاما قانونيا يوضح كيفيات استغلال عن طريق نظام الترخيص وعقد الامتياز حيث أصدر المشرع بموجبه القانون 23-17 المحدد لكيفيات ابرام عقود الامتياز على العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وفق دفاتر شروط، وإجراءات يتعين على المستثمر طلب الامتياز التقيد بها، حيث أن القانون 23-17 المتعلق بكيفيات منح الامتياز يشكل نقلة نوعية في تنظيم العقار الموجه للاستثمار، لكن ينبغي مراقبة مدى التزام الإدارات المحلية بتطبيق دفاتر الشروط بدقة وشفافية، خاصة في ظل استمرار شكاوى المستثمرين من العراقيل البيروقراطية.

4-كما كرس المشرع التوجه الجديد للسلطة والذي تضمن آلية رقمية جديدة تتمثل في المنصة الرقمية للمستثمر والتي من خلالها يتقدم المستثمر طالب العقار بتقديم طلبه وفق إجراءات مبينة مسبقا على المنصة وملف إلكتروني إداري وتقني مرفق مع الطلب، على ان يخضع طلب المستثمر لإجراء الدراسة الأولية وتمنح الموافقة الكترونيا عبر المنصة، وللمستثمر الذي رفض طلبه ان يرفع تظلمه امام للجنة الطعون التي تم التنصيص عليها في القانون الجديد للاستثمار، باعتبار أن المنصة الرقمية خطوة محورية نحو الشفافية والتبسيط، وهي تجربة إيجابية إن طُبقت بفعالية. إلا أن فاعلية هذه المنصة تعتمد على تكوين الموظفين، وربطها بأنظمة معلومات حديثة لدى الإدارات المحلية لتجنب التحول إلى مجرد إجراء شكلي.

5-قصد ضمان التسيير الفعال للعقار السياحي الموجه للاستثمار فقد منح المشرع الجزائري سلطة التسيير والاشراف لمجموعة من الهيئات على المستوى الوطني والمحلي حيث نجد على المستوى الوطني وبالتنسيق مع وزارة السياحة والصناعة

التقليدية نجد الوكالة الوطنية للعقار السياحي التي تعنى بوفرة العقار السياحي الموجه للاستثمار وحمايته بالإضافة الى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، والمجلس الوطني للاستثمار والوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار والتي تتصرف باسم الدولة ولحسابها عن طريق ابرام عقود مع المستثمرين.

أما على المستوى المحلي والى حين انشاء الوكالات المحلية للعقار السياحي فان مديرية السياحة والصانعة التقليدية وبالتنسيق مع الشباك الوحيد اللامركزي وكذا الوكالة الوطنية لإنجاز الاستثمارات، حيث تتضافر جهود كل هذه الهيئات من اجل الوصول الى أعلى مستويات التنمية المستدامة.

حيث أن تعدد الهيئات المكلفة الوكالات الوطنية، المجالس، الشباك الموحد...الخ يعكس رغبة في إشراك جميع الفاعلين، لكنه قد يؤدي إلى تضارب الصلاحيات وتداخل المسؤوليات ما لم يحسم ذلك بنصوص تنظيمية دقيقة.

6- لضمان تحقيق تنمية مستدامة أقر المشرع آليات حماية فعالة للعقار السياحي خاصة الحماية الجنائية التي تم التنصيص عليها في القانون 23-18 المتعلق بحماية أراضي الدولة والذي جرم جميع السلوكيات الماسة به كجريمة الاستحواذ غير المشروع على أراضي الدولة أو جريمة تشييد بنايات عليها، حيث عاقب المشرع على هذه الأفعال بعقوبات شديدة سالبة للحرية خاصة إذا كان الهدف منها الاضرار بالاقتصاد الوطني أو كانت الأفعال صادرة عن موظف عمومي، بغض النظر عن المخالفات التي قد يتعرض مرتكبها الى عقوبات إدارية ومالية.

حيث أن تجريم الأفعال الماسة بالعقار السياحي أمر في غاية الأهمية، خاصة في ظل انتشار ظاهرة التعدي على أملاك الدولة، إلا أن الفاعلية تتطلب أيضا تطبيقا حازما من القضاء، وتعزيز قدرات الضبطية القضائية المتخصصة لمكافحة هذه الجرائم.

7- عملا بأحكام دستور 2020 التي تكرس حرية الاستثمار وتشجع عليه ضمن المشرع لمستثمر وطنيا كان أو أجنبي حرية كاملة في اختيار ومباشرة مشروعه الاستثماري شريطة ان يتم ذلك في إطار احترام البيئة والقوانين السارية المفعول.

كما ضمن للمستثمر الشفافية في التعامل مع المستثمرين والمساواة بينهم بالإضافة إلى ضمان الاستقرار التشريعي في قوانين الاستثمار بحيث لا يطبق القانون الجديد على الاستثمارات التي نشأة في ظل القانون القديم إلا بطلب صريح من المستثمر.

8- كرس المشرع الجزائري ضمن القوانين الناظمة للعقار السياحي ضمانات واسعة فاتحا الباب أمام المستثمرين الوطنيين والأجانب كما أدرج ضمن قوانين الاستثمار مجموعة معتبرة من الضمانات الموضوعية والاجرائية خاصة بموجب القانون الجدد للاستثمار 22-18 الذي كرس ضمانة هامة تحمي الملكية العقارية للمستثمر مستبعدا الإجراءات السابقة المتمثلة في اجراء نزع الملكية للمنفعة العامة واجراء الاستيلاء والمصادرة والتأميم مع ضمان تعويض عادل ومنصف للمستثمر الذي تعرض مشروعه لإجراء التسخير.

9- سعيا من المشرع إلى تحسين مناخ الاستثمار وجلب الرأس المال الأجنبي إلى الجزائر ضمن للمستثمر إمكانية تمويل مشروعه الاستثماري عن طريق القروض كما قدم له ضمانات مالية تعفيه من إجراءات التجارة الخارجية والتوطين البنكي كما ضمن له إمكانية تحويل رؤوس أمواله وعائداتها أو إعادة استثمارها في مشاريع أخرى.

حيث أن ضمان حماية الملكية والاستقرار التشريعي، وتمكين المستثمر من تمويل مشروعه دون عراقيل مصرفية، تعكس تحولا في استراتيجية تشجيع الاستثمار في الجزائر، غير أن البيئة البنكية ما زالت بحاجة إلى إصلاحات موازية لتواكب هذه القوانين الطموحة.

10- منح المشرع في هذا الباب للمستثمر مجموعة معتبرة من الحوافز والمزايا وكذا الإعفاءات الضريبية والجمركية يستفيد منها المستثمر خلال مرحلتي الإنجاز والاستغلال كما تختلف هذه الحوافز باختلاف المناطق حيث خصص المشرع حوافز معتبرة لنظام القطاعات ودعم الأنشطة الاستراتيجية التي تقدم دفعة قوية للاقتصاد الوطني، بالإضافة الى المناطق ذات الأولوية الخاصة ونظام الاستثمارات المهيكلة حيث تستفيد المشاريع الاستثمارية بموجب هذه الصيغة من إعفاءات جمركية وضريبة. فرغم أهمية الإعفاءات الضريبية والجمركية، فإن نجاح هذه الحوافز مرهون بفعالية الإدارة الجبائية والجمركية في تطبيقها بشكل عادل وشفاف، مع ضمان عدم استغلالها في مشاريع وهمية أو غير منتجة.

11- منح المشرع للمستثمر ضمانة مهمة تسمح له اللجوء الى الوساطة والصلح والتحكيم لفض النزاع الناشئ بمناسبة موضوع الاستثمار واستثناء يختص القضاء الوطني كأصل عام مع إمكانية اللجوء إلى الوسائل الودية لحل منازعات الاستثمار كالوساطة والصلح والتحكيم وفي هذا الصدد تجدر الإشارة أن منازعات الاستثمار ونظر لخصوصيتها يفضل أن تعرض على التحكيم باعتباره السبيل الأمثل لحل مثل هذه المنازعات.

حيث أن تكريس المشرع للوسائل الودية كالوساطة والصلح والتحكيم، يتلاءم مع طبيعة هذه النزاعات، ويعتبر التحكيم الوسيلة الأفضل نظرا لسرعته وحياده، غير أن نجاحه يتوقف على توفير بيئة قانونية ومؤسساتية داعمة، تشمل تحديث القوانين، وتكوين الكفاءات، وإنشاء مراكز تحكيم متخصصة.

12- خص المشرع الجزائري الاستثمارات المنشاة على الإقليم الجزائري بحماية جنائية ضد مختلف الجرائم الاقتصادية نظرا لارتباط الاستثمار بموضوع الاقتصاد فقد جرم المشرع بموجب القانون 24-06 جميع الأفعال الماسة بالاستثمار وسن لها عقوبات

جسدية ومالية مشددة، كما جرم جميع الأفعال الضارة بالاقتصاد الوطني كجريمة الرشوة والتهريب وغسيل الأموال حيث تكثر مثل هذه الجرائم في مجال الاستثمار.

نظرا للطابع التقني المعقد لمثل هذه الجرائم منح المشرع صلاحيات المتابعة والتحقيق إلى مصالح الشرطة القضائية العسكرية، كما منح صلاحية النظر والفصل في مثل هذه القضايا للقطب الاقتصادي والمالي وذلك بسبب درجة خطورتها على الاقتصاد الوطني.

حيث ان التشديد على الجرائم الاقتصادية وربطها بالاستثمار يؤكد وعي المشرع بخطورتها، ولكن نجاعة الردع تتطلب تنسيقا فعالا بين القضاء الاقتصادي والمصالح الأمنية المختصة، مع توفير تكوين خاص لهم.

13- من جهتنا نرى أن المشرع يخطو بخطى ثابته وحذرة في معاملته للعقار الاقتصادي بشكل عام والسياحي بشكل خاص بالإضافة إلى تغير نظرته للاستثمار خاصة بعد إلغائه لعقدة السيادة التي كان لها تأثير كبير على مناخ الاستثمار في السابق والمتمثلة في قاعدة 51% 49%.

حيث أن إلغاء هذه القاعدة شكل منعطف جذري في مناخ الاستثمار، غير أن المستثمر الأجنبي لا ينظر فقط إلى القوانين، بل إلى البيئة الشاملة، وحتى من ناحية تحويل الأموال والاستقرار السياسي، ما يعني ضرورة ضمان التكامل بين النصوص والتطبيق.

وبناء على النتائج المتوصل إليها ضمن هذه الدراسة المتواضعة ارتأينا أن نقدم بعض من الاقتراحات:

1-إطلاق برنامج وطني شامل لمسح وتوثيق العقار العمومي والخاص: ينبغي على مديريات أملاك الدولة، بالتنسيق مع الوكالات العقارية والسياحية، تنفيذ عمليات مسح شامل ودقيق للعقار السياحي في الجزائر، خصوصا في المناطق الساحلية،

بهدف تحديد الوضعيات القانونية بدقة، وتفادي النزاعات العقارية التي تعرقل الاستثمار.

2-**إصلاح الإطار القانوني للعقار السياحي عبر نصوص خاصة ومرنة:** من الضروري إعداد تشريع خاص بالعقار السياحي، يضمن وضوح التصنيفات، مرونة الاستغلال، وارتباط مباشر بالتنمية المستدامة، بما يسمح بتكييف العقار حسب طبيعة المشاريع دون قيود بيروقراطية تعيق التطوير.

3- **إدماج حافظة العقار السياحي في قانون موحد متجدد:** تقنين العقار السياحي ضمن مصنف قانوني موحد ومحدث كل سنتين، يضم خريطة دقيقة للأراضي المؤهلة للاستثمار السياحي، مما يسهل على المستثمرين اتخاذ قرارات مبنية على معطيات رسمية ومضمونة قانونياً.

4- **إرساء آلية تقييم مستمرة لمشاريع الامتياز العقاري السياحي:** اعتماد نظام رقابة فعّال لتقييم أثر المشاريع السياحية المستفيدة من عقود الامتياز العقاري على التنمية المحلية والاقتصاد الوطني، مع إمكانية إعادة توجيه العقارات غير المستغلة بفعالية نحو مستثمرين جادين.

5- **تفعيل المخططات التوجيهية السياحية وتكاملها مع التنمية الإقليمية:** يجب ضمان التطبيق الفعلي للمخططات السياحية في المناطق الساحلية، مع إدماج العقار السياحي في الرؤية التنموية المحلية، واعتباره أولوية وطنية لتنويع مصادر الدخل خارج قطاع المحروقات.

6- **إنشاء الوكالات المحلية للعقار السياحي بشكل استعجالي:** تسريع إنشاء الوكالات العقارية السياحية المحلية لتكون همزة وصل حقيقية بين المستثمر والسلطات، عبر تقديم معلومة ميدانية دقيقة وشفافة حول وضعية العقارات السياحية على المستوى المحلي.

7- **فتح المجال أمام المستثمرين الأجانب في المشاريع الكبرى:** تشجيع دخول الشركات السياحية العالمية للاستثمار على الشريط الساحلي الجزائري من خلال توفير ضمانات قانونية وعقارية واقعية، وإنشاء منتجعات ومراكز سياحية بمعايير دولية، ما ينعكس مباشرة على تحسين البنية التحتية المحلية وفرص العمل.

8- **تجريم دقيق ومباشر للأفعال الماسة بالعقار السياحي والاستثمار**: يجب على المشرع الجزائري أن يعيد صياغة النصوص الجزائية المتعلقة بالاستثمار والعقار السياحي لتتضمن تعريف واضح ومحدد للجرائم، بدل ربطها بالنية، مع تشديد العقوبات على الأفعال التي تعيق المشاريع الاستثمارية، كالعراقيل الإدارية، التلاعب بالملفات، الاستيلاء غير المشروع، حماية للاستثمار من جهة والاقتصاد الوطني من جهة أخرى.

قائمة

المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولا- قائمة المصادر:

أ- الدستور:

1- المرسوم الرئاسي رقم 89-18المؤرخ في 28 فبراير 1989، المتضمن إصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء 23 فبراير 1989، ج ر ج ج، ع 9، الصادرة بتاريخ أول مارس1989.

2-المرسوم الرئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 7 ديسمبر 1996 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر ج ج، ع 76 الصادرة بتاريخ 11 ديسمبر 1996.

3-التعديل الدستوري لسنة 2016، صادر بموجب قانون رقم 16-01المؤرخ في 06 مارس 2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج ر ج ج، ع 14، صادرة بتاريخ 07 مارس 2016.

4-التعديل الدستوري لسنة 2020 مرسوم رئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري، ج ر ج ج، ع 82 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

ب- الاتفاقيات الدولية:

1-الاتفاق حول التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات بين حكومة الجمهورية الجزائرية وحكومة مصر العربية، الموقع بالقاهرة في 29 مارس 1997، والمصادق عليه بموجب المرسوم الرئاسي رقم 98-320، المؤرخ في 11 أكتوبر سنة 1998، ج ر ج ج، ع 76، الصادر في 11 أكتوبر 1998.

2-الاتفاق حول تشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات، بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحكومة الجمهورية التونسية، الموقع بتونس في 2006/02/16، والمصادق عليها بموجب المرسوم الرئاسي رقم 06-404 المؤرخ في 2006/11/14، ج ر ج ج، ع 73، الصادرة بتاريخ 2006/11/19.

جـ- النصوص التشريعية:

الأوامر:

1-الأمر رقم 67-281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 المتعلق وحماية الأماكن والاثار التاريخية والطبيعية، ج ر ج ج، ع 33 الصادرة سنة 1967. (ملغى)

2-الأمر رقم 72-16 المتعلق بمصادقة الجزائر على اتفاقية إنشاء المؤسسة العربية لضمان الاستثمار، ج ر ج ج، ع 53، الصادرة بتاريخ 04 جوان 1972.

3-الامر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 20 يونيو 2007، ج ر ج ج، ع 31 الصادرة بتاريخ 13 ماي 1975.

4-الامر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 20 يونيو 2007، ج ر ج ج عدد 31 الصادرة بتاريخ 13 ماي 1975.

5-الأمر رقم 90-22 المؤرخ في 09 جويلية 1996 المتعلق بقمع مخالفة التشريع والتنظيم الخاصين بالصرف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج، ج ر ج ج، ع 43 الصادرة بتاريخ 10 جويلية 1996.

6-الأمر رقم 01-03 مؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر ج ج، ع 47، الصادرة بتاريخ 22 أوت 2001. (ملغى)

7-الأمر رقم03-01 المؤرخ في 19 فيفري 2003، المعدل والمتمم، للأمر رقم 96-22 المتعلق بقمع مخالفات التشريع والتنظيم الخاص بالصرف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج، ج ر ج ج، ع 12 الصادرة بتاريخ 23 فيفري 2003.

8-الأمر رقم 03 - 04 مؤرّخ في 19 جويلية سنة 2003، يتعلق بالقواعد العامة المطبقة على عمليات استيراد البضائع وتصديرها، ج ر ج ج، ع 43، الصادرة بتاريخ 30 جويلية 2003.

9-الأمر 03-11، المتعلق بالنقد والقرض، مؤرخ في 26 أوت 2003، ج ر ج ج، ع 52، الصادرة بتاريخ 27 أوت 2003، المعدل والمتمم.

10- الأمر رقم 05-06 المؤرخ في 23 أوت 2005، المتعلق بمكافحة التهريب، المعدل والمتمم بالأمر رقم 06-20 المؤرخ في 11 ديسمبر 2006، ج ر ج ج، ع 80، الصادرة بتاريخ 11 ديسمبر 2006، المعدل والمتمم.

11- الأمر 09-01 مؤرخ في 22 جوان 2009 يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 ج ر ج ج، ع 44 الصادرة بتاريخ 26 جوان 2009.

12- الأمر رقم 20-04، المؤرخ في 30 أوت 2020، المعدل والمتمم للأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر ج ج، ع 51، الصادرة بتاريخ 30 أوت 2020.

القوانين:

1-القانون رقم 63-277 المتضمن قانون الاستثمار، مؤرخ في 26 جويلية 1963، ج ر ج ج، ع 53، الصادر في 02 أوت 1963. (ملغى)

2-القانون رقم 66-284 المتضمن قانون الاستثمار، مؤرخ في 15 سبتمبر 1966، ج ر ج ج، ع 80، الصادر في 17 سبتمبر 1966. (ملغى)

3-القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 جوان 1984، المتضمن النظام العام للغابات، ج ر ج ج، ع 26، الصادرة بتاريخ 26 جوان 1984 المعدل والمتمم. (ملغى)

4-القانون رقم 84-21 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985، ج ر ج ج، ع 72، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1984.

5-القانون رقم 87-03 (ملغى) مؤرخ في 27 جانفي 1987، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج، ع 5، لسنة 1987، ملغى بموجب القانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج، ع 52 لسنة 1990.

6-القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج، ع 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

7-القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج ر ج ج، ع 52، الصادرة بتاريخ 28 نوفمبر 1990.

8-القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم، ج ر ج ج، ع 52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

9-القانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ج ج، ع 52 لسنة 1990.

10- القانون 91-11 المتعلق بالقواعد العامة لنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، مؤرخ في 27 افريل 1991، ج ر ج ج، ع 21، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991 معدل ومتمم بموجب القانون 04-12 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004.

11- القانون رقم 91-25 مؤرخ في 18 ديسمبر 1991يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر ج ج، ع 65 الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 1991.

12- المرسوم التشريعي رقم 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار مؤرخ في 05 أكتوبر 1993، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد21، الصادر في 08 ماي 1991 معدل ومتمم بموجب القانون 04-12 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004. (ملغى)

13- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر ج ج، ع 44 الصادرة بتاريخ 17 جوان 1998.

14- القانون رقم 99-01، المؤرخ في 06 جانفي 1999، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج ر ج ج عدد02 الصادرة بتاريخ 10 جانفي 1999.

15- القانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، ج ر ج ج، ع 77 الصادرة بتاريخ 15 ديسمبر 2001.

16- القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، ج ر ج ج، ع 10 الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2002.

17- القانون رقم 03-01 المؤرخ في 17 فبراير 2003، المتعلق بقانون التنمية المستدامة، ج ر ج ج، ع 11 الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003.

18- القانون رقم 03-02 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المحدد للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين للشواطئ، ج ر ج ج، ع 11 الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003.

19- القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ج ر ج ج، ع 11 الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003.

20- القانون 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر ج ج، ع 43 الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2003 المعدل والمتمم.

21- القانون رقم 05-02 المؤرخ في 06 فيفري 2005، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-59 المؤرّخ 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، ج ر ج ج، ع 101 الصادرة سنة 1975.

22- القانون رقم 05-12 المؤرخ في 04 أوت 2005، المتعلق بالمياه، ج ر ج ج، ع 60 الصادرة بتاريخ 04 سبتمبر 2005.

23- القانون 07-05 المؤرخ في 13 أفريل 2007 يعدل ويتمم الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج، ع 31 الصادرة بتاريخ 31 ماي 2007.

24- القانون رقم 07-12 المؤرخ في 30 ديسمبر 2007 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر ج ج، ع 82 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 2007.

25- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، ج ر ج ج، ع 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008.

26- القانون رقم 08-16 المؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر ج ج، ع 46 الصادرة بتاريخ 10أوت 2008.

27- القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج ر ج ج، ع 44 الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008، المعدل والمتمم، للقانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

28- القانون رقم 11-02 المؤرخ في 17 فيفري 2011، يتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، ج ر ج ج، ع 13، الصادرة بتاريخ 28 فيفري 2011.

29- قانون رقم 11-10 المؤرخ في 23 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، ج ر ج ج، ع 37 الصادر بتاريخ 03 جويلية 2011.

30- القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير 2012 يتعلق بالولاية، ج ر ج ج، ع 12. الصادرة بتاريخ 29 فبراير 2012.

31- القانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج، ع 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008 معدل ومتمم.

32- القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المؤرخ في 19 يوليو 2003، ج ر ج ج، ع 43، الصادر بتاريخ 20 يوليو 2003.

33- القانون 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر ج ج، ع 68 الصادر بتاريخ 30 ديسمبر 2013.

34- القانون رقم 16-09 المؤرخ في 3 أوت 2016، المتعلق بترقية الاستثمار، ج ر ج ج، ع 46، الصادرة بتاريخ 3 أوت 2016. (ملغى)

35- القانون رقم 17-07 المؤرخ في 16 فيفري 2017، المعدل والمتمم للقانون رقم 79-07 المؤرخ في 2 21 جويلية 1979، المتعلق بالقانون الجمركي، ج ر ج ج، ع 11 الصادرة بتاريخ 19 فبراير 2017.

36- القانون رقم 19-10 المؤرخ في 11 ديسمبر 2019 يعدّل الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية الجزائري. ج ر ج ج، ع 78 الصادرة بتاريخ 18 ديسمبر 2019.

37- القانون رقم 19-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2020، المؤرخ في 11ديسمبر 2019، ج ر ج ج، ع 81، الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2019.

38- القانون رقم 22-18 المؤرخ في 24 جويلية 2022، المتعلق بالاستثمار، ج ر ج ج، ع 50، الصادرة بتاريخ 28 جويلية 2022.

39- القانون رقم 23-17 المؤرخ في 15نوفمبر 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجه انجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج، ع 73 الصادرة بتاريخ 16 نوفمبر 2023.

40- القانون رقم 23-18 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها ج ر ج ج، ع 76 الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 2023.

41- القانون رقم 23-21 المؤرخ 23 ديسمبر 2023، يتعلق بالغابات والثروات الغابية، ج ر ج ج، ع 83، الصادرة بتاريخ 24 ديسمبر 2023.

هـ- المراسيم الرئاسية:

1-المرسوم الرئاسي رقم 90-420، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المتضمن مصادقة الجزائر على اتفاقية تشجيع وضمان الاستثمار بين اتحاد دول المغرب العربي، ج ر ج ج، ع 06، الصادرة بتاريخ 06 فيفري 1991.

2-المرسوم الرئاسي 91-364، المتضمن المصادقة على الاتفاق المبرم بين الحكومة الجزائرية والايطالية حول الترقية والحماية المتبادلة للاستثمارات، المؤرخ في 05أكتوبر 1991، الموقع بالجزائر في 18 ماي 1991، ج ر ج ج، ع 46، الصادرة بتاريخ 06 أكتوبر 1991.

3-المرسوم الرئاسي رقم 98-320، المؤرخ في 11 أكتوبر سنة1998، الاتفاق حول التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات بين حكومة الجمهورية الجزائرية وحكومة مصر العربية ج ر ج ج، ع 76، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 1998.

4-المرسوم الرئاسي رقم 03-370 المتضمن الاتفاق حول التشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحكومة دولة الكويت، الموقع بالكويت في 30ديسمبر 2001 والمصادق عليه بموجب، المؤرخ في 23 اكتوبر2003، ج ر ج ج، ع 66، الصادرة بتاريخ 02 نوفمبر 2003.

5-المرسوم الرئاسي رقم 05-159 مؤرخ في 27 افريل 2005، المتضمن التصديق على اتفاقية الشراكة الأورو جزائرية، ج ر ج ج، ع 31 لسنة 2005.

6-المرسوم الرئاسي رقم 06-404 المؤرخ في 14 نوفمبر 2006، الاتفاق حول تشجيع والحماية المتبادلة للاستثمارات، بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحكومة الجمهورية التونسية ج ر ج ج، ع 73، الصادرة بتاريخ 19 نوفمبر 2006.

7-مرسوم رئاسي رقم 20-113 يتضمن التصديق على مذكرة التفاهم للتعاون بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحكومة جمهورية تركيا في مجال الفلاحة مؤرخ في 06 مايو 2020 الموقعة بالجزائر بتاريخ 26 فبراير سنة 2018، ج ر ج ج، ع 29، الصادرة بتاريخ 14مايو 2020.

8-مرسوم رئاسي رقم 20-114 يتضمن التصديق على مذكرة التفاهم للتعاون بين حكومة الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وحكومة جمهورية استونيا في مجالي الفلاحة والصيد البحري مؤرخ في 06 مايو 2020 الموقعة بروما بتاريخ 23 يونيو سنة 2019، ج ر ج ج، ع 29، الصادرة بتاريخ 14مايو 2020.

ز- النصوص التنظيمية:

1-المرسوم التنفيذي رقم 66-75 المؤرخ في 04 أفريل 1966 المتضمن تطبيق الامر رقم 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر ج ج، ع 28، الصادر بتاريخ 08 أفريل 1966. (ملغى)

2-مرسوم رقم 82-304 (ملغى) مؤرخ في 9 أكتوبر 1982، يحدد كيفيات تطبيق القانون 82-02 المؤرخ في 6 فبراير 1982 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر ج ج، ع 41، الصادرة بتاريخ 12 أكتوبر 1982.

3-مرسوم رقم 86-05 (ملغى) مؤرخ في 4 مارس 1986، يحدد شروط بيع الأراضي التي تعود ملكيتها للدولة، ج ر ج ج، ع 10، الصادرة بتاريخ 5 مارس 1986 ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-269 مؤرخ في 7 أوت 2003.

4-المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر ج ج، عدد 10، الصادرة في 06 مارس

1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم15-98 المؤرخ في 04 أفريل 2015، ج ر ج ج، ع 18، الصادرة بتاريخ 08 افريل 2015.

5-المرسوم التنفيذي رقم91-454المؤرخفي23نوفمبر 1990 المحدد لشروط إدارة أملاك الخاصة التابعة للدولة وتسييرها، ج ر ج ج، ع 65 الصادرة بتاريخ 04 ديسمبر 1991.

6-المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994، المتعلق بمنح امتياز أراضي الاملاك الوطنية الواقعة في مناطق خاصة في إطار ترقية الاستثمار، ج ر ج ج ع 67 الصادرة في 19 أكتوبر 1994.

7-المرسوم التنفيذي رقم 97-40، المتعلق بمعايير تحديد وتأطير النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للقيد في السجل التجاري وتأطيرها، المؤرخ في 18جانفي 1997، المعدل والمتمم، ج ر ج ج، ع 05، الصادرة بتاريخ 19 جانفي1997.

8-المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 21 فيفري 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وتحديد قانونها الأساسي، ج ر ج ج، ع 11 الصادرة بتاريخ 01 مارس 1998.

9-المرسوم التنفيذي رقم 01-281 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج ر ج ج، ع 55، الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2001.

10- المرسوم التنفيذي 01-416 المتضمن المصادقة على اتفاقية الاستثمار الموقعة بين الدولة الجزائرية الممثلة من طرف وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها، وبين شركة اوراسكوم تيليكوم الجزائر، المؤرخ في 20 ديسمبر 2001، ج ر ج ج، ع 80، الصادر في 26 ديسمبر 2006.

11- المرسوم التنفيذي رقم 03-75 المؤرخ في 24 فيفري 2003، يحدد صلاحيات وزير السياحة، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-213، المؤرخ في 18 جوان 2006، ج ر ج ج، ع 47 الصادرة بتاريخ 18 جوان 2006.

12- المرسوم التنفيذي رقم 05-248 المؤرخ في 20 جوان 2005 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 93-186 والذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 27 أفريل الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر ج ج، ع 48 الصادرة بتاريخ 10 جويلية 2005.

13- مرسوم تنفيذي رقم 06-224 المؤرخ في 21جوان 2006 يحدد شروط ممارسة نشاط الدليل في السياحية وكيفيات ذلك ج ر ج ج، ع 42 الصادرة بتاريخ 25جوان 2006.

14- المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 9 أكتوبر 2006، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للاستثمار وتشكيلته وتنظيمه وسيره، ج ر ج ج، ع 64، الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006.

15- مرسوم تنفيذي رقم 06-356 مؤرخ في 9 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، ج ر ج ج، ع 64 الصادرة بتاريخ 11 أكتوبر 2006. (ملغى).

16- المرسوم التنفيذي 06-356 المتعلق بصلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، مؤرخ في 09 أكتوبر 2006 ج ر ج ج، ع 64، الصادر بتاريخ 11 أكتوبر 2006.

17- المرسوم التنفيذي رقم 06-385 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، الذي يحدد ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة داخل مناطق التوسع والمواقع المحمية، ج ر ج ج، ع 70، الصادر بتاريخ 05 نوفمبر 2006.

18- المرسوم التنفيذي رقم 07-69 مؤرخ في 19 فيفري 2007 يحدد شروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر ج ج، ع 13 الصادر بتاريخ 21 فيفري 2007، المعدل والمتمم.

19- المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 11 مارس 2007 المحدد لكيفيات اعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية ج ر ج ج، ع 17 الصادرة بتاريخ 14 مارس 2007.

20- المرسوم التنفيذي رقم 09-114 المؤرخ في 07 أفريل 2009، المحدد لشروط إعداد مخطط تهيئة الشاطئ ومحتواه وكيفية تنفيذه، ج ر ج ج، ع 21، الصادرة بتاريخ 08 أفريل 2009.

21- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر ج ج، ع 27 الصادرة بتاريخ 06 ماي 2009.

22- المرسوم تنفيذي 10-20، المؤرخ في 12 جانفي 2010، المتضمن تنظيم لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمار وضبط العقار وتشكيلها وسيرها، ج ر ج ج، ع 4 الصادرة بتاريخ 17 جانفي 2010.

23- المرسوم التنفيذي رقم 10-257 المؤرخ في 20 أكتوبر 2010 يتضمن إنشاء المصالح الخارجية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية ويحدد مهامها وتنظيمها، ج ر ج ج، ع 19 الصادرة بتاريخ 26 أكتوبر 2010.

24- المرسوم التنفيذي رقم 11-127 المؤرخ في 22 مارس 2011، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك الخاصة بإدارة الغابات، ج ر ج ج، ع 18 الصادرة بتاريخ 23 مارس 2011.

25- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك الخاصة التابعة للدولة، ج ر ج ج، ع 69، الصادرة بتاريخ 19 ديسمبر 2012.

26- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج ج، ع 07 الصادرة بتاريخ 12 فبراير 2015.

27- المرسوم التنفيذي رقم 15-78 المؤرخ في 02 مارس 2015، يعدل المرسوم التنفيذي 07-86 الذي يحدد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية - رقم 31 لمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج ر ج ج، ع 12، الصادرة بتاريخ 08 مارس 2015.

28- المرسوم التنفيذي رقم 16-05 المؤرخ في 10 جانفي 2016، المتعلق بصلاحيات وزير التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية، ج ر ج ج، ع 02 الصادرة بتاريخ 13 جانفي 2016.

29- المرسوم التنفيذي 16-07 مؤرخ في 10 جانفي 2016، يحدد مهام المفتشية العامة لوزارة التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية وتنظيمها وسيرها، ج ر ج ج، ع 02، الصادر بتاريخ 13 جانفي 2016.

30- المرسوم رقم 16-308 المؤرخ في 28 نوفمبر 2016 المتضمن تحديد مناطق التوسع والأماكن السياحية والتصريح بها وتصنيفها، ج ر ج ج، ع 70، الصادر بتاريخ 08 ديسمبر 2016.

31- المرسوم التنفيذي رقم 17-100، المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار وتنظيمها وسيرها، المؤرخ في 05 مارس 2017 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 06-356 المؤرخ في 06 أكتوبر 2006، ج ر ج ج، ع 16، الصادر في 08 مارس 2017.

32- المرسوم التنفيذي 17-101 الذي يحدد القوائم السلبية والمبالغ الدنيا للاستفادة من المزايا وكيفيات تطبيق المزايا على مختلف أنواع الاستثمارات، المؤرخ في 05 مارس 2017، ج ر ج ج، ع 16، الصادر في 08 مارس 2017.

33- المرسوم التنفيذي رقم 17-102 المحدد لكيفيات تسجيل الاستثمارات وكذا شكل ونتائج الشهادة المتعلقة به، مؤرخ في 05 مارس 2017، ج ر ج ج، ع 16 الصادرة بتاريخ 08 مارس 2017.

34- المرسوم التنفيذي رقم 18-153 مؤرخ في 4 جوان 2018، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، ج ر ج ج، ع 33 الصادرة بتاريخ 6 جوان 2018، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 25-135 مؤرخ في 27 أفريل 2025 ج ر ج ج، ع 28 الصادرة بتاريخ 7 ماي 2025.

35- المرسوم التنفيذي 19-150 المؤرخ في 29 ابريل 2019، المحدد لشروط وكيفيات الحصول على حق امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية، ج ر ج ج، ع 31 الصادرة بتاريخ 12 ماي 2019.

36- المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 30 أفريل 2019، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيريها، ج ر ج ج، ع 33 الصادرة بتاريخ 19 ماي 2019.

37- المرسوم التنفيذي رقم 22-303 المؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد قوائم الأنشطة والسلع والخدمات غير المؤهلة للاستفادة من المزايا، وكذلك الحد الأدنى للتمويل للاستفادة من ضمان التحويل. ج ر ج ج، ع 60، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

38- المرسوم التنفيذي 22-297 المؤرخ في 08 سبتمبر 2022 يحدد تشكيلة المجلس الوطني للاستثمار وسيره، ج ر ج ج، ع 60، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

39- المرسوم التنفيذي رقم 22-298 مؤرخ في 8 سبتمبر 2022، يحدد تنظيم الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار وسيرها، ج ر ج ج، ع 60، الصادرة بتاريخ 18 سبتمبر 2022.

40- المرسوم التنفيذي رقم 23-486 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المحدد لمكونات العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة والموجه لإنجاز مشاريع استثمارية والقابل لمنح الامتياز ج ر ج ج، ع 85 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

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

42- المرسوم التنفيذي رقم 23-488، المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للعقار الصناعي وتنظيمها وسيرها، ج ر ج ج، ع 85 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

43- المرسوم التنفيذي رقم 23-489 المؤرخ في 28 ديسمبر 2023 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار السياحي وتنظيمها وسيرها ج ر ج ج، ع 85 الصادرة في 30ديسمبر 2023.

44- المرسوم التنفيذي رقم 23-490، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للعقار الحضري وتنظيمها وسيرها، ج ر ج ج، ع 85 الصادرة بتاريخ 30 ديسمبر 2023.

45- القانون رقم 24-06 المؤرخ في 28 أفريل 2024 المتضمن تعديل الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات، ج ر ج ج، عدد 30 الصادرة بتاريخ 30 أفريل 2024.

46- المرسوم التنفيذي رقم 24-246 المؤرخ في 23 جويلية 2024 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لإنجاز الاستثمارات في مجال التجهيز وتحديد مهامها وتنظيمها وسيرها، ج ر ج ج، ع 51 الصادرة بتاريخ 28 جويلية 2024.

47- المرسوم التنفيذي رقم 25-135 مؤرخ في 27 أفريل 2025، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة، ج ر ج ج، ع 28 الصادرة بتاريخ 7 ماي 2025.

القرارت والتعليمات وزارية:

1- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 20 ماي 2012، متعلق بتحديد تنظيم مديرية السياحة والصناعة التقليدية للولاية في مكاتب، ج ر ج ج، ع 60، الصادرة بتاريخ 31 أكتوبر 2012.

2- قرار وزاري مشترك مؤرخ في26 مارس 2018يحدد تنظيم الإدارة المركزية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية في مكاتب، ج ر ج ج، ع 22 الصادرة بتاريخ 18 أفريل 2018.

3- التعليمة الوزارية رقم 16 المتعلقة بممارسة الجماعات المحلية لحق الشفعة، الصادرة عن وزارة الداخلية في 17 فيفري 1991.

قرارات مجلس الدولة:

1-قرار مجلس الدولة رقم 049069 مؤرخ في 30 سبتمبر 2009، يتعلق بتمسك البلدية بحق الشفعة، قرار منشور على موقع مجلس الدولة تاريخ الاطلاع 28 نوفمبر 2023 /https://www.conseildetat.dz

ك- أنظمة بنك الجزائر:

1-النظام رقم 05-03، المتعلق بالاستثمارات الأجنبية، مؤرخ في 6 يونيو 2005، ج ر ج ج، ع 53، الصادر بتاريخ 31 يوليو 2005.

2-النظام رقم 07-01 المتعلق بالقواعد المطبقة على المعاملات التجارية مع الخارج والحسابات بالعملة الصعبة، مؤرخ في 03 فيفري 2007، ج ر ج ج، ع 31، الصادر في 13 ماي 2007، معدل ومتمم بموجب النظام 11-06 المؤرخ في 19 أكتوبر 2011، ج ر ج ج، ع 08، الصادر في 15 فيفري 2012، والنظام رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، ج ر ج ج، ع 17، الصادر في 16 مارس 2016، المعدل بموجب النظام رقم 17-02 المؤرخ في 25 سبتمبر 2017 ج ر ج ج، ع 56 الصادرة بتاريخ 28 سبتمبر 2017.

3-النظام 09-01 يتعلق بحسابات العملة الصعبة الخاصة بالأشخاص الطبيعيين من جنسية أجنبية، المقيمين وغير المقيمين والأشخاص المعنويين غير المقيمين، مؤرخ في 17 فيفري 2009، ج ر ج ج، ع 25، الصادرة بتاريخ 29 أفريل 2009.

4-النظام رقم 09-06 يتضمن ميزان العملة الصعبة المتعلق بالاستثمارات الأجنبية المباشرة أو عن طريق الشراكة، المؤرخ في 26 أكتوبر 2006، ج ر ج ج، ع 76، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2009.

5-النظام 14-04 يحدد شروط تحويل رؤوس الأموال إلى الخارج بعنوان الاستثمار في الخارج من طرف المتعاملين الاقتصاديين الخاضعين للقانون الجزائري، مؤرخ في 29 سبتمبر 2014، ج ر ج ج، ع 63، الصادر بتاريخ 22 أكتوبر 2014.

ثانيا- قائمة المراجع:

أ- الكتب:

1- أحسن بوسقيعة، **الوجيز في القانون الجنائي العام**، ط13، دار هومة، الجزائر 2013.

2- أحسن بوسقيعة، **المنازعات الجمركية، تعريف وتصنيف الجرائم الجمركية**، دار هومة، الجزائر، 2014.

3- أحمد خالدي، **الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري**، دار هومه للنشر، الجزائر، 2009.

4- أحمد خالدي، **الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة**، ط03، دار هومه، الجزائر، 2013.

5- أحمد رحماني، **الأملاك العمومية في القانون الجزائري**، طبعة دولية، الجزائر، 1996.

6- أحمد علي عبد الله، **التخطيط والتنمية السياحية**، ط1، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2014.

7- أحمد عطية، **البيئة والتنمية السياحية**، دار اليازوري، عمان، 2016.

8- أحمد شرف الدين، **طرق إزالة المعوقات القانونية للاستثمار**، دار الكتب، القاهرة 1993.

9- أحمد ماهر، عبد السلام أبو قحف، **تنظيم وإدارة المنشآت السياحية والفندقية**، ط1، المكتب العربي الحديث، مصر، 1999.

10-أعمر يحياوي، **الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية**، دار هومة، الجزائر، 2003.

11- أسيل كامل عاجل، **المواجهة الجنائية للجرائم الاستثمارية**: دراسة مقارنة، المركز الأكاديمي للنشر والتوزيع، مصر، 2021.

12- إبراهيم عبد العزيز شيحا، **أصول القانون الإداري**، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1986.

13- إبراهيم عبد العزيز شيحا، **الأموال العامة**، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002.

14- العربي بلحاج، **الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الجزائري**، دراسة مقارنة، دار هومة، الجزائر 2016.

15- إلياس ناصيف، **العقود المصرفية المجلد الثالث الاعتماد المستندي**، ط01، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2014.

16- بشار محمد الأسعد، **عقود الاستثمار في العلاقات الدولية الخاصة**، الطبعة 01، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان، 2006.

17- بشار محمد الأسعد، **الفعاليات الدولية للتحكيم في منازعات عقود الاستثمار الدولية**، ط01، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2009.

18- بعلي محمد الصغير، **القانون الإداري، النشاط الإداري، التنظيم الإداري**، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.

19- تيسير علي زاهر، **مبادئ السياحة**، منشورات جامعة دمشق، سوريا، 2014.

20- جابر جاد ناصر، **العقود الإدارية**، ط 3، ادار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2004.

21- خالد كمال عكاشة، **دور التحكيم في فض منازعات عقود الاستثمار**، ط01، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2014.

22- خضر أبو العينين، **معجم الأخطاء النحوية واللغوية والصرفية الشائعة** ط1، دار أسامة، 2011.

23- رعد مجيد العاني، **الاستثمار والتسويق السياحي**، دار كنوز المعرفة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2008.

24- زهير علوان، **المنجد في اللغة والإعلام**، ط39، دار المشرق، بيروت، لبنان، 2002.

25- سامي بن حملة، **قانون المنافسة، دراسة في ضوء التشريع الجزائري وفق اخر التعديلات ومقارنة بتشريعات المنافسة الحديثة**، نوميديا للطباعة والنشر والتوزيع، قسنطينة، الجزائر، 2016.

26- سامي الخطيب، **الوساطة والتحكيم في منازعات الاستثمار**، المركز القومي للبحوث القانونية، القاهرة، 2019.

27- سليمان الطماوي، **الأسس العامة للعقود الإدارية دراسة مقارنة**، ط 5، مطبعة جامعة عين الشمس، 1991، مصر.

28- سهام براهمي، **التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية**، دراسة مقارنة، الجزء 01، دار الهدى، الجزائر، 2012.

29- طعيمة الجرف، **القانون الإداري، دراسة مقارنة في تنظيم ونشاط الإدارة العامة**، مكتبة القاهرة الحديثة، القاهرة، 1970.

30- عبد الرزاق السنهوري، **الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية** الجزء 08 ط 03، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، 1998.

31- عبد السلام خليل، **التنمية السياحية المستدامة المفهوم والتطبيق**،دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2015.

32- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، **تنفيذ العقد الاداري وتسوية منازعاته قضاء وتحكيما**، منشأة المعارف جلال حزي وشركاؤه، الإسكندرية، مصر 2009.

33- عبد العزيز عبد القادر، **الوسائل البديلة لتسوية المنازعات في مجال الاستثمار**، دار الهدى، الجزائر، 2021.

34- عبد العظيم سلطاني، **تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري**، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.

35- عجة الجيلالي، **الكامل في القانون الجزائري للاستثمارات –الأنشطة العادية وقطاع المحروقات–**، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، القبة القديمة، الجزائر، 2006.

36- عليوش قربوع كمال، **قانون الاستثمارات في الجزائر**، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، 1999.

37- عماد الدين بركات، مويسي وسام، **" ضمانات جذب الاستثمار الأجنبي للجزائر في ضوء القانون 16 - 09 المتعلق بترقية الاستثمار"**، مؤلف جماعي بعنوان قانون الاستثمار في الجزائر بين الواقع ورهانات المستقبل مفاهيم وآفاق، اعداد واشراف هدى نويوة، الفا للوثائق، قسنطينة الجزائر، 2022.

38- عمار عوابدي، **القانون الاداري، النشاط الاداري**، الجزء02، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2000.

39- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، **المنازعات العقارية**، ط11، دار هومة، الجزائر، 2009.

40- عمر حمدي باشا، **نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام**، ط 2، دار هومة الجزائر، 2014.

41- عيبوط محند وعلي، **الاستثمار الأجنبي في القانون الجزائري**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2013.

42- محمد أنس قاسم جعفر، **النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية**، ط03، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.

43- محمد سليمان الطماوي، **الوجيز في القانون الإداري**، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1975.

44- محمد صبري السعدي، **النظرية العامة للالتزامات، القانون المدني الجزائري**، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2004.

45- محمد فاروق عبد الحميد، **التطور المعاصر لنظرية الأموال العامة في التشريع الجزائري**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1988.

46- محمد يوسف المعداوي، **الأموال العامة والأشغال العامة، الجزء 01 (الأموال العامة)**، ط 2، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة عنابة، 1992.

47- مصطفى عمرني، **" جريمة استغلال النفوذ في مجال الصفقات العمومية "**، ط01، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، مصر، 2017.

48- مصطفى محمود، "**الجرائم الاقتصادية في القانون المقارن**"، ط02، القاهرة، مطبعة جامعة القاهرة، 1979.

49- مصطفى يوسف كافي، **التسويق السياحي، مدخل استراتيجي واقتصادي متكامل**، الرضا للنشر، دمشق، سوريا، 2009.

50- مصطفى يوسف كافي، **فلسفة إقتصاد السياحة والسفر**، ط1، دار الحامد للنشر والتوزيع، عمان، 2016.

51- ميساوي حنان، **الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة في الجزائر**، دار النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2017.

52- ناصر لباد، **العقود الإدارية**، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2004.

53- نصر نادر، **السياحة والتراث الثقافي والبيئي**، دار المسيرة للنشر، عمان، 2014.

54- نوفل علي عبد الله صفو الدليمي، **الحماية الجزائية للمال العام**، دراسة مقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2005.

55- نوفل علي عبد الله، صفو الدليمي، **الحماية الجزائية للمال العام**، دراسة مقارنة، ط2، دار هومة، الجزائر، 2011

56- نوارة حسين، **الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي دراسة مقارنة**، ط01، المركز القومي للإصدارت القانونية، القاهرة، مصر. 2017

57- هشام خالد، **الحماية القانونية للاستثمارات العربية**، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، 1988.

58- وجدي شفيق فرج، **المفيد في نزع الملكية للمنفعة العامة**، يونايتد للإصدارات القانونية، مصر، 2014.

59- وفاء زكي ابراهيم، **دور السياحة في التنمية الاجتماعية دراسة تقويمية للقرى السياحية**، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية، 2006.

ب- الرسائل الجامعية:

أولا- أطروحات الدكتوراه:

1- أحمد النوعي، **النظام القانوني للأملاك الوطنية العمومية في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه حقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017-2018.

2-أسماء تخنوني، **الشفعة بين الشريعة الإسلامية والقانون الجزائري، دراسة تأصيلية تحليلية مقارنة**، أطروحة دكتوراه علوم في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2013/2012.

3-أسيا بلقاضي، **دراسة قياسية لمحددات الطلب السياحي الدولي- مقارنة بين الجزائر وتونس-**، أطروحة دكتوراه، في العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس سطيف، 2019-2020.

4-جمال بوستة، **النظام القانوني للاستثمارات الأجنبية المباشرة في الجزائر على ضوء اتفاقية منظمة التجارة العالمية**، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01 الحاج لخضر، 2017/2016.

5-لامية حساييني، **مبدأ عدم التمييز بين الاستثمارات في القانون الجزائري**، أطروحة دكتوراه في القانون العام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017/2016.

6-حسين نوارة، **الحماية القانونية لملكية المستثمر الأجنبي**، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.

7-خالد بعوني، **منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري**، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2011/2010.

8-خالد كواش، **أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية -حالة الجزائر-**، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 2003-2004.

9-رفيقة قصوري، "**النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في الدول النامية**"، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخصر باتنة، 2011/2010.

10- زروال معزوزة، **الضمانات القانونية للاستثمار في الجزائر**، أطروحة دكتوراه، الجزء الأول، في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2015.

11- زايد محمد، **الآليات القانونية لحماية وتطوير الاستثمارات العربية البيئية**، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر (1)، 2017/2016.

12- عبد الحميد شتوفي، **المعاملة الإدارية للاستثمارات في الجزائر**، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.

13- عبد القادر عوينان، **السياحة في الجزائر الإمكانيات والمعوقات (2000- 2025) في ظل الاستراتيجية السياحية الجديدة للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT 2025**، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود ومالية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة الجزائر3، 2012-2013.

14- عبد المنعم بن أحمد، **الوسائل القانونية الإدارية لحماية البيئة في الجزائر**، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2009.

15- عيبوط محند وعلي، **الحماية القانونية للاستثمارات الأجنبية في الجزائر**، رسالة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2006.

16- والي نادية، **النظام القانوني الجزائري للاستثمار ومدى فعاليته في استقطاب الاستثمارات الأجنبية**، أطروحة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018.

17- لخضر بن عالية، **دور الاستثمار السياحي في تحقيق التنمية المستدامة في الجزائر**، أطروحة دكتوراه في علوم التسيير، تخصص الإدارة البيئية والسياحة، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2017-2018.

18- محمد الحاج عيسى بن صالح، **الآليات القانونية المقررة لحماية الساحل من التلوث في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017.

19- مراد بلكعيبات، **منح الامتياز للاستثمار الصناعي في القانون الجزائري**، أطروحة دكتوراه علوم فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2011-2012.

20- ميساوي حنان، **آليات حماية الأملاك الوطنية**، أطروحة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015/2014.

ثانيا- مذكرات الماجستير:

1- آمال مشتي، **العقار كآلية محفزة للاستثمار**، مذكرة ماجستير فيا لقانون الخاص تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبليدة، 2010.

2- أمينة ركاب، **أساليب التحري الخاصة في جرائم الفساد في القانون الجزائري**، رسالة ماجستير، تخصص قانون معمق، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان، 2015/2014.

3- أولد رابح صافية، **مبدأ حرية التجارة والصناعة في الجزائر**، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة محمد مولود معمري، تيزي وزو، 2001.

4- بوريحان مراد، **مكانة حرية الاستثمار في القانون الجزائري**، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص الهيئات العمومية والحكومة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015.

5- ثلجون شميسة، **الشراكة كوسيلة قانونية لتفعيل الاستثمار الأجنبي في الجزائر**، مذكرة ماجستير في القانون تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 2006.

6- ريهام كامل الخضرواي، **الحفاظ على التراث العمراني لتحقيق التنمية السياحية المستدامة من خلال مؤسسات المجتمع المدني – دراسة حالة واحة سيوه-**، رسالة ماجستير في التخطيط العمراني، قسم التخطيط والتصميم العمراني، كلية الهندسة، جامعة عين شمس، مصر 2012.

7- سالم ليلى، **الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمر الأجنبي**، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عام اقتصادي، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012/2011.

8- سمية كمال، **النظام القانوني للاستثمار الأجنبي في الجزائر**، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2012.

9-صافية أولد رابح، **مبدأ حرية التجارة والصناعة في الجزائر**، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة محمد مولود معمري، تيزي وزو، 2001.

10- فضيلة عينين، **النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر**، مذكرة ماجستير، في القانون الخاص تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، 2010، 2011.

11- كريمة صيبات، **المستجدات في قانون الاستثمار لسنة 2001**، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2006.

12- لعماري وليد، **الحوافز والحواجز القانونية للاستثمار الأجنبي في الجزائر**، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 ،2011/2010.

13- محمد لمين عوايشية، **صندوق دعم الاستثمار**، مذكرة ماجستير، جامعة محمد بن أحمد، وهران 02، الجزائر، 2013.

14- مريم بورابة، **حق الشفعة الإدارية في ظل القانون المتضمن التوجيه العقاري 90-25**، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 -بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2011-2012.

15- نجمة علودة دامية، **دور المؤسسات المصرفية في التجارة الخارجية**، مذكرة ماجيستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2014.

ج-المقالات:

1- أحلام بلجودي، "**التدابير البنكية في مجال الرقابة على حركة رؤوس الأموال**"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، المجلد 16 ع 04، ديسمبر 2021.

2- أسامة معروف، **دور التشريع الجزائري في مكافحة جريمة عرقلة الاستثمار**، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي بريكة، المجلد 07، ع 02، نوفمبر 2024.

3- أسماء تحنوني، **ماهية الشفيع بين الفكر الشرعي والفكر القانوني**، مجلة الفقه والقانون الدولية، المغرب ع 17، مارس 2014.

4- آسيا بن بوعزيز، **" إجراءات التقاضي أمام القطب الجزائي الاقتصادي والمالي"**، **مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي"**، جامعة باتنة 01 الحاج لخضر، المجلد 01، ع الأول، 2021.

5- إسماعيل بوقرة، "**العقار الصناعي كعائق أمام تشجيع وتطوير الاستثمار بالجزائر**"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، المجلد 10 ع 01، أفريل 2019.

6- العلمي خلايفة، عمارة العبيدي، **تأثير الفساد الاقتصادي على التنمية المستدامة**، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية، جامعة الوادي، المجلد 11، ع 01، ديسمبر 2020.

7- الكاهنة إرزيل، "**نظرة حول جديد قانون الاستثمار لسنة 2022** "، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق السياسية جامعة مولود معمري، تيزي وزو، المجلد 17، ع 02، ديسمبر 2022.

8- اوباية مليكة، "**عن فعالية قواعد القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار في استقطاب الاستثمار الأجنبي**"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، المجلد10 ع 03، 2019.

9- آيت حمودة كهينة، عايلي رضوان، **"إستراتيجية تطوير الأملاك الوطنية الخاصة في إطار تفعيل الاستثمار وتحقيق التنمية -نظام الامتياز على العقار الصناعي"**، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، المجلد 12، ع 05، 2020.

10- بصيفي مزيود، **" دور شرطة العمران في حماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة "**، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، ع 01، جوان 2013.

11- بقة عبد الحفيظ، **" الشفافية في علاقة المستثمر بالإدارة وأثرها على الاستثمار في الجزائر"**، مجلة الأستاذ الباحث لدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، ع 05، مارس2017.

12- بن عبيد سهام، **" دور القانون 22-18 المتعلق الاستثمار في تحسين مناخ الإستثمار في الجزائر "**، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار ثليجي الاغواط، المجلد 07، ع01، 2023.

13- بهجت بو قطوف، "**حركة رؤوس أموال المستثمر الأجنبي في القانون الجزائري**"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، جامعة الشهيد العربي التبسي تبسة، المجلد 15، ع 01، جوان2022.

14- بوبالو يمينة، **"عن واقع المعاملة الوطنية المكرس للمستثمر الأجنبي في القانون الجزائري"**، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، المجلد 14، ع 02، ديسمبر 2016.

15- بوراس بودالية، جميلة قدودو، **" أثر الفساد على النمو الاقتصادي دراسة حالة الجزائر (2003-2019)"**، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، المجلد 15، العدد 01، جوان 2022.

16- بولقناطر سهام، **" رسم التوطين البنكي"**، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، المجلد 55، العدد 01، مارس 2018.

17- جميلة دوار، دريسي عبد الله، **" صلاحيات شرطة المياه في التشريع الجزائري "**، مجلة القانون، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد زبانة غليزان، المجلد 08، العدد 01 نوفمبر 2019.

18- جغلول زغدود، سيف الدين بوجدير، **" ضمانات الاستثمار الأجنبي في القانون الجزائري وفقا للتشريع الداخلي والاتفاقيات الثنائية والمتعددة الأطراف"**، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة01 الحاج لخضر، ع 11، 2017.

19- جلول بن سيدرة، **"العقار السياحي في الجزائر مفهومه وموارده في ظل مجموع النصوص القانونية والتنظيمية"**، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية ع 1، المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريس تيسمسيلت، الجزائر، 2016.

20- حدة متلف، **"مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية بين متطلبات التطبيق وصعوبات التحقيق تيمقاد (موري) نموذجا"**، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانة كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر، ع 35، ديسمبر 2016.

21- حسينة غواس، **"الحماية المستدامة للساحل في ظل القانون الجزائري"**، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، المجلد 27 ع 04، ديسمبر 2016.

22- حميد محديد، **"حماية العقار السياحي في التشريع الجزائري"**، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي تامنغست، ع 05، 2018.

23- حمي عزاز، حساني رقية، **" ترويج صورة الوجهة السياحية الجزائرية ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT 2023 الديوان الوطني للسياحة (ONT) نموذجا "**، مجلة اقتصاد المال والأعمال، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر، المجلد 06، ع 02، 2021.

24- حياة بن سماعين، زايدي حسيبة" **أقطاب السياحة الصحراوية للامتياز ودورها في تحول الجزائر الى بلد سياحي في إطار المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية"**، دراسة واقع السياحة والاستثمار السياحي بولاية بسكرة، مجلة الاقتصادية المالية البنكية وإدارة الاعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد 02 ع 01، 2013.

25- حياة كحيل، **آليات استغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار**، حوليات جامعة الجزائر 1، ع 30، ج 01، ديسمبر 2016.

26- حيدر جلول، **" دور القطب الجزائي الاقتصادي والمالي في حماية الأموال العامة من جرائم الفساد في ظل التشريع الجزائري "**، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة محمد خيضر بسكرة، المجلد 13، ع 2، أكتوبر 2021.

27- حيرش نور الدين، يحياوي سعاد ،**" موقف المشرع الجزائري من شرط الثبات التشريعي في عقود الاستثمار الأجنبي"**، المجلة الجزائرية للأمن الإنساني، جامعة معسكر، المجلد 06 ع 01، جانفي2021.

28- رتيبة بن دخان، **"التصرفات الواقعة على الأراضي التي تشكل العقار السياحي في التشريع الجزائري"**، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي بريكة، المجلد 04، ع 03، 2021.

29- رحمان أمينة، بوراي دليلة، **" إدراج شرط الثبات التشريعي في عقد الاستثمار كآلية لاستقطاب المستثمر الاجنبي إلى الجزائر "**، مجلة البيبان للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة برج بوعريريج الجزائر، المجلد 04 ع 02، ديسمبر 2019.

30- رزق الله العيد، **"مستجدات آليات تشجيع الإستثمار الأجنبي في الجزائر"**، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، المركز الجامعي أفلو، المجلد 06، ع 02، 2023.

31- زرزار العياشي، مداحي محمد، **"السياحة الصحراوية في الجزائر كوجهة سياحية مستدامة -الواقع والآفاق -"**، مجلة المستقبل العربي، ع 433، مركز دراسات الوحدة العربية، بيروت، لبنان، 2015.

32- زروق يوسف، رقاب عبد القادر، **" ضمانات وحوافز الاستثمار الأجنبي في الجزائر وفق قانون 16-09 "**، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور، ع 08، الجلفة، ديسمبر 2017.

33- زهية عيسى، **" الإطار القانوني لبناء المؤسسات الفندقية "**، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد 04، ع 02، جوان 2020.

34- زيبارالشاذلي،**مفهوم اتفاق التحكيم ومدى تجسيده كوسيلة لحل منازعات الاستثمار**، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية، المجلد 04، ع 01، جانفي 2018.

35- زينب زياني، **" تحويل رؤوس الأموال المستثمرة والعائدات الناجمة عنها الى الخارج كضمانة للمستثمر الأجنبي في الجزائر"**، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، مخبر العقود وقانون الأعمال كلية الحقوق قسنطينة 1 الإخوة منتوري، المجلد 06 ع 02، جوان 2021.

36- سميحة حنان خوادجية، **" حماية الممتلكات الاثرية في ظل قانون التراث الثقافي "**، دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، ع 15، جوان 2016.

37- سمير قريد، محمد خشمون، **دور السياحة في تحقيق التنمية المستدامة**، مجلة الحوار الثقافي، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة إبن باديس مستغانم، المجلد 06 ع 01، 2017.

38- سلامي ميلود، " **الضمانات القانونية للاستثمار الأجنبي في الجزائر**"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ع 06، مارس2015.

39- سلامي ميلود، بوسة جمال، "**التحكيم التجاري كضمان إجرائي لتسوية منازعات الاستثمار**"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، ع 05، مارس 2017.

40- سنوسي عياشي، إسماعيل بوقنور، **"إستراتيجية التنمية السياحية المستدامة في الجزائر، على ضوء المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية"**، مجلة إيليزا للبحوث والدراسات، المجلد 06 ع02، المركز الجامعي إليزي، 2021.

41- سنيسنة فضيلة، **" الضمانات والحماية المقررة للاستثمار الأجنبي في الجزائر "**، مجلة البشائر الاقتصادية، جامعة طاهري محمد، بشار الجزائر، المجلد 05، ع02، أوت 2019.

42- شوقي لبيك، **" ضمانات جذب الاستثمار الأجنبي للجزائر على ضوء القانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار"**، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، ع 08، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، مارس 2018.

43- صالح السعيد، هالة عبدلي، **"دور الاستثمارات السياحية في تحقيق التنمية المستدامة"**، مجلة البحوث والدراسات التجارية، ع 04، كلية العلوم الاقتصادية التجارية وعلوم التسيير، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2018.

44- صالح بودهان، خويلدي السعيد، "**حرية الاستثمار في ظل التشريعات الحالية (بين التجسيد والتقييد)**"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، ع 18، جانفي 2018.

45- كوسام أمينة، **" آليات تحسين مناخ الإستثمار في الجزائر في إطار القانون رقم 22-18**"مجلة العلوم القانونية والإجتماعية، جامعة زيان بن عاشور، الجلفة الجزائر، المجلد 08 ع02، جوان 2023.

46- مخطارية طفايني، "**نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري**"، مجلة التشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، ع 04 ،2017.

47- عادل لموشي، عادل عيساوي، "**ضوابط تحويل رؤوس الأموال للمستثمرين الأجانب في التشريع الجزائري**"، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة تسمسيلت، المجلد 06 ع 02، ديسمبر 2021.

48- عبد الجليل ساقني، محمد ساقني، **"مساهمة السياحة الثقافية في الترويح عن النفس"**، مجلة الساورة للدراسات الإنسانية والاجتماعية، جامعة بشار، المجلد 05، ع 02، 2019.

49- عبد الحق لخداري وحسيبة زغلامي، **"الإطار القانوني للعقار السياحي في التشريع السياحي"**، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، المجلد 06 ع 01، جانفي 2019.

50- عبد الحميد سعيدي، جهاد حاسي، "**الوساطة التجارية والاستثمارية في التشريع الجزائري**"، مجلة بحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 8، ع 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون – تيارت، الجزائر، 2022.

51- عبد الحليم سعيدي، مريم عمارة، هندة مدفوني، **" إستراتيجية الاستثمار الأجنبي المباشر بين عوامل الجذب والطرد الفرص والقيود "**، مجلة الدراسات المالية والمحاسبية والإدارية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، ع 09 جوان 2018.

52- عبد الرزاق رحموني، عبد اللطيف والي، **" ضمانة تحويل رؤوس الأموال المستثمرة في الجزائر للخارج "**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة المسيلة، المجلد 03، ع 02، جوان 2018.

53- عبد الغني حسونة، **"نظام التوطين المصرفي كضابط لتسوية دفع الثمن في عقود التجارة الدولية"**، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسة جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، ع 18 فيفري 2019.

54- عبدلي نعيمة، "**دور ضمانة تحويل رأسمال في جلب الاستثمار الأجنبي**"، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمر ثليجي الأغواط، المجلد 03، ع 02، ماي 2020.

55- عبد النور مبروك، "**ضمانات الاستثمار الأجنبي في التشريع الجزائري**"، مجلة العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، المجلد 11، ع 02، تاريخ النشر 31 ديسمبر 2018.

56- علي إبراهيم بن دراح، "**العناية التشريعية بموضوع البيئة في الجزائر من خلال القانون 03-10**"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، المركز الجامعي أفلو، المجلد 05 ع 02، ماي 2022.

57- علاوة هوام، قروي سميرة، **اطر فض منازعات الاستثمار الأجنبي**، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خنشلة، المجلد 03، ع 02، جوان 2016.

58- عمارة عمارة، **" الإجراءات المستحدثة لقمع الجريمة الاقتصادية والمالية "**، المجلة الجزائرية لقانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، ع01، جوان2020.

59- عمار حمادي، "**تطور اقتصادي هام انعكس إيجابا على معدل النمو وتحسن في مناخ الاستثمار2024**"، مقال منشور على الموقع الالكتروني للإذاعة الجزائرية، 31 سبتمبر 2024.

60- عماني خديجة، علاق عبد القادر، بن شنوف فيروز،**" آثار مبدأ الثبات التشريعي على عقود استثمار البترول"**، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلي شلف، المجلد 07 ع01، جوان 2021، ص 2794.

61- عايدة مصطفاوي، **"التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر"**، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع 06، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، نوفمبر 2014.

62- فاتح جاري، زهير شلال، فريد بن طابي، **" آليات دعم الاستثمار عن طريق صناديق الاستثمار في الجزائر"**، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ع 50، ديسمبر 2018، ص06.

63- فتحي بن زيد، **"أهمية العقار السياحي والاشكالات المرتبطة به"**، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت، ع 02، 2017.

64- فريدة مزياني، **دور "العقار في التنمية المحلية"**، مجلة دفاتر السياسة والقانون، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، المجلد04، ع 06، 2012.

65- فرج الله أحلام، وحمادي مراد، **"حوافز الاستثمار في الجزائر وفق القانون رقم 16-09 وأهم عوائق تطبيقه"**، مجلة التمويل والاستثمار والتنمية المستدامة، جامعة فرحات عباس سطيف 1، المجلد 04، ع 01، جوان 2019.

66- فاطيمة الزهراء محمودي، "**النظام القانوني للأملاك الوطنية في التشريع الجزائري**"، مجلة الفقه والقانون الدولية، المغرب، ع 23، 2014.

67- فاطمة الزهراء تيشوش، **" دور العقار في التنمية وترقية الاستثمار"**، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار ثليجي الأغواط، المجلد 01، ع 01، ماي 2017.

68- فطيمة سالمي، بن جمعة خديجة، **"التنمية السياحية المستدامة كآلية لتحقيق التنمية المستدامة في الجزائر"**، مجلة العلوم الإنسانية والحضارة، جامعة عمار ثليجي الاغواط، المجلد 01، ع 01، 2019.

69- فطيمة مشتر، عبد القادر عوينان، **" الأثار التنموية لقطاع السياحة في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية SDAT 2030"**، مجلة العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة المسيلة، المجلد 12، ع 02، 2019.

70- قسوري فهيمة، **دور" أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تعزيز قدرات الاستثمار الوطني في ظل قانون 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار**"، مجلة الاجتهاد القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، المجلد 11 ع 03، تاريخ النشر 17اكتوبر 2019.

71- لدرع نبيلة، "**إشكالية العقار الصناعي في الجزائر وتأثيرها على واقع الاستثمار**"، حوليات جامعة الجزائر 1، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، المجلد 35 ع 03، سبتمبر 2021.

72- لالة وانكلي، زهيرة كيسي، **"ممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية حق الشفعة"**، مجلة أفاق علمية، مخبر الموروث العلمي والثقافي لمنطقة تامنغست، المركز الجامعي لتامنغست، المجلد 11، ع 04 2019.

73- لغواطي محمد، سعودي علي، "**حوافز وضمانات الاستثمار في التشريعات الوطنية والاتفاقيات الدولية**"، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد الأول، ع 04، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي الاغواط، سبتمبر2018.

74- محفوظ بن شعال،"**تجريم القانون الجزائري للمستثمر الأجنبي الذي يخالف قواعد الرقابة على الصرف وحركة رؤوس الأموال**"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 01 الحاج لخضر، ع 03، سبتمبر 2014.

75- محمد بوخريص،**" تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية كخيار استراتيجي من أجل تنمية مستدامة للعقار السياحي"**، مجلة القانون العقاري، مخبر القانون العقاري، جامعة البليدة 2، الجزائر، المجلد 07، ع 01، جانفي 2020.

76- محمد بوكراشوش، **" الاختصاص الإقليمي الموسع في المادة الجزائية في التشريع الجزائري "**، مجلة دفاتر القانون والسياسة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، ع 14، 2016.

77- محمد بوطلاعة، لبنى براهيمي، **السياحة الحموية في سطيف الواقع واستراتيجيات التنمية واسس الاستدامة**، مجلة دراسات التنمية الاقتصادية، جامعة عمار ثليجي، الاغواط، الجزائر، المجلد 02، ع 01، 2019.

78- محمد حاج أحمد، وهيبة حليمي، **" تحقيق أهداف التنمية السياحية وفق المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية آفاق 2030 "**، مجلة التنظيم والعمل، جامعة معسكر، المجلد 10، ع 02، 2021.

79- محمد حميش، **"العقار السياحي في الجزائر والمنازعات الإدارية المرتبطة به"**، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، المجلد 12، ع 04، 2019.

80- محمد خليفي، **"النظام القانوني للاستثمار في العقار السياحي بالجزائر"**، مجلة القانون والعلوم السياسة، ع 04، المركز الجامعي النعامة، 2016.

81- محمد لمين مجرالي، "**إشكالات العقار الاقتصادي ومدى تأثيرها على تدفق الاستثمارات الأجنبية في الجزائر**"، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة يحي فارس المدية، المجلد 12 ع 01، جوان 2018.

82- محمدلغواطي، سعودي علي، **حوافز وضمانات الاستثمار في التشريعات الوطنية والاتفاقيات الدولية**، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليجي الاغواط المجلد 01، ع 04، سبتمبر 2018.

83- محمد معمر قوادري، **"تطور مفهوم الأملاك الوطنية في القانون الجزائري"**، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، ع 05، 2011.

84- ميهوب يزيد، **الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمرين الأجانب في ظل اتفاقيات الاستثمار المبرمة في الجزائر**، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيسمسيلت، المجلد 07، ع 01، جوان 2022.

85- محمد وطواط، نسيمة حشود، **"نحو تنمية مستدامة للقطاع السياحي في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 03-01"**، مجلة صوت القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة خميس مليانة، المجلد 08، ع 01، 2021.

86- مختار تقار، مصطفى عبد النبي، **"طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري"**، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، ع 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تامنغست، الجزائر، 2019.

87- مصطفى عبود بن التواتي، **" المستجدات الإجرائية المستحدثة لحماية أملاك الدولة في ظل القانون رقم 23-18"**، مجلة الجغرافيا الاقتصادية المركز الجامعي تيبازة، المجلد 01، ع 02، جويلية 2024.

88- نبيل ونوغي، **واقع الضمانات القانونية المقررة للاستثمار في التشريع الجزائري**، مجلة بحوث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، المجلد 11، ع 04، ديسمبر 2017.

89- نجاة بوساحة، عمار زعبي، **"عقد الامتياز كألية لاستغلال العقار السياحي"**، مجلة صوت القانون، جامعة خميس مليانة، المجلد 07، ع 03، 2021.

90- ندى مجدي مصطفى جلول وآخرون، **" أثر تكنولوجيا المعلومات والاتصالات على النمو الإقتصادي في الدول العربية 2000-2020**، المركز الديمقراطي العربي، 09 جوان 2023.

91- نذير بن هلال، سمير اسياخ ،"**المساس بالمبادئ المكرسة في ظل القانون رقم 16 - 09 المتعلق بترقية الاستثمار، عائق في سبيل خلق مناخ استثماري مشجع في الجزائر**"، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، المجلد 15 ع04، ديسمبر 2020.

92- نسيمة حشود، **"طرق اقتناء العقار السياحي"، مجلة** البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة، ع 07، فيفري 2015.

93- نصيرة لوني، جميلة دوار، **" شرطة المياه في التشريع الجزائري "**، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة عمار ثليجي الاغواط، المجلد 06 ع 02، جوان 2020.

94- نور الدين دربوشي، "**حماية الاقتصاد الوطني من خلال قمع مخالفات الصرف وحركة رؤوس الأموال من وإلى الخارج**"، المكتب الوطني للأعمال التربوية، ع 49، مطبعة القضاء، 1996.

95- نور الدين هرمز، **التخطيط السياحي والتنمية السياحية**، مجلة جامعة تشرين للدراسات والبحوث العلمية، المجلد 28، ع 03، اللاذقية، سوريا، 2006.

96- نوال محمد، "**الوساطة كآلية بديلة لحل النزاعات التجارية الدولية**"، مجلة الدراسات القانونية، ع 12، جامعة يحيى فارس بالمدية، الجزائر، 2020.

97- هاجر سعدي، لامية لعلام،**" دور التنمية السياحية المستدامة في ترقية الساحة الصحراوية في الجزائر "**، مجلة التنمية الاقتصادية، جامعة الشهيد حمه لخضر –الوادي–، الجزائر، ع 01، 2016.

98- هيفاء رشيدة تكازي، **" الوسائل الإدارية للحماية القانونية للشواطئ "**، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، ع 04، معهد الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تامنغست، 2019 2018.

99- وردة دريش، **"مخطط التهيئة السياحية ودوره في تعزيز استثمار العقار السياحي، العقار السياحي التابع للأملاك الخاصة للدولة أنموذجا "**، دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي تيبازة، المجلد 05، ع02 جوان 2021.

100- ياقوتة عليوات، **"نزع الملكية من أجل المنفعة العامة"**، مجلة الشريعة والاقتصاد، جامعة العلوم الإسلامية، الأمير عبد القادر قسنطينة، المجلد 05 ع 09، 2016.

ثالثا- الملتقيات:

1- اوباية مليكة، **(تفعيل الأحكام الخاصة بالمزايا في إطار القانون رقم 16-09 يتعلق بترقية الاستثمار)**، الملتقى الوطني حول مستجدات الاستثمار في الجزائر في ظل القانون رقم 16-09 يتعلق بترقية الاستثمار، كلية الحقوق بودواو، قسم القانون الخاص، جامعة امحمد بوقرة، بومرداس، 08 ماي 2017.

2- ميهوب يزيد، **الضمانات القانونية الممنوحة للمستثمرين الأجانب في ظل اتفاقيات الاستثمار المبرمة في الجزائر**، الملتقى الدولي، "منظومة الاستثمار في الجزائر"، أيام 23 و24 أكتوبر 2013، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي45، قالمة، 2013.

رابعا- المحاضرات:

1- سهام عبدلي، **ملخص دروس الأملاك الوطنية**، كلية الحقوق، قسم القانون العام، السنة الثالثة، جامعة منتوري قسنطينة 01، السنة الجامعية 2014-2015.

2- عبد الصمد رزاز، **التهيئة السياحية وأثرها على التنمية المحلية**، محاضرة ملقاة في اليوم الدراسي التهيئة السياحية ودورها في التنمية المحلية، ج1، يوم 21 ديسمبر 2009، دار الثقافة، برج بوعريريج، مديرية السياحة لولاية برج بوعريريج، 2009.

3- محمد بن أعراب، **محاضرات في الأملاك الوطنية**، ملقاة على طلبة القانون العام، جامعة محمد لمين دباغين سطيف02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم السياسية،2015/2014.

المواقع الالكترونية:

1-المنصة الجزائرية للمجلات العلمية:https://asjp.cerist.dz/

2- البوابة الوطنية للتوثيق الإلكتروني: https://www.sndl.cerist.dz/

3- موقع مجلس الدولة:https://www.conseildetat.dz/

4- الموقع الالكتروني وزارة السياحة والصناعة التقليدية:https://www.mta.gov.dz

5- وزارة المالية، المديرية العامة لاملاك الدولة:

https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/documentation-ar#tab-2

6- الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار:

https://aapi.dz/ar/presentation-delaapi-ar/

7- الشباك الوحيد للمشاريع الكبرى والاستثمارات الأجنبية ذو الاختصاص الوطني:

https://www.mfdgi.gov.dz/professionnels-ar/identifier-regime-fiscal-ar/regime-reel-ar/ibs-ar

8- الموقع الإلكتروني للمنصة الرقمية للمستثمر: https:invest.gov.dz

9-الموقع الالكتروني لمديرية التجارة لولاية بسكرة:https://www.dcwbiskra.dz

10- الموقع الالكتروني للإذاعة الجزائرية:https://news.radioalgerie.dz/

11- الأمم المتحدة التجارة والتنمية (UNCTAD) :

http://unctad.org/fr/Docs/diaeia20101_fr.pdf,2010.-1

12- موقع المركز الديمقراطي العربي:www.democraticac.de

المراجع باللغة الأجنبية:

Livres

1. Jean Claude Planque, **Contrats spéciaux, Lexifac Droit**, Éditions Bréal, France, 2003.

2. Jean-Pierre Lozato-Giotart, Michel Balfet**, Management du Tourisme**, Pearson Éducation, 2e édition, France, 2007.
3. H. Borthemly**, Traité élémentaire de droit administratif**, 13e édition, France, 1933.
4. Michèle Muller, **Droit civil - Parcours juridique** -, Éditions Foucher MVISTM, France, 2007.
5. Stephen Williams**, Tourism: Critical Concepts in the Social Sciences**, Routledge, Londres, 2004.

Articles

1. Founassouhila, **« La plateforme numérique de l'investisseur : une solution numérique pour améliorer le climat d'investissement en Algérie »**, Revue El-Nebras d'études juridiques, Volume 06, N°04, avril 2023.
2. Souad AdJAOUD, **« Investment Crimes and Means of Combating Them in Algerian Legislation - A Study in the Light of Ordinance 22-18 on Investment and Penal Codes »**, Journal of Legal and Political Thought, Université Omar Telidji de Laghouat, Volume 7, N°01, 2023.

Mémoires / Thèses universitaires

1. Hamza Meghzili, **Modèles d'aménagement et d'urbanisation des Zones d'Expansion Touristique de la wilaya de Skikda (Algérie),** mémoire de master en géographie, Université de Bretagne Occidentale - Brest, 2015.

Guides et documents institutionnels

1. Ministère du Tourisme et de l'Artisanat, Guide pratique - Investir dans le tourisme, juin 2020.

فهـرس

المحتـويـات

فهرس المحتويات:

العنـــــــوان	صفحة
مقدمـــة	01
الباب الأول: العقار السياحي مورد للاستثمار والتنمية الساحلية	10
الفصـل الأول: الإطار المفاهيمي للعقار السياحي في المناطق الساحلية	12
المبحث الأول: مفهوم الاستثمار في العقار السياحي	12
المطلب الأول: مفهوم العقار السياحي	13
الفـــرع الأول: تعريف العقار السياحي	14
أولا: التعريف اللغوي للعقار السياحي	14
ثانيا: التعريف القانوني للعقار السياحي	15
ثالثا: التعريف الفقهي للعقار السياحي	17
الفـرع الثاني: خصائص العقار السياحي	20
أولا: العقار السياحي ذو طابع نفعي عام	20
ثانيا: المجال الطبيعي للعقار السياحي	21
ثالثا: المعالم الاصطناعية	23
المطلب الثاني: تشكيلة العقار السياحي	24
الفـــرع الأول: العناصر المكونة العقار السياحي	24
أولا: العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية العمومية	25
ثانيا: العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة	36
ثالثا: العقار السياحي المملوك للخواص	46
الفـرع الثاني: مكونات العقار السياحي	47
أولا: مفهوم مناطق التوسع السياحي ومكوناتها	48
ثانيا: المواقع السياحية والمحمية	55
المبحث الثاني: أهمية وطرق اكتساب العقار السياحي الموجه للاستثمار	61
المطلب الأول: أهمية العقار السياحي في إطار التنمية السياحية المستدامة	61
الفـــرع الأول: علاقة العقار السياحي بالتنمية السياحية المستدامة	62
أولا: مركز العقار السياحي في مخطط التهيئة السياحية	63

ثانيا: أنماط السياحة المرتكزة على العقار السياحي	70
الفـــرع الثاني: أهداف التنمية السياحية واثارها	75
أولا: أهداف التنمية السياحية المستدامة	75
ثانيا: أثار التنمية السياحية المستدامة	76
المطلب الثاني: طرق اكتساب العقار السياحي الموجه للاستثمار	81
الفرع الأول: الأسلوب الودي لاكتساب العقار السياحي	82
أولا: أسلوب شراء العقار السياحي	84
ثانيا: أسلوب المبادلة لاقتناء العقار السياحي	86
الفـــرع الثاني: الأساليب الاستثنائية لاكتساب العقار السياحي	88
أولا: نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة	88
ثانيا: أسلوب الشفعة كإجراء استثنائي لاكتساب العقار السياحي	94
الفصل الثاني: النظام القانوني لتهيئة واستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار	103
المبحث الأول: النظام القانوني لتهيئـــة العقـــار السياحـــي	103
المطلب الأول: اليات تهيئة العقار السياحي	104
الفرع الأول: مفهوم التهيئة السياحية ومخططاتها	106
أولا: تعريف التهيئة السياحية	106
ثانيا: مخططات التهيئة السياحية	108
الفـرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط التهيئة السياحية	111
أولا: إعداد مخطط التهيئة السياحية	112
ثانيا: مضمون مخطط التهيئة السياحية	114
ثالثا: المصادقة على مخطط التهيئة السياحية	115
الفرع الثالث: مخطط ضبط المناطق الساحلية والشاطئية	116
أولا: المخططات العامة	117
ثانيا: المخططات الخاصة	119
المطلب الثاني: هيئات تسيير العقار السياحي الموجه للاستثمار	122
الفـــرع الأول: تسيير العقار السياحي على المستوى المركزي	122
أولا: وزارة السياحة والصناعة التقليدية	122
ثانيا: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة	128

ثالثا: الوكالة الوطنية للعقار السياحي	130
رابعا: الوكالة الجزائرية لترقية الاستثمار	132
خامسا: المجلس الوطني للاستثمار	140
الفـرع الثاني: تسيير العقار السياحي عل المستوى المحلي	143
أولا: مديرية السياحة والصناعة التقليدية	143
ثانيا: صناديق دعم الاستثمار	145
ثالثا: الشباك الوحيد اللامركزي	147
المبحث الثاني: عقد الامتياز آلية لاستغلال العقار السياحي الموجه للاستثمار	150
المطلب الأول: مفهوم الامتياز الوارد على العقارات السياحية ذات الوجهة الاستثمارية	152
الفــرع الأول: تعريف عقد الامتياز الوارد على العقار السياحي	152
أولا: التعريف عقد الامتياز	153
ثانيا: ثانيا: أركان عقد الامتياز	155
ثالثا: الطبيعة القانونية لعقد الامتياز	157
الفـــرع الثاني: شروط وإجراءات منح الامتياز على العقار السياحي الموجه للاستثمار	159
أولا: أولا: شروط وكيفيات منح العقار الموجه للاستثمار	159
ثانيا: إجراءات اعداد عقد الامتياز على العقار الموجه للاستثمار	166
المطلب الثاني: أثار عقد الامتياز الوارد على العقار الموجه للاستثمار	168
الفــرع الأول: حقوق والتزامات المستثمر	168
أولا- حقوق المستثمر	169
ثانيا: ثانيا: إلتزامات المستثمر	170
الفــرع الثاني: حقوق والتزامات الادارة المتعاقدة	172
أولا: حقوق المصلحة المانحة للامتياز	172
ثانيا: التزامات الادارة المانحة للامتياز	174
خلاصة الباب الأول	176
الباب الثاني: ضمانات الاستثمار في العقار السياحي وآليات حمايته	179
الفصل الأول: ضمانات الاستثمار في العقار السياحي	180
المبحث الأول: الضمانات الموضوعية للاستثمار في العقار السياحي	181
المطـلب الأول: المبادئ الاساسية للاستثمار في العقار السياحي	181

الفـــرع الأول: مبدأ حرية الاستثمار والقيود الواردة عليه	182
أولا: تكريس مبدأ حرية الاستثمار في الدستور والقوانين الوطنية	183
ثانيا: القيود الواردة على مبدأ حرية الاستثمار	185
الفـــرع الثاني: مبدأ ضمان الشفافية والمساواة بين المستثمرين	192
أولا: إقرار عدم التمييز بين المستثمرين الأجانب والوطنيين	195
ثانيا: إقرار مبدأ عدم التمييز بين المستثمرين الأجانب فيما بينهم	197
الفرع الثالث: تكريس مبدأ الثبات التشريعي	199
أولا: المقصود بمبدأ ضمان الاستقرار التشريعي	200
ثانيا: موقف المشرع الجزائري من مبدأ الاستقرار التشريعي	202
المطلب الثاني: ضمانات التمويل وحماية ملكية المستثمر	204
الفـــرع الأول: الضمانات المالية الاستثمار	204
أولا: أولا: ضمان الإعفاء من إجراءات التجارة الخارجية والتوطين البنكي	205
ثانيا: ضمان تحويل رؤوس الأموال وعائداتها	208
الفـــرع الثاني: ضمانات تمويل المستثمر بالعقار السياحي وحماية ملكيته	224
أولا: توفير حافظة العقار السياحي كركيزة أساسية لجذب الاستثمار	225
ثانيا: حماية المستثمر من إجراء نزع الملكية	228
ثالثا: ضمان حق المستثمر في التعويض العادل والمنصف	232
المبحث الثاني: الضمانات الإجرائية للاستثمار في العقار السياحي	235
المطلب الأول: مزايا وحوافز الاستثمار في العقار السياحي	235
الفرع الأول: حوافز نظام القطاعات ودعم الاستثمار في الأنشطة الاستراتيجية	236
أولا: أهمية نظام الحوافز للقطاعات والمناطق المشمولة	236
ثانيا: الامتيازات الممنوحة لنظام القطاعات خلال مرحلتي الإنجاز والاستغلال	239
الفرع الثاني: النظام التحفيزي للمناطق ذات الأولوية الخاصة ونظام الاستثمارات المهيكلة	240
أولا: النظام التحفيزي للمناطق ذات الأولوية الخاصة	241
ثانيا: أنظمة تحفيز الاستثمارات المهيكلة	244
الفرع الثالث: تبسيط الإجراءات باستحداث منصة رقمية للمستثمر	246
أولا: استحداث منصة رقمية للمستثمر	246
ثانيا: مهام وصلاحيات المنصة الرقمية للمستثمر	249

ثالثا: إجراءات تسجيل الاستثمارات في المنصة الرقمية للمستثمر	251
المطلب الثاني: ضمانات تسوية منازعات الاستثمار في العقار السياحي	256
الفرع الأول: ضمان اللجوء إلى الوساطة والصلح في منازعات الاستثمار	257
أولاً: الوساطة كآلية لحل منازعات الاستثمار	258
ثانيا: الصلح كآلية لحل منازعات الاستثمار	258
الفرع الثاني: ضمان اللجوء إلى الوسائل الودية لحل منازعات عقود الاستثمار	259
أولا: تعريف التحكيم التجاري الدولي	260
ثانيا: مبررات اللجوء إلى التحكيم التجاري الدولي	264
ثالثا: طرق اللجوء إلى التحكيم في عقود الاستثمار	265
الفرع الثالث: ضمان لجوء المستثمر إلى القضاء الوطني كاستثناء	269
أولا: اختصاص القضاء الوطني بتسوية منازعات الاستثمار	269
ثانيا: ضوابط اختصاص القضاء الجزائري حسب قانون الاستثمار	273
الفصل الثاني: الحماية الجنائية للعقار السياحي والاستثمار	275
المبحث الأول: الجرائم الماسة بالعقار السياحي الموجه للاستثمار	276
المطلب الأول: التجريم الجنائي للاعتداءات الواقعة على العقار السياحي المخصص للاستثمار	276
الفرع الأول: الأفعال المعاقب عليها بموجب القانون 23-18	277
أولا: جريمة الاستحواذ من دون وجه حق على أراضي الدولة	277
ثانيا: جريمة تشييد بنايات أو منشآت على أراضي الدولة المستحوذ عليها	278
ثالثا: جريمة التصرف في أراضي الدولة	280
رابعا: جريمة التسوية عن قصد لوضعية البنايات أو المنشآت غير الشرعية	282
خامسا: جريمة منع أعمال الرقابة أو إعاقة السلطات	285
الفرع الثاني: المخالفات الماسة بالعقار السياحي في ضوء القانون 03-03	287
أولا: الشغل غير المشروع للأراضي والبناءات غير المرخصة	287
ثانيا: عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط	289
ثالثا: عدم احترام مواصفات البناء والتعمير	291
رابعا: تحويل العقار السياحي عن طبيعته	294
خامسا: مخالفة المؤسسات الفندقية لقواعد البناء والتهيئة	295
المطلب الثاني: أجهزة مكافحة جرائم التعدي على أراضي الدولة وصلاحياتها	296

الفرع الأول: أجهزة مكافحة جرائم التعدي على أراضي الدولة	296
أولا: الأجهزة الأمنية المكلفة بمعاينة جرائم التعدي على أراضي الدولة	297
ثانيا: الهيئات الادارية المكلفة بمعاينة جرائم التعدي على أراضي الدولة	303
الفرع الثاني: صلاحيات أجهزة حماية أراضي الدولة	309
أولا: صلاحيات الأعوان في مجال البحث والمعاينة	309
ثانيا: صلاحيات التحقيق والتدابير الردعية	311
ثالثا: التنسيق والتعاون مع الإدارات العمومية	313
رابعا: الأهداف الاستراتيجية للمشرع من تعزيز صلاحيات الأعوان	315
المبحث الثاني: الحماية الجنائية للاستثمار في قانون العقوبات والقوانين المكملة له	317
المطلب الأول: الجرائم الماسة بالاستثمار في قانون العقوبات والقوانين المكملة له	318
الفرع الأول: جرائم المساس بالاستثمار في قانون العقوبات	318
أولا: الإطار القانوني لجريمة المساس بالاستثمار	319
ثانيا: تشديد العقوبات في حالة الإضرار بالاقتصاد الوطني	320
ثالثا: الآثار المترتبة على المساس بالاستثمار	322
الفرع الثاني: جرائم الفساد ذات الصلة بالاستثمار	323
أولا: الرشوة وغياب الشفافية	324
ثانيا: الجرائم الجمركية والتهريب	325
ثالثا: جرائم الصرف وغسيل الأموال	327
الفرع الثالث: جرائم الاستثمار الواردة في القانون 22-18	330
أولا: جريمة عدم الامتثال لأحكام قانون الاستثمار	331
ثانيا: جريمة عرقلة الاستثمار	333
ثالثا: الجرائم المرتكبة من المستثمر	335
المطلب الثاني: القواعد الإجرائية لمكافحة جرائم الاستثمار	338
الفرع الأول: إجراءات مكافحة جرائم الاستثمار في قانون الإجراءات الجزائية	338
أولا: الاختصاص الإقليمي للقطب الجزائي الاقتصادي والمالي	340
ثانيا: الاختصاص النوعي للقطب الجزائي الاقتصادي والمالي	342
ثالثا: إجراءات المتابعة في الجرائم الاقتصادية	343
الفرع الثاني: القواعد الإجرائية المنصوص عليها في القانون 22-18 بشأن الاستثمار	350

أولا: الاختصاص القضائي في قضايا الاستثمار	351
ثانيا: المحاكم كجهة اختصاص أصيلة في تسوية نزاعات الاستثمار	352
ثالثا: نطاق اختصاص المحاكم في منازعات الاستثمار	353
خلاصة الباب الثاني	355
خاتمة	359
قائمة المصادر والمراجع	368
فهرس المحتويات	406

ملخص: في ظل الأوضاع الراهنة والأزمات العالمية ومع تدني سعر برميل النفط والاثار التي تركتها الازمة على دول العالم بشكل عام والجزائر بشكل خاص، وبغيت النهوض بالاقتصاد الوطني عملت الدولة الجزائرية على فتح باب الاستثمار وتحسينه والتشجيع عليه من خلال تقديم تسهيلات وضمانات للمستثمرين الوطنين والأجانب في مختلف مجالات الاستثمار

ومن الاليات الكفيلة للنهوض بالاقتصاد الوطني العقار السياحي الذي خصه المشرع بمنظومة القانونية باعتباره وسيلة لترقية الاستثمار ودفع عجلة النمو الاقتصادي، حيث ركز المشرع الجزائري على تعزيز استغلال المناطق الساحلية التي تتميز بموارد طبيعية هائلة كمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية التي تمتد على طول الشريط الساحلي الجزائري وفي هذا الاطار أتاح المشرع للمستثمرين لوطنيين والأجانب فرصًا استثمارية عن طريق نظام الترخيص وعقود الامتياز، وفق شروط شفافة، كما منح القانون ضمانات واسعة للمستثمرين، مثل حماية الملكية العقارية، الاستقرار التشريعي، وإمكانية اللجوء إلى التحكيم لحل النزاعات، من جهة أخرى، عززت القوانين الحماية الجنائية ضد الجرائم الاقتصادية التي تهدد الاستثمار.

حيث تظهر هذه الدراسة الجهود والمساعي الرامية إلى جعل العقار السياحي أداة فعّالة لتنويع الاقتصاد وتحقيق التنمية المستدامة، خاصة في المناطق الساحلية التي تمتلك إمكانيات تحويلها إلى أقطاب استثمارية كبرى.

الكلمات المفتاحية: العقار السياحي، الاستثمار، الوكالة الوطنية للعقار السياحي، الضمانات، الحوافز،

Summary:

In light of the current global situation and crises, along with the decline in oil prices and the effects of the crisis on countries worldwide, particularly Algeria, the Algerian government has aimed to revive the national economy by opening up investment opportunities and improving the investment climate. This has been achieved through the provision of facilities and guarantees to both national and foreign investors across various investment fields.

One of the mechanisms capable of boosting the national economy is tourism real estate, which has been addressed by the legislator through a legal framework that considers it a means to promote investment and accelerate economic growth. The Algerian legislator has focused on enhancing the utilization of coastal areas, which possess vast natural resources, as locations for tourism expansion and development along the Algerian coastline. In this context, the legislator has provided both national and foreign investors with investment opportunities through a licensing system and concession contracts under transparent conditions. Furthermore, the law grants extensive guarantees to investors, such as protection of property rights, legislative stability, and the option to resort to arbitration for dispute resolution.

Additionally, laws have strengthened criminal protection against economic crimes that threaten investment. This study demonstrates the efforts and initiatives aimed at making tourism real estate an effective tool for diversifying the economy and achieving sustainable development, especially in coastal areas with the potential to transform them into major investment hubs.

Keywords: tourism real estate, investment, National Agency for Tourism Real Estate, guarantees, incentives.