

عقد الامتياز كآلية لاستغلال العقار السياحي في الجزائر The concession contrat as a mechanism for the exploitation of tourist property in Algeria

تاريخ الاستلام: 2019/09/21 ؛ تاريخ القبول: 2019/10/14

ملخص

يعد العقار السياحي أحد أصناف العقار الموجه للإستثمار، وقصد جعله أحد ركائز التنمية الإقتصادية و السياحية كرس المشرع نمط الإمتياز كآلية لإستغلاله، وتعد أملاك الدولة بنوعها العامة والخاصة نطاق تطبيقه، وقد ظهر ذلك سنة 2008 عندما أقر المشرع بنظام الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، عن طريق المزاد العلني كأصل والتراضي كاستثناء على أراضي الدولة الخاصة، لنصل في الأخير لتبني نظام الإمتياز بالتراضي بموجب قانون المالية التكميلي 2011 بهدف تشجيع المستثمرين .

الكلمات المفتاحية: عقار سياحي، استثمار، عقود الإمتياز، قاعدة التراضي، قاعدة المزاد العلني.

* إلهام بيع

أستاذة مساعدة قسم "أ"
كلية الحقوق والعلوم السياسية بودواو
جامعة امحمد بوقرة بومرداس

Abstract

The tourist land is one of the types of property directed to investment. In order to make it one of the pillars of economic and tourism development, the legislator has established the mode of concession as a mechanism for its exploitation.

The state's public and private property is the scope of its application. This was revealed in 2008 when the legislator approved the non- The way of the public auction as an asset and consent as an exception to the territory of the private state, finally to adopt the system of concession by mutual consent under the supplementary Finance law 2011 to encourage investors.

Keywords: Tourist land- Investment-concession contracts, concession by mutual consent, concession in public auction.

Résumé

Le foncier touristique est l'un des types de biens destinés à l'investissement .pour en faire un piliers du développement économique et touristique, le législateur a établi le mode de concession en tant que mécanisme d'exploitation.

La propriété publique et privée de l'état est l'application de celle-ci.Cela a été révéle en 2008 lorsque le législateur a approuvé la manière dont la concession aux enchères publique était considérée comme un actif et le consentement comme une exception sur les terrain disponible relevant du domaine privé de l'état .Enfin ,adopter le système de concession gré a gré prévu par la loi de finances complémentaire 2011 pour encourager les investisseurs.

Mots clés: Foncier touristique, investissement, les contrats de concession,,règle gré a gré,,règle d'enchère,.

* Corresponding author, e-mail: baba.ilhem1980@gmail.com

- مقدمة

أضحى العقار السياحي أحد محددات السياسة الإستثمارية الناجحة ومركز قوتها، فهو جزء لا يتجزأ من العقار الإقتصادي الموجه للإستثمار، ويتكون هذا الأخير من الأراضي الفضاء والمبينة المصنفة بموجب نص قانوني على أنها ذات طابع سياحي الخاضعة لشروط مخطط التهيئة السياحية الذي يحدد بدقة طبيعة المشاريع الإستثمارية الملائمة لكل منطقة، لجعله عنصرا فعالا في المعادلة الإقتصادية لمجابهة التحديات الراهنة، والمعول عليه للتخلص من التبعية المطلقة لقطاع المحروقات.

ففي ظل الأمر 11/06 المحدد لشروط و كفيات منح الإمتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية استثنيت القطع الأرضية المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي من تطبيق نظام الإمتياز عليها، بعدها جاء المرسوم التنفيذي 07-23 الذي يعد الإطار القانوني لاستغلال الأوعية العقارية ذات الطابع السياحي و نص على استغلالها عن طريق صيغتين قانونيتين، بموجب عقد التنازل (البيع وإعادة البيع) أو بموجب عقد الإمتياز.

وقد اتخذت الدولة عدة تدابير كانت نتاج خيارات سياسية واقتصادية ترمي إلى خلق سوق عقاري نشط و تهدف إلى جعل العقار السياحي عاملا أساسيا ومحركا محوريا لكل خطة تنموية، وضمن توفير موارد مالية للخرينة بصفة دورية، حيث جاء الأمر 08-04 المؤرخ في 2008/09/01 والذي يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والمراسيم التطبيقية له الذي أسقط عقود التنازل بسبب تداعياتها السلبية المتمثلة في انتشار المضاربة والصفقات العقارية المشبوهة و التي ساهمت في استنزاف الأملك الخاصة للدولة، مكرسا لعقد الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل، كآلية وحيدة لاستغلالها، الذي يخول للمستثمر حق الإنتفاع على الأصل العقاري لتبقى الدولة محتفظة بملكية الرقبة.

إن استثمار العقار السياحي عن طريق عقد الامتياز يفرد بأحكام خاصة تختلف عن المفهوم الكلاسيكي له الذي جعله دائما لصيفا بتسيير المرفق العام كما أن نطاقه يمتد ليشمل العقارات ذات الطابع السياحي التابعة للأملك الوطنية العمومية والخاصة. كما تعد سنة 2011 نقطة تحوّل هامة بالتوجه نحو تبني نمط معين من الامتياز كوسيلة لتفعيل الاستثمار السياحي الذي لم يعد مجرد خيار وإنما حتمية لا بد منها في إطار مواجهة تحديات الإقتصاد الحر، كما أنّ تنوع حافظتة العقارية بين الأملك العمومية والأملك الخاصة للدولة وكذلك الخواص سوف يعكس على تكريس نظام متباين لمنح الامتياز واستغلالها ضمن الاطار القانوني المناسب .
وعليه فالإشكالية التي تطرح نفسها في ظل كل هذه المعطيات:

ما هي السياسة التي انتهجها المشرع في منح عقود الإمتياز على العقار السياحي، وهل نمط الامتياز الذي تبناه المشرع لاستغلال الوعاء العقاري السياحي موحد مهما كانت طبيعة ملكية هذا الأخير؟، وماهي الإيجابيات التي جاء بها قانون المالية 2015؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي المناسب لهذا الموضوع ، الذي يتجلى من خلال إعطاء المفاهيم وتحليل مختلف النصوص القانونية نظرا لخصوصية عقود الإمتياز في مجال الإستثمار السياحي .

وقد قسمنا الموضوع إلى مبحثين:

نتناول في المبحث الأول: الإطار القانوني لمنح الإمتياز على العقار السياحي

وتناولنا في المبحث الثاني: اجراءات منح الامتياز على العقار السياحي وجديد قانون المالية التكميلي 2015.

المبحث الأول : الإطار القانوني لمنح الامتياز على العقار السياحي

أثبت عقد الامتياز فعاليته في ترقية الاستثمارات السياحية في مناطق التوسع السياحي، لذلك سنعرض لطبيعة ملكية الوعاء العقاري السياحي وقابليته للإستغلال عن طريق الإمتياز(المطلب الأول) ، ثم نتطرق لماهية عقد الإمتياز وصيغة منحه (المطلب الثاني).

المطلب الأول : طبيعة ملكية الوعاء العقاري السياحي وقابليته للإستغلال عن طريق الامتياز

تعرف مناطق التوسع السياحي بأنها كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات وخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وابداعية مناسبة للسياحة ومؤهلة لإقامة وتهيئة منشآت سياحية يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية¹، وبذلك يتضح أن مناطق التوسع السياحي قد تشمل الأراضي غير المبنية أو المبنية أو القابلة للبناء تحتوي على مميزات طبيعية أو ثقافية يمكن أن تكون محلا لتشييد منشآت سياحية وفقا لمخطط التهيئة السياحية وتبعاً لذلك تتباين الطبيعة القانونية لملكية الوعاء العقاري السياحي(الفرع الأول)، وقابليته للإستغلال عن طريق الإمتياز(الفرع الثاني)

الفرع الأول : الطبيعة القانونية لملكية الوعاء العقاري السياحي:

تتنوع الطبيعة القانونية للملكية الوعاء العقاري السياحي بين الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة(أولا)، الأراضي المملوكة للخواص(ثانيا)، والأوعية العقارية المملوكة ملكية عامة للدولة(ثالثا).

أولا- الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة:

إن أساس نجاح العملية الاستثمارية هو توفير مساحات شاسعة لإنشاء كل المرافق الضرورية لقيام النشاط السياحي، وهذا لا يتوفر إلا لدى العقارات المملوكة ملكية خاصة للدولة لبناء المؤسسات الفندقية ذلك أن الفندق من المنشآت السياحية ويعتبر الاستثمار في مجال بناءه من أهم مجالات الاستثمار²، وتخضع الفنادق لأحكام القانون 01/99³ والمرسوم التنفيذي 2000/46⁴ كما يسمح بتشديد المركبات والقرى السياحية في هذه الأراضي المملوكة للدولة بشرط أن تكون عملية تهيئتها طبقا لمخطط التهيئة السياحية قد اكتملت، فالتهيئة السياحية تقوم على مجموعة أشغال لتقدير مدى ملائمة الأرضية لبرمجة منشآت قاعدية سياحية جديدة مع مراعاة قواعد التوازن البيئي لاستغلال الفضاءات والمساحات الموجهة لاستقبال الإستثمارات السياحية.

ثانيا- الأراضي المملوكة للخواص :

تكون هذه الأراضي مملوكة أصلا للخواص سواء أشخاص طبيعية أو معنوية خاضعة للقانون الخاص ذات طابع سياحي واقعة داخل مناطق التوسع السياحي، وتقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باقتنائها⁵ وديا كقاعدة عامة أما استثناءا تتحصل عليها الوكالة باتباع طريق الشفعة الإدارية، أو نزع الملكية للمنفعة العمومية⁶ بعد ذلك يتم تهيئتها وإعداد مخطط التهيئة السياحية حتى يمكن أن تكون هذه الأراضي محل انجاز مشاريع سياحية.

ثالثا- الأوعية العقارية المملوكة ملكية عامة للدولة :

وتشمل الشواطئ والمياه الحموية .

1- الشواطئ :

يعتبر الشاطئ جزءا من مناطق التوسع السياحي تتمركز فيه السياحة الشاطئية خلال موسم الاصطياف وقد عرفه القانون 02-03 مؤرخ في 17 فبراير 2003 للقواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحي للشواطئ في المادة الثالثة بأنه " شريط إقليمي للساحل الطبيعي، يضم المنطقة المغطاة بأموج البحر في أعلى مستواها خلال السنة في الظروف الجوية العادية والملحقات المتاخمة لها والتي تضبط حدودها بحكم موقعها وقابليتها السياحية لاستقبال بعض المنشآت بغرض استغلالها".

كما عرفه المرسوم التنفيذي 12/427⁷ المحدد لإدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة بأنه جزء من الساحل تغطيه أعلى مياه البحر تارة، ويكشف أخفضها تارة أخرى، فالشاطئ إذن من الأملاك الوطنية العمومية وعلى وجه التحديد من الأملاك العمومية الطبيعية طبقا لقانون الأملاك الوطنية 90/30⁸ ولكي يكون قابلا للاستغلال لأبد من خضوعه لنظام الترخيص بصدور قرار من الوالي يقضي بالسماح بالسباحة فيه بناء على اقتراح اللجنة الولائية المكلفة باقتراح فتح الشاطئ أو منعه للسباحة.

ويشترط للبدء في استغلاله أن يكون جاهزا و مهينا طبقا لمخطط التهيئة السياحية الذي يتضمن جملة من التجهيزات والأشغال المنجزة من أجل السماح بالاستغلال السياحي للشواطئ طبقا للقانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتأمينه،⁹ الذي نص على إنشاء مخطط خاص بالشاطئ يسمى مخطط تهيئة الشاطئ لحماية الفضاءات الشاطئية لاسيما الحساسة منها يتضمن جميع الأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها، وهذا ما وضعه بدقة المرسوم التنفيذي 09/144¹⁰.

2- المياه الحموية :

تعد المياه الحموية شكلا من أشكال العقار السياحي، وبالضبط جزءا من مناطق التوسع السياحي تتسم بخصائصها العلاجية والاستشفائية وتعد موردا هاما للإقتصاد الوطني إذا استغلت في إطار تنشيط السياحة الحموية، يبلغ عددها 202¹¹ منبع حموي، وقد أدرجها قانون الأملاك الوطنية 90/30 ضمن الأملاك الوطنية العمومية¹² كما لم يعرفها المشرع الجزائري في قانون المياه 05/12¹³ ذلك لأن المشرع قد حدد بموجب هذا القانون القواعد العامة لحماية المياه وكيفية تسيرها واستغلالها، إلا أنه في القسم الأول من الفصل الأول من الباب الثاني تحت عنوان مكونات الأملاك العمومية الطبيعية للمياه قد جاء بأنه بموجب المادة 4فقرة أولى منه تتكون الأملاك العمومية الطبيعية للمياه من المياه الجوفية بما في ذلك المياه المعترف بها كمياه المنبع والمياه المعدنية الطبيعية ومياه الحمامات بمجرد التأكد من وجودها أو اكتشافها، خاصة بعد الانتهاء من أشغال الحفر أو التنقيب الاستكشافية مهما كانت طبيعتها المنجزة من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو القانون الخاص، وعليه نستنتج أن المياه الحموية هي موارد مائية جوفية.

أما المرسوم رقم 69 / 07 المؤرخ في 19 / 02 / 2007 المتعلق بشروط وكيفيات منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية نجد أن المشرع قد عرف المياه الحموية في المادة 2 منه على أنها مياه مجذوبة انطلاقا من نبع طبيعي، أو بئر محفورة والتي يمكن أن يكون لها خاصيات علاجية نظر للطبيعة الخاصة لمصادرهما وثبات مميزاتها الطبيعية ومكوناتها الكيميائية، كما استثنى المرسوم المياه الأخرى الموجهة للاستهلاك البشري من تطبيق أحكامه عليها، وتعتبر مياه البحر التي يمكن بعد معالجتها ونقلها أن تكون لها خاصيات علاجية بمثابة مياه حموية وتخضع لأحكام هذا المرسوم طبقا للمادتين 3 و 4 منه ومع ذلك فالمياه الحموية لا تخضع لتعيين الحدود كمياه المنبع لكونها من المياه الجوفية إلا أنها تخضع في المقابل لإجراء التصنيف، وقد ألغى هذا المرسوم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94 - 41 المؤرخ في 29 يناير 1994 المتضمن تعريف مياه الحمامات المعدنية وتنظيم حمايتها واستغلالها واستعمالها.

ولأجل تفعيل دور الحمامات المعدنية واستغلالها سياحيا في إطار ترقية السياحة الحموية لأبد من ضرورة المعرفة العميقة لها، بمراقبة مياه الحمامات المعدنية وتطوير الدراسات وجعلها أكثر تفصيلا للمواقع المعتمدة لانجاز مشاريع مستقبلا فهي التي تحدد إمكانية استغلالها سياحيا كإنشاء المنتجعات المخصصة للعلاج وتشبيد

الفنادق وتهيئتها طبقا للشروط البيئية 14.

الفرع الثاني : قابلية استغلال الوعاء العقاري عن طريق الامتياز

أجاز المشرع استغلال الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي عن طريق عقد الامتياز و التي تكون محل المشروع الاستثماري، حيث لكل منها الأساس القانوني في ذلك سواء كانت من الأملاك الخاصة للدولة (أولا) أو الأملاك العامة لها (ثانيا).

أولا- الأساس القانوني في منح الامتياز على الأملاك الخاصة للدولة :

تم تبني عقد الامتياز كآلية للاستثمار لأول مرة بموجب المرسوم التشريعي 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار الذي كرس نظام الامتياز القابل للتنازل بمجرد انجاز المشروع بطلب من المستفيد أما الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل المتم على منح الامتياز على الأراضي المملوكة ملكية خاصة للدولة المناسبة لاستيعاب مشاريع استثمارية وما ميزه هو أنه لم ينص على إمكانية تحويل حق الامتياز الى تنازل، وأقر بمبدأ التنازل غير المباشر، بالإضافة إلى الأمر 06/11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز أو التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية الذي يمكن المستثمر من استجماع عناصر الملكية بعد إتمام مشروعه.

لكن الأمر 08/04 أحدث تغييرا جوهريا مفاده إلغاء التنازل وتكريس حق الانتفاع للمستثمر مع بقاء ملكية الرقبة للدولة وتم إلغاء كل الأحكام المخالفة له، بعدها سارت قوانين المالية المتعاقبة على نفس النهج بتبني نظام الامتياز غير قابل للتنازل للحيلولة دون نفاذ احتياطات العقارية للدولة، والتركيز على الموارد المالية المتجددة الناتجة عن إمكانية تجديد عقد الامتياز

ثانيا -الأساس القانوني في منح الامتياز على الأملاك العامة لدولة:

تتشترك الأملاك العمومية في كونها مخصصة للاستعمال المشترك للجمهور، كما أن المبادئ الحامية لها خاصة قاعدتي عدم قابليتها للتصرف، وعدم قابلية اكتسابها بالتقادم، وإن كانت تحقق الحماية الفعلية لهذه الأملاك إلا أنها كثيرا ما تكون سببا في عدم تثمينها، و تحول دون تعيبتها لخدمة أهداف التنمية، بالإضافة إلى صعوبة تسوية الوضعية القانونية للأوعية العقارية، يجعل جزءا من الرصيد العقاري العام للدولة خارج أي معاملة قانونية، وبالتالي خارج المعادلة الاقتصادية، وفي إطار الاستفادة من الملك العمومي بغية الحصول على عوائد مالية للخزينة سمح القانون باستغلاله عن طريق منح الامتياز لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص على حد سواء؛ لذلك أجازت المادة 69 مكرر من قانون الأملاك الوطنية 90/30 المعدل والمتم للمستفيد من رخصة الشغل الخاص للأملاك الوطنية العمومية بموجب عقد أو اتفاقية ولم تحدد طبيعة العقد أو نوعه، إلا أن المادة 19 فقرة أولى من القانون 04-08 قد جاءت أكثر دقة ونصت على عقد الامتياز كآلية لاستغلال الأملاك العمومية " يشكل منح الامتياز استعمال الأملاك الوطنية العموميالعقد الذي تقوم بموجبه الجماعة العمومية صاحبة الملك العمومي الطبيعي...تمويل أو بناء أو استغلال منشأة أو التجهيز محل منح الامتياز إلى السلطة صاحبة حق الامتياز."

أما المرسوم التنفيذي 12/427 فقد نص على إمكانية استغلال الأملاك العمومية المخصصة للاستعمال المشترك للجمهور استعمالا خاصا بناء على عقد يتضمن منح الامتياز يتم الانتفاع بهذه الأملاك طبقا لدفتر شروط والاتفاقية النموذجية التي لا تشترط في استغلال الأملاك الخاصة للدولة، حيث يتحكم طابع المنفعة العامة التي يقيد بها استعمال المرفق العام للجمهور، مع احترام القواعد المتعلقة بالأملاك العمومية المتعلقة بعدم قابليتها للحجز، عدم إمكانية اكتسابها بالتقادم.

فالامتياز الممنوح على الشواطئ والمياه الحموية يخول لصاحبه انجاز المنشآت والبنيات والتجهيزات اللازمة لاستغلال هذه الأملاك كالفنادق، المطاعم، الحمامات

الاستشفائية، المنتجات والمركبات السياحية، وكأصل عام يتم منح حق الانتفاع لمدة لا تتجاوز 65 سنة مع وجود أحكام خاصة منصوص عليها في القوانين المتعلقة بالسياحة 5 سنوات قابلة للتجديد بالنسبة للشواطئ و 20 سنة قابلة للتجديد بالنسبة للمياه الحموية، ومناطق التوسع السياحي.

المطلب الثاني: ماهية عقد الامتياز وصيغة منحه

يعتبر عقد الامتياز من أحسن أساليب تسيير واستغلال أملاك الدولة في المشاريع السياحية لذلك لابد من التطرق إلى ماهيته (الفرع الأول)، ثم الصيغ التي اعتمدها المشرع في منحه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: ماهية عقد الامتياز

تتعدد تعاريف عقد الإمتياز بين الفقهية و القضائية والقانونية (أولاً)، ثم نبين المقصود بمنح الإمتياز (ثانياً)، لنوضح فيما بعد أركانه (ثالثاً)، وأخيراً خصوصيته (رابعاً)

أولاً: تعريف عقد الإمتياز

تختلف تعاريف عقد الإمتياز بين الفقهية والقضائية والقانونية.

1- التعرف الفقهي:

اهتم الفقه بتحديد تعريف لعقد الامتياز نظرا لدوره الفعال في توفير الخدمات العامة للجمهور، فهناك من عرفه بأنه "إمتياز المرافق العامة طريقة من طرق التسيير التي من خلالها يعهد الشخص المعنوي تسيير المرفق العام لشخص آخر والذي يتحمل مخاطره وفوائده مقابل استثمار المرفق العام"¹⁵.

كما عرفه الدكتور سليمان الطماوي¹⁶ بأنه "عقد الغرض منه إدارة مرفق ذي صفة اقتصادية، ويكون هذا العقد بين جهة الإدارة المختصة وبين فرد أو شركة يعهد إليها استغلال المرفق فترة معينة من الزمن."

إنّ ما يلاحظ على هذا التعريف أنه حصر محل عقد الامتياز الإداري في المرافق العامة الاقتصادية فقط، واستبعد المرافق العامة الإدارية لأن تكون محلاً لعقد الامتياز الإداري، كما أنه يمكن فقط للأشخاص الخاصة من أفراد وشركات دون الأشخاص العامة.

أما في الجزائر فقد عرفه الدكتور ناصر لباد¹⁷ على أنه "عقد أو اتفاق تكلف الإدارة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصاً طبيعياً (فرد أو شخصاً معنوياً من القانون العام) بلدية (أو من القانون الخاص) شركة (يسمى صاحب الامتياز بإدارة هذا المرفق مستعملاً عماله وأمواله ومتحملاً مسؤوليته الناجمة عن ذلك وفي المقابل القيام بهذه الخدمة يتقاضى صاحب الامتياز، مقابل مبلغ مالي يحدد في العقد يدفعه المنتفعون بخدمات المرفق"، ما يلاحظ على هذا التعريف أنه ألم بكل العناصر التي يجب توافرها في عقد الامتياز الإداري لاعتباره كذلك.

وعليه فمهما تباينت التعريفات الفقهية واختلفت وجهة نظر كل فقيه إلا أنهم اجمعوا على أن عقد الامتياز الإداري اتفاق بين الإدارة المختصة وأحد الخواص فرد أو شركة على إدارة المرافق العمومية، ويتحمل الملتزم نتائج ذلك ربحاً أو خسارة، تفقة أو دخلاً.

2- التعريف القضائي و القانوني:

أما القضاء¹⁸ فقد عرف عقد الامتياز بموجب قرار صادر عن مجلس الدولة بأنه حيث أن عقد الامتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد اداري تمنح بموجبه السلطة الامتياز للمستعمل بالاستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية تشكل استثنائي بهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة وقابل للرجوع فيه، ويكون من اختصاص القضاء الإداري.

إنّ هذا التعريف أكثر دقة ذلك أن الامتياز هو الاتفاق الذي تخول من خلاله الدولة حق

عني عقاري ناتج عن عقد الامتياز يتمثل في حق الانتفاع، ولقد نظمت قوانين الاستثمار وقوانين المالية المتعاقبة، أحكام عقد الامتياز إلا أن القاسم المشترك بين جل النصوص القانونية المنظمة له قبل سنة 2008، تاريخ صدور الأمر 08/04 هو إمكانية انتقال الملكية بعناصره الثلاثة من استعمال واستغلال والتصرف إلى المستثمر حيث يصبح مالكا الوعاء العقاري بعد إتمام المشروع هذا ما نص عليه الأمر 06/11 لكن هذه النصوص التشريعية والتنظيمية أثبتت قصورها وعجزها في توفير الحماية الكافية للأوعية العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مما أدى إلى استفحال ظاهرة المضاربات التي كان هذا الأخير محلا لها وساهم إلى حد كبير في استهلاك الحافطة العقارية الخاصة للدولة التي تعتبر غير قابلة للتجديد، وهذا ما دفع بالمشروع إلى اصدار الأمر 08/04 من أجل تامين الوعاء العقاري الاستثماري بتكريسه لحق الامتياز غير القابل للتنازل الذي يخول لصاحبه حق الانتفاع دون حق الملكية فتضمن هذا الأمر المادة 15 التي ألغت صراحة كل الأحكام المخالفة للأمر 08/04 التي تجيز التنازل على أملاك الدولة الخاصة، وقد أصابت الدولة في ذلك لأن لالغاء التنازل من شأنه أن يضمن دخول موارد مالية بصفة دورية متجددة لخزينة الدولة وهذا ما تطمح إليه الدولة حاليا في ظل أزمة قطاع المحروقات، بالإضافة إلى حماية احتياطاتها العقارية من النفاذ وقد ساهم المرسومين التنفيذيين في 09-152 و 09-153 في تطبيق الأحكام التي جاء بها الأمر.

ثانيا- تعريف منح الامتياز:

يعرف الامتياز بأنه الاتفاق المبرم بين الدولة والمستثمر حيث يخول لهذا الأخير حق عيني عقاري ناتج عن عقد الامتياز الوارد على الوعاء العقاري محل الاستثمار سواء كان مملوكا للدولة ملكية خاصة أو عامة لمدة تتراوح من 33 سنة كحد أدنى و 99 سنة كحد أقصى بالنسبة للأملاك الخاصة للدولة بالنسبة لمناطق التوسع السياحي 20 سنة ولمدة لا تتجاوز 65 سنة بالنسبة للأملاك العمومية للدولة، مع وجود أحكام خاصة بالنسبة للعقار السياحي 5 سنوات بالنسبة لامتياز الشواطئ و 20 سنة بالنسبة للمياه الحموية ويستفيد من هذا كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص قصد القيام بمشروع استثماري سياحي .

أما الصيغة القانونية التي يصدر فيها فتتمثل في منحه عن طريق إبرام عقد إداري تعده إدارة أملاك الدولة مرفق بدفتر شروط وتخضع له المستثمر السياحي الذي يكون مجبرا على قبوله ؛حيث يحدد فيه برنامج الاستثمار بدقة وكذلك بنود وشروط الامتياز بمعنى منح الامتياز يتم بإبرام عقد امتياز مرفق بدفتر شروط.

ومن هنا تتجلى خصائص عقد الامتياز المنصب على العقار السياحي في أنه:
-عقد إداري، طرفه الأساسي يتعاقد بصفته ممثل السلطة العامة وهو المدير الولائي للأملاك الدولة الذي يتعاقد باسم الدولة ولحسابها²⁰والطرف الثاني المستفيد من منح الامتياز، ويكون شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص، حسب طبيعة ملكية الوعاء العقاري سواء ملكية عامة أو خاصة للدولة.

-عقد يرد على حق عيني عقاري وهو حق الانتفاع حيث تبقى الدولة محتفظة بملكية الرقبة لتفادي تصرف المستثمر في الوعاء العقاري بأي تصرف ناقل للملكية وتمنح للمستثمر السياحي حق الانتفاع بالوعاء العقاري باستعماله واستغلاله فقط ، و لا يكون إلا على الأملاك العامة و الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها.لصاحب الامتياز الحق في الحصول على رخصة بناء وإنشاء رهن رسمي لصالح الهيئات المعنية خاصة إذا كان حصل على قروض تمويلية لمشروعه كما يعد عقدا محدد المدة.

ثالثا- أركان عقد الامتياز السياحي:

بما أن منح الامتياز يجسد من الناحية القانونية بموجب عقد إداري فلا بد من توافر الأركان العامة لقيام العقد من رضا ومحل وسبب بالإضافة إلى كونه عقد شكلي

بمعنى عدم احترام الإجراءات الشكلية في إبرامه يؤدي إلى بطلانه وسنوجز هذه الأركان فيما يلي :

1- الرضا : يعني توافق إرادتي المتعاقدين على إحداث الأثر القانوني للعقد؛ والمقصود هنا تبادل طرفي العقد للإيجاب والقبول، فالإيجاب صادر من الإدارة التي تملك الحرية في اختيار من يتعاقد معها وتتولى إعداد دفتر الشروط وإذا قبل المستثمر السياحي بتلك الشروط يتلاقى إيجاب الإدارة وقبول المستفيد لينعقد العقد، ولا بد أن يكون الموظف الذي أناط له القانون صلاحية إبرام عقد الامتياز مختص قانوناً، وهو المدير الولائي لأملاك الدولة المفوض من طرف وزير المالية وأن يكون كامل الأهلية طبقاً لما نص عليه القانون المدني (المادة 40 منه).

2- المحل : ويقصد به الوعاء العقاري محل اجاز المشروع الاستثماري السياحي والذي يكون موضوع انتفاع من طرف المستثمر في إطار ممارسة نشاط سياحي مشروع غير مخالف للنظام العام والآداب العامة يخضع لنفس الأحكام المنصوص عليها في القانون المدني.

3-السبب : هو الدافع أو الباعث على التعاقد أو هو الغرض الذي سطره المتعاقد ويهدف إلى تحقيقه بانجاز مشروع استثماري ذو طابع سياحي يهدف إلى تحقيق الإنعاش السياحي للمنطقة و تحقيق الربح للمستثمر، بما يحقق المنفعة الاقتصادية الشاملة، ويخضع هو كذلك للقواعد العامة من وجوب أن يكون مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة وإلا طبقنا مبدأ ما بني على باطل فهو باطل.

4- الشكلية : استلزم المشرع الجزائري ضرورة إبرام عقد الامتياز في شكل عقد اداري تعده ادارة أملاك الدولة مرفقا بدفتر شروط.

رابعاً- خصوصية عقد منح الامتياز الوارد على الأملاك العمومية والخاصة للدولة:-

إن عقد منح الامتياز الوارد على الوعاء العقاري المملوك ملكية عامة أو خاصة للدولة والذي يستقطب الاستثمار السياحي تتجلى فيه السيطرة الواضحة واللامشروطة للإدارة مانحة الامتياز فهو يقترب إلى حد كبير من عقود الإذعان ذلك أن الإدارة تمثل ارادة الدولة بوصفها سلطة عامة، ومرد ذلك أن عقد الامتياز مرفق بدفتر أعباء يحدد بدقة برنامج الاستثمار، يفرضها مانح الامتياز، ويخضع لها صاحب الامتياز، وهنا ترجح كفة الإدارة التي تملك حق التدخل في أي وقت لتعديل العقد ضاربة بعرض الحائط مبدأ سلطان الإرادة الذي يسود عقود القانون الخاص، ولمحاولة إيجاد التوازن بين مصلحتين متعارضتين مصلحة صاحب الامتياز الذي يسعى إلى تنفيذ مشروعه السياحي والحصول على المنفعة المادية من ذلك، ومصلحة الدولة التي تريد ضمان الحصول على الموارد المالية لإنعاش الاقتصاد ودفع عجلة التنمية السياحية، كان من الضروري أن يكون الشق التعاقدية الذي يضم شروط تعاقدية تجعل كلا من مانح الامتياز (الإدارة) وصاحب الامتياز (المستفيد من المشروع السياحي) على قدم المساواة خاصة فيما يتعلق بالحقوق المالية التي لا تقبل التعديل إلا بموافقة صاحب الامتياز بعد تفاوضه مع الإدارة مانحة الامتياز.

وبذلك فعقد الامتياز في إطار الاستثمار السياحي ذو طبيعة قانونية مختلطة له مركز قانوني يتجلى في الشروط التعاقدية التي تطبق عليها أحكام القانون الخاص كالقانون المدني، ومركز لا نحي يتجلى في الشروط التنظيمية التي تطبق عليها أحكام القانون العام كالقانون الإداري.

الفرع الثاني : صيغة منح الامتياز السياحي

تساهم الأملاك الوطنية سواء كانت عامة أو خاصة في بناء اقتصاد وطني متكامل، فهي القاعدة التي تركز عليها كل المشاريع الاستثمارية وتساهم في دفع عجلة النمو الاقتصادي والاجتماعي لذلك نجد سياسة الدولة في الأخذ بنمط معين بالامتياز

تتأرجح بين منحه عن طريق المزاد العلني أو منحه عن طريق التراضي والحد الفاصل بينهما هو قانون المالية التكميلي لسنة 2011، لذلك نميز بين صيغة منح الإمتياز قبل صدور قانون المالية التكميلي 11/11 (أولا)، و صيغة منحه بعد صدور قانون المالية التكميلي 11/11 (ثانيا)، والجهة المخولة لمنحه بالتراضي (ثالثا) .

أولا- صيغة منح الامتياز قبل صدور قانون المالية التكميلي 11/11:

كانت الأراضي غير المبنية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والتي يمكن استغلالها في اطار منح حق الامتياز عليها لانجاز مشاريع استثمارية ذات الطبيعة السياحية تمنح عن طريق المزاد العلني كقاعدة عامة أما استثناءا فيتم منحها بالتراضي، حيث يتم الترخيص بالامتياز عن طريق المزاد العلني بقرار من الوزير المكلف بالسياحة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي، وهي الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، أما الجهة المخولة قانونا بمنحه هو وزير السياحة أو الوالي. وقد نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 أنه عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل محيط منطقة التوسع السياحي يرخص الإمتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود بقرار من الوزير المكلف بالسياحة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي والتي يقصد بها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ويمنح الإمتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على أساس شروط خاصة يحددها قطاع السياحة وموجودة في دفتر الشروط النموذجي وتحدد طبيعة المشروع المزمع إنجازه وكذا الشروط والمعايير اللازمة .

ويقصد بالمزاد العلني المفتوح: ²¹ عرض الامتياز عن طريق المنافسة لكل

شخص طبيعي أو معنوي يبدي رغبته في الاستفادة من الامتياز على القطعة الأرضية المعنية محل المشروع الاستثماري مع ضرورة احترام قواعد التهيئة والتعمير. أما المزاد العلني المحدود²² فيقصد به عرض الامتياز عن طريق المنافسة على وعاء عقاري موجه لانجاز مشروع استثماري ذو طبيعة محددة مسبقا وبشارك في هذا المزاد المستثمرون الذين يتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط.

-ففي التشريع السياحي نص القانون 03/02 والمرسوم التنفيذي 04/274 المحدد لشروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسياحة وكيفيات ذلك على منح امتياز الاستغلال الشاطئ عن طريق تكريس نمط الامتياز عن طريق المزايدة المفتوحة للأشخاص الطبيعية والمعنوية الخاضعة للقانون العام أو الخاص أو حتى الخواص بما فيها المجالس الشعبية البلدية كأصل عام أما إذا كانت المزايدة غير مثمرة فيلجأ إلى التراضي²³، بما يفهم أنه إذا تعلق الأمر بأملك عمومية للدولة فإن أفضل السبل هي فتح المزايدة لتلقي مجموعة من العروض ثم تقوم الإدارة بانتقاء الأحسن من حيث العروض المالية خاص، ونفس الحكم يطبق على استغلال المياه الحموية فالقاعدة منح الامتياز عن طريق المزاد العلني وإذا لم يكن مثمرا نلجأ الى التراضي، أما الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمملوكة ملكية خاصة للدولة فتمنح عن طريق المزاد العلني أصلا و استثناءا عن طريق التراضي.

ثانيا- صيغة منح الامتياز بعد صدور قانون المالية التكميلي 11/11

انتهج المشرع الجزائري سياسة تعديل القوانين التي أثبتت عجزها عن ايجاد الحلول والوصول إلى تحقيق تنمية شاملة بموجب قوانين المالية، فجاء قانون المالية التكميلي 11/11 ليحدث قفزة نوعية في نمط الامتياز الممنوح على الوعاء العقاري الاستثماري ، فتم تعديل الفقرة الأولى من المادة 3 من الأمر 08/04 التي أصبحت صياغتها كالتالي: "يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة...."

يفهم من نص المادة بعد التعديل أن منح الامتياز بالتراضي يختلف عن المزاد العلني في عدم وجود الإشهار، حيث تقرر الإدارة بوصفها طرف أساسي في العقد وكممثل عن السلطة العامة، اختيار أفضل العروض المقدمة من المستثمر خاصة المالية منها،

وكذا القانونية والتقنية، التي تحمل الإدارة المتعاقدة على إبرام الصفقة معه والتي تكون ضرورية لانجاز المشروع وتناسب مع طبيعة وأهمية المشروع.
-وبما أن عقد الامتياز يشبه إلى حد كبير عقد الصفقة من حيث الطبيعة الإدارية للعقد والمرور بنفس الإجراءات القانونية لإبرامه وأن أحد أطراف العقد الدولة
-فقياسا على ذلك يمكننا تعريف التراضي حسب المادة 41 من المرسوم الرئاسي رقم 15/247 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويض المرفق العام²⁴ بأن : التراضي هو إجراء تخصص صفقة لمعامل متعاقد واحد دون الدعوة الشكلية الى المنافسة ويمكن أن يكتسي التراضي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الاستشارة، وتنظم هذه الاستشارة بكل الوسائل الملائمة.

-بما يفهم أن منح الامتياز بالتراضي يمنح فقط على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي و المملوكة ملكية خاصة للدولة بنص صريح بما يفهم أن نمط الامتياز تغير بالنسبة لأملاك الدولة الخاصة بحيث أصبح طريق وحيد وهو التراضي.
-ومادام القانون لم يتطرق إلى الأملاك العمومية للدولة فمنح الامتياز عليها يتم عن طريق المزداد العلني أصلا واستثناءا عن طريق التراضي، لكون معيار النفع العام هو الذي يتحكم في تبني الدولة لتبني نمط الامتياز عن طريق المزايدة على أملاكها العمومية.

ثالثا- الجهة المخولة لمنح الامتياز بالتراضي:

لقد تبني المشرع نمط الامتياز بالتراضي بموجب المادة 15 التي عدلت المواد 3، 5، 8، 9 من الأمر 08/04 التي نصت على ما يلي: " يمنح الامتياز بالتراضي....بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطور السياحة وبعد موافقة وزير القطاع المختص "؛ يستشف من هذه المادة أن الامتياز بالتراضي يمنح بقرار من الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطور السياحة التي تعد الأداة المتخصصة والمسؤولة عن تنمية والاستغلال العقلائي للعقار السياحي، فتقوم كذلك باقتناء هذا الأخير عن طريق الشفعة وتهيئة الأراضي لاستقطاب النشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية، لكن موافقة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية متوقف على شرط موافقة وزير السياحة، إن الأمر الإيجابي في هذه المادة أن منح الامتياز بالتراضي من الوالي فيه نوع من تكريس دور الوالي ومساهمته في التنمية المحلية، أما الأمر السلبي هو اشتراط موافقة وزير السياحة حتى توافق الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من شأنه أن يساهم في عرقلة المستثمر الذي يعاني من الإجراءات الطويلة بالإضافة إلى كون وزير السياحة هو نفسه رئيس مجلس إدارة الوكالة، وهذا ما دفع بالمشرع إلى إلغاء هذا الشرط بموجب المادة 34 فقرة 3 من قانون المالية 2013، بعد موافقة الوكالة الوطنية لتطور السياحة حول الأراضي التابعة لمنطقة التوسع السياحي " بمعنى إلغاء موافقة وزير السياحة."

المبحث الثاني: اجراءات منح الامتياز على العقار السياحي وجديد قانون المالية

التكميلي 2015 .

يرتبط الامتياز بالملكية العقارية ارتباطا وثيقا فلم تجعله الدولة محل التنازل من أجل الحفاظ على أراضيها، فهو يجسد تقييدا واضحا وقويا يتجلى ضمن القوانين ودفاتر الشروط المنظمة للعقار السياحي، لذلك يمكن أن يتم استغلال العقار السياحي عن طريق الامتياز بالنسبة للاستثمارات التي تقع على العقارات السياحية التابعة للأملاك الوطنية العمومية والخاصة سواء تعلق الأمر بمناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية أو الشواطئ أو المياه الحموية، وتبعاً لذلك سنوضح اجراءات منح الإمتياز على العقار السياحي(المطلب الأول)، و اجراءات منحه بموجب قانون المالية التكميلي 2015 (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: اجراءات منح الامتياز على العقار السياحي
تخضع لهذه الاجراءات الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي(الفرع الأول)، وكذا الشواطئ(الفرع الثاني) والمياه الحموية (الفرع الثالث).
الفرع الأول:اجراءات منح الامتياز على الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي

قبل صدور الأمر 04/08 منح المشرع الجزائري بموجب القانون 03/03 حق الامتياز على الاراضي المملوكة للدولة ملكية وطنية عمومية أو خاصة، التي تشكل العقار السياحي القابل للبناء²⁶ المنصوص عليها في مخطط التهيئة السياحية، واشترط أن تكون تلك الاراضي لفائدة استثمارات محددة في مخطط التهيئة السياحية والمعتمدة طبقا لأحكام القانون 01/99 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة.²⁷ وهذا ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 23/07²⁸ المحدد لكيفيات إعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية أو منح الامتياز عليها الذي ينص على ما يلي: " تكون موضوع إعادة بيع أو منح حق امتياز عليها الاراضي التي تشكل العقار السياحي القابل للبناء.²⁹

ونص ذات المرسوم على أن صاحب الامتياز يلتزم بتسديد إتاوة الإيجار السنوية المحددة من طرف إدارة أملاك الدولة³⁰، ويمنح الامتياز لمدة 20 سنة قابلة للتجديد³¹ عند انقضاءها حيث يمكن لصاحب الامتياز طلب تجديده بواسطة طلب يتم إيداعه لدى الوزير المكلف بالسياحة في أجل 12 شهرا على الأقل قبل انقضاء مدة الامتياز، كما أنه إذا تنازل صاحب الامتياز عن مشروعه الاستثماري أو إذا بدا غير قادر على إنهائه في أجل المحدد في دفتر الشروط تتولى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحساب الدولة حيازة المشروع الاستثماري وبيعه طبقا لما جاء في مخطط التهيئة السياحية، ويترتب عن عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي لبنود دفتر الشروط أو تعديل المشروع بهدف إدخال نشاطات غير مرخص بها وغير معتمدة سحب قطعة الأرض من صاحب الامتياز³² ويتحمل هذا الأخير امتياز الضرائب والرسوم والمصاريف الناتجة عن الامتياز باستثناء تلك التي يستفيد منها من إعفاء في إطار الامتيازات الممنوحة له³³.

أما بعد صدور الأمر 04/08 لقد كان الإطار القانوني للاستثمار الذي يخص الاراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الواقعة بمناطق التوسع والمواقع السياحية يتمثل في القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية وكذا المرسوم التنفيذي رقم 23/07 المتعلق بكيفيات إعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع المتعلقة بالاستثمار والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها ولم يكن يخضع لنصوص القانونية أخرى، لكن بصدور الأمر 04/08³⁴ أصبحت الأملاك الوطنية المتمثلة في قطع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية تخضع لهذا الأمر طبقا للمادة 15 منه، التي نصت على إلغاء القواعد المخالفة لهذا الأمر بما فيها ما ورد في القانون 03/03 بمعنى إلغاء ضمني للمادة 25 من القانون 03/03 وكذلك النصوص المنظمة للإمتياز في المرسوم 23/07 خاصة الملحق لثاني المتعلق بدفتر الشروط الخاص بمنح الامتياز على الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، باعتبار أن هذا المرسوم يؤسس أحكامه على المادة 25 من القانون 03/03 المخالفة لأحكام الأمر 04/08 حيث كان الترخيص يمنح الامتياز سابقا يتم عن طريق المزاد العلني بقرار من الوزير المكلف بالسياحة عندما تكون القطعة الأرضية موضوع الامتياز تابعة للعقار السياحي القابل للبناء، وباقتراح من الهيئة المكلفة بالعقار السياحي على أساس دفتر شروط يحد تصور المشروع المزمع إنجازه و التي ينبغي توفرها هذا حسب المادة 05 فقرة أولى من الأمر 04/08، غير أنه بعد صدور قانون المالية لسنة 2011³⁵ التي تعد نقطة تحول هامة حيث أصبح بموجب الامتياز يمنح عن طريق التراخيص على أساس دفتر شروط وبقرار من الوالي وبعد موافقة الوكالة

الوطنية للتنمية السياحية على الأراضي التابعة لمناطق التوسع السياحي³⁶. إن التعديل الذي جاء به قانون المالية لسنة 2011 يتضمن إيجابيات وسلبيات، فأما الإيجابيات فتكمن في أن المادة 5 فقرة 3 من القانون 04/08 بعد التعديل بموجب القانون 11/11 جاءت أكثر دقة حيث حددت الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي وليس العقار السياحي كما كان سابقاً. وقضى على المركزية واستغنى عنها في الإجراءات، لأن الامتياز يخصص بقرار من الوالي عن طريق التراضي وهذا يشكل حافز للاستثمار السياحي، أما السلبيات تبدو في إمكانية الحصول على الوعاء العقاري دون وجود نية صادقة في إنجاز المشروع في إطار الصفقات العقارية المشبوهة وتغيير وجهة الأرضية الممنوحة عن وجهتها السياحية وقد تم إحصاء في نهاية سنة 2015 عدة مشاريع سياحة قدرت بـ1270 مشروع سياحي أنجز منها 58 مشروع فقط تم منحه بموجب عقود امتياز تتعلق بإنشاء فنادق ومركبات سياحية و قرى سياحية³⁷

الفرع الثاني: استغلال الشواطئ في إطار عقد الامتياز

يتم استغلال الشاطئ استغلالاً سياحياً عن طريق الامتياز حيث لا يتم تطبيق هذا الأخير إلا على الشواطئ المفتوحة للسباحة فقط والمرخص لها قانوناً والتي تشكل فضاءات للاستجمام والتسلية، حيث نص القانون 02/03 المتعلق بالاستعمال والإستغلال السياحيين للشواطئ بأن استغلال الشواطئ يتم وفقاً لنظام الامتياز عن طريق المزايدة المفتوحة، يمنح الامتياز لكل شخص طبيعي أو اعتباري ترسو عليه المزايدة ويتعهد باحترام دفتر الشروط³⁷. يمنح حق الامتياز بصفة أولوية إلى المؤسسات الفندقية المصنفة بالنسبة للشواطئ التي تكون امتداداً لها طبقاً للتنظيم المعمول به³⁸، ويتم تحديد أجزاء أو مساحات من الشواطئ لتكون محل امتياز بقرار من الوالي المختص إقليمياً بناء على اقتراح من اللجنة الولائية المنصوص عليها في المادة 19 من القانون 02/03 وطبقاً لمخطط التهيئة السياحية، كما يمكن أن يؤول الامتياز بالتراضي للمجالس الشعبية البلدية المعنية عندما تكون المزايدة غير مثمرة³⁹، ويلتزم صاحب الامتياز بالقيام باستغلال الشاطئ محل الامتياز، وبتنفيذ بنود العقد وإنجاز التزاماته بصفة شخصية⁴⁰، كما يرفق الامتياز باتفاقية توقع لحساب الدولة من طرف الوالي المختص إقليمياً والراسي عليه المزداد، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإن كنا نرى أنه من الأفضل في الحالة الأولى لو كانت الإتفاقية المتضمنة حق الإمتياز مبرمة بين البلدية وبين صاحب الإمتياز وتكتفي الولاية بحق الرقابة الذي تخوله لها الوصاية الإدارية، ويتعين على صاحب الامتياز احترام مخطط تهيئة الشاطئ الذي يرفق باتفاقية الامتياز⁴¹.

و تتكون عقود امتياز الشواطئ من 3 عناصر هامة ومتكاملة: تتمثل في اتفاقية الإمتياز، دفتر الشروط، والقرارات التنفيذية؛ فاتفاقية الإمتياز تكون في الغالب موجزة ومختصرة، منضمة المبادئ العامة، وأهم الخطوط العريضة التي اتفق عليها أطراف الإمتياز، أما دفتر الشروط فيعد وثيقة هامة تضعها الإدارة لتحديد بموجبه شروط وقواعد تسيير الأملاك موضوع منح الامتياز، كما ينصب كذلك على تحديد موضوع عقد الامتياز ومدته، وحقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة، قابليته للتجديد من عدمها وكيفيةها، لذلك يعتبر دفتر الشروط صورة سابقة عن عقد الامتياز، وخطة أولية ووسيلة إعلان الإدارة عن رغبتها في إبرام عقد الامتياز. و بالنسبة للقرارات التنفيذية فهي قرارات تتخذها الإدارة مانحة الامتياز لتوضح كيفية تطبيق اتفاقية الامتياز، وتسهيل تطبيقها من طرق صاحب الامتياز، مثلاً، تنفيذ قرارات نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية المرتبطة بتنفيذ عقد الامتياز أو كيفية تسعير الخدمات الموجهة للمنتفعين من المرفق العام.

إن التنظيم الذي نص عليه القانون 02/03 هو المرسوم التنفيذي رقم 274/04 المحدد لشروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفية ذلك فهو أكد على أن الامتياز هو الوسيلة القانونية التي كرسها المشرع لاستغلال الشواطئ عن طريق المزايدة المفتوحة تمنح للأشخاص الطبيعية والمعنوية الخاضعة للقانون الخاص أو العام بما فيها المجالس الشعبية البلدية عن طريق التراضي إذا كانت المزايدة غير مثمرة⁴²، ويمنح الامتياز في الشواطئ بصفة مؤقتة وقابلة للسحب لمدة 5 سنوات طبقا للمرسوم 274/04⁴³.

كما نجد أن المادة 60 من القانون 16/11 المتضمن قانون المالية لسنة 2012 قد منحت ناتج الامتياز للاستغلال السياحي للشواطئ أثناء موسم الاصطياف لفائدة البلديات الساحلية كل في مجال اختصاصها⁴⁴. ذلك أن منح الإمتياز للجماعات الإقليمية من شأنه أن يؤدي إلى استحداث مناصب شغل، بالإضافة إلى توفير امكانيات مالية لرفع ميزانية البلديات.

ولقد أكد المسؤول الأول عن قطاع السياحة في الجزائر العاصمة أنه في غضون موسم اصطياف 2017 سيتم منح حق الامتياز لاستغلال السياحي للشواطئ لـ 12 فندقا الواقعة بمنطقة التوسع السياحي بالعاصمة وعددها 13 في إطار القانون المنظم لهذه العملية ووفق دفتر شروط معين. وفي يوم 10 جوان 2018، أكد وزير السياحة والصناعات التقليدية أنه من الضروري منح المؤسسات الفندقية حق الإمتياز لتسيير الشواطئ المحاذية لها وفق دفتر شروط، يحدد واجباتها بهدف إلى تحقيق الإحترافية في تسيير هذه الشواطئ، والارتقاء بالخدمة السياحية. إلا أنه بالرغم من تنظيم عملية استغلال الشواطئ من الناحية القانونية إلا أن هذه الأخيرة تعيش وضعية كارثية بسبب نهب رمالها واستغلالها في أطر تخرجها عن طابعها السياحي⁴⁵.

الفرع الثالث: استغلال المياه الحموية في إطار عقد الامتياز

لقد نص القانون 01/03 على أنه: "يخضع استعمال واستغلال المياه الحموية لنظام الامتياز وطبقا لدفتر شروط⁴⁶ وهو ما أكده كذلك القانون 12/05 الذي تضمن ما يلي:

— يسلم امتياز استعمال الموارد المائية التابعة للأمالك العمومية الطبيعية للمياه، الذي يعتبر عقدا من عقود القانون العام لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص يقدم طلبا بذلك طبقا للشروط المحددة في هذا القانون⁴⁷، كما أضاف ذات القانون أنه تخضع لنظام امتياز استعمال الموارد المائية العمليات التي تتضمن لاسيما تهيئة التنقيب أو الحفر عن مياه الحمامات التي كانت موضوع إجراء اعتراف بخصوصيتها العلاجية لاستغلالها لأغراض استشفائية، أما المادة 3 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 69/07⁴⁸ فقد حصرت امتياز استغلال واستعمال المياه الحموية لأغراض علاجية في إطار مؤسسة تعمل وفقا للقواعد التقنية والعلمية المطبقة في هذا المجال.

فالامتياز له نطاقه ليشمل إذن ما يلي⁴⁹:

— عمليات جذب الماء الحموي أو المياه الحموية، نقل وتخزين وتوزيع الماء الحموي العلاجي إلى المؤسسات العلاجية الأخرى، استعمال واستغلال الماء الحموي، كل العمليات الأخرى المرتبطة بالامتياز.

وينص المرسوم 69/07 كذلك بأنه يرخص بمنح الامتياز على المياه الحموية بموجب قرار من الوزير المكلف بالمياه الحموية بعد موافقة اللجنة التقنية للمياه الحموية لكل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص الذي تقدم بطلب في هذا الشأن⁵⁰؛ إلا أننا لاحظنا أن صياغة المادة 23 من المرسوم المتعلق بالمياه الحموية قد جاءت غامضة في نقطتين هامتين وهذا ما يثير جدلا كبيرا، الأولى تتعلق بماهية الوزير المكلف بالمياه الحموية، والثانية تتعلق باللجنة التقنية للمياه الحموية على مستوى أي وزارة يتم إنشاؤها؟

فهل المقصود بالوزير المكلف بالمياه الحموية وزير السياحة و الصناعات التقليدية؟ أم الوزير المكلف بالموارد المالية؟، خاصة وأن الطاقم الوزاري للحكومة لا وجود فيه لوزير يسمى بالوزير المكلف بالمياه الحموية، بالإضافة الى أن المرسوم 69/07 يحيل إلى القانون 03-01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، وقانون المياه 12/05 و رسم بناء على تقرير مشترك بين وزيرى القطاعين، زد على ذلك مانصت عليه المادة 11 من المرسوم 69/07 التي نصت بصريح العبارة أن المياه الحموية تكون موضوع تصنيف من طرف الوزير المكلف بالسياحة باقتراح من اللجنة التقنية للمياه الحموية بعد الإطلاع على رأي الوزير المكلف بالموارد المائية، لتعود باقي مواد المرسوم لتتص على الوزير المكلف بالمياه الحموية، وهذا ما جعلنا نفترض أن المشرع يقصد بالوزير المكلف بالمياه الحموية وزير السياحة، وما أكد لنا هذه الفرضية أن دقتر الشروط النموذجي المرفق بالمرسوم كملحق أول الذي يبين أن القرار المتضمن منح الإمتياز المتعلق باستعمال واستغلال المياه الحموية صدر عن وزارة السياحة وتمت المصادقة عليه من طرف وزير السياحة، بالإضافة الى أن المياه الحموية تعد شكلا من أشكال العقار السياحي ومن مكونات حافظته العقارية، وفي سبيل ترقية وتأمين هذا المورد السياحي و الإستفادة منه في اطار الإستثمار في السياحة الحموية، كل النشاطات السياحية المتعلقة به من اختصاص وزير السياحة، وهذا ما جعلنا نجزم بأن المقصود بالوزير المكلف بالمياه الحموية هو وزير السياحة. وفي سياق متصل وجدنا أن المادة 47 من المرسوم التنفيذي 69/07 نصت على أن اللجنة التقنية للمياه الحموية تتشكل من الوزير المكلف بالمياه الحموية، الذي حددنا صفته بأنه وزير السياحة، بالإضافة إلى ممثل الوزير المكلف بالموارد المائية بما يفهم كذلك ضمنا أنه لو أراد المشرع بالوزير المكلف بالمياه الحموية وزير الموارد المائية لما نص على ممثله كعضو في اللجنة مباشرة بعد النص على الوزير المكلف بالمياه الحموية، وعليه نستنتج أن اللجنة التقنية للمياه الحموية تنشأ على مستوى وزارة السياحة و ليس على مستوى وزارة الموارد المائية.

فالامتياز غير قابل للتنازل وغير قابل للتحويل، ويمكن أن يخص منبع المياه الحموية كله أو جزء منه، ولا يمكن أن يكون موضوع تأجير من الباطن من طرف صاحب الامتياز للغير.⁵¹

أولا- شروط منح الامتياز:

لابد أن تتوافر في طالب منح الامتياز الشروط التالية ليقابل طلبه بالقبول وهي:

- أن يكون طالب الامتياز إما مالكا للأرض التي يوجد عليها المنبع الحموي وإما مالكا لحق التمتع أو لسند تأجير يتضمن صراحة الهدف من استغلال المياه الحموية المعنية لمدة تساوي على الأقل مدة الامتياز.
- اثبات الكفاءة المهنية المتعلقة بالنشاط، أو اللجوء إلى التعاون الدائم الإيجابي والفعال لشخص طبيعى مكلف بتسيير الهياكل العلاجية واستعادة اللياقة البدنية.
- توفر الوعاء العقاري المتمثل في الأرض التي ستقام عليها مؤسسة المعالجة بمياه البحر.

– حيازة امتياز أو ترخيص امتياز استعمال مياه البحر⁵²

ثانيا- كيفية منح الامتياز:

إذا توفت شروط منح الامتياز في طلبه لابد أن يتبع الإجراءات التالية:⁵³

- يرسل طلب الامتياز في 5 نسخ إلى الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص إقليميا.
- يجب على الوالي ارسال هذا الطلب مرفوقا برأيه في أجل لا يتعدى شهرين (2 أشهر).

— بعد استلام الطلب مرفقا بالملف الذي حددت محتواه الفقرة 3 من المادة 28 من نفس المرسوم ورأي الوالي يقدمه الوزير المكلف بالمياه الحموية للجنة التقنية للمياه الحموية من أجل دراسته⁵⁴

— يجب على اللجنة التقنية للمياه الحموية أن تبدي رأيها في أجل شهر ابتداء من إعلانها، ويكون رأيها إما بالموافقة أو الموافقة المشروطة أو الرفض.

— على الوزير المكلف بالمياه الحموية أن يفصل نهائيا في طلب الامتياز في أجل شهر.⁵⁵

— أخيرا إذا تم قبول الطلب يمنح الامتياز باستعمال واستغلال المياه الحموية بقرار من الوزير المكلف بالمياه الحموية بعد موافقة اللجنة التقنية للمياه الحموية بالطبع، ويرفق قرار منح الامتياز بدفتر شروط⁵⁶ مع العلم أن اللجنة التقنية تجتمع مرتين في السنة دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسها، ويمكن ان تجتمع في دور غير عادية بمبادرة من رئيسه⁵⁷ ويتم منح الامتياز من لمدة 20 سنة قابلة للتجديد ما لم يبد أحد الطرفين رغبته في إنهاء العمل به كتابيا قبل انتهاء المدة المتفق عليها طبقا للمادة 02 من الملحق الثاني ذلك أن الامتياز يمنح بصفة مؤقتة، وقابلة للإبطال مقابل دفع إتوة يحددها قانون المالية⁵⁸، ووفقا لإحصائيات وزارة السياحة لسنة 2014 فقد تم منح 50 عقد امتياز لاستغلال المياه الحموية⁵⁹.

كما يستطيع ذوو الحقوق في حالة وفاة صاحب الامتياز الاستمرار في استغلال الامتياز بشرط إعلام الوزير المكلف بالمياه الحموية عن طريق الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى شهرين.⁶⁰

ومن أجل إضفاء أكثر فعالية للاستثمار في مجال المياه الحموية ارتأينا تقديم مجموعة من الاقتراحات التي نعتقد أنها قد تساهم في ترقية الاستثمار السياحي في هذا الصدد نوجزها في ما يلي:

— تعديل المادة 22 من المرسوم 69/07 بجعل الامتياز يمنح بقرار من الوالي عوضا عن الوزير المكلف بالمياه الحموية للقضاء على مركزية منح قرار الإمتياز لتسهيل الإجراءات على طالب الامتياز من جهة، وتسريع دفع عجلة التنمية السياحية من جهة أخرى، بالإضافة إلى زيادة عد الدورات التي تعدها اللجنة التقنية للمياه الحموية لـ 3 أو 4 دورات على الأقل بتعديل المادة 49 من المرسوم 69/07، تشجيع السياحة الشتوية للاستفادة من المنابع الحموية كبديل عن السياحة الشاطئية التي تنتهي بانتهاء موسم الاصطياف.

وفعلا تدارك المشرع الجزائري مؤخرا ذلك بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 06-16 المؤرخ في 10 يناير 2016 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية وتم إنشاء مديرية الحمامات المعدنية والنشاطات الحموية التي أسند إليها مجموعة من المهام أهمها منح الرخص المتعلقة بحق امتياز استغلال المياه الحموية في انتظار تجسيد ذلك على أرض الواقع.

المطلب الثاني: إجراءات منح الإمتياز بموجب قانون المالية التكميلي 2015

جاء قانون المالية التكميلي لسنة 2015 بجملة من الإجراءات الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية. ولتوضيح ذلك صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 (الفرع الأول)، والتي وضحت الإجراءات المتبعة في ذلك (الفرع الثاني).

الفرع الأول: صدور التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001:

لقد صدرت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 الصادرة بتاريخ 06 أوت 2015⁶¹ المتضمنة الإجراءات الجديدة لوضع حيز التنفيذ للأحكام المتعلقة بمنح الامتياز على العقارات التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية، إن هذه التعليمات إلزامية تستدعي التطبيق الصارم لما ورد فيها والتفديد بالإجراءات الجديدة والأجال المحددة.

و هذه التعليلة تهدف إلى تحديد كلفيات تطبيق الأحكام الجديدة المتعلقة بمنح حق الامتياز على العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية والمنصوص عليها في المادة 5 فقرة 1 من الأمر 04/08 المعدل والمتمم المؤرخ في 2008/09/01، حيث يقع حق الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة، والتي تقع داخل مناطق التوسع السياحي .

الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة لمنح الإمتياز

تتمثل هذه الإجراءات فيما يلي:

- كل شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص الذي يتقدم بطلب لأجل الحصول على حق الامتياز بالتراضي على أرض أو عقار موجه للاستثمار يجب أن يودع ملف متضمنا طلبا مرفوقا دراسة تقنية واقتصادية لدى مديرية الصناعة والمناجم المؤهلة إقليميا.

— مهمة دراسة طلبات الحصول على حق الامتياز توكل للمدير الولائي المكلف بالاستثمار، الذي يستشير كلما اقتضت الضرورة مديريات الولاية المعنية مباشرة بذات المشروع.

بعد استشارة المديريات الولائية تلتزم هذه الأخيرة بإبداء الرأي في أجل لا يتعدى 8 أيام وفي غياب ذلك يعد ذلك قبولا.

بعد تشكيل الملف طبقا للإجراءات المشار إليها يرسل هذا الأخير إلى الوالي مرفوقا بتقرير تقييمي مبرر في أجل لا يتعدى 8 أيام ابتداء من تاريخ الحصول على آراء المديريات المعنية.

— يبيت الوالي في الطلب باتخاذ قرار منح الامتياز بالتراضي.

يبلغ الوالي دون أجل لقرار منح الامتياز بالتراضي إلى المستثمر، ويرسل ذات الملف إلى إدارة أملاك الدولة، قرار القبول المتخذ من قبل الوالي يحوز على قوة التنفيذ من طرف كل مصالح الدولة.

— تلتزم إدارة أملاك الدولة بإنهاء إجراءات الإمضاء مع المستثمر لدفتر الشروط المحدد لبرنامج الاستثمار، وكذا شروط وبنود منح حق الامتياز المعدلة وفقا للسياسة الاقتصادية الوطنية في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ الحصول على الملف، ومنه إعداد عقد لحق الامتياز مسجلا خلال 15 يوما الموالية.

ومهما يكن فإن آجال إعداد قرار حق الامتياز لا يمكن أن يتجاوز شهر ابتداء من تاريخ استقبال الملف المرسل من قبل الوالي.

— في حالة الرفض يبلغ صاحب الطلب من طرف المدير الولائي المكلف بالاستثمار في أجل 15 يوما بموجب تبليغ مبرر.

،وقدر عقود امتياز لاستغلال 51منبعا حمويا من بين 282منبع حموي.

الخاتمة:

في نهاية دراستنا خلصنا الى النتائج التالية :

-إن إقرار الدولة لنظام الإمتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل كآلية وحيدة لاستغلال حافظة العقار السياحي جاء كنتيجة حتمية لفشل عقود التنازل التي لم تحقق الغاية المرجوة منها فقد نتج عنه استهلاك للذمة العقارية الخاصة للدولة، إضافة إلى الإستهلاء على أوعية عقارية ذات طابع سياحي وتحويلها عن وجهتها السياحية، وانتشار المضاربة فيها.

-إن نطاق عقد الإمتياز بالنسبة للعقار السياحي لا يتعلق فقط بالدومين الخاص للدولة وإنما يشمل كذلك الأملاك العمومية الطبيعية ذات الطابع السياحي من شواطئ ومياه حموية، والصيغة القانونية لمنحه تتجلى في عقد إداري مرفق بدفتر شروط. لذلك

طبيعتة القانونية مختلطة يحكمه مبدأ سلطان الإرادة في شقه التعاقدية ويحكمه القانون العام فيما يتعلق بالشروط التنظيمية الواردة في دفتر الشروط.

-عقد الامتياز الوارد على العقار السياحي يرد على حق عيني عقاري هو حق الانتفاع يخول للمستثمر السياحي المستفيد من الإمتياز استعمال الأملاك و الأوعية العقارية واستغلالها بينما تبقى للدولة محتفظة بملكية الرقبة.

-يعد قانون المالية التكميلي 11/11 ، الحد الفاصل بين تكريس نمط الامتياز بالتراضي على الأوعية العقارية الموجهة للإستثمار السياحي المملوكة ملكية خاصة للدولة وبين نمط الامتياز بالمزاد العلني،حيث أصبحت تمنح عن طريق التراضي وبقرار من الوالي بعد موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، أما الأملاك العمومية للدولة فإن أفضل طريقة هي منحها عن طريق منح الامتياز بالمزاد العلني أصلا لتقديم أفضل العروض لحمل الدولة على التعاقد بغية الحصول على أكبر قدر من العوائد المالية في ظل الأزمة الحالية وبصفة استثنائية إذا كان نظام المزاد العلني غير مجدي فنجأ استثناء على التراضي.

إن تكريس لنظام الإمتياز سيمكن العقار السياحي من تقديم الإضافة الإقتصادية المرجوة منه خاصة في ظل المناخ التنافسي مع دول الجوار التي تملك امكانيات سياحية متواضعة لا تضاهي ما تملكه الجزائر،إلا أنها تملك في المقابل تخطيط استثماري ناجح.

المراجعش موهل ا و :

1. المادة 3 من القانون 03-01 مؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بالتنمية السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11 مؤرخة في 19 فيفري 2003.
2. عبد الكريم حافظ، الإدارة الفندقية والسياحية، دار أسامة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2010، ص 21.
3. القانون 01/99، مؤرخ في 06/01/1999 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية، العدد2، مؤرخة في 10/01/1999.
4. المرسوم التنفيذي رقم 46/2000، الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكيفية استغلالها، جريدة رسمية، عدد 10، مؤرخة في 05 مارس 2000.
5. المادة 21 فقرة أولى من القانون 03-03 بالإضافة الى المادة 1 من المرسوم التنفيذي 385/06 مؤرخ في 28 أكتوبر 2006 المتعلق بممارسة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية لحق الشفعة، جريدة رسمية، عدد 70 مؤرخة في 5 نوفمبر 2006.
6. المادة 22 فقرة 2 من القانون 03-03 السابق الذكر.
7. المادة 11 من المرسوم التنفيذي 427/12 المحدد لإدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية عدد 69، مؤرخة في 19/12/2012.
8. المادة 15 من القانون 30/90 المؤرخ في 1 سبتمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 52، مؤرخة في 02/11/1990.
9. المادة 26 من القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، مؤرخ في 5 فيفري 2002، الجريدة الرسمية عدد 10.
10. المرسوم التنفيذي 144/09 المؤرخ في 07 أبريل 2009، المحدد لشروط اعداد مخطط تهيئة الشاطئ، ومحتواه وكيفيات تنفيذه، جريدة رسمية عدد 21، مؤرخة في 8 أبريل 2009.

11. الحمامات المعدنية، الديوان الوطني للسياحة، الجزائر، 2009، ص 15.
12. القانون رقم 90 / 30 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.
13. القانون 12/05 المتضمن قانون المياه المؤرخ في 04 أوت 2005، جريدة رسمية عدد 60، مؤرخة في سبتمبر 2005.
14. AZOUZ. KERDOUN(2000), l'envirenement et developpement durable (ennjeux et défis) édition published, paris 2000,p 110.
15. Cheriekofe Alain- Serge : droit des services public 1^{er} édition put, Paris1991,p343.
16. سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، الطبعة الأولى، دار الفكر العربي، 1999، ص 108 .
17. ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، منشورات لباد، الجزائر، 2006، ص 212.
18. مجلس الدولة، قرار رقم 11950، المؤرخ في 09 مارس 2004، قضية شركة نقل المسافرين ضد بلدية وهران، مجلة مجلس الدولة العدد 5، ص 212، 213.
19. المادة 10 من الأمر 04/08 السابق الذكر.
20. بلكعبيات مراد، دور الدولة في منح الامتياز في قانون الاستثمار الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون، ع7، جوان 2012، ص.234
21. المادة 2 من المرسوم التنفيذي 152/09، السابق الذكر.
22. المادة 3 من المرسوم التنفيذي 152/09، السابق الذكر.
23. المادة 4 من المرسوم التنفيذي 274/04 السابق الذكر.
24. المرسوم الرئاسي رقم 15 / 247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويض المرفق العام الذي ألغى المرسوم الرئاسي رقم 236/10 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية .
25. المرسوم التنفيذي رقم 70-98، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، عدد 11 مؤرخة في 1 مارس 1998.
26. المادة 20 من القانون 03/03 السابق الذكر.
27. المادة 25 من القانون نفسه.
28. جريدة رسمية عدد 8 صادرة في 31 يناير 2007.
29. المادة 2 من المرسوم التنفيذي 23/07 السابق الذكر.
30. المادة 4 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 23/07 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح امتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
31. المادة 5 من نفس الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 23/07 السابق الذكر.
32. المادة 13 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 23/07 السابق الذكر.
33. المادة 17 من الملحق السابق الذكر.

34. الأمر 04/08 المؤرخ في 1 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة للإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية رقم 49 مؤرخة في 3 سبتمبر 2008.
35. القانون 11/11 المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية 2011، الجريدة الرسمية عدد 40، مؤرخة في 20 يوليو 2011.
36. المادتين 3 و 5 فقرة 3 من القانون 04/08، بعد التعديل بموجب القانون 11/11، السابق الذكر.
37. إحصائيات وزارة التهيئة العمرانية والسياحة والصناعات التقليدية لسنة 2015.
38. المواد من 22 إلى 27 من القانون 02/03 السابق الذكر.
39. République Algérienne démocratique et populaire-Les concessions des plages, guide du domaine public maritime., Octobre 2004 page 45.
- 40.B- Rahal(1994), la concession de service en droit algérien, Revue IDRA, n 01-1994.p 30.
41. أعرم يحيوي، نظرية المال العام، دار هومة، الجزائر، 2005، الطبعة 3، ص 87 و 88.
42. المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 274/04، المؤرخ في 05 سبتمبر 2004، الذي يحدد شروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56، الصادرة في 05 سبتمبر 2004.
43. المادة 23 من المرسوم التنفيذي 274/04، السابق الذكر.
44. قانون 16/11 المتضمن قانون المالية 2012، الجريدة الرسمية العدد 72، مؤرخة في 29 ديسمبر 2011.
45. Mourad Bouchama, Jijel dilapidation du foncier touristique –liberté Algérie Mardi 25 juillet 2006, <http://www.Jijel-dz.info>
46. المواد 76، 77، 78 من القانون 12/05 المؤرخ في 04 غشت 2005 المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية، العدد 60، مؤرخة في 4 سبتمبر 2005.
47. المرسوم 69/07 المؤرخ في 19 فيفري 2007، المحدد لشروط وكيفيات استعمال واستغلال المياه الحموية، الجريدة الرسمية العدد 13 مؤرخة في 21 فيفري 2007.
48. المادة 3 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 69/07، المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بالحقوق والواجبات المرتبطة بامتياز استعمال واستغلال المياه الحموية.
49. المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07.
50. المادة 24 من ذات المرسوم.
51. المادة 25 من ذات المرسوم.
52. المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 السابق الذكر.
53. المادة 29 من المرسوم نفسه.

54. المادة 30 من المرسوم نفسه.
55. المادة 23 من المرسوم نفسه.
56. المادة 49 من المرسوم نفسه.
57. المادة 6 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 69/07، المتضمن قرار منح امتياز استعمال واستغلال المياه الحموية.
58. المادة 40 من المرسوم التنفيذي 69/07 السابق الذكر.
59. المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 69/07 السابق الذكر.
60. تم توجيه التعليمات الوزارية المشتركة رقم 001 الصادرة في 2015/08/06 إلى السادة ورساء الدوائر لتبليغ رؤساء المجالس الشعبية البلدية، مدير أملاك الدولة، مدير السياحة، مدير البيئة، مدير الصناعة والمناجم، مدير التعمير الهندسة المعمارية والبناء، مدير المصالح الفلاحية، محافظ الغابات، مدير الصيد البحري.