

*University of Mohamed khider- Biskra
Faculty of Law & Political Science-Department of Law
Level :1year Master-Real Estate Law and Tourism law-
Sem2-Year2024-2025*

*Unit name: Horizontal teaching units
Matter name: English legal terminology*

By Teacher: D/ Salima Benhassine

Topic1: Definition of tourism real estate in Algerian legislative system

موضوع 1 : مفهوم العقار السياحي في النظام التشريعي الجزائري

1-General definition of tourism real estate :

Tourism real estate is an investment asset that allows investors to earn attractive financial returns and to safely store money, and to receive income and increase capital. Tourism real estate means a buildings of residential use on a commercial basis, to the exclusion of all other uses and within the demand of the development sites. Tourism real estate means tourism based on property or tourism investment aimed at providing accommodation on areas of interest for tourism. As for real estate tourism, it is a business that consists of the production of urban land in touristic locations.

Tourism real estate is considered a form of real estate directed towards investment, as it has become relied upon as an important resource for the national economy and represents the nerve and focus

of every investment. It is among the bets that the state relies on to achieve economic growth.

1-المفهوم العام للعقار السياحي:

تعتبر العقارات السياحية من الأصول الاستثمارية التي تتيح للمستثمرين تحقيق عوائد مالية جذابة وتخزين الأموال بشكل آمن والحصول على دخل وزيادة رأس المال. يقصد بالعقار السياحي المباني المخصصة للاستخدام السكني على أساس تجاري، باستثناء جميع الاستخدامات الأخرى وفي حدود طلب مواقع التطوير. العقارات السياحية تعني السياحة القائمة على الاستثمار العقاري أو السياحي بهدف توفير الإقامة في المناطق ذات الأهمية السياحية. أما السياحة العقارية فهي الأعمال التي تتكون من إنتاج الأراضي الحضرية في المواقع السياحية.

ويعتبر العقار السياحي صورة من صور العقار الموجه للاستثمار، حيث أصبح يعول عليه باعتباره مورد هام للاقتصاد الوطني والذي يمثل عصب ومناطق كل استثمار فهو من بين الرهانات التي تعول عليها الدولة لتحقيق نمو اقتصادي،

*Tourism real estate includes objects that are created to serve tourists.
Expl : Residential properties, Commercial properties, Land. This type of investment contributes to the development of the tourism sector.
Tourist real estate is considered a form of investment-oriented real estate, as it has become relied upon as an important resource for the national economy, which represents the basis of every investment that the state relies on to achieve economic growth.*

تشمل العقارات السياحية الأشياء التي تم إنشاؤها لخدمة السياح. مثل: العقارات السكنية، العقارات التجارية، الأراضي. ويساهم هذا النوع من الاستثمار في تطوير القطاع السياحي. ويعتبر العقار السياحي

صورة من صور العقار الموجه للاستثمار، حيث أصبح يعول عليه باعتباره مورد هام للاقتصاد الوطني والذي يمثل أساس كل استثمار الذي تعول عليها الدولة لتحقيق نمو اقتصادي.

2-Definition of the Tourist real estate in the the Algerian law:

Tourist real estate is a form of economic real estate intended for investment. The legislator has stipulated many mechanisms for its use and exploitation, such as reselling it, renting it, or granting it a franchise. The tourist property must be protected, and there is a need to raise awareness of the strategic and environmental value of the property as a preventive protection for the tourist property. Legal awareness must be spread to protect tourist property, and this has been demonstrated in many laws, the most important of which is Law No. 03-03 regarding expansion areas and tourist sites in order to improve the country's tourist destination.

The interest of the Algerian authorities in building a tourism policy came in view of the pace of its growth in the field of increasing tourist flows, and also taking into account the quality of the tourism offers proposed to the tourist markets. The high returns of Algerian tourism in that period came as a result of the tourist promotion plan adopted in 1966. Which led to the completion of the largest tourist complexes and hotel institutions and the opening of representations of tourist destinations abroad, in addition to the establishment in parallel of a comprehensive training system.

2- مفهوم العقار السياحي في القانون الجزائري:

العقار السياحي هو من صور العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وقد نص المشرع على العديد من الآليات لاستعماله واستغلاله، كإعادة بيعه أو تأجيريه، أو منحه حق امتياز. كما يجب حماية العقار السياحي، وضرورة التوعية لقيمة العقار الاستراتيجية والبيئية كحماية وقائية للعقار السياحي. كما يجب نشر الوعي القانوني لحماية العقار السياحي، وهذا ما تجلّى في العديد من القوانين وأهمها القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية من أجل تحسين الوجهة السياحية للدولة.

إن اهتمام السلطات الجزائرية ببناء السياسة السياحية جاء اعتباراً لوتيرة نموه في مجال التدفقات السياحية المتزايدة عليه، وأخذاً في الحسبان كذلك جودة العروض السياحية المقترحة على الأسواق السياحية. إن المردودية العالية للسياحة الجزائرية في تلك الفترة جاءت نتيجة لمخطط النهوض بالسياح الذي اعتمد سنة 1966، والذي أدى إلى انجاز أكبر المركبات السياحية والمؤسسات الفندقية وفتح تمثيلات المقصد السياحي بالخارج إضافة إلى تأسيس بالموازاة منظومة تكوين شاملة.

Immediately after independence, Decree No. 64-190 of July 23, 1964 was issued, which included the establishment of a body of guards for vacant properties of a tourist nature. Then the basic law for tourist real estate was established, represented by Order No. 66/62 of March 2, 1966 relating to tourist places, in addition to Law No. 68-281 of 1968, relating to excavations, protecting natural historical places and monuments, regulating private investment operations, and protecting tourist real estate. The law was also issued, either it is national property or it is owned by private individuals.

First: Tourist real estate as national property: *It is the tourist property that is owned by the state or one of its bodies, except that a distinction*

must be made between whether it is public national property, or private national property, as stipulated by the law.

Second: Tourist property as private property: *It is the property that belongs to private ownership and is of a touristic nature, meaning that it is located within tourist expansion areas, and is capable of being built according to the tourism development plan.*

بعد الاستقلال مباشرة تم إصدار المرسوم رقم: 64-190 المؤرخ في 23 جويلية 1964، الذي تضمن إنشاء هيئة من حراس الأملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي. ثم تم وضع القانون الأساسي للعقار السياحي المتمثل في الأمر رقم 66/62 المؤرخ في 02 مارس 1966 المتعلق بالأماكن السياحية، بالإضافة إلى القانون رقم 68-281 المؤرخ في 1968، المتعلق بالحفريات وحماية الأماكن والآثار التاريخية الطبيعية وتنظيم العمليات الاستثمارية الخاصة وحماية العقار السياحي. كما تم إصدار القانون: 03-03 المؤرخ في 17 جويلية 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، والقانون رقم: 03-01 المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بالتنمية السياحية المستدامة. والطبيعة القانونية للعقار السياحي في الجزائر لا تخرج عن أمرين: إما أن تكون ملكا وطنيا وإما أن تعود ملكيته للخواص.

أولا: العقار السياحي كملك وطني: وهو العقار السياحي الذي يكون ملكا للدولة أو لأحد هيئاتها، إلا أنه يجب التمييز بين ما إذا كان من الأملاك الوطنية العمومية، أو من الأملاك أو من الأملاك الوطنية الخاصة حسب ما نص عليه القانون.

ثانيا: العقار السياحي كملك خاص: وهو العقار التابع لملكية للخواص وتكون ذات طابع سياحي، أي أنها تقع داخل مناطق التوسع السياحي، وتكون قابلة للبناء طبقا لمخطط التطوير السياحي.

Although the Algerian legislator's interest in this type of real estate has been since independence, this is in Decree No. 64-190 of July 23, 1964, which included the establishment of a body for guards of vacant properties of a tourist nature, as well as Decree No. 67-282 related to excavations and the protection of historical monuments. If this indicates anything, it indicates the legislator's high awareness of the importance of this sector and economic development.

بالرغم من أن اهتمام المشرع الجزائري بهذا النوع من العقارات كان منذ الاستقلال وهذا في المرسوم رقم 64-190 المؤرخ في 23 يوليو 1964 والمتضمن انشاء هيئة حراس الاملاك الشاغرة ذات الطابع السياحي وكذا المرسوم رقم 67-282 المتعلق بالحفريات وحماية الآثار التاريخية، وهذا إن دل على شيء إنما يدل على الوعي العالي للمشرع بأهمية هذا القطاع والتنمية الاقتصادية.

By referring to the texts related to tourist real estate, we find that the Algerian legislator did not define tourist real estate, but rather left this to legal jurisprudence and only mentioned its components. Therefore, we can return to the Algerian Civil Code, which defined real estate in its Article 683 as "everything stable..." As for tourism, it was also not defined by the Algerian legislator, so legal jurisprudence defined it as the part of the national economy whose subject is hosting travelers or the use of leisure vacations.

وبالرجوع للنصوص المتعلقة بالعقار السياحي نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف العقار السياحي بل ترك هذا للفقهاء القانونيين واكتفى فقط بذكر مكوناته، لذلك يمكننا العودة للقانون المدني الجزائري الذي عرف العقار في مادته 683 بأنه "كل شيء مستقر." أما عن السياحة فهي أيضا لم تعرف من قبل المشرع

الجزائري فعرّفها الفقه القانوني أنها الجزء من الاقتصاد القومي الذي موضوعه استضافة المسافرين
او هي الانتفاع بالعطل أوقات الفراغ.

*Tourist real estate is the real estate base that has a touristic nature.
The acquisition of tourist real estate shall be national property, as
stipulated in Articles 15-16 of Law No. 90-30, which includes state
property. It shall be owned by private individuals and regulated by
Article 19 of Law No. 03-03 relating to areas expanding tourist sites.
Despite the existence of these laws regulating tourist real estate, it still
constitutes a problem from a realistic standpoint due to the large
number of administrative procedures and complexities in addition to
the problem of financing that may hinder this sector.*

العقار السياحي هو ذلك أنه الوعاء العقاري الذي هو ذو طابعا سياحيا. ويكون اقتناء العقار السياحي
ملك وطني ونصت عليه المادتين 15-16 من القانون 90-30 المتضمن أملاك الدولة ويكون ملك للخواص
وتنظمه المادة 19 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق توسيع المواقع السياحية. وبالرغم من وجود
هذه القوانين المنظمة للعقار السياحي الا أنه مزال يشكل مشكلا من الناحية الواقعية لكثرة الاجراءات
والتعقيدات الادارية بالإضافة لمشكلة التمويل التي قد يعرقل هذا القطاع.