



جامعة العربي التبسة - تبسة
Université Larbi Tébessi - Tébessa

جامعة العربي التبسة - تبسة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



جامعة العربي التبسة - تبسة
Université Larbi Tébessi - Tébessa

مذكرة مكملة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بغنوان:

الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كآلية لتأمين العقار السياحي في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذة:

صونية بن طيبة

إعداد الطالب:

مراومية يزيد

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
نورة منصوري	أستاذة مساعد - أ -	ئيسا
صونية بن طيبة	أستاذة محاضر - أ -	مشرفا ومقررا
ريم مراحي	أستاذة محاضر - ب -	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية: 2020/2019

شكر وعرفان

قال الله تعالى:

يَنْ آه ذُوَاهِنِكُمْ وَيَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ وَاللَّهُ بِهِ اتَّعَمَهُ لَمُونَ ذَبِيرٌ "

صدق الله العظيم

الحمد لله الذي جعلنا من خير أمة أخرجت للناس، وألبسنا لباس التقوى خير لباس، الحمد لله الذي أكرمنا فممنحنا فرصة التعلم فتولانا برعايته وكان عوننا لنا، فلك الحمد والشكر قبل كل من يشكر، رب

السموات والأرض، رفع شأن العلم والعلماء،

وقرنهم به وبملائكته بالوحي من السماء،

وصلى الله وسلم على الرسول الكريم، والنبى العظيم، حث على العلم ورغب فيه، وفرق بين سائر الخلق

وبين سالكيه، وعلى آله وأزواجه وأصحابه الطيبين الطاهرين،

ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

أما بعد أيتها القلوب الطيبة: في مثل هذه المواقف يعجز عن الكلام اللسان، ويضعف بين الضلوع

الحنان، وربما وأنتم لا تشعرون تسيل دموعها العيان

إلى من قيل فيه كاد المعلم أن يكون رسولا إلى كل من لم يبذل علينا بعلم أستاذي وقاموس

لأفكارى الأستاذة المشرفة "الدكتورة بن طيبة صونية "

لتفضلها الإشراف على هذا البحث وتقديمها لتوجيهات قيمة التي كان لها الأثر الطيب فلها جزيل

الشكر والتقدير

ولا يفوتني ان أتقدم بجزيل الشكر إلى كل أستاذة تخصص القانون العقارى بجامعة تبسة ،

لكل من ساعدني وشجعني في إتمام هذا البحث وأخص بالذكر كل من مسؤولة تخصص قانون العقارى

الدكتورة ريم مراحي وكذا الأستاذة الفاضلة منصورى نورة، ولا أريد أن أنسى أمي نبع الحنان.

والحمد لله أولا وأخيرا الذي تتم بنعمته الصالحات.

قائمة المختصرات:

- ج ر: الجريدة الرسمية.
- د ب : دون بلد.
- د ت : دون تاريخ.
- د ط: دون طبعة.
- ص: صفحة.
- ط 1: طبعة أولى.

هفتاد و نه

العقار السياحي خط أحمر لا يجوز تخطيه، والدولة حريصة على حمايته على أن يكون ضمن أولويات الحكومة، مع ضمان تأمين حيازته واسترجاعه في حالة الإستلاء عليه وهذا بشكل اقتصادي عقلاني و عبر اعتماد نظام تشريعي وتنظيمي يسمح برصد وتشديد المراقبة والمرافقة.

وترتبط السياحة ارتباطا وثيقا بالعقار، حيث أصبحت الدول تسعى لتهيئة بنيتها التحتية التي تحقق السياحة، فالسياحة والعقار وجهان لعملة واحدة باعتبارهما محورين حيويين في دفع العجلة الاقتصادية، و رغم أهمية العقار السياحي إلا أنه ظل مجهولا لمدة طويلة بسبب غياب النص القانوني المعرف له والمحدد لمناطق التوسع السياحي المعنية بالاستثمار.

والعقار السياحي من صور العقار الاقتصادي الموجه للاستثمار وقد نص المشرع على العديد من الآليات لاستعماله واستغلاله، كإعادة بيعه أو تأجيريه، أو منحه حق امتياز. وفي هذا الإطار تعتبر الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الهيئات المساهمة في تنمية القطاع السياحي، كما أن للوكالة آلية لتوفير العقار السياحي الموجه للاستثمار، وذلك باعتبار أن السياحة تعتبر واحدة من أكبر الصناعات نموا على المستوى العالمي سواء بالنسبة للدول المتقدمة أو النامية، حيث لم تعد السياحة مجرد نزهة.

والجزائر كغيرها من دول العالم تطمح للدخول لسوق السياحة، وذلك من خلال فتح المجال للاستثمار سواء كان المستثمر وطني أو أجنبي في القطاع السياحي، ولذلك تم إنشاء عدة مؤسسات مهتمها توفير العقار السياحي، كالوكالة الوطنية لتطوير السياحة والوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

حيث تعتبر الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الأداة الرئيسية المتخصصة والمسؤولة عن التسيير والتنمية، كما تهدف إلى الحفاظ والاستغلال العقلاني للعقار السياحي.

أهمية الدراسة:

تعتبر دراسة هذا الموضوع من أهم الدراسات القانونية الحديثة التي أهمل البحث بشأنها في العقود الماضية من طرف الفقه، غير أن الفقه المعاصر اتجه إلى معالجة مسائل العقار وتحليل نصوصه، بعد زيادة قيمة العقار اقتصاديا واجتماعيا وتأزم قضاياه، وعالج المشرع الجزائري العقار السياحي من خلال التشريعات المختلفة التي صدرت تباعا منذ الاستقلال إذ حاول بموجبها وضع نظام قانوني لتسيير واستغلال العقار السياحي، لكن تلك التشريعات بدت متناقضة فيما بينها نظرا لصدورها في أوضاع سياسية واقتصادية مختلفة.

وبهذا يعتبر العقار السياحي من الموضوعات ذات الأهمية و الصلة بقوانين كثيرة من بينها القوانين الخاصة بالعقار عند التطرق للقواعد العامة، وكذا قانون الإجراءات المدنية والإدارية و قانون العقوبات والقوانين المكملة له عند مخالفة التشريع والتنظيم.

دوافع إختيار الموضوع:

إن دراستنا لهذا الموضوع راجع إلى عدة أسباب منها الذاتية ومنها الموضوعية ويمكن تلخيص ذلك في الجوانب الآتية:

أسباب ذاتية:

التعرف على دور الوعاء العقاري السياحي وأهميته في النشاط الاستثماري لاسيما التنمية السياحية وهي رغبة شخصية نظرا لما يعانيه المتدخلون في هذا المجال من صعوبة الحصول على الوعاء العقاري لتجسيد مشاريع سياحية سواء كانت عمومية أو خاصة وسواء كانت تفرغ سياحية أو فنادق أو منتجعات أو مركبات معدنية.

كما أن الميل لهذا الموضوع مبعثه رغبتني الجامحة أيضا في معرفة الأسباب الفعلية والرئيسية لعدم توفر العقار السياحي الموجه للنشاط الاستثماري، إضافة إلى الميل الذاتية لهذا القطاع.

أسباب موضوعية:

ومن العوامل الموضوعية التي دفعتنا إلى اختيار دراسة الموضوع ، حيث لاحظنا أنه موضوع جديد مرتبط بالعمارة السياحي و له أهمية اقتصادية، كما تكمن أهمية الموضوع في قيمته العلمية من خلال التعرف على أحد المؤسسات التي تهدف إلى حماية العمارة السياحي، إضافة إلى إن السياسة الاقتصادية المنتهجة في الجزائر تهدف إلى تنويع المداخل بالعملة الصعبة، من خلال إيجاد قطاعات بديلة للمحروقات والاستثمار في العمارة السياحي يدعم ميزان المدفوعات في الدول النامية أكثر من قطاع آخر

الإشكالية:

يشغل القطاع السياحي مكانة هامة في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للوطن، ذلك أن البعد الاقتصادي للعمارة السياحي أصبح أكثر وضوحا والمحرك الأساسي للاقتصاد الوطني.

ومن أجل الوصول إلى هذه الغاية، بات من الضروري جدا الاهتمام بالعمارة السياحي وتنظيمه وتنظيمه يكفل الغاية المرجوة منها، حيث منح المشرع الجزائري الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الحق في ممارسة الرقابة على تنفيذ حق الامتياز، الذي يعد أسلوبا جديدا لاستغلال العمارة السياحي.

ومن هذا المنطلق، نطرح الإشكالية التالية:

- إلى أي مدى استطاعت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أن تساهم في تنظيم وتطوير وحماية العمارة السياحي في الجزائر؟

الاهداف:

تتمثل اهداف الدراسة في:

التعرف على القواعد التي تنظم امتلاك العقار الموجه للنشاط السياحي، ابراز دور الوعاء العقاري كعامل اساسي و جوهري في الاستثمار في النشاط السياحي وكذا التعرف على دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والياتها المنتهجة في الاستثمار السياحي.

المنهج المتبع:

تعتبر منهجية البحث الوسيلة المستخدمة لعرض معلومات البحث بأسلوب منظم ومنطقي لتوضيح مجموعة من الحقائق المتعلقة بالبحث وذلك بإتباع مجموعة من القواعد المتسلسلة للوصول إلى نتيجة معلومة.

ولتحقيق ذلك إعتدنا على المنهج الوصفي التحليلي، وهذا من خلال جمع المعلومات عن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ووصفها وصفا يتناول طبيعتها القانونية ومختلف الهياكل التي تتكون منها وطرق عملها سيرها ومضمون المهام التي تقوم بها، كما استعملنا المنهج التحليلي فعدنا إلى تحليل محتوى بعض النصوص القانونية.

وبغية الإجابة على الإشكالية للوصول إلى إجابات مقنعة انطلاقا من إستعراض المفاهيم القانونية والإدارية، وفقا للنصوص التشريعية والتنظيمية المعتمدة في الجزائر التي تعالج الموضوع بالربط مع النصوص الأخرى ذات الصلة أو بيان الحالات العملية لها، فالأول يظهر من خلال وصف دور الوعاء العقاري في مجال الاستثمار السياحي.

أما الثاني فيظهر من خلال تحليل النصوص القانونية التي سنعتمد عليها في هذه الدراسة.

الدراسات السابقة:

وفي حدود اطلاعنا فهي قليلة نوعا ما ، وقد تم التطرق إلى البعض منها و التي تناولت جزئيات من موضوعنا نذكر منها:

• أطروحة دكتوراه للطالب هدير عبد القادر المعنونة بالتسويق السياسي ودوره في ترقية الخدمات السياحية، حيث تعرضت هذه الدراسة الى جوانب من مهام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة .

• رسالة ماجستير، للطالبة لعميري إيمان المعنونة بالوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، حيث تعرضت في دراستها للإطار المفاهيمي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة وكذا تعرضت للمهام المنوطة للوكالة.

وعلى هذا سنحاول من خلال دراستنا التركيز على الإطار التنظيمي و الإطار الهيكلي وكذا جل المهام المنوطة للوكالة.

صعوبات الدراسة:

في إطار البحث عن المعلومات واجهتنا بعض الصعوبات في إعداد هذا البحث، منها أن هذا موضوع متشعب ومتطور، و خاصة في مجال الرقابة و منح عقد الإمتياز، وصعوبة إثبات الخطأ من جانب الإدارة، إضافة إلى قلة المراجع العلمية المتخصصة في هذا المجال، وغلق المكاتب الخاصة والعامة بسبب جائحة كورونا التي مست الجزائر منذ شهر مارس.

خطة البحث:

للإجابة عن الإشكالية المطروحة اعتمدنا في دراستنا على التقسيم الثنائي حيث تناولنا في:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

وتطرقنا من خلال **المبحث الأول** الى ماهية الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وفي **المبحث الثاني**: الإطار التنظيمي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

أما الفصل الثاني: فقد تناولنا فيه: التنظيم الهيكلي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة إذ تعرضنا في **المبحث الأول**: للوكالة الوطنية لتنمية السياحة الوطنية كأداة في تسيير العقار السياحي وفي **المبحث الثاني**: تطرقنا لدور الوكالة في تهيئة وترقية مناطق التوسع السياحي.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للوكالة الوطنية

لتنمية السياحة

تمهيد:

يعتبر العقار محور كل سياسة تنموية في الدولة، فهو أساس الإستقرار والتعامل و التصرفات بين الناس من جهة، وهو مصدر لصراعات كانت و لا تزال مستمرة بين البشر، هذا العقار الذي تعرفه المادة 683 من القانون المدني الجزائري، بأنه:

" كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، و ما عدا ذلك فهو منقول، غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص" (1).

كما عرفه قانون الأملاك الوطنية وكذا قانون التوجيه العقاري.

إلا أن موضوع بحثنا هذا يدعونا إلى التركيز على شيئين أساسيين و هما الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و العقار السياحي.

للوكالة الوطنية لتنمية السياحة عدة مهام وأدوار تلعبها في تشجيع الاستثمار السياحي على المستوى الوطني، وقبل التطرق لتلك المهام و لدور ها البالغ الأهمية، وجب التطرق في **المبحث الأول** لماهيتها و إلى الإطار التنظيمي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة في **المبحث الثاني**.

¹ . الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 23 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007. (الجريدة الرسمية عدد 31 لسنة 2007)

المبحث الأول: ماهية الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

عمدت الدولة الجزائرية على تشجيع الاستثمار في القطاع السياحي من خلال قيام وزارة السياحة والصناعة التقليدية وتهيئة الإقليم وذلك بخلق إطار منظم بموجب المرسوم التنفيذي 70-98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي¹، وهي إحدى المؤسسات التي اعترف بها المشرع كهيكل تنظيمي في تسيير وحماية العقار السياحي وقد ترتب على هذا الاعتراف جملة من الآثار.

ومن هذا المنطلق سنتطرق في المطلب الأول إلى مفهوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وأهميتها، ثم الطبيعة القانونية للوكالة ومهامها في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

ساهمت المؤسسات العمومية الصناعية و التجارية في بناء الاقتصاد الوطني وذلك من خلال دورها الفعال والاستراتيجي للدفع بهذا الاقتصاد إلى التطور والازدهار خاصة بعد فترة الاستقلال، فأول من بادر إلى تأسيس المؤسسات العمومية الصناعية هو المستعمر الفرنسي وذلك ليس لخدمة المصالح الاقتصادية الجزائرية، وإنما لتدعيم دواليب استغلال الثروات الطبيعية التي يزر بها الوطن قصد تلبية النقص الذي يعاني منه اقتصاد الدولة المستعمرة. وبناء على ذلك لجأ المستعمر إلى تأسيس العديد من المؤسسات الصناعية التجارية في كل من قطاع المواصلات، وبصفة عامة كل ما يخدم نقل خيرات البلاد نحو دولة المستعمر. أما بعد الاستقلال بدأت الجزائر تهتم بشكل كبير بإنشاء هذه المؤسسات إذ تميزت بتعددتها نظرا لتنوع الأنشطة و القطاعات، وبذلك لعبت دورا هاما في الإنتاج، وبهذا الخصوص تقرر إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، والتي سنتناولها بالتعريف في الفرع الأول و نشأتها في الفرع الثاني.

¹ . مرسوم تنفيذي رقم 70-98 مؤرخ في 21 فيفري 1998، متضمن إنشاء الوكالة الوطنية للسياحة لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي¹، ج ر، العدد 11، الصادرة بتاريخ 01 مارس 1998، ص 30.

الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

بذلت الجزائر جهود معتبرة على مستوى كافة التراب الوطني لخلق أقطاب النشاطات المختلفة لتكريس المشاريع التنموية في الميدان، بهدف المساهمة في تطوير المساحات المخصصة للاستثمار في البلاد قصد إنجاز الأهداف الكبرى والمسطرة في مجال السياحة والتهيئة العمرانية، لذلك اتخذت تدابير وإجراءات تشجيعية وهياكل قاعدية من أجل ترقية الاستثمار السياحي، وبهذا الخصوص تقرر إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بموجب المرسوم التنفيذي 98-70 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي في مواده من المادة الثالثة حتى المادة التاسعة من نفس القانون.

ولقد نصت المادة الأولى من نفس المرسوم التنفيذي السالف الذكر على أن الوكالة هي: **"... مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية المستقلة ماليا، وتعتبر الأداة الرئيسية المتخصصة والمسئولة عن التسيير والتنمية، وهي العامل الأساسي المكلف بتطبيق السياسة الوطنية للتنمية السياحية المستدامة"**(1).

وعليه فالوكالة هي مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية(2)، موجودة لهدف خاص وهو تنمية السياحة، تناط بها جملة من الاختصاصات لا تحيد عن الغرض الذي أنشأت من أجله وهي تشمل أيضا السهر على حماية مناطق التوسع السياحي وتطويرها والحفاظ عليها

1 . مرسوم تنفيذي رقم 98-70 السابق الذكر .

2 . لقد اعترفت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 صراحة بالشخصية المعنوية للوكالة إضافة للمادة 49

(معدلة) من القانون المدني الجزائري و التي نصت على أن: "الأشخاص الاعتباري هي:

- الدولة، الولاية، البلدية.

- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

- الشركات المدنية والتجارية.

- الجمعيات والمؤسسات.

-الوقف.

- كل مجموعة من أشخاص أو مال يمنحها القانون شخصية قانونية.

باقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها ، والقيام بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية والقيام بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها ... الخ.

الفرع الثاني: نشأة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في الجزائر.

نظرا لأهمية الاستثمارات السياحية أولت الدولة اهتمام بالغ لقطاع السياحة، حيث قامت باستحداث عدة هياكل ومؤسسات متخصصة في مجال الاستثمار السياحي وهذا وفق إجراءات وقوانين تشريعية و تنظيمية، وبناء عليه سنتطرق للهيئات المساهمة في تنمية القطاع السياحي قبل إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ثم سنتطرق لنشأة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

أولا- الهيئات المساهمة في تنمية السياحة قبل إنشاء الوكالة:

بدأت الجزائر منذ بداية التسعينات في تكيف منظومتها التشريعية مع الإصلاحات التي باشرتتها، حيث قامت بإنشاء مؤسسات وهيئات وطنية وهذا للمساهمة في تنمية السياحة، ومن بين هذه الهيئات المساهمة في تنمية السياحة نذكر:

أ- **الديوان الوطني للسياحة:** أنشئ بموجب المرسوم رقم 214-88⁽¹⁾ أنشأ بهدف إعداد برامج الترقية السياحية والسهر على تنفيذها.

ب- **اللجنة الوطنية لتسهيل الأنشطة السياحية:** أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 39-94⁽²⁾، و تهدف إلى اقتراح كل الأعمال التي تمكن من تحسين العمليات المرتبطة

¹ . المرسوم التنفيذي رقم 214-88 المؤرخ في 31 أكتوبر 1988، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه ، ج ر، العدد 44، الصادرة 1988، والمعدل بموجب المرسوم 92-402 المؤرخ في 31 أكتوبر 1992، ، ج ر، الصادر في 02 نوفمبر 1988.

² . المرسوم التنفيذي رقم 39-94 المؤرخ في 25 جانفي 1994، المتضمن إنشاء اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية، ج ر، العدد 05، الصادرة بتاريخ 06 جانفي 1994.

بالنشاط والحركات السياحية والتحكم فيها، بالإضافة إلى إنشاء معاهد ومدارس مختصة في التكوين السياحي بهدف ترقية الخدمات السياحية.

ج- وكالة ترقية ودعم الاستثمارات: تأسست سنة 1993، وهي مكلفة بمساعدة المستثمرين على استيفاء الشكليات اللازمة لانجاز مشاريعهم والسهر على احترام الآجال القانونية، كما تمنح الوكالة امتيازات وتسهيلات للمستثمرين.

د- المجلس الوطني للاستثمار: وهو جهاز استراتيجي يعمل تحت سلطة الوزير الأول، وتكمن مهامه في اقتراح إستراتيجية وطنية لتطوير الاستثمار وأولوياته، مع اقتراح تدابير تحفيزية مساندة للتطورات.

هـ- المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية: أنشأت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-94 المؤرخ في 10 مارس 1998⁽¹⁾، وتهدف إلى انجاز الدراسات لمعرفة الطاقة السياحية وتميئتها والقيام بدراسة التهيئة السياحية، ومراقبة المشاريع التنموية، ووضع الخبرة للمجمعات السياحية والفندقية، بالإضافة إلى تأسيس بنك للمعلومات لأجل التهيئة والتنمية السياحية.

ثانيا - نشأة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

فقط لأن الاستثمارات السياحية تتطلب دراسات ومتابعة، لاسيما ما تعلق منها بالعقار السياحي تعمل المؤسسة الوطنية للدراسات⁽²⁾ السياحية في إطار السياسة الوطنية لتنمية السياحة، إلى القيام بالأبحاث في المجال السياحي وكذا تقييم النشاطات السياحية.

وقد تم حل هذه الأخيرة بموجب المرسوم التنفيذي 02-367 المؤرخ في 05 نوفمبر 2002⁽¹⁾، و تحويل تسيير هيكلها ووسائلها إلى المؤسسة الوطنية للتنمية السياحية، وتبقى

¹ مرسوم تنفيذي 98-94 المؤرخ في 10 مارس 1998، المتضمن إنشاء المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية، ج ر عدد 14 المؤرخة في 15/03/1998، ص 06.

² المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 09-98 المؤرخ في 10 مارس 1998، الذي يتضمن إنشاء المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية .

حقوق مستخدمي المؤسسة والتزاماتهم خاضعة للأحكام القانونية أو التعاقدية المطبقة عليهم عند تاريخ التحويل، واستنادا لهذه الاعتبارات أنشأ شخصا مركزيا مرفقيا هو الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لها وحدات جهوية، وقد ترتب عن ذلك نتائج أهمها:

– **خضوع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لمبدأ التخصص:** ويقصد به أنه لا تتمتع بصلاحيات أو تقوم باختصاص إلا إذا كان في ذلك تحقيق لمهمتها المحددة في سند إنشائها.

– **تمتع الوكالة بالاستقلال المالي:** حيث لها الحق في إعداد الميزانية الخاصة بها من خلال تقدير الإيرادات والنفقات و التصويت عليها.

– **الوكالة الوطنية لتنمية السياحة للسلطة الوصائية:** فمن خلال قراءة النصوص القانونية المتعلقة بالوكالة الوطنية لتنمية السياحة نجد أن القانون احتفظ للسلطة المركزية بحق الرقابة عليها، وقد نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70⁽²⁾، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، على ما يلي:

" **توضع الوكالة تحت تصرف وصاية الوزير المكلف بالسياحة ويكون مقرها محافظة الجزائر الكبرى ويمكن نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بقرار من السلطة الوصية.**"

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة ومهامها

تنقسم المؤسسات العامة من حيث طبيعة النشاط الذي تقوم به أساسا إلى مؤسسات ذات طابع إداري ومؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري أو مؤسسات اقتصادية كما يسميها البعض، ويخضع كل نوع من هذه المؤسسات لنظام قانوني مختلف يتناسب وطبيعة النشاط

¹. أنظر: المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 02-367 المؤرخ في 05 نوفمبر 2002 الذي يتضمن حل المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية وتحويل أملاكها وحقوقها ووسائلها والتزاماتها ومستخدميها إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ج ر، العدد 73.

². مرسوم تنفيذي رقم 98-70 السابق الذكر.

الذي تمارسه كل مؤسسة، والغرض المراد تحقيقه، ويترتب عن هذا الاعتراف جملة من النتائج نعرضها تباعاً.

الفرع الأول: تمتع الوكالة بالشخصية القانونية واعتبارها شخص لا مركزي مرفقي

تولت السلطة العامة إعطاء التكييف القانوني الذي يتناسب حسب تقديرها مع النشاط الذي تقوم به الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وذلك بموجب المادتين الأولى والثانية من المرسوم التنفيذي رقم 70-98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي⁽¹⁾، حيث نصت المادة الأولى منه على:

"... تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتدعى في صلب النص "الوكالة".

وكذا أولت السلطة أهمية للإدارة المركزية واللامركزية وجعلتها من الأساليب التي تأخذ بها الدولة في تنظيم إدارتها ويكون الفرق بين الأسلوبين في أن الدولة بتطبيقها للمركزية تتفرد بممارسة جميع مظاهر السلطة الإدارية وتكون بهذا الشخص المعنوي العام الوحيد، في حين أنه لتبني اللامركزية تتقاسم الوظيفة الإدارية مع هيئات أخرى مستقلة وتفسح المجال لتعدد الأشخاص المعنوية داخل الدولة وهي الأشخاص اللامركزية الإقليمية والأشخاص اللامركزية المرفقية⁽²⁾.

أولاً- الغرض من الاعتراف للوكالة بالشخصية القانونية:

قد يعترف القانون لمجموعات الأشخاص أو لمجموعات الأموال بالشخصية القانونية، وتعد الشخصية المعنوية نظرية مشتركة بين القانون العام والقانون الخاص، إلا أنها تكتسي أهمية أكبر في نطاق القانون العام، وقد ساهم في دراستها العديد من الفقهاء، لكن يعود الفضل

¹ . مرسوم تنفيذي رقم 70-98 ، السابق الذكر .

² . إبراهيم عبد العزيز شيحا، الوسيط في مبادئ القانون الإداري، ج1، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية- مصر، 1999، ص ص: 195-196.

في صياغتها في شكل نظرية محددة للفقيه الفرنسي مشود (MICHOU) (1)، وتنقسم الأشخاص المعنوية إلى أشخاص معنوية عامة وأشخاص معنوية خاصة، وقد تناولت المادة 49 من القانون المدني الجزائري (2) تحديد الأشخاص المعنوية.

وبهذا تعد الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أحد المؤسسات التي اعترف لها المشرع الجزائري بالشخصية المعنوية حتى يحقق لها أكبر قدر من الاستقلال ويوفر لها الوسائل التي تساعد على مباشرة نشاطها وبلوغ أهدافها، ويترب عن هذا الاعتراف عدة نتائج تتمثل في:

الذمة المالية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

يترب عن اكتساب الوكالة للشخصية المعنوية تمتعها بذمة مالية مستقلة عن مالية الدولة³، وبهذا الخصوص نصت المادة 50 من القانون المدني الجزائري على:

" يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان ملازم لصفة الإنسان... "

ذمة مالية:

هي "مجموع ما للشخص من حقوق وما عليه من التزامات ذات قيمة مالية، والحقوق تشكل الجانب الايجابي أما الالتزامات فتكون الجانب السلبي، وقد نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 70-98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي على:

" تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي... " (4).

¹ . توفيق حسن فرج، المدخل للعلوم القانونية (النظرية العامة للقانون والنظرية العامة للحق)، د ط، الدار الجامعية، بيروت-لبنان، 1983، ص 22.

² . الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل المتمم، السابق الذكر.

³ . بن عمارة محمد، أزمة العقار و تنمية الإستثمار في الجزائر - دراسة من خلال التطور التشريعي للنصوص و عراقيل التنمية، أعمال الملتقى المغاربي حول العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية و الإستثمار، يومي 12 و 13 مارس 2015، كتاب الملتقى المغاربي، ط 1، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف - الجزائر، ص 09.

⁴ . مرسوم تنفيذي رقم 70-98، السابق الذكر.

ويتجسد تمتع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بذمة مالية مستقلة بوجود ميزانية مستقلة تتحدد فيها إيراداتها ونفقاتها، وتشمل النفقات على نفقات عادية ونفقات تسيير ونفقات غير عادية أو نفقات تجهيز، فأما الإيرادات فتضم نتائج مبيعات الأراضي، فوائض القيمة المحققة وعائدات الخدمات المقدمة في إطار مهام الوكالة، عائدات التكاليف التي يدفعها المتعاملون بمقتضى تسيير المساحات المشتركة الشائعة والتابعة للمناطق السياحية المعنية وإدارتها، إعانات الدولة المرتبطة بتكاليف تبعات الخدمة العمومية، الهبات والوصايا وأية موارد أخرى لها صلة بنشاط الوكالة.

أما النفقات فتكون من مصاريف شراء الأراضي والمصاريف المرتبطة بتهيئة الأراضي المقتناة ومصاريف التسيير والتجهيز.

الأهلية القانونية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

تخضع الأشخاص الاعتبارية لمبدأ عام يسمى مبدأ التخصص والذي يقصد به ضرورة تقييد الشخص الاعتباري عند ممارسته نشاطه بالغرض الذي وجد من أجله، فهو لا يتمتع بالأهلية لكسب الحقوق وتحمل الالتزامات إلا بالقدر اللازم لتحقيق الغرض الذي أنشئ من أجله⁽¹⁾.

هذا ويفرض القانون عدة جزاءات في حالة خروج الشخص الاعتباري عن مبدأ التخصص، منها ما يصيب الشخص الاعتباري ومنها ما يصيب ممثليه، وقد نصت المادة 50 من القانون المدني الجزائري على تمتع الشخص الاعتباري بالأهلية القانونية، حيث جاء فيها: " يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازماً لصفة الإنسان فيكون لها خصوصاً... أهلية في الحدود التي يحددها عقد إنشائها أو التي يقررها القانون ».

وعليه فالوكالة الوطنية لتنمية السياحة تتمتع بالأهلية في الحدود التي يعينها سند إنشائها، فيكون لها الحق في اسم والحق في التعاقد والحق في التقاضي لكن في مجال نشاطها وفي نطاق عرضها.

¹ . بن عمارة محمد، المرجع السابق، ص 13.

وبالإضافة إلى أن سند إنشاء الشخص المعنوي يعين حدود أهليته، فإنه عادة ما يتضمن فضلا عن ذلك بيانات معينة تتعلق بالشخص الاعتباري، منها الإسم والمقر وكذا الغرض من إنشائها، ولقد جاء الفصل الأول من المرسوم التنفيذي رقم 70-98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بعنوان التسمية - المقر - الموضوع .

موطن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

يتمتع الشخص الاعتباري بموطن مستقل عن موطن كل من أعضائه أو منتسبيه، وموطن الشخص الاعتباري هو: "المكان الذي يوجد فيه مركز إدارته ولا يقصد بذلك المكان الذي يوجد فيه مركز الاستغلال، بل أن المقصود بمركز الإدارة هو مركز النشاط القانوني والمالي والإداري الذي توجد فيه الهيئات الرئيسية للشخص الاعتباري"¹.

وقد نصت المادة 50 من القانون المدني الجزائري على:

" يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان ملازما لصفة الإنسان... يكون لها خصوصا موطن وهو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها".⁽²⁾

كما نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 70-98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة على:

".. ويكون مقرها في محافظة الجزائر الكبرى"⁽³⁾.

يشار في نفس المادة من نفس المرسوم على إمكانية نقله إلى أي مكان من التراب الوطني بقرار من السلطة الوصية، إذن غالبا ما تكون المؤسسات أو الهيئات التي تكتسي أهمية كبيرة متواجدة على مستوى العاصمة.

¹ . توفيق حسن فرج، المرجع السابق، ص 161.

² الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، السابق الذكر .

³ . مرسوم تنفيذي رقم 70-98، السابق الذكر .

وجود نائب يعبر عن إرادة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

يترتب عن الاعتراف بالشخصية المعنوية لمجموعة ما في أن تتصرف باسمها قانونيا، وهذا ما نصت عليه المادة 50 السالفة الذكر.

فالشخص الاعتباري ليست له إرادة حقيقية لذا يكون له نائب يمثله ويعبر عن إرادته، فالدولة يمثلها رئيس الدولة والمجلس الشعبي البلدي يمثله رئيس البلدية والمؤسسة العمومية يمثلها مدير عام، غير أنه لا يشترط أن يكون ممثل الشخص الاعتباري فردا واحدا إنما يمكن أن تمثله هيئة مكونة من عدة أعضاء كمجلس الإدارة مثلا⁽¹⁾.

ويحدد القانون كيفية إنشاء الهيئة وتشكيلها والشروط المطلوبة في أعضائها، وقد تناولت المادة 21 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 70-98 تحديد الشخص الذي يمثل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ويتصرف باسمها ولحسابها، وهو المدير العام.⁽²⁾

حق الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في التقاضي:

نصت المادة 50 من القانون المدني الجزائري على أن الشخص الاعتباري يتمتع بجميع الحقوق بما فيها حق التقاضي،⁽³⁾ وعليه تتمتع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بحق التقاضي ولها أن تلجأ للقضاء بصفتها مدعية أو مدعى عليها، فمثلا يمكن للوكالة أن تدافع عن نفسها إذا ما تجاوزت السلطة الوصية حدود الرقابة وأساءت استعمال سلطتها أو لممثليها القانوني أن يلجأ إلى القضاء الإداري طالبا إلغاء قرارات السلطة الوصية التي تكون مخالفة للقانون، كما يمكن للسلطة الوصية في المقابل أن تلجأ للجهة القضائية نفسها لإلغاء القرارات غير المشروعة التي تصدر عن الوكالة خاصة إذا لم ينص القانون المنشئ للوكالة عن تمتع السلطة الوصية بسلطة الإلغاء، وكذلك يجوز لأشخاص القانون الخاص سواء كانوا مستثمرين أو متعاملين عاديين مع الوكالة، الطعن في قراراتها وفق الإجراءات المحددة قانونا.

¹ . بن عمارة محمد، المرجع السابق، ص ص : 15-16.

² . أنظر: المادة 31 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 70-98، السابق الذكر.

³ . أنظر: المادة 50 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم، السابق الذكر.

ثانيا- اعتبار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة شخص لا مركزي مرفقي:

تعود نشأة الأشخاص المركزية المرفقية أو ما اصطلح الفقه على تسميتها بالمؤسسات العامة إلى بواعث واعتبارات فنية تتمثل في عزل نشاط ذو خصوصية عن هيمنة السلطة المركزية، والمشرع الجزائري استنادا لهذه الاعتبارات أنشأ شخصا لا مركزيا مرفقيا هو الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وترتب عن ذلك النتائج التي سنتناولها كما يلي:

– خضوع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لمبدأ التخصص:

يعتبر مفهوم المؤسسة العامة في الوقت الحالي من المفاهيم التي يصعب تحديدها بدقة، لذا فلن نحاول الخوض في تفاصيل هذا الموضوع وإنما سنكتفي بعرض بعض التعاريف التي جاء بها كل من الفقه والقضاء بهذا الخصوص.

فقد عرفها مجلس الدولة الفرنسي تعريفا عاما مفاده أن المؤسسة العامة هي شخص معنوي من أشخاص القانون العام يتولى مهمة خاصة، لذلك فهو يتمتع بقدر من الإستقلال المالي والإداري⁽¹⁾.

و عرفها الفقيه موريس هوريو أنها مرفق عمومي مختص، في حين أن الفقيه ريمي كونواز: "اعتبر المؤسسة العمومية كل منظمة عامة تتمتع بالشخصية المعنوية ولها دور خاص"⁽²⁾.

ويتضح من خلال هذه التعاريف أنها اشتركت حول فكرة تخصص المؤسسة العامة، هذه الفكرة التي تحولت إلى مبدأ تخضع له المؤسسات العامة إلا أن المبدأ وإن كان يميزها عن الجماعات الإقليمية التي تتمتع باختصاص عام فإنه لم يعد حكرا عليها بسبب ظهور أشخاص عامة أخرى متخصصة.

وبهذا تكون الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كغيرها من المؤسسات العمومية خاضعة لهذا المبدأ، بحيث تكون ممارستها لنشاطها في حدود الغرض من إنشائها وهو تنمية السياحة، وتظهر

¹ . بن عمارة محمد، المرجع السابق، ص 27.

² . بن عمارة محمد، نفس المرجع، ص 27.

أهمية المبدأ في كونه يتحكم في تحديد الأهلية القانونية للوكالة، إذ لا يكون للوكالة مثلاً أن تلجأ للقضاء بقصد توقيف بعض الإجراءات التي لا تكون لها علاقة بتخصصها، كذلك لا تستطيع الوكالة أن تقبل هبة أو وصية مخصصة لغرض آخر غير الذي تسعى الوكالة لتحقيقه وأن تتمتع بحقوق أخرى أو تتحمل أعباء متجاهلة في ذلك مبدأ التخصص⁽¹⁾.

وإن حصل أن انحرفت الوكالة عن هذا المبدأ أثناء أداءها لمهامها عدت القرارات الصادرة عنها معيبة بعبء عدم الاختصاص وقامت مسؤوليتها عن أعمالها إذا ما تسببت في إحداث أضرار.

فالوكالة إذا هي مؤسسة عمومية موجودة لهدف خاص هو تنمية السياحة، تناط بها جملة من الاختصاصات لا تحيد عن الغرض الذي أنشأت من أجله، وهذه الاختصاصات على تنوعها تم تحديدها في المرسوم التنفيذي المنشئ للوكالة بموجب المواد من المادة 03 إلى المادة 09 من المرسوم التنفيذي 70-98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي⁽²⁾، وهي تشمل السهر على حماية مناطق التوسع السياحي وتطويرها والحفاظ عليها، اقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها، القيام بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية، القيام بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها... الخ.

وإن كان القانون قد حدد للوكالة جملة من التخصصات أو المهام التي تقوم بها الوكالة على وجه الخصوص، فإن التحديد لم يرد بشكل حصري لأنه من غير الممكن إحصاء كافة النشاطات التي من شأنها أن تنمي السياحة وإنما عمد المشرع إلى تعداد جملة من الاختصاصات الأساسية التي تتولى الوكالة القيام بها وإبراز بعض الوسائل التي تمكنها من مباشرة هذه الاختصاصات.

¹ . بن عمارة محمد ، المرجع السابق، ص 28.

² . مرسوم تنفيذي رقم 70-98 ، السابق لذكر.

ولا يتنافى خضوع الوكالة لمبدأ التخصص فيها بجميع النشاطات المرتبطة بمهمتها وكذا النشاطات المكملة أو الملحقة بنشاطاتها الأساسية شرط ألا يؤدي ذلك إلى الخروج عن مبدأ التخصص⁽¹⁾.

– خضوع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة للسلطة الوصائية:

تنشط الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في مجال جد حساس هو المجال السياحي، وهذا يستلزم أن تتمتع بقدر من الحرية والاستقلالية تمكنها من مباشرة نشاطها بمرونة أكثر، حيث يكون للوكالة أن تثبت في أمورها بصورة مستقلة عن السلطة المركزية وأن تتخلص من تبعات الهيمنة التي يمكن أن تمارسها عليها، لذلك لا يعني أن تبلغ هذه الاستقلالية حداً تتفصل فيه المؤسسة كلياً عن السلطة المركزية، لأن ذلك إن عم على كافة أجهزتها قد يؤدي إلى تفتيت سلطات الدولة وعدم انسجام عمل أجهزتها الإدارية.

لذا نجد بعد قراءة النصوص القانونية المتعلقة بالوكالة الوطنية لتنمية السياحة أن القانون احتفظ للسلطة المركزية بحق الرقابة عليها وما اصطلح الفقه الإداري على تسميتها بالوصاية الإدارية والتي تختلف في العديد من النواحي عن السلطة الرئاسية⁽²⁾.

– السلطة الوصية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

تخضع الأشخاص اللامركزية لوصاية السلطة المركزية ويقصد بها الجهة التي تمارس سلطة الوصاية وهي تختلف من شخص لا مركزي إلى آخر، وبالرجوع للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 70-98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في قانونها الأساسي⁽³⁾، تظهر تبعية الوكالة للوزير المكلف بالسياحة وذلك من خلال نصها على أنه توضع الوكالة تحت تصرف وصاية الوزير المكلف بالسياحة⁽⁴⁾.

¹ . بن عمارة محمد، المرجع السابق، ص 28.

² . بن عمارة محمد، المرجع نفسه، ص 30.

³ . مرسوم تنفيذي رقم 70-98، السابق الذكر.

⁴ . أنظر: المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 70-98، السابق الذكر.

– أساليب ممارسة الوصاية على الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

يقصد بالوصاية الإدارية: "مجموع السلطات المقررة قانونا والتي تمارسها السلطات المركزية اتجاه الأشخاص اللامركزية بقصد المحافظة على وحدة العمل الإداري وحماية المصالح القومية التي تمثلها السلطة المركزية"⁽¹⁾.

ومن بين الأساليب التي تتخذها السلطة الوصية للرقابة على الأشخاص اللامركزية نجد التعيين، الحل، الإذن السابق والتصديق اللاحق، وقف التنفيذ، الإلغاء، إصدار اللوائح الداخلية، التفتيش، طلب اجتماع مجلس الإدارة، الإعانات المالية⁽²⁾.

وقد تناول المرسوم التنفيذي رقم 70-98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة⁽³⁾ أساليب أو طرق ممارسة الوصاية الإدارية على الوكالة ومنها التعيين، وفي هذا نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 70-98 السابق الذكر على أنه يعين أعضاء مجلس الإدارة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بقرار من الوزير المكلف بالسياحة، كما نصت المادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي على أنه يعين المدير العام للوكالة بمرسوم تنفيذي باقتراح من الوزير المكلف بالسياحة.

وتستعمل كذلك السلطة الوصية التصديق اللاحق للرقابة على أعمال الوكالة حيث تنص المادة 20 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 70-98 على انه يصادق الوزير المكلف بالسياحة بقرار على التنظيم الهيكلي للوكالة⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: الاعتراف للوكالة الوطنية لتنمية السياحة بالطابع الصناعي والتجاري.

تنقسم المؤسسات العامة من حيث طبيعة النشاط التي تقوم به أساسا إلى مؤسسات ذات طابع إداري ومؤسسات ذات طابع صناعي وتجاري أو مؤسسات اقتصادية كما يسميها

¹ . إبراهيم عبد العزيز شيحا، المرجع السابق، ص 219.

² . إبراهيم عبد العزيز شيحا، مرجع نفسه، ص 228.

³ . مرسوم تنفيذي رقم 70-98 ، السابق الذكر.

⁴ . أنظر: المادة 20 فقرة 02 مرسوم تنفيذي رقم 70-98 ، المرسوم نفسه.

البعض، ويخضع كل نوع من هذه المؤسسات لنظام قانوني مختلف يتناسب وطبيعة النشاط الذي تمارسه كل مؤسسة والغرض المراد تحقيقه¹.

بظهور المؤسسة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري عرف مفهوم المؤسسة العامة في حد ذاته أزمة حقيقية، فبعد أن كان هذا المفهوم منه أكثر المفاهيم التقليدية تحديدا كونه يشتمل مؤسسات محددة تخضع لنظام قانوني وموحد، أصبح من المفاهيم الأكثر اضطرابا والأقل تحيدا، ذلك أن المؤسسات العامة اكتسحت مجالات جد واسعة وأصبحت تخضع لنظم قانونية مختلفة متخطية في ذلك حدود القانون الإداري التقليدي وبهذا لم يعد مفهوم المؤسسة العامة مقتصرًا على المؤسسات الإدارية التي تتولى نشاطات إدارية بحتة وتخضع بصفة كلية لقواعد القانون الإداري وإنما تتعداه لنطاق أوسع.

و إن كانت كل من المؤسسة العامة ذات الطابع الإداري والمؤسسة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري من أهم نماذج المؤسسة العامة إلا أن كل منهما وإن اشتركا في بعض الجوانب فإنه يختلف من جوانب عديدة⁽²⁾.

وإن عبارة المؤسسة العامة التجارية والصناعية تفيد من ناحية طبيعة النشاط التجاري أو الصناعي الذي تقوم به والذي يشبه نشاط الأفراد، كما يفيد من ناحية أخرى عن القانون الذي يطبق عليها أي الخضوع لنظام قانوني مزدوج يتألف من بعض أحكام القانون العام، ومن بعض أحكام القانون الخاص⁽³⁾.

أولا- عمال الوكالة الوطنية لتنمية السياحة خاضعون للقانون الخاص:

تحتاج المؤسسة من أجل القيام بوظائفها إلى أشخاص طبيعيين يباشرون نشاطها ويتولون تنفيذ مهامها، وتحدد صفة العاملين بالمؤسسة تبعا لطابعها القانوني، فيكون العاملون

¹ . بن عمارة محمد ، المرجع السابق، ص 36.

² . بن عمارة محمد، المرجع نفسه، ص 37.

³ . ألبرت سرحان، القاضي يوسف الجميل، القانون الإداري الخاص، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت-

لبنان، 2010، ص 188.

بها عمال عموميين خاضعين للقانون العام إذا كانت المؤسسة ذات طابع إداري ويكونون خاضعين للقانون الخاص إذا كانت المؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري.

ويعد عمال الوكالة الوطنية لتنمية السياحة خاضعين لأحكام القانون رقم 90-11 المؤرخ في 21 أبريل 1990 المتعلق بعلاقات العمل⁽¹⁾ حسب ما جاء في النظام الداخلي للوكالة والقواعد الواردة به والتي تتعلق بعلاقات العمل، عقد العمل، مدة العمل، تعليق علاقة العمل، إنهاء علاقة العمل، الراحة القانونية، العطل السنوية، حفظ الصحة وطب العمل. ويستثنى من هذا القانون الإطارات المسيرة الخاضعة للمرسوم رقم 90-290 المؤرخ في 29 سبتمبر 1990 وهذا حسب ما ورد في المادة الثانية من أحكام النظام الداخلي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة⁽²⁾.

ثانيا - خضوع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لاختصاص القضاء المزدوج:

تخضع المؤسسة العامة التجارية والصناعية لنظام قانوني مزدوج، فهي كشخص من أشخاص القانون العام، تخضع لأحكام القانون العام، وبالتالي لصلاحيات القضاء الإداري، في كل ما يتعلق بإنشائها وتنظيمها وإلغائها واستخدامها لأساليب القانون العام في حين أنها تخضع لقواعد القانون الخاص في كل ما يتعلق بممارسة نشاطها⁽³⁾.

وقد نصت المادة الأولى الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 98-70 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة على:

" تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير"⁽⁴⁾.

¹ . قانون رقم 90-11 المؤرخ في 21 أبريل 1990، يتعلق بعلاقات العمل، ج ر، العدد 17، الصادرة بتاريخ 25 أبريل 1990، ص 562، المعدل و المتمم

² . كسال العربي، النظام الخاص بعلاقة عمل الإطارات المسيرة في المؤسسات الاقتصادية في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، العدد التاسع، المجلد الثاني، مارس 2018، ص 1238.

³ . سرحان ألبرت، المرجع السابق، ص 192.

⁴ . أنظر المادة 01 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 97-70، السابق الذكر.

يعد الاختصاص في مجال المنازعات القضائية المتعلقة بال عقار السياحي من الأمور الهامة التي يجب الفصل فيها، لتحديد الجهة القضائية المسؤولة عن الفصل في المنازعة العقارية المطروحة أمامها سواء كان قضاء عادي أو قضاء إداري. مما سبق التطرق إليه و إضافة إلى كون الوكالة الوطنية لتنمية السياحة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري فهي تخضع لاختصاص القضاء المزدوج.

منازعات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الخاضعة للقضاء الإداري:

تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وهذا حسب ما جاء في نص المادة 01 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 98-70 السابق ذكره، كما تنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على :

" المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفاً فيها" (1).

تعطي المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكورة أعلاه الاختصاص للقضاء الإداري في كل نزاع تكون الدولة، الولاية، البلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفاً فيه، سواء كانت مدعية أو مدعى عليها.

وعليه تكون من اختصاص القضاء الإداري في كل المنازعات المتعلقة بالعقار السياحي التي تكون الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باعتبارها شخص معنوي عام في إطار ممارستها لنشاطها طرفاً فيها مع الدولة (2).

منازعات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الخاضعة للقضاء العادي:

تكون من اختصاص القضاء العادي كل المنازعات التي تكون فيها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة قد تعاملت مع غير الدولة وذلك باعتبارها تخضع لقواعد القانون الخاص، طبقاً

¹ . قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2018، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، عدد 21، الصادرة في 2 أبريل 2008

² . مني حنيش، المرجع السابق، ص 90.

لنص المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 70-98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي التي جاء فيها :

"تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير"⁽¹⁾.

وعليه فإن المنازعات التي تنشأ بسبب أو بمناسبة قيام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باقتناء لأي عقار سياحي من الخواص، أو بمناسبة تسييرها أيضا في حالة إعادة البيع أو الإيجار هنا يتم اللجوء إلى القضاء العادي⁽²⁾.

الفرع الثالث: مهام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

إذا كان القانون قد حدد للوكالة جملة من الاختصاصات أو المهام التي تقوم بها على وجه الخصوص، فذلك التحديد لم يرد بشكل حصري لأنه من غير الممكن إحصاء كافة النشاطات التي من شأنها أن تنمي السياحة وإنما عمد المشرع إلى تعداد جملة من الاختصاصات الأساسية شرط ألا يؤدي ذلك إلى الخروج عن مبدأ التخصص.

ومن خلال استقراءنا لأحكام المادة من 04 إلى 09 في المرسوم التنفيذي رقم 70-98³ والذي يتضح لنا أن مهام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تتمثل فيما يلي:

- السهر على الحماية والحفاظ على مناطق ومواقع التوسع السياحي.
- ترقية وترويج مناطق ومواقع التوسع السياحي.
- اقتناء العقارات الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها.
- القيام بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية.
- الحرص على توفير وإشياء المرافق العمومية.
- إبرام العقود والاتفاقيات المرتبطة بموضوعها.
- القيام بحفظ المرافق والأجهزة المشتركة وصيانتها أو تكليف من سيقوم بذلك.

¹ . المرسوم التنفيذي رقم 70-98 ، السابق الذكر .

² . شامي أحمد، الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كآلية لتوفير العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 04، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت- الجزائر، 2019، ص 300.

³ . المرسوم التنفيذي رقم 70/98، السابق الذكر

- تطبيق حق الشفعة على كل عقار متواجد داخل مناطق ومواقع التوسع السياحي.
- انجاز كل العمليات المرتبطة بموضوعها سواء كانت مالية، تجارية أو صناعية والمتعلقة بالعقار.
- تطور التبادلات مع المؤسسات والمنظمات المرتبطة بمجال نشاطها.
- تنشئ ملحقات طبقاً للتشريع الساري المفعول.
- مرافقة إدارة السياحة في تصور وإنجاز إستراتيجية التنمية السياحية.
- الحرس على احترام القوانين المتعلقة بالسياحة ومخططات التهيئة السياحية والعمرانية داخل مناطق ومواقع التوسع السياحي بهدف حمايتها وتطويرها.
- إنشاء وتعيين ملف وطني للمنشآت القاعدية السياحية.
- إنشاء وإدارة وتطوير بنك للمعلومات خاص بالعقار السياحي.
- وضع دفتر شروط خاص بكل مناطق و مواقع التوسع السياحي.
- تهيئة الأراضي المعتمدة والتي تخدم الاستثمار السياحي.
- تحديد مناطق ومواقع توسع سياحية جديدة وإعطائها المكانة التي تليق بها⁽¹⁾.

¹ . شامي أحمد، المرجع السابق، ص 341.

المبحث الثاني: الإطار التنظيمي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

يشكل الهيكل التنظيمي كيان المؤسسة والإدارة التي تمكنها من القيام بمهامها، وهو يبين توزيع السلطات والمسؤوليات عليها كما يبين وسائل الاتصال الرسمي بينها ومستويات الإشراف عليها، لذا يتعين على كل مؤسسة عامة أن تضع هيكلًا تنظيميًا يتناسب وطبيعة العمل الذي تقوم به⁽¹⁾.

باستقراء النصوص القانونية المتعلقة بالوكالة الوطنية لتنمية السياحة لا نجدها تنص مباشرة على أن هذه الأخيرة مقسمة إلى هياكل مركزية وأخرى غير مركزية عكس ما ورد بخصوص الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، حيث يظهر من خلال قراءة النصوص القانونية لاسيما المادتين 23 و24 من الأمر رقم 01-03 المتعلق بترقية الاستثمار⁽²⁾ المعدل و المتمم ، والمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 282 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها⁽³⁾ المعدل و المتمم، والقرار المؤرخ في 27 شعبان المتعلق بتنظيم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار⁽⁴⁾ ، إن هذه الأخيرة مقسمة إلى هياكل مركزية وأخرى غير مركزية، وعلى هذا الأساس سنتطرق في المطلب الأول إلى الهياكل المركزية للوكالة، وفي المطلب الثاني سنتطرق إلى الهياكل اللامركزية.

¹ . شامي أحمد، المرجع السابق، ص 342.

² الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الاستثمار، ج ر، العدد 47، الصادر بتاريخ 22 أوت 2001، ص 04. المعدل و المتمم.

³ . مرسوم تنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، و المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها، ج ر، العدد، الصادرة بتاريخ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار و تنظيمها و سيرها، ج ر، العدد 64، الصادر بتاريخ 11 أكتوبر 2006، ص 13.

⁴ . شامي أحمد، المرجع السابق، ص 344.

المطلب الأول: الهياكل المركزية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

يترتب عن تمتع الوكالة بالشخصية المعنوية استقلالها من الناحية الإدارية بمعنى أن تنشأ على مستواها أجهزة تتمتع بسلطة إدارة المؤسسة وتسييرها بحرية، ويتضمن القانون الأساسي للمؤسسة تحديد تلك الأجهزة وطرق تعيينها وتشكيلتها العضوية واختصاصاتها ومهما يكن الاختلاف بين فئات المؤسسات العمومية فإن سلطة الإدارة تتوزع عموماً بين جهاز تداولي جماعي يتولى وضع السياسة العامة لمؤسسة وتحديد توجهاتها الأساسية وجهاز تنفيذي يعمل على تطبيقها⁽¹⁾.

و فيما يلي سنتناول الهياكل المركزية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة تباعاً وهي: الجهاز التداولي (مجلس الإدارة)، الجهاز التنفيذي المتمثل في المدير العام و المديرات.

الفرع الأول: مجلس الإدارة

يعد مجلس الإدارة السلطة العليا المهيمنة على شؤون المؤسسة العمومية وتصريف أمورها ويتولى اقتراح السياسة العامة التي تسيّر عليها، ومن سلطته اتخاذ ما يراه مناسباً من قرارات لتحقيق الغرض الذي أنشئت من أجله المؤسسة⁽²⁾ وقد تختلف التسميات التي يمكن أن تطلق على الجهاز التداولي باختلاف المؤسسة فيسمى جمعية أو لجنة أو مجلس إدارة دون أن يؤدي اختلاف التسمية إلى تطبيق نظام خاص⁽³⁾.

وباعتبار مجلس الإدارة هو أعلى جهاز في الوكالة فإنه من الضروري أن تعرض تشكيلته العضوية ثم الصلاحيات التي تؤول إليه بموجب النصوص القانونية تم دوراته ونظام سيره.

¹. شامي أحمد، المرجع السابق، ص 345.

². محمد رفعت عبد الوهاب، النظرية العامة للقانون الإداري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية- مصر، 2002، ص 45.

³. بن عمارة محمد، المرجع السابق، ص 55 و ما يليها.

أولاً: التشكيلة العضوية للجهاز التداولي (مجلس الإدارة):

تمثل داخل مجلس الإدارة كل المصالح المرتبطة بنشاط المؤسسة، لذا غالباً ما يتواجد فيه ممثلين عن الدولة، شخصيات ذات كفاءة في مجال نشاط المؤسسة يتم تعيينها من قبل الدولة وممثلين عن المستخدمين وممثلين عن المنتفعين من خدمات المؤسسة الذين يتم اختيارهم من قبل نظرائهم.

وبهذا نجد أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وأن التشكيلة العضوية لمجلس إدارتها تم تحديده بموجب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي⁽¹⁾ تتشكل من:

- ممثل الوزير المكلف بالمالية.
- ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية.
- ممثل الوزير المكلف بالتعمير
- ممثل الوزير المكلف بالتجهيز والتهيئة العمرانية.
- ممثل الوزير المكلف بالصحة والسكان.
- ممثل الوزير المكلف بالثقافة.
- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات المصغرة والمتوسطة.
- ممثل السلطة المكلفة بالتخطيط.
- ممثل السلطة المكلفة بالبيئة.
- مدير وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها.

¹ . المرسوم التنفيذي رقم 98-70 ، السابق الذكر.

وأضافت المادة 04 من مشروع مرسوم تنفيذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 70-98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي التي تعدل وتتم أحكام المادة 11 من المرسوم رقم 70 - 98 السابق ذكره⁽¹⁾.

- ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة.

- ممثل الوزير المكلف بالصحة.

- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة والتنمية الريفية.

- ممثل الوزير المكلف بالأشغال العمومية.

- ممثل الوزير المكلف بالموارد البيئية.

- المدير العام للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار أو ممثله.

وأشارت نفس المادة فقرة 13 أنه يمكن لمجلس الإدارة استدعاء أي شخص يراه مختصا لدراسة مسائل تخص الوكالة أو الاستماع إليه حول مسألة مدرجة في جدول الأعمال².

وبعد أن تطرقنا لمختلف العناصر المكونة لمجلس الإدارة نحاول التعرف على طرق اختياره والتي تختلف من مؤسسة لأخرى وتعبّر في حد ذاتها عن مدى الاستقلالية التي يتمتع بها أعضاء الهيئة المعبرة عن إرادة المؤسسة اتجاه السلطة المركزية ونذكر من بين هذه الطرق:

التعيين من طرف الحكومة، الاختيار بواسطة الزملاء، الاختيار من طرف بعض الأجهزة والهيئات المعنية بنشاط المؤسسة، الانتخاب من طرف المستخدمين... الخ.

وبالنظر للوكالة الوطنية لتنمية السياحة نجد أن الأسلوب المتبع أساسا في اختيار

أعضاء مجلس إدارتها هو التعيين حيث نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم

¹ . المرسوم التنفيذي رقم 70-98، السابق الذكر .

² . انظر المادة 11 الفقرة 13 من المرسوم نفسه

70-98 على أن الوزير المكلف بالسياحة يعين أعضاء مجلس الإدارة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بقرار لمدد أخرى غير معلومة، إذ لم يحدد النص القانوني ما إذا كان من الممكن تجديد عهدة كل عضو لمدة أو أكثر من مرة كما يمكن لأعضاء مجلس الإدارة أن يمارسوا مهامهم وأن يتمتعوا بالاستقرار في وظائفهم لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات، ليتقرر بعد انقضاء هذه المدة تجديد عهدهم من عدمها، لكن في حالة ما إذا لم يستكمل أحد أعضاء مجلس الإدارة عضويته وانقطع عن ممارسة مهامه لسبب غير مبرر يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها، بمعنى أن يصدر قرار من السلطة الوصية بشأن تعيين العضو الجديد الذي يستكمل مدة العضوية إلى غاية انتهائها حسب المادة 13 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 70 - 98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي⁽¹⁾.

ثانيا : صلاحيات الجهاز التداولي:

يتولى مجلس الإدارة باعتباره أعلى سلطة في الوكالة إدارة المؤسسة وتوجيهها واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها، ويتضمن سند إنشاء المؤسسة تحديد الصلاحيات المخولة لهذا المجلس والتي تتسع أو تضيق تبعا للطبيعة القانونية للمؤسسة، حيث تكون صلاحيات مجلس إدارة المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري عموما أكثر اتساعا منها في المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري⁽²⁾.

وعليه سنحاول معرفة مدى أهمية الصلاحيات الممنوحة لمجلس إدارة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والتي ورد ذكرها في المرسوم التنفيذي رقم 70-98 السابق الذكر كما يلي:

- تنظيم وتسيير الوكالة وحصيلة نشاطها.
- الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقود والاتفاقيات واقتناء الأسهم وإنشاء الفروع والقرارات التي تلزم الوكالة.

¹ . المرسوم التنفيذي رقم 70-98 ، السابق الذكر .

² . بن عمارة محمد، المرجع السابق ، ص 53 .

- الميزانية التقديرية للوكالة.
- الحسابات السنوية الخاصة بتسيير الوكالة.
- القانون الأساسي لمستخدمي الوكالة والاتفاقيات والشروط العامة المتعلقة بأجورهم.
- مشروع النظام الداخلي للوكالة.
- قبول الهبات والوصايا طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- اقتناء العقارات وتأجيرها.
- كل المسائل التي يعرضها على المدير العام للوكالة ويكون من شأنها تحسين وتنظيم الوكالة وسيرها والمساعدة على تحقيق أهدافها¹، كما أضافت المادة 20 من مشروع المرسوم التنفيذي الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 70-98 في فقرتها الثانية "يوافق مجلس الإدارة على التنظيم الداخلي للوكالة ويصادق عليه بقرار من الوزير المكلف بالسياحة".

ثالثاً - دورات الجهاز التداولي وسيره:

يتم تحديد قواعد سير مجلس الإدارة في سند إنشاء المؤسسة كما يمكن أن يتطرق النظام الداخلي للمؤسسة لهذه القواعد بشكل مفصل، وتختلف قواعد سير الجهاز التداولي من مؤسسة لأخرى⁽²⁾، والملاحظ أن قواعد سير مجلس إدارة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة قد تم تحديدها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70-98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي⁽³⁾ وفيما يخص دورات مجلس إدارة الوكالة فإنه يجتمع في دورة عادية مرتين في السنة باستدعاء من رئيسه، ويمكن كذلك لمجلس الإدارة أن يعقد بالإضافة إلى دوراته العادية دورة استثنائية أو غير عادية متى دعت الحاجة لذلك بطلب من

¹. انظر: المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 70-98، السابق الذكر.

². بن عمارة محمد، المرجع السابق، ص 52.

³. المرسوم التنفيذي رقم 70-98، السابق الذكر.

رئيسه، المدير العام للوكالة أو باقتراح من 3/2 ثلثي أعضائه وفقا لنص المادة 15 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 98 - 70 السالفة الذكر⁽¹⁾.

ترسل الاستدعاءات إلى أعضاء المجلس مصحوبة بجدول أعمال الدورة، ويشترط أن يتم إرسالها قبل تاريخ انعقاد الاجتماع بخمسة عشر 15 يوم على الأقل حسب المادة 17 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 98 - 70 السابق الذكر ليتمكن الأعضاء من الاطلاع على المواضيع التي سيتم التطرق لها خلال المداولات.

لكن يمكن تخفيض هذا الأجل إلى 08 أيام فقط إذا تعلق الأمر بالدورات غير العادية حسب المادة 17 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 98-70 السابق الذكر وبعد توجيه الاستدعاءات ضمن الأجل ووفق الشروط المحددة ينعقد المجلس وتصح اجتماعاته بحضور أغلبية أعضائه أي الثلثين 3/2⁽²⁾.

فإن لم يتوفر هذا النصاب تؤجل الدورة ويتم توجيه استدعاءات جديدة من أجل عقد اجتماع ثان، ويكون للمجلس عندئذ أن يتداول حول المسائل المطروحة وتكون مداولاته صحيحة وقانونية أيا كان عدد الحاضرين وهذا حسب ما ورد في نص المادة 15 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 السابق الذكر.

يقوم مجلس الإدارة بتحرير محاضر تكون في سجل خاص يوقعه رئيس المجلس ويصادق عليها الوزير المكلف بالسياحة، خلال الشهر الذي يلي تاريخ الاجتماع حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة⁽³⁾.

¹ . أنظر: المادة 15 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 ، السابق الذكر .

² . أنظر: المادة 17 فقرة 02 من نفس المرسوم التنفيذي .

³ . أنظر: المادة 19 من نفس المرسوم التنفيذي.

الفرع الثاني: المدير العام

إلى جانب مجلس الإدارة الذي يتولى تحديد التوجهات الأساسية لسياسة المؤسسة، يوجد المدير العام الذي يضمن التسيير العادي لها من خلال ممارسة عدة صلاحيات يخولها له القانون.

يعين المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة بمرسوم تنفيذي باقتراح من الوزير المكلف بالسياحة وتنتهي مهامه بالأشكال نفسها حسب المادة 20 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 السابق الذكر⁽¹⁾.

أولا : صلاحيات المدير العام:

يتولى المدير العام للوكالة السلطة التنفيذية فهو يقوم بتوجيه وتسيير المؤسسة، ومن خلال استقراء مواد الفرع الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 السابق الذكر الذي جاء تحت عنوان المدير العام يمكن التمييز بين الصلاحيات التي يمارسها في مجال التسيير الإداري والمتعلقة بالجوانب الإدارية والصلاحيات التي يمارسها في محل التسيير المالي والمتعلقة بالجوانب المالية⁽²⁾.

أ - صلاحيات المدير العام في مجال التسيير الإداري :

يتمتع المدير العام في مجال التسيير بعدة صلاحيات تناولتها أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-70 السابق الذكر، وتتمثل تلك الصلاحيات في تسيير الوسائل المادية والمالية الموضوعة تحت تصرف الوكالة، ويتخذ كل الإجراءات المرتبطة بتنظيم الهيئات الخاضعة لسلطته وسيرها، من خلال تمثيل الوكالة أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية.

وفضلا عن تولي المدير العام إدارة مصالح الوكالة، فالقانون خول له ضمانا لسير الوكالة بانتظام وحسن أداء العمل الإداري، ممارسة السلطة السلمية على رؤوسيه، ويقصد

¹ . المرسوم التنفيذي رقم 98-70 ، السابق الذكر .

² . انظر: المادتين 20 و 21 فقرة 01 من نفس المرسوم التنفيذي .

بهذه الأخيرة مجموع السلطات التي يمارسها المدير العام على أشخاص مستخدمي الوكالة وأعمالهم⁽¹⁾.

ب- صلاحيات المدير العام في مجال التسيير المالي :

يتمتع المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة فضلا عن صلاحياته في مجال التسيير الإداري للمؤسسة بصلاحيات أخرى في مجال التسيير المالي لها، فهو الذي يتولى إعداد الميزانية التقديرية للإيرادات والنفقات ويعرضها على مجلس الإدارة ليوافق عليها ويتولى إعداد سندات الإيرادات ويقوم بالنفقات ويأمر بصرفها كما يعد الحسابات الإدارية ويعرض الحصيلة وحسابات النتائج على مجلس الإدارة ليوافق عليها⁽²⁾.

الفرع الثالث: المديریات

تتفرع عن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة عدة مديريات والتي تتمثل في :

أولا - : مديرية الإدارة و الوسائل : حيث تتكون من كل ما هو ملموس مكلفة بمصلحة الموارد العامة ومصلحة الموارد البشرية، ومن مهام مديرية الإدارة والوسائل أنها مكلفة بـ:

- مساعدة المديرية العامة في السياسة الإدارية للوكالة وتسيير الموظفين.
- التخطيط والسهر على تطبيق القوانين والإجراءات.

- تسيير الموظفين واحترام القوانين الإدارية وتنقسم إلى مصلحتين:

مصلحة الموارد البشرية: مكلفة بـ: اختيار الموظفين وأسلاك المهنة، تراقب تنسيق ومراقبة أعمال التكوين.

مصلحة الوسائل العامة: مكلفة بـ: ضمان حماية وصيانة الممتلكات المنقولة والعقارية للوكالة، مراقبة نشاطات كل الخدمات المتواجدة تحت سلطتها.

¹ . انظر: المادة 21 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70، السابق الذكر.

² . شامي أحمد، المرجع السابق، ص 346.

ثانيا - **مديرية المالية والمحاسبة:** وهي تهتم بالأمر المحاسبية والمالية للمؤسسة وهي مكلفة بمصلحة المالية والميزانية و مصلحة المحاسبية العامة تكلف مديرية المالية والمحاسبة بمساعدة المديرية العامة في تحديد السياسة المالية المتوقعة للوكالة والسهر عليها والنتائج المالية لقرارات التسيير، هذه المديرية مقسمة إلى مصلحتين: مصلحة المحاسبية العامة، ومصلحة المالية والميزانية.

أ - مصلحة المحاسبة العامة مكلفة ب:

– تسجيل عمليات الوكالة وفقا للإجراءات المحاسبية المعمول بها.

– السهر على صيانة المستندات الحسابية⁽¹⁾.

ب - مصلحة المالية والميزانية المكلفة ب:

– مساعدة المديرية العامة في تحديد السياسة المالية للوكالة والسهر على تطبيقها.

– البحث الدائم والمستمر على التوازن المالي والموارد⁽²⁾.

ثالثا - **المديرية التقنية:** وهي تهتم بالأمر التقنية من إصلاحات وترميمات للهياكل العقارية.

المطلب الثاني: الهياكل غير المركزية للوكالة الوطني لتنمية السياحة.

في هذا المطلب سنتطرق للهياكل غير المركزية للوكالة الوطنية للتنمية السياحية والتي تشمل الأقطاب السياحية للامتياز .

الفرع الأول: الأقطاب السياحية للامتياز.

إن مفهوم القطب هو تركيبة من القرى السياحية للامتياز في رقعة جغرافية معينة مجهزة بتجهيزات الإقامة، التسلية، الأنشطة السياحية، وهو مشروع للتنمية الإقليمية

¹ بن عمارة محمد، المرجع السابق، ص 55 و ما يليها.

² بن عمارة محمد، نفس المرجع، ص 56.

ويستجيب لطلب السوق ويتمتع بالاستقلالية الكافية ليكون له ذلك الإشعاع على المستوى الوطني والدولي، والقطب السياحي متعدد الأبعاد والأهداف⁽¹⁾، ومؤهل ليصبح واجهة رمزية لبروز وجهة سياحية للامتياز دائمة، تنافسية، ابتكارية، ومفهوم الأقطاب السياحية للامتياز مفهوم ينتج من تقاطع عدة مفاهيم:

أ- مفهوم الفروع: فروع المطابقة بالنسبة للمفهوم الجديد للسياحة الجزائرية.

ب- مفهوم امكانية تطوير الموقع : من بنى تحتية ووسائل سياحية مؤكدة وحقيقية.

ج-المفهوم العقاري: توفير العقار من مناطق وأرضيات التوسع السياحي.

د- المفهوم الإقليمي: التوزيع المتوازن للأنشطة السياحية على التراب الوطني⁽²⁾.

و تطبيقا لأحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة السابق الذكر تم إنشاء ملحقات للوكالة الوطنية لتنمية السياحة حيث نصت المادة 02 من القرار المؤرخ في 31 يناير 2008 المتضمن إنشاء ملحقات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة⁽³⁾:

1. ملحقات الوكالة السياحية:

- ملحقة الشمال الشرقي: ومقرها بعنابة وتغطي أقاليم ولاية عنابة -الطارف - سكيكدة- سوق أهراس - قالمة - تبسة.
- ملحقة الشمال الوسط: ومقرها بالجزائر وتغطي كل من أقاليم ولايات الجزائر - تيبازة - بومرداس -البليدة - تيزي وزو - بجاية- البويرة -عين الدفلى -المدية.

¹ . مني حنيش ، المرجع السابق، ص 24

² .وزارة تهيئة الإقليم والسياحة والبيئة : المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ، الكتاب الثاني ، المخطط الاستراتيجي للحركات الخمسة وبرنامج الأعمال السياحية ذات المردودية ، 2002، ص.39

³ . لخداري عبد الحق، زغلامي حسبية،الإطار القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة الحقوق و العلوم السياسية،الجزائر، العدد11، جانفي 2019. ص 255 و ما يليها.

- ملحقة الشمال الغربي: ومقرها بوهرا ن وتغطي أقاليم ولايات وهران -مستغانم -عين تيموشنت -تلمسان -معسكر -غليزان -سيدي بلعباس.⁽¹⁾
 - ملحقة الجنوب الشرقي: الواحاتى ومقرها بغرداية وتغطي أقاليم ولايات غرداية -الوادي - بسكرة.
 - ملحقة الجنوب الغربي: "توات - قورارة" ومقرها بإدرار وتغطي أقاليم ولايتي أدرار -بشار .
 - ملحقة التاسيلي: ومقرها بإيليزي وتغطي إقليم ولاية ايليزي.
 - ملحقة الأهقار: ومقرها بتمنراست وتغطي أقاليم ولاية تمنراست⁽²⁾.
2. الأقطاب السياحية:

- القطب السياحي للامتياز شمال شرق :يتكون من المدن التالية : عنابة- الطارف- سكيكدة- قالمة- سوق أهراس - تبسة، يمتد على مساحة قدرها 80370 كلم من الشاطئ و874000 كلم ويحوي عدد سكان يقدر ب 3.612.000 ساكن وله أكثر من 300م، بالإضافة إلى مواقع أثرية وثقافية (ما قبل التاريخ، النوميدية، الرومانية، الإسلامية، وتاريخية) يحوي أيضا على أكثر من 30 منبع حموي و18 منطقة للتوسع السياحي بمساحة 10000 هكتار، صناعات تقليدية متنوعة (المرجان،الفخار،الزربية،الخزف، وصناعة السفن... الخ) أكثر من 10 تظاهرات وأعياد محلية، مطارين دوليين وميناء للمسافرين ومنايين للنزهة كما تتوفر المنطقة حاليا على 2500 سرير ب 137 فندق منها 25 فندق مصنف و 41 وكالة للسياحة والسفر .

¹. لخداري عبد الحق، زغلامي حسيبة ،المرجع السابق، ص 260.

². انظر المدة 02 من القرار المؤرخ في 22 محرم 1429 الموافق ل 31 يناير 2008 ، يتضمن إنشاء ملحقات للوكالة الوطنية للتنمية السياحة، ج ر، العدد 1 ، الصادر في 09 أبريل 2008.

وقد شرع في العديد من المشاريع التحويل المتعلقة في قطب الامتياز لوصول إلى طاقة إيواء تقدر ب 5965 سرير، بالإضافة إلى عدد من القرى السياحية، بمسند لولاية الطارف (2440 سرير) وقرية سيدي سالم، ومشروع حديقة دنيا ببارك بعنابة⁽¹⁾.

3. القطب السياحي للامتياز شمال وسط: يتكون هذا القطب من ستة ولايات هي : الجزائر، -تيازة- -المدية- -بومرداس- -الشلف- -عين الدفلى، البويرة- تيزي وزو - بجاية، ويتربع هذا القطب على مساحة 615 كلم، بنسبة 51% من الساحل الجزائري ومساحة إجمالية تقدر ب: 33.877 كم²، وبكثافة سكانية تقدر ب 328 ساكن في كم².

ويزخر هذا القطب بإمكانيات مهمة جدا، منها الأطلس التلي الكبير، وجبل الشريعة و تيكجدة والعديد من القمم الجبلية الأخرى المتاخمة للغابات، إضافة إلى وجود المغارات العجيبة والمسطحات المائية، ووجود ثلاثة حظائر وطنية مصنفة، والعديد من الآثار التاريخية والحضارية، والصناعات التقليدية، ويضم القطب حاليا 313 فندق، بطاقة استيعابية قدرها 31952 سرير، وينشط في هذا القطب 385 وكالة سياحية وسفر، و22 ديوان محلي للسياحة ومن خصوصية هذا القطب هي سياحة الاستجمام، وسياحة الأعمال والمؤتمرات.

عرف هذا القطب العديد من المشاريع منها ما أنجز والآخر في طور الإنجاز، كالمطار الدولي هواري بومدين الطريق السيار شرق غرب، طريق الجنوب، المحطة البرية للخروبة، فنادق ومركبات شاطئية، ومشاريع تجارية منها طريق الساحل، خط السكة الحديدية شرقا غرب، ترامواي الجزائر، ميترو الجزائر، أربعة (04) محطات تحلية المياه، المدرسة العليا للسياحة بتيازة، خمسة مدن جديدة هي: سيدي عبد الله، وعبان، العفرون، سيدي عمار والناصرية.⁽²⁾

¹ - لخداري عبد الحق، المرجع السابق، ص 262.

² . هدير عبد القادر، التسويق السياسي ودوره في ترقية الخدمات السياحية حالة الجزائر، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم التسيير، جامعة الجزائر - 3، 2010-2011، ص 120.

4. **القطب السياحي للامتياز شمال غرب:** يتكون هذا القطب من سبعة ولايات وهي وهران - عين تيموشنت - تلمسان - مستغانم و معسكر - سيدي بلعباس - غليزان، بمساحة تقدر بـ 35000 كلم²، وساكنها يقدر بـ 06 مليون، ويتميز بمؤهلات سياحية مهمة بشاطئ طوله 400 كلم ومناطق رطبة وسدود وتراث ثقافي متنوع.

بالإضافة إلى 50 منبع تنموي وثمانية محطات للمياه المعدنية، و 37 منطقة توسع سياحي بمساحة عقارية قدرها 5000 هكتار، وكذا صناعات تقليدية غنية (لباس تقليدي، جلد، فخار، صناعة السروج، الزرابي، النسيج، الطبخ.. الخ)، كما تجد 112 وكالة للسياحة والأسفار منها 54 وكالة في ولاية وهران، كما يوجد 13 ديوان محلي للسياحة وجمعية سياحية.

أن المنتجات الأساسية في هذا القطب هي سياحة الاستجمام، سياحة الأعمال، السياحة الحضرية، المؤتمرات والندوات بالإضافة إلى بعض النشاطات الثانوية الأخرى، كسياحة العلاج والصحة، السياحة المناخية والتنوعية.

قد تمت الموافقة على 212 مشروع استثماري بطاقة 13500 سرير، إلا أنه هناك 60 مشروع لا تزال معطلة، لأسباب عديدة أهمها: مشكل العقار السياحي والتمويل، كما تم برمجة العديد من القرى السياحية للامتياز نذكرها فيما يلي:

مشروع حدائق ايكولوجية وسياحة، حديقة دنيا وهران، مشروع الحلم السياحي مداغ بوهران، قرية هيلبوس كرسنيل بوهران (220 سرير) القرية السياحية موسكاردا بتلمسان (732 سرير)، للإشارة فإن هذه الاستثمارات فازت بها شركات وطنية دولية.

5. **القطب السياحي للامتياز جنوب شرق الواحات:** يتكون هذا القطب من ولاية غرداية، بسكرة، والوادي بساحة قدرها 160000 كلم² بتعداد سكاني قدره 5.1 مليون ساكن،⁽¹⁾ لها مخزون سياحي مهم، متكون من المناظر الصحراوية وواحات (واد ميزاب، الزيبان واد

1. لعميري إيمان ، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير بكلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الفنون الخاص بفرع قانون الأعمال بجامعة الأخوة منتوري قسنطينة، 2006، ص 22.

سوف) تنوع في الحيوانات، تنوع في التراث والذي يرسم تاريخ البشرية نقوش و رسوم حجرية، مقابر، آثار رومانية، ضريح الصحابي عقبة بن نافع الفهري ببسكرة، الزاوية التيجانية، واد الساورة، ضريح الأسطورة حيزية.

بالإضافة إلى التنوع الكبير في الفنون الشعبية والأعياد المحلية والصناعات التقليدية، والنشاط السياحي الرئيسي بالقطب هو السياحة الصحراوية وهناك العديد من المشاريع القائمة والجاري انجازها، نذكر منها: المطاران الدوليان (بسكرة وغرداية) مطار الواد العديد من الفنادق المصنفة بطاقة قدرها 2092 سرير الطريق العابر للصحراء، قصور ميزاب، اعادة الترميم للتراث الثقافي (القصبات والقصور، أماكن العبادة، الأضرحة والجوامع والزوايا)⁽¹⁾.

6- القطب السياحي للامتياز جنوب غرب: يتكون القطب السياحي للامتياز جنوب غرب من، ولايتي أدرار وبشار بمساحة قدرها 603.000 كلم² وتعداد سكاني قدره 900.000 ساكن، تضم هذه المنطقة جبل كبيران من كثبان يضمنان 2-3 من الإقليم (عرق الشاش،العرق الغربي، جرف تنزروف) يتميز هذا القطب بغنى التراث الطبيعي والثقافي ويتكون من ثلاثة مناطق هي:

- توات (زاوية كونتا).

- القرار (أولف تميمون).

- تيدكلت (أولف).

ويركز في هذا القطب على السياحة الثقافية والاكتشاف كنشاط رئيسي وأعد لذلك عدة مشاريع وتجهيزات كبرى منها ثلاث مطارات، والعديد من الفنادق.

¹. لعميري إيمان ، مرجع سابق ، ص 23.

خلاصة:

نستخلص مما سبق التطرق إليه من خلال دراسة النظام القانوني للوكالة الوطنية للتنمية السياحة، والتطرق إلى طبيعتها القانونية وهيكلها التنظيمي أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، ولعل المشرع الجزائري أعطاها هذا الطابع ليوفر لها قدرا كبيرا من المرونة في التسيير إضافة إلى أنه أخضعها للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وعدة تاجرة في علاقتها مع الغير.

كما أنها تتمتع بالشخصية المعنوية مما ينتج عنه عدة نتائج تتمثل في الذمة المالية المستقلة والأهلية القانونية والموطن كما يوجد لها نائب يعبر عن إرادتها ولها الحق في التقاضي وعلى اعتبارها شخص لامركزي مرفقي فهي تخضع لمبدأ التخصص وللوصاية الإدارية في وزارة السياحة والصناعة التقليدية، وتخضع لاختصاص القضاء المزدوج وعمالها خاضعين للقانون الخاص، إضافة إلى تمتعها بهذه الخصائص لها هيكل تنظيمي يشمل الهياكل المركزية المتمثلة في مجلس الإدارة الذي يعد السلطة العليا للوكالة يتولى تحديد التوجهات الأساسية لسياسة المؤسسة.

ويوجد إلى جانبه المدير العام الذي يضمن التسيير العادي لها الذي يعين بمرسوم تنفيذي باقتراح من الوزير المكلف بالسياحة وتنتهي مهامه بالأشكال نفسها، كما تحتوي الوكالة على هيكل تنظيمي يبين التقسيمات التي تحتويها، وهي المديريات إذ يوجد على مستوى الوكالة عدة مديريات هي: مديرية الإدارة والوسائل، ومديرية المالية والمحاسبة، والمديرية التقنية هذا في ما يخص الهياكل المركزية للوكالة أما الهيكل غير المركزية فتتمثل في الأقطاب السياحية للامتياز.

الفصل الثاني:

الإطار العملي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

تمهيد:

بالإضافة للإمكانيات المادية والبشرية التي تتمتع بها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، فإن المشرع خول لها في قانونيا الأساسي مجموعة من المهتم منيا حماية العقار السياحي وإعداد ومتابعة الدراسات المتعمقة بمناطق التوسع والمواقع السياحية، كما أنها تقوم باقتناء الأراضي لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها، وتمارس حق الشفعة لحساب الدولة على كل العقارات أو البناءات المنجزة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 28-10-2006 كما يشير مشروع المرسوم التنفيذي 70/98 المؤرخ في 21/02/1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونيا الأساسي، كما انه منحها مجموعة أخرى من الصلاحيات منها توسيع مهامها ليشمل الميدان الحموي ومتابعة الاستثمار، منحها دور الموحد لسياسة الدولة في مجال السياحة ودور المروج لمعروض العقارية عبر وضع جهاز للإدارة والتسويق الإقليمي ودور المطور لمنصات الاستثمار من خلال تهيئة الأوجه العقارية المخصصة للاستثمار

وعليه سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين، نتطرق فيها المبحث الأول: إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كأداة في تسيير العقار السياحي. أما المبحث الثاني: دور الوكالة في تهيئة وترقية مناطق التوسع السياحي.

المبحث الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كأداة في تسيير العقار السياحي.

يتطلب العقار السياحي نشاطا فيه موارد كبيرة لإنشاء المرافق السياحية من فنادق ومراكز سياحية وغيرها... حيث نجد فيه عدة تلاعبات وعمليات مضاربة استغلت الثغرات القانونية في هذا المجال وعليه قامت السلطات المعنية بإعادة تحديد مفهوم مناطق التوسع والمواقع السياحية في القانون 03-03 مؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية⁽¹⁾.

وطبقا لنص المادة 1 من نفس القانون فإن عملية تحديد هذه المناطق وإجراءات تصنيفها أحييت للتنظيم وهذا ما جعله محمي بقوة القانون وقد تكون قواعد الإنشاء غير كافية لحماية تلك المناطق سواء كانت تابعة للأماكن الوطنية العمومية أو الخاصة، أو ملك للخواص وذلك في حالة عدم احترام الملاك للارتفاقات والالتزامات، وفي هذه الحالة تلجأ الإدارة المكلفة بالسياحة إلى اقتناء تلك الأملاك إما بطريق ودي أو عن طريق الشفعة. وعلى هذا الأساس سنقسم المبحث إلى مطلبين سنتناول في المطلب الأول اقتناء الأراضي للاستغلال السياحي والمطلب الثاني سنتحدث فيه عن استعمال حق الشفعة.

المطلب الأول: اقتناء الأراضي للاستغلال السياحي

نصت المادة 20 من قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية على ما يلي:

"يشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأماكن العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص."

¹ - القانون رقم 03-03 مؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2003، التعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ج ر، عدد 11 سنة 2003.

الفصل الثاني: الإطار العملي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

وقد نص المشرع الجزائري في هذا القانون على أنه 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⁾.

يتضح لنا من خلال نص هذه الفقرة من المادة أن الاقتناء الذي يتم من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة له غرض معين هو استخدامها كأوعية لإنجاز برامج استثمارية وقد نظم المشرع الجزائري الاقتناء الودي لمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية في القانون رقم 03-03 سالف الذكر وقد ميز في هذا القانون بين نوعين من الملكية التي يتم اقتناؤها العقار السياحي مملوك ملكية خاصة أي التابع للخواص والعقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة.

ومن خلال ذلك سنتطرق إلى اقتناء العقار السياحي التابع للخواص في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فسننتظر إلى اقتناء العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة.

الفرع الأول: اقتناء العقار السياحي التابع للخواص

من خلال نص المادة 20 من قانون 03 - 03 المؤرخ في 17-02-2003 ، يشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأملاك العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص⁽²⁾ وإن كانت هذه المادة أغفلت الأراضي التابعة للأملاك الوقفية كون أنه يمكن منطبقا وقانونا أن تكون هناك أراضي قابلة للبناء تابعة للملاك الوقفية وتخصص لغرض سياحي.

¹ . المادة 11 و المادة 22 الفقرة الثالثة من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

² . المادة 20 من نفس القانون.

وبخصوص الاقتناء فقد نصت المادة 22 من القانون رقم 03-03 المذكور سابقا

على ما يلي :

"يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقا لاتفاق ودي بين الطرفين فضلا عن أحكام المادة 31 من هذا القانون يمكن للدولة أن تتخذ تدابير اللازمة لتدعم أسعار العقار السياحي داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية"⁽¹⁾

هذا الاتفاق الودي يكون بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من جهة والمالك من جهة ثانية وقد اكتفى المشرع الجزائري بالنص دون ذكر إجراءات الاقتناء الودي في الفقرة الأخيرة من المادة 22 على ما يلي:

"تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التشريع والتنظيم المعمول بهما"⁽²⁾.

يتم الاقتناء بموجب عقد بيع مبرم ما بين الوكالة من جهة ومالك العقار السياحي موضوع الاقتناء من جهة أخرى، فبعدما يتم تحرير عقد البيع بين الطرفين أمام الموثق يتم مباشرة إجراءات التسجيل العقاري وكذا الشهر العقاري طبقا للقواعد المعمول بها في هذا المجال وهو قانون التسجيل المعدل و المتمم وكذا الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽³⁾ وكذا المراسيم التنفيذية له.

وتنص المادة 16 من الأمر رقم 75-74 المذكور أعلاه على ما يلي:

"أن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"⁽⁴⁾.

1 . المادة 22 الفقرة رقم 01 و 04 من القانون 03-03، السابق الذكر .

2 . المادة 22 الفقرة الأخيرة من نفس القانون .

3 . الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1975، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 81، المؤرخة في 16 ديسمبر 1977.

4 . المادة 16 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، العدد 92. سنة 1975.

الفصل الثاني: الإطار العملي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

نستنتج من خلال هذه المادة أن جميع التصرفات الإدارية والأحكام القضائية التي من شأنها إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انتهاء حق عيني عقاري يجب أن تخضع لعملية الشهر حتى تنتج أثرها بين الأطراف وبالنسبة للغير.

وهذه الحقوق العينية قد تكون أصلية والعقد الذي هو اتفاق بين إرادتين أو أكثر يعتبر من التصرفات الناقلة للملكية العقارية، فبعد تسجيل عقد البيع المبرم بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والمالك لدى مصلحة التسجيل والطابع وتحصيل رسوم التسجيل العقاري تأتي عملية الشهر، كإجراء ناقل للملكية العقارية حسب نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري التي نصت على ما يلي:

"لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري."

وهذه القوانين في الأمر 75-74 والمراسيم التنفيذية له:

الفرع الثاني: اقتناء العقار السياحي التابع للأماكن الوطنية الخاصة.

لم يرد تعريف للأماكن الوطنية الخاصة كما ورد للأماكن الوطنية العمومية ولكن بالنظر إلى نص المادة 03 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأماكن الوطنية⁽¹⁾ المعدل والمتمم بالقانون 08 - 14، المؤرخ في 02 جويلية 2008، إذ يظهر بأن الأماكن الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأماكن العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية مالية تمثل الأماكن الوطنية الخاصة.

تباع الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية التي تكون ضرورية لانجاز مشاريع استثمارية وهذا لتجسيد مخطط التهيئة السياحية لدعم عملية التنمية السياحية.

¹. المادة 03 من القانون 90-30 المتضمن قانون الأماكن الوطنية المعدل والمتمم، ج ر، العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

نص المشرع في المادة 18 من القانون 03 - 01 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة على ما يلي:

"تتخذ الدولة إجراءات وأعمال الدعم وتقدم المساعدات وتمنح الامتيازات المالية والجبائية النوعية الخاصة بالاستثمار السياحي قصد تشجيع التنمية السريعة والمستدامة للسياحة واستحداث آثار ايجابية على الاقتصاد الوطني، كما تسعى في هذا الإطار إلى استحداث أدوات أخرى لدعم عملية التنمية السياحية."⁽¹⁾

وهنا يظهر أن الدولة تؤدي دورا فعالا لدعم الاستثمار السياحي والنهوض به لتسهيلها لعملية البيع وهذا ما نصت عليه المادة 31 المعدلة للمادة 106 من القانون 08-14 المعدل لقانون 90-30 ، كذلك أكدت المادة 82 المعدلة بالمادة 24 من نفس القانون انه تخصص الأملاك الوطنية الخاصة لخدمة الصالح العام وحددت بذلك المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري في تعديل الفقرة الثالثة من نفس المادة⁽²⁾ تتم عملية اقتناء الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق البيع بالمزاد العلني حسب تعديل المادة 89 من القانون 90 - 30 بالمادة 26 ، كذلك مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير .

هذا ما تضمنه المادة 90 من المرسوم 12 - 427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة⁽³⁾، أما بالنسبة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة فهي تقوم بالاقتناء عن طريق البيع التي يتم بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسياحة، لأن الوكالة تعتبر ذات طابع صناعي⁽⁴⁾

¹ المادة 18 من القانون 03-01 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 أفريل 2003 والمتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة .

² المادة 31 المعدلة بالمادة 106 من القانون 08-14 المعدل والمتمم للقانون 90-30 السابق الذكر .

³ المادة 90 من المرسوم التنفيذي 12-427 المؤرخ في 16/12/2012 المتضمن شروط و كيفيات ادارة وتسيير

الاملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة ، ج ر ، العدد 69، المؤرخة في 2012/12/19 .

⁴ . كما سبق الإشارة إليها في المرسوم التنفيذي 98-70 السابق الذكر حسب المادة 01 فهي مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي.

الفصل الثاني: الإطار العملي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

وتجاري يثبت البيع في محضر تحرره مصلحة أملاك الدولة المختصة إقليميا التي تحدد الثمن بعد ذلك يتم تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا مكان تواجد العقار. ويختلف الأمر بالنسبة للعقار السياحي سواء كان مملوكا للولاية أو للبلدية حيث يبرم عقد البيع بين الوزير المكلف بالسياحة ممثل في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والوالي، أما البلدية حيث يبرم عقد البيع بين الوكالة العقارية المحلية والوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لنص المادة 73 من قانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990.⁽¹⁾

المطلب الثاني: دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في استعمال حق الشفعة لصالح الدولة.

الوكالة أداة لتهيئة وترقية العقار السياحي بغية إعادة بيعه أو منحه كامتياز للمستثمرين بعد اقتناؤه، إما بالاتفاق الودي، أو بنزع الملكية للمنفعة العامة، أو بممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة، والتي سنتطرق لمفهومها:

مفهوم الشفعة:

تعد الشفعة سبب من أسباب اكتساب العقار الاستثنائية لشفيع، لأنها تخالف قاعدة العقد شريعة المتعاقدين الواردة في نص المادة 106 من القانون المدني، التي جاءت للتأكيد مبدأ حرية التعاقد والتراضي في إبرام العقود فاستعمال حق الشفعة يقيد حرية المالك في التصرف في ممتلكاته العقارية، كما أن الشفعة تمنح للشفيع حق الحل محل المشتري الذي ارتضاه البائع ولو جبرا على المشتري⁽²⁾.

¹ . المادة 02 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، ج ر 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

² . تقار مختار، مصطفى عبد النبي، طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري، مجلة الإجتهد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة غرداية، المجلد 08، العدد 02، 2019، ص 227.

-الشفعة لغة الشدُّ فَعَّة بضم الشين مأخوذة من كلمة الشفع، أي الضم أو الزيادة والتقوية كما قيل عن الشفعة أيضا الوتر آدمشُدُف بزوجته، ويقال أيضا : كان وترا فشفعته شفعا أي كان فردا فضم له فرد آخر فصار شفعا أي زوجا.

-الشفعة اصطلاحا: هي استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكه المنتقلة عنه من يده ممن انتقلت إليه، وعرفت :بحق الشفيع في تملك العقار المبيع بحلول الشفيع محل المشتري في بيع العقار مقابل الثمن الذي دفعه المشتري للبائع، ولا يهم رضا المشتري من عدمه. (1)

أولا-التعريف القانوني لشفعة:

لقد عرف المشرع الجزائري الشفعة في المادة 794 من القانون المدني الجزائري :

"الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار"(2).

ومن خلال تعريف 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 بصراحة المادة بقولها" :في بيع العقار"، وهو تحديد يبين أن الشفعة لا ترد في غير العقار كقاعدة عامة.

وعليه يمكننا القول أن الشفعة نظام قانوني شُدُرع لرفع الضرر عن مفهُ نُح رخصة الشفعة، والمسمى بالشفيع أو الآخذ بالشفعة سواء كان من أشخاص القانون الخاص أو من أشخاص القانون العام للحلول محل المشتري في عقد بيع العقار، ومن الأشخاص الذين اعترف لهم القانون بحق الشفعة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

وسنتطرق في الفرع الأول إلى النصوص القانونية لممارسة الوكالة لحق الشفعة،والفرع الثاني سنتطرق إلى إقرار حق الوكالة في ممارسة حق الشفعة، ثم إجراءاتها في الفرع الثالث.

1 . تقار مختار، مرجع سابق، ص 228.

2 . المادة 794 من القانون المدني المعدل والمتمم، السابق الذكر.

الفرع الأول: النصوص القانونية لممارسة الوكالة حق الشفعة.

بالرجوع لنص المادة 04 من الأمر 66-62 المتعلق بالمناطق والأماكن السياحية والملغى⁽¹⁾ بموجب القانون 03-03 نجدها قضت بإمكانية أخذ الدولة بالشفعة في كل عقار من العقارات المتواجدة ضمن المناطق والأماكن السياحية، غير أنه لا تطبق هذه المادة إلى غاية صدور مرسوم يبين شروط ممارسة حق الشفعة و الآثار الناجمة عن الأخذ بها ويحدد كيفية تحديد السعر.

عقب الأمر 66-62 ب32 سنة صدر المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الذي نص بدوره على حق الشفعة، وذلك في المادة 06 إذ جعلت حق الشفعة من المهام الموكلة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة للقيام بها لحساب الدولة.

بعد ما يقارب 05 سنوات جاءت المادة 21 من القانون رقم 03-03 باقتناء الوكالة للعقارات باستعمال حق الشفعة وأشارت المادة 28 منه على أن حق الشفعة يكون في كل بيع أو تأجير للأماكن الخاصة الواقعة في المناطق والمواقع السياحية⁽²⁾.

بعد طول انتظار صدر المرسوم الذي أُشير له في الأمر 66-62 حتىُ باشر تطبيق حق الشفعة من طرف الدولة، وذلك بعد 03 سنوات من صدور القانون 03-03 هو المرسوم التنفيذي رقم 06-385 سنة 2006 المنظم لكيفية ممارسة الوكالة للشفعة، الذي نظم أحكام الشفعة في 10 مواد.

يُلاحظ أن هناك فارق زمني طويل بين النصوص القانونية والنصوص المنظمة لها وهو أمر يؤثر سلباً على تطبيقها.

1 . الأمر رقم 62/66 المؤرخ في 26/03/1966 والمتعلق بالمناطق والأماكن السياحية، ج ر العدد 28، المؤرخ في 08/04/1966، ص 326 الملغى.

2 . قانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسع و الموقع السياحية، ج ر، العدد 11، الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003.

الفرع الثاني: إقرار حق الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في ممارسة حق الشفعة قانونا

تمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وعلى كل العقارات أو البناءات المنجزة في إطار قانون رقم 03-03 والمتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي وتكون موضوع نقل الملكية إراديا بعوض أو بدون عوض (1).

والملاحظ أن المشرع الجزائري ناقض المادة 794 من القانون المدني الجزائري التي أقرت الشفعة في حالة البيع فقط، بمفهوم المخالفة المشرع أعطى مفهوما جديدا للشفعة في القانون 03-03 السالف الذكر، فغير مقبول أن يناقض قانونا شريعة عامة وثاني ملاحظة حول نص المادة 21 هو أن المشرع لم يحدد مرتبة الدولة ممثلة في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في ممارسة حق الشفعة خلافا لما فعله في قانون التوجيه العقاري لما قررت المادة 71 منه ما يلي:

"ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية" (2).

كما نص في نفس المرسوم 06-385 على ما يلي:

" طبقا لأحكام المادة 28 من القانون 03-03 يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في إطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع أملاكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة... " (3).

بالتالي هناك تناقض واضح بين المادة 03 من نفس المرسوم والمادة 21 من القانون 03-03 السابق الذكر، كون أن المادة الأولى قررت حق الشفعة في حالة البيع فقط بينما

1 . لعميري إيمان ، مرجع سابق، ص 46.

2 . قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، ج ر، العدد 49، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990.

3 . المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 28/10/2006، يحدد كليات ممارسة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل الشفعة داخل مناطق التوسع السياحية، ج ر العدد 70، المؤرخ في 05/11/2006.

المادة الثانية في حالة البيع أو الهبة، نلاحظ أن المشرع وقع في فخ التناقض ضمن أحكام المرسوم نفسه بين المادتين 02 و03، في المادة 02 والتي جاءت مطابقة للمادة 21 السابق ذكرها من نفس القانون إذ قرر حق الوكالة في ممارسة الشفعة في حالة البيع أو الهبة ويستشف ذلك من عبارة "كل تنازل بمقابل أو بدون مقابل"، بينما في المادة 03 ذكر البيع فقط⁽¹⁾.

الفرع الثالث: إجراءات ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-385 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية على ما يلي:
"...تمارس الوكالة حقها على عقار أرض أو بناء يقع في الجزء المقابل للبناء لمنطقة التوسع السياحي، كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية الموافقة عليه والمنجز في إطار أهداف القانون 03-03 والتي يكون موضوع تنازل بمقابل أو بدون مقابل".

ففي إطار أحكام المرسوم السابق يتوجب على مالك العقار محل الممارسة، تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة هذا لإخطار الوكالة بالبيع للسماح لها بممارسة حقها في الشفعة وهذا في أجل 15 يوما.

للوكالة أجل 03 أشهر للفصل في موضوع اقتنائها للعقار المعني، كذلك يتعين عليها أنجاز دراسة تقنية⁽²⁾، أما المادة 06 من نفس المرسوم 06-385 فإنه في حالة ممارسة الوكالة حقها بالشفعة تبلغ الوزير المكلف وطبعا يتم في الآجال المحددة مع العلم أنه إذا انقضى الأجل المحدد المتمثل في 03 أشهر وفي حالة عدم ردها تعد كأنها تنازلت عن

¹ . لعميري إيمان، المرجع السابق، ص 62.

² . حسب نص المادة 05 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 06-385 تلتزم الوكالة بإعداد دراسة تقنية تبرز فيها الوصف والمحتوى والتقييم والوسائل المالية الضرورية لاقتناء الأملاك.

الفصل الثاني: الإطار العملي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

حقها في الشفعة، أما بالنسبة للقانون المدني وحسب نص المادة 99 فإنه تم منح مدة 30 يوما للشفيع لممارسة حقه في الشفعة⁽¹⁾.

بالنسبة للإجراء التالي يكون على الوزير المكلف أن يبلغ المالك في أجل 15 يوما، حيث أنه وعند انتهاء أجل 04 أشهر وفي حالة عدم رد الوزير، يحق للمالك مباشرة البيع المقرر، أما في حالة غياب اتفاق بالتراضي مع المالك تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة⁽²⁾.

أما بخصوص نزع الملكية فقد حدد المشرع قواعدها من أجل المنفعة العمومية وذلك حسب المراحل التالية:

1. يقوم المستفيد من تكوين ملف ويرسله للوالي المختص والذي يمكنه طلب جميع المعلومات والوثائق التكميلية التي يراها مفيدة لدراسة الملف.
2. يقوم الوالي بتعيين لجنة تحقيق من ثلاثة أشخاص.
3. ترسل نتائج لجنة التحقيق الموقعة والمؤشرة والمؤرخة إلى الوالي مع جميع الوثائق الثبوتية المفهرسة قانونا وإرسال نسخة من النتائج إلى الأشخاص المعنيين.
4. يقوم الوالي بإصدار قرار يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية إذا كانت الممتلكات واقعة في تراب ولاية واحدة وبقرار مشترك بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية ووزير المالية إذا كانت الممتلكات واقعة في ولايتين أو أكثر.
5. يتضمن قرار التصريح بالمنفعة العمومية بما يأتي⁽³⁾:

- الأهداف من نزع الملكية.
- مساحة القطع الأرضية وموقعها.
- قوام الأشغال المراد الشروع فيها.

¹ . المادة 99 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

² . أنظر: المادة 08 و09 من المرسوم التنفيذي 06-385 السابق الذكر.

³ . القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 التي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، ج ر ، رقم 51 ، الصادرة في 01 أوت 1991.

– تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.

6. القيام بتحقيق جزئي والذي يترتب عليه إعداد مخطط جزئي وقائمة للمالكين وأصحاب الحقوق الآخرين والغرض من هذا التحقيق هو توضيح هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم والتحقق منهم.

7. يتولى مهمة التحقيق الجزئي محافظ التحقيق حيث يرسل هذا الأخير إلى الوالي ملف التحقيق الجزئي والذي يشمل :

– المخطط الجزئي.

– المحضر النهائي وكذلك جميع الوثائق المستلمة أو المعدة أثناء التحقيق.

قائمة العقارات⁽¹⁾

8. أما آخر مرحلة فهي تقدير قيمة الممتلكات والحقوق العقارية حيث يقوم الوالي بإرسال: القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية وكذا المخطط الجزئي المصحوب بقائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية إلى مصالح إدارة الأملاك الوطنية، ويجب أن يكون مبلغ التعويضات عادلا ومنصفا ويحدد نقدا وبالعملة الوطنية.

9. وكما يمكن أن يكون التعويض عيني في حالة محلات سكنية ذات استعمال مهني.

10. يشمل قرار التعويض الذي تعدده مصالح إدارة الأملاك الوطنية على ما يأتي:

– قائمة العقارات.

– قائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية.

– مبلغ التعويض.

– طريقة حسابه².

¹ . حسن حميدة، نظام حماية المساحات والمواقع المحمية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون

عقاري، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب، البلدية، 2001-2002، ص 59

² - حسن حميدة، المرجع نفسه، ص 60

❖ تقدير ثمن العقار:

عقب قرار الوكالة اقتناء العقار باستعمال حق الشفعة يبرم الاتفاق بين الوكالة ومالك العقار بالتراضي طبقاً لأحكام المادة 21 من القانون رقم 03-03 .."نقل الملكية إرادياً..."⁽¹⁾ وهو نفس ما قضت به مادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 70-98 "...موضوع تصرف إرادياً..."⁽²⁾، لذا فإن حق الشفعة الذي تتولاه الوكالة لحساب الدولة لا يتم إلا بإرادة مالك العقار، والاتفاق على ثمن العقار موضوع الشفعة يكون بالتراضي وإن تعذر ذلك، على القضاء المختص التدخل لتحديد ثمن اقتناء العقار المشفوع فيه وفق أحكام المادة 09 من المرسوم 06-385.

¹. قانون رقم 03-03 يتعلق بمناطق التوسع والموقع السياحية.

². المرسوم التنفيذي رقم 70-98، السابق الذكر.

المبحث الثاني: دور الوكالة في تهيئة وترقية مناطق التوسع السياحي

تمنح الدولة تدابير تشجيعية في مجال تهيئة وتسيير مناطق التوسع والمواقع السياحية لرفع القدرة التنافسية للمنتوج السياحي الوطني، من حيث سرعة أشغال التهيئة، حيث يقع على عاتق الدولة إعداد الدراسات وأشغال التهيئة لمناطق التوسع السياحي، كما يستفيد المستثمرون من سهولة اقتناء العقار السياحي⁽¹⁾ الذي لا يكون محط بيع أو إعادة بيع إلا إذا كان لفائدة الاستثمار السياحي⁽²⁾.

كما توفر الدولة التسهيلات الإدارية اللازمة للمستثمرين للحصول على الأراضي وتلك من خلال أدوات التنمية السياحية التي تظهر بإعادة الاعتبار لدور الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، وانجاز المخطط الوطني التوجيهي للتنمية السياحية وتكوين الاحتياطات العقارية ولهذا سنتطرق في هذا المبحث إلى مطلبين، **المطلب الأول** يتناول تهيئة وتسيير مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، أما في **المطلب الثاني** إعادة بيع أو تأجير الأراضي داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية لفائدة المستثمرين.

¹ . **العقار السياحي** : كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الإستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الإستثمار السياحي حيث يتشكل من العقار القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية كذلك يضم العقار الغير مبنى كالشواطئ و المناطق المحمية الأثرية و الطبيعية. **انظر**: عياد عبد الوهاب، المرجع السابق ، ص 04.

² . **الاستثمار السياحي**: هو كل إقامة المنشآت سياحية سواء بتحويل مؤسسة ذات طابع سياحي، أو مؤسسة معدة لإيواء أو استقبال السياح داخل مناطق التوسع السياحي، بشرط ألا تخالف ميثاق السياحة. **أنظر**: فضيلة عينين، **النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر** ، مذكرة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة-الجزائر، 2010-2011، ص20.

المطلب الأول: تهيئة وتسيير مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

تتم تهيئة وتسيير المواقع السياحية وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية، المعد من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة حسب نص المادة 12 من القانون 03 - 03⁽¹⁾ عن طريق التحفيزات والتسهيلات المتعددة، وتهدف هذه الإستراتيجية كذلك إلى تهيئة وتأمين استغلال كل الإمكانيات لتطوير الفضاء السياحي، ولهذا الغرض أنشأت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة موضوع دراستنا حيث تهتم بتهيئة وتسيير العقار السياحي.

الفرع الأول: إعداد الدراسات وأشغال تهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

قامت الجزائر من خلال إجراء دراسات سياحية أسفرت عن تحديد 174 منطقة توسع وموقع سياحي قصد استغلالها ووضعها في متناول المستثمرين، على أساس عدة عوامل منها طبيعية ودرجة تمركزها، ومستوى تطور المنشآت القاعدية بها وسهولة الوصول إليها. أما بالنسبة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، فانطلقت بالأشغال في 19 منطقة توسع سياحية ذات أولوية التي تم برمجتها ضمن برنامج مخطط التهيئة السياحية⁽²⁾ التي شرع العمل به، حيث تم جرد 555 هكتار تبين أن 55.9 هكتار تتعلق بالأماكن الخاصة للدولة، و199.5 هكتار تابعة للأماكن الوطنية العمومية، و287.5 هكتار مشترك، حسب تقرير وزارة السياحة و الصناعات التقليدية تحت عنوان ترقية مناطق التوسع السياحي و تتميتها⁽³⁾.

¹ . نصت المادة 12 من القانون 03 - 03 على ما يلي: " تتم تهيئة وتسيير منطقة التوسع والموقع السياحي وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية التي تعدده الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري ومصادق عليه عن طريق التنظيم"

² . "يقصد بالهيئة السياحية مجموع القواعد العامة و الخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية و المواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الارتفاعات المطبقة فيما يخص استعمال و حماية الاملاك والعقارات السياحية حسب الطابع السياحي للموقع"، حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المحدد لكيفيت إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية المؤرخ في 11 مارس 2007 ، الجريدة الرسمية العد 17، المقررة في 14 مارس 2007.

³ . راجع تقرير وزارة السياحة و الصناعات التقليدية، تحت عنوان ترقية مناطق التوسع وتتميتها، الجزائر ، سنة 2008، الصفحة 3 وما بعدها

الفصل الثاني: الإطار العملي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

وبحلول سنة 2008 توسعت عمليات التهيئة لتشمل 22 منطقة للتوسع السياحي، بهدف رفع حجم العقار السياحي وتوفير الظروف الملائمة للاستثمار السياسي، لكن عمليات التهيئة والتنظيم عرفت غيابا للتكفل الحقيقي بها مما دفع بالمستثمرين للبحث عن إقامة مشاريعهم خارج هذه المناطق.

تأتي عملية التهيئة التي تقوم بها الوكالة، بعد مرحلة الانتهاء من دراسة المنطقة السياحية وتبدأ التهيئة من خلال انجاز شبكات طرق السكة الحديدية والطرق البحرية والجوية، شبكات الكهرباء والهاتف، شبكات التطهير ومحطات التصفية، شبكات توزيع الغاز حسب ما أشارت إليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المحدد لكيفيات مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية⁽¹⁾.

ومنذ سنة 2013 صادقت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة على مجموعة من الدراسات المتعلقة بالمشاريع ما يقارب 30 مخطط متعلق بالتهيئة السياحية، وقد شرع في عملية التهيئة منذ 2014 وقد تمت تغطية حوالي 10 مناطق سياحية ومنح الموافقات للعديد من المشاريع السياحية نذكر منها في ولاية مستغانم، الجلفة، بسكرة، عنابة، جيجل كما قدمت العديد من الموافقات في مناطق مختلفة و موزعة على التراب الوطني بعدها تأتي مرحلة مهمة وهي تقديم رخص البناء لهذه المشاريع.²

¹ . انظر المادة 18 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 21 صفر 1428 الموافق ل 11 مارس 2007، المتضمن تحديد كيفيات اعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر ، عدد 17، الصادرة بتاريخ 14 مارس 2007.

² - لعميري إيمان، المرجع السابق، ص 66.

أولاً - محتوى مخطط التهيئة السياحية: يشمل مخطط التهيئة السياحية عدة تقارير تحتوي على تقرير يوضح الوضعية الحالية لمنطقة التوسع السياحي التي أعد من أجلها المخطط ويعلن التدابير المقررة لتنميتها وتهيئتها وتسييرها من خلال ما يلي:

1. المزاي العقارية السياحية و الحموية التي تزخر بها المنطقة كذلك حالة البناء في المنطقة المعنية، أيضا حالة شبكة الطرق وقنوات التزويد بالمياه الصالحة للشرب والري وصرف مياه الأمطار والمياه القذرة.
2. صرف والقضاء على القاذورات الصلبة، الإطار الديموغرافي والاجتماعي والاقتصادي للمنطقة السياحية الطبيعية القانونية للأماكن العقارية والآفاق الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية، وكذلك برامج التجهيزات العمومية المزمع انجازها.
3. تقرير حول حقوق البناء الذي يحدد القواعد العامة لاستعمال الأراضي والارتفاعات وكذلك العمليات المزمع القيام بها في إطار التهيئة والاستثمار السياحي.
4. المخططات التقنية للتهيئات والمنشآت القاعدية التي تتضمن الوثائق التخطيطية التي تظهر الشروط المحددة في النظام وتبرر المناطق الفرعية المتجانسة.
5. الملحقات التي تتضمن كل أو جزء من الوثائق التخطيطية والوثائق المطلوبة لمخطط استغلال الأراضي في حالة تواجد الموقع بالقرب من منطقة عمرانية أو قابلة للتعمير حسب ما أشير إليه في المادة 16 من المرسوم التنفيذي 07-86⁽¹⁾، إذ يندرج مخطط التهيئة السياحية في إطار أدوات تهيئة الإقليم والعمران، حيث يعتبر بمثابة رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء، حسب المادة 13 من القانون 03-03 ويشمل مخطط التهيئة السياحية:

"حماية الجمال الطبيعي والمعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا

للجذب السياحي"⁽²⁾.

¹ - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 07-86، السابق الذكر.

² . أنظر المادة 13 السابق الذكر.

الفصل الثاني: الإطار العملي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

- إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة، من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال للمساحات التي تزخر بها مناطق التوسع والمواقع السياحية.
- كما يأخذ مخطط التهيئة السياحية بعين الاعتبار على وجه الخصوص:
 - خصوصيات ومساحات المنطقة.
 - الاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.
 - الالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني والمنسجم للمناطق والفضاءات السياحية⁽¹⁾.
- نصت المادة 38 من القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة، على ما يلي:

"يبيّن المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية كيفية تطوير الأنشطة السياحية ومنشآتها الأساسية مع مراعاة:

 - خصوصيات المنطق وإمكاناتها.
 - الاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.
 - واجبات الاستغلال العقلاني للمناطق والفضاءات السياحية.

وبهذه الصفة، يحدد قواعد المحافظة على المواقع ومناطق التوسع السياحي، وشروطها..."⁽²⁾.

وفي إطار مخطط العمل من أجل التنمية المستدامة للسياحة بالجزائر، اعتمدت الدولة على تشجيع المبادرات الخاصة والشراكة، حيث ينحصر دورها في توفير الشروط الضرورية لقيام صناعة سياحية منسجمة.

أن عمليات إعداد الدراسات الخاصة بالتهيئة السياحية التي تشرف عليها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ساعدت في فك العزلة للعديد من المناطق، مثل أشغال التهيئة القاعدية لمنطقة التوسع السياحي للعوانة، بولاية جيجل، حيث ساهمت بإنجاز ما يلي :

¹ . أنظر المادتين 13 و14 من القانون 03 - 03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

² . أنظر المادة 38 من القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2011، المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة. ج ر 77، الصادرة في 15 ديسمبر 2001.

الفصل الثاني: الإطار العملي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

- التسوية العامة للتربة (الحفر و الردم).

- الطبقة الأساسية (الممر).

- التطهير (1).

وللإشارة أيضا في خطوة نوعية أخرى لإعطاء دفع قوي للاستثمار السياحي، بعد موافقة الوكالة لإنجاز 39 مشروع سياحي ضمن 130 مشروع للاستثمار من 16 ولاية من الوطن وذلك بتاريخ 10 فيفري 2014 (2).

الفرع الثاني: احترام المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية

تعد مخالفة عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط، وعدم احترام مختلف وثائق البناء والتعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة³، هذا ما نص عليه القانون 03 - 03، وعلى هذا الأساس فإن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ملزمة عند قيامها بأشغال التهيئة والتنمية باحترام مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية⁽⁴⁾. وهذا تفاديا لأي ممارسات قد تؤدي إلى تحويل الطابع السياحي للمنطقة، حيث يقوم كل من مفتشي السياحة والتعمير والبيئة المؤهلين بحسب المادة 33 من هذا القانون، بمراقبة المنجزات داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية من خلال ما يلي :

الدخول إلى مناطق التوسع والمواقع السياحية وإلى ورشات إنجاز الهياكل القاعدية وبناء التجهيزات داخل هذه المناطق، وكذلك التحقق من إجراءات تنفيذ أحكام القانون 03-03.

¹ . أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-211، المؤرخ في 18 يونيو سنة 2006، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية العملية المتعلقة بالتهيئة القاعدية لمنطقة التوسع السياحي العوانة، ولاية جيجل، ج ر 40، المؤرخة في 18 يونيو 2006.

² . عماري عصام، رهانات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2030، مجلة الشريعة والإقتصاد، المجلد 07 الإصدار الأول، الجزائر، 2018، ص 395 وما يليها.

³ . أنظر المادة 38 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

⁴ . خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 308 وما يليها.

الفصل الثاني: الإطار العملي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

- التحقق و التأكد من مطابقة الأشغال المنجزة فيها لمخطط التهيئة السياحية.

- أيضا التحقق من إجراءات تنفيذ أحكام القانون 03-03 في مجال التهيئة واستغلال مناطق التوسع والمواقع السياحية، وفي حالة عدم احترام مواصفات هذا المخطط تنذر الإدارة المكلفة بالسياحة المخالف لهذه القوانين قصد احترام التعليمات، وفي حالة عدم احترام الإنذار تطبق عليه المادتين 39 و 40 من هذا القانون.¹

تلجأ الإدارة المكلفة بالسياحة إلى الجهة القضائية في القسم الإستعجالي قصد توقيف الأشغال حسب المادة 39 من القانون ذاته، حيث نصت على العقوبات المواد 44 و 45 و 48 و 50 من القانون السابق الذكر.²

المطلب الثاني: إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية.

نص المشرع الجزائري على إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ضمن المرسوم التنفيذي رقم 07-23 التي يحد إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، المؤرخ في 28 جانفي 2007 حيث أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وبعد أن تقوم بالتهيئة النهائية³ للأراضي توجهها وتقوم بترويجها للمستثمرين.

وللإشارة فإن مشروع قانون المتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية، ورد عبارة التنازل بمعنى إعادة البيع ولكن أثناء مناقشته تم تعديل العبارة واستبدالها بعبارة إعادة البيع، بحيث سنتطرق في الفرع الأول إلى عملية إعادة البيع التي تقوم بها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، أما الفرع الثاني سنتطرق إلى حق الامتياز داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية

¹ . أنظر المواد 39 و 40 من القانون 03-03 السابق الذكر.

² . راجع المواد 44 و 45 و 49 و 50 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.

³ . يقصد بالتهيئة النهائية مجمل عمليات تحديد الأراضي و التهيئة في مجال التطهير والتزويد بالمياه و الإنارة العمومية في شبكة الطرقات و المساحات الخضراء، حسب نص المادة 05 من القانون 03-07 الذي يحدد إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل منطقتي التوسع والمواقع السياحية ومنح حق الامتياز عليها، المؤرخ في 22 جانفي 2007، ج ر 08، المؤرخة في 31 يناير 2007.

الفصل الثاني: الإطار العملي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

باعتبار أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وبعد صدور القانون 12-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2013⁽¹⁾، الصادر بتاريخ 26 ديسمبر 2012، أصبحت طرفا أساسيا في منح موافقتها لإبرام عقد الامتياز ولهذا ستشير إلى عقد الامتياز ودور الوكالة فيه.

الفرع الأول: إعادة البيع بالنسبة للأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية

نظم المرسوم التنفيذي رقم 07-23 سابق الذكر لإجراءات إعادة البيع، بعد التهيئة النهائية بتحديد الأراضي والقيام بعمليات التطهير والتزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء، وفق المادة 05 من ذات المرسوم التنفيذي، حيث تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة وكذا المستثمرين، وبهذا تلتزم بوضع ملف الاستثمار تحت تصرف المستثمرين للاطلاع عليه، والذي يحتوي على ما يلي:

- موقع الأراضي.
- سعر بيع الأراضي.
- مساحة الأراضي.
- المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية وبرامج الاستثمار.
- المداخل والروابط بالشبكات وكذا الارتفاقات.
- الإعانات والدعم المالي المحتمل الممنوح من طرف الدولة حسب ما نصت عليه المادة 06 من نفس المرسوم⁽²⁾.

يجب على المستثمر إرسال طلب الإقتناء مرفق بملف الإستثمار لدى وزير السياحة والذي يقوم بدوره بإرساله إلى لجنة دراسة مشاريع الإستثمار قصد دراسته و الموافقة عليه في أجل 08 أيام، أيضا تلزم بإبداء رأيها التقني في أجل 15 يوما ، أما في حالة تعدد الطلبات على نفس الأرض تمنح الأولوية للطلب الذي يحتوي على الخصائص التالية:

¹ . أنظر: المدة 34 من القانون رقم 12-12، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، المؤرخ في 28 ديسمبر 2012، الجريدة الرسمية العدد 72.

² . أنظر المادتين 05 و6 من المرسوم التنفيذي 07-23، السابق الذكر.

- طبيعة المشروع.
- المستوى المالي الهام للإستثمار.
- عدد مناصب الشغل التي ستحدث.
- إدراج المشروع في البيئة والتدابير المنصوص عليها لحماية المحيط.
- آثار المشروع على التنمية المحلية حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر⁽¹⁾.

وفي حالة قبول الطلب يلتزم المستثمر بدفع سعر بيع الأراضي والحقوق والرسوم المستحقة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة إما بدفع كلي أو دفع بالتقسيط حسب جدول الاستحقاق، حسب المادة 05 في الملحق الأول، بدفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية المرسوم التنفيذي 07-23⁽²⁾.

ويرتب قرار الموافقة عدة آثار قانونية، إذ يلتزم وزير السياحة بإبلاغ صاحب الطلب برسالة مع إشعار بالوصول، و ترسل نسخة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، و إدارة الأملاك الوطنية لتحريير عقد البيع وفقا لما نصت عليه المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي، ويلتزم المستثمر عند إقتناء الأرض بعدم تقديم أي طعن للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، هذا لمعرفة التامة بالأرض المكتسبة، كما يتعين عليه تبليغ الوكالة عند اكتشاف وجود أشياء فنية أو أثرية والمباني والفسيفساء والنقوشات والتماثيل وغيرها، ويعتبر المشتري مسؤولا عن كل الأضرار التي تلحق بالغير بسبب البيع، و يلتزم بذلك بإبرام عقود التأمين المنصوص عليها في التشريع المعمول به، و يتحمل المشتري كذلك الضرائب و الرسوم و المصاريف الأخرى الناتجة عن البيع⁽³⁾.

¹ . أنظر المادتين 05 و 10 من المرسوم التنفيذي 07-23، السابق الذكر .

² . الموقع الإلكتروني (<http://www.andi.dz/index.php/ar/investir-en-algerie>)، تم الإطلاع على الموقع الإلكتروني يوم 20/04/2020، على الساعة 14:11.

³ . أنظر: المواد 05، 06، 07، 17، 18 من الملحق الأول، من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية من المرسوم التنفيذي 07-23، الذي يحدد إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق امتياز عليها.

الفصل الثاني: الإطار العملي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

- وعند بدء عملية إنجاز المشروع يلتزم المستثمر بما يلي :
- على المشتري أن يلتزم بمواصفات مخطط التهيئة السياحية المتعلق بمنطقة التوسع و الموقع السياحي.
 - يتعهد المشتري بوضع تحت كامل مسؤوليته الوسائل البشرية و المادية الضرورية لتحقيق مشروعه.
 - يتعهد أيضا بتعويض الخسائر المحتمل وقوعها من قبل مقاوليه على التجهيزات و المنشآت الموجودة.
 - يلتزم المشتري أيضا بإنجاز مشروعه الاستثماري على احترام البيئة و المحافظة على العقار السياحي ضد أشكال التلوث و تدهور الموارد الطبيعية و الثقافية.
 - كما لا يحق للمشتري أن يبيع الأرض التي اكتسبها أو يؤجرها أو يهبها إلا بعد إنجاز المشروع و يقع ذلك تحت طائلة البطلان.
 - أما إذا تنازل المشتري عن مشروعه أو إذا بدى غير قادر على إنجائه، تتولى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حيازة المشروع بالطرق القانونية و بيعه في المزاد العلني.
 - في حالة عدم احترام بنود دفتر الشروط أو تعديل المشروع بهدف ادخال نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها، وبعد اعدارين يرسلان إلى المشتري عن طريق رسالة موصى بها مع وصل استلام، وكان الإعدارين دون جدوى، يتم في هذه الحالة متابعة المشتري قضائيا بدعوى الفسخ.⁽¹⁾

¹ . أنظر أحكام المادة: 08، 10، 15، 211 من الملحق الأول لدفتر الشروط المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية من المرسوم التنفيذي 07-23، الذي يحدد إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل منطقتي التوسع والمواقع السياحية ومنح حق الامتياز عليها.

- أشارت المادة 21 من المرسوم التنفيذي 07-23، إلى حالة الفسخ إذا لم يتم إنجاز المشروع في الأجل المحدد بموجب دفتر الشروط كما أكدت عليه المادة 19 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي.⁽¹⁾

الفرع الثاني: منح الامتياز بالنسبة للأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية

عرف الأستاذ محمد سليمان الطماوي الامتياز كما يلي : "عقد الامتياز هو عقد إداري يتولى الملتزم - فردا كان أو شركة - بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي، واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الإمتياز".⁽²⁾

يعتبر العقار السياحي احد أهم المشاريع الاستثمارية في المجال السياحي مما يتطلب توفير مساحة شاسعة وذات خصوصية معينة حتى يتمكن من استيعاب كل المرافق الضرورية لنجاح مثل هذه الأنشطة السياحية، وغالبا ما تتوفر تلك الشروط في العقارات المملوكة للدولة عن طريق مديرية أملاك الدولة.

ومن هنا، يتم استغلال العقار السياحي عن طريق الامتياز وبالتراضي، وذلك بقرار من الوالي وبعد موافقة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حول العقارات التابعة لمنطقة التوسع السياحي طبقا لأحكام المادة 34 من القانون رقم 12-12 المتعلق بقانون المالية لسنة 2013، وسبب ذلك يرجع إلى اعتبار المشاريع السياحية تعطى لها الأولوية و الأهمية الوطنية، لما يترتب عنها من نتائج اقتصادية واجتماعية وتعد بديلا لاقتصاد القائم على المحروقات.

¹ . انظر المادة 21 من نفس المرسوم، والمادة 19 من نفس الملحق.

² . أحمد الجبوري، استغلال الأملاك الوطنية عن طريق الامتياز، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2011، ص 17.

الفصل الثاني: الإطار العملي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

وعليه يتم منح عقد الامتياز عن طريق التراضي ليشكل أحسن سبيل لمتابعة عقود الامتيازات الممنوحة من طرف الدولة، لاسيما تلك المتعلقة باحترام دفتر الشروط النموذجي، وعند مخالفة الشروط يمكن إلغاء عقد الامتياز عن طريق اللجوء للقضاء.

كما انه يساهم في تحقيق التنمية المستدامة التي تقوم على تحقيق العدالة بين الأجيال، بان يتوافر للأجيال القادمة الثروات الطبيعية التي تحقق لهم نفس الفرص لتلبية احتياجاتهم كالجيل الحالي، بالإضافة إلى ترشيد استخدام الموارد الطبيعية لضمان استدامة التنمية، اعتمادا على مبدأ الوقاية من التلوث الذي له فاعلية أكثر مقارنة بمعالجة التلوث بعد حدوثه، وذلك بتجنب الأنشطة المهددة للبيئة وصحة الإنسان.

وباعتبار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة مالكة للعقار المتواجد في مناطق التوسع السياحي، تعمل باسم ولحساب وبإشراف الدولة ممثلة في وزارة السياحة، فهي الشخص الوحيد الذي يمكنه الموافقة أو رفض طلبات منح الامتياز على العقار السياحي، قبل النظر فيها من قبل الوالي المختص إقليميا.

أما بالنسبة لعقد الامتياز داخل العقار السياحي، تناوله القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، أيضا المرسوم التنفيذي 07-23 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية و منح حق الامتياز عليها و دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الملحق الثاني لنفس المرسوم، كما أنه تطرق له الأمر 04-08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁽¹⁾.

¹. الامر رقم 08-04 مؤرخ في أوّل رمضان عام 1429 الموافق أوّل سبتمبر سنة 2008، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 49 الصادرة بتاريخ 03 سبتمبر 2008.

الفصل الثاني: الإطار العملي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

اشترطت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 07-23 السابق الذكر⁽¹⁾، على شرط أساسي حتى يمكن منح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية هو أن تتم التهيئة النهائية للأراضي، وبعد هذه التهيئة تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بتبليغ وزير السياحة و كذا الراغبين بالاستثمار بكل وسائل الاتصال وتزويدهم بكل المعلومات حول القطع الأرضية المراد منح حق الامتياز عليها من خلال تحديد ما يلي:

- موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية.
- سعر بيع الأراضي أو مبلغ الامتياز.
- مساحة الأراضي أو امتيازات التهيئة السياحية الناجمة عنها.
- المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية و برامج الاستثمار.
- المداخل والروابط بالشبكات وكذا الارتفاقات.
- الإعانات و الدعائم المالية المحتملة الممنوحة من طرف الدولة حسب المادة 06 من نفس المرسوم.
- يتم إيداع طلبات منح الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي لدي الوزير المكلف بالسياحة، حيث يرفق الطلب بملف يتضمن ما يلي:
 - لقب صاحب الطلب و اسمه و عنوانه والغرض الاجتماعي له، أيضا عنوان المقر الاجتماعي بالنسبة للشخص الاعتباري.
 - دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لإنجاز المشروع.
 - كشف تقديري ووصفي لأشغال المراد إنجازها و برنامج الأشغال.
 - تعهد صاحب الطلب بإنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط و باحترام الطابع السياحي للأرض، حسب ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 07-23.
 - عند تقديم الطلب يقوم وزير السياحة بإرساله مرفقا بملف الاستثمار إلى لجنة خاصة لدراسته و التي تبدي رأيها في أول 08 أيام من تاريخ إيداعه عملا بنص المادة 09 من

¹ . أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 07-23، السابق الذكر.

الفصل الثاني: الإطار العملي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

نفس المرسوم، و يجب على اللجنة الخاصة بإبداء رأيها التقني في أجل 15 يوما من إيداعه على مستواها، ومنه فإن المدة المحددة للإجابة على الطلب في 21 يوما كحد أقصى. (1)

حسب نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 07-23 السابق ذكره (2)، فإن مدة الامتياز 20 سنة قابلة للتجديد ويمكن لصاحب الامتياز أن يطلب تجديده بواسطة طلب يودعه لدى الوزير المكلف بالسياحة في أجل 12 شهرا قبل انقضاء مدة الامتياز، ويخضع طلب التجديد إلى الدراسة من قبل اللجنة الخاصة حسب المادة 05، في الملحق الثاني، من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع والمواقع السياحية، حيث أشارت المادة 06 من نفس الملحق (3)، على حالتين يجب معاينة أحدهما حتى تجديد حق الامتياز وهما:

- عدم انتهاء المشروع بسبب القوة القاهرة.

- توسيع و عصرنه وإِ نجاز المشاريع التكميلية طبقا لمخطط التهيئة السياحية ولا يمكن أن يجدد حق الامتياز ضميا.

تتحدد التزامات صاحب الإمتياز حسب الملحق الثاني في دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع و المواقع السياحية، من المرسوم التنفيذي 07-23 الذي يلزم صاحب الامتياز بطلب رخصة البناء في أجل 03 أشهر، أيضا التزامه بتسديد إتاوة الإيجار السنوية، كذلك تحمله للضرائب والرسوم والمصاريف الأخرى، أيضا مسؤوليته عن كل الأضرار التي تلحق بالغير بسبب الإمتياز.

وفي حالة إخلال صاحب الإمتياز بإلتزاماته يسحب منه هذا الحق و يفسخ حسب الحالة، وفق نص المادة 27 (4) من القانون 03-03، وللإشارة فإن الأمر 08-04 سابق الذكر لم يستبعد من نطاق تطبيقه القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات مناطق التوسع

1 . أنظر المادة 07 و09 من المرسوم التنفيذي 07-23.

2 . أنظر المادة 23 من نفس المرسوم.

3 . راجع المواد 05، 06 للمرسوم التنفيذي السابق الذكر.

4 . أنظر المادة 27 من القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.

الفصل الثاني: الإطار العملي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

والمواقع السياحية على خلاف الأمر 06-11 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁽¹⁾، بموجب المادة 02 منه، حيث نصت المادة 05 من الأمر 08-04 (على ما يلي: "يرخص الامتياز عن طريق المزاد العلني...." (2)

والهدف من تطرقنا لعقد الامتياز داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية في تعليمة تحرير الاستثمار داخل هذه المناطق حيث لم تعد تخضع عملية منح الامتياز بالتراضي لهذه الأراضي إلى الموافقة المسبقة للوزارة المكلفة بالسياحة، من خلال منحها للمستثمرين، دون انتظار المصادقة على مخطط التنمية، حيث كان الوضع السابق يعرقل تجسيد العديد من المشاريع التي كانت تنتظر سنوات قبل الموافقة عليها، والاكتفاء بموافقة مسبقة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة فقط لتجسيد المشروع الاستثماري ويؤدي الإجراء إلى تسهيل الاستفادة من العقار المتواجد داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وتؤكد التعليمة أنه يمكن للأراضي التابعة للدولة أو الجمعيات العمومية أن تكون محل امتياز، بعد موافقة مسبقة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، والاعتماد من قبل لجنة دعم المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، كما يمكن للمالكين الخواص المتواجدين داخل مناطق التوسع السياحي إنجاز مشاريعهم على أساس رأي الوكالة، بما في ذلك مشاريع ذات استعمال سكني محض ما عدا برامج السكن ذات الطابع التجاري⁽³⁾.

إضافة إلى هذه المهام و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 2000-131 الذي يحدد معايير تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب وشروط ذلك، نجد أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي عضو في هذه اللجنة إذ تنص المادة 04 على أنه: "تتشأ لدى الوزير المكلف

¹ . أنظر المادة 02 من الأمر رقم 06-11، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، المؤرخ في 30 غشت 2006، ج ر 53، المؤرخة في 30 غشت 2006.

² . أنظر المادة 05 من الأمر رقم 08-04، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، ج ر 49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008

³ . أنظر المرسوم التنفيذي، محدد لكيفيات وشروط استغلال الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

الفصل الثاني: الإطار العملي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

بالسياحة لجنة وطنية لتصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب تدعى في صلب النص " اللجنة الوطنية تتشكل من المدير العام للدراسات السياحية " (1)

من خلال استقراء المرسوم التنفيذي رقم 131-2000 المؤرخ في 11 يونيو سنة 2000 الذي يحدد تشكيلة اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية و طريقة عملها، أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي كذلك عضو في هذه اللجنة إذ تنص المادة الأولى من هذا المرسوم على أنه: "تطبيقا لأحكام المادة 47 من القانون رقم 99-01 المؤرخ في 06 يناير 1999 يحدد هذا المرسوم تشكيلة اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية وطريقة عملها التي تدعى في صلب النص " اللجنة " (2).

يعهد إلى اللجنة البت في تطابق مخططات البناء أو التعديل أو تهيئة المشاريع الفندقية مع قواعد البناء والتهيئة ومعايير التصنيف وكذا مع أدوات التهيئة و التعمير .
تتشكل اللجنة التي يرأسها الوزير ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة من : "المدير العام للوكالة الوطنية للتنمية السياحية " (3).

1 نهاية عقد الإمتياز بإنقضاء مدته: على إعتبار أن عقد الإمتياز من العقود الزمنية التي حدّت فيه الدولة مدة معينة لتنفيذه، فإن إنتهاء المدة يعني بالضرورة إنتهاء عقده، غير أنّ المشرع الجزائري قد ربط الإنتهاء التام للمدّة الأولى لعقد الإمتياز برغبة المستثمر صاحب الإمتياز في عدم تجديده.

والملاحظ أن المشرع الجزائري من خلال نص المادة 02 من دفتر الشروط قد نظم واقعة تجديد مدة عقد الإمتياز على عكس واقعة عدم تجديد، حيث إشارة المادة السالفة الذكر أعلاه

¹ . أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 131-2000، المؤرخ في 11 يوليو سنة 2000، يحدد معايير تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب وشروط ذلك، ج ر 35، المؤرخة في 18 يوليو 2000.

² . أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 131-2000، المؤرخ في 11 يوليو سنة 2000، يحدد تشكيلة اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية وطريقة عملها، ج ر 35، المؤرخة في 18 يوليو 2000.

³ . أنظر المادة 04 من نفس المرسوم.

الفصل الثاني: الإطار العملي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

أنه في حالة تجديد الإمتياز بطلب من المستثمر صاحب الإمتياز يجب قبل إنتهاء مدة العقد تقديم طلب أمام المدير الولائي للديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ويمكن أن تكون مدة تجديد الإمتياز أقل من المدة السابقة أو يساويها، غير أن الإشكال المطروح قي الرد عن الطلب الذي قد يكون بالقبول أو بالرفض،⁽¹⁾ هو موقف المستثمر في هذه الحالة خصوصا أن القانون ودقتر الشروط لم يوضحا هذه المسألة أو إلزام اللجوء إلى المحكمة لتجديد العقد،⁽²⁾ هذا في حالة تجاوز القاضي حدود مبدأ العقد شريعة المتعاقدين لاسيما و أن صلاحيات القاضي تقتصر على بنود العقد والإستثناءات المسموح بها فقط.

ففي حالة رفض الإدارة لتجديد العقد تعويض المستثمر على نهاية عقد الامتياز وهذا رغم قيام هذا الأخير بجميع إلتزاماته القانونية والتعاقدية وهذا تطبيقا لنص المادة 26 فقرة 03⁽³⁾ من القانون 03-10 المتعلق بشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة وليس للقاضي أي سلطة على إرادة الإدارة، أما إذ تمت الموافقة على تجديد العقد فإن الأحكام المنظمة للعقد السابق هي التي تسري على العقد الجديد.

– نهاية عقد الإمتياز قبل إنقضاء مدته:

يجوز للمستمر في العقار السياحي أي صاحب الإمتياز قانونا المطالبة بإنهاء عقد الإمتياز قبل إنقضاء مدته، ويكون الإنهاء في هذه الحالة بمثابة إتفاق يستند إلى رضاء الطرفين، و يكون بهذه الطريقة بمثابة تقابل أي إتفاق المتعاقدين على نقض العقد والتحلل

¹. عابدة مصطفى، الرقابة على منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 02، لونيبي علي - الجزائر، العدد 11، د ت ، ص ص 11 - 12.

². كحيل حكيم، المرجع السابق، ص 67.

³. المادة 26 الفقرة 03 من القانون رقم 03 - 10، المتضمن بشروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الخاصة للدولة.

منه بإرادتهما المشتركة، لأن الرضا المتبادل لهما هو الذي بعث بالعقد إلى الوجود، و لا مشكلة في إزالته شريطة أن تكون إرادة الطرفين صريحة وواضحة.⁽¹⁾

فيتوجب على المستثمر صاحب الإمتياز توجيه إشعار بإنهاء العقد حتى و إن كانت المادة 02 من دفتر الشروط قد أغفلت ذلك، فيترتب هنا زوال صفة المستثمر صاحب الإمتياز التي تزول بمجرد إنتهاء العقد، وبالنتيجة إنتهاء صلته بالعقار السياحي التي سيمنح حق إمتيازها مجدداً.

– نهاية عقد الإمتياز بالفسخ:

يحق لمديرية أملاك الدولة للولاية فسخ عقد الإمتياز بقرار إداري متى أخل المستثمر صاحب الإمتياز بتنفيذ إلتزاماته القانونية والعقدية، ويعد إخلالاً بالإلتزامات الذي يترتب عنه.⁽²⁾

فبعد إعداد عقد الإمتياز، و بغض النظر عن القوة القاهرة، إذ لم ينجز صاحب الإمتياز برنامجه في الآجال المحددة في دفتر الشروط، تلجأ إدارة أملاك الدولة إلى الفسخ الإداري للإمتياز بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، و يكون الأمر ذاته، إذ عمد صاحب الإمتياز إلى تعديل البرنامج المتفق عليه في دفتر الشروط دون الموافقة المسبقة للمصالح المختصة.

¹. مازن ليلو راضي، العقود الإدارية، ط 1، دار قنديل للنشر و التوزيع، عمان - الأردن، 2011، ص 193 - 194.

². كحيل نعيمة، إستغلال العقار السياحي طبقاً للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 128.

خلاصة:

إن العمل على ترقية السياحة والاقتصاد الوطني كلها عوامل تجعل من العقار عنصراحيويا لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، ومن أجل ذلك أورد القانون رقم 03/03 أحكاما جديدة تخص العقار السياحي من أجل تفعيل دور ه في الاستثمار عن طريق سن إجراءات جديدة لتحديد مناطق التوسع وكذا أحكام لتسييرها وتهيئتها تمهيدا لاستثمارها ولن يتأتى ذلك إلا بإعداد مخطط للتهيئة السياحية، ومع ذلك أصبح هذا الإجراء عائقاً أمام الاستثمار السياحي بسبب ثقل الإجراءات المتعلقة بالتهيئة بحيث يحتاج أكثر من سنة ونصف من أجل إعداد الدراسة بجميع مراحلها، ثم تطرقنا إلى طرق اكتساب أو اقتناء العقار السياحي عبر وسائل القانون الخاص في صورة اتفاق ودي بموجب عقد بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة والمالك أو عن طريق البيع إذا كان العقار ملكا للدولة أو الجماعات المحلية ، أو يكون الاقتناء للعقار السياحي بوسائل القانون العام عن طريق الشفعة الإدارية أو نزع الملكية وهذا حين فشل الطرق الودية للاقتناء، ثم تطرقنا إلى تسيير العقار السياحي من خلال أجهزة وطنية ومحلية متعددة الأساليب، استقر المشرع الجزائري على أسلوب الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل أسلوب وحيد لمنح الامتياز في إطار الأمر 04/08 المعدل والمتمم .

الخطاتمة

خاتمة:

كافت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة المؤسسة العمومية ذات الطابع الاقتصادي والتجاري بتهيئة وترقية العقار السياحي واقتنائه واستتجاره، شريطة أن يكون داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، ليتم إعادة بيعها للمستثمرين، أو تقوم الوكالة بمنحها كامتياز لهم واستغلال الباقي منها، كل ذلك بهدف مساهمة الوكالة في تحقيق التنمية المستدامة التي تهدف الدولة الجزائرية لتحقيقها.

كما يعد العقار السياحي أحد أصناف العقار الموجه للإستثمار، وقصد جعله أحد ركائز التنمية الإقتصادية و السياحية كرس المشرع نمط الإمتياز كآلية لإستغلاله، و تعد 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 في العقار السياحي.

أولا-وقد خلصنا من خلال هذه الدراسة الى مجموعة من النتائج اهمها:

- اهتمت الجزائر بعد الاستقلال بتنظيم المجال العقاري عامة والعقار السياحي خاصة بموجب ترسانة من التشريعات والتنظيمات.
- أقرت الجهات الإدارية توفير الحماية عن طريق قيامها والتزامها بعمليات الرقابة، التي تهدف إلى استعمال العقارات السياحية وفقا للأهداف المسطرة لها، وكذا قيام الجهات المعنية بهذه العقارات بتوفير الرقابة اللازمة للمحافظة عليها مثل للوكالة الوطنية لتنمية السياحة و التي هي موضوع دراستنا.
- تتجسد الحماية الجزائرية في تجريم ومعاينة تحويل العقار السياحي، الأمر الذي يعزز الحماية القانونية للعقار السياحي.

- خص المشرع الجزائري حماية العقار من الاعتداء بموجب نص وحيد و يعتبر المبدأ العام الذي تستند إليه مختلف الجرائم الواقعة على العقاراً و هو نص المادة 386 من قانون العقوبات.

ثانيا - الاقتراحات و التوصيات:

- وضع مخطط اتصال يتماشى والمعايير التقنية الحديثة و الحرص على تنفيذه لتحسين صورة الجهات المحلية و الوطنية وترقية مؤهلاتها السياحية.
- استحداث أداة محلية للتنسيق و العمل الميداني لتشجيع الشراكة بين القطاعين العام والخاص بهدف الترقية السياحية للاقاليم و الاقطاب السياحية.
- مراجعة النصوص القانونية والتنظيمية قصد تشجيع الاحترافية في مجال الفروع السياحية.
- حث الجماعات المحلية على الاعتماد على التسويق الاقليمي و الرقمي لرؤية اوضح وتموقع أفضل للجهات.
- تحسين التكوين في مجال السياحة من خلال إدراج تكنولوجيات الإعلام و الاتصال، لبلوغ المعايير المعمول بها عالميا.
- تحيين الترسانة القانونية الخاصة بقطاع السياحة والصناعة التقليدية للاستجابة للمتطلبات الاقتصادية و الاجتماعية والبيئية.
- إعطاء الأولوية للأقطاب ذات الامتياز السياحي التي تتميز بموروث ثقافي تؤهلها لتكون وجهات تنافسية وجذابة.
- تدعيم الاستثمارات الأجنبية المباشرة سيما على مستوى مناطق التوسع السياحي.
- تعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص عن طريق التحفيزات الجبائية المشجعة.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

رابعاً - النصوص القانونية:

1. القوانين و الأوامر:

- الامر رقم 66-62 المؤرخ في 26-03-1966، المتعلق بالمناطق والاماكن السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 28، المؤرخ في 08-04-1966، الملغى.
- الامر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخة في 15 نوفمبر 1975.
- الامر 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1975، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 81، المؤرخة في 16 ديسمبر 1977.
- قانون رقم 90-11 المؤرخ في 21 أبريل 1990، يتعلق بعلاقات العمل ، الجريدة الرسمية، العدد 17، الصادرة بتاريخ 25 أبريل 1990.
- القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990. المعدل و المتمم.
- القانون 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل و المتمم.
- القانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 التي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية ، العدد 51 ، الصادرة في 01 أوت 1991.
- القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2011، المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة. الجريدة الرسمية، العدد 77، الصادرة في 15 ديسمبر 2001.
- الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001، يتعلق بتطوير الإستثمار، الجريدة الرسمية ، العدد 47، الصادر بتاريخ 22 أوت 2001.

- قانون رقم 03-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 الموافق 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع و الموقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11،الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003.
- قانون رقم 01-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 الموافق 17 فيفري 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، الجريدة الرسمية، العدد 11،الصادرة بتاريخ 19 فيفري 2003.
- الأمر رقم 11-06، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، المؤرخ في 30 غشت 2006، الجريدة الرسمية،العدد 53، المؤرخة في 30 غشت 2006.
- القانون 23-07، المؤرخ في 22 جانفي 2007 ،الذي يحدد إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل منطقتي التوسع و المواقع السياحية و منح حق الامتياز عليها ، الجريدة الرسمية ، العدد 08،المؤرخة في 31 يناير 2007.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 23 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007،الجريدة الرسمية،العدد 31،سنة 2007.
- قانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فبراير 2018، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21،الصادرة في 23 أبريل 2008.
- الأمر رقم 04-08 المؤرخ في 01-09-2008، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية رقم 49 المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.
- القانون رقم 10 - 03، المؤرخ في 15 أوت 2010 المتضمن شروط وكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،الجريدة الرسمية،العدد 46،الصادرة في 18 أوت 2010.

- القانون رقم 12-12، المؤرخ في 28 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013، الجريدة الرسمية، العدد 72.

المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 88-214 المؤرخ في 31 أكتوبر 1988، المتضمن إنشاء الديوان الوطني للسياحة وتنظيمه، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة 1988، والمعدلة بموجب المرسوم 92-402 المؤرخ في 31 أكتوبر 1992، الجريدة الرسمية، العدد 42، الصادر في 02 نوفمبر 1992.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-39 المؤرخ في 25 جانفي 1994، المتضمن إنشاء اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 05، الصادرة بتاريخ 06 جانفي 1994.
- مرسوم تنفيذي رقم 98-70 مؤرخ في 21 فيفري 1998، متضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد 11، الصادرة بتاريخ 01 مارس 1998.
- المرسوم التنفيذي رقم 2000-131، المؤرخ في 11 يوليو سنة 2000، يحدد معايير تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب وشروط ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 35، المؤرخة في 18 يوليو 2000.
- المرسوم التنفيذي رقم 02 - 367 المؤرخ في 05 نوفمبر 2002 الذي يتضمن حل المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية وتحويل أملاكها وحقوقها ووسائلها والتزاماتها ومستخدميها إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، الجريدة الرسمية، العدد 73.
- مرسوم تنفيذي رقم 01-282 المؤرخ في 24 سبتمبر 2001، و المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار و تنظيمها و سيرها، ج ر، العدد، الصادرة بتاريخ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-356 المؤرخ في 09

- أكتوبر 2006، يتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار و تنظيمها و سيرها، الجريدة الرسمية ، العدد 64، الصادر بتاريخ 11 أكتوبر 2006.
- المرسوم التنفيذي 385-06 المؤرخ في 28-10-2006، المتضمن تحديد كفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 70، المؤرخة في 05-11-2006.
- المرسوم التنفيذي 211-06 المؤرخ في 18 يوليو 2006، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية المتعلقة بالتهيئة القاعدية لمنطقة التوسع السياحي العوانة ، ولاية جيجل، الجريدة الرسمية، العدد 40، المؤرخة في 18 يونيو 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 86-07 المحدد لكيفيت إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية المؤرخ في 11 مارس 2007 ، الجريدة الرسمية العد 17 ، المقررة في 14 مارس 2007.
- مرسوم التنفيذي 427-12 المؤرخ في 16-12-2012 المتضمن شروط وكفيات ادارة وتسيير الاملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية، العدد 69، المؤرخة في 19-12-2012.

ثانيا - المراجع:

الكتب

- إبراهيم عبد العزيز شيحا، الوسيط في مبادئ القانون الإداري، الجزء الاول، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية- مصر، 1999.
- ألبرت سرحان، القاضي يوسف الجميل، القانون الاداري الخاص، طبعة الاولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، 2010.
- توفيق حسن فرج، المدخل للعلوم القانونية (النظرية العامة للقانون والنظرية العامة للحق)، دون طبعة، الدار الجامعية، بيروت-لبنان، 1983.

- خلوفي رشيد ، قانون المنازعات الإدارية ، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية للنشر و التوزيع ، الجزائر، 2004.
- كحيل نعيمة، إستغلال العقار السياحي طبقا للتشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع،الجزائر،2017.
- مازن ليلو راضي، العقود الإدارية، طبعة الاولى، دار قنديل للنشر و التوزيع، عمان - الأردن، 2011.
- محمد رفعت عبد الوهاب، النظرية العامة للقانون الإداري، دار الجامعة الجديدة،الإسكندرية- مصر، 2002.

ثانيا - الأطروحات و المذكرات:

1. أطروحات الدكتوراه:

- هدير عبد القادر، التسويق السياسي ودوره في ترقية الخدمات السياحية حالة الجزائر، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم التسيير، جامعة الجزائر - 3، 2010-2011.

2. مذكرات الماجستير:

- احمد الجبوري،استغلال الاملاك الوطنية عن طريق الامتياز، مذكرة انيل شهادة الماجستير،كلية الحقوق والعلوم السياسية،فرع قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة،2011-2012.
- حسن حميدة، نظام حماية المساحات والمواقع المحمية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير،كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع قانون عقاري ، جامعة سعد دحلب،البليدة، 2001-2002.

- فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة- الجزائر، 2010-2011.
- لعميري ايمان، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، مذكرة انيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، فرع قانون اعمال، جامعة الاخوة منتوري، قسطينة، 2006-2007.

ثالثا - المجالات العلمية:

- شامي أحمد، الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كآلية لتوفير العقار السياحي في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، المجلد 04، العدد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت- الجزائر، 2019.
- عايدة مصطفاوي، الرقابة على منح حق الإمتياز على الأراضي الفلاحية، مجلة البحوث و الدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 02، لونيبي علي - الجزائر العدد 11، د ت.
- عماري عصام، رهانات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2030، مجلة الشريعة والإقتصاد، المجلد 07، الإصدار الأول، الجزائر، 2018.
- كسال العربي، النظام الخاص بعالقة عمل الإطارات المسيرة في المؤسسات الاقتصادية في التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، العدد التاسع، المجلد الثاني، مارس 2018.
- لخذاري عبد الحق، زغلامي حسيبة: الإطار القانوني للعقار السياحي في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية الجزائر، العدد 11، جانفي 2019.

- نقار مختار، مصطفى عبد النبي، طرق اكتساب العقار السياحي في القانون الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة غرداية، المجلد 08، العدد 02، 2019.

الملتقيات:

- بن عمارة محمد، أزمة العقار و تنمية الإستثمار في الجزائر - دراسة من خلال التطور التشريعي للنصوص و عراقيل التنمية، أعمال الملتقى المغاربي حول العقار الفلاحي في المغرب العربي بين الحماية و الإستثمار، يومي 12 و 13 مارس 2015، كتاب الملتقى المغاربي، طبعة الاولى، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشاذلي بن جديد، الطارف - الجزائر.

خامسا - المواقع الالكترونية:

. الموقع الإلكتروني (<http://www.andi.dz/index.php/ar/investir-en-algerie>)، تم الإطلاع على الموقع الإلكتروني يوم 20/04/2020، على الساعة 14:11.

6-1.....:مقدمة

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

8.....:تمهيد

9 المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

9.....المطلب الأول: مفهوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

10.....الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

11.....الفرع الثاني: نشأة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

13.....المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة ومهامها:

14.....الفرع الأول: تمتع الوكالة بالشخصية القانونية واعتبارها شخص لا مركزي مرفقي: .

22.....الفرع الثاني: الاعتراف للوكالة الوطنية لتنمية السياحة بالطابع الصناعي والتجاري. .

26.....الفرع الثالث: مهام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

28.....المبحث الثاني: الإطار التنظيمي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

29.....المطلب الأول: الهياكل المركزية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة:

29.....الفرع الأول: مجلس الإدارة:

35.....الفرع الثاني: المدير العام:

36.....الفرع الثالث : المديریات:

37.....المطلب الثاني : الهياكل غير المركزية للوكالة الوطني لتنمية السياحة:

37.....الفرع الأول : الأقطاب السياحية للامتياز:

43.....خلاصة

الفصل الثاني: الإطار العملي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

45.....:تمهيد

46.....المبحث الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كأداة في تسيير العقار السياحي:

المطلب الأول : اقتناء الأراضي للاستغلال السياحي:	46
الفرع الأول : اقتناء العقار السياحي التابع للخواص:	47
الفرع الثاني: اقتناء العقار السياحي التابع للأملك الوطنية الخاصة.	49
المطلب الثاني: دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في استعمال حق الشفعة لصالح الدولة.	
	51
الفرع الأول: النصوص القانونية لممارسة الوكالة حق الشفعة:	53
الفرع الثاني: إقرار حق الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في ممارسة حق الشفعة قانونا:	54
الفرع الثالث : إجراءات ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.	55
المبحث الثاني: دور الوكالة في تهيئة وترقية مناطق التوسع السياحي:	59
المطلب الأول: تهيئة وتسيير مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية:	60
الفرع الأول: إعداد الدراسات وأشغال تهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية من طرف	
الوكالة الوطنية لتنمية السياحة	60
الفرع الثاني: احترام المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية:	64
المطلب الثاني : إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية:	65
الفرع الأول: إعادة البيع بالنسبة للأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع	
السياحية:	65
الفرع الثاني: منح الامتياز بالنسبة للأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع	
السياحية:	69
خلاصة:	77
خاتمة:	79
قائمة المصادر والمراجع.	/