

جامعة زيان عاشور الجلفة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

النظام القانوني للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

مذكرة ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر حقوق

تخصص : إدارة ومالية

إشراف الأستاذ:
لعروسي سليمان

إعداد الطالبة:
السايج نورة فوزية

لجنة المناقشة :

01 الأستاذ: صدارة محمد رئيسا

02 الأستاذ : لعروسي سليمان مشرفا ومقررا

03 الأستاذ: العقون سعد عضوا

السنة الجامعية 2016-2017

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى كل من :

شهداء ثورة التحرير المجيدة وكذا شهداء الواجب الوطني،رحمهم الله جميعا

الى من قال في حقهما تعالى وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا

والداي العزيزين اللذين كان وراء وصولي لنيل الدرجات العليا

إلى زوجي الكريم الذي ساعدني بتوجيهاته القيمة

إلى كل موظفي مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية الجلفة

إلى هؤلاء جميعا ثمرة جهدي وعملي هذا إثراء مني في مكتبتنا القانونية

وإذ اهدي هذا العلم ذاكرا قول العماد الأصفهاني في مقدمة معجم الأدباء

أنني رأيت انه لا يكتب إنسان كتاب في يومه إلا قال في غده لو غير هذا لكان أحسن ولو زيد لكان
يستحسن ولو قدم هذا لكان أفضل ولو ترك هذا لكان أجمل وهذا من أعظم العبر وهو دليل على
استيلاء النقص على جملة البشر

السايق نورة فوزية

شكر و عرفان

أولاً نشكر الله على نعمته التي وهبها لنا وهي العقل الذي بفضله عرفنا معنى كلمة علم حيث قال تعالى: اقرأ باسم ربك الذي خلق * خلق الإنسان من علق * اقرأ وربك الأكرم * الذي علم بالقلم * علم الإنسان ما لم يعلم.....

ولا يسعني إلا أن أتقدم بالشكر والتقدير إلى كل من أنار لي طريق العلم والمعرفة وأشكر الأستاذ لعروسي سليمان الذي قبل تأطير عملي بصدر رحب وعلى صبره في انجاز هذا البحث

السايح نورة فوزية

مقدمة:

يعد قطاع السياحة في هذا العصر من أبرز القطاعات ، في معظم دول العالم المتقدمة والنامية،سواء على المستوى الاقتصادي و الاجتماعي و الثقافي،لذا فإن معظم دول العالم على اختلاف مستوى تقدمها تولي صناعة السياحة أهمية متزايدة وذلك على المستويين المهني والأكاديمي،وتبرز أهمية هذا القطاع نظرا لمساهمته المباشرة في الناتج المحلي لتلك الدول،هذا علاوة على قدرته على تحسين المستوى الاقتصادي وتحقيق معدلات تنمية عالية.

كما أن مفهوم السياحة بصفة كلية لم يصبح مجرد نشاط ترفيهي وجد لسد أوقات الفراغ أو فترات العطل فقط،بل صارت تمثل صناعة حقيقية هامة لها وزنها في الاقتصاد العالمي لحجم المبادلات السياحية والتدفقات المالية الناجمة عنها من جهة ، والدور الذي تلعبه في تحريك الأنشطة الاقتصادية الأخرى وفي خلق الثروة واستحداث مناصب الشغل وتهيئة الإقليم وتثمين الموارد الطبيعية وترقية التراث الثقافي من جهة أخرى ،الأمر الذي تولي السياحة عناية خاصة في مخططاتها التنموية مكنتها من الارتقاء بهذا النشاط الاقتصادي ليصبح من أهم قطاعات التصدير المعول عليها في تحقيق إيرادات بالعملة الصعبة ،حيث يعد الاستثمار السياحي من الركائز الأساسية للتنمية الاقتصادية في المرحلة الحالية ،وقطاعا بديلا هاما معول عليه في مرحلة ما بعد المحروقات.

والجزائر من بين الدول التي تحمل كل المواصفات الكمية والنوعية التي تؤهلها لأن تكون من الدول الأوائل في الميدان السياحي، نظرا لموقعها الإستراتيجي ومساحتها الشاسعة إلى جانب تاريخها العريق الذي تشهد له مناطق أثرية معتبرة ،غير إن السياحة في الجزائر ظلت بعيدة عن سياسة التنمية الوطنية لعدم الاهتمام الذي حال دون الاستفادة منها والتعريف بمكوناتها محليا ودوليا ،فقد ركزت جل توجهاتها على قطاع المحروقات منذ الاستقلال باعتباره القطاع الأضمن آنذاك لجلب العملة الصعبة ،كما أن سياستها السياحية عرفت تراجعا جراء الظروف والتغيرات الداخلية والخارجية في العشرية السوداء لكن بمجرد عودة الاستقرار الأمني بدأ يزداد توافد الزوار

إلى الجزائر لأنها تتوفر على مؤهلات وشروط طبيعية وجغرافية وبشرية جعل منها وجهة سياحية رائدة¹

وعليه فإن تنمية النشاط السياحي بالجزائر بحاجة إلى تعاون كافة العناصر والإمكانيات العاملة في الحقل السياحي ، لأن السياحة قطاع اقتصادي يظم مرافقا عديدة ونشاطات اقتصادية مختلفة لذلك فإن أي تخطيط للتنمية السياحية يجب أن يهدف لوضع برامج من أجل استخدام الأماكن والمناطق لتكون مراكز سياحية ممتازة تجذب السائحين إليها سواء كان مباشرة أو عبر الإعلان السياحي عن طريق وضع إطار هيكلي من شأنه توفير مرونة ونظام لتسيير هذا القطاع الهام خاصة وكونه لا يساهم سوى 1.5 بالمئة من الناتج المحلي الخام.

كما أن السلطات العمومية في الجزائر سعت إلى توفير مناخ استثماري ملائم ،هذا الأخير الذي تحكمه عدة عوامل منها ضرورة توفير ما يسمى بالعقار السياحي لإنجاز المشاريع الاستثمارية .ومن أجل بلوغ هذا الهدف تم استحداث هيئات وأجهزة أسندت إليها مهمة تنظيم العقار السياحي الموجه للاستثمار والتي تجسدت في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، ومما لاشك فيه أن تحقيق التنمية الشاملة والدائمة ،لن يتجسد إلا من خلال تفعيل العملية الاستثمارية ،الأمر الذي يستدعي توافر مجموعة من العوامل منها ضرورة توفير الأوعية العقارية السياحية ،فهذا الأخير يعد أساسا لإنجاح العملية الاستثمارية .

وقد كان العقار السياحي في مرحلة سابقة قبل تعديل النصوص القانونية، رهين الكثير من العراقيل التي تواجه المستثمرين ،فالإجراءات الإدارية المعقدة وغياب أجهزة مختصة في هذا المجال ،ففي مرحلة لاحقة ،بادرت السلطات العمومية في الجزائر لإيجاد حل من خلال اتخاذ تدابير قانونية ومؤسسية ،أين عملت من خلال سن النصوص القانونية المنظمة للعقار السياحي ،واستحداث طرق مرنة للتعامل مع المستثمرين لمنح الأراضي في إطار عملية الاستثمار ،باستحداث أجهزة مختصة في هذا المجال .

وبحكم طبيعة تخصصنا وهو الإدارة والمالية سنركز دراستنا على الإطار العضوي والوظيفي لأهم الهيئات المنشئة حديثا وهي الوكالة الوطنية لتنمية السياحة،كون المشرع الجزائري أقر بالدور

¹ آمال مشتي،العقار كآلية محفزة للاستثمار ،مذكرة ماجستير ،تخصص فرع قانون الأعمال ،جامعة سعد دحلب البليدة،كلية الحقوق قسم القانون الخاص سنة 2010 ص10

الأساسي للوكالة على غرار باقي الهيئات حيث أعتبرها الإطار الإداري الوحيد المختص بالموافقة أو الرفض على منح الامتياز على العقار السياحي بعد النظر فيه من قبل الوالي المختص إقليميا، كما تباع الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، للوكالة الوطنية لتنمية السياحة وبذلك نقول إن نقل ملكية الدولة إلى ملكية الوكالة من شأنه فك العبء على إدارة الدولة التي تلعب عدة أدوار، دور المالك ودور الخبير ودور السلطة العامة ودور المتعاقد.

وعليه فإن الدولة قد أخرجت من يدها دور المالك وأسندته إلى الوكالة التي تعمل بإسم ولحساب وبإشراف الدولة، ممثلة في وزارة السياحة .

أهمية الدراسة:

يعد موضوع النظام القانوني للوكالة الوطنية لتنمية السياحة ودورها في توفير وتهيئة العقار السياحي لما للوعاء العقاري علاقته وطيدة بالاستثمار في نشاط التنمية السياحية من المواضيع المهمة اليوم في ظل أزمة اقتصادية خانقة تضرب اقتصاديات الدول ومنها الجزائر والتي يتعين عليها مواكبة التطورات الحاصلة عالميا للاستفادة من مدا خيل إضافية تتأتي من قطاع السياحة وفي إطار التشريع الجديد الذي نظم النشاط الاقتصادي السياحي نجد الأهمية التي تبناها المشرع الجزائري و التي يتوخى من خلالها البحث عن موارد مالية جديدة .

تكمن أهمية الدراسة في كون المشرع الجزائري اصدر عديد النصوص التشريعية والتنظيمية التي تتعلق بالتنمية السياحية وعلاقة ذلك بالوعاء العقاري الذي يعد الركيزة الأساسية لكل عملية استثمارية ومنها الاستثمار السياحي كما أن هذا الموضوع يحوز اهتمام العديد من المهتمين بهذا الشأن .

وعلى غرار ذلك تظهر أهمية الدراسة من خلال الحالة التي يعرفها العقار السياحي والإطار القانوني المنظم له في هذا المجال وما نتج عنه من عدم وفرته من إشكالات تورق جميع المتدخلين من إدارة ومتعاملين عقاريين عموميين أو خواص وانعكاس ذلك على رغبات وطوح المواطن الجزائري في الحصول على خدمات سياحية راقية ويضاف إلى ذلك فان هذا البحث

يستمد أهميته من خلال خلق نوع من الوعي لكافة الأطر المحلية والمصالح من خلال تثمين الثروة العقارية للدولة والجماعات المحلية وكل المؤسسات المسيرة والمالكة كونه ثروة غير متجددة

أهداف الدراسة:

تتمثل أهداف الدراسة في النقاط التالية:

- التعرف على القواعد التي تنظم امتلاك العقار الموجه للنشاط السياحي ومنح الامتياز الغير قابل للتحويل إلى تنازل

- إبراز دور الوعاء العقاري كعامل أساسي وجوهري في الاستثمار في النشاط السياحي.

- الكشف عن النقائص والثغرات التي تعتري النصوص القانونية المنظمة للنشاط السياحي.

- التعرف على أسباب عدم فعالية المنهجية المتبعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

نطاق الدراسة:

الدراسة تتعلق بالقانون الجزائري ولا تخص دراسة مقارنة

الدراسة تخص فقط النظام القانوني للوكالة الوطنية لتنمية السياحة ودورها في الاستثمار السياحي

صعوبات التي واجهتنا:

تتمثل الصعوبات التي واجهتني في إعداد هذه المذكرة فيما يلي :

قلة المراجع والمؤلفات والدراسات المتخصصة التي تتناول هذا الموضوع كونه موضوع متخصص، واقتصاره على مراجع الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية بالأساس

قلة المراجع الفقهية، وتدعيمه بالنصوص القانونية

تضارب المشرع من خلال إصدار عدة تعديلات عديدة في زمن متقارب للنصوص المؤطرة للاستثمار بصفة عامة

مبررات اختيار الموضوع:

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

أسباب ذاتية:

رغبة من الباحث في دور الوعاء العقاري السياحي وأهميته في النشاط الاستثماري لاسيما التنمية السياحية وهي رغبة شخصية سعت لها منذ فترة طويلة نظرا لما يعاينه المتدخلون في هذا المجال من صعوبة الحصول على الوعاء العقاري لتجسيد مشاريع سياحية سواء كانت عمومية أو خاصة وسواء كانت قري سياحية أو فنادق أو منتجعات أو مركبات معدنية

كما أن الميل لهذا الموضوع مبعثه أنني موظفة بمديرية السياحة والصناعات التقليدية غذته رغبتني الجامعة في معرفة الأسباب الفعلية والرئيسية لعدم توفر العقار السياحي الموجه للنشاط الاستثماري إضافة إلى الميول الذاتية لهذا القطاع والى دراسة المواضيع القانونية التي تفسح المجال للتحليل والنقاش رغم قلة المراجع المتخصصة إن لم نقل ندرتها

وقلة الدراسات في هذا الموضوع وخاصة الجانب القانوني هو ما دفع بنا إلى خوض وإثراء الجانب العلمي والعملية للموضوع عموما والقانوني خصوصا ومحاولة منا الاستفادة قدر الإمكان من ذلك في الميدان العملي والاسترشاد به

أسباب موضوعية:

-إن كثرة التغييرات التي تمت على النصوص القانونية في هذا الإطار وعدم مرونتها يجعل منها عملا منفرا للاستثمار في هذا المجال

-إن زيادة نسبة السكان يقتضي حتما ابتكار آليات قانونية جديدة تساهم في تقليص هروب السياح لبعض الدول نتيجة انعدام أو نقص في المرافق السياحية وهذا لا يتأتى إلا بفتح المجال واسعا أمام المبادرة الخاصة في مجال الاستثمار السياحي

-معرفة واقع العقار السياحي الموجه لنشاط الاستثماري في السياحة

ومن العوامل الموضوعية التي دفعتنا إلى اختيار دراسة الموضوع هو عدم الاهتمام من طرف المختصين في القانون والممارسين أصحاب الاختصاص في قطاع السياحة، حيث لاحظنا انه موضوع جديد لم يسبق التطرق إليه كونه مرتبط بالعقار السياحي لما له من أهمية اقتصادية. كما تكمن أهمية الموضوع في قيمته العلمية من خلال التعرف على أحد المؤسسات التي تهدف إلى حماية العقار السياحي إضافة إلى إن السياسة الاقتصادية المنتهجة في الجزائر تهدف إلى تنويع المداخل بالعملة الصعبة من خلال إيجاد قطاعات بديلة للمحروقات والاستثمار في العقار السياحي يدعم ميزان المدفوعات في الدول النامية أكثر من قطاع آخر.

كما اعتبرها هيئة تنفيذية للسياسة الوطنية لتهيئة السياحة، ومن هنا تبرز أهمية الدور الذي تضطلع به الوكالة باعتبارها الآلية الأساسية والضرورية لوزارة السياحة والصناعة التقليدية ما يجعلنا نطرح الإشكالية الآتية:

ماهي الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وما مدى فاعليتها كهيئة حديثة لمنح وحماية العقار السياحي ؟

منهج الدراسة:

ولتحقيق ذلك انتهجنا في دراسة الموضوع النهج الذي يتناسب مع طبيعة الموضوع فاعتمدنا المنهج الوصفي التحليلي، لجمع المعلومات عن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وعمدنا إلى وصفها وصفا يتناول طبيعتها القانونية ومختلف الهياكل التي تتكون منها وطرق عملها وسيرها ومضمون المهام التي تقوم بها، كما استعملنا النهج التحليلي فعمدنا إلى تحليل محتوى بعض النصوص القانونية. أما فيما يخص الأهداف الرئيسية المتوخاة من وراء إنجاز هذا البحث المتواضع فتتمثل في تقييم أداء الوكالة

قصد الإحاطة والإلمام بأهم أبعاد ومضامين الدراسة وبغية الإجابة على الإشكالية والتساؤلات المرفقة بها للوصول إلى إجابات مقنعة انطلاقا من استعراض للمفاهيم القانونية والإدارية وفقا للنصوص التشريعية والتنظيمية المعتمدة في الجزائر وليس في القانون المقارن والتي تعالج الموضوع وتحليلها بالربط مع النصوص القانونية 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

خطة الدراسة:

وقصد الإلمام بحديثات البحث ومضامينه ارتأينا اخذ محتوياته في فصلين على النحو التالي:

الفصل الأول: بعنوان الوكالة الوطنية للتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

وتناولنا فيه ضمن المبحث الأول: مفهوم وطبيعة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وفي المبحث

الثاني: تنظيم وتسيير الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

أما **الفصل الثاني** تناولنا فيه: الصلاحيات المقررة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة في تفعيل العقار

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

السياحي وفي المبحث الثاني:الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كأداة لتنمية وترقية مناطق التوسع

والمواقع السياحية.

الفصل الأول:الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

إن وجود سوق عقارية نشيطة، تتطلب إشراك المالكين العقاريين من جهة، والدولة من جهة أخرى، عن طريق أملاكها العقارية الخاصة، ولأجل تسهيل إنجاز المشاريع الاستثمارية، فإن السلطات العمومية، وضعت أجهزة إدارية، للتكفل بكل العمليات القانونية، التي تقع على العقار السياحي، ومن أهم الهيئات المكلفة بتسيير العقار السياحي، على المستوى الوطني، نجد الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، التي تعتبر الآلية الأساسية والضرورية، لوزارة السياحة والصناعة التقليدية وتهيئة الإقليم، لذلك تنصب دراستنا، في هذا الفصل، على تحديد مفهوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، بهدف معرفة طبيعتها وخصائصها، والإمكانيات المادية والبشرية، المتاحة لها من أجل مباشرة مختلف مهامها، حيث سنتناول في المبحث الأول، مفهوم وطبيعة الوكالة ونعرض في المبحث الثاني، تنظيم وسير الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

الفصل الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

المبحث الأول: مفهوم وطبيعة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

عمدت الدولة الجزائرية على تشجيع الاستثمار في القطاع السياحي من خلال قيام وزارة السياحة والصناعة التقليدية وتهيئة الإقليم بخلق إطار منظم بموجب المرسوم التنفيذي 70/98 المؤرخ في 21-02-98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وهي إحدى المؤسسات التي اعترف بها المشرع كهيكل تنظيمي في تسيير وحماية العقار السياحي، ويترتب على هذا الاعتراف جملة من النتائج سنتطرق إليها تباعا

بتعريف ونشأة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في المطلب الأول، وطبيعة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في المطلب الثاني، أما في المطلب الثالث، تطرقنا الى خضوع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لإختصاص القضاء المزدوج.

المطلب الأول: تعريف ونشأة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

إن السياسة الوطنية التي تبنتها السلطات العمومية من أجل التهيئة العمرانية، كانت تشكل المحور الأساسي والشغل الشاغل بالنسبة لها .

ولتكريس هذا المشروع في الميدان ، بذلت جهود معتبرة على مستوى كافة التراب الوطني ، لخلق أقطاب النشاطات المختلفة ، بهدف المساهمة في تطوير المساحات المخصصة للبلاد قصد إنجاز الأهداف الكبرى ، المسطرة 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 . والتي سنتناولها بالتعريف في الفرع الأول ونشأتها في الفرع الثاني .

الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

الفصل الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

لقد ساهمت المؤسسات العمومية الصناعية و التجارية في بناء الاقتصاد الوطني وذلك من خلال دورها الفعال والاستراتيجي للدفع بهذا الاقتصاد إلى التطور و الازدهار, خاصة بعد فترة الاستقلال فأول من بادر إلى تأسيس المؤسسات العمومية الصناعية هو المستعمر الفرنسي و ذلك ليس لخدمة المصالح الاقتصادية الجزائرية و إنما لتدعيم دواليب استغلال الثروات الطبيعية التي تزخر بها الوطن قصد تلبية النقص الذي يعاني منه اقتصاد الدولة المستعمرة

وبناء على ذلك ومنذ بداية القرن الماضي لجأ هذا المستعمر إلى تأسيس العديد من المؤسسات الصناعية التجارية في كل من القطاع المعدني و قطاع المواصلات, و بصفة عامة كل ما يخدم نقل خيرات البلاد نحو دولة المستعمر

أما بعد استقلال الجزائر و بفضل الدور ألتدخلي بدأت هذه الأخيرة تهتم بشكل كبير بإنشاء هذه المؤسسات إذ تميزت بتعددتها نظرا لتعدد الأنشطة و القطاعات و بذلك لعبت دورا هاما في الإنتاج.

بموجب المرسوم التنفيذي 70/98 المؤرخ في 24 شوال 1418، الموافق ل 21 فيفري 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، في مواد 3.4.5.6.7.8.9. الوكالة هي مؤسسة عمومية موجودة لهدف خاص وهو تنمية السياحة، تتاطبها جملة من الاختصاصات لا تحيد عن الغرض الذي أنشأت من اجله وهي تشمل أيضا السهر على حماية مناطق التوسع السياحي وتطويرها والحفاظ عليها 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.

وإذا 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.

الفرع الثاني: نشأة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

الفصل الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

نظرا إلى أن النشاط السياحي يتطلب موارد كبيرة لإنشاء المرافق السياحية الأساسية ، والمنشآت السياحية التي تخدم القطاع السياحي ، ونظرا لأن الاستثمارات السياحية تتطلب دراسات ومتابعة ومعاينة لاسيما ما تعلق منها بالعقار السياحي ، حيث تعمل المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية¹ ، في إطار السياسة الوطنية لتنمية السياحة، إلى القيام بالدراسات السياحية وتقييم النشاطات السياحية

وقد تم حل هذه الأخيرة بموجب المرسوم التنفيذي 367/02 المؤرخ في 05-11-2002 وقد ترتب عن حل المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية المنصوص عليه في المرسوم تحويل أملاك المؤسسة وحقوقها ووسائلها والتزاماتها ومستخدميها المرتبطين بعمل ، وتسيير هياكلها ووسائلها إلى المؤسسة الوطنية للتنمية السياحية² وتبقى حقوق مستخدمي المؤسسة والتزاماتهم خاضعة للأحكام القانونية أو التعاقدية المطبقة عليهم عند تاريخ التحويل، واستنادا مع هذه الاعتبارات أنشأ شخصا مركزيا مرفقيا هو الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لها وحدات جهوية وترتب عن ذلك نتائج أهمها:

• خضوع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لمبدأ التخصص ، ويقصد به أنها لا تتمتع بصلاحيات أو تقوم باختصاص إلا إذا كان في ذلك تحقيق لمهمتها المحددة في سند إنشائها ، بمعنى آخر أن الوكالة يجب أن تنقيد بالغرض الذي أنشئت من أجله عند ممارسة نشاطها ، فالوكالة إذا مؤسسة عمومية موجودة لهدف خاص هو تنمية السياحة ، والسهر على حماية مناطق التوسع السياحي وتطويرها والحفاظ عليها... الخ.

ولا يتنافى خضوع الوكالة لمبدأ التخصص قيامها بجميع النشاطات المرتبطة بمهمتها وكذا النشاطات المكملة أو الملحقة بنشاطاتها الأساسية شرط ألا تؤدي ذلك إلى الخروج عن مبدأ التخصص³

• خضوع الوكالة الوطنية للتنمية السياحة للسلطة الوصائية، فمن خلال قراءة النصوص القانونية المتعلقة بالوكالة الوطنية لتنمية السياحة نجد أن القانون احتفظ للسلطة المركزية بحق الرقابة عليها أو كما اصطلح عليه الفقه الإداري على تسميتها بالوصاية الإدارية والتي تختلف في

1 المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 94/98 المؤرخ في 11 ذي القعدة 1418 الموافق ل 10 مارس 1998، الذي يتضمن إنشاء المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية

2 المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 367/02 المؤرخ في 05 نوفمبر 2002 الذي يتضمن حل المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية وتحويل أملاكها وحقوقها ووسائلها والتزاماتها ومستخدميها إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

الفصل الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

العديد من النواحي عن السلطة الرئاسية¹ وبالرجوع للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في قانونها الأساسي تظهر تبعية الوكالة للوزير المكلف بالسياحة وذلك من خلال نصها على أنه توضع الوكالة تحت تصرف وصاية الوزير المكلف بالسياحة نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 21 فيفري 1998، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، على مايلي:

"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: طبيعة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

تتقسم 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 الذي تمارسه كل مؤسسة، والغرض المراد تحقيقه.

وقد تولت السلطة العامة إعطاء التكييف القانوني الذي يتناسب حسب تقديرها مع النشاط الذي تقوم به الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وذلك يوجب المادتين الأولى والثانية من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، حيث نصت المادة الأولى منه على: "تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة" وتدعى في صلب النص "الوكالة" ويترتب عن هذا الاعتراف جملة من النتائج نعرضها تباعا في ثلاث فروع كما يأتي:

الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كمؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري-الفرع الأول-

والشخصية المعنوية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة في -الفرع الثاني- أما

³ لعميري إيمان، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، فرع قانون الأعمال، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2006، ص 28

الفصل الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

-الفرع الثالث -تتاولنا فيه الذمة المالية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة. أما الفرع الرابع نتناول فيه التمييز بين المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومع المرافق العمومية الأخرى

الفرع الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ذات طابع صناعي وتجاري

ولدت المؤسسة العامة الصناعية والتجارية متميزة عن المؤسسة العامة الإدارية ولكن مع التطور الاقتصادي والاجتماعي وخاصة بعد الأزمة الاقتصادية لعام 1929 والحرب العالمية الثانية دفعت الدولة الليبرالية للتدخل لممارسة نشاطات ذات طابع صناعي وتجاري وتمارس هذه المؤسسة نشاطات ذات طبيعة خاصة وتدار كمؤسسة خاصة وذلك رغم اعتبارها هيئة عامة¹

عرف مفهوم المؤسسة العامة أزمة حقيقية بظهور المؤسسات العامة ذات طابع الصناعي والتجاري، (EPIC). (établissement public à caractère industriel et commercial) فبعد أن كان هذا المفهوم أكثر المفاهيم التقليدية تحديدا كونه يشتمل مؤسسات محددة تخضع لنظام قانوني موحد، أصبح من المفاهيم الأكثر اضطرابا و الأقل تحيدا، ذلك إن المؤسسات العامة اكتسحت مجالات جد واسعة وأصبحت تخضع لنظم قانونية مختلفة متخفية في ذلك حدود القانون الإداري التقليدي، وبهذا لم يعد مفهوم المؤسسة العامة مقتصرا على المؤسسات الإدارية التي تتولى نشاطات إدارية بحتة وتخضع بصفة كلية لقواعد القانون الإداري وإنما تتعداه لنطاق واسع.

وان كانت كل من المؤسسة العامة ذات الطابع الإداري (EPA) والمؤسسة العامة ذات الطابع الصناعي والتجاري (EPIC) من أهم نماذج المؤسسة العامة، إلا أن كل منهما وان اشترك في بعض الجوانب فإنه يختلف من جوانب أخرى عن القانون الذي يطبق عليها أي الخضوع لنظام قانوني مزدوج يتألف من بعض أحكام القانون العام وبعض أحكام القانون الخاص. المؤسسة العمومية الصناعية التجارية:

هي المؤسسات التي تمارس نشاطها صناعيا أو تجاريا بشكل مماثل للنشاط الذي تتولاه الأشخاص الخاصة و هي تخضع في القانون العام و القانون الخاص معا كل في نطاق محدد، أي نظام

1 احمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية ترجمة د -محمد عرب صاصيلا ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة رابعة، سنة 2006 الجزائر ص 451-452

الفصل الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

قانوني مزدوج فيما يخص علاقتها مع الدولة و نظامها الداخلي و هي تخضع لقواعد القانون العام أما علاقتها مع الغير فإنها تخضع للقانون الخاص، أما تعريف المشرع الجزائري:

حسب القانون المادة 44 من القانون رقم 01-88 المؤرخ في 12-01-1988¹ تعريفها بأنها المؤسسة العمومية التي تتمكن من تمويل أعباءها الاستغلالية جزئيا أو كليا عن طريق عائد بيع إنتاج تجاري يحقق طبقا لتعريفه معدة مسبقا و لدفتر الشروط العامة الذي يحدد الأعباء و النفقات التي تعود على عاتق المؤسسة و الحقوق و الصلاحيات المرتبطة بها و كذا عند اقتضاء حقوق وواجبات المستعملين

الفرع الثاني: الشخصية المعنوية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

قد يعترف القانون لمجموعات من الأشخاص أو لمجموعات الأموال بالشخصية القانونية فتسمى حينئذ بالشخصية الاعتبارية أو المعنوية والتي تقابل الشخصية الطبيعية التي يتصف بها الإنسان² وتعد الشخصية المعنوية نظرية مشتركة بين القانون العام والقانون الخاص، إلا أنها تكتسي أهمية أكبر في نطاق القانون العام، القانون العام، وقد ساهم في دراستها العديد من الفقهاء أمثال JEZE وDUGUIT لكن يعود الفضل في صياغتها في شكل نظرية ومحددة المعالم للفقهاء الفرنسي (MICHAUD)³ وتنقسم الأشخاص المعنوية إلى أشخاص معنوية عامة وأشخاص معنوية خاصة، وقد تناولت المادة 49 من القانون المدني الجزائري تحديدا الأشخاص المعنوية حيث نصت على أن⁴ الأشخاص الاعتبارية هي :

الدولة، الولاية، البلدية.

المؤسسات والدواوين العامة ضمن الشروط التي يقرها القانون.

المؤسسات الاشتراكية والتعاونيات، الجمعيات وكل مجموعة يمنحها القانون شخصية اعتبارية"

¹ القانون رقم 01-88 المؤرخ في 12-01-1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ج ر رقم 02
1 لعميري إيمان، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، فرع قانون الأعمال، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2006 ص 07
² توفيق حسن فرج، المدخل للعلوم القانونية (النظرية العامة للقانون والنظرية العامة للحق، دار الجامعية، بيروت 1993، ص 729
³ المادة 49 من الأمر 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 13 ماي 1975

الفصل الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

وبهذا تعد الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أحد المؤسسات التي أعترف لها المشرع بالشخصية المعنوية حتى يحقق لها أكبر قدر من الاستقلال ويوفر لها الوسائل التي تساعد على مباشرة نشاطها وبلوغ أهدافها.

الفرع الثالث: الاستقلال المالي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

يترتب عن اكتساب الوكالة الوطنية لتنمية السياحة للشخصية المعنوية تمتعها بذمة مالية مستقلة عن مالية الدولة¹ وبهذا الخصوص نصت المادة 50 من القانون المدني الجزائري من القانون المدني الجزائري على: "يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان ملازم لصفة الإنسان... يكون لها خصوصا: ذمة مالية...".

والذمة المالية 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...".

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، أما 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 اقتناء الأراضي والمصاريف المرتبطة بتهيئة الأراضي المقتناة و مصاريف التسيير والتجهيز.

¹ لعميري إيمان المرجع نفسه، ص 08.

الفصل الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

وتحتاج المؤسسة من اجل القيام بوظائفها إلى أشخاص طبيعيين يباشرون نشاطها ويتولون تنفيذ مهامها ،وتحدد صفة العاملين بالمؤسسة تبعا لطابعها القانوني ،فيكون العاملون بها عموميين خاضعين للقانون العام إذا كانت المؤسسة ذات طابع إداري ويكونون خاضعين للقانون الخاص إذا كانت المؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري¹.وعلى اعتبار أن نجاح المؤسسة في بلوغ أهدافها وتحقيقها يتوقف بشكل كبير على مدى قدرة وكفاءة العنصر البشري في انجاز ما أوكل إليه من مهام ،فانه من الضروري وضع نظام قانوني يضمن حسن اختياره ويوفر له حياة وظيفية كريمة وأمنة بعيدة عن كل الحسابات السياسية والصراعات الحزبية²

ويعد عمال الوكالة الوطنية لتنمية السياحة خاضعين لأحكام القانون رقم 11/90 المؤرخ في 21 أفريل 1990 المتعلق بعلاقات العمل حسب ماجاء في النظام الداخلي للوكالة والقواعد الواردة به والتي تتعلق ب:

علاقات 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 290/90 المؤرخ في 29/09/1990 وهذا حسب ما ورد في المادة الثانية من أحكام النظام الداخلي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

الفرع الرابع: التمييز بين المؤسسات العمومية الصناعية التجارية و المرافق العمومية الإدارية

في هذا الإطار ظهرت عدة آراء سوف نتناولها في الأتي:

الرأي الأول: من الفقه ميز بينها على أساس الغرض أو الهدف حيث إذا كان المشروع يهدف إلى الربح فإنها المؤسسات العمومية الصناعية و التجارية و إذا كان العكس فهو مرفق عام إداري

¹عميري إيمان ،المرجع نفسه ص38
².المرجع نفسه ص21...

الفصل الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

-الرأي الثاني : يميز بينهما على أساس شكل المشروع فإذا اتحد شكل المشروعات أعتبر من المؤسسات العمومية الصناعية التجارية و إذا كان المشروع يدار بواسطة السلطة العامة فانه يعتبر مرفقا عاما إداريا

-الرأي الثالث : يميز بينهما على أساس النظام القانوني الذي تخض له المؤسسات فإذا كانت تخضع للقانون الخاص اعتبرت مؤسسة عمومية صناعية و تجارية و إذا كانت تخضع للقانون الإداري (العام) اعتبرت مرافق عمومية إدارية نظرا للدور الذي تلعبه المؤسسات العمومية الصناعية التجارية خاصة أنها مصدر مهم للدخل الوطني أصبح الاهتمام بها و تطويرها و الحث على إنشائها ضرورة ملحة الشيء الذي استدعى النظر في تحدياتها و الدفع بها نحو ركب التنمية بعد هذا الاختلاف في الآراء جاء الرأي الراجح الذي ميز بين المؤسسات العمومية الصناعية و التجارية و المرافق العمومية الإدارية على أساس أن المؤسسة العمومية

تعتبر صناعية و تجارية إذا كان النشاط الذي تمارسه يدخل بطبيعته ضمن الأنشطة المنصوص عليها في القانون التجاري و إلا اعتبرت مرفقا عموميا

المطلب الثالث: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 وإغائها واستخدامها لأساليب القانون العام في حين أنها تخضع لقواعد القانون الخاص، في كل ما يتعلق بممارسة نشاطها¹ ونصت المادة 45 من القانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية على: " تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري ويكون لها في حياتها ذمة متميزة وموازنة خاصة طبقا لأحكام القانونية والتنظيمية المطبقة في هذا الشأن²

10د/البرت سرحان ، القاضي يوسف الجميل والقاضي زياد أيوب، القانون الإداري الخاص، منشورات الحلبي الحقوقية، ص192
2المادة 45 من القانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية السابق الذكر.

الفصل الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

نصت المادة الأولى الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة على: "تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير¹

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 إداري² مما سبق التطرق إليه إضافة إلى كون الوكالة الوطنية لتنمية السياحة مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري فهي تخضع لاختصاص القضاء المزدوج.

الفرع الأول: 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 1 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 70/98 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 الصبغة الإدارية طرفا فيه، سواء كانت مدعية أو مدعى عليها.³ اذ يتم توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري بواسطة معايير مختلفة المصدر والنوع بحيث يمكن ان تكون هذه الاخيرة قانونية او تاخذ

بالمعيار العضوي او المادي او بهما ، وترتبط مسألة توزيع الاختصاص بين القضاء الإداري والقضاء العادي بمجموعة من المفاهيم العامة حول طبيعة مجال الاختصاص ، درجته ، ومكانته ، وكيفية تطبيق قاعدة الاختصاص⁴

2 المادة 1 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، السابق اذكر .

3 منى حنيش ، النظام القانوني والمؤسسي للعقار السياحي في الجزائر ، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر ، تخصص القانون العقاري ، جامعة الدكتور يحي فارس كلية الحقوق ، المدينة 2013 ، ص 90

4 المادة 800 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، الجريدة الرسمية عدد 21 ، المؤرخة في 23 أبريل 2008

⁴ جلوفي رشيد، القضاء الإداري، تنظيم واختصاص ، ديوان المطبوعات الجامعية ، طبعة الاولى سنة 2002

الفصل الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

وعيه تكون من اختصاص القضاء الإداري كل المنازعات المتعلقة بال عقار السياحي التي تكون الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باعتبارها شخص معنوي عام في إطار ممارستها لنشاطها طرفا فيها مع الدولة¹.

الفرع الثاني: 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 ،طبقا لنص المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 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 الغير² وعليه فان 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 الإيجار³

المبحث الثاني: تنظيم وتسيير الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

يشكل الهيكل التنظيمي كيان المؤسسة والإدارة التي تمكنها من القيام بمهامها، وهو يبين المستويات الإدارية المختلفة وتوزيع السلطات والمسؤوليات عليها كما يبين وسائل الاتصال الرسمي بينها ومستويات الإشراف عليها ،لذا يتعين على كل مؤسسة عامة أن تضع هيكل تنظيمي يتناسب وطبيعة العمل الذي تقوم به وحجمه. وباستقراء النصوص القانونية المتعلقة بالوكالة الوطنية لتنمية السياحة لا نجدها تنص مباشرة على أن هذه الأخيرة مقسمة إلى هيكل مركزي وأخرى غير مركزية عكس ما ورد بخصوص الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ،حيث يظهر من خلال قراءة النصوص القانونية لاسيما المادتين 23 و 24 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بترقية الاستثمار والمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 282/01 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار وتنظيمها وسيرها والقرار المؤرخ في 27 شعبان المتعلق بتنظيم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ،وهذه التقسيمات مبينة في الرسم التخطيطي للوكالة .

¹ منى حنيش ،المرجع نفسه ص90

1 الفقرة الثانية للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي 70/98 السابق الذكر.

3 عياد وهاب ،العقار السياحي ،مذكرة نهاية التكوين ،المعهد الوطني للقضاء ،الجزائر ،2003ص19

الفصل الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

المطلب الأول: مجلس الإدارة

يترتب على تمتع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بالشخصية المعنوية استقلالها المالي 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 تطبيقها¹

وفيما يأتي سنتناول الهيكل المركزي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة تباعاً وهي: مجلس الإدارة، الجهاز التنفيذي الممثل فيه المدير العام .

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 المؤسسة² وقد تختلف التسميات التي يمكن أن تطلق على الجهاز التداولي باختلاف المؤسسة فيسمى جمعية أو لجنة أو مجلس إدارة دون أن يؤدي اختلاف التسميات إلى تطبيق نظام خاص³

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

إن التشكيلة العضوية لمجلس الإدارة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة تم تحديدها بموجب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 (21 فبراير 1998) المتضمن إنشاء الوكالة

الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي تتشكل من :

. ممثل الوزير المكلف بالمالية

. ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية

¹لعميري إيمان، ص44

²د/محمد رفعت عبد الوهاب، المرجع السابق، ص163

³لعميري إيمان، المرجع السابق، ص45

الفصل الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

. ممثل الوزير المكلف بالتعمير

. 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 ومتابعتها¹

وأشارت الفقرة 13 من المادة 04 أنه يمكن لمجلس الإدارة استدعاء أي شخص يراه مختصا لدراسة مسائل تخص الوكالة أو الاستماع إليه حول مسألة مدرجة في جدول الأعمال²

وبالنظر للوكالة الوطنية لتنمية السياحة نجد أن الأسلوب المتبع في اختيار أعضاء مجلس إدارتها هو التعيين حيث نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 70/98 على أن الوزير المكلف بالسياحة يعين أعضاء مجلس الإدارة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بقرار لمدة أخرى غير معلومة، إذا لم يحدد النص القانوني ما إذا كان من الممكن تجديد عهدة كل عضو لمدة أو لأكثر من مرة كما يمكن لأعضاء مجلس الإدارة أن يمارسوا مهامهم وأن يتمتعوا بالاستقرار في وظائفهم لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات، ليقدر بعد انقضاء المدة تجديد عهدهم من عدمها، لكن في حالة ما إذا لم يستكمل أحد أعضاء مجلس الإدارة عضويته وانقطع عن ممارسة مهامه لسبب غير مبرر تم 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 الأساسي³

الفرع الأول: صلاحيات مجلس الإدارة

¹المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98

²المادة 11 فقرة 13 من المرسوم نفسه*

1 المادة 13 فقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 70/98

الفصل الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

يتمثل هذا الجهاز في المجلس الإداري الذي يعد أعلى سلطة إدارية داخل المؤسسة العمومية الصناعية و التجارية تسند إليه الاختصاصات و القرارات العامة مثل حصر الميزانية و المراقبة و كيفية التمويل و إعداد النظام الأساسي للعاملين و يتم اختيار أعضاء المجلس بقرار من السلطة الإدارية ذات الصلة بالمؤسسة العمومية الصناعية و التجارية و يتم انتخابهم من الهيئات التي يمثلونها , و يجتمع المجلس الإداري في دورات عادية تحدد أجالها في قرار الإنشاء , كما يمكن أن يجتمع بمبادرة من رئيسه أو على طلب عدد محدد من أعضائه في قرار الإنشاء كلما اقتضت الضرورة

إذ يتولى هذا المجلس سلطة التوجيه 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 الإدارة المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري عموما أكثر اتساعا منها في المؤسسات ذات الطابع الإداري 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 يأتي:

. تنظيم وتسيير الوكالة وحصيلة نشاطها

. الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقود و الاتفاقيات واقتناء الأسهم وإنشاء الفروع والقرارات التي تلزم الوكالة.

. الميزانية التقديرية للوكالة.

. الحسابات السنوية الخاصة بتسيير الوكالة.

. القانون الأساسي لمستخدمي الوكالة والاتفاقيات والشروط العامة المتعلقة بأجورهم.

. مشروع النظام الداخلي للوكالة.

. قبول الهبات والوصايا طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

. اقتناء العقارات وتأجيرها.

الفصل الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

. كل المسائل التي يعرضها على المدير العام للوكالة ويكون من شأنها تحسين وتنظيم الوكالة وسيرها والمساعدة على تحقيق أهدافها¹

الفرع الثاني: 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 لأخرى²

والملاحظ أن قواعد سير مجلس إدارة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة قد تم تحديدها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 21 فيفري 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي.

وفيما يخص دورات مجلس إدارة الوكالة فإنه يجتمع في دورة عادية مرتين 02 في السنة باستدعاء من رئيسه ،ويمكن كذلك لمجلس الإدارة أن يعقد بالإضافة إلى دوراته العادية دورة استثنائية أو غر عادية متى دعت الحاجة لذلك بطلب من رئيسه، المدير العام للوكالة أو باقتراح من 2/3 ثلثي أعضائه وفقا لنص المادة 15 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 70/98 السابق الذكر³

ترسل استدعاءات 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 70-98 السابق الذكر ،ليتمكن الأعضاء من الاطلاع على المواضيع التي سيتم التطرق لها خلال المداولات⁴

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

¹ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98

² لعميري إيمان ،المرجع السابق ،ص

³ المادة 15 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 .

⁴ المادة 17 فقرة 01 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98

الفصل الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

فان لم يتوفر هذا النصاب تَوجَل الدورة ويتم توجيه الاستدعاءات 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 70/98 السابق الذكر¹ تتوج مجلس الإدارة بتحرير محاضر تدون في سجل خاص يوقعه رئيس المجلس ويصادق عليها الوزير المكلف بالسياحة خلال الشهر الذي يلي الاجتماع حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة².

المطلب الثاني: المدير العام

إذا كان القانون الإداري بدأ منذ القرن الثامن عشر (18) يهتم أساسا بتنظيم المرافق العمومية التي تسيّر الأشخاص المعنوية، فان هذه المرافق لا يمكنها أداء مهامها دون الاستعانة بالموظفين (الأشخاص الطبيعية)، وذلك لكون الشخص الطبيعي هو الذي يعبر عن إرادة الشخص المعنوي، ولما كان الموظف هو المؤتمن على مصالح المواطنين، ومن ثم فهو يتمتع بقدر كبير من الصلاحيات والسلطات المستمدة من وظيفته وما يستلزمه مركزه الوظيفي من واجبات، اعتبارا لذلك يوجد منصب المدير العام وهو منصب نوعي للتأطير ذي طابع هيكلية أو وظيفي، والغرض من إنشائه هو ضمان التكفل بتأطير النشاطات الإدارية والتقنية في المؤسسات والإدارات العمومية لضمان التسيير العادي لها، من خلال ممارسة عدة صلاحيات يخولها له القانون إلى جانب مجلس الإدارة الذي يتولى تحديد التوجهات الأساسية لسياسة المؤسسة.

الفرع الأول: تعيين المدير العام

التعيين هو ذلك العمل الشكلي الذي يحدد المركز القانوني للموظف العام، ويقوم بهذا العمل سلطة إدارية مختصة وفقا للقواعد المتعلقة بالتعيين في وظيفة ما، بعد توفر الشروط القانونية، حيث

1 المادة 15 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98

2 المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98*

الفصل الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

تتشأ مناصب نوعية للتأطير تحدد شروط التعيين فيها ، عن طريق التنظيم وفقا للمادة 21 من المرسوم الرئاسي 226/90، كما يمكن أن تنشأ وظائف عليا للدولة في إطار تنظيم المؤسسات والإدارات العمومية ، وتتمثل في ممارسة مسؤولية باسم الدولة قصد المساهمة مباشرة في إعداد وتنفيذ السياسات العمومية ، ويعود التعيين فيها للسلطة التقديرية للسلطة المؤهلة.

ويعتبر المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة الشخص الذي يشكل حلقة الوصل بين الهيئة والموظفين من خلال السلطة التي تخوله في التحكم بشكل مباشر في المؤسسة لتحقيق النتائج والأهداف المسطرة لها وفق الشروط القانونية المنظمة لهيكلها الإداري ، حيث 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 70/98 السابق الذكر¹

أما حاليا وباعتبار إلغاء المرسوم التنفيذي رقم الذي حل محله المرسوم الرئاسي رقم 99-240 المؤرخ في أصبح التعيين يتم بمرسوم رئاسي ويخول صاحبه صفة الموظف السامي، ثم يخضع للالتزامات المهنية المتصلة بوظيفته، وسلطة التعيين في الوظائف العليا المدنية والعسكرية يخولها الدستور لرئيس الجمهورية ، بموجب المادة 78 و 79 من دستور 1996، وأكدت المادة الأولى من المرسوم الرئاسي رقم 239/99 و المتعلق بالتعيين في الوظائف المدنية والعسكرية للدولة²

ولأن رئيس الجمهورية يتدخل بصفة دائمة في مجال تسيير السياسة الوطنية ، فهو من يختار الأعوان الذين يراهم أهلا للأمانة ويملكون القوة اللازمة لتولي المناصب وتتوفر فيهم شروط القيادة والإدارة ، ويترتب على التعيين بمرسوم رئاسي آثار قانونية من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، ثم يتم إجراء التنصيب وفقا للأعراف الإدارية ، وخلافا للمشرع الجزائري يخول المشرع الفرنسي سلطة التعيين في الوظائف المدنية والعسكرية لرئيس الجمهورية وكذلك الوزير الأول .

الفرع الثاني : المهام الموكلة إليه

¹ المادة 20 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 .
² المادة 01، من المرسوم رئاسي 239/99، مؤرخ في 31 أكتوبر 1999، الذي يتضمن التعيين في الوظائف المدنية والعسكرية ، جريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، عدد 76، ص 3.

الفصل الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

يتولى المدير العام للوكالة صلاحية توجيه وتسيير المؤسسة، ومن خلال استقراء مواد الفرع الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 الذي جاء تحت عنوان المدير العام يمكن التمييز بين الصلاحيات التي يمارسها في مجال التسيير الإداري والمتعلقة بالجوانب الإدارية والصلاحيات التي يمارسها في مجال التسيير المالي والمتعلقة بالجوانب الإدارية¹

يتمتع المدير العام للوكالة في مجال التسيير بعدة صلاحيات تناولتها أحكام المرسوم التنفيذي رقم 70/98 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 المدنية² وفضلا عن تولي المدير العام إدارة مصالح الوكالة، فالقانون خول له ضمنا لسير الوكالة بانتظام وحسن أداء العمل الإداري، ممارسة السلطة السلمية على مرؤوسيه، ويقصد بهذه الأخيرة مجموع السلطات التي يمارسها المدير العام على أشخاص مستخدمي الوكالة وأعمالهم³

بالإضافة إلى هذه الصلاحيات، يتمتع المدير العام، للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، بصلاحيات أخرى، في مجال التسيير المالي، إذ 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 .⁴

ولأن المدير لا يستطيع التكفل بالمهام الثقيلة الملقاة على عاتقه وحده، أنشأ داخل الوكالة هيكل تنظيمي يتكون من عدة مديريات تساعده في ذلك وهي :

أولاً: مديرية الإدارة والوسائل

حيث تتكون من كل ما هو ملموس مكلفة ب مصلحة الموارد العامة/مصلحة الموارد البشرية

ثانياً: مديرية المالية والمحاسبة

¹المادتين 20 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98
² المادة 21 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98*

³المادة 21 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98
⁴ المادة 13 من المرسوم التنفيذي نفسه

الفصل الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

وهي تهتم بالامور المحاسبية والمالية للمؤسسة والمكلفة ب: مصلحة المالية والميزانية/مصلحة المحاسبية العامة

ثالثا: المديرية التقنية

وهي تهتم بالامور التقنية من إصلاحات وترميمات للهياكل العقارية¹

من مهام مديرية الإدارة والوسائل أنها مكلفة ب:

*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

-مصلحة الموارد العامة

1- مصلحة الموارد البشرية مكلفة ب: اختيار الموظفين وأسلاك المهنة؟،تراقب تنسيق ومراقبة أعمال التكوين

2-مصلحة الوسائل العامة مكلفة ب:ضمان حماية وصيانة الممتلكات المنقولة والعقارية للوكالة،مراقبة نشاطات كل الخدمات المتواجدة تحت سلطتها
تكلف مديرية المالية والمحاسبة ب:

-مساعدة المديرية العامة في تحديد السياسة المالية والسهر عليها و المتوقعة والنتائج المالية لقرارات التسيير، هذه المديرية مقسمة إلى مصلحتين:

مصلحة المحاسبة العامة،ومصلحة المالية والميزانية

3-مصلحة المحاسبة العامة مكلفة ب:

4بورزامة كريمة ومديني زهور:شروط تطبيق نظام الميزانية وفق النظام المحاسبي المالي الجديد،مذكرة لنيل شهادة ليسانس،كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير،قسم العلوم التجارية،تخصص مالية ومحاسبة،جامعة الجزائر 3،سنة 2011-2012،ص70

الفصل الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من الناحية التنظيمية

تسجيل عمليات الوكالة وفقا للإجراءات المحاسبية المعمول بها

*السهر على صيانة المستندات الحسابية¹

2-مصلحة المالية والميزانية المكلفة ب:

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

-البحث الدائم والمستمر على التوازن المالي والعمل والموارد.

وبعد أن تطرقنا إلى الهيكل التنظيمي للوكالة مركزيا، فإنه إلى جانب مجلس الإدارة، والمدير العام،

والمديريات سنتناول الهياكل غير المركزية للوكالة المنتشرة عبر الإقليم الوطني.

وتطبيقا لأحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية

لتنمية السياحة تم إنشاء ملحقات لها حيث نصت المادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ في 31-

01-2008 المتضمن إنشاء ملحقات وطنية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة تتشأ الملحقات التالية:

01-ملحقة الشمال الشرقي: ومقرها بعنابة وتغطي أقاليم ولايات عنابة -الطارف -سكيكدة-سوق اهراس-
قالمة-تبسة.

02-ملحقة الشمال الوسط: ومقرها بالجزائر العاصمة وتغطي كل من أقاليم ولايات الجزائر-تيزازة-بومرداس-
البليدة-تيزي وزو-بجاية -البويرة-عين الدفلى-المدية.

03-ملحقة الشمال الغربي: ومقرها بوهان تغطي أقاليم ولايات كل من: وهران-مستغانم-عين تموشنت-
تلمسان-معسكر-غيليزان-سيدي بلعباس.

04-ملحقة الجنوب الشرقي الواحاتي: /ومقرها غرداية وتغطي أقاليم ولايات كل من غرداية-الوادي- بسكرة.

05-ملحقة الجنوب الغربي: ومقرها بأدرار وتغطي أقاليم ولايتي أدرار وبشار.

06-ملحقة التاسيلي: ومقرها باليزي وتغطي إقليم ولاية إيزي .

07-ملحقة الأهقار: ومقرها تمنراست وتغطي إقليم ولاية تمنراست².

¹ ملحق رقم 02 مشروع النظام الجديد للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

1 المادة 02 من القرار الوزاري المؤرخ في 31-01-2008 يتضمن إنشاء ملحقات للوكالة الوطنية لتنمية السياحة ج ر رقم 19

ملخص الفصل الأول

نستخلص مما سبق التطرق إليه من خلال دراسة الجانب التنظيمي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، والتطرق إلى طبيعتها أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، ولعل المشرع أعطاهما هذا الطابع ليوفر لها أكبر قدر من المرونة في التسيير، إضافة إلى أنه أخضعها للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، كما أنها تتمتع بالشخصية المعنوية مما ينتج عنه الذمة المالية، بالإضافة إلى اعتبارها شخص لا مركزي لأنها تخضع لوصاية وزارة السياحة والصناعة التقليدية، كما يشمل الهيكل التنظيمي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، مجلس الإدارة الذي يعد السلطة العليا إذ يتولى تحديد التوجهات الأساسية لسياسة المؤسسة، ويوجد إلى جانبه المدير العام الذي يضمن التسيير العادي لها والذي يعين بمرسوم تنفيذي باقتراح من الوزير المكلف بالسياحة وتنتهي مهامه بالأشكال نفسها .

الفصل الثاني: الصلاحيات المقررة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة في تفعيل العقار

السياحي

بالإضافة للإمكانيات المادية والبشرية التي تتمتع بها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، فإن المشرع خول لها في قانونها الأساسي مجموعة من المهام منها حماية العقار السياحي وإعداد ومتابعة الدراسات المتعلقة 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 21-02-1988 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها 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 للعروض العقارية عبر وضع جهاز للإدارة والتسويق الإقليمي ودور المطور لمنصات الاستثمار من خلال تهيئة الأوعية العقارية المخصصة للاستثمار .

وعليه سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين ، نتطرق فيها إلى أهم السلطات المخولة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة ،حيث سنتناول في المبحث الأول دور الوكالة في تسيير العقار السياحي من خلال اقتناء الأراضي وممارسة الوكالة لحق الشفعة حسب المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 28-10-2006 الذي يحدد كفايات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية.

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 السياحية¹ في القانون 03/03 الصادر في 17. 02. 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية .

وطبقا لنص المادة² 11 من نفس القانون فإن عملية تحديد هذه المناطق وإجراءات تصنيفها أحييت للتنظيم وهذا ما جعله محمية بقوة القانون وقد تكون قواعد الإنشاء غير كافية لحماية تلك المناطق سواء كانت تابعة للأملاك 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 وعن طريق الشفعة.

وعلى هذا الأساس سنقسم المبحث إلى مطلبين سنتناول في المطلب الأول إلى اقتناء الأراضي والمطلب الثاني سنتحدث عن استعمال حق الشفعة .

المطلب الأول: اقتناء الأراضي للاستغلال السياحي

نصت المادة 20 من قانون 03/03 المؤرخ في 17. 02. 2003 والمتعلق بالمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية على ما يلي: "يشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأملاك العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص".

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 ودي³.

1ورد تعريف مناطق التوسع والمواقع السياحية في القانون 01/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية 11 المؤرخ في 19 فيفري 2003 المادة 03 كما يلي "منطقة التوسع السياحي: كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المر دودية " الموقع السياحي : كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصائص طبيعية أو بناءات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية و الذي يجب تثمين أصلاته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان.² المادة 11 من نفس القانون

³ الفقرة 03 من المادة 22 من قانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية

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 (الفرع الأول) والعقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة (الفرع الثاني)

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 للخواص¹ وإن كانت هذه المادة أغفلت الأراضي التابعة للأملاك الوقفية كون أنه يمكن منطقيا وقانونا أن تكون هناك أراضي قابلة للبناء تابعة للأملاك الوقفية وتخصص لغرض سياحي .

وبخصوص الاقتناء فقد نص المشرع في القانون رقم 03/03 المذكور سابقا على مايلي: "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..."² 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 مايلي: "تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التشريع والتنظيم المعمول بهما"³

يتم الاقتناء بموجب عقد بيع مبرم ما بين الوكالة من جهة ومالك العقار السياحي موضوع الاقتناء من جهة أخرى. فبعدما يتم تحرير العقد البيع بين الطرفين أمام الموثق، يتم مباشرة إجراءات التسجيل العقاري وكذا الشهر العقاري طبقا للقواعد المعمول بها في هذا المجال وهو قانون

¹ المادة 20 من نفس القانون

² المادة 31 فقرة رقم 01 و04 من القانون 03/03

³ المادة 22 فقرة الأخيرة من القانون 03/03

التسجيل المعدل و المتمم¹ وكذا الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المراسيم التنفيذية له.

وتتص المادة 16 من الأمر رقم 74/75 المذكور أعلاه على مايلي: "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"²

نستنتج من خلال هذه المادة أن جميع التصرفات الإدارية و الأحكام القضائية التي من شأنها إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انتهاء حق عيني عقاري يجب أن تخضع لعملية الشهر³ 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 . عقد البيع . فبعد التسجيل 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 هي الأمر 74/75 والمراسيم التنفيذية له.

الفرع الثاني: اقتناء العقار السياحي التابع للأمالك الوطنية الخاصة

لم يرد تعريف للأمالك الوطنية الخاصة كما ورد للأمالك الوطنية العمومية، لكن بالنظر إلى نص المادة 103¹ من القانون 30/90 المتضمن قانون الأمالك الوطنية، المؤرخ في 01 ديسمبر

¹الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 81، المؤرخة في 18 ديسمبر 1977
4 المادة 16، من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92،
المؤرخة في 18 نوفمبر 1975
الشهر العقاري : عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام كافة بها، تطبيقاً لنص المادة 16 من الأمر رقم 74/75 سابق الذكر

1990، المعدل والمتمم بالقانون 14/08، المؤرخ في 02 جويلية 2008، إذ يظهر بأن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة امتلاكية مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

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

نص المشرع في المادة 18 من القانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة: "تتخذ الدولة إجراءات وإعمال 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."

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 14/08 المعدل ل30/90 السابق الذكر، 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 الفقر الثالثة من نفس المادة² تتم عملية اقتناء الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق البيع بالمزاد العلني حسب تعديل المادة 89 من القانون 30/90 بالمادة 26³، كذلك مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير.

هذا ما تضمنه المادة 90 من المرسوم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، أما بالنسبة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة فهي تقوم بالاقتناء عن طريق البيع الذي يتم بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسياحة، لان الوكالة تعتبر⁴ ذات طابع صناعي وتجاري، يثبت البيع في محضر تحرره مصلحة

1 المادة 03، من القانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في 02 يوليو 2008، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 03 أوت 2008
2 المادة 31 المعدلة بالمادة 106، من القانون 14/08 المعدل والمتمم للقانون 30/90 السابق الذكر، وكذلك المادة 82 المعدلة بالمادة 24 من نفس القانون
3 المادة 39 من القانون 30/90 بالمادة 26 من القانون 14/08 من القانون 14/08
4 كما سبق الإشارة إليها في المرسوم التنفيذي 70/98 السابق الذكر حسب نص المادة 01 فهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري

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 73¹ من قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 .

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

باستقراء نص المادة 794 من القانون المدني الجزائري لتي تعرف الشفعة بأنها رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون² وبذلك تعتبر الشفعة طريقة استثنائية وجبرية تلجأ إليها الدولة بغية المحافظة على العقار السياحي ولأجل إقامة استثمارات سياحية وسنتطرق في هذا المطلب إلى أقرار حق الدولة في ممارسة حق الشفعة (الفرع الأول) ثم إجراءاتها (الفرع الثاني).

الفرع الأول :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 03/03 والمتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي ،وتكون موضوع نقل الملكية إراديا بعوض أو بدون عوض³

والملاحظ أن المشرع الجزائري ناقض المادة 793 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 عامة⁴ وثاني ملاحظة حول نص

¹ المادة 73 ، من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ،المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الجريدة الرسمية 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990
² نظمها المشرع الجزائري في القانون المدني ضمن القسم الخامس من الفصل الثاني تحت عنوان :طرق اكتساب الملكية ،وهذا في الباب الأول بعنوان حق الملكية من الكتاب الثالث والمعنون بالحقوق العينية الأصلية وجاءت أحكام الشفعة في المواد من 794 إلى 807 من القانون المدني فتناولت المادة 794 منه تعريف حق الشفعة بقولها : " الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية " ، تناولها أيضا قانون التوجيه العقاري 25/90 ،في المادة 71 منه : "ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغير توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية ،بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية..."

المادة 21 من قانون 03/03

5 ،لعيميري ياسين ، الحماية القانونية للعقار السياحي في التشريع الجزائري ،مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر ،تخصص القانون العقاري ،جامعة الدكتور يحيى فارس المدية ،كلية الحقوق ،2012/2013 ص61

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 قرر

مايلي: "ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية¹

كما نص في نفس المرسوم 358/06 على مايلي: "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... "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 المادة الثانية في حالة البيع أو الهبة، أكثر من ذلك فإن المشرع وقع في فخ التناقض ضمن أحكام المرسوم نفسه بين المادتين 02 و 03 ففي 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 فقط²

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

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 385/06 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية على مايلي : "...تمارس الوكالة حقها على عقار أرض أو بناء يقع في الجزء المقابل للبناء لمنطقة التوسع السياحي ،كما هو محدد في مخطط التهيئة السياحية الموافق عليه، والمنجز في إطار أهداف القانون 03/03 والذي يكون موضوع تنازل بمقابل أو بدون مقابل³. في 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 يوما⁴

1 المادة 71 من القانون 25/90، المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990
2 لعميري ياسين، المرجع السابق ص 62

3 المادة 02 من المرسوم التنفيذي 385/06 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية 3، المؤرخ في 05 شوال 1427 الموافق ل 27 أكتوبر 2006، الجريدة الرسمية العدد 70 المؤرخة في 13 شوال 1427 الموافق ل 02 نوفمبر 2006
4 المادتين 03 و 04 من المرسوم التنفيذي نفسه

للوكالة أجل 03 أشهر للفصل في موضوع اقتنائها للعقار المعني، كذلك يتعين عليها انجاز دراسة تقنية¹، أما المادة 06 من نفس المرسوم 385/06 فانه في حالة ممارسة الوكالة حقها بالشفعة تبلغ الوزير المكلف و طبعا يتم في الآجال المحددة مع العلم أنه إذا انقضى الأجل المحدد المتمثل في 03 أشهر وفي حالة عدم ردها، تعد كأنها تنازلت عن حقها بالشفعة، أما بالنسبة للقانون المدني وحسب نص المادة 99² فانه تم منح مدة 30 يوما للشفيع لممارسة حقه في الشفعة

بالنسبة للإجراء التالي، يكون على الوزير المكلف أن يبلغ المالك في أجل 15 يوما، بحيث 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.³

أما بخصوص نزع الملكية فقد حدد المشرع قواعدها من أجل المنفعة العمومية وذلك حسب المراحل التالية⁴

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 ما يأتي :

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

² المادة 99 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم

³ المواد 08، 09 من المرسوم التنفيذي 385/06، السابق الذكر

3 القانون رقم 11، 91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الصادر في الجريدة الرسمية رقم 51 الصادرة في 01 أوت 1993

. الأهداف من نزع الملكية

. مساحة القطع الأرضية وموقعها

. قوام الأشغال المراد الشروع فيها

. 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.

8. أما آخر مرحلة فهي تقدير قيمة الممتلكات والحقوق العقارية حيث يقوم الوالي بإرسال : القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية وكذلك 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. كما يمكن أن يكون التعويض عيني في حالة محلات سكنية ذات استعمال مهني

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

. قائمة العقارات

. قائمة المالكين وأصحاب الحقوق العينية.

. مبلغ التعويض.

. طريقة حسابه.

المبحث الثاني : الوكالة كأداة لتنمية وترقية مناطق التوسع والمواقع السياحية

إن السياسة الوطنية التي تبنتها السلطات العمومية من أجل التهيئة العمرانية ، كانت المحور الأساسي والشغل الشاغل بالنسبة لها .

ولتكريس هذا المشروع في الميدان، بذلت جهود معتبرة على مستوى التراب الوطني لخلق أقطاب النشاطات المختلفة، بهدف المساهمة في تطوير المساحات المخصصة لانجاز الأهداف الكبرى المسطرة في مجال التهيئة العمرانية

فمنذ السنوات الأولى للاستقلال اتخذت تدابير وإجراءات تشجيعية من أجل ترقية الاستثمار السياحي وبهذا الخصوص تقرر إنشاء مناطق التوسع السياحي¹ كما توفر الدولة التسهيلات الإدارية اللازمة للمستثمرين للحصول على الأراضي وذلك من خلال أدوات التنمية السياحية التي تظهر بإعادة الاعتبار لدور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وانجاز المخطط التوجيهي للتنمية السياحية وتكوين الاحتياطات العقارية ولهذا سنتطرق في هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول يتناول تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، والمطلب الثاني إعادة بيع أو تأجير الأراضي داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية لفائدة المستثمرين.

المطلب الأول: تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية

تتم تهيئة وتسيير المواقع السياحية وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية المعد من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة حسب نص المادة 12² من القانون 03/03 عن طريق التحفيزات والتسهيلات المتعددة، وتهدف هذه الاستراتيجية كذلك إلى تهيئة واستغلال كل الإمكانيات لتطوير الفضاء السياحي، ولهذا الغرض أنشأت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة موضوع دراستنا حيث تهتم بتهيئة وتسيير العقار السياحي³

الفرع الأول: إعداد الدراسات اللازمة لأشغال التهيئة من طرف الوكالة

وضعت الدولة عدة تسهيلات في مجال العقار لاسيما على مستوى مناطق التوسع السياحي لتمكين المستثمرين من انجاز مشاريعهم دون عراقيل، حيث قام وزير السياحة بالتوقيع على تعليمة خاصة ستسمح بتحرير الاستثمار في مناطق التوسع السياحي بداية ب 130 مشروع و 50 هكتار

¹ القانون 03/03 المؤرخ في 03/02/2003 تعريف مناطق التوسع السياحي: "وهي كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية.."

1 المادة 12 من القانون 03/03 نصت على مايلي: "تتم تهيئة وتسيير منطقة التوسع والموقع السياحي وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية الذي تعده الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري ومصادق عليه عن طريق التنظيم"
3 العقار السياحي: كل ما هو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركبات السياحية والحمامات الاستشفائية والقرى السياحية المنجزة في إطار الاستثمار السياحي حيث يتشكل العقار القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في نخطط التهيئة السياحية، كذلك يضم العقار الغير مبني كالشواطئ والمناطق المحمية الأثرية والطبيعية، أنظر عياد عبد الوهاب، المرجع السابق، ص40.

تضم مشاريع مشتركة وأخرى خاصة ظلت لسنوات حبيسة التدابير التنظيمية والتشريعية السابقة التي حالت دون تجسدها، وتتيح التدابير الجديدة لجميع المتعاملين الاقتصاديين الخواص تجسيد استثماراتهم المعطلة على مستوى الوزارة، من خلال تقديم صورة أولية فقط عن مخطط المشروع يتم بالموافقة عليه مبدئياً من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ويقوم المستثمرون بعملية التهيئة ثم يعرض هؤلاء وفقاً لسلم يتم تحديده.

وتأتي عملية التهيئة السياحية¹ التي تقوم بها الوكالة بعد مرحلة الانتهاء من دراسة المنطقة السياحية، وتبدأ التهيئة من خلال انجاز شبكات الطرق، شبكات الكهرباء والهاتف، شبكات التطهير ومحطات التصفية، شبكات توزيع الغاز حسب ما أشارت إليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المحدد لكيفيات مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.² 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، عنابه، جيجل كما قدمت العديد من الموافقات في مناطق مختلفة و موزعة على التراب الوطني بعدها تأتي مرحلة مهمة وهي تقديم رخص البناء لهذه المشاريع ويشمل مخطط التهيئة السياحية عدة تقارير تحتوي على ما يلي :

تقرير يوضح الوضعية الحالية لمنطقة التوسع السياحي التي أعد من أجلها المخطط ويعلم التدابير المقررة لتنميتها وتهيئتها وتسييرها من خلال ما يلي:

. المزايا العقارية والسياحية والحموية التي تزخر بها المنطقة كذلك حالة البناء في المنطقة المعنية، أيضاً حالة الطرق وقنوات التزويد بالمياه الصالحة للشرب والري وصرف مياه الأمطار والمياه القذرة

³ يقصد بالتهيئة السياحية، مجموع القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة التوسع سياحية والمواقع الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الارتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع. "، حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، المؤرخ في 11 مارس 2007، الجريدة الرسمية العدد 17، المؤرخة في 14 مارس 2007.

المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي 86/07

. صرف والقضاء على القاذورات الصلبة ، الإطار الديموغرافي والاجتماعي والاقتصادي للمنطقة السياحية ، الطبيعة القانونية للأماكن العقارية والأفاق الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية ، وكذلك برامج التجهيزات العمومية المزمع إنجازها.

. تقرير حول حقوق البناء الذي يحدد القواعد العامة لاستعمال الأراضي والارتفاعات وكذلك العمليات المزمع القيام بها في إطار التهيئة والاستثمار السياحي.

. المخططات التقنية للتهيئات والمنشآت القاعدية التي تتضمن الوثائق التخطيطية التي تظهر الشروط المحددة في النظام وتبرر المناطق الفرعية المتجانسة .

. 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 16¹ من المرسوم التنفيذي 86/07، 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 .

. انجاز استثمارات على أساس أهداف محددة، من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال للمناطق التي تزخر بها مناطق التوسع والمواقع السياحية .

يأخذ مخطط التهيئة السياحية بعين الاعتبار على وجه الخصوص :
خصوصيات ومناخات المناطق،

. الحاجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية،

. الالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني والمنسجم للمناطق والفضاءات السياحية نصت المادة 38².

من القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2011، المتعلق بتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة ،على ما يلي : "يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية كفاءات تطوير الأنشطة السياحية ومنشآتها الأساسية مع مراعاة:

¹ المادة 16 من المرسوم التنفيذي 86/07 المحدد لكفاءات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية
² المادة 38 من القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2011، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ،الجريدة الرسمية العدد77، المؤرخة في 15 ديسمبر 2011

. خصوصيات المناطق وإمكاناتها،

. الاحتياجات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية،

. واجبات الاستغلال العقلاني للمناطق والفضاءات السياحية.

وبهذه الصفة، يحدد قواعد المحافظة على المواقع ومناطق التوسع السياحي، وشروطها"، وفي إطار مخطط العمل من أجل التنمية المستدامة للسياحة في الجزائر، اعتمدت الدولة على تشجيع المبادرات الخاصة والشراكة، حيث ينحصر دورها في توفير الشروط الضرورية لقيام صناعة سياحية منسجمة .

إن 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 بولاية الجلفة، فبعد إنجاز الدراسة الخاصة بالتحديد والتصنيف للمواقع السياحية، تم تم تصنيف منطقتي حمام المصران وحمام الشارف كمناطق للتوسع السياحي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 131/10 المؤرخ في 29-04-2010 بمساحة 60 هكتار و 70 هكتار على التوالي، أما بالنسبة لحمام قطارة فقد تم تحديد وتعيين منطقة قطارة على مساحة 44 هكتار وهذا في إنتظار اقتراح وتصنيف منطقة حمام قطارة كممنطقة للتوسع وكموقع سياحي zest والملف على مستوى الوكالة قصد إدراجها ضمن المناطق الحموية المصنفة لاستفادتها من برامج التنمية السياحية .

وزيادة لحجم العقار السياحي تم اقتراح مناطق توسع جديدة منها نذكر :منطقة عين الناقة بالمجبرة، منطقة زكار ، منطقة عين الرومية بعين الإبل ، منطقة القعدة بمسعد ، منطقة سن الباء 2 بالجلفة ، منطقة تقرسان بالشارف ، وتم إيداع ملفات اقتراح تصنيف هذه المناطق على مستوى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وهي موضوع الدراسة.

حيث تم انجاز دراسة تهيئة سياحية للمناطق الحموية بمنطقتي حمام الشارف والمصران، وهذا في إطار برنامج الهضاب العليا لسنة 2006 وفق المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 11-03-2007 المتعلق بكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية .

ففي سنة 2015 تم تحيين دراسة تهيئة سياحية للمناطق الحموية بمنطقتي حمام الشارف والمصران، بالتنسيق مع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ANDT وهذا قصد تسوية الملف التقني بما يتوافق مع المرسوم التنفيذي رقم :78/15 المؤرخ في 02-03-2015 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم: 86/07

المؤرخ في 11-03-2007 والمتعلق بكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية. وتتكفل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في متابعة أشغال التهيئة العقار السياحي المصنف وهذا ما اتضح في عملية تهيئة مناطق التوسع السياحي بحمام الشارف وحمام المصران ،حيث تم الانتهاء من أشغال ربط منطقة التوسع السياحي بحمام المصران بشبكة الماء الشروب ،أما أشغال ربط المنطقة بشبكة الصرف الصحي فالأشغال خلال هذه السنة 2017. وللإشارة أيضا في خطوة نوعية أخرى لإعطاء دفع قوي للاستثمار السياحي، بعد موافقة الوكالة لانجاز 39 مشروع سياحي ضمن 130 مشروع للاستثمار من 16 ولاية من الوطن وذلك بتاريخ 10 فيفري 2014

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 المختصة¹ هذا ما نص عليه القانون 03/03، ومن هذا فان الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ملزمة عند قيامها بأشغال التهيئة والتنمية باحترام مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية.

وهذا تقاديا لأي ممارسات قد تؤدي إلى تحويل الطابع السياحي للمنطقة ، حيث يقوم كل من مفتشي السياحة والتعمير والبيئة المؤهلين حسب المادة 33² من هذا القانون ، بمراقبة المنجزات داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية من خلال ما يلي:

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

. التحقق والتأكد 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 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 القانون³

¹المادة 38 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية

² المادة 33 من نفس القانون

³ المواد 36،37،39،40 من القانون ذاته

تلجأ الدارة المكلفة بالسياحة إلى الجهة القضائية في القسم الاستعجالي قصد توقيف الأشغال حسب المادة 39 من القانون ذاته، حيث نصت على العقوبات المواد 44 و 45 و 48 و 50 من القانون السابق الذكر¹

المطلب الثاني: آلية منح الامتياز للأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.

تضمن المرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 28 جانفي 2007، الذي يحدد بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، على إعادة بيع الأراضي أو منح حق الامتياز عليها، حيث أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وبعد أن تقوم بالتهيئة النهائية والتي يقصد بالتهيئة النهائية مجمل عمليات تحديد الأراضي والتهيئة في مجال التطهير والتزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء للأراضي توجهها وتقوم بترويجها للمستثمرين . كما أورد المشرع الجزائري عبارة التنازل في نص القانون المتضمن مناطق التوسع والمواقع السياحية، وعليه سنتطرق في الفرع الأول إلى عملية البيع التي تقوم بها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وأما الفرع الثاني سنتطرق إلى حق الامتياز وشروط منحه باعتبار أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة طرفا أساسيا في منح الموافقة لإبرام عقد الامتياز .

الفرع الأول : بيع الأراضي داخل مناطق التوسع السياحي

نظم المرسوم التنفيذي رقم 23/07 سابق الذكر، إجراءات 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،

¹راجع المواد 44،45،48،50 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية
²حسب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 28-01-2007 الذي يحدد إعادة البيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع
والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، المؤرخ في 28 جانفي 2007، الجريدة الرسمية العدد 08، المؤرخة في 31 يناير 2007

. المداخل والروابط بالشبكات وكذا الارتفاقات،
. الإعانات والدعائم المالية المحتملة الممنوحة من طرف الدولة،
حسب ما نصت عليه المادة 06¹ من نفس المرسوم¹
يجب على المستثمر إرسال طلب الاقتناء مرفق بملف الاستثمار² لدى وزير السياحة الذي يقوم بدوره بإرساله إلى لجنة دراسة مشاريع الاستثمار قصد دراسته والموافقة عليه في أجل 08 أيام، أيضا تلزم بإبداء رأيها التقني في أجل 15 يوما³ أما في حالة تعدد الطلب على نفس الأرض تمنح الأولوية للطلب الذي يحتوي على الخصائص التالية :
. طبيعة المشروع،
. المستوى المالي الهام للاستثمار،
. عدد منصب الشغل التي ستحدث ،
. إدراج المشروع في البيئة والتدابير المنصوص عليها في المحيط،
. آثار المشروع على التنمية المحلية، حسب نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر.
وفي حالة قبول الطلب يلتزم المستثمر بدفع سعر بيع الأراضي والحقوق والرسوم المستحقة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة إما بالدفع الكلي أو بالتقسيط حسب جدول الاستحقاق ،حسب المادة 05 في الملحق الأول، بدفتر الشروط النموذجي ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، للمرسوم التنفيذي 23/07، ويرتب قرار الموافقة عدة آثار قانونية ،إذ يلتزم وزير السياحة بإبلاغ صاحب الطلب برسالة مع إشعار بالوصول، وترسل نسخة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، وإدارة الأملاك الوطنية لتحضير عقد البيع ،وفقا لما نصت عليه المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي.
ويلتزم المستثمر عند اقتناء 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 والنقوش والتماثيل وغيرها ،ويعتبر المشتري مسؤولا عن كل الأضرار التي تلحق بالغير بسبب البيع ،ويلتزم بذلك بإبرام عقود التأمين المنصوص عليها، في التشريع

2 المادتين 06،05 من المرسوم التنفيذي 23/07

² راجع المادة 08 من نفس المرسوم
³ المادتين 10،09 من المرسوم ذاته.

المعمول به ،ويتحمل المشتري كذلك الضرائب، والرسوم والمصاريف الأخرى ،الناجمة عن البيع¹ وعند بدء عملية انجاز المشروع، يلتزم المستثمر بما يلي :

. على المشتري أن يلتزم بمواصفات مخطط التهيئة السياحية المتعلق بمنطقة التوسع والموقع السياحي.

. يتعهد المشتري بوضع تحت كامل مسؤوليته الوسائل البشرية والمادية الضرورية لتحقيق مشروعه . يتعهد أيضا بتعويض الخسائر المحتمل وقوعها من قبل مقاوليه على التجهيزات والمنشآت الموجودة .

. يلتزم المشتري أيضا بانجاز مشروعه الاستثماري على احترام البيئة والمحافظة على العقار السياحي ضد أشكال التلوث وتدهور الموارد الطبيعية والثقافية . كما لا يحق للمشتري أن يبيع الأرض التي اكتسبها أو يجرها أو يهبها إلا بعد انجاز المشروع ويقع ذلك تحت طائلة البطلان .

. أما إذا تنازل المشتري عن مشروعه أو بدا غير قادر على إنجائه ،تتولى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حيازة المشروع بالطرق القانونية وبيعه في المزاد العلني .

. في حالة عدم احترام بنود دفتر الشروط ، أو تعديل المشروع بهدف إدخال نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها ، وبعد اعتذارين يرسلان إلى المشتري عن طريق رسالة موصى بها مع وصل استلام ،وكان الأعدار ين دون جدوى، يتم في هذه الحالة متابعة المشتري قضائيا بدعوى الفسخ² . أشارت المادة 21 من المرسوم التنفيذي 23/07، إلى حالة الفسخ إذا لم يتم انجاز المشروع في الأجل المحدد بموجب دفتر الشروط ،كما أكدت عليه المادة 19 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي³

الفرع الثاني : شروط منح الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي

1راجع 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 23/07،الذي يحدد إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليه.

1 أحكام المواد 08،10،11،15،16 من الملحق الأول من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، من المرسوم التنفيذي 23/07،الذي يحدد كميّات إعادة البيع داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها .

³المادة 21 من نفس المرسوم ، والمادة 19 من نفس الملحق .

أوضح المدير المركزي لدعم وتقييم المشاريع السياحية بالوزارة بأن الإجراءات الجديدة التي نص عليها قانون المالية التكميلي 2015، والخاصة بتحديد مواقع انجاز المشاريع الاستثمارية، وفي هذا الإطار تحدد المادة 48 من هذا القانون شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة التابعة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع للاستثمارية¹ ويرخص الامتياز بالتراضي بقرار من الوالي .

كما يتضمن القانون إجراءات تحفيزية لفائدة المستثمرين للحصول على قطع أراضي داخل مناطق التوسع السياحي عن طريق التنازل والقروض الميسرة، وتمنح كل الصلاحيات للوالي لفائدة المستثمرين للحصول على قطع أراضي داخل مناطق التوسع السياحي عن طريق التنازل والقروض الميسرة، وتمنح كل الصلاحيات للوالي بتنسيق العمل مع المدراء المكلفين بدراسة ملفات المستثمرين، لتحديد مواقع انجاز هذه المشاريع وأكد على توفر 205 منطقة للتوسع السياحي على المستوى الوطني مشيراً أن 20 منطقة حازت لحد الآن على مخططات تهيئتها و 185 منطقة المتبقية هي حالياً في طور الدراسة. وأكد على أن منح العقار السياحي للمستثمرين يكون وفق دفتر الشروط ينص على انسجام كل مشروع مع الأنماط السياحية التي تختص بها كل منطقة أما بالنسبة لعقد الامتياز تعريف عقد الامتياز: "عرف الأستاذ سليمان الطماوي² الامتياز كما يلي: "عقد الامتياز هو عقد إداري يتولى الملتمزم . فردا كان أو شركة . بمقتضاه وعلى مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي، واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من قبل المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الامتياز. عرف بعض الفقه الامتياز أيضا بأنه: "عقد تمنح بموجبه الدولة الجهة صاحبة الجهة صاحبة

السيادة لشخص ما، إمكانية من أجل استثمار مرفق عام أو مؤسسة لها صفة النفع العام، الامتياز أو ما يسمى كذلك التزام المرفق العمومي هو عقد أو اتفاق يكلف الإدارة المانحة سواء كانت الدولة أو الولاية أو البلدية بموجبه شخصا طبيعيا فردا- أو شخصا معنويا من القانون العمومي -بلدية مثلا- أو من القانون الخاص -شركة مثلا- يسمى صاحب الامتياز بتسيير واستغلال مرفق عمومي لمدة محددة وبما ان دراستنا تتناول منح الامتياز في العقار السياحي³، تتاوله القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، أيضا المرسوم التنفيذي

3 المادة 48 من الأمر رقم 01/15 المؤرخ في 07 شوال 1436، الموافق 23 جويلية 2015، الذي يحدد قانون المالية التكميلي لسنة 2015 الصادر في الجريدة الرسمية عدد 40 الصادرة بتاريخ 07 شوال 1436، الموافق 23 جويلية 2015.

1 سليمان الطماوي الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الخامسة، مطبعة جامعة عين شمس، مصر سنة 1991

³ ناصر لباد، القانون الإداري، الجزء الثاني، النشاط الإداري، طبعة أولى، لباد 2004 ص 196

23/07 المحدد لكيفيات إعادة البيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية وتمنح حق الامتياز عليها، ودفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز على هذه الأراضي ، الملحق الثاني لنفس المرسوم، كما أنه تطرق له الأمر 04/08، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية .

اشتطرت المادة 04¹ من المرسوم التنفيذي 23/07 السابق الذكر ،على شرط أساسي هو أن تتم التهيئة النهائية للأراضي ،وبعد هذه التهيئة تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة،بتبليغ وزير السياحة وكذا الراغبين بالاستثمار بكل وسائل الاتصال وتزويدهم بكل المعلومات حول القطع الأرضية المراد منح الامتياز عليها من خلال تحديد ما يلي :

- . موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية،
- . مساحة الأراضي أو امتيازات التهيئة السياحية الناجمة عنها ،
- . المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية وبرامج الاستثمار ،
- . المداخل والروابط بالشبكات وكذا الارتفاقات ،
- . الإعانات والدعائم المالية المحتملة الممنوحة من طرف الدولة حسب المادة 06 من نفس المرسوم .

يتم إيداع طلبات منح الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي لدى الوزير المكلف بالسياحة ،حيث يرفق الطلب بملف يتضمن ما يلي:

- . لقب صاحب الطلب واسمه وعنوانه والغرض الاجتماعي له،أيضا عنوان المقر الاجتماعي بالنسبة للشخص الاعتباري.
- . دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لانجاز المشروع.
- . كشف تقديري ووصفي للأشغال المراد انجازها وبرنامج الأشغال.
- . تعهد صاحب الطلب بانجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط وباحترام الطابع السياحي للأرض، حسب المادة 07 من المرسوم التنفيذي 23/07.

. عند تقديم الطلب يقوم وزير السياحة بإرساله مرفقا بملف الاستثمار إلى لجنة خاصة لدراسته والتي تبدي رأيها في أجل 08 أيام من تاريخ إيداعه عملا بنص المادة 09 من نفس المرسوم

¹المادة 04 من المرسوم التنفيذي 23/07

،ويجب على اللجنة الخاصة إبداء رأيها التقني في أجل 15 يوما من إيداعه على مستواها ،ومنه فان المحددة للإجابة على الطلب هي 21 كأقصى حد.¹

حسب نص المادة 23² من المرسوم التنفيذي 23/07 السابق الذكر ،فان مدة الامتياز هي 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 للدراسة من طرف لجنة خاصة حسب المادة 05، في الملحق الثاني ،من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الامتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ،حيث أشارت المادة 06 من نفس الملحق، على حالتين يجب معاينة أحدهما حتى تجديد حق الامتياز وهما:

. عدم انتهاء المشروع بسبب القوة القاهرة.

. توسيع وعصرنه وانجاز المشاريع التكميلية طبقا لمخطط التهيئة السياحية .

ولا يمكن أن يجدد حق الامتياز ضمنيا.

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

وفي حالة إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته يسحب منه هذا الحق ويفسخ حسب الحالة ، وفق نص المادة 27 من القانون 03/03، وللإشارة فان الأمر 04/08 سابق الذكر لم يستبعد من نطاق تطبيقه القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات مناطق التوسع والمواقع السياحية ، على خلاف الأمر 11/06 المحدد لشروط وكيفيات الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة للاستثمار ، المؤرخ في 30 أوت 2006، بموجب المادة 2 منه³، حيث نصت المادة 05 من الأمر 04/08 على مايلي : "يرخص الامتياز عن طريق المزاد العلني....."⁴

1 المادة 07 و 09 من المرسوم التنفيذي 23/07.

²المادة 23 من نفس المرسوم

3 المادة 02 من الأمر 11/06 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية ،المؤرخ في 30 أوت 2006، الجريدة الرسمية العدد 53، المؤرخة في 30 أوت 2006.

⁴المادة 05 من الأمر 04/08 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ،المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.*

والهدف من تطرقنا لعقد الامتياز داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية هي 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 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 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 انجاز مشاريعهم على أساس رأي الوكالة ،بما في ذلك مشاريع ذات استعمال سكني محض ما عدا برامج السكن ذات الطابع التجاري.

ملخص الفصل الثاني

نستخلص مما سبق التطرق إليه خلال هذا الفصل المعنون بالصلاحيات المقررة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة في تفعيل العقار السياحي، أن المشرع الجزائري أعطى الوكالة مجموعة من السلطات التي تؤدي إلى ترقية دور و موقع الوكالة من حيث كونها الأداة المحفزة لبعث المشاريع الاستثمارية الوطنية منها والأجنبية، إلا أنه في إجراءات ممارسة حق الشفعة خلافا لما فعله في قانون التوجيه العقاري لما قرر أنه ينشأ حق الدولة والجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية، ويطبق حق الشفعة المذكور على مصالح وهيئات عمومية معينة تتحدد عن طريق التنظيم، ويمارس هذا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من القانون المدني، وبالتالي كان الأجدر على المشرع أن يحدد مرتبة الوكالة في ممارسة حق الشفعة مقارنة مع الحالات الواردة في المادة 793 من القانون المدني، حيث تكون الصورة واضحة وحبذا لو يعطيها أولوية على الحالات المقررة في القانون المدني لأن ذلك يشكل ضمانا لحماية مناطق التوسع والمواقع السياحية .

الخاتمة:

مما سبق التطرق إليه نجد أن الجزائر اهتمت بإنشاء هيئات متخصصة تتولى مهمة تشجيع الاستثمار السياحي حيث عملت من خلال التشريعات السياحية التي أصدرتها خلال مراحل متعاقبة على إرساء إطار مؤسساتي اختلفت مهامه تبعا لخصوصية كل مرحلة والوكالة الوطنية لتنمية السياحة باعتبارها موضوع الدراسة وما هي إلا نموذج عن باقي المؤسسات ،اذ نجد دورها جد هام في مجال الاستثمار السياحي .

واعتبار الأوضاع القانونية كالتنظيمات الإدارية أحد العناصر المكونة مناخ الاستثمار فإنها تكون مسؤولة عن بعض أوجه القصور والخلل الذي يصيب هذا المناخ ،لأنها بمثابة المؤشر الذي يدل على نية الدولة ومصادقتها في التخلي تدريجيا عن دورها في تسيير الاقتصاد وفتح المجال أمام المستثمرين الخواص للتكفل بأعباء التنمية الاقتصادية فالمستثمر ليس من السهل أن يقتنع بحسن النوايا التي تعكسها التصريحات السياسية لكبار مسؤولي الدولة وكذا نصوص القانون،بقدر ما يهيمه الترجمة العملية لهذه النصوص على يد جهاز مؤهل لذلك . لكن رغم الإمكانيات المادية والقانونية التي سخرت لها إلا أنها لم تتحكم بعد في بعض مهامها وهذا راجع للاستغلال غير العقلاني للموارد البشرية المتاحة والذي يظهر من خلال عدم وضع الرجل المناسب في المكان المناسب ،حيث يتم توجيه بعض الكفاءات إلى مناصب لا تتلاءم وطبيعة التكوين المتحصل عليه والخبرة التي يتمتعون بها ،نقص بعض الهياكل على مستوى الوكالة إضافة إلى البيئة غير جذابة بشكل كافي للانطلاق في المشاريع .

وان كانت هذه العوامل مجتمعة بشكل عوائق حقيقية أمام الوكالة للقيام بمهامها، كان من الضروري التفكير في تقديم بعض الاقتراحات التي يمكنها أن تساهم في الحد من الآثار السلبية التي تنجر عن تلك العوامل وتتمثل في:

- تفادي التقليد للأساليب الإدارية عن الدول المتقدمة دون مراعاة خصائص البيئة التي نعيش فيها والعمل تهيئة الظروف الملائمة التي تكفل نجاحها.

- الاهتمام باستكمال المركزية وغير المركزية للوكالة ،وتسخير كافة الوسائل المادية والبشرية اللازمة لذلك لأن الهيكل التنظيمي للوكالة هو أدواتها في القيام بمهامها.

- منح الوكالة قدرا معقولا من الاستقلال الحقيقي سواء على الصعيد المالي بحيث تبحث عن مصادر مواردها وتختار سبل استخدامها ،أو على كافة المستويات وإشراك جميع الأطراف الفاعلة

في مجال السياحة خاصة من ذوي الخبرة والاختصاص ،دون أن تكون خاضعة في ذلك إلى وصاية من طرف الإدارة المركزية المعنية المتمثلة في وزارة السياحة.

- ضروري استغلال الطاقات البشرية المتوفرة من خلال اختيار موضوعي للقيادات الإدارية وتوفير الحوافز للأداء الجيد والمقومات الأساسية لمؤسسة فعالة وناجحة

وقد دعا وزير التهيئة العمرانية والسياحة والصناعة التقليدية مؤخرا ،إلى إعادة الاعتبار للسياحة في الجزائر للمساهمة في تطوير البلاد كاشفا عن مرسوم تنفيذي جديد حول الوكالة الوطنية لتنمية السياحة سيوضع على طاولة الحكومة في القريب يتم بموجبه تحويل الوكالة إلى أداة لتطوير قطاع السياحة وإعادة تأهيله وتسهيل الاستثمارات لبعث المشاريع في هذا القطاع الحيوي .

الصفحة	الفهرس
ا-ز	مقدمة
09	الفصل الاول:الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتنظيمها الاداري
09	المبحث الاول:مفهوم وطبيعة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
09	المطلب الاول:تعريف ونشأة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
10	الفرع الاول:تعريف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
11	الفرع الثاني:نشأة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
12	المطلب الثاني:طبيعة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
13	الفرع الاول:الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كمؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري
14	الفرع الثاني:الشخصية المعنوية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة
15	الفرع الثالث:الاستقلال المالي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة
17	الفرع الرابع: التمييز بين المؤسسات العمومية الصناعية والتجارية وبين المرافق العمومية الادارية
18	المطلب الثالث:خضوع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لاختصاص القضاء المزدوج

18	الفرع الاول:منازعات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الخاضعة للقضاء الاداري
19	الفرع الثاني :منازعات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الخاضعة للقضاء العادي
19	المبحث الثاني:تنظيم وتسيير الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
20	المطلب الاول:مجلس الادارة
22	الفرع الاول:صلاحيات مجلس الادارة
23	الفرع الثاني:دورات الجهاز التداولي وسيره
24	المطلب الثاني:المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة
25	الفرع الاول:تعيين المدير العام
26	الفرع الثاني:المهام الموكلة اليه
33	الفصل الثاني:الصلاحيات المقررة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة في تفعيل العقار السياحي
34	المبحث الاول:الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كأداة في تسيير العقار السياحي
34	المطلب الاول:اقتناء الأراضي للاستغلال السياحي
35	الفرع الاول :اقتناء العقار السياحي التابع للخوادم
37	الفرع الثاني:اقتناء العقار السياحي التابع للأماكن الوطنية الخاصة
38	المطلب الثاني:دور الوكالة في استعمال حق الشفعة لصالح الدولة

38	الفرع الاول :اقرار حق الوكالة في ممارسة حق الشفعة قانونا
39	الفرع الثاني:اجراءات ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة
42	المبحث الثاني:الوكالة كأداة لتنمية وترقية مناطق التوسع والمواقع السياحية
42	المطلب الاول :تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية
43	الفرع الاول:اعدد الدراسات اللازمة لأشغال التهيئة من طرف الدولة
46	الفرع الثاني:المخطط التوجيهي للتهيئة السياحة
47	المطلب الثاني:الاية منح الامتياز للأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية
48	الفرع الاول :بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي
50	الفرع الثاني:شروط منح الامتياز
57	الخاتمة
60	الملاحق
64	قائمة المراجع
70	الفهرس

قائمة المراجع

01-الكتب:

- 1- توفيق حسن فرج ،المدخل للعلوم القانونية (النظرية العامة للقانون والنظرية العامة للحق)،دار الجامعة ،بيروت 1993.
- 2- إبراهيم عبد العزيز شيخا ،الوسيط في مبادئ القانون الإداري ،دار المطبوعات الجامعية ،الإسكندرية ،1999.
- 3- محمد رفعت عبد الوهاب ،مبادئ وأحكام القانون الإداري ،منشورات الحلبي الحقوقية بيروت ، لبنان، 2002.
- 4- ألبرت سرحان ،القاضي يوسف الجميل ، القاضي زياد أيوب ، القانون الإداري الخاص ، منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة الأولى، 2010.
- 5-حمد محيو ،محاضرات في المؤسسات الادارية ترجمة د -محمد عرب صاصيلا ديوان المطبوعات الجامعية ،طبعة رابعة سنة2006 الجزائر
- 6-ناصر لباد،القانون الاداري ،الجزء الثاني ،النشاط الاداري ،طبعة اولى ،لباد 2004
- 7-خلوفي رشيد،القضاء الاداري،تنظيم واختصاص ،ديوان المطبوعات الجامعية ،طبعة الاولى سنة2002
- 8- د.علي فيلاي ،الالتزامات النظرية العامة للعقد ، مطبعة الكاهنة ،سنة 1997
- 9 -محمود خلف الجبوري،العقود الإدارية،دار المطبوعات الجامعية،الإسكندرية،مصر،سنة 1994.
- 10-السيد محمد الجوهري دور الدولة في الرقابة على مشروعات الاستثمار دراسة مقارنة دار الفكر الجامعي الاسكندرية2009

02-الرسائل الجامعية:

- 1- عياد وهاب، العقار السياحي ،مذكرة نهاية التكوين،المعهد الوطني للقضاء، الجزائر 2003.
- 2- لعميري إيمان ،الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم القانون الخاص ،فرع قانون الأعمال، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة ،2006.
- 3- هدير عبد القادر ،التسوق السياحي ودوره في ترقية الخدمات السياحية في الجزائر ،أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه علوم التسيير ،تخصص نقود ومالية ،كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية ،قسم علوم التسيير جامعة الجزائر سنة 2010/2011.

4- فضيلة عينين، النظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون الأعمال كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، سنة 2011/2010

5- احمد جبوري ، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، رسالة ماجستير تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ،جامعة سعد دحلب بالبلدية ،سنة 2011.

6- منى حنيش ،النظام القانوني والمؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر ،مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر ،تخصص عقاري ،جامعة الدكتور يحي فارس كلية الحقوق ،المدية 2013.

7- هني حيزية ، بن الطيب حنان ،معوقات الاستثمار السياحي في الجزائر ،مخطط التهيئة السياحية 2025- دراسة نموذجية ولاية الشلف - مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في العلوم الاقتصادية ، تخصص اقتصاد سياحي وفندقي ، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير ، قسم العلوم الاقتصادية ، جامعة حسيبة بن بوعلي ،الشلف 2016/2015.

03-المجلات:

1- المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ،وزارة تهيئة الإقليم والسياحة والبيئة ،الكتاب الثاني ،مخطط استراتيجي للمركبات الخمسة وبرنامج الأعمال السياحية ذات المر دودية 2008.

2- تقرير وزارة السياحة والصناعة التقليدية تحت عنوان ترقية مناطق التوسع وتنميتها ،الجزائر سنة 1998،ص03 وما بعدها.

04- النصوص القانونية:

01-04الدساتير:

دستور 1989-02-23 الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28-02-89 يتعلق بنشر نص تعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23-02-89 ف الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ج ر رقم 09 .
دستور 96 الصادر بالمرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07-12-96 يتعلق باصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28-11-96 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ج ر رقم 76 المؤرخ في المتضمن التعديل الدستوري ج ر رقم 96
التعديل الدستوري لسنة 2016 الصادر بالقانون رقم 01-16 المؤرخ في 07-03-2016 المتضمن التعديل الدستوري ج ر رقم 14

02-04 النصوص التشريعية:

- 1- الأمر 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 20-06-2007 ج ر رقم 31
- 2- الأمر رقم 74/75 المؤرخة في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 1975.
- 3- الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية رقم 81، المؤرخة في 18 ديسمبر 1977.
- 4- القانون رقم 01/88 ، المؤرخ في 12 يناير 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، الجريدة الرسمية ، العدد 02 المؤرخة في 13 يناير 1988.
- 5- القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الجريدة الرسمية ، العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.
- 6- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 02 يوليو 2008 ، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 03 أوت سنة 2008.
- 7- القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، الجريدة الرسمية العدد 77 ، المؤرخة في 15 ديسمبر 2001. قانون رقم 01/03 المؤرخ في 19 ذي الحجة عام 1423 الموافق ل 17 فبراير 2003 ، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 19 فبراير 2003.
- 8- القانون 03/03 المؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 الموافق ل 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية ، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 19 فبراير 2003 .

9- الأمر رقم 11/06 المؤرخ في 30 أوت 2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية عدد53، المؤرخة في 30 أوت 2006.

10- الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

11- القانون رقم 14/08 المعدل والمتمم للقانون 30/90 المؤرخ في 01-12-

1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية ج ر رقم 44

12- القانون رقم 12/12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013 ، الجريدة الرسمية العدد 72 المؤرخة في 30 ديسمبر 2012.

03-04 النصوص التنظيمية:

ا-مراسيم تنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي رقم 332/96 المؤرخ في 13 صفر 1417 الموافق ل 29 يونيو 1996 ، يتضمن إنشاء وكالة التنمية الاجتماعية ويحدد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية العدد 40 مؤرخة في 30 يونيو1996.

2- المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 21 فيفري سنة 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 01 مارس 1998.

3- المرسوم التنفيذي رقم 130/2000 المؤرخ في 11 يونيو 2000 ، يحدد معايير تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب وشروط ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 35 المؤرخة في 18 يونيو 2000.

4- المرسوم التنفيذي رقم 131/2000 المؤرخ في 11 يونيو 2000 يحدد تشكيلة اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية وطريقة عملها ، الجريدة الرسمية العدد 35 ، المؤرخة في 31 يناير 2007.

5 - المرسوم التنفيذي رقم 110/01 المؤرخ في 05 ماي 2001 ، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، الجريدة الرسمية ، العدد 46 .

6- المرسوم التنفيذي رقم 367/02 المؤرخ في 05 نوفمبر سنة 2002 المتضمن حل المؤسسة الوطنية للدراسات السياحية وتحويل أملاكها وحقوقها ووسائلها والتزاماتها ومستخدميها إلى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ج ر رقم 73

- 7- المرسوم التنفيذي رقم 264/03 ، المؤرخ في 01 صفر 1422 الموافق ل 29 يونيو 2003 يتضمن إنشاء الوكالة للملاحة اللاسلكية البحرية ، الجريدة الرسمية العدد 46
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 ، يحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفاعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ، الجريدة الرسمية ، العدد 70 .
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 23/07 المؤرخ في 28 يناير 2007 المحدد لكفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها ، الجريدة الرسمية عدد 08 .
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 86 /07 المؤرخ في 11 مارس 2007، المحدد لكفاءات إعداد المخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية ، الجريدة الرسمية العدد 17
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المتضمن شروط كفاءات إدارة وتسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية عدد 69 المؤرخة في 19 7- القانون رقم 09/08 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، الجريدة الرسمية عدد 21،
- ب-القرارات الوزارية:**
- 1- القرار المؤرخ في 22 محرم عام 1429 الموافق ل 31 يناير 2008 ، المتضمن إنشاء ملحقات للوكالة الوطنية لتنمية السياحة الجريدة الرسمية العدد 19 المؤرخ في 09 أبريل 2008.

الصفحة	الفهرس
	مقدمة
	الفصل الأول: الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتنظيمها الإداري
	المبحث الأول: مفهوم وطبيعة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
	المطلب الأول: تعريف ونشأة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
	الفرع الأول: تعريف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

	الفرع الثاني:نشأة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
	المطلب الثاني:طبيعة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
	الفرع الأول:الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كمؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري
	الفرع الثاني:الشخصية المعنوية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة
	الفرع الثالث:الاستقلال المالي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة
	الفرع الرابع:التمييز بين المؤسسات العمومية الصناعية والتجارية والمرافق العمومية الإدارية
	المطلب الثالث: خضوع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لاختصاص القضاء المزدوج
	الفرع الأول:منازعات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الخاضعة للقضاء الإداري
	الفرع الثاني :منازعات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الخاضعة للقضاء العادي
	المبحث الثاني:تنظيم وتسيير الوكالة الوطنية لتنمية السياحة
	المطلب الأول:مجلس الإدارة
	الفرع الأول:صلاحيات مجلس الإدارة
	الفرع الثاني:دورات الجهاز التداولي وسيره
	المطلب الثاني:المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة
	الفرع الأول:تعيين المدير العام
	الفرع الثاني:المهام الموكلة إليه
	الفصل الثاني:الصلاحيات المقررة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة في تفعيل العقار السياحي
	المبحث الأول:الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كأداة في تسيير العقار السياحي
	المطلب الأول:اقتناء الأراضي للاستغلال السياحي

	الفرع الأول: إقتناء العقار السياحي التابع للخواص
	الفرع الثاني: إقتناء العقار السياحي التابع للأملك الوطنية الخاصة
	المطلب الثاني: دور الوكالة في استعمال حق الشفعة لصالح الدولة
	الفرع الأول: إقرار حق الوكالة في ممارسة حق الشفعة قانونا
	الفرع الثاني: إجراءات ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة
	المبحث الثاني: الوكالة كأداة لتنمية وترقية مناطق التوسع والمواقع السياحية
	المطلب الأول: تهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية
	الفرع الأول: اعدد الدراسات اللازمة لأشغال التهيئة من طرف الدولة
	الفرع الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة السياحة
	المطلب الثاني: آلية منح الامتياز للأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية
	الفرع الأول: بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي
	الفرع الثاني: شروط منح الامتياز
	الخاتمة

