الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر
تخصص: قانون عقاري

بعنوان :

الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كآلية لتثمين العقار السياحي في التشريع الجزائري

من إعداد الطالبتين:

- بن علي أمال
- مخلوف بهية

إشراف الأستاذ :

أوروان هارون

لجنة المناقشة
أ/غياطو الطاهر .....رئيسا
أ/ أوروان هارون .....مشرفا
أ/العروسي حليم .....مناقشا

السنة الجامعية :2013 -2014

الشكر

لبسم الله الرحمن الرحيم

" وقال ربي أوزعني أن أشكر نعمتك التي أنعمت علي وعلى والدي وأن اعمل صالحا ترضاه وادخلني برحمتك في عبادك الصالحين "

الحمد لله الذي تتم به خير الأعمال والذي نحمده يكون خير الإكمال والذي كان خير معين وفي صبرنا كان نعم اليقين لله نجي الثناء ونقدم عملا نرجو منه الرضا، وإن لا بد أن نرجع الفضل إلى أهله والتقدير إلى أصحابه فإننا نبادر بتقديم الشكر والتقدير لأستاذنا القدير المشرف **أوروان هارون** على صبره الدائم علينا وسعة صبره وجزاه الله عنا كل خير و إلى كافة الأساتذة ، كما لا يفوتنا ان نتقدم بالشكر والثناء إلى كل من ساعدنا ولو بالدعاء

اليكم جميعا

جزاكم الله عنا خير الجزاء

الإهداء

بدأنا باسم الله و الحمد لله و بأكثر من صلاة على الإمام المصطفى إلى الأمي الذي علم المتعلمين إلى منارة العلم سيد الخلق إلى رسولنا الكريم سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم.

بدأنا بأكثر من حرف و قاسينا أكثر من هم و عانينا الكثير من الصعوبات و ها نحن اليوم والحمد لله نطوي سهر الليالي وتعب الأيام وخلاصة مشوارنا بين دفتي هذا العمل المتواضع.

إلى من سعى و شقى لأنعم بالراحة والهناء الذي لم يبخل بشيء من أجل دفعي في طريق النجاح الذي علمني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة و صبر إلى والدي العزيز أطال الله في عمره .

إلى الينبوع الذي لا يمل العطاء إلى من حاكت سعادتي بخيوط منسوجة من قلبها إلى والدتي العزيزة .

إلى من حبهم يجري في عروقي و يلهج بذكراهم فؤادي إلى أخي وأخواتي.

إلى من علمونا حروفا من ذهب وكلمات من درر وعبارات من أسمى وأجلى عبارات في العلم إلى من صاغوا لنا علمهم حروفا ومن فكرهم منارة تنير لنا سيرة العلم والنجاح إلى أساتذتنا الكرام.

إلى من سرنا سويا و نحن نشق الطريق معا نحو النجاح والإبداع إلى من تكاتفنا يدا بيد ونحن نقطف زهرة تعلمنا إلى صديقاتي و زميلاتي.

أمال

الإهداء

أهـــدي ثمـــرة عملـــي المتواضـــع هـــذا وجهـــدي وســـهري لليـــالي الطويلـــة إلـــى مـــن أوصـــاني بهـــا نبيـــي ورســـولي أمـــي ثـــم أمـــي ثـــم أمـــي إلـــى مـــن الجنـــة تحـــت أقـــدامهما إلـــى أعـــز مـــا أملـــك فـــي الوجـــود إلـــى مـــن زرعـــت فـــيّ كـــل الـــدفء والحنـــان تحـــزن لحزنـــي وتفـــرح لفرحـــي، إلـــى مـــن لـــو أفنيـــت عمـــري كلـــه لـــرد جميلهـــا فلـــن أســـتطيع أن أوفيهـــا حتمـــا أبـــدا، إلـــى والـــدتي العزيـــزة التـــي لا طالمـــا انتظـــرت هـــذه اللحظـــة حفظها الله لي وسدد خطاها.

إلـــى مـــن غـــرس فيّـــا مبـــادئ الأخـــلاق إلـــى رمـــز التضـــحية إلـــى مثلـــي و إلـــى قـــدوتي فـــي الحيـــاة كلهـــا أنـــا وإخـــوتي أبـــي العزيز .

و الى كل الاهل و الأقارب و الأصدقاء .

الى كل نسيتهم مذكرتي و لم تنساهم ذاكرتي

بهية

مقدمة :

تطور مفهوم السياحة بصفة كلية إذ لم تصبح مجرد نشاط ترفيهي وُجد لسد أوقات الفراغ أو فترات العطل فقط، بل صارت تمثل صناعة حقيقية هامة لها وزنها في الاقتصاد العالمي نظرا لحجم المبادلات السياحية و التدفقات المالية الناجمة عنها من جهة، و الدور الذي تلعبه في تحريك الأنشطة الاقتصادية الأخرى، وفي خلق الثروة و استحداث مناصب الشغل و تهيئة الإقليم و تثمين الموارد الطبيعية و ترقية التراث الثقافي من جهة أخرى. الأمر الذي جعل الكثير من الدول تستوعب مبكرا الأهمية السالفة للسياحة، الشيء الذي جعلها 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 الرحلة الحالية، و قطاعا بديلا هاما معول عليه في مرحلة ما بعد المحروقات.

و الجزائر باعتبارها بلدا سياحيا تتوفر على إمكانيات سياحية عظيمة، إلا أن عدم الاهتمام بها خلال مسارها التنموي حال دون الاستفادة منها و التعريف بمكوناتها محليا و دوليا، فقد ركزت جل توجهاتها على قطاع المحروقات منذ الاستقلال باعتباره القطاع الأضمن آنذاك لجلب العملة الصعبة، كما أن سياستها السياحية عرفت تراجعا جراء الظروف و التغيرات الداخلية و الخارجية في العشرية الأخيرة، لكن بمجرد عودة الاستقرار الأمني فقد بدأ يزداد توافد الزوار إلى الجزائر لأنها تتوفر على مؤهلات و شروط طبيعية و جغرافية و بشرية تجعل منها وجهة سياحية رائدة[1].

وبحكم طبيعة اختصاصنا و هو القانون العقاري سنركز دراستنا على العقار السياحي، إذ يعد من أهم موارد الاقتصاد الوطني التي لابد أن تنظم عملية استغلالها بشكل قانوني من أجل المحافظة على استدامة مقومات الاستثمار فيها، لذا قام المشرع الجزائري بإنشاء عدة هيئات لتسيير العقار السياحي عبر كامل التراب الوطني، وحدد عدة طرق ليتم من خلالها استغلال هذا العقار بشكل عقلاني حيث أنشأ بداية وزارة السياحة، ثم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و بنك المعطيات السياحية و صندوق دعم الاستثمار السياحي و الديوان الوطني للسياحية و المجلس الوطني للسياحة و اللجنة الوطنية لتسهيل النشاطات السياحية وصولا

[1] أمال مشتي ، العقار كآلية محفزة للاستثمار ، مذكرة ماجيستير ، تخصص فرع قانون أعمال ، جامعة سعد دحلب البليدة ، كلية الحقوق ، قسم القانون الخاص ، سنة 2010 ، ص 10 .

إلى اللجنة الوطنية لوكالات السياحة و الأسفار، و سنركز دراستنا في هذا البحث على الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كون المشرع الجزائري أقر بالدور الأساسي للوكالة على غرار باقي الهيئات واعتبرها 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 للأملاك الوطنية الخاصة المتواجدة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، و بذلك نقول أن نقل ملكية الدولة إلى ملكية الوكالة من شأنه فك العبء على إدارة الدولة التي تلعب عدة أدوار، دور المالك، دور الخبير، دور السلطة العامة ،دور المتعاقد و عليه فإن الدولة قد أخرجت من يدها دور المالك و أسندته إلى الوكالة التي تعمل باسم و لحساب و بإشراف الدولة، ممثلة في وزارة السياحة.

كما اعتبرها هيئة تنفيذية للسياسة الوطنية لتهيئة السياحة، ومن هنا تبرز أهمية الدور الذي تضطلع به الوكالة باعتبارها الآلية الأساسية و الضرورية لوزارة السياحة و الصناعة التقليدية، مما يجعنا نطرح الإشكالية التالية :

هل تتمتع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بالإمكانيات و الصلاحيات اللازمة للقيام بمهامها بكفاءة و فعالية ؟

و للتوضيح أكثر نطرح التساؤلات الفرعية التالية :

- هل تتوفر الوكالة على الإمكانيات المادية و البشرية التي تساعدها على تحقيق أهدافها و هل تتمتع بالصلاحيات الكافية لاتخاذ القرارات اللازمة من أجل تفعيل دورها

للإجابة على هذا التساؤل كان لابد علينا أن نقوم بتحديد النظام القانوني للوكالة في التشريع الجزائري في الفصل الأول، و الاطلاع على الصلاحيات الممنوحة لها في الفصل الثاني ، و لتحقيق ذلك انتهجنا في دراسة موضوع بحثنا المنهج الذي يتناسب مع طبيعة الموضوع، فاعتمدنا على المنهج الوصفي لجمع معلومات عن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، و عمدنا إلى وصفها وصفا يتناول طبيعتها القانونية و مختلف الهياكل التي تتكون منها و طرق عملها و سيرها و مضمون المهام التي تقوم بها، كما استعملنا المنهج التحليلي فعمدنا إلى تحليل محتوى بعض النصوص القانونية، و على اعتبار أن الدراسة التي قمنا بها تندرج ضمن الدراسات الميدانية فقد اعتمدنا على المادة العلمية النظرية و الميدانية المتعلقة بها، حيث قمنا بإجراء جملة من المقابلات الشخصية مع المدير العام للوكالة، ومدراء المديريات

و بعض الموظفين المتواجدين على مستواها، أما فيما يخص الأهداف الرئيسية المتوخاة من وراء انجاز هذا البحث المتواضع فتتمثل في تقييم أداء الوكالة و التنبيه لمواطن الضعف التي من شأنها أن تقف عائقا أمام التطبيق السليم للمهام الموكلة لها ثم محاولة الإرشاد إلى سبل تغيرها و تقديم بعض الاقتراحات لتقييم الأوضاع القائمة .

و من العوامل الموضوعية التي دفعتنا إلى اختيار دراسة هذا الموضوع هو عدم الاهتمام و اللامبالاة من طرف علماء القانون و أصحاب التخصص، حيث لاحظنا أنه موضوع لم يسبق التطرق إليه ومعالجته لا من طرف الطلبة الباحثين و لا من قبل الأساتذة و المختصين في القانون العقاري، و تهميش هذا القطاع رغم ما له من أهمية اقتصادية، إضافة إلى العوامل الذاتية و المتمثلة في الميول الذاتية إلى دراسة المواضيع القانونية التي تفسح المجال للتحليل و النقاش رغم قلة المراجع المتخصصة إن لم نقل ندرتها كما تكمن أهمية الموضوع في قيمته العلمية من خلال التعرف على أحد المؤسسات التي تهدف إلى حماية و تسيير العقار السياحي إضافة إلى أن السياسة الاقتصادية المنتهجة في الجزائر تهدف إلى تنويع المداخيل بالعملة الصعبة من خلال إيجاد قطاعات بديلة للمحروقات، و الاستثمار في العقار السياحي يدعم ميزان المدفوعات في الدول النامية أكثر من قطاع آخر.

الفصل الأول: النظام القانوني للوكالة الوطنية لتنمية السياحة في التشريع الجزائري

بغية الحصول على المنافع الاقتصادية التي يمكن الحصول عليها من استغلال العقار السياحي وجب أن يتم تسييره على أحسن وجه ، هنا نتكلم عن واقع الاستثمار في العقار السياحي والذي يمس مناطق التوسع والمواقع السياحية المصرح بها أو غير المصنفة لأن حسن الادارة المؤسساتية والرقابة الإدارية للعقار السياحي تؤدي إلى نتائج ايجابية فيما يخص المداخيل المالية والحفاظ على الموارد السياحية الموجودة على العقار ، ولكي يتم تسيير العقار السياحي بطريقة عقلانية وضع المشرع الجزائري 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، لذلك تنصب دراستنا في هذا الفصل على تحديد النظام القانوني للوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، بهدف معرفة الوسائل القانونية والإمكانيات المادية والبشرية المتاحة لها من أجل مباشرة مختلف مهامها ، وعليه سنتناول في مبحث أول الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة ونعرض في مبحث ثاني الهيكل التنظيمي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة.

المبحث الأول: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

تولت السلطة العامة إعطاء التكييف القانوني الذي يتناسب - حسب تقديرها - مع النشاط الذي تقوم به الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وذلك بموجب المادتين الأولى والثانية من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي ، 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 ثلاثة مطالب كما يأتي :

- المطلب الأول: الاعتراف للوكالة الوطنية لتنمية السياحة بالشخصية المعنوية.
- المطلب الثاني : اعتبار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة شخص لامركزي مرفقي .
- المطلب الثالث: الاعتراف للوكالة الوطنية لتنمية السياحة بالطابع الصناعي والتجاري.

المطلب الأول: الغرض من الاعتراف للوكالة الوطنية لتنمية السياحة بالشخصية المعنوية

قد يعترف القانون لمجموعات الأشخاص أو لمجموعات الأموال بالشخصية القانونية فتسمى حينئذ بالشخصية الاعتبارية أو المعنوية و التي تقابل الشخصية الطبيعية التي يتصف بها الإنسان[1] و تعد الشخصية المعنوية نظرية مشتركة بين القانون العام و القانون الخاص ، إلا أنها تكتسي أهمية أكبر في نطاق القانون العام ، و قد ساهم في دراستها العديد من الفقهاء أمثال (Duguit) و (Jeze) لكن يعود الفضل في صياغتها في شكل نظرية و محددة المعالم للفقيه الفرنسي (Michoud)[2] و تنقسم الأشخاص المعنوية إلى أشخاص معنوية عامة و أشخاص معنوية خاصة، وقد تناولت المادة 49 من القانون المدني الجزائري تحديد الأشخاص المعنوية حيث نصت على أن[3]: "الأشخاص الاعتبارية هي :

---

[1] لعميري إيمان ، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم القانون الخاص ، فرع قانون الأعمال ، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2006، ص07.

[2] توفيق حسن فرج، المدخل للعلوم القانونية (النظرية العامة للقانون و النظرية العامة للحق) ، دار الجامعية ، بيروت، 1993، ص 729.

[3] أنظر المادة 49 من الأمر 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 30سبتمبر 1975، المعدل و المتمم بالقانون 05/07 ، المؤرخ في 20 يونيو 1975 ، الجريدة الرسمية عدد 31 ، المؤرخة في 13 ماي 1975.

- الدولة، البلدية.
- المؤسسات و الدواوين العامة ضمن الشروط التي يقررها القانون .
- المؤسسات الاشتراكية و التعاونيات، الجمعيات و كل مجموعة التي يمنحها القانون شخصية اعتبارية ".

وبهذا تعد الوكالة الوطنية لتنمية السياحة أحد المؤسسات التي اعترف لها المشرع بالشخصية المعنوية حتى يحقق لها أكبر قدر من الاستقلال و يوفر لها الوسائل التي تساعدها على مباشرة نشاطها و بلوغ أهدافها ، و يترتب عن هذا الاعتراف عدة نتائج تتمثل في : الذمة المالية، الأهلية ، الموطن، نائب يعبر عن إرادتها ، حق التقاضي .

الفرع الأول: الذمة المالية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

يترتب عن اكتساب الوكالة للشخصية المعنوية تمتعها بذمة مالية مستقلة عن مالية الدولة[1] ...، و بهذا الخصوص نصت المادة 50 [2]من القانون المدني الجزائري على : " يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان ملازم لصفة الإنسان ... يكون لها خصوصا : - ذمة مالية ...".

و الذمة المالية هي : " مجموع ما للشخص من حقوق و ما عليه من التزامات ذات قيمة مالية،و الحقوق تشكل الجانب الايجابي (L'actif) أما الالتزامات فتكون الجانب السلبي [3] (Le Possif) وقد نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي على : " تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي..." .

و يتجسد تمتع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بذمة مالية مستقلة بوجود ميزانية مستقلة تتحدد فيها إيراداتها و نفقاتها ، وتشمل النفقات على نفقات عادية و نفقات تسيير و نفقات غير عادية أو نفقات تجهيز، أما الإيرادات فتضم نتائج مبيعات الأراضي ، فوائض القيمة المحققة و عائدات الخدمات المقدمة في إطار مهام الوكالة ، عائدات التكاليف التي يدفعها

(1) لعميري إيمان ، المرجع نفسه، ص 08.
(2) أنظر المادة 50 من القانون المدني الجزائري .
(3) لعميري إيمان ، المرجع نفسه ، ص 13.

المتعاملون بمقتضى تسيير المساحات المشتركة الشائعة و التابعة للمناطق السياحية المعنية و إدارتها ، إعانات الدولة المرتبطة بتكاليف تبعات الخدمة العمومية ، الهبات و الوصايا و أية موارد أخرى لها صلة بنشاط الوكالة .

أما النفقات فتكون من مصاريف اقتناء الأراضي و المصاريف المرتبطة بتهيئة الأراضي المقتناة و مصاريف التسيير و التجهيز.

الفرع الثاني: الأهلية القانونية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

تخضع الأشخاص الاعتبارية لمبدأ عام يسمى مبدأ التخصص و الذي يقصد به ضرورة تقيد الشخص الاعتباري عند ممارسته نشاطه بالغرض الذي وجد من أجله ، فهو لا يتمتع بالأهلية والصلاحية لكسب الحقوق و تحمل الالتزامات إلا بالقدر اللازم لتحقيق الغرض الذي أنشئ من أجله [1].

يفرض القانون عادة جزاءات في حالة خروج الشخص الاعتباري عن مبدأ التخصص منها ما يصيب الشخص الاعتباري أو يصيب ممثليه [2]، و قد نصت المادة 50 من القانون المدني الجزائري على تمتع الشخص الاعتباري بالأهلية القانونية حيث جاء فيها : " يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان ملازما لصفة الإنسان .. فيكون لها خصوصا: ... أهلية في الحدود التي يعنيها عقد إنشائها أو التي يقررها القانون ".

و عليه فالوكالة الوطنية لتنمية السياحة تتمتع بالأهلية في الحدود التي يعينها سند إنشائها، فيكون لها الحق في اسم و الحق في التعاقد و الحق في التقاضي لكن في مجال نشاطها و في نطاق غرضها.

فالقانون إذن هو الذي يحدد الأهلية للشخص المعنوي فله أن يضيق من الحقوق أو يوسع منها كما له أن يحرمه من شخصيته لأنه هو الذي منحها له[3].

و بالإضافة إلى أن سند إنشاء الشخص المعنوي يعين حدود أهليته فإنه عادة ما يتضمن فضلا عن ذلك بيانات معينة تتعلق بالشخص الاعتباري منها الاسم و المقر وكذا الغرض

---

[1] لعميري ايمان ، المرجع السابق ، ص 13.
[2] المرجع نفسه ، ص 13
[3] لعميري إيمان ، المرجع السابق ، ص13.

من إنشائه[1]، ولقد جاء في الفصل الأول من المرسوم رقم 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بعنوان التسمية - المقر - الموضوع .

الفرع الثالث: موطن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

يتمتع الشخص الاعتباري بموطن مستقل عن موطن كل من أعضائه أو منشئيه ، وموطن الشخص الاعتباري هو : " المكان الذي يوجد فيه مركز إدارته (siège social) ولا يقصد بذلك المكان الذي يوجد فيه مركز الاستغلال بل أن المقصود بمركز الإدارة هو مركز النشاط القانوني و المالي و الإداري الذي توجد فيه الهيئات الرئيسية للشخص الاعتباري "[2].

وقد نصت المادة 50 من القانون المدني الجزائري على: " يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان ملازما لصفة الإنسان ... يكون لها خصوصا ..موطن وهو المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها ." كما نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة على : " .. ويكون مقرها في محافظة الجزائر الكبرى..".

كما أشار في نفس المادة من نفس المرسوم على إمكانية نقله إلى أي مكان من التراب الوطني بقرار من السلطة الوصية كما فعل ذلك أيضا بالنسبة لبعض الوكالات التي تنشط في مجالات أخرى غير مجال السياحة ، منها وكالة التنمية الاجتماعية حيث نصت المادة 05 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 232/96 المتضمن إنشاء وكالة التنمية الاجتماعية ويحدد قانونها الأساسي على : "يكون مقر الوكالة في مدينة الجزائر و يمكن نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني "[3].

---

(1) لعميري إيمان ، المرجع نفسه ، ص 13.

(2) توفيق حسن فرج : المرجع السابق، ص 761.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 232/96 ، المؤرخ في 13 صفر 1417 الموافق لـ 29 يونيو 1996 ، يتضمن انشاء وكالة التنمية الاجتماعية ويحدد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية ، العدد 40 مؤرخة في 30يونيو 1996.

وكذلك نصت المادة 03 فقرة 01 من المرسوم رقم 110/01 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على : " يكون مقر الوكالة في مدينة الجزائر و يمكن نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني .."[1] .

ونصت المادة 02 الفقرة 02 من المرسوم رقم 264/03 الذي يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للملاحة اللاسلكية البحرية على: " يكون مقرها مدينة الجزائر، ويمكن نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني.. " [2]

إذن غالبا ما تكون المؤسسات أو الهيئات التي تكتسي أهمية كبيرة متواجدة على مستوى العاصمة.

الفرع الرابع: وجود نائب يعبر عن إرادة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

يترتب عن الاعتراف بالشخصية المعنوية لمجموعة ما وجود سلطات إدارية تمثل هذه المجموعة و تتصرف باسمها قانونيا، لذا نصت المادة 50 من القانون المدني الجزائري على: "يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان ملازما لصفة الإنسان ... يكون لها خصوصا: .. نائب يعبر عن إرادتها ..." .

فالشخص الاعتباري ليست له إرادة حقيقية لذا يكون له نائب يمثله ويعبر عن إرادته ، فالدولة يمثلها رئيس الدولة و المجلس الشعبي البلدي يمثله رئيس البلدية و المؤسسة العمومية يمثلها مديرها عام ، غير أنه لا يشترط أن يكون ممثل الشخص الاعتباري فردا واحدا إنما يمكن أن تمثله هيئة[3] مكونة من عدة أعضاء كمجلس الإدارة مثلا و يحدد القانون كيفية إنشاء الهيئة و تشكيلها و الشروط المطلوبة في أعضائها.

وقد تناولت المادة 21 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 70/98 السابق ذكره تحديد الشخص الذي يمثل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و يتصرف باسمها و لحسابها، وهو

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 110/01 ، المؤرخ في 11 صفر 1422 الموافق لـ 05 مايو 2001 ، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 ، المؤرخ في 9 مايو 2001.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 264/03 ، المؤرخ في 29 جمادى الأولى 1424 الموافق لـ29 يونيو 2003 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للملاحة اللاسلكية البحرية ، الجريدة الرسمية ، العدد 46 المؤرخة في 30 يونيو 2003.

[3] لعميري إيمان ، المرجع السابق ، ص 15و 16.

المدير العام حيث نصت المادة على: " يتولى المدير العام للوكالة تسيير...- يمثل الوكالة أمام القضاء و في جميع الحياة المدنية ...".

الفرع الخامس: حق الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في التقاضي

لا يمكن للمرافق التي لا تتمتع بالشخصية المعنوية أن تدعي أو تدافع عن حقوقها أمام القضاء دون المرور بالأجهزة المختصة للمجموعة التي تتبعها ، فالخزينة الجزائرية مثلا مرفق لا يتمتع بالشخصية المعنوية لذا لا يمكنها اللجوء للقضاء إلا عن طريق العون القضائي للخزينة الذي تم تنصيبه قانونا و على العكس من ذلك فالجهاز الذي يتمتع بالشخصية المعنوية يمكن أن يحصل على حقوقه عن طريق القضاء ، وذلك حتى في مواجهة المجموعة الوصية التي يتبعها و يمكن له أن يقدم الطلبات أو الدفوع أمام الهيئات القضائية المختصة [1].

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

ويكون حق تمثيل الوكالة أمام القضاء بصفتها مدعية أو مدعى عليها لمديرها العام[2].

المطلب الثاني: اعتبار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة شخص لا مركزي مرفقي

تعد كل من المركزية و اللامركزية الإدارية من الأساليب التي تأخذ بها الدولة في تنظيم إدارتها ويكمن الفرق بين الأسلوبين في أن الدولة بتطبيقها للمركزية تنفرد بممارسة جميع مظاهر السلطة الإدارية و تكون بهذا الشخص المعنوي العام الوحيد، في حين أنها

(1) لعميري إيمان، المرجع نفسه ، 16و17.
(2) لعميري ايمان، المرجع السابق ، ص 17.

بتبني اللامركزية تتقاسم الوظيفة الإدارية مع هيئات أخرى مستقلة و تفسح المجال لتعدد الأشخاص المعنوية داخل الدولة و هي الأشخاص اللامركزية الإقليمية و الأشخاص اللامركزية المرفقية [1] .

و تعود نشأة الأشخاص اللامركزية المرفقية أو ما اصطلح الفقه على تسميتها بالمؤسسات العامة إلى بواعث و اعتبارات فنية تتمثل في عزل نشاط ذو خصوصية عن هيمنة السلطة المركزية.

و المشرع الجزائري استنادا لهذه الاعتبارات أنشأ شخصا لا مركزيا مرفقيا هو الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، وتترتب عن ذلك النتائج التي سنتناولها في الفروع التالية :

الفرع الأول: خضوع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لمبدأ التخصص

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

فقد عرفها مجلس الدولة الفرنسي تعريفا عاما مفاده أن المؤسسة العامة هي شخص معنوي من أشخاص القانون العام يتولى مهمة خاصة (spéciale) لذلك فهو يتمتع بقدر من الاستقلال المالي و الإداري[2] .

وعرفها الفقيه (Maurice Hauriou) أنها مرفق عمومي مختص مشخص أما العميد (videl et piere delvolive)فاقترح تعريفا سلبيا جاء فيه: " المؤسسات العامة هي أشخاص القانون العام غير الدولة و الجماعات الإقليمية" في حين أن الفقيه Remé) (connois اعتبر المؤسسة العمومية كل منظمة عامة تتمتع بالشخصية المعنوية و لها دور خاص[3].

و يتضح من خلال قراءة هذه التعاريف أنها اشتركت حول فكرة تخصص المؤسسة العامة ، هذه الفكرة التي تحولت إلى مبدأ تخضع له المؤسسات العامة إلا أن المبدأ و إن

---

[1] إبراهيم عبد العزيز شيحا ، الوسيط في مبادئ القانون الإداري ،دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية، 1999، ص 195 وص 196.
[2] لعميري إيمان ، المرجع نفسه، ص 27.
[3] لعميري ايمان ، المرجع السابق، ص27.

كان يميزها عن الجماعات الإقليمية التي تتمتع باختصاص عام فإنه لم يعد حكرا عليها بسبب ظهور أشخاص عامة أخرى متخصصة .

و يقصد بخضوع المؤسسة العامة لمبدأ التخصص أنها لا تتمتع بصلاحيات أو تقوم باختصاص إلا إذا كان في ذلك تحقيق لمهمتها المحددة في سند إنشاءها ، بمعنى آخر أن المؤسسة يجب أن تتقيد بالغرض الذي أنشئت من أجله عند ممارستها لنشاطها[1].

وقد نصت المادة 43 الفقرة 01 من القانون رقم88 /01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية على هذا المبدأ حيث جاء فيها: " تخضع الهيئات العمومية و الإدارية للقواعد المطبقة على الإدارة و لمبدأ التخصص" [2].

وبهذا تكون الوكالة الوطنية لتنمية السياحة كغيرها من المؤسسات العمومية خاضعة لهذا المبدأ ، بحيث تكون ممارستها لنشاطها في حدود الغرض من إنشائها وهو تنمية السياحة ، وتظهر أهمية المبدأ في كونه يتحكم في تحديد الأهلية القانونية للوكالة ، إذ لا يكون للوكالة مثلا أن تلجأ للقضاء بقصد توقيف بعض الإجراءات التي لا تكون لها علاقة بتخصصها ، كذلك لا تستطيع الوكالة أن تقبل هبة أو وصية مخصصة لغرض أخر غير الذي تسعى الوكالة لتحقيقه و أن تتمتع بحقوق أخرى أو تتحمل أعباء متجاهلة في ذلك مبدأ التخصص[3].

و إن حصل أن انحرفت الوكالة عن هذا المبدأ أثناء أداءها لمهامها عُدت القرارات الصادرة عنها معيبة بعيب عدم الاختصاص و قامت مسؤوليتها عن أعمالها إذا ما تسببت في إحداث أضرار.

فالوكالة إدًا مؤسسة عمومية موجودة لهدف خاص هو تنمية السياحة ، تناط بها جملة من الاختصاصات لا تحيد عن الغرض الذي أُنشئت من أجله ، وهذه الاختصاصات على تنوعها تم تحديدها في المرسوم التنفيذي المنشئ للوكالة بموجب المواد 3 ،4 ،5 ،6 ،7 ،8 و 9 من المرسوم التنفيذي 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي، وهي تشمل السهر على حماية مناطق التوسع السياحي و تطويرها

(1) المرجع نفسه، ص27،28 .
(2) أنظر القانون رقم 01/88 ، المؤرخ في 12 يناير 1988 ، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، الجريدة الرسمية ، العدد 02، المؤرخة في 13 يناير 1988.
(3) لعميري إيمان ، المرجع السابق ، ص 28.

والحفاظ عليها، اقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها ، القيام بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية و الفندقية و الحمامات المعدنية ، القيام بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي وتطويرها ...الخ.

وإن كان القانون قد حدد للوكالة جملة من الاختصاصات أو المهام التي تقوم بها الوكالة 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 التي تتولى الوكالة القيام بها و إبراز بعض الوسائل التي تمكنها من مباشرة هذه الاختصاصات.

و لا يتنافى خضوع الوكالة لمبدأ التخصص قيامها بجميع النشاطات المرتبطة بمهمتها و كذا النشاطات المكملة أو الملحقة بنشاطاتها الأساسية شرط ألا تؤدي ذلك إلى الخروج عن مبدأ التخصص[1].

الفرع الثاني: خضوع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة للسلطة الوصائية

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

لذا نجد بعد قراءة النصوص القانونية المتعلقة بالوكالة الوطنية لتنمية السياحة أن القانون احتفظ للسلطة المركزية بحق الرقابة عليها أو كما اصطلح الفقه الإداري على تسميتها بالوصاية الإدارية و التي تختلف في العديد من النواحي عن السلطة الرئاسية [2].

---

[1] لعميري إيمان، المرجع السابق، ص28.
[2] لعميري ايمان ، المرجع نفسه، ص 30.

أولا : السلطة الوصية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

تخضع الأشخاص اللامركزية لوصاية السلطة المركزية و يقصد بها الجهة التي تمارس سلطة الوصاية و هي تختلف عن شخص لا مركزي إلى آخر.

و بالرجوع 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 [1].

ثانيا : أساليب ممارسة الوصاية على الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

يقصد بالوصاية الإدارية : " مجوع السلطات المقررة قانونا و التي تمارسها السلطات المركزية اتجاه الأشخاص اللامركزية بقصد المحافظة على وحدة العمل الإداري و حماية المصالح القومية التي تمثلها السلطة المركزية " [2].

ومن بين الأساليب التي تتخذها السلطة الوصية للرقابة على الأشخاص اللامركزية نجد التعيين، الحل، الإذن السابق و التصديق اللاحق وقف التنفيذ، الإلغاء، الحلول، إصدار اللوائح الداخلية، التفتيش، طلب اجتماع مجلس الإدارة، الإعانات المالية [3].

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

---

[1] نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ 21 فيفري ، سنة 1998 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي ، على ما يلي : " توضع الوكالة تحت تصرف وصاية الوزير المكلف بالسياحة و يكون مقرها محافظة الجزائر الكبرى و يمكن نقله الى أي مكان آخر من التراب الوطني بقرار من السلطة الوصية " .

[2] إبراهيم عبد العزيز شيحا، المرجع السابق، ص219.

[3] المرجع نفسه، ص 228.

و يستعمل التعيين كأسلوب لممارسة السلطة الوصائية كذلك في العديد من الوكالات التي تباشر نشاطها في مجال آخر غير المجال السياحي، فنجد الوزير المكلف بتكنولوجيا الإعلام و الاتصال مثلا يعين أعضاء مجلس إدارة الوكالة الوطنية للملاحة اللاسلكية البحرية باعتباره السلطة الوصية [1] و تستعمل كذلك السلطة الوصية التصديق اللاحق للرقابة على أعمال الوكالة حيث تنص المادة 20 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 70/98 السابق ذكره على انه يصادق الوزير المكلف بالسياحة بقرار على التنظيم الهيكلي للوكالة.

المطلب الثالث: الاعتراف للوكالة الوطنية لتنمية السياحة بالطابع الصناعي و التجاري

تنقسم المؤسسات العامة من حيث طبيعة النشاط الذي تقوم به أساسا إلى مؤسسات ذات طابع إداري و مؤسسات ذات طابع صناعي و تجاري أو مؤسسات اقتصادية كما يسميها البعض، ويخضع كل نوع من هذه المؤسسات لنظام قانوني مختلف يتناسب وطبيعة النشاط الذي تمارسه كل مؤسسة و الغرض المراد تحقيقه [2] .

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

و إن كانت كل من المؤسسة العامة ذات الطابع الإداري (EPA) و المؤسسة العامة ذات الطابع الصناعي و التجاري (EPIC) من أهم نماذج المؤسسة العامة، إلا أن كل منهما و إن اشترك في بعض الجوانب فإنه يختلف من جوانب عديدة[3].

إن عبارة المؤسسة العامة التجارية أو الصناعية " تفيد من ناحية عن طبيعة النشاط التجاري أو الصناعي الذي تقوم به و الذي يشبه نشاط الأفراد، كما يفيد من ناحية أخرى

---

[1] أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 03 /264 ، سابق الذكر .
[2] لعميري ايمان ، المرجع السابق ، ص 36 .
[3] لعميري ايمان ، المرجع السابق ، ص 37 .

عن القانون الذي يطبق عليها أي الخضوع لنظام قانوني مزدوج يتألف من بعض أحكام القانون العام، ومن بعض أحكام القانون الخاص [1].

الفرع الأول: عمال الوكالة الوطنية لتنمية السياحة خاضعون للقانون الخاص

تحتاج المؤسسة من أجل القيام بوظائفها إلى أشخاص طبيعيين يباشرون نشاطها و يتولون تنفيذ مهامها، وتحدد صفة العاملين بالمؤسسة تبعا لطابعها القانوني، فيكون العاملون بها عمالا عموميين خاضعين للقانون العام إذا كانت المؤسسة ذات طابع إداري ويكونون إجراء خاضعين للقانون الخاص إذا كانت المؤسسة ذات طابع صناعي و تجاري[2].

وعلى اعتبار أن نجاح المؤسسة في بلوغ أهدافها و تحقيقها يتوقف بشكل كبير على مدى قدرة و كفاءة العنصر البشري في انجاز ما أوكل إليه من مهام، فإنه من الضروري ان يتم وضع نظام قانوني يضمن حسن اختياره ويوفر له حياة وظيفية كريمة و آمنة بعيدة عن كل الحسابات السياسية و الصراعات الحزبية [3].

و يعد عمال الوكالة الوطنية لتنمية السياحة خاضعين لأحكام القانون رقم 11/90 المؤرخ في 21 أفريل 1990 المتعلق بعلاقات العمل حسب ما جاء في النظام الداخلي للوكالة والقواعد الواردة به و التي تتعلق بـ :

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 1990/09/29 و هذا حسب ما ورد في المادة الثانية من أحكام النظام الداخلي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة[4].

---

[1] انظر الدكتور البرت سرحان ، القاضي يوسف الجميل ، القاضي زياد ايوب ، القانون الاداري الخاص منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة الاولى ، 2010 ، ص 188 .
[2] لعميري ايمان ، المرجع نفسه، ص 38 .
[3] المرجع نفسه، ص 21.
[4] انظر الملحق رقم (2) المتضمن النظام الداخلي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

الفرع الثاني: خضوع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لاختصاص القضاء المزدوج

تخضع المؤسسة العامة التجارية و الصناعية لنظام قانوني مزدوج ، فهي كشخص من أشخاص القانون العام ، تخضع لأحكام القانون العام ، وبالتالي لصلاحية القضاء الإداري ، في كل ما يتعلق بإنشائها و تنظيمها و إلغائها ن واستخدامها لأساليب القانون العام في حين أنها تخضع لقواعد القانون الخاص ، في كل ما يتعلق بممارسة نشاطها[1].

ونصت المادة 45 من القانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية على : " تخضع الهيئة العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري 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 للأحكام القانونية و التنظيمية المطبقة في هذا الشأن [2].

نصت المادة الأولى الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة على : " تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة و تعد تاجرة في علاقتها مع الغير[3] .

يعد الاختصاص في مجال المنازعات القضائية المتعلقة بالعقار السياحي من الأمور الهامة التي يجب الفصل فيها ، لتحديد الجهة القضائية المسؤولة عن الفصل في المنازعة العقارية المطروحة أمامها سواء كان قضاء عادي أو قضاء إداري[4].

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

---

[1] د/ ألبرت سرحان ، المرجع السابق ، ص 192

[2] انظر المادة 45 من القانون 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية السابق الذكر.

[3] انظر المادة 1 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، السابق الذكر .

[4] انظر منى حنيش ، النظام القانوني و المؤسساتي للعقار السياحي في الجزائر، مذكرة نهاية الدارسة للحصول على شهادة ماستر ، تخصص القانون العقاري ، جامعة الدكتور يحي فارس كلية الحقوق ، المدية 2013 ، ص 90 .

أولا : منازعات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الخاضعة للقضاء الإداري

تخضع الوكالة للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وهذا حسب ما جاء في نص المادة 01 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 70/98 السابق ذكره ، كما تنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على : " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا ، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفا فيها" [1]

تعطي المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكورة أعلاه الاختصاص للقضاء الإداري في كل نزاع تكون الدولة ، الولاية ، البلدية و المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيه، سواء كانت مُدعية أو مدعى عليها .

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

ثانيا : 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 و تعد تاجرة في علاقتها مع الغير " [3].

---

[1] أنظر 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.

[2] منى حنيش : المرجع نفسه ، ص 90

[3] أنظر الفقرة الثانية للمادة الأولى من المرسوم التنفيذي 70/98 السابق الذكر

وعليه فإن المنازعات التي تنشأ بسبب أو بمناسبة قيام الوكالة الوطنية لتنمية السياحة باقتناء لأي عقار سياحي من الخواص ، أو بمناسبة تسييرها أيضا في حالة إعادة البيع أو الإيجار[1].

[1] أنظر عياد وهاب، العقار السياحي ، مذكرة نهاية التكوين ، المعهد الوطني للقضاء ، الجزائر ، 2003 ص 19.

المبحث الثاني: الهيكل التنظيمي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

يشكل الهيكل التنظيمي كيان المؤسسة و الإدارة التي تمكنها من القيام بمهامها ، وهو يبين المستويات الإدارية المختلفة و توزيع السلطات و المسؤوليات عليها كما يبين وسائل الاتصال الرسمي بينها و مستويات الإشراف عليها ، لذا يتعين على كل مؤسسة عامة أن تضع هيكلا تنظيميا يتناسب و طبيعة العمل الذي تقوم به وحجمه.

باستقراء النصوص القانونية المتعلقة بالوكالة الوطنية لتنمية السياحة لا نجدها تنص مباشرة على إن هذه الأخيرة مقسمة إلى هياكل مركزية و أخرى غير مركزية عكس ما ورد بخصوص الوكالة الوطنية لتطير الاستثمار ، حيث يظهر من خلال قراءة النصوص القانونية لاسيما المادتين 23 و 24 من الأمر رقم 03/01 المتعلق بترقية الاستثمار و المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 282/01 المتضمن صلاحيات الوكالة الوطنية لترقية الاستثمار و تنظيمها و سيرها و القرار المؤرخ في 27 شعبان المتعلق بتنظيم الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، إن هذه الأخيرة مقسمة إلى هياكل مركزية و أخرى غير مركزية وهذه التقسيمات مبينة في الرسم التخطيطي المتضمن الهيكل التنظيمي للوكالة[1] .

المطلب الأول: الهياكل المركزية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

يترتب عن تمتع الوكالة بالشخصية المعنوية استقلالها من الناحية الإدارية بمعنى أن تنشأ على مستواها أجهزة تتمتع بسلطة إدارة المؤسسة و تسييرها بحرية ، ويتضمن القانون الأساسي للمؤسسة تحديد تلك الأجهزة و طرق تعيينها و تشكيلتها العضوية و اختصاصاتها ومهما يكن الاختلاف بين فئات المؤسسات العمومية فإن سلطة الإدارة تتوزع عموما بين جهاز تداولي جماعي يتولى وضع السياسة العامة لمؤسسة وتحديد توجهاتها الأساسية وجهاز تنفيذي يعمل على تطبيقها[2].

وفيما يأتي سنتناول الهياكل المركزية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة تباعا وهي : الجهاز التداولي (مجلس الإدارة) ، الجهاز التنفيذي الممثل فيه المدير العام و المديريات .

---

[1] لعميري إيمان ،المرجع السابق، ص44

[2] المرجع نفسه ، ص 44.

الفرع الأول: مجلس الإدارة

يعد مجلس الإدارة السلطة العليا المهيمنة على شؤون المؤسسة العمومية وتصريف أمورها ويتولى اقتراح السياسة العامة التي تسير عليها ومن سلطته اتخاذ ما يراه مناسبا من قرارات لتحقيق الغرض الذي أنشئت من أجله المؤسسة[1] ،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 خاص[2] .

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

أولا: التشكيلة العضوية للجهاز التداولي (مجلس الإدارة)

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

ولا تكون هذه الفئات ممثلة دوما بهذه الكيفية أو بالعدد نفسه في الجهاز التداولي (مجلس الإدارة) لأي مؤسسة عمومية ،إنما يختلف حضورها وغيابها وكذا عددها تبعا للطبيعة القانونية كل من مؤسسة ، و يمكن تحديد خصائص مجلس الإدارة تبعا لثلاثة مجموعات من المؤسسات العمومية:

تضم المجموعة الأولى المؤسسات العمومية ذات الغاية النقابية أو المهنية و المؤسسات الكبرى للتعليم و البحث ، والتي تتميز أجهزتها التداولية أو مجالس إدارتها بعدم تواجد ممثلين عن الدولة[3] فيها مما يجعلها مستقلة عنها ويسمح بإدارتها ذاتيا ذلك أن تحديد مجالسها يتم إما عن طريق الانتخاب أو الاختيار من طرف الزملاء أو يتم باستعمال الأسلوبين معا .

---

(1) د/ محمد رفعت عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 163.
(2) لعميري إيمان ، المرجع نفسه ، ص 45.
(3) المرجع نفسه، ص 45.

أما المجموعة الثانية فتضم أغلب المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي الإداري و التي تعد في معظمها مصالح عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية دون أن تتمتع باستقلال حقيقي عن الدولة ، و تتميز تشكيلة جهازها التداولي بعدم تجانسها مما يوضح التأثير الذي تمارسه الدولة في تسيير المؤسسة ذلك أن الأعضاء المعينين من طرفها سواء كانوا ممثلين عنها أو شخصيات يستعان بها نظرا لكفاءتها وخبرتها هم الأكثر عددا ، في حين يكون ممثلوا الأعوان العموميين و المنتفعين بخدمات المؤسسة مكملين لتشكيلة المجلس فقط ، وحتى بالنسبة للشخصيات المؤهلة فإنها وإن كانت تبدوا مستقلة إلا أن الحكومة هي من تتحكم في تعيينها وأحيانا يكون الأمر ذاته بالنسبة لممثلي المنتفعين من خدمات المؤسسة الذين يعينون مباشرة من طرف الحكومة وليس باختيار الهيئات التي ينتمون إليها[1] .

أما المجموعة الثالثة فهي تضم المؤسسات العمومية ذات الطابع التجاري ، هذه المؤسسات تكون لها عموما أجهزة تداولية او مجلس ادارة يضم : ممثلي الدولة ، ممثلي المستخدمين ، ممثلي المنتفعين من خدمات المؤسسة أو الشخصيات المؤهلة ، وهذا التمثيل قد يكون متعادلا كما لا يمكن أن يكون كذلك فيرجع مثلا كفة ممثلي الدولة وهو ما يحدث غالبا بسبب اللجوء في بعض الحالات لتعيين الشخصيات المؤهلة في المجلس أو قد تكون الغلبة للمثلي المنتفعين بخدمات المؤسسة و مستخدميها لتمكينهم من المشاركة في تسيير المؤسسة خاصة إذا كانت طيعة نشاطها تقتضي ذلك [2].

ومن خلال عرض هذه الحالات الثلاث السابقة التي تكشف عن مميزات الجهاز التداولي و اختلافها من مؤسسة لأخرى، نجد أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تندرج ضمن المجموعة الثالثة كونها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، و أن التشكيلة العضوية لمجلس إدارتها 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
- ممثل الوزير المكلف بالتعمير ممثل الوزير المكلف بالتجهيز و التهيئة العمرانية

[1] لعميري إيمان ، المرجع السابق ، ص 46.
[2] المرجع نفسه ، ص 46 .

- ممثل الوزير المكلف بالصحة و السكان
- ممثل الوزير المكلف بالثقافة
- ممثل الوزير المكلف بالمؤسسات ال
- مصغرة و المتوسطة
- ممثل السلطة المكلفة بالتخطيط
- ممثل السلطة المكلفة بالبيئة
- مدير وكالة ترقية الاستثمار ودعمها ومتابعتها [1]

وأضافت المادة 04 من مشروع مرسوم تنفيذي يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي التي تعدل و تمم أحكام المادة 11 من المرسوم رقم 70/98 السابق ذكره

- ممثل الوزير المكلف بالهيئة العمرانية و البيئة
- ممثل الوزير المكلف بالصحة
- ممثل الوزير المكلف بالفلاحة و التنمية الريفية
- ممثل الوزير المكلف بالأشغال العمومية
- ممثل الوزير المكلف بالموارد البيئية
- المدير العام للوكالة الوطنية لترقية الاستثمار أو ممثله

و أشارت نفس المادة فقرة 13 أنه يمكن لمجلس الإدارة استدعاء أي شخص يراه مختصا لدراسة مسائل تخص الوكالة أو الاستماع إليه حول مسألة مدرجة في جدول الأعمال [2].

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

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

---

[1] انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98.
[2] انظر المادة 11 فقرة 13 من المرسوم نفسه.

وليس من الضروري أن يتم استعمال هذه الأساليب بصفة منفردة إنما من الممكن الجمع بينها ولو كان ذلك بنسب متفاوتة[1].

وبالنظر للوكالة الوطنية لتنمية السياحة نجد أن الأسلوب المتبع أساسا في اختيار أعضاء مجلس إدارتها هو التعيين حيث نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 على أن الوزير المكلف بالسياحة يعين أعضاء مجلس الإدارة لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بقرار لمدد أخرى غير معلومة ، إذ لم يحدد النص القانوني ما إذا كان من الممكن تجديد عهدة كل عضو لمدة أو لأكثر من مرة كما يمكن لأعضاء مجلس الادارة أن يمارسوا مهامهم و أن يتمتعوا بالاستقرار في وظائفهم لمدة لا تتجاوز ثلاث سنوات ، ليتقرر بعد انقضاء هذه المدة تجديد عهدتهم من عدمها ، لكن في حالة ما إذا لم يستكمل أحد أعضاء مجلس الإدارة عضويته وانقطع عن ممارسته 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 الأساسي[2].

ثانيا : صلاحيات الجهاز التداولي

يتولى مجلس الإدارة اعتباره أعلى سلطة في الوكالة إدارة المؤسسة وتوجيهها واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها ، ويتضمن سند إنشاء المؤسسة تحديد الصلاحيات المخولة لهذا المجلس و التي تتسع أو تضيق تبعا للطبيعة القانونية للمؤسسة ، حيث تكون صلاحيات مجلس إدارة المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و اتجاري عموما أكثر اتساعا منها في المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري [3] .

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

---

[1] لعميري ايمان، المرجع السابق ، ص 50.
[2] انظر المادة 13 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 70/98.
[3] لعميري إيمان ، المرجع نفسه ، ص53.

- 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.
- كل المسائل التي يعرضها على المدير العام للوكالة ويكون من شأنها تحسين وتنظيم الوكالة وسيرها و المساعدة على تحقيق أهدافها [1]، كما أضافت المادة 20 من مشروع المرسوم التنفيذي الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 70/98 في فقرتها الثانية "يوافق مجلس الإدارة على التنظيم الداخلي للوكالة ويصادق عليه بقرار من الوزير المكلف بالسياحة "[2].

ثالثا :دورات الجهاز التداولي وسيره

يتم تحديد قواعد سير مجلس الإدارة في سند إنشاء المؤسسة كما يمكن أن يتطرق النظام الداخلي للمؤسسة لهذه القواعد بشكل مفصل ، وتختلف قواعد سير الجهاز التداولي من مؤسسة لأخرى[3] و الملاحظ أن قواعد سير مجلس إدارة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة قد تم تحديدها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي .

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 غير عادية متى دعت الحاجة لذلك بطلب من رئيسه ، المدير العام

(1) انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98.
(2) انظر المادة 20 من مشروع المرسوم التنفيذي الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 70/98.
(3) لعميري إيمان ، المرجع السابق ، ص58.

للوكالة أو باقتراح من 2/3 ثلثي أعضائه وفقا لنص المادة 15 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم70/98 السابق الذكر[1] .

ترسل الاستدعاءات إلى أعضاء المجلس مصحوبة بجدول أعمال الدورة ، ويشترط أن يتم إرسالها قبل تاريخ انعقاد الاجتماع بخمسة عشر 15 يوم على الأقل حسب المادة 17 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 70/98 السابق الذكر ليتمكن الأعضاء من الاطلاع على المواضيع التي سيتم التطرق لها خلال المداولات[2].

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 و تصح اجتماعاته بحضور أغلبية أعضائه أي الثلثين 2/3 [3].

فإن لم يتوفر هذا النصاب تؤجل الدورة ويتم توجيه استدعاءات جديدة من أجل عقد اجتماع ثان ، ويكون للمجلس عندئذ أن يتداول حول المسائل المطروحة و تكون مداولاته صحيحة وقانونية أيا كان عدد الحاضرين وهذا حسب ما ورد في نص المادة 15 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 السابق الذكر[4].

تتوج مجلس الإدارة بتحرير محاضر تدون في سجل خاص يوقعه رئيس المجلس ويصادق عليها الوزير المكلف بالسياحة خلال الشهر الذي يلي تاريخ الاجتماع حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة [5].

---

[1] انظر المادة 15 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98.
[2] انظر المادة 17 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98.
[3] انظر المادة 17 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98.
[4] انظر المادة 15 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 .
[5] انظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98.

الفرع الثاني: المدير العام

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

أولا : تعيين المدير العام

يعين المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة بمرسوم تنفيذي باقتراح من الوزير المكلف بالسياحة و تنهي مهامه بالأشكال نفسها حسب المادة 20 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 السابق الذكر[1] .

ثانيا : صلاحيات المدير العام

يتولى المدير العام للوكالة السلطة التنفيذية فهو يقوم بتوجيه وتسيير المؤسسة ، ومن خلال استقراء مواد الفرع الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 السابق الذكر الذي جاء تحت عنوان المدير العام يمكن التمييز بين الصلاحيات التي يمارسها في مجال التسيير الإداري و المتعلقة بالجوانب الادارية و الصلاحيات التي يمارسها في مجال التسيير المالي و المتعلقة بالجوانب المالية[2].

1- **صلاحيات المدير العام في مجال التسيير الإداري :**

يتمتع المدير العام في مجال التسيير بعدة صلاحيات تناولتها أحكام المرسوم التنفيذي رقم 70/98 السابق الذكر وتتمثل تلك الصلاحيات في تسيير الوسائل المادية و المالية الموضوعة تحت تصرف الوكالة ، ويتخذ كل الإجراءات المرتبطة بتنظيم الهيئات الخاضعة لسلطته و سيرها ، من خلال تمثيل الوكالة أمام القضاء وفي جميع أعمال الحياة المدنية[3].

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

---

(1) انظر المادة 20 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98.
(2) انظر المادتين 20 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98.
(3) انظر المادة 21 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98.

ويقصد بهذه الأخيرة مجموع السلطات التي يمارسها المدير العام على أشخاص مستخدمي الوكالة و أعمالهم[1] .

2- صلاحيات المدير العام في مجال التسيير المالي :

يتمتع المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة فضلا عن صلاحياته في مجال التسيير الإداري للمؤسسة بصلاحيات أخرى في مجال التسيير المالي لها ، فهو الذي يتولى إعداد الميزانية التقديرية للإيرادات و النفقات و يعرضها على مجلس الإدارة ليوافق عليها و يتولى إعداد سندات الإيرادات و يقوم بالنفقات و يأمر بصرفها كما يعد الحسابات الإدارية و يعرض الحصيلة و حسابات النتائج على مجلس الإدارة ليوافق عليها [2] .

الفرع الثالث : المديريات

للوكالة الوطنية لتنمية السياحة هيكل تنظيمي يبين التقسيمات التي يحويها وهي :

أولا : مديرية الادارة و الوسائل : حيث تتكون من كل ما هو ملموس مكلفة بـ: مصلحة الموارد العامة / مصلحة الموارد البشرية .

ثانيا : مديرية المالية و المحاسبة : وهي تهتم بالأمور المحاسبية و المالية للمؤسسة و المكلفة بـ: مصلحة المالية و الميزانية / مصلحة المحاسبية العامة.

ثالثا: المديرية التقنية وهي تهتم بالأمور التقنية من إصلاحات وترميمات للهياكل العقارية[3]

من مهام مديرية الإدارة والوسائل أنها مكلفة بـ:

- مساعدة المديرية العامة في السياسة الإدارية للوكالة وتسيير الموظفين.
- التخطيط و السهر على تطبيق القوانين والإجراءات
- تسيير الموظفين واحترام القوانين الإدارية وتنقسم إلى مصلحتين:

---

[1] انظر المادة 21 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98.
[2] انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي نفسه.
[3] بورزامة كريمة و مديني زهور : شروط تطبيق نظام الميزانية وفق النظام المحاسبي المالي الجديد SCF، مذكرة لنيل شهادة ليسانس ، كلية العلوم الاقتصادية و العلوم التجارية وعلوم التسيير ، قسم علوم تجارية، تخصص مالية ومحاسبة، جامعة الجزائر 3 ، سنة 2011، ص 2012، ص70.

- ❖ مصلحة الموارد البشرية
- ❖ مصلحة الموارد العامة

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

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

تكلف مديرية المالية و المحاسبة بـ :

- مساعدة المديرية العامة في تحديد السياسة المالية للوكالة والسهر عليها و المتوقعة و النتائج المالية لقرارات التسيير، هذه المديرية مقسمة إلى مصلحتين: مصلحة المحاسبة العامة ، ومصلحة المالية و الميزانية

1- مصلحة المحاسبة العامة مكلفة بـ :

- ❖ تسجيل عمليات الوكالة وفقا للإجراءات المحاسبية المعمول بها .
- ❖ السهر على صيانة المستندات الحسابية [1]

2- مصلحة المالية و الميزانية المكلفة بـ :

- ❖ مساعدة المديرية العامة في تحديد السياسة المالية للوكالة و السهر على تطبيقها
- ❖ البحث الدائم و المستمر على التوازن المالي و العمل و الموارد[2].

المطلب الثاني : الهياكل غير المركزية للوكالة الوطني لتنمية السياحة:

بعد أن تطرقنا للهياكل المركزية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة التي تشمل كل من مجلس الإدارة، المدير العام، المديريات سنتناول الآن تحديد هياكلها غير المركزية .

الفرع الأول : الأقطاب السياحية للامتياز

إن مفهوم القطب هو تركيبة من القرى السياحية للإمتياز في رقعة جغرافية معينة مجهز بتجهيزات الإقامة ، التسلية ، الأنشطة السياحية ، في تعاون مع مشروع التنمية الإقليمية ويستجيب لطلب السوق ويتمتع بالاستقلالية الكافية ليكون له ذلك الاشعاع على المستوى الوطني و الدولي ، و القطب السياحي متعدد الأبعاد و الأهداف[3]، ومؤهل ليصبح واجهة

---

[1] انظر ملحق رقم (02) مشروع النظام الجديد للوكالة الوطنية لتنمية السياحة .
[2] انظر ملحق نفسه
[3] انظر منى حنيش ، المرجع السابق، ص24.

رمزية لبروز وجهة سياحية للامتياز دائمة ، تنافسية ، ابتكارية، ومفهوم الأقطاب السياحية للامتياز مفهوم ينتج من تقاطع عدة مفاهيم :

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

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

3- المفهوم العقاري: بتوفير العقار من مناطق وأرضيات التوسع السياحي.

4- المفهوم الإقليمي: التوزيع المتوازن للأنشطة السياحية على التراب الوطني[1].

وتطبيقا لأحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة السابق الذكر تم انشاء ملحقات للوكالة الوطنية لتنمية السياحة .

حيث نصت المادة 02 من القرار المؤرخ في 31 يناير 2008 المتضمن انشاء ملحقات للوكالة الوطنية لتنمية السياحة على أنه تنشأ الملحقات الآتية :

1-ملحقة الشمال الشرقي وقرها بعنابة وتغطي أقاليم ولاية عنابة و الطارف و سكيكدة وسوق اهراس وقالمة وتبسة.

2-ملحقة الشمال الوسط ومقرها بالجزائر وتغطي كل من أقاليم ولايات الجزائر وتيبازة وبومرداس و البليدة وتيزي وزو وبجاية و البويرة وعين الدفلى والمدية.

3-ملحقة الشمال الغربي ومقرها بوهران وتغطي أقاليم ولايات وهران ومستغانم وعين تيموشنت وتلمسان ومعسكر و غليزان وسيدي بلعباس.

4-ملحقة الجنوب الشرقي الواحاتي ومقرها بغرداية و تغطي أقاليم ولايات غرداية و الوادي وبسكرة.

5-ملحقة الجنوب الغربي "توات – قورارة " ومقرها بأدرار و تغطي أقاليم ولايتي أدرار و بشار.

6-ملحقة التاسيلي تأجير وقرها بإيليزي وتغطي إقليم ولاية ايليزي

7-ملحقة الأهقار ومقرها بتمنراست و تغطي إقليم ولاية تمنراست [2].

---

[1] أنظر وزارة تهيئة الإقليم والسياحة والبيئة : المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية ، الكتاب الثاني ، المخطط الاستراتيجي للحركيات الخمسة وبرنامج الأعمال السياحية ذات المردودية ، 2008، ص 38.

[2] انظر المادة 02 من القرار المؤرخ في 22 محرم عام 1429 الموافق لـ 31 يناير 2008 ، يتضمن إنشاء ملحقات للوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، الجريدة الرسمية عدد 19 ، المؤرخة في 09 أبريل 2008.

1- القطب السياحي للامتياز شمال شرق (Pot.N.E)

يتكون من المدن التالية : عنابة الطارف ، السكيكدة ، قالمة ، سوق أهراس ، تبسة ، يمتد على مساحة قدرها 387 80 كلم من الشاطئ و 874000 كلم^2 و يحوي عدد سكان يقدر ب 3.612.000 ساكن و له أكثر من 300 م و 17000 ، بالإضافة الى مواقع الأثرية و ثقافية (ما قبل التاريخ ، النوميدية ، الرومانية الاسلامية ، و تاريخية) يحوي ايضا على أكثر من 30 منبع حموي و 18 منطقة للتوسع السياحي بمساحة 10000 هكتار صناعات تقليدية متنوعة (المرجان الفخار ، الزربية ، الخزف ، و صناعة السلال ...الخ، اكثر من 10 تظاهرات و اعياد محلية ، مطارين دوليين و مناء للمسافرين و منائين للنزهة كما تتوفر المنطقة حاليا على 8500 سرير ب 137 فندق منها 25 فندق مصنف و 41 و كالة للسياحة و السفر .

وقد شرع في العديد من المشاريع لتحويل المنطقة في قطب للامتياز لوصول الى طاقة ايواء تقدر ب 5965 سرير ، بالإضافة الى عديد من القرى السياحية ، بمسند لولا ية الطارف (2440 سرير) و قرية سيدي سالم بعنابة (4938) ومشرع حديقة دنيا بعنابة [1].

2- القطب السياحي للامتياز شمال وسط (Pot.NC)

يتكون هذا القطب من ستة ولايات هي : الجزائر ، تيبازة ، المدية ، بومرداس ، الشلف ، عين الدفلى ، البويرة ، تيزي وزو ، بجاية ، و يتربع هذا القطب على مساحة 615 كلم ، بالنسبة 51% من ساحل الجزائري و مساحة اجمالية تقدر ب 33.877 كلم^2 ، و ساكنة قدرها 11.131.000 بكثافة سكانية تقدر ب328 ساكن في كلم^2 ، ويزخر هذا القطب بإمكانيات مهمة جدا ، منها الاطلس التلى الكبير ، و جبال الشريعة و تيكجدة و العديد من القمم الجبلية الاخرى المتاخمة للغابات ، اضافة الى وجود المغارات العجيبة و المسطحات المائية ، ووجود ثلاثة حظائر وطنية مصنفة ، و العديد من الآثار التاريخية و الحضارية ، و الصناعات التقليدية ، ويضم القطب حاليا 313 فندق ، بطاقة استيعابية قدرها 31952 سرير ، منها 81 مؤسسة فندقية شاطئية تضم 107000 سرير لشاطئ طوله 615 كلم ، و سواح قدرهم 56 مليون مصطاف ، و ينشط في هذا القطب 385

[1] هدير عبد القثادر ، التسويق السياحي و دوره في ترقية الخدمات السياحية حالة الجزائر ، اطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم التسيير ، جامعة الجزائر 3 ، سنة 2011/2010 .

وكالة سياحية وسفر، و22 ديوان محلي للسياحة ومن خصوصية هذا القطب هي سياحة الاستجمام، وسياحة الأعمال والمؤتمرات، وقد حدد المنتجات الواجب تطويرها في هذا القطب كما يلي:

القنص السياحي

الصيد والغوص في الأعماق البحرية

اكتشاف المغارات، التسلق، التزحلق، القفز بالمظلات

سباقات طويلة وجميع الأنشطة الرياضية

عرف هذا القطب العديد من المشاريع منها ما أنجز والآخر في طور الانجاز، كالمطار الدولي هواري بومدين الطريق السيار شرق غرب، طريق الجنوب، المحطة البرية للخروبة، فنادق ومركبات شاطئية، ومشاريع الجارية منها طريق الساحل، خط السكك الحديدية شرق/غرب، تراموای الجزائر ميترو الجزائر، أربعة (04) محطات لتحلية المياه، المدرسة العليا للسياحة بتيبازة، خمسة مدن جديدة هي: سيدي عبد الله، وعيان ، العفرون، سيدي عمار والناصرية.

تضمن القطب 84 مشروع جاري تنفيذه موزع على الولايات الستة من أصل 222 طلب مشروع لكن نجد 59 مشروع متوقف منها لأسباب مالية وعراقيل أخرى، ويتوقع أن تصل الطاقة الاستيعابية لقطب من خلال المشاريع المبرمجة إلى 9595 سرير.

هذا بالإضافة إلى القرى السياحية لامتياز المبرمجة والمتمثلة، في القرية السياحية فوروم الجزائر، موريتي (2004سرير) القرية السياحية الساحل (460 سرير) القرية السياحية عين الشرب بعين طاية (5985 سرير)، القرية السياحية العقيد عباس بتيبازة (1240 سرير) القرية السياحية واد بلاح سيزلري تيبازة (1426 سرير)، القرية السياحية الصغيرات ببومرداس (2697 سرير) مشروع MEDI SEA ببودواو البحري (17510 سرير) اقريون (1282 سرير)، بالإضافة إلى مشروع حدائق ايمولوجيا وسياحة حدائق دنيا الجزائر1.

(1) هدير عبد القادر، المرجع السابق ص 224.

3- القطب السياحي للامتياز شمال غرب (TOT.N.O):

يتكون هذا القطب من سبعة ولايات وهي: وهران، عين تيموشنت، تلمسان، مستغانم، معسكر، سيدي بلعباس وغليزان، بمساحة تقدر ب 000 35كلم2 ، وساكنة قدرها 06مليون، ويتميز بمؤهلات سياحية مهمة بشاطئ طوله 400 كلم ومناطق رطبة وسدود وتراث ثقافي متنوع، بالإضافة إلى 50 منبع حموي وثمانية محطات للمياه المعدنية، و37 منطقة وتوسع سياحي بمساحة عقارية قدرها 000 5هكتار، وكذا صناعات تقليدية غنية (لباس تقليدي، جلد، فخار، صناعة السروج، الزرابي، النسيج، الطبخ...الخ) كما يتوفر القطب على 269 فندق، بطاقة استيعابية تقدر ب 000 18 سرير في منطقة الساحل، كما نجد 112 وكالة للسياحة والأسفار منها 54 وكالة في ولاية وهران، كما يوجد 13 ديوان محلي لسياحة وجمعية سياحية

إن المنتجات الأساسية في هذا القطب هي سياحة الاستجمام، سياحة الأعمال السياحة الحضرية، المؤتمرات والندوات بالإضافة إلى بعض النشاطات الثانوية الأخرى، كالسياحة العلاج والصحة، السياحة الشعائرية والأعياد المحلية، السياحة المناخية والنوعية، كما هناك العديد من المشاريع الجاري انجازها في القطب منها:

كهربة خط السكة الحديدية شرق ـــ غرب

محطة تحلية مياه البحر

الطريق العريض لوهران بمسافة 22 كلم

الطريق السريع لوهران ـــ يعين تموشنت صيانة وترقية جزر هبيباس

الحظائر الايكولوجية والسياحة ـــ حديقة دنيا وهران

قرى الامتياز السياحي[1]

قد تمت الموافقة على 212 مشروع استثماري بطاقة 500 13 سرير، إلا أنه هناك 60 مشروع لا تزال معلقة، لأسباب عديدة أهمها: مشكل العقاري السياحي والتمويل، كما تم برمجة العديد من القرى السياحية للامتياز (VTE) نذكرها فيما يلي:

مشروع حدائق ايكولوجية وسياحة، حديقة دنيا وهران، مشروع الحلم السياحي مداغ بوهران، قرية هيليوس كرستيل بوهران (220 سرير) القرية السياحية موسكاردا بتلمسان (732 سرير).

للإشارة فإن هذه الاستثمارات فازت بها شركات وطنية دولية.

---

[1] هدير عبد القادر، المرجع السابق ص 225

4- القطب السياحي للامتياز جنوب – شرق الواحات:

يتكون هذا القطب من ولاية: غرداية، بسكرة، والواد، بمساحة قدرها 000 160 كلم2 بتعداد سكاني قدره 1.5 مليون ساكن، مخزون سياحي مهم، متكون من مناظر صحراوية وواحات (واد ميزاب، الزيبان واد سوف) تنوع في الحيوانات، تنوع في التراث والذي يرسم تاريخ البشرية (نقوش وروسوم حجرية، مقابر، آثار رومانية، ضريح اصحابي عقبة بن نافع الفيهري ببسكرة، الزاوية التيجانية، واد الساورة ضريح الأسطورة حيزية، بالإضافة إلى تنوع الكبير في الفنون الشعبية والاعياد المحلية و الصناعات التقليدية، ونشاط السياحي الرئيسي بالقطب هو السياحة الصحراوية وهناك العديد من المشاريع القائمة والجاري انجازها، نذكر منها:

مطاران الدوليان (بسكرة وغرداية)

مطار الواد

العديد من الفنادق المصنفة بطاقة قدرها 2092 سرير

الطريق العابر للصحراء

قصور ميزاب

اعادة الترميم للتراث الثقافي (القصبات والقصور، أماكن العابادة، الاضرحة والجوامع والزوايا).2

5- القطب السياحي للامتياز جنوب غرب (PoT.SO):

يتكون القطب السياحي للامتياز جنوب غرب من، ولايتي أدرار وبشار بمساحة قدرها 603.000 كلم2 وتعداد سكاني قدره 900.000 ساكن، تضم هذه المنطقة جبلان كبيران من كثبان يضمان 2/3 من الاقليم (عرق الشاش، العرق الغربي،ظ جرف تانزروف) يتميز هذا القطب بغنى التراث الطبيعي والثقافي ويتكون من ثلاثة مناطق هي:

توات (زاوية كونتا)

القرار (أولف تيميمون)

تيدكلت (أولف)

كما نجد القصور الشمال (بوقايس، موغول، لحمر) ببشار وقصور بقيس وتابلبلة، وسد جرف التربة، قصر القنادسة، قصر تاغيت، قصر بني عباس بالإضافة إلى نقوش و

(1)- هدير عبد القادر، المرجع السابق ص 225

رسومات ومواد حجرية وأضرحة لما قبل ظهور الإسلام والعديد من التظاهرات والأعياد الدينية والمحلية، لذا يركز في هذا القطب على السياحة الثقافية والاكتشاف كنشاط رئيسي وأعد لذلك عدة مشاريع وتجهيزات كبرى منها ثلاثة مطارات، والعديد من الفنادق (لتصل 1713) (120 سرير بأدرار)، 192 سرير بتميمون، ومركب البستان (مرقان) 60 غرفة بأدرار.[1]

[1] هدير عبد القادر، المرجع السابق ص 225

نستخلص مما سبق التطرق إليه من خلال دراسة النظام القانوني للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، و التطرق إلى طبيعتها القانونية و هيكلها التنظيمي أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، و لعل المشرع الجزائري أعطاها هذا الطابع ليوفر لها قدرا كبيرا من المرونة في التسيير إضافة إلى أنه أخضعها للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وعد تاجرة في علاقتها مع الغير، كما أنها تتمتع بالشخصية المعنوية مما ينتج عنه عدة نتائج تتمثل في الذمة المالية المستقلة والأهلية القانونية و الموطن كما يوجد لها نائب يعبر عن إرادتها و لها الحق في التقاضي و على اعتبارها شخص لامركزي مرفقي فهي تخضع لمبدأ التخصص و للوصاية الإدارية في وزارة السياحة و الصناعة التقليدية، و تخضع لاختصاص القضاء المزدوج و عمالها خاضعين للقانون الخاص، إضافة إلى تمتعها بهذه الخصائص لها هيكل تنظيمي يشمل الهياكل المركزية المتمثلة في مجلس الإدارة الذي يعد السلطة العليا للوكالة يتولى تحديد التوجهات الأساسية لسياسة المؤسسة، و يوجد إلى جانبه المدير العام الذي يضمن التسيير العادي لها الذي يعين بمرسوم تنفيذي باقتراح من الوزير المكلف بالسياحة و تنهى مهامه بالأشكال نفسها، كما تحتوي الوكالة على هيكل تنظيمي يبين التقسيمات التي تحتويها، و هي المديريات إذ يوجد على مستوى الوكالة ثلاث مديريات هي : مديرية الإدارة و الوسائل، و مديرية المالية و المحاسبة، و المديرية التقنية هذا في ما يخص الهياكل المركزية للوكالة أما الهياكل غير المركزية فتتمثل في الأقطاب السياحية للامتياز السبعة.

الفصل الثاني : الصلاحيات المقررة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة لتفعيل العقار السياحي

بالإضافة إلى الإمكانيات المادية و البشرية التي تتمتع بها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة فإن المشرع خول لها في قانونها الأساسي مجموعة من المهام منها مهمة السهر على التسيير العقلاني للفضاءات و الأجهزة ذات المصلحة المشتركة و كذا مهمة تقييم و متابعة الدراسات المتعلقة بمناطق التوسع و المواقع السياحية و حمايتها و المحافظة عليها كما تقوم بإقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية و ملحقاتها، و تمارس حق الشفعة لحساب الدولة على كل العقارات أو البناءات المنجزة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 385/06، المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، كما يشير مشروع المرسوم التنفيذي المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 70/98 المؤرخ في 21 فيفري 1998، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي، إلا أنه تدعيما لصلاحيات الوكالة حتى يتسنى لها تسخير كل مهارتها لتصبح فاعلا حقيقيا و تؤدي أكثر من دور فقد منحها مجموعة أخرى من الصلاحيات منها توسيع مهامها، ليشمل الميدان الحموي و متابعة الإستثمار، منحها دور الموحد لسياسة الدولة في مجال السياحة، دور المروج للقدرات الجهوية و العروض العقارية عبر وضع جهاز للإدارة و التسويق الإقليمي، دور المطور لمنصات و فرص الإستثمار من خلال تهيئة الأوعية العقارية المخصصة لإستقبال الإستثمارات.

و عليه سنقسم هذا الفصل إلى مبحثين نتطرق فيهما إلى أهم الصلاحيات التي تتمتع بها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و المجسدة لخدمة العقار السياحي، حيث سنتطرق في المبحث الأول الإقتناء و ممارسة حق الشفعة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 385/06 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية، و في المبحث الثاني سنتطرق إلى تمنية و ترقية مناطق التوسع والمواقع السياحية وفقا للسياسة الوطنية للتنمية السياحية.

المبحث الأول: إقتناء العقار السياحي و ممارسة حق الشفعة

يعتبرإنشاء مناطق التوسع و المواقع السياحية[1] قاعدة أساسية تلجأ إليها الإدارة لحماية هذه الأملاك قصد المحافظة عليها و صيانتها و تنميتها بغض النظر عن طبيعة ملكيتها، وهذا ما عبر عنه المشرع في المادة 19 من القانون 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية : "مهما كانت الطبيعة القانونية الأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع يخضع استعمالها و استغلالها الأحكام هذا القانون".[2]

كما يسبق إنشاء و تصنيف هذه المناطق إجراء آخر وهو التحديد و التصريح يترتب عليه تخويل منطقة التوسع و الموقع السياحي طابعا سياحيا طبقا لنص المادة09[3] من القانون 03/03 السابق الذكر.

وطبقا لنص المادة 11 [4] من نفس القانون فإن عملية تحديد هذه المناطق وإجراءات تصنيفها أحيلت للتنظيم وهذا لجعلها محمية بقوة القانون، وقد تكون قواعد إنشاء غير كافية لحماية تلك المناطق سواءا كانت تابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة أو ملك للخواص وذلك في حالة عدم احترام الملاك للارتفاقات و الالتزامات وفي هذه الحالة تلجا الإدارة المكلفة بالسياحة إلى اقتناء تلك الأملاك إما بطريق ودي أو عن طريق الشفعة .

وعلى هذا الأساس سنقسم المبحث إلى مطلبين نتطرق في المطلب الأول إلى الاقتناء الودي أما في المطلب الثاني نتحدث عن ممارسة حق الشفعة.

---

[1] ورد تعريف مناطق التوسع و المواقع السياحية في القانون رقم 01/03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير 2003،المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 19 فبراير 2003 و جاء في المادة 03 كما يلي :"منطقة التوسع السياحي: كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة ،مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية و يمكن 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 أصالته و المحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان .

[2] أنظر المادة 19 من القانون 03/03 المؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 الموافق 17 فبراير 2003، المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 19 فبراير 2003.

[3] أنظر المادة 09 من القانون نفسه .

[4] أنظر المادة 11 من القانون نفسه.

المطلب الأول: إقتناء العقار السياحي

لقد نص المشرع الجزائري في القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية على ما يلي : " تباع الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، و الضرورية لإنجاز البرامج الاستثمارية المحددة في مخطط التهيئة السياحية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لإتفاق ودي".[1]

يتضح لنا من خلال نص هذه الفقرة من المادة، أن الإقتناء الذي يتم من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة له غرض معين هو استخدامها كأوعية لإنجاز برامج استثمارية، وقد نظم المشرع الجزائر يالإقتناء الودي لمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية في القانون رقم 03/03 سابق الذكر، وقد ميز في هذا القانون بين نوعين من الملكية التي يتم اقتناؤها العقار السياحي مملوك ملكية خاصة أي التابع للخواص (الفرع الأول) و العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: إقتناء العقار السياحي التابع للخواص

أي مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية المقامة أو الموجودة في عقار مملوك ملكية خاصة كون أن العقار السياحي القابل للبناء حسب مشرعنا يتشكل من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية و يضم الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية و الخاصة و تلك التابعة للخواص حسب المادة 20 [2] من القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، و إن كانت هذه المادة أغفلت الأراضي التابعة للأملاك الوقفية كون أنه يمكن منطقيا و قانونيا أن تكون هناك أراضي قابلة للبناء تابعة للأملاك الوقفية و تخصص لغرض سياحي.

و بخصوص الاقتناء فقد نص المشرع في القانون رقم 03/03 المذكور أعلاه على ما يلي : " يمكن اقتناء العقار السياحي القابل للبناء لدى الخواص طبقا لإتفاق ودي بين الطرفين.

فضلا عن أحكام المادة 31 من هذا القانون يمكن للدولة أن تتخذ التدابير اللازمة لتدعيم أسعار العقار السياحي داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية..."[3]، هذا الإتفاق الودي يكون بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من جهة و المالك من جهة ثانية، و المشرع الجزائري لم ينص ضمن المادة على طريقة و إجراءات الإقتناء الودي و إنما اكتفى بالنص

---

[1] أنظر، الفقرة 03 من المادة 22 من القانون03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.
[2] أنظر المادة 20 من القانون نفسه.
[3] أنظر، الفقرة رقم 01، 04 من المادة 22 من القانون نفسه.

في الفقرة الأخيرة من المادة 22 على ما يلي : "تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التشريع و التنظيم المعمول بهما ".[1]

و بالتالي هذا يحيلنا إلى القواعد العامة المعروفة في الإقتناء و طريقته.

أولا : طريقة الإقتناء

يتم الإقتناء بموجب عقد بيع مبرم ما بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من جهة ومالك العقار السياحي موضوع الاقتناء من جهة أخرى.

ثانيا : إجراءات الإقتناء

بعدما يتم تحرير عقد البيع بين الطرفين أمام الموثق، يتم مباشرة إجراءات التسجيل العقاري و كذا الشهر العقاري طبقا للقواعد المعمول بها في هذا المجال وهو قانون التسجيل الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم.[2]

وكذا الأمر 74/75 المؤرخ في 12نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و كذا المراسيم التنفيذية له.

و تنص المادة 16 من الأمر رقم 74/75 المذكور أعلاه على ما يلي :" إن العقود الإدارية و الإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية ".[3]

نستنتج من خلال هذه المادة أن جميع التصرفات الإرادية و الأحكام القضائية التي من شأنها إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنهاء حق عيني عقاري يجب أن تخضع لعملية الشهر[4] حتى تنتج أثرها بين الأطراف و بالنسبة للغير.

و هذه الحقوق العينية قد تكون أصلية و العقد الذي هو إتفاق بين إرادتين أو أكثر، يعتبر من التصرفات الناقلة للملكية العقارية- عقد بيع -فبعد تسجيل عقد البيع المبرم بين الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و المالك لدى مصلحة التسجيل و الطابع، و تحصيل رسوم التسجيل العقاري تأتي عملية الشهر، كإجراء ناقل للملكية العقارية حسب نص المادة 793 من القانون

---

[1] أنظر، الفقرة الأخيرة، من المادة 22 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.

[2] الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 81، المؤرخة في 18 ديسمبر 1976.

[3] أنظر المادة 16، من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12نوفمبر1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

[4] الشهر العقاري:عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، تطبيقا لنص المادة 16 من الأمر رقم 74/75 سابق الذكر.

المدني الجزائري التي نصت على ما يلي : " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري"، و هذه القوانين هي الأمر 74/75 و المراسيم التنفيذية له.

الفرع الثاني: اقتناء العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة

لم يرد تعريف للأملاك الوطنية الخاصة كما ورد للأملاك الوطنية العمومية، لكن بالنظر إلى نص المادة 03 [1] من القانون30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990،المعدل و المتمم بالقانون 14/08، المؤرخ في 02 جويلية 2008، إذ يظهر بأن الأملاك الوطنية الأخرى غير المصنفة ضمن الأملاك العمومية والتي تؤدي وظيفة إمتلاكية مالية تمثل الأملاك الوطنية الخاصة.

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

نص المشرع في المادة 18[2] من القانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة المؤرخ في16 ذي الحجة 17 فيفري سنة 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة:"تتخذ الدولة إجراءات و أعمال الدعم، و تقدم المساعدات و تمنح الامتيازات المالية، والجبائية النوعية الخاصة بالاستثمار السياحي قصد تشجيع التنمية السريعة و المستدامة للسياحة واستحداث آثار إيجابية 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 و النهوض به لتسهيلها لعملية البيع و هذا ما نصت عليه المادة 31 المعدلة للمادة 106 من القانون 14/08 المعدل لـ 30/90 السابق ذكره، كذلك أكدت المادة 82 المعدلة بالمادة 24 من نفس القانون على

---

[1] أنظر 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 و المتمم بالقانون 14/08، المؤرخ في 02 يوليو 2008، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 03 أوت سنة 2008.

[2] أنظر، المادة 03 من القانون 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، المؤرخ في 17 فيفري سنة 2003، الجريدة الرسمية العدد 11، المؤرخة في 19 فيفري 2003.

أنه تخصص الأملاك الوطنية الخاصة لخدمة الصالح العام و حددت بذلك المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري في تعديل الفقرة الثالثة من نفس المادة.[1]

تتم عملية اقتناء الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق البيع بالمزاد العلني حسب تعديل المادة 89 من القانون 30/90 بالمادة 26[2]من القانون 14/08 المذكور أعلاه، كذلك مع احترام المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير.

هذا ما تضمنته المادة 90 [3]من المرسوم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المتضمن شروط وكيفيات إدارة وتسير 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، لأن الوكالة تعتبرEPIC[4]، يثبت البيع في محضر تحرره مصلحة أملاك الدولة المختصة التي تحدد الثمن،بعد ذلك يتم تسجيله وشهره.

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 و الوالي، أما البلدية يبرم العقد بين الوكالة العقارية المحلية و الوكالة الوطنية لتنمية السياحة طبقا لنص المادة 73[5]من قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990.

---

(1) أنظر المواد 31 المعدلة بالمادة 106، من القانون 14/08 المعدل و المتمم للقانون 30/90 السابق الذكر، و كذلك المادة 82 المعدلة بالمادة 24 من نفس القانون.

(2) أنظر، المادة89 من القانون 30/90 بالمادة 26من القانون 14/08.

(3) أنظر، المادة 90 من من المرسوم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، المتضمن شروط و كيفيات إدارة وتسير الأملاك العمومية و الخاصة التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد69 المؤرخة في 19 ديسمبر 2012.

(4) EPIC كما سبق الإشارة إليها في المرسوم التنفيذي 70/98 السابق ذكره، حسب نص المادة 01 فهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

(5) أنظر، المادة 73، من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

المطلب الثاني: ممارسة حق الشفعة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 385/06 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية

تعتبر الشفعة[1]طريقة استثنائية و جبرية، تلجأ إليها الدولة بغية المحافظة على العقار السياحي و لأجل إقامة استثمارات سياحية و سنتطرق في هذا المطلب إلى إقرار حق الوكالة في ممارسة الشفعة (الفرع الأول)، ثم إجراءات ممارستها (الفرع الثاني).

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

إن المشرع الجزائري نص في القانون 03/03 السابق على ما يلي : " يحق للدولة ممارسة حق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، تمارس الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هذا الحق، على كل العقارات أو البناءات المنجزة في إطار هذا القانون، و المتواجدة داخل منطقة التوسع السياحي و تكون موضوع نقل ملكية إراديا بعوض أو بدون عوض..."[2].

إن أول ملاحظة يمكن تسجيلها في المادة 21 من القانون 03/03، أن المشرع أقر حق الوكالة في ممارسة حق الشفعة أما في حالة البيع أو الهبة، فكلاهما ناقل للملكية و بالتالي أول ما نعيبه على المشرع أنه ناقض المادة 793 من القانون المدني الجزائري التي أقرت الشفعة في حالة البيع فقط، بمفهوم المخالفة المشرع اعطى مفهوما جديدا للشفعة في القانون 03/03 سابق ذكره، و غير مقبول أن يناقض قانونا شريعة عامة. [3]

ثاني ملاحظة حول نص المادة 21 هو ان المشرع لم يحدد مرتبة الدولة ممثلة في الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في ممارسة حق الشفعة خلافا لما فعله في قانون التوجيه العقاري لما

---

[1]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 و المعنون 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 و الجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية، بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية...."

[2] أنظر ، المادة 21 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.

[3] انظر ، لعميري ياسين ، الحماية القانونية للعقار السياحي في التشريع الجزائري ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر ، تخصص القانون العقاري ، جامعة الدكتور يحيى فارس المدية ، كلية الحقوق ، سنة 2012-2013 ، ص 61 .

قرر مايلي :" ينشأ حق الدولة و الجماعات المحلية في الشفعة بغية الحجات ذات المصلحة العامة و المنعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل الى اجراء نزع الملكية". [1]

كما نص في نفس المرسوم 385/06 على مايلي : " طبقا لاحكام المادة 28 من القانون 03/03 يتعين على مالك العقار أو البناء المنجز في اطار مخطط التهيئة السياحية عندما يقرر بيع املاكه تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة ..."

و بالتالي ناك تناقض واضح بين المادة 03 من نفس المرسوم و المادة 21 من القانون 03/03 السابق ذكره ، كون ان المادة الاولى قررت حق الشفة في حالة البيع فقط بينما المادة الثانية في حالة البيع أو الهبة ، اكثر من ذلك المشرع وقع في فخ التناقض ضمن أحكام المرسوم نفسه بين المادتين 02 و 03 ففي المادة 02 و التي جاءت مطابقة للمادة 21 السابق ذكرها من نفس القانون ، قرر حق الوكالة في الشفعة في حالة البيع او الهبة و يستشف ذلك من عبارة " كل تنازل بمقابل او بدون مقابل" بينما في المادة 03 ذكر البيع فقط.[2]

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 و المواقع السياحية على أنه: "...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، و المنجز في إطار أهداف القانون 03/03 و الذي يكون موضوع تنازل بمقابل أو بدون مقابل."[3]

في إطار أحكام المرسوم السابق ذكره يتوجب على مالك العقار محل الممارسة، تقديم تصريح مسبق للوزير المكلف بالسياحة هذا لإخطار الوكالة بالبيع للسماح لها بممارسة حقها في الشفعة وهذا في أجل 15 يوما[4].

---

[1] أنظر 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] أنظر، المادة 02 من المرسوم التنفيذي 385/06 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية، المؤرخ في 05 شوال 1427 الموافق لـ27 أكتوبر2006، الجريدة الرسمية العدد رقم 70 المؤرخة في 13 شوال 1427 الموافق لـ 05 نوفمبر 2006.

[4]أنظر المادتين 03 ،04 من المرسوم التنفيذي نفسه .

للوكالة أجل 03 أشهر للفصل في موضوع اقتنائها للعقار المعني، كذلك يتعين عليها إنجاز دراسة تقنية [1]، أما المادة 06 من نفس المرسوم 385/06 فإنه في حالة ممارسة الوكالة حقها بالشفعة تبلغ الوزير المكلف وطبعا يتم في الآجال المحددة مع العلم أنه إذا انقضى الأجل المحدد المتمثل في 03 أشهر وفي حالة عدم ردها، تعّد كأنها تنازلت عن حقها بالشفعة، أما بالنسبة للقانون المدني وحسب نص المادة 99 [2]فإنه تم منح مدة 30 يوما للشفيع لممارسة حقه في الشفعة لكن هنا وأخذا بقاعدة الخاص يقيد العام تم الأخذ بالمدة المحددة في المرسوم المذكور.

بالنسبة للإجراء التالي، يكون على الوزير المكلف أن يبلغ المالك في أجل 15 يوما، حيث أنه وعند انتهاء أجل 04 أشهر وفي حالة عدم رد الوزير، يحق للمالك مباشرة البيع المقرر، أما في حالة غياب اتفاق بالتراضي مع المالك، تحدد الهيئة القضائية المختصة ثمن اقتناء الملكية موضوع حق الشفعة.[3]

[1]حسب نص المادة 05 الفقرة 02،من المرسوم التنفيذي 385/06 تلتزم الوكالة بإعداد دراسة تقنية تبرز فيها الوصف و المحتوى والتقييم والوسائل المالية الضرورية لاقتناء الأملاك المعني.
[2]أنظر المادة 99 من القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم.
[3] أنظر المواد 08، 09 من المرسوم التنفيذي 385/06 ، السابق ذكره.

المبحث الثاني : تمنية و ترقية مناطق التوسع والمواقع السياحية وفقا للسياسة الوطنية للتنمية السياحية

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

كما توفر الدولة التسهيلات الإدارية اللازمة للمستثمرين للحصول على الأراضي وذلك من خلال أدوات التنمية السياحيّة التي تظهر بإعادة الاعتبار لدور الوكالة الوطنية للتنمية السياحيّة ، وانجاز المخطط الوطني التوجيهي للتنمية السياحيّة وتكوين الاحتياطات العقاريّة

ولهذا سنتطرق في هذا المبحث إلى مطلبين، المطلب الأول يتناول تهيئة وتسيير مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحيّة، وفي المطلب الثاني: إعادة بيع أو تأجير الأراضي داخل مناطق التّوسع والمواقع السياحيّة لفائدة المستثمرين.

المطلب الأوّل: تهيئة وتسيير مناطق التّوسع السياحي والمواقع السّياحيّة

تتم تهيئة وتسيير الموقع السياحي وقف مواصفات مخطط التهيئة السياحيّة، المعد من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة حسب نص المادة 12[3] من القانون 03/03 السالف الذكر عن طريق التحفيزات والتسهيلات المتعددة، وتهدف هذه الإستراتيجية كذلك إلى تهيئة وتثمين استغلال كل الإمكانيات لتطوير الفضاء السياحي ولهذا الغرض أنشأت الوكالة الوطنية لتنمية السياحة موضوع دراستنا حيث تهتم بالتحكم والتسيير والتهيئة والتثمين وترقية العقار السياحي.

---

[1] العقار السياحي : كل ماهو ثابت في مجال السياحة كالفنادق والمركّبات السياحيّة والحمامات الإستشفائية والقرى السياحيّة المنجزة في إطار الاستثمار السياحي حيث يتشكّل من العقار القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحيّة.كذلك يضم العقار الغير مبني كالشواطئ و المناطق المحمية الأثرية و الطبيعية، انظر عياد عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 04 .

[2] الاستثمار السياحي :هو كل إقامة لمنشآت سياحية سواء بتحويل مؤسسة ذات طابع سياحي ، أو مؤسسة معدة لإيواء أو استقبال السياح داخل مناطق التوسع السياحي، بشرط ألا تخالف ميثاق السياحة. انظر فضيلة عينين ، نظام القانوني للاستثمار السياحي في الجزائر ، مذكرة ماجيستير ، تخصص قانون الأعمال ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب، البليدة ، 2011/2010 ، ص 20 .

[3] أنظر المادة 12 من القانون 03/03 نصت على ما يلي: " تتم تهيئة وتسيير منطقة التوسّع والموقع السياحي وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية الذي تعده الإدارة المكلّفة بالسياحة في إطار تشاوري ومصادق عليه عن طريق التنظيم."

الفرع الأوّل: إعداد الدراسات وأشغال التهيئة مناطق التوسع والمواقع السياحية من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة

قامت الجزائر من خلال إجراء دراسات سياحية أسفرت عن تحديد 174 منطقة توسع وموقع سياحي قصد استغلالها ووضعها في متناول المستثمرين، على أساس عدّة عوامل منها طبيعية ودرجة تمركزها، ومستوى تطور المنشآت القاعدية بها وسهولة الوصول إليها.

أما بالنسبة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة ، فقد انطلقت بالأشغال في 19 منطقة توسّع سياحيّة ذات أولوية التي تمّ برمجتها ضمن برنامج مخطط التهيئة السياحيّة[1] التي شرع العمل به ، حيث تمّ جرد 555 هكتار تبيّن أنّ 55,9 هكتار تتعلّق بالأملاك الخاصة للدولة، و 199,5 هكتار تابعة للأملاك الوطنية العمومية، و 287,5 هكتار مشترك، حسب تقرير وزارة السياحة و الصناعات التقليدية تحت عنوان ترقية مناطق التوسع السياحي و تنميتها[2].

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

تأتي عملية التهيئة التي تقوم بها الوكالة، بعد مرحلة الانتهاء من دراسة المنطقة السياحيّة، وتبدأ التهيئة من خلال انجاز شبكات طرق السكك الحديدية والطرق البحرية والجويّة، 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 [3].

أولا: محتوى مخطط التهيئة السياحية

يشمل مخطط التهيئة السياحيّة عدة تقارير تحتوي على ما يلي:

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

---

(1) "يقصد بالتهيئة السياحية، مجموع القواعد العامة و الخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية و المواصفات الخاصة بالتعمير و البناء و كذا الإرتفاقات المطبقة فيما يخص استعمال و حماية 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 و المواقع السياحية، المؤرخ في 11 مارس 2007 ، الجريدة الرسمية العدد 17 ، المؤرخة في 14 مارس 2007 .

(2) راجع تقرير وزارة السياحة و الصناعات التقليدية، تحت عنوان ترقية مناطق التوسع و تنميتها، الجزائر، سنة 1998، الصفحة 03 و ما بعدها.

(3) أنظر المادة 16 من نفس المرسوم التنفيذي 86/07 .

- المزايا العقارية السياحية و الحموية التي تزخر بها المنطقة كذلك حالة البناء في المنطقة المعنية، أيضا حالة شبكات الطرق وقنوات التزويد بالمياه الصالحة للشرب والرّي وصرف مياه الأمطار والمياه القذرة.

- صرف والقضاء على القاذورات الصلبة ، الإطار الديموغرافي والاجتماعي والاقتصادي للمنطقة السياحية، الطبيعة القانونية للأملاك العقارية والآفاق الديموغرافية والاجتماعية والاقتصادية ، وكذلك برامج التجهيزات العمومية المزمع انجازها.

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

- المخططات التقنية للتهيئات والمنشآت القاعدية التي تتضمن الوثائق التخطيطية التي تظهر الشروط المحدّدة 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 16[1] من المرسوم التنفيذي 86/07، إذ يندرج مخطط التهيئة السياحية في إطار أدوات تهيئة الإقليم و العمران، حيث يعتبر بمثابة رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء، حسب المادة 13 من القانون 03/03 و يشمل مخطط التهيئة السياحية:

"- حماية الجمال الطبيعي و المعالم الثقافية التي يشكل الحفاظ عليها عاملا أساسيا للجذب السياحي.

- إنجاز استثمارات على أساس أهداف محددة، من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال للمتاحات التي تزخر بها مناطق التوسع و المواقع السياحية.

يأخذ مخطط التهيئة السياحية بعين الاعتبار على وجه الخصوص :

- خصوصيات ومتاحات المناطق ،

- الحاجات الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية،

- الالتزامات الخاصة بالاستغلال العقلاني و المنسجم للمناطق و الفضاءات السياحية."[2]

---

[1] أنظر في ذلك المادة 16 المرسوم التنفيذي 86/07 المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية.

[2] أنظر المادتين 13 و 14 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.

نصت المادة 38 [1]من القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر سنة 2011، المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة، على ما يلي :"يحدد المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية كيفيات تطوير الأنشطة السياحية و منشآتها الأساسية مع مراعاة:

- خصوصيات المناطق و إمكاناتها،
- الاحتياجات الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية،
- واجبات الاستغلال العقلاني و المتسق للمناطق والفضاءات السياحية.

و بهذه الصفة، يحدد قواعد المحافظة على المواقع و مناطق التوسع السياحي، و شروطها...."، و في إطار مخطط العمل من أجل التنمية المستدامة للسياحة بالجزائر، اعتمدت الدولة على تشجيع المبادرات الخاصة و الشراكة، 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 للعوانة، بولاية جيجل، حيث ساهمت بإنجاز ما يلي :

- التسوية العامة للتربة (الحفر و الردم).

- الطبقة الأساسية (الممر).

-التطهير.[2]

حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 211/06، المؤرخ في 18 يونيو سنة 2006، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بالتهيئة القاعدية لمنطقة التوسع السياحي العوانة، ولاية جيجل.

---

[1] أنظر المادة 38 من القانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة،الجريدة الرسمية العدد 77، المؤرخة في 15ديسمبر 2001.

[2] أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 211/06، المؤرخ في 18 يونيو سنة 2006، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بالتهيئة القاعدية لمنطقة التوسع السياحي العوانة، ولاية جيجل، الجريدة الرسمية العدد 40، المؤرخة في 18 يونيو 2006.

و للإشارة أيضا في خطوة نوعية أخرى لإعطاء دفع قوي للاستثمار السياحي، بعد موافقة الوكالة لإنجاز 39 مشروع سياحي ضمن 130 مشروع للاستثمار من 16 ولاية من الوطن و ذلك بتاريخ 10 فيفري 2014.[1]

الفرع الثاني: احترام المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية

تعد مخالفة عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة السياحية و دفتر الشروط، و عدم احترام مختلف وثائق البناء و التعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة[2] هذا ما نص عليه القانون 03/03، ومن هذا فإن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ملزمة عند قيامها بأشغال التهيئة و التنمية باحترام مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية.

وهذا تفاديا لأي ممارسات قد تؤدي لتحويل الطابع السياحي للمنطقة، حيث يقوم كل من مفتشي السياحة و التعمير و البيئة المؤهلين بحسب المادة 33[3] من هذا القانون، بمراقبة المنجزات داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية من خلال ما يلي :

- الدخول إلى مناطق التوسع و المواقع السياحية، و إلى ورشات إنجاز الهياكل القاعدية و بناء التجهيزات داخل هذه المناطق، و كذلك التحقق من إجراءات تنفيذ أحكام القانون 03/03.
- التحقق و التأكد من مطابقة الأشغال المنجزة فيها لمخطط التهيئة السياحية.
- أيضا التحقق من إجراءات تنفيذ أحكام القانون 03/03 في مجال التهيئة و استغلال مناطق التوسع و المواقع السياحية، و في حالة عدم احترام الإنذار مواصفات هذا المخطط تنذر الإدارة المكلفة بالسياحة المخالف لهذه القوانين قصد احترام التعليمات، و في حالة عدم احترام الإنذار تطبق عليه المادتين 39 و 40 من هذا القانون.[4]

---

(1) راجع الملحق رقم 04 التوقيع على 39 مستند في الاستثمار السياحي.
(2) أنظر المادة 38 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.
(3) أنظر المادة 33 من نفس القانون.
(4) أنظر المواد 36 و 37 و 39 و 40 من القانون ذاته.

تلجأ الإدارة المكلفة بالسياحة إلى الجهة القضائية في القسم الإستعجالي قصد توقيف الأشغال حسب المادة 39 من القانون ذاته، حيث نصت على العقوبات المواد 44 و 45 و 48 و 50 من القانون السابق الذكر.[1]

المطلب الثاني : إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية منح حق الإمتياز عليها

نص المشرع الجزائري على إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية ضمن المرسوم التنفيذي رقم 23/07 الذي يحدد إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها، المؤرخ في 28 جانفي 2007، حيث أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و بعد أن تقوم بالتهيئة النهائية[2] للأراضي توجهها و تقوم بترويجها للمستثمرين.

و للإشارة فإن مشروع قانون المتضمن مناطق التوسع و المواقع السياحية، أورد عبارة التنازل بمعنى إعادة البيع و لكن أثناء مناقشته تم تعديل العبارة واستبدالها بعبارة إعادة البيع، بحيث سنتطرق في الفرع الأول إلى عملية إعادة البيع التي تقوم بها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، أما في الفرع الثاني سنتطرق إلى حق الإمتياز داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية بإعتبار أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و بعد صدور القانون 12/12 المتضمن قانون المالية لسنة 2013[3]، الصادر بتاريخ 26 ديسمبر 2012، أصبحت طرفا أساسيا في منح موافقتها لإبرام عقد الإمتياز و لهذا سنشير إلى عقد الإمتياز و دور الوكالة فيه.

---

[1] راجع المواد 44 و 45 و 48 و 50 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.

[2] يقصد بالتهيئة النهائية مجمل عمليات تحديد الأراضي و التهيئة في مجال التطهير و التزويد بالمياه و الإنارة العمومية و شبكة الطرقات و المساحات الخضراء، حسب نص المادة 05 من القانون 23/07 الذي يحدد إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها، المؤرخ في 28 جانفي 2007، الجريدة الرسمية العدد 08 ، المؤرخة في 31 يناير 2007.

[3] أنظر المادة 34 من القانون رقم 12/12، المتضمن قانون المالية لسنة 2013 ،المؤرخ في 26 ديسمبر 2012،الجريدة الرسمية العدد 72 .

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

نظم المرسوم التنفيذي رقم 23/07 سابق الذكر، إجراءات إعادة البيع، بعد التهيئة النهائية بتحديد الأراضي و القيام بعمليات التطهير و التزويد بالمياه و الإنارة العمومية و شبكة الطرقات و المساحات الخضراء، وفق المادة 05 من ذات المرسوم التنفيذي، حيث تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة و كذا المستثمرين، و بهذا تلتزم بوضع ملف الإستثمار تحت تصرف المستثمرين للإطلاع عليه، و الذي يحتوي على ما يلي :

- موقع الأراضي ،

- سعر بيع الأراضي ،

- مساحة الأراضي ،

- المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية و برامج الاستثمار،

- المداخل و الروابط بالشبكات و كذا الارتفاقات،

- الإعانات و الدعائم المالية المحتملة الممنوحة من طرف الدولة،

حسب ما نصت عليه المادة 06 من نفس المرسوم[1].

يجب على المستثمر إرسال طلب الإقتناء مرفق بملف الإستثمار [2]لدى وزير السياحة و الذي يقوم بدوره بإرساله إلى لجنة دراسة مشاريع الإستثمار قصد دراسته و الموافقة عليه في أجل 08 أيام، أيضا تلزم بإبداء رأيها التقني في أجل 15 يوما[3]، أما في حالة تعدد الطلبات على نفس الأرض تمنح الأولوية للطلب الذي يحتوي على الخصائص التالية :

- طبيعة المشروع ،

- المستوى المالي الهام للإستثمار،

---

[1] أنظر المادتين 05 و06 من المرسوم التنفيذي 23/07 .
[2] راجع المادة 08 من نفس المرسوم.
[3] أنظر المادتين 09 و 10 من المرسوم ذاته.

- عدد مناصب الشغل التي ستحدث،

- إدراج المشروع في البيئة و التدابير المنصوص عليها لحماية 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 و الحقوق و الرسوم المستحقة للوكالة الوطنية لتمنية السياحة إما بدفع كلي أو دفع بالتقسيط حسب جدول استحقاق، حسب المادة 05 في الملحق الأول، بدفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية،للمرسوم التنفيذي 23/07، ويرتب قرار الموافقة عدة آثار قانونية، إذ يلتزم وزير السياحة بإبلاغ صاحب الطلب برسالة مع إشعار بالوصول، و ترسل نسخة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، و إدارة الأملاك الوطنية لتحرير عقد البيع وفقا لما نصت عليه المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي، ويلتزم المستثمر عند إقتناء الأرض بعدم تقديم أي طعن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، هذا لمعرفته التامة بالأرض المكتسبة، كما يتعين عليه تبليغ الوكالة عند اكتشاف وجود أشياء فنية أو أثرية و المباني و الفسيفساء و النقوشات و التماثيل و غيرها، و يعتبر المشتري مسؤولا عن كل الأضرار التي تلحق بالغير بسبب البيع، و يلتزم بذلك بإبرام عقود التأمين المنصوص عليها في التشريع المعمول به، و يتحمل المشتري كذلك الضرائب و الرسوم و المصاريف الأخرى الناتجة عن البيع [1].

وعند بدء عملية إنجاز المشروع يلتزم المستثمر بما يلي :

*على المشتري أن يلتزم بمواصفات مخطط التهيئة السياحية المتعلق بمنطقة التوسع و الموقع السياحي.

* يتعهد المشتري بوضع تحت كامل مسؤوليته الوسائل البشرية و المادية الضرورية لتحقيق مشروعه[2].

* يتعهد أيضا بتعويض الخسائر المحتمل وقوعها من قبل مقاوليه على التجهيزات و المنشآت الموجودة.

[1] راجع في ذلك المواد 05، 06، 07، 17، 18 من الملحق الأول، من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية، من المرسوم التنفيذي 23/07، الذي يحدد إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها.
[2] انظر المادة 09 من نفس الملحق.

* يلتزم المشتري أيضا بإنجاز مشروعه الاستثماري على احترام البيئة و المحافظة على العقار السياحي ضد أشكال التلوث و تدهور الموارد الطبيعية و الثقافية.

* كما لا يحق للمشتري أن يبيع الأرض التي اكتسبها أو يؤجرها أو يهبها إلا بعد إنجاز المشروع و يقع ذلك تحت طائلة البطلان.

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

* في حالة عدم احترام بنود دفتر الشروط، أو تعديل المشروع بهدف إدخال نشاطات غير معتمدة أو غير مرخص بها، وبعد اعذارين يرسلان إلى المشتري عن طريق رسالة موصى بها مع وصل استلام، و كان الإعذارين دون جدوى، يتم في هذه الحالة متابعة المشتري قضائيا بدعوى الفسخ[1].

* أشارت المادة 21 من المرسوم التنفيذي 23/07، إلى حالة الفسخ إذا لم يتم إنجاز المشروع في الأجل المحدد بموجب دفتر الشروط، كما أكدت عليه المادة 19 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي[2].

الفرع الثاني : منح الإمتياز بالنسبة للأراضي الواقعة داخل المناطق و المواقع السياحية

عرف الأستاذ محمد سليمان الطماوي الإمتياز كما يلي : " عقد الإمتياز هو عقد إداري يتولى الملتزم - فردا كان أو شركة – بمقتضاه و على مسؤوليته إدارة مرفق عام اقتصادي،و استغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين، مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة فضلا عن الشروط التي تضمنها الإدارة عقد الإمتياز."[3]

أما بالنسبة لعقد الامتياز داخل العقار السياحي، تناوله القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، أيضا المرسوم التنفيذي 23/07 المحدد لكيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية و منح حق الإمتياز عليها ، و دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و

---

[1] أنظر أحكام المواد 08 ، 10 ،11 ،15 ،16 من الملحق الأول من دفتر الشروط النموذجي المتعلق ببيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية، من المرسوم التنفيذي 23/07، الذي يحدد كيفيات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الإمتياز عليها.

[2] أنظر المادة 21 من نفس المرسوم، و المادة 19 من نفس الملحق.

[3] أنظر، أحمد جبوري، استغلال الأملاك الوطنية الخاصة عن طريق الإمتياز،(رسالة ماجستير)، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، سنة 2011 ، ص 17.
عرف بعض الفقه الإمتياز أيضا بأنه : " عقد تمنح بموجبه الدولة الجهة صاحبة السيادة لشخص ما، إمكانية، من أجل استثمار مرفق عام أو مؤسسة لها صفة النفع العام."

المواقع السياحية، الملحق الثاني لنفس المرسوم ، كما أنه تطرق له الأمر 04/08، المحدد لشروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

اشترطت المادة 04 [1]من المرسوم التنفيذي 23/07 السابق الذكر، على شرط أساسي حتى يمكن منح حق الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية، هو أن تتم التهيئة النهائية للأراضي، و بعد هذه التهيئة تقوم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، بتبليغ وزير السياحة و كذا الراغبين بالاستثمار بكل وسائل الإتصال و تزويدهم بكل المعلومات حول القطع الأرضية المراد منح حق الإمتياز عليها من خلال تحديد ما يلي:

- موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية ،

- سعر بيع الأراضي أو مبلغ الإمتياز،

- مساحة الأراضي أو امتيازات التهيئة السياحية الناجمة عنها،

- المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية و برامج الاستثمار،

- المداخل و الروابط بالشبكات و كذا الارتفاقات،

- الإعانات و الدعائم المالية المحتملة الممنوحة من طرف الدولة حسب المادة 06 من نفس المرسوم[2].

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

- لقب صاحب الطلب و إسمه و عنوانه و الغرض الإجتماعي له، أيضا عنوان المقر الإجتماعي بالنسبة للشخص الإعتباري.

- دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لإنجاز المشروع.

- كشف تقديري ووصفي للأشغال المراد إنجازها و برنامج الأشغال.

- تعهد صاحب الطلب بإنجاز المشروع في الأجال المحددة في دفتر الشروط و باحترام الطابع السياحي للأرض، حسب ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 23/07.

---

[1] أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 23/07 .

[2] أنظر المادة 06 من نفس المرسوم.

- عند تقديم الطلب يقوم وزير السياحة بإرساله مرفقا بملف الإستثمار إلى لجنة خاصة لدراسته و التي تبدي رأيها في أجل 08 أيام من تاريخ إيداعه عملا بنص المادة 09 من نفس المرسوم، و يجب على اللجنة الخاصة بإبداء رأيها التقني في أجل 15 يوما من إيداعه على مستواها ، ومنه فإن المدة المحددة للإجابة على الطلب هي 21 يوما كأقصى حد.[1]

حسب نص المادة 23[2] من المرسوم التنفيذي 23/07 السابق ذكره، فإن مدة الإمتياز 20 سنة قابلة للتجديد و يمكن لصاحب الإمتياز أن يطلب تجديده بواسطة طلب، يودعه لدى الوزير المكلف بالسياحة في أجل 12 شهرا قبل إنقضاء مدة الإمتياز، و يخضع طلب التجديد إلى الدراسة من قبل اللجنة الخاصة حسب المادة 05، في الملحق الثاني، من دفتر الشروط النموذجي المتعلق بمنح حق الإمتياز على الأراضي الواقعة داخل منطقة التوسع و المواقع السياحية، حيث أشارت المادة 06[3] من نفس الملحق ، على حالتين يجب معاينة أحدهما حتى تجديد حق الإمتياز و هما :

- عدم إنتهاء المشروع بسبب القوة القاهرة.
- توسيع و عصرنة و إنجاز المشاريع التكميلية طبقا لمخطط التهيئة السياحية.

و لا يمكن أن يجدد حق الإمتياز ضمنيا.

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

وفي حالة إخلال صاحب الإمتياز بإلتزاماته يسحب منه هذا الحق و يفسخ حسب الحالة،وفق نص المادة 27 [4]من القانون 03/03، و للإشارة فإن الأمر 04/08 سابق الذكر لم يستبعد من نطاق تطبيقه القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات مناطق التوسع و المواقع السياحية، على خلاف الأمر 11/06 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، المؤرخ في 30 غشت

[1] أنظر المادة 07 و 09 من المرسوم التنفيذي 23/07.
[2] أنظر المادة 23 من نفس المرسوم.
[3] راجع المواد 05 و 06 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي السابق ذكره.
[4] انظر المادة 27 من القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية .

2006، بموجب المادة [1]02 منه، حيث نصت المادة 05 من الأمر 04/08 على ما يلي : " يرخص الامتياز عن طريق المزاد العلني ....." [2].

و الهدف من تطرقنا لعقد الامتياز داخل مناطق التوسع و المواقع 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 تجسيد العديد من المشاريع التي كانت تنتظر سنوات قبل الموافقة عليها، والاكتفاء بموافقة مسبقة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة فقط، لتجسيد المشروع الاستثماري ويؤدي الإجراء إلى تسهيل الاستفادة من العقار المتواجد داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية وتؤكد التعليمة أنه يمكن للأراضي التابعة للدولة أو الجمعيات العمومية أن تكون محل امتياز، بعد موافقة مسبقة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة، والاعتماد من قبل لجنة دعم المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار، كما يمكن للمالكين الخواص المتواجدين داخل مناطق التوسع السياحي إنجازُ مشاريعهم على أساس رأي الوكالة، بما في ذلك مشاريع ذات استعمال سكني محض ما عدا برامج السكن ذات الطابع التجاري[3] .

---

[1] أنظر المادة 02 من الأمر 11/06 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز و التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، المؤرخ في 30 غشت 2006، الجريدة الرسمية العدد 53 ،المؤرخة في 30 غشت 2006.

[2] أنظر المادة 05 من الأمر 04/08 المحدد لشروط و كيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

[3] أنظر الملحق رقم 03 كيفيات و شروط استغلال الأراضي المتواجدة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية .

اضافة الى هذه المهام و بالرجوع الى المرسوم التنفيذي رقم 131/2000 الذي يحدد معايير تصنيف المؤسسات الفندقية الى رتب وشروط ذلك ، نجد أن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي عضو في هذه اللجنة إذ تنص المادة 04 على أنه تنشأ لدى الوزير المكلف بالسياحة لجنة وطنية لتصنيف المؤسسات الفندقية الى رتب تدعى في صلب النص " اللجنة الوطنية تتشكل من ...المدير العام للدراسات السياحية ..." [1]

من خلال استقراء المرسوم التفيذي رقم 131/2000 المؤرخ في 11 يونيو سنة 2000 الذي يحدد تشكيلة اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية و طريقة عملها ، ان الوكالة الوطنية لتنمية السياحة هي كذلك عضو في هذه اللجنة إذ تنص المادة الاولى من هذا المرسوم على أنه : " تطبيقا لأحكام المادة 47 من القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06 يناير 1999 يحدد هذا المرسوم تشكيلة اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية و طريقة عملها التي تدعي في صلب النص " اللجنة " [2]

يعهد الى اللجنة البث في تطابق مخططات البناء أو التعديل أو تهيئة للمشاريع الفندقية مع قواعد البناء و التهيئة و معايير التصنيف و كذا مع أدوات التهيئة و التعمير [3]

تتشكل الجنة التي يراسها الوزير ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة من : "... المدير العام الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ...." [4]

---

(1) أنظر ، المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 130/2000 المؤرخ في 11 يوليو 2000 ، يحدد معايير التصنيف المؤسسات الفندقية الى رتب و شروط ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 35 المؤرخة في 18 يوليو 2000 .

(2) انظر ، المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 131/2000 المؤرخ في 11 يونيو 2000 ، يحدد تشكيلة اللجنة المختصة بدراسة المخططات المشاريع الفندقية و كريقة عملها ، الجريدة الرسمية العدد 35 ، المؤرخة في 18 يونيو 2000

(3) انظر المادة 03 من المرسوم نفسه .

(4) انظر المادة 04 من المرسوم نفسه .

نستخلص مما سبق التطرق إليه خلال هذا الفصل المعنون بصلاحيات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لتفعيل العقار السياحي، أن المشرع الجزائري أعطى الوكالة مجموعة من الصلاحيات التي تؤدي إلى ترقية دور و موقع الوكالة من حيث كونها الأداة المحفزة لبعث المشاريع الإستثمارية الوطنية منها و الأجنبية، إلا أنه في إجراءات ممارسة حق الشفعة خلافا لما فعله في قانون التوجيه العقاري لما قرر أنه ينشأ حق الدولة و الجماعات المحلية في الشفعة بغية توفير الحاجات ذات المصلحة العامة و المنفعة العمومية بصرف النظر عن اللجوء المحتمل إلى إجراء نزع الملكية، و يطبق حق الشفعة المذكور على مصالح و هيئات عمومية معينة تتحدد عن طريق التنظيم، و يمارس هذا الحق في المرتبة التي تسبق ما هو محدد في المادة 795 من القانون المدني، و بالتالي كان الأجدر على المشرع أن يحدد مرتبة الوكالة في ممارسة حق الشفعة مقارنة مع الحالات الواردة في المادة 793 من القانون المدني، حتى تكون الصورة واضحة و حبذا لو يعطيها أولوية على الحالات المقررة في القانون المدني لأن ذلك يشكل ضمانة هامة لحماية مناطق التوسع و المواقع السياحية.

الفصل الأول
النظام القانوني للوكالة الوطنية لتنمية السياحة

الفصل الثاني
الصلاحيات المقررة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة لتفعيل العقار السياحي

مقدمة

الخاتمة

الملاحق

قائمة المراجع

ملحق رقم 01

ملحق رقم 02

ملحق رقم 04

الفهرس

خاتمة

مما سبق التطرف اليه نجد أن الجزائر اهتمت بإنشاء هيئات و اجهزة متخصصة تتولى عموما مهمة تشجيع الاستثمار السياحي حيث عملت من خلال التشريعات السياحية التي اصدرتها خلال مراحل متعاقبة على ارساء اطار مؤسساتي اختلفت مهامه تبعا لخصوصية كل السياحة كل مرحلة و الوكالة الوطنية لتتنميه السياحة باعتبارها موضوع هذه الدارسة التي ليست الا نموذج عن باقي المؤسسات ، اذ نجد دورها جد هام في مجال الاستثمار السياحي .

و باعتبار الأوضاع القانونية وكالتنظيمات الادارية أحد العناصر المكونة مناخ الاستثمار فإنها تكون مسؤولة عن بعض اوجه القصور و الخلل الذي يصيب هذا المناخ ، لأنها بمثابة المؤشر الذي يدل على نية الدولة و مصداقيتها في التخلي تدريجيا عن دورها في تسيير الاقتصاد و فتح المجال امام المستثمر الخواص للتكفل بأعباء التنمية الاقتصادية فالمستثمر ليس من السهل أن يقتنع بحسن النوايا التي تعكسها التصريحات السياسية لكبار مسؤولي الدولة و كذا النصوص القانون ، بقدر ما يهمه الترجمة العملية لهذه النصوص على يد جهاز مؤهل لذلك – لكن رغم الامكانيات المادية و القانونية التي سخرت لها أي انها لم تتحكم بعد في بعض مهامها هذا راجع الى استغلال غير العقلاني للقدرات البشرية المتاحة و الذي يظهر من خلال عدم وضع الرجل المناسب في المكان المناسب ، حيث يتم تويه بعض الكفاءات الى مناصب الكفاءات الى مناصب لا تتلاءم و طبيعة التوين المتحصل عليه و الخبرة الى يتمتعون بها ، نقص عض الهياكل على مستوى الوكالة اضافة الى البيئة غير جذابة بشكل كافي للانطلاق في المشاريع .

و ان كانت هذه العوامل مجتمعة بشكل عوائق حقيقية أمام الوكالة للقيام بهامها ، كان من الضروري التفكير في تقديم بعض الاقتراحات التي :

- يمكنها ان تساهم في الحد من الأثار السلبية التي تنجز عن تلك العوامل و تتمثل في
- تفادي التقليد للأساليب الادارية عن الدول المتقدمة دون مراعاة خصائص البيئة التي نعيش فيها و العمل على تهيئة الظروف الملائمة التي تكفل نجاحها .

- الاهتمام باستكمال المركزية و غير المركزية للوكالة و تسخير كافة الوسائل المادية و البشرية اللازمة لذلك لأن الهيكل التنظيمي للوكالة هو اداتها في القيام بمهامها

- منح الوكالة قدرا معقولا من الاستقلال الحقيقي سواء على الصعيد المالي بحيث يكون للوكالة ان تبحث عن مصادر مواردها و تختار سبل استخدامها ، او على كافة المستويات و اشتراك جميع الأطراف الفاعلة في مجال السياحة خاصة من ذوي الخبرة و الاختصاص ، دون أن تكون خاضعة في ذلك الى وصاية شديدة من طرف الادارة المركزية المعنية المتمثلة في وزارة السياحة

- ضرورة استغلال الطاقات البشرية الوطنية المتوفرة من خلال اختيار موضوعي للقيادات الادارية و توفير الحوافز للأداء الجيد و المقومات الأساسية لمؤسسة فعالة و ناجحة .

قائمة المراجع

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، الاسكندرية ،1999.

3-محمد رفعت عبد الوهاب، مبادئ وأحكام القانون الإداري، منشورات الحلبية الحقوقية بيروت، لبنان، 2002.

4-البرت سرحان، القاضي يوسف الجميل، القاضي زياد ايوب، القانون الاداري الخاص، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الأولى ،2010.

الرسائل:

1- عياد وهاب، العقار السياحي، مذكرة نهاية التكوين، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر،2003

2- لعميري إيمان، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، فرع قانون الأعمال ، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، سنة 2006.

3- هدير عبد القادر ، التسوق السياحي و دوره في ترقية الخدمات السياحية حالة الجزائر ، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم تسيير ، تخصص نقود و مالية ، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التجارية ، قسم علوم التسيير جامعة الجزائر سنة 2010-2011.

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

5- بورزامة كريمة، مديني زهور ، شروط تطبيق نظام الميزانية وفق النظام المحاسبي المالي الجديدSFC، مذكرة لنيل شهادة الليسانس ، كلية العلوم الاقتصادية ولعلوم التجارية وعلوم التسيير ، قسم علوم تجارية ، تخصص مالية ومحاسبة ، جامعة الجزائر 03،سنة2011.

6- احمد جبوري ، استغلال الاملاك الوطنية الخاصة عن طريق الامتياز، رسالة ماجيستير تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب بالبليدة، سنة 2011.
7- منى حنيش، النظام القانوني والمؤسسات للعقار السياحي في الجزائر ، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر، تخصص العقاري، جامعة الدكتور يحي فارس، كلية الحقوق المدية،2013.
8- لعميري ياسين ، الحماية القانونية للعقار السياحي في التشريع الجزائري ، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة ماستر ، تخصص قانون العقاري، جامعة الدكتور يحي فارس كلية الحقوق ، المدية ، 2013.

المجلات :

1- المخطط التوجيهي للتهيئة والسياحية ، وزارة تهيئة الاقليم و السياحة و البيئة ، الكتاب الثاني ، مخطط الاستراتيجي للمركبات الخمسة و برنامج الاعمال السياحية ذات المردودية 2008 .
2- تقرير وزارة السياحة و الصناعة التقليدية تحت عنوان ترقية مناطق التوسع و تنميتها ، الجزائر، سنة 1998 ، ص 03 و ما بعدها .

الأوامر :

1- الأمر 58/75 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 المعدل ولمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 20 يونيو 2007، الجريدة الرسمية عدد 31، المؤرخة في 13 ماي 2007.
2- الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد81، المؤرخة في، 18 ديسمبر 1976.
3- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
4- الأمر قم 11/06 المؤرخ في 30أوت 2006، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة

لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية عدد53، المؤرخة في 30 أوت 2006.
5-الأمر رقم 04/08، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية العدد49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

القوانين :

1-القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الجريدة الرسمية، العدد49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.
2-القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، الجريدة الرسمية العدد52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 02 يوليو 2008، الجريدة الرمية العدد44، المؤرخة في 03 أوت سنة 2008.
3-القانون رقم 01/88، المؤرخ في 12 يناير 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية، العدد 02 المؤرخة في 13 يناير 1988.
4-القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق ب تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، الجريدة الرسمية العدد77 ، المؤرخة في 15 ديسمبر 2001.
5-القانون رقم 01/03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق ل 17 فبراير 2003، المعلق بالتنمية المستدامة للسياحة ، الجريدة الرسمية ، العدد 11 المؤرخة في 19 فبراير 2003.
6-القانون 03/03 المؤرخ في 16 ذي الحجة 1423 الموافق ل 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والموافق للسياحة، الجريدة الرسمية العدد11، المؤرخة في 19 فبراير 2003.
7-القانون رقم 09/08 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 25 فبراير 2008، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 23 أفريل 2008 .
8-القانون رقم 14/08 المعدل و المتمم للقانون 30/90.

9-القانون رقم 12/12 المؤرخ في 26 ديسمبر 2012، المتضمن قانون المالية لسنة 2013 ، الجريدة الرسمية العدد72 30ديسمبر 2012.

المراسيم التنفيذية:

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

2-المرسوم التنفيذي رقم 110/01 المؤرخ في 11 صفر 1422 الموافق ل 05 ماي 2001 ، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي 234/89 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ، الجريدة الرسمية ، العدد 46 المؤرخة في 30 يونيو 2003 .

3-المرسوم التنفيذي رقم 264/03 ، المؤرخ في 1 صفر 1422 الموافق ل 29 يونيو 2003 يتضمن انشاء الوكالة للملاحة اللاسلكية البحرية الجريدة الرسمية ، العدد 46 المؤرخة في 30 يونيو 2003 .

4-المرسوم التنفيذي رقم 70/98 المؤرخ في 21 فيفري سنة 1998 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 01 مارس 1998.

5-المرسوم التنفيذي رقم 427/12 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المتضمن شروط و كيفيات ادارة و تسيير الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة ، الجريدة الرسمية عدد 69 المؤرخة في 19 ديسمبر 2012 .

6-المرسوم التنفيذي رقم 385/06 المؤرخ في 28 اكتوبر 2006 ، يحدد كيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية ، الجريدة الرسمية ، العدد 70 المؤرخة في 05 نوفمبر 2006 .

7- المرسوم التنفيذي رقم 07 /86 المؤرخ في 11 مارس 2007 ، المحدد لكيفيات اعداد المخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع و المواقع السياحية ، الجريدة الرسمية العدد 17 ، المؤرخة في 14 مارس 2007 .

8-المرسوم التنفيذي رقم 211/06 المؤرخ في 14 يونيو 2006 ، المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بالتهيئة القاعدية لمنطقة التوسع السياحي العوانة ، ولاية جيجل ، الجريدة الرسمة ، العدد 40 ، المؤرخة في 18 يونيو 2006 .

9-المرسوم التنفيذي رقم 130/2000 المؤرخ في 11 يونيو سنة 2000 يحدد معايير تصنيف المؤسسات الفندقية الى رتب و شروط ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 35 المؤرخة في 18 يونيو سنة 2000.

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

11-المرسوم التنفيذي رقم 07/ 23المؤرخ في 28 يناير 2007 المحدد لكيفيات اعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها ، الجريدة الرسمية عدد 08 المؤرخة في 31 يناير 2007 .

القرارات :

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 افريل 2008 .

الفهرس

الشكر	
الاهداءات	
مقدمة	2
الفصل الأول: النظام القانوني للوكالة الوطنية لتنمية السياحة	6
المبحث الأول: الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة	7
المطلب الاول: الغرض من الإعتراف للوكالة الوطنية لتنمية السياحة بالشخصية المعنوية	7
الفرع الاول : الذمة المالية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة	8
الفرع الثاني: الأهلية القانونية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة	9
الفرع الثالث: موطن الوكالة الوطنية لتنمية السياحة	10
الفرع الرابع : وجود نائب يعبر عن ادارة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة	11
الفرع الخامس: حق الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في التقاضي	12
المطلب الثاني: اعتبار الوكالة الوطنية لتنمية السياحة شخص لا مركزي مرفقي	12
الفرع الأول: خضوع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لمبدأ التخصص	13
الفرع الثاني: خضوع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة للسلطة الوصائية	15
اولا : السلطة الوصية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة	16
ثانيا : أساليب ممارسة الوصاية على الوكالة الوطنية لتنمية السياحة	16
المطلب الثالث: الاعتراف للوكالة الوطنية لتنمية السياحة بالطابع الصناعي و التجاري	17
الفرع الاول :خضوع عمال الوكالة الوطنية لتنمية السياحة للقانون الخاص	18
الفرع الثاني : خضوع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لاختصاص القضاء المزدوج	19
اولا : منازعات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الخاضعة للقضاء الإداري	20
ثانيا : منازعات الوكالة الوطنية لتنمية السياحة الخاضعة للقضاء العادي	20
المبحث الثاني : الهيكل التنظيمي للوكالة الوطنية لتنمية السياحة	22
المطلب الأول : الهياكل المركزية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة	22
الفرع الأول : مجلس الادارة	23
اولا : التشكيلة العضوية للجهاز التداولي (لمجلس الإدارة)	23
ثانيا: صلاحيات الجهاز التداولي	26

ثالثا: دورات الجهاز التداولي و سيره	27
الفرع الثاني: المدير العام	29
اولا: تعيين المدير العام	29
ثانيا: صلاحيات المدير العام	29
1- صلاحيات المدير العام في مجال التسيير الاداري	29
2- صلاحيات المدير العام في مجال التسيير المالي	30
الفرع الثالث: المديريات	30
اولا : مديرية الادارة و الوسائل	30
ثانيا : مديرية المالية و المحاسبة	30
ثالثا : المديرية التقنية	30
المطلب الثاني: الهياكل غير المركزية للوكالة الوطنية لتنمية السياحة	31
الفرع الأول: الأقطاب السياحية للامتياز	31
الفصل الثاني : الصلاحيات المقررة للوكالة الوطنية لتنمية السياحة لتفعيل العقار السياحي	40
المبحث الأول: اقتناء العقار السياحي و ممارسة حق الشفعة	41
المطلب الأول: اقتناء العقار السياحي	42
الفرع الأول: اقتناء العقار السياحي التابع للخواص	42
أولا: طريقة الاقتناء	43
ثانيا: إجراءات الاقتناء	43
الفرع الثاني: اقتناء العقار السياحي التابع للأملاك الوطنية الخاصة	44
المطلب الثاني: ممارسة حق الشفعة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 385/06 المحدد لكيفيات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية	46
الفرع الأول: إقرار حق الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في ممارسة حق الشفعة قانونا	46
الفرع الثاني : إجراءات ممارسة حق الشفعة من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة	47

المبحث الثاني: تنمية و ترقية مناطق التوسع و المواقع السياحية وفقا للسياسة الوطنية لتنمية السياحة	49
المطلب الاول : تهيئة و تسيير مناطق التوسع و المواقع السياحية	49
الفرع الأول: إعداد الدراسات و أشغال تهيئة مناطق التوسع و المواقع السياحية من طرف الوكالة الوطنية لتنمية السياحة	50
اولا : محتوى مخطط التهيئة السياحية	50
الفرع الثاني: احترام المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية	53
المطلب الثاني: إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية و منح حق الامتياز عليها	54
الفرع الأول : إعادة البيع بالنسبة للأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية	55
الفرع الثاني : منح الامتياز بالنسبة للأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية	57
الخاتمة العامة	64
ملاحق	66
قائمة المراجع	98
الفهرس	104