



جامعة العربي التبسي – تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنوان

النظام القانوني للفندقة ودورها في ترقية وتطوير الاستثمار
السياحي

إشراف الأستاذة

صونية بن طيبة

إعداد الطالبة

وجدان جلالي

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة

رئيسا

مشرفا

مناقشا

الرتبة العلمية

أستاذ محاضر قسم أ

أستاذ تعليم عالي

أستاذ محاضر قسم أ

الأستاذ

د. ريم مراحي

د. صونية بن طيبة

د. نعيمة حاجي

السنة الجامعية: 2022 - 2023



جامعة العربي التبسي – تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص: القانون العقاري
بعنوان

النظام القانوني للفندقة ودورها في ترقية وتطوير الاستثمار
السياحي

إشراف الأستاذة

صونية بن طيبة

إعداد الطالبة

وجدان جلالي

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة

رئيسا

مشرفا

مناقشا

الرتبة العلمية

أستاذ محاضر قسم أ

أستاذ تعليم عالي

أستاذ محاضر قسم أ

الأستاذ

د. ريم مراحي

د. صونية بن طيبة

د. نعيمة حاجي

السنة الجامعية: 2022-2023

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة
من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
مَنْ كَانَ فِي حَرْبٍ مَعَهُ نَسْرَةٌ
مِنْ بَنِي إِسْرَائِيلَ فَلْيُحْرِمِهَا
وَلْيُؤْتِهَا بِمَا فِيهَا مِنْ ثَمَرٍ
وَلْيُؤْتِهَا بِمَا فِيهَا مِنْ ثَمَرٍ
وَلْيُؤْتِهَا بِمَا فِيهَا مِنْ ثَمَرٍ

شكر وعرفان

شكر وعرفان
الحمد لله والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا
محمد ﷺ

أشكر الله وحده حمدا كثيرا على هذه النعمة الطيبة
النافعة نعمة العلم والبصيرة وعلى إتمام هذا البحث
العلمي أتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى الأستاذة المشرفة
الدكتورة "بن طيبة صونية" على كل ما قدمته لنا من
توجيهات ومعلومات قيمة طيلة مشوارنا الدراسي، كما أشكر
أعضاء اللجنة المناقشة الموقرة الأستاذة "مراحي ريم"
والأستاذة "حاجي نعيمة"، كما أشكر عائلتي وزملائي
كل باسمه.

جلالي وجدان



الإهداء

إلى من علمتني السعي والسير وراء طموحي وأحلامي، وضحت من
أجلي "أمي الحبيبة عائشة أطال الله في عمرها".
إلى صاحب السيرة العطرة والفكر المستنير والذي له الفضل
الأول في وصولي هنا أبي العزيز سليمان أطال الله في عمره
إلى من ساندني طيلة مشواري الدراسي إخوتي وأخواتي و صديقاتي
وإلى كل من علمني حرف أساتذتي الكرام كل باسمه.
أهدي هذا البحث خصيصاً لأمي الحبيبة وأشكرها أشد الشكر.
جلالي وجدان.

مقدمة

مقدمة

عملت الجزائر في الآونة الأخيرة على النهوض بشتى القطاعات الاقتصادية والاجتماعية والسياحية، وهذا نظرا لما مرت به من ركود اقتصادي ومالي وعجز صحي خاصة مع تفشي جائحة كورونا، ولهذا قامت الجزائر بوضع إستراتيجية ذات طابع فني وتقني، وبعد أن كانت تركز إلا على البترول والغاز أصبحت تولي اهتماما كبيرا لقطاع السياحة، عن طريق بناء منشآت ومؤسسات فندقية تعتمد فيها على مخطط ذو جودة سياحية مستدامة، وهذا باستقطاب عدد هائل من السواح في كل المواسم وخاصة موسم الصيف، فالجزائر تتمتع بموارد وثروات طبيعية كبرى جعلتها تصنف ضمن المراتب الأولى دوليا وعالميا، وتتنوع هذه المقومات لنجدها تتربع على كامل ولايات الجزائر فمنها (الساحلية والجبلية والصحراوية).

إن الجزائر من الدول التي تسعى إلى البحث في كل ما يزيد من تنمية العجلة الاقتصادية وكذلك الزيادة في الدخل الوطني، وانطلاقا مما سبق فإن للمؤسسات الفندقية دور جوهري في تفعيل آليات الاستثمار السياحي سواء كان وطني أو أجنبي، وهذا بخلق فرص تنافسية بين الأقطاب السياحية ذات الامتياز العام أو الخاص، وتعدد خدمات السياحة لنجدها تشمل المنشآت ذات الطابع الفندقي، فهي مؤسسة توفر الإيواء والإقامة، لهذا عملت الوزارة المكلفة بالسياحة على إصلاح وإعادة رسكلة البنى التحتية، لتصبح مؤسسات قائمة بذاتها.

هذا وتكمن الأهمية العلمية للفنادق في كونها مناط دراسة أكاديمية بحتة، كما له دور في إثراء المكتبة القانونية، أما الأهمية العملية فتتمثل في الدور الفعال للفنادق في تحقيق النهوض بالمجال الاقتصادي والمالي للدولة الجزائرية، ولوضع مخطط ذو جودة عالية ومستدامة وذلك للإنعاش الاستثمار السياحي.

وتعود الدوافع الموضوعية لاختيارنا هذا الموضوع إلى كون مجال الفنادق من ضمن الأملاك العقارية التي تثيري الوعاء العقاري، وكذلك لتوضيح أن مجال الاستثمار لا يقوم فقط على المجال الصناعي والفلاحي بل أيضا على السياحة لكونه قطاع قائم بذاته.

أما **الدوافع الذاتية** فهي الميل الشخصي لمثل هذه المواضيع والرغبة للبحث والاطلاع فيه.

ومن خلال ما سبق يمكن طرح الإشكال الآتي:

ما هي أهم الإستراتيجيات التي كرسها المشرع الجزائري لتنشيط قطاع السياحة؟

وللإجابة على إشكالية هذا الموضوع اتبعنا منهجين وهما:

المنهج الوصفي: من خلال تحديد مفاهيم المؤسسات الفندقية، أصناف المؤسسات الفندقية.

أما المنهج التحليلي: تم استخدامه لتحليل النصوص القانونية المتعلقة بالشروط الشكلية لبناء المؤسسات الفندقية.

يهدف هذا الموضوع إلى توضيح نقاط جوهرية وهي:

- مفهوم المؤسسات الفندقية.
 - أصناف المؤسسات الفندقية.
 - الإجراءات التنظيمية والشكلية لبناء المؤسسات الفندقية.
 - دور المؤسسات الفندقية من إنعاش قطاع السياحة.
- وفي هذه الدراسات التي كانت عوناً لنا، نذكر أهم دراستين تم الاعتماد عليهما في إعداد هذه الدراسة نذكر ما يلي:

أما ما يتعلق بالفنادق وجدنا ما يلي:

- مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في العلوم القانونية، تناولت النظام القانوني للفندقة في التشريع الجزائري، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، سنة 2011-2012، للباحث إسماعيل كوري، تطرق من خلالها إلى تبين الشروط القانونية الشكلية والتنظيمية لبناء واستغلال المؤسسات الفندقية، إذ تم إثراء هذه الدراسة في جزئية تخص الإجراءات والشروط القانونية المتعلقة برخصة البناء والاستغلال وقرار تصنيف الفنادق التي تطرق إليها صاحب المذكرة.

ما يتعلق بالاستثمار السياحي نجد:

- مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الإقتصادية، تناولت واقع الاستثمار السياحي في الجزائر والإجراءات المتخذة لتطويره، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 03، 2015-2016، للباحث محمد إسلام مالكي، تطرق من خلالها إلى ماهية الاستثمار السياحي وإجراءات الرفع من الدخل الوطني وهذا باستغلال السياحة كعامل لذلك، وتم إثراء هذه الدراسة في عدة عناصر متعلقة بمدى تأثير الاستثمار السياحي على الدخل الوطني والتشغيل والعمالة.

ولقد اعترضتنا عدة صعوبات أهمها: ندرة المراجع المتخصصة في المؤسسات الفندقية.

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة اعتمدنا الخطة الثنائية في تقسيم هذه الدراسة: الفصل الأول تطرقنا فيه إلى إطار المفاهيمي والتنظيمي للمؤسسات الفندقية، حيث تناولنا في المبحث الأول مفهوم المؤسسات الفندقية وفي المبحث الثاني الشروط القانونية والتنظيمية للمؤسسات الفندقية.

أما الفصل الثاني فكان بعنوان دعم المؤسسات الفندقية للاستثمار السياحي، تناولنا في المبحث الأول تنمية الاستثمار السياحي أما المبحث الثاني فكان بعنوان مساهمة الفندقية في المؤسسات الفندقية.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي والتنظيمي للمؤسسات الفندقية في التشريع الجزائري

- المبحث الأول: مفهوم المؤسسات الفندقية
- المبحث الثاني: الشروط التنظيمية للمؤسسات الفندقية

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيمي للمؤسسات الفندقية في التشريع الجزائري

تعد السياحة من أهم المجالات التي يقف عليها اقتصاد الدولة، لهذا عملت الجزائر على تطويرها والرقي بها بشتى الوسائل والآليات التشريعية، وذلك بتوفير كل سبل الراحة والرفاهية تكريسا لمبدأ "المنفعة العامة"، حيث تمثل المؤسسات الفندقية إحدى أسس السياحة، إذ تعتبر الهيكل الأمني الذي يوفر الحماية والراحة والسكينة للأفراد.

لقد ازداد اهتمام المشرع الجزائري بوضع لوائح تنظيمية تسهل الولوج إليها متمثلة في مراسيم رئاسية وقرارات وزارية، والتي من شأنها التشجيع على خلق مؤسسات سياحية ناشئة تساهم في التعريف بالسياحة الجزائرية ووضع تطبيقات رقمية تبسط عملية الحجز الفندقي مثل تطبيق "سفاري واي-SAFARY WAY"، ومنه سنتطرق في هذا الفصل للإطار المفاهيمي للفندقة، وذلك بالاعتماد على مبحثين: المبحث الأول مفهوم المؤسسات الفندقية والمبحث الثاني الشروط التنظيمية للمؤسسات الفندقية

المبحث الأول مفهوم المؤسسات الفندقية

لكون الفندق عقار فهو يختص بمزايا وقيم جعلت منه مناطا خدماتي اقتصادي وعليه تم اقتناء المشرع الجزائري ترسانة من الأراضي الخاصة لاستغلال هذه المؤسسات ولقد تطرقنا في هذا المبحث إلى تعريف المؤسسات الفندقية وأهم السمات والأهداف التي تتمتع بها عن غيرها من العقارات.

المطلب الأول تعريف المؤسسات الفندقية

لقد شهد قطاع السياحة اهتماما بالغا في الآونة الأخيرة نظرا للاستقطاب الكبير على هذا المجال لأنه يوفر الراحة والأمن والترفيه، لاعتباره أحد المقومات الأساسية لتحريك الاقتصاد وترقيته، كما يلعب دورا هاما في المجال التوظيفي، إذ يقضي على البطالة بتوفيره مناصب العمل.

1- الفندقية في بلاد الرافدين ووادي النيل:

كانت أماكن الإيواء في بلاد الرافدين ووادي النيل تبنى في المواقع التي تمر بها قوافل التجارة وذلك لحاجة القوافل إلى الراحة والمياه وبذلك ارتبط تاريخ الإيواء الفندقي بتاريخ التبادل التجاري، ويعود هذا التاريخ إلى آلاف السنين.¹

2- الفندقية عند الإغريق:

اهتم الإغريق بالفندقية وأضافوا فكرا جديدا عليها، إذ عرفوا الفندقية الدينية منذ وقت مبكر، والفندقية الدينية هي نزل سكنية تنشأ بالقرب من المعابد والأماكن المقدسة، إذ كانت تجرى الاحتفالات الدينية والمدنية، كما عرفوا الفندقية العلاجية - وإن كانت ليست بالمعنى الدارج حاليا- وكانت نواة ذلك. فعند الإغريق القدماء كان هناك اعتقاد بأن زيادة إله معين من الآلهة كفيلة بأن تشفي الزائر من المرض الذي يشكو منه.²

¹ - سمير خليل شمطو، الإدارة الفندقية بين النظرية والتطبيق، الطبعة الأولى، دار الوثائق العراقية، بغداد، 2016، ص39.

² - سمير خليل شمطو، المرجع نفسه، ص 40.

3- الفندقة عند الرومان

برغم من أن الفندقة عند الرومان لم تأت بجديد يزيد على ما أتت به الفندقة الإغريقية من الناحية النوعية إلا أننا نرى أنها فاقت هذه الأخيرة بأن صقلها ونظمتها من الشكالية ومن الناحية القانونية فالقانون الروماني غزى العالم القديم والحديث بنظمه وأحكامه.¹

4- الفندقة في العصور الوسطى

في العصور الوسطى كانت المسيحية قد انتشرت وعمت القارة الأوروبية وتمكنت التقاليد الدينية وقتئذ بما عرفت من حب للمستقبل بكرم الضيافة واعتبرته أحد الواجبات الدينية، إلا أن هذه الضيافات الخاصة لم تستمر طويلا نظرا لتزايد الأسفار سواء أكانت تجارية أو لتأدية فروض الحج الأمر الذي أدى إلى انتشار الفندقة العامة في المدن وقد كانت هي الأخرى على غرار خانات العصور القديمة.²

5- الفندقة في العصر الحديث

شهدت الصناعة الفندقية في الحقبة الأول من هذا القرن تطورا هائلا في إقامة العديد من القصور التي شيدت من أجل استقبال ملوك ورؤساء دول العالم، وفي مرحلة تحولت هذه القصور إلى فنادق ذات طابع مميز وهذا بطبيعة الحال نظرا لتغير تطور الحياة وازدياد حركة المسافرين.³

الفرع الأول: المعنى اللغوي والاصطلاحي

في هذا الفرع تبين المدلول اللغوي للمؤسسة الفندقية مع مدلول بعض الشراح ولا ننسى المدلول القانوني والأهم في هذه الدراسة وهذا ما سيتم عرضه في شكل نقاط أساسية وهي كالتالي:

¹ - سامي سعد محجوب، محاضرات في صناعة الفنادق، المعهد المصري العالي للسياحة والفنادق، 1997-1998، ص

11.

² - سامي سعد محجوب، المرجع نفسه، ص 13.

³ - سامي سعد محجوب، المرجع نفسه، ص 14.

أ- المعنى اللغوي

الفندق: الخان فارسي، والفندق بلغة أهل الشام خان من هذه الخانات التي ينزلها الناس مما يكون في الطرق والمدائن، والفندق هو {النزل الذي يهيا لإقامة المسافرين بالأجر والجمع "فنادق"} ليس لكلمة فندق أصل أو مصدر في اللغة العربية، ولكن ما جاء في المصادر القديمة أن كلمة فندق في اللغة العبرية {Malon} تعني مكان الاسترخاء في الليل، في حين في اللغة اليونانية كان يسمى kataluma وتعني غرفة طعام وإيواء للضيف¹.

كلمة مؤسسة هي بالواقع ترجمة لكلمة "ENTERPRISE" كما يمكن استعمالها كترجمة للكلمتين "FIRM- UNDERTAKING" فمصطلح المؤسسة ليس بسيطاً، ولم يحدد بشكل قاطع حتى الآن فقد تواجدت المؤسسة منذ المجتمعات البدائية واختلفت مفاهيمها مع مرور الزمن².

الفندق هو الخان، فارس، حكاة سيوييه في التهذيب، الفندق حمل شجرة، مدرج كالبندق، يكسر عن لبن كالفستق قال الفندقة بلغة أهل الشام خان من هذه الخانات التي ينزلها الناس وما يكون في الطرق والمدن³.

ب- المعنى الاصطلاحي

لقد اختلفت آراء المنظمات والكتاب المختصين في مجال فندقة حول تعريف الفندق نظرا لتطور البديع الحاصل في مجال الفندقة.

❖ لقد عرفت الجمعية الأمريكية للفنادق على أنها:

الفندق نزل أعد طبق لأحكام القانون ليجد فيه النزيل المأوى، المأكل وخدمات أخرى لقاء أجر معلوم.

¹ - سمير خليل شمطو، المرجع السابق، ص 66-67.

² - سليمة ربوقي، أساليب قياس رضا الزبائن عن جودة الخدمة مع دراسة حالة فندق المرسي، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماجستير في العلوم التجارية، تخصص تسويق، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير - قسم العلوم التجارية -، جامعة الجزائر 03، 2011-2012، ص 16.

³ - ابن منظور، لسان العرب، طبعة جديدة، دار المعارف، ص 3473.

❖ أما القانون البريطاني فقد عرف الفندق على النحو التالي:

الفندق مكان يلتقي فيه المسافر الملتزم بخدمات المأوى والطعام مقابل سعر محدد قادر على دفعه.¹

❖ ثمة باحثان متخصصان في هذا المجال وهما Goodwin و Rovels

عرفا الفندق في كتابهما الصادر في عام 1980 بأنه "الفندق منظمة توفر الإقامة والطعام إلى الضيوف مقابل سعر معين.

وعليه يمكن تقديم تعريف متكاملًا وبسيطًا للفندق على أنه نزل أو مكان لراحة النزلاء، فهو نوع من أنواع العقارات التي تقدم خدمة عامة.

❖ أما "مارسيل جوني" الباحث الفرنسي المتخصص في مجال الفنادق فقد عرف الفندقية بأنها: "خدمات تهدف إلى تأمين ظروف ملائمة للإنسان -النوم والطعام-".

❖ وهناك العديد من التعاريف التي اختلفت بالفندق منها:

- عبارة عن بناية أو بيت كبير يوفر الإقامة والطعام والخدمات الأخرى للمسافرين والآخرين.²

- هو مكان يحصل فيه المقيم، السائح أو الضيف أو النزول أو العميل على جميع الخدمات التي بإمكانه الحصول عليها في منزله، ولكن نظير أجر متفق عليه مسبقاً.³

■ أما الفندقية فتعرف على أنها: "خدمات تقدم لتأمين ظروف ملائمة للإنسان من حيث النوم والطعام، وهو ما ينسجم مع المواد التي يحتاج إليها المواطنون خلال فترة سفرهم بعيدا عن مكان سكانهم الأصلي لأهداف عملية أو الاهتمامات عائلية، خلال فترة راحتهم واشتقت الفندقية أساسا من كلمة الفندق الذي يمكن تعريفه بأنه:

¹ - خالد خرفي، الصناعة الفندقية ودورها في تحقيق التنمية الاقتصادية، مذكرة لنيل الماجستير في علوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، سنة 2006-2007، ص 51-52.

² - حنان بروجم، التسويق الفندقية، محاضرات موجهة لطلبة السنة الثانية تسويق الخدمات، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة باجي مختار، عنابة، 2020-2021، ص 9.

³ - خليل شمطو، المرجع السابق، ص 68-69.

- بناية أو مؤسسة تقدم خدمة لإقامة بالدرجة الأولى، والأطعمة والمشروبات وخدمات أخرى لعامة الناس لقاء أجر معين.¹
- هي كل مؤسسة تمارس نشاطا فندقيا تستقبل الزبائن لإيوائهم مع تقديم خدمات إضافية لهم أو بدونها، وهي ذات طابع تجاري تستقبل زبائن مارين أو مقيمين دون يتخذوها سكنا لهم.²
- فالفندقة: وقوامها إعداد المباني للإقامة المريحة، وإعداد المواد الغذائية والمشروبات للاستهلاك بصياغة ذلك إلى صور جديدة.³

ج- المعنى القانوني

لقد عرف المشرع الجزائري المؤسسات الفندقية في المادة 4 من القانون 01-99 بأنها: "كل مؤسسة تستقبل الزبائن لإيوائهم مع تقديم خدمات إضافية لهم أو بدونها".⁴

أما المرسوم التنفيذي رقم 158/19 عرف المؤسسات الفندقية في المادة 2 بأنها: "يقصد بمؤسسة فندقية في مفهوم هذا المرسوم، كل مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل زبائن مارين أو مقيمين دون أن يتخذوها سكانا لهم وتوفر لهم أساسا خدمات لإقامة مصحوبة بالخدمات المرتبطة بها".⁵

حدد لنا القانون 01-99 المؤرخ في 06 يناير 1999 القواعد المتعلقة بالفندقة، حيث يعتبر في مفهوم هذا القانون نشاطا فندقيا كل استغلال بمقابل لمؤسسة فندقية كما هو محدد أدناه:

¹ - إسماعيل كوري، الاستثمار في النشاطات السياحية في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم- تخصص قانون الأعمال-، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2021/2020، ص 24.

² - عائشة بوعزم، (المؤسسات الصغيرة والمتوسطة كآلية لترقية الاستثمار السياحي، المجلد 7، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مجلة الدراسات الحقوقية، ص 155.

³ - أحمد محمد فوزي ملوخية، اقتصاديات الفنادق، دون طبعة، جامعة الإسكندرية، 2005، ص 60.

⁴ - المادة 4 من قانون رقم 01-99، المؤرخ في 19 رمضان عام 1419، الموافق لـ 6 يناير سنة 1999، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة من الجريدة الرسمية رقم 02، ص 4.

⁵ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19/158، المؤرخ في 24 شعبان عام 1440، الموافق 30 ابريل سنة 2019، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلال وتصنيفها واعتماد مسيرها، الجريدة الرسمية العدد 33، ص 4.

■ **مؤسسة فندقية:** كل مؤسسة تستقبل الزبائن لإيوائهم، مع تقديم خدمات إضافية لهم أو بدونها.

■ **الفندقي:** فهو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فندقيا.

كما عرف أيضا المرسوم رقم 2000-46 المؤرخ في 01 مارس 2000، المؤسسات الفندقية وحدد تنظيمها وسيرها وكذا كيفية استغلالها، حيث يقصد بمفهوم هذا المرسوم الفندقية هي كل مؤسسة تمارس نشاطا فندقيا وهي: الفنادق.¹

وتبقى الفندقة مرتبطة حكما بالسياحة فضلا من موسميا الصيف والشتاء، فالسياح عموما والسائح الأجنبي على وجه الخصوص، يحتاج إلى إقامة في إحدى المؤسسات الفندقية، كائنة ما كانت تسميتها التي يطلقها عليها القانون، ومن هنا وجب تحديد المؤسسات الفندقية وفق التشريع الجزائري، فالمؤسسات الفندقية هي حسب ما نصت عليه المواد 7.6.5.4.3 من المرسوم 158-19، الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها.²

1- الفندق:

- مؤسسة توفر، للتأجير، وحدات للإيواء، في شكل غرف وأجنحة عند الاقتضاء، تقع في مبنى و/أو في هياكل أجنحة منفصلة كما يمكن أن يضمن خدمات الإطعام والتنشيط.³

- وتعرف وفقا للقانون الجزائري بحسب المرسوم (رقم 101/92) كما يلي: "تعتبر كمؤسسة إيواء جميع الهياكل التي تعد إعدادا للإيواء وتقدم الخدمات المرتبطة بذلك وتؤجر هذه الهياكل للزبائن العابرين".⁴

¹ - حليلة تيخمارين، (الإطار القانوني للمؤسسات الفندقية ووكالات السياحة والأسفار في الجزائر)، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 7، العدد 5، سنة 2018، ص 51.

² - إسماعيل كوري، المرجع السابق، ص 24.

³ - إسماعيل كوري، نفس المرجع، ص 25.

⁴ - فائزة محلب وعباس فرحات، (واقع المؤسسات الفندقية كأحد مؤشرات قطاع السياحة في الجزائر) - عرض حالة ولاية الجزائر -، مجلة الدراسات الاقتصادية المعاصرة، العدد 04، 2017، ص 12.

الفرع الثاني: خصائص المؤسسة الفندقية Hôtel Propriétés Institution

يتمتع النشاط الفندقي بسمات خاصة تميزه عن النشاطات الأخرى كالتجارية والصناعية وغيرها من الأنشطة، ومن أجل معرفة تلك الخصائص يمكن تقسيمها إلى ما يلي:

1- رأس المال:

أ- كثافة رأس المال:

إن إنشاء المؤسسة الفندقية وتجهيزها بشكل راق ينسجم مع حداثة التطور الفندقي يعد من الأمور المكلفة جدا، أن الأرض التي يشيد عليها الفندق لا بد أن تكون في بيئة حيوية تتميز بالجذب السياحي، وتبعاً لذلك الأرض في تلك البيئة بارتفاع التكلفة، كما وأن البناء والتجهيز الحديث مرتفع التكلفة أيضاً، فضلاً عن جميع العناصر الداخلة في إنشاء الفندق تتسم بارتفاع قيمتها ومن هنا يتضح كثافة رأس المال المستثمر في المؤسسات الفندقية.

ب- كثافة الأصول الثابتة:

تشكل الأصول الثابتة النسبة الأعلى من إجمالي استثمار رأس المال في المؤسسة الفندقية نتيجة كتميز هذه المؤسسات بالتنوع الخدماتي.¹

2- الطلب الموسمي:

يتميز الطلب السياحي بموسميته فهو طلب متذبذب فيزداد في فصل الصيف ليكون موسم الذروة وينخفض في الفصول الأخرى من السنة ليكون موسم الكساد، نتيجة كون المؤسسات الفندقية وعامة رئيسية للنشاط السياحي فهي بذلك تخضع إلى التذبذب في الطلب موسمياً، كما أن مستوى نشاط المؤسسة الفندقية يتباين في معدلاته من عام إلى عام آخر تبعاً للعلاقة الطردية بينه وبين النشاط الاقتصادي.²

¹ - خليل شمطو، المرجع السابق، ص 92.

² - خليل شمطو، المرجع نفسه، ص 94.

- موسمية النشاط:

حيث نتيجة لاختلاف درجة وحجم النشاط الفندقي السياحي من فترة زمنية إلى فترة أخرى طوال العام، وارتباط ذلك بالظروف المناخية والطبيعية للدولة.¹

3- التأثير الاقتصادي:

إن قوة اقتصاد الدولة يشكل دافعا أساسيا للاستثمار لاسيما في المجال الفندقي من جهة وزيادة قدرة إنفاق المواطن فيزيد بذلك الإنعاش السياحي في هذه الدولة، إذ أن الصناعة الفندقية تعتبر ركنا أساسيا في حركة النشاط السياحي للبلدان ويرجع السبب في ذلك إلى قوة تأثيرها في الاقتصاد القومي الوطني كمورد من موارد الإيرادات للعمالات الصعبة، فضلا عن دورها في تخفيض حجم البطالة في البلد.²

4- الحساسية:

إن النشاط الفندقي حساس تجاه العديد من الأمور منها:

أ- الأحداث السياسية:

إن أي حدث يقع في دولة ما يؤثر على النشاط السياحي عموما والفندقي خصوصا، إذ أن الخلافات السياسية بين الدول يترتب عليها قطع العلاقات الدبلوماسية بين الدولتين والتي ينعكس أثرها على مواطني تلك الدول فيؤدي إلى ضعف النشاط الفندقي لهذه الدول.

ب- الاستقرار الأمني:

إن الدول التي تشهد أحداثا ساخنة واضطرابا في الجانب الأمني ونشوب الحروب داخليا أو مع دول أخرى تكون غير قادرة على تنشيط قطاعها السياحي وكذلك انعكاس الأمر على النشاط الفندقي.

¹ - خديجة كوشي، (محددات جودة الخدمة الفندقية ودورها في الرفع من درجة رضا الزبون)، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية -دراسات اقتصادية-، العدد 21، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص 202.
² - خليل شمطو، المرجع السابق، ص 94.

تقوم الفنادق ببعض جوانب النشاط التجاري والصناعي ضمن نشاطها المعتاد حيث تتمكن من تقديم خدمات متنوعة للنزلاء وغيرهم من العملاء مثل شراء ما يلزم لتقديم خدمة المبيت.¹

2- أهمية المؤسسات الفندقية The Importance of Hotel establishments

تمثل المؤسسات الفندقية ركنا أساسيا من صناعة السياحة لما توفره من خدمات ووظائف في الميدان الاقتصادي وما تحققه من الإيرادات والعملات الصعبة.

وتتمثل أهمية المؤسسات الفندقية بما يأتي:

أ- الأهمية الاقتصادية

تأتي الأهمية الاقتصادية للمؤسسات الفندقية عن طريق ما يأتي:

- تمثل المؤسسات الفندقية استثمارا جديدا في حالة الإنشاءات الفندقية أو زيادة في الاستثمار في حالة التوسع.
- تعد نشاطا اقتصاديا متكاملًا لأنها تخلق وظائف مباشرة "مضيفون، طبّاخون، مسئولون عن خدمات الفندق"، ووظائف غير مباشرة في قطاعات العمران والصناعة الزراعية، الغذائية، الحرفية والنقل.
- تساهم في إدخال العملات الأجنبية بما تدعم ميزان المدفوعات.²

ب- الأهمية الاجتماعية

التعارف والتقارب بين المسافرين الذين تخدمهم هذه الصناعة، وينتج ذلك عن العلاقة بين ضيوف الفنادق والعاملين بشكل روابط اجتماعية وخلق جو عائلي، وبين الضيوف أنفسهم لكونهم من جنسيات مختلفة وعادات وتقاليد وقيم خاصة لكل جنسية، وفي المؤسسات الفندقية ذات الملكية الخاصة، يكون صاحب العمل معروفا لدى جميع موظفيه،

¹ - مباركة مساوي وسمير بهاء الدين ملكي، (الخدمات السياحية والفندقية وتأثيرها على سلوك المستهلك) - دراسة حالة مجموعة من الفنادق لولاية مستغانم-، مجلة المالية والأسواق، ص82.
² - خليل شمطو، المرجع السابق، ص73-74.

فيكون من السهل على الموظفين إقامة علاقات شخصية وعلاقات ثقة بينهم وبين صاحب العمل.¹

ت- الأهمية الثقافية وتشمل:

- زيادة الوعي لدى العاملين في الحفاظ على نظافة البيئتين الداخلية والخارجية للمؤسسة الفندقية، وكذلك زيادة الوعي لدى السكان المحيطين بالمؤسسة الفندقية في الحفاظ على النظافة العامة.
- زيادة وعي سكان المجتمع بأهمية القطاع السياحي وكيفية الاهتمام بالسياح.²
- لا يختلف أهل الاختصاص في المجال الفندقي والسياحي على أهمية هذا القطاع في اقتصاد البلاد وقد أولت الدول أهمية خاصة به كالجزائر مما أدى إلى انتشار وازدهار الصناعة الفندقية في العقود الأخيرة لما يكتسبه من دور اقتصادي واجتماعي وثقافي وتكمن أهميتها في المحاور الرئيسية:
 - توفير الخدمات للأفراد.
 - الحصول على الإيرادات.
 - تأمين فرص العمل.
 - تنمية المناطق الجغرافية.³

المطلب الثاني: تصنيفات المؤسسات الفندقية

تتنوع المؤسسات الفندقية حسب طبيعة ومكان كل منطقة فإذا كانت المنطقة ساحلية نجد الشاليهات، أما المناطق جبلية فهي تتمتع بالخيم والمركبات السياحية، أما المناطق الداخلية فتمتع بالحمامات الساخنة أو ما يطلق عليه بفنادق المنتجعات، ونجد أيضا الفنادق الريفية وعليه نظم المشرع الجزائري هذه أنواع حسب معايير منها: طبيعة كل منطقة أو صنف كل مؤسسة ولقد كان المشرع دقيق في تقسيمه لهذه المؤسسات، بحيث صنفت من

¹ - خليل شمطو، المرجع السابق، ص 74.

² - خليل شمطو، المرجع نفسه، ص 75.

³ - خالد خرفي، المرجع السابق، ص 58.

ضمن المؤسسات الدولية في حسن الإيواء والاستقبال وكذلك من ناحية بنائه كهيكلية وهذا ما سنتناوله في الفرعين الآتيين.

الفرع الأول: تصنيف المؤسسات الفندقية حسب المنظور الدولي

تتنوع المؤسسات الفندقية لنجدها تشترك في عدة نقاط جوهرية بين كل دول العالم ونجد اختلاف واحد حسب طبيعة كل منطقة سواء كانت جبلية أو ساحلية أو داخلية ولكنها تبقى ذات تصنيف مشترك وهذا ما سيعرض في لمحات متتالية:

1- التصنيف على أساس الطبيعية:

■ فنادق الإقامة:

ويعمل هذا الفندق كمنزل يضم عدة شقق غالبا ما تسمى هذه الفنادق بفنادق الشقق وتتقاضى هذه أجورها وفق أسس شهرية أو نصف سنوية أو سنوية، وقد تكون هذه الشقق مؤثثة أو غير مؤثثة، ونجد هذه الفنادق عادية في المدن الكبرى حيث لا تقدم وجبات للضيوف.¹

■ الفنادق التجارية:

تسعى هذه الفنادق إلى أن تكون مكان لاجتماع الناس لغايات تجارية ولذلك تجدها في المراكز التجارية أو الصناعية.

■ فنادق المنتجعات:

تهدف هذه الفنادق إلى استقبال الناس الذين يرغبون بالتمتع في الإجازات وكذلك السواح الذين يحتاجون إلى تغيير الأجواء لأسباب صحية بشكل رسمي ونجد أن هذه الفنادق تقع بالقرب من البحار أو الجبال أو أي مناطق أخرى تتمتع بجمال طبيعي وأجواء صحية.

¹ - حنان برجم، المرجع السابق، ص 15.

■ الفنادق الدولية:

الفنادق الدولية هي الفنادق الضخمة الحديثة التي يتم تصنيفها وفق للمعايير الدولية تدرج هذه الفنادق ضمن فئات النجوم المختلفة مثل خمس نجوم وغيرها وتناسب الفنادق المدن الكبيرة

حيث تقيم الطبقات العليا من المجتمع والسواح والأجانب والممثلين والحكوميين.

■ الفنادق العائمة:

تقام هذه الفنادق على سطح الماء.

● تقسيم الفنادق وفق النظام الدرجات:

ويعد هذا التصنيف الفندقي عالمي ولكل درجة خدمات معينة تقدمها أسعار تتلاءم مع درجتها، وهذه الدرجات كالتالي:

■ **الدرجة الممتازة:** وهي الأرقى في العالم والأعلى سعرا، وتتميز بحجمها الكبير وخدماتها المتميزة، وكذا الأطعمة ومختلف الخدمات الأخرى ممتازة.

■ **الدرجة الأولى:** وتصنف ضمن الفنادق الراقية التي تقدم أفضل الخدمات الفندقية ولكن بمستوى أقل نوعا ما من خدمات فنادق الدرجة الممتازة وبالتالي أقل منها سعرا.

■ **الدرجة الثانية:** وتعد خدماتها وأسعارها أقل من خدمات وأسعار فنادق الدرجة الأولى.

■ **الدرجة الثالثة:** وهي فنادق محدودة الخدمات والأسعار، وهي فنادق أشبه بالفنادق الشعبية.¹

● تقسيم الفنادق وفقا لنظام عدد النجوم:

وهي عادة أشبه بتصنيف الدرجات، ولكن كلما زادت النجوم كلما زادت الخدمات والأسعار، وهي:

¹ - حنان برجم، المرجع السابق، ص 15.

- **فنادق الخمسة نجوم:** يعتبر من أرقى الفنادق تمتاز بتقديمها خدمات متكاملة، وهذا يقابله أسعار مرتفعة.
- **فنادق الأربعة نجوم:** وتعتبر مستوى خدماتها وكذا أسعارها أقل بنسبة نوعا ما ضئيلة من مستوى خدمات وأسعار فنادق ذات الخمسة نجوم.
- **فنادق الثلاثة نجوم:** هنا تكون خدماتها محدودة وأسعارها منخفضة نوعا ما بشكل يتماشى وخدماتها المقدمة، وهي أقل مستوى من الفنادق الأربعة نجوم.
- **فنادق ذات نجمتين:** وفنادق ذات نجمة واحدة وفنادق بدون نجوم، وكلما انخفضت عدد النجوم انخفضت معها الخدمات المقدمة وبالتالي تنخفض الأسعار.¹

2- تقسيم الفنادق وفقا لنظام نوعية الفندق:

ويعتبر هذا التصنيف شكلي نوعا ما، حيث أن نوعية الفندق ترتبط بالرغبة والدافع اللذان تجعلان الزائر يقيم فيه، ومن أهم هذه الأنواع ما يلي:

- فنادق الاستجمام.
- الفنادق العلاجية.
- الفنادق التجارية.
- الفنادق الرياضية.
- فنادق الاجتماعات والمؤتمرات.
- الفنادق العائمة.

2- التصنيف وفق معايير:

● الفنادق المعتمدة وغير المعتمدة:

الفنادق المعتمدة هي تلك التي تتمتع بمعايير دولية حيث تتوفر فيها مستلزمات الإيواء وفقا لمعايير محددة تضعها إدارة السياحة ووزارة السياحة والطيران المدني

¹-حنان بروج، المرجع السابق، ص 16.

والحكومي، وتحمل هذه الفنادق ختم الاعتراف الرسمي به ولذلك يعتمد عليها بشكل كبير وعلى النقيض فإن الفنادق الغير المعتمدة لا تحمل الاعتراف الرسمي بها ولكن هذا لا يعني بأن هذه الفنادق لا تلتزم بالمعايير الدولية فالفرق هو ختم الاعتراف الرسمي فقط ويمكن تقسيمها كالتالي.¹

■ الفندق التجاري:

هذا الفندق مناسب لإقامة رجال الأعمال، لأن موقعه يكون في وسط المدنية مما يجعلهم قريبين من الشركات والمؤسسات التي يرغبون في التعامل معها.

■ مراكز المؤتمرات:

تحتوي صالات كبيرة لعقد المؤتمرات وبها أيضا ملاحق تتكون من مجموعة الغرف للإقامة {غرف خاصة}.

■ المنشآت الاقتصادية:

منشآت ذات أسعار رخيصة أو مقبولة وتقدم خدمات محدودة.

■ الشقق الفندقية:

مناسبة للنزلاء للذين يمكثون لفترة طويلة ويريدون التمتع بالراحة والشعور كما لو أنهم في منزلهم.

■ فنادق الإقامة الدائمة:

تكاليف معتبرة، يمكن أن تكون مدة الإقامة طويلة، كافة الخدمات الأساسية وهو مناسب لكبار السن اللذين لا يرغبون في الإقامة بمناطق باردة أو يعانون أمراض بسببها أو للموظفين الذين يعملون لفترة شبه طويلة في مكان ما.²

■ المنتجات:

¹ - حنان برجم، المرجع السابق، ص 16.
² - حنان برجم، المرجع نفسه، ص 17.

تقصد للترفيه والراحة وتكون في المناطق السياحية وعادة خارج المدينة كالجبال ومحطات التزلج الثلجي وقرب الأنهار والوديان والشواطئ وفي الصحراء وهي عادة مركبات سياحية تحتوي على العديد من مرافق الترفيه والتسلية كالمساح الكبيرة والصونا ومراكز الاستجمام

■ فنادق السرير والفقور:

تقدم خدمة الإقامة ووجبة الفطور للنزلاء، رخيصة الثمن، تتكون من 15 أو 20 غرفة وصالة واسعة، وغالبا ما يكون هناك طبق واحد للإفطار أو إثنين في أوقات محددة.¹

■ الفنادق السياحية:

هياكل إيواء مهيأة للإقامة واحتمال إطعام الزبون.

■ نزل الطريق (الموتيل أو المحطة)

نشأ هذا المصطلح أصلا في الولايات المتحدة الأمريكية وهو عبارة عن هيكل إيواء مبني خارج المنطقة السكنية.

■ الإقامة السياحية:

هيكل إيواء يقع خارج المناطق السكنية في أماكن مشتركة تتمتع بجمال طبيعي خاص، تمنح للإيواء في منازل مجهزة بالأثاث.

■ القرى السياحية:

وتسمى قرى العطل، وهي مجموعة هياكل إيواء مبنية خارج المناطق السكنية وتوفر أجنحة سكنية ومنشآت رياضية وثقافية.²

■ النزل الريفي:

¹ - حنان برجم، المرجع السابق، ص 17.
² - سميرة عميش ومداح عبد الباسط، (تحديات المؤسسات الفندقية في دعم صناعة السياحة - دراسة حالة الجزائر-)، مجلة الحقوق وعلوم الإنسانية، العدد 30، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص 168-169.

هيكل يقع خارج المناطق السكنية ويشتمل على 06 غرف على الأقل كما يقدم وجبة فطور الصباح.

■ النزل العائلي:

يشتمل على 5 غرف إلى 15 غرفة ويوفر وجبة فطور الصباح على الأقل، غير أنه يمكن تقديم وجبات الطعام للزبائن أو يسمح لهم بإعدادها.

■ الشاليهات:

أو السكن الجاهز، هيكل معد لاستقبال الزبائن في المحطات البحرية أو الجبلية ويكون مؤثث يؤجر حسب مدة الإقامة.¹

■ المخيمات:

عبارة عن مساحة مهيأة بالخيم أو الشاليهات لضمان إقامة منتظمة للسياح بواسطة تجهيزات خفيفة يحضرونها بأنفسهم أو تقدم لهم في عين المكان كما يمكن أن توفر عربات التخيم المتطورة أو استقبالها.²

وإذا عدنا إلى أصحاب الاختصاص في المجال الفندقي والسياحي "فقد صنف الدكتور عبد المجيد مصطفى أبو ناعم الفنادق إلى ثلاثة أنواع حسب طبيعتها خصائصها والغرض من إنشائها والخدمات التي تقدمها منها فنادق المجموعات التقليدية، فنادق المصايف أو المنتجعات، فنادق الضواحي أو المطارات.

ويرى ماهر عبد العزيز توفيق المتخصص في مجال الإدارة السياحية على أنه: "من الممكن تصنيف الفنادق إلى أنواع وأشكال متعددة تبعا لأسس متعددة أهمها: الملكية، الموقع، الخدمات التي تقدمها والدرجات والنجوم والأسعار".³

¹ - سميرة عميش ومداح عبد الباسط، المرجع السابق، ص169.

² - سميرة عميش ومداح عبد الباسط، المرجع نفسه، ص169.

³ - خالد خرفي، المرجع السابق، ص 54.

الفرع الثاني: تصنيف المؤسسات الفندقية حسب المنظور الوطني

اتبع المشرع الجزائري في تقسيمه للمؤسسة الفندقية على معايير جوهرية مما مكنته من تصنيفها محليا ودوليا وهذا ما سنتناوله الآن:

■ تصنيف الفنادق حسب الموقع:

يعتمد هذا التصنيف على تقسيم الفنادق حسب موقعها الجغرافي ويمكن تقسيم الفنادق هذا النوع من التصنيفات إلى عدة أنواع أهمها:

أ- فنادق مراكز المدن:

هذا النوع من الفنادق يقع في وسط المدن مخصصة للإيواء رجال الأعمال والسياح تقدم هذه الفنادق مختلف الخدمات من إيواء ومختلف الخدمات التجارية من مأكّل وشراب وقاعات للاجتماعات... الخ، من مميزات هذا النوع من الفنادق أسعارها مرتفعة وأحجامها متفاوتة مثل: فندق السفير بالجزائر الوسطى وفندق الأوراسي.¹

ب- فنادق الضواحي:

تقع هذه الفنادق في ضواحي المدن الكبرى مخصصة للإيواء رجال الأعمال والسائحين أسعارها مرتفعة نسبيا وتقدم كافة الخدمات الفندقية من إيواء مأكّل وشراب وقاعات الخدمات الأخرى خاصة منها المواصلات لتسهيل المقيم بالفندق التنقل بكل سهولة مثل فندق السفير بزرالدة، فندق الشيراطون.

ت- فنادق المنتجعات:

يقع هذا النوع من الفنادق في الأماكن الساحلية أو الجبلية أو قرب ينابيع المياه المعدنية من خصائص هذا النوع من الفنادق أنه مكان للترفيه والاستجمام ومكان للعلاج

¹ - خالد خرفي، المرجع السابق، ص 55.

بالنسبة للفنادق الواقعة في مناطق معدنية أسعارها مرتفعة نسبيا مثل حمام ريغة، وحمّام بوحجر.¹

ث- فنادق المطارات:

تقع الفندق بالقرب من المطارات أو داخلها أنشأت خصيصا لمستعملي الرحلات الجوية لأسباب مختلفة ويتم تقديم كل التسهيلات الضرورية والخدمات لمستعملي هذا النوع من الفنادق ومثال ذلك فندق مطار هواري بومدين.

ج- فنادق العبور:

تقع هذه الفنادق على الطرق السريعة الغرض الرئيسي من إنشائها السماح للمسافرين بسياراتهم أخذ قسط من الراحة بالإضافة إلى تقديم كل التسهيلات من إيواء وخدمات أخرى متنوعة كالمحلات التجارية وخدمات المأكل والشراب بالإضافة إلى خدمات أخرى هذا النوع من الفنادق ليس متوفر في الجزائر.²

■ تصنيف الفنادق حسب مدة الإقامة:

هناك مختصون في المجال الفندقي يعتقدون أن معيار مدة الإقامة تحدد نوعية الفندق ودرجة الخدمات المقدمة ويقصد بمدة الإقامة إقامة دائمة أو مؤقتة.

أ- فنادق الإقامة الدائمة:

يقصد بالإقامة الدائمة هي الإقامة التي تفوق الشهر على الأقل و يتألف هذا النوع من الفنادق على وحدات سكنية مؤلفة من عدة غرف منفصلة عن بعضها البعض و متوفرة على جميع المرافق الضرورية من مطبخ، حمام، وهذا النوع من الفنادق يستخدم من طرف أشخاص الذين يقيمون بعبيدين عن أسرهم ولأغراض عملية.

ب- فنادق الإقامة المؤقتة:

¹ - خالد خرفي، المرجع السابق ، ص 56.
² - خالد خرفي، المرجع نفسه، ص 56.

أنشأت هذه الفنادق لإيواء النزلاء لفترة مؤقتة قد تتراوح هذه المدة بين اليوم إلى 29 يوماً، ويتألف هذا الفندق من غرف تختلف في حجمها ويقوم هذا النوع من الفنادق مختلف الخدمات الأخرى كالمأكل والشراب وتعتبر أسعاره معقولة وبتسهيلات ممنوحة للمسافرين

■ تصنيف الفنادق حسب درجة النجوم:

أ- فنادق الدرجة الممتازة:

يعتبر هذا النوع من الفنادق ذات السمعة العالمية الموجودة في شتى أنحاء العالم تقدم هذه الفنادق خدمات متكاملة للنزلاء بأسعار مرتفعة متناسبة مع نوعية الخدمات المقدمة ومن مميزات هذا النوع من الفنادق بكون حجمها وكذلك بمواصفات عالمية محددة من أمثال ذات سلسلة الهلتون والشيراتون.¹

ب- فنادق الدرجة الأولى:

يعتبر هذا النوع من الفنادق من أحسن الفنادق من حيث الخدمات المقدمة كون هذا النوع من الفنادق يقدم أفضل الخدمات بشكل متكامل و لكن بأقل من الخدمات المقدمة في الفنادق الممتازة، من مميزات أسعارها مرتفعة نسبياً و أحجامها مختلفة مثال ذلك فندق ألبير الأول، فندق الجزائر... الخ.²

تقدم أفضل الخدمات الفندقية بشكل متكامل ولكن ليس بمستوى الخدمات التي تقدمها الفنادق الممتازة، وبأسعار الخدمات فيها أقل من أسعار الخدمات في الفنادق الممتازة ويتميز هذا النوع من الفنادق بمواصفات من حيث الموقع وقطاع الغرف والأغذية والمشروبات... الخ.³

ت- فنادق الدرجة الثانية:

¹ - خالد خرفي، المرجع السابق، ص 57.

² - خالد خرفي، المرجع نفسه، ص 58.

³ - سليم محمد خنفر، المرجع السابق، ص 49.

تعتبر هذه الفنادق أقل أهمية وجودة مقارنة بفنادق الدرجة الأولى لنوعية الخدمات وبالتالي أسعارها منخفضة مقابل الخدمات المقدمة ويمكن اعتبارها فنادق ذات الاستعمال الأوسع من طرف النزلاء كون سعر الإيواء في متناول الجميع.¹

ث- فنادق الدرجة الثالثة:

تعتبر هذه الفنادق شعبية وأسعارها منخفضة والخدمات الفندقية تكون منعقدة وتتميز بمواصفات محددة وبالتالي فهي تختلف على باقي الفنادق الأخرى المشار إليها². أما المشرع الجزائري فلقد صنف المؤسسات فكل من المواد 4.5.6.7.8 من المرسوم 158/19 بالنظر إلى درجة النجوم وكذلك حسب طبيعة كل نشاط وهيكله لكل مؤسسة.

➤ **المركب السياحي رتب وفق 3 أصناف وهي كالتالي:**

الصنف الأول: 3 نجوم.

الصنف الثاني: 2 نجمتان.

الصنف الثالث: 1 نجمة واحدة.

➤ **أما شقة الفندق والإقامة الفندقية فلقد أعطاه المشرع أيضا ترتيب ثلاث**

أصناف:

الصنف الأول: 3 نجوم.

الصنف الثاني: 2 نجمتان.

الصنف الثالث: 1 نجمة واحدة.

- **مدخل الفندق:** ويجب على كل الفنادق أن تخصص مدخل مستقل للزبائن يكون مشار إليه، سهل المسلك ومضاء في الليل.

- **المرآب:** يجب أن يتوفر لدى الفنادق ذات التصنيف بثلاثة نجوم فما فوق، حسب

المرسوم التنفيذي رقم 130-2000.¹

¹ - خالد خرفي، المرجع السابق، ص 58.

² - خالد خرفي، المرجع نفسه، ص 58.

وكذلك بالنسبة إلى الموتيل أو نزل الطريق والخيم فلقد صنفت أيضا إلى ثلاث أصناف وهذا التصنيف راجع إلى معيار النجوم فهو تصنيف عالمي ودولي قبل أن يكون محلي وطني وعليه نستنتج أن المشرع الجزائري وفق في تصنيف المؤسسات الفندقية فلقد كان دقيق في تقسيمه.

¹ - فائزة محلب وفرحات عباس، المرجع السابق، ص 15.

المبحث الثاني: الشروط القانونية للمؤسسات الفندقية

لكل أصل أساس وكذلك للمؤسسات الفندقية قواعد أساسية تبنى عليها ولهذا خصها المشرع الجزائري بترسانة من القوانين التي تلزم المستثمر بإتباعها لضمان بناء قانوني شرعي وتقتضي دراسة هذه القواعد إلى تبيين أمرين هامين وهما إجراءات منح رخصة البناء ورخصة الاستغلال وهذا ما سنحاول تجسيده من خلال ما يلي:

المطلب الأول: الشروط الشكلية

تتضمن عملية البناء إجراءات شكلية سابقة لمنح الرخصة فهي تستهل بالمصادقة الأولية للمخططات المشروع وتخضع هذه المخططات إلى رقابة قوانين التهيئة والتعمير وبعد المصادقة تأتي مرحلة منح رخصة البناء المؤسسة وهو ما يتم التفصيل فيه على النحو التالي:

الفرع الأول: قواعد بناء وتهيئة المؤسسات الفندقية

يتميز الفندق عن غيره من عقارات بميزات جوهرية حيث أنه يعتمد في بناءه على شروط وآليات دقيقة وتقنية وهذا ما سنتطرق إليه:

أ- قواعد البناء:

قبل كل شيء يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي قبل تسليمه رخصة بناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية من طرف السلطات المعنية الحصول على المصادقة على مخططات المشروع، من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة حيث تنشأ لدى الوزير المكلف بالسياحة لجنة مختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية، وبعد دراسة المخططات من طرف اللجنة المذكورة أعلاه، تبلغ مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة المعنيين بالأمر بقبول، أو رفض المخططات وبالتعديلات الواجب إدخالها في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ استلام الملف، وفي حالة عدم الرد في الأجل المحددة.¹

¹ - حليلة تيجمارين، المرجع السابق، ص53.

تعتبر المخططات مصادق عليها في هذه الحالة يحق في كل وقت لأعوان الإدارة السياحية المؤهلين مراقبة الأشغال الجارية في المؤسسات الفندقية والتحقق من مطابقتها للمخططات المصادق عليها.

ب- الشروط المطلوبة للموافقة على مخططات بناء المؤسسات:

كما أشرنا سابقا كل بناء، أو تهيئة، أو ترميم، أو تجديد، لمؤسسة فندقية لابد أن يخضع للمصادقة على المخططات، ولكي تتم المصادقة على المخططات، لابد من توفر شروط، حيث يجب أن يوقع المهندس المعماري، والمهندس في الهندسة المدنية مجموع الوثائق المكونة للملف طبقا للقانون رقم 90-99، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ويودعها في ثلاث نسخ لدى اللجنة المنشأة لهذا الغرض¹ ويجب أن يتضمن الملف ما يلي:

➤ المخططات التخطيطية:

- مخطط للموقع على مقياس 2000/1 يجب أن يأخذ بعين الاعتبار البيئة والطرق المؤدية إليها.
- رسم طوبوغرافي للأرض على مقياس 500/1 أو 1000/1 وذلك حسب أهمية مساحة الأرض المخصصة للمشروع المزمع إنجازه.
- بالنسبة للمؤسسات الفندقية المواجهة للبحر، قطعة متعامدة من قطعة الأرض إلى البحر على مقياس 500/1.
- بيان أمن يبرز مجمل التدابير المتعلقة بمواصفات الأمن المقررة بموجب التنظيم المطبق ضد مخاطر الحريق والفرع في المؤسسات المستقبلية للجمهور.
- مخطط إجمالي على مقياس 500/1.
- مخطط لكل دور مقرر.
- قطعة بالعرض وقطعة مستطيلة للبنىات.
- مخطط الواجهات على مقياس 200/1².

¹ - حليلة تبحمارين، المرجع السابق، ص 53.

² - أنظر مادة 47 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-325 مؤرخ في 25 شعبان عام 1427 الموافق 18 سبتمبر سنة 2006، يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتجهيزها، الجريدة الرسمية رقم 58، المؤرخة في 27 شعبان 1427، الموافق 20 سبتمبر 2006، ص 18.

- رسم يعطي نظرة إجمالية عامة لنموذج تمهيدي أو عدة صور للنموذج التمهيدي.

➤ الوثائق المكتوبة :

✓ تقرير المهندس المعماري يشمل ما يأتي :

- صف مختصر للأرض و المحيط .
 - وصف مختصر لمختلف البنايات التي يتضمنها المشروع المزمع إنجازه.
 - تعيين كل بناية وكل محل.
 - تقدير مجموع المساحات المزمع بناؤها بالمتر المربع.
 - تبرير الاختيار الهندسي.
 - دليل الأمن.
 - تقدير تكاليف الأشغال.
 - تقرير يعطي إيضاحات حول صنف المؤسسة و طبيعة استغلالها.¹
- قبل أن يقدم طلب اقتناء الأرض يجب أن يثبت كل مشروع و تهيئة بعقد قانوني رسمي صادر عن جهة رسمية أم بعقد ملكية أو انتفاع بالوعاء العقاري.

واستنادا لهذه المادة يجب توفر شرطين أساسيين في طالب لأرض و هما: الصفة والمصلحة، ويتم إثبات الملكية العقارية أو الانتفاع بها بسند رسمي فهو يعد بمثابة هوية للعين و تتمثل هذه السندات فما يلي :

أ- السندات التوثيقية :

ويطلق عليها أيضا بالمحركات التوثيقية "actes notariés" هي طائفة من الأوراق الرسمية تحرر من قبل شخص مؤهل يتوافر فيه الاختصاص والصفة القانونية لتحريها وفق للشروط التي حددها القانون المدني و قانون التوثيق.²

¹- أنظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي 325/06 المؤرخ في 25 شعبان 1427 هـ الموافق 18 سبتمبر 2006، يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية و تهيئتها، الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 58، المؤرخة في 27 شعبان 1427 هـ الموافق 20 سبتمبر سنة 2006م، ص 16.

²- سوسن بوصبيعات، إثبات الملكية العقارية الخاصة، محاضرات مطبوعة بيداغوجية موجهة لطلبة السنة أولى ماستر، تخصص قانون التوثيق، معهد تيجاني هدام ، سنة 2020-2021، ص 8.

ولقد اشترط فيها المشرع الصفة الرسمية حيث نصت المادة 342 مكرر 1 من القانون المدني:

زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها عن أسهمهم من شركة أو حصص فيها".¹

وتحرر هذه المحررات من قبل ضابط عمومي مكلف بخدمة عامة مفوض من قبل السلطة العامة.

ب- السندات الإدارية :

و هي عبارة عن اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه.²

ت- السندات القضائية :

في الأحكام و القرارات القضائية النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، حيث تكسب هذه الأحكام والقرارات للأشخاص الصادرة لصالحهم حقوق تصبح ثابتة ويكرسها القانون ومنها حق الملكية العقارية.³

وبعد أن يتم منح صفة لطالب اقتناء الأرض يتم تحديد طبيعة الصيغة المراد أن يأخذ بها العقار محل البيع أي عملية شراء وإما أن يتم منحه بعقد الامتياز أو عقد بيع.

1- عقد البيع في الاستثمار السياحي:

لقد عرفته المادة 351 بقولها: "البيع عقد يلزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شي أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي".¹

¹ - المادة 324 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 05-07، المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428، الموافق 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 31.

² - سوسن بوصبيعات، المرجع السابق، ص 49.

³ - سوسن بوصبيعات، المرجع نفسه، ص 34.

ويجب أن تدخل هذه الأراضي ضمن أملاك الوطنية الخاصة للدولة وبشروط أيضا أن لا تكون تابعة لإحدى الوزارات أو إحدى المؤسسات العمومية.

2- إجراءات إبرام عقد البيع في الاستثمار السياحي :

القاعدة في استغلال مناطق التوسع السياحي هي أن تقوم إدارة أملاك الدولة في إطار مخططات الاستثمار، بتحويل ملكية الأراضي داخل مناطق التوسع السياحية والمواقع السياحية والتابعة لها لفائدة الوكالة الوطنية للتنمية السياحية {ANDT}، المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي 98-70 المؤرخ في 21 فبراير 1998 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وتحديد قانونها الأساسي، ويتم هذا التحويل بموجب التخصيص، أو بموجب إجراءات إدارية داخلية تخضع للقانون العام.²

3- الإعلان عن بيع العقار:

عند انتهاء عمليات التهيئة النهائية للأراضي الموجهة لبرامج الاستثمار السياحي تقوم الوكالة بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة، وكذا المستثمرين الراغبين في الاستثمار، بكل وسائل الاتصال، بالمعلومات عامة حول منطقة التوسع السياحي المعنية.³

4- تقديم طلب اقتناء العقار محل البيع:

بعد أن تتم عملية تهيئة الأراضي وبعد عرضها للبيع لكي يتمكن المستثمر من الحصول على الأرض يجب أن يقدم طلب {اقتناء أراضي واقعة داخل مناطق التوسع السياحي}، إما طلب بالشراء أو منحه حق الامتياز ويرفق هذا الطلب بمجموعة من الملفات تتمثل في ما يلي:

- لقب صاحب الطلب واسمه وعنوانه والغرض الاجتماعي وكذا عنوان المقر الاجتماعي بالنسبة للشخص الاعتباري.

¹ - المادة 351 من الأمر رقم 75-58، السابق ذكره.
² - إسماعيل كوري، النظام القانوني للفندقة في الجزائر، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011-2012، ص 15.
³ - إسماعيل كوري، المرجع نفسه، ص 15.

- طلب يتضمن استمارة تتضمن المعلومات اللازمة وتحديد مكان ومساحة الأرض أو الأراضي المطلوبة.
 - دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لإنجاز المشروع.
 - كشف تقديري ووصفي للأشغال المراد إنجازها وبرنامج إنجاز الأشغال.
 - مخطط تمويل المشروع.
 - تعهد صاحب الطلب بإنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط.¹
- بعد أن يستوفي الملف كامل الإجراءات القانونية و التقنية يرسل إلى اللجنة المختصة { تعين هذه اللجنة من طرف وزير السياحة } لدراسة هذا الملف في أجل أقصاه 8 أيام و تحسب من يوم تسليم الملف و يتم الرد إما بالموافقة أو الرفض.²

5- التشكيلة البشرية لهذه اللجنة :

- ممثل وزير المالية.
- ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية.
- ممثل وزير المساهمات و ترقية الاستثمارات.
- ممثل وزير السكن والعمران.
- ممثل وزير الأشغال العمومية.
- ممثل وزير التقنية العمرانية والبيئة.
- المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية الاستثمار.
- المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية السياحة.³

أحيانا نجد أن عدد كبير من الطلبات على نفس الأرض هنا تتخذ اللجنة بعض المعايير في منحها ومن أهم هذه المعايير:

¹ - انظر مادة 7-8 من مرسوم التنفيذي رقم 07-23 مؤرخ في 9 محرم عام 1428 الموافق 28 يناير 2007، يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية رقم 08، المؤرخة في 12 محرم 1428، الموافق 31 يناير 2007، ص 5.

² - انظر المادة 9 من نفس المرسوم رقم 23/07.

³ - المادة 27 من نفس المرسوم رقم 23-07.

- معيار الأولوية.
- معيار طبيعة المشروع.
- معيار المستوى المالي الهام للاستثمار.
- عدد مناصب الشغل التي ستحدث.
- إدراج المشروع في البيئة و التدابير المنصوص عليها لحماية المحيط.
- أثار المشروع على التنمية المحلية.¹

بعد أن تتم دراسة الملف الموجه للاقتناء الأرض يتم الرد من طرف اللجنة إما بالموافقة أو الرفض و ذلك في غضون 15 يوما لإبداء رأيها القانوني.²

إذا تم الرد بالموافقة يعلم وزير السياحة صاحب الطلب بوصول استلام القبول وترسل نسخة ثانية إلى الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وإدارة الأملاك الدولة لتحضير عقد إما بالبيع أو الامتياز.³

في بعض الأحيان يتم رفض الملف لصاحب الطلب وذلك راجع لأسباب إما تقنية أو قانونية نذكر منها ما يلي:

- عندما لا يستجيب الطلب للشروط المحددة بموجب هذا المرسوم وهذا السبب قانوني بحت.
- إذا كان صاحب الطلب موضوع فسخ عقد البيع أو سحب نهائي لحق الامتياز.
- إذا كان المشروع المقدم من طرف صاحب الطلب لا يتوافق مع مواصفات مخطط التهيئة السياحية.
- و في هذه الحالة يرفق صاحب الطلب طعنا مستوفي لجميع الشروط السابقة:

يجب أن يكون الطعن مكتوبا بصيغة رسمية ويرفق بالملف، يقدم إلى وزير السياحة في أجل أقصاه 15 يوما ابتداء من صدور رأي اللجنة بالرفض.¹

¹ - انظر مادة 11 من نفس المرسوم السابق ذكره.

² - انظر مادة 10 من نفس المرسوم السابق ذكره.

³ - انظر مادة 13 من نفس المرسوم السابق ذكره.

وفي حالة القبول يلزم صاحب الطلب بدفع سعر بيع الأرض {أي يتم شراءها بمقابل مالي في حالة اقتناء لأرض بالبيع العقاري}.

دفع الإتاوة طبقا للمادة 62 من قانون الأملاك الوطنية رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، وإذا كانت الإتاوة تدفع للاستفادة من حق الامتياز فأنها تدخل ضمن صندوق مفتشية أملاك الدولة المختص إقليميا.²

ويتم تحرير عقد البيع في قالب رسمي وفق للأشكال المنصوص عليه في التشريع المعمول به ونجده يحتوي على بيانات نذكرها كالتالي:

اسم ولقب وموطن المشتري – بطاقة الهوية – اسم ولقب الأب والأم، الحالة المدنية – ذكر البيانات الخاصة بالبائع أو الجهة المانحة أو البائعة له مع الختم الرسمي والإمضاء والتاريخ.³

أما الصيغة الثانية لمنح الأرض وهي عقد الامتياز: يمنح من طرف مديرية أملاك الدولة وأيضا تكون له صيغة رسمية معينة في صياغته المنصوص عليها قانونا.⁴

يعرف عقد الامتياز بأنه:

"طريقة من طرف إدارة وتسيير المرافق العامة وعقد من العقود الإدارية يتمثل في اتفاق الإدارة المتعاقدة أو الملتزمة مع شخص خاص عادة ما يسمى الملتزم بإدارة وتسيير وتشغيل أحد المرافق العامة لمدة معينة مقابل رسوم يتقاضاها المنتفعين وهذا ما جاء بها الدكتور محمد الصغير بعلي".⁵

إجراءات منح عقد الامتياز:

يمنح عقد الامتياز بشروط وكيفيات حددها القانون ومن أهم هذه الشروط:

¹ - أنظر مادة 15 من نفس المرسوم السابق ذكره.
² - أنظر مادة 18 من نفس المرسوم.
³ - أنظر المادة 19 من نفس المرسوم.
⁴ - أنظر مادة 20 من نفس مرسوم.
⁵ - عبد الوهاب نصر رجب الزرو وحامد محمود حسن عصفاره، (النظام القانوني لعقد امتياز المرافق العامة)، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 01، السنة 2020، ص 457.

- أن يكون المستفيد إما شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون العام أو الخاص.
 - مراعاة قواعد التهيئة والتعمير 90-29 والمتضمن قانون التهيئة والتعمير.
 - ويكون منحه إما بالمزاد العلني المفتوح أو المحدد أو عن طريق التراضي.
 - يفتح المزاد العلني في أجل معينة قصد التنافس من أجل الحصول على الأرضية للاستفادة من إنجاز المشاريع الاستثمارية.
 - ويفتح المزاد العلني المفتوح والمحدد في مناطق التوسع السياحي بقرار من وزير السياحة وباقتراح من الهيئة المكلفة بالتسيير تلك المنطقة.
 - وتكون صيغة الامتياز إما عن طريق المزايدات الشفوية أو التعهدات المختومة وتنتشر عبر الملصقات والإعلانات وعند الاقتضاء بأي وسيلة إخبارية وذلك في مدة محددة بـ 30 يوما وتتضمن هذه اللوائح الإخبارية ما يلي:
- ✓ التعيين الدقيق والمفصل للقطعة الأرضية ومساحتها ونظام التعمير المطبق والتمن الأدنى المعروض وكذا مدة الامتياز.
 - ✓ مكان إجراء المزاد.
 - ✓ تحديد تاريخ المزايدات الشفوية أو تاريخ آخر من أجل إيداع التعهدات المختومة وكذلك تاريخ فرز هذه التعهدات.¹

أ- المزايدات الشفوية:

تفتح من طرف موظف يكون رئيسا لجلسة المزايدة عن الثمن الأدنى المعروض في الملصقات وتكون المزايدات بمبلغ لا يقل عن 5 آلاف دينار {5.000 دج} إذا لم يتجاوز الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار {500.000 دج} وبألفي دينار {2.000 دج} عندما لا يفوق الثمن الأدنى المعروض خمسمائة ألف دينار {500.000 دج} ولهذه الجلسة مجموعة من القواعد تتمثل في:

أنه لا يعلن عن منح الامتياز إلا بعد انطفاء شمعتين موقدتين على التوالي.¹

¹ - أنظر مادة 3 من مرسوم 09-152، مؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضى التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، الجريدة الرسمية رقم 27، ص 5.

ب- التعهدات المختومة:

يتم تقديم منح الامتياز عن طريق تعهد يوجد عليه طابع مصحوب باستمارة معلومات يتم إرسال هذا العرض إلى مقر المديرية الولائية لأملاك الدولة في مدة أقصاها يوم قبل يوم إجراء عملية الفرز.

ت- مكتب المزاد " لجنة فتح الأظرفة":

بعد أن تجرى عملية المزايدة إما عن طريق المزايدات الشفوية أو فرز التعهدات المختومة يتم تشكيل لجنة خاصة تنصب كمكتب المزاد {كما هو محدد في دفتر الشروط النموذجي}، ولقد نصت مادة 3 ف 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 على التشكيلة البشرية للجنة².

والمتعرف عليه أنه إذا وقع المزاد بالتعهدات المختومة وجب على المتعهدين الحضور شخصيا {الأصل العام}، إلا إذا وقع مانع قاهر هنا ينوب عنهما وكيل يعين بوكالة رسمية، {وهذا كاستثناء}.

2- منح الامتياز عن طريق التراضي:

هناك طريقة استثنائية حيث يمكن منح الامتياز للأملاك الخاصة عن طريق التراضي لفائدة المستثمرين وهذا بعد ترخيص من مجلس الوزراء وباقتراح من المجلس الوطني للاستثمار وهذا بعد أن يعرض الوزير المكلف بالسياحة أو الوالي المختص إقليميا المشاريع الاستثمارية السياحية القابلة لمنح الامتياز بالتراضي على المجلس الوطني للاستثمار³.

¹ - نص مادة 3 من المرسوم 09-152.

² - أنظر مادة 3 ف 4 من المرسوم السابق ذكره.

³ - إسماعيل كوري، المرجع السابق، ص 27.

■ مدة منح عقد الامتياز:

مدة الامتياز في هذا النوع من الأراضي يحدد بمدة (33 سنة) قابلة للتجديد مرتين أي (99 سنة) كحد أقصى ويبقى عقد الامتياز من العقود التي تخضع لفسخ وإنهاء بالطرق القانونية¹.

ونصت مادة 5 من مرسوم 23-07 بأن مدة حق الامتياز في مناطق التوسع السياحي يحدد بمدة (20 سنة) قابلة للتجديد عند انقضاءها، {نستنتج أن المشرع الجزائري تارك مدة تجديد حق الامتياز مفتوحة لصاحب الحق}، ويحرر عقد الامتياز في قالب رسمي لدى مديرية أملاك الدولة.

3- الوثائق المرافقة بطلب المصادقة على مخططات المشروع:

عددت المادة من المرسوم التنفيذي 325-06 مجموع الوثائق والمستندات الإدارية والتقنية مكونة للملف الذي يجب إرفاقه بالطلب:

✓ البيانات المتعلقة بطلب المصادقة:

إن أول الالتزامات الواقعة على عاتق طالب المصادقة تتمثل في وجوب تقديم كل المعلومات اللازمة والصحيحة من بيانات ومستندات وأوراق، تطلبها منه الجهة الإدارية المختصة والتي من خلالها بأنه ذو صفة ومصلحة.

كما أن البيانات التي تخص طالب المصادقة تكون تبعا للصفة التي يتمتع بها، والتي من خلالها يمكننا حصر الأشخاص المخول لهم الحق في طلب المصادقة وهم على هذا التسلسل:

¹ - أنظر مادة 25 من مرسوم 152-09.

✓ المالك أو وكيله:

فالمالك يكون ملزما بتقديم نسخة من عقد الملكية، أما إذا وكل شخصا آخر ليتقدم بطلب المصادقة فإن ذلك يصح بشرط أن يقدم الوكيل وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني الجزائري.¹

✓ المستأجر المرخص له:

إذا كان الشخص الذي يرغب في بناء مؤسسة فندقية هو المستأجر، فإنه يجب عليه إرفاق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة ويكون هذا الترخيص مكتوبا باسم المستأجر ولحسابه.

✓ الحائز:

على الحائز أن يرفق طلبه بنسخة من شهادة الحيازة، التي تعتبر سندا حيازيا مسلمة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

✓ صاحب حق الامتياز:

يلزم صاحب حق الامتياز تقديم نسخة من عقد الامتياز، إذ يخول له الحق في طلب المصادقة.²

5- البيانات المتعلقة بأعمال البناء :

نصت المادة 47 من مرسوم رقم 325-06 على أنه يجب أن يرفق كل مشروع بناء أو تهيئة مؤسسة فندقية بمستندات تحتوي على مجموعة من المخططات التي تسمح بإبراز اختياره المعماري وعليه يجب أن تتضمن المستندات على ما يلي:

¹ - إسماعيل كوري، المرجع السابق، ص 33.

² - إسماعيل كوري، المرجع نفسه، ص 34.

أ- المخططات التخطيطية:

- مخطط للموقع على مقياس 2000/1 يجب أن يأخذ بعين الاعتبار البيئة والطرق المؤدية إليها.
- رسم طوبوغرافي للأرض على مقياس 500/1 أو 1000/1 وذلك حسب أهمية مساحة الأرض المخصصة للمشروع المزمع إنجازه.
- بالنسبة للمؤسسات الفندقية المواجهة للبحر، قطعة متعامدة من قطعة الأرض على البحر على مقياس 500/1.

ب- الوثائق المكتوبة:

- تقرير المهندس المعماري يشمل ما يأتي:
- وصف مختصر للأرض و المحيط.
- وصف مختصر لمختلف البنايات التي يتضمنها المشروع المزمع إنجازه.
- تعيين كل بناية و كل محل.
- تقدير مجموع المساحات المزمع بناؤها بالمتر المربع.
- تبرير الاختيار الهندسي.¹

6- إجراءات الحصول على المصادقة:

من خلال المادة 47 من القانون 99-01 المتعلق بالفندقة، والمادة 2 من المرسوم التنفيذي 2000-131 المحدد لتشكيلة اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية وطريقة عملها، نستنتج: بأن المصادقة على المخططات تبدأ بطلب يقدم من قبل الأشخاص المعنيين إلى الجهات الإدارية التي لها صلاحية المصادقة قبل القيام بأي عمل من أعمال البناء.²

¹ - انظر المادة 47 من المرسوم السابق ذكره.
² - إسماعيل كوري، المرجع السابق، ص 40.

➤ دراسة طلب المصادقة والتحقق فيه:

نصت المادة 47 من القانون رقم 99-01 المتعلق بالفندقة على أنه: "تنشأ لدى الوزير المكلف بالسياحة لجنة مختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية".

يفهم من خلال نص المادة بأن طلب المصادقة على مخططات المشروع يقدم في جميع الحالات إلى اللجنة الخاصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية على مستوى وزارة السياحة، ويكون ذلك في 3 نسخ، وهذا بعدما يقوم المستثمر بإيداع ملفه مباشرة على مستوى هذه اللجنة أو على مستوى مديرية السياحة على مستوى الولاية، التي تقوم بتحويل الملف مباشرة بعد تسلمه إلى اللجنة المختصة بدراسته على مستوى الوزارة، إلا أنه عمليا يتم إيداع الملف مقابل وصل إيداع يسلم بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل ملف المصادقة، ويكتسب الوصل أهمية بالغة، إذ أنه يمثل يوم تسلمه تاريخ انطلاق الأجل المقررة قانونا لفحص طلب المصادقة والفصل فيه.

وعليه فإن أول إجراء تستهل به عملية المصادقة هو استلام طلب المصادقة مرفقا بالملف في ثلاث 3 نسخ، والمشمول على الوثائق والمستندات والرسومات المعمارية الإنشائية المطلوبة، والتحقق من صلاحيتها من قبل السلطة الإدارية المختصة المتمثلة في اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية، والتي تتم الإجراءات الشكلية والقانونية عن طريق تدقيق وفحص الملف وأخذ رأي الجهات ذات العلاقة في البت في الطلب والفصل فيه نهائيا.¹

1- رخصة بناء المؤسسات الفندقية:

أ- تعرف رخصة البناء بأنها:

"الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تعميم بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء".

¹ - إسماعيل كوري، المرجع السابق، ص 41.

ولقد حصر المعنى القانوني للترخيص في أنه عبارة عن أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به وذكر مواصفاته وبيان الغرض منه سكن أو خدمي أو تجاري.¹

2- نطاق تطبيق رخصة البناء المؤسسات الفندقية:

نطاق تطبيق الرخصة معناه تحديد الأعمال الخاضعة لها والأشخاص المعنيين بها والالتزامات المفروضة عليهم من خلالها.

أ- الأشغال الخاضعة لرخصة بناء المؤسسات الفندقية:

يمكن حصر هذه الأشغال من خلال قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي 06-325 الذي يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها تنص الفقرة الأولى من المادة 02 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي:

"تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

ب- الأشخاص الملزمون باستصدار رخصة البناء الفندقية:

لقد وسع المشرع الجزائري في نطاق منح رخصة البناء للأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين {مالك العقار، المستأجر، الوكيل من طرف المالك، المرخص له قانونا، صاحب حق الامتياز، الهيئة صاحبة الاختصاص}.

3- شروط منح رخصة بناء المؤسسات الفندقية:

يخضع أي مشروع استثماري لبناء مؤسسة فندقية أولا إلى ضرورة اختيار نوع من أنواع المؤسسات الفندقية التي حددها التنظيم، وقد عرفت المؤسسة الفندقية في إطار القانون 99-01 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة على أنها:

¹ - الزين عزري، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة محمد خبضر بسكرة، جوان 2005، ص 3.

كل مؤسسة تستقبل الزبائن لإيوائهم مع تقديم خدمات إضافية لهم أو بدونها، كما عرفها المرسوم التنفيذي رقم 158/19: "بأنها كل مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل زبائن مارين أو مقيمين دون أن يتخذوها سكنا لهم، وتوفر لهم أساسا خدمات الإقامة مصحوبة بالخدمات المرتبطة بها".¹

يقتضي لبناء إحدى المؤسسات الفندقية المذكورة أعلاه الحصول على رخصة البناء، اشترط القانون 01-99 المتعلق بالفندقة قبل تسليم رخصة أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية من طرف السلطات المعنية من كل شخص طبيعي أو معنوي الحصول على المصادقة على مخططات المشروع من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة، وقد أنشأت لدى الوزير المكلف بالسياحة لهذا الغرض لجنة مختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية بموجب المرسوم التنفيذي 131-2000 الذي يحدد تشكيلة اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية و طريقة عملها، يعد لها البت في تطابق مخططات البناء أو التعديل أو التهيئة أو الهدم للمشاريع الفندقية مع مراعاة قواعد البناء والتهيئة والتعمير.²

4- قواعد بناء المؤسسات الفندقية:

لقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 06-325 ليوضح كفايات وشروط بناء المؤسسات الفندقية حيث جاء فيها ما يلي:

أ- الموقع والطرق المؤدية إلى المؤسسات الفندقية:

لا يمكن بناء المؤسسات الفندقية إلا فوق الأجزاء التالية:

- التي تم أخذها بمخطط التهيئة السياحية، كما هو منصوص عليه بموجب أحكام القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003.
- التي تحترم الاقتصاد العمراني في حال تواجدها داخل الأجزاء العمرانية للمدن.

¹ - زهية عيسى، (الإطار القانوني لبناء المؤسسات الفندقية، مجلة التعمير و البناء)، المجلد 04، العدد 02، جامعة بومرادم، جوان 2020، ص 40.

² - زهية عيسى، المرجع نفسه، ص 42. أنظر أيضا الملحق 01 و 02.

- التي تحترم الحدود الملائمة مع إنعاش المستثمرات الفلاحية عندما تكون واقعة فوق أراض زراعية.

ب- موانع بناء المؤسسات الفندقية:

- ومن أهم هذه الشروط هو أن لا تمس هذه المؤسسات بالصحة و/أو الأمن العمومي وذلك إما بسبب الموقع أو الحجم أو الاستعمال مثال: إذا كانت ذات الحجم الكبير {مخالفة شروط البناء} فإنه تضر بأمن واستقرار السكان فهي تأخذ حيز كبير.¹
- يمنع أيضا بناء مؤسسة فوق أرض ذات طبيعة زلزالية أو فوق أرض معرضة لتلوثات كيميائية فهي تسبب أضرار جد خطيرة.
- يمنع بناء مؤسسة فندقية التي تكون عرضة لأضرار ناتجة عن الضجيج لأن من وظائف المؤسسات الفندقية هو توفير الطمأنينة و السكينة و الراحة للنزلاء.
- يمنع بناء مؤسسات فندقية يمكنها أن تتعارض مع مخططات التهيئة والتعمير (مخطط شغل الأراضي، مخطط تهيئة الإقليم).
- يرفض إقامة مؤسسات فندقية ليس لها ممرات عمومية أو خاصة التي تصعب من التنقل والمداخل التي تسمح بمكافحة ضد الحريق.²

ت- الأسس المتعلقة بالبناء والأمن:

من مادة 21 إلى 30 من نفس المرسوم:

- إلزامية تتطابق مساحات الدنيا للغرف والمطبخ حسب النموذج والصنف لمعايير تصنيف.
- مراعاة القواعد المضادة للزلازل خاصة في المناطق الضعيفة والمتوسطة والقوية الاهتزاز {هذا شرط تقني خاص بجيولوجيا الأرض}.
- يجب أن تتطابق منجزات البناء والهياكل المنجزة بالأحجار أو القرميد أو التربة الصلبة أو الخرسانة المجمعة مع التنظيم الخاص.

¹- أنظر مادة 14 من مرسوم 06-325 السابق ذكره.

²- أنظر مادة 15 من مرسوم 06-325، السابق ذكره.

- إلزامية تتطابق المؤسسات الفندقية المبنية فوق أراضي تقع على ارتفاع يقل عن 2000م مع المواصفات الجغرافية والمناخية.
 - إلزامية وجود العزل الحراري الذي من شأنه أن يخفض من التبادلات الحرارية بين خارج وداخل المؤسسة.
 - إجبارية وضع تهوية إما ميكانيكية أو طبيعية للأماكن الموجودة بالخارج.¹
- ث- إجراءات منح رخصة البناء :

بعد توفر الشروط المطلوبة من الوثائق التقنية والإدارية المصادق عليها من قبل اللجنة المختصة بالمصادقة على مخططات المشاريع - التي سبق التفصيل فيها- وتأشيرة المهندس المعماري ومهندس في الهندسة المدنية، يقدم طالب الحصول على رخصة بناء المؤسسات الفندقية إلى الجهة المختصة التي تتم الإجراءات الشكلية والقانونية، التي تتمثل في تدقيق الطلب وأخذ الرأي الجهات ذات العلاقة والفصل في الطلب وبالتالي المراحل التي يمر بها طالب الحصول على رخصة البناء مؤسسة الفندقية هي كالتالي:

- إيداع ملف طلب رخصة بناء مؤسسات الفندقية.
- التحقق من الطلب واستشارة المصالح التقنية المختصة.
- الفصل في طلب رخصة مؤسسة فندقية.²

ج- قواعد التهيئة:

بعد أن تتم إجراءات الحصول على رخصة البناء لإقامة مشاريع فندقية تتم تهيئة هذه المؤسسات بترسانة من القواعد المذكورة في نفس المرسوم السابق الذكر نعددها في المواد التالية:

- يجب تهيئة مدخل المؤسسة بإضاءة تسهل من ضمن الدخول السهل وذلك وجوب توفر نظام للحماية ضد تقلبات الطقس.

¹ - أنظر مادة 21 إلى 30 من نفس المرسوم.

² - إسماعيل كوري، المرجع السابق، ص 53.

- كما يجب أن تحتوي قاعة الاستقبال على صالة تكون واسطة بين المصالح الخارجية والداخلية وكذلك بين قاعة الانتظار والمرحاض وغرف الملابس وبوابة الخروج والدخول.
- إلزامية وجود في كل غرفة تجهيزات صحية ومنقولة وذلك لضمان السلامة والهدوء.
- كما يجب توفر مطعم مجهز بكامل التقنيات الصحية من أكل صحي وتنظيف.
- إلزامية توفر المؤسسات الفندقية على قاعات اجتماعات ومطاعم متخصصة وقاعة رياضة وقاعة ترفيه كقاعة الألعاب وملاعب وقاعة الحلاقة والتجميل وحدائق.
- يتم الدخول إلى غرف عن طريق قاعة الاستقبال التي يتم الوصول إليها بسلام والممرات ويتم الصعود باستخدام المصاعد.
- توفر قبو أو ما يطلق عليه بالبهو الذي يكون بين المدخل وقاعة الاستقبال.
- تخصيص ممرات وغرف وأماكن خصيصا لذوي الاحتياجات الخاصة.¹

وعليه نستنتج أن المشرع الجزائري اهتم بكافة أصناف الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين وذلك لتجسيد مبدأ قاعدة السهر على احترام الآداب العامة والنظام العام، فالقاعدة القانونية جاءت مجردة وعمومية ومن أهم مبادئ القانون الحفاظ على الأمن والراحة والسكينة، فالمشرع حرص على وضع قواعد وأسس تقنية قانونية لضمان نجاح بناء وتهيئة هذه المؤسسات.

الفرع الثاني : قواعد استغلال و تصنيف المؤسسات الفندقية

لقد فصل المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 ما جاء به القانون 99-01 من كفايات استغلال هذه المؤسسات وكذلك معايير تصنيفها وهذا ما سنتناوله في هذا الفرع.

1- تعريف رخصة الاستغلال:

لا يوجد تعريف خاص برخصة الاستغلال ولذلك سنتطرق إلى التعريف العام للرخصة.

¹ - أنظر المواد 31-32-33-34-35-36 من نفس المرسوم رقم 06-325، السابق ذكره.

لقد عرف الأستاذ عزاوي عبد الرحمن الترخيص الإداري على أنه:

"عمل إداري يتخذ شكل القرار الإداري باعتباره عملاً أحادي الطرف صادراً أصلاً بموجب تأهيل تشريعي من جهة إدارية سواء من سلطات إدارية صرفة أو من منظمات أو هيئات تابعة لها مباشرة بحيث يتوقف على منحه أو تسليمه ممارسة نشاط أو إنشاء منظمة أو هيئة ولا يمكن لأي حرية مهما كانت أن توجد أو تمارس بدون هذا الإصدار"¹.

وعليه لقد ذكر المشرع الجزائري رخصة استغلال المؤسسات الفندقية في المادة 52 من القانون رقم 99-01 حيث جاء فيه:

"يخضع البدء في استغلال المؤسسات الفندقية للحصول على رخصة مسبقة تسلمها الإدارة المكلفة بالسياحة في مدة لا تتعدى 30 يوماً، ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب".

وعليه فإن رخصة استغلال صادرة عن جهة إدارية مختصة تتم بطلب من المستثمر وفقاً لشروط وإجراءات حددها القانون فهي عبارة عن سند قانوني لاحق لرخصة البناء فبدونه لا تتمكن المؤسسات من مباشرة نشاطها وفق إجراءات مشروعة كما يجب أن تقيّد رخصة الاستغلال في السجل التجاري.²

2- إجراءات منح رخصة استغلال المؤسسات الفندقية:

أهم شرط في منح رخصة الاستغلال هو منح اعتماد مسير المؤسسة لتسيير النشاط الفندقية.

¹ - سعاد يحيوي ونور الدين حيرش، (رخصة استغلال المنشأة آلية لضبط النشاط الاقتصادي وفق للتنمية المستدامة)، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 15، العدد 01، جامعة معسكر، سنة 2022، ص 1570.
² - أنظر الملحق رقم 03.

يعرف الاعتماد بأنه: "طريقة أو أسلوب تعتمد عليه الإدارة وقد أصبح يلجأ إليه كثيرا"¹.

ولقد نصت مادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 132-2000 المؤرخ في 11 يونيو 2000، الذي يحدد كفايات اعتماد مسير مؤسسة فندقية وشروط ذلك، والتي جاء في نصها ما يلي:

"يسلم اعتماد مسير مؤسسة فندقية لكل مترشح شروط الشهادات أو الكفاءة أو الخبرة المهنية المطابقة للشروط المتعلقة بمعيار التصنيف...".

فالتأهيل المهني المطلوب لاعتماد مسير المؤسسة الفندقية يتمثل في أحد الشروط التالية:

- أن يكون حائزا على شهادة عليا في الفندقة والسياحة، أو شهادة أجنبية معادلة + خبرة في الفندقة أو السياحة.
- أن يكون حائزا على شهادة تقني سام في الفندقة والسياحة، أو شهادة أجنبية معادلة + خبرة في الفندقة أو السياحة منها بصفة إطار.
- أو شهادة تقني في الفندقة والسياحة، أو شهادة أجنبية معادلة + خبرة في الفندقة أو السياحة بصفته إطار.
- أو إثبات خبرة بصفة إطار في قطاع السياحة.²
- يودع طلب اعتماد مسير مؤسسة فندقية في ثلاثة نسخ لدى المصالح الداخلية لوزارة السياحة، والمتمثلة في المديرية العامة للسياحة {على المستوى الولائي}.
- تسلم رخصة لاستغلال من طرف الوزير المكلف بالسياحة وذلك للمؤسسات الفندقية ذات تصنيف نجمتين إلى خمس نجوم.

أما بقية الأصناف يمنح لها الترخيص من قبل المدير الولائي أو المفتش الولائي بتفويض من وزير السياحة.

¹ - إسماعيل كوري، المرجع السابق، ص 76.

² - إسماعيل كوري، المرجع نفسه، ص 77.

ويرفق إلى تلك شروط بعض الوثائق متمثلة فيما يلي:

■ بالنسبة للأشخاص الطبيعيين:

- مستخرج من شهادة ميلاد الطالب وشهادة ميلاد المسير عند الاقتضاء.
- مستخرج من صحيفة السوابق القضائية {البطاقة رقم 3} لا يتجاوز تاريخ إصدارها ثلاثة 3 أشهر.
- نسخة مطابقة لسند ملكية المؤسسة الفندقية أو نسخة مصادق عليها لعقد الإيجار أو التسيير.
- محضر معاينة يعده محضر قضائي يبين مقاسات المؤسسة الفندقية ووضعيتها.
- نسخة من رخصة البناء أو التهيئة التي يسلمها الوزير المكلف بالسياحة.
- نسخة من قرار تصنيف المؤسسة الفندقية عند الاقتضاء.
- شهادة تأمين من العواقب المالية على المسؤولية المدنية والمهنية.
- تعهد موثق بأن يجعل زبائنه يحترمون القيم والآداب العامة.¹
- بعد أن يقدم طالب رخصة مجموعة هذه الوثائق يتم تشكيل لجنة لدراسة هذا الطلب وذلك بعد استشارة أجهزة الأمن في الدولة وتمنح أجل 30 يوما ليتم الرد إما بالموافقة أو الرفض.

يرفض طلب الرخصة للأسباب التالية:

- إذا لم تتوفر الشروط الضرورية لمنحها.
- إذا كانت نتائج تحريات مصالح الأمن سلبية أو في حالة وجود اعتراض من إدارة أو مؤسسة في الدولة.
- إذا كان صاحب الطلب قد تعرض من قبل لعلق نهائي لمؤسسته.
- في حالة الموافقة بالمنح تتم إجراءات التالية:
 - تمنح بقرار يذكر فيه اسم ولقب صاحبها وعنوان المؤسسة الفندقية ومقرها هذا بالنسبة لشخص الطبيعي.

¹ - أنظر مادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 46-2000.

- أما بالنسبة للشخص المعنوي يذكر فيها عنوان وتسمية والطبيعة والمقر واسم الممثل للمؤسسة.

وكل تغيير يرد على هذه الرخصة يقع تحت طائلة البطلان وتعتبر الرخصة غير قابلة للتنازل أو نقل ملكيتها هذا كأصل عام والاستثناء في حالة وفاة المالك يمكن لذوي الحقوق {الوراثة} الاستمرار في استغلالها.¹

■ تصنيف المؤسسات الفندقية:

يخضع تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب ومعايير معينة عن طريق التنظيم حيث جاء في نص مادة 54 من القانون 99-01، المتضمن قانون الفنادق، ما يلي:

"تخضع المؤسسات الفندقية لإجراءات تصنيف إلى رتب وافقا للمعايير والشروط التي تحدد عن طريق التنظيم"

يكون تصنيف بقرار صادر من الوزير السياحة للمؤسسات ذات التصنيف 5 نجوم أما باقي المؤسسات تكون بقرار من المدير الولائي وفقا لشروط تقنية وقانونية.²

قبل استغلال المؤسسة الفندقية لابد من الحصول على رخصة استغلال مؤسسة فندقية، فهناك رخص يسلمها الوزير المكلف بالسياحة بالنسبة لاستغلال المؤسسات الفندقية ذات نجمتين إلى خمس نجوم {** إلى ****}

أما فيما يخص الأصناف الأخرى من المؤسسات الفندقية فيسلمها المدير الولائي المكلف بالسياحة بتقويض من الوزير المكلف بالسياحة. ويوجه طلب استغلال مؤسسة فندقية في ثلاثة {3} نسخ إلى السلطات المعنية حسب ما قلناه أعلاه، ويرفق طلب الرخصة وثائق محددة حسب ما إذا كان شخص طبيعي أو معنوي، بالنسبة للأشخاص الطبيعية:

¹ - أنظر مواد 20-21-22 من نفس المرسوم السابق ذكره.

² - أنظر المادة 14 من مرسوم التنفيذي رقم 2000-46 مؤرخ في 25 ذو القعدة عام 1420 الموافق أول مارس سنة 2000، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكذا كيفية استغلالها، الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 10 ص 5. أنظر الملحق رقم 04.

- نسخة من شهادة الميلاد الطالب أو شهادة ميلاد المسير عن الاقتضاء.
- مستخرج من صحيفة السوابق القضائية لا تتجاوز 03 أشهر.
- نسخة مطابقة لسند الملكية أو عقد الإيجار.
- محضر معاينة المحضر القضائي يعده يبين فيه مقاسات المؤسسة الفندقية.
- نسخة من رخصة البناء أو التهيئة التي يسلمها الوزير المكلف بالسياحة...الخ.¹

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية:

- القانون الأساسي للشخص المعنوي.
- نسخة من المداولة التي عين خلالها الرئيس والمدير العام والمسير.
- إثبات استفتاء المدير العام أو المسير لشروط التأهيل.

كما أنه يمكن أن يرفض طلب الرخصة لاسيما إذا كانت نتائج تحريات مصالح الأمن سلبية، أو في حالة وجود اعتراض من إدارة أو مؤسسة في الدولة، لأن السلطات المعنية وزارة السياحة أو المديرية الحق في استشارة أجهزة أمن الدولة بالإضافة إلى استشارة الإدارات والمؤسسات الأخرى التابعة للدولة.²

ولكي يمنح له رخصة استغلال لابد أن يكون لديه مسير معتمد، أي لابد أن يكون مستوفي لشروط الشهادات أو الكفاءات أو الخبرة المهنية المطابقة للشروط المتعلقة بمعيار التصنيف كما هو محدد بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 130-2000 لأنها تختلف من 05 نجوم إلى الصنف السادس بدون نجمة.³

المطلب الثاني: الشروط الموضوعية

بعد أن تتم الإجراءات الشكلية لمنح بناء واستغلال المؤسسات وذلك مباشرة نشاطها يتعين تبين كل من الالتزامات والواجبات التي تقع على عاتق المستثمر وكذلك

¹ - أنظر مادة 15.16 من نفس المرسوم رقم 46-2000 السابق ذكره.

² - حليلة تيجمارين، المرجع السابق، ص 54-55.

³ - حليلة تيجمارين، المرجع نفسه، ص 55.

بفرض رقابة قبلية وبعديّة وتوقيع الجزاء في حالة الإخلال بهذه الالتزامات وهذا ما سيعرض في نقاط التالية.

الفرع الأول: الالتزامات الواقعة على عاتق المستثمر في النشاط الفندقي

إن المؤسسات الفندقية في الوقت الراهن لا تقدم للزبون خدمة الإيواء فقط وإنما أخذت تقدم له كل التسهيلات والحاجات الضرورية من المبيت والأكل والشرب وخدمات مصرفية.¹

لذلك على صاحب الرخصة التقيد بجملة من التزامات القانونية والتنظيمية المقررة بموجب القانون 01-99 والمرسوم التنفيذي 46-2000 المعدل حيث بالرجوع إلى هذه النصوص نكتشف هذه الالتزامات القانونية والتنظيمية نذكرها على النحو الآتي:

- الالتزام بتوفير الخدمة العامة.
- الالتزام باكتتاب التأمين.
- التزامات أخرى متنوعة.

1- الالتزام بتوفير الخدمة العامة:

يقصد بتوفير الخدمة العامة هو ضمان دوام الخدمات 24 ساعة على 14 ساعة و7 أيام على 7 أيام طلية السنة، لذا يعد من أهم التزامات التي تقع على عاتق المستثمر في هذا النشاط، والتي تتمثل أساسا في ضمان توفير كل الخدمات التي تقوم بها المؤسسات الفندقية.²

2- الالتزام باكتتاب التأمين من المسؤولية:

بالرجوع إلى نص المادة 53 من القانون 01-99 والتي تنص على ما يلي:

"تلتزم المؤسسات الفندقية اكتتاب تأمين على كل الأخطار المرتبطة بالنشاط الفندقي".

¹ - إسماعيل كوري، المرجع السابق، ص 103.
² - إسماعيل كوري، المرجع نفسه، ص 103.

والتأمين من المسؤولية في هذا المجال إجباري، وشرط واجب للممارسة، وهذا راجع لطبيعة الأخطار المرتبطة بهذا النشاط وما قد يسببه من أضرار، باعتبار أن عقد التأمين هو الذي يرتب على المؤمن تغطية التبعات المالية على مسؤولية المؤمن له {المؤسسة الفندقية} بسبب الأضرار اللاحقة بالغير.

3- الالتزامات التقنية الواقعة على عاتق المستثمر في النشاط الفندقي:

- الالتزام باحترام قواعد النظافة والصحة والأمن ضد الحرائق:

وهذا ما نصت عليه المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 06-325 وهو وضع الأجهزة والتقنيات المضادة للحرائق الملزم وجودها في كل مؤسسة عمومية أو خاصة وذلك لضمان أمن وسلامة الزبائن.

كما نصت أيضا على الوقاية والنظافة من مختلف الأضرار سواء من الناحية الطعام والشرب وهذا ما جاء في المواد 36-37-38 من نفس المرسوم السابق الذكر:

- إنارة كل من الممرات والغرف والطرق المؤدية إلى المؤسسة.
- السهر على توفير تغطية معتبرة لتهوية الأماكن خاصة الغرف ومع وضع عازل حراري.

- الالتزام بوضع شارة تبين رتبة المؤسسة الفندقية.
- وجوب وضع لوحة خارجية مضيئة تشير إلى طبيعة نشاط المؤسسة وشارة مبينة لدرجتها يحددها التنظيم وهذا ما نصت عليه مادة 64 من نفس مرسوم السابق الذكر.¹

¹ - أنظر إسماعيل كوري، المرجع السابق، ص 109-120.

الفرع الثاني: الرقابة والعقوبات

تعتبر المادة الأولى 1 من قانون العقوبات الجزائري المبدأ الأساسي لتوقيع الجزاء حيث جاء فيها "لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير قانون".¹

ومن هذا المبدأ سنوضح التدابير الاحترازية التي اتخذها المشرع في القطاع الفندقي:

خول المشرع الجزائري بمقتضى القانون 01-99، كل من مفتشي السياحة وأعوان الرقابة الاقتصادية وضباط وأعوان الشرطة القضائية حق القيام بالرقابة والتفتيش وهذا لضمان التزام ممارسة للنشاط الفندقي باحترام جميع الأحكام والترتيبات القانونية المحددة بموجب رخصة الاستغلال.²

■ الأشخاص المؤهلون لتقصي المخالفات:

لقد نصت مادة 69 من قانون 01-99 في الفصل الأول تحت عنوان البحث عن المخالفات ومعاينتها: "يخول البحث عن مخالفات أحكام هذا القانون ومعاينتها" كل من:

- مفتشي السياحة.
- أعوان المراقبة الاقتصادية.
- ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

وهذا بعد أدائهم اليمين أمام الجهة القضائية المختصة إقليميا.

1- العقوبات:

أ- العقوبات الإدارية:

تترتب على مخالفة هذا القانون عقوبات إدارية نذكرها كالآتي:

¹ - أنظر مادة 1 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق ل 8 يونيو سنة 1966، الذي يتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بالقانون رقم 20-06، المؤرخ في رمضان عام 1441، الموافق 28 أبريل عام 2020، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 25.
² - إسماعيل كوري، المرجع السابق، ص 127.

- الإنذار.

- التخفيض من الرتبة.

- السحب المؤقت للرخصة.

- السحب النهائي للرخصة.¹

تبلغ هذه العقوبات من طرف مديرية السياحة التي منحت أول مرة الرخصة لقد نصت مادة 73 من قانون 01-99 على أنه يصدر الإنذار للأسباب التالية:

- **عدم الوفاء بالالتزامات المهنية.**

- صدور حكم قضائي بسبب عدم التنفيذ الجزئي وغير المبرر للالتزامات التعاقدية تجاه الزبائن أو الشركاء.²

تترتب عقوبة التخفيض في حالة عدم تطابق المؤسسة الفندقية مع الرتبة المصنفة فيها كم تصدر عقوبة السحب المؤقت لرخصة للأسباب التالية حيث تكون مدته 6 أشهر على أقل:

- بعد إنذارين.

- إذا لم تتوفر الشروط المنصوص عليها لتسليم الرخصة يتعرض أيضا للغلق لمدة أسبوع دون المساس بالمتبعات القضائية.

يتم السحب النهائي لرخصة في حالات التالية:

- في حالة العود للمخالفات المحددة في السحب المؤقت.

- في حالة خطأ أو تقصير مهني بالغ لالتزاماته المهنية.

- إذا حكم على الفندق بالإفلاس وفقا لتنظيم المعمول به.

- في حالة الغش الجبائي.

- في حالة صدور حكم قضائي بسبب عدم التنفيذ الكلي تجاه الزبائن أو الشركاء.³

¹ - أنظر مادة 72 من نفس القانون 01-99، السابق ذكره.

² - أنظر مادة 73 من نفس القانون 01-99، السابق ذكره.

³ - أنظر مواد 75-76-77- من نفس القانون رقم 01-99.

ب- العقوبات الجزائية:

● **عقوبة ممارسة نشاط غير قانوني :**

نصت مادة 78 من قانون 01-99 على أنه:

"يعاقب كل من يمارس نشاطا فندقيا بشكل غير قانوني بغرامة مالية تتراوح ما بين خمسين ألف دينار 50.000 دج ومائتي ألف دينار 200.000 دج وبالحبس من شهر إلى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين" تصنف هذه العقوبة من ضمن الجرح وتقع اختيارية ما بين الغرامة والحبس¹

● **عقوبة البناء والتغيير غير قانوني:**

نصت مادة 79 من نفس القانون على أنه:

"يعاقب كل من يبني أو يغير أو يهيبئ أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه في مادة 46 من هذا القانون بغرامة مالية تتراوح ما بين خمسين ألف دينار 50.000 دج ومائة ألف دينار 100.000 دج وبالحبس من شهر إلى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين".²

● **عقوبة مباشرة نشاط فندقي دون رخصة قانونية:**

نصت مادة 80 بأنه:

"يعاقب كل من يقوم بفتح مؤسسة فندقية دون الحصول على رخصة مسبقة من الوزارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليها في المادة 52 من هذا القانون بغرامة مالية تتراوح ما بين خمسين ألف دينار 50.000 دج ومائة ألف دينار 100.000 دج وبالحبس من شهر إلى ستة أشهر".³

● **وضع رتبة دون تصنيف:**

¹ - أنظر مادة 78 من نفس القانون 01-99، السابق ذكره.

² - انظر مادة 79 من نفس قانون 01/99.

³ - انظر مادة 80 من نفس قانون 01/99.

"يعاقب عليه بغرامة قدرها خمسين ألف دينار 50.000 دج وحالة مضاعفة الجرم تضاعف الغرامة المالية مع الحبس من شهر إلى ستة أشهر".

● **عقوبة عدم التسجيل في السجل التجاري:**

نصت مادة 83 على أنه:

"يتعرض صاحب المؤسسة الفندقية غير المسجلة في السجل التجاري لعقوبات منصوص عليها قانوناً".

● **عقوبة عدم وضع أسعار:**

نصت مادة 84 "على أن عدم تعليق الأسعار على خدمات يعاقب عليه بغرامة مالية قدرها عشرة آلاف دينار 10.000 دج إلى أربعين ألف دينار 40.000 دج وتتضاعف هذه العقوبة في حالة العود"¹.

● **عقوبة عدم اكتتاب التأمين:**

"تعاقب كل مؤسسة فندقية لم تضع تأمين بعقوبات منصوص عليه في قانون التأمين الساري المفعول فضلا عن العقوبات الإدارية المنصوص عليها في المادة 53"².

● **عقوبة عدم توفير سرير شاغر:**

"يعاقب صاحب المؤسسة الذي لا يوفر غرفة أو سرير لزبون بغرامة مالية تتراوح ما بين عشرة آلاف 10.000 دج وخمسين ألف دينار 50.000 دج بعد معاينة من أعوان التفيتيش".

"يعاقب كل من يخالف أحكام المادة 67 بغرامة تقدر ب: عشرة آلاف دينار 10.000 دج وخمسين ألف دينار 50.000 دج"³.

¹ - انظر مادة 83 من نفس قانون 99-01، السابق ذكره.

² - أنظر مادة 85 من نفس القانون 01-99.

³ - أنظر مادة 87 من نفس القانون رقم 01-99 السابق ذكره.

خلاصة الفصل الأول

و من خلال ما تطرقنا له في هذا الفصل نستنتج ما يلي:

- تعتبر المؤسسات الفندقية من أهم العقارات التي توفر خدمات وتلبي حاجات الأفراد بالإضافة إلى ذلك فهي تساهم في توفير الراحة والأمن والسكينة.
- تصنف المؤسسات الفندقية إلى عدة تصنيفات فنجدها تصنف حسب طبيعة الهيكل كما تصنف أيضا حسب طبيعة المنطقة وتختلف من دولة إلى أخرى نذكر منها ما يلي: الفنادق الدائمة والمؤقتة، فنادق الشاليهات، الفنادق العائمة.. الخ.
- وللإتمام إنشاء الفنادق وجب توفر شروط قانونية وتنظيمية لبنائه واستغلاله على أتم وجه، ولهذا خصص المشرع الجزائري أسس جوهرية لتبني عليها هذه المؤسسات والمتمثلة في رخص وشهادات وهي كالتالي: رخصة البناء، رخصة الاستغلال، اعتماد المسير.
- وللمؤسسات الفندقية إجراءات خاصة، خصها المشرع الجزائري بترسانة من القوانين وذلك لضمان بناء وتسيير حسن لهذا العقار.
- للفنادق دور جوهري في إنعاش مجالات السياحة لكونها مؤسسة تضمن عائدات سياحية كبرى وهذا ما سنتطرق إليه في الفصل الثاني.

الفصل الثاني:
دعم المؤسسات الفندقية للاستثمار السياحي

- **المبحث الأول: تنمية الاستثمار السياحي في الجزائر**
- **المبحث الثاني: الآثار المترتبة على ترقية الاستثمار السياحي**

الفصل الثاني: دعم المؤسسات الفندقية للاستثمار السياحي

يلعب الاستثمار السياحي دورا أساسيا في دعم كبرى الاقتصاديات العالمية فهو البنيان الذي تعمل على تنشيط مختلف الأنشطة السياحية، من أهمها خدمات الإيواء والإقامة المتمثلة في المؤسسات الفندقية.

للفنادق دور جوهري في ترقية الاستثمار السياحي، وذلك بتحسين الناتج القومي والمحلي، وتوفير مناصب الشغل (القضاء على البطالة)، كما أنها تجلب المستثمر الأجنبي لرفع من العائدات السياحية، وللمستثمر يد في إنعاش قطاع السياحة إذ يتمتع بترسانة من الضمانات، والمزايا الممنوحة له في ظل التشريع الجزائري.

من خلال هذا الموضوع سنحاول التطرق إلى ماهية الاستثمار السياحي وعلى أي أساس يرتكز.

المبحث الأول: تنمية الاستثمار السياحي في الجزائر

يمثل الاستثمار السياحي عملية انتقال وقتية لعدد من السكان المحليين إلى دول مختلفة وذلك للترفيه عن أنفسهم، وتعد السياحة من أهم الركائز التي تبني عليها الدولة اقتصادها حيث تمثل مدا خيل وعائدات مالية كبرى تساهم في رفع مؤشر اقتصاد الدول، وهذا ما سيتم توضيحه من خلال المحطات التالية.

المطلب الأول: مفهوم الاستثمار السياحي

لقد اختلف الفقه في تعريف السياحة فتعددت، التعاريف لنجدها تنحصر في نقطة معينة، كما أن المشرع الجزائري لم يعرف الاستثمار السياحي بكلمة واحدة بل فصل فيها وترك التعاريف إلى الفقه وهذا ما سنتناوله في الفروع التالية.

الفرع الأول: تعريف الاستثمار السياحي

قبل أن نتطرق إلى تنمية وإنعاش الاستثمار السياحي، وجب المرور بتعريف الاستثمار والسياحة وأهم مميزاتها

أ- تعريف الاستثمار لغة

- يعرف مصطلح الاستثمار، بأنه استخدام الأموال في الإنتاج، إما مباشرة بشراء الآلات والمواد الأولية، وإما بطريقة غير مباشرة ك شراء الأسهم والسندات.
- ويعرف أيضا ب: استثمار، يستثمر، استثمارا، استثمار المال: نماء.¹
- بينما عرف ابن منظور في معجم لسان العرب الاستثمار على أنه مشتق من الثمر، أي حمل الشجر وأثمر الشجر أي خرج ثمره، أثمر الرجل أي كثر ماله، والثمر بمعنى المال، أو بمعنى الذهب والفضة: وثمر ماله بمعنى نماء، أي استخدام المال، وتشغيله بهدف تحقيق ثمر هذا الاستغلال، فيكثر هذا المال وينمو بمرور الوقت.²

¹ - عيسى مومني، قاموس الممتاز، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2012، ص23.
² - بن هلال ندير وأسيخ سمير، (المخاطر البيئية للاستثمار الأجنبي المباشر في الدول النامية)، مداخلة منشورة، مخبر البحث حول فاعلية القاعدة القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، ص2.

➤ استثمار، استثمارا - المال أو نحوه: جعله يثمر، وجد ثمرًا.¹

ب- التعريف الاصطلاحي للاستثمار

■ حسب المنظور الاقتصادي:

➤ كان فقهاء الاقتصاد السابقون لتعريف الاستثمار على خلاف فقهاء القانون، حيث عُرف على أنه: "تضحية بقدرات الاستهلاك على أصل زيادة الإمكانيات الاستهلاكية في المستقبل".

➤ بينما عرف الخبير في الاقتصاد الدكتور حسين عمر الاستثمار على أنه "استخدام المدخرات في تكوين الطاقات الإنتاجية الجديدة اللازمة لعمليات إنتاج السلع والخدمات، والمحافظة على الطاقات الإنتاجية القائمة وتجديدها".

➤ كما عرفه الأستاذ OMAN CHARLES على أنه: "عملية يقوم بها المستثمر بهدف الدفع من قيمة الموارد (رأس المال) الموجودة تحت تصرفه والتي يستخدمها المستثمر للإنشاء واكتساب قيمة جديدة".²

➤ يُعرف أيضا بأنه التضحية بمنفعة حالية يمكن تحقيقها من إشباع استهلاك حالي، وذلك بقصد الحصول على منفعة مستقبلية أكبر يمكن تحقيقها من إشباع مستقبلي.³

■ حسب المنظور المالي:

- وهو تلك المبادرة بين الإنفاق الحالي أو المبدئي بالإيرادات المستقبلية، فالإنفاق الاستثماري يحدث في الفترة الحالية، بينما المكاسب التي يحققها تستمر لفترة زمنية طويلة.⁴

➤ عرفه فرانس على أنه: "الاستثمار هو توظيف الأموال لفترة زمنية محددة بهدف الحصول على تدفقات نقدية مستقبلية تعوض عن القيمة الحالية للأموال ومخاطر التضخم والتدفقات.

¹ - جبران مسعود، معجم الرائد، الطبعة السابعة، دار العلم للملايين، بيروت لبنان، ص 55.

² - بن هلال نذير وأسيخ سمير، المرجع السابق، ص3.

³ - سامية سعدي، الآليات القانونية لترقية الاستثمار السياحي في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه طور ثالث ل م د في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2022، ص 11.

⁴ - مصطفى عثمانى، (الاستثمار السياحي كآلية لتحقيق التنمية السياحية)، مجلة الاقتصاد الجديد، المجلد 02، العدد17، سنة 2017، ص 187.

ت- التعريف القانوني للاستثمار

➤ ورد مصطلح استثمار في القانون الجزائري في المادة الثانية 2 من الأمر رقم 01-03 الصادر سنة 2001 والذي تعلق بتطوير الاستثمار حيث حدد المقصود به على النحو التالي: "اقتناء أصول تدخل ضمن استحداث نشاطات جديدة، أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل والهيكلية، المساهمة في رأس مال مؤسسة في شكل مساهمات نقدية أو عينية".¹

➤ يعرف الاستثمار بشكل عام على أنه: "توظيف الأموال أو تخصيصها في المجالات أو الفرص الاستثمارية التي يعتقد المستثمر بأنها فرص ذات جدوى تحقق أفضل عائد في أقل مستوى من المخاطرة".²

أ- تعريف السياحة لغة

➤ يعود مفهوم السياحة لكلمة Tour ، المشتقة من الكلمة اللاتينية Tormo، وفي عام 1643م ولأول مرة تم استخدام المفهوم Tourism ، ليبدل على السفر أو التجول من مكان لآخر، و يتضمن هذا المفهوم كل المهن التي تشبع الحاجات المختلفة للمسافرين.³

ب- تعريف السياحة اصطلاحا

➤ يعرفها "Vegener"، على أنها جميع أشكال السفر والإقامة للسكان غير المحليين، وبنفس الطريقة يعرفها "روبينسون Robinson"، على أنها انتقال الأفراد خارج الحدود السياسية للدولة التي يعيشون فيها مدة أربعة وعشرين ساعة، وتقل على عام واحد على أن لا يكون الهدف من وراء ذلك الإقامة الدائمة أو العمل أو الدراسة أو مجرد عبور لدولة أخرى.

➤ كما أن هناك بعض الهيئات التي لها رؤية خاصة في تعريف السياحة، كما هو الحال بالنسبة للأكاديمية الدولية للسياحة، التي ترى بأن السياحة مصطلح يطلق

¹ - وليد معافة، (الاستثمار السياحي في الجزائر - دراسة حالة في الفرص وتشخيص للمعوقات-)، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، العدد 13، جويلية 2018، ص 361.

² - عابي وليد وصالح سراي، (أداء بيئة الأعمال في الجزائر ودوره في تنشيط الاستثمار السياحي - دراسة تحليلية-)، مجلة العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، المجلد 13، العدد 01، سنة 2020، ص 712.

³ - إلياس شاهد وعبد النعيم دفرور، المرجع السابق، ص 25.

على رحلات الترفيه، وكلما يتعلق بها من أنشطة وإشباع حاجات السائح، أما تعريف الجمعية البريطانية للسياحة والذي ظهر عام 1981م، فمفاده أن السياحة هي مجموعة من الأنشطة الخاصة والمختارة التي تتم خارج المنزل وتشمل الإقامة والبقاء بعيدا عن المنزل.¹

➤ كما عرفت المنظمة العالمية للسياحة بأنها: "انتقال الأفراد من مكان إلى آخر لأهداف متنوعة، ولفترة زمنية تزيد عن أربعة وعشرون ساعة، وتقل عن سنة، مع توفير الخدمات المتعلقة بهذا النشاط".²

➤ تعريف مؤتمر الأمم المتحدة للسياحة والسفر الدولي المنعقد في روما الذي 1963 أقر أن: "السياحة ظاهرة اجتماعية وإنسانية تقدم على انتقال الفرد من مكان إقامته الدائمة إلى مكان آخر لفترة مؤقتة لا تقل عن أربعة وعشرين ساعة، ولا تزيد عن اثنتا عشر شهرا بهدف السياحة الترفيهية، العلاجية أو التاريخية".³

➤ هي أنشطة الزوار أكانوا سياحا أو متنزهين.⁴

➤ تعريف Kalfiotis "هي تنقل مؤقت للأشخاص فرديا أو جماعيا من مقر سكانهم، إلى اتجاه آخر للترفيه عن النفس وإشباع الرغبات الروحية ورفع المعنويات والحاجات الثقافية مما يؤدي إلى ظهور نشاط اقتصادي جديد".⁵

ت- تعريف السياحة قانونا

➤ أما المشرع الجزائري لم يعرف السياحة صراحة بل نص عليها في المادة 03 من القانون 01-03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة بتعريفها للنشاط السياحي وترك

1- إلياس شاهد وعبد النعيم دفرور، المرجع نفسه، ص 26.

2- وليد معافة، المرجع السابق، ص 363.

3- رشيد سعيداني، (أهمية الاستثمار السياحي في التنمية الاقتصادية- دراسة حالة الجزائر-)، مجلة البشائر الاقتصادية، المجلد 03، العدد 02، جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر، جوان 2017، ص 3.

4- مصطفى زواقي، (النظام القانوني لوكالات السياحة و الأسفار في التشريع الجزائري)، مجلة الاجتهاد للدراسات

القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد 02، المركز الجامعي لتامغنست، 2018، ص 244.

5- خالد كواش، أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية -الحالة الجزائر-، أطروحة للحصول على شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، فرع التخطيط، جامعة الجزائر، 2004-2033، ص 10-11.

التعريفات للفقهاء: "أنه كل خدمات تسويق أسفار أو استعمال منشآت سياحية بمقابل سواء شمل ذلك الإيواء أو لم يشملها".¹

بعد أن تطرقنا إلى تعريف كل من الاستثمار، والسياحة كل على حدى، وذلك لتبيان أهم الشروحات الواردة على المصطلحين، سنتعرف في ما يلي على بعض التعريفات الخاصة بالاستثمار السياحي.

❖ تعريف الاستثمار السياحي

➤ الاستثمار السياحي يتمثل في مجموع ما ينفق في قطاع السياحة، وما تستقطبه الدولة من استثمارات أجنبية موجهة لهذا القطاع، ويعتبر الاستثمار السياحي من الأنشطة الواعدة لما تتيح من فرص كبيرة للنجاح وتحقيق عوائد مالية معتبرة، كما أن تطور الاستثمار السياحي يتوقف على مدى تدفق رؤوس الأموال المحلية والأجنبية للاستثمار في مجال السياحة.²

➤ "القدرة الإنتاجية الهادفة إلى تكوين رأس المال المادي وإعداد رأس المال البشري في مجال صناعة السياحة وزيادة تحسين طاقات الإنتاجية والتشغيلية وتقديم أفضل الخدمات المختلفة لهذا النشاط".³

➤ الاستثمار السياحي يتمثل في مجموع ما ينفق في قطاع السياحة، وما تستقطبه الدولة من استثمارات أجنبية موجهة لهذا القطاع.⁴

➤ هو توظيف الأموال من أجل خلق رأس مال مادي ورأس مال بشري من أجل تطوير قطاع السياحة كبناء الفنادق والمنتجعات السياحية وتحسين الخدمات السياحية و تحسين مستوى العمال التابعين لقطاع السياحة و بصفة عامة هو ذلك

¹ - أنظر مادة 03 من قانون 01-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، العدد 11 من الجريدة الرسمية الجزائرية، ص 4.

² - منير خروف وآخرون، (الاستثمار السياحي في الجزائر بين المقومات والمعوقات)، الملتقى الدولي الرابع حول الاقتصاد السياحي وتدبير المقاولات السياحية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، سنة 2018، ص 3.

³ - دليلة بركان ونوال هاني، (الاستثمار السياحي في الجزائر وسبل تفعيله في ظل إستراتيجية المخطط التوجيهي للهيئة السياحية (sdta، 2030)، المجلة الاقتصادية المالية والبنكية وإدارة الأعمال، العدد 07، 2018، ص 56.

⁴ - عبد الكريم دكاني، (معوقات الاستثمار السياحي الأجنبي في الجزائر)، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد 05، 2018، جامعة العقيد أحمد دراية، أدرار، ص 191.

النشاط الذي ينتج عنه قيمة مضافة في مجال السياحة ويمكن أن يكون هذا الاستثمار مباشر في القطاع السياحي كبناء فنادق ومدن سياحية.¹

❖ خصائص الاستثمار السياحي

- يحتاج الاستثمار السياحي إلى عدد كبير من اليد العاملة تتنوع بين اليد العاملة العادية والمتخصصة في الخدمات السياحية .
- تتأثر الاستثمارات السياحية بشكل كبير بالاستقرار السياسي والأمني للدولة، فأى تدهور في المجال السياسي والأمني، يؤدي إلى تدهور طردي في الاستثمار السياحي.
- تؤثر التشريعات والقوانين المنظمة للاستثمار في أي دولة على الاستثمار السياحي فبقدر مدونة التشريعات تكون المشاريع الاستثمارية السياحية، مرنة وتقل بقدر التعقيدات والعراقيل.²
- الاستثمارات السياحية تكون في أصول لمدة طويلة وثابتة من 20 سنة إلى 25 سنة مما يترتب عليها عدة تغييرات سياسية واجتماعية ذات مخاطر متفاوتة.
- تحتاج الاستثمارات السياحية إلى مستوى عالي التشغيل وعمالة مدربة ومؤهلة لذلك.
- الاستثمارات السياحية لا تحتاج إلى عناصر معقدة، كالتكنولوجيا مثلا، فهي تعتمد بشكل كبير على العنصر البشري.
- تساهم الاستثمارات السياحية في دعم اقتصاد أي من دولة خلال ما توفره من فرص عمل جديدة تساهم في الدخل السياحي.³
- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات لمدة 10 سنوات بالنسبة للمؤسسات السياحية التي ينشئها المقاولون الوطنيون أو الأجانب، بإنشاء وكالات السياحة والأسفار، وكذا الشركات الاقتصاد المختلط التي تنشط في قطاع السياحة.

¹ - إلياس شاهد وعبد النعيم دفرور، المرجع السابق، ص 29.

² - جمال قتال وليلى رشيدة خاطب، (واقع السياسة الإستراتيجية للاستثمار السياحي في الجزائر)، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 05، المجلد 07، المركز الجامعي لتامغنست، سنة 2018، ص 32.

³ - صليحة عماري وآخرون، دراسة تقييمية لواقع الاستثمار السياحي في الجزائر، مجلة جديد الاقتصاد، المجلد 16، العدد 1، جامعة 8 ماي 1954 قالمة، 2021، ص 71.

- تستفيد الاستثمارات في المشاريع السياحية التي تنجز على مستوى ولايات الشمال، ولايات الجنوب، على التوالي من تخفيض ب 3% و4.5% عن نسبة الفائدة المطلوبة على القروض البنكية.¹
- مصادر التمويل الاستثمار السياحي تكون أغلبها أجنبية وطويلة الأجل.²
- توفر منشآت الإقامة والهياكل الفندقية وغيرها من وسائل للإقامة التكميلية (المخيمات والقرى السياحية...).
- تتأثر صناعة السياحة بعوامل أسعار السفر والخدمات السياحية ومستوى المداخل للأفراد بصورة كبيرة، أي تتغير بسهولة قرارات السياح وتوجهاتهم بالتغيرات التي تحدث في كل من تكاليف أنشطة السياحة ومستوى المداخل.³

❖ أهمية الاستثمار السياحي

▪ توفير العملة الصعبة:

حيث أن السياحة تعمل من خلال عائداتها على توفير العملات الصعبة، التي ينجم عنها تحسين مستوى المعيشة، ونوعية الحياة للمجتمع المحلي، ودعم التنمية الشاملة على المستوى الوطني والمحلي، حيث أنه في مطلع 2013 قاربت المداخل السياحية بالعملة الصعبة المتراكمة حوالي 4.6 مليار دولار أمريكي.

▪ توفير فرص عمل جديدة:

- يعمل إنشاء المشاريع السياحية المباشرة أو المساعدة لها بمختلف أنواعها، أو التوسع في إنشائها رأسياً أو أفقياً، على خلق فرص عمل جديدة سواء كان تمويل هذه المشاريع برأس مال أجنبي أو وطني.⁴
- السياحة وعاء ضربي مهم، حيث تستطيع الدولة تحقيق زيادة كبيرة في إيراداتها العامة من خلال تحصيل أنواع مختلفة من الضرائب والرسوم التي تفرض على

¹ - رشيد سعيداني، (أهمية الاستثمار السياحي في التنمية الاقتصادية)، مجلة البشائر الاقتصادية، المجلد 03، العدد 02، جوان 2017، ص 7.

² - نجات تونسي ونعيمة شخار، المرجع السابق، ص 78.

³ - خالد كواش، المرجع السابق، ص 20.

⁴ - وسيلة السبتي ومحمد تاج الدين صحرأوي، (الاستثمار السياحي كخيار استراتيجي لتفعيل التنويع الاقتصادي)، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد الاقتصادي 34، جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص 27.

الأنشطة والخدمات السياحية زيادة معدلات التبادل الثقافي بين السائحين من مختلف الجنسيات وبين شعوب الدول المستقبلية لهم.¹

- تؤدي السياحة إلى تنمية عدد كبير من الخدمات المتكاملة وكثيفة العمالة بمختلف مستوياتها وبالتالي القضاء على البطالة وما ينجر عنها من آفات اجتماعية خطيرة.²

الفرع الثاني: أشكال الاستثمار السياحي

للاستثمار السياحي أشكال عديدة فهي تتنوع حسب نشاط ومجال السياحة وهذا ما سيتم التطرق إليه.

■ خدمات الإقامة:

وتشمل الفنادق والمنتجعات السياحية وكل ما يتعلق بإقامة السائح من خدمات مرافقة كالإطعام والخدمات الترفيهية الأخرى.

■ خدمات النقل:

وتشمل تشييد الطرق وتوفير سيارات النقل للسائح وكذلك بناء المطارات.

■ خدمات الاتصال:

وتشمل شبكة الهاتف النقال خاصة في المناطق الصحراوية التي يزورها السياح، وكذلك توفير خدمات الإنترنت بتدفق جيد.

● الاستثمار في الثروة السياحية:

■ الاستثمار في الموارد الطبيعية:

وذلك بالاهتمام بالموارد الطبيعية للدولة و المضيافة.

¹ - داود غديري وآخرون، (واقع الاستثمار السياحي في الجزائر - مع عرض لحجم الامتيازات الممنوحة وتشخيص لأهم المعوقات الكابحة)، المجلة المغاربية للاقتصاد والمناجنت، المجلد 07، العدد 02، سبتمبر 2020، ص 124.

² - صليحة خنوش، (واقع الاقتصاد السياحي في الجزائر وأثره على الاقتصاد الوطني)، مجلة التنمية والاستشراف للبحوث والدراسات، المجلد 02، العدد 03، ديسمبر 2017، ص 90.

■ الاستثمار في الموارد الثقافية:

وذلك من خلال تشجيع وتنظيم المهرجانات الثقافية.¹

■ السياحة المحلية:

- وتشمل الأشخاص المقيمين في البلد المعين والمسافرين داخل هذا البلد فقط.²
- تشمل أنشطة السائح المقيم داخل البلد المرجعي سواء كجزء من رحلة سياحية محلية أو جزء من رحلة سياحية خارجية.

■ السياحة الداخلية:

تضم السياحة المحلية والسياحة الوافدة أنشطة الزوار المقيمين وغير المقيمين داخل البلد المرجعي كجزء من رحلات السياحة المحلية والدولية.

■ السياحة الوطنية:

- تضم السياحة الوطنية والسياحة الخارجية، أي أنشطة الزوار المقيمين داخل وخارج البلد المرجعي، سواء كجزء من رحلات السياحة المحلية أو الخارجية.³
- وهناك ما يصطلح عليه بالسياحة الوافدة فهي تشمل الأشخاص غير المقيمين والمسافرين في البلد المعني.

■ السياحة الفردية:

هي سياحة غير منظمة، يقوم بها فرد أو مجموعة من الأفراد تتراوح مدة إقامتهم حسب قدراتهم المادية ووقت فراغهم وتمتعهم بالمكان.

■ السياحة الجماعية:

هي سياحة منظمة من طرف الشركات السياحية تجمع الأفراد في شكل مجموعات وأنواع برنامج خاص وسعر لهذه الرحلة.

¹ - وسيلة السبتي ومحمد تاج الدين صحراوي، المرجع السابق، ص 440.

² - وليد معافة، المرجع السابق، ص 363.

³ - سورية زرقين، المرجع السابق، ص 93.

■ السياحة البرية:

هي التي تتم عن طريق السيارات الخاصة، الحافلات العامة والخاصة والسكك الحديدية وكذلك نجد السياحة البحرية التي تتم عن طريق البواخر والسفن...¹

■ سياحة الشباب:

- وهي تلك السياحة التي يقوم بها الأفراد والذين يتراوح عمرهم بين 16 و30 سنة.

- سياحة متوسطي الأعمار: بين 30 سنة و60 سنة.

- سياحة كبار السن: فوق 60 سنة.²

■ السياحة الثقافية:

ذات طبيعة ذهنية على الأخص، فهي السياحة التي تنشُد معرفة أشياء جديدة وأشخاص جدد، كما تنشُد الإطلاع على تاريخهم وعاداتهم في نفس الإطار الحقيقي الذين يعيشون، وهي نوع من أنواع سياحة التنقل.

■ السياحة العلاجية:

عرفت منذ اكتشاف الإنسان لبعض الأمراض كالروماتيزم: الشلل، أمراض الكلى وغيرها، بالإضافة إلى اكتشافه الخواص العلاجية للينابيع المعدنية.

■ السياحة الدينية :

تعتبر الأماكن المقدسة والتاريخية الدينية أهم دافع للسفر سواء داخل البلد أو خارجه وتقوم السياحة الدينية على العاطفة الدينية والرغبة في إشباع هذه العاطفة.³

ونجد أشكالاً أخرى مثل:

- حسب القائم بالاستثمار: نجد استثمار خاص أو عام أو مشترك.

¹ - وليد معافة، المرجع السابق، ص 363-364.

² - نجات تونسي ونعيمة شخار، المرجع السابق، ص 6.

³ - سورية زرقين، المرجع السابق، ص 94.

- حسب جنسية المستثمر: نجد استثمار سياحي محلي أو دولي أو إقليمي أو وطني.
- حسب مدة الإنجاز: نجد استثمار سياحي طويل الأجل أو قصير الأجل أو موسمي.
- حسب سرعة تحقيق العائد: نجد استثمار سياحي ذو عائد سريع وآخر ذو عائد بطيء.¹

■ السياحة الصحراوية :

تبلغ مساحة المناطق الصحراوية في الجزائر 2 مليون كلم² موزعة على خمس مناطق كبرى في الجنوب هي أدرار، إليزي، تمنراست، تندوف، وادي ميزاب، وهذه المواقع والمناظر رائعة للاكتشاف...²

■ حسب طرق تمويل الاستثمار:

- إيرادات التشغيل وتكون قليلة في القطاع العام.
- حصيلة الضرائب المختلفة.
- المكاسب المحصلة من البورصة.³

■ الاستثمار السياحي في مجالات البحث والتطوير:

أوجد التطور الإلكتروني الحالي شكلا جديدا من السياحة، إذ عرفت السياحة قفزة نوعية من شكلها التقليدي، إلى شكلها الحديث المسمى بالسياحة الإلكترونية، حيث ساهم هذا التطور في خلق بحوث جديدة تسعى لجعل الاستثمار السياحي أكبر مرونة وأكثر واقعية.⁴

¹ - داود غديري وآخرون، المرجع السابق، ص 124.

² - صليحة خنوش، المرجع السابق، ص 94.

³ - عبد القادر زغاش، دراسة مناخ الاستثمار السياحي في الجزائر-حالة الاستثمارات السياحية الساحلية-، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر3، 2016/2015، ص 10.

⁴ - أنظر الملحق رقم 05 و06.

ويحتل الاستثمار السياحي أهمية خاصة في الدول المتقدمة حيث تخصص له مبالغ طائلة للبحوث والدراسات السياحية التي تساعد على زيادة القدرة التنافسية للشركة أو المشروع السياحي.¹

• أهداف الاستثمار السياحي

- المحافظة على الموارد الطبيعية والثقافية والموارد الأخرى المتعلقة بالسياحة، بهدف ضمان الاستمرار بصلاحية استخدامها في المستقبل.
- توفير مناصب عمل للمجتمع المحلي وتوزيع معظم العوائد السياحية على أوسع شريحة من السكان المحليين، وبذلك يصبح أولئك السكان عنصرا دائما لتحقيق شروط الاستثمار السياحي.²
- العمل على تطوير القطاع السياحي حيث أنه عند زيادة الاستثمارات في هذا المجال سيزيد عدد السواح و هذا سينعكس إيجاب على المداخل السياحية.
- يعمل الاستثمار في البنى التحتية والخدمات العامة على تطوير القطاع السياحي من جهة وتحسين الظروف المعيشة لسكان مناطق الجذب السياحي من جهة أخرى.³

المطلب الثاني: مجالات ومقومات الاستثمار السياحي

يتنوع الاستثمار السياحي حسب معايير معينة ومن أهمها طبيعة المناطق وطبيعة الهيكل و النشاط، وللاستثمار السياحي أسس جوهرية يقوم عليها وهي ما سنتطرق إليه في الفرعين التاليين.

الفرع الأول: مجالات الاستثمار السياحي

تتعدد استخدامات الاستثمار لنجدها تتربع على الكثير من المجالات السياحة وهذا ما سنحاول التطرق إليه.

¹ - خالد بن جلول وآخرون، (إستراتيجية التنوع الاقتصادي من خلال دعم الاستثمارات السياحية (2000-2016)، مجلة المنتدى للدراسات والأبحاث الاقتصادية، المجلد 03، العدد02، جامعة 8ماي 1945، قالمة، سنة 201، ص54.

² - وليد عابي، المرجع السابق، ص 714.

³ - نجاة تونسي ونعيمة شخار، المرجع السابق، ص 78.

■ الاستثمار في الخدمات السياحية

و تشمل العديد من الخدمات الأساسية في النشاط السياحي منها:

- خدمات الإقامة التي تعد من أهم الخدمات التي تقدم السياح، حيث أن لها أهمية كبيرة في القطاع السياحي، فالسائح يقضي وقتا كبيرا في الفندق بالإضافة إلى أن 40 من دخل السائح ينفق على خدمات الإقامة، لذلك يجب على دولة العمل على تنمية قطاع السياحة.

❖ خدمات النقل التي تلعب دورا كبيرا في حركة السياحة من حيث توفير الوقت، وانخفاض التكلفة، فضلا عن تنوع وسائل المواصلات بأشكالها المختلفة وهي تشمل، تشييد الطرق مناطق الجذب السياحي.

■ الاستثمار في الثروة السياحية

تشمل الثروة السياحية على العديد من الموارد الطبيعية والثقافية التي تزخر بها الدول والتي تتمثل في:

● الاستثمار في الموارد الطبيعية

والذي يتم عن طريق الاهتمام بالموارد الطبيعية للدولة المضييفة من خلال المحافظة عليها، سواء تعلق الأمر بالمعالم الأثرية أو الحمامات المعدنية أو الشواطئ البحرية أو حتى النباتات الطبيعي.

● الاستثمار في الموارد الثقافية

وبتم هذا من خلال تشجيع وتنظيم المهرجانات الثقافية والمحافظة على الآثار وفتح المناطق الأثرية أمام القطاع العام والخاص.¹

ووفقا لمجلس السفر والسياحة العلمي (WTTC) تتعد مجالات الاستثمار السياحي كتطوير وصيانة أماكن الإيواء الفندقي والقرى السياحية، مراكز الاستشفاء والعلاج، المتاحف

¹- نصيرة غزالي ونذير شوقي، (الآليات القانونية المعتمدة لتحقيق الاستثمار السياحي في الجزائر)، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 08، العدد02، 2020، ص 283.

الفصل الثاني: دعم المؤسسات الفندقية للاستثمار السياحي

ومراكز الترفيه والمنتزهات، المراكز الرياضية والمطاعم، وسائل النقل والمواصلات السياحية، ترميم الأماكن والمعالم السياحية الشهيرة.¹

• الاستثمار في الخدمات الإقامة

إن خدمات الإقامة تعد من أهم الخدمات التي تقدم للسائح حيث أن لها أهمية كبيرة في القطاع السياحي فالسائح يقضي وقت كبيراً في الفندق بالإضافة إلى أن 4% من دخل السائح ينفق على خدمات الإقامة وعليه فإن من المهم لكل دولة تريد تنمية قطاع السياحة أن تقوم بتشجيع الاستثمارات في هذه الخدمة من بناء الفنادق والخدمات المرافقة لها.²

ويعتبر أحد أنشطة القطاعات الاستثمارية في الدول التي تأخذ السياحة كمحور أساسي لاقتصادها، لكون الاستثمار في المجال الفندقي قليل المخاطر وذو عوائد مالية مضمونة، وأصبحت الصناعة الفندقية في السنوات الأخيرة واحدة من أهم الصناعات التي لقيت رواجاً كبيراً بين المستثمرين، حيث أصبحت الكثير من دول العالم تقدم تسهيلات وحوافز تشجع على إنشاء المشاريع السياحية والفندقية التي تساهم في تنشيط الحركة الاقتصادية للدول.³

• الاستثمار في الشركات السياحية

إن للشركات السياحية دور كبير في تطوير السياحة فهي المسؤولة عن عرض المنتج السياحي وتقديمه للسائح فهي تقوم بطبع المنشورات الإعلانية وتقوم بإعداد وتنظيم البرامج السياحية والراحلات الشاملة والقيام بالحجوزات للرحلة السياحية، حيث أنها تقوم بكل ما يتعلق بالرحلة السياحية.

¹ - دواد غديري وآخرون، المرجع السابق، ص 122.

² - إلياس شاهد وعبد النعيم دفرور، المرجع السابق، ص 31-32.

³ - محمد السعيد مزياني وناصر دبة، (الاستثمار الأجنبي المباشر كآلية فعالة للنهوض بالتنمية السياحية في الجزائر)، مجلة الاقتصاد الصناعي، المجلد 09، العدد 01، جامعة باتنة 01، سنة 2019، ص 11-12.

• الاستثمار في الموارد البشرية

إن للعنصر البشري أهمية كبيرة في قطاع السياحة لأن الخدمات المقدمة في هذا القطاع ترتبط ارتباطاً وثيقاً بمقدمها وعليه فإن الاستثمار في العنصر البشري في هذا القطاع يعد من الركائز الأساسية في نجاحه في كل دولة تريد الارتقاء بهذا القطاع وعليه فإن العديد من الدول أنشأت مدارس ومراكز تدريب تهتم بتخريج يد عاملة مؤهلة.¹

• مجال التعليم والتدريب والبحث السياحي

وتشمل الكليات والمعاهد ومراكز الدراسة السياحية والدراسات المهيأة لإعداد كوادر سياحية إضافة إلى البعثات الدراسية والتعاقد مع المنظمات السياحية.

• مجال الإدارة السياحية

ويشمل إنشاء وتأجير وصيانة البنايات والعمارات المخصصة للإدارات السياحية.

• مجال الإحصاء والمسح السياحي

ويشمل الإنفاقات التي تخصص لأغراض المسح السياحي، وإعداد إحصاءات عن النشاط السياحي والفندقي.

• مجال اللهو والترفيه

ويضم صالات الألعاب، الكازينوهات، المقاهي، المطاعم، والمساح السياحية، الحمامات ذات المياه المعدنية، المنتزهات، مدن الألعاب... الخ.²

• الاستثمار في المنتجعات والقرى السياحية

القرى هي شكل من الأشكال المنتشرة في أوروبا وأصبحت تنتشر في العديد من دول العالم.

¹ - إلياس شاهد وعبد النعيم دفرور، المرجع السابق، ص 32.

² - وليد عابي، المرجع السابق، ص 715.

الفصل الثاني: دعم المؤسسات الفندقية للاستثمار السياحي

والمنتجعات هي المواقع التي توفر الاكتفاء الذاتي وتتوفر فيها أنشطة سياحية مختلفة وخدمات أغراض الترفيه والاستراحة والاستجمام.¹

الفرع الثاني: مقومات الاستثمار السياحي

تتمتع الجزائر بعدت مقومات مكنتها من أن تصنف ضمن الدول السياحية الكبرى فهي تزخر بمجموعة من الأسس الجوهرية وهذا ما سنحاول توضيحه في النقاط التالية:

❖ المقومات الطبيعية

أ- الموقع والحدود:

تقع الجزائر شمال غرب القارة الإفريقية يحدها شمالا البحر الأبيض المتوسط، شرقا تونس وليبيا، غربا المغرب وموريتانيا، ويحدها من الجهة الجنوبية مالي والنيجر، تتربع الجزائر على مساحة جعلتها تحتل مكانة أكبر بلد إفريقي حيث تقدر هذه المساحة ب: 20381.471 كلم².

ب- الشريط الساحلي:

يتميز الساحل الجزائري بكبر طوله حيث يمتد على مسافة 1600 كلم تتخلله شواطئ وخلجان، كما يحتوي على أنظمة بيئية بحرية وكثبان رملية وأنظمة بيئية قرب الغابات من الشرق إلى الغرب، كما تتشكل هذه السواحل من كتل صخرية يزيد علوها في بعض الأحيان إلى 1000م، ولقد أنشأت قرب المرتفعات الساحلية عدة مدن ومحطات للاستجمام والترفيه وقد تم تجهيزها بفنادق ومخيمات صيفية.²

ت- قمم الجزائر:

تعتبر الجزائر من الشرق إلى الغرب سلسلتان جبليتان قديمتان تسميان الأطلس، في الشمال الأطلس التلي الذي يرتطم بالبحر عند "كاب بن" على الجهة المقابلة من الحدود

¹ - محمد السعيد مزباني وناصر دبة، المرجع السابق، ص 12.

² - أمال حابس وعبود زرقين، (الاستثمار السياحي في الجزائر) (واقع وآفاق) -دراسة تحليلية للفترة 2008-2016)، مجلة الحقيقة، العدد43، 2018، ص 637.

الشرقية وهو عبارة عن سلسلة جبال مخضرة وعدة مناطق موصولة بشبكة الطرق مصنفة ضمن الحظيرة الوطنية.

ث- المناخ في الجزائر:

يمتاز المناخ في الجزائر بالتنوع والاختلاف حسب اختلاف المناطق.¹

❖ مقومات الجذب السياحية

أ- المقومات الحضارية والثقافية:

وتتمثل في الإرث الحضاري سواء كان عريقا أو حديثا، كالعادات والتقاليد والفنون الشعبية والمتاحف والمهرجانات والمعارض الفنية.

ب- المقومات التاريخية والدينية:

تعد الأماكن التاريخية والدينية من مقومات الجذب السياحي مثل: (مكة المكرمة، المدينة المنورة، الكنيسة الكاثوليكية، القدس، تاج محل بالهند والأهرامات بمصر).

ث- مقومات أمنية:

يعتبر توفر الأمن ضروريا للقيام بأي رحلة سياحية، إذ يعد الاستقرار السياسي لأي دولة سياحية واعتدال المناخ من الضرورية لتوافد السياح إليها.²

ث- مقومات تجهيزية:

وسائل النقل: تشمل الوسائل الجوية والبرية والبحرية، الطائرات، السيارات، القطارات، السفن.

- تسهيلات الضيافة:

¹ - أمال حابس وعبود زرقين، نفس المرجع، ص 638.
² - سورية زرقين، دور الاستثمار الأجنبي المباشر في النهوض بالقطاع السياحي في الجزائر، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود وتمويل، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017-2018، ص 100.

وهي المنشآت التي تقدم فيها الخدمات الضرورية للسائح وتشمل الفنادق، الشقق الفندقية والمخيمات السياحية¹.

تزرخ الجزائر بمعالم تاريخية وثقافية متنوعة نتيجة لتعاقب حضارات عديدة عليها نذكر منها: الحضارة النوميدية والحضارة الإغريقية والحضارة الرومانية، وأعطى هذا الغزو لحضارة الجزائر بعدا كبيرا بتحفيز الحركة العمرانية القوية، وتوجد آثارها حتى في المناطق الداخلية كمدينة تيمقاد، بالإضافة إلى آثار أخرى موجودة بتيبازة وشرشال وغيرها.

ج- المقومات المادية والمالية:

- شبكة النقل:

تعتبر شبكة النقل من البنى التحتية الدائمة لقطاع السياحة وتتوفر الجزائر في هذا المجال على:

شبكة الطرق الجزائرية: تعتبر الطرق الجزائرية واحدة من أكبر الشبكات الأكثر كثافة في القارة الإفريقية، إن شبكة الطرق الجزائرية في مستمر بفضل برنامج تحديد الطرقات السريعة نذكر منها: إنجاز الطريق السيار شرق غرب الذي يبلغ 1216 كلم².

¹- سورية زرقين، المرجع السابق، ص 101.

²- صليحة عماري وسعاد شعبانية، المرجع السابق، ص 75-76.

المبحث الثاني: الآثار المترتبة على ترقية الاستثمار السياحي

للفنادق دور هام في ترقية الاستثمار السياحي فهي تعمل على رفع الناتج المحلي والأجنبي وزيادة في رؤوس الأموال الاقتصادية، وكذلك لنقل العادات والتقاليد بين دول العالم، ولكسب عائدات مالية وبشرية وثقافية، وللمستثمر لمسة خاصة في تنشيط الواقع السياحي فهو يعمل على تحقيق اقتصاد متنوع الموارد، وذلك لضمان استثمار قانوني، ولهذا وجب على المشرع رسم مسار قانوني محكم لاحتوائه بعض الميزات المتنوعة، خاصة من الجانب المالي والقانوني. وهذا ما سنتناوله في المطالب التالية فالمطلب الأول يتناول العلاقة بين الفندقية والاستثمار المحلي (الوطني)، أما المطلب الثاني فيحدد مساهمة الفندقية في جذب الاستثمارات السياحية، بالإضافة إلى توضيح الضمانات التي يمنحها له القانون.

المطلب الأول: مساهمة النشاط الفندقية في ترقية الاستثمار الوطني والأجنبي

يكمن نجاح الاستثمار السياحي في توفير الوسائل والمنشآت التي تسهل من عملية نشاطه، ومن أهم هذه المنشآت "الفنادق" فهي تستقطب عدد هائل من السياح وهذا ما يساعد من زيادة العائدات الاقتصادية للدولة مما يساعد في الرفع من الخزينة العمومية للدولة والواقع السياحي.

وعليه يتم تناول بعض المحطات التي يمر بها هذا النوع من الاستثمارات عبر نقاط جوهرية وهي كالآتي:

الفرع الأول: مساهمة النشاط الفندقية في ترقية الاستثمار الوطني (المحلي)

■ زيادة القيمة المضافة:

من خلال المنافع دفع الأجور للعاملين فيها والأرباح والمداخيل التي تحققها لملاك المشروعات والتدفقات المالية الأخرى، بالإضافة إلى إنشاء مشاريع جديدة وإمكانية تحقيق تكامل بين مختلف القطاعات الاقتصادية والخدماتية وقطاع الفنادق كل هذا سيؤدي إلى زيادة ملموسة للقيمة المضافة للدولة.¹

■ زيادة الناتج القومي:

يقدم منتج في شكل خدمة فندقية، يساهم في توليد الدخل القومي لأصحاب عناصر الإنتاج العاملين في مجال الفنادق.

■ تحسين ميزان المدفوعات:

إن تدفق رؤوس الأموال سواء كانت وطنية أو أجنبية في المشاريع الفندقية تنجم عنها إيرادات للدولة تكون في شكل ضرائب على هذه المشاريع، أو رسوم تحصلها من السائحين المقبلين، مقابل منحهم تأشيرة الدخول إلى البلاد، كما أن خلق استخدامات جديدة للموارد الطبيعية وما يمكن تحقيقه من منافع نتيجة خلق علاقات اقتصادية بين قطاع الفنادق ومختلف القطاعات الأخرى الداخلة، كل هذه المنافع تؤدي بالضرورة إلى زيادة الإيرادات وبالتالي التحسين في ميزان المدفوعات.²

أما بالنسبة للإيرادات السياحية بالعملة الصعبة فيلاحظ بأنها متذبذبة وضعيفة إذا ما قورنت بالإمكانات المتاحة، فتطور الإيرادات السياحية خلال الفترة من 2008 إلى 2014 عرفت نموا متزايدا، لكن هذا التطور الإيجابي في الإيرادات يقابله تطور أكبر في قيمة النفقات السياحية.³

■ زيادة الدخل الوطني:

¹ - عبيد الشيخ ومحمد راتول، (دور الفنادق في تنشيط السياحة نظرة على مقومات السياحة والحظيرة الفندقية للجزائر 2016-2017-)، المجلة الأوروبية ومتوسطة لإقتصاديات السياحة والفندقة، المجلد 03، العدد 03، السنة 2021، ص 75.

² - عبيد الشيخ ومحمد راتول، المرجع نفسه، ص 76.

³ - لخضر بن علي، (دور الاستثمار السياحي في تنمية الاقتصاد الوطني في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2030)، مجلة البديل الاقتصادي، العدد 07، جامعة الجزائر 03، ص 79.

يؤثر الاستثمار السياحي على الدخل الوطني انطلاقاً من الأهمية المقدمة للقطاع السياحي من طرف الاقتصاد الوطني، فكلما زادت هذه الأهمية أدت إلى تأثير إيجابي على الدخل الوطني، وذلك من خلال إحداث القيمة المضافة (الأجور التي تدفع للعاملين، الأرباح، المداخل التي تحقق للمستثمرين والتدفقات المالية الأخرى).

كما تمكن هذه الأهمية في المشروعات الاستثمارية الجديدة الخاصة بإنتاج المستلزمات السلعية والخدمية للقطاع السياحي، والنجاح في تحقيق درجة عالية من التكامل بين القطاع السياحي وبين القطاعات الاقتصادية الأخرى.¹

■ زيادة متوسط الإنفاق اليومي للسائح:

وهذا الأخير يلعب دوراً هاماً في تعظيم أو تقليل الناتج الاقتصادي من السياحة، ويتوقف هذا الإنفاق اليومي للسائح على عوامل تتعلق بالسائح نفسه، وأخرى تتعلق بمدى توافر مجالات الإنفاق الجاذبة للسائحين، حيث أن نوعية الطلب تؤدي إلى تطوير المنتج السياحي، وتعمل مختلف الدول على الرفع من مستوى إنفاق السائح اليومي من التركيز على اجتذاب السائحين ذوي الدخل المرتفعة وذلك عن طريق:

- إعداد مختلف المناطق السياحية وتجهيزها بمراكز البيع.

- الاهتمام بكافة مجالات إنفاق السائحين من الإقامة، الإطعام، و المواصلات.²

■ تأثير الاستثمارات السياحية على التشغيل والعمالة:

طالما أن السياحة عملية متكاملة مترابطة مع مختلف القطاعات الإنتاجية والخدماتية في الدولة، وبالتالي فزيادة الاستثمارات السياحية ستؤدي إلى زيادة العمالة بطريقة مباشرة وغير مباشرة في القطاعات التي تؤثر وتتأثر بالسياحة، وتختلف آثار الاستثمار السياحي على العمالة حسب الأهمية المعطاة للسياحة في الدخل الوطني وأولوياتها في قائمة القطاعات الإنتاجية التي يتم الاستثمار فيها، وتشير مختلف

¹ - محمد إسلام مالكي، واقع الاستثمار السياحي في الجزائر والإجراءات المتخذة لتطويره، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 03، 2015-2016، ص 103.

² - السعيد صالح وهالة عبدلي، (دور الاستثمارات السياحية في تحقيق التنمية السياحية المستدامة)، مجلة البحوث والدراسات التجارية، العدد 04، سبتمبر 2018، ص 260.

الدراسات التي أجريت عن السياحة وتأثيراتها على العمالة إلا أن الاستثمارات السياحية تختلف بالنسبة للفنادق "إذ أن لكل غرفة فندقية وظيفة واحدة"، وبالتالي فالتوسع في العمالة في قطاع السياحة وثيق الصلة بالزيادة في عدد غرف الفنادق السياحية.¹

■ واقع مساهمة السياحة في الناتج المحلي الخام:

يعتبر القطاع السياحي من القطاعات المكونة للناتج المحلي، الخام في العديد من دول العالم سواء بالنسبة للدول المتقدمة أو النامية على حد سواء، ويعد الناتج المحلي الخام من أكثر المقاييس الاقتصادية شيوعا واستخداما باعتباره أداة لإبراز مستوى النمو الاقتصادي، وتشير إحصائيات المجلس العالمي للسفر والسياحة إلى أن مساهمة القطاع السياحي في الناتج المحلي الخام العالمي بلغت 9.8% سنة 2015 ومن المتوقع أن ترتفع النسبة إلى 10.8% بحلول سنة 2026.²

يلعب النشاط السياحي دورا هاما في خلق فرص التوظيف سواء بشكل مباشر يتصل باستغلال المقاصد السياحية، أي داخل قطاع السياحة ذاته كالعمالة المخصصة للنقل السياحي، والإرشاد السياحي، وحماية السياحة وحفظ شؤونهم، أو بشكل غير مباشر بالمساهمة في خلق فرص العمل بالقطاعات التي تمد السياحة باحتياجاتها من السلع والخدمات كالعاملين في البنية الأساسية، والزراعية، وتجارة المواد الغذائية، والرعاية الصحية.

وطبقا لدراسات مكتب العمل الدولي فإن خلق وظائف مباشرة في قطاع الفنادق فقط يتراوح بين 0.5% إلى فرصة العمل واحدة لكل غرفة جديدة في فندق، ويرتفع هذا المعدل في الدول ذات الرواتب المنخفضة نسبيا ليصل إلى 1.5% أو أكثر.³

¹ - السعيد صالح وهالة عبدلي، السابق السابق، ص 262.

² - عادل أمين مهمل، (دور الاستثمار السياحي الفندق في التنمية الاقتصادية بالجزائر)، مجلة آفاق علوم الإدارة والاقتصاد، المجلد 03، العدد 02، مدرسة الدراسات العليا التجارية، سنة 219، ص 43.

³ - نوال هاني، (تنافسية القطاع السياحي في الدول العربية)، مجلة الباحث، العدد 13، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2013، ص 76.

■ المساهمة المتدنية للقطاع السياحي في الاقتصاد القومي للبلاد:

السياحة يمكن أن تساهم إلى حد كبير في الإقتصادات المحلية من خلال الآثار المضاعفة، عندما يتم حقن عائدات السياحة في الإقتصادات المحلية، ويحفز الاستثمارات في البنية التحتية، ويحسن نوعية الخدمات، ونوعية الحياة للمقيمين والسياح في الوجهات السياحية.

إن رغبة التوسع في الطلب السياحي وحجم السياحة الدولية والمحلية يؤدي لتغيير مماثل في نوعية وأبعاد مختلف المنشآت السياحية والخدمات السياحية، والذي يعتمد أساسا على نمو وزيادة مستوى الاستثمارات بشتى أنواعها فنادق، مطارات، البنية الأساسية والعمامة والخاصة اللازمة للنشاط السياحي.¹

■ التخطيط والتكوين لجودة الفنادق:

يعرف مخطط الجودة بأنه النهج الذي تضمن التنظيم والتأهيل المهني للمصالح والخدمات السياحية، وعليه قامت وزارة السياحة بتوكيل المهمة لثلاث مؤسسات للتسيير السياحي في كل من الوسط، الشرق، الغرب، ومن أجل استكمال هذا التنظيم في التسيير قامت الوزارة بتحويل كل الهياكل العمومية نحو شركة الاستثمار الفندقية من أجل التطوير، لما لها من وسائل مالية تساعد على ذلك، و من أهم هذه الهياكل نجد: مركز العلاج بمياه البحر بسيدي فرج وحمام ريغة ومؤسسة التسيير السياحي بتمنراست، ولقد حظيت المؤسسات الفندقية بدعم مالي من قبل الدولة، خاصة من أجل إعادة تأهيلها وتأهيل البنى التحتية في إطار مخطط الجودة السياحية، كديناميكية للمخطط التوجيهي للتهيئة السياحي.

ولضمان تكوين إداري داخلي تقني مؤهل (فريق عمل)، قامت وزارة السياحة والصناعة التقليدية بوضع خارطة للتكوين في القطاع السياحي، وهذا للتحسين من جودة الأداء في عروض التكوين، وعليه أبرمت الجزائر اتفاقيات الشراكة بين المدارس العليا

¹ شهرزاد زاوي ونجاة بلعابد، (تأهيل القطاع الفندقية سياسة لتحسين مردودية القطاع السياحي)، مجلة البشائر الاقتصادية، المجلد 05، العدد 03، جامعة طاهري محمد، بشار، ديسمبر 2019، ص673.

الفصل الثاني: دعم المؤسسات الفندقية للاستثمار السياحي

المتخصصة في الفنادق والإطعام وأبرز مثال على ذلك المدرسة العليا المتخصصة في الفنادق والإطعام في سنة 2015 بشرشال، كما تم أيضا في سنة 2016 فتح مدرسة عليا للفنادق والإطعام بالجزائر "عين البنيان" وكذلك في إطار شراكة سويسرية.¹

■ الطاقة الفندقية:

تعد الطاقة الفندقية أحد المؤشرات التي بواسطتها يمكن قياس مدى تقدم القطاع السياحي في بلد معين وذلك لأنها تعبر عن القدرة الإستيعابية لمختلف المؤسسات المعدة لاستقبال السياح القادمين إلى الدولة السياحية المضييفة، وكذلك لكونها تمثل قدرة المنظمة على امتصاص السياح والتطورات السياحية المصاحبة لها.²

حسب الإحصاءات المعروضة على الموقع الإلكتروني الخاص بوزارة السياحة والصناعة التقليدية لسنة 2022 نجد أن:

- الحظيرة الفندقية تضم حوالي 1502، مؤسسة إيواء، بطاقة إيواء إجمالية قدرها 266.132 سرير.
- عدد المؤسسات الفندقية 1502.
- عدد الأسرة 132.266.
- عدد المشاريع السياحية في طور الإنجاز 2.585.³

كما تحتوي ولاية تبسة على 11 فندق مرخص أشهرها فندق الأمير نو 3 نجوم وهذا كما وضحه الموقع الشهير: Adresse-Algerievoyage.com.⁴

إن عدد الفنادق في الجزائر في تزايد مستمر قيد هذه الدراسة، حيث صرح وزير السياحة والصناعة التقليدية أن عدد الأسرة سيصل إلى 140 ألف سرير خلال صائفة 2023 وذلك في حوار مع الإذاعة الوطنية.

¹ - أنظر رفعت عبد الله سليمان حسين، (تنمية السياحة الجزائرية وفق مبادئ الاستدامة)، مجلة اتحاد الجامعات العربية للسياحة والضيافة، المجلد 17، العدد 03، 2019، ص 137.

² - صليحة خنوش، المرجع السابق، ص 96.

³ - الموقع الرسمي لوزارة السياحة والصناعة التقليدية الجزائرية، www.mat.gov.dz، الساعة 16:54، يوم الجمعة 19 ماي 2023.

⁴ - أنظر الملحق رقم 07.

■ دعم القطاع الاجتماعي والثقافي

تلعب التكنولوجيا المتقدمة دورا كبيرا في زيادة الطلب على الخدمات الفندقية وتطور الصناعة الفندقية، وبشكل خاص في مجال الخدمات المقدمة للمقيم، حيث هناك استعمالات عدة لتكنولوجيا المعلومات والإنترنت مثل أنظمة الحجز، حيث يستطيع السائح حجز أو ضمان مكان للإقامة خلال رحلته السياحية في أي مكان في العالم، وقد يتمكن حتى من دفع إيجار الخدمة الفندقية مسبقا، كما أنه قد تساعد التكنولوجيا في إنجاز الأعمال الروتينية في الفندق وبأقل تكلفة ممكنة وبسرعة فائقة، مما يؤدي إلى زيادة طلب السياح على الخدمات في هذا الفندق.

إن استخدام التكنولوجيا الحديثة في الأعمال الفندقية والسياحية تزيد من جودتها وسرعتها وتقديمها على أتم وجه.¹

تؤدي الاتصالات اليوم دورا جديا مهم في تدعيم وتنشيط قطاع السياحة، فبالإضافة إلى كونها أداة لربط السائح ببلده وإطلاعه على آخر المستجدات فهي أيضا أداة للترويج السياحي من خلال المواقع التي أصبحت توفر كل ما يحتاجه السائح في المكان والوقت المناسب، وقد عرف قطاع الاتصالات في الجزائر تطورا كبيرا بعد انفتاح السوق ودخول متعاملين أجنبى سواء من حيث الأسعار أو الخدمات المقدمة خصوصا مع انتشار خدمة الإنترنت وظهور خدمة الجيل الثالث والرابع.²

❖ يمكن إبراز الأهمية الاجتماعية والثقافية للسياحة من خلال:

- السياحة مطلب اجتماعي ونفسي هام من أجل استعادة الإنسان لنشاطه وعودته للعمل بكفاءة.

- زيادة معدلات الرفاهية في المجتمع من خلال زيادة الدخل وتحسين المستوى المعيشي والمساهمة في الحد من ظاهرة البطالة.

¹ - شهرزاد زاوي ونجاة بالعباد، المرجع السابق، ص 682.

² - نورة سليمان فيسة، (واقع التنمية السياحية في الجزائر)، مجلة هيرودوت للعلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد 06، العدد 24، جامعة الشلف، سنة 2022، ص 76.

- الاتصال الحضاري والمزيج الثقافي مع الشعوب، حيث تعمل السياحة على انتشار ثقافات الشعوب وحضارات الأمم.¹
- تحسين المستوى المعيشي والرفع من مكانة الشعوب.
- تسعى إلى إيجاد وتوفير التسهيلات الترفيهية والثقافية تخدم كلا الطرفين من سياح وسكان البلد السياحي.
- تعمل على تطوير الأماكن والخدمات العامة بالبلد المقصد.
- العمل على النهوض بفكر سياحي ووعي تنموي تجاه القطاع السياحي.
- تنمية الروح الوطنية لدى سكان المحليين والسياح من منطلق خلق فرص للتبادل الثقافي والحضاري بين الشعوب.²

➤ أهمية السياحة في سلامة البيئة:

ازداد الاهتمام العالمي منذ السبعينات من القرن العشرين بسلامة البيئة الطبيعية وضرورة الحفاظ عليها وتنميتها، خاصة بعد مؤتمر "ستوكهولم" بالسويد عام 1972 ولا شك أن تنمية السياحة المستدامة تظهر أهمية البيئة وبيان كيفية الحفاظ على مكوناتها والارتقاء بها ومنع تدهورها أو تلوثها، لأن البيئة النظيفة والجميلة هي المادة الأولية للنشاط السياحي أو هي عامل رئيسي في قيام النشاط السياحي الدائم.³

الفرع الثاني: مساهمة النشاط الفندقي في ترقية الاستثمار الأجنبي

تعمل الدول التي ترغب في زيادة مواردها من السياحة على استخدام التكنولوجيا الحديثة والمتطورة كلما كان ممكناً في جميع مرافقها وخدماتها السياحية، وبإستطاعة الاستثمارات الأجنبية فعل ذلك بشكل يقود القدرات الوطنية المستخدمة في هذا المجال.⁴

■ نقل التقنيات التكنولوجية

¹ - مصطفى عثمانى، المرجع السابق، ص 196.

² - محمد إسلام مالكي، المرجع السابق، ص 92.

³ - فاطمة الزهراء لوصادي، (الاستثمار السياحي كمدخل لتحقيق التنمية المستدامة - دراسة مقارنة بين التجربة الجزائرية و التجربة التونسية-)، مجلة البحوث الإدارية والاقتصادية، ص 177.

⁴ - يحيى سعدي وسليم العمراوي، (مساهمة قطاع السياحة في تحقيق التنمية الاقتصادية)، مجلة بغداد للعلوم الاقتصادية الجامعة، العدد 36، سنة 2013، ص 101.

إن السماح للشركات الأجنبية من الدخول للاستثمار في المشاريع الفندقية يمكن أن يحقق درجة من التقدم التكنولوجي والتطور على مستوى القطاع السياحي ككل، من خلال ما يلي سنعرض أهم النقاط التي تساهم في نقل التقنيات التكنولوجية:

- نقل فنون أنظمة الإدارة الحديثة المتعلقة بالفنادق وغيرها من المنشآت السياحية.
- إدخال تجهيزات جديدة يمكن استخدامها إما في تسهيل تقديم الخدمات السياحية خاصة الخدمات الفندقية منها أو إنتاج سلع صناعية للأغراض السياحية.
- تطوير وتحسين طرق العمل الحالية في الأنشطة الفندقية بإتباع برامج تدريب للقوى العاملة ما يساهم في توفير الراحة للسائح مستقبلا ويحفزه على إطالة مدة الإقامة وحتى العودة في المستقبل.
- القيام ببحوث التنمية والتحديث في المجالات المختلفة في النشاط الفندقي والنشاط السياحي ككل.
- بالإضافة إلى هذه المزايا هناك مزايا أخرى ناجمة عن وجود هذه الشركات الوطنية من الاستفادة منها بالأخذ بالطرق الحديثة في بيع الخدمات السياحية أو تطوير أنظمتها وتطبيق نظم الإدارة الحديثة على مستوى الفنادق حتى تستطيع الاستمرار في سوق الخدمات، وبالتالي فالتقنيات التكنولوجية الحديثة تعمل على دعم نمو السياحة عامة وقطاع الفنادق بالخصوص، فهي تعمل على جذب السياح نظرا للإمكانيات المتطورة التي توفرها.¹

■ تدفق رؤوس الأموال الأجنبية

يساهم الاستثمار في المنشآت الفندقية بدرجة كبيرة في دعم وتطوير القطاع السياحي في الدول المستقبلية للسياح، عن طريق توفير جزء من النقد الأجنبي الذي بدوره يمكنها من الحصول على الأموال اللازمة لتنفيذ خططها التنموية الشاملة، وتتمثل هذه التدفقات من النقد الأجنبي فيما يلي:

¹ - عبيد الشيخ ومجد راتول، المرجع السابق، ص 76.

- ما تساهم به رؤوس الأموال الأجنبية في الاستثمارات الخاصة بالقطاع الفندقي (بناء فنادق، قرى سياحية).

- الإنفاق اليومي للسائحين مقابل الخدمات التي تقدمها المنشآت الفندقية مثل المطاعم، الملاهي، شراء التحف وغيرها من الخدمات.

- الإيرادات الأخرى للفنادق من السائحين.¹

تساهم السياحة في توفير جزء من النقد الأجنبي لتنفيذ خطط التنمية الشاملة، ويمكن تلخيص بعض أنواع التدفقات للنقد الأجنبي الناتج عن السياحة في الآتي:

- مساهمة رؤوس الأموال الأجنبية في الاستثمارات الخاصة بقطاع السياحة.

- المدفوعات التي تحصل عليها الدولة مقابل منح تأشيرات الدخول للبلاد.

- فروق تحويل العملة.²

■ عوامل نجاح الفندق كمشروع استثماري

تتميز صناعة الفنادق عن غيرها من الصناعات باعتمادها على العنصر البشري بصفة أساسية، فهي صناعة خدمية، وبالتالي فإن نجاح الفندق في تحقيق الأرباح يتوقف على الموارد البشرية، والفنية، والإدارية، ونجاح الفندق كمشروع استثماري يتوقف على عوامل عدة وأهمها:

● جودة الخدمات التي يقدمها:

- السمعة والشهرة المكتسبة للفندق وطريقة تعامل العاملين في مختلف الأنشطة بالفندق تجعل إقبال الجمهور عليه، كما تعتبر نوع الخدمات التي يقدمها الفندق ومستواها من العوامل الرئيسية لنجاحه.

- في هذا الصدد فإن توفر ومراعاة بعض العوامل التكنولوجية كالتكنولوجيا المتوفرة في البلد ومصادرها وتنوعها وتكاليها وسهولة الحصول عليها، ومستوى

¹ - عبيد الشيخ ومجد راتول، المرجع السابق، ص 76.

² - جهاد خلوط، مساهمة تكنولوجيا المعلومات والاتصال في تسويق المنتج السياحي - دراسة عينة من الوكالة السياحية بالشرق الجزائري-، أطروحة مقدمة نيل شهادة دكتوراه الطور LMD في العلوم التجارية، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2019-2020، ص 15.

جودة التكنولوجيا ومستوى حاجة الفندق إلى تكنولوجيا محددة، يعد عاملا أساسيا في تحديد مستوى جودة الخدمات التي يقدمها الفندق مع ضرورة مراعاة مستوى التفاعل التكنولوجي بينه وبين البيئة المحيطة به في تبادل المعلومات الفنية والاختراعات إلى جانب نظرة المجتمع إلى التكنولوجيا الحديثة ومستوى إيمانه بها واستخداماته لها.¹

- لهذا فالاستثمار الأجنبي المباشر يلعب دورا كبيرا على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي كونه يساهم مباشرة في تحسين ميزان المدفوعات وجلب العملة الصعبة وتدفع رؤوس الأموال لتمويل المشاريع الاستثمارية في مجال السياحة وهو ما ينعكس بالضرورة على توفير اليد العاملة التي تكون غالبا من أفراد الدولة المضيفة وخاصة الطبقة الضعيفة والمتوسطة التي تستفيد من الخبرات والتقنيات الأجنبية

- ترقية وتطوير البنى التحتية في مناطق الجذب السياحي من إنشاءات كالفنادق والمنتجعات والمطاعم... الخ، وذلك لزيادة العائدات السياحية التي تساهم في زيادة الدخل القومي وتحسين ميزان المدفوعات.

- تعتبر من أهم موارد توفير العملة الصعبة وعمل على تنويع مصادر الدخل.

- توسيع وظهور استثمارات جديدة.²

- تساهم السياحة كصناعة تصديرية في تحسين ميزان المدفوعات الخاص بالدولة، نتيجة تدفق رؤوس الأموال الأجنبية المستثمرة في المشروعات السياحية، وكذلك الرسوم التي تقوم الدولة بتحصيلها من السائحين، وخلق استخدامات جديدة للموارد الطبيعية، بالإضافة إلى المنافع الممكن تحقيقها نتيجة خلق علاقات اقتصادية بين قطاع السياحة والقطاعات الأخرى، كما تساعد على تنويع الاقتصاد وتطوير الموارد والمنتجات المحلية، حيث تعتبر سبيلا ناجحا للنشر تنمية شاملة داخل المجتمعات المضيفة.³

1- عبيد الشيخ ومحمد راتول، المرجع السابق، ص77.

2- محمد السعيد مزياني وناصر دبة، المرجع السابق، ص 13-14.

3- جهاد خلوط، المرجع السابق، ص 16.

- تعتبر السياحة من أكبر القطاعات الاقتصادية في توفير مناصب العمل حيث تستوعب 11% من إجمالي القوى العاملة على مستوى العالم، وذلك لتشعب هذه الصناعة وتداخلها مع العديد من الصناعات الأخرى، وحسب إحصائيات منظمة السياحة العالمية فقد بلغ عدد العاملين في قطاع السياحة حوالي 202 مليون عامل نهاية 2010، ومن المتوقع طبقا لإحصائيات مجلس السياحة والسفر العالمي للسياحة أن تستوعب القطاعات السياحية بحدود 11.8% من إجمالي التوظيف العالمي بحلول عام 2014.¹

إن نقل التكنولوجيا من طرف الشركات الأجنبية يعتبر من أحد المواضيع التي تثير الكثير من الجدل والذي يقوم على عدة محاور رئيسية هي:

- المستوى التكنولوجي الذي تجلبه هذه الشركات ومدى ملاءمته مع التغيرات الداخلية للدولة، مثل مدى توفير المهارات اللازمة لتشغيل الأجهزة أو المعدات والأنظمة المختلفة للإنتاج.

- مدى ملاءمة طرق تقديم وتسويق المنتج مع المعتقدات والقيم الثقافية للبلد.
- الآثار الناجمة عن استخدام التكنولوجيا على العمالة وعلى ميزان المدفوعات.
- الآثار السلبية على المشروعات الوطنية إذا لم تكن قادرة على مواكبة هذه التطورات التكنولوجية.²

- التوسع إقامة مشروعات سياحية وكذا المشروعات التكميلية الأخرى المرتبطة بها سواء كانت بمساهمة رأس المال الأجنبي أو الوطني، فإن ذلك يساعد في خلق فرص عمل جديدة سواء أكانت هذه العمالة مباشرة أو غير مباشرة وتتمثل العمالة المباشرة في الأفراد العاملون في المنشآت المرتبطة مباشرة بالقطاع السياحي كالفنادق فهي تحتاج إلى يد عاملة معتبرة وتشغيل نسبة كبيرة مع عمال بسطاء،

¹ - يحيى سعيدوي، المرجع السابق، ص 101.

² - سعاد صديقي، دور البنوك في تمويل المشاريع السياحية- دراسة حالة: بنك الجزائر الخارجي -وكالة جيجل-، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري قسنطينة، سنة 2005-2006، ص 59.

موظفين، باحثين مختصين وخبراء للقيام بالدراسات الأولية لعملية الإنجاز والتهيئة والتجهيز الداخلي للفندق.¹

• الإعلان:

الفندق عليه أن يعرض نفسه في السوق وخاصة الجمهور المحتمل أن يقدم إليه ويوضح له نقاط القوة أو نقاط الجذب كالموقع، سهولة المواصلات، نوعية الخدمات وكل ما يميزه عن باقي الفنادق.²

المطلب الثاني: الضمانات والمزايا الممنوحة للمستثمر في الاستثمار السياحي

منح المشرع الجزائري مزايا عديدة للمستثمر ومن أهمها الإعفاءات القانونية الواردة على العقارات وبعض الضمانات التي تمحيه وهذا ما سنتناوله في الفرعين التاليين.

الفرع الأول: الضمانات التشريعية والقضائية للاستثمار في الجزائر

أ- الضمانات القانونية

➤ ضمان عدم التمييز بين المستثمر الوطني والأجنبي

يقصد بهذا الضمان أن تعامل الدولة المضيضة المستثمر الأجنبي نفس المعاملة التي تعامل بها المستثمر الوطني، ويترتب على هذا أن تكون المعاملة منصفة وعادلة، وهو ما يقصد به أن يتمتع كل منهما بنفس الحقوق ويتحمل نفس الواجبات، فالعاملة الوطنية نظام قانوني تلتزم بموجبه الدولة المستقطبة للاستثمار بمنح المستثمر الأجنبي معاملة لا تقل تفصيلا عن المعاملة الممنوحة للمستثمرين الوطنيين، وبالتالي يتمتع المستثمر الأجنبي بشروط المنافسة التي يتمتع بها المستثمر الوطني في إقليم البلد المستقطب للاستثمار.

ويعتبر ضمان عدم التمييز بين المستثمر الوطني والأجنبي مبدأ مكرسا في أغلبية الاتفاقيات الدولية المشجعة للاستثمار، وهو ما دفع المشرع الجزائري إلى تكريسه بدوره في مختلف التشريعات الوطنية المتعلقة بالاستثمار، ويمكن الجزم بأن البداية الفعلية لإلغاء

¹ - سعاد صديقي، المرجع نفسه، ص 60.

² - عبيد الشيخ ومحمد راتول، المرجع السابق، ص 77.

الفصل الثاني: دعم المؤسسات الفندقية للاستثمار السياحي

التمييز بين كل من المستثمر الأجنبي والمستثمر الوطني كانت بصدر قانون النقد والقرض رقم 90-10، الذي اعتمد على معيار المقيم وغير المقيم (جنسية رؤوس الأموال بدلا من جنسية المستثمر) نصت المادة 181 من القانون 90-10، والتي جاء في إطارها نصت المادة 02 من نظام مجلس النقد والقرض رقم 90-30 المجدد لشروط تحويل رؤوس الأموال إلى الجزائر لتمويل النشاطات الاقتصادية وإعادة تمويلها إلى الخارج.

➤ ضمان عدم التمييز في المعاملة بين المستثمرين الأجانب

فيما بينهم ما عدا ما يتعلق بالأحكام المنصوص عليها في الاتفاقيات الدولية المبرمة مع دولهم الأجنبية، وهنا يراعي أنه قد يتم إبرام اتفاقيات تمنح فيها امتيازات أفضل لرعاية الدول المتفق معها من المستثمرين، وبالتالي تطبق نصوص هذه الاتفاقيات التفضيلية استثناء عن المبدأ العام الذي يقضي بعدم التمييز بين المستثمرين.

➤ ضمان عدم التمييز التام بين جميع المستثمرين الأجانب

كمبدأ عام للاستثناء عليه، إلا ما ورد في العامل الأول المتعلق بوجود اتفاقيات تبرمها الجزائر مع دول المستثمرين.¹

➤ ضمان استقرار أحكام القانون المعمول به:

يراد بالاستقرار التشريعي التزام الدول بعدم إدخال تعديلات على الإطار التشريعي والتنظيمي الذي يحكم الاستثمارات المنجزة عند تعديل أو إلغاء القوانين الخاصة بالاستثمارات وإن أدخلت لا تطبق على المستثمر إلا إذا هو طلبها صراحة، فإن أعمال قواعد العدالة تحيلنا إلى خضوع الاستثمارات للتشريع والتنظيم الذي نشأت في ظله بغرض حماية المستثمرين من المتغيرات التشريعية التي لا تخدم المستثمر من جهة.

تنص المادة 06 ف1 من القانون 18-22 على أنه "يمكن أن تستفيد المشاريع الاستثمارية القابلة للاستفادة من الأنظمة التحفيزية المنصوص عليها في هذا القانون من أراضي تابعة للأماكن الخاصة للدولة".¹

¹ - نبيل ونوغي، (الضمانات القانونية الموجهة للاستثمار وفق التشريع الجزائري)، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، العدد الأول، سبتمبر 2019، جامعة سطيف 02، ص 79-80.

ب- الضمانات القضائية

➤ ضمان اللجوء للقضاء الوطني

يقصد بضمان تسوية المنازعات الضمانات الممنوحة للمستثمرين والمتعلقة أساسا الوسائل التي يمكن اللجوء إليها لحسم ما قد يثور بينهم وبين الدولة المضيفة من نزاعات تطرأ لما تتميز به منازعات الاستثمار من طابع خاص يتمثل أساسا في كونها غالبا ما تثار بين المستثمر الذي يعد شخصا من أشخاص القانون الخاص وسلطات الدولة كشخص من أشخاص القانون العام إضافة إلى الطابع الدولي.

ويعتبر حق اللجوء إلى القضاء لطلب الحماية من المبادئ التي كرستها الدول لرعاياها ومن بينها الجزائر، تريد الاحتفاظ بحقها في تسوية المنازعات التي تحدث بينها وبين المستثمرين.²

كما نصت أيضا المادة 03 من قانون 18-22 على حرية الاستثمار لكل شخص طبيعي أو معنوي وطني أو أجنبي أيا أكانت جنسيته مقيم أو غير مقيم هو حر في اختيار استثماره وكذلك وجب احترام مبدأ الشفافية والمساواة.³

كما نصت أيضا المادة 24 من قانون الاستثمار رقم 09-16 على أنه يمكن للمستثمر الأجنبي اللجوء إلى القضاء الجزائري وهذا راجع إلى اتفاقيات الدولية التي تبرمها الجزائر مع بقية الدول كما له الحق في الصلح والتحكيم.

ت- الضمانات المالية

➤ ضمان مبدأ التحويل:

¹ - المادة 06 من قانون رقم 18-22 مؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443، الموافق 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 50، المؤرخة في 29 ذو الحجة عام 1443هـ، الموافق 28 يوليو سنة 2022، ص 6.

² - نبيل ونوغي، المرجع السابق، ص 87.

³ - أنظر مادة 03 من القانون السابق ذكره.

أو كما تسمى بضمان تحويل الرساميل، بمعنى حق المستثمر الأجنبي في تحويل رأسماله وعائدات استثماره إلى الخارج دون أي قيد أو شرط، وهو ما يضمنه القانون الجزائري من خلال نص المادة 25 من قانون الاستثمار الجديد، كما يتضمن ضمان التحويل أيضا المداخل الحقيقية الصافية الناتجة عن التنازل وتصفية الاستثمارات ذات مصدر أجنبي حتى وإن كان مبلغها يفوق الرأسمال المستثمر في البداية.

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة لضمان المالي، حيث أنه وسع منه وفقا للقانون الجديد رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار، كما أنه خفف من إجراءات التحويل، فبعد أن كان يشترط على كل مستثمر أجنبي يود إعادة تحويل رأسماله الأصلي.

كما يعتبر أيضا مبدأ التحويل من بين أهم الضمانات التي منحتها الدولة المضيضة للمستثمر الأجنبي ويعتبره البعض شرطا أساسيا لجذب رؤوس الأموال الأجنبية، ولقد سبق للمشرع الجزائري الترخيص الأجانب بتحويل رؤوس الأموال إلى الجزائر لتمويل النشاطات الاقتصادية.¹

➤ ضمان الاستقرار التشريعي

أو كما يسمى بمبدأ تثبيت النظام القانوني الخاص بالاستثمار الأجنبي، والذي يعني عدم سريان القوانين الجديدة التي قد تصدر عن الاستثمارات التي شرع في إنجازها وعدم المساس بالمزايا الجبائية.

➤ ضمان الحماية من مخاطر الاستيلاء على الملكية

حيث أكد المشرع الجزائري من خلال نص المادة 23 من القانون 09-16، على عدم إمكانية أن تكون استثمارات المنجزة محل موضوع استيلاء إلا في الحالات المنصوص عليها في التشريع المعمول به.²

¹ - أنظر سعد بلحاج ومحمد جيلالي، (أهم الضمانات الممنوحة للمستثمر الأجنبي في التشريع الجزائري)، المجلد 05، العدد 01، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار تليجي الأغواط، 2021، ص 329.

² - ليندة بلحارت، (المزايا الجديدة الممنوحة للمستثمر الأجنبي في مجال الاستثمار السياحي في ظل القانون رقم 09-16 المتعلق بالاستثمار)، مجلة المعارف، المجلد 16، العدد 01، جامعة البويرة، جوان 2021، ص 199-200.

ويقصد بالاستيلاء الحصول على الأموال والخدمات الضرورية لضمان حاجات البلاد وفقا لحالات الضرورة والاستعجال وهذا طبقا لنص مادة 679 من القانون المدني، ولقد أكدت المادة 23 أن هذه الضمانة تمنع المشرع من تقرير أحكام نزع الملكية والاستيلاء إلا في الحالات التي يحددها القانون، وفي حالة تقرير نزع الملكية أو الاستيلاء بحكم عادل ومنصف تترتب ضمانة أخرى وهي ضمان الحق في التعويض طبق لنص مادة 23 من القانون 16-09.¹

الفرع الثاني: الامتيازات الممنوحة للمستثمر

نجد مزايا مشتركة لجميع الاستثمارات القابلة للاستفادة:

وقد صنف المشرع هذه الامتيازات بحسب المرحلة التي توجد عليها المشروع الاستثماري إلى:

■ مزايا مرحلة الإنجاز

- الإعفاء من الحقوق الجمركية بالنسبة للسلع المستوردة والتي تدخل مباشرة في إنجاز الاستثمار.
- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة، بالنسبة للسلع والخدمات المستوردة أو المقتناة محليا والتي تدخل أيضا في إنجاز الاستثمار.
- الإعفاء من دفع حق نقل الملكية بعوض والرسم على الإشهار العقاري عن جميع المقتنيات العقارية التي تتم دائما في إطار إنجاز الاستثمار.
- الإعفاء من حقوق التسجيل والرسم الإشهار العقاري ومبالغ الأملاك الوطنية المتضمنة حق الامتياز على الأملاك العقارية المبنية، وكذا غير المبنية والموجهة خصيصا لإنجاز المشاريع الاستثمارية.

■ مزايا مرحلة الاستغلال

- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات.

¹ - أنظر منال بوروب، (فعالية الضمانات المقررة لحماية استثمار العقار السياحي في ظل القانون 16-09 المتعلق بالاستثمار)، مجلة القانون العقاري و البيئة، المجلد 07، العدد 13، جامعة الجزائر 01، جوان 2019، ص 44.

- الإعفاء من الرسم على النشاط المهني.
 - تخفيض نسبة 50% من مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحدد من قبل مصالح أملاك الدولة.¹
 - تستفيد الاستثمارات الخاصة بالمناطق التنموية من امتيازات خاصة خلال مرحلة الاستغلال لمدة عشر 10 سنوات، يبدأ حسابها من تاريخ الشروع في مرحلة الاستغلال والمحددة في محضر المعاينة الذي تعده المصالح الجبائية بناء على طلب المستثمر.²
- أما بالنسبة للامتيازات المنجزة الممنوحة لمناطق الجنوب والهضاب العليا وكذا المناطق التي تتطلب مساهمة خاصة من الدولة فإنها تستفيد من مزايا إضافية وهي كالتالي:

■ مزايا مرحلة الإنجاز

- تتكفل الدولة كلياً أو جزئياً بنفقات الأشغال المتعلقة بالمنشآت الأساسية الضرورية لإنجاز المشروع الاستثماري، لكن شرط تقييمها من قبل الوكالة الوطنية للاستثمار.
- يخفض مبلغ الإتاوة الإيجارية السنوية المحددة من قبل مصالح أملاك الدولة بالدينار الرمزي للمتر المربع (م²) خلال فترة 10 سنوات، ثم ترتفع هذه الفترة إلى 50% من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية.³

■ التحفيزات الجمركية والجبائية وشبه الجبائية

بعد استقراء المادة 29 من القانون رقم 18-22، المتعلق بالاستثمار، فإنها تضمنت استفادة الاستثمارات من مزايا "نظام المناطق" وهي كالتالي:

- **مرحلة الإنجاز:** من المزايا المحددة ضمن مادة 27 أعلاه.

¹ - ليندة بلحارت، المرجع السابق، ص 193-194.

² - داود غديري وآخرون، المرجع السابق، ص 137.

³ - ليندة بلحارت، المرجع السابق، ص 195.

• **مرحلة الاستغلال:** تقدر المدة فيها من 5 سنوات إلى 10 سنوات ابتداء من تاريخ الشروع في الاستغلال

- الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات.

- الإعفاء من الرسم على النشاط المهني.¹

مزايا استثنائية لفائدة الاستثمارات ذات الأهمية الخاصة للاقتصاد الوطني:

- تمديد مدة المزايا الاستغلال الواردة في المادة 12 من قانون 09-16، وذلك لفترة يمكن أن تصل إلى 10 سنوات.

- منح إعفاء تخفيض للحقوق الجمركية والجبائية والرسوم وغيرها من الاقطاعات الأخرى ذات الطابع الجبائي، والإعانات أو المساعدات أو الدعم المالي.

- كما يؤهل المجلس الوطني للاستثمار لمنح إعفاءات أو تخفيضات للحقوق أو الضرائب أو الرسوم بما في ذلك الرسم على القيمة المضافة، والمطبق على أسعار السلع المنتجة التي تدخل في إطار الأنشطة الصناعية.

- وتستفيد من نظام شراء بالإعفاء من الرسوم، المواد والمكونات التي تدخل في إنتاج السلع المستفيدة من الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة.

وتبقى مشاريع الاستثمار السياحي رهينة المتابعة خلال فترة الإعفاء، كما تبقى الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار في خدمة المستثمر السياحي، وجمعها الدائم للمعلومات الإحصائية المختلفة عن تقديم المشاريع الاستثمارية.²

تبحث الاستثمارات في القطاع السياحي على جملة من العوامل لمباشرة نشاطها في أي مكان، شأنها في ذلك شأن أي نشاط استثماري في القطاعات الأخرى ومن هذه العوامل ما يتعلق بمنظومة القوانين، والتشريعات، والإجراءات التي تتخذها الدولة لتحفيز الاستثمار على أرض الواقع في هذا القطاع سواء كان محليا أو خارجيا،

¹ - انظر مادة 29 من قانون رقم 18-22، السابق ذكره.

² - ليندة بلحارت، المرجع السابق، ص197.

بالإضافة إلى توفير بنى تحتية ملائمة، ووعي سياحي عام بين مختلف شرائح المجتمع، ولا يستثنى من ذلك الوضع الأمني، والاستقرار السياسي الذي يعلب الدور الأكبر في عملية الاستثمار السياحي، وهنا لابد من إزالة المعوقات كافة التي يمكن أن يواجهها المستثمر في مجال السياحة، وخلق ظروف، ومناخ للإسراع بعجلة الاستثمار والعمل كذلك على:

- وضع إستراتيجية واضحة المعالم، والأهداف للمستثمر في مجال تطوير القطاع السياحي، واعتباره من القطاعات المهمة التي يجب تنميتها وتطويرها، إذ من المهم في هذه الإستراتيجية تحديد ما هو مطلوب من المستثمر.
- إجراء المساحات الميدانية، وإعداد الدراسات، والبحوث عن المناطق السياحية، والتراثية، والدينية.
- توفير الخدمات الأساسية مثل الماء، والكهرباء، والطرق الرئيسية للمشاريع السياحية الاستثمارية.
- تفعيل دور القطاع الخاص من خلال خلق حوافز إضافية للاستثمار مثل منح إجازات الاستثمار، وتسهيل القروض المالية من المصاريف الحكومية، والتجارية كي يأخذ القطاع الخاص دوره في هذا المجال.
- توفير الأمن للمشاريع الاستثمارية، وأصحاب رؤوس الأموال ليتمكنهم العمل في ظروف مستقرة.¹

¹ - عبد الرزاق بن الزاوي وسميرة فرحات، (التنمية السياحة والاستثمار السياحي في الجزائر-إستراتيجية طويلة المدى)، المجلة الأورومتوسطية لإقتصاديات السياحة والفندقة، العدد الأول، جامعة بسكرة، سنة 2017، ص 84.

خلاصة الفصل الثاني

نستنتج من نهاية هذا الفصل أن للفنادق دور جوهري في إنعاش اقتصاد الدولة فهي تمنح كل الأفاق و السبل أمام المستثمر سواء كان وطني أو محلي ، مقيم أو غير مقيم ، كما لها دور أساسي في الزيادة من عائدات الاستثمار السياحي فهي تساهم من الناحية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

- الزيادة في العنصر البشري أي اليد العاملة.
 - توارث العادات والتقاليد ونشر الثقافات بين المجتمعات.
 - الرفع من القيمة المضافة والناتج القومي للدولة.
 - توفير مناصب الشغل والقضاء على البطالة.
 - تساهم في زيادة الخزينة العمومية للدولة.
- إن من أهم المبادئ التي تحكم المرافق العامة أو المؤسسات هي مبدأ الراحة و الأمن والسكينة وهذا ما وفرته الفنادق، ولقد منح المشرع الجزائري في منظومته القانونية عدة ضمانات ومزايا للمستثمر السياحي وذلك لضمان نجاح استثماره.

الختامة

الخاتمة

وختاما لهذه الدراسة نبين أن للمؤسسات الفندقية دور هام في ترقية جميع المجالات الاقتصادية، الاجتماعية، الثقافية ولاسيما السياحة، فهي تساهم في تفعيل الاقتصاد المحلي، والأجنبي، على اختلاف أصنافها سواء كانت وطنية، أو دولية، كما ساعدت على تهيئة العادات والتقاليد بين الشعوب، ولهذا عمل المشرع الجزائري على تنظيم وتسيير هذه الهياكل القاعدية وذلك بفتح الآفاق والسبل المثلى أمام المستثمر باعتماده إستراتيجيات التنمية السياحية.

ومن هذا المنطلق نستخلص أهم النتائج التي تحصلنا عليها من خلال هذه الدراسة:

- إن تصنيف المؤسسات الفندقية على أساس معايير دقيقة وواضحة سنها المشرع الجزائري عن طريق القوام التقني والفني لهذه الأراضي.
- عدد المشرع الجزائري أنواع المؤسسات الفندقية على سبيل الحصر في المرسوم التنفيذي رقم 2000-46، وهي (الشقق الفندقية، الشاليهات، المخيمات...الخ).
- ربط المشرع الجزائري القواعد المتعلقة بالفندقة بحقوق وواجبات الفندقي والزبون.
- منح رخصة البناء والاستغلال يتم وفق إطار بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية.
- إن نجاح المؤسسات الفندقية في إنعاش الاستثمار السياحي يتوقف على عدة عوامل تقنية، ووفق أطر قانونية.

ومن خلال النتائج التي تم رصدها يمكننا تقديم بعض الاقتراحات:

- حبذا لو خصص لرخصة بناء المؤسسات الفندقية إجراءات خاصة وبعد دراسة الميدانية وجدنا أنه لا يوجد رخصة خاصة بالفنادق، نظرا لخصوصية هذا العقار وعليه نقترح:
- نقترح التحسين من متن الأرضية الرقمية الحالية التي تمنح "اعتماد المسير" ومحاولة تحديثها بما يواكب الرقمنة الحالية.

- نقترح تطوير تكنولوجيا المعلومات التقنية والفنية على مستوى إدارة الفنادق (الرقمنة).
- نقترح العمل على زيادة الاستثمار الأجنبي والتحسين من الاستثمار المحلي وهذا بتوفير خدمات الضيافة، والمركبات الداخلية.
- نقترح وضع إستراتيجية مستدامة مثلى لدعم الاستثمار السياحي خاصة في المنشآت الفندقية عن طريق وضع خطط إنعاش القطاع طويلة المدى.
- نقترح التحسين من البنى التحتية للفنادق عن طريق وضع برنامج إعادة التأهيل ضمن مخطط الجودة المتعلق بالتنمية السياحية المستدامة.
- نقترح إنشاء صناديق لدعم التنمية السياحية على المستوى المحلي.
- نقترح العمل على توسيع العلاقات الدولية بإبرام الاتفاقيات والشراكات الدولية وهذا لتحسين الاستثمار الأجنبي.

الملاحق:

- 02/01- قرار يتضمن منح رخصة البناء.
- 03- رخصة استغلال المؤسسات الفندقية.
- 04- قرار تصنيف المؤسسة الفندقية.
- 05- اعتماد مسير المؤسسة الفندقية.
- 06- مخطط النموذج الاقتصادي التقليدي للسياحة.
- 07- مخطط النموذج الاقتصادي الحديث للسياحة.
- 08- إحصائيات النشاط للمؤسسات الفندقية المعتمدة لولاية تبسة لسنوات 2020 - 2021 - 2022.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وصل رقم :

بتاريخ :

بمبلغ :

ولاية: تبسة

دائرة: تبسة

بلدية: تبسة

مصلحة التعمير و البناء

قرار يتضمن رخصة بناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد

كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم/2023

المجلس الشعبي البلدي لبلدية تبسة.

ولاية: تبسة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ: بلدية تبسة /عوايشة عبد الرحمان.

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: 2023/03/14 .

من طرف (السيدة/الآنسة/السيد :

السكان(ة) بـ: تبسة .

بخصوص أشغال :بناء سكن بالطابق الارضي + طابق اول + سطح. الكائن بـ: تخصيص الشطر الثالث القطعة

رقم 77 بلدية تبسة. مساحتها : 195 م² .

- وبمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/ نوفمبر/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعد و المتمم.

- وبمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل المتمم.

- وبمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/ 06 /2011 -المتضمن قانون البلدية.

- وبمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/ جويلية/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015

الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها).

- و بمقتضى القرار رقم 857 المؤرخ في 10 ماي 2015 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير

عقود التعمير .

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22- 55 المؤرخ في أول رجب عام 1443 الموافق 02 فبراير سنة 2022 الذي يحدد

شروط تسوية البناءات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

- و بمقتضى رأي الشباك الوحيد رقم: .../2023 بتاريخ: .. /.../2023 .

01- قرار يتضمن منح رخصة البناء.

يقرر ما يأتي:

المادة الاولى : تسلم رخصة البناء لانجاز: بناء سكن بالطابق الارضي + طابق اول + سطح. الكائن بـ: تخصيص
..... الشطر الثالث القطعة رقم 77 بلدية تبسة. مساحتها : 195 م².

المادة الثانية : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية:

- 1 احترام المخططات والتصاميم المرفقة بالطلب والتقييد بالتعديلات والتحفظات الواردة عليها.
- 2 احترام التراصف وحقوق الارتفاق.
- 3 يجب الرجوع إلى الجهة مانحة الرخصة عند البداية الأشغال ونهايتها.
- 4 يجب إخبار الجهة مانحة الرخصة عند بداية الأشغال.

المادة 3: مدة صلاحية رخصة البناء ، إبتداء من تاريخ تبليغها ، هي: 03 سنوات.

المادة 4: تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الإنتهاء من أشغال البناء في الآجال المحددة أعلاه.

المادة 5: تلصق نسخة من القرار المضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الإطلاع عليها من طرف كل شخص معني بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) و شهر واحد (1) .

المادة 6: بعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو إستئنافها إجباريا بعد إنقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه ، ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة و التعمير و مواصفاتها بإتجاه مخالف لهذا التجديد ، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7: يجب ان تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8: يقوم المتقدمون بالطلب و المالكون و المقاولون و المهندسون المعماريون و المشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم و يتحمل كل الأخطار.

المادة 9: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10: يجب ان تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

ملاحظة: ان البلدية تتبرأ من مسؤولية دراسة هيكل البناء و التي تقع على عاتق المهندس المدني المختص طبقا

للتعليمية الوزارية رقم : 423/ و ت س / 2003 المؤرخة في 2003/05/26 و الملحققة بالتعليمية رقم 03/973 المؤرخة في 2003/06/05 .

تبسة في:

رئيس المجلس الشعبي البلدي

02- تابع قرار يتضمن رخصة البناء.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
ولاية : تيسسة
مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية تيسسة

رخصة استغلال المؤسسة الفندقية
رقم : /

طبقاً لأحكام :

- * القانون رقم 01-99 المؤرخ في 19 رمضان عام 1419 الموافق 6 جلفي سنة 1999 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، لا سيما المادة 52 منه،
 - * المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 24 شعبان عام 1440 الموافق 30 ابريل سنة 2019 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرتها،
 - * بناء على اقتراح مدير السياحة والصناعة التقليدية لولاية تيسسة.
- تسلم رخصة استغلال المؤسسة الفندقية الى:

اسم المؤسسة الفندقية :

نوع المؤسسة الفندقية :

العنوان : البلدية : الدائرة : الولاية :

مالك المؤسسة الفندقية :

* اللقب :

* الاسم :

* في حالة الشخص المعنوي (التسمية والطبيعة القانونية) :

مسير المؤسسة الفندقية :

* اللقب :

* الاسم :

حرر بـ..... في.....

الوالي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
ولاية: تبسة
مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية تبسة

قرار تصنيف المؤسسة الفندقية
درجة التصنيف:
رقم:

ان والي ولاية: تبسة.....

* القانون رقم 01-99 المؤرخ في 19 رمضان عام 1419 الموافق 6 جانفي سنة 1999 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، لاسيما المادة 52 منه،

* المرسوم التنفيذي رقم 158-19 المؤرخ في 24 شعبان عام 1440 الموافق 30 ابريل سنة 2019 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرتها،

* بناء على محضر اجتماع اللجنة الولائية لتصنيف المؤسسات الفندقية المنعقد بتاريخ.....
يقرر ما يأتي :

المادة الأولى: يمنح هذا التصنيف في درجة..... نجوم إلى المؤسسة الفندقية

يسلم هذا الاعتماد لمسير المؤسسة الفندقية السيد(ة):

اسم المؤسسة الفندقية:.....
Dénomination de l'établissement hôtelier :.....

نوع المؤسسة الفندقية:.....
Type de l'établissement hôtelier:.....

العنوان:..... البلدية:..... الدائرة:..... الولاية:.....

مالك المؤسسة الفندقية :

* اللقب:.....

* الاسم:.....

* في حالة الشخص المعنوي (التسمية والطبيعة القانونية):.....

مسير المؤسسة الفندقية :

* اللقب:.....

* الاسم:.....

المادة الثانية : يتم تجديد التصنيف كل خمس(5) سنوات، كما يمكن مراجعة هذا التصنيف خلال هذه الفترة طبقا لأحكام المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 58-19 المؤرخ في 24 شعبان عام 1440 الموافق 30 ابريل سنة 2019 والمذكور أعلاه.

حرر بـ..... في.....

الوالي

04- قرار تصنيف المؤسسة الفندقية.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
ولاية: تيسة
مديرية السياحة والصناعة التقليدية لولاية تيسة

اعتماد مسير المؤسسة الفندقية
رقم: 2023/.....

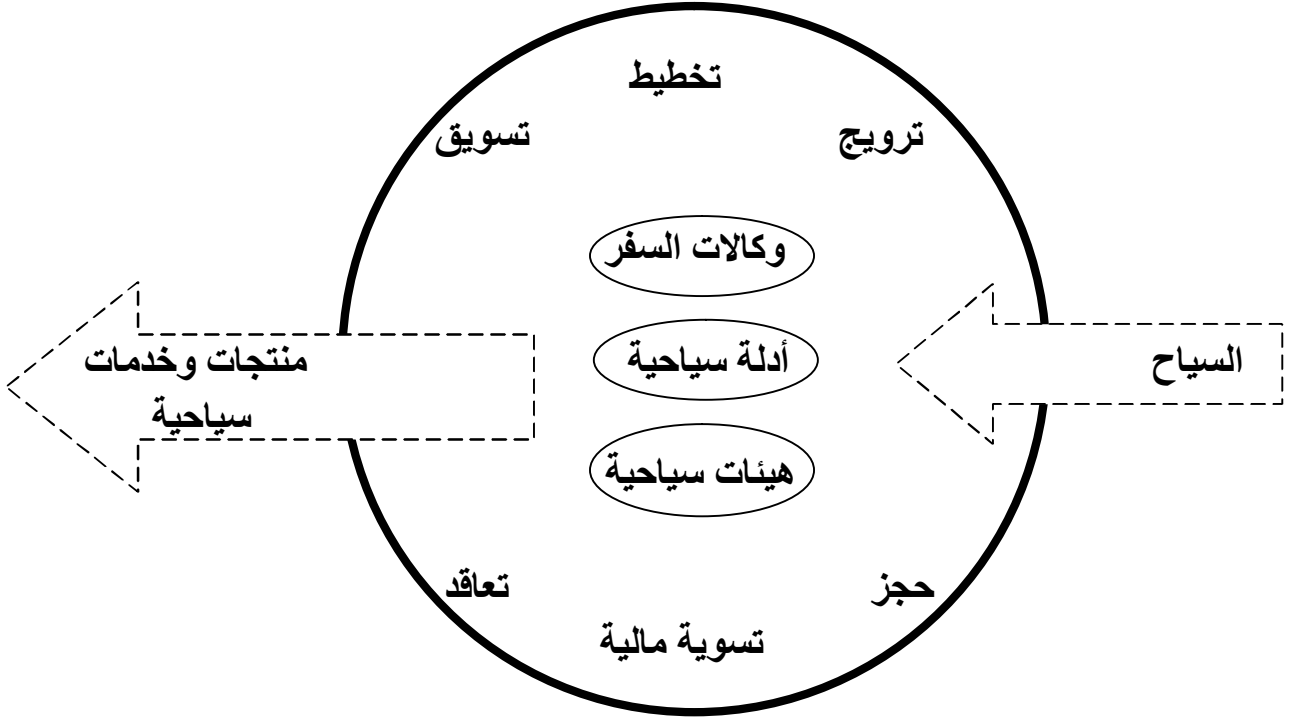
طبقاً لأحكام :

- * القانون رقم 01-99 المؤرخ في 19 رمضان عام 1419 الموافق 6 جانفي سنة 1999 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، لا سيما المادة 52 منه،
- * المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 24 شعبان عام 1440 الموافق 30 ابريل سنة 2019 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط و كيفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها،
- * بناء على محضر اجتماع اللجنة الولائية لتصنيف المؤسسات الفندقية المنعقد بتاريخ.....
- * بناء على اقتراح مدير السياحة والصناعة التقليدية لولاية.....

يسلم هذا الاعتماد لمسير المؤسسة الفندقية السيد(ة) الى :

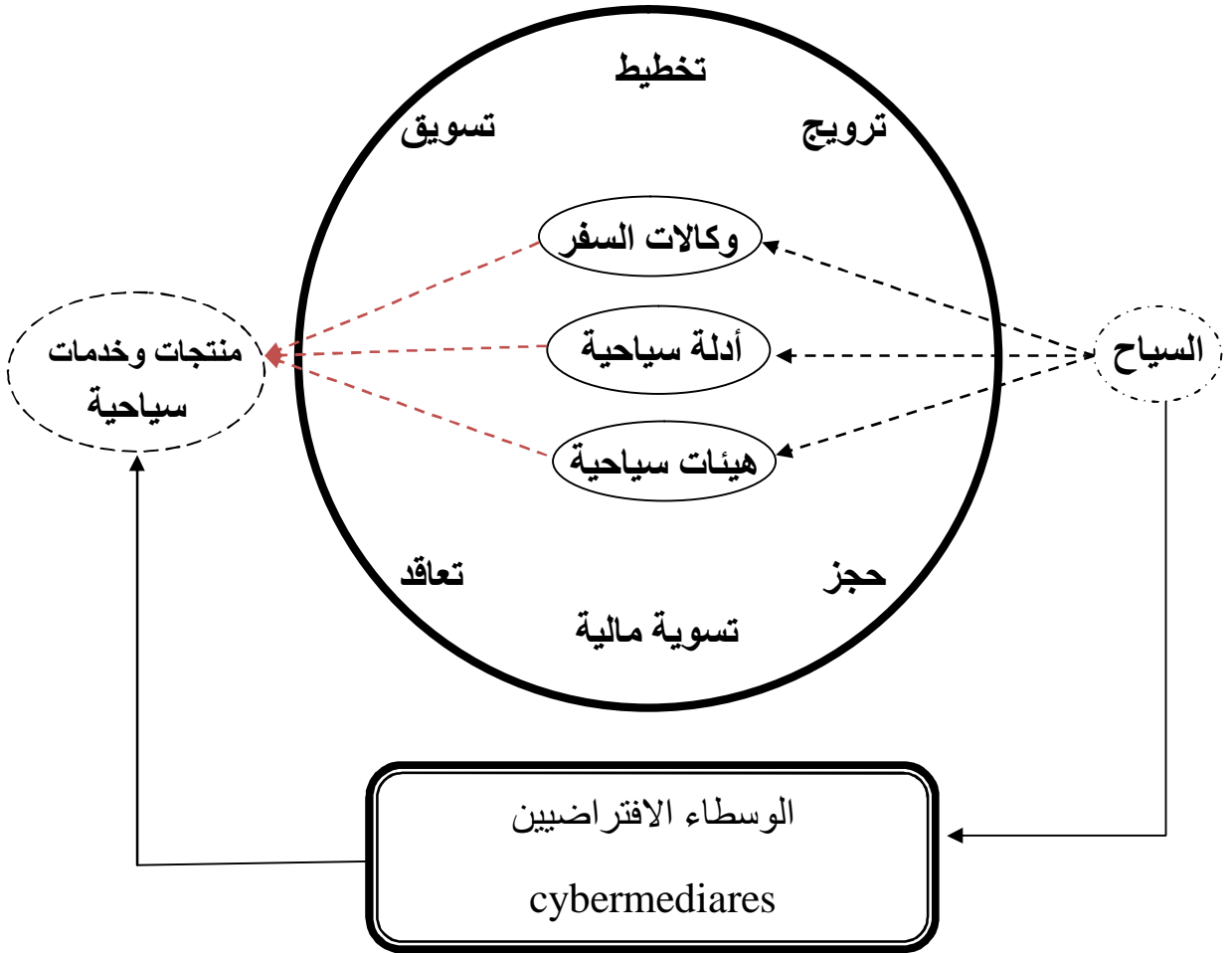
الاسم :.....: اللقب :.....
Dénomination de l'établissement hôtelier :.....
اسم المؤسسة الفندقية :.....
Type de l'établissement hôtelier:.....
نوع المؤسسة الفندقية :.....
درجة التصنيف :.....
عنوان المؤسسة الفندقية :.....: البلدية :.....: الدائرة :.....: الولاية :.....
حرر بـ..... في.....

الوالي



06- مخطط النموذج الاقتصادي التقليدي للسياحة.

المصدر: مستنبط من التحليل.



07- مخطط النموذج الاقتصادي التقليدي للسياحة.

المصدر: مستنبط من التحليل.

إحصائيات النشاط للمؤسسات الفندقية المعتمدة بولاية تبسة

لسنوات: 2022-2021-2020

أجانب		وطنيين		السنة
ليالي	وصول	ليالي	وصول	
1660	1383	10401	8756	2020
409	161	15626	9242	2021
4764	4188	29880	22444	2022

08- إحصائيات النشاط للمؤسسات الفندقية لولاية تبسة لسنوات

2022 – 2021 – 2020.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

1- المصادر:

أ- القوانين والأوامر:

- الأمر 66-156، المؤرخ في 18 صفر 1386، الموافق 18 يونيو 1966، المضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بالقانون رقم 20-06، المؤرخ في رمضان 1441 الموافق 28 أفريل 2020، الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 25.
- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق لـ 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 07-05، المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428، الموافق 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 31.
- القانون رقم 99-01، المؤرخ في 19 رمضان عام 1419، الموافق 6 يناير سنة 1999، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، من الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 02، المؤرخة في 23 رمضان عام 1419هـ، الموافق 10 يناير سنة 1999م.
- القانون رقم 03-01، المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423هـ، الموافق 17 فبراير سنة 2003م، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 11، المؤرخة في 18 ذو الحجة عام 1423هـ، الموافق 19 فبراير سنة 2003م.
- القانون رقم 22-18، المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443، الموافق 24 يوليو سنة 2022، يتعلق بالاستثمار، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 50، المؤرخة في 29 ذو الحجة عام 1443، الموافق 28 يوليو سنة 2022.

2- النصوص التنظيمية:

أ- المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 2000-46، المؤرخ في 25 ذو القعدة عام 1420، الموافق 01 مارس سنة 2000، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكذا كفاءات استغلالها، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 10، المؤرخة في 29 ذو القعدة عام 1420هـ، الموافق 5 مارس سنة 2000م.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-325، المؤرخ في 25 شعبان 1427، الموافق 18 سبتمبر سنة 2006، يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 58، المؤرخة في 27 شعبان عام 1427هـ، الموافق 20 سبتمبر سنة 2006م.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-23، المؤرخ في 9 محرم عام 1428، الموافق 28 يناير سنة 2007، يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية أو منح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية العدد 08، المؤرخة في 12 محرم عام 1428هـ، الموافق 31 يناير سنة 2007م.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-152، المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430، الموافق 2 مايو سنة 2009، يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27، المؤرخة في 11 جمادى الأولى عام 1430هـ، الموافق 6 ماي سنة 2009م.
- المرسوم التنفيذي رقم 19-158، المؤرخ في 24 شعبان عام 1440، الموافق 30 أفريل سنة 2015، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكفاءات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرتها، الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 33، المؤرخة في 14 رمضان 1440هـ، الموافق 19 ماي سنة 2019م.

2- المراجع:

أولا- الكتب:

- ابن منظور، لسان العرب، طبعة جديدة، دار المعارف، مصر.

- أحمد محمد فوزي ملوخية، اقتصاديات الفنادق، دون طبعة، جامعة الإسكندرية، مصر، سنة 2005.

- جبران مسعود، معجم الرائد، الطبعة 07، دار العلم للملايين، بيروت، لبنان.

- سمير خليل شمطو، الإدارة الفندقية بين النظرية والتطبيق، الطبعة الأولى، دار الوثائق العراقية، بغداد، العراق، سنة 2016.

- عيسى مومني، قاموس الممتاز، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2012.

ثانياً: الأطروحات والمذكرات الجامعية:

أ- أطروحات الدكتوراه:

- إسماعيل كوري، الاستثمار في النشاطات السياحية في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2020-2021.

- جهاد خلوط، مساهمة تكنولوجيا المعلومات والاتصال في تسويق المنتج السياحي- دراسة عينة من الوكالة السياحية بالشرق الجزائري-، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه طور LMD، في العلوم التجارية، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2019-2020.

- خالد اعميري، التنمية السياحية وأثرها على التنمية المستدامة في الجزائر، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، اقتصاد تنمية، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم الاجتماعية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 03، سنة 2019-2020.

- خالد كواش، أهمية السياحة في ظل التحولات الاقتصادية- حالة الجزائر-، أطروحة مقدمة للحصول على شهادة الدكتوراه في العلوم الاقتصادية، فرع التخطيط، جامعة الجزائر، 2003-2004.

- سورية زرقين، دور الاستثمار الأجنبي المباشر في النهوض بالقطاع السياحي في الجزائر، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم الإقتصادية، تخصص نقود وتمويل، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017-2018.
- ساعد بورادي، تأثير الاستثمار الأجنبي على القطاع السياحي في بلدان المغرب العربي(الجزائر- تونس- المغرب)، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، في العلوم الإقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2016-2017.
- سامية سعيدي، الآليات القانونية لترقية الاستثمار السياحي في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه طور ثالث ل.م.د في القانون، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2021-2022.

ب- مذكرات الماجستير:

- إسماعيل كوري، النظام القانوني للفندقة في التشريع الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، سنة 2011-2012.
- خالد خرفي، الصناعة الفندقية ودورها في تحقيق التنمية الإقتصادية، مذكرة لنيل الماجستير في علوم الإقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، سنة 2006-2007.
- سليمة ريوقي، أساليب قياس رضا الزبائن عن جودة الخدمة مع دراسة حالة فندق المرسي، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماجستير في العلوم التجارية، تخصص تسويق، كلية العلوم الإقتصادية علوم التسيير، قسم العلوم التجارية، جامعة الجزائر 03، سنة 2011-2012.
- سعاد صديقي، دور البنوك في تمويل المشاريع السياحية- دراسة حالة: بنك الجزائر الخارجي- وكالة جيجل، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم

الإقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة،
سنة 2005-2006.

- عبد القادر زغاش، دراسة مناخ الاستثمار السياحي في الجزائر- حالة
الاستثمارات السياحية الساحلية-، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة
الماجستير في علوم التسيير، كلية العلوم الإقتصادية والعلوم التجارية وعلوم
التسيير، جامعة الجزائر 03، سنة 2015-2016.

- محمد إسلام مالكي، واقع الاستثمار السياحي في الجزائر والإجراءات المتخذة
لتطويره، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في العلوم
الإقتصادية، كلية العلوم الإقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 03،
سنة 2015-2016.

ثالثا- المجلات العلمية:

- أمال حابس وعبود زرقين، الاستثمار السياحي في الجزائر(واقع وآفاق)- دراسة
تحليلية للفترة 2008-2016-، مجلة الحقيقة، العدد43، سنة 2018.

- إلياس شاهد وعبد النعيم دفرور، الاستثمار السياحي في الجزائر بين الإطار
القانوني والمؤسسي، مجلة التنمية والاستشراف للبحوث والدراسات، المجلد 01،
العدد 01، جامعة الوادي، سنة 2016.

- الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم
الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد08، جوان 2005.

- جمال قتال وليلى رشيدة خاطب، واقع السياسة الإستراتيجية للاستثمار السياحي
في الجزائر، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد 05،
المركز الجامعي لتامغنست، سنة 2018.

- حليلة تيخمارين، الإطار القانوني للمؤسسات الفندقية ووكالات السياحة والأسفار
في الجزائر، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد 05،
سنة 2018.

- خالد بن جلول وآخرون، إستراتيجية التنويع الاقتصادي من خلال دعم الاستثمارات السياحية 2016-2000، مجلة المنتدى للدراسات والأبحاث الاقتصادية، المجلد 05، العدد 02، سنة 2019.
- خديجة كوشي، محددات جودة الخدمة الفندقية ودورها في الرفع من درجة رضا الزبون، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، دراسات اقتصادية، العدد 21، جامعة زيان عاشور، الجلفة.
- داود غديري وآخرون، واقع الاستثمار السياحي في الجزائر- مع عرض لحجم الامتيازات الممنوحة و تشخيص أهم المعوقات الكابحة-، المجلة المغربية للاقتصاد والمناجمنت، المجلد 07، العدد 02، سبتمبر 2020.
- دليلة بركان و نوال هاني، الاستثمار السياحي في الجزائر وسبل تفعيلية في ظل إستراتيجية المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية 2030 الاستثمار في الشركات السياحية، المجلة الاقتصادية المالية والبنكية وإدارة الأعمال، العدد 2018.
- رفعت عبد الله سليمان حسين، تنمية السياحة الجزائرية وفق مبادئ الاستدامة، مجلة اتحاد الجامعات العربية للسياحة والضيافة، المجلد 17، العدد 03، سنة 2019.
- رشيد سعيداني، أهمية الاستثمار السياحي في التنمية الاقتصادية- دراسة حالة الجزائر-، مجلة البشائر الاقتصادية، المجلد 03، العدد 02، جامعة الجليلي بونعامة، خميس مليانة، جوان 2017.
- زهية عيسى، الإطار القانوني لبناء المؤسسات الفندقية، مجلة التعمير والبناء، المجلد 04، العدد 02، جامعة بومرادم، جوان 2020.
- سعد بلحاج ومحمد جيلالي، أهم الضمانات الممنوحة للمستثمر الأجنبي في التشريع الجزائري، المجلد 05، العدد 01، مجلة الفكر القانوني والسياسي، جامعة عمار ثليجي الأغواط ، 2021

- سعاد يحيايوي ونورالدين حيرش، رخصة استغلال المنشأة آلية لضبط النشاط الاقتصادي وفقا للتنمية المستدامة، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد15، العدد01، جامعة معسكر، سنة 2022.
- سميرة عميش ومداح عبد الباسط، تحديات المؤسسات الفندقية في دعم صناعة السياحة، دراسة حالة الجزائر، مجلة الحقوق وعلوم الإنسانية، العدد30، جامعة زيان عاشور، الجلفة.
- شهرزاد زاوي ونجاة بلعابد، تأهيل القطاع الفندقي سياسيا لتحسين مردودية القطاع السياحي، مجلة البشائر الاقتصادية، المجلد 05، العدد3، ديسمبر 2019.
- صليحة خنوش، واقع الاقتصاد السياحي في الجزائر وأثره على الاقتصاد الوطني، مجلة التنمية والاستشراف للبحوث والدراسات، المجلد02، العدد03، ديسمبر 2017.
- صالح السعيد وهالة عبدلي، دور الاستثمارات السياحية في تحقيق التنمية السياحية المستدامة، مجلة البحوث والدراسات التجارية، العدد04، سبتمبر 2018.
- عبيد الشيخ ومحمد راتول، دور الفنادق في تنشيط السياحة- نظرة على مقومات السياحة والحظيرة الفندقية للجزائر- 2016-2017، المجلة الأورومتوسطية الاقتصادية السياحة والفندقة، المجلد03، العدد03، سنة 2021.
- عبد الرزاق بن الزواي، وسميرة فرحات، التنمية السياحية والاستثمار السياحي في الجزائر- إستراتيجية طويلة المدى-، المجلة الأورومتوسطية لإقتصاديات السياحة والفندقة، العدد01، 2017.
- عبد الوهاب نصر رجب الزر وحامد حسن عصافره، النظام القانوني لعقد امتياز العامة، مجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المجلد04، العدد 01، سنة 2020.
- عبد الكريم دكاني، معوقات الاستثمار السياحي الأجنبي في الجزائر، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 07، العدد 05، جامعة العقيد أحمد دراية، أدرار.

- عادل أمين مهمل، دور الاستثمار السياحي الفندقي في التنمية الاقتصادية بالجزائر، مجلة آفاق علوم الإدارة والاقتصاد، المجلد03، العدد02.
- عائشة بوعزم، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة كآلية لترقية الاستثمار السياحي، مجلة الحقوقية، المجلد07، العدد01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، سنة 2005.
- فاطمة الزهراء لوصادي، الاستثمار السياحي كمدخل لتحقيق التنمية المستدامة- دراسة مقارنة بين التجربة الجزائرية والتجربة التونسية، مجلة البحوث الإدارية والاقتصادية.
- لخضر بن عليّة، دور الاستثمار السياحي في تنمية الاقتصاد الوطني في ظل المخطط التوجيهي للتهيئة السياحة 2030، مجلة البديل الاقتصادي، العدد07.
- ليندة بلحارت، المزايا الجديدة الممنوحة للمستثمر الأجنبي في مجال الاستثمار السياحي في ظل القانون رقم 09-16 المتعلق بالاستثمار، مجلة المعارف، المجلد16، العدد01، جوان 2021.
- مباركة مساوي وسمير بهاء الدين مليكي، الخدمات السياحية والفندقية وتأثيرها على سلوك المستهلك- دراسة حالة مجموعة من الفنادق لولاية مستغانم، مجلة المالية والأسواق.
- محمد السعيد مزياني وناصر دبة ، الاستثمار الأجنبي المباشر كآلية فعالة للنهوض بالتنمية السياحية في الجزائر، مجلة الاقتصاد الصناعي، المجلد09، العدد01، سنة 2019.
- مصطفى زوافي، النظام القانوني لوكالات السياحة والأسفار في التشريع الجزائري، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد08، العدد02، المركز الجامعي لتامنغنست، سنة 2018
- مصطفى عثمانى، الاستثمار السياحي كآلية لتحقيق التنمية السياحية، مجلة الاقتصاد والجديد، المجلد02، العدد17، سنة 2017.

- منال بوروح، فعالية الضمانات المقررة لحماية استثمار العقار السياحي في ظل القانونون09-16 المتعلق بالاستثمار، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 07، العدد13، جامعة الجزائر01، جوان 2019.
- منير خروف وآخرون، الاستثمار السياحي في الجزائر بين المقومات والمعوقات، الملتقى الدولي الرابع حول الاقتصاد السياسي وتدبير المقومات السياحية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، سنة 2018.
- نصيرة غزالي ونذير شرقي، الآليات القانونية المعتمدة لتحقيق الاستثمار السياحي في الجزائر، مجلة القانون والمجتمع، المجلد 08، العدد 02، سنة 2020.
- نبيل ونوغي، الضمانات القانونية الموجهة للاستثمار وفق التشريع الجزائري، مجلة الأبحاث القانونية والسياسية، العدد 01، جامعة سطيف02، سبتمبر 2016.
- نوال هاني، تنافسية القطاع السياحي في الدول العربية، مجلة الباحث، العدد13، سنة 2013.
- نورة سليمان فيسة، واقع التنمية السياحية في الجزائر، مجلة هيدوت للعلوم الإنسانية والاجتماعية، المجلد06، العدد04، سنة 2022.
- وليد معافة، الاستثمار السياحي في الجزائر- دراسة حالة في الفرص وتشخيص للمعيقات-، المجلة الجزائرية للأمن والتنمية، العدد13، جويلية 2018.
- وليد عابي وصالح سراي، أداء بيئة الأعمال في الجزائر ودوره في تنشيط الاستثمار السياحي - دراسة تحليلية-، مجلة العلوم الاقتصادية والتسيير والعلوم التجارية، المجلد 13، العدد01، سنة 2020.
- يحيى سعدي وسليم العمراوي، مساهمة قطاع السياحة في تحقيق التنمية الاقتصادية، مجلة بغداد للعلوم الاقتصادية الجامعة، العدد 36، سنة 2013.

رابعاً: المحاضرات.

- حنان برجم، التسويق الفندقي، محاضرات موجهة لطلبة السنة الثالثة تسويق الخدمات، كلية العلوم الإقتصادية وعلوم التسيير، جامعة باجي مختار عنابة، سنة 2020-2021، (منشورة ومكتوبة).
- سامي سعد محجوب، محاضرات في صناعة الفنادق، المعهد المصري العالي للسياحة والفنادق، 1997-1998، (منشورة ومكتوبة).

سادسا: المواقع الإلكترونية

- الموقع الرسمي لوزارة السياحة والصناعة التقليدية الجزائرية، www.mat.gov.dz، الساعة 16:54، يوم الجمعة 19 ماي 2023.

الفهرس

الصفحة	المحتوى
2-1	مقدمة
4	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي والتنظيمي للمؤسسات الفندقية في التشريع الجزائري
5	المبحث الأول: مفهوم المؤسسات الفندقية
5	المطلب الأول: تعريف المؤسسات الفندقية
6	الفرع الأول: المعنى اللغوي والاصطلاحي
11	الفرع الثاني: خصائص المؤسسة الفندقية
14	المطلب الثاني: تصنيفات المؤسسات الفندقية
15	الفرع الأول: تصنيف المؤسسات الفندقية حسب المنظور الدولي
21	الفرع الثاني: تصنيف المؤسسات الفندقية حسب المنظور الوطني
26	المبحث الثاني: الشروط القانونية للمؤسسات الفندقية
26	المطلب الأول: الشروط الشكلية
26	الفرع الأول: قواعد بناء وتهيئة المؤسسات الفندقية
44	الفرع الثاني: قواعد استغلال وتصنيف المؤسسات الفندقية
49	المطلب الثاني: الشروط الموضوعية
50	الفرع الأول: الالتزامات الواقعة على عاتق المستثمر في النشاط الفندقي
52	الفرع الثاني: الرقابة والعقوبات
56	خلاصة الفصل الأول
57	الفصل الثاني: دعم المؤسسات الفندقية للاستثمار السياحي
58	المبحث الأول: تنمية الاستثمار السياحي في الجزائر

58	المطلب الأول: مفهوم الاستثمار السياحي
58	الفرع الأول: تعريف الاستثمار السياحي
65	الفرع الثاني: أشكال الاستثمار السياحي
69	المطلب الثاني: مجالات ومقومات الاستثمار السياحي
69	الفرع الأول: مجالات الاستثمار السياحي
73	الفرع الثاني: مقومات الاستثمار السياحي
76	المبحث الثاني: الآثار المترتبة على ترقية الاستثمار السياحي
76	المطلب الأول: مساهمة النشاط الفندقية في ترقية الاستثمار الوطني والأجنبي
76	الفرع الأول: مساهمة النشاط الفندقية في ترقية الاستثمار الوطني
83	الفرع الثاني: مساهمة النشاط الفندقية في ترقية الاستثمار الأجنبي
88	المطلب الثاني: الضمانات والمزايا الممنوحة للمستثمر في الاستثمار السياحي
88	الفرع الأول: الضمانات التشريعية والقضائية للاستثمار في الجزائر
92	الفرع الثاني: الامتيازات الممنوحة للمستثمر
96	خلاصة الفصل الثاني
98-97	الخاتمة
99	الملخص

الملخص:

تعتبر المؤسسات الفندقية من مكونات التنمية السياحية لكونها النواة الأساسية في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية، حيث يصنف هذا النوع من المنشآت ذات الطابع الدولي والعالمي ، ولقد عمل المشرع الجزائري على تحسين هذه الهياكل لاعتبارها المحور الرئيسي للنهوض بالاستثمار السياحي بنوعيه، الوطني والأجنبي.

وللاستثمار السياحي دور فعال في زيادة عائدات الدولة، خاصة من ناحية جذب رؤوس الأموال، وتقنيات الحديثة، والمساعدة في تحسين البنى التحتية للمنشآت الفندقية، كما تعمل على توفير الراحة والأمن.

ولقد أولت الجزائر أهمية كبيرة لإعادة إصلاح القطاع السياحي وتطويره لاعتباره أحد موارد التنمية السياحية المستدامة، فهي الحجر الأساسي لتنظيم الفنادق عن طريق خلق آليات واستراتيجيات ذات المدى الطويل تكون وفق أطر قانونية وديناميكية.

Abstract:

Hotel establishments are considered components of tourism development, as they are the core nucleus in achieving economic and social development. This type of facility is classified internationally and globally. The Algerian legislature has worked on improving these structures, considering them the main axis for promoting tourism investment, both national and foreign.

Tourism investment plays an active role in increasing state revenues, particularly in terms of attracting capital and modern technologies. It also helps in improving the infrastructure of hotel establishments and provides comfort and security.

Algeria has attached great importance to the rehabilitation and development of the tourism sector, which is not one of the resources for sustainable tourism development. Is he cornerstone of hotel regulation by creating long-term mechanisme strategies on legal and dynamic frameworks.