



جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة- الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان



# آليات إنجاز المؤسسات الفندقية في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:

- د/ عزاز مراد

إعداد الطالبة:

- جفال سعاد

أعضاء لجنة المناقشة

| الصفة في البحث | الرتبة العلمية  | الإسم واللقب |
|----------------|-----------------|--------------|
| رئيسا          | محاضر قسم (أ)   | حاجي نعيمة   |
| مشرفا          | محاضر قسم (أ)   | عزاز مراد    |
| مناقشا         | أستاذ مساعد (أ) | منصوري نورة  |

السنة الجامعية: 2023/2022



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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

## شكر و عرفان

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم (من لم يشكر  
الناس لم يشكر الله، من أهدى اليكم معروفا فكافئوه  
فان لم تستطيعوا فأدعوا له) رواه ابو سعيد الخدري .  
وعملاً بهذا الحديث واعترافاً بالجميل فنحمد الله  
ونشكره على ان وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع  
واتقدم بجزيل الشكر الى الاستاذ المشرف " عزار  
مراد" الذي رافقني طيلة هذا البحث وقدم لي  
المعلومات حفظه الله واطال عمره  
ولأعضاء اللجنة المناقشة كل باسمه على تفضلهم  
بمناقشة هذه المذكرة كما أتقدم بالشكر والتقدير لكل  
من قدم لي يد المساعدة من قريب او بعيد اثناء انجاز  
هذا العمل

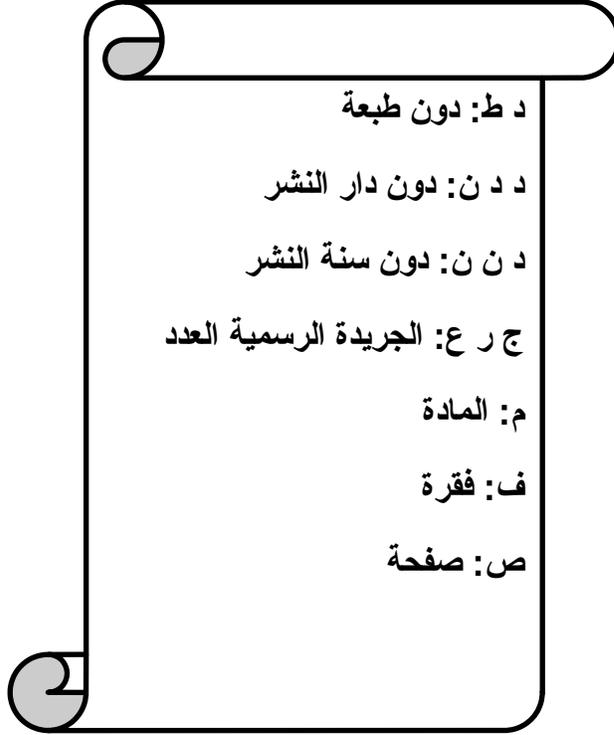
# إهداء

أهدي

ثمرة جهدي المتواضع الى من وهبوني الحياة والامل والنشأة  
على شغف الاصلاح والمعرفة ومن علموني ان ارتقي سلم  
الحياة بحكمة وصبر، احسانا، ووفاء لهم امي الغالية ابي  
الغالي.

من كانوا عوناً لي في رحلة رحلتي اخواني واخواتي الى كل  
افراد عائلتي الكريمة وكل باسمه،  
الى صديقاتي وجميع الذين ساعدوني بكل ما يملكون في  
إنجاز هذا العمل

## قائمة المختصرات





# مقدم



تعد السياحة أهم النشاطات الحديثة حيث اهتمت العديد من الدول المتقدمة و النامية بقطاع الخدمات لسد النقص الذي يشوب القطاعات الأخرى، فالسياحة تعد المحرك الأساسي للتنمية، حيث عرفت تغيرات كبيرة فهي من جهة تعني الترفيه والتسلية والاتصال مع الغير ومن جهة أخرى عنصرا هاما في التنمية الاقتصادية ولا يكاد يختلف اثنان على سرعة وأهمية التطور الذي تحدثه السياحة بشكل عام والضيافة بشكل خاص، ونظرا لازدياد المنافسة والتطور في الأسواق السياحية من حيث الوعي والأذواق فقد أصبحت الحاجة تتزايد بضرورة استخدام أساليب علمية مبتكرة خاصة في مجال الفنادق.

فالفنادق تعد عصب الحركة السياحية ومن أهم القطاعات الاقتصادية على المستوى الوطني والدولي على حد سواء، مما دفع الكثير من الدول إلى تخصيص مبالغ طائلة للاستثمار في هذا المجال، ولم تعد المؤسسة الفندقية مجرد وسيلة للإقامة في بلد معين أو منطقة السياحة معينة، بل أصبحت هدفا قائما بذاته ووجهة يطمح السائح إلى بلوغها، وتستحوذ على حصة الأسد من ميزانية السائح التي خصصها لرحلته.

ولتصل المؤسسات الفندقية إلى ما عليه اليوم من تطور وإبداع، مررت بعدة مراحل، حيث ان ظهور الفنادق في العصور القديمة ارتبطت ارتباطا وثيقا بظهور الضيافة نفسها فهي كانت من أعظم مآثر الحضارة القديمة، وخاصة في بلاد الشرق القديمة لكن الضيافة كانت مجانية، وأظهرت بعض المراجع التاريخية أن الفنادق نشأت في الشرق القديم قبل ظهورها في القارة الأوروبية بفترة زمنية بعيدة، ولم تتجاوز الفنادق في العصور القديمة فكرة الاستراحات دون مقابل ثم عم انتشار النزل بعد الفتوحات وأصبحت تستعمل من قبل المسافرين، وتختلف التسمية باختلاف البلد نجد من يطلق عليها نزل أو منزل أو كرفات سراي، أما العصور الوسطى هي البداية الحقيقية لفكرة الصناعة الفندقية وأخذت الفنادق تغزو المدن الكبرى والخانات في المدن الصغرى، ومن العوامل التي أدت إلى تطور الفنادق في هذه الحقبة الزمنية هي تطور وسائل النقل والمواصلات التي سمحت بزيادة تنقل المسافرين، وبالتالي ضرورة وجود مكان لإيوائهم أما في العصر الحديث تطورت الفنادق واستقرت على شكلها العام، وظهر ما يعرف بالصناعة الفنادق وأصبحت لها إدارة خاصة تميزه عن غيرها من القطاعات الأخرى، وتتمتع بخصائص كثيرة من أهمها تنوع خدماتها وظهر العديد من انواع المؤسسات الفندقية التي تختلف باختلاف

موقعها وأغراضها وملكيته، حيث تنتشر بالقرب من المطارات والموانئ وطرق السيارات.

اهتمت الجزائر بهذا القطاع سواء من ناحية مضاعفة عدد المؤسسات الفندقية الموجودة أو من حيث تحسين نوعية الخدمات وفقا لمعايير التصنيف الدولي، ومن أجل تحقيق ذلك أصدرت ترسانة من القوانين تهدف منها إلى تحديد قواعد بناء المؤسسات الفندقية ومن ثم تحديد قواعد اقتناء العقار السياحي الموجه الى الاستثمار، وصولا إلى رخصة الاستغلال وتحديد شروطها وإجراءاتها مع تعيين التصنيف لكل مؤسسة فندقية.

### **أهمية الموضوع**

لهذا الموضوع أهمية بالغة جدا من علمية وأخرى عملية، حيث تكمن **الأهمية العلمية** في:

التشخيص والتحليل الدقيق للمؤسسات الفندقية ومعايير تصنيفها وإجراءات بنائها، حيث تعد دراسة المؤسسات الفندقية من أهم الدراسات في وقتنا الراهن لأنه أهم مقومات التنمية السياحية، إضافة الى اثرها مكتبتنا بهذه الدراسة أما **الأهمية العملية** تكمن في:

من أهم القطاعات الحديثة للدول وهي المحرك الاساسي للتنمية الاقتصادية، وواحدة من أهم دعائم الاقتصاد الوطني ومصدر من مصادر جلب رؤوس الأموال ودعم اليد العاملة سواء من خلال التوظيف المباشر أو الغير المباشر.

### **دوافع اختيار الموضوع:**

هناك العديد من الدوافع التي دفعتنا إلى دراسة هذا الموضوع منها دوافع ذاتية ومنها دوافع موضوعية:

### **الدوافع الذاتية:**

- ميولي الشخصي لدراسة هذا الموضوع، ولأن هذا الموضوع يندرج ضمن تخصصنا القانون العقاري.
- أطمح في إنجاز مشروع فندق في المستقبل.

### **الدوافع الموضوعية:**

- البحث عن الشروط القانونية والإدارية التي تخضع لها المؤسسات الفندقية على ضوء النصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها.
- محاولة التعرف على أسباب نقص جودة الفنادق في الجزائر على غرار الدول المتقدمة الأخرى.

- محاولة معرفة إذا كان الخلل في المنظومة القانونية أو في تطبيقها.

### الإشكالية:

ومن هنا نطرح الإشكالية التالية: كيف نظم المشرع الجزائي إجراءات إنجاز المؤسسات الفندقية من خلال المنظومة القانونية التي أقرها في هذا المجال؟

### المنهج المتبع:

وللإجابة على هذه الإشكالية إعتدنا على المنهج الوصفي من خلال ذكر خصائص المؤسسات الفندقية والإحاطة بالجانب المفاهيمي لها واتبعنا المنهج التحليلي من خلال تحليل كل المراسيم التنفيذية والتنظيمية المتعلقة بموضوع الفنادق منها المرسوم 19/158 والقانون 03/03 بالإضافة إلى القانون 90/01، كونه المنهج الأنسب للدراسة.

### أهداف الدراسة

نهدف من خلال هذه الدراسة الى:

- إزالة كل الغموض عن المفاهيم المتعلقة بالمؤسسة الفندقية.
- تبيان الطبيعة القانونية للمؤسسات الفندقية.
- إبراز كل الإجراءات القانونية اللازمة لإنجاز مؤسسات فندقية.
- الإحاطة بكل معايير تصنيف المؤسسات الفندقية.

### الدراسات السابقة:

قد تم دراسة هذا الموضوع ضمن مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير من قبل الباحث كوري سماعيل بعنوان "**النظام القانوني للفندقة**" حيث خصص الفصل الأول منه إلى الشروط الشكلية للإنجاز مؤسسات الفندقية أما الفصل الثاني خصصه إلى الشروط الموضوعية التي يتعين على المستثمر مراعاتها أثناء استغلال مؤسسة فندقية.

بالإضافة الى مذكرة ماجستير من اعداد الطالب خرفي خالد بعنوان "**الصناعة الفندقية ودورها في تحقيق التنمية الاقتصادية - دراسة حالة فندق الأوراسي**"- حيث تطرق ضمن الفصل الأول الى عموميات حول التسيير، السياحة والخدمات وتحليل خدمات تسيير الفندق ضمن الفصل الثاني، أما الفصل الثالث خصصه لإبراز دور النشاط الفندقي في التنمية، وفي الفصل الرابع دراسة تطبيقية-فندق الأوراسي-.

بالإضافة الى مذكرة دكتوراه من اعداد الباحثة عميش سميرة بعنوان "**دور استراتيجية الترويج في التكييف وتحسين الطلب**"

**السياحي الجزائري مع مستوى الخدمات السياحية المتاحة خلال فترة 1995-2015**" حيث تم الاعتماد ضمن الدراسة على فصلين من ضمن 5 فصول خصصت الفصل الأول بعنوان الأساسيات في الاقتصاد السياحي والفصل الثاني بعنوان مفاهيم أساسية في استراتيجية الترويج السياحي.

### \* صعوبات الموضوع

- خلال دراستنا لهذا الموضوع واجهتنا بعض الصعوبات من بينها نقص المادة العلمية في الجانب الاجرائي على غرار الجانب النظري.
- صعوبة الدخول إلى الإدارات المسيرة للمؤسسات الفندقية، وصعوبة تزويدنا بالمعلومات.

### • التصريح بالخطوة

للإجابة على الاشكالية السابقة تم اعتماد خطة البحث الثنائية. خصص الفصل الاول للإطار المفاهيمي للمؤسسات الفندقية تم تخصيص المبحث الاول بمفهوم المؤسسات الفندقية، والمبحث الثاني أنواع المؤسسات الفندقية. اما الفصل الثاني تم تخصيصه الى الإطار الاجرائي لإنجاز مؤسسة فندقية تناولنا في المبحث الاول قواعد بناء مؤسسات فندقية والمبحث الثاني بعنوان قواعد استغلال المؤسسات الفندقية.



**الفصل الأول: الإطار  
المفاهيمي  
للمؤسسات الفندقية**



## المبحث الاول: مفهوم المؤسسات الفندقية

تعد الفنادق في أي بلد سياحي شكل رئيسي للإقامة، الى جانب أنها عامل من عوامل الجذب السياحي، وتتميز بمجموعة من الخصائص وتلعب دورا هاما في دفع عجلة التنمية، وهذا ما سنتطرق له من خلال هذا المبحث:

### المطلب الاول: تعريف المؤسسات الفندقية وخصائصها

إن تعريف المؤسسات الفندقية يتطلب التعرض الى تعريفها من الناحية اللغوية والاصطلاحية اضافة الى ما جاء به المشرع الجزائري في القوانين المنظمة للفنادق.

### الفرع الاول: تعريف المؤسسات الفندقية

للوصول الى التعريف والمعنى الدقيق للمؤسسات الفندقية يجب ان نتطرق الى تعريفها في كل من المعاجم والقواميس، إضافة الى تعريفها من طرف الفقهاء مع تحديد تعريفها في القانون على النحو التالي:

اولا: التعريف لغة:

ليست لكلمة فندق أصل او مصدر في اللغة العربية، ولكن ما جاء في المصادر القديمة إن كلمة فندق في اللغة العبرية (maison) تعني مكان استرخاء في الليل، في حين اللغة اليونانية يسميه (kataluna) وتعني غرفة طعام وإيواء للضيف<sup>1</sup>

الفندق: الخان، فارسي، حكاه سيويه.

التهذيب: الفندق حمل شجرة مدحرج كالبندق يكسر عن لب والفسق، قال: والفندق بلغة اهل الشام خان من هذه الخانات التي ينزلها الناس مما يكون في الطرق والمدائن<sup>2</sup>

الفندق: هو النزل المعد لنزول السياح والمسافرين والمطافين بمقابل - الخان - الفندق-ج الفنادق<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- سمير خليل شملطو، الادارة الفندقية بين النظرية والتطبيق، ط1، دار الوثائق العربية، بغداد، 2014، ص 67.

<sup>2</sup>ابن منظور، لسان العرب، دار المعارف، القاهرة، 1290، ص 3473

الفندق جمع فنادق: النزل الذي ينام فيه الغرباء أو غيرهم من السياح والمسافرين بدفع الأجر<sup>1</sup>

يعرف الفندق في اللغة الفرنسية على أنه.

Hôtel nom masculin (n.m)

L'hôtel est un établissement composé de plusieurs chambres meublées qu'on peut louer pour une ou plusieurs nuits. Pendant les vacances, nous avons dormi dans un superbe hôtel qui avait même une piscine<sup>2</sup>

ويعرف أيضا على انه نزل يهيئ لإقامة المسافرين بالأجر والجمع الفنادق<sup>3</sup>

وتعني كلمة فندق hositim في اللغة اللاتينية، تعني القاعة التي يتم استقبال الزائرين والترحيب بهم، أما في اللغة الفرنسية قد اشتقت من كلمة hôtel والتي أكثر شيوعا حتى يومنا هذا وتعني الضيف<sup>4</sup>

ورد تعريف الفندق في معجم اللغة العربية كالتالي "نزلاً ومسكن مفروش لإقامة المسافرين بالأجر"

ويعرف أيضا على أنه " منزل مؤثث يمكن استئجار غرفة أو شقة فيه مقابل أجر يومي، حيث توجد فيه كل وسائل الراحة الخاصة بالخدمة، وعرفته الموسوعة العربية المعاصرة أنه اسم يستعمل للمؤسسة تمد الجمهور بالطعام والسكن.<sup>5</sup>

<sup>3</sup>- علي بن الهادية وآخرون، القاموس الجديد، ط1، الشركة التونسية للتوزيع والشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1979،

<sup>1</sup>- جبران مسعود، الرائد معجم لغوي عصري، دار العلم للملايين، ط7، بيروت، 1992، ص 1134.

<sup>2</sup>Auzou , AUZOU DICTIONNAIRE DES DEBUTANTS , PARIS , 2013 , P 357

<sup>3</sup>- ابراهيم أنس وآخرون، مجمع اللغة العربية، م1، ط4، مكتب الشروق الدولية، 2014، ص 1330.

<sup>4</sup>- عبد الله جاد عبد الله غنيمات، تسويق الخدمات الفندقية في فلسطين الواقع المأمول، دراسة ميدانية استكمالا لمتطلبات الحصول على درجة ماجستير في إدارة الاعمال، كلية الدراسات العليا و البحث و العلمي، جامعة خليل فلسطين، 2016، ص37.

<sup>5</sup>- ابراهيم أنس وآخرون، المرجع السابق، ص1335.

<sup>6</sup>- الموسوعة العربية المعاصرة، م 1، ط 1، مكتبة العصرية، بيروت، 2010، ص 2455

وباختلاف هذه التعريفات واختلاف المنظور المعتمد عليه إلا إنها كلها اجتمعت على أن الفندق يقصد به: مكان الإقامة الذي ينزل فيه السياح والمسافرين مقابل دفع مبلغ مالي.

### ثانياً: التعريف الاصطلاحي للمؤسسات الفندقية

لقد عرفت المعاجم والقواميس بصفة عامة دون أن تتعمق في التفاصيل لذلك وجب التطرق الى تعريفها من طرف الباحثين والفقهاء.

JOHN R GDODWIN عرفه كالتالي : هو منظمة توفر الإقامة والطعام الى الضيوف مقابل سعر معين<sup>1</sup>

الفندق يمثل وحدة اقتصادية متكاملة، حيث يمارس الخدمات والنشاطات الاخرى المتممة لنشاط التسويق والمبيعات ونشاط ادارة الافراد والنشاط المالي، ويسعى الى تحقيق أكبر كمية ممكنة من الارادات بأقل ما يمكن من النفقات في اغلب الأحوال.<sup>2</sup>

ما كان يحصل فيه السائح / المضيف أو النزيل أو العميل على جميع الخدمات التي بإمكانه الحصول عليها في منزله، ويكون نظير أجر متفق عليه مسبقاً.<sup>3</sup>

ويعرف أيضا "منظمة ادارية ذات سمات اقتصادية واجتماعية تقدم خدمات الايواء و المأكولات و الترفيه في اطار القوانين المحلية و الدولية و ذلك لقاء أجر محدد لنزيل معين داخل بناء مصمم لهذا الغرض "<sup>4</sup>

ويعرف أيضا " مؤسسة ينشئها المالك بهدف تقديم الإيواء وكذلك خدمة الطعام والشراب إذا طلبها الضيوف، و ذلك بدون عقد خاص و تقديم هذه الخدمة لأي مسافر يقدم نفسه ويرغب في الحصول على هذه الخدمة و هو قادر على دفع أجرة معقولة لقاء الخدمات و التسهيلات شرط ان يكون هذا الشخص بحالة مناسبة ليتم استقباله<sup>5</sup>

<sup>1</sup>- محمد أمين سيد علي، إدارة الفنادق -رفع كفاءتها الإنتاجية-، ط2، دار وائل لطباعة والنشر والتوزيع، عمان، 1998، ص9.

<sup>2</sup>-مرجع نفسه، ص11.

<sup>3</sup>- عبد الكريم حافظ، الادارة الفندقية والسياحية، ط 1، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان، 2010، ص21

<sup>4</sup>- محمد الصرفي، ادارة الفنادق، ط 11، مؤسسة مورس الدولية لنشر والتوزيع، الاردن، 2000، ص 35

<sup>5</sup>-سمير خليل شمطو، مرجع سابق، ص 69

الفندق نظام متكامل ومركب، يتألف من مجموعة من النشاطات الفرعية لكل منها طبيعة مميزة وخصائص مختلفة، وكل هذه الأنشطة الجزئية أو الفرعية، تساهم بطريقة مباشرة في تحقيق أهداف الفندق المتمثلة في جلب أكبر عدد من العملاء، وذلك بتقديم كل تسهيلات والخدمات لهم مقارنة بالفنادق المنافسة.<sup>1</sup>

ويمكن تعريفها أيضا: بناية أو مؤسسة تقدم خدمات الإيواء، ووجبات الطعام والشراب والخدمات الأخرى مثل التسلية أو الترفيه إلى الجمهور المستهدف، " وهنا يجب على إدارة الفنادق أن تخلق علاقات طيبة مع زبائنها وتهيئة كوادر فنية مؤهلة قادرة على تقديم الخدمات.<sup>2</sup>

كما أن الفندق عبارة عن وحدة توفر الإقامة لزوار أساسي بالإقامات القصيرة، وتقديم العديد من الخدمات تشمل التنظيف اليومي وتقديم خدمات للأسرة، إضافة إلى تقديم الطعام والمشروبات ومواقف السيارات وخدمات غسيل الملابس، وتوجد فئة من الفنادق تقدم وسائل الراحة مثل مرافق المؤتمرات.<sup>3</sup>

وعرف ويبستر WEBSTER الفندق بأنه " بناية او بيت كبير يوفر الإقامة والطعام وخدمات أخرى للمسافرين والآخرين.<sup>4</sup>

ويعرف أيضا بأنه " مبني عام ينشأ بغرض توفير الإقامة بالدرجة الأولى للنزلاء، وكذا تقديم الأطعمة والمشروبات وخدمات أخرى لعامة الناس لقاء أجر معين، " ويكون تصميم الفندق طبقا لموقعه والغرض الذي أنشأ من أجله.<sup>5</sup>

تعني كلمة فندق كذلك استضافة النزلاء في مكان مختار، في نفس الوقت يحقق الإشباع أو الإشباعات المنتظرة من طرف النزيل أو

<sup>1</sup>-خرفي خالد، الصناعة الفندقية ودورها في تحقيق التنمية الاقتصادية ودراسة حالة فندق الأوراسي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية " فرع التسيير"، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير جامعة الجزائر، 2007، ص 54

<sup>2</sup>كوشي خديجة، (محددات جودة الخدمة الفندقية ودورها في الرفع من الدرجة رضا الزبون)، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية- دراسات اقتصادية، ع 21، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، ص 202.

<sup>3</sup>سمير خليل اسماعيل شمطو، (الخصائص و المزايا الفندقية و سبل توظيفها لتطوير القطاع الفندقية العراقي)، المجلة العراقية للعلوم الادارية، م 15، ع 62، جامعة كربلة، كلية العلوم السياسية، 2020، ص 334.

<sup>4</sup> محمد الصرفي، المرجع السابق، ص 35.

<sup>5</sup>ماهر عبد العزيز، علم ادارة الفنادق، د ط، دار زهران لنشر و التوزيع، الاردن، 2012، ص 18.

المقيم، إعتقادا في ذلك على مجموعة من النشاطات والسلوكيات تؤدي الى تحقيق الجودة المرغوبة من وراء الايواء المقدم من طرف الفندق.<sup>1</sup>

الفندق " مؤسسة خدمية ربحية، تهدف الى تقديم مختلف الخدمات لضيوفها وتوفير كافة وسائل الراحة، والعمل على اشباع رغبات الضيوف.<sup>2</sup>

ويمكن تعريف الفندق وفق النظرية العامة للنظم بأنه نظام اداري مصمم للعمل INUPT من اجل تحقيق مجموعة محددة من الاهداف، ويقبل في سبيل ذلك مدخلات تتمثل في الموارد المتاحة للفندق، و هي الموارد البشرية (الأفراد العاملين به ) والمعلوماتية (نظم المعلومات المختلفة المستخدمة في دعم عمليات اتخاذ القرارات و المادية ( آلات ، معدات ، المباني).<sup>3</sup>

### ثالثا: التعريف القانوني لمؤسسات الفندقية

بعدها تم التطرق إلى تعريف المؤسسات الفندقية من الناحية اللغوية والاصطلاحية وجب معرفة التعريف القانوني للفندق في التشريع الجزائري:

1- تعريف المؤسسات الفندقية ضمن المرسوم التنفيذي 2000/46 ملغى بموجب المرسوم 19/158:

يقصد بالمؤسسات الفندقية في مفهوم هذا المرسوم كل مؤسسة تمارس نشاطا فندقيا، ويعد نشاطا فندقيا كل استعمال بمقابل للهيكل الأساسية الموجهة أساسا للإيواء، وتقديم الخدمات المرتبطة، وتتكون هذه الهياكل الأساسية من مؤسسات إيواء تحددتها المواد المذكورة ادناه، ويستأجرها زبائن يقيمون بها من أسبوع واحد الى شهر دون أن يتخذوها سكنا لهم<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- ياسين الكحلي، ادارة الفنادق والقرى السياحية ، ط1 ، دار الوفاء لنشر والطباعة ، الاسكندرية، 1999 ، ص 5 .

<sup>2</sup>- حسناوي كريم، محاضرات في التسويق الفندقي، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير ، جامعة الجزائر 3، 2021، ص 2.

<sup>3</sup>- اليمين قاتته ، و لطيفة براني " المعايير العالمية في تصنيف الفنادق و علاقتها بتقييم العملاء دراسة مقارنة بين مجموعة من الفنادق " ، مجلة الابحاث الاقتصادية و الادارية ، م 15 ، عدد 1 ، 2021 ، ص 130

<sup>4</sup>- أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 2000 /46 المؤرخ في 15 ذو القعدة عام 1420 الموافق أول مارس سنة 2000 ، يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد تنظيمها و سيرها و كذلك

وعرفت المادة 04 من نفس المرسوم الفندق على أنه " الفندق هيكل ايواءهم للإقامة واحتمالا لإطعام الزبائن".<sup>1</sup>

2\_تعريف المؤسسات الفندقية ضمن القانون 99\_01: عرف هذا القانون المؤسسات الفندقية على انها "كل مؤسسة تستقبل الزبائن لايوائهم مع تقديم خدمات اضافية لهم او بدونها"<sup>2</sup>

تعريف المؤسسات الفندقية ضمن المرسوم ال تنفيذي 19 / 158: تم تعريف المؤسسات الفندقية في هذا المرسوم ضمن المادة 02 حيث نصت على " يقصد بالمؤسسة الفندقية، في مفهوم هذا المرسوم كل مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل الزبائن مارين او مقيمين دون ان يتخذوها سكنا لهم، وتوفر لهم أساسا خدمات الإقامة مصحوبة بخدمات مرتبطة بها"<sup>3</sup>

## الفرع الثاني: خصائص المؤسسات الفندقية

من خلال الخدمات التي يقدمها للزلاء يتضح أن له خصائص ينفرد بها عن باقي المؤسسات الاقتصادية الاخرى ويمكن حصرها في النقاط التالية

### اولا: رأس المال: تشمل هذه الخاصية ما يلي:

- 1- كثافة رأس المال: يعد انشاء المؤسسة الفندقية وتجهيزها راق يتماشى والتطورات الحديثة أمر مكلف جدا، حيث أن الأرض التي يبنى عليها الفندق لا بد ان تكون في بيئة حيوية تتميز بالجذب السياحي، وهذا يجعل التكلفة عالية فضلا عن جميع المواد الداخلة في إنشاء الفندق وتتسم بارتفاع قيمتها، وهنا يتضح كثافة رأس مال المستثمر في المؤسسات الفندقية وله اهمية كبيرة تتمثل في:<sup>4</sup>
  - زيادة القدرة الابداعية.
  - ابهار وجذب العملاء وتعزيز ولائهم .

كيفية استغلالها ، ج س ، ع 10 ، 2000، ملغى.

<sup>31</sup>- أنظر المادة 04، المرجع نفسه

<sup>2</sup>- أنظر المادة 04 من القانون 99 / 01 المؤرخ 19 رمضان عام 1914 الموافق 6 يناير 1999 ، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة ، ج س ، ع 02

<sup>3</sup>- انصر المادة 02 من المرسوم 158-19 مؤرخ في 24 شعبان عام 1440 الموافق لـ30 افريل 2019 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفية استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها.

<sup>4</sup> - خليل شمطو ، مرجع سابق ، ص 91

- تعزيز التنافس بالوقت من خلال تقديم المزيد من المنتجات الجديدة أو المطورة، وتقليل الفترة بين كل ابتكار والذي يليه .
- خفض التكاليف وامكان البيع بأسعار تنافسية.
- تحسين الانتاجية.
- تعزيز القدرة التنافسية
- توظيف نظم قياسية التي اصبحت من أهم المؤشرات التي تعكس تطور الفكر الاداري، فهو بعد اهم ممارسات المحاسبة الادارية.<sup>1</sup>
- 2 كثافة الأصول الثابتة: تشكل الأصول الثابتة النسبة الأعلى من إجمالي استثمار رأس المال في مؤسسة الفندقية نتيجة لتمييز هذه المؤسسات بالتنوع الخدماتي.
- 3 سرعة دوران رأس المال المتداول بصغر حجمه ونسبه وسرعة دورانه مقارنة مع اجمالي الاستثمارات الفندقية.<sup>2</sup>
- 4 حجم الاستثمار في القطاع الفندقية: يرتبط حجم الاستثمار بتصنيف المؤسسات الفندقية حيث أن لكل تصنيف معايير خاصة به، وكلما كانت درجة الفندق عالية كلما كان الالتزام بالمعايير يتطلب استثمارات إضافية، وكذلك حتى قرار الاستثمار في المشاريع الفندقية.<sup>3</sup>

ثانيا : الطلب الموسمي :

يتميز الطلب السياحي بالموسمية فهو طلب متذبذب فيزداد في فصل الصيف ليكون موسم الذروة، وينخفض في الفصول الأخرى من السنة، ليكون موسم الكساد، ونتيجة لذلك تكون المؤسسات الفندقية الداعم الرئيسي للنشاط السياحي، فهي بذلك تخضع الى التذبذب في الطلب موسميا اذ أنها لا تستخدم الا عدة شهور في السنة أي الفصل السياحي فقط، ولذلك فإن النفقات الكبيرة ترصد للحفاظ عليها وبالتالي ضمان استمراريتها، حيث تأخذ جزءا كبيرا من ثمن البضائع والخدمات الفندقية،<sup>4</sup> كما أن مستوى نشاط المؤسسة الفندقية يتباين في معدلاته من عام الى عام أخرى، تبعا للعلاقة الطردية بينه وبين النشاط الاقتصادي، والتباين في مستوى النشاط الاقتصادي لا يكون من موسم

<sup>1</sup>- خرفي خالد ، مرجع السابق ، ص 59.

<sup>2</sup>- خليل شمطو ، مرجع سابق ، ص 91

<sup>3</sup>- مرجع نفسه ، ص 91.

<sup>4</sup>- رضا سيف الدين حلولي ، مرجع السابق ، ص 16.

الى آخر فحسب، بل يتباين في الشهر الواحد و الأسبوع الواحد حتى اليوم الواحد تبعاً لنوع الفنادق والخدمات التي يقدمها والسوق المستهدف.<sup>1</sup>

أي أن نشاط المؤسسة الفندقية ليس ثابت في حجمه على مدار الفترة المحاسبية، حيث يزداد إقبال النزلاء في فترة زمنية ويرتفع بذلك نشاط الفندق، وينخفض في فترات زمنية أخرى، ومن أسباب ارتفاع وانخفاض النشاط الفندقي: الموقع والمناخ، وعوامل أخرى حيث يرتفع إقبال السياح على فنادق السواحل خلال فصل الصيف، وينخفض في فصل الشتاء،<sup>2</sup> مما أوجد الآثار السلبية المتمثلة في :

-زيادة التكاليف الثابتة والمتغيرة نظراً لانخفاض الاشتغال في بعض الاحيان.<sup>3</sup>

-عدم التنبؤ والتكهن بالطلب في المستقبل

-عدم استغلال الموارد الفندقية بالطريقة المثلى نتيجة تذبذب وتعطل الطلب

-عدم استغلال الغرف والمرافق يؤدي إلى زيادة التكلفة الثابتة على الفنادق.<sup>4</sup>

بالإضافة إلى أن المؤسسات الفندقية ونشاطها يتسم بموسمية، فان الخدمة الفندقية أيضاً تتسم بالتذبذب وعدم الاستقرار، ويظهر هذا في حالتها التي الطلب والعرض العالي، لا تتوفر لهذه المؤسسات الامكانيات الكافية من الطاقة الاستيعابية لسد الطلب، اما العرض يسبب خسارة ناتجة من ان الطاقة الاستيعابية المعروضة للبيع تبقى فارغة اي غير مباعه بسبب كساد الطلب.<sup>5</sup>

### ثالثاً: حساسية نشاط المؤسسات الفندقية

1- **تجاه الاحداث السياسية:** إن أي حدث يقع في دولة ما يؤثر في النشاط السياحي عموماً والفندقي خصوصاً، إذا أن الخلافات

<sup>1</sup>- سمير خليل شملطو ، المرجع السابق ، ص 94.

<sup>2</sup>- خرفي خالد ، المرجع السابق ، ص 70.

<sup>3</sup>- كوشي خديجة ، المرجع السابق ، ص 202 .

<sup>4</sup>- عبد الله جاد الله عبد الله الحنيفات ، المرجع السابق ، ص 17.

<sup>5</sup>- محمد جاسم الموسوي وعبد اللطيف عبد الله ، ادارة العلاقات العامة في قطاع المنشآت السياحية ، مركز الكتاب الاكاديمي ، الاردن ، 2016 ، ص 120.

السياسية بين الدول يترتب عليها قطع العلاقات الدبلوماسية بين الدولتين والتي ينعكس أثرها على مواطني تلك الدول،<sup>1</sup> مثال ذلك الحروب المستمرة في الشرق الاوسط والخلافات السياسية بين الدول، حيث أثرت هذه الاحداث على محو عملية السفر إلى هذه المنطقة مما أدت الى صعوبة التنبؤ بها،<sup>2</sup> وبالتالي فإن الفندق يتأثر بكل من الانقلابات العسكرية والحروب، و الأزمات السياسية بين الدول ومع بعضها، مما يعود سلبا على الحركة السياحية ومن ثم الانشغال الفندقي<sup>3</sup>

**2- الاستقرار الامني:** تؤثر الاضطرابات الامنية على القطاع السياحي من خلال مجموعة من المتغيرات مثل: رحلات الطيران، الفنادق والجذب السياحي<sup>4</sup>، ولعل اهم المرافق التي تتأثر هي المؤسسات الفندقية فالدول التي تكون شهدت احداثا ساخنة واضطرابات في الجانب الامني ونشوب الحروب الداخلية، او مع الدول الاخرى، تكون غير قادرة على تنشيط قطاعها السياحي، كذلك انعكاس الأمر على نشاطها الفندقي،<sup>5</sup> ومن البديهي ان يتأثر العمل الفندقي بالعامل الأمني ومتغيراته التي تؤثر بشكل مباشر على هذا القطاع، الذي يمكن اعتباره مقياس لمدى حالة الاستقرار الأمني الذي يعيشه أي بلد، حيث يتناسب الطلب السياحي والفندقي طرديا مع الاستقرار الامني والسياسي، فكلما ازدادت و تطورت حالة الاستقرار الأمني كلما زاد الطلب السياحي و الفندقي.<sup>6</sup>

**3- الأزمات الاقتصادية:** إن الدول التي تملك عملة قوية تمكن مواطنيها من السفر والانفاق بسخاء في الدول التي تعاني من انخفاض عملتها،<sup>7</sup> ونجاح المنظمة او المؤسسة الفندقية في التعامل مع الطلب الفندقي يتطلب مراعاة و ادراك مجموعة من

<sup>1</sup>- خليل شمطو، المرجع السابق، ص 97

<sup>2</sup>- سليم الخفش و آخرون، المحاسبة الفندقية، دار المناهج، الطبعة التجريبية 2020، فلسطين، 2020 ص 5

<sup>3</sup>-<https://mara.edu.suy>

<sup>4</sup>- عبد المهدي محمد عشيري حسن، الاستقرار الامني و أثره على التنمية الاقتصادية في مصر، المجلة العلمية للبحوث التجارية، جامعة المتوفية - كلية التجارة، ع4، 2014، مصر، ص 52

<sup>5</sup>- خليل شمطو، المرجع السابق، ص 97

<sup>6</sup>- أكرم عبد الرحمن عبد الكريم، سنة الاشغال الفندقية مع التطبيق على بضاعة الفنادق العراقية، للمدة 2002-2007

مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية الجامعة، العراق، 2013، ص 86

<sup>7</sup>- خليل شمطو، المرجع السابق، ص 96.

القدرات لعل أهمها: فهم وإدراك البنية العالمية المتغيرة و التكيف مع المتغيرات في الوقت وبالفعل المناسب، كما أن هناك عدد من المعايير التي تستخدم لتحقيق التمرکز في الخدمات الفندقية، في ظل الأزمات المواجهة بحيث يؤدي الى تعزيز الميزة التنافسية وتحقيق الاهداف الفندقية بصورة افضل.<sup>1</sup>

يعني أن المؤسسة الفندقية تكون عرضة الى الازمات الاقتصادية، لذلك وجب على مسير المؤسسة الفندقية أن يكون قادر على التكيف مع هذه الازمات والحفاظ على نشاط مؤسسته.

- 4- الكوارث البيئية: لها دور سلبي على المؤسسات الفندقية لما تسببه من الذعر والخوف ولهلج وكل ما يهرب منه السائح الباحث عن الامن و السلام و الطمأنينة والترفيه وغيرها.
- 5- الاصابات الوبائية: هي انتشار الامراض المعدية التي تشهدها دولة ما، فتشهد تلكالدولة نفورا كبيرا واضحا من السائحين.<sup>2</sup>

كما حدث في أزمة كورونا، حيث كانت الفنادق هي الحلقة الاضعف في سلسلة القطاعات الاقتصادية المتضررة نتيجة الإجراءات التي اتخذتها الحكومة للحد من انتشار فيروس كورونا المستجد في هذا القطاع، شأنه شأن القطاعات السياحية الأخرى، فهو يعتمد بالدرجة الأولى على الأمن والأمان اللذان فقدوا مع انتشار كورونا، لطالما كان قطاع الفنادق يتعرض لخسائر كبيرة في ظل الأزمات العالمية بالسياحة الداخلية، إلا أن الأزمة هذه المرة لم تستثن أحداً، فالخوف من الإصابة بالفيروس القاتل شل كل مفاصل الحياة، وبالتالي حرمت الفنادق من أبسط مقوماتها المتمثلة بالسوق المحلية، أما بالنسبة إلى السياحة الداخلية أو استضافة الاجتماعات والمؤتمرات والمناسبات الاجتماعية، وهذا أبرز مثال على تأثر الفنادق بالأوبئة والأمراض المعدية.

#### رابعاً: الموارد البشرية في ادارة المؤسسات الفندقية

الموارد البشرية هي جميع الناس الذين يعملون في منظمة رؤساء أو مرؤوسين، الذين جرا توظيفهم فيها لأداء كافة وظائفها وأعمالها<sup>3</sup>. أما إدارة الموارد البشرية الفندقية هي تلك النشاطات المصممة للقوى العاملة حسب التخصصات في المنشآت الفندقية

<sup>1</sup>- مرجع نفسه، ص 98.

<sup>2</sup>-زينة أبو زكري، قطاع الفنادق: افعال وتسريح الموظفين أو الحجر الصحي 5 نجوم، مجلة الاقتصاد و الاعمال، عدد 4، 2020، ص 10.

والسياحية للمحافظة على الكفاءات وتنميتها وتحفيزها بما يمكن الفندق من بلوغ أهدافه بكفاءات عالية.<sup>1</sup>

بالرغم من تقدم التكنولوجيا وما قدمته من آلات في الصناعات محل العاملين ، ما أدى الى تحسين الانتاج وارتفاع معدلاته الى أن هذه الآلات لم تستطيع أن تحل محل العلاقات الانسانية المتبادلة بين الزبون ومقدم الخدمة لذلك ما زالت الفنادق تعتمد على العامل البشري، و لكن مهما تقدمت الآلات وتعددت استخداماتها سيظل اعتماد النشاط الفندقي أساسا على استخدام العنصر البشري في تحقيق الأهداف العامة، حيث يتوقف نجاح هذا النشاط على مدى كفاءة وقدرة وتميز العاملين في حسن معاملة الضيف و تأدية الاعمال المطلوبة بروح عالية و نشاط مع توافر المقومات الشخصية للعنصر البشري كالأمانة والاخلاص في العمل والصدق إلى غير ذلك من الصفات الحميدة.<sup>2</sup>

حيث تستعين الفنادق بمديرين ذوي كفاءات إدارية وعلمية ومهنية عالية وموظفين مدربين مؤهلين من طرف معاهد ومدارس متخصصة في المجال بهدف تسيير الفندق بأسلوب علمي يتماشى ومتطلبات الزبائن و العملاء ونستنتجان اليد العاملة المتمثلة في المدراء والموظفين على اختلاف مستوياتهم هم الركيزة الأساسية لإدارة الفندق<sup>3</sup>

حيث أن العنصر البشري هو المحرك الأساسي لنشاط الفندق، ويجب تدريبه وتنميته حتى يتسنى للمؤسسة الفندقية من خلاله تحقيق كفاءات طويلة الأجل وزيادة القدرة الإنتاجية حيث يشترط أن يتمتع بجملة من المميزات أهمها:

**1 - الجودة الوظيفية:** وهي تشير الى الكيفية التي يتم بها نقل الجودة الفنية الى الزبون، ومثال ذلك اتصال الزبون مباشرة بمسؤولي الفندق فإن الجودة الوظيفية هنا تتمثل في سلوك العاملين في الفندق و مظهرهم و طريقة تعاملهم و كلاهم مهم بنسبة لزبون.<sup>4</sup>

<sup>3</sup>- فرج علي عمار نصير والبهلول ناصر المقدولي ، ادارة الموارد البشرية ودورها في تطوير الخدمات الفندقية على فنادق الشركة الضمان للاستثمارات بمدينة طرابلس -ليبيا-دراسة حالة ، المجلة الدولية للاداء الاقتصادي،م4 ،ع1، ليبيا ، 2021، ص4.

<sup>1</sup>- المرجع نفسه، ص5.

<sup>2</sup>- خليل شمتو، مرجع سابق، ص99.

<sup>3</sup>- المرجع نفسه، ص94.

<sup>4</sup>- كوشي خديجة المرجع السابق، ص207.

لذلك وجب أن يتمتع بفن التعامل عن طريق التدريب على كيفية التعامل مع البشر، بصفة عامة ، فيتطلب العمل التعامل مع الاغنياء ، الفقراء ، المشاهير الفخورين بأنفسهم ، الأميين و المثقفين و ما يتطلب ذلك تقديم الخدمة التي تهدف الى رضا الضيوف و ضمان بقاء الضيف لفترة أطول ، و كذلك عودته الى الفندق مرة أخرى.<sup>1</sup>

2- **تمتع بمهارات إدارية جديدة** : تتطلب طبقة إدارية تتوفر على جميع خبرات و مهارات من طبيعة خاصة، قد لا تتوفر في المنشآت الصناعية و التجارية هذا ما يدفع الى تعليم الافراد العاملين و تدريبهم في مختلف المجالات المرتبطة بالسياحة، و من أجل تطوير مهاراتهم و تدريبهم بإنشاء معاهد و كليات علمية

3- **الملاطفة والمجاملة**: يجب على مقدم الخدمة التحلي بأسلوب المجاملة والملاطفة عند تقديم الخدمة للمستفيدين، ذلك الأمر يساعد على كسب رضا الضيوف، إذ ينبغي على مقدمي الخدمات في الفنادق أن يتحلوا بالقدرة على الحديث بأسلوب لائق ومهذب في كل الأوقات والمناسبات.<sup>2</sup>

### خامسا: تنوع الخدمات في المؤسسات الفندقية:

مجموعة من الانشطة المتنوعة التي يقدمها الفندق من خلال موظفيه للزبائن كحسب الاستقبال وسرعة الاستجابة لتوفير متطلباتهم وتحقيق رغباتهم و تقديمها بأفضل الوسائل التي تشعر الزبون بالتقدير و الاحترام و جودة الخدمة ومن بين هذه الخدمات:

- 1- **خدمة الإيواء**: تقدم خدمات الإيواء ضمن أماكن الإيواء المختلفة في الفنادق بأنواعها، وتنافس على توفير أكبر عدد من هذه الخدمات لضيوفها بهدف كسب رضاهم والمحافظة عليهم ضيوفا دائمين من خلال توفير لهم غرف النوم المختلفة.
- 2- **خدمات الطعام والشراب**: تقدم خدمات الطعام<sup>3</sup> والشراب للضيوف في القاعات والغرف room service، ويتم مستوى

<sup>1</sup> سامي رغباط ،تسيير الوارد البشرية وتحقيق الميزة التنافسية بالمشات السياحية-دراسة حالة ،جامعة محمد الصديق بن يحي ،جيجل ،2015 ص3

<sup>2</sup> خليل شمطو المرجع السابق ص97

<sup>3</sup> براهيم محمد الغنيمات، اثر تطبيق جودة الخدمات الفندقية في الاسقبات التنافسية من وجهة نظر الزبائن، رسالة ماجستير في ادارة الاعمال كلية الاعمال، جامعة الشرق الاوسط ايار 2015 ص17

تقديم هذه الخدمات حسب طبيعة المطعم **3\_خدمات داعمة ومساندة في صناعة الفنادق**: حيث ان الخدمات الداعمة تعتبر خدمات فوق العادة وتقدم قيمة إضافية لخدمة الجوهر كما تساعدهم في التمايز قياسيا بالمنافسين في سوق الفنادق<sup>1</sup>

**3- الخدمات التسهيلية او الخدمة المتزايدة**: وهي الخدمات التي تقدم للضيوف المهمين، (خدمة التوصيل بسيارة الليموزين) shuttle، خدمة الحجز عبر الانترنت website الخاصة بالفندق، الدفع بواسطة بطاقة الاعتماد، وتنظيم الرحلات الداخلية وهذه الخدمة تعزز الخدمة الجوهر وتساعد على الانتفاع بها.<sup>2</sup>

### **المطلب الثاني: أهمية المؤسسات الفندقية:**

تعد المؤسسات الفندقية ركيزة من ركائز السياحة في البلد لما توفره من خدمات وتعود فوائدها على شتى المجالات منها الاجتماعية والاقتصادية الثقافية، حيث اصبحت في الوقت الحالي من أكبر موارد جذب رؤوس الاموال والترويج للسياحة في البلد وغيرها من المجالات الاخرى وهذا سنتطرق له ضمن هذا المطلب:

### **الفرع الاول: الأهمية الاقتصادية**

تعتبر صناعة الفنادق بصفة خاصة والقطاع السياحي بصفة عامة ركنا اساسيا في الاقتصاد، بعد الصناعة والزراعة لما تجلبه من إيرادات سواء كانت بالعملة المحلية او بالعملة الصعبة، وأصبحت كل دول العالم تعتمد على القطاع السياحي والفندقي لجلب الموارد وتولى لها أهمية قصوى، كما هو الحال في العديد من الدول كالمغرب، تونس، مصر... الخ<sup>3</sup>

تمثل المؤسسات الفندقية استثمارا جديدا في حالة الانشاءات الفندقية أو زيادة في الاستثمار في حالة التوسع.

### **1- تؤثر على الاقتصاد القومي:**

<sup>1</sup>- مرجع نفسه ص18

<sup>2</sup>- محمد براهيم الغنيمات، ص 19.

<sup>3</sup>- خرفي خالد، المرجع السابق، ص59.

إذا يؤدي نشاط الحركة السياحية الى نشاط في الفندقية وزيادة مداخيلها فضلا عن دخول المتعاملين مع هذه الصناعة، ومن الطبيعي يؤدي ذلك لزيادة التداول النقدي ونشاط الحركة السياحية والاقتصادية بشكل عام.<sup>1</sup>

## 2- ضخ رؤوس الأموال وجمع العملة الصعبة:

وتعد الفنادق من اهم مناطق جلب العملات الاجنبية الى البلد، حيث ان الفنادق تعمل على استقطاب الزائرين والسياح من مختلف انحاء الأرض،<sup>2</sup> ولا تقتصر الايرادات على الفنادق وحدها بل تتعدى ذلك خارج أساور الفندق وتطال مختلف القطاعات في الدولة، حيث أن السائح يقوم بشراء سلع او خدمات من خارج الفندق، وهي ركن أساسي من أركان السياحة نظرا لما تقدمه من خدمات وظيفية في ميدان الاقتصاد الوطني، وذلك نتيجة الاموال التي تضخها للحصول على العملة الصعبة كما سبق الذكر لتنفيذ خطط التنمية الشاملة في بلدان العالم الثالث خاصة إذا توفرت فيها الإدارة الجيدة التي تطبق الأسس العلمية الصحيحة للإدارة والتنظيم، فهي تستحوذ على نصيب الاسد من ميزانية الضيف، حيث ان الدراسات والابحاث تبين أن الفرد الذي يزور دولة ما ينفق 31.99 بالمئة من ميزانيته على الفندق، وتحليل احصائيات الفنادق في معظم بلدان العالم الثالث يؤكد اهمية الفنادق كمصدر رئيسي للحصول على الايرادات الضخمة.<sup>3</sup>

لذلك فإن السياحة بصفة عامة والفنادق بصفة خاصة، تمثل وسيلة لضخ العملات الصعبة، وجذب الاستثمارات الأجنبية كما يوفر عددا لا يستهان به من فرص العمل، كما يساهم هذا القطاع في الاستغلال الأمثل للموارد البشرية والحضارية والتاريخية المتاحة لخدمة الاقتصاد والمجتمع، ودعم التنمية الشاملة على مستوى الوطني والمحلي، وعادة ما يتم توفير العملات الصعبة من مختلف النشاطات السياحية بعدة طرق وأساليب.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- شمتو خليل، مرجع السابق ص 84

<sup>2</sup>- عبد الله جاد الله عبد الله الغنيمات، مرجع السابق، ص41

<sup>3</sup>- ادارة الفندقية، المرجع السابق، ص16.

<sup>14</sup>- عميش سميرة، دور استراتيجية الترويج في التكيف و تحسين الطلب السياحي الجزائري مع مستوى الخدمات السياحية المتاحة خلال فترة 1995 - 2015، مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه العلوم في العلوم الاقتصادية، جامعة فرحات عباس، سطيف، كلية العلوم الاقتصادية و التجارية و علوم التسيير، 2015، ص134

الرسوم التي تحصلت عليها الدولة المستقبلية على شكل رسوم وضرائب على الاستثمارات بأنواعها وتأشيرات الدخول، والاستثمارات الأجنبية في قطاع السياحة الوطنية، و ورق تحويل العملة الصعبة الى العملة المحلية، الانفاق اليومي وايرادات الفنادق من مختلف السياح الاجانب.<sup>1</sup>

**3- تقديم الخدمات للأفراد:** تشكل مصدر لإشباع حاجات الأفراد ورغبات الضيوف عند الإقامة فيه حسب أغراضهم (المؤتمرات أو الندوات، أو المجاميع أو الأفراد .... الخ)<sup>2</sup>

فالفنادق في الوقت الراهن تعتبر أحد مستلزمات الحضارة الحديثة، كالمراكز الاجتماعية والثقافية تلبي حاجيات المجتمع ورغباته وتسمح بإقامة النزلاء الذين ينتقلون من بلد الى بلد آخر لأغراض علمية أو سياحية.

كما أن التطور الحاصل في المجال الفندقي كون الفندق أصبح يوفر كل مستلزمات المقيم حيث أصبح يتوافر على مسابح، محلات تجارية كما يقدم خدمات مصرفية وبريدية وهاتفية بالإضافة الى وجود وكالات سياحية وخدمات أخرى<sup>3</sup> مثل السكرتارية والترجمة ... الخ.

كما أن الواقع التطبيقي يبين وجود أكثر من ثمانية اقسام فندقية داخل الفندق الحديث، مختلفة ومتخصصة تخصصا دقيقا تعمل بشكل متكامل من أجل تحقيق هدف واحد وهو تلبية حاجة الضيوف ورغبتهم.<sup>4</sup>

### الفرع الثاني: الأهمية الثقافية:

للمؤسسات الفندقية أهمية بالغة جدا على المستوى الثقافي تتمثل في:

- 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، و زيادة وعي سكان المجتمع بأهمية القطاع السياحي وكيفية الاهتمام بالسياح

<sup>1</sup>- خليل شمطو، المرجع السابق، ص73

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص 74.

<sup>3</sup>- خرفي خالد، المرجع السابق، ص59

<sup>4</sup>- الادارة الفندقية، المرجع السابق، ص16.

- المحافظة على التراث التاريخي والثقافي ومختلف الأنماط العمرانية المعاصرة المميزة للمنطقة السياحية الجزائرية.
- إحياء التظاهرات والفنون والمناسبات التقليدية والصناعات التقليدية وبعض مظاهر الحياة المحلية، وذلك من خلال إحياء حفلة ثقافية على مستوى المؤسسة الفندقية.
- دعم التبادل الثقافي بين المجتمعات وبالأخص بين السياح والسكان الجزائريين، وذلك من خلال الحضور ضمن تنظيم بطولات في المنطقة، تبادل المعرفة مع الضيوف عن بلادهم واهتماماتهم إلى آخره، فتدعم بذلك التعارف وتقارب الصلة بين الشعوب وما ينتج عن ذلك من تبادل حضاري وسلوكيه عن اختلاط السائحين<sup>1</sup>
- زياد ثقافة العاملين بالعمل وفق منطق الهندسة و اللطافة في عمل الفندقية والحفاظ على الابتسامة الدائمة وذلك من خلال تدريب الافراد في مجالات مختلفة من الفندق.
- حيث أنها تعتبر من النشاطات الهامة، والتي تولي إليها الدولة أهمية قصوى وتسخر لها كل الإمكانيات، بهدف رفع كفاءتها الإنتاجية وذلك للوصول إلى تنمية القطاع السياحي والفندقي وتحقيق الاهداف الثقافية المرجوة منها.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: الأهمية الاجتماعية:

- تتجلى أهمية المؤسسات الفندقية في التنمية الاجتماعية، وذلك لدورها الفعال في تحسين مستوى المعيشة لأفراد المجتمع، إضافة إلى توفير مناصب الشغل، فهي وسيلة من وسائل التعرف والتقارب بين افراد العالم وخلق جو داخلي داخل المؤسسة بين الضيوف لكونهم جنسية مختلفة ولكل منهم عادات وتقاليد خاصة به.<sup>3</sup>

أولاً: تحسين المستوى المعيشي، حيث تكمن أهمية المؤسسات الفندقية أيضا في تحسين مستوى المعيشة للأفراد، من خلال توفير فرص العمل والقضاء على البطالة،<sup>4</sup> وتؤثر في تقييم وتنمية الصناعة والإنتاج والموازنة مما يؤدي إلى تخفيض البطالة، وأيضا صنع مجالات

<sup>1</sup>- علي فلاح الزغبي، التسويق السياحي والفندقي، ط1، دار الميسرة لنشر والتوزيع، عمان، 2013، ص10.

<sup>2</sup>- خليل شمطو، المرجع السابق، ص74.

<sup>3</sup>- علي فلاح الزغبي، مرجع السابق، ص12.

<sup>4</sup>- خليل شمطو، المرجع السابق، ص75.

- جديدة لتوفير فرص العمل، كما أن الفنادق تخول المناطق النائية الطاردة لليد العاملة إلى جاذب لها.
- وتعتبر الصناعة الفندقية من الأنشطة التي تعتمد بصفة مباشرة على الموارد البشرية، كونها نشاط خدماتي، فهي تؤمن أكبر فرص العمل مقارنة بي القطاعات الأخرى، سواء كانت فرص العمل مباشرة التي يكون نشاطها داخل الفندق، أو فرص عمل غير مباشرة مع المقاول يشاركون في إنجاز أو في مرحلة تجهيز المعدات والأثاث، كما أن نشاط الفندق في تواصل دائم مع القطاعات الأخرى، لتزويد جيد بالمواد الضرورية سواءا كانت للاستهلاك كالمواد الغذائية أو التنظيمية والمواد الأخرى<sup>1</sup>.
  - توفير فرص العمل:
- تبين المراجع النظرية المتخصصة ان الصناعة الفندقية من أكبر الصناعات في العالم توليدا لفرص العمل، إذ تعتبر مصدرا هاما للعمالة سواء كانت مباشرة أم غير مباشرة، فبالإضافة الى العمالة المباشرة التي تعمل في مختلف النشاطات الاقتصادية للفندق، وهناك عمالة غير مباشرة التي توفرها مئات من الصناعات المغذية للصناعات الفندقية، سواء في مرحلة الإنشاء كشركات المقاولات والبناء، أو في مرحلة التجهيز بالأثاث والأرضيات والديكورات وأجهزة المطابخ والمصاعد ... الخ، أو في مرحلة التشغيل التي تقوم بدورها باستخدام<sup>2</sup>.
- منتجات وخدمات الاف من المنظمات الموردة لجميع أنواع الأطعمة والمشروبات
  - ومن هنا يتضح أن القطاع السياحي والمؤسسة الفندقية وسيلة لتشغيل وخلق فرص عمل مباشرة في مختلف الوحدات السياحية، و مناصب عمل آخر غير مباشرة وبالتالي تعمل على تحسين مستوى الرفاهية، وحسب مسؤولي وزارة السياحة والصناعة التقليدية فإن عدد مناصب الشغل المحدث في الجزائر تحسن عن طريق طاقة الإيواء كما يلي:
  - عدد المناصب المحدثه حسب عدد الأسرة ويعمل الصندوق على توفير فرص العمل في مختلف المجالات، ويعمل في الأقسام والفنادق افراد كثيرة جدا.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- خرفي خالد، المرجع السابق، ص 59.

<sup>2</sup>- يوسف حافظ، التسويق في عالم الضيافة، دار حمثيرا للنشر والترجمة، الأردن، 2017، ص 443.

<sup>3</sup>- المرجع نفسه، ص 145.

## المبحث الثاني: أنواع المؤسسات الفندقية

يوجد العديد من أنواع المؤسسات الفندقية سواء على المستوى الدولي أو على المستوى الوطني أو المحلي، حيث نجد تقسيم نوعي للمؤسسات الفندقية، يضم العديد من الأنواع منها المنتجعات السياحية وفنادق المؤتمرات وغيرها، وسيتم تقسيمها وفقا إلى معيار الموقع أو الغرض وغيرها من المعايير الأخرى، ثم نتطرق إلى أنواع المؤسسات الفندقية في الجزائر وفقا للمرسوم 19-158 والذي سيتم التطرق إليها في هذا المبحث.

### المطلب الأول: تقسيم المؤسسات الفندقية على المستوى الدولي.

انتهجت العديد من الدول لمعايير تقسيم المؤسسات الفندقية، تختلف باختلاف الزاوية المنظور بها فنجد تقسيم بحسب الدرجات، وآخر بحسب النجوم وغيرها من المعايير المتبعة لتقسيم المؤسسات الفندقية على المستوى الدولي

### الفرع الأول: التقسيم النوعي للمؤسسات الفندقية.

**أولا:** المنتجعات: يوجد العديد من المنتجعات وتصنف إلى نوعين رئيسيين هما:

1/ منتجات الاكتفاء الذاتي: وهي المنتجات التي توفر تقريبا كل الاحتياجات المحتملة للعملاء، أو النزلاء، بحيث لا يحتاجون إلى الخروج من المنتج أثناء فترة الإقامة، فعلى سبيل المثال تتوافر في هذه المنتجات على احواض السباحة المعلقة (داخل الصالات أو المفتوحة وملعب التنس وجولف ودار للسينما وقاعات للحفلات.<sup>1</sup>

2/ منتجات المناطق السياحية: وتتمثل في تلك المنتجات في المناطق ذات الجذب السياحي، فهي تعتمد على الثراء الطبيعي للمنطقة الجغرافية (البحيرات المائية وفي مناطق الجبال الجليدية التي تسمح بممارسة البحيرات المائية وفي مناطق الجبال الجليدية، التي تسمح بممارسة التزلج على الجليد).<sup>2</sup>

وتكون طاقة الاستيعاب بين 20 و1000 سرير وأكثر كما يتميز عادة بهندسية معمارية متنوعة وملائمة لمحيطه أكثر كما يتميز عادة بهندسية معمارية متنوعة وملائمة لمحيطه أكثر من عمارات وشاليهات، وتختلف نوعية الزبائن من درجة إلى أخرى وعدد أيام الإقامة تتراوح من 4 أيام إلى 3 أسابيع وقد تزيد أو تنقص في بعض الأحيان.<sup>3</sup>

ويجب أن تكون إدارة المنتج الذي يتمتع بمعدل إقامة طويلة على اتصال دائم وثيق بالضيوف لأن فترة الإقامة الطويلة تحتاج إلى أن يشعروا كأنهم في بيوتهم أو مدينتهم، ولهذا السبب نجد معظم هذه المنتجات ذات إدارة خاصة مميزة تهتم بإقامة علاقات مع الضيوف وتلبي احتياجاتهم الترفيهية المتنوعة وتقدم أفضل الخدمات لهم، مثل إجراء حفلات تعارف ورحلات جماعية أو إقامة مسابقات مختلفة وغالية للضيوف.<sup>4</sup>

ويفضل رجال الأعمال والمشاركين في المؤتمرات اللجوء إلى المنتجات السياحية نظرا لعدة مميزات أهمها:

- تفضل المجموعات المنتجات السياحية حيث تجمع رجال الأعمال وتجعلهم أكثر استرخاء مما يشجعهم وينمي العمل الجماعي ويزيد من الاتصالات الشخصية وبالتالي يقتربون من بعضهم البعض

<sup>1</sup>- ماجد القرنة، المرجع السابق، ص 71.

<sup>2</sup>- سمر رفقي الرحبي، الإدارة السياحية الحديثة، الأكاديميون للنشر والتوزيع، الاردن، 2014، ص 119.

<sup>3</sup>- زيد منير سليمان، المرجع السابق، ص 72.

<sup>4</sup>- ياسين الكحلي، المرجع السابق، ص 22.

- يشعر المدبرون وأعضاء مجالس إدارة الشركات أن المنتجات السياحية تجمع جوا من الفاعلية لتدريب قوة رجال التسويق، بالإضافة الى طعم الاسترخاء والفخامة لكي يتم تحفيزهم.
  - يعمل الجو المحيط بالمنتجات عن طريق تصميمات هذه المنتجات والالوان والمناظر الحيطة على زيادة سعادة الاشخاص كذلك فإن الامكانيات المتاحة في هذه المنتجات الترقية تعطى للمجموعات كنوع من المكافآت بعد الانتهاء من الاجتماعات.<sup>1</sup>
  - الخدمات التي يقدمها هذا المنتجع:
    - أولا: الترفيه والرياضة: يعد الترفيه من الأولويات وتوجد تسهيلات عديدة ومتنوعة حسب الأمكنة الجغرافية وأضاف الفنادق، تمارس النشاطات الترفيه بالفنادق نفسها مثل:
      - مسبح خارجي أو مسبح مغطى داخلي/ كرة الطاولة/ كرة المضرب/ سهرات موسيقية/ صالة مطالعة ومكتبة.
- غالبا ما يتوفر منشطا أو أكثر من الخدمات الترفيهية واعداد برنامج يومي للقطاعات المختلفة، وتنظيم مسابقات بين الضيوف من نفس الفندق أو الفنادق الأخرى، كما أن حاليا أصبح النشيط من المقومات الاساسية بالفنادق السياحية كي يتأقلم مع المستوى الاجتماعي للزبائن وأعمارهم واذواقهم وجنسياتهم.<sup>2</sup>
- بالإضافة الى هذان النوعين الاساسين يوجد تقسيمات أخرى للمنتجات السياحية.<sup>3</sup>
- منتجات للإقامة التسوية، منتجات لإقامة الصيفية، منتجات للإقامة طوال العام، منتجات لإقامة بعض الوقت، منتجات سياحية، منتجات حضرية، منتجات الصيد، منتجات ترويجية، منتجات للغطس، منتجات للترحلق، منتجات ريفية، منتجات صحية، منتجات الصحة واللياقة.
- أشهر منتجات العالم التي تقع في جزر هاواي حيث تدار على مدار السنة وذلك لاعتدال الجو في الصيف والشتاء وكذلك جزر البحر الكارسي، في الولايات المتحدة الامريكية لقد أخذت بعض المنتجات

<sup>1</sup>- يوسف محمد حافظ الحماقي ، مبادئ ادارة الفنادق ، ط 1 ، دار الكتاب الحديث ، القاهرة ، 2015 ، ص 233.

<sup>2</sup>- زيد منير سلمان ، المرجع السابق ، ص 73 - 74.

<sup>3</sup>- مرجع نفسه ص75.

العالمية المشهورة يركز على سياحة المؤتمرات و رجال الاعمال اذا أخذت توفر القاعات الكبيرة والمخصصة للندوات والاجتماعات، مجهزة لكافة وسائل الخدمات التجارية الممكنة و كذلك توفير مطار صغير لإستقبال الضيوف.<sup>1</sup>

### ثانيا: فنادق المؤتمرات:

هي عبارة عن منشآت الايواء تحتوي على مرافق وخدمات خاصة لعقد المؤتمرات أو اجتماعات أو لقاءات مجموعات كبيرة، ان موارد التسويق لعقد المؤتمرات اصبحت موارد اساسية لكثير من الفنادق والمنتجعات.<sup>2</sup>

تصمم هذه الفنادق لاستيعاب المؤتمرات الضخمة، وقد يصل عدد غرف فندق المؤتمرات الى الفين غرفة بالإضافة الى صالة طعام الفسيحة لاستيعاب اعضاء المؤتمر، ويشمل فندق المؤتمرات معدات وتجهيزات الترجمة الفورية وغرف السكرتارية والصحفيين،بالإضافة الى قاعات متعددة.<sup>3</sup>

ولهذا النوع من الفنادق أهمية بالغة جدا تتمثل:

- يساعد الفندق نفسه في اقامة المؤتمرات فيه بشكل صحيح وفعال مع توفير كافة الخدمات المميزة فيه كما يجب أن يكون موجود على هذه الاجتماعات مدير الفندق نفسه وبعض مدراء الفنادق الاخرى وبحضور المشرفين المسؤولين عن كافة اقسام ادارة الفندق.
- موقعه فعال ومعروف بشكل صحيح وقريب من المناطق المعروفة والمميزة مع ضرورة أن تكون كافة تجهيزاته موجودة داخل الفندق مع العمل عليه بشكل مستمر وصحيحليكن جاهز للبدء في الاستقبال داخله.
- يكون فيه كافة الامكانيات والخدمات المقدمة من طرف إدارة الفندق والخاصة بفنادق المنتجعات الجيدة وأن تقدم بشكل مستمر وفعال لكافة الضيوف والسياح الذين يقيمون داخل هذا الفندق، كما يجب تقدم بشكل مستمر و فعال لكافة الضيوف و السياح الذين يقيمون داخل هذا الفندق

<sup>1</sup>- سليم محمد خنفر وعلاء حسين السرابي، المرجع السابق، ص 54.

<sup>2</sup>- ماجد القرنة، المرجع السابق، ص 66.

<sup>3</sup>- ادارة فندقية، المرجع السابق، ص 60.

- كما يجب أن تكون الضرائب قليلة جدا عندما تكون الخدمة مقدمة من الفندق نفسه.<sup>1</sup>
- وبإختصار في هذا النوع من الفنادق يعتمد اعتمادا آليا على خدمة المؤتمرات والاجتماعات العلمية و المهنية و الفنية لذا فانه يشمل على معدات و تسهيلات الترجمة الفورية وغرف السكريتارية و غرف الاجتماعات.<sup>2</sup>

يركز هذا النوع من الفنادق على خدمة المجموعات الكبيرة comvento hôtel في أن مراكز الاجتماعات conference center تتيح الاجواء للاستقبالا لصغر حجمها،<sup>3</sup> وقد أثر الحضور الكبير لنوعية مؤتمرات اليوم لدرجة أن اعضاء المؤتمر قد يتفرقون بين عدة فنادق ويكون المركز الرئيسي للتجمع دائما في وسط هذه الفنادق للإدارة التجمعات الغفيرة من الحاضرين وقد أدى ذلك أيضا الى اشتراك وحدات الاجتماعات والقاعات التابعة للسكات المدنية والتي أصبحت تساعد أصحاب الفنادق للاجتماعات والقطاعات التابعة لسلطات المدنية، وتمدهم بالتراخيص والارشادات اللازمة للأمان والحريق بالإضافة الى مساعد في زياده نشاط المؤتمرات<sup>4</sup>

ويستخلص مما تقدم أن فنادق المؤتمرات لا تولى اهتماما بالخدمات الفندقية التقليدية وقد اهتمت بتوفير خدمات والتسهيلات اللازمة لعقد تلك المؤتمرات والدورات التدريبية كالقاعات<sup>5</sup> والسائل التعليمية والايضاحية جد نسبة 70% من الذين يحضرون الاجتماعيات اليوم يصلون الى الفنادق المؤتمرات عن طريق الجو، لذا فان افضل اماكن فنادق المؤتمرات هي المدن المتكاملة بجانب مطاراتها ونفس الشيء بالنسبة للضواحي المدن الكبرى التي تكون بجانب المطارات مثل فندق فور سترون دالاس-

### ثالثا: فنادق السواحل:

هي الفنادق التي تقع على السواحل المهمة في العالم والمشهورة بالعالم وتمتاز دائما بكبر حجمها وتنوع خدماتها ودرجاتها، تكون من

<sup>1</sup> - <https://ezarbi.com,8:35> 2023/05/04

<sup>2</sup> - محمد الصرفي، المرجع السابق، ص 43.

<sup>3</sup> - يوسف محمد حافظ الحماقي، المرجع السابق ، ص 218.

<sup>4</sup> - مرجع نفسه ، ص 219.

<sup>5</sup> - مصطفى يوسف المرجع السابق ص24.

المتوسطة الى الدرجات العليا<sup>1</sup> من حيث إدارتها لا تختلف عن الفنادق الأخرى، تختلف فقط من حيث الموقع دائماً ومواجهه دائماً للسواحل كما سبق الذكر، وفي الغالب أن عملها موسمي، ويحاول أصحاب هذه الفنادق رفع الاسعار في الموسم الذروة وخفضها في موسم الكساد، وتقديم جوائز رمزية وثمانية للسياح خلال فتره الكساد، من اشهر فنادق السواحل هي الفنادق الموجودة في سواحل ميامي وسواحل لوس انجلوس في الولايات المتحدة الأمريكية، و سواحل البحر الكاريبي وسواحل كولو كايانا في البرازيل ومونتي كارلو وفي بعض الدول الشرقية والغربية العربية مثل تونس والمغرب ومصر، والدول الخليجية مثل المملكة العربية السعودية ودبي<sup>2</sup>

اما من حيث الخدمة فهي تقدم خدمات متنوعه وتشمل كاهه الخدمات التي يطلبها الضيف من طعام صالات رياضيه وترفيه ..... الخ<sup>3</sup>

### رابعا :فنادق الموتيلات:

فهي عباره عن فنادق صغيره معدة للمسافرين على الطرق السريعة بسياراتهم كما انه عباره عن مبنى من دور واحد ودورين، حيث تقوم تلك الموتيلات بتقديم خدمه الافطار معظم الاوقات، وتنتشر تلك الخدمة في مناطق كثيره من العالم منها اسبانيا انجلترا سويسرا الولايات المتحدة الأمريكية كما اقيمت في مصر العديد من الموتيلات منها مثل سوهاج الذي تم افتتاحه 1984 ومثل العريش<sup>4</sup>.

تكون إدارة الموتيل صغيرة، ومحدودة وتكون الصالة الرئيسية للموتيل صغيره ايضا،وتحتوي على بضع كراسي للجلوس وعلى مكان للخدمة الذاتية لغرض حصول الضيف على بعض الاكلات الخفيفة والمشروبات الغازية الى اخره، وتنعدم خدمة الغرف في المنتديات، لكن تقدم وجبات أكل خفيفة وسريعة خاصه في الافطار وبعضها تحتوي على مطعم بسيط، وتنتشر بالقرب من الموتيلات مطاعم

<sup>1</sup>- ماهر عبد العزيز توفيق ، صناعة السياحة ، دط ، دار زهران لنشر و التوزيع ، عمان ، 2008 ، ص 100 .

<sup>2</sup>- إدارة الفندقية، المرجع السابق، ص 55 .

<sup>3</sup>- ياسن الكحلي، المرجع السابق، ص 23.

<sup>4</sup>- سليمان فتوح، مراحل تطور صناعة الضيافة عبرة العصور التاريخية ، ط1 ، د.د.ن ، مصر 2005 ، ص 12.

خدمات سريعة وكذلك محطة لتعبئة الوقود وتصليح السيارات وخدمات صيانة السيارات الأخرى<sup>1</sup>

تتراوح الإقامة في الموتيلات من عدة ساعات الى يوم كامل، او بعض الاحيان يومين، ما عدا المنتجعات التي تقع داخل المدن الغرفة في الموتيل على الطرق الخارجية لمدة عدة ساعات فقط يستغلها لغرض النوم، او الراحة من عناء السفر، اصبح الفرق بين الفندق والموتيل في يومنا هذا في الموقع والخدمات، واخذت بعض الفنادق تنشئ فنادقها بتصميم معماري مشابه للموتيل المثلث اذ يستطيع الضيف ايقاف سياراته بموقف ملاصق لغرفته، حتى وان كانت في طوابق عليا في الفندق واحسن مثال على ذلك هو) الصان فرنسيسكو هيلتون(، ان الفندق يتكون من عدة طوابق والمجال الداخلي للفندق يتكون من موقف للسيارات بعده طوابق بعدد طوابق الفندق، حيث يستطيع الضيف الوصول الى غرفته في اي طابقين بسيارته الخاصة وايقافه بالموقف الملاصق لغرفته، ويستطيع الضيف ان يكمل اجراء التسجيل في الفندق بدون ترجل من سيارته فهو يستطيع ان يقف بسيارته بقرب شباك في مدخل الفندق، ويكمل اجراءات التسجيل ويستلم الأجر ويستلم مفتاح الغرفة بدون ترجل من السيارة.<sup>2</sup>

### خامسا: فنادق الأجنحة:

تصنف فنادق الأجنحة بأن النسبة العالية من المبنى تتكون من اجنحه تضم غرفا للنوم والاستقبال ومطبخا ويناسب هذا النوع من الفنادق إقامة الاسر التي ترغب في المبيت داخل مكان واحد مستقل وهو ما توفره الأجنحة الفندقية وتقدم لهم خدمات كاملة في الفنادق او يقوم النزيل بعمل الطعام في الجناح وهذا ما يرجع لرغبة النزيل<sup>3</sup> في هذه الفنادق توجد بالقرب من المطارات hotels transit تقوم هذه الفنادق بإيواء مسافرين وتقديم جميع الخدمات الفندقية بطريقة سريعة.<sup>4</sup>

### الفرع الثاني: تقسيم الفنادق من حيث الموقع

<sup>1</sup> - ادارة الفندقية ، المرجع السابق ، ص 54.

<sup>2</sup> - مرجع نفسه ، ص 53.

<sup>3</sup> - محمد خالد محمد عوض بن لادن ، فنادق للخيول دراسة تحليلية نموذج فندق مزرعة رباب للخيول الدار للنشر و التوزيع، مصر ، 2018 ، ص 97.

<sup>4</sup> - روشان مفيد بوظو ، المرجع السابق ، ص 21.

الفنادق المتحركة تعتبر الفنادق المتحركة من أنواع الفنادق الفريدة من نوعها في الصناعة الفنادق وتقسم الفنادق المتحركة الى ثلاث انواع هي: فنادق السفن القطارات الفنادق المتحركة وفنادق الطائرات فنادق الطائرة فيما يلي سيتم شرح كل نوع من هذه الفنادق كما يلي واحد :

### أولاً: الفنادق العائمة:

هي عباره عن فنادق تم انشائها على متن السفن وعادة ما تكون هذه الفنادق من حجم كبير ويتم توفير كل ما يحتاجه النزيل في هذه الفنادق من خدمات ولا تختلف هذه الفنادق عن الفنادق الثابتة على الارض وتعتمد هذه الخدمات على درجة التصنيف لها وتتميز هذه الفنادق بارتفاع الأسعار.<sup>1</sup>

هذا النوع من الفنادق اخذ بالانتشار في السنوات الاخيرة، وخاصة في الولايات المتحدة الأمريكية اذ تستغرق رحلات من ثلاث الى 10 ايام، وفي بعض الأحيان لمدة شهرين إذا كانت رحلة حول العالم، تقسم الغرف والشقق في السفن والبواخر الى درجات معينة، وأسعار معينة، من حيث موقعها، والمنظر الذي تطل عليه وقربها وبعدها من محركات السفينة، و تركز هذه السفن دائما على نوعية وجودة وتنوع الأطعمة والمشروبات وكذلك على وسائل التسلية حتى لا يشعر المسافر بالملل اثناء الرحلة، أسعار الإقامة والأطعمة و المشروبات والسفن دائما تكون مرتفعة جدا وتخص دائما الى الطبقة او فئة معينة من الناس، من اشهر السفن التي تعتبر ضمن الفنادق العائمة هي سفينة قارب الحب التي تبحر من لوس انجلوس في الولايات المتحدة الأمريكية إلى المكسيكو قنارة بنما وتستغرق رحلاتها من ثلاث الى 10 ايام في البحر، وكذلك سفن كوين اليزابيث التي تبحر من انجلترا تستغرق في رحلاتها من سبعة الى 10 ايام وتعتبر من افخم السفن في العالم تتألف من سفينه عملاقة من سبع طوابق كبيره تضم 1200 غرفة متعددة الاسر اضافة التخزين ومحركات السفن يتكون طاقمها من حوالي 995 عامل.<sup>2</sup>

### ثانياً: فنادق القطارات:

<sup>1</sup>- نائل موسى محمود سرحان ، المرجع السابق ، ص 46.

<sup>2</sup>- ادراة الفندقية ، المرجع السابق ، ص 57 .

شأنها شأن البواخر والحافلات بتقديم خدمات المتقدمة من حيث سرعه النقل ووسائل الراحة والتسلية والترفيه وهذا النوع من القطارات يقدم خدمات النوم حيث توجد عربيات متصلة بالقطار مهيئة على شكل غرف متكاملة، تحتوي جميع مستلزمات المطلوبة والقطار الفرنسي (tgv) المعروف<sup>1</sup> بأفضل مثال على هذا النوع من الخدمات،<sup>2</sup> هذا النوع من القطارات يقدم خدمات النوم اذ توجد عربيات متصلة بالقطار، مهيئة على شكل غرف متكاملة تحتوي جميع المستلزمات المطلوبة، وتوجد هذه الخدمات الفندقية ببعض القطارات العابرة للبلدان او العابرة للقارات فضلا عن عربيات الخاصة للنوم والأخرى للأكل<sup>3</sup>.

تم تطوير هذه الانواع من الفنادق، وتعديلها وإضافة خدمات جديدة وتحسين مستوى الاداء الخدمة بما يؤدي الى التشجيع تدفق عدد المسافرين عند اختيار قطار النوم الحديث كوسيلة مريحة، واقتصادية من وسائل النقل والسفر<sup>4</sup>

### ثالثا: فنادق الطائرة

تعتبر شركة الخطوط الجوية الامريكية pan american أولى الشركات التي<sup>5</sup> دخلت هذا الميدان على نطاق واسع، حيث نشأت فنادق الطائرة دخل الخطوط الجوية العالمية في ميدان صناعة السياحة، و خاصة في مجال الفندقية لتضمن مستوى مرتفعا من خدمات الفندقية، لغرض تحقيق التكامل الرئيسي في المجال السياحي، وتقديم الخدمة السياحية بطريقة أفضل حيث يفضل كثير من السواح الإقامة في فنادق الطائرة التي تديرها شركات، حيث يفصل كثير من السواح الإقامة في فنادق الطائرة التي تديرها شركات النقل الجوي اذ يشعرون بأنهم أكثر أمانا و يحصلون على مستوى معين من الخدمة والراحة<sup>6</sup>، وما يميز هذا النوع من الفنادق التابعة لشركات النقل الجوي، أو الإقامة في الفنادق التي تعقد اتفاقيات من شركات النقل

<sup>1</sup>- نائل محمد سرحان ، المرجع السابق ، ص 43.

<sup>2</sup>- حميد الطائي ، التسويق في ادارة الضيافة والسياحة ، دط ، دار اليازوري العلمية للنشر د ب ن ، 2020 ، 114 .

<sup>3</sup>- خليل شمتو، المرجع السابق ، ص 79.

<sup>4</sup>- سامي محجوب ، محررات في صناعة الفنادق ، معهد مصر العالي للسياحة الفنادق ، مصر ، 1997 - 1998 ، ص 156.

<sup>5</sup>- ريهام يسرى السيد انس، صناعة السياحة، دار غيداء للنشر والتوزيع، طبعة 2، الاردن، 2020، ص 25.

الجوي وخاصة في حالة اعتماد السفرات السياحية المنظمة على الطيران العارض للنقل.

ويقصد به غرف النوم و الشقق الموجودة على متن الطائرات هذا النوع من الفنادق قليل جدا في العالم، حيث يقدم خدمات عديدة منها: خدمات الهاتف والسكترارية والترجمة والحاسبة الالكترونية... الخ، وما زال هذا النوع من الفنادق في دور التطور، لان الوقت الذي تستغرقه الطائرات في رحلاتها يتنافس تدريجيا اخذت بعض الخطوط الجوية العالمية ادخال امكانية تحويل مقاعد الدرجة الاولى من طائراتها الى أسرة للنوم و خاصة للرحلات الطويلة المدى مثل الخطوط الجوية البريطانية و الخطوط الجوية الفرنسية<sup>1</sup>.

اما الخدمات المقدمة في هذا النوع من الفنادق يتمثل في:

زيادة على حسن نوعية الأكل لكل المسافرين تقدم على متن الطائرات وجبات خاصة للدرجة الاولى حسب الديانات وحمية يتبعها المسافرين ووجبات خاصة للأطفال، والرضع لذلك ومن الخدمات الفندقية الأخرى تقديم بطانيات للنوم وخدمات تجارية مثل بيع العطور و السجائر، هذا يفسر تسمية تلك الخدمات شبه الفندقية.<sup>2</sup>

#### رابعا :الفنادق البريه المتحركة:

وهي عباره عن غرف تكون موجودة في القطارات، او الباصات او تكون على شكل سيارات كبيره فيها غرف مخصصة للنوم وتتراوح اسعارها من غالية الى متوسط<sup>3</sup>، تستعمل هذه الغرف والشقق دائما في الرحلات بالقطارات، التي قد تستغرق في بعض الأحيان الى اربعة ايام يقضيها المسافر في القطاع كذلك معظم القطارات ويكون بها مطعم لخدمة المسافرين ونلاحظ تقدم وتطور هذا النوع الذي نطلق عليه الفنادق البريه المتحركة في دول اوروبا الغربية ايضا تطلق هذه التسمية على السيارات السياحية التي تحتوي على غرف نوم مع خدماتها والتي تنتشر بكثرة في امريكا وكذلك اوروبا الغربية<sup>4</sup>

<sup>6</sup>- مصطفى يوسف كافي، اقتصاديات النقل السياحي، دون طبعة، دار رسلان للنشر و التوزيع، د.ب.ن، 2015، ص 80.

<sup>1</sup>- ماهر عبد العزيز، المرجع السابق، ص 52.

<sup>2</sup>- زيد منير سلمان، المرجع السابق، ص 79.

<sup>3</sup>- خليل محمد سعد، المرجع السابق، ص 74

<sup>4</sup>- ادارة الفندقية، المرجع السابق، ص 54

## الفرع الثالث: تقسيم المؤسسات الفندقية من حيث خصائصها المادية و غرضها

تقسم الفنادق من حيث الخصائص المادية الى عدة انواع ،المتثلة في نزل شقق فندقية،فنادق المؤتمرات فنادق الأجنحة اما من حيث غرضها تقسم الى فنادق رياضية وأخرى علاجية .

### أولا :تقسيم الفنادق من حيث الخصائص المادية

**1/النزل** :هي فنادق التي تقتصر اهتمامها على توفير خدمة النوم،والإفطار للنزلاء،حيث إن اسعار الإقامة فيها عادة ما تكون اقل من حيث الاسعار، وانواع الأخرى من الفنادق فمثلا معظم النزل في الولايات المتحدة الأمريكية، لا يرخص لها بتقديم المشروبات الكحولية على عكس الوضع في نزل اوروبا،وقد تصاعدت اعداد تلك النزل في الولايات المتحدة بصورة ملحوظة كانت حوالي 300 نزل في عام 1976 ووصلت في عام 1995 الى اكثر من 7200 نزل<sup>1</sup>.

**2- الشقق الفندقية**:اثر ترابط العلاقات المختلفة بين الدول العالم حيث اصبح الاقتصاد العالمي على شكل نسيج مترابط، وامتضان مع بعضه البعض وفق منظور المصالح المتشابكة، ولعل أبرز الاشكال الفندقية التي شاع استخدامها في المناطق المختلفة من العلم نوع الشقق الفندقية، واعتمدت ايضا على مقومات مختلفة منها الموقع والبلاد وغيرها من أدوات التصنيف<sup>2</sup> ويوجد هذا النوع بالمدن وهو يصنف في اكثر الاحيان بالدرجة الثانية يتميز ب:

-فندق متواضع لكن نظيف.

-طاقه: الاستيعاب من 10 الى 30 سرير توجد غرفة حمام واحدة بكل طابق

-مدة الإقامة تكون من شهر الى اكثر.

-يكون انواع الضيوف غرباء متقاعدين غرباء، طلب الموظفين الى...الخ<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - روشان مفيد بوظو ،المرجع السابق<sup>1</sup> ،ص41

<sup>2</sup> - نصير علي الحسنی ،الفنادق واسس تصميمها،دط،دار الاكاديميون للنشر والتوزيع،عمان، 2010،ص62.

<sup>3</sup> - زيد منير سليمان ،المرجع السابق،ص76.

➤ **كهرباء واطءاء:** تتضن اضاءة الشقة من الخارج وفي الداخل حيث يتضمن توفير اضاءة كاملة للأكل والقراءة والكتابة وفي الحمامات فضلا عن نقاط اخرى.

➤ **المطبخ :**

- تحتوي على كافة معدات اللازمة مع ادوات السفر والطاولة والكراسي.

-ضمان الصيانة الدائمة والمستقرة والفورية توفير خدمات الترفيه سواء في المجمع الفندقي او خارجها لاثاث المناسبة لغرف الجلوس.

-توفير الامان في احتمال الحريق.<sup>1</sup>

-توفير شقق خاصة لأصحاب الايقاعات يفضل ان تكون في الطوابق الأرضية مع توفير بعض الخدمات الخاصة بهم والهدية وغيرها من الخدمات الأخرى.

### ثانيا: تقسيم الفنادق من حيث غرضها:

ينظر في تقسيم الفنادق في هذا النوع الى الغرض الذي أنشئ الفندق من اجله اذ كان غرضه العلاج او الرياضة او المقامرة وتنقسم الى ثلاث انواع :

**1- الفنادق المقامرة Gambling hotels:** هي فنادق ضخمة جدا يوجد لها صالات القمار، وتتميز هذه الفنادق بإقامة استعراضات فنية والحفلات الغنائية، والموسيقية والمسابقات والمنزلات الرياضية المشوقة، فضلا عن كبر حجمها وتنوع خدماتها ويوفر الفندق كل ما يحتاج اليه العميل الاسواق والملاعب والمطاعم المتنوعة وقاعات الحفلات وغيرها من الخدمات العالية المستوى<sup>2</sup>، وأغلب الاحيان تكون اسعار هذه الفنادق ليست عالية مقارنة مع الفنادق اخرى ذات نفس المستوى، وتمنح هذه الفنادق روسم مجانية بالإضافة الى بطاقه النقل من بلد الضيف الى المكان الذي يوجد به فندق للضيوف، الذين يرتدون دائما هذه الفنادق لغرض مغامرة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>- نصير الحسني، المرجع السابق.

<sup>2</sup>- خليل شمتو، المرجع السابق، ص 80.

<sup>3</sup>- المزمّل محجوب، المرجع السابق، ص 35.

**2- الفنادق العلاجية:** يقع فندق العلاجى بجوار مصدر طبيعى للإشفاء، يمتاز بهوائه الجاف وبقربه من ينابيع المياه المعدنية والكبريتية، أو توافر رمال لها خاصة استشفاء مثل شاطئ سفنجة في مصر، أو البحر الميت في الاردن، على سبيل المثال.

وتحتوي فنادق العلاجية بحكم طبيعة عملها على جميع الادوات والمعدات والانشاءات التي تتوفر عادة في المستشفيات والعيادات، واغلب النزلاء تلك الفنادق من المرضى الذين يعانون من امراض بالمفاصل والاعصاب، وتقدم لهم خدمة طبية على الشاطئ أو داخل الغرف بواسطة كادر طبي متخصص، ويقدم لهم طعام تحت اشراف طبي كامل،<sup>1</sup> تقع قرب حمامات المياه الكبريتية أو المعدنية وتكون دائما خدمتها متكاملة، وأسعارها غالية، وتستعمل للعلاج والنقاهة كما سبق القول، وخاصة بالنسبة للسياحة العلاجية<sup>2</sup> وقد تكون حمامات، مياه صحية، مناطق الرمال ذات خاصية علاجية و يستلزم في هذا النوع من الفنادق أن تقع في مناطق سياحية وسط مساحات خضراء أو مع مراعاة ان يكون تأثيث الفنادق ملائماً لحالات النزلاء المرضى<sup>3</sup> كمثال على فنادق علاجية يوجد فنادق معالجة بمياه البحر وهي فنادق الموجودة مباشرة جنب البحر تباشر العناية الصحية من طرف طاقم طبي توجد بدرجة اولى أو راقية كما ان طاقة الاستيعاب بين 150 و 600 سرير فاكثر فيما يخص الخدمات الترفيهية والرياضية فهي مثل فندق السياحي اما الخدمات الاخرى التي يقدمها تتمثل في مطعم الحمية diététique restaurant مطاعم تقليديه مطاعم مشويات مطعم لبيع المشروبات المشكلة لغير الخاضعين للعلاج.

**3- الفنادق الرياضية:** وتكون عادة هذه الفنادق قريبة من الملاعب الرياضية لمحبين للرياضة من الجمهور ويمكن ان تتوفر فيها بعض الادوات والمعدات الرياضية التي يحتاجها الرياضيون اثناء اقامتهم لممارسة هيواياتهم الرياضية مثل صيد الاسماك والطيور وتسلق الجبال تقدم مع الخدمة الطبية على الشاطئ أو التزلج على الجليد او الماء لنزيل اثناء فترة اقامته في الفندق.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- ادارة الفندقية المرجع السابق ص59

<sup>2</sup>- خليل محمد سعد مبادئ علم السياحة ط1 الجنادرية للنشر والتوزيع د.ب.ن، 2017 ص74.

<sup>3</sup> - ادارة فندقية المرجع السابق ص84.

<sup>4</sup>- نائل موسى محمود سرحان ، ص 45.

## الفرع الرابع: تقسيم الفنادق من حيث الخدمات ومدة الإقامة :

تقسم الفنادق طبقاً لهذا المعيار الى فنادق الخدمات الكاملة وفنادق الخدمات المحدودة وقنادق الإقامة الدائمة أو المؤقتة وينظر في هذا النوع الى نوع الخدمة المقدمة من طرف صاحب الفندق الى الزبون ومدة الإقامة فيها .

### أولاً: تقسيم الفنادق من حيث نوع الخدمة :

تقسم الى فنادق الخدمة الكاملة او المحدودة

#### 1/: فنادق الخدمات الكاملة :

وتتمثل في تلك الفنادق التي تقدم المأكولات والمشروبات سواء من خلال تقديمها داخل الغرف أو ( خدمة الغرف ) بواسطة موظفي الخدمة الفندقية .

تتوفر غالباً فروع لبعض البنوك داخل مبنى الفندق لتلبية الاحتياجات الأساسية للنزلاء من خدمات مصرفية كخدمات تحويل العملات (الصرف الاجنبي ) صرف شبكات السياحة وغيرها

ويوفر هذا النوع من الفنادق سيارات العملاء سواء على شكل مساحات خارجية أمام أو خلف المبنى أو داخلية في أسفل مبنى الفندق.<sup>1</sup>

#### 2/:فنادق الخدمات المحدودة :

تعتمد استراتيجية هذا النوع من الفنادق على التركيز الاهتمام على خدمة النوم للنزلاء فقط وبالتالي فان اسعار الإقامة فيها تقل في المتوسط بنسبه 45% عن خدمات الفنادق الكاملة وهو ما يجذب قطاع تسويق معين لا يهتم بالحصول على تلك الخدمة.

ولتعويض تأثير فرق السعر المنخفض على المعدلات الربحية لتلك الفنادق، تلجأ الى تحقيق نفقات تشغيل الفندق من خلال تخفيض حجم العاملة وتوفير نفقات المصاحبة لتقديم الطعام للنزلاء وعادة ما يكون لديها نوع أو نوعين من الغرف ويحملون نفس السعر الغرفة لكل

<sup>1</sup>مصطفى يوسف، المرجع السابق ص 17 .

نوع مع إضافة أسعار اضافيه على عدد الأفراد الذين يقيمون في الغرفة الواحدة.<sup>1</sup>

### ثانيا : تقسيم الفنادق وفقا لمدته الإقامة :

تقسم فنادق وفقا لهذا المعيار إلى فنادق الإقامة الدائمة وفنادق الإقامة المؤقتة، المعيار المأخوذ ينظر الى مدة الإقامة في كل فندق منه.

**1/فنادق الإقامة الدائمة :** وهي تلك الفنادق التي يكون غرضها ايواء النزلاء لفترة طويلة حيث يقيمون فيها لمدة سنة مثلا وتقدم لهم خدمات المعتادة، التي تقدم لنزلاء الفنادق العادية ويطلق عليها عادة لفظ(البيت الجماعي او بيت الفندق)،وتكون اسعارها منخفضة عن الفنادق الاخرى كما يمكن ان تحتوي على جميع المرافق الصحية ولوازم المطبخ ووسائل التدفئة والغاز .<sup>2</sup>

وموقع هذه الفنادق يكون في المدن والمراكز التجارية والصناعية والزراعية الكبرى، وتكون قريبة دائما من الخطوط المواصلات، وتقع في الشوارع والاماكن الرئيسية في المدينة وقريبا من الاسواق والمحلات التجارية، حيث ان ضيوف هذه الفنادق يستطيعون ان يحصلوا على خدمات التي يرغبون بها حال خروجهم من الفندق كالحصول على الطعام والشراب ..... الخ، وتكون متوفرة بمسافة قريبة من الفندق، وتحتل الفنادق الإقامة الدائمة جزء صغير في صناعة الفنادق، لذا لا تلعب دورا مهما في تطور صناعة الفنادق في العالم، لأن إدارتها صغيرة ومحدودة ولا تحتاج الى خبرة كبيرة وتنظيم كبير لهذا السبب نجد أن الكثير من الباحثين يستثنون هذه الفنادق في تصنيفاتهم للفنادق.<sup>3</sup>

أما بالنسبة لتصميمها قد تكون عبارة عن مبنى واحد او اكثر، يحتوي على شقق وغرف توفر خدمة تدبير الفندقية فقط، وصالة للاستقبال وغالبا ما تكون ملكية تلك الفنادق لجمعيات تعاونية أو دينية أو افراد .<sup>4</sup>

<sup>1</sup>- يوسف محمد حافظ الحماقي ،التوسيق في عالم الضيافة ندط ،دار حميثر للنشر والترجمة ، الاردن 2017 ، ص 124.

<sup>2</sup>- ادهم وهيب مطر التسويق الفندقية ومبيع الخدمات السياحية والفندقية الخدمية، دط ، دار رسلان للنشر والتوزيع ، سوريا ، 2014 ، ص 47

<sup>3</sup>- ادارة فندقية، المرجع السابق، ص 43.

<sup>4</sup>- محمد الصرفي، المرجع السابق، ص 43.

ويلاحظ أن الطلب على هذه الفنادق و خاصة في المناطق العربية يأتي معظمه من العائلات التي تفضل تلك النوعية من الفنادق، أما في أوروبا تنتشر فنادق الاقامات الطويلة في الدول الساحلية كإسبانيا و اليونان.<sup>1</sup>

## 2/: فنادق الإقامة المؤقتة :

المقصود بهذا النوع من الفنادق هي الفنادق التي تقام لفترة معينة، يكون انجاز بهدف معين، حيث ينتهي عملها بانتهاء الغرض الذي انشأت لأجله، تجهز هذه الفنادق بأدوات ومعدات مناسبة للحدث، ومناسبة للهدف والمراد انجازه، فهي توفر ادنى درجات الخدمة للنزلاء وتقتصر احيانا على تقديم خدمة الطعام والشراب بشكل محدود، بالإضافة الى ان المكوث فيها يكون لفترة زمنية قصيرة وفي بعض الاوقات لا تتجاوز ساعات قليلة.<sup>2</sup>

## المطلب الثاني: انواع الفنادق على المستوى المحلي:

بعد ما تم تطرق إلى انواع الفنادق على مستوى الدولي وجب معرفة انواع الفنادق في الجزائر وذلك طبقا لي المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المرسوم التنفيذي رقم حيث نجد أن المشرع الجزائري اخذ بتقسيم من حيث النجوم إضافة إلى أنواع أخرى وهذا ما سيتم دراسته ضمن المطلب لذلك سنتطرق إليه إلى تقسيم الفنادق قبل التعديل وبعد التعديل .

## الفرع الأول :تقسيم النوعي للمؤسسات الفندقية:

كان قبل التعديل بالرجوع إلى نص المادة 03 من المرسوم السابق يتضح أن المؤسسة الفندقية في التشريع الجزائري هي:فنادق، إقامة سياحية، نزل الطريق بين النموذج الأول، إقامة سياحية، النزل (الموتيل)او المحطة نزل،الشاليهات، منازل سياحية مفروشة، المخيمات، محطة الاستراحة ، وانطلاقا من هنا ندرس كل مؤسسة على حدى.

## أولا / الفنادق:

<sup>21</sup>- مصطفى يوسف، المرجع السابق، ص17.

<sup>32</sup>- عبد الله جاد الله عبد الله الغنيمات، المرجع السابق، ص38 .

كما سبق تعريفها بأنها هيكل مهيا للإقامة، وتختلف هذه الفنادق باختلاف درجاتها وأغراضها، كما سبق ذكر بالتفصيل في المبحث الأول، والملاحظ من المشرع الجزائري أنه اكتفى بذكر الغرض من الفندق وهو الإقامة دون الخوض في تفاصيل وذكر أنواع هذه الفنادق والخدمات التي تقدمها أي أن التعريف جاء مختصر.<sup>1</sup>

**ثانيا/ نزل الطريق الموتيّل أو المحطة:**<sup>2</sup> هو هيكل إيواء مبنى خارج المناطق السياحية يصل إليه مباشرة عن طريق مفتوح... الخ .

من خلال هذا التعريف يمكن استخلاص ما يلي:

- مكان نزل: خارج المناطق السكنية.

- عدد الغرف: 10 غرف على الأقل.

الخدمات المقدمة: ثلاث وجبات رئيسية في اليوم التمويل بالوقود، زيوت التشحيم، مراقبة العجلات، وإصلاحها.

المرافق: موقف السيارات، محطة البنزين، مراب خاص .

## التصنيف: صنفين 2:

ثالثا/ قري العطل: نصت عليها المادة ستة من المرسوم من المرسوم 2000-46 من خلال المادة نلاحظ ما يلي:<sup>3</sup>

- موقع:؛ قريب يطلع وطن خارج المناطق السكنية.

- نوع الغرفة: تكون عبارة عن أجنحة سكنية تشمل على شقق عائلية صغيرة.

- الخدمات المقدمة: ثلاث وجبات في اليوم وهنا نلاحظ أن المشرع الإكتفاء بذكر خدمة الطعام فقط دون ذكر الخدمات الأخرى مثل خدمة الصرف الإلكتروني وغيرها .

- المرافق أو المنشأة: منشآت رياضية، وثقافيا، مستوصف ميداني، مركز تجاري محطة بنزين

<sup>1</sup>- أنظر المادة 04، من المرسوم 2000/46 (ملغى)

<sup>2</sup>- أنظر المادة 05 المرجع نفسه.

<sup>3</sup>- أنظر المادة 06 من المرسوم 200/46 المرجع السابق.

**التصنيف: 3 اصناف:**

**الإقامة السياحية:**<sup>1</sup> نصت عليها المادة 7 من المرسوم السابق و نستخلص من خلال هذه المادة ما يلي:

**رابعا :موقع الإقامة السياحية:** خارج المناطق السكنية تتميز بجمال طبيعي، مثلا على شواطئ البحار، الغرف تكون عبارة عن شقق مجهزة بالأثاث.

الخدمات المقدمة:خدمة الترفيه ،والرياضة التنشيط النشاطات التجارية.

تصنيفها:ثلاثة أصناف.

**خامسا:نزل الريف:**نصت عليه المادة ثمانية من نفس المرسوم. الموقع:خارج المناطق السكنية .

عدد الغرف: ست غرف على الاقل الخدمات المقدمة وجبة فطور الصباح.

تصنيف:اثنين

**نزل عائلي:**نصت عليه المادة 9 من نفس المرسوم والتي جاء فيها:<sup>2</sup>

عدد الغرف: من من خمسة إلى 15 غرفة

الخدمات المقدمة: وجبة فطور الصباح على الاقل ويمكن تقديم وجبة طعام أو يمكن الزبون أن يحضرها بنفسه .

التصنيف:صنف واحد

**سادسا :الشاليهات :**نصت عليها 10 من نفس المرسوم نستنتج منها مايلي :

<sup>1</sup>- أنظر المادة 7 ، المرجع نفسه.

<sup>2</sup>- انظر المادة 8من المرسوم 2000/46، المرجع السابق.

موقع شاليهات :المحطة البحرية او الجبلية <sup>1</sup>.  
 مدة التأجير: من يوم إلى أسبوع او شهر او فصل كامل على حسب  
 رغبة الزبون  
 التأثيث: قد يكون مجهز بالأثاث أو غير مؤثث.  
 التصنيف :صنفين

**سابعاً :المنزل السياحي:** نصت عليه المادة من نفس المرسوم  
 عدد الغرف: لا يفوق 10 غرف.  
 مدة التأجير: لا تفوق الشهر  
 نوع الغرفة: تكون عبارة على شقة او غرفة مؤثثة  
 التصنيف: صنف واحد

**ثامناً :المخيمات:**المادة <sup>2</sup>12 من نفس المرسوم  
 موقع:الإقامة تكون عبارة عن مساحة مهيئة لضمان إقامة السياح في  
 الأماكن الطبيعية للتخييم.  
 تصنيف المخيم: ثلاث أصناف .  
 نوع التخييم :قد يكون حر أو فردي .  
 ترخيص أنشئ المخيم تكون بموجب قرار من رئيس المجلس الشعبي  
 البلدي المختص إقليمياً  
 طريقة إنشاء المخيم من المرسوم 158-19 .

**محطة الاستراحة:** نصت عليها المادة <sup>3</sup>13 من المرسوم السابق:  
 موقع المحطة: طريق الرحلات السياحية وذلك لتسهيل على السياح  
 العابرين الوصول إليها  
 نوع الغرفة: تكون مشتركة أو تكون غرفة مهني اوقع الطبخ اوصاله

<sup>1</sup>- المادة 09، المرجع نفسه .

<sup>2</sup>- انظر مادة 12، المرسوم 2000/46، المرجع السابق.

<sup>3</sup>- انظر مادة 13 ، المرجع نفسه.

تجهيز: يكون تجهيز صحي ملائم لسائح  
تصنيف صنف واحد

**ثانياً:** في المرسوم 158-19 بالرجوع إلى هذا المرسوم الذي يلغي المرسوم التنفيذي 46-2000 نجد أن هذا المرسوم أبقى على بعض من المؤسسات الفندقية وإلغى البعض كما أنه غير في مفهوم المؤسسات التي أبقى عليها وغيرها في تصنيفها.

**المؤسسات الفندقية ضمن هذا المرسوم هي:** الفنادق، المركبات السياحية أو قرى العطل، شقق الفندقية أو الاقامات الفندقية، الموتيلات أو نزل الطريق، المخيمات السياحية.

### 1- الفنادق:

عرفها هذا المرسوم على انها مؤسسة تؤجر وحدات إيواء للزبائن قد تكون هذه الوحدات على شكل غرف أو اجنحة حسب الحاجة وتقدم خدمات اطعام وكل هذا تم تطرق له مسبقا ضمن المبحث الأول وتصنف من نجمة الى 5 نجوم.

### 2- المركب السياحي أو قرى العطل:

وهي أيضا يتم تاجيرها تتكون من فندق أو عدة فنادق أو شاليهات أو بنغالوهات توفر عدة خدمات منها تجارية أو خدمات الاطعام والراحة

### 3- شقة الفندق أو الاقامات الفندقية:

تكون في شكل شقق منعزلة أو مجمعة ومجهز ومطبخ وتقدم خدمات الاطعام والترفيه.<sup>1</sup>

### 4- الموتيل أو نزل الطريق:

ومؤسسة تكون بالقرب من أماكن الايجار تخصص لزيائن المارين يتشكلون أساسا من مستعملي الطريق ويكون في شكل غرف تقع في مبنى أو على شكل اجنحة منفصلة ويقدم خدمات التنشيط .

### 5- المخيم السياحي:

<sup>1</sup> انظر المرسوم 19/158، المرجع السابق.

مؤسسة تقع داخل مساحات مهيئة تجهئة جيدة وتكون مغلقة لضمان الأمان داخلها ومحروسة جيدا قد تكون على شكل شاليهات أو بنغالوهات أو هياكل خفيفة أو أماكن موجهة لاستقبال الأشخاص تقدم خدمات متنوعة منها خدمات صحية واطعام جماعي.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: التصنيف وفق عدد النجوم:

يتم تقسيمها تبعاً لعدد النجوم المعطاة لكل فندق، والتي تعطى مقابل شروط توفرها في الفندق، وتقسم من حيث عدد النجوم إلى فنادق نجمة واحدة أو فنادق نجمتان أو فنادق ثلاث نجوم أو فنادق الأربع نجوم الخمس نجوم، ونستنتج أن المشرع الجزائري وقف عند الخمس نجوم على غرار الدول المتقدمة التي وصلت إلى فنادق 7 نجوم حيث نجد فندق برج العرب في دبي كأول فندق في العالم يحمل تصنيف 7 نجوم<sup>2</sup>

### أولاً: فنادق الخمس نجوم:

تعتبر أفضل الفنادق، وتقدم أحسن مستوى من الخدمات المتكاملة، وأسعارها عادة مرتفعة ونوعية الزبائن عادة ما تكون من الأثرياء ورجال الأعمال والسياح أصحاب الدخل المرتفع، وتقدم خدمات طائرتات مستويات مرتفعة مع ضمان نظافة عالية، ويجب أن تقدم تجهيزات خاصة باللياقة البدنية، وفي السنوات الأخيرة كان هناك ميل لدى العديد من الفنادق للمبالغة في توفير وسائل الرفاهية<sup>3</sup>

### ثانياً: فنادق الأربع نجوم:

تعتبر أقل مستوى من فنادق الخمس نجوم بقليل من حيث مستوى الخدمات والأسعار تتناسب مع مستوى الخدمة المقدمة ويرتادها عادة السياح أصحاب الدخل المتوسط.

### ثالثاً: فنادق الثلاث نجوم:

<sup>1</sup> - المرجع نفسه.

<sup>2</sup> - انظر المرسوم 19/158، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - نائل موسى محمود سرحان، المرجع السابق، ص 50.

يعتبر مستوى هذه الفنادق متوسط بين الفنادق من حيث الأسعار والخدمات ونوعية الزبائن من أصحاب الدخل المتوسط والمحدود، ويعتمد عادة على السياح والمجموعات السياحية الصغيرة.<sup>1</sup>

#### رابعاً: فنادق نجمتان ونجمة واحدة:

تعتبر من الفنادق الشعبية وتكون متواضعة في أسعارها ومستوى الخدمات المقدمة فيها، وزبائنها من أصحاب الدخل المحدود.<sup>2</sup>

وتحكم كل نوع من هذه الفنادق معايير محددة يتم التطرق لها بالتفصيل ضمن الفصل الثاني وبالتحديد المطلب الثاني في قواعد تصنيف المؤسسات الفندقية.

<sup>1</sup>- ادهم وهيب مطر، المرجع السابق، ص45.

<sup>2</sup>- محمد جواد زين الدين المشهداني، المؤسسات السياحية، المجد لنشر والتوزيع، عمان، 2016، ص173.

## خلاصة الفصل

تم دراسة ضمن هذا الفصل الإطار المفاهيمي للمؤسسات الفندقية وتحديد أهم المفاهيم الأساسية المتعلقة بها حيث مهما تعدد التعاريف تجمع كلها على أنها مكان أو نزل معدة للإيواء وتقديم خدمات مقابل مبلغ مالي، كما تم التطرق إلى أهمية المؤسسات الفندقية سواء كان ذلك على مستوى التنمية الثقافية أو الاجتماعية، وبطبيعة الحال لا ننسى أهميتها على الصعيد الاقتصادي، حيث تعد أهم ركائز الاقتصاد في البلاد، وتتنوع المؤسسات الفندقية باختلاف معيار تقسيمها نجد فنادق معدة للعلاج وأخرى للمؤتمرات إضافة إلى الفنادق ذات الموقع المتحركة كالموجود في طائرات والسفن.

الجزائر اخذت بمعيار عدد النجوم فقسمتها من نجمة إلى خمس نجوم والتقسيم النوعي إلى موتيلات ومخيمات وغيرها.

وتبقى لكل مؤسسة خصوصية تميزها عن غيرها إما من عدد نجومها أو موقعها أو الغرض الذي انشئت من أجله.



## الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لإنجاز المؤسسات الفندقية



من خلال هذا الفصل أسعى جاهدا إلى تحديد كل الإجراءات القانونية التي يمر بها الفندق خلال مراحل إنجازه إبتداءا من مرحلة البناء التي تطلب شروط عديدة ولعل أهمها هي استشارة الوزارة المكلفة بالسياحة قبل منحها وصولا إلى تصنيفه وتسليم رخصة الاستغلال التي تمر بعدة مراحل حيث يتم دراسة الطبيعة القانونية لهذه الرخصة ثم الإحاطة بمجموعة النصوص القانونية التي تنظمها أما بالنسبة الى درجة تصنيف المؤسسات الفندقية تعد من أهم المسائل في نظر الزبون بالدرجة الاولى، ثم التعرض الى شروط اعتماد المسير للمؤسسة حسب درجة التصنيف. تم تقسيم هذا الفصل إلى:

المبحث الأول: قواعد بناء المؤسسات الفندقية

المبحث الثاني: ظوابط إستغلال وتصنيف المؤسسات الفندقية

### المبحث الأول: قواعد بناء المؤسسات الفندقية

تخضع قواعد بناء أو تعديل أو تهيئة أي مؤسسة فندقية على مجموعة من الأحكام حددها القانون والتنظيم المعمول به حيث تستلزم دراسة قواعد بناء المؤسسة الفندقية إلى التطرق إلى جزئيتين تتمثل الأولى في المصادقة على مخططات مشروع مؤسسة فندقية أم ثانية تتمثل في رخصة البناء حيث اوجب المشرع على المستثمر أو صاحب الفندق أن يقوم بتقديم طلب رخصة البناء وذلك بعد أن تتوفر فيه جملة من الشروط القانونية والتنظيمية اللازمة وبعد اتباع مجموعة من الإجراءات وهذا ما سنتطرق له ضمنا هذا المبحث من خلال المطلبين .

## المطلب الأول: المصادقة على مخططات مشروع مؤسسة فندقية.

أول الإجراءات التي يمر بها صاحب الفندق في عملية بناء أو تهيئة مؤسسته تقديم طلب المصادقة وهذا حسب ما نصت عليه 04 من القانون 99 - 01:<sup>1</sup>

أي أن المشرع يشترط قبل تسليم رخصة بناء أو تعديل أو تهيئة مؤسسة فندقية يجب الحصول على مصادقة على مخططات مشروع المؤسسة من طرف الوزارة المكلفة بالسياحة.

لذلك وجب أولاً تبيان من له حق في طلب الحصول على المصادقة إضافة إلى تبيان مضمون هذا الطلب مع ذكر كل الإجراءات التي يمر بها بداية من إثبات ملكية العقار وصولاً إلى البث في هذا الطلب سواء بالرفض أو القبول.

## الفرع الأول: إثبات الصفة القانونية لطالب المصادقة على مخططات مشروع الفندق

ونقصد بها انه قبل إيداع طلب المصادقة يجب أن تتوفر في طالبه المصلحة وصفة وإرفاق ما يثبت علاقتها القانونية بالعقار، حتى يقبل طلب إيداع المصادقة شكلاً، إضافة إلى أن يكون هذا الطلب موقع ومودع من طرفه، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي 06-325 المشرع الجزائري فان ربط حق طلب المصادقة بإثبات الملكية العقارية بعقد قانوني أو اقتناء العقار موجه للاستثمار، سواء عن طريق عقد بيع من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، أو الانتفاع عن طريق عقد الامتياز.<sup>2</sup>

### أولاً: إثبات ملكية العقار الموجه لإنشاء مؤسسة فندقية

يتم إثبات الملكية العقارية بسند صحيح، وتختلف هذه السندات باختلاف الجهة المصدرة لها، وبالرجوع إلى القوانين التي تحكم العقار في الجزائر نجد أن السندات مثبتة الملكية تنقسم إلى ثلاثة أنواع وهي:

- السندات التوثيقية.
- السندات أو القرارات الإدارية.
- الأحكام القضائية.

**أ/السندات التوثيقية :** هي تلك السندات التي يحررها الموثق، يتجسد فيها اتفاق الطرفين بشأن عقار أو حق عيني عقاري، أي أنها محرر تعبر عن تطابق الإيجاب والقبول حول جميع المسائل الجوهرية والثانوية في العقد، ويشترط فيها توافر اهلية التصرف لدى الطرفين حيث نصت المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "زيادة

<sup>1</sup>- أنظر القانون رقم 99/01 المؤرخ في 19 رمضان عام 1419 الموافق لـ 06 يناير سنة 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 06/325 المؤرخ في 25 شعبان 1427 الموافق لـ 18 سبتمبر سنة 2016 يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، ج ر ، العدد 58

على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التنازل عن أسهم من شركة أو حصص فيها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي<sup>1</sup>. وحتى المادتين 15 / 16 من الامر 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري نصت على:

المادة 15 " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر لا وجود له بالنسبة للغير الا من تاريخ يوم اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية غير ان نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية .

أما المادة 16 جاء في مضمونها " ان العقود الادارية والاتفاقات التي ترمي الى انشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الاطراف الا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية. "

ومن خلال هذه المادتين نتأكد أن الشكلية ركن من أركان العقود المتعلقة بالملكية العقارية<sup>2</sup>

"وبالرجوع إلى نص المادة 324 قانون مدني " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ثم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطة اختصاصه"<sup>3</sup>

نستنتج أن الشروط اللازمة لاكتساب سند الصيغة الرسمية هي:

- أن يصدر السند من طرف موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة.

- أن يكون موظف عام مختص من حيث الموضوع والمكان والأشخاص.
- أن يراعى هذا الموظف أو الضابط العمومي في تحريره للسند الأوضاع والأشكال التي يحددها القانون.

**ب/السندات والأحكام القضائية:** تعتبر الأحكام القضائية سنداً قوياً في اثبات الملكية العقارية، سواء تعلق بنقل ملكية العقار أو الحقوق العينية العقارية أو تعديل أو فسخ أو إبطال حقوق عينية عقارية، أي تغيير يحدث في الملكية العقارية والأحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية لا

<sup>21</sup> - أنظر المادة 324 مكرر 01 قانون رقم 07/05 ' المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 ، الموافق 13 ماي سنة 2007 يعدل ويتمم الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني ج. ر. ع 31، المؤرخة في 15 ماي 2007.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 16 ، من القانون 07/05، المرجع السابق

<sup>3</sup> - أنظر المادة 324 المرجع نفسه.

يكون لها اثر بين الأطراف ولا في مواجهة الغير الا من تاريخ إتمام إجراءات الشهر المحدثه لتلك الأوضاع.<sup>1</sup>

**ج/السندات الإدارية:** تملك الدولة حافظة عقارية هامة جدا مثلها مثل الأفراد فإن القانون خول لها حق التصرف في هذا الرصيد العقاري ويكون تصرفها بموجب عقود إدارية قد تكون قرارات إدارية أو شهادة ملكية وهذا ما سيتم دراسته بالتفصيل.

➤ **العقود الإدارية:** غالبا ما تنصب العقود الإدارية على تلك العقارات التي تملكها الدولة أو أحد الهيئات التابعة لها كقيام البلدية أو الولاية بتصرف بالبيع لفائدة الأشخاص الطبيعية أو معنوية أو قيام مديرية أملاك الدولة ببيع أو التنازل بإصدار بعض القرارات والتي تكون سند لإثبات الملكية ومع الإشارة إلى أن هذا النوع من السندات لا بد من تسجيله وشهره<sup>2</sup> بالمحافظة العقارية المعنية. ترفق بأصول هذه الوثائق المحفوظة بمديرية الاملاك العقارية مع مصلحة الملكية العقارية (مخططات قطاع الأراضي الجوية).<sup>3</sup>

➤ **شهادة الملكية:** تعرف شهادة الملكية على أنها سند رسمي يثبت حق الملكية الخاصة وتثبت الوضعية القانونية والمادية للعقار وقد تقع وقت تقديم الطلب تصدرها الجهات الإدارية المختصة المتمثلة في المحافظة العقارية حيث يشار فيها إلى نوع العقار ووضعيته مساحته وتنقل الملكية بهذه الشهادة بعقد رسمي من المالك أو من يمثلها أي الوالي أو مدير أملاك الدولة بشرط شهرها في المحافظة العقارية ومثال على شهادة الملكية نجد شهادة الحياة التي نصت عليها المادة 93 من القانون 90/25 قانون التوجيه العقاري وهي " شهادة تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي تثبت الحياة القانونية للعقار".<sup>4</sup>

**ثانيا: اقتناء العقار موجه للاستثمار في المجال الفندقي:** ضمن هذا العنصر سنتطرق إلى طرق اكتساب صاحب الفندق أو المستثمر للعقار من طرف الادارة المانحة وفي حالة ما لم يكن مالك للعقار في هذه الحالة يكتسبه بطريقتين إما عن طريق عقد بيع في إطار الاستثمار السياحي داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو عن طريق عقد الامتياز الممنوح على الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمناطق السياحية.

<sup>1</sup> - محمد لخضاري ، ابداع الاحكام القضائية للشهر بالمحافظة العقارية - بين النظرية والتطبيق ، جامعة سيدي بلعباس ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، م 13 ، ع 02 ، 30/09/2022 ، الجزائر، ص 108 .

<sup>2</sup> - يوسف دلندة ، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة ( اكتسابها - اثباتها - حمايتها - ادارتها - قسمتها ) د ط ، دار هومة لنشر والتوزيع، الجزائر ، 2016 ، ص53.

<sup>3</sup> - كوري اسماعيل ، مرجع سابق ، ص 12 .

<sup>4</sup> - أنظر المادة 39 من القانون 90/25 المؤرخ في 01 جمادى الاولى 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري .

## أ- عقد البيع في إطار الاستثمار السياحي داخل منطقة التوسع والمناطق السياحية:

**تعريف عقد البيع في إطار الاستثمار السياحي :** يعرف عقد البيع بصفة عامة ضمن القانون المدني بتحديد نص المادة 324 على انه "عقد يلتزم بمقتضاه البائع بنقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي" أما بالنسبة لعقد البيع في الاستثمار السياحي هذا ما سنتطرق له من خلال هذا العنصر قبل تطرق إلى مفهوم البيع في إطار الاستثمار السياحي وجب أولا تعريف مناطق التوسع السياحي وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 66/75 فإن مناطق التوسع السياحي عرفت على أنها "كل منطقة أو مساحة من الأرض تتمتع بمميزات أو خصائص طبيعية وثقافية أو بشرية ملائمة لتنزه السياحي من شأنها أن تسمح بإقامة وتنمية المنشآت السياحية ويمكن استغلالها لتنمية شكل على الأقل أو عدة أشكال من الإيرادات السياحي".<sup>1</sup>

أما في القانون 03/03 فقد عرفت على أنها "كل منطقة أو امتداد من الاقاليم تتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وبشرية وابداعية مناسبة للسياحة ومؤهلة للإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردود".<sup>2</sup>

### 1- تعريف عقد البيع في إطار الاستثمار السياحي

يكون عقد البيع في إطار الاستثمار السياحي لا يختلف على عقد البيع في القانون المدني إلا أن محله ينصب إلا على العقارات الواقعة في الاملاك الخاصة التابعة للدولة، التي تكون قابلة للبيع على عكس الاملاك الوطنية العمومية العامة التي لا يمكن التصرف فيها بالبيع، ولكن بالرجوع إلى نص مادة 89 من قانون الاملاك الوطنية 90 30 المعدل بالقانون 14-08 نجد أن المشرع استثناء البيع في الاملاك الوطنية الخاصة وابقى على التنازل والتأجير، والتي جاء في مضمونها مايلي "يمكن التنازل أو تأجير الاملاك العقارية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والجماعات الإقليمية، غير المخصصة أو التي ألغى تخصيصها إذا ورد احتمال عدم قابليتها لتأدية وظيفتها في عمل المصالح، والمؤسسات العمومية عن طريق المزاد العلني، مع احترام مخططات توجيه التهيئة والتعمير، ومراعاة الأحكام الواردة في النصوص التشريعية الأخرى".

ولكن بالرجوع إلى المرسوم 23-07 الذي ينظم مناطق التوسع السياحي نجده نص صراحة على إمكانية بيع العقار المتواجد في مناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية.

### 2- إجراءات إبرام عقد البيع في إطار الاستثمار السياحي

<sup>1</sup> - أنظر المادة 324 من قانون المدني، المرجع السابق  
<sup>2</sup> - انظر القانون 03/03، المؤرخ في 17/02/2003، المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11.

الوكالة الوطنية للتنمية السياحية هي من تقوم ببيع العقار محل الاستثمار السياحي والمنشأة بموجب المرسوم 07/23 وتتم عملية إبرام عقد البيع بعده مراحل وإجراءات المتمثلة في:

➤ **تهيئة العقار:** نصت عليه المادة 4 من المرسوم 07-23. تبقى لاحكام المادة 26 من القانون رقم 03/03 "لا يمكن إعادة بناء الأرض موضوع هذا المرسوم من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية، ومن حق الامتياز عليها من طرف إدارة الاملاك الوطنية إلا بعد تهيئتها نهائيا مع احترام طبعها كما هو محدد في مخطط التهيئة والسياحة، وعند انتهاء التهيئة النهائية لمنطقة التوسع السياحي تسلم شهادة تنفيذ الاشغال من طرف المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>2</sup>. لتأتي المادة 5 على التوالي، وتعرف التهيئة على أنها "يقصد في مفهوم هذا المرسوم بالتهيئة النهائية مجمل عملية تحديد الأراضي والتهيئة في مجال تطهير، وتزويد بالمياه والإنارة العمومية وشبكة الطرقات والمساحات الخضراء" يعني ان التهيئة هي تجهيز الأرض العمومية وتوفير شبكة الطرقات ومساحات خضراء.

### ➤ إعلان بيع العقار للفائدة المستثمر

بعد اكمال عملية التهيئة من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحة، تقوم هذه الأخيرة بوضع إعلانات بيع الأراضي لإعلام المستثمر بأن هذه القطع الأرضية جاهزة للإنجاز مشاريع سياحية عليها، وهذا ما أكدته نص المادة 6 من نفس 07/23 " عندما تنتهي عملية التهيئة النهائية للأراضي الموجهة لبرنامج الاستثمار، تقوم الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بتبليغ الوزير المكلف بالسياحة، وكذا المستثمرين الراغبين في الاستثمار بكل وسائل الاتصال بين معلومات حول منطقة التوسع والمواقع السياحية للمعنى وتلتزم في هذا الإطار بوضع ملف الاستثمار تحت تصرف المستثمرين بهدف الإطلاع عليه ويجب أن يشمل هذا الملف مجموعة من المعلومات والمعطيات التي تسمح بتحديد الأراضي المعنية ومعرفتها<sup>3</sup>.

- موقع الأراضي داخل المنطقة المعنية:
- سعر بيع الأراضي أو مبلغ الامتياز.
- مساحة الأراضي وامتيازات التهيئة الناتجة عنها.
- المشاريع المحددة في مخطط التهيئة السياحية وبرامج الاستثمار.
- الداخل أو الروابط بالشبكات وكذلك الارتفاقات.
- الإعلانات والدعائم المالية المتحملة الممنوحة من طرف الدولة .

<sup>1</sup> - انظر المرسوم التنفيذي 07/23 مؤرخ في 9 محرم عام 1428 الموافق 28 يناير سنة 2007 يحدد كيفية إعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية او منح حق الامتياز عليها.

<sup>2</sup> - انظر القانون 03/03 المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المرسوم 07/23 ، المرجع السابق.

نستنتج من خلال هذه المادة أنه يقع على عاتق الوكالة الوطنية لتنمية السياحة تحديد كل التفاصيل المتعلقة بهذه الأرض من سعر ومساحة وموقع لتسهيل على المستثمر معرفة تفاصيل هذه الأرض.

➤ **تقديم طلب اقتناء العقار:** من بعد ما يتمكن مستثمر من الاطلاع على كل التفاصيل الخاصة بهذه الأرض، وأن يبدأ رغبته في شرائها يقوم بتقديم طلب اقتناء هذا العقار الذي يودع لدى الوزير المكلف بالسياحة، ويقوم هذا الأخير بتسليم وصل الاستلام وهذا ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم نفسه " يجب أن تودع كل طلبات اقتناء الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي أو طلبات الحصول على حق الامتياز عليها لدى الوزير المكلف بالسياحة ويسلم مقابل ذلك وصل استلام".<sup>1</sup>

أما بالنسبة لملف طلب الحصول على الأراضي يشمل مجموعة من الوثائق والمعلومات التي حددتها نص المادة 8 من المرسوم السابق وهي كالآتي:<sup>2</sup>

" يجب أن يرفق طلب اقتناء الأراضي أو طلب الحصول على حق الامتياز عليها بملف يتضمن:

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

- طلب يتضمن استمارة تتضمن المعلومات اللازمة وتحديد المكان ومساحة الأرض أو الأراضي المطلوبة.

- دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لإنجاز المشروع.

- كشف تقديري ووصف للأشغال المراد إنجازها وبرنامج إنجاز الأشغال.

- مخطط تمويل المشروع

- يتعهد صاحب الطلب بإنجاز المشروع في الأجل المحدد في دفتر الشروط باحترام الطابع السياحي للأرض

عندما يقدم المستثمر طلبه مرفقا بكافة الوثائق المطلوبة يقوم وزير السياحة بإرساله إلى اللجنة الخاصة لتقوم هذه الأخيرة بدراسته والموافقة عليه في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ إيداعه.<sup>3</sup>

➤ **دراسة الطلب:** يتم دراسة الطلب من قبل لجنة خاصة تتكون من مجموعة من الأعضاء حددتها المادة 27 من هذا المرسوم وهي كالآتي<sup>4</sup>

1 - مصطفىاوي عايدة، (التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر)، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة لونيبي علي، د س ن، ص 174

2 - أنظر مرسوم 07/23، المرجع السابق

3 - أنظر مادة 8 من المرسوم 07/23، المرجع السابق.

4 - أنظر المادة 27 المرجع نفسه.

تتشكل اللجنة الخاصة التي يترأسها الوزير المكلف بالسياحة وممثليه من الأعضاء الآتي:

- ممثل وزير المالية.
  - ممثل وزير الداخلية والجماعات المحلية.
  - ممثل وزير المساهمات وترقية الإستثمارات.
  - ممثل وزير السكن والعمران.
  - ممثل وزير الأشغال العمومية.
  - ممثل وزير التهيئة العمرانية والبيئة.
  - المدير العام للوكالة الوطنية لتنمية الاستثمار.
  - المدير العام للوكالة الوطنية للتنمية السياحية
- ويمكن للجنة أن تستعين في اشغالها باي شخص بحكم كفاءته أن يفيدها في مداولاتها.

نصت المادة 28 من نفس المرسوم على كيفية اجتماع اللجنة حيث جاء فيها " تجتمع اللجنة بناء على طلب من رئيسها.

تحدد القائمة الأسمية للأعضاء بقرار من وزير السياحة بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد ترسل استدعاءات إلى أعضاء 15 يوما على الأقل قبل تاريخ الاجتماع مرفقة بالملفات المسجلة في جدول الاعمال " ويعني أن اجتماع اللجنة يكون بطلب من الرئيس حيث تحدد القائمة الأسمية للأعضاء كل ثلاث سنوات<sup>1</sup> وتكون قابلة للتجديد ولا تصح مداولات اللجنة إلا بحضور 2\1 من أعضائها على الأقل وإذا لم يكتمل النصاب تجتمع اللجنة في ثمانية أيام الموالية وتصح مداولاتها حين إذن مهما يكون عدد الأعضاء الحاضرين وتتخذ المداولات بالأغلبية البسيطة لها أصوات الأعضاء الحاضرين وفي حالة التساوي الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحاً

### ➤ صدور قرار اللجنة :

تبدي اللجنة رأيها ويكون بثلاث حالات إما موافقة بدون شروط أو الموافقة مع شروط أو الرفض النهائي<sup>2</sup>

• **حالة الموافقة على الطلب :** عند موافقة اللجنة الخاصة على طلب المستثمر يقوم الوزير المكلف بالسياحة بالأعلام المستثمر بواسطة رسالة معه وصل يثبت قبول طلبه ثم يقوم بإرسال نسخة إلى الوكيل الوطنية للتنمية السياحة وإدارة الاملاك الوطنية لتحرير عقد البيع أو الإمتياز<sup>3</sup>

وهنا يأتي دور مدير أملاك الدولة لتحرير عقد البيع المبرم بين المستثمر والوكالة الوطنية لتنمية السياحة بصفتي ضابط عمومي يخول له القانون

<sup>1</sup> - انظر المادة 28 ، من المرسوم 07/23، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - انظر المادة 12 ، من المرسوم 07/23 المرجع السابق.

<sup>3</sup> - انظر المادة 13 من المرجع نفسه.

تحرير العقود التي تكون الدولة طرفاً فيها كما أن هذه العقود تخضع لكل الإجراءات القانونية من تسجيل والشهر لدى المحافظة العقارية<sup>1</sup>

• **في حالة الرفض :** يمكن للجنة رفض طلب اقتناء العقار بشرط أن يكون هذا الرفض معلل ويبلغ إلى المستثمر في ظرف 15 يوماً من تاريخ صدور قرار لجنة وهذا ما تؤكد المادة 15 من نفس المرسوم أما المادة 14 فقد حددت أسباب الرفض كما يلي:

يمكن رفض طلب البيع عندما لا يستجيب الطلب للشروط المحددة بموجب هذا المرسوم إذا كان صاحب الطلب موضوع فسخ عقد بيع، أو سحب نهائي لحق الامتياز إذا كان المشروع المقدم من طرف صاحب الطلب لا يخضع ولا يتوافق مع مواصفات مخطط التهيئة السياحية.

وفي هذه الحالة يكون للمستثمر حق الطعن في قرار اللجنة في أجل 15 يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغ قرار الرفض، ويفصل الوزير المكلف بالسياحة في هذا الطعن في مدة 15 يوماً من تاريخ استلامه.

### ب- عقد الامتياز في مناطق التوسع السياحي

اهتم المشرع بالعقار السياحي محل عقد الامتياز المعني بهذا القطاع خاصة في الآونة الأخيرة، نظراً لأهميته على الصعيد الاقتصادي، حيث يمثل وسيلة في الجلب السياحي، ويمثل المدخول الأساسي لجلب العملة الأجنبية، وينعقد عقد الامتياز من الآليات التي حصرها المشرع للمستثمر للحصول على الأراضي للإنشاء فنادق عليها، وذلك تشجيع منه على إنجاز مشاريع الفندقية والنهوض بالسياحة في البلاد، وجلب رؤوس الأموال منها وخلال هذا الفرع نتناول موضوع عقد الامتياز، إضافة إلى إجراءات التي يمر بها المستثمر في مجال الفندقية للحصول على الامتياز

**1/ تعريف عقد الامتياز :** يصنف عقد الامتياز على أنه عقد إداري لهذا يعرف على أنه عقد لتسيير مرفق عام من قبل شخص عام والجهة المانحة حيث تتعاقد مع شخص لاستغلال مرفق ما أو الانتفاع به كما يمكن تعريفه على أنه من العقود الزمنية طويلة المدة ويرتب حق عيني تبعي وهو حق الانتفاع. والبعض الآخر يعرفه على أنه عقد إداري يتولى بموجبه المتعاقد سواء كان فرداً أو شركة مع الإدارة وذلك لإدارة مرفق عام اقتصادي واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين بخدمات ذلك المرفق كما لا يمنع أن يقع الامتياز بين شخصين إداريين<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - انظر مادة 19 من مرسوم 07/23 المرجع السابق.

<sup>2</sup> - نجاة بوساحة و عمار زارعي ، المرجع السابق ، ص 203.

كما عرفه الدكتور سليمان الطماوي بألة عقد الغرض منه إدارة مرفق ذي صفة اقتصادية فقط و يكون هذا العقد بين جهة الادارة المختصة بين فرد وشركة يعهد اليها استغلال المرفق لفترة معينة من الزمن.<sup>1</sup> ومن خلال التعريفات السابقة فإن عقد الامتياز في إطار استثمار مناطق التوسع السياحي بين طرفي الجهة المانحة للاستثمار و هي الدولة المالكة للوعاء العقاري السياحي للمستثمر وبما أن هذا العقار ينصب على حق عيني عقاري فإنه يعد من العقود الشكلية و هذا ما اكدته المادة 17 من المرسوم تحت رقم 09/152 التي جاء منها أنه كرس الامتياز الممنوح في إطار هذا المرسوم وفقا للأحكام المادة 10 لأمر 08/04 بعد قرار إداري و تعهده إدارة املاك الدولة مرفقا بدفتر شروط محدد طبقا للنماذج الملحقة بعد المرسوم.<sup>2</sup> و من خلال التعريفات السابقة يمكن أن نستنتج خصائص عقد الامتياز في إطار الاستثمار السياحي .

\_ عقد إداري طرفه الاساسي الدولة يتعاقد بصفة ممثل السلطة العامة وهو المدير الولائي لأملك الدولة الذي يتعاقد بإسم الدولة ولحسابها والطرف الثاني المستفيد من منح الامتياز ويكون شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون العام أو الخاص حسب طبيعة ملكية وعاء العقاري سواء ملكية عامة أو خاصة للدولة .

\_ عقد يرد على حق عيني عقاري وهو حق الانتفاع، حيث تبقى الدولة محتفظة بملكية الرقبة لتفادي تصرف المستثمر في الوعاء العقاري بأي تصرف بنقل الملكية، وتمنح للمستثمر حق الانتفاع بالوعاء العقاري، واستغلاله فقط ولا يكون إلا على الأملاك العامة والخاصة للدولة غير المخصصة او التي الغي تخصصها

- الحق في الحصول على رخصة بناء وانشاء رهن رسمي لصالح الهيئات المعنية خاصة إذا كان حاصل على قروض تمويلية لمشروعه.<sup>3</sup> عقد محدد المدة يمنح لمدة 33 سنة قابلة للتجديد مرتين واقصاها 99 سنة ومن خلال هذه الخصائص نستنتج أن حق الامتياز فيإطار مناطق التوسع والمواقع السياحية هو عبارة عن : عقد إيجار من نوع خاص مبني على فكرة حق الانتفاع بالعقار طرفاه الدولة ممثلة في إدارة الأملاك الخاصة للدولة و طرفه الآخر هو الشخص الطبيعي أو المعنوي يستوي في ذلك أن يكون خاضعا للقانون العام أو الخاص بمقابل دفع اتاوات إيجاريه سنوية .

## 2/ طرق عقد الامتياز في مناطق التوسع السياحي

<sup>1</sup> - سليمان الطماوي الاسس العامة للعقود الادارية طابع 1 دار الفكر العربي 1999 ص 105.  
<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 09/152 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد شروط و كيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للامتلاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع الاستثمارية جريدة رسمية 27 المؤرخة في 06/09/2009  
<sup>3</sup> - كوري إسماعيل ، المرجع السابق ، ص 21

ندرس ضمن هذه الجزئية طرق منح عقد الامتياز قبل قانون المالية 2011 وبعد قانون المالية 2011 حيث تختلف الطرق نجد منها بالتراضي أو المزاد قبل 2011 أما بعد 2011 أصبح يمنح بالتراضي فقط.

➤ قبل صدور قانون المالية 2011 : كانت الاراضي غير المبنية الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي، والتي يمكن استغلالها في إطار منح حق الامتياز عليها لإنجاز مشاريع استثمارية ذات الطبيعة السياحية، تمنح عن طريق المزاد العلني بقرار من الوزير المكلف بالسياحة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي، وهي الوكالة الوطنية للتنمية السياحية. أما الجهة المخولة قانونا بمنحه فهو وزير السياحة أو الوالي، وقد نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 152/09 أنه عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للدولة موجودة داخل محيط منطقة التوسع السياحي يرخص الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح المحدد بقرار من الوزير المكلف بالسياحة وباقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير منطقة التوسع السياحي والتي يقصد بها الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، ويمنح الامتياز عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المحدود على اساس شروط خاصة يحددها قطاع السياحة، والموجودة في دفتر الشروط النموذجي وتحدد طبيعة المشروع المزمع انجازه وكذلك الشروط والمعايير اللازمة.

➤ **المزاد العلني المفتوح:** عرض والامتياز على قطعة الارضية المعنية محل المشروع الاستثماري مع ضرورة احترام قواعد التهيئة والتعمير .

أما المزاد العلني المفتوح فيقصد به عرض الامتياز عن طريق المنافسة على الوعاء العقاري موجه لإنجاز مشروع استثماري ذو طبيعة محددة مسبقا يشارك في هذا المزاد المستثمرون الذين يتوفر فيهم بعض شروط التأهيل فقط .

ففي التشريع السياحي نص القانون 02/03 والمرسوم التنفيذي 274/04 المحدد لشروط الاستغلال السياحي للشواطئ المفتوحة للسباحة، وكيفيات ذلك للسباحة على منح الامتياز لاستغلال الشاطئ عن طريق تكريس نمط الامتياز عن طريق المزايدة المفتوحة للأشخاص الطبيعية، والمعنوية الخاضعة للقانون العام والخاص، أو حتى الخواص بما فيها المجالس الشعبية البلدية أما اذا كانت المزايدة غير مثمرة فيلجأ إلى التراضي تهميش بما يفهم أن أنه اذا تعلق الامر بالأملك العمومية للدولة فإن افضل السبل هي فتح المزايدة لتلقي مجموعه من العروض، ثم تقوم الإدارة باقتناء الاحسن اقتراح من حيث العروض المالية خاص

<sup>1</sup> - انظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي 152/09 مؤرخ في 7 جمادى الاولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009 يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

ونفس الحكم يطبق على استغلال المياه الحموية منع الامتياز عن طريق المزاد العلني، وإذا لم يكن مثمرا نلجأ الى التراضي، أما الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع السياحي والمملوكة خاصة للدولة فتمنح عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي.<sup>1</sup>

### ➤ بعد صدور قانون المالية 2011

بعد تحديد الموقع وترقية الاستثمار حيث عدت المادة 15 من قانون رقم 11/11 السابق ذكره المواد 9، 3، 5، 8 من القانون رقم 08/04<sup>2</sup> فأصبح الامتياز بعد التعديل تلك المواد يمنح على اساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الاراضي المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية، أو الاشخاص الطبيعيين المعنويين الخاضعين للقانون الخاص وذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية وهذا ما نصت عليه المادة 03 من قانون 08/04 المعدلة بالمادة 15 من قانون المالية التكميلي رقم 11/11 لسنة 2011 أما بخصوص ترخيص امتياز بالتراضي فانه يتم بناء على قرار من الوالي المختص حسب الاحوال، أو بناء على اقتراح من لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار على الاراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والاصول العقارية المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية وكذا الاراضي التابعة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات واما بناء على اقتراح من الهيئة المكلفة بتسيير المدينة الجديدة على الاراضي الواقعة على المحيط بمدينة الجديدة.

وبعد موافقة الوكالة الوطنية لتطوير السياحة على اراضي الواقعة في مناطق التوسع السياحي وبعد موافقة وزير القطاع المختص، وهذا ما نصت عليه المادة 05 من قانون 08/04 المعدل بالمادة 15 من قانون المالية التكميلي رقم 11/11 لسنة 2011.<sup>3</sup>

ومن خلال ما سبق نلاحظ ان المشرع الجزائري بإلغائه لأسلوب المزاد العلني في منح الامتياز على الاراضي الموجهة لاستثمار السياحي، وابقى على أسلوب التراضي فقد يكون بذلك قد سهل من مهمة المستثمرين واختصر عليهم الكثير من الاعباء الإدارية والمالية، التي كانوا يعانون منها في السابق وبالتالي يعد هذا التحفيز منه على جذب الاستثمارات السياحية والاقبال عليها من داخل الوطن او خارجه.

### 3- اجراءات منح عقد الامتياز في مناطق التوسع السياحي:

نتيجة السلبية والنتائج التي لم تحقق الاهداف استقطاب الاستثمارات السياحية عدل قانون المالية التكميلي 2015 قاعدة منح الامتياز عن طريق المزاد العلني الى قاعده منح الامتياز عن طريق التراضي، يعتبر

<sup>1</sup>- عقاوي محمد عبد القادر و حمي أحمد، (حق الامتياز كحافز للاستثمار السياحي)، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة تلمسان، م 7، ع 50، 30/09/2018، ص 96.

<sup>2</sup>- قانون 08/04، مرجع سابق.

<sup>3</sup>- عقاوي محمد عبد القادر و حمي أحمد، مرجع سابق، ص 97.

التراضي او الوفاق المباشر أداة اكثر مرونة من قاعدة المزداد لما تمنحه الإدارة، من حرية تامة في التعاقد مع الطرف الاخر الذي ستتعاقد معه وتختاره بكل حريه،ويمكن المتعاقد عن طريق التراضي من تقليص مدة الاجراءات التعاقدية وتبسيطها وتسهيل التفاوض بين الاطراف المتعاقدة يتطلب اللجوء واعتماد هذا النوع من الاجراءات التقيد بشروط محدد مسبقه تتضمن دفاتر الشروط :

- تتعلق بأحكام عامة تخص الاستثمارات.
- تتعلق بأحكام مشتركة لقطاع السياحة .
- تتعلق بأحكام خاصه بعقد الامتياز الممنوح.<sup>1</sup>

تمكن دفاتر الشروط من تحديد حقوق، والتزامات الطرفين ضمن عقد يعتبر شريعة المتعاقدين بعد منح الامتياز لصاحبه رغم انها تتضمن جانبا تعاقديا ،الى ان التعديلات الانفرادية التي تتمتع بها الإدارة المتعاقدة لا تنقص من الطابع التعاقدى لعقد الامتياز الذي من المفترض ان يتضمن بنودا تحافظ على البيئة وتمكن من تنميه مستدامة.

يجب على الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ان تقوم بدورها كاملا من تحديد المناطق والمواقع السياحية بدقه وفق القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير، وفق دراسات علمية اكيدة كما يجب عليها تنظيم اجراءات استقبال ملفات المستثمرين ودراساتها وابداء رايها بسرعة المطلوبة ،حتى تتمكن السلطات المخولة منح الامتياز من اتخاذ قرار المنحه في اكثر مدة ممكنة تحسينا لمناخ الاستثمار الذي من دعائمه السرعة في مباشرة الاستثمارات، تجنبنا التكلفة الاقتصادية ولتطوير النشاط الاقتصادي الوطني لتحقيق الانعكاسات الإيجابية للاستثمارات، كتوفير الخدمات ومناصب الشغل، واموال للخزينة العمومية بواسطة الضرائب والرسوم المنصوص عليها.<sup>2</sup>

وانطلاقا من هنا فإجراءات من منح الامتياز في مناطق التوسع السياحي عن طريق التراضي تكون كالتالي :

#### • تقديم الطلب ودراسته : عند الانتهاء من عمليه تهيئة الاراضي

الموجهة لبرامج الاستثمار السياحي وبعد فتح باب منحة الامتياز من قبل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة ويمكن للمستثمرين ايداع طلبات اقتناء الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع لدى الوزير المكلف بالسياحة ويرفق ملف الطلب بالوثائق التالية:

- هوية صاحب الطلب وعنوانه الغرض والمقر الاجتماعي بالشخص المعنوي.

<sup>1</sup> - بن عيسى قدور ، قاعدة التراضي في منح امتياز العقار السياحي لتحقيق التنمية المستدامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم القانون العام ، مستغانم الجزائر ، 115.

<sup>2</sup> - بن عيسى قدور ، المرجع السابق ، ص161.

- استمارة تتضمن المعلومات اللازمة وتجديد مكان ومساحة الارض او الاراضي المطلوبة.
  - دراسة تقنية اقتصادية تتضمن البرنامج المفصل لإنجاز المشروع .
  - كشف تقديري ووضعي للأشغال المراد انجازها وبرنامج انجاز الاشغال .
  - مخطط تمويل مشروع .
  - تعهد صاحب الطلب بإنجاز المشروع في الآجال المحددة في دفتر الشروط واحترام الطابع السياحي للأرض يسلم للمعني وصل الاستلام<sup>1</sup>
- ثم يقوم وزير السياحة بإرسال طلب مرفقا بملف الاستثمار الى اللجنة الخاصة لدراسته أو التي تبدي رايها من خلال 8 ايام تاريخ ايداعه ويجب على اللجنة ابداء رايها التقني في اجل 15 يوما من يوم ايداع الطلب على مستواها ومنه فان المدة المحددة للإجابة على الطلب هي 21 يوم وفي حال تعدد الطلبات المتعلقة بنفس الارض يجب على اللجنة ان تأخذيعين الاعتبار ما يلي: طبيعة المشروع، المستوى المالي للمشروع، مناصب الشغل التي يستحدثها، اثار المشروع على البيئة والتنمية المحلية.<sup>2</sup>
- **صدور قرار من طرف اللجنة:** وعند الانتهاء من دراسة الملفات من قبل اللجنة المختصة فإن رأي اللجنة لا يخرج عن الاحتمالات التالية في حال قبول الطلب منح الامتياز على الوزير المكلف بالسياحة الاعلام صاحب الطلب في طريق رسالة مع وصل الاستلام وترسل نسخة الى الوكالة الوطنية للتنمية السياحية وإدارة أملاك الدولة للبدء في اجراءات تحليل عقد الامتياز كما سنتطرق إلى تفصيله لاحقا في حالة رفض الطلب: في حالة عدم استجابة ملف التسبيب، تقوم اللجنة برفض الملف بتوضيح الاسباب وذلك عن طريق ابلاغ صاحب الطلب بقرار الرفض في اجل 15 يوما ابتداء من تاريخ صدور القرار بالرفض، نتيجة للاسباب الاتية :
  - عندما لا يستجيب الطالب لشروط المحددة بموجب المرسوم التنفيذي 23-07 والمرسوم التنفيذي 152-09<sup>3</sup>
  - اذا كان المشروع المقدم من طرف صاحب الطلب لا يتوافق مع مواصفات مخطط التهيئة السياحية.
  - ويحق لطالب طعن كتابي إلى الوزير المكلف بالسياحة في أجل 15 يوما من تاريخ تبليغ قرار الرفض ويتم الفصل في طعنه من قبله في اجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامه الطعن.

<sup>1</sup>- المرجع نفسه ص 162.

<sup>2</sup>- نجاه بوساحة ، عمار زغلي ، المرجع السابق ، ص 206

<sup>3</sup> - الهام ببيع، مرجع سابق ، ص 203.

- اذن بعد اصدار قرار منح من الوالي وموافقة الوزير المكلف بتهيئة الاقليم يقوم هذا الاخير بإرسال ملف المتقاعد الى إداره أملاك الدولة المختصة اقليميا باعتبارها ممثلا للمالك العقار محل الاستثمار إلا وهو الدولة وباعتبارها موثقا للدولة بالإضـافة الى ذلك تتأكد إدارة أملاك الدولة من ملكية الدولة للعقارات محل منح الامتياز.<sup>1</sup>
- اذ أن إدارة أملاك الدولة وبعد التأكد من توافر كل الشروط أي موافقه الهيئات المختصة و صدور قرار الوالي، و ملكية الدولة للعقار المراد منحه تحرر العقد الاداري مرفق بدفتر الشروط النموذجي لمنح الامتياز الملحق بالمرسوم 09/152 الذي يحدد حقوق والتزامات الطرفين بحيث يقوم المستثمرين بإمضائه بعد الاطلاع على بنود العقد والشروط ويلتزم المستفيد من الامتياز بدفع مصاريف التسجيل لدى ادارة الضرائب ومصاريف الشهر العقاري لدى المحافظة.

### **الفرع الثاني: مكونات ملف طلب المصادقة على مخططات مشروع فندق:**

نصت المادة 47 من المرسوم التنفيذي 325-06 على مجموعة من الوثائق والسندات الإدارية التي يجب ان تكون مرفقة مع طلب الحصول على المصادقة على مخططات مشروع فندق منها ما يتعلق بسندات تثبت عقد الملكية و أخرى تتعلق بالعقار محل طلب المصادقة .

**أولا: وثائق متعلقة بطالب المصادقة:** (أنظر الملحق 02). يشترط في طلب الحصول على المصادقة أن يقدم الطالب ما يثبت ملكية العقار محل المصادقة، أو علاقته بهذا العقار في حالة لم يكن المالك الاصيلي.

**إذا كان المالك:** يجب ارفاق ملف طلب حصول على المصادقة بنسخة من عقد الملكية المحرر في الشكل الرسمي طبقا لنص المادة 324<sup>2</sup>

**إذا كان المستأجر:** يمكن للمستأجر العقارات ان يقدم طلب حصول على المصادقة على المخططات اذا كان يرغب في بناء فندق ويجب عليه ارفاق الطلب بترخيص من مالك العين المؤجرة ويكون هذا الترخيص بإسمه ولحسابه.

**إذا كان حائزا:** يجب ان يرفق طلب بشهادة حيازة.<sup>3</sup>

**إذا كان صاحب امتياز:** يقدم نسخة من عقد الامتياز

**إذا كان صاحب تخصيص:** قرار التخصيص هو احد طرق تسيير الاملاك وعرفته مادة 42 من قانون الاملاك الوطنية<sup>4</sup> بانه: الترخيص

<sup>1</sup> - بوشنة ليلي، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الامر رقم 08/04 مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون عام ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، بجاية ، 2012-2013 ، ص 62

<sup>2</sup> - مادة 324 قانون مدني ، المرجع السابق

<sup>3</sup> - نصت عليها مادة 823 من القانون المدني : يمارس في اراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها يشترط أن تكون هذه الحيازة مستمر، غير منقطعة هادئة و علانية لا تشوبها شبهة ، أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة.

<sup>4</sup> - مادة 02 من قانون الاملاك الوطنية ، المرجع السابق.

باستعمال ملك عقاري او منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم المصالح العامة للنظام في هذه الحالة يقدم نسخة من قرار التخصيص.

**ثانياً: وثائق متعلقة بالمشروع المؤسسات الفندقية:** نصت المادة 47 من المرسوم 06-325 على الوثائق وهي كالتالي: يجب أن يرفق على مشروع بناء او تهيئة مؤسسة فندقية بملف يتكون من مجموع المخططات التي تمثل فكرة المتعامل التي تسمح بإبراز اختياره المعماري، يجب ان يوقع المهندس المعماري والمهندس في الهندسة المدنية مجموعة الوثائق المكونة للملف طبقاً للقانون رقم 90-29 المؤرخ في ديسمبر سنة 1990 المذكور أعلاه ويودعونها في نسخ لدى اللجنة المنشأة لهذا الغرض يجب ان يتضمن ملف:

### ➤ المخططات التخطيطية:

- مخطط للموقع على مقياس 1/2000 يجب ان يأخذ بعين الاعتبار البيئة والطرق المؤدية اليها.
- رسم طوبوغرافي للأرض على مقياس 1/500 أو 1/1000 وذلك حسب اهمية المساحة الأرض المخصصة للمشروع المراد انجازه بالنسبة للمؤسسات الفندقية المواجهة للبحر امتدها من قطعة الأرض الى البحر على مقياس 1/500
- بيان أمن يبرز مجمل التدابير المتعلقة بمواصفات الأمن المقررة بموجب التنظيم المطبق ضد مخاطر الحريق و الفرع في المؤسسات المستقلة.
- مخطط اجمالي على مقياس 1/500
- مخطط لكل دور مقرر<sup>1</sup>
- قطعه بالعرض وقطعة مستطيلة للبنىات
- الواجهات على مقياس 1/200
- رسم يعطي نظرة اجمالية عامة لنموذج تمهيدي او عدة صور للنموذج التمهيدي او ان تعذر ذلك فالمنظر عام فوقي او استجوار وجهتين من البناية تعطيان فكرة اجمالية

### ➤ المخطط: الوثائق المكتوبة

- تحرير المهندس المعماري يشمل ما يلي:
- وصف مختصر للأرض والمحيط

### الفرع الثالث : اجراءات الحصول على المصادقة

يتم طلب الحصول على مصادقة على مخططات مشروع فندق بمجموعة من اجراءات اولها دراسة الطلب واخرها صدور قرار حول الطلب حيث يتم انشاء لجنة تختص بدراسة الطلب حددها المرسوم 131-2000

<sup>1</sup> - مادة 47 من المرسوم 06/325 ، المرجع السابق .

**أولا : دراسة طلب المصادقة**

تتم دراسة طلب المصادقة من قبل لجنة مختصة نصت عليها المادة 41 من قانون 99-01.

تنشأ لدى الوزير المكلف بالسياحة لجنة مختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية<sup>1</sup>

نستنتج من خلال هذه المادة أن المستثمر بعد تحضيره لملف طلب حصول على مصادقه يقوم بإيداع هذا الطلب لدى المديرية الولائية المكلفة، بإرسال ملفه الى اللجنة على مستوى الوزارة ويكون ذلك في ثلاث نسخ، و تقوم هذه الأخيرة بإرسال ملفه الى اللجنة على مستوى الوزارة .

**أ- تشكيلة اللجنة<sup>2</sup>**

تتشكل لجنة المصادقة على مخططات مشروع فندق مجموعة من الاعضاء

- رئيس ممثل عن الوزير المكلف بالسياحة.
  - ممثل الوزير المكلف بالتعمير.
  - ممثل الوزير المكلف بالبيئة.
  - المدير المكلف بالتنمية السياحية.
  - المدير العام للمؤسسة الوطنية للدراسات السياحية.
- ويتم تنصيبها بناء على قرار من الوزير المكلف بالسياحة بعد اقتراح من السلطات التي يتبعونها وتكون عهدة الاعضاء ثلاث سنوات قابله للتجديد وتخضع هذه اللجنة كل شهرين من السنة.

**ثانيا: صدور قرار اللجنة:**

تقوم اللجنة بفحص الملف، ودراسته، وهذه مسألة إدارية تقنية بالدرجة الأولى، فيعهد إليها البث في تطابق مخططات البناء أو التعديل أو التهيئة أو الهدم للمشاريع الفندقية مع قواعد البناء والتهيئة السياحية ومعايير التصنيف، وكذا مع أدوات التهيئة والتعمير<sup>3</sup>

وبعد أن تنتهي اللجنة من دراسة الملف وفحصه، تصل إلى مرحلة التصويت بالموافقة أو الرفض، فتتخذ قرارها دائما بالأغلبية البسيطة للأعضاء الحاضرين، وفي حالة تعادل الاصوات يرجح صوت الرئيس .

وهنا نصل إلى مرحلة البث في الطلب بالموافقة بقبول المخططات أو رفضها أو قبولها مع شرط إدخال تعديلات عليها، إذا اقتضى الأمر ذلك.

<sup>1</sup> - مادة 41 من القانون 99/01، المرجع السابق

<sup>2</sup> - مادة 3 من المرسوم 2000 - 131، المرجع السابق

<sup>3</sup> - كوري اسماعيل، مرجع سابق، ص 43

ويتعين بعد ذلك على مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة، أن تبلغ أصحاب الطلب بقرار اللجنة في أجل لا يتعدى شهرين ابتداء من تاريخ استلام الملف، وإلا يعتبر عدم الرد قبولا.

وما يجدر التنبيه عليه هنا هو تفسير عدم البث في الطلب لأنه قبول هذا ما نصت عليه المادة 08 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 2000 / 131 والتي جاء فيها: في حالة عدم الرد في الأجل المحدد، تعتبر المخططات مصادق عليها.

فيعتبر سكوت اللجنة بعد انقضاء المهلة القانونية الممنوحة لها للفصل في طلب المصادقة بمثابة قرار ضمني بالقبول، أي تعتبر المخططات مصادقا عليها. وبعد ما تتم المصادقة على مشروع مخصصات الفندق يجوز للمستثمر الشروع في البناء بعد حوله على رخصة البناء.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: رخصة بناء المؤسسات الفندقية

تخضع قواعد البناء والتعديل وتهيئة المؤسسات الفندقية إلى مجموعة من الأحكام، حددها القانون والتنظيم. يخضع أي مشروع استثماري لبناء مؤسسة فندقية إلى الحصول رخصة البناء من طرف السلطات المعنية، وتمر هذه الرخصة بعدة إجراءات وهذا ما سنحاول دراسته ضمن هذا المطلب. (أنظر نموذج رخصة البناء ملحق 01)

### الفرع الأول: الطبيعة القانونية لرخصة بناء المؤسسة الفندقية

سنتطرق من خلال هذا الفرع إلى تعريف رخصة البناء بصفة عامة ومن ثم رخصة بناء المؤسسات الفندقية وما يميزها ثم يتم تبيان نطاق تطبيق رخصة البناء والأشغال الخاضعة لها.

#### أولاً : تعريف رخصة البناء

أ/ **التعريف الفقهي**<sup>2</sup>: وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء منها مثلا هي "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة للإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء" وعرفت أيضا بأنها "تصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحت الضروريات القانونية والتنظيمية في مجال العمران<sup>1</sup> وتعرف أيضا على أنها وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري تمنح مقتضاه الإدارة لطالباها الحق في إنجاز مشروعه بعدما تتأكد من الأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير البيئية وهكذا تكون هذه الرخصة قيد على حق البناء الذي يتمتع به المالك<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - كوري اسماعيل، المرجع السابق، ص 44  
<sup>2</sup> - عزري الزين، (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري) مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ع 08، 2005، ص 03

<sup>3</sup> - منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، عين ميلة، الجزائر، 2010، ص 39

وتعرف أيضا على أنها " عبارة عن قرار إداري انفرادي يصدر من سلطة مختصة، سواء من رئيس مجلس الشعبي البلدي أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير يهدف إلى تأكيد مشروع البناء، موضوع طلب رخصة بناء خاضع للمقياس والقواعد المحددة قانونا، كقانون التهيئة والتعمير وقانون البيئة " <sup>1</sup>.

ومهما تعددت التعريفات الفقهية، فإنه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها: تصرف الإدارة صادر على جهات إدارية مختصة الأصلية أن يجب ان تتأكد الإدارة تقنين من أن مشروع، أو أشغال البناء والتشييد موقوف طلب الرخصة. لا تخالف الاحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، واستعمال الأرض وما تفتضيه الصرامة والحزم في ذلك <sup>2</sup>

**ب- التعريف القانوني لرخصة البناء:** لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء بل اكتفى بتعريف البناء في المادة 2 من قانون 08/15 " لكل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن والتعمير أو المنشأة التجارية، والانتاج الصناعي والتقليدي أو الانتاج الفلاحي او الخدمات" <sup>3</sup>

و المادة 3 من القانون رقم 11/14 عرفت البناء بدقة أكثر حين نصت على "البناء هو كل عملية تشيد بناية ، أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري والحرفي والمهني <sup>4</sup> أما بالنسبة للقانون 90/29 المتعلق بالتعمير لم يتضمن - تعريفا خاصا لرخصة البناء ونصت على الاشتغال الخاضعة لرخصة البناء" شرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ، والتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه والواجهات المفضية على الساحة العمومية والإنجاز جدار طلب لتدعيم أو تسييح <sup>5</sup>

ومن خلال هذه التعريفات تستخلص جملة من خصائص رخصة البناء المتمثلة في:

عبارة من تصرف قانوني بإرادة المتفردة الصادرة عن جهة إدارية منحها القانون سلطة الاصدار طبقا لشروط واجراءات معينة فهي تصدر بالإرادة المنفردة حتى ولو كانت تقديم الطلب من المعني وسعي منه وترتب رخصة البناء حقوق قانونية تتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة. <sup>6</sup>

<sup>1</sup> - حماقي، مرجع السابق، ص 40

<sup>2</sup> - رحبني خولة، نظام القانوني للتهيئة والتعمير في الجزائر، مذكرة نيل شهادة الماجستير في فروع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، 2016، ص 35.

<sup>3</sup> - انظر المادة 2 من القانون 08/15 المؤرخ في 17 رجب 1429 المحدد لقواعد كطابقة البنايات واتمام انجازها، ج ر ع 14 المعدل والمتمم بالقانون رقم 17/11 المؤرخ في 8 ربيع الثاني 1439 الموافق ل 27/12/2017 متضمن قانون المالية 2018، ج ر ع 76 المؤرخة في 28/11/2017 .

<sup>4</sup> - القانون رقم 11/14 المؤرخ في ربيع الأول عام 6 2014 يحدد القواعد التي نشاط الترقية العقارية - ج ر المؤرخة في 6 مارس 2011

<sup>5</sup> - انظر قانون 60/29 المرجع السابق

رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار وهذا ما أكدته مادة 50 من القانون 90-29 جاء فيها حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم الأحكام القانونية التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.<sup>1</sup>

- رخصة البناء قرار إدارة مسبقا بمعنى أنها إجراء قانوني ضروري وتسلم لتشييد بناء فبدونها لا يمكن البناء.

وبناء على تعريفات الفقهية وخصائص رخصة البناء بصفة عامة ونظر الخصوصية رخصة البناء المؤسسات الفندقية يمكن تعريفها على أنها عبارة من قرار إداري صادر من الجهة الإدارية المختصة تخول لصاحب للعقار المعني لإقامة مؤسسة فندقية الحق هذا بعد استيفاء الشروط والقواعد التي تنظمها قواعد البناء وأدوات التهيئة والتعمير<sup>2</sup>

**ثانيا: نطاق رخصة بناء المؤسسة الفندقية.**

يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستوى الأول النطاق الموضوعي للرخصة البناء ونحدد من خلاله الأشغال الخاضعة للرخصة البناء المؤسسة الفندقية والثاني النطاق الشخصي نحدد فيه الأشخاص الملزمون برخصة بناء المؤسسة الفندقية.

#### أ/ النطاق الموضوعي بناء المؤسسة الفندقية

ونقصد به كما ذكرنا تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث موضوع هذه الرخصة كونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعليه أو تعديله أو غيرها ونصت مادة 502 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على الأعمال التي تستلزم رخصة البناء وهي كالتالي.

- كل تشييد بنايات جديدة مهما كان استعمالها.

- كل تمديد لبنايات موجودة.

- كل تغيير للبناء يمس الهيكل الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العامة -- كل انجاز الجدار صلبا بقصد الترميم أو التسبيح<sup>3</sup>

ومن خلال هذه الفقرة يمكن حصر الأشغال الخاضعة رخصة البناء هي على التسلسل الآتي.

- إنشاء مبان جديدة، ويقصد بالإنشاء، استحداثها وإيجادها من العدم للشروع تم البدء في إقامة لأول مرة بناء المؤسسة الفندقية لأول مرة كوضع الأسس أو غيرها.
- تمديد البنايات الموجودة: يقصد به زيادة في حجم البنايات ومساحاتها أو التعليه في البناية كالزيادة في طوابق المؤسسة

<sup>6</sup> - بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، د ط ، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2011، ص91

<sup>1</sup>-انظر مادة 50 من القانون 90/29، مرجع السابق

<sup>2</sup>- كوري اسماعيل، المرجع السابق، ص 45

<sup>3</sup>- انظر القانون 90/29، المرجع السابق

الفندقية أو إقامة مباني جديدة فوق المباني القديمة المحدد طوابقها في رخصة البناء القديمة.<sup>1</sup>

- تغيير البناء: إن تغير البناء وتعديل معالم البناء بشكل مخالف لما حددته رخصة البناء المستخرجة، من خلال تغيير الجدران والحيطان الضخمة أو تعديل الواجهة الخارجية الفندق.<sup>2</sup>
- تغيير الواجهة المفضية على الساحة العمومية على مستوى البناء لا تفتح معالم البناء لا تفتح نافذة أو باب أو تغطية أو واجهة الفندق، وهذه الأخيرة لا تؤدي إلى المساس بالأجزاء الرئيسية للمؤسسة وهدف المشرع من اخضاعها لرخصة البناء هو الحفاظ على الجانب الجمالي والفني للمبنى بخاصة إذا كان يطل على الساحة العمومية.<sup>3</sup>
- انجاز جدار صلب للتدعيم والتسييح: المقصود بتدعيم المؤسسة الفندقية هو تقويمها وإزالة ما بها من خلل وإقامة جدار صلب يحيط بفناء الخارجي للمؤسسة وتدعيم يكون بإزالة كل عيوب الظاهرة عليه<sup>4</sup>

أما بالرجوع لمرسوم التنفيذي 06-325 في مادة 3 نصت على ما يلي:

- **البناء:** كل عملية تشييد المؤسسة الفندقية.
- **التهيئة:** كل عملية إعادة بناء مؤسسة فندقية إلى حالتها أو إصلاحها، تخص هيكل البناية والأشغال الثانوية.
- **الترميم:** كل عملية إصلاح مؤسسة فندقية وتجديدها بهدف إرجاعها إلى حالتها الأصلية.
- **التجديد:** كل عملية تجديد مؤسسة فندقية أو عصرنتها.
- إعادة التهيئة: كل عملية إعادة تهيئة مؤسسة فندقية بغرض تحسين شروط استعمالها أو سيرها.<sup>5</sup>

#### ب/ النطاق الشخصي لرخصة بناء المؤسسة الفندقية

ونقصد بها من هم الأشخاص الملزمون باستخراج رخصة بناء مؤسسة فندقية وهم المالك، المستأجر والجائر وقد تم التطرق لهم بالتفصيل في المطلب الأول في إثبات الصفة القانونية لطالب الحصول على المصادقة على مخططات مشروع فندق.

<sup>1</sup> - كوري اسماعيل، المرجع السابق، ص 96

<sup>2</sup> - بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص 47

<sup>3</sup> - كوري اسماعيل، المرجع السابق، ص 47

<sup>4</sup> - بوعقال فيصل، (منازعات رخصة البناء، مذكرة الماجستير)، جامعة عنابة، كلية الحقوق، 2012-2013، ص 35

<sup>5</sup> - انظر مادة 3 من المرسوم التنفيذي 06 = 325 مؤرخ في 25 شعبان عام 1427 الموافق 18 سبتمبر 2006 يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها.

فقد لوحظ أن المشرع ربط البناء بملكية الأرض ثم وسع نطاق الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم طلب رخصة بناء المؤسسات الفندقية، من مالك العقار إلى أشخاص آخرون وعلى وجه التحديد كما سبق الذكر الوكيل من طرف مالك، المستأجر المرخص له قانونا الهيئة صاحب التخصيص، صاحب حق الامتياز، سواء كان شخص طبيعي أو معنوي. لا تختلف رخصة بناء المؤسسات الفندقية من حيث نطاق الأشخاص والموضوع عن رخصة البناء بصفة عامة إلا أنها فرضت التزامات خاصة تتعلق بالبناء والأمن والطرق مؤسسات الفندقية والتي حددتها مواد من 10 إلى 30 من المرسوم التنفيذي 06-325.

قواعد التي تفرضها رخصة البناء المؤسسات الفندقية على الأشخاص قواعد ومعايير معينة ستطرق إلى هذه الالتزامات كما يلي:  
نصت مادة 10 مرسوم 06-325<sup>1</sup> على ما يلي: " تخضع المؤسسات الفندقية للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بها وكذا قواعد هذا المرسوم.  
وهذه المادة تؤكد خصوصية رخصة البناء في المؤسسات الفندقية حيث أنها تخضع للقواعد العامة المنصوص عليه في قانون التهيئة والتعمير ونصت على قواعد أخرى.

### ➤ **الموقع والطرق المؤدية إلى المؤسسات الفندقية:**

- حددت المادة 13 الأماكن التي يمكن إقامة المؤسسة عليها وهي:
- اجزاء الواقع على مخطط التهيئة السياحية.
  - مواقع التي تحترم الاقتصاد العمراني.
  - الاجزاء واقعة في أماكن التوازن الطبيعي.
  - مواقع تحترم المستثمرات الفلاحية
- المادة 13: لا يمكن إقامة المؤسسات الفندقية الا فوق الاجزاء التي تم اخذها بمخطط التهيئة السياحية، كما هو منصوص عليه بموجب احكام القانون رقم 03/03 المذكورة اعلاه.
- التي تحترم الاقتصاد العمراني في حال تواجدها داخل الاجزاء العمرانية للمدن.
- الواقعة في الحدود الملائمة مع أهداف المحافظة على التوازن الطبيعي عندما تكون واقعة في المواقع الطبيعية ومع ضرورة المحافظة على المواقع الأثرية أو الثقافية.
  - التي تحترم الحدود الملائمة مع إنعاش المستثمرات الفلاحية عندما تكون واقعة فوق أرض الزراعة
- أما المادة 14 من نفس المرسوم نصت على ان رخصة بناء المؤسسات الفندقية تكون الا في المواقع التي لا تمس بالصحة والامن العمومي.

<sup>1</sup> - انظر المرسوم 06-325 مرجع سابق.

يرخص فقط المشاريع بناء المؤسسات الفندقية التي من طبيعتها أن لا تمس بالصحة و الأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها

أما بالنسبة للمواد من 15 الى 20 من نفس المرسوم حددت المواقع التي يمنع انجاز مؤسسة فندقية عليها.

- يمنع بناء أو تهيئة مؤسسة فندقية من شأنها وبحكم موقعها أن تتعرض لأضرار خطيرة ناتجة لا سيما عن الضجيج.

- يمكن منع بناء أو تهيئة مؤسسة فندقية من شأنها بفعل وضعيتها، أو حجمها، أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة أو اخضاعه للشروط خاصة.

- يمنع بناء أو تهيئة مؤسسة فندقية يمكن أن تتعارض بفعل أهميتها أو موقعها أو مالها مع الاحكام الواردة في مخططات تهيئة الاقليم ومخطط شغل الاراضي أو مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير أو يخضع لشروط خاصة.<sup>1</sup>

يمنع البناء أو تهيئة مؤسسة فندقية واقعة فوق أرضية معرضة لخطر طبيعي أو تكنولوجي.

- يمنع بناء أو تهيئة مؤسسة فندقية من شأنها أن تخل جراء موقعها بالمحافظة أو بثمين موقع أو أثر تاريخي أو يخضع لشروط محددة في التشريع والتنظيم الخاضعين المطبقين في هذا المجال .

- يمكن رفض بناء أو تهيئة مؤسسة فندقية اذا لم يكن لها ممرات عمومية أو خاصة تستجيب لشروط وظيفتها، لا سيما على مستوى سهولة التنقل والمداخل وكذا وسائل التقرب التي تسمح بمكافحة فعالة ضد الحريق.<sup>2</sup>

يمنع البناء عندما يشكل هذا الاخير، فيما يخص المداخل خطر اكيد لمستعملي الممرات العمومية او للأشخاص الذين يستعملون هذه المداخل.

### ➤ قواعد البناء والامن:

نصب نفس المرسوم على مجموعة من القواعد التي تضمن البناء الجيد للمؤسسة الفندقية وضمان الحصول على الأمان فيها .

- يجب ان يكون مساحة الغرف والمطابخ تتطابق مع معايير تصنيف المؤسسة.

"يجب ان تتطابق المساحات الدنيا للغرف والمطابخ والأماكن المشتركة حسب النموذج والصنف للمعايير تصنيف المؤسسات الفندقية كما هي محددة في التنظيم المعمول به"

يجب احترام قواعد المضادة للزلازل.

<sup>1</sup> - أنظر المرسوم 06/362، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - انظر المرسوم 06 - 326 المرجع السابق.

" يجب احترام القواعد المضادة للزلازل عند بناء كل مؤسسة فندقية كما هي محددة في التنظيم المعمول به في المناطق الضعيفة ومتوسطة وقوية الاهتزاز.

- ضرورة ومع عزل حراري يخفض التبادل الحراري بين خارج وداخل المؤسسة لتفادي ارتفاع درجات الحرارة داخل الفندق.
- يجب ان يكون العزل الحراري الموجه للمؤسسات الفندقية من شأنه ان يخفض التبادلات الحرارية بين خارج وداخل المؤسسة.
- يجب ان تتطابق تسقيف المؤسسات الفندقية المتواجدة في ارض تقع على ارتفاع يقلل من 200م مع المواصفات الجغرافية والمناخية.

- حددت المادة 26 نوعيه التهوية داخل المؤسسة الفندقية حيث نصت<sup>1</sup> على " يمكن ان تكون تهوية المؤسسات الفندقية إما ميكانيكية من خلال السحب الحراري أو طبيعية بالنسبة للاماكن الموجودة بالخارج تحدد قيم تجديد الهواء الواجب الأخذ بها بالنسبة للفندقة، بقرار من وزير السياحة حسب معيار تصنيف المؤسسة بعد اخذ رأي الوزير المعني. يجب ضمان الراحة الصوتية بقرار من الوزير المكلف بالسياحة وهي كالاتي

بالنسبة للضجيج الداخلي

- 51 db بين الغرف

- 41 db بين الممرات و الغرف

- 70 db بين الطوابق

\* بالنسبة للضجيج الخارجي للمؤسسة

- من 35 الى 45 db لضجيج الطرقات

- 35db لضجيج الطائرات.

- 35- 45 تصحيح الطائرات.

تخضع المؤسسات الفندقية للقواعد المتعلقة بالأمن ضد الحرائق والفرع وهذا حسب صنفها وفقا لعدد الجمهور.

### ➤ القواعد المتعلقة بالتهيئة:

اضاف المرسوم التنفيذي قواعد التهيئة تتناسب وراحة الزبون عند بناء المؤسسات الفندقية منها بناء مدخل و هو يضمن استقبال مريح ولائق للزبون يجب أن تتوافر الغرف على تجهيزات منقولة صحية تستجيب لمتطلبات تلطيف الجو والهدوء الكلي والأمن كما تخصص غرف مجهزة لزبائن محددتي التنقل، ويجب أن تزود الاستجمام بكل الوسائل قامات الإطعام وقاعات الاجتماعات توقيف السيارات تستجيب لمعايير التصنيف المحددة في إطار التنظيم. ونستنتج من خلال كل هذه القواعد حرص

<sup>1</sup> - مادة 26 من المرسوم التنفيذي 06-325 ، مرجع سابق.

المشرع الجزائري لإنجاز مشاريع فندقية تستجيب للمعايير تصنيف المؤسسات الفندقية التي يحددها التنظيم حتى تتناسب نوعية الخدمة مع طبيعة المؤسسة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: اجراءات منح رخصة بناء مؤسسات الفندقية.

بعد ما تم التطرق إلى طبيعة القانونية لرخصة البناء وخصوصيتها في مناطق التوسع السياحي وبضبط في المؤسسات الفندقية وقواعد واجب الالتزام بها عند إنجاز مشروع فندق، وجب معرفة اجراءات منح رخصة والوثائق الإدارية والفنية المطلوبة لذلك وبالتالي فإن هذه الإجراءات تتمثل في:

- إيداع ملف رخصة البناء

- دراسة الطلب

- صدر القرار متعلق بطلب رخصة بناء المؤسسة الفندقية

### أولاً: إيداع ملف طلب حصول على رخصة البناء:

نص المادة 45 من قانون 15-19 على<sup>2</sup> أن طلب رخصة بناء مؤسسة الفندقية يودع لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الارض وهذا كأصل عام ويتم تاريخ تسجيل الايداع " يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ بالنسبة للمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية. وفي 08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تجتاح الى راي المصالح العمومية الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الارض.

يسجل تاريخ ابداع الطلب بوصل تسلمه رئيس المجلس الشعبي في نفس اليوم الذي ينبغي ان تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه.

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذج بالملحق بهذا المرسوم.

### أ- مكونات ملف الحصول على رخصة بناء مؤسسات الفندقية.

نصت م 42 من نفس القانون على ضرورة تقديم طلب رخصة البناء سواء كان المالك أو موكله المستأجر ما يثبت ملكية الاراضي محل البناء فيقدم إما عقد الملكية أو شهادة توكيلا أو تخصيص كان مرخص له قانونا أو نسخة من القانون الأساسي اذا كانت رخصة البناء لشخص معنوي.

" يجب على المالك أو موكله أو المستأجر له المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الارض أو البناية إن أي إذا تقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه، يجب ان يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه:

<sup>1</sup> - الهام ببيع، مرجع سابق، ص 60.

<sup>2</sup> - قانون 15/19 مؤرخ في 1 ربيع الثاني عام 14436 الموافق ويناير سنة 2015 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير.

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور اعلاه.
- أو توكيلا طبقا لأحكام الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور اعلاه.
- أونسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الارض او النيابة.
- أونسخة من القانون الأساسي اذا كان المالك او موكله شخص معنويا.
- يمكن لصاحب الطلب ان يوضح ان انجاز الاشغال يخص بناية او عدة نيبات في حصة او عدة حصص وفي هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام<sup>1</sup>.
- ويرفق طلب بالملفات الآتية: الملف الاداري يحتوي على: مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنيات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات او لغرض آخر.
- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا لأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبنيات الواقعة ضمن الارض المجزأة برخصة التجزئة. يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الاشغال يخص بناية أو عدة بنيات في حصة أو عدة حصص.
- و في هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام .

#### • الملف المتعلق بالهندسة المعمارية : يحتوي على:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح تحديد موقع المشروع.
- مخطط الكتلة على تسلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل او تساوي 500 م<sup>2</sup>، او على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل او تساوي 5000 م<sup>2</sup> وتتعدى 500 م<sup>2</sup> وعلى السلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 500 م<sup>2</sup> ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية :
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الاسيجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- نوع طوابق البنيات المجاورة او ارتفاعها عددها .

<sup>1</sup> - مادة 42 من القانون 19 - 15، المرجع سابق.

- ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية وكذا نقاط وصل و رسم الطرق وقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.<sup>1</sup>
- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 1/50 بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م<sup>2</sup> وعلى سلم 1/1001 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م<sup>2</sup> و 600 م<sup>2</sup> وعلى سلم 1/2001 بالنسبة لباقي البناءات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأنسجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء.
- ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم. ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.
- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري
- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على للأشغال و أجال إنجاز ذلك البناء بحصص عند الاقتضاء.
- \* **الملف التقني** ويحتوي على: الضرورية وتتضمن البيانات الآتية: -
- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
- باستثناء مشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية
- عدد العمال وطاقمة استقبال كل محل.
- وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبناءات الصناعية الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثت الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لإستقبال الجمهور.

<sup>1</sup> - انظر قانون 19/15، المرجع السابق.

- تتضمن دراسة الهندسة المدنية: <sup>1</sup>
- تقريراً يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح:
- تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناء.
- توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون توضيح الهيكل.
- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

### ثانياً: دراسة الطلب

يعد طلب الحصول على رخصة البناء مرفقا بالملف كاملاً فان المصلحة المكلفة بالتحقيق تقوم بدراسته باتباع جملة من الاجراءات القانونية لتفصل منه بقرار معلن.

### أ/ الجهات المختصة بمنح قرار رخصة البناء

منح المشرع الجزائري صلاحية منح رخصة البناء كأصل عام لرئيس المجلس الشعبي البلدي غير انه حدد حالات معينة يختص فيها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بمنحها.

### ➤ منح رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي:

#### • ب إذا صفته ممثلاً للبلدية:

وذلك بصفته ممثلاً للبلدية انه وبهذه الصفة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار المتعلق بمنح رخصة البناء بهذه الصفة اذا ما كانت البلدية التي توجد بها هذه المناطق المحمية مشمولة و مغطاة بمخطط شغل الاراضي طبقاً لمادة 39 من قانون التهيئة والتعمير<sup>2</sup> ويكون ذلك بعد استشارة جميع المصالح لإبداء رأيها طبقاً للمادة 39 مذكورة آنفاً كمصالح الحماية المدينة، مديرية الفلاحة، الجمعيات المتخصصة وفي هذه الحالة يرسل نسخة من الملف الخاص بطلب الرخصة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في اجل (8) ايام الموالية لتاريخ ايداع الملف واعطاء رأيها حول المطابقة وبعد ذلك تأتي مرحلة صدور القرار المتعلق برخصة البناء الذي يبلغ الى صاحبة في غضون ثلاث أشهر.

من تاريخ ايداع الطلب طبقاً للمادة 43 من المرسوم 91-176<sup>3</sup>.

#### • بصفته ممثلاً لدولة:

يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً لدولة في حالة غياب مخطط شغل الاراضي

بعد الاطلاع على الراي المواقف للتوالي على عكس الحالة السابقة عندما يكون ممثلاً للبلدية وهو غير ملزم لطلب راي الوالي بإطلاع الوالي فقط .

<sup>1</sup> - قانون 19/15، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - انظر المادة 39 من القانون 29-90، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - انظر ماده 43 من المرسوم 191-176 المرجع السابق

يفترض أن لا نقع في هذه الحالة لإن المادة 34 من القانون 90/29 تشترط أن يعطي كل بلدية أو جزء منها مخطط شغل الاراضي ويترتب على الصفة التي يمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي آثار متعددة الخضوع للوصاية الإدارية من طرف الوالي في حالة تمثيل البلدية الخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حالة تمثيل الدولة .  
وتتميز الوصاية الإدارية التي بنى عليها نظام اللامركزية بحملة من المبادئ والاسس التي بنى عليها نظام المركزي<sup>1</sup>.

- **منح رخصة البناء من طرف الوالي:** يعود طبقا المادة 66 من القانون رقم 90/29 الاختصاص للوالي بتسليم رخصة في حالة:
- البنيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
  - المنشآت الانتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة كذلك مواد الاستراتيجية.
  - قطاعات الارض والبنيات الواقعة في المناطق المشار اليها في المواد 45 و 46، 38 و 49 من القانون رقم 90/29 التي تضم الساحل والاقليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة كذلك الاراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد ومن خلال هذه المواد نلاحظ أن رخصة بناء المؤسسات الفندقية تكون من اختصاص الوالي كانت منشأة لحساب الدولة أو الولاية أو البلدية أو لحساب افراد القانون العام وإذا كانت المؤسسة الفندقية واقعة في نقطة تتميز بخصائص طبيعية أو ثقافية أو تاريخية<sup>2</sup>.

➤ **منح رخصة البناء من طرف الوزير المكلف بالتعمير.**  
طبقا للمادة 47 القانون 90-29 يعود الاختصاص للوزير بتسليم رخصة البناء بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية والجهوية بعد الاطلاع على الوالي أو الولاية المعنيين ويوزع اختصاص منح رخصة البناء على حساب كثافة الانشطة العمرانية (اعمال بناء) لكن لا مانع من القول أن هذا المعيار المعتمد من قبل المشرع يشوبه عيب عدم الدقة خاصة في حالة استعماله بعض المصطلحات في توزيع الاختصاص كالمصلحة الوطنية للاراضي الفلاحية ذات المردود العالي حيث يجب ان تتزود الإدارة بسلطة تقديرية واسعة ومنح الاختصاص خشية الوقوع في التنازع وما ينجم عنه من أضرار بالمصلحة العامة أو الخاصة وكيفية الطعن في القرارات المانحة لرخصة البناء<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عبد القادر دراج، (اجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014، ص 180.

<sup>2</sup> - انظر قانون 90-29، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - محمد الاخضر بن عمران، (اجراءات منح قرار متعلق برخصة البناء)، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2017، ص

و انطلاقا من هذه المادة نستنتج أن رخصة البناء مؤسسات الفندقية تكون من اختصاص الوزير في حاله واحدة وهي إذا كانت المشاريع الفندقية ذات المصلحة الوطنية و الجهوية . ومن خلال ما تم تطرق له نستنتج بان المشرع الجزائري حدد الإجراءات الواجب اتباعها للحصول على رخصة البناء مؤسسة فندقية، كما حدد دور الجهات الادارية المختصة قبل قيامها بمنح الرخص أو رفض منحها، والمتمثل في فحص الطلب ومرفقاته ووجوب البث فيه خلال مدة محددة.<sup>1</sup>

### ثالثا: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء:

مخطط الشغل الاراضي (POS) والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDA) او بقية التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات للتهيئة والتعمير في الجزائر لا بد أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخصة البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناية و نوعها و محل انشائها وحجمها ومظهرها العام، تناسقها مع المكان وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية التنمية المتعلقة بالأمن والنظافة والمظهر الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي وحتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية لما اشتمل عليه التحقيق ينبغي ان تستشير الشخصيات العمومية او مصالح او الجمعيات المعنية بالمشروع طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، ومع هذه الاخيرة التي تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام طلب الراي وفي حاله سكوتها بعد فوات ميعاد الشهر يعتبر رأيها مع الزامها بإعادة الملف المرفق. بطلب ابداء الرأي<sup>2</sup>

أما الاشخاص الذين يتم استشارتهم هم

- مصالح الحماية المدنية لتشييد البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري، وبصفة عامة جميع البنايات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا لتشييد بنايات السكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لا سيما في ما يتعلق بمحاربة الحرائق.
- مصالح المختصة بالأماكن الاثرية والاثار التاريخية والسياحية.
- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
- من خلال هذه نستنتج أن التحقيق في رخصة البناء المؤسسة الفندقية على مدى مطابقتها بمخطط شغل الاراضي وقانون التهيئة والتعمير ويكون ذلك خلال أجل معين يبدأ من تاريخ ايداع الطلب و تسلمه من رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>3</sup>

.127

<sup>1</sup> - كوري اسماعيل، مرجع سابق، ص 60.

<sup>2</sup> - عزري الزين، المرجع السابق، ص 22.

<sup>3</sup> - عزري الزين، المرجع السابق، ص 23.

**رابعاً: صدور القرار المتعلق برخصة بناء المؤسسة الفندقية**  
بعد توافر الشروط القانونية المطلوبة رخصة البناء يستوجب على الإدارة أن تصدر رداً حول ذلك إما برفض أو القبول أو تأجيل الرد أو قد يحدث أن تسكت كما يمكنها أن تتراجع عن الرخصة التي منحتها في حالة عدم احترام الآجال المقررة

- 1- قرار الموافقة بمنح الرخصة : إذا كان طلب الرخصة مستوفياً لجميع الشروط المتطلبة فإن الإدارة تصدر قرارها بالموافقة ويبلغ صاحب الطلب بهذا القرار من طرف مصالح المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية أو المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة حسب الحالة ، و يكون التبليغ من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 20 يوم من تاريخ ايداع الطلب، وتوضع نسخة مؤشراً عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة وشهر لتمكين أي شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الرخصة .<sup>1</sup>
  - 2- والواقع مخالف لما تضمنته المادتين 55 فقرة 5 والمادة 56 من المرسوم المتعلق بتحضير عقود التعمير تقوم تعليق نسخ من قرارات تراخيص البناء، إذا فعلت فنادرًا ما تترك التعليق يستوفى مدة سنة وشهر المحددة في التنظيم المعمول به وهنا يطرح التساؤل حول بدء ميعاد الطعن في قرار رخصة البناء بالنسبة للغير فهل يبدأ الأجل من تاريخ التعليق أو من تاريخ انتهاء صاحب الرخصة من البناء . ولو تم التسليم بعدم نص المشرع بحق الجمهور في الطعن صراحة و إنما يفهم ضمناً : فهل من المعقول ان تظل مصلحة المستفيد من الرخصة مهتدة طيلة سنة وشهر لذا على المشرع تقليص هذه الاجل الى شهرين أو ثلاث على النحو الذي وضعه المشرع الفرنسي حيث الزم الإدارة بنشر قرار رخصة البناء بعد 8 ايام من اتخاذه على أن تدوم مدة شهرين بمقر البلدية .<sup>2</sup>
- صدور القرار برفض الطلب : يمكن أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة هو رفض منح رخصة البناء، وتنحصر صور الرفض في حالتين: الأولى رفض وجوبي بنص القانون و الثانية رفض يصدر بناءاً على السلطة التقديرية للإدارة

#### • الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء:

نصت المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91 - 176 علي انه يمكن ان يرخص البناء الا اذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الاراضي أو مطابق لوثيقة قد تحل محل ذلك و بمقتضى هذا النص فعلى الإدارة أن تصدر قرارها برفض الرخصة كلما كان مشروع البناء

<sup>1</sup> - عتاب يونس وعلي محمد (رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون وتطبيق ) مجلة التعمير والبناء ، مجلد 03 ، العدد 04 ، العدد التسلسلي 09 ، جامعة أدرار ، 2019 ، ص 62 .

<sup>2</sup> - عتاب يونس وعلي محمد ، المرجع السابق ، ص 63 .

مخالفاً لأحكام مخططات شغل الأراضي بمفهوم المخالفة يعتبر قرار اداريا غير مشروع ذلك الذي يصدر بموافقة. على البناء الذي يخالف مقتضيات مخطط شغل الاراضي ويمكن ان تكون محل طعن بالإلغاء. وكذلك الحال اذا كان مشروع البناء يقام على الأراضي المجزأة وكان هذا المشروع مخالفا لتوجيهات رخصة التجزئة<sup>1</sup>

### • الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء:

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض من ف 02 المادة 44 من نفس المرسوم وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الاراضي أو وثيقة تحل محله، وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقاً لأحكام المحددة في قواعد العامة للتهيئة والتعمير وهذا متى قررت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه. التوجيهات واصدرت قرار رفض بمنح الرخصة كان قراراً سليماً، طالما ان أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد.<sup>2</sup>

• **سكوت الادارة:** تدور التساؤل حول ما اذا قدم طلب رخصة بناء مؤسسة فندقية، غير ان الجهة الادارية المختصة لم تقم بالبت خلال المدة المقررة وسكتت فهل يعتبر سكوتها في هذه الحالة قرار ضمناً بالرفض.

ان المشرع لم يتطرق ل هذه الحالة في القانون 90 - 29 الا اننا نجد في هذا الصدد المادة 14 من القانون 82/02 المتعلق برخصة البناء، ورخصة التجزئة الارض للبناء تعتبر رخصة البناء مكتسبة لمن طلبها اذا لم يصدر قرار في الآجال المحددة. اما بالنسبة للأمر رقم 85 - 01 الذي يحدد انتقالياً قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها فإننا نجد المادة 6، تقضي بإمكانية اثبات سكوت الإدارة بالطرق القضائية، بإمكانية امر القضاء للجهة الإدارية المختصة: بتسليم رخصة البناء وعليه من خلال النصوص القانونية اعلاه نستنتج ان المشرع الجزائر كان يعتبر سكوت الادارة بمثابة قرار ضمني بالقبول، وجد خلاف لما هو مقدر في العمل الاداري حيث ان سكوت الإدارة يعني الرفض اما قانون 90/29 فإنه لم يتحدث عن هذه الحالة اطلاقاً.<sup>3</sup>

ان سكوت الجهة الادارية المختصة وعدم ردها على طلب رخصة البناء حتى انقضاء المدة المحددة للبت فيه يعتبر بمثابة قبول ضمني ، لذلك وجب على هذه الجهات دراسة وفحص جميع طلبات الترخيص التي تقدم لها والبت فيه خلال الآجال المحددة قانوناً -<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - عزري الزين ، المرجع السابق ، ص 26.

<sup>2</sup> - عزري الزين، مرجع سابق، ص 62.

<sup>3</sup> - كوري اسماعيل، المرجع السابق، ص 67

<sup>4</sup> - jean mare laveill M le permis de contruire tacite automatique rdp 19, p 966

## المبحث الثاني: ضوابط استغلال وتصنيف المؤسسات الفندقية.

ان ضوابط استغلال المؤسسات الفندقية إضافة الى تحديد الطبيعة القانونية لرخصة استغلال ممارسة النشاط الفندقية وبما أن الفندق هو عبارة عن مؤسسة ذات طابع تجاري وجب قيدها في السجل التجاري ثم التطرق إلى اجراءات الحصول على رخصة الاستغلال مع إبراز شروط اعتماد مسير المؤسسة وصولاً إلى قرار تصنيف المؤسسة الفندقية والمعايير المتحكمة في ذلك وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث.

### المطلب الأول: ضوابط استغلال المؤسسات الفندقية

حدد المشرع الجزائري قواعد وضوابط استغلال المؤسسات الفندقية ضمن العديد من المراسيم ابتداءً من القانون 01-99 وصولاً إلى المرسوم 158-19 الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكيفية استغلالها وتصنيفها واعتمد مسيرتها خصصنا هذا المطلب بدراسة الطبيعة القانونية لرخصة استغلال وشروط قيدها في السجل التجاري بما ان الفندق عبارته عن مؤسسة تجاريه فهو شرط لازم لمزاولة نشاطه وبعدها كيفية استغلال المؤسسة الفندقية تبيان نظام اعتماد مسير المؤسسة وقواعد تسيير المؤسسة والتزامات صاحب الفندق في تسيير المؤسسة.

### الفرع الأول: شروط استغلال المؤسسات الفندقية

يتم استغلال المؤسسات الفندقية وفقاً لشروط محددة في القانون والتنظيم المعمول به حيث يخضع الشروع في استغلال المؤسسة الفندقية الى استصدار رخصة مسبقة

### أولاً: تعريف رخصة استغلال المؤسسة الفندقية

هي عبارة عن اذن مسبق قبل الشروع في استغلال المؤسسة الفندقية وتعرف على أنها عمل إداري يتخذ الشكل القرار الإداري باعتباره عملاً أحادي الطرف صادر بموجب تأهيل تشريعي من جهة إدارية سواء من السلطات إدارية صرفة أو منظمات أو هيئة تابعة لها مباشرة بحيث يتوقف على منحه أو تسليمه ممارسة نشاط ولا يمكن لأي حرية مهما كانت توجد أن تمارسه بدون هذا الاصدار<sup>1</sup>. (أنظر الملحق 03)

وتعرف أيضاً على أنها سند إداري قانوني يمنح المرخص له حق أو اهلية ممارسة نشاط معين ومن جانب آخر يشكل ضماناً للجهة الإدارية مانحة الترخيص لن تراقب استخدامه وضمانه للمرخص في مواجهة العدول غير القانون من الجانب الإداري<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - يحيوي سعاد و حيرش نور الدين، مرجع سابق، ص 1569

<sup>2</sup> - كوري اسماعيل، مرجع سابق، ص 70

كما تعتبر وسيلة من وسائل تدخل الدولة في ممارسة نشاط الفردي للوقاية، مما قد ينشأ عنه من ضرر وذلك بتمكين الهيئات الإدارية بفرض ما تراه ملائماً من احتياطات التي من شأنها منع هذا الضرر أو رفض الإذن بممارسة النشاط إذا كان لا يكفي للوقاية من اتخاذ الاحتياطات المذكورة أو كان يستوفي الشروط التي قررها المشرع سلفاً<sup>1</sup>. وبالرجوع إلى نص المادة 52 من القانون رقم 99-01 نصت على ما يلي:

"يخضع البدء في استغلال المؤسسات الفندقية للحصول على رخصة مسبقة تسلمها الإدارة المكلفة بالسياحة في مدة لا تتعدى 30 يوماً ابتداءً من تاريخ الإيداع الطلب"، نلاحظ أن المشرع لم يعرف رخصة الاستغلال بل اكتفى بذكر أنها شرط لممارسة المؤسسة الفندقية نشاطها وذكر الجهة المصدرة لها وهي الإدارة المكلفة بالسياحة مع تحديد مدة إصدارها من طرف الإدارة<sup>2</sup>.

أما بالنسبة للمرسوم التنفيذي 19-158 نص على رخصة الاستغلال ضمن المادة التاسعة التي نصت على ما يلي<sup>3</sup>:

يخضع الشروع في الاستغلال المؤسسة فندقية وتصنيفها في رتب واعتماد مسيرها الى الحصول على التوالي:

- رخصة استغلال-
- قرار التصنيف.
- اعتماد المسير.

ولم تتناول هذه المادة تفاصيل رخصة استغلال ولم تعرفها، وباختصار يمكن تعريف رخصة استغلال المؤسسات الفندقية على أنها إذن مسبق لمزاولة النشاط الفندقية تصدره الجهة المكلفة قانوناً بذلك في أجل محدد ويستطيع المستثمر استغلال فندق إلا من خلالها. ومن خلال هذه التعريفات يمكن استخلاص جملة من الخصائص رخصة استغلال المؤسسات الفندقية.

**- رخصة استغلال المؤسسة الفندقية سند قانوني:** تتخذ رخصة استغلال في معظم حالاتها شكل (المحرر الرسمي)، هذا الوصف سند قانوني ينصرف إلى أن الرخصة تصدر بقرار صريح دون القرار الضمني الذي ليس له وجود مادي بل هو قرار معنوي يتمثل في ورقة تحمل مواصفات معينة وعبارات قانونية محدودة ويوقع عليها صاحب الفندق وتسلم من طرف مديرية السياحة طبقاً للأحكام القانونية المنظمة لقواعد الاختصاص الإداري<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005 2007، ص 157.

<sup>2</sup> - انظر المادة 52 من القانون 99-01، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - انظر المادة 9 من المرسوم 19-158، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - عزاوي عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 167.

- **رخصة استغلال المؤسسات الفندقية عمل إداري صادر عن جانب واحد:** فهي عبارة عن قرار إداري صادر عن الهيئة الإدارية المختصة بمنحه بعد توافر جميع الشروط المطلوبة واستيفاء جميع الإجراءات القانونية للشخص الراغب في الاستثمار الفندقي، إذ يتوقف عليها استغلال المؤسسة الفندقية، فالرخصة قرار يمنح أهلية التصرف من منظور القانون الإداري وبعد عملاً إدارياً صادراً عن جانب واحد لأن مبادرة طالب الرخصة تكون بتقديم طلب الرخصة، فهو لا يضيف على هذا العمل عنصر اتفاقي أو تعاقدية، فعليه أن يلتزم بالالتزامات القانونية الواقعة عليه.
- **رخصة استغلال المؤسسات الفندقية دائماً:** القاعدة أو الأصل في رخصة الاستغلال المؤسسة الفندقية هي الديمومة فلم ينص القانون على زمن معين للرخصة ومدة معينة.
- **اعتبار الشخصي في رخصة الاستغلال في المؤسسات الفندقية:** الأصل أن رخصة استغلال تمنح إلى طالبها أي صاحب الفندق أما المستثمر فهي تكون شخصية الإستثناء يمكن أن يستفيد لذوي الحقوق أو الوارث استثمار في الاستغلال المؤسسة الفندقية في حالة وفاة صاحب الفندق وذلك لضمان ديمومة سير المؤسسة وتحقيق الأهداف المرجوة منها، وذلك طبقاً لنص المادة 15 من المرسوم 19 158 التي نصت: "على رخصة الاستغلال غير قابلة للتنازل ولا يمكن نقل ملكيتها غير أنه في حالة وفاة المالك يمكن لذوي الحقوق الاستمرار في استغلال المؤسسة الفندقية شرط امتثالهم لأحكام هذا المرسوم في أجل لا يزيد عن سنة واحدة قابلة للتجديد من تاريخ الوفاة".<sup>2</sup> يعني أنه يكون ذلك بعد امتثالهم للجهات المختصة وتصريح بوفاء المالك قبل فوات السنة من الوفاة.
- **الطبيعة التنفيذية لرخصة استغلال المؤسسات الفندقية:** حقيقة القوة الإلزامية لرخصه استغلال الفندق كسند قانوني يجوز المالك في إطار العلاقة الثنائية الأطراف الإدارة المانحة والمرخص له والغير، وكذلك علاقة القانوني إداري وتحديد القرار الإداري بالنظام القانوني القائم ومدى قدرته على التأثير فيه والتغيير مجرد منح رخصة يجب على المالك الشروع في العمل<sup>3</sup> وذلك طبقاً للمادة 17 من نفس المرسوم.
- يلزم صاحب الرخصة استغلال المؤسسة الفندقية بالشروع في النشاط من أجل أقصى ستة أشهر ابتداء من تاريخ استلامها.

1 - كوري اسماعيل، مرجع السابق، ص 72 .

2 - انظر المادة 15 من المرسوم 19 158، المرجع السابق.

3 - شول بنت شهر وجديد حنان، الرخصة الإدارية كوسيلة لضبط القطاع المحروقات دفاتر السياسة والقانون، العدد 19 كليه الحقوق والعلوم السياسية، جامعه غرداية، 2018، ص 87.

إذا لم يشرع صاحب الرخصة في النشاط في اجل محدد عليه يتعين على السلطة التي سلمت الرخصة اعذاره للشروع في استغلال المؤسسة الفندقية في اجل 6 اشهر.

و في حالة عدم امتثاله للأوامر المنصوص عليها في الفقرة عليه وبعد انقضاء هذا الأجل تقرر السلطة سحب الرخصة بنفس الأشكال التي سمحت بالحصول عليها.

يعني اي تأخر في الاستغلال المؤسسة الفندقية ضمن الأجل المحدد قانونا يعرض المالك الى السحب رخص<sup>1</sup>.

- **ارتباط رخصة استغلال الفندق بعناصرها:** فكل تغير يرد لاحقا على العناصر طلب الرخصة يكون تحت طائلة العقود فلا بد من إبلاغ السلطات المعنية المتخصصة بمنحها، ويبقى خاضعا لسلطتها التقديرية فيمكن ان تتخذ بنفسها قرارا معدلا بذلك<sup>2</sup>.

### ثانيا: القيد في سجل التجاري

طبقا لنص المادة 2 من المرسوم 19/ 158 فان المؤسسة الفندقية هي مؤسسة ذات طابع تجاري أي ان الاستثمار في النشاط الفندقية من الأنشطة المقننة الخاضعة للقيد في السجل التجاري حيث ألزم المشرع الشخص الطبيعي أو المعنوي يرغب في ممارسة النشاط التجاري بالقيد في السجل التجاري وجعل مستخرج السجل التجاري سند رسمي الذي يؤهلهم لممارسة النشاط وبالرجوع الى نص المادة 25 من القانون 04/08<sup>3</sup> المتعلق بالشروط ممارسة النشاط التجاري نص على:

تخضع ممارسة أي نشاط أو مهنة مقننة خاضعة للتسجيل في السجل التجاري الى الحصول قبل تسجيله في سجل تجاري وتحدد الشروط وكيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

وبالرجوع الى هذه المادة فان القيد في السجل التجاري شرط من شروط استغلال المؤسسات الفندقية وشرط للحصول على رخصة الاستغلال<sup>4</sup>.

**ثالثا: اجراءات الحصول على رخصة استغلال المؤسسات الفندقية:** تعالج ضمن هذه الجزئية اجراءات الحصول على رخصة الاستغلال انطلاقا من ايداع الطلب ووصولها الى البث فيه بالقبول او الرفض.

### أ/ ايداع الطلب :

1 - انظر المادة 17 من المرسوم 19/ 158 المرجع السابق.

2 - كوري اسماعيل، المرجع سابق، ص 72.

3 - قانون رقم 04/08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام، 1425 الموافق لـ 14 أوت 2004 يتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 14/08/2004

4 - أنظر المادة 02، من المرسوم، 19/158، المرجع السابق.

ستتعرف ضمن هذه الجزئية على ملف الطلب وطريقة الايداع.

### ➤ وثائق الملف طلب الحصول على رخصة استغلال:

نصت عليه المادة 10 من المرسوم 19-158.<sup>1</sup>

يودع المشرع المترشح استغلال مؤسسة فندقية طالباً لدى المصالح المديرية الولائية المكلفة بالسياحة مقابل وصل استلام مرفقاً بملف الحصول على رخصة استغلال وتصنيف واعتماد المسير يتضمن الملف الوثائق التالية:

- نسخة من بطاقة التعريف الوطني للطالب الممثل القانوني للشخص المعنوي وكذلك تلك خاصة المؤسسة الفندقية حسب الحالة.

- الوثائق المثبتة للكفاءة المهنية للمسير المؤسسة الفندقية مطابقه للشروط المتعلقة بمعيار التصنيف الخاص بها كما هو محدد أدناه.

- نسخة من معايينة مطابقة الأشغال المنجزة طبقاً لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 المذكورة اعلاه.

- لقواعد الأمن ضد المخاطر الحريق تسلمها مصالح الحماية المدنية المختصة إقليمياً.

- نسخة من معايينة المطابقة لقواعد النظافة والنقاوة العمومية تسلمها المصالح الصحية المختصة إقليمياً.

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي حسب الحالة وهذا الملف بالنسبة للمرسوم 19/158 لكن بالرجوع الى المرسوم التنفيذي 2000-46 السابق لهذا المرسوم نجد ان الوثائق التي كانت مطلوبة في الملف كثيره جدا مقارنة بالوقت الحالي حيث نصت المادة 09 من هذا المرسوم على الوثائق وميزت بين الملف الشخصي الطبيعي وملف الأشخاص المعنوية حيث جاءت<sup>2</sup>

• **بالنسبة إلى الأشخاص الطبيعيين:** مستخرج من شهادة ميلاد الطالب وشهادة ميلاد المسير عند الاقتضاء

- مستخرج من صحيفة السوابق القضائية البطاقة رقم ثلاثة لا يتجاوز تاريخ اصداره ثلاثة 3 اشهر.

- عندما يقدم طلب الرخصة اشخاص من جنسيه اجنبيه فانه يجب عليهم أن يقدموا زيادة على ذلك صحيفة السوابق القضائية (البطاقة رقم 3) تصدرها السلطات القضائية بلدهم الأصلي صادرة منذ اقل من ثلاثة أشهر تثبت بموجبه أن الطالب أو الطالبين يستوفون شروط حسن السلوك المطلوبة وفق التشريع والتنظيم المعمول بهما .

<sup>1</sup> - انظر المادة 10 المرجع نفسه

<sup>2</sup> - انظر مادة 9 من المرسوم 2000-46 (ملغى) المرجع السابق.

- نسخة مطابقة لسند ملكية المؤسسة الفندقية أو النسخة مصادق عليها مطابقة لعقد الايجار أو التسيير.<sup>1</sup>
- محضر المعاينة يعده محضر قضائي بين مقاسات المؤسسة الفندقية ووضعتها.
- نسخة من رخصة البناء والتهيئة التي يسلمها الوزير المكلف بالسياحة.
- نسخة من قرار تصنيف المؤسسة الفندقية عند الاقتضاء .
- شهادة تأمين من العواقب المالية على المسؤولية المدنية والمهنية.
- اثبات أن الطالب او الشخص المستفيد من مساهمة المستمرة والفعالية تتوفر فيه شروط التأهيل المحددة أعلاه.
- تعهد موثق بان يجعل زينه يحترمون القيام والآداب .
- تقرير تقديري عن النشاط.

### • بالنسبة للأشخاص المعنويين :

- القانون الأساسي للشخص المعنوي.
- نسخة من المداولة التي عين خلالها الرئيس والمدير العام او المسير الا اذا كان هؤلاء المعينين بموجب القانون الأساسي ، وكذا شهادة ميلاد كل منهم.
- إثبات استفتاء المدير العام أو المسير القانوني شروط التأهيل .
- في حالة عدم استيفائها هذه الشروط يجب على الشخص المعنوي أن يستفيد من المساهمة الدائمة والفعالية لشخص الطبيعي تتوفر فيه هذه الشروط .
- شهادة تأمين من العواقب المالية على المسؤولية المدنية والمهنية .
- تعهد موثق بان يجعل زينه يحترمون القيم والآداب العامة .
- تقرير تقدير عن النشاط.

### ➤ جهات منح رخصه الاستغلال

بالمقارنة بين المرسوم 15819 والمرسوم 2000/46 نجد ان الجهات المانحة لرخصة تختلف تماما حيث انه في النص 15 في المرسوم 2000/46<sup>2</sup> كان تسليم رخصة الاستغلال من اختصاص الوزير المكلف بالسياحة اذ كانت المؤسسة الفندقية من نجمتين الى خمس نجوم. ام الرخص التي تخص الاصناف الاخرى يسلمها المدير الولائي أو المفتش الولائي المكلف بالسياحة بتفويض من الوزير المكلف بالسياحة لكن تم الغاء هذا المرسوم بموجب مرسوم 19/158 الذي اخرج تسليم الاستغلال من دائرة اختصاص الوزير المكلف بالسياحة أو المدير الولائي إلى اختصاص الوالي المختص اقليميا طبقا لنص 12 "يسلم رخص استغلال المؤسسات الفندقية المذكورة اعلاه الوالي المختص اقليميا بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالسياحة"<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - انظر مادة 10، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> - انظر مادة 15 من المرسوم 2000/46 المرجع السابق.

<sup>3</sup> - انظر المرسوم 19/158 المرجع السابق.

يعني رخصه استغلال المؤسسة الفندقية وبالرجوع إلى المادة ثلاثة يسلمها الوالي وهذه المؤسسات هي:

- الفنادق .
- المركبات السياحية او القرى العطل.
- الموتيلات او نزول الطريق.
- المخيمات السياحية.

اما القرار التصنيف الى عدد النجوم فهو ايضا من اختصاص الوالي بعد استطلاع الراي اللجنة الولائية طبقا للمادة 20 من المرسوم 19/158 مكان ايداع طلب رخصة الاستغلال يتم ايداع طلب رخصه الاستغلال لدى مصالح المديرية الولائية المكلفة بالسياحة<sup>1</sup>

### ب/ دراسة طلب الحصول على رخصة استغلال الفنادق :

يحدد المشرع طرق دراسة الطلب على غرار الطلب رخصة البناء الذي حدد كل التفاصيل المتعلقة به بل اكتفى ضمن المادة 13 من المرسوم 19/158 تستشار مصالح الامن المعنية في اطار دراسة طلبات رخصة الاستغلال فأشرت هذه المادة الى تدخل الهيئة الاستشارية يتمثل دورها في تقديم راي السلطة التي تسلم رخصه وهي المصالح الامن لكن لم يحدد النص القانوني لطبيعة الاستشارة اذ كانت اجبارية او اختيارية نلاحظ ان المشرع حدد الهيئة واحدة يقوم الوالي باستشاراتها وهي المصالح الامن على غرار المرسوم القديم 2000/46 الذي نصت على تأهل السلطات المذكورة اعلاه في اطار دراسة طلب الرخصة استشارة الإدارة وهي اجهزه الامن في الدولة كما يمكن استشارة الإدارة والمؤسسات الاخرى التابعة للدولة اذا رات ضرورة في ذلك.<sup>2</sup>

نجد في نص المادة ان نطاق استشارة كان أوسع منه اليوم فحول لهيئات الامن ابداء الاراء المتمثلة في الدرك الوطني الامن الوطني.

اما إستشارة المؤسسات الاخرى التابعة للدولة مثل المصالح المختصة بالاماكن والاثار التاريخية والسياحية عندما تكون المشاريع البنيات موجودة في المناطق او الاماكن في إطار التشريع المعمول به مصالح الصحة العمومية والنظافة فيما يتعلق الأمر بنظام التغذية والنظافة في المناطق المخصصة لإيواء الاستقبال الجمهور لكن بموجب المرسوم 19/158 لم يعد الوالي يستشير الإدارات المؤسسة التابعة للدولة يستشير مصالح الأمن فقط وتكون الاستشارة ملزمة للوالي وتكون سبب لرفض ملف اذا كانت نتائجهم سلبية طبقا لنص المادة<sup>3</sup>

**ج- صدور قرار في طلب الحصول على الرخصة:** بعدما تنتهي الجهة المختصة بدراسة طلب الحصول على الرخصة الاستغلال وصلت

<sup>1</sup> - انظر المادة 20، لمادة 19 من المرسوم 19/158، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - انظر المرسوم 2000/46 المرجع السابق

<sup>3</sup> - انظر المرسوم 19/158 المرجع السابق.

المرحلة الحاسمة وهي البث في طلب سواء بالقبول او الرفض مما يؤدي الى عدم ممارسة الفندق نشاطه

➤ **صدور قرار موافقة:** على منح رخص الاستغلال يكون بالموافقة اذا توفرت الشروط المطلوبة قانونيا في الطلب وهذا بعدما تتأكد الإدارة المختصة من توفر ملف الطلب على جميع الشروط كان مستندات والوثائق المحددة قانونا يتعين عليها إصدار قرار منح رخصة الاستغلال وبالتالي تبليغه الى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من الملف برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام ونسخة اخرى توضع لدى مديرية السياحة على المستوى الولاية وتوقع نسخة من القرار لدى المديرية العامة للسياحة بوزارة السياحة<sup>1</sup>

➤ **صدور قرار برفض:** بعد ما يتم استشارة المصالح الامن المعنية في اطار الطلبات رخصة الاستغلال قد يصدر قرار برفض الطلب وذلك في حالات حددها المادة 14 من المرسوم 19/158 ترفض الرخصة إذا لم تتوفر الشروط الضرورية لتسليمها اذا كانت النتائج تحريات المصالح الامن سلبية يبلغ قرار الرخصة معللا الى الطالب الرخصة بكل الطرق الملائمة ونستنتج انا في الحين عدم توفر الشروط تسلم الرخصة التي تم التطرق لها بالتفصيل فإن الطلب رفض من قبل الوالي المختص اقليميا او في حالة كانت تحريات مصالح الأمن سلبية اي ان الفندق لا يخضع او لا يحقق قواعد الامن او قواعد البناء او غيرها من الشروط<sup>2</sup> وبالمقارنة مع المرسوم 200/46 نجد نفس الأسباب الرفض إلا أن المشرع في المرسوم 19/158 ألغى السبب وهو غلق النهائي للمؤسسة.

ومن وجهة نظري فان المشرع أصاب في إلغاء سبب الغلق لأنه كان يسبب ضررا كبيرا لأصحاب الفنادق ويوقف عمل العديد من المؤسسات الفندقية.

➤ **طعن في قرار الرخص:** يمكن لصاحب الفندق في حالة الرفض الطالبة في الحصول على رخصة الاستغلال ان يقدم الطعن ام لجنة الطعن طبقا لنص المادة 31 من المرسوم 19/158 لدى الوزير المكلف بالسياحة لجنة للطعن تكلف بدراسة كل الاحتجاجات المرتبطة بالعقود الخاصة باستغلال المؤسسات الفندقية وتصنيفها والاعتماد مسيرة تشكيله لجنة الطعن<sup>3</sup> وتتشكل لجنة الطعن من مجموعة من الأعضاء.

- المدير المكلف بالنشاطات الفندقية في الوزارة المكلفة بالسياحة.
- رئيسا ممثل الوزير المكلف بالتجارة ممثل الوزير المكلف بالصحة
- ممثل الوزير المكلف بالبيئة ممثل الوزير المكلف بالثقافة.

<sup>1</sup> - كوري اسماعيل ، المرجع السابق ، ص84.

<sup>2</sup> - انظر مادة 14 من المرسوم 19/158 المرجع السابق .

<sup>3</sup> - انظر المادة 31 من المرسوم 19/158، المرجع السابق .

- ممثل المدير العام للأمن الوطني.
- ممثل المدير العام للحماية المدنية.
- المدير العام للوكالة الوطني لتنمية السياحة .
- ممثل من التنظيم الأكثر تمثيلا المهني الفندقي تتولى المصالح المديرية المكلفة بنشاطات الفندقية في الوزارة المكلفة بالسياحة الأمانة التقني للجنة الطعن.
- طريقة تعيين اللجنة
- يعين الوزير المكلف بالسياحة أعضاء لجنة الطعم بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون اليها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد وتعد لجنة الطعن نظامها الداخلي وتعرضه على الوزير.

### الفرع الثاني: كفايات اعتماد مسير مؤسسة فندقية

يتم تسير مؤسسة الفندقية من طرف المسير الفندق الذي يشترط فيه جملة من الشروط ويتم تعيينه بناء على إجراءات معينة والتي حددتها المرسوم 19/158 اضافة الى ان مالك الفندق بعد حصوله على رخصة الاستغلال الفندق يلتزم بالعديد من القواعد لتسيير فندقه.

#### . اولا: تعريف اعتماد مسير المؤسسة الفندقية

الاعتماد هو إجراء تقوم به السلطة المخولة بمنح الاعتراف الرسمي بأن هيئة او شخص ما كفاء ومؤهله أن يقوم بمهمة محددة واعتماد المختبرات هو اعتراف رسمي يحصل عليه المخبر بأنه كفاء لأن يمارس نشاط الفحص والمعايرة كما هو حال اعتماد مسير الفندق ويقصد به أن هذا الشخص كفاء لتسيير مؤسسة فندقية.<sup>1</sup>

كما يعرف على انه طريقة او أسلوب تعتمد عليه الإدارة وقد اصبح يلجا اليه كثير منذ اتساع تدخل الدولة في مجال الاقتصادي فهو يؤخذ بشكل تقنية للتأهيل.

ومن خلال هذه التعاريف يمكن القول ان اعتماد مسير المؤسسة الفندقية عبارة عن وثيقة إدارية تدل على احتراف مهد تسيير مؤسسة فندقية على نحو فردي متنقل حيث يخضع ممارسة هذه المهنة بقبول الإدارة المكلفة بالسياحة اعتماد بعد ما يستوفي جميع شروط التأهيل المحددة قانونا. (أنظر الملحق 4)

#### ثانيا: شروط اعتماد مسير فندق.

بالرجوع الى المرسوم 19/158 فانه لم يحدد شروط اعتماد مسير فندق بل اكتفى بذكر الجهة التي تمنح الاعتماد واللجنة الخاصة ترك شروط اعتماد مسير المؤسسة الفندقية للملحق بهذا المرسوم وتختلف باختلاف درجة تصنيف المؤسسة الفندقية .

<sup>1</sup> - كوري إسماعيل، المرجع السابق، ص 84.

**ا/ شروط اعتماد مسير الفنادق :** تختلف شروط من صنف الى من نجمة الى خمس نجوم فكلما زادة درجة تصنيف الفندق زادت معايير وشروط اختيار مسير الفندق من اجل اداء المهام المنوطة له على احسن وجه<sup>1</sup>

### **1/ في فنادق نجمة واحدة :**

- ليسانس في الفندقة أو السياحة
- أو تقني سام في الفندقة + سنة خبرة في الفندقة
- أو تقني في الفندقة + 3 سنوات خبرة في الفندقة

### **2/ في فنادق نجمتين**

- ليسانس في الفندقة أو السياحة
- أو تقني سام في الفندقة + سنتين خبرة في الفندقة
- أو تقني في الفندقة + 4 سنوات خبرة في الفندقة

### **3/ في فنادق 3 نجوم**

- ليسانس في الفندقة أو السياحة + سنة خبرة في الفندقة
- أو تقني سامي في الفندقة + 3 سنوات في الفندقة
- أو تقني في الفندقة + 5 سنوات خبرة في الفندقة

### **4/ في فنادق 4 نجوم**

- ليسانس في الفندقة أو السياحة + خبرة سنتين في الفندقة
- أو تقني سامي في الفندقة + 4 سنوات في الفندقة
- أو تقني في الفندقة + 6 سنوات خبرة في الفندقة

### **5/ في فنادق 5 نجوم<sup>2</sup>**

- ليسانس في الفندقة أو السياحة + 3 سنوات خبرة في الفندقة
- أو تقني سامي في الفندقة + 5 سنوات خبرة في الفندقة
- أو تقني في الفندقة + 7 سنوات خبرة في الفندقة

**ب/ شروط اعتماد مسير في المؤسسات الفندقية الاخرى (المركبات السياحية أو قرى العطل شقق الفنادق أو الاقامات الفندقية الموتيلاات أو نزل الطريق المخيمات السياحية) :**

| 3 نجوم                                                                              | نجمتان (2)                                                                                | نجمة واحدة (1)                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| - ليسانس في الفندقة أو السياحة + سنة خبرة أو تقني سامي في الفندقة + 3 سنوات خبرة في | - ليسانس في الفندقة أو السياحة أو تقني سامي في الفندقة + سنتين خبرة في الفندقة أو تقني في | - ليسانس في الفندقة أو السياحة أو تقني سامي في الفندقة + سنة خبرة في الفندقة أو تقني في |

<sup>1</sup> - أنظر ملحق بالمرسوم 19/158، مرجع سابق.  
<sup>2</sup> - أنظر الملحق بالمرسوم، 19/158، المرجع السابق.

|                                                               |   |                                       |                                       |
|---------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| الفندق<br>أو تقني في<br>الفندق + 5<br>سنوات خبرة في<br>الفندق | - | الفندق + 4<br>سنوات خبرة في<br>الفندق | الفندق + 3<br>سنوات خبرة في<br>الفندق |
|---------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|

المصدر : الملحق بالمرسوم 19/152

### المطلب الثاني: قواعد تصنيف المؤسسات الفندقية:

تصنف المؤسسات الفندقية في الجزائر إلى رتب وفقا لمعايير وشروط معين ويتم منح قرار بعد تأكد من مطابقة المؤسسة الفندقية لشروط الرتبة المراد الحصول عليها ونصت المادة 1 من المرسوم 19/158 على "تصنف المؤسسات الفندقية الى رتب وفقا للمعايير محددة في ملحق بهذا الرسوم.

### الفرع الاول: تعريف التصنيف ومعايير:

خصصنا هذا الفرع لدراسة تعريف التصنيف كمصطلح ثم يتم تحديد معايير تصنيف كل مؤسسة فندقية على حدى حيث تختلف شروط والمعايير باختلاف الرتبة والنوع

### اولا: تعريف التصنيف:

➤ لغة: صنف الشيء جعله اصناف مميز بعضه عن بعض ومنه تصنيف الكتب وجمعها وتأليفها

➤ اصطلاحا: هو تجميع الاشياء المتشابهة وفصل الاشياء الغير متشابهة من الكتب من خلال استخدام نظام التصنيف العالمي<sup>1</sup> اما اذا جئنا الى تعريف التصنيف في المؤسسات الفندقية هو عبارته عن قرار يمنح رتبة معينة للمؤسسات الفندقية ضمن اصناف تتراوح ما بين واحد نجمه إلى خمس نجوم وهذا طبقا لنص مادة 4 من مرسوم 19/158

### ثانيا: معايير تصنيف المؤسسات الفندقية:

قسم المشرع معايير تصنيف المؤسسات الفندقية الى نوعين معايير مشتركة وتتشارك فيها كل المؤسسات الفندقية التي تخص المداخل والتجهيزات وغيرها أما المعايير الخاصة تخص كل نوع على حذاء منها شروط تعيين مسير الفندق.

/معايير المشتركة : نص عليها الملحق بالمرسوم 19/158 وهي كالتالي :

نذكر منها معايير الخاصة بالفنادق اضافة الى المؤسسات الفندقية الاخرى.

- الخارج او المسلك

<sup>1</sup> - ماجد محمد رباح لولو واخرون ، مختصر التصنيف في مكاتب ونظام ديوي العشري ، ط 3 ، مديرية المراكز الثقافية ، سوريا ، 2018 ، ص 12

<sup>2</sup> - انظر مادة 4 من مرسوم 19/158 المرجع السابق

- مدخل الزبائن مستقل عن مدخل المصلحة
- مسلك المشار إليه سهل مضاء في الليل
- الاماكن الخارجية نظيفة بما في ذلك الشرفة ان وجدت ،امكانية الولوج الاشخاص ذي ذوي الكرسي المتحركة الى المؤسسات بكل استقلالية<sup>1</sup>.
- الإشارة والاعلام :لوحة خارجية حاملة لاسم المؤسسة مضيئة ظاهرة على الواجهة ،صيانة ونظافة جميع اللافتات الاشارة الخارجية .
- تجهيزات الكهربائية للمحلات المشتركة: اضاءة فعالة في المحلات المشتركة الاروقة والسلامل والممرات، اضاءة دائمة لمخارج الطوارئ، اضاءة الطوارئ في حاله انقطاع التيار الكهربائي.
- تجهيزات الصحية المشتركة : مستقلة للرجال والنساء، كل غرفة صحية في حالة مثالية من النظافة والصيانة ،تحتوي على :مغسل مع وجود الماء جار بارد وساخن مرأة، موزعات الصابون السائل ونظام تجفيف اليد (اما بالورق او بالقماشة ذات الاستخدام الواحد واما منافخ كهربائي)، مرحاض، تهوية فعالة، اضاءة كافية، مرافق صحية متاحة للأشخاص ذوي الكرسي المتحركة<sup>2</sup>.
- بهو الاستقبال: وجود لافتات توجيهية بارزة.
- صالونات للاسترخاء في الفضاءات المشتركة: فضاء يسمح بالاسترخاء والراحة، اضاءة الاماكن المكيفة حسب الاستخدامات المختلفة .
- تكييف الهواء في الفضاءات المشتركة :تدفئة /التكييف .
- الهاتف والاتصال في الفضاءات المشتركة: الهاتف متاح 24 ساعة على 24 ساعة توفير خدمة الانترنت. فراش ومناشف في الحمام في وحدة الايواء: بطانيات ووسائل اضافية، مناشف الحمام بكميات كافية، تغيير يومي للفراش ومناشف في الحمام .
- تجهيزات واثاث وحدة الايواء: خزانة او حافظة شباب بها معالق، منضدة سرير مع جهاز التنوير لكل نزيل ،حاملة الأمتعة ،مرأة، دليل هاتفي للمؤسسة، عرض النظام الداخلي للمؤسسة، ملصقة تعليمات النجدة أو خطة الاخلاء /معدات واثاث التنظيف في حالة جيدة ،الأسرة وامكانية توفير سرير اضافي للأطفال.
- تجهيزات امن الزبائن في وحدات الايواء والفضاءات المشتركة:عرض تعليمات الأمان، لافتات الإشارة إلى مخارج النجدة ،حماية فعالة لمخارج ونقاط الحساسة للمؤسسة(اعوان

<sup>1</sup> - لمادة 19 من المرسوم 19/158، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه.

- أمن مراقبة عن بعد (...)، كاشفات الدخان، مطفأة الحريق وشبكة مكافحة الحريق في حالة جيدة من التشغيل.<sup>1</sup>
- تجهيزات الرفاهية الزبون داخل وحدة الإيواء: توفير وسائل حجب الضوء، توفير وسائل عزل الصوتي والحراري.
- تجهيزات الحمام داخل وحدة الإيواء: مغسل، حوض أو مرش، حنفية خلاطة مياه ساخنة وباردة 24 ساعة على 24 ساعة، جهاز انارة في حالة تشغيل جيدة.
- المحلات التجارية: محلات تجارية أو واجهات لعرض منتوجات صناعية تقليدية محلية. الخزانة الحديدية لحفظ الاغراض الثمينة: وجود خزانة حديدية تحت تصرف الزبائن على مستوى مكتب الاستقبال أو داخل وحدة الإيواء.
- مستخدم الاستغلال: اتقان موظفي الاستقبال اللغة الإنجليزية بالإضافة إلى لغة اجنبية أخرى، مستخدمون مؤهلون بعدد كاف، ارتداء اللباس الموحد وضع اشارة بالنسبة للمستخدمين الذين هم على الاتصال مباشر مع الزبون، احترام قواعد النظافة الجسدية والمظهر البدني واللباس (الحلاقة، التجميل، تسريحة الشعر، الاظافر، الأحذية الملمعة، وربطة العنق...)، فرق الصيانة لضمان استمرارية والسير الحسن للتجهيزات، خزانات ملابس ومراحيض المستخدمين منفصلة عن تلك المخصصة للزبائن اعلام الزبائن، توفير موقع ويب خاص بالمؤسسة، لافتات اشارة داخلية واضحة وظاهرة وموحدة في حالة جيدة موضوعة في الأجهزة المشتركة، تحيين المعلومات المنشورة، وضع معلومات تبرز القدرات السياحية والثقافية والخاصة بالصناعة التقليدية المحلية تحت تصرف الزبائن، دعائم الإعلامية موضوعة تحت تصرف الزبون مترجمة إلى اللغة الإنجليزية على الاقل، وجود نظام جمع الشكاوى الزبائن ومعالجتها،<sup>2</sup>
- التكفل بالحجوزات: الرد على المكالمات الهاتفية في غضون خمس رنات على الاكثر، توفير خدمة الحجز عن طريق الانترنت.
- استقبال الزبون: استقبال الزبون بحفاوة وارشاده بصفة واضحة.
- صيانة المؤسسة: وضع مخطط للصيانة وتجديدها .
- تصميم المؤسسة: ادراج الابعاد الثقافية والجغرافية المحلية في تصميم معماري او في ديكور المؤسسة، توفير تجهيزات مخصصة للمعاقين حركيا في الغرفة واحده لكل 100 غرف.

<sup>1</sup> - ملحق المرسوم التنفيذي 19/158 المرجع السابق .

<sup>2</sup> - المرجع نفسه.

- النظافة والامن : تنظيف اليوم لوحدة الايواء ، النظافة الفعالة والتنظيف الدائم للاماكن المشتركة والمساحات الخضراء<sup>3</sup> ان وجدت، تطبيق الصارم لمبدأ السير الى الامام في تنظيم المحلات اين تستعمل المواد الغذائية، فصل اماكن النفايات والبقايا عن الاماكن الاخرى، تهوئه طبيعية او ميكانيكية كافية، اضاءة طبيعية او اصطناعية كافية للفصل بين الاماكن الحساسة وتكيفها هوائيا بما في ذلك مكان وضع القمامة، تكون جدرانها مبطلة، ويمكن غسلها بسهولة، احترام ممارسات صحية للتموين والتخزين والتحضير واستعمال وتوزيع المواد الغذائية وسلسلة التبريد ،مراقبة نوعية المياه مع مراقبة مخاطر البكتيريا الفيلقيه المنتقلة عبر منشآت المياه والتكييف الهوائي، وضع نظام مراقبة ذاتيه وضمان الجودة، القيام بالزيارات الطبية بتحليل البارز للمستخدمين مع تجديدها دوريا، لاحتفاظ بطبق الشاهد نظام فعال للقضاء على البعوض والصراصير والحشرات، نظام فعال للقضاء على الجرذان، منع دخول الحيوانات وعلى الخصوص القطط، اضاءة امنية في كل الاماكن، تعليمات السلامة من الحرائق الواضحة والظاهرة، تجهيزات مكافحة الحرائق بعدد كاف، الربط الهاتفي المباشر مع مصالح الحماية المدنية، مخططات فعالة للنجدة والهلع والاخلاء وسلامات من الحريق، مخطط فعال للأمن الداخلي للمؤسسة، علبه صيدلة، خزان المياه، مولد كهربائي .
- البيئة: الفرز الانتقائي للنفايات، الاخلاء الصحي للنفايات السائلة والصلبة وفقا لقواعد البيئة، صيانة الأوعية المواد الدسمة ، عزل المواد الملوثة في الحاويات الملائمة، صيانة مساحات الخضراء، تدابير اقتصاد المياه<sup>2</sup>، تدابير اقتصاد الطاقة واستخدام الفاعل للطاقة الشمسية خاصه في المناطق الصحراوية.

### ب/ المعايير الخاصة لتصنيف الفنادق:

تصنف الفنادق من نجمة الى خمس نجوم وفقا للمعايير محددة ضمن هذا الملحق :

#### أ/ فنادق نجمة واحدة

- 1/ الاستقبال وصالونات للاسترخاء يكون مكتب الاستقبال في فندق نجمة واحدة لا يقل عن 20م اضافة الى وجود صالون في حالة جيدة من الصيانة. وتكون صالونات الاسترخاء ذات رفاهية جيدة ومزينة ومريحة.
- 2- خدمات الطعام : لم يحدد المشرع نوع الطعام المقدم في فنادق نجمة واحدة بل اكتفاء بذكر انواع ااث في القاعات التي تقدم

<sup>3</sup> - المساحات الخضراء عبارة عن فضاء او مساحة توجد داخل تجمع سكني او منطقة حضرية في المواقع التي يسيطر عليها الغطاء انباتي قد توجد داخل المؤسسات الفندقية.

<sup>2</sup> - انظر الملحق بالمرسوم 19/158 المرجع السابق.

المشروبات حيث يكون هذا الأخير ذو رفاهية جيدة و يتم الاعلام بأوقات الخدمة.

- 3- إلا ورقة والسلالم والممرات: يكون عرضها 14 متر مضاءة بإستمرار ومغطاة بسجاد او بساط غير قابل للاشتعال أو مادة عازلة للصوت
- 4- الغرف تكون مساحة الغرفة 10م لشخصين باستثناء. الحمام والمخارج وتكون مساحة الحمام 3م مع تحديد. حجم الفراش ومناشف الحمام مع وجود كرسي لكل يزيل وهاتف مع توفير خدمة الأترنت وتكون التدفئة جيدة والتكيف مع توفير خدمة الإيقاظ مع توفير مرحاض ومصعد ابتداء من الطابق الثالث .
- 5- أما بالنسبة للشروط مسير الفندق تم تطرق لها من قبل، مع امكانية وتكفل الفندق بالحجر وذلك بواسطة رسالة الكترونية أو فاكس خلال 24 ساعة، ومع وجود موظف الاستقبال حاضراً 8 ساعات في اليوم دوجو. حارس ليلي<sup>1</sup> .

### ب/ فنادق 2 نجوم:

يجب أن تتوفر على خدمة الاستقبال الحاجب والمعلومات في صندوق يكون مساحته لا تقل عن 30 متر مربع، وجود فضاء للاستقبال وصالون في حالة جيدة من الصيانة، مع توفير خدمة الترفيه الجيدة والتزيين منسجم والأماكن المرتبة، أما خدمات الاطعام فيقوم بتقديم فطور الصباح في قاعه ذات اثاث ذو نوعية عالية، مع اعلام الزبائن بوقت الافطار، لا يتوفر هذا النوع من الفنادق على مطعم، ومساحة الأروقة تكون 1.4 متر مربع مع وجود اضاءة جيدة، مساحة الغرفة تكون 11 متر مربع، والحمام 3 م مع وجود كرسي لكل شخص داخل الغرفة وتلفاز وهاتف وتوفر خدمات الانترنت، والتدفئة الجيدة وجود مصعد ابتداء من الطابق الثالث وامكانية الحجز الكتروني<sup>2</sup>

فنادق ثلاث نجوم: في هذا النوع تبدأ ترتفع نوع الخدمة حيث يكون بهو الاستقبال 50 متر مربع، وجود صالون في حالة جيدة، وصالونات للترفيه ذات جودة عالية، ومرتبة برفاهية كبيرة يتم تقديم فطور الصباح في قاعة ذات اثاث ذو نوعية عالية، واطعام الزبون بوقت الخدمة فطور متنوع او بوفيه، ومطعم مصنف في ثلاث نجوم اما قاعة المشروبات تكون ذو رفاهية عالية، ومساح الأروقة تكون 1.5 متر ومضاءة دائما اما بالنسبة لمساحة الغرف 13 متر مربع، والحمام 4 متر مربع مع وجود كرسي لكل نزيل وتلفاز وثلاجة وطاولة ومكتب وهاتف خط خارجي، وتوفير الانترنت. تقدم هذه الفنادق خدمات خاصة تتمثل في المصعد ابتداء من الطابق الثالث مع مصعب الحمولة وموقف السيارات وخدمة الغسيل والحجز يكون الكتروني 24 ساعة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - انظر الملحق بالمرسوم 19/158 المرجع السابق.

<sup>2</sup> - لمادة 19 من المرسوم 19/158، المرجع السابق.

<sup>3</sup> -مرجع نفسه.

فنادق اربع نجوم: يكون به الاستقبال اكبر مساحة من الفنادق الاخرى يصل الى 70 متر مربع مع توفير عربات الأمتعة وصالونات الاسترخاء تكون ذات رفاهية عالية جدا تقدم فطور الصباح في قاعة ذات اثاث ذو نوعية عالية ويكون المصعد هذا الفندق مصنّف الى اربعة نجوم وقعت المشروبات تكون في الذروة فهي عالية جدا اما مساحة الأروقة والسلاّم تصل الى 1.6 مربع وتكون ذات اضاءة جيدة وغرفها تكون مساحتها كبيرة مقارنة بالفنادق الاخرى تصل الى 14 متر مربع اما الحمام يصل الى 5 مربع والاسقف بالنسبة للفنادق ثلاث نجوم وما يميز هذه الفنادق هو تقديمها لخدمات اضافية قد لا توجد في الفنادق الاخرى تتمثل في معدات تلميع الأحذية توفير ما يلزم من معدات الخياطة توفير معدات الكيل الملابس مرحاض وغيرها من الخدمات الإضافية مع وجود مصعد وموقف سيارات.

فنادق الخمس نجوم: تكون مساحة البهو والاستقبال لا تقل عن 90 متر مربع وصالونات الاسترخاء ذات يقدم فيها فطور الصباح في قاعة الاثاث ذو نوعية ممتازة مع ضرورة اعلام الزبون بوقت الافطار وجود مطعّمين في صنف رابعة نجوم خدمة الغرف تكون على مدار اليوم وتكون قاعة المشروبات ذات اثاث ذو رفاهية ممتازة اما مساحة الأروقة تكون 1.6 متر مربع مضادة دائما ومساحة الغرفة والحمام 15 و 6 م مربع مع توفير سريرين فرديين 100 سم في 200 سم او سرير كبير 180 سم في 200 سم والتجهيزات الاساسية لا تختلف عن فنادق اربعة نجوم وتوفير هاتف للاتصال اما الخدمات الخاصة لا تختلف كثيرا عن الفنادق اربعة نجوم بل تفوتها بخدمة اللياقة البدنية وتصفيف الشعر وخدمة نقل خاصة بالفندق<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: اجراء تصنيف المؤسسات الفندقية:

بعدها تم التطرق الى معايير تصنيف كل المؤسسة فندقية يأتي الان دور اللجنة المتخصصة في دراسة طلب التصنيف حيث يتم ضمن هذا الفرع دراسة تشكيلة اللجنة بالإضافة الى الجهة المانحة لقرار التصنيف مع الإشارة الى المهام التي تقوم بها هذه اللجنة " تنشأ لدى الوالي لجنة ولائية لتصنيف المؤسسات الفندقية تدعى في طلب النص "اللجنة الولائية".

### تشكيل اللجنة الولائية:

- المدير الولائي المكلف بالسياحة رئيسا.
- المدير الولائي المكلف بالتنظيم المدير.
- الولائي المكلف بالتجارة.
- المدير الولائي المكلف بالبيئة .
- المدير الولائي المكلف بالصحة المدير.

<sup>1</sup> - الملحق بالمرسوم 19/158 المرجع السابق.

- الولائي المكلف بالثقافة .
  - المدير الولائي للامن الوطني.
  - المدير الولائي للحماية المدنية .
  - ممثل مدير العام للوكالة الوطنية للتنمية السياحية .
  - ممثل محلي للتنظيم الاكثر تمثيلا لمهنتي الفندقية.<sup>1</sup>
- ويمكن ان تستدعي اللجنة باي شخص من شأنه بحكم كفاءته مساعدتها في انشغالها.

### ثانيا : الجهات المانحة لقرار التصنيف

يكون الوالي هو المختص في اصدار قرار تصنيف المؤسسات الفندقية ويكون ذلك بعد الاطلاع على راي اللجنة الولائية وهذا طبقا لنص المادة 20 من المرسوم 1958 .

### ثالثا : مهام اللجنة

تصادق اللجنة الولائية على النظام الداخلي وترسله الى الوالي للموافقة، عليه تقوم بأبداء رأيها حوله، كما تقوم بمهام اخرى تتمثل في:

- مطابقة طلبات التصنيف المؤسسات الفندقية مع معايير الموافقة .
- حيث تقوم بزيارات ميدانية للفندق قبل صدور قرار تصنيف للتحقيق من كل التفاصيل او تقوم بإعادة النظر في تصنيف المؤسسات الفندقية سواء برفعه الى رتبة اعلى او انزاله الى رتبة اقل.
- عندما يقوم الوالي بإصدار قرار التصنيف يتم تجسيد التصنيف بوضع اشارة او لوحة لدى المدخل الرئيسي للمؤسسة ويتم تسليمها بمقابل مالي من طرف الوكالة الوطنية للتنمية السياحية ويتم تحديد مواصفات والشروط بموجب قرار من الوزير المكلف بالسياحة.<sup>2</sup> (أنظر الملحق 5)

<sup>1</sup> - مرجع نفسه.

<sup>2</sup> - لمادة 19 من المرسوم 19/158، المرجع نفسه.

### خلاصة الفصل

تم التعرض ضمن هذا الفصل إلى قواعد بناء المؤسسات الفندقية في البداية تم التطرق طرق منح العقار الموجه للاستثمار السياحي حيث يتم الحصول على هذا العقار بطريقتين:

أما عن طريق البيع الذي يمر بعدة إجراءات أو عن طريق الامتياز الذي يمنح بالتراضي بين الإدارة المانحة والمستثمرة، عرفنا وما يميزه في مناطق التوسع السياحي بالإضافة إلى أن رخصة بناء المؤسسات الفندقية تختلف على غرار الرخص الأخرى، ذلك لأنه يشترط الحصول على الموافقة من طرف الوزير المكلف بالسياحة لإمكانية منحها للمستثمر.

وبعد حصول صاحب المؤسسة الفندقية على رخصة البناء والإنتهاء من بناء المؤسسة لابد أن يتحصل على رخصة استغلال من طرف الجهة الإدارية المختصة ليتمكن من مزاولة النشاط الفندقي، في نفس الوقت يتحصل على قرار التصنيف المؤسسة الفندقية ويتراوح عدد النجوم من نجمه واحدة إلى خمس نجوم حسب المعايير المتبعة أثناء إنجاز الفندق.



خاتمة



حرص المشرع على الوصول إلى استقرار قانوني كفيل بتنظيم المؤسسات الفندقية ووضع أخلاقيات مهنية لها من أجل تطويرها قصد الوصول بالخدمات الفندقية إلى المستوى الذي يلبي حاجيات الوقت الراهن وذلك من خلال تطوير المنظومة القانونية التي تنظم المؤسسات الفندقية وقواعد بنائها وفقا لمعايير وشروط محددة وفي إطار الدراسة التي قمنا بها في موضوعنا المتمثل في آلية إنجاز المؤسسات الفندقية في التشريع الجزائري.

### ➤ النتائج

أثناء دراسة هذا الموضوع توصلنا إلى مجموعة من النتائج تتمثل في:

- تمر المؤسسات الفندقية بإجراءات أثناء بنائها تكون طويلة ومعقدة تتطلب العديد من الوثائق.
- يتم منح رخصة الاستغلال للمؤسسات الفندقية بعد مرورها بعدة مراحل ولعل أهمها القيد في السجل التجاري.
- ضعف كفاءة مسيري المؤسسات الفندقية
- إهمال المستثمرين في مجال الفندقة الجانب الجمالي أثناء بناء المؤسسات.
- إغفال المشرع عن إصدار الشروط خاصة برخصة بناء المؤسسات الفندقية.
- بالرغم من الصعوبات التي تعرقل النشاط نشاط المؤسسات الفندقية تبقى الجودة ضرورية ملحة لتعزيز مكانتها في ظل التنافس فيما بينها لجذب أكبر عدد ممكن من الزبائن.
- عدم توافق درجة التصنيف الفنادق مع الفنادق في أرض الواقع في الجزائر.

### ➤ المقترحات

**وفي إطار هذه الدراسة نطرح بعض التوصيات لعلها تكون سببا في تغيير واصلاح المنظومة القانونية المتعلقة بالفنادق:**

- النصوص القانونية المنظمة لنشاط المؤسسات الفندقية متفرقة لذا وجب على الهيئة المعنية حصر هذه النصوص ضمن منظومة قانونية أو قانون واحد لتخفيف عبء البحث عن المستثمر وخاصة الأجنبي.
- تعزيز مديرية السياحة بإطارات وكفاءة متخصصة في المجالات المرتبطة في السياحة والفندقة نظرا لي خصوصية القطاع وأيضا متابعة التكوين المستمر لهذه الإطارات.

- إقامة معاهد ومراكز التكوين السياحي والمجال الفندق وذلك من خلال إبرام عقد شراكة بين مؤسسات التكوين المتخصصة في هذا المجال ومؤسسات التعليم العالي مع أصحاب الفنادق لضمان السير الحسن لهذا المجال.
- تعزيز عمليات الاستثمار في مجال الفنادق من أجل تشجيع المستثمرين للمضي قدما في هذا المجال وذلك من خلال تثبيت النظام القانوني الخاص الساري وقت أنشئ مشروع الاستثماري.
- ضرورة مراجعة وسائط ملف طلب رخصة الاستقلال ورخصة المصادقة على مشروع فندق وانقاص من عدد الجهات المصدرة لها لتخفيف الضغط على المستثمر.
- التشديد في قواعد بناء المؤسسات الفندقية بما يتماشى والمعايير الدولية للتصنيف و إخضاع عملية بناء المؤسسات الفندقية الى مراقبة صارمة ومستمرة من حيث احترام مخططات البناء التي تم اعتمادها من طرف اللجان المختصة، مع مراعاة الطابع المعماري الذي يتماشى والموروث الثقافي الوطني.
- التدقيق أثناء عملية منح قرار رخصة التصنيف ومطابقة الواقع مع المعايير المنصوص عليها في القانون.
- وجوب الفصل في مسألة سكوت الادارة بنص صريح حول طلب رخصة البناء هل يعتبر هذا السكوت رفض او قبول، ويجب على المشرع الجزائري دراسة هذه الحالة والنص عليها في تعديلات لاحقة لقانون التهيئة والتعمير
- تسهيل إيصال المعلومات لكل من يرغب في الاستثمار في هذا المجال بوجه عام والاستثمار الفندقي بوجه خاص.
- إخضاع عملية بناء المؤسسات الفندقية إلى مراقبة صارمة واحترام مخططات البناء وفرض عقوبة مالية كبيرة لكل من يخالف قواعد بناء المؤسسات الفندقية المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول به.
- وفي الختام يمكن القول إن المؤسسات الفندقية من أهم دعائم الاقتصاد الوطني لذلك وجب النهوض بها ودعمها لتحقيق الاهداف المنتظر منها والترويج إلى السياحة في الجزائر مثل ما يحدث في الدول المتطورة.



# الملاحق



## ملحق 01

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ووصل 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 .....

ولاية: .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ: بلدية تبسة / .....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: ...../...../.....

من طرف (السيدة/الآنسة/السيد : .....

السكان(ة) بـ: تبسة .

بخصوص أشغال: بناء سكن بالطابق الارضي ..... الكائن بـ: حي طريق .... قسم ... مجموعة ملكية رقم ...  
بلدية تبسة. مساحتها : 103 م<sup>2</sup>.

- بمقتضى 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 البناء 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 البناء غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

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

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لانجاز: بناء سكن بالطابق الارضي ..... الكائن ب: حي طريق .... قسم ...  
مجموعة ملكية رقم ... بلدية تبسة. مساحتها : 103 م<sup>2</sup> .

المادة الثانية : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية:

1 إحترام المخططات والتصاميم المرفقة بالطلب والتقييد بالتعديلات والتحفظات الواردة عليها.

2 إحترام التراصف وحقوق الإرتفاق.

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 الإنهاء من أشغال البناء في الآجال المحددة أعلاه.

المادة 5: تلصق نسخة من القرار المتضمن 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 26/05/2003 و الملحقة بالتعليمية رقم 03/973

المؤرخة في 05/06/2003 .

تبسة في: .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

## الملحق 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE**

MINISTRE DU TOURISME ET DE L'ARTISANAT

Direction Générale du Tourisme

Direction de l'Evaluation et du Soutien des projets touristique

وزارة السياحة الصناعة التقليدية

المديرية العامة للسياحة

مديرية تقييم ودعم المشاريع السياحية

**DEMANDE D'APPROBATION DES PLANS DE PROJETS HOTELIERS**

Conformément aux articles N° 46, 47,48 et 49 de la loi N° 99-01 du 06 janvier 1999 fixant les règles relatives à l'hôtellerie

- ❖ Réalisation d'un projet hôtelier touristique
- ❖ Réhabilitation, reconversion ou rénovation de construction à caractère touristique

**I-Dossier Administratif :**

- ❖ Une demande d'accords de principe (Ci-joint).
- ❖ Une étude Technico-économique consistante du projet.
- ❖ Une copie de l'acte du terrain ou de concession.
- ❖ Un Certificat d'urbanisme ou un permis de construire pour une construction existante.
- ❖ Statut de la société (en cas d'une personne morale).

**II-Dossier Technique :**

- ❖ Un plan de situation à l'échelle 1/2000 ou 1/5000.
- ❖ Un levé topographique du terrain à l'échelle 1/200 ou 1/500.
- ❖ Les différents niveaux comportant les distributions intérieures et leurs surfaces.
- ❖ Coupe transversale et coupe longitudinale.
- ❖ Les Façades.

**Nb :**

- 1-Les règles de construction d'un établissement hôtelier doivent répondre aux normes édicté par le décret exécutif N° 2000-130 du 8 Rabie El Aouel 1421 correspondant au 11 juin 2000 fixa les normes et les conditions de classement en catégories des établissements hôteliers. (JO n° 35 – Année 2000)
- 2-Le dossier doit être déposé en trois (03) exemplaires au niveau de la Direction du Tourisme et de l'Artisanat de la Wilaya lieu d'implantation du projet.



❖ Localisation du projet

- Zone d'expansion touristique : .....
- Commune : .....
- Daïra : .....
- Wilaya : .....
- Pole touristique : .....

❖ Nature du projet

- Hôtel
- Motel
- Village de vacances
- Résidence touristique
- Auberge
- Pension
- Chalet
- Meublé du tourisme
- Terrain de camping
- Gite d'étape

Promoteur : Personne physique

Nom : ..... Prénom : .....

Date et lieu de naissance : .....

Nationalité : .....

Adresse : .....

Tél : .....

Fax : .....

E-mail : .....

❖ Promoteur : personne morale

Raison social : .....

Siège social : .....

Représentation légale : .....

Nom : ..... Prénom : .....

Date et lieu de naissance ; .....

Nationalité : .....

Adresse : .....

Tél : .....

Fax : .....

❖ Consistance de projet

- Superficie totale : .....
- Délais de réalisation : .....
- Cout du projet : .....
- Taux de l'autofinancement : .....
- Date prévisionnelle de début de travaux : .....
- Nombre d'emploi prévus : .....
- Capacité d'accueil/ lits : .....
- Classement souhaité : .....

Signature du promoteur du projet  
.....

## الملحق 03

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

رخصة استغلال 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 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 اقتراح مدير السياحة والصناعة التقليدية لولاية .....

تسلم رخصة استغلال المؤسسة الفندقية إلى:

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 : .....

حرر بـ ..... في .....

الوالي

## الملحق 4

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

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

طبقا لأحكام :

\* القانون رقم 01-99 المؤرخ في 19 رمضان عام 1419 الموافق 6 جاتفي 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 كفاءات 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: ..... تاريخ ومكان الازيداد: .....

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

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

درجة التصنيف: .....

عنوان المؤسسة الفندقية: ..... البلدية: ..... الدائرة: ..... الولاية: .....

حرر بـ ..... في .....

الوالي

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

قرار تصنيف المؤسسة الفندقية  
درجة التصنيف: .....

رقم: .....

إن والي ولاية: .....

\* 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 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 19-58 المؤرخ في 24 شعبان عام 1440 الموافق 30 ابريل سنة 2019 والمذكور أعلاه.



# المُلخَص



## الملخص

تعتبر الصناعة السياحية على قدر كبير من الأهمية بالنسبة للاقتصاد الوطني وهذه الصناعة أول ما تعتمد علي هي المؤسسات الفندقية في الأغراض اليوم في النقود لا يمكننا تصور قيام حياة الشعوب دون وجود نظام فندقي يقدم جميع الخدمات الأساسية التي يحتاجها المسافرين حيث انه وجود فنادق في أي بلد دليل على تطوره وتقدمه ، ويتم إنجاز هذه المؤسسات الفندقية وفقا معايير دولية مما يسمح لها في التفاوت والتباين والتنوع فيما بينها فهي تختلف باختلاف مالكةا أو الغرض الذي أنشأت من أجله ,ولكي يتسنى للمستثمرانجاز بمشروع استثماري في مجال الفندق لابد أن يتحصل على مجموعة من الترخيص الإدارية من قبل هيئة إدارية مختصة قد تكون الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوزير المكلف بالسياحة فإذا تحدثنا عن رخصة بناء المؤسسات الفندقية فهي لا تختلف كثيرا عن الممنوحة للبناءات الأخرى لكن تتميز ببعض الخصوصية فهي تتطلب موافقة الوزير المكلف بالسياحةالذي يبت. بخصوصها قبل منحها .

بعد حصوله على رخصة البناء يقدم طلب الحصول على رخصة استغلال واعتماد المسير ولا يتم تسليمها الا إذا كان هذا المشروع خضع كل الشروط الواردة في قانون التهيئة والتعمير والقوانين الأخرى المعمول بها وفي الاخير ، يصل المستثمر إلى آخر إجراء المتمثل في تسلمه قرار تصنيف المؤسسة ومن ثم يباشر عمله.

## Sumer

The tourism industry is of great importance for the national economy and this industry is the first thing it relies on are hotel establishments for purposes today in money we cannot imagine the existence of peoples ' lives without a hotel system that provides all the basic services that travelers need, as the presence of hotels in any country is evidence of its development and progress

In order for an investor to complete an investment project in the hotel field, he must obtain a set of administrative licenses from a competent administrative body, which may be the governor, the chairman of the municipal People's Council or the minister in charge of tourism .if we talk about the license for the construction of hotel establishments, it does not differ much from that granted for other buildings, but it is characterized by some specificity, it requires the approval of the minister in charge of Tourism, who is researching about it before granting it. After obtaining the building license, an application for an Exploitation License and the approval of the manager is submitted and it is not delivered unless this project is subject to all the conditions set out in the law of development and reconstruction and other applicable laws.finally, the investor reaches the last procedure of receiving the classification decision of the institution and then begins his work.



## قائمة مصادر ومراجع



## قائمة المصادر والمرجع أولاً: المصادر

### أ/ الأوامر والقوانين:

- الأمر 75/74، المؤرخ في 12/11/1975، المتعلق بمنح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر ع 96 في سنة 1975.
- القانون رقم 90/22، المؤرخ في 18 أوت 1990 متعلق بالسجل التجاري ج.ر ع 36 سنة 1990.
- القانون 90/25 المؤرخ في 01 جمادى الاولى 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري.
- القانون 99 / 01 المؤرخ 19 رمضان عام 1914 الموافق 6 يناير 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج س، ع 02.
- قانون رقم 07/05 ' المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428، الموافق 13 ماي سنة 2007 يعدل ويتمم الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني ج ر ع 31.
- القانون رقم 11/14 المؤرخ في ربيع الأول عام نفر 6 2014 يحدد القواعد التي نشاط الترقية العقارية - ج ر المؤرخة في 6 مارس 2011.
- القانون 15/19 مؤرخ في 1 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ويناير سنة 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير.
- القانون 08/15 المؤرخ في 17 رجب 1429 المحدد لقواعد كطابقة البناءات واطمام انجازها، ج ر ع 14 المعدل والمتمم بالقانون رقم 17/11 المؤرخ في 8 ربيع الثاني 1439 الموافق ل 27/12/2017 متضمن قانون المالية 2018، ج ر ع 76 المؤرخة في 28/11/2017.

### ب/ المراسيم التنفيذية

- المرسوم التنفيذي رقم 2000 / 46 المؤرخ في 15 ذو القعدة عام 1420 الموافق أول مارس سنة 2000، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكذلك كيفيات استغلالها، ج س، ع 10، 2000، (ملغى).
- المرسوم التنفيذي رقم 2000/131، المؤرخ في 11 يونيو 2000 يحدد تشكيلية اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية وطريقة عملها، ج ر ع 35 سنة 2000.

- الموسوم التنفيذي 06 -325 مؤرخ في 25 شعبان عام 1427 الموافق 18 سبتمبر 2006 يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها.
- المرسوم التنفيذي 07/23 مؤرخ في 9 محرم عام 1428 الموافق 28 يناير سنة 2007 يحدد كفيات اعادة بيع الاراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية او منح حق الامتياز عليها.
- المرسوم التنفيذي 09/152 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد شروط وفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للاملاك الخاصة للدولة الموجهة للإنجاز مشاريع الاستثمارية جريدة رسمية 27 المؤرخة في 06/09/2009
- المرسوم التنفيذي 152/09 مؤرخ في 7 جمادى الاولى عام 1430 الموافق 2 مايو سنة 2009 يحدد شروط وفيات منح الامتياز على الاراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية
- المرسوم التنفيذي 06/325 المؤرخ في 25 شعبان 1427 الموافق ل 18 سبتمبر سنة 2016 يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية و تهيئتها ج ر ، العدد 58.
- المرسوم 158-19 مؤرخ في 24 شعبان عام 1440 الموافق ل 30 افريل 2019 يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وفيات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرها.

### ج/ القواميس

- ابراهيم أنس آخرون، مجمع اللغة العربية، م1، ط4، مكتب الشروق الدولية، 2014.
- ابن منظور، لسان العرب، دار المعارف، القاهرة، ص 3473
- الموسوعة العربية المعاصرة، م1، ط1، مكتبة العصرية، بيروت، 2010.

### ثانيا- المراجع

#### 1- قائمة المراجع باللغة العربية

##### أ/ الكتب

- أدهم وهيب مطرن، التسويق الفندقي ومبيع الخدمات السياحية والفندقية الخدمية، دط، دار رسلان للنشر والتوزيع، سوريا، 2014.
- أكرم عبد الرحمن عبد الكريم، سنة الاشغال الفندقية مع التطبيق على بضاعة الفنادق العراقية، للمدة 2002-2007
- بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، د ط، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2011.

- جبران مسعود، الرائد معجم لغوي عصري، دار العلم للملايين، ط7، بيروت، 1992.
- حميد الطائي، التسويق في ادارة الضيافة والسياحة، دط، دار اليازوري العلمية للنشر د ب ن، 2020
- خليل محمد سعد مبادئ علم السياحة ط1 الجنادرية للنشر والتوزيع د ب ن 2017.
- ريهام يسرى السيد انس، صناعة السياحة، دار غيداء للنشر والتوزيع، طبعة 2، الاردن، 2020.
- سليم الخفش وآخرون، المحاسبة الفندقية، دار المناهج، الطبعة التجريبية 2020، فلسطين، 2020.
- سليمان الطماوي الاسس العامة للعقود الادارية طابع 1 دار الفكر العربي 1999.
- سليمان فتوح، مراحل تطور صناعة الضيافة عبرة العصور التاريخية، ط1، د د ن، مصر 2005.
- سمر رفقي الرحيبي، الادارة السياحية الحديثة، الأكاديميون للنشر والتوزيع، الاردن، 2014.
- عبد الكريم حافظ، الادارة الفندقية والسياحية، ط 1، دار أسامة للنشر والتوزيع، عمان، 2010.
- علي بن الهادية وآخرون، القاموس الجديد، ط1، الشركة التونسية للتوزيع والشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1979.
- ماهر عبد العزي، علم ادارة الفنادق، د ط، دار زهران لنشر والتوزيع، الاردن، 2012.
- ماهر عبد العزيز توفيق، صناعة السياحة، دط، دار زهران لنشر والتوزيع، عمان، 2008.
- ماهر عبد العزيز، علم ادارة الفنادق، د ط، دار زهران لنشر والتوزيع، الاردن، 2012.
- محمد الصرفي، ادارة الفنادق، ط 11، مؤسسة مورس الدولية لنشر والتوزيع، الاردن، 2000.
- محمد أمين سيد علي، إدارة الفنادق -رفع كفاءتها الإنتاجية-، ط2، دار وائل لطباعة والنشر والتوزيع، عمان، 1998.
- محمد جاسم الموسوي وعبد اللطيف عبد الله، ادارة العلاقات العامة في قطاع المنشآت السياحية، مركز الكتاب الأكاديمي، الاردن، 201.

- محمد خالد محمد عوض بن لادن، فنادق للخيول دراسة تحليلية نموذج فندق مزرعة رباب للخيول، دار للنشر والتوزيع، مصر، 2018.
- مصطفى يوسف كافي، اقتصاديات النقل السياحي، دون طبعة، دار رسلان للنشر والتوزيع، د.ب.ن، 2015.
- منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، عين ميلة، الجزائر، 2010.
- نصير علي الحسني، الفنادق واسس تصميمها، دط، دار الاكاديمون للنشر والتوزيع، عمان، 2010.
- ياسين الكحلي، ادارة الفنادق والقرى السياحية، ط1، دار الوفاء لنشر والطباعة، الاسكندرية، 1999.
- يوسف حافظ، التسويق في عالم الضيافة، دار حمثيرا للنشر والترجمة، الأردن، 2017.
- يوسف دلندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة (اكتسابها - اثباتها - حمايتها - ادارتها - قسمتها)، د ط، دار هومة لنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.
- يوسف محمد حافظ الحماقي، مبادئ ادارة الفنادق، ط 1، دار الكتاب الحديث، القاهرة، 2015.

### ب/ الاطروحات والرسائل

- براهيم محمد الغنيمات، أثر تطبيق حودة الخدمات الفندقية في الاسيقيات التنافسية من وجهة نظر الزبائن، رسالة ماجستير في ادارة الاعمال كلية الاعمال، جامعة الشرق الاوسط ابار 2015.
- بوشنة ليلي، النظام القانوني لعقد الامتياز في ظل الامر رقم 08/04 مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون عام، جامعة عبد الرحمان ميرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجاية، 2012-2013.
- بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة عنابة، كلية الحقوق، 2012 - 2013.
- خرفي خالد، الصناعة الفندقية ودورها في تحقيق التنمية الاقتصادية ودراسة حالة فندق الاوراسي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية " فرع التسيير"، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير جامعة الجزائر، 2007.
- رحبني خولة، (النظام القانوني للتهيئة والتعمير في الجزائر) مذكرة نيل شهادة الماجستير في فروع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، 2016.

- عبد الله جاد عبد الله غنيمات، تسويق الخدمات الفندقية في فلسطين الواقع المأمول، دراسة ميدانية استكمالا لمتطلبات الحصول على درجة ماجستير في ادارة الاعمال، كلية الدراسات العليا والبحث والعلمي، جامعة خليل فلسطين، 2016.
- عزاوي عبد الرحمن، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2005 2007.
- عميش سميرة، دور استراتيجية الترويج في التكيف وتحسين الطلب السياحي الجزائري مع مستوى الخدمات السياحية المتاحة خلال فترة 1995 - 2015، مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه العلوم في العلوم الاقتصادية، جامعة فرحات عباس، سطيف، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، 2015.
- **ج- المقالات:**
- اليمين قائته، ولطيفة براني " المعاصر العالمية في تصنيف الفنادق وعلاقتها بتقييم العملاء دراسة مقارنة بين مجموعة من الفنادق »، مجلة الابحاث الاقتصادية والادارية، م 15، عدد 1، 2002.
- قدور بن عيسى ، (قاعدة التراضي في منح امتياز العقار السياحي لتحقيق التنمية المستدامة)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، مستغانم الجزائر.
- زينة أبو زاكي، (قطاع الفنادق: اقبال وتسريح الموظفين أو الحجر الصحي 5 نجوم)، مجلة الاقتصاد والاعمال، عدد 4، 2020.
- سامي رغباط، (تسير الموارد البشرية وتحقيق الميزة التنافسية بالمنشآت السياحية-دراسة حالة)، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2015.
- سامي محجوب، (محررات في صناعة الفنادق)، معهد مصر العالي للسياحة الفنادق، مصر، 1997 - 1998.
- سمير خليل اسماعيل شمطو، (الخصائص والمزايا الفندقية وسبل توظيفها لتطوير القطاع الفندقي العراقي)، "المجلة العراقية للعلوم الادارية، م 15، ع 62، جامعة كربلة، كلية العلوم السياسية، 2020.
- شول بنت شهر وجديد حنان، (الرخصة الإدارية كوسيلة لضبط القطاع المحروقات)، مجلة الدفاتر السياسه والقانون،

- العدد 19 كليه الحقوق والعلوم السياسية، جامعه غرداية، ، 2018.
- عبد القادر دراج، (احراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014.
  - عزري الزين (النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري) مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ع 08، 2005.
  - عطاب يونس وعلي محمد (رخصة البناء في التشريع الجزائري بين القانون وتطبيق) مجلة التعمير والبناء، مجلد 03، العدد 04، العدد التسلسلي 09، جامعة أدرار، 2019.
  - عقاوي محمد عبد القادر وحمي أحمد، (حق الامتياز كحافز للاستثمار السياحي)، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة تمنراست، م 7، ع 50، 30/09/2018.
  - فرج علي عمار نصير والبهلول ناصر المقدولي، (ادارة الموارد البشرية ودورها في تطوير الخدمات الفندقية على فنادق الشركة الضمان للاستثمارات بمدينة طرابلس -لسا- دراسة حالة)، المجلة الدولية للاداء الاقتصادي، م 4، ع 1، ليبيا، 2021.
  - كوشي خديجة، (محددات حودة الخدمة الفندقية ودورها في الرفع من الدرجة رضا الزبون)، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية - دراسات اقتصادية ع 21، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر.
  - مجلة كلية بغداد للعلوم الاقتصادية الجامعة، العراق، 2013.
  - محمد الاخضر بن عمران، (احراءات منح قرار متعلق برخصة البناء)، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، 2017.
  - محمد لخضاري، (ايداع الاحكام القضائية للشهر بالمحافظة العقارية - بين النظرية والتطبيق)، جامعة سيدي بلعباس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، م 13، ع 02، 30/09/2022، الجزائر.
  - مصطفى عايده، (التنظيم القانوني للعقار السياحي في الجزائر)، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، ع 6، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة لوئيسي علي، د س ن.

د/ المحاضرات

- حسناوي كريم، محاضرات في التسويق الفندقي، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، 2021.

**/2 قائمة المراجع باللغة الفرنسية**

- Auzou, AUZOU DICTIONNAIRE DES DEBUTANTS, PARIS 2013, P 357
- jean mare laveill M le permis de contruire tacite automatique rdp 19, p 966



# فهرس الموضوعات



| الصفحة                                                        | الموضوع                                                         |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                                               | فهرس الموضوعات                                                  |
| 1-4                                                           | مقدمة                                                           |
| <b>الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمؤسسات الفندقية.</b>       |                                                                 |
| 5-24                                                          | <b>المبحث الأول: مفهوم المؤسسات الفندقية</b>                    |
| 5-19                                                          | <b>المطلب الأول: تعريف المؤسسات الفندقية وخصائصها</b>           |
| 5-11                                                          | الفرع الأول: تعريف المؤسسات الفندقية                            |
| 11-19                                                         | الفرع الثاني: خصائص المؤسسات الفندقية                           |
| 19-24                                                         | <b>المطلب الثاني: أهمية المؤسسات الفندقية</b>                   |
| 19-22                                                         | الفرع الأول: الأهمية الاقتصادية                                 |
| 22-23                                                         | الفرع الثاني: الأهمية الثقافية.                                 |
| 23-24                                                         | الفرع الثالث: الأهمية الاجتماعية.                               |
| 24-47                                                         | <b>المبحث الثاني: أنواع المؤسسات الفندقية</b>                   |
| 25-42                                                         | <b>المطلب الأول: تقسيم المؤسسات الفندقية على المستوى الدولي</b> |
| 25-32                                                         | الفرع الأول: التقسيم النوعي للمؤسسات الفندقية                   |
| 32-35                                                         | الفرع الثاني: تقسيم الفنادق من حيث الموقع                       |
| 36-39                                                         | الفرع الثالث: تقسيم المؤسسات الفندقية من حيث خصائصها وغرضها     |
| 39-42                                                         | الفرع الرابع: تقسيم الفنادق من حيث الخدمات ومدة الإقامة         |
| 42-49                                                         | <b>المطلب الثاني: أنواع الفنادق على المستوى المحلي</b>          |
| 42-47                                                         | الفرع الأول: التقسيم النوعي وفق عدد النجوم                      |
| 47-50                                                         | الفرع الثاني: التصنيف وفق عدد النجوم                            |
| <b>الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لانجاز المؤسسات الفندقية</b> |                                                                 |
| 51-88                                                         | <b>المبحث الأول: قواعد بناء المؤسسات الفندقية</b>               |
| 52-71                                                         | <b>المطلب الأول: المصادقة على مخططات مشروع مؤسسة فندقية.</b>    |
| 52-67                                                         | الفرع الأول: إثبات الصفة القانونية لطلب المصادقة على            |

|         |                                                               |
|---------|---------------------------------------------------------------|
|         | مخططات مشروع الفندق                                           |
| 68-69   | الفرع الثاني: مكونات ملف طلب المصادقة على مخططات مشروع فندق   |
| 69-71   | الفرع الثالث: إجراءات الحصول على المصادقة                     |
| 71-88   | <b>المطلب الثاني: رخصة بناء المؤسسات الفندقية</b>             |
| 71-79   | الفرع الأول: الطبيعة القانونية الرخصة بناء المؤسسة الفندقية   |
| 79-88   | الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة بناء مؤسسات الفندقية.          |
| 88-108  | <b>المبحث الثاني: ضوابط استغلال وتصنيف المؤسسات الفندقية.</b> |
| 89-100  | <b>المطلب الأول: ضوابط استغلال المؤسسات الفندقية</b>          |
| 89-98   | الفرع الأول: شروط استغلال المؤسسات الفندقية                   |
| 98-100  | الفرع الثاني: كفاءات اعتماد مسير مؤسسة فندقية                 |
| 100-108 | <b>المطلب الثاني: قواعد تصنيف المؤسسات الفندقية</b>           |
| 101-107 | الفرع الأول: تعريف التصنيف ومعايره                            |
| 107-108 | الفرع الثاني: إجراءات تصنيف المؤسسات الفندقية                 |
| 110-112 | <b>الخاتمة</b>                                                |
| 113-121 | <b>الملاحق</b>                                                |
| 122     | <b>الملخص</b>                                                 |
| 123-130 | <b>قائمة المصادر والمراجع</b>                                 |
| 131     | <b>الفهرس</b>                                                 |