



## الإطار القانوني لبناء المؤسسات الفندقية

### *The legal framework for building hotel establishments*

د/ زهية عيسى، مخبر الآليات القانونية للتنمية المستدامة، جامعة بومرداس

[z.aissa@univ-boumerdes.dz](mailto:z.aissa@univ-boumerdes.dz)

تاريخ القبول: 2020/06/30

تاريخ الإرسال: 2020/05/27

#### الملخص:

يعتمد اقتصاد العديد من الدول على الصناعة السياحية، ومن بين أهم أسباب نجاح القطاع السياحي هي توافر الدول على مؤسسات فندقية تضمن الإيواء للأفواج السياحية وبقدرة استيعاب تتوافق بين العرض والطلب. سعت الجزائر من أجل توسيع حظيرة المؤسسات الفندقية على المستوى الوطني ومضاعفة عدد الأسرّة المتوافرة بها إلى وضع آليات من شأنها تطوير القطاع الفندقي سواء من حيث مضاعفة عدد المؤسسات الفندقية الموجودة ومن حيث تحسين نوعية الخدمة فيها وفقا لمعايير التصنيف الدولية، ومن أجل تحقيق ذلك أصدرت الدولة نصوصا قانونية متعددة الهدف منها تشجيع الاستثمار في المجال الفندقي، تحديد قواعد اقتناء العقار السياحي الموجه للفندقة، تحديد قواعد دقيقة لبناء المؤسسات الفندقية. وتأتي هذه الدراسة لتبيان كيفية تنظيم المشرع لهذه القواعد.

#### الكلمات المفتاحية:

الفندقة، بناء المؤسسات الفندقية، استغلال المؤسسات الفندقية، عقد الفندقة.

#### Abstract :

*The economy of many countries depends on the tourism industry, and among the most important reasons for the success of the tourism sector is the availability of countries on hotel establishments that guarantee accommodation for tourist groups with a capacity to accommodate supply and demand.*

*Algeria has endeavored to expand the fold of hotel establishments at the national level and double the number of available beds in them to put in place mechanisms that will develop the hotel sector both in terms of doubling the number of existing hotel establishments and in terms of improving the quality of service in them in accordance with international classification standards.*

*In order to achieve this, the state issued texts that aims to encourage investment in the hotel field, defining the rules for acquiring a tourist property, setting precise rules for*



building hotel establishments. This study comes to show how the legislator regulates these rules.

**Keywords:**

Hospitality - building hotel establishments - exploitation of hotel establishments - hotel contract.

**مقدمة:**

يعتمد اقتصاد العديد من الدول على الصناعة السياحية، ومن بين أهم أسباب نجاح القطاع السياحي هي توافر الدول على مؤسسات فندقية تضمن الإيواء للأفواج السياحية وبقدرة استيعاب تتوافق بين العرض والطلب.

سعت الجزائر من اجل توسيع حظيرة المؤسسات الفندقية على المستوى الوطني ومضاعفة عدد الأسرة المتوافرة بها إلى وضع آليات من شأنها تطوير القطاع الفندقي سواء من حيث مضاعفة عدد المؤسسات الفندقية الموجودة ومن حيث تحسين نوعية الخدمات وفقا لمعايير التصنيف الدولية، ومن اجل تحقيق ذلك أصدرت الدولة نصوصا قانونية متعددة الهدف منها تشجيع الاستثمار في المجال الفندقي، تحديد قواعد اقتناء العقار السياحي الموجه للاستثمار، ومنه تحديد قواعد دقيقة لبناء المؤسسات الفندقية.

ولعل من أبرز ما أكدت عليه الدولة في التشريع الخاص بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية هو إعداد استراتيجيات وبرامج قصد تشجيع تنمية وحماية مناطق التوسع والمواقع السياحية التي من شأنها إحداث آثار ايجابية على الاقتصاد الوطني تأكيدا على الدور الذي تلعبه السياحة في المجال الاقتصادي. مع التأكيد أن تنمية وتهيئة مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية يجب أن تكون متطابقة مع التشريعات المتعلقة بحماية البيئة والساحل وحماية التراث الثقافي المصنف.



تبرز أهمية هذه الدراسة من خلال تحديد الإطار القانوني لبناء المؤسسات الفندقية في الجزائر واستغلالها، بتحديد كيفية اقتناء العقار السياحي الموجه لهذا الغرض وكذا الشروط التقنية لبناء المؤسسات الفندقية التي تضمن الأمن والسلامة والراحة للزبون خلال إقامته بها. ومن خلال ما ذكر يمكن طرح الإشكالية التالية: **كيف نظم المشرع الجزائري قواعد بناء المؤسسات الفندقية؟**

وللإجابة عن هذه الإشكالية يمكن اقتراح المحاور التالية:

**المبحث الأول: اقتناء العقار الموجه للاستثمار في المجال الفندقي**

**المطلب الأول: ارتباط انجاز مشاريع المؤسسات الفندقية بإعداد وتحضير مخطط التهيئة السياحية**

**المطلب الثاني: دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في تسيير العقار السياحي**

**المبحث الثاني: الأحكام التقنية والإجرائية لبناء المؤسسات الفندقية**

**المطلب الأول: شروط منح رخصة بناء المؤسسات الفندقية**

**المطلب الثاني: قواعد بناء المؤسسات الفندقية**

**المبحث الأول: اقتناء العقار الموجه للاستثمار في المجال الفندقي**

يرتبط مفهوم العقار السياحي مع مناطق التوسع والمواقع السياحية فقد عرف المشرع الجزائري في المادة الثانية من القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية<sup>1</sup> هذه المناطق فيقصد: **بمناطق التوسع السياحي: كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة، مؤهلة**

<sup>1</sup>قانون رقم 03-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق لـ 2003/02/17 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية جريدة رسمية العدد 11 المؤرخة في 2003/02/19 ص 14 وما بعدها.



لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، و يمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات مردودية.

**أما الموقع السياحي:** فهو كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو بما يحتوي عليه من عجائب أو خصوصيات طبيعية أو بنايات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية، والذي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف والاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان، كما عرفت المنطقة المحمية: على أنها جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية.

ويتشكل العقار السياحي القابل للبناء طبقا للمادة 20 من القانون 03-03 من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة، وتلك التابعة للخواص. ويستنتج من خلال ما تضمنته هذه المادة أن العقار الموجه للاستثمار في المجال السياحي والفندقي في مناطق التوسع والمواقع السياحية يكون ضمن مخطط التهيئة السياحية بعد إعداده وتحضيره من طرف الهيئة المختصة (المطلب الأول)، وتسهم الوكالة الوطنية لتنمية السياحة بشكل كبير في التسيير العقلاني للعقار السياحي (المطلب الثاني).

**المطلب الأول: ارتباط انجاز مشاريع المؤسسات الفندقية بإعداد وتحضير مخطط التهيئة السياحية**

يرتبط انجاز المشاريع الفندقية في مناطق التوسع والمواقع السياحية بإعداد وتحضير مخطط التهيئة السياحية، ومن بين ما يشمله مخطط التهيئة السياحية انجاز استثمارات على أساس أهداف محددة، من شأنها إحداث تنمية متعددة الأشكال للمساحات التي تزخر بها مناطق التوسع والمواقع السياحية ويهدف أيضا إلى تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء والاستثمارات المناسبة



فيها، كما يتضمن نظاما يتعلق بحقوق البناء والارتقاقات ومخططات تقنية للتهيئة والمنشآت القاعدية مع العلم انه يمكن تعديل الوعاء العقاري لضمان قابليته للتهيئة والاستثمار<sup>1</sup>.

حدد المرسوم التنفيذي رقم 07-86 كفايات إعداد وتحضير مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، فقد نصت المادة الثانية منه على انه: "يقصد في مفهوم هذا المرسوم بمخطط التهيئة السياحية، مجموع القواعد العامة والخاصة بتهيئة واستعمال منطقة توسع سياحية والمواصفات الخاصة بالتعمير والبناء وكذا الارتقاقات المطبقة فيما يخص استعمال وحماية الأملاك والعقارات المبنية حسب الطابع السياحي للموقع"<sup>2</sup>.

وإعداد المخطط يكون بقرار من الوزير المكلف بالسياحة لكل منطقة توسع سياحية محددة ومصروح بها ومصنفة بانتظام، مع العلم أن القرار يحدد قائمة الإدارات والمصالح والمؤسسات العمومية والجمعيات والغرف والمنظمات المهنية المشاركة في إعداد المخطط الذي يتم إرساله إلى الولاية المعنيين ومن تم إلى رؤساء المجالس الشعبية الولائية والبلديات المعنية من اجل نشره في مقر البلدية في اجل شهر .

ويكلف مدير السياحة بالولاية المعني إقليميا تحت سلطة الوالي وبالتشاور مع الوكالة الوطنية لتنمية السياحة، مكتب الدراسات معتمدة قانونا ومؤهل في مجال التهيئة السياحية بإعداد مخطط التهيئة السياحية بالتشاور إجباريا مع مجموعة الإدارات العمومية والمصالح غير الممركزة للدولة منها السكن والعمران، الثقافة، تهيئة الإقليم والبيئة.....وينظم مدير السياحة بالتنسيق مع

<sup>1</sup> راجع المواد 13 الى 18 من القانون 03/03 المرجع السابق، مع العلم أن المادة 17 من نفس القانون تم تعديلها بموجب قانون المالية لسنة 2018 التي سيتم ذكرها لاحقا. تجدر الإشارة إلى انه أيا كانت الطبيعة القانونية للأراضي الموجودة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية فان استغلالها يخضع أيضا إلى القانون 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق ل15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي جريدة رسمية العدد 44.

<sup>2</sup> المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 21 صفر عام 1428 الموافق ل 11/03/2007 يحدد كفايات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية ، جريدة رسمية رقم 17 المؤرخة في 2007/03/14.



رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية جلسات تشاور في مختلف مراحل إعداد المخطط مع مختلف الهيئات ذات صلة إلى أن تتم المصادقة على مشروع المخطط بمداولة مجلس أو عدة مجالس شعبية للولاية المعنية<sup>1</sup>.

وبيلغ الوالي بعد ذلك المشروع للمصالح العمومية التي تمت استشارتها عند إعداد المخطط لإبداء الرأي والملاحظات مع العلم أن عدم الرد في أجل 30 يوما يعد قبولا لمشروع المخطط. ينشر المشروع بقرار من الوالي بناء على اقتراح مدير السياحة للولاية المعنية وتبلغ نسخة منه إلى الوزير المكلف بالسياحة. يصادق بعدها المجلس الشعبي الولائي على مخطط التهيئة السياحية بعد خضوعه للتحقيق العمومي في أجل 60 يوما بعد تدوين كل الملاحظات في سجل خاص مرقم ومؤشر عليه من طرف الوالي وموقع ومغلق من طرف المحافظ المحقق، مع تحرير محضر مثبت لذلك يرسل السجل إلى الوالي في أجل 15 يوما لإبداء رأيه ويصدر الوالي رأيه بعد استلامه الملف في أجل 15 يوما أيضا وفي حالة انتهاء الآجال دون أي رد يعتبر الوالي موافقا عليه<sup>2</sup>. يرسل مجمل الملف إلى الوزير المكلف بالسياحة ليتبين بعد كل هذه الإجراءات العقار السياحي القابل لاستغلال والاستثمار وفقا لمخطط التهيئة السياحية. وعملية تنفيذ وتسيير مخطط التهيئة السياحية يكون من طرف الوزير المكلف بالسياحة بالاتصال مع الوالي المعني بالمنطقة السياحية.

تجدر الإشارة له إلى أن المادة 114 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 والمتضمن قانون المالية لسنة 2018 قد عدلت وتمت المادة 17 من القانون 03/03 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، إذ أصبحت تنص المادة على أنه: "تقع على عاتق الدولة مسؤولية إعداد الدراسات وأشغال التهيئة وإنجاز المنشآت القاعدية لمناطق التوسع والمواقع السياحية. غير أنه يمكن لمستثمر واحد أو لمجموعة من المستثمرين المستفيدين من أرض موجهة لإنجاز مشروع استثمار داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية،

<sup>1</sup>المادة التاسعة من المرسوم 07-86، المرجع نفسه.

<sup>2</sup>المرجع نفسه.



التكفل بأشغال التهيئة، مع المرافقة والمساعدة التقنية للوكالة الوطنية لتطوير السياحة، وهذا على أجزاء قابلة للتهيئة والبناء من منطقة التوسع والمناطق السياحية التي تخضع أراضيها للأملك الخاصة للدولة.

تتم أشغال التهيئة المذكورة في الفقرة أعلاه، من خلال اتفاقية إطار مبرمة قانونا بين الوكالة الوطنية لتطوير السياحة والمستثمر، طبقا لمخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية الذي يلحق بهذه الاتفاقية. إن الاتفاقية الإطار من شأنها تحديد الكيفيات العملية لتنفيذ أشغال التهيئة بين الوكالة الوطنية لتطوير السياحة والمستثمر، والاتفاق على الإجراءات التي يتعين اتخاذها لتنمين منطقة التوسع والمواقع السياحية التي هي موضوع هذه الاتفاقية. يحدد الوزير المكلف بالسياحة نموذج الاتفاقية الإطار واختيار مناطق التوسع والمواقع السياحية المعنية<sup>1</sup>.

يشمل مخطط التهيئة السياحية تقرير يوضح وضعية منطقة التوسع السياحي التي اعد من اجلها المخطط ويعلن التدابير المقررة لتنمينها وتهيئتها وتسييرها ومن بين أهم المواضيع التي يتضمنها على سبيل المثال المزايا العقارية السياحية المتواجدة في المناطق السياحية، الطبيعة القانونية للأملك العقارية والأفاق الديمغرافية والاجتماعية والاقتصادية وكذا برامج التجهيزات العمومية المزمع انجازها، نظام حول حقوق البناء الذي يحدد القواعد العامة لاستعمال الأراضي والارتفاقات وكذا العمليات المزمع القيام بها في إطار التهيئة والاستثمار، الملحقات التي تتضمن كل أو جزء من الوثائق التخطيطية والوثائق المطلوبة لمخطط استغلال الأراضي في حالة تواجد الموقع بالقرب من منطقة عمرانية أو قابلة للتعمير، حالة البناء في منطقة التوسع السياحي، حالات ورسم شبكات الطرق وقنوات التزويد بالمياه الصالحة للشرب والري، وصرف مياه الأمطار

<sup>1</sup> المادة 114 من القانون 11/17 مؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 27 ديسمبر سنة 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية العدد 76 المؤرخة في 9 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 28 ديسمبر سنة 2017.



والمياه غير الصالحة، المخططات التقنية للتهيئات والمنشآت القاعدية التي تتضمن الوثائق التخطيطية التي تظهر الشروط المحددة في النظام وتبرز المناطق الفرعية المتجانسة<sup>1</sup>. ويتم من خلال كل هذه المعطيات تحديد قدرات المنطقة من حيث جلب الاستثمار السياحي ومن حيث مجموع المنشآت السياحية التي يمكن انجازها في تلك المناطق وعليه يعد مخطط التهيئة السياحية المرجع الأساسي لتحديد حجم الاستثمارات المنصبة على العقارات السياحية ولتبيان أهمية هذه المواقع يحدد المخطط أيضا جل المزايا الحموية والإستجمامية التي تزخر بها هذه المناطق مع العلم أن هذه المعطيات تشجع أكثر لجلب رؤوس الأموال لإنشاء خاصة المؤسسات الفندقية المستقبلية للوفود السياحية.

### المطلب الثاني: دور الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في تسيير العقار السياحي

تم إنشاء الوكالة الوطنية للتنمية السياحية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-70<sup>2</sup>، وضعت تحت وصاية الوزير المكلف بالسياحة وطبقا للمادة الأولى من المرسوم تعتبر الوكالة كمؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وتخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير. يسير الوكالة مجلس إدارة الذي يرأسه الوزير المكلف بالسياحة أو من يمثله ويتشكل من ممثلين من قطاعات متعددة ذات صلة مع السياحة وينتدول المجلس في عدة مواضيع من بينها اقتناء العقارات وتأجيرها<sup>3</sup>، كما يرأس الوكالة مدير عام يعين بمرسوم تنفيذي باقتراح من الوزير المكلف بالسياحة، يتولى بتسيير الوسائل المادية والمالية الموضوعة تحت تصرف الوكالة ويتخذ كل الإجراءات المرتبطة بتنظيم وتسيير الهيئات الخاضعة لسلطته.

<sup>1</sup> المادة 16 ، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 24 شوال 1418 الموافق ل 21 فبراير 1998 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة وتحديد قانونها الأساسي جريدة رسمية العدد 11 المؤرخة في 01 مارس 1998.

<sup>3</sup> راجع المادة 14 المرجع نفسه.





تعد الوكالة إحدى الهيآت الرئيسة المؤهلة للتسيير، والتنمية، والاستغلال العقلاني وحماية العقار السياحي وبالتالي هي أداة أساسية لتجسيد السياسة الوطنية لتطوير السياحة والتهيئة العمرانية ومن بين أهم الصلاحيات التي تتمتع بها إضافة الى ما ذكر سابقا هي السهر على حماية مناطق التوسع السياحي والحفاظ عليها، اقتناء الأراضي الضرورية لإنشاء الهياكل السياحية وملحقاتها وتقوم بالدراسات والتهيئة المخصصة للنشاطات السياحية والفندقية والحمامات المعدنية<sup>1</sup>. كما تساهم مع المؤسسات المعنية في ترقية الأماكن داخل مناطق التوسع السياحي وحول منابع المياه المعدنية سواء في الجزائر أو في الخارج، كما تسهر بالتنسيق مع المؤسسات والهيآت المعنية على التسيير العقلاني للأماكن والتجهيزات ذات المنفعة المشتركة وتقدم كل اقتراح يهدف إلى ضرورة تحسينها وتحديثها وتوسيعها، و تقوم بحفظ المرافق والأجهزة المشتركة وصيانتها أو تكلف من يقوم بذلك، وتقوم بكل أعمال ترقية مناطق التوسع السياحي، كما تقوم باقتناء الأراضي الضرورية للاستغلال السياحي لمانع المياه المعدنية ذات القيمة العلاجية العالية وتقوم بدراسات التهيئة الضرورية<sup>2</sup>. كما تمارس الوكالة حق الشفعة، وإعادة بيع أو تأجير الأراضي للمستثمرين داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية المعدة لإنجاز المنشآت السياحية<sup>3</sup>. والعقار الموجه للاستثمار السياحي يخضع لعدة أحكام وامتيازات حددها التشريع والتنظيم، بما في ذلك كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة لحق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، وكذا كفاءات بيع الأراضي الواقعة داخل هذه المناطق ومنح حق الامتياز عليها كما منحت قوانين المالية عدة امتيازات لتشجيع الاستثمار في المجال السياحي والفندقي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>المادة 4 والمادة 5، المرجع نفسه.

<sup>2</sup>المرجع نفسه

<sup>3</sup>المادة 6 والمادة 7، المرجع نفسه.

<sup>4</sup>المزيد من التفصيل أنظر: مرسوم التنفيذي 06-385 مؤرخ في 5 شوال عام 1427 الموافق ل 28 أكتوبر 2006 يحدد كفاءات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة الرسمية 70 المؤرخة في 05 نوفمبر 2006، والمرسوم التنفيذي رقم 07-23 مؤرخ في 9 محرم 1428 الموافق ل 28 يناير 2007

## المبحث الثاني: الأحكام التقنية والإجرائية لبناء المؤسسات الفندقية

تخضع قواعد بناء، تعديل، تهيئة، أو تهديم أي مؤسسة فندقية إلى مجموعة من الأحكام حددها القانون والتنظيم، نحدد من خلال هذا المبحث أولاً شروط منح رخصة بناء المؤسسات الفندقية "المطلب الأول"، ثم الأحكام التي يخضع لها بناء المؤسسات الفندقية الواردة في التشريع السياحي والفندقي "المطلب الثاني".

### المطلب الأول: شروط منح رخصة بناء المؤسسات الفندقية

يخضع أي مشروع استثماري لبناء مؤسسة فندقية أولاً إلى ضرورة اختيار نوع من الأنواع المؤسسات الفندقية التي حددها التنظيم، وقد عرفت المؤسسة الفندقية في إطار القانون 99-01 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة على أنها: "كل مؤسسة تستقبل الزبائن لإيوائهم مع تقديم خدمات إضافية لهم أو بدونها"<sup>1</sup>. كما عرفها المرسوم التنفيذي رقم 158/19: "بأنها كل مؤسسة ذات طابع تجاري تستقبل زبائن مارين أو مقيمين دون أن يتخذوها سكناً لهم، وتوفر لهم أساساً خدمات الإقامة مصحوبة بالخدمات المرتبطة بها"<sup>2</sup>.

تضمن المرسوم التنفيذي 19-158 المؤسسات الفندقية التي يمكن بناؤها أو الاستثمار فيها، وتعددت من خلاله الهياكل الأساسية الموجهة للإيواء في المجال السياحي في الجزائر من

---

يحدد كفاءات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية أو نح حق الامتياز عليها، الجريدة الرسمية عدد 8 المؤرخة في 31 جانفي 2007. انظر أيضا <http://www.interieur.gov.dz/index.php/ar>

<sup>1</sup> الفقرة 2 من المادة 4 من قانون رقم 99-01 مؤرخ في 19 رمضان عام 1419 الموافق لـ 6 يناير 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندق، الجريدة الرسمية عدد 23/02 رمضان عام 1419 الموافق لـ 10 يناير 1999.

<sup>2</sup> المادة 2 من مرسوم تنفيذي 158/19 المؤرخ في 24 شعبان عام 1440 الموافق لـ 30 ابريل 2019، يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد شروط وكفاءات استغلالها وتصنيفها واعتماد مسيرتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 33 المؤرخة في 14 رمضان عام 1440 هـ الموافق لـ 19 مايو سنة 2019م، الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 2000-46 مؤرخ في 25 ذي القعدة عام 1420 الموافق لـ 01/03/2000، يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد تنظيمها وسيرها وكذا كفاءات استغلالها الذي تضمن عشر أصناف من المؤسسات الفندقية، وأيضا ألغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 2000-130 المؤرخ في 8 ربيع الأول عام 1421 الموافق لـ 11 يونيو سنة 2000 الذي يحدد معايير تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب وشروط ذلك..



خلال مؤسسات فندقية متنوعة وهي الفنادق، المركبات السياحية أو قرى العطل، شقق الفنادق أو الإقامات الفندقية، الموتيلات أو نزل الطريق، والمخيمات السياحية<sup>1</sup>.

وعرفت **الفنادق** ضمن هذا المرسوم على أنها مؤسسات توفر للتأجير وحدات للإيواء في شكل غرف وأجنحة عند الاقتضاء تقع في مبنى و/أو في هياكل أجنحة منفصلة والتي يمكن أن تتضمن خدمات الإطعام والتنشيط وربتت في خمسة أصناف من خمس إلى نجمة واحدة<sup>2</sup>، كما عرف **المركب السياحي** أو **قرية العطل** على أنها مؤسسة توفر للتأجير وحدات للإيواء منعزلة أو مجمعة تتواجد داخل فندق أو عدة فنادق أو داخل مجموعات شقق أو شاليهات أو بنقالوهات، توفر مختلف الخدمات التجارية والإطعام والراحة والألعاب والرياضة والترفيه<sup>3</sup>.

كما عرفت **شقة الفندق** أو **الإقامة الفندقية** على أنها مؤسسة توفر للتأجير وحدات للإيواء في شكل شقق منعزلة أو مجتمعة ومجهزة بمطبخ، كما يمكن أن يضمن خدمات الإطعام والترفيه<sup>4</sup>، وعرفت **الموتيلات** أو **نزل الطريق** على أنها مؤسسات تقع بالقرب من محور طريق توفر للتأجير لزيائن مارين يتشكلون أساسا من مستعملي الطريق وحدات للإيواء على شكل غرف تقع في مبنى و/أو في هياكل أجنحة منفصلة كما يمكن أن توفر خدمات الإطعام والتنشيط<sup>5</sup>.

ويتحدد النوع الأخير من المؤسسات الفندقية في شكل **المخيم السياحي** وهو مؤسسة للإيواء تقع بالقرب من محور طريق توفر للتأجير لزيائن مارين يتشكلون أساسا من مستعملي الطريق وحدات للإيواء في شكل غرف تقع في مبنى و/أو في هياكل أجنحة منفصلة كما يمكن أن توفر

<sup>1</sup> المادة 3 ، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> المادة 4 من المرسوم التنفيذي 158/19 المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 5 ، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> المادة 6 ، المرجع نفسه.

<sup>5</sup> المادة 7 ، المرجع نفسه.



خدمات الإطعام والتنشيط.<sup>1</sup> وقد رتبت كل الأصناف المذكورة في ثلاثة أصناف، الصنف الأول ثلاث نجوم، الصنف الثاني نجمتان، الصنف الثالث نجمة واحدة.

يقتضي لبناء إحدى المؤسسات الفندقية المذكورة أعلاه الحصول على رخصة البناء، اشترط القانون 01-99 المتعلق بالفندقة قبل تسليم رخصة بناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية من طرف السلطات المعنية من كل شخص طبيعي أو معنوي الحصول على المصادقة على مخططات المشروع من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة<sup>2</sup>، وقد أنشأت لدى الوزير المكلف بالسياحة لهذا الغرض لجنة مختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية بموجب المرسوم التنفيذي 131-2000 الذي يحدد تشكيلة اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية وطريقة عملها، يعهد لها البث في تطابق مخططات البناء أو التعديل أو التهيئة أو الهدم للمشاريع الفندقية مع قواعد البناء والتهيئة والتعمير<sup>3</sup>.

وقد حددت المادة 47 من المرسوم التنفيذي 06-325 الذي يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية الشروط الواجب توافرها للموافقة على مخططات بناء المؤسسات الفندقية أو تهيئتها، إذ يجب أن يرفق كل مشروع بناء لو تهيئة مؤسسة فندقية بملف يتكون من مجموع المخططات التي تمثل فكرة المتعامل التي تسمح بإبراز اختياره المعماري، كما يجب أن يرفق المهندس المعماري والمهندس في الهندسة المدنية مجموع الوثائق المكونة للملف طبقا للقانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ويودعها في ثلاث نسخ أمام اللجنة المذكورة أعلاه، ويضم الملف المخططات

<sup>1</sup> المادة 8، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> المادة 46 و 47 من القانون 01-99، المرجع السابق ذكره.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 131-2000 مؤرخ في 8 ربيع الأول عام 1421 الموافق لـ 11 يونيو سنة 2000 يحدد تشكيلة اللجنة المختصة بدراسة مخططات المشاريع الفندقية وطريقة عملها، الجريدة الرسمية عدد 35 المؤرخة في 18 جوان سنة 2000.



التخطيطية، المخطط، تقدير تكاليف الأشغال، تقرير يعطي إيضاحات حول صنف المؤسسة وطبيعة استغلالها<sup>1</sup>.

تدرس اللجنة المخططات الواردة إليها وتبلغ مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة المعنيين بالأمر بقبول أو رفض المخططات وبالتعديلات الواجب إدخالها إن اقتضى الأمر ذلك في أجل لا يتعدى مدته شهرين من تاريخ استلام الملف، وفي حالة عدم الرد في الأجل المحدد تعتبر المخططات مصادقا عليها<sup>2</sup>، وحسنا فعل المشرع الجزائري بإنشاء هذه اللجنة لعدة أسباب نذكر منها، ضمان بناء مؤسسات فندقية وفق معايير التصنيف التي حددها التنظيم، توجيه المستثمرين في مشاريعهم إذ اثبت الواقع عدم إمام العديد من المستثمرين لأصناف المؤسسات الفندقية التي يمكن بناؤها واستغلالها، وهذا التوجيه سيربح الوقت من جهة للمستثمرين وأيضا يضمن الحصول على رخصة استغلال المؤسسة الفندقية وقرار تصنيفها.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري ربط المصادقة على المخططات من طرف اللجنة بإثبات العلاقة القانونية بين العقار والمستثمر تطبيقا لما جاء في المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 06-325 التي تنص "يجب إثبات كل مشروع بناء أو تهيئة مؤسسة فندقية بعقد قانوني للملكية أو الانتفاع بالوعاء العقاري الذي سيقام عليه.

كما يخضع منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية إلى الاستشارة المسبقة لإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة وذلك وفقا لما جاء به المرسوم التنفيذي 04-421، وتهدف استشارة كل من هاتين الهيئتين إلى المحافظة على الطابع السياحي للفضاءات التي تشكل مناطق التوسع والمواقع السياحية، والتأكد من مطابقة المشاريع مع التعليمات القانونية والتنظيمية التي تحكم هذه الأخيرة، لاسيما فيما يتعلق باحترام مخطط التهيئة السياحي ودفتر شروطه، واحترام

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06-325 مؤرخ في 25 شعبان عام 1427 الموافق 18 سبتمبر 2006، يحدد قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، الجريدة الرسمية عدد 58 المؤرخة في 20 سبتمبر 2006.

<sup>2</sup> المادة 49 من القانون 99-01، والمادة 8 من المرسوم التنفيذي 2000-130، المرجع السابق ذكره.



سلامة المواقع الثقافية المصنفة الموجودة فيها والمحافظة عليها ووقايتها<sup>1</sup>. وحسنا فعل المشرع باشتراط هذه الاستشارات لعدة اعتبارات منها حماية البيئة والتنمية المستدامة.

### المطلب الثاني: قواعد بناء المؤسسات الفندقية

حدد المرسوم التنفيذي 06-325 المذكور أنفا بدقة قواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها، ويقصد بعملية بناء مؤسسة فندقية كل عملية تشييد للمؤسسة، ويقصد بالتهيئة كل عملية إعادة بناء مؤسسة فندقية: أي "إعادة أجزاء مؤسسة فندقية إلى حالتها أو إصلاحها، تخص هيكل البناية والأشغال الثانوية"، وترميمها ويقصد بالترميم: كل عملية إصلاح مؤسسة فندقية وتجديدها بهدف إرجاعها إلى حالتها الأصلية، أو تجديدها ويقصد بالتجديد: كل عملية تجديد مؤسسة فندقية أو عصرنتها، أو إعادة الاعتبار إليها ويقصد بذلك كل عملية إعادة تهيئة مؤسسة فندقية بغرض تحسين شروط استعمالها أو سيرها<sup>2</sup>.

ولعل من مميزات هذا المرسوم التنفيذي اشتراطه للترخيص بانجاز المشاريع السياحية، وألا عدم إمكانية إقامة أي مؤسسة فندقية إلا وفقا لمخطط التهيئة السياحية، احترام الاقتصاد العمراني حال تواجدها داخل الأجزاء العمرانية للمدن، المحافظة على التوازن الطبيعي عندما تكون واقعة في المواقع الطبيعية أو مع ضرورة المحافظة على المواقع الأثرية والثقافية، إقامتها أيضا تكون فوق الجزاء التي تحترم الحدود الملائمة مع إنعاش المستثمرات الفلاحية عندما تكون واقعة فوق ارض زراعية<sup>3</sup>.

كما اشترط نفس المرسوم التنفيذي ربط منح رخصة انجاز المشاريع الفندقية عدم المساس بالصحة العمومية و أو الأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، كما يمنع بناء

<sup>1</sup>المزيد من التفصيل انظر المرسوم التنفيذي رقم 04-421 مؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1425 الموافق لـ 20 ديسمبر 2004 يحدد كليات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 83 المؤرخة في 26 ديسمبر 2004.

<sup>2</sup> انظر في شروط القيام بهذه الأشغال : المواد 3-9 من المرسوم التنفيذي 06-325، المرجع السابق ذكره.

<sup>3</sup>المادة 13، المرجع نفسه.



أو تهيئة أي مؤسسة فندقية واقعة فوق أرضية معرضة للخطر الطبيعي أو التكنولوجي، أو تتعرض لأضرار خطيرة ناتجة عن الضجيج، أو أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة، أو تكون تتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات تهيئة الإقليم، ومخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو تخل بالمحافظة أو بتثمين موقع أو اثر تاريخي، كما يمكن رفض بناء أو تهيئة أي مؤسسة فندقية إذا لم يكن لها ممرات عمومية أو خاصة تستجيب لشروط التنقل بسهولة خاصة في حالة التدخل لمواجهة الأخطار كمكافحة الحريق<sup>1</sup>.

ضمانا لسلامة وامن وراحة الزبون اشترط المرسوم التنفيذي 06-325 قواعد صارمة تتعلق بالبناء والامن في مؤسسة فندقية، منها تطابق المساحات الدنيا للغرف والمطابخ والأماكن المشتركة حسب المعايير الذي يحددها المرسوم التنفيذي المتعلق بتصنيف المؤسسات الفندقية، مع احترام القواعد المضادة للزلازل عند البناء طبقا للتشريع المعمول به، واحترام قواعد البناء منجزات البناء الحاملة، الهياكل وأعمال الفصل المنجزة بمختلف مواد البناء والتسقيف، وقواعد العزل الحراري، والتهوية الميكانيكية أو العادية، وقواعد ضمان الراحة الصوتية، مع ضمان الإضاءة الكافية لتسهيل عملة التنقل، مع احترام قواعد الأمن ضد أخطار الحرائق والفرع، كما يتعين على رئيس المؤسسة الفندقية احترام كل التدابير القانونية والتنظيمية في مجال حماية التراث العمومي وامن الأشخاص<sup>2</sup>.  
أضاف المرسوم التنفيذي قواعد التهيئة تتناسب وراحة الزبون عند بناء المؤسسات الفندقية، منها بناء مدخل وبهو يضمن استقبال مريح ولائق للزبون ، يجب أن تتوفر الغرف على تجهيزات منقولة صحية تستجيب لمتطلبات تطهير الجو والهدوء الكلي والامن، كما تخصص غرف مجهزة للزبائن محدودي التنقل، ويجب أن تزود قاعات الاستجمام بكل الوسائل الضرورية لضمان امن

<sup>1</sup> المواد من 13-20، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> المواد من 21-30، المرجع نفسه.





الزبون، كما يتعين بناء مطابخ وتوفير قاعات الإطعام وقاعات الاجتماعات ومساحات توقيف السيارات تستجيب لمعايير التصنيف المحددة في إطار التنظيم<sup>1</sup>.

يستنتج من خلال كل هذه القواعد حرص المشرع الجزائري لانجاز مشاريع فندقية تستجيب للمعايير المطلوبة لضمان امن وسلامة الزبون، وضمان احترام معايير تصنيف المؤسسات الفندقية التي حددها التنظيم حتى تتناسب نوعية الخدمة مع طبيعة المؤسسة.

### خاتمة:

يظهر من خلال ما تم ذكره سعي المشرع الجزائري إلى تطوير المنظومة القانونية التي تنظم المؤسسات الفندقية وقواعد بناءها وفق معايير تتناسب في غالبيتها مع المعايير الدولية في تصنيف المؤسسات الفندقية. وعملا على تحسين التشريع المتعلق بهذا الموضوع يمكن اقتراح بعض النقاط لعلها ستسهم في تطوير العمل الفندقي في الجزائر نوجزها فيما يلي:

- تفعيل وتطوير دور الوكالة الوطنية لتطوير السياحة في اقتناء واستغلال وحماية العقار الموجه لاستثمار السياحي.

- تعزيز الوكالة بإطارات وكفاءات متخصصة في المجالات المرتبطة بالسياحة والفندقة نظرا لخصوصية القطاع، و أيضا ضمان متابعة التكوين المستمر لهذه الإطارات.

- رقمنة المعطيات المتعلقة بالعقار السياحي مع تحيينها لتسهيل إيصال المعلومة لكل من يرغب الاستثمار في المجال السياحي

- التشديد في قواعد بناء المؤسسات الفندقية بما يتماشى والمعايير الدولية للتصنيف.

- إخضاع عملية بناء المؤسسات الفندقية إلى مراقبة مستمرة وصارمة من حيث احترام مخططات البناء التي تم اعتمادها من طرف اللجان المختصة، مع مراعاة الطابع المعماري الذي يتماشى والموروث الثقافي الوطني.

<sup>1</sup>المواد من 31-46، المرجع نفسه.



-فرض عقوبات مالية صارمة حالة عدم احترام قواعد بناء المؤسسات الفندقية المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول به.

-إبرام عقود شراكة بين مؤسسات التكوين المتخصصة في المجال السياحي والفندقي ومؤسسات التعليم العالي مع أصحاب المؤسسات الفندقية لضمان الاحترافية في ممارسة مهنة الفندقي لتقديم خدمة تتماشى وضوابط التشريع المعمول به.

قائمة المصادر (النصوص التشريعية والتنظيمية):

أولاً: القوانين

1/ القانون 04-98 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق ل15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي جريدة رسمية العدد 44 .

2/ قانون رقم 03-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق ل17/02/2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية جريدة رسمية العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003.

3/ القانون 11-17 مؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 27 ديسمبر سنة 2017 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية العدد 76 المؤرخة في 9 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 28 ديسمبر سنة 2017.

ثانياً: المراسيم التنظيمية

1/ المرسوم التنفيذي رقم 98-70 المؤرخ في 24 شوال 1418 الموافق ل 21 فبراير 1998 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لتنمية السياحة و تحديد قانونها الأساسي جريدة رسمية العدد 11 المؤرخة في 01 مارس 1998.

2/ مرسوم تنفيذي رقم 04-421 المؤرخ في 20/12/2004 يحدد كفاءات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة و الثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية. جريدة رسمية العدد 83 المؤرخة في 26 ديسمبر 2004.



3/ مرسوم تنفيذي 06-385 المؤرخ في 28/10/2006 يحدد كفايات ممارسة الوكالة الوطنية لتنمية السياحة حق الشفاعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية. جريدة رسمية العدد 70 المؤرخة في 05 نوفمبر 2006.

4/ المرسوم التنفيذي رقم 07-23 المؤرخ في 28/01/2007 يحدد كفايات إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية أو منح عقود الإمتياز عليها جريدة رسمية العدد 08 المؤرخة في 31 يناير 2007.

5/ مرسوم تنفيذي رقم 07-86 المؤرخ في 21 صفر عام 1428 الموافق ل 11/03/2007 يحدد كفايات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية ،جريدة رسمية رقم 17 المؤرخة في 14 مارس 2007.

ثالثا: المواقع الإلكترونية

<http://www.interieur.gov.dz/index.php/ar>