

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: قانون إداري

رقم:

إعداد الطالب(ة):

(1) حميدة محمد فؤاد

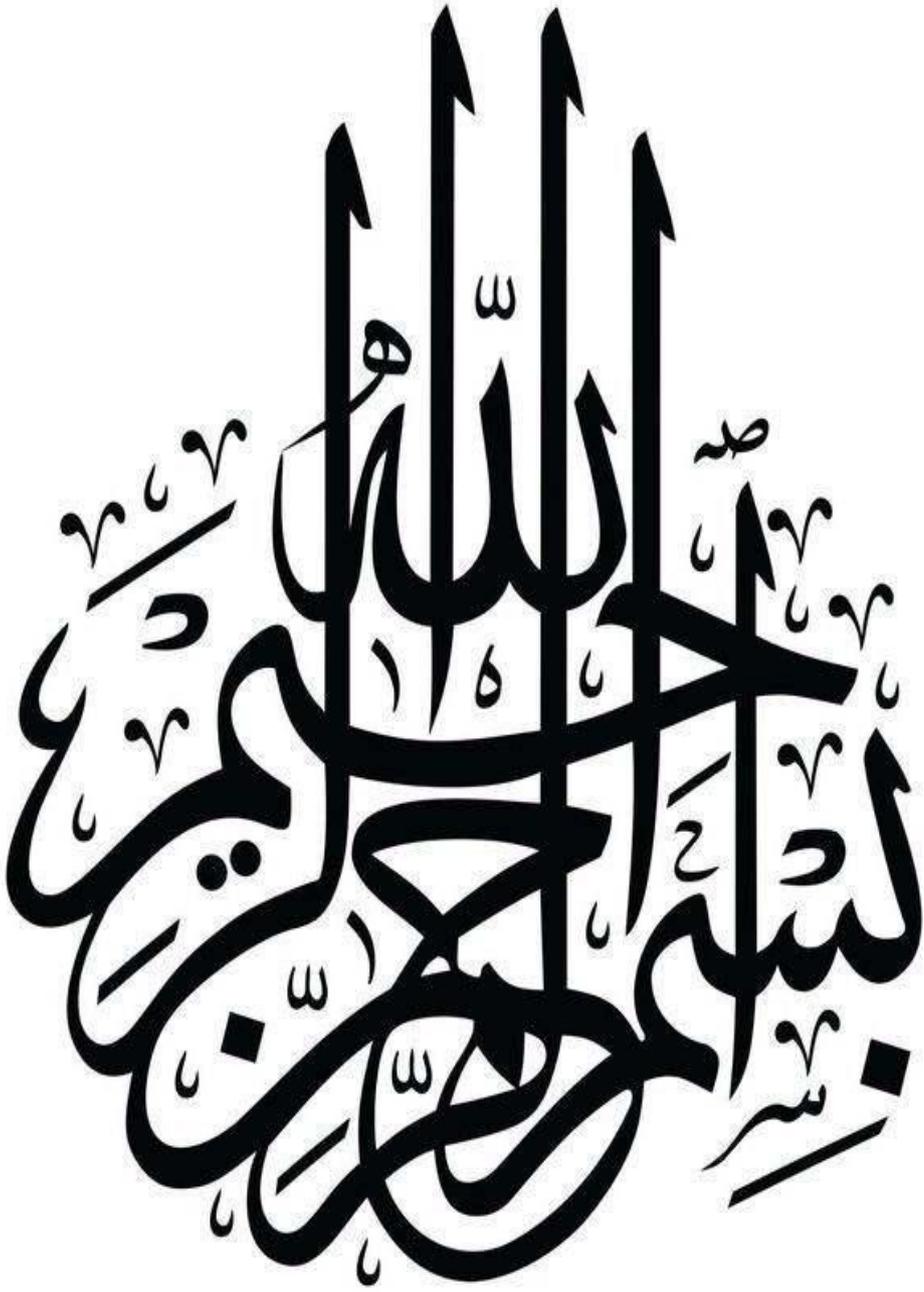
يوم: 2024/06/10

الرخص كآلية لتنظيم و مراقبة النشاط الفندققي

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة بسكرة	أستاذ مح أ	بوستة ايمان
مشرفا	جامعة بسكرة	أستاذ مساعد	قاضي نور الهدى
مناقشا	جامعة بسكرة	أستاذ مساعد	بولوساخ ايمان

السنة الجامعية: 2023 – 2024



شكر وتقدير

الشكر والعرفان لله على نعمه الظاهرة و الباطنة، ولرسوله صلى الله عليه وسلم الذي وضع لنا الطريق المستقيم.

أتوجه بالشكر الجزيل والعرفان للأستاذة الفاضلة الدكتورة " قاضي نور الهدى " عرفانا مني بالمجهودات التي بذلتها معي لإتمام هذا العمل وما قدمته من نصائح وتوجيهات طيلة مراحل إنجاز البحث.

والشكر موصول لكل من كان لي عوناً في إتمام هذا العمل الجليل والى كل من أشعل شمعة في دروب عملنا والى من وقف على المنابر وأعطى من حصيلة فكره لينير دربنا.

إهداء

اليوم، وبعد مشقة وطول انتظار، أخطو وإياكم آخر خطوة من الطريق، التي لم أكن لأقوى على الوصول إليها لولا معونة من الله وتوفيق، و لولا مرافقة ثلة من الأوفياء لي خلال هذه الرحلة الحافلة بالنجاحات والعثرات.

إلى كل من كان حاضرا معي في المسرات والمضرات

إلى من كانت الجنة تحت أقدامها

إلى من لم أكن لأصل لولا دعاؤها

إلى الوالدة الغالية أهدي هذا العمل.

إلى السند

إلى الموجه والمربي

إلى والدي العزيز، أهدي هذا العمل

إلى أخي الحبيب يونس

إلى صديقي ورفيقي وسيم رحمة الله عليه أهدي هذا العمل.

اللهم إني نويت هذا العمل صدقة جارية على روح أخي و صديقي دخيسي وسيم رحمه الله اللهم أرحمه برحمتك الواسعة يارب العالمين.

"اللهم اجعل هذا العمل شاهدا لنا لا علينا و ارفعنا به درجات، اللهم اللهم إنا

نحتسب هذا العمل عندك فاكتبه لنا في ميزان حسناتنا".

مقدمة

عرفت اقتصاديات العديد من الدول المتقدمة والنامية قفزة انتقالية نتيجة التحولات الاقتصادية العالمية الجديدة، هذه التغيرات والتحولات جعلت الدول تهتم أكثر بقطاع الخدمات كبديل لتعويض النقص أو الضعف في القطاعات الأخرى، لذا فإن نجاح المؤسسات الفندقية محليا أو دوليا كأحد القطاعات الخدمائية في المجال السياحي يعتمد على مدى توفر الإمكانيات والمؤهلات الديناميكية و تبني برامج سياحية ضخمة تكون أكثر فاعلية لتحقيق هذا الغرض، ورغم النقائص التي كان يشهدها هذا القطاع في الجزائر إلا أنها تمكنت في الآونة الأخيرة من تدارك هذا العجز بالتوجه إلى قاعدة تسيير إستراتيجية سياحية واضحة والعمل على تشجيع وتوسيع نطاق الاستثمارات المرتبطة بالنشاط السياحي من جهة ومساير التغيرات والتحولات الاقتصادية من جهة أخرى.

أسباب اختيار الموضوع

هناك العديد من الدوافع التي دفعتنا إلى دراسة هذا الموضوع منها دوافع ذاتية وأخرى موضوعية
أ/ الدوافع الذاتية:

ميولي الشخصي لدراسة هذا الموضوع، خاصة وأن موضوع الرخص الإدارية يندرج ضمن تخصصنا وهو القانون الإداري.

ب/ الدوافع الموضوعية:

أما بالنسبة للدوافع الموضوعية فتعود إلى الأهمية البالغة التي يحظى بها المجال الفندقي والسياحي على المستوى الوطني و اهتمام المشرع الجزائري به وسعيه لإيجاد إطار قانوني لتشجيعه على نشاطه.

و الاهتمام التشريعي يعد المورد الوطني في السعي لإيجاد إطار قانوني لتشجيعه و إنمائه.

أهمية الموضوع

أ/ الأهمية العلمية

إن هذا الموضوع يكتسي أهمية كبيرة في المجال السياحي حيث انه:

- يعد قطاع السياحة قطاعا فنيا يحتاج إلى الاهتمام العلمي و البحث فيه للعمل على تطويره بشكل يجعله يضاهاى القطاعات العالمية تطورا و ازدهارا من خلال إيجاد كل الآليات التي تسمح بذلك.

- وقلة المراجع المتخصصة، سوف تضيف هذه الدراسة مرجعا يستفيد منه كل المعنيين بالقطاع للمكتبة الجامعية.

ب/ الأهمية العملية

أما من الناحية العملية والتي لا تقل أهمية عن الأولى و تتجلى في كون الدراسة تبين لكل راغب في استغلال نشاط من النشاطات الفندقية والسياحية أهم الشروط والإجراءات التي ألزمه القانون بإتباعها من أجل أن يحضى طلبه المتمثل في الحصول على رخصة بناء و استغلال مؤسسة فندقية القبول.

الإشكالية

لأهمية القطاع السياحي بات من الضروري اليوم تدخل الإدارة لتنظيم القطاع السياحي لضمان الفاعلية و المردودية الإيجابية، ويتم ذلك من خلال هذه الرخص التي تمنح في اطار تسيير المؤسسات الفندقية.

ومن هنا صيغت إشكالية الموضوع كما يلي: ما هي الرخص التي تصدرها الإدارة من أجل تنظيم سيرورة المؤسسات الفندقية؟

التساؤلات الفرعية

- ما هو مفهوم رخصة البناء؟
- من هي الجهة المختصة بمنح رخصة البناء؟
- هل المنازعات المتعلقة برخصة البناء تأخذ الصبغة المدنية أم الصبغة المدنية؟
- ما هو مفهوم رخصة الاستغلال؟
- ما هي معايير تصنيف المؤسسات الفندقية؟
- ما هي الإجراءات المعتمدة لتسليم رخصة الشروح في استغلال المؤسسات الفندقية؟

أهداف الموضوع

- نهدف من خلال هذه الدراسة إلى:
- إزالة كل الغموض عن المفاهيم المتعلقة بالمؤسسة الفندقية.
 - تبيان الطبيعة القانونية للمؤسسات الفندقية.
 - إبراز كل الإجراءات القانونية اللازمة لإنجاز مؤسسات فندقية.

- الإحاطة بكل الرخص الإدارية اللازمة التي تُمنح للمؤسسات الفندقية.

منهج الدراسة

في سبيل الوصول إلى النتائج المتوخاة من هذه الدراسة وفق طرق علمية ومنطقية، فإن ذلك يستلزم منا توظيف المنهج التحليلي والذي سنستخدمه لتحليل النصوص القانونية والآراء الفقهية المتعلقة بالموضوع، هذا إلى جانب إتباع المنهج الوصفي.

الدراسات السابقة

وعن أهم الدراسات السابقة فإننا لسنا السباقين في دراسة هذا الموضوع ، بل عثرنا على بعض الدراسات التي كان موضوعها يتمحور حول نشاط المؤسسات الفندقية و نذكر منها:
- أطروحة دكتوراه في الحقوق للباحثة " لعيدي خيرة" بعنوان " رخصة البناء و شهادة المطابقة كآلية لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري " ، والتي عالجت في مضمون دراستها "مفهوم البناء و المطابقة و التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري" كفصل تمهيدي مع التطرق إلى "رخصة البناء كآلية لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري" كباب أول في دراستها، و كباب ثاني كان تحت عنوان " شهادة المطابقة كآلية لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري".

- مذكرة ماجستير في الحقوق للباحث " كوري إسماعيل" بعنوان " النظام القانوني للفندقة في الجزائر" ، والتي عالجت في مضمونها "الشروط الشكلية الواجب توفيرها لممارسة النشاط الفندقي " كفصل أول أما الفصل الثاني فكان تحت عنوان " الشروط الموضوعية التي يتعين على المستثمر مراعاتها أثناء الاستغلال".

صعوبات الدراسة

من الصعوبات التي واجهتنا في مجال البحث في هذا الموضوع :
- قلة المعلومات والمراجع المتخصصة التي تناولت الموضوع بالتفصيل لاسيما منها نشاط المؤسسة الفندقية بالتحديد.
- عدم تجاوب الإدارات المختصة، والامتناع عن تقديم بعض الوثائق والتقارير في البداية بحجة النظام الداخلي.

وللإجابة عن الإشكالية الرئيسية و مجموع التساؤلات الفرعية إرتأينا تقسيم الموضوع إلى فصلين خصصنا الأول لرخصة البناء وهو مشكل من مبحثين؛ عالجنا في الأول الأحكام المتعلقة برخصة البناء ، ثم انتقلنا إلى معالجة منازعات رخصة البناء في المبحث الثاني.

كما عرجنا في الفصل الثاني على رخصة الاستغلال ، وهو كذلك مقسم الى مبحثين عالجنا في الأول للأحكام المتعلقة برخصة الاستغلال ،لننتقل في المبحث الثاني إلى دراسة قواعد تسيير المؤسسات الفندقية.
و أنهينا البحث بخاتمة جمعت مجموع النتائج و المقترحات.

الفصل الأول: رخصة البناء

في المجتمعات المتحضرة تسير حركة البناء وتشيد المدن طبقا لقواعد وأصول محددة ومرسومة من أجل المحافظة على تنسيق المباني وجمالها، وهو ما يستوجب إجراء عملية رقابة على تشيدها عن طريق جهاز إداري يختص بمنح الرخصة البناء، حيث تعتبر هذه الأخيرة ضمانة أساسية اعتمدها المشرع الجزائري لاحترام قواعد قانون العمران، وهي آلية قانونية تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لتحويل الأفكار والبيانات المجسدة في المخططات إلى شيء ملموس.

و لمعرفة ماهية هذه الآلية قسمنا هذا الفصل إلى:

المبحث الأول: الأحكام العامة لرخصة البناء

المبحث الثاني: منازعات رخصة البناء

المبحث الأول: الأحكام العامة لرخصة البناء

لرخصة البناء أهمية بالغة في المجال العمراني، حيث نجد أن معظم تشريعات العالم فرضت على كل من يريد إنشاء بناء جديد أو القيام بترميمه أو تحديثه أو توسيعه استخراج هذه الرخصة من طرف جهات إدارية محددة قانونا.

و للتعرض للأحكام العامة لرخصة البناء قسمنا هذا المبحث إلى ثلاث مطالب حيث كان

المطلب الأول تحت عنوان تعريف رخصة البناء، أما المطلب الثاني فخصصناه للشروط

المتعلقة برخصة البناء، و المطلب الثالث كان بعنوان القرارات المتعلقة برخصة البناء.

المطلب الأول: تعريف رخصة البناء

إن الكشف عن هوية رخصة البناء لن يتأتى إلا من خلال التحليل اللغوي و الاصطلاحي

لهذه الرخصة.

الفرع الأول: التعريف اللغوي

أولاً- تعريف الرخصة : يرخص، ترخيصاً له في الأمر أي سهله ويسره، وأذن له فيه وترخيص

في الأمر : أخذ فيه بالرخصة، والرخصة هي التسهيل في الأمر أي الإذن فيه بعد النهي عنه.

ثانياً- تعريف البناء : بني يبني بانياً، وبناء الدار : أقام جدارها وشيدها⁽¹⁾.

(1) خدروش الدراجي، " أحكام البناء في ملك الغير في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث عشر، فيفري 2016، ص 362.

والبناء هو مفرد جمعه أبنية، وجمع الجمع البناءات والبنائات تطلق على حرفة البناء ويقال لمن حرفته البناء بناءً بالتشديد أي مدير البناء وصانعه⁽¹⁾.

الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي.

يشمل التعريف الاصطلاحي كل من التعريف القانوني، الفقهي والقضائي، وهذا ما سيتم التطرق له.

أولا: التعريف القانوني

عند استقراء النصوص القانونية الواردة بقانون التعمير تظهر بأنها لم تتضمن تعريفا خاصا برخصة البناء، حيث أن المشرع الجزائري من خلال نص المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير اكتفى بتبيان نطاق رخصة البناء.

كما نجد المادة 06 من القانون 15/08 التي جاء فيها ما يلي: "يمنع القيام تشييد أي بناية مهما تكون طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة البناء مسلمة من السلطة المختصة في الأجل المحددة قانونا"⁽²⁾.

من خلال التعريفات السابقة لرخصة البناء تتضح لنا طبيعتها القانونية فهي عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون سلطة الإصدار طبقا لشروط وإجراءات محددة و تصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة ولا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت تتم بطلب من المعني وبالسعي منه وترتب رخصة البناء أثر قانونيا يتمثل في حق المعنى المستفيد من الرخصة القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة⁽³⁾.

ثانيا: التعريف الفقهي

يمكن تعريف رخصة البناء بأنها القرار الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران⁽⁴⁾.

(1) حمدوش عمر إبراهيم عبد المجيد، البناء في ملك الغير، الطبعة 1، مكتبة الوفاء القانونية للنشر، 2011، ص 64.

(2) قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها (ج.ر العدد 44 الصادرة بتاريخ 20 أوت 2008).

(3) عمار بوضياف، "منازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة البناء و الهدم)"، مجلة الفقه و القانون، المغرب ، 2003، ص 03.

(4) عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 08، جوان 2005، ص 04.

فرخصة البناء وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري يمنح بمقتضاه الإدارة لطالبيها الحق في إنجاز مشروعه بعدما تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير والبيئة، وهكذا تكون هذه الرخصة قيد على حق البناء الذي يتمتع به المالك⁽¹⁾.

ثالثا: التعريف القضائي

عرف القضاء الفرنسي رخصة البناء في حكم صادر له عن محكمة جنابات تولوز بتاريخ 07 فيفري 1947 بأنها : "ترخيص إداري وإجراء من إجراءات الضبط الإداري، وتعني الترخيص بعمل، أي السماح بالقيام بعمل وليس لها علاقة بحق الملكية؛ أي أنها لا تمنح حقا بالملكية وليس لها أي اثر فيم يتعلق بملكية الأرض"⁽²⁾.

فمن خلال هذا التعريف نجد أنه ومن أجل مباشرة الحرية أو النشاط الفردي يجب الحصول على ترخيص من هيئات الضبط الإداري⁽³⁾.

أما القضاء المصري، فلقد عرف رخصة البناء من خلال الحكم الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ 1980/01/08 عن محكمة القضاء الإداري بأنها : " صورة من صور نشاط الضبط الإداري، وهو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق وتتسع حسبما تتطلبه القوانين واللوائح المنظمة لها من قيود واشتراطات"⁽⁴⁾.

من خلال التعريفين السابقين، نجد بأن كلاهما يعتبران رخصة البناء تدبيرا من تدابير الضبط الإداري والذي يأخذ صفة الترخيص، ويقصد بالترخيص الإذن الصادر من الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين و لا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن⁽⁵⁾.

المطلب الثاني : الشروط المتعلقة برخصة البناء

يمكن الحصول على رخصة البناء من طرف الأشخاص و الهيئات في القطاعين العام والخاص ، لغرض تشييد البنايات الجديدة مهما كان نوعها و استعمالها ، أو لإجراء تغيير في واجهات البنايات الموجودة على الشوارع والساحات العمومية.

(1) منصوري نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 39

(2) بوعقال فيصل، "منازعات رخصة البناء"، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012، ص13.

(3) محمد عبد الحميد محمود، إشكاليات رقابة القضاء على مشروعيات قرارات الضبط الإداري، الطبعة 1، مطابع الشرطة، مصر، 2007، ص22.

(4) بوعقال فيصل، المرجع السابق، ص 14.

(5) حسونة عبد الغني، "الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة"، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013، ص43.

و حسب قوانين التعمير الجزائرية فإن رخصة البناء تسلم وفق شروط نضبطها من خلال الفروع الآتية:

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالشخص طالب رخصة البناء .

تعتبر الإجراءات القانونية لطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي يجب مراعاتها ضمانا لرقابة فعالة على حركة البناء⁽¹⁾.

إن ممارسة حق البناء يرتبط بملكية الأرض كما جاء في نص المادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ومالك الأرض وحده من يملك حق طلب رخصة البناء، لكن المشرع الجزائري تدخل في مواضيع أخرى ومنح الحق لأشخاص غير المالك و طلب رخصة البناء⁽²⁾، حيث جاء في نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادات التعمير و تسليمها (الملغى) ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقع وعليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية⁽³⁾، و نفصل ذلك كما يلي:

أولاً: مالك العقار أو موكله:

بالرجوع لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، يتضح أن لمالك العقار أو موكله الحق في طلب رخصة البناء، بشرط أن يقدم ما يثبت ذلك قانونا، حيث ألزمت الفقرة الثانية من نص المادة السابق الذكر ، تقديم نسخة من عقد الملكية تثبت صفة المالك، كما ذهب المشرع الجزائري إلى أبعد من ذلك حيث أقر أحقية الحائز في طلب رخصة البناء، وذلك بتقديم نسخة من شهادة الحياة طبقا لما ينص عليه القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، كما يمكن أن يوكل المالك شخصا آخر غيره لتقديم طلب رخصة البناء، بشرط أن يقدم دعما لطلبه توكيلا طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري.

(1) إقولي ولد رايح الصافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة، ط2، 2014، ص147.

(2) رمزي حوجو، " رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق، العدد5، ص 219.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 91 - 176 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، (ج. ر عدد 26).

ثانيا: المستأجر لدى المالك:

طبقا لنص المادة 42 السابق الذكر، يمكن أيضا للمستأجر المرخص له قانونا من طرف مالك العقار أن يتقدم بطلب رخصة البناء، وبذلك يكون المشرع الجزائري قد وسع من صفة طالب رخصة البناء، رغبة منه في منح حق البناء لكل من له علاقة بالعقار محل طلب الرخصة⁽¹⁾.

ثالثا: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

طبقا للمادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر، فالهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية يمكنها أن تطلب رخصة البناء وذلك بتقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا و بالرجوع للمادة 82 الفقرة الأولى من القانون 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، نجد أن المشرع الجزائري قد حدد مفهوم التخصيص كما يلي : " يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، و يتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة والجماعات الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهمة المسندة إليها."

ويمكن أيضا أن تخصص الدولة للمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ومراكز البحث والتنمية والهيئات الإدارية المستقلة بعنوان تجهيز العقارات التابعة لأملاتها الخاصة وفق القواعد والإجراءات المقررة وطبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها⁽²⁾.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالعقار محل طلب رخصة البناء

ونعني بذلك الشروط التي يجب توافرها في العقار محل البناء من أجل الحصول على الرخصة، وبالفعل قد نظم المشرع الجزائري هذه المسألة من خلال المادة 52 من قانون رقم 90-29 يتعلق التهيئة والتعمير (المعدل والمتمم)، حيث اشترط على طالب رخصة البناء الحصول عليها، وذلك في حالتين مختلفتين، الأولى وهي خاصة بتشييد البنايات الجديدة مهما

1) بن شرف نسيمية، علالي نصيرة، "النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة القانون و العلوم السياسية، العدد 02، المجلد 08، 2022، ص 631.

2) قانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 يعدل و يتم القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

كان استعمالها السكني أو للاستعمال الصناعي أو التجاري ، والثانية في حالة الأشغال الواقعة على العقار أو البنايات القائمة، والتي تشمل تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، أو الأشغال التي تهدف إلى إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

كما أن المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر، قد حدد بعض المفاهيم الخاصة بالأشغال الواقعة على البنايات القائمة، كتغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، والتي تستوجب حيازة رخصة البناء .

غير أن المشرع الجزائري قد استثنى بعض البنايات والتي لا يلزم لإقامتها الحصول على رخصة البناء والتي تحمي بسرية الدفاع الوطني و تجدر الإشارة إلى أنه و طبقا للأحكام المعمول بها في هذا المجال لم يحدد النطاق المكاني أو الإقليمي لرخصة البناء. وعليه يمكن القول، أن كل عمليات البناء التي تم تحديدها سابقا الواقعة على المباني الجديدة أو القائمة تدخل في نطاق الحصول المسبق على رخصة البناء ما عدا الاستثناء الوارد في نص المادة 53 السابق الذكر.

غير أن الملاحظ في ما يخص الأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير أن المشرع الجزائري حرص على ضمان سلامة البناء، وذلك بتقييد رخصة البناء في حالة منحها لإنجاز مباني في مناطق معرضة للكوارث الطبيعية بضرورة احترام الشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها وهو ما استحدثه المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم⁽¹⁾.

الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بملف رخصة البناء.

نص المادة 45 من قانون 19-15 على أن طلب رخصة بناء مؤسسة الفندقية يودع لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض وهذا كأصل عام ويتم تاريخ تسجيل الايداع " يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي 08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية و إلى رأي رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

(1) بن شرف نسيم، علاي نصيرة، المرجع السابق، ص 632.

و يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يُسلمه رئيس المجلس الشعبي في نفس اليوم الذي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو و في المنصوص عليه.
و يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذج بالملحق بهذا المرسوم .

أولاً : الوثائق اللازمة لتكوين ملف رخصة البناء

وحددت هذه الوثائق بموجب المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19، وضمن ثلاثة ملفات ترفق بطلب رخصة البناء، وهي كمايلي:

أ) ملف الوثائق الإدارية:

ويتضمن ما يلي:

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو الغرض.
- قرار السلطة المختصة المتضمن الترخيص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة
- شهادة قابلة للاستغلال مسلمة وفقاً للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبناءات الواقعة ضمن أرض مجزئة برخصة التجزئة.
- يمكن في هذه الحالة أن يوضح صاحب الطلب أن إنجاز الأشغال يخص بناءة أو عدة بناءات في حصة أو عدة حصص.

ب) ملف وثائق الهندسة المعمارية:

ويحتوي على مايلي:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع⁽¹⁾.
- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م² أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م² وتتعدى 500م²، وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م²، ويحتوي هذا المخطط على البيانات التالية:

(1) ديب فاطنة، "النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 19/15"، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الثالث سبتمبر 2017، ص 261.

- حدود قطعة الأرض ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
- نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- ارتفاع البناءات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية.
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
- بيان شبكات التهئية الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م²، وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و 600 م²، وعلى مسلم 200/1 بالنسبة لباقي البناءات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناءة والمحلات التقنية، وكذا واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيديّة والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء.
- ينبغي أن يوضح تخصيص المحلات على هذه التصاميم، والأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة بالنسبة المشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.
- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك.
- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء يخصص، عند الاقتضاء⁽¹⁾.

ج) الملف التقني

- ترفق الوثائق السابقة بملف تقني يتضمن :
- تصميم للموقع بعد على سلم 2000/1 أو 5000/1 يشتمل على الوجهة و شبكات الخدمة مع بيان طبيعتها و تسميتها و نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.
 - مخطط كتلة البناءات والتهئية معد على السلم 2000/1 أو 5000/1 يتضمن:
* حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها و رسم الأنسجة عند الاقتضاء.
* نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.

(1) ديب فاطنة ، المرجع السابق، ص 261.

*ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها، و تخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية... .

*المساحات الإجمالية " الأرضية و المساحات المبنية على الأرضية".

*بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية و نقاط وصل و رسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحات الأرضية (1).

- تصاميم معدة على سلم 50/1 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناءة المشتملة على شبكة جر المياه الصالحة للشرب ، و صرف المياه القذرة و الكهرباء و التدفئة ، والواجهات بما ذلك واجهات الأسيجة و المقاطع الترشيدية.

-و إذا كانت الأرض مبرمجة على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزأة فلا بد من إرفاق الملف برخصة التجزئة.

-أما إذا كان البناء لغرض صناعي أو لاستقبال الجمهور فلا بد من إرفاق الملف بما يلي :

* وسائل العمل و طاقة استقبال كل من محل.

*طريقة بناء الهياكل والأسقف و نوع المواد المستعملة .

*شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز و التدفئة و جر المياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية .

*شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها و تخزينها .

*الوسائل الخاصة بالدفاع و محاربة الحرائق.

*نوع المواد السائلة و الصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية و بالزراعة و المحيط و الموجودة في المياه القذرة المصرفة و انبعاث الغازات و ترتيب المعالجة و التخزين و التصفية.

*مستوى الضجيج المنبعث.

* قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنعة في فئة

المؤسسات الخطيرة و غير الصحية المزعجة.

(1) القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004 و المستدركة بالجريدة الرسمية العدد 71 لسنة 2004.

* دراسة مدى التأثير على البيئة⁽¹⁾.

ثانياً: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء

أ) رئيس المجلس الشعبي البلدي

ممارسة لصلاحياته المحددة في القانون 11-10 المتعلق بقانون البلدية يضطلع رئيس المجلس الشعبي البلدي بصلاحيات تدرج ضمن موضوع العمران فقد نصت المادة 94 منه على "يسهر رئيس البلدية على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي والمعماري"⁽²⁾.

يعطي هذا النص تصوراً عاماً لصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران إلا أن القانون رقم 90-29 نظم بعض التفاصيل المهمة التي يمكن أن تزيل الغموض الذي يكتنف هذا النص وبما أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتمتع بالازدواجية في الوظيفة كان لزاماً أن تمتد هذه الازدواجية إلى مجال رخصة البناء حيث تمنح رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي كممثل للبلدية تارة وممثل للدولة تارة أخرى⁽³⁾.

1) بصفته ممثلاً للبلدية

حيث يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار المتعلق بمنح رخصة البناء بهذه الصفة إذا ما كانت البلدية التي توجد بها هذه المناطق المحمية مشمولة و مغطاة بمخطط شغل الأراضي طبقاً لمادة 39 من قانون التهيئة والتعمير ويكون ذلك بعد استشارة جميع المصالح لإبداء رأيها طبقاً لنفس المادة 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 أجل (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف و لإعطاء رأيها حول المطابقة، وبعد ذلك تأتي مرحلة صدور القرار المتعلق برخصة البناء الذي يبلغ إلى صاحبه في غضون ثلاث أشهر من تاريخ إيداع الطلب طبقاً للمادة 43 من المرسوم 91-176 .

(1) عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر للنشر و التوزيع ، مصر، 2005، ص29.

(2) قانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011، المتعلق بالبلدية الجريدة الرسمية العدد 37.

(3) المادة 65 من القانون 90-29، المرجع السابق.

(ب) بصفته ممثلاً للدولة:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء حتى وان لم يكن الاقتطاع أو البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي (POS)، وعندها يصدر القرار المتعلق برخصة البناء ولكن ليس بصفته ممثلاً للبلدية بل بصفته ممثلاً للدولة، ويكون إطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقا لرأي الوالي على عكس الحالة السابقة. ويترتب على الصفة التي يمنح بموجبها رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء آثار قانونية متعددة.

- خضوع رئيس المجلس الشعبي البلدي للوصاية الإدارية من طرف الوالي في حالة تمثيله للبلدية.

- الخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حالة تمثيلية للدولة⁽¹⁾.

(2) منح رخصة البناء من طرف الوالي

يعود طبقا المادة 66 من القانون رقم 29/90 الاختصاص للوالي بتسليم الرخصة في

حالة:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة كذلك مواد الإستراتيجية.
- قطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 38، 45، 46 و 49 من القانون رقم 29/90 التي تضم الساحل والإقليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة كذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد ومن خلال هذه المواد نلاحظ أن رخصة بناء المؤسسات الفندقية تكون من اختصاص الوالي، سواء كانت منشأة لحساب الدولة أو الولاية أو البلدية أو لحساب أفراد القانون العام و في حالة ما إذا كانت المؤسسة الفندقية واقعة في نقطة تتميز بخصائص طبيعية أو ثقافية أو تاريخية⁽²⁾.

(1) تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل رسالة الماجستير، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق، 2005، ص 108.

(2) القانون 90-29، المرجع السابق.

3) منح رخصة البناء من طرف الوزير المكلف بالتعمير

تنص المادة 67 من القانون 90-29 على أن تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع الهيكلية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، كما نصت المادة 6/49 على مجموع المشاريع التي يرخص فيها بالبناء من طرف وزير التهيئة والتعمير.

أما المرسوم التنفيذي رقم 08-189 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن و العمران حيث جاء في مواده لاسيما المواد 8 و 9 و 10 أن الوزير يسهر على مراقبة الصارمة لعمليات البناء ومطابقتها للشروط القانونية والتقنية.

فالشيء الملاحظ هو أن المعيار المتبع من قبل المشرع العمراني في توزيع الاختصاص بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير غير محدد وغير دقيق كونه اعتمد على مصطلحات مرنة مثل الإستراتيجية الطبيعية الثقافية البارزة والمصلحة الوطنية، هذا ما قد يترتب عليه تنازع قواعد الاختصاص وبالتالي الأضرار بالمصلحة العامة والمصلحة الخاصة⁽¹⁾.

المطلب الثالث: القرارات المتعلقة برخصة البناء.

بعد دراسة الملف المتعلق بطلب الرخصة و التحقيق فيه يتعين على الجهة الإدارية المختصة أن تصدر قرارها المتعلق بذلك و الذي لا يخرج عن واحدة من الحالات الآتية:
الفرع الأول: قرار الموافقة بمنح رخصة البناء.

بين المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 15/19 الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة البناء وذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير⁽²⁾.

ويبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومن قبل المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة ما إذا كان المختص بتسليم الرخصة هو الوالي، ومن طرف المديرية

(1) وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، ط 1، مكتبة وفاء القانونية، مصر، 2016، ص 94.

(2) إقلولي صافية ولد رابح، المرجع السابق، ص 150.

العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة إذا كان منح الرخصة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران، وبعدها توضع نسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي وكذلك تحفظ نسخة أخرى مؤشر عليها في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، وتحفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار⁽¹⁾.

وكما أن المادة 56 من المرسوم 19/15 فقد حددت مدة النشر بمقر المجلس الشعبي البلدي بمدة سنة وشهر، وذلك حتى يتمكن أي شخص من الاطلاع على الوثائق البيانية الملف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي.

كما نصت المادة 65/02 من القانون رقم 90-29: "تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي"⁽²⁾.

وعليه، فإن تسليم رخصة البناء مقابل شروط لها علاقة بتحديد مقاييس البناء شكلا ومضمونا وتحديد الارتفاع واستعمال البناء... إلخ، ويشترط في صاحب البناء أن يعلق لافتة بورشة البناء يدون فوقها بعض المعلومات الرئيسية بخط واضح لتسهيل عملية المراقبة والمتابعة المعمارية للبناء وأهمها اسم ولقب صاحب المشروع، عدد الطوابق، رقم رخصة البناء.

وأما في حالة سكون الإدارة يعتبر قبول ضمني لرخصة البناء وينتج عن ذلك نفس الآثار التي ينتجها القبول الصريح، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذه المقننات يعد خطأ في تطبيق القانون، وهناك من يعتبر هذا السكوت قرارا ضميا برفض الرخصة استنادا لنص المادة 63 من قانون 29/90 التي تنص على أنه: "يمكن الطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير مقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو برفض القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له"، حيث يعتبر هذا الرد رفضا ضميا لطلب⁽³⁾.

(1) المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1936 الموافق ل 25 يناير سنة 2015 المتضمن كفايات تحضير قانون التعمير و تسليمها ، جريدة رسمية، صادرة في 22 ربيع الثاني الموافق ل 12 فبراير 2015، عدد 7.

(2) المادة 65 من القانون 29/90 ، المرجع السابق.

(3) عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، ط 1، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2017، ص 192.

وعليه، نستنتج من هذا القرار أن سكوت الإدارة تجاه مسألة البت في طلب تسليم رخصة البناء يفسر على أنه قرار ضمني برفض منح رخصة البناء قد يكون محل منازعة قضائية ولا يعد قبولاً ضمناً من الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء.

فالقانون لا يعرف منح الرخص الضمنية، لأن الإدارة دورها الرئيسي من خلال إستراتيجيتها بمنح رخصة البناء تفرض تطبيق تشريع التهيئة والتعمير على عملية البناء، وتقييد حق البناء بأحكام القانون للتقليل من البناءات الفوضوية.

الفرع الثاني: قرار رفض منح رخصة البناء.

ينقسم الرفض إلى رفض وجوبي ورفض جوازاي إذ يشترط القانون أن يكون قرار الرفض مسبباً إذ يمكن لمن يهمله الأمر أن يطعن في هذا الرفض أمام القاضي الإداري الذي يتأكد من مدى جدية ومشروعية الأسباب التي تستند إليها الإدارة في رفضها والأسباب التي تعود لعدم احترام الشروط خاصة الموضوعية والمنصوص عليها خاصة في المرسوم 91-175 القوانين الخاصة المشار إليها سابقاً وهذا ما أكدته المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 وبما إن المرسوم الغي العمل به بموجب المرسوم التنفيذي 15-19¹. لكن المشرع حافظ على نص المادة وأدرج مضمونها في المادة 52 من المرسوم 15-19 التي تنص على:

"لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقاً لوثيقة تحل محل ذلك".

يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراضٍ مجزأة إلا إذا كان مطابقاً لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة. أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ

1) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 218

بعين الاعتبار عندما تمنع الرخصة أو تشتمل على تحفظات فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبرراً⁽¹⁾.

حيث جاء في قرار لمجلس الدولة الحامل لرقم: 018915 مؤرخ في 11-05-2004 المتضمن رفض منح رخصة البناء حيث جاء فيه ما يلي :

- حيث من المقرر قانوناً انه بإمكان الإدارة رفض منح رخصة البناء أو منحها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة وذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها وأبعادها بالصحة العامة والأمن العام فإنه يتعين على الإدارة معاينة وفحص كل حالة على انفراد للتوصل وعلى ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة أو بالأمن العام إلى ما إذا كان من الملائم رفض إعطاء رخصة البناء أو الاكتفاء بالنص على وجوب إتباع هذا أو ذاك الشرط الخاص.

من جهة أخرى تملك الإدارة سلطة تقديرية في رفض طلب رخصة البناء إذا قدرت هي ذلك، وهو ما يطلق عليه بالرفض الجوازي وقد حدد المرسوم 91-175 حالات يمكن للإدارة إعمال سلطتها التقديرية في رفض تسليم رخصة البناء ، وفي كل الحالات الإدارة ملزمة بتسبب قرار الرفض استناداً لنص المادة 62 من القانون 90-29 المعدل والمتمم والتسبب يشكل حماية لحق دستوري وضمانة لعدم تعسف الإدارة وتسهيل عمل القاضي وكل هذه الضمانات تصب في هدف واحد هو المحافظة على المصلحة العامة ومبدأ المشروعية⁽²⁾.

الفرع الثالث: قرار تأجيل طلب رخصة البناء

ويكون ذلك في حالتين:

الحالة الأولى: لقد نصت المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل تصدره السلطة التي لها صلاحية إصدار رخصة البناء لمدة لا تتجاوز سنة، وذلك في الحالة التي تكون فيها القطعة الأرضية المعنية داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير مخطط التهيئة والتعمير، (مخطط شغل الأراضي)، حيث تحدد الأراضي المعنية وتضبط قواعد التعمير لترشيد استعمال المساحات والمواقع بالإضافة إلى تحديد المساحات المخصصة للمنفعة العامة.

(1) عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 175-176.

(2) وداد عطوي، المرجع السابق، ص 108-109.

أما الحالة الثانية : فقد نصت عليها المادة 51 في الفقرة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور سابقا إذا ما كان الملف يتطلب استكمال معلومات أو بيانات غير كاملة ينبغي على صاحبه تقديمها فإنه يؤجل إصدار قرار رخصة البناء إلى حين استكمال الملف.

الفرع الرابع: قرار سحب وإلغاء رخصة البناء

يعني سحب رخصة البناء إعدام آثارها القانونية على أن يكون السحب خلال المدة الزمنية المقررة وأن يكون قرار منح الرخصة غير مشروع وأن يكون السحب من الإدارة المختصة، ورغم أن الأصل في السحب يجري بأثر رجعي إلا أنه في حالة رخصة البناء فإنه لا يسري هذا الأثر إلا بالنسبة للمستقبل، إلا في حالة سوء نية طالب الرخصة كأن يكون قد قدم تصريحات كاذبة قدمت على أساسها رخصة البناء.

وقد ذهب مجلس الدولة الجزائري في قراره رقم: 26556 المؤرخ في 31/10/2006 على أن سحب رخصة البناء بعد مضي سنة من تسليمها لا يجوز ولو توفرت أسبابه الموضوعية. أما الإلغاء فهو إنهاء آثار رخصة البناء القانونية بالنسبة للمستقبل فقط على أن يتم خلال الآجال المقررة قانوناً وتعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في قرار المتضمن رخصة البناء وستوجب من المعني تقديم طلب جديد للرخصة ولكن دون تقديم ملف جديد إلا في حالة تطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد حسب المادة 57 من المرسوم التنفيذي المتعلق بتحضير عقود التعمير⁽¹⁾.

المبحث الثاني: منازعات رخصة البناء

أجاز القانون لطالب رخصة البناء الشروع في أشغال البناء، وذلك بعد أخذ الموافقة من طرف السلطة الإدارية المختصة، وقد تثار بشأن هذه الرخصة عدة منازعات ناتجة عن مخالفات التي يرتكبها الأفراد، وعدم احترام قواعد البناء التي نص عليها المشرع الجزائري. وكما قد تأخذ هذه المنازعات الصبغة الإدارية وأحيانا الصبغة المدنية فهي إما أن تنشأ بين الأفراد والإدارة أو فيما بين الأفراد ولحل هذه الخلافات لابد من أن تتوفر إجراءات قانونية تمكن الأشخاص من اللجوء إلى المحكمة للمطالبة بإنصافهم ووضع حد لهذه المنازعات ويكون ذلك أمام القضاء الإداري أو القضاء العادي.

(1) عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، دار هومة ، الجزائر، 2018، ص 91-92.

وللإطلاع على منازعات رخص البناء قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين:
المطلب الأول: المنازعات المتعلقة برخصة البناء أمام القضاء الإداري.
المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة البناء أمام القضاء العادي.
المطلب الأول: المنازعات المتعلقة برخصة البناء أمام القضاء الإداري.

تمنح رخصة البناء بقرار إداري، وبالتالي فهي تخضع للرقابة القضائية للتأكد من مدى شرعية قرار منع رخصة البناء، وذلك بواسطة دعوى الإلغاء، كما أن الإدارة تتحمل المسؤولية لتعويض المعنى وذلك في حالة ما إذا أصابه ضرر من جراء منح رخصة البناء وعدم احترامها لقواعد التهيئة والتعمير عند القيام بأشغال البناء أو قبل ذلك، كما أنه في حالة ما إذا كانت الأعمال التي تمت بموجب هذه الرخصة تشكل خطرا يصعب التصدي له مستقبلا فإنه يلجأ للقاضي الإستعجالي الإداري، وذلك لوقف أشغال البناء أو لوقف تنفيذ قرار إداري غير شرعي، وكل هذا يشكل منازعات تدخل في اختصاص القاضي الإداري⁽¹⁾.

الفرع الأول: اختصاص قاضي الموضوع بالنظر في الدعوى المتعلقة برخصة البناء

أولاً: اختصاص قاضي الموضوع بالنظر في دعوى الإلغاء

(أ) إجراءات رفع دعوى الإلغاء

لا تقبل دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء إلا بإيداع عريضة افتتاح دعوى مكتوبة موقعة ومؤرخة لدى كاتب المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة، ويجب أن تتضمن العريضة حسب نص المادة 819 من القانون 08/09 البيانات المنصوص عليها بالمادة 15 التي تنص على أنه:
"يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات التالية:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- اسم ولقب المدعي وموطنه.
- اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.
- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي⁽²⁾.
- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

(1) نسيمة مراحية، "رخصة البناء"، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 2005-2008، ص 31.

(2) قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21.

-الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المطلوبة، ويجب أن تكون العريضة موقعة من محام معتمد لدى المجلس القضائي حسب المادة 815، إن تعلق الأمر بدعوى إلغاء سترفع أمام المحكمة الإدارية أو محام معتمد لدى مجلس الدولة إذا تعلق الأمر بدعوى إلغاء سترفع أمام مجلس الدولة حسب المادة 905⁽¹⁾.

ب) آثار دعوى الإلغاء

ينتج عن دعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء أثرين إما تأييد القرار الإداري أو القضاء بإلغائه.

1) الحكم بتأييد قرارات إدارة التعمير:

أن يكون قرار القاضي الإداري مؤيدا لقرار الإدارة المختصة في مجال العمران في حالة الحكم بعدم التأسيس وبصحة القرار، بحيث يستمر العمل بالقرار المتخذ من طرف الإدارة سواء أكان بالمنح أم بالرفض أم تأجيل التنفيذ⁽²⁾.

وتجب الإشارة إلى أن الحكم برفض الإلغاء يكون له حجية وأثر نسبي، بحيث يسري على أطراف الحكم دون غيرهم من الأشخاص، وفي هذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قرار برفض الطعن المقدم من طرف السيد أحمد والذي يتضمن المطالبة بإلغاء قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح رخصة البناء بحيث رأت المحكمة بأنه لا ضرر من إصدار وتسليم تلك الرخصة المصلحة السيد علي، واعتبرت أن الرخصة قانونية⁽³⁾.

2) الحكم بإلغاء القرار الإداري المتضمن رخصة البناء:

قد تقوم الإدارة بإصدار قرار يتضمن تأجيل تنفيذ رخصة البناء دون ذكر أسباب معللة قانونا، رغم أنه لا يحق للإدارة إعادة النظر فيها عن طريق اتخاذ قرار ناطق بتأجيل التنفيذ، لأن ذلك يعد تجاوزا للسلطة، إذ يقوم القاضي بإلغاء قرار تأجيل تنفيذ الرخصة⁽⁴⁾، كما أن لدعوى الإلغاء في مجال رخصة البناء آثار جسيمة سواء تعلق الأمر بقرار منح رخصة البناء مع تأجيل تنفيذها أو قرار رفض تسليمها، فالحكم بإلغاء القرار المتضمن رخصة البناء سينعكس

(1) المادة 905 من قانون رقم 09/08، المرجع نفسه.

(2) بزغيش بوبكر، "منازعات العمران"، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 82.

(3) وداد عطوي، المرجع السابق، ص 237.

(4) بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 85.

على كل من المستفيد من رخصة البناء والإدارة التي أصدرت الرخصة، وفي حالة مواصلة المستفيد من رخصة البناء الملغاة عملية البناء سيتعرض للمتابعة الجزائية على أساس جنحة البناء دون رخصة المنوه والمعاقب عليها في المادة 77 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما يمكن للبلدية تحت رقابة والي الولاية أن تتدخل مباشرة دون المرور بالقضاء الإداري أو الجزائي لهدم البناء المقام دون رخصة وإعادة الحال إلى ما كانت عليها على حساب من قام بالبناء عملا بالمادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 29/90⁽¹⁾، كما يمكن للغير الذي قبلت دعواه الرامية إلى إلغاء رخصة البناء أن يطلب من القاضي الإداري الحكم له أيضا بالتعويض من الإدارة عما سببت له الرخصة الملغاة من أضرار محققة ومباشرة، كما يمكن للمعني بعد كل هذه المسألة الأولية أمام القضاء الإداري أن يقيم دعوى مدنية مستقلة ضد المستفيد من تلك الرخصة الملغاة للمطالبة بتعويضه عن مختلف الأضرار اللاحقة وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه سابقا⁽²⁾.

ثانيا: اختصاص قاضي الموضوع بالنظر في دعوى التعويض.

(أ) إجراءات سير دعوى التعويض

1) تبليغ العريضة لدى كتابة ضبط الهيئة القضائية:

يتم تقديم عريضة الدعوى لدى كتابة أو أمانة المحكمة الإدارية و يسلم أمين الضبط وصلا بالاستلام إلى المدعى مع تسجيلها في سجل خاص و بيان أسماء و عناوين الخصوم. نجد أن إجراءات تبليغ العريضة في دعوى التعويض نفسها في دعوى الإلغاء.

(2) سير الخصومة :

تنص المادة 844 ق.إ.م.إ على يعين رئيس المحكمة الإدارية التشكيلية التي يؤول إليها الفصل في الدعوى بمجرد قيد عريضة افتتاح الدعوى بأمانة الضبط⁽³⁾. حيث تناول المشرع التحقيق في القسم الثاني من الدعوى تحت عنوان الدعوى و الخصومة حيث سنتطرق إلى جواز الصلح ثم إلى مرحلة التحقيق.

(1) لعدي خيرة، "رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019، ص 355.

(2) كمال محمد الأمين، "الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء"، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان، 2016، ص 52.

(3) المادة 844، من قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

- الصلح: نصت عليه المادة 870 من قانون 08-09 كطريقة تسوية ودية للمتأخرين و يعد هذا الإجراء حماية للضحية وضمان لحقوقه حيث تقف فيه الإدارة و الضحية على قدم المساواة أمام القاضي ، كما تمثل أيضا فرصة للإدارة كي تراجع موقفها عن طريق هذا الحل أو أكثر من ذلك فهو إجراء في صالح القضاء الذي يهدف إلى التقليل من المنازعات قدر المستطاع و عموما فإن الصلح يجوز إجراؤه في أي مرحلة كانت عليها الخصومة .

أما في حال حصول الصلح بين الخصوم يحدد رئيس تشكيلة الحكم محضرا يبين فيه ما تم الاتفاق عليه و يأمر بتسوية النزاع و غلق الملف عن طريق إصدار أمر لا يقبل أي طعن (المادة 873 ق.إ.م.إ) .

- التحقيق: أن الفصل في الدعوى الإدارية قد يحتاج إلى إثبات وقائع قانونية لا يمكن للخصوم أن يقدموها من خلال مذكراتهم المكتوبة والوثائق المرفقة بها المودعة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية و من خلال المواد من 858 إلى 869 يتضح لنا الدور الحقيقي للقاضي بحيث يملك القاضي سلطات واسعة حيث يعين عدة وسائل للتحقيق .

ب) إجراءات الفصل في دعوى التعويض

1) جدولة القضية

حيث يحدد رئيس تشكيلة الحكم جدولة لكل جلسة أمام المحكمة و يبلغها إلى محافظ الدولة، و يجوز لرئيس تشكيلة الحكم أو لرئيس المحكمة أن يقرر في أي وقت وفي حالة الضرورة جدولة قضية الجلسة للفصل فيها بإحدى تشكيلاتها و يخطر الخصوم بتاريخ الجلسة التي ينادي فيها على القضية و ثم الأخطار في مهلة 10 أيام قبل تاريخ الجلسة على الأقل وفي حالة الاستعجال بيومين يأمر من رئيس تشكيلة الحكم حسب المادة 875 ق.إ.م.إ⁽¹⁾.

2) سير القضية

حسب نص المادة 884 ق.إ.م.إ فإن القاضي يعمل على تلاوة التقرير المعد حول القضية و نجد أيضا المواد من 885 إلى 887 وضحت لنا كيفية انعقاد الجلسة أمام الجهة القضائية .

3) إصدار الحكم

(1) المادة 875 من قانون رقم 08-09، المرجع السابق.

يمثل الحكم آخر مراحل سير دعوى التعويض و بالتالي هو آخر إجراء في الدعوى وهو من وسائل عمل القضاء الإداري بالنسبة للمحكمة الإدارية بالإضافة للقرار بالنسبة لمجلس الدولة ، كما قد يكون أمرا في حال الاستعجال و بالتالي يصدر الحكم في جلسة علنية و قد أحوالت المادة 888 ق.إ.م.إ إلى المواد 270.289 مما يوحي بأن نفس القواعد تنطبق على الحكم القضائي الفاصل في الدعوى الإدارية مثله مثل الفصل في الدعوى المدنية وبحث أن يشارك في الحكم بإيجاد طلبات محافظ الدولة أو ملاحظاته و الرد عليها من خلال المادتين 889.900 من القانون السالف الذكر و قد بينت المواد 894.895 الكيفيات المتعلقة بتبليغ الحكم إلى الخصوم و الذي يكون كقاعدة عامة عن طريق محضر قضائي و بصفة استثنائية عن طريق أمانة الضبط .

الفرع الثاني: اختصاص قاضي الاستعجال بالنظر في الدعوى المتعلقة برخصة البناء .

أولا: حدود اختصاص قاضي الاستعجال برخصة البناء الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء :

قد يحدث أن يترتب على تنفيذ القرار الإداري أضرارا قد يصعب تداركها فيما بعد، شريطة أن لا يكون هذا القرار يمس بحفظ النظام العام.

ونجد أن اختصاص قاضي الاستعجال الإداري يكون في حالة الانتهاكات الخطيرة لقواعد التهيئة والتعمير أثناء إنجاز أشغال البناء، يفصل قاضي الاستعجال في هذه الحالة في أجل ثمان وأربعين ساعة من تاريخ تسجيل الطلب⁽¹⁾.

يختص قاضي الاستعجال بإصدار أوامر فيما يتعلق بالعمارات الآيلة للسقوط التي يتخذ بشأنها رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بأيلولة العمارة للسقوط وبأمر المالك القيام بالبناءات الضرورية لترميمها، وهنا يخول القانون للمواطن في المنازعة طلب خبرة مضادة لخبرة مصالح شرطة العمران ويرفع الملف القاضي بالاستعجال ليصدر الأمر خلال 8 أيام من تاريخ رفع الدعوى⁽²⁾.

وقد جاء نص المادة 52 من المرسوم التشريعي 94-07 ينص على اختصاص قاضي الاستعجال الإداري بتثبيت محاضر المخالفات التي تحررها شرطة العمران، وذلك لكي تتمكن

(1) المادة 920 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

(2) المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة الهدم و تسليم ذلك الجريدة الرسمية العدد 26 .

الإدارة من الهدم دون اللجوء إلى القضاء في حالة استمرار المخالف في البناء رغم إنذاره طبقاً للمادة 53 من المرسوم التشريعي 94-07، كما يختص قاضي الاستعجال الإداري بوقف أشغال البناء إذا كان الاستمرار فيها يؤدي إلى إحداث ضرر يصعب تداركه، ويشترط هنا أن يكون المعني قد رفع دعوى في الموضوع وقد يكون المعني إدارة كما قد يكون مواطن.

يلجأ أيضاً للقاضي الاستعجالي الإداري لطلب وقف قرار الهدم إذا اتخذته الإدارة وأفصحت عن نيتها بتنفيذه فوراً رغم الطعن فيه أمام قاضي الموضوع⁽¹⁾.

ثانياً: التطبيقات القضائية للمنازعات المتعلقة برخصة البناء في مجال القضاء المستعجل.

صدر أمر عن مجلس قضاء غرداية جاء فيه: " أمر المدعي عليها بوقف أشغال التسطیح على أرض العارضين محل النزاع والتي تقع ببلدية ضاية بن ضحوة إلى حين الفصل في الموضوع، وذلك لكون البلدية استولت على قطعة أرضية تابعة للمدعي في سنة 1987 لإنشاء منطقة عمرانية لكن دون اتخاذ إجراءات نزع الملكية، وقد تم رفع الدعوى أمام الغرفة الإدارية في الموضوع تفادياً لضياع الحقوق، وذلك لكون مواصلة الأشغال يشكل ضرر للمدعين"⁽²⁾.

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة البناء أمام القضاء العادي

قد تنشأ في مجال البناء والتعمير منازعات أخرى ليست ذات طبيعة إدارية أو تلك التي يختص بها القضاء الإداري إنما يؤول فيها ولاية النظر للقضاء العادي بفرعيه المدني والجزائي. وإن منازعات رخصة البناء التي يختص بها القاضي العادي هي تلك التي ينازع فيها الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص أثناء تنفيذ رخصة البناء حول مدى احترام أحكام وبنود رخصة البناء، كالتعدي على الأملاك المجاورة أو الإضرار بحقوق الغير من الجوار، بشرط أن تلحق ضرراً شخصياً ومباشراً بالغير.

الفرع الأول: المنازعات المرتبطة برخصة البناء أمام القضاء المدني.

(1) نسيمة مرابحية، المرجع السابق، ص 42.

(2) أمر استعجالي صادر عن مجلس قضاء غرداية، الغرفة الإدارية تحت رقم 286، بتاريخ 2000/10/31.

نجد اختصاص القاضي المدني في المنازعات المتعلقة برخصة البناء يكمن في حالة مخالفة المرخص له بالبناء لأحكام وبنود الرخصة وحالة مخالفة أحكام رخصة البناء القواعد التهيئة و التعمير ومن خلال هذا فإننا نفرق بين حالتين :

أولاً: حالة مخالفة المرخص له بالبناء لأحكام وبنود الرخصة.

إن إقامة البناء على خلاف أحكام ومقتضيات رخصة البناء وعندما يسبب أضرار للغير فإنه يكون مخالف القواعد التهيئة والتعمير من ناحية، ومن ناحية ثانية لقواعد القانون المدني في باب المسؤولية المدنية الأمر الذي يترتب معه قيام المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء تجاه الغير كعدم مراعاة الارتفاع القانوني المقرر بشكل يتنافى وتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة إقامة البناء على أرض مملوكة للغير إن الترخيص بالبناء يمنح تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير وعدم المساس بها، فإذا ثبت مخالفتها فإنه يمكن المطالبة بإصلاح الضرر الناتج عن مساس الحقوق الخاصة أمام القاضي المدني، وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه تماشياً مع أحكام رخصة البناء كما يجوز له الحكم بالتعويض المناسب لكن الضرر الذي لحق بالغير إذا ما طلب منه الخصم ذلك⁽¹⁾.

ثانياً: حالة مخالفة أحكام رخصة البناء لقواعد التهيئة و التعمير :

نص قانون التهيئة و التعمير على انه من يخالف أحكام هذا القانون يكون محل متابعة جزائية بعد إثبات المخالفة بموجب محضر و قبل تعديل قانون التهيئة و التعمير بموجب القانون 05/04 كانت كل مخالفة لأحكام رخصة البناء أو رفض مطابقة البناء للرخصة فإن معاقبة المخالفة تكون من طرف الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً و بعد التعديل الصادر بموجب القانون 05/04 قد وسع من دائرة الأعوان المؤهلين لإثبات المخالفة وهم :

ضباط أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية و كذلك مفتشي التعمير و أعوان البلدية المكلفين بالتعمير و موظفي إدارة التعمير والهندسية المعمارية بأدائهم اليمن القانونية أمام رئيس المحكمة المختص إقليمياً⁽²⁾.

1) ياسمين شريدي،"الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، 2007-2008، ص 73.

2) المادة 08 من القانون 05-04 المؤرخ في 277 جمادى الثانية عام 1425 الموافق ل 14 غشت 2004 يعدل و يتم القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير .

وتثبت المخالفة بموجب محضر موقع يبين فيه طبيعة المخالفة و يسمع بموجبه أقوال المخالف و يكون المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس أي له حجية بسيطة وتكون حسب الأحوال المخالفة للمعانية أما البناء دون رخصة و في هذا الحالة يحال المحضر لوكيل الجمهورية المختص إقليميا قصد المتابعات الجزائية والقاضي في الحالة غير مؤهل للأمر المخالف بالهدم أو بإعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية، لأن هذه المسألة هي من اختصاص الإدارة (1).

الفرع الثاني: المنازعات المرتبطة برخصة البناء أمام القضاء الجزائري.

على الرغم من أن عملية البناء في حد ذاتها تصرف مدني نابع من إحساس الشخص وحقه في التمتع بملكيته والتصرف فيها وأن إجراءات الحصول على الرخصة هي أعمال إدارية يتكفل بها المرفق العمومي خدمة للصالح العام والخاص وتكريسا لمهمة الضبط الإداري فإنه وبغاية حماية النظام العام ككل والعمراني على الأخص، عمد المشرع إلى التوسيع من نطاق الجزاء عن المخالفات التي ترتبط وتتعلق برخصة البناء حماية لها وللمجال العمراني ولبعض المناطق المحمية بنصوص القانون فأحاط نصوص القانون الجزائري بأحكام عقابية ردعية لكل من يخالف الأحكام المتعلقة برخصة البناء على الأخص من جهة، ومن جهة أخرى بالبناء والتشييد والتهيئة خلافا للمخططات المدرجة والمصادق عليها بصفة عامة .

أولا: جريمة البناء بدون رخصة

جريمة البناء بدون رخصة لم يعطي لها القانون تعريفا واضحا دالا وكافيا واكتفى فقط بتعريف البناء وتبيان مظاهره. وكغيرها من الجرائم تقتضي توفر أركان:

أ) الركن الشرعي

إن أهم تعديل جاء به القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، هو نصه صراحة بموجب المادة 76 مكرر 4 منه على إلزام الإدارة بهدم البناء المشيد دون رخصة ، وبهذا يكون المشرع نقل اختصاص كل من القاضي الجزائري والإداري إلى الإدارة، بعدما كانت المادة 78 من نفس القانون قبل إلغائها تجيز للقاضي الجزائري في حالة الإدانة بجريمة البناء بدون رخصة أن يحكم أيضا بالهدم، ثم جاء المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنجاز

(1) ياسمين شريدي، المرجع السابق، ص 75.

المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الذي ألغى المادة 78 السابقة الذكر ومكن الإدارة من اختصاص الهدم إلا أنها ألزمتها بموجب المادتين 52 و 53 من المرسوم اللجوء إلى القاضي الإداري الإستعجالي للنطق بتثبيت أمر توقيف الأشغال، وإذا لم يحترم هذا الأمر يتم الهدم، ولقد تم إلغاء هاتان المادتان بدورهما بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 ، وبذلك تقلص دور القاضي الجزائري في حالة البناء دون رخصة لينحصر في الحكم بالعقوبة الجزائية دون التدابير والتي أرجعت إلى صلاحيات الإدارة دون اللجوء إلى القضاء .

أما فيما يتعلق بالمتابعة الجزائية فقد جاء في المادة 77 من القانون رقم 90-29 يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة⁽¹⁾.

ب) الركن المادي

يقصد بالركن المادي لجريمة البناء بدون رخصة النشاط أو الفعل الذي يصدر من مالك العقار أو من له السيطرة القانونية ممثلا في قيامه بإحدى صور أعمال البناء عليه أو بعضها المنصوص عليها في قانون البناء أن مرتكب جريمة البناء بدون رخصة قد يكون المالك أو الحائز أو المستأجر .

والعبرة في هذا بمن يقوم بأشغال البناء وقت اقتراف الجرم دون حصوله على الرخصة من السلطات المختصة.

وعليه فركنها يتشكل من عنصرين: فالأول يتمثل في إقامة أشغال وأعمال البناء بمختلف صورها الواردة بنص المادة 52 من القانون 29/90 وهي تشييد مباني جديدة وتمديد البنايات الموجودة وتغيير البناء إذا مس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحات

(1) بربيع محي الدين، "جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد الثالث ، سبتمبر 2017، ص 287.

العمومية وكذلك انجاز الجدران الصلبة للتدعيم أو للتسييج. وتقوم الجريمة حتى ولو تم سحب الرخصة أو إلغائها، طالما استمرت الأشغال، أما العنصر الثاني فيتمثل في انعدام الرخصة التي تسمح بالقيام بكل هذه الأشغال، فعدم وجود الترخيص ليس هو قوام الركن المادي ولكن هو شرط سلبي اشترطه المشرع ويشكل عنصرا في النموذج القانوني لجرائم إقامة أعمال البناء⁽¹⁾.

ج) الركن المعنوي

المقصود هنا، انصراف إرادة الجاني إلى القيام بنشاط أو أي عمل يدخل ضمن مجموعات أعمال البناء التي تستلزم ضرورة الحصول على ترخيص إداري للقيام بها، فهي جريمة عمدية يشترط لقيامها توافر القصد الجنائي لدى المتهم، أي يلزم توافر عنصري العلم والإرادة أي علم الجاني بأنه يوجد التزام قانوني يفرض عليه الحصول على رخصة بناء مسبقا لمباشرة أشغال البناء ومع ذلك تتجه إرادته إلى القيام بهذه الأشغال وبالتالي إحداث النتيجة الإجرامية وهي إنشاء بناء فوضوي وغير قانوني غير مطابق للمقاييس البناء البيئي والأمني ، لعدم إخضاعه للرقابة التي تمارسها الإدارة من أجل ضمان سلامة وأمن الأشخاص والممتلكات عن طريق رخصة البناء .

وما يدل على أن جريمة البناء بدون رخصة أنها جريمة عمدية وليست جريمة مادية، هو أن الأصل في الجرائم الجنحية أنها عمدية تقوم على القصد الجنائي ولو أراد المشرع أن تكون الجريمة مادية لنص على ذلك صراحة مثلما فعل بالنسبة للجرائم الجمركية حيث نص في المادة 281 من قانون الجمارك على أنه : "لا يجوز للقاضي تبرئة المخالفين استنادا إلى نيتهم".

كما أن تجريم الشروع فيها يدل على أن المشرع يعتبرها جريمة عمدية، حيث أن نطاق تجريم الشروع من حيث طبيعة الجرائم لا يكون إلا في الجرائم العمدية وليس المادية، لأن هذه الأخيرة يعاقب فيها حين البدء في تنفيذ الركن المادي⁽²⁾.

ويتحقق الركن المعنوي لجريمة البناء بدون ترخيص عندما يبدأ المتهم البناء دون وجود ترخيص، وهنا ليس له الاحتجاج بحسن نيته بعدم العلم بضرورة الحصول على رخصة، معتمدا في ذلك على تسامح الإدارة مع هذا النوع من الأعمال حتى ولو تصادف ذلك أن تسامحت

(1) كمال محمد الأمين ، المرجع السابق، ص 164.

(2) قزاتي ياسمين، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة بين القانون وتطبيقه عمليا و مختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2016، ص 76.

الإدارة مع غيره من المتهمين ، فإذا نسب إلى الإدارة وقوع خطأ يتمثل في ردها على طالب الرخصة بأنه لا يلزم صدور ترخيص للقيام بأعمال البناء، فالخطأ الإداري لا يستبعد توافر الركن المعنوي لدى المتهم⁽¹⁾.

ثانيا: جنحة عدم مطابقة البناء لقرار الرخصة.

إن المشرع الجزائري لم يكتفي بضرورة الحصول على رخصة البناء أو الترخيص بموجب قرار إداري يسمح بالبناء طبقا لقواعد التعمير وللمخططات المرفقة بملف الطلب. بل اشترط لاحقا أن يكون البناء الذي شيده الطالب مطابقا لهذه الرخصة وللمخططات البيانية المصادق عليها من الجهة المختصة، وهو ما أكدت عليه المادة 52 من القانون 29/90 والمادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 اللتان ألزمت كل من يود البناء على وجب الحصول المسبق على الرخصة التي تسمح بالبناء.

ويتبعها بعد ذلك شهادة تعميرية أخرى تسمى بشهادة المطابقة وهي المنصوص عليها بالمادتين 56 و 75 من القانون 29/90 والمواد من 63 إلى 69 من المرسوم التنفيذي 19/15 والتي تترجم مدى مطابقة البناء للرخصة المسلمة وحسب المخططات المصادق عليها. وفي هذا الصدد فإنه من الواجب التذكير أن القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90، يعد أول تشريع تضمن أحكام قانونية تتعلق بعدم مطابقة البناء للرخصة. فنجد أن نص المادة 76 منه ينص على أن: "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء" فيظهر من هذا أن القانون يمنع أيضا عدم احترام المخططات المصادق عليها والتي كانت أساسا للحصول على رخصة البناء فيعتبره كالذي قام بالبناء بدون رخصة ويعاقبه بنفس عقوبة البناء بدون رخصة طبقا للمادة 77 من نفس القانون.

وهنا تظهر جليا هذه الجريمة عند مطابقة هذه الأشغال مع الرخصة لأجل الحصول على شهادة المطابقة الواجبة طبقا لأحكام المادتين 75 و 63 من المرسوم التنفيذي 19/15 إذ المؤكد أن المشرع لم يشترط فقط الحصول على الرخصة بل لا بد أن يكون البناء مطابقا لها. وهذا ما يضيفي أكثر مصداقية وصرامة لمتابعة تنفيذ قرار رخصة البناء ويعبر عن الرقابة البعدية للسلطات المخول لها متابعة تنفيذ رخصة البناء والتي تدخل في مجال ومهمة الضبط

(1) بريج محي الدين ، المرجع السابق، ص 300.

الإداري وكل ذلك. صونا لقواعد التعمير التي تسهر على حمايتها، وزيادة عن ذلك فالقانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية وبموجب نص المواد 5 و 6 يلزم المرقي العقاري بالخضوع لقواعد التعمير في بناء المشرع كما يلزمه بالحصول على الترخيص المسبق تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها بالمادة 69⁽¹⁾.

وفي هذا الصدد فإننا ننوه أن تطبيق نصي المادتين 52 و 77 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ينسحب على كافة الأراضي مهما كانت طبيعتها وتتمثل تلك الأراضي في مجمل الأملاك العقارية التي نصت عليها المادة 1 من القانون 90-25 الصادر بتاريخ 18/11/1998 وهي كالاتي :

- الأملاك العمومية الطبيعية.
- الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية.
- الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية.
- الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية.
- الأراضي الحلقائية.
- الأراضي الصحراوية.
- الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير.
- المساحات والمواقع المحمية التي من بينها الفنادق⁽²⁾.

(1) القانون رقم 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1932 الموافق ل 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14.

(2) قزاني ياسمين، المرجع السابق، ص 19.

الفصل الثاني: رخصة الاستغلال

تعد مرحلة استغلال المؤسسات الفندقية ومباشرة هذا النوع من النشاط مرحلة مهمة، وعلى هذا الأساس اهتم المشرع الجزائري بعملية الاستغلال لما تعكسه من طابع تجاري من خلال تحقيق الربح عن طريق عائدات الاستثمار.

وفي إطار سياسة الإصلاحات المنتهجة من طرف الجزائر والتي تبنت نهج الانفتاح الاقتصادي بهدف جذب الاستثمارات، تسعى لإيجاد إطار قانوني لتشجيعها وتوفير الحماية القانونية والقضائية لها و ذلك عن طريق رخصة أطلق عليها " رخصة الإستغلال".

و لمعرفة الطبيعة القانونية لهذه الرخصة قسمنا هذا الفصل لمبحثين الأول كان تحت عنوان الأحكام العامة لرخصة الاستغلال اما المبحث الثاني فكان تحت عنوان قواعد تسيير المؤسسات الفندقية

المبحث الأول: الأحكام العامة لرخصة الاستغلال

لا يمكن الشروع في استغلال المؤسسة الفندقية دون رخصة الاستغلال حيث أن المرسوم التنفيذي 19- 158 المتعلق بتعريف المؤسسات الفندقية و المحدد لشروط و كفاءات استغلالها و تصنيفها و اعتمادها يؤكد على ضرورة الحصول على هذه الرخصة طبقا للمادة 09 التي تنص على: " يخضع الشروع في استغلال مؤسسة فندقية وتصنيفها في رتب واعتماد مسيرها، إلى الحصول على التوالي⁽¹⁾:"

- رخصة استغلال.
- قرار تصنيف.
- اعتماد المسير".

المطلب الأول: تعريف رخصة الاستغلال

أخضع المشرع الجزائري قواعد ممارسة نشاط المؤسسات الفندقية إلى مجموعة من القيود أهمها نظام الرخصة المسبقة كشرط يتوقف عليه البدء في استغلال المؤسسة وذلك بمجرد الحصول على موافقة السلطات والهيئات المختصة بعد استيفاء كافة الشروط المعمول بها.

(1) المرسوم التنفيذي قم 19-158 المؤرخ في 24 شعبان عام 1440 الموافق 30أفريل 2019، يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد شروط و كفاءات استغلالها و تصنيفها و اعتماد مسيرها، (ج.ر العدد 33).

الفرع الأول: تعريف رخصة الاستغلال لغة

أولاً: تعريف رخصة:التسهيل في الأمر، و الرخصة إذن تبيح به الحكومة لحامله مزاوله عمل ما أو استعمال شيء، كرخصة الطاهي، و رخصة السيارة⁽¹⁾.

ثانياً: تعريف الاستغلال: هو أن يستغل صاحب الأرض أرضه بنفسه أو لحسابه⁽²⁾.

الفرع الثاني: تعريف رخصة الاستغلال اصطلاحاً

هي عبارة عن إذن مسبق قبل الشروع في استغلال المؤسسة الفندقية وتعرف على أنها "سند إداري قانوني يمنح المرخص له حق أو أهلية 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"⁽³⁾.

ومن خلال هذا التعريف يمكن استخلاص جملة من خصائص رخصة استغلال المؤسسات الفندقية.

أولاً: رخصة استغلال المؤسسات الفندقية عمل إداري صادر من 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 في النشاط الفندقي، إذ تتوقف عليها استغلال المؤسسات الفندقية، فالرخصة قرار يمنح أهلية التصرف من منظور القانون الإداري، ويعد عملاً إدارياً صادراً من جانب واحد، لأن مبادرة طالب الرخصة تكون بتقديم طلب الرخصة، فهو لا يضيف على هذا العمل أي عنصر إنفاقي أو تعاقدية، فعليه أن يلتزم بالالتزامات القانونية الواقعة عليه.

ثانياً: رخصة استغلال المؤسسات الفندقية هي مستند قانوني:

وهو عبارة عن قرار يتمثل في ورقة تحمل مواصفات معينة وعبارات قانونية محددة، يوقع عليها صاحب الرخصة، وتسلم من الهيئة المكلفة بالسياحة طبقاً للأحكام القانونية المنظمة لقواعد الاختصاص الإداري وصيغة التوقيع الإداري.

(1) المعجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، الطبعة الخامسة "منفحة"، 2011، ص 348.

(2) معجم المعاني، موقع إلكتروني، <https://www.almaany.com>، تاريخ الإطلاع 21 أبريل 2024 على الساعة 13:30.

(3) محمد جبريل جمال عثمان جبريل، "الترخيص الإداري"، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الإداري، جامعة القاهرة،

كلية الحقوق، قسم القانون التجاري، 2005، ص 65.

ثالثا: رخصة استغلال المؤسسات الفندقية دائمة.

القاعدة أو الأصل في رخصة استغلال المؤسسات الفندقية هي الديمومة، فلم ينص القانون على مدة أو زمن معين للرخصة.

رابعا: ترتيب رخصة استغلال المؤسسات الفندقية لآثارها بمجرد صدورها.

فيجب على صاحب رخصة الاستغلال الشروع في النشاط في أجل أقصاه 06 أشهر، ابتداء من تاريخ استلامه الرخصة، فإن لم يشرع في هذا النشاط في هذا الأجل، يمكن للسلطة المانحة للرخصة إعداره للشروع في الاستغلال في أجل 06 أشهر، وإذا انقضى الأجل، ولم يمثل للإعذار تعلن السلطة سحب الرخصة بنفس الأشكال التي منحت بها⁽¹⁾.

المطلب الثاني: شروط رخصة الاستغلال

نعالج ضمن هذه الجزئية كيفية اعتماد مسير مؤسسة فندقية ثم نعرج إلى كيفية الحصول على قرار تصنيف المؤسسة الفندقية.

الفرع الأول: الحصول على اعتماد مسير مؤسسة فندقية

يتم تسير المؤسسة الفندقية من طرف المسير الذي يشترط فيه جملة من الشروط ويتم تعيينه بناء على إجراءات معينة حددها المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المتعلق بتعريف المؤسسات الفندقية و المحدد لشروط و كفاءات استغلالها و تصنيفها و اعتمادها، إضافة إلى أن مالك الفندق بعد حصوله على رخصة الاستغلال يلتزم بالعديد من القواعد لتسيير فندقه.

أولا: شروط التأهيل المهني لمنح اعتماد مسير المؤسسة الفندقية.

يخضع استغلال المؤسسات الفندقية إلى اعتماد مسير المؤسسة وهو من أهم الشروط المرتبطة بهذا الاستغلال باعتبار أن الفندقية هي خدمة من نوع خاص تعتمد لأدائها على أكمل وجه اشتراط مؤهلات مرتبطة بالتكوين والخبرة، وفي حالة عدم توفر صاحب المؤسسة على هذه المؤهلات يجب عليه تعيين مسير معتمد من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة، وتختلف درجة هذه المؤهلات من مؤسسة فندقية إلى مؤسسة فندقية أخرى⁽²⁾.

(1) إسماعيل كوري، "النظام القانوني للفندقية في الجزائر"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011-2012، ص 71.

(2) زهية عيسى، "دور النظام القانوني للمؤسسات الفندقية في مجال الأمن الصحي"، مجلة القانون، جامعة بومرداس، الجزائر، المجلد 34، عدد خاص، 2020، ص 461.

ونحاول إيضاح ذلك كمايلي:

أ- 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.

ب- 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.

ج- 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.

د - في فنادق 4 نجوم:

- ليسانس في الفندقة أو السياحة + خبرة سنتين في الفندقة.

- او تقني سامي في الفندقة + 4 سنوات في الفندقة.

- أو تقني في الفندقة + 6 سنوات خبرة في الفندقة.

هـ - في فنادق 5 نجوم :

- 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⁽¹⁾.

ثانيا: مراحل منح اعتماد مسير مؤسسة فندقية:

بعد توفر جميع الشروط في المترشح الراغب في أن يكون مسير لمؤسسة فندقية أو مستخدم فيها من حيث التأهيل المهني، تبدأ مرحلة الإجراءات الإدارية اللازمة لإيداع طلب الاعتماد لدى المصالح والجهات الإدارية المختصة ويتم تحديد الإجراءات كالاتي:

(1) ملحق المرسوم التنفيذي رقم 19-158، المرعح السابق.

(أ) إيداع طلب اعتماد مسير مؤسسة فندقية:

يتم إيداع طلب اعتماد مسير مؤسسة فندقية لدى مصالح المديرية العامة للسياحة مرفقا بوصل استلام على أن تتولى هذه الأخيرة مهمة فحص الملف ودراسته والتأكد من استيفاء جميع الشروط والوثائق الخاصة بالمرشح والتي نصت عليها المرسوم التنفيذي رقم 19-158 وتتمثل فيما يلي:

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للطالب أو الممثل القانوني للشخص المعنوي وكذا تلك الخاصة بمسير المؤسسة الفندقية، حسب الحالة.

- الوثائق المثبتة للكفاءة المهنية لمسير المؤسسة الفندقية مطابقة للشروط المتعلقة بمعيار التصنيف الخاص بها.

- نسخة من سند الملكية أو الإيجار أو الامتياز للمؤسسة الفندقية.

- نسخة من معاينة المطابقة للأشغال المنجزة طبقاً لأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

- نسخة من معاينة المطابقة لقواعد الأمن ضد مخاطر الحريق تسلمها مصالح الحماية المدنية المختصة إقليمياً.

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

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي حسب الحالة⁽¹⁾.

(ب) البت في طلب الاعتماد

يسلم اعتماد مسير المؤسسات الفندقية الوالي المختص إقليمياً بناء على اقتراح من المدير الولائي المكلف بالسياحة ويبت الوالي في طلب الاعتماد على أساس الوثائق التي تثبت هوية مسير المؤسسة الفندقية وكفاءته المهنية والمطابقة لمدى معايير تصنيف المؤسسة الفندقية الموافق لها⁽²⁾.

ويضمن التكوين للحصول على مؤهلات في الفندقة والسياحة عدة مؤسسات عمومية وخاصة على المستوى الوطني نذكر أبرزها المدرسة الوطنية العليا للسياحة باعتبارها أبرز

(1) المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19-158، المرجع السابق.

(2) المادة 27 و 28 من المرسوم التنفيذي رقم 19-158، المرجع نفسه.

مؤسسة على المستوى الوطني التي تمنح شهادات عليا في السياحة والفندقة والتي لديها بعد إقليمي في التكوين إذ لا يقتصر على الطلبة المواطنين بل الأجانب أيضا⁽¹⁾.

واستنادا لنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المتعلق بتعريف المؤسسات الفندقية و المحدد لشروط و كفاءات استغلالها و تصنيفها و اعتمادها يتحمل المسير المعتمد مسؤولية إدارة المؤسسة الفندقية، وبهذه الصفة يتعين عليه التفرغ كليا لهذا النشاط.

إذ لا يمكن للمسير بهذه الصفة ممارسة أي نشاط ثان تحت طائلة العقوبة، ولعل إدراج هذا النشاط هو أيضا ضمانا للجودة في تقديم الخدمة في المؤسسات الفندقية⁽²⁾.

وفي حالة استقالة أو فسخ عقد عمل مسير المؤسسة الفندقية يتعين على مستغل المؤسسة الفندقية إبلاغ الإدارة المكلفة بالسياحة، في أجل لا يتعدى شهرا واحدا، ويلزم خلال شهرين بتعيين مسير مؤهلا قانونا للتسيير المؤسسة الفندقية.

الفرع الثاني: الحصول على قرار تصنيف المؤسسة الفندقية.

نصت المادة 54 من القانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة على أن "تخضع المؤسسات الفندقية للإجراءات تصنيف إلى رتب وفقا للمعايير والشروط التي تحدد عن طرق التنظيم".

أولا: تعريف التصنيف

لغة: صنف الشيء جعله أصناف مميز بعضه عن بعض ومنه تصنيف الكتب وجمعها وتأليفها.

اصطلاحا: هو تجميع الأشياء المتشابهة وفصل الأشياء الغير متشابهة من الكتب من خلال استخدام نظام التصنيف العالمي⁽³⁾، أما التصنيف في المؤسسات الفندقية هو عبارة عن قرار يمنح رتبة معينة للمؤسسات الفندقية ضمن أصناف تتراوح ما بين واحد نجمة إلى خمس نجوم وهذا طبقا لنص مادة 4 من المرسوم رقم 19-158 المتعلق بتعريف المؤسسات الفندقية و المحدد لشروط و كفاءات استغلالها و تصنيفها و اعتمادها.

(1) زهية عيسى، المرجع السابق، ص 461-462.

(2) المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 19-158، المرجع السابق.

(3) ماجد محمد رباح لولو وآخرون، مختصر التصنيف في مكتبات ونظام ديوي العشري، الطبعة الثالثة، مديرية المركز الثقافي ، سوريا، 2018، ص 12.

ثانيا: معايير تصنيف المؤسسات الفندقية:

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

أ) المعايير المشتركة لتصنيف المؤسسات الفندقية:

1- الخارج / المسلك: مدخل الزبائن مستقل عن مدخل المصلحة، مسلك المشار إليه، سهل و مضاء في الليل، الخارج و الواجهة مضاءتان، الأماكن الخارجية نظيفة (بما في ذلك الشرفة إن وجدت)، إمكانية ولوج الأشخاص ذوي الكرسي المتحرك إلى المؤسسات بكل استقلالية.

2- الإشارة / الإعلام: لوحة خارجية حاملة لاسم المؤسسة مضيئة ظاهرة على الواجهة، صيانة ونظافة جميع اللافتات الإشارة الخارجية.

3- التجهيزات الكهربائية للمحلات المشتركة: إضاءة فعالة في المحلات المشتركة الأروقة والسلام والممرات، إضاءة دائمة لمخارج الطوارئ، إضاءة الطوارئ في حاله انقطاع التيار الكهربائي.

4- التجهيزات الصحية المشتركة: مستقلة للرجال والنساء، كل غرفة صحية في حالة مثالية من النظافة والصيانة تحتوي على : مغسل مع وجود الماء جار بارد و ساخن، مرآة، موزعات الصابون السائل ونظام تجفيف اليد (إما بالورق أو بالقماشة ذات الاستخدام الواحد وإما منافخ كهربائي)+ مرحاض، تهوية فعالة (ميكانيكية أو طبيعية)، إضاءة كافية، المرافق صحية متاحة للأشخاص ذوي الكراسي المتحركة.

5- بهو الاستقبال : وجود لافتات توجيهية بارزة⁽¹⁾.

6- صالونات للاسترخاء في الفضاءات المشتركة: فضاء يسمح بالاسترخاء والراحة، إضاءة الأماكن المكيفة حسب الاستخدامات المختلفة.

7- تكييف الهواء في الفضاءات المشتركة : تدفئة / التكييف.

8- الهاتف والاتصال في الفضاءات المشتركة: الهاتف متاح 24 ساعة على 24 ساعة، توفير خدمة الانترنت.

9- فراش ومناشف الحمام في وحدة الإيواء: بطانيات ووسائل إضافية، مناشف الحمام بكميات كافية، تغيير يومي للفراش ومناشف في الحمام.

(1) ملحق المرسوم التنفيذي رقم 19-158، المرجع السابق.

10- تجهيزات وأثاث وحدة الإيواء: خزانة/ حافظة الثياب بها معالق، منضدة سرير مع جهاز تنوير لكل نزيل، حاملة الأمتعة، مرآة، سلة، دليل هاتفي للمؤسسة عرض النظام الداخلي للمؤسسة، ملصقة تعليمات النجدة أو خطة الإخلاء، معدات وأثاث التنظيف في حالة جيدة، الأسرة وإمكانية توفير سرير إضافي للأطفال.

11- تجهيزات امن الزبائن (في وحدات الإيواء والفضاءات المشتركة): عرض تعليمات الأمن، لافتات الإشارة إلى مخارج النجدة ، الحماية الفعالة للمخارج ونقاط الحساسة للمؤسسة (أعوان الأمن، المراقبة عن بعد ...)، كاشفات الدخان ، مطفأة الحريق وشبكة مكافحة الحريق في حالة جيدة من التشغيل.

12- تجهيزات رفاهية الزبائن (داخل وحدة الإيواء): توفير وسائل حجب الضوء ، توفير وسائل عزل الصوتي والحراري.

13- تجهيزات الحمام (داخل وحدة الإيواء): مغسل، حوض أو مرش، حنفية خلاطة، مياه ساخنة وباردة 24 ساعة/ 24 ساعة ، جهاز إنارة في حالة تشغيل جيدة.

14- المحلات التجارية: محلات تجارية أو واجهات لعرض منتجات صناعية تقليدية محلية.

15- الخزنة الحديدية لحفظ الإغراض الثمينة: وجود خزنة حديدية تحت تصرف الزبائن (على مستوى مكتب الاستقبال أو داخل وحدة الإيواء)⁽¹⁾.

16- مستخدمو الاستغلال: إتقان موظفي الاستقبال اللغة الإنجليزية بالإضافة إلى لغة أجنبية أخرى، مستخدمون مؤهلون بعدد كاف، ارتداء اللباس الموحد، وضع إشارة بالنسبة للمستخدمين الذين هم على الاتصال مباشر مع الزبائن، احترام قواعد النظافة الجسدية والمظهر البدني واللباس(الحلاقة، التجميل، تسريحة الشعر ، الأظافر، الأحذية الملمعة ، وربطة العنق...) بالنسبة للمستخدمين الذين هم على اتصال مع الزبائن، فرق الصيانة لضمان استمرارية والسير الحسن للتجهيزات، خزانات ملابس ومراحيض المستخدمين منفصلة عن تلك المخصصة للزبائن.

17- إعلام الزبائن: توفر موقع ويب خاص بالمؤسسة، لافتات إشارة 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

(1) ملحق المرسوم التنفيذي رقم 19-158، المرجع السابق.

الزبائن، دعائم الإعلامية موضوعة تحت تصرف الزبون مترجمة إلى اللغة الإنجليزية على الأقل، وجود نظام جمع الشكاوى الزبائن ومعالجتها.

18- التكفل بالحجوزات: الرد على المكالمات الهاتفية في غضون خمس رنات على الأكثر، توفير خدمة الحجز عن طريق الانترنت.

19- استقبال الزبون : استقبال الزبون بحفاوة وإرشاده بصفة واضحة.

20- صيانة المؤسسة : وضع مخطط للصيانة وتجديدها.

21- تصميم المؤسسة: إدراج الأبعاد الثقافية والحرفية المحلية في تصميم معماري و/ أو في ديكور المؤسسة، توفير تجهيزات مخصصة للمعاقين حركيا في الغرفة واحده لكل 100 غرفة.

22- النظافة والأمن:تنظيف اليوم لوحداث الإيواء، النظافة الفعالة والتنظيف الدائم للاماكن المشتركة والمساحات الخضراء إن وجدت، تطبيق الصارم لمبدأ"السير إلى الأمام"في تنظيم المحلات أين تستعمل المواد الغذائية،فصل أماكن النفايات والبقايا عن الأماكن الأخرى، التهوية الطبيعية أو الميكانيكية الكافية، الإضاءة الطبيعية أو الاصطناعية الكافية،الفصل بين الأماكن الحساسة وتكييفها هوائيا بما في ذلك مكان وضع القمامة تكون جدرانها مبلّطة ويمكن⁽¹⁾

غسلها بسهولة، احترام الممارسات الصحية للتموين والتخزين والتحضير واستعمال وتوزيع المواد الغذائية و"سلسلة التبريد"، مراقبة نوعية المياه مع مراقبة مخاطر البكتيريا الفيقلية المنتقلة عبر منشآت المياه والتكييف الهوائي، وضع نظام مراقبة ذاتيه وضمان الجودة، القيام بالزيارات الطبية بتحليل البراز للمستخدمين مع تجديدها دوريا، الاحتفاظ بالطبق الشاهد، نظام فعال للقضاء على البعوض والصراصير والحشرات، نظام فعال للقضاء على الجرذان، منع دخول الحيوانات وعلى الخصوص القطط، الإضاءة الأمنية في كل الأماكن، تعليمات السلامة من الحرائق، واضحة وظاهرة، تجهيزات مكافحة الحرائق بعدد كاف، الربط الهاتفي المباشر مع مصالح الحماية المدنية، مخطط فعال للنجدة والهلع والإخلاء والسلامات من الحرائق، مخطط فعال للأمن الداخلي للمؤسسة، علبة صيدلة، خزان المياه، مولد كهربائي للطوارئ .

23- البيئة: الفرز الانتقائي للنفايات، الإخلاء الصحي للنفايات السائلة والصلبة وفقا للقواعد البيئة، صيانة أوعية المواد الدسمة ، عزل المواد الملوثة في حاويات ملاءمة، صيانة مساحات الخضراء، تدابير اقتصاد المياه، تدابير اقتصاد الطاقة والاستخدام الفعال للطاقة الشمسية خاصة في المناطق الصحراوية.

(1) ملحق المرسوم التنفيذي رقم 19-158، المرجع السابق.

ب) المعايير الخاصة لتصنيف الفنادق:

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

- فنادق نجمة واحدة (1):

1- الاستقبال: وجود مكتب الاستقبال بهو الاستقبال بمساحة لا تقل عن 20 م²، وجود فضاء للاستقبال/صالون في حالة جيدة من الصيانة.

2- صالونات للاسترخاء: رفاهية جيدة، تزيين منسجم والأماكن مرتبة ومريحة.

3- فطور الصباح: فطور الصباح في القاعة، أثاث ذو نوعية جيدة، الإعلام بأوقات الخدمة.

4- الإطعام: /

5- القاعات التي تقدم فيها المشروبات: أثاث ذو رفاهية جيدة، الإعلام بأوقات الخدمة⁽¹⁾.

6- الأروقة و السلالم و الممرات: العرض: 1.4 متر، مضاءة باستمرار، مغطاة بسجاد أو بساط غير قابل للاشتعال أو مادة عازلة للصوت.

7- الغرفة:

7-1 مساحة الغرفة لشخصين (2) (باستثناء الحمام والمخارج والشرفات) (*): 10م²

7-2 مساحة الحمام (*): 3م²

7-3. الفراش ومناشف الحمام : سريران فرديان (90 سم × 190 سم) أو سرير كبير (140 سم × 190 سم)، الفراش ومناشف الحمام نظيفة وفي حالة جيدة.

7-4 التجهيزات و الأثاث: كرسي لكل نزيل.

7-5 الهاتف والاتصال في الغرف : هاتف،توفير خدمة الإنترنت.

7-6 تجهيزات أمن الزبائن : /

7-7 تجهيزات رفاهية الزبائن: التدفئة / التكييف، خدمة الإيقاظ.

7-8 تجهيزات الحمام: مرحاض.

8- خدمات تجهيزات خاصة: مصعد ابتداءً من الطابق الثالث.

9- المدير (مسير المؤسسة الفندقية معتمد) (*): ليسانس في الفندقية أو السياحة، أو تقني سام في الفندقية + سنة (1) خبرة أو تقني في الفندقية + ثلاث (3) سنوات خبرة في الفندقية.

10- التكفل بالحجوزات: إمكانية الحجز، تأكيد الحجز بواسطة رسالة إلكترونية، بريد أو فاكس خلال 24 ساعة.

(1) ملحق المرسوم التنفيذي رقم 19-158، المرجع السابق.

11- استقبال الزبون : حاضرا في الاستقبال ثماني (8) ساعات في اليوم على الأقل + حارس ليلي⁽¹⁾.

- فنادق نجمتان (2).

1- الاستقبال: وجود مكتب الاستقبال مع: الاستقبال، الحاجب/المعلومات و الصندوق، بهو الاستقبال بمساحة لا تقل عن 30 م²، وجود فضاء للاستقبال/صالون في حالة جيدة من الصيانة.

2- صالونات للاسترخاء: رفاهية جيدة، تزيين منسجم والأماكن مرتبة ومريحة.

3- فطور الصباح: فطور الصباح في القاعة، أثاث ذو نوعية جيدة، الإعلام بأوقات الخدمة.

4- الإطعام: /

5- القاعات التي تقدم فيها المشروبات: أثاث ذو رفاهية جيدة، الإعلام بأوقات الخدمة.

6- الأروقة و السلالم و الممرات: العرض: 1.4 متر، مضاءة باستمرار، مغطاة بسجاد أو بساط غير قابل للاشتعال أو مادة عازلة للصوت.

7- الغرفة:

7-1 مساحة الغرفة لشخصين (2) (باستثناء الحمام والمخارج والشرفات) (*): 11م²

7-2 مساحة الحمام (*): 3م²

7-3 الفراش ومناشف الحمام : سريران فرديان (90 سم 190 سم) أو سرير كبير (140 سم × 190 سم)، الفراش ومناشف الحمام نظيفة وفي حالة جيدة.

7-4. التجهيزات و الأثاث: كرسي لكل نزيل، تلفاز (عند الطلب).

7-5 الهاتف والاتصال في الغرف : هاتف، توفير خدمة الإنترنت.

7-6 تجهيزات أمن الزبائن : /

7-7 تجهيزات رفاهية الزبائن: التدفئة / التكييف، خدمة الإيقاظ.

7-8 تجهيزات إضافية: ./

7-9 تجهيزات الحمام: مرحاض.

8- خدمات و تجهيزات خاصة: مصعد ابتداء من الطابق الثالث.

(1) ملحق المرسوم التنفيذي رقم 19-158، المرجع السابق.

9- المدير (مسير المؤسسة الفندقية معتمد) (*): ليسانس في الفندقية أو السياحة، أو تقني سام في الفندقية + سنتين (2) خبرة في الفندقية، أو تقني في الفندقية + أربع (4) سنوات خبرة في الفندقية.

10- التكفل بالحجوزات: إمكانية الحجز، تأكيد الحجز بواسطة رسالة إلكترونية، بريد أو فاكس خلال 24 ساعة.

11- استقبال الزبون : حاضرا في الاستقبال ثماني (8) ساعات في اليوم على الأقل + حارس ليلي.

- فنادق ثلاث نجوم (3):

1- الاستقبال: وجود مكتب الاستقبال مع: الاستقبال، الحاجب/المعلومات و الصندوق، بهو الاستقبال بمساحة لا تقل عن 50 م²، وجود فضاء للاستقبال/صالون في حالة جيدة من الصيانة.

2- صالونات للاسترخاء: رفاهية عالية، تزيين منسجم والأماكن مرتبة وبرفاهية كبيرة.

3- فطور الصباح: فطور الصباح في القاعة، أثاث ذو نوعية عالية، الإعلام بأوقات الخدمة، فطور الصباح متنوع أو بوفيه.

4- الإطعام: مطعم مصنّف من "3 نجوم"، الإعلام بأوقات الخدمة.

5- القاعات التي تقدم فيها المشروبات: أثاث ذو رفاهية عالية، الإعلام بأوقات الخدمة.

6- الأروقة و السلالم و الممرات: العرض: 1,4 متر، مضاءة باستمرار، مغطاة بسجاد أو بساط غير قابل للاشتعال أو مادة عازلة للصوت⁽¹⁾.

7- الغرفة:

7-1 مساحة الغرفة لشخصين (2) (باستثناء الحمام والمخارج والشرفات) (*): 13م².

7-2 مساحة الحمام (*): 4م².

7-3 الفراش ومناشف الحمام : سريران فرديان (90 سم 190 سم) أو سرير كبير (140 سم × 190 سم)، الفراش ومناشف الحمام نظيفة و ذات نوعية عالية.

7-4. التجهيزات و الأثاث: كرسي لكل نزيل، تلفاز، ثلاجة، طاولة/ مكتب بكرسي، طاولة زينة.

7-5 الهاتف والاتصال في الغرف : هاتف مع خط خارجي، توفير خدمة الإنترنت.

(1) ملحق المرسوم التنفيذي رقم 19-158، المرجع السابق.

- 7-6 تجهيزات أمن الزبائن : مفتاح مغناطيسي.
- 7-7 تجهيزات رفاهية الزبائن: التدفئة / التكييف، خدمة الإيقاظ، توفير مواد الترحاب (صابون ،غاسول، بلسم،قبعة الاستحمام...).
- 8-7 تجهيزات إضافية: /
- 9-7 تجهيزات الحمام: مرحاض، مقبس ماكينة حلقة كهربائية.
- 8- خدمات و تجهيزات خاصة: مصعد ابتداء من الطابق الثالث، مصعد حمولة أو مصعد للمصلحة مستقل عن مصعد الزبائن (ابتداء من الطابق الثالث)، موقف للسيارات، مع أماكن توقف كافية، خدمة الغسيل وكى ملابس الزبون.
- 9- المدير (مسير المؤسسة الفندقية معتمد) (*): ليسانس في الفندقية أو السياحة + سنة خبرة في الفندقية، أو تقني سام في الفندقية + ثلاث (3) سنوات خبرة في الفندقية، أو تقني في الفندقية + خمس (5) سنوات خبرة في الفندقية⁽¹⁾.
- 10- التكفل بالحجوزات: إمكانية الحجز 24/سا/24سا سواء كانت رقمية أو شفوية، تأكيد الحجز بواسطة رسالة إلكترونية، بريد أو فاكس خلال 24 ساعة.
- 11- استقبال الزبون : حاضرا في الاستقبال 24/سا/24سا.
- فنادق أربع نجوم (4):
- 1- الاستقبال: وجود مكتب الاستقبال مع: الاستقبال، الحاجب/المعلومات و الصندوق، بهو الاستقبال بمساحة لا تقل عن 70 م²، وجود فضاء للاستقبال/ صالون في حالة جيدة من الصيانة، توفير عربات الأمتعة.
- 2- صالونات للاسترخاء: رفاهية عالية جدا، تزيين منسجم والأماكن مرتبة وبرفاهية كبيرة جدا.
- 3- فطور الصباح: فطور الصباح في القاعة، أثاث ذو نوعية عالية جدا ، الإعلام بأوقات الخدمة، بوفيه لفطور الصباح و عرض متنوع، يقدم في الغرفة بطلب من الزبون.
- 4- الإطعام: مطعم مصنّف من "4 نجوم"، خدمة الغرف في ساعات الوجبات، الإعلام بأوقات الخدمة.
- 5- القاعات التي تقدم فيها المشروبات: أثاث ذو رفاهية عالية جدا، الإعلام بأوقات الخدمة.
- 6- الأروقة و السلالم و الممرات: العرض: 1,6 متر، مضاءة باستمرار، مغطاة بسجاد أو بساط غير قابل للاشتعال أو مادة عازلة للصوت.

(1) ملحق المرسوم التنفيذي رقم 19-158، المرجع السابق.

7- الغرفة:

- 7-1 مساحة الغرفة لشخصين (2) (باستثناء الحمام والمخارج والشرفات) (*): 14م².
- 7-2 مساحة الحمام (*): 5 م².
- 7-3 الفراش ومناشف الحمام : سريران فرديان (100 سم × 200 سم) أو سرير كبير (180 سم × 200 سم)، الفراش ومناشف الحمام نظيفة و ذات نوعية عالية جدا.
- 7-4. التجهيزات و الأثاث: أريكة لكل نزيل، تلفاز، ثلاجة، طاولة/ مكتب بكرسي، طاولة زينة⁽¹⁾.
- 7-5 الهاتف والاتصال في الغرف : هاتف مع خط خارجي، توفير خدمة الإنترنت.
- 7-6 تجهيزات أمن الزبائن : مفتاح مغناطيسي، خزامة حديدية فردية.
- 7-7 تجهيزات رفاهية الزبائن: التدفئة / التكييف، مع إمكانية ضبطها من طرف الزبون، خدمة الإيقاظ، توفير مواد الترحاب (صابون، غاسول، بلسم، قبة الاستحمام...).
- 7-8 تجهيزات إضافية: معدات تلميع الأحذية في الغرفة أو آلة تلميع الأحذية على مستوى الطابق، توفير مايلزم من معدات الخياطة، توفير معدات كي الملابس.
- 7-9 تجهيزات الحمام: مرحاض، مقبس ماكنة حلاقة كهربائية، مجفف الشعر، هاتف في الحمام.
- 8- خدمات و تجهيزات خاصة: مصعد ابتداء من الطابق الثاني، مصعد للمصلحة مستقل عن مصعد الزبائن (ابتداء من الطابق الثاني)، موقف للسيارات، مع أماكن توقف كافية، خدمة الغسيل وكي ملابس الزبون، الخدمات الإدارية، قاعة المؤتمرات/ العروض/ اللوازم.
- 9- المدير (مسير المؤسسة الفندقية معتمد) (*): ليسانس في الفندقية أو السياحة+ سنتين (2) خبرة في الفندقية، أو تقني سام في الفندقية + أربع (4) سنوات خبرة في الفندقية، أو تقني في الفندقية + ست (6) سنوات خبرة في الفندقية.
- 10- التكفل بالحجوزات: إمكانية الحجز 24/سا/24سا سواء كانت رقمية أو شفوية، تأكيد الحجز بواسطة رسالة إلكترونية، بريد أو فاكس خلال 24 ساعة.
- 11- استقبال الزبون : حاضرا في الاستقبال 24/سا/24سا، التكفل بنقل الأمتعة بطلب من الزبون.

(1) ملحق المرسوم التنفيذي رقم 19-158، المرجع السابق.

- فنادق الخمس نجوم (5):

1- الاستقبال: وجود خدمة الاستقبال مع: الاستقبال، الحاجب/المعلومات و الصندوق، بهو الاستقبال بمساحة لا تقل عن 90 م²، وجود فضاء للاستقبال/ صالون في حالة ممتازة من⁽¹⁾ الصيانة، توفير عربات الأمتعة.

2- صالونات للاسترخاء: رفاهية ممتازة، تزيين منسجم والأماكن مرتبة ورفاهية ممتازة.

3- فطور الصباح: فطور الصباح في القاعة، أثاث ذو نوعية ممتازة، الإعلام بأوقات الخدمة، بوفيه لفطور الصباح و عرض متنوع، يقدم في الغرفة بطلب من الزبون.

4- الإطعام: مطعمان (2) مصنغان في " 4 نجوم"، خدمة الغرف على مدار 24سا/ 24سا، الإعلام بأوقات الخدمة.

5- القاعات التي تقدم فيها المشروبات: أثاث ذو رفاهية ممتازة، الإعلام بأوقات الخدمة.

6- الأروقة و السلالم و الممرات: العرض: 1,6 متر، مضاءة باستمرار، مغطاة بسجاد أو بساط غير قابل للاشتعال أو مادة عازلة للصوت.

7- الغرفة:

7-1 مساحة الغرفة لشخصين (2) (باستثناء الحمام والمخارج والشرفات) (*): 15م².

7-2 مساحة الحمام (*): 6 م².

7-3 الفراش ومناشف الحمام: سريران فرديان (100 سم × 200 سم) أو سرير كبير (180 سم × 200 سم)، الفراش ومناشف الحمام نظيفة و ذات نوعية ممتازة، تغيير مناشف الحمام بطلب من الزبون.

7-4. التجهيزات و الأثاث: أريكة لكل نزيل، تلفاز، ثلاجة، طاولة/ مكتب بكرسي، طاولة زينة.

7-5 الهاتف والاتصال في الغرفة: هاتف مع خط خارجي، توفير خدمة الإنترنت.

7-6 تجهيزات أمن الزبائن: مفتاح مغناطيسي، خزامة حديدية فردية.

7-7 تجهيزات رفاهية الزبائن: التدفئة / التكييف، مع إمكانية ضبطها من طرف الزبون،

خدمة الإيقاظ أو جهاز إنذار مستقل، توفير مواد الترحاب (صابون، غاسول، بلسم، قبةة الاستحمام...).

(1) ملحق المرسوم التنفيذي رقم 19-158، المرجع السابق.

8-7 تجهيزات إضافية: معدات تلميع الأحذية في الغرفة أو آلة تلميع الأحذية على مستوى الطابق، توفير مايلزم من معدات الخياطة، توفير معدات كي الملابس.

7-9 تجهيزات الحمام: مرحاض، مقبس ماكينة حلقة كهربائية، مجفف الشعر، هاتف في الحمام.

8- خدمات و تجهيزات خاصة: مصعد ابتداء من الطابق الأول، مصعد للمصلحة مستقل عن مصعد الزبائن (ابتداء من الطابق الأول)، موقف للسيارات، مع أماكن توقف كافية، خدمة الغسيل وكي ملابس الزبون، الخدمات الإدارية، قاعة المؤتمرات/العروض/الولائم، فضاء للياقة البدنية، تصفيف الشعر/التجميل، خدمة نقل خاصة حتى الفندق.

9- المدير (مسير المؤسسة الفندقية معتمد)(*) : ليسانس في الفندقية أو السياحة+ ثلاث سنوات(3) خبرة في الفندقية، أو تقني سام في الفندقية + خمس (5) سنوات خبرة في الفندقية، أو تقني في الفندقية + سبع (7) سنوات خبرة في الفندقية.

10- التكفل بالحجوزات: إمكانية الحجز 24/سا/24سا سواء كانت رقمية أو شفوية، تأكيد الحجز بواسطة رسالة إلكترونية، بريد أو فاكس خلال 24 ساعة.

11- استقبال الزبون : حاضرا في الاستقبال 24/سا/24سا، التكفل بنقل الأمتعة بطلب من الزبون، مرافقة الزبون إلى مكان إقامته، تقديم مشروبات، الترحيب عند وصول الزبون⁽¹⁾.

ثالثا: الجهة المانحة لقرار تصنيف المؤسسة الفندقية.

هناك جهات إدارية مختصة بإصدار قرار التصنيف، وتتمثل في الوزير المكلف بالسياحة، والوالي المختص إقليميا، وهذه الجهات مقيدة قبل إصدارها للقرار برأي اللجان المختصة بتصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب حسب الحالة ، كما أنها مقيدة بمدة معينة، حتى يتسنى لها دراسة طلب التصنيف والتأكد من مطابقته لمعايير التصنيف المقررة قانونا.

(أ) إذا كان قرار التصنيف من اختصاص الوزير المكلف بالسياحة:

تنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 130-2000 المحدد لمعايير تصنيف المؤسسات الفندقية المعدل على مايلي: "تنشأ لدى الوزير المكلف بالسياحة لجنة وطنية لتصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب تدعى في صلب النص اللجنة الوطنية...".

(1) ملحق المرسوم التنفيذي رقم 19-158، المرجع السابق.

1) تشكيلة اللجنة.

حسب نص المادة 04 من المرسوم السابق ذكره أعلاه، والتي تنص على تشكيلة هذه اللجنة وهي كما يأتي:

- المدير المكلف بالانشطات الفندقية في الوزارة المكلفة بالسياحة رئيسا.
- ممثل الوزير المكلف بالتجارة.
- ممثل الوزير المكلف بالداخلية (المديرية العامة للحماية المدنية).
- ممثل الوزير المكلف بالصحة.
- المدير العام للوكالة الوطنية للتنمية السياحية.
- ممثل الفيدرالية الوطنية للفندقة والإطعام.
- كما يمكن للجنة أن تستعين بصفة استشارية بأي شخص يمكنه بحكم معارفه التقنية أو خبرته أن يساعد في مداولاتها، إذا رأت ضرورة في ذلك⁽¹⁾.

2) صلاحيات اللجنة:

أما بخصوص صلاحية اللجنة فهي تكلف بإعطاء رأيها فيما يلي:

- طلبات تصنيف المؤسسات الفندقية وفقا للمعايير المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 2000-130 المذكور أعلاه في الرتب الآتية:
- الفنادق الرتب من نجمتين (02) إلى خمسة (05) نجوم.
- قرى العطل الرتبة ثلاث (03) نجوم.
- الإقامات السياحية الرتبة ثلاث (03) نجوم⁽²⁾.
- إعادة تصنيف المؤسسات الفندقية في رتبة أعلى، أو إسقاط تصنيفها إلى رتبة أدنى.
- دراسة الطعون المقدمة ضد قرارات اللجان الولائية.

3) مظاهر البت في قرار التصنيف:

إذا ثبت للجنة الوطنية أن طلب تصنيف المؤسسة الفندقية مطابق للمعايير المقررة قانونا للصنف المرغوب فيه، فإنها تصدر رأيها بالموافقة، أو الرفض في حالة عدم مطابقة الصنف

(1) المرسوم التنفيذي رقم 2000-130، مؤرخ في 8 ربيع الأول عام 1421 الموافق 11 يونيو سنة 2000، يحدد معايير تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب و شروط ذلك، (ج. ر عدد 35).

(2) المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 2000-130، المرجع السابق.

المطلوب، وبناء عليه يصدر الوزير المكلف بالسياحة قراره بالموافقة أو الرفض وعليه تنحصر صور البت في طلب التصنيف فيما يلي:

- صدور قرار بالموافقة على تصنيف المؤسسة الفندقية ضمن الصنف المطابق للمعايير المقررة قانونا:

نستنتج من خلال نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 2000-130 السابق الذكر أنه إذا اتضح للجنة الوطنية مطابقة طلب التصنيف للمعايير المقررة قانونا للصنف المرغوب فيه، فتدلي برأيها بالموافقة، وبناء عليه يصدر الوزير المكلف بالسياحة قراره بالموافقة على تصنيف المؤسسة الفندقية إلى رتب، كما هو مبين أعلاه.

- صدور قرار بالرفض

ما يجب التنبيه إليه هو أن عدم معالجة حالة رفض الإدارة لطلب التصنيف، أي لم تبين صورة الرفض بهذا المعنى، فالنصوص القانونية لم تعط حلا قانونيا محددًا حاسمًا يمكن الوقوف عليه، إلا أنه يمكن للجنة أن تبدي رأيها؛ ولكن بإسقاط تصنيف المؤسسة في رتبة أدنى من الصنف المرغوب فيه تلقائياً، وهذا بعدما تتأكد من عدم مطابقة هذا الصنف للمعايير التصنيفية المشترطة لهذا الأخير، وهذا بناء على محضر العون المؤهل، وعليه يصدر الوزير المكلف بالسياحة قراره بإسقاط المؤسسة إلى رتبة أدنى من الصنف المرغوب فيه⁽¹⁾.

(ب) إذا كان قرار التصنيف من اختصاص الوالي المختص إقليمياً

تنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي 2000-130 السابق الذكر على مايلي: "تنشأ لدى الوالي، لجنة ولائية لتصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب تدعى في صلب النص اللجنة الولائية..."⁽²⁾.

وبهدف التخفيف من الأعباء الملقاة على عاتق اللجنة الوطنية فإن المشرع الجزائري أنشأ لجنة ولائية على مستوى كل ولاية تختص بأصناف محددة قانوناً.

1) تشكيلة اللجنة

حسب نص المادة 06 من المرسوم المذكور أعلاه، فإن تشكيلة اللجنة الولائية هي كالاتي:

- المدير الولائي للسياحة أو رئيس المفتشية الولائية للسياحة، حسب الحالة رئيساً.
- المدير الولائي للتنظيم والشؤون العامة.

(1) كوري اسماعيل ، المرجع السابق، ص95-96.

(2) المادة 06 من المرسوم التنفيذي 2000-130، المرجع السابق.

- المدير الولائي للحماية المدنية.
- المدير الولائي للصحة.
- ممثل المدير العام للمؤسسة الوطنية للدراسات السياحية.
- ممثل الفيدرالية الوطنية للفندقة والإطعام.
- كما يمكنها أن تستعين بصفة استشارية، بأي شخص يمكنه بحكم معارفه التقنية، أو خبرته أن يساعدها في مداولاتها.
- تتولى مصالح المديرية الولائية للسياحة الإشراف على الأمانة التقنية للجنة، وهذه الأمانة تعمل تحت الإشراف المباشر لرئيس اللجنة، وتتكفل بالمهام الآتية:
- استقبال طلبات التصنيف والوثائق المرفقة به.
- إسناد مهمة القيام بالتحقيقات الأولية إلى الأعوان المؤهلين، قصد التأكد من المطابقة مع معايير التصنيف.

- استلام تقارير التحقيقات الأولية.
- تحضير الملفات التقنية للمؤسسات الفندقية وتوزيعها على أعضاء اللجنة.
- استدعاء أعضاء اللجنة.
- مسك سجل المداولات.
- إعداد محاضر الدورات.

(2) صلاحيات اللجنة :

تكلف اللجنة بإعطاء رأيها فيما يلي:

- طلبات تصنيف المؤسسات الفندقية، وفقا للمعايير المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 130-2000 والمذكور أعلاه، في الرتب الآتية:
- * الفنادق : الرتبتان بدون نجمة أو نجمة واحدة.
- * قرى العطل: الرتبتان "نجمة واحدة ونجمتان"⁽¹⁾.
- * الإقامة السياحية الرتبتان : " نجمة واحدة ونجمتان".
- * المخيمات الرتبتان نجمة واحدة ونجمتان
- * نزل الطرق (الموتيلات) أو المحطات الرتبتان " نجمة واحدة ونجمتان"
- * النزل الريفية الرتبتان "نجمة واحدة ونجمتان"

(1) كوري اسماعيل، المرجع السابق، ص 97.

* الشاليهات الرتبتان " نجمة واحدة ونجمتان "

* النزل العائلية: الرتبة الوحيدة

* المنازل السياحية المفروشة: الرتبة الوحيدة

* محطات الاستراحة : الرتبة الوحيدة

* الهياكل الأخرى المعدة للفندقة.

- إعادة تصنيف المؤسسات الفندقية في رتبة أعلى، أو إسقاط تصنيفها في رتبة أدنى.

فقد خول المشرع الجزائري للجنة الولائية هذه الصلاحيات باعتبارها صاحبة الاختصاص في هذه الأصناف، وبذلك تبدي رأيها بعد مداولاتها.

3) مظاهر البت في قرار التصنيف:

إذا أسفرت دراسة اللجنة الولائية عن الموافقة على طلب التصنيف يسلم الوالي المختص إقليميا قراره بالموافقة على تصنيف المؤسسة الفندقية بناء على هذه الموافقة علما بأن المشرع قيد هذه اللجنة بأجل خمسة وأربعين (45) يوما لدراسة الطلب، أما إذا توصلت اللجنة إلى رفض الطلب أي إسقاط تصنيف المؤسسة إلى رتبة أدنى تلقائيا، وهذا إذا كان طلب التصنيف غير مطابق للمعايير المحددة قانونا، ويتعين على الوالي المختص إقليميا أن يبلغ الطالب بالرفض.

وفي المقابل يسمح للطالب بتقديم طعن مكتوب إلى الوزير المكلف بالسياحة⁽¹⁾.

المطلب الثالث: إجراءات تسليم رخصة الشروع في استغلال المؤسسات الفندقية.

تمارس الدولة سلطتها ورقابتها على نشاطات الأفراد من خلال نظام الرخص الإدارية بهدف الحفاظ على النظام والأمن العام، وتصدر كل من رخصة الاستغلال وقرار التصنيف واعتماد مسير المؤسسة الفندقية عن جهات إدارية مختصة وفق إجراءات محددة قانونا وبموجب المرسوم التنفيذي 19-158 فقد منح اختصاص منح التراخيص للوالي المختص إقليميا.

بناء على طلب من صاحب المؤسسة الفندقية يحضر فيها ثلاث ملفات مع بعضها البعض أحدهما مكمل للآخر يودع لدى الولائية المكلفة بالسياحة، وتحدد نماذج رخصة الاستغلال وقرار التصنيف واعتماد مسير المؤسسة الفندقية بموجب قرار من وزير السياحة⁽²⁾.

(1) كوري اسماعيل، المرجع السابق، ص 98-99.

(2) المادة 11 و 12 من المرسوم التنفيذي رقم 19-158، المرجع السابق.

الفرع الأول: إيداع ودراسة طلب رخصة الاستغلال:

أولاً: إيداع طلب الرخصة

يودع الراغب في استغلال مؤسسة فندقية طلب رخصة الاستغلال مرفقا بالملف المتضمن الوثائق المطلوبة قانونا والتي نص عليها المشرع الجزائري في نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19-158 السالف ذكره⁽¹⁾.

ثانياً: دراسة وفحص طلب الرخصة

نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 19-158 السالف ذكره على أنه تستشار مصالح الأمن المعنية في إطار دراسة طلبات رخص الاستغلال.

و أشارت المادة إلى تدخل هيئات استشارية في فحص طلب الرخصة ويتمثل دورها في إبداء رأيها حول حصول الراغب في استغلال المؤسسة الفندقية على رخصة.

وهذا يؤكد على أن طلب الرخصة يخضع إلى دراسة وفحص معمق من قبل العديد من الهيئات والجهات الإدارية منها والأمنية من مصالح الدرك الوطني والأمن الوطني.

وباستقراء المادة 14 من نفس المرسوم أعلاه يفهم من فقرتها الثانية بأن إبداء هذه الهيئات برأيها يعتبر شرطا إلزاميا يتوقف عليه البت في الطلب من قبل المصالح الإدارية المانحة للترخيص.

تسهم تحريات الجهات الأمنية بصفة كبيرة في ضمان تولية مهمة تسيير المؤسسات الفندقية لأشخاص يؤتمن بهم نظرا لخصوصية النشاط الفندقي من خلال التأكد من هوية صاحب المؤسسة الفندقية وحسن أخلاقه وكذا مؤهلاته العلمية وهي شروط ضرورية لممارسة النشاط حفاظا على أمن وسلامة الزبائن⁽²⁾.

الفرع الثاني: صدور قرار منح الرخصة والجهة المانحة للترخيص:

عند إنتهاء الجهات الإدارية من فحص الطلب وإبداء رأيها لا يبقى أمامها إلا البت في الطلب بقرار تنفيذي وهذا يكون إما سلبيا أو إيجابيا.

أولاً: قبول الطلب

إذا توفرت جميع الشروط المعمول بها قانونا من مستندات ووثائق وبالتالي تبلغ الجهة المعنية الشخص المستثمر لهذه المؤسسة بقبول طلب رخصة الاستغلال.

(1) المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19-158، المرجع السابق.

(2) زهية عيسى، المرجع السابق، ص 460-661.

ثانيا: رفض الطلب

طبقا لنص المادة 14 من نفس المرسوم أعلاه فإنه يتم رفض الطلب إذ لم تتوفر الشروط الضرورية أو إذا كانت نتائج التحقيق من طرف الهيئات الأمنية سلبية، هنا يتم تبليغ القرار برفض معلا بكل الطرق الملائمة⁽¹⁾.

المبحث الثاني: قواعد تسيير المؤسسات الفندقية

يعرف عقد الإقامة في الفندق (عقد الفندقية) بأنه عبارة عن اتفاق ما بين طرفين الفندقية والنزيل، يتعهد بمقتضاه الأول بتقديم المأوى والمأكل والدفء والإنارة وخدمات أخرى في مقابل مبلغ إجمالي يلتزم النزيل بدفعه للفندقية، والفندقية إما هو مشغل الفندق بشكل عام ومن الممكن أن يكون فردا في أو شركة وهو الشخص الذي تقع عليه الالتزامات في عقد الفندقية، في حين أن النزيل هو الطرف الثاني للعقد وهو يشمل أي شخص يقصد الفندق لاستعماله لغرض الراحة بصورة أساسية⁽²⁾.

وسنحاول من خلال هذا المبحث التطرق إلى الطبيعة القانونية لعقد الفندقية وذلك كمطلب أول، أما المطلب الثاني فسيكون تحت عنوان حقوق وواجبات الفندقية اتجاه الزبون، وكمطلب ثالث سيكون حقوق وواجبات الزبون اتجاه الفندقية.

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقد الفندقية.

طبقا للمادة 07 من القانون رقم 99-01 فإن العقد الفندقية هو كل عقد يلتزم بمقتضاه الفندقية، الذي يمارس نشاطه بمقابل، بإيواء الزبون مؤقتا دون أن يتخذ هذا الأخير الفندق مسكنا له، والمحافظة على أمتعته التي يودعها في المؤسسة، وتقديم خدمات إضافية له عند الحاجة مقابل موافقة الزبون على تعليمات النظام الداخلي ودفعه مبلغا تقدر قيمته حسب نوعية الخدمات⁽³⁾.

الفرع الأول: عقد الفندقية عقد وديعة

ذهب جانب من الفقه بأنه يتم تحديد الطبيعة القانونية لعقد الفندقية على أساس أنه عقد وديعة وهذا لوجود تشابه أيضا وتقارب بين العقدين وبالرجوع إلى أحكام المادة 590 من القانون

(1) المادة 14 المرسوم التنفيذي رقم 19-158، المرجع السابق.

(2) مثني طه الحوري، العلاقات القانونية في صناعة الضيافة، مؤسسة الوراق للنشر و التوزيع، عمان، 2004، ص139.

(3) المادة 07 من القانون رقم 99-01 المؤرخ في 19 رمضان عام 1419 الموافق 6 يناير سنة 1999، يحدد القواعد

المتعلقة بالفندقية، (ج. ر عدد 02).

المدني الوديعة عقد يسلم بمقتضاه المودع شيئاً منقولاً إلى المودع لديه على ان يحافظ عليه لمدة وعلى أن يرده عينا.

كما نصت المادة 591 من القانون نفسه على المودع لديه أن يتسلم الوديعة، وليس له ان يستعملها دون أن يأذن له المودع في ذلك صراحة أو ضمناً⁽¹⁾.

ويتبين من خلال هذا التعريف أن الوديعة عقد رضائي يلتزم من خلاله المودع لديه بحفظ الأشياء التي سلمها له المودع ويجب أن يكون الالتزام القائم من حفظ الشيء هو الهدف الأساسي من عقد الوديعة.

وما يفهم من نص المادة أن صاحب الفندق هو الشخص المودع لديه تلك الأشياء الخاصة بالزبون من أمتعة وملابس وحقائب وكل ما يحمله الزبون إلى الفندق، بحيث يكون هذا الأخير مسؤولاً عن كل الأضرار التي قد تصيب الزبون أو ملحقاته.

الفرع الثاني : عقد الفندقية عقد إذعان

يبرم الزبون عقد الفندقية مع الفندق فيكون له بذلك حق المطالبة بكل ما يرغب فيه ويكون متوفراً لدى المؤسسة الفندقية، لكن لا يحق له مناقشة الأسعار المعمول بها في تلك المؤسسة. له أن يطالب بما شاء من الخدمات واشتراط كمها ونوعها وفي المقابل يجب عليه دفع أجرتها المحددة من قبل الفندقية وحده، فلا يمكنه المطالبة بتخفيض قيمة الأجرة أو الإنقاص من ثمن الخدمات المقدمة.

ففي جانب من العقد يكون الزبون حراً في المناقشة، والأخذ والرد، وفي جانب آخر يكون ملزماً بالتنفيذ دون مناقشة وهو الجانب المتعلق بالأسعار المعمول بها أي يكون الزبون في هذه الحالة طرفاً مدعناً للطرف القوي في العلاقة وهو الفندقية إذا قبل الزبون بالأسعار المعمول بها والمعروضة عليه بداءة كان ملزماً بها أما إذا لم يقبلها لم يقم العقد⁽²⁾.

الفرع الثالث: عقد الفندقية عقد إيجار

لقد عرفت النص المادة 467 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري الإيجار بأنه عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من انتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم⁽³⁾.

(1) المادة 590 و 591 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، (ج. ر عدد78).

(2) زرداوي عبد العزيز، "عقد الفندقية في القانون الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود و المسؤولية، شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003، ص20.

(3) المادة 467 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

بحيث ذهب رأي فقهي إلى تكييف عقد الإقامة في الفندق على أنه عقد إيجار وذلك من خلال النظر إلى التزام صاحب الفندق بتوفير مكاناً للنزول يقيم فيه خلال مدة نزوله في الفندق. فقد اتجه أنصار هذا الاتجاه إلى أن الالتزامات التي تقع على صاحب الفندق في عقد الإقامة في الفندق هي ذاتها التي تترتب على المؤجر في عقد الإيجار إذ يلتزم كل من صاحب الفندق والمؤجر بأن يمكن النزول والمستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر وأن يكون محل الإيجار صالحاً للاستعمال كما يلتزم كل منهما بضمان التعرض الذي قد يصادف النزول أو المستأجر، وكذلك لصاحب الفندق والمؤجر حبس جميع المنقولات التي يحضرها النزول أو المستأجر إذ لم يف بالأجرة، وعلى ضوء هذا الاشتراك والتقارب بين كلا العقدين اتجهوا في تكييفهم لعقد الإقامة على أنه عقد إيجار⁽¹⁾.

المطلب الثاني: حقوق وواجبات الفندقية

سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى أهم الالتزامات المترتبة عن عقد الفندقية باعتباره عقد ملزم لجانبين بحيث تعتبر حقوق الطرف الأول التزامات للطرف الثاني والتي نص عليها قانون 01-99 المتعلق بالفندقية كالتالي:

الفرع الأول: حقوق الفندقية.

تضمنت المواد من 14 إلى 19 من القانون 01-99 حقوق الفندقية وهذه الحقوق هي :

- حق المطالبة بتسبيق عن الحجز كضمان لدفع ثمن الخدمات.

فمن حق صاحب المؤسسة الفندقية ضماناً لتنفيذ العقد المبرم بينه وبين الزبون، وعدم تهرب الزبون من التزام تنفيذ العقد، أن يطالب بدفع جزء من ثمن الخدمات.

نصت المادة 14 من القانون 01-99 على ذلك بقولها : " يحق للفندقية أن يطالب بتسبيق عند الحجز ضماناً لدفع ثمن الخدمات المطلوبة"⁽²⁾.

أولاً: حق ممارسة الحجز (الحبس)

نصت المادة 15 من القانون 01 / 99 من القانون 01-99 على أنه " يحق للفندقية حجز كل شيء يحضره الزبون كضمانة لدفع المبلغ المستحق مقابل الخدمات المقدمة له إلا إذا كان المبلغ الواجب دفعه لصاحب الفندق مستحقاً من طرف آخر غير الزبون.

(1) حسين عبيد شعواط، " تكييف عقد الإقامة في الفندق " ، مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 05 ، العدد 01، كلية القانون، جامعة بابل، 2012، ص 285.

(2) المادة 14 من القانون رقم 01-99، المرجع السابق.

غير أنه لا يحق للفندقي الاحتفاظ بهذه الأشياء إذا تحصل على ضمان كاف لتغطية المبالغ المستحقة أو إذا تم إيداع مبلغ معادل لدى طرف ثالث تم الاتفاق عليه أو لدى مؤسسة رسمية⁽¹⁾.

فالفندقي وضمنا كذلك لاستقاء أجره أن يمارس حقه في حبس الأشياء وحجزها إلى غاية استيفاء حقه ما لم يقدم له ضمان كاف يستغرق قيمة دينه.

ثانيا: حق الامتياز

فحسب المادة 16 من القانون 01-99 التي تنص على " يكون للمبالغ المستحقة للفندقي عن أجرة الإقامة والمؤونة وكل ما صرف لحساب الزبون، امتياز على الأمتعة التي أحضرها هذا الأخير إلى المؤسسة الفندقية أو ملحقاتها.

ويقع الامتياز على الأمتعة ولو كانت غير مملوكة للزبون ما لم يثبت علم الفندقي وقت إدخالها عنده بحق الغير عليها شريطة أن تكون هذه الأمتعة غير مسروقة أو ضائعة.

يمكن الفندقي إذا لم يستوف حقه كاملا معارضة نقل الأمتعة وبتبعتها بحق الامتياز إذا تم نقلها رغم معارضته أو بدون علمه، يستمر حق الامتياز بغض النظر من حقوق الأطراف الأخرى ذات حسن النية.

يكون لامتياز الفندقي نفس مرتبة امتياز المؤجر وإذا تزام الحقان يقدم من سبق في التاريخ ما لم يكن غير قابل للاحتجاج به تجاه الغير⁽²⁾.

فكل المبالغ التي صرفها الفندقي لحساب الزبون وأجرة الغرفة والمواد المستهلكة مضمونة بحق امتياز .

ثالثا: فحص الأشياء :

وهذا ما نصت عليه المادة 17 بقولها " للفندقي الحق في فحص الأشياء التي تسلم له لإيداعها كما له الحق أن يطلب بوضعها في علبة مغلقة أو مختومة.

إذا قبل الفندقي الأشياء المودعة يمكن له تحديد مسؤوليته عن كل إيداع بمبلغ يعادل خمسمائة (500) إلى ألف (1000) مرة قيمة الإيجار شريطة إشعار الزبون بذلك قبل الإيداع .
تكون مسؤولية الفندقي قائمة إذا لم يقبل إيداع أشياء من الواجب قبول إيداعها⁽³⁾.

(1) المادة 15 من القانون رقم 01-99، المرجع السابق.

(2) المادة 16 من القانون رقم 01-99، المرجع السابق.

(3) المادة 17 من القانون رقم 01-99، المرجع السابق.

اذ هناك أشياء يجب على الفندقى فحصها من جهة لينظر في إمكانية قبول إيداعها، ومن جهة أخرى ليحدد مسؤوليته بشأنها ثم لينظر في مدى إمكانية قبولها كوديعة من عدمه.

رابعاً: حق رفض الأشياء المضايقة أو التي لا يمكنه حمايتها

وهذا ما ذهب إليه المادة 18 من القانون 01-99 حيث تنص على أنه " للفندقى حق رفض الأشياء المضايقة أو التي يرى أنه غير قادر على حمايتها"⁽¹⁾.

نلاحظ هنا أن المشرع لم يحدد تلك الأشياء ولا على سبيل الحصر ولا على سبيل المثال بل أتى بلفظ عام يشمل كل شيء، وهو ما يفسح المجال واسعاً لإعمال السلطة التقديرية للفندقى في تقدير وتحديد الأشياء التي يمكنه قبولها، والأشياء التي لا يمكنه قبولها، وذلك اعتماداً على ما تتوفر عليه المؤسسة الفندقية من هياكل وموارد مادية وبشرية. وهو الشيء الذي يختلف من مؤسسة إلى أخرى⁽²⁾.

خامساً: حق رفض الزبون في حالات معينة.

بحيث حدد المشرع للفندقى حالات يحق له فيها رفض الزبون وعدم قبوله كنزيل في مؤسسته الفندقية، وذلك لمساعدته في أداء واجباته المهنية من جهة ولتنفيذ العقد المبرم مع زبائنه من جهة أخرى.

حيث تنص المادة 19 على أنه : " يحق للفندقى رفض الزبون :

- إذا لم يقبل الأسعار المعمول بها في المؤسسة الفندقية.
- إذا كان يحمل أمتعة مضايقة أو كان مرفوقاً بحيوان.
- إذا كان قد تم طرده سابقاً من المؤسسة الفندقية.
- إذا كان لا يحمل وثيقة رسمية تثبت هويته"⁽³⁾.

الفرع الثاني: واجبات الفندقى.

أولاً: الالتزام بتوفير الهدوء في كامل المؤسسة الفندقية:

حيث نصت المادة 20 على أنه " يلتزم الفندقى بتوفير الهدوء للزبون في كل أماكن المؤسسة الفندقية"⁽⁴⁾.

(1) المادة 18 من القانون رقم 01-99، المرجع السابق.

(2) زردازي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 57.

(3) المادة 19 من القانون رقم 01-99، المرجع السابق.

(4) المادة 20 من القانون رقم 01-99، المرجع السابق.

هذا الالتزام التزام عام لا ينبع أصالة من العلاقة العقدية التي تربط الفندق بالزبون بل هو نابع من طبيعة نشاط الفندق ذلك أن اللجوء إلى الفنادق والنزل يكون عادة للبحث عن الراحة والهدوء خاصة إذا كان التنقل أثناء العطل، ولا يقتصر هذا الالتزام على توفيره في الأماكن الخاصة بالزبون كالغرفة المحجوزة مثلا بل أن المشرع ألزم به الفندق في كامل المؤسسة الفندقية أي في كل مرفق تابع للمؤسسة خاصة بالنسبة للمؤسسات المصنفة في درجات أولى⁽¹⁾.

ثانيا: الالتزام باللباقة في معاملة الزبون:

وهو كذلك التزام مهني لا ينبع أصالة من علاقة عقدية بحيث يستوجب على صاحب المؤسسة الفندقية وهو يمارس نشاطا تجاريا أن يكسب أكبر قدر من الزبائن لضمان استمرارية نشاطه وذلك للأهمية التي يتميز بها هذا العنصر (الزبائن) في النشاطات التجارية. وبالرغم من ذلك فقد ركز المشرع الجزائري على هذا الالتزام بحيث نصت المادة 21 عليه بقولها: "يلتزم الفندق باللباقة في معاملة الزبون وإطلاعه على النظام الداخلي للمؤسسة الفندقية"⁽²⁾.

ثالثا: الالتزام بتنفيذ ما تم الاتفاق عليه:

بعد انعقاد العقد الفندقية، فإنه كأي عقد يكون نافذا. وله حجية والزامية ذاتية، تلزم كل طرف فيه بتنفيذ الالتزامات التي يتضمنها، ومع ذلك فقد أكد المشرع على ذلك بنص صريح حيث تنص المادة 22/1 على أنه: " يلتزم الفندق باحترام جميع الالتزامات، ويكون مسؤولا أيضا في حالة الإهمال ".

رابعا: الالتزام بضمان سلامة الزبون وسلامة أمتعته:

بحيث تنص المادة 23/1 على أنه " يلتزم الفندق بضمان أمن وسلامة الزبون وأمتعته الشخصية والأشياء التي يودعها في المؤسسة الفندقية "⁽³⁾. وعليه فالالتزام بالسلامة ينقسم إلى قسمين : الأول يتعلق بضمان سلامة شخص الزبون، والثاني يتعلق بضمان سلامة أمتعة الزبون.

(1) زردازي عبد العزيز، الرجوع نفسه، ص 60.

(2) المادة 21 من القانون رقم 99-01، المرجع السابق.

(3) المادة 22 و 23 من القانون رقم 99-01، المرجع السابق.

خامسا: قبول إيداع أغراض الزبون:

وهو مانصت عليه المادة 27 من القانون 01-99 : "يتعين على الفندق قبول إيداع أغراض الزبون كالوثائق الهامة والأشياء الثمينة والمبالغ المالية في خزانة المؤسسة الفندقية مقابل وصل يحمل اسم المودع وطبيعة الشيء وقيمه، عند الاقتضاء وكذا ساعة وتاريخ الإيداع"⁽¹⁾.

وهذا الالتزام مقابل لحق الفندق في عدم قبول إيداع وحراسة الأشياء المضايقة أما ما إذا كانت هذه الأشياء غير مضايقة كالوثائق والأشياء الثمينة والمبالغ المالية، لم يحق للفندق رفضها، وتعين عليه قبول إيداعها في خزانة المؤسسة الفندقية، وذلك مقابل وصل إيداع يسلم للزبون².

سادسا: الالتزام باستقبال الزبون دون تمييز:

فقد نصت المادة 28 على أنه : " يلتزم الفندق باستقبال أي زبون دون تمييز مبني على الجنس أو العنصر أو الدين"⁽³⁾.

المطلب الثالث: حقوق وواجبات الزبون

خصص المشرع الجزائري الفصل الثالث من الباب الثاني إلى بيان حقوق وواجبات الزبون في العلاقة العقدية التي تربطه بالفندق. وهو الشيء الذي ورد ذكره في المواد من 30 إلى 40 من قانون 99/01 و حددت المواد من 30 إلى 34 حقوق الزبون والمواد من 35 إلى 40 واجباته. لذلك نقسم هذا المطلب إلى فرعين يتعلق كل منهما بصنف من الآثار المترتبة في ذمة الزبون واحد يتعلق بحقوقه والآخر يتعلق بواجباته.

الفرع الأول: حقوق الزبون.

أولا: الحق في التمتع بالهدوء والراحة في المؤسسة الفندقية:

وهذا مانصت عليه المادة 30 من القانون 01-99 بقولها: " في كل الحالات للزبون حق التمتع بالهدوء داخل المؤسسة الفندقية".

ثانيا: حق عدم دفع أي مبلغ إذا قام بإشعار الفندق مسبقا بإلغاء الحجز

وهذا الحق تتضمنه المواد : 31- 32- 33 والتي تنص على ما يلي :

(1) المادة 27 من القانون رقم 01-99، المرجع السابق.

(2) زرداوي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 64.

(3) المادة 28 من القانون رقم 01-99، المرجع السابق.

- المادة 31: " لا يلتزم الزبون بدفع أي مبلغ إذا أشعر الفندق بالغاء الحجز على أقصى تقدير في:- منتصف نهار اليوم الذي يفترض فيه شغل الأماكن لمدة لا تتعدى يومين.
- يوم واحد قبل تاريخ شغل الأماكن لإقامة تتراوح بين ثلاثة (03) وسبعة (07) أيام.
- ثلاثة (03) أيام قبل تاريخ شغل الأماكن الإقامة تفوق مدتها سبعة (07) أيام".
- المادة 32: " لا يلتزم الزبون بدفع أي مبلغ إذا أشعر الفندق بالغاء الحجز على مجموعة من الغرف يفوق عددها 20% من سعة الإيواء الإجمالية للمؤسسة الفندقية على أقصى تقدير:
- يومان (02) قبل تاريخ شغل الأماكن لمدة لا تتعدى يومين.
- ثلاثة (03) أيام قبل تاريخ شغل الأماكن الإقامة تتراوح بين ثلاثة (03) وسبعة (07) أيام.
- سبعة (07) أيام قبل تاريخ شغل الأماكن الإقامة تفوق سبعة (07) أيام⁽¹⁾.
- المادة 33: لا يلتزم الزبون بدفع أي مبلغ للفندق عند مغادرته الأماكن قبل انتهاء مدة العقد إذا أطلع الفندق على نيته على أقصى تقدير :
- منتصف نهار يوم المغادرة بالنسبة للعقد الذي لم يبق على نهايته سوى يومين (02).
- يوم واحد قبل يوم المغادرة بالنسبة للعقد الذي لم يبق نهايته سوى سبعة (07) أيام.
- ثلاثة (03) أيام قبل يوم المغادرة بالنسبة للعقد بقيت على نهايته أكثر من سبعة (07) أيام⁽²⁾.

ثالثا: حق رفض الخدمات غير المطابقة لتلك المتفق عليها في العقد:

وهو ما تضمنته المادة 34 بنصها : " يحق للزبون رفض أية خدمة غير مطابقة لتلك التي عرضها عليه الفندق مسبقا ووقع عليها اختياره"⁽³⁾.

الفرع الثاني: واجبات الزبون

أولا: التزام بدفع المقابل (الأجرة):

حسب نص المادة 36 من القانون 01-99 التي تنص على: " يلتزم الزبون بتسديد الفاتورات مقابل الخدمات التي قدمتها له المؤسسة الفندقية"⁽⁴⁾.

فلهذا يجب على العميل إعطاء المقابل في الوقت المحدد والمتفق عليه، وإذا لم يكون هناك أي اتفاق وجب الوفاء في الأوقات والمواعيد التي يتم العرف بتعينها.

(1) المادة 31 و 32 من القانون رقم 01-99، المرجع السابق.

(2) المادة 33 من القانون رقم 01-99، المرجع السابق.

(3) المادة 34 من القانون رقم 01-99، المرجع السابق.

(4) المادة 36 من القانون رقم 01-99، المرجع السابق.

ثانيا: الالتزام بإتباع تعليمات ونظم المنشأة الفندقية:

تنص المادة 38 من القانون 01-99: "يلتزم الزبون باحترام النظام الداخلي للمؤسسة الفندقية"⁽¹⁾.

فلهذا يلتزم النزير بإتباع التعليمات الداخلية للمنشأة الفندقية.

ثالثا: في حالة عدم تجديد العقد يلتزم الزبون بإخلاء الأماكن عند انتهاء المدة المتفق عليها.

وهذا ما تتضمنه المادة 40 من القانون 01-99: "يلتزم الزبون، في حالة عدم تجديد العقد بإخلاء الأماكن عند انتهاء المدة المتفق عليها.

يعتبر عدم إخلاء الأماكن من قبل الزبون بعد انتهاء هذه المدة كشغل تعسفي وإخلالا بالنظام العام.

وفي هذه الحالة، يأمر وكيل الجمهورية، بناء على طلب الفندق، بالإخلاء باللجوء إلى القوة العمومية وذلك دون المساس بأحكام المادة 94 أدناه"⁽²⁾.

(1) المادة 38 من القانون رقم 01-99، المرجع السابق.

(2) المادة 40 من القانون رقم 01-99، المرجع السابق.

الختامة

تعتبر المؤسسات الفندقية أحد الاتجاهات الحديثة في القطاع السياحي والتي سعى المشرع الجزائري للتدخل من أجل تأطيرها وتنظيمها وذلك من خلال رخصة البناء و رخصة الاستغلال، و هذا بوضع نصوص قانونية وقواعد تنظيمية تحدد الأحكام التي يمكن من خلالها ضبط هذه الرخص على نحو يجعلها آلية لتسيير النشاط الفندقي وخلق أجواء محفزة للراغبين في استغلال مؤسسة فندقية معتمدة قانونا.

أ/ النتائج

- يخضع نشاط المؤسسات الفندقية باعتباره نشاطا سياحيا في تنظيمه إلى جهة إدارية مركزية والمتمثلة في الوزير المكلف بالسياحة.
- يعد نشاط المؤسسات الفندقية الخاضعة لنظام الرخص الإدارية من بين الأنشطة المقننة التي قيدها المشرع الجزائري بالتسجيل في السجل التجاري كشرط يتوقف عليه الشروع في ممارسة هذا النشاط.
- أخضع المشرع الجزائري طالب رخصة استغلال نشاط المؤسسات الفندقية لمجموعة من الشروط والإجراءات أهمها التأكد من حسن أخلاقه ومؤهلاته المهنية كشرط ضروري لضمان السير الأمثل للمؤسسة وحفاظا على أمن وسلامة الزبائن، قصد الوصول بالخدمات السياحية إلى المستوى الذي تفرضه متطلبات الوقت الحالي.
- يعد رأي الجهات الأمنية إلزاميا كشرط يتوقف عليه البت في طلب رخصة استغلال المؤسسة الفندقية من قبل الجهات الإدارية.

ب/ الاقتراحات

- ضرورة تنظيم و تسهيل الحصول على الرخص الإدارية وعدم المماطلة والإطالة لتقديمها للأفراد الراغبين في إنشاء نشاط سياحي لتحفيزهم أكثر.
- تطوير أساليب الحصول على الرخص الإدارية في المجال السياحي تماشيا مع تطورات العصر و ذلك برقمنتها .
- تقديم امتيازات لأصحاب النشاطات السياحية الممتازة و ذات الجودة الجيدة و ذلك لتعزيز روح المنافسة و الوصول لقطاع سياحي جزائري متميز.

-لابد من تثبيت النظام القانوني الخاص بنشاط المؤسسات الفندقية نظرا للتعديلات المتكررة لنصوص القانونية المنظمة لهذا القطاع، وهذا كضمان وتحفيز للمستثمر الراغب في استغلال هذا النوع من النشاطات في الخضوع للقوانين السارية وقت انجاز مشروعه أو فتح مؤسسته.

"هذا و إن كنت قد وفيت البحث حقه فذلك منة من الله ارجوها وإلا فحسبي إني قد حاولت".

الملاحق

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
داائرة :
بلدية :

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان المشروع :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - طبيعة الطلب :
- 10 - نوع المشروع :
- 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :
- 12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :
- 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :

حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

وصل إيداع الملف

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

حرر بـ في

إمضاء وتأشير ممثّل البلدية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ :/..... أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد).....
السكان (ة) بـ
بخصوص أشغال
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

- المادة الأولى :** تسلم رخصة البناء لإنجاز.....
- المادة 2 :** يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :.....
- المادة 3 :** مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....
- المادة 4 :** تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.
- المادة 5 :** تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).
- المادة 6 :** يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئناؤها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.
- المادة 7 :** يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.
- المادة 8 :** يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.
- المادة 9 :** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
- المادة 10 :** يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة قابلية الاستغلال

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
 تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
 الساكنة(ة) بـ.....
 بخصوص أشغال :.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم.....المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....
 وبمقتضى رخصة التجزئة المسلمة تحت رقم..... بتاريخ.....
 وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف..... تحت رقم.....
 بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

مادة وحيدة : تسلم شهادة التهيئة التي تثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب الخططات المصادق عليها الآتية :

.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق (تابع)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة السياحة والصناعة التقليدية
MINISTERE DU TOURISME ET DE L'ARTISANAT

اعتماد مسير المؤسسة الفندقية
AGREMENT DU GERANT D'ETABLISSEMENT HOTELIER

N° : رقم :

– Nom de l'établissement : – اسم المؤسسة :

– Adresse : – العنوان :

– Catégorie de classement : – درجة التصنيف :

Propriétaire de l'établissement : مالك المؤسسة :

– Nom : – اللقب :

– Prénoms : – الاسم :

Gérant de l'établissement : مسير المؤسسة :

– Nom : – اللقب :

– Prénoms : – الاسم :

Fait à Alger, le حرر بالجزائر في

وزير السياحة والصناعة التقليدية



ولقب واسم صاحب المؤسسة الفندقية وكذا لقب واسم الشخص الذي يحوز التأهيل المهني المطلوب، عند الاقتضاء.

المادة 6 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 3 ذي الحجة عام 1421 الموافق 26 فبراير سنة 2001.

لخضر ضرباني

المادة 5 : تحتوي رخصة استغلال المؤسسة الفندقية في الجزء الذي يسلم إلى مستغل المؤسسة الفندقية، بالإضافة إلى التأشير، على رقم الرخصة، واسم المؤسسة الفندقية، ومقرها الاجتماعي، ولقب واسم صاحب المؤسسة الفندقية، وكذا لقب واسم الشخص الذي يحوز التأهيل المهني المطلوب عند الاقتضاء.

أما الجزء الذي يحتفظ به، فيحتوي على رقم الرخصة واسم المؤسسة الفندقية ومقرها الاجتماعي،

الملحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

وزارة السياحة والصناعة التقليدية
MINISTERE DU TOURISME ET DE L'ARTISANAT

رخصة استغلال المؤسسة الفندقية

AUTORISATION D'EXPLOITATION DE L'ETABLISSEMENT HOTELIER

N° :

رقم :

Conformément aux dispositions :

طبقا لأحكام :

* de la loi n° 99-01 du 19 Ramadhan 1419 correspondant au 6 janvier 1999 fixant les règles relatives à l'hôtellerie, notamment son article 52 ;

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

* du décret exécutif n° 92-357 du 3 octobre 1992, fixant les attributions du ministre du tourisme et de l'artisanat ;

* المرسوم التنفيذي رقم 92 - 357 المؤرخ في 6 ربيع الثاني عام 1413 الموافق 3 أكتوبر سنة 1992 الذي يحدد صلاحيات وزير السياحة والصناعة التقليدية،

* du décret exécutif n° 2000-46 du 25 Dhou El Kaada 1420 correspondant au 1er mars 2000 définissant les établissements hôteliers et fixant leur organisation, leur fonctionnement ainsi que les modalités de leur exploitation ;

* المرسوم التنفيذي رقم 2000 - 46 المؤرخ في 25 ذي القعدة عام 1420 الموافق أول مارس سنة 2000، الذي يعرف المؤسسات الفندقية ويحدد تنظيمها وسيرها وكذا كفاءات استغلالها،

Cette autorisation est attribuée à l'établissement hôtelier :

تسلم هذه الرخصة إلى المؤسسة الفندقية :

- Nom de l'établissement

- اسم المؤسسة :

- Adresse

- العنوان :

Propriétaire de l'établissement hôtelier :

صاحب المؤسسة الفندقية :

- Nom :

- اللقب :

- Prénoms :

- الاسم :

Gérant de l'établissement hôtelier :

مسير المؤسسة الفندقية :

- Nom :

- اللقب :

- Prénoms :

- الاسم :

Fait à, le

حرر بـ..... في.....
وزير السياحة والصناعة التقليدية

قائمة المصادر و المراجع

أولاً: قائمة المصادر

(أ) النصوص القانونية

أ) القوانين

(1) القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير (ج. ر. العدد 52)، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 (ج.ر. العدد 51).

(2) القانون رقم 99-01 المؤرخ في 19 رمضان عام 1419 الموافق 6 يناير سنة 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، (ج. ر عدد 02).

(3) القانون رقم 04-05 المؤرخ في 277 جمادى الثانية عام 1425 الموافق ل 14 غشت 2004 يعدل و يتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير.

(4) القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، الجريدة الرسمية، العدد 21.

(5) القانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 يعدل و يتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 و المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

(6) القانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها (ج.ر. العدد 44 الصادرة بتاريخ 20 أوت 2008).

(7) القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1932 الموافق ل 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14.

(8) القانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011، المتعلق بالبلدية الجريدة الرسمية العدد 37.

ب) الأوامر

(1) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، (ج. ر عدد 78).

ج) المراسيم

- 1) المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، (ج. ر عدد 26).
- 2) المرسوم التنفيذي رقم 2000 - 130، مؤرخ في 8 ربيع الأول عام 1421 الموافق 11 يونيو سنة 2000، يحدد معايير تصنيف المؤسسات الفندقية إلى رتب و شروط ذلك، (ج. ر عدد 35).
- 3) المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1936 الموافق ل 25 يناير سنة 2015 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، جريدة رسمية، صادرة في 22 ربيع الثاني الموافق ل 12 فبراير 2015، عدد 7.
- 4) المرسوم التنفيذي رقم 19-158 المؤرخ في 24 شعبان عام 1440 الموافق 30 أبريل 2019، يعرف المؤسسات الفندقية و يحدد شروط و كفايات استغلالها و تصنيفها و اعتماد مسيرتها، (ج. ر العدد 33).

II) المعاجم

- 1) المعجم الوسيط، مكتبة الشروق الدولية، الطبعة الخامسة "منقحة"، 2011.

ثانيا: قائمة المراجع.

أ) الكتب

- 1) إقلولي ولد رابح الصافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة، ط2، 2014.
- 2) حمدوش عمر إبراهيم عبد المجيد، البناء في ملك الغير، الطبعة 1، مكتبة الوفاء القانونية للنشر، 2011.
- 3) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 4) عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر للنشر و التوزيع، مصر، 2005.
- 5) عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، ط 1، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2017.
- 6) _____، منازعات التعمير، دار هومة ، الجزائر، 2018.
- 7) قزاتي ياسمين، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة بين القانون وتطبيقه عمليا و مختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2016.

- (8) ماجد محمد رباح لولو وآخرون، مختصر التصنيف في مكنتات ونظام ديوي العشري ، مديرية المركز الثقافية، الطبعة الثالثة، سوريا، 2018.
- (9) مثنى طه الحوري، العلاقات القانونية في صناعة الضيافة، مؤسسة الوراق للنشر و التوزيع، عمان، 2004.
- (10) محمد عبد الحميد محمود، إشكاليات رقابة القضاء على مشروعية قرارات الضبط الإداري، الطبعة 1، مطابع الشرطة، مصر، 2007.
- (11) منصور نور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- (12) وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، ط 1، مكتبة وفاء القانونية، مصر، 2016.

ب) الرسائل و المنكرات الجامعية

➤ رسائل الدكتوراه:

- (1) بزغيش بوبكر، "منازعات العمران"، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
- (2) حسونة عبد الغني، "الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة"، أطروحة دكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013.
- (3) كمال محمد الأمين، "الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء"، أطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان، 2016.
- (4) لعبيدي خيرة، "رخصة البناء و شهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019.
- (5) محمد جبريل جمال عثمان جبريل، "الترخيص الإداري"، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون الإداري، جامعة القاهرة ، كلية الحقوق، قسم القانون التجاري، 2005.

➤ منكرات الماجستير

- (1) إسماعيل كوري، "النظام القانوني للفندقة في الجزائر"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2011-2012.
- (2) بوعقال فيصل، "منازعات رخصة البناء"، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012.

- (3) تكواشت كمال، "الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر"، مذكرة لنيل رسالة الماجستير، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق، 2005.
- (4) زرداوي عبد العزيز، "عقد الفندق في القانون الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود و المسؤولية، شعبة القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003.
- (5) ياسمين شريدي، "الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، 2007-2008.
- **مذكرات المدارس العليا**
- (1) نسيمة مرايحية، "رخصة البناء"، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 2005-2008، ص 31.
- ج) المقالات العلمية**
- (1) بربيع محي الدين، "جريمة البناء بدون رخصة في التشريع الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الثالث، سبتمبر 2017.
- (2) بن شرف نسيمة، علالي نصيرة، "النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة القانون و العلوم السياسية، العدد 02، المجلد 08، 2022.
- (3) حسين عبيد شعواط، "تكييف عقد الإقامة في الفندق"، مجلة القادسية للقانون و العلوم السياسية، المجلد 05، العدد 01، كلية القانون، جامعة بابل، 2012.
- (4) خدروش الدراجي، "أحكام البناء في ملك الغير في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث عشر، فيفري 2016.
- (5) ديب فاطنة، "النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي رقم 19/15"، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الثالث سبتمبر 2017.
- (6) رمزي حوحو، "رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق، العدد 5.
- (7) زهية عيسى، "دور النظام القانوني للمؤسسات الفندقية في مجال الأمن الصحي"، مجلة القانون، جامعة بومرداس، الجزائر، المجلد 34، عدد خاص، 2020.
- (8) عزري الزين، "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد 08، جوان 2005.

9) عمار بوضياف، "منازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة البناء و الهدم)"، مجلة الفقه و القانون، المغرب ، 2003.

د) مواقع إلكترونية

1) معجم المعاني، موقع إلكتروني، <https://www.almaany.com>، تاريخ الإطلاع 21 أبريل 2024 على الساعة 13:30.

الفهرس

.....	بسملة.
.....	شكر و تقدير
.....	إهداء.
أ.....	مقدمة.
06.....	الفصل الأول: رخصة البناء
07.....	المبحث الأول: الأحكام العامة لرخصة البناء.
07.....	المطلب الأول: تعريف رخصة البناء.
07.....	الفرع الأول: التعريف اللغوي.
07.....	أولاً: تعريف رخصة.
07.....	ثانياً: تعريف البناء.
08.....	الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي.
08.....	أولاً: التعريف القانوني.
	ثانياً: التعريف
08.....	الفقهي.
09.....	ثالثاً: التعريف القضائي.
09.....	المطلب الثاني : الشروط المتعلقة برخصة البناء.
10.....	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالشخص طالب رخصة البناء.
10.....	أولاً: مالك العقار أو موكله.
11.....	ثانياً: المستأجر لدى المالك.
11.....	ثالثاً: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.
11.....	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالعقار محل طلب رخصة البناء.
12.....	الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بملف رخصة البناء.
13.....	أولاً : الوثائق اللازمة لتكوين ملف رخصة البناء.
16.....	ثانياً: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء.
18.....	المطلب الثالث: القرارات المتعلقة برخصة البناء.
18.....	الفرع الأول: قرار الموافقة بمنح رخصة البناء.
20.....	الفرع الثاني: قرار رفض منح رخصة البناء.

- 21..... الفرع الثالث: قرار تأجيل طلب رخصة البناء.....
- 22..... الفرع الرابع: قرار سحب وإلغاء رخصة البناء.....
- 22..... المبحث الثاني: منازعات رخصة البناء.....
- 23..... المطلب الأول: المنازعات المتعلقة برخصة البناء أمام القضاء الإداري.....
- 23..... الفرع الأول: اختصاص قاضي الموضوع بالنظر في الدعوى المتعلقة برخصة البناء.....
- 23..... أولاً: اختصاص قاضي الموضوع بالنظر في دعوى الإلغاء.....
- 25..... ثانياً: اختصاص قاضي الموضوع بالنظر في دعوى التعويض.....
- 27..... الفرع الثاني: اختصاص قاضي الاستعجال بالنظر في الدعوى المتعلقة برخصة البناء.....
- أولاً: حدود اختصاص قاضي الاستعجال برخصة البناء الإداري في المنازعات المتعلقة برخصة البناء.....
- 27.....
- 28..... ثانياً: التطبيقات القضائية للمنازعات المتعلقة برخصة البناء في مجال القضاء المستعجل.....
- المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة البناء أمام القضاء العادي.....
- 28.....
- 29..... الفرع الأول: المنازعات المرتبطة برخصة البناء أمام القضاء المدني.....
- أولاً: حالة مخالفة المرخص له بالبناء لأحكام وبنود الرخصة.....
- 29.....
- 29..... ثانياً: حالة مخالفة أحكام رخصة البناء لقواعد التهيئة و التعمير.....
- 30..... الفرع الثاني: المنازعات المرتبطة برخصة البناء أمام القضاء الجزائي.....
- أولاً: جريمة البناء بدون رخصة.....
- 30.....
- 33..... ثانياً: جنحة عدم مطابقة البناء لقرار الرخصة.....
- 36..... الفصل الثاني: رخصة الاستغلال.....
- 37..... المبحث الأول: الأحكام العامة لرخصة الاستغلال.....
- المطلب الأول: تعريف رخصة الاستغلال.....
- 37.....
- 38..... الفرع الأول: تعريف رخصة الاستغلال لغة.....
- أولاً: تعريف رخصة.....
- 38.....
- 38..... ثانياً: تعريف الاستغلال.....
- 38.....
- 38..... الفرع الثاني: تعريف رخصة الاستغلال اصطلاحاً.....
- أولاً: رخصة استغلال المؤسسات الفندقية عمل إداري صادر من جانب واحد.....
- 38.....
- 38..... ثانياً: رخصة استغلال المؤسسات الفندقية هي مستند قانوني.....

- 39.....ثالثا: رخصة استغلال المؤسسات الفندقية دائمة.....
- 39.....رابعا: ترتيب رخصة استغلال المؤسسات الفندقية لآثارها بمجرد صدورها.....
- 39.....المطلب الثاني: شروط رخصة الاستغلال.....
- 39.....الفرع الأول: الحصول على اعتماد مسير مؤسسة فندقية.....
- 39.....أولا: شروط التأهيل المهني لمنح اعتماد مسير المؤسسة الفندقية.....
- 39.....ثانيا: مراحل منح اعتماد مسير مؤسسة فندقية.....
- 42.....الفرع الثاني: الحصول على قرار تصنيف المؤسسة الفندقية.....
- 42.....أولا: تعريف التصنيف.....
- 43.....ثانيا: معايير تصنيف المؤسسات الفندقية.....
- 52.....ثالثا: الجهة المانحة لقرار تصنيف المؤسسة الفندقية.....
- 56.....المطلب الثالث: إجراءات تسليم رخصة الشروع في استغلال المؤسسات الفندقية.....
- 57.....الفرع الأول: إيداع ودراسة طلب رخصة الاستغلال.....
- 57.....أولا: إيداع طلب الرخصة.....
- 57.....ثانيا: دراسة وفحص طلب الرخصة.....
- 57.....الفرع الثاني: صدور قرار منح الرخصة والجهة المانحة للترخيص.....
- 57.....أولا: قبول الطلب.....
- 58.....ثانيا: رفض الطلب.....
- 58.....المبحث الثاني: قواعد تسيير المؤسسات الفندقية.....
- 58.....المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقد الفندقية.....
- 58.....الفرع الأول: عقد الفندقية عقد وديعة.....
- 59.....الفرع الثاني: عقد الفندقية عقد إذعان.....
- 59.....الفرع الثالث: عقد الفندقية عقد إيجار.....
- 60.....المطلب الثاني: حقوق وواجبات الفندقية.....
- 60.....الفرع الأول: حقوق الفندقية.....
- 60.....أولا: حق ممارسة الحجز (الحبس).....
- 61.....ثانيا: حق الامتياز.....
- 61.....ثالثا: فحص الأشياء.....

62.....	رابعاً: حق رفض الأشياء المضايقة أو التي لا يمكنه حمايتها.....
62.....	خامساً: حق رفض الزبون في حالات معينة.....
62.....	الفرع الثاني: واجبات الفندقية.....
62.....	أولاً: الالتزام بتوفير الهدوء في كامل المؤسسة الفندقية.....
63.....	ثانياً: الالتزام باللباقة في معاملة الزبون.....
63.....	ثالثاً: الالتزام بتنفيذ ما تم الاتفاق عليه.....
63.....	رابعاً: الالتزام بضمان سلامة الزبون وسلامة أمتعته.....
64.....	خامساً: قبول إيداع أغراض الزبون.....
64.....	سادساً: الالتزام باستقبال الزبون دون تمييز.....
64.....	المطلب الثالث: حقوق وواجبات الزبون.....
64.....	الفرع الأول: حقوق الزبون.....
64.....	أولاً: الحق في التمتع بالهدوء والراحة في المؤسسة الفندقية.....
64.....	ثانياً: حق عدم دفع أي مبلغ إذا قام بإشعار الفندقية مسبقاً بإلغاء الحجز.....
65.....	ثالثاً: حق رفض الخدمات غير المطابقة لتلك المتفق عليها في العقد.....
65.....	الفرع الثاني: واجبات الزبون.....
65.....	أولاً: التزام بدفع المقابل (الأجرة).....
66.....	ثانياً: الالتزام بإتباع تعليمات ونظم المنشأة الفندقية.....
66.....	ثالثاً: في حالة عدم تجديد العقد يلتزم الزبون بإخلاء الأماكن عند انتهاء المدة المتفق عليها.....
67.....	الخاتمة.....
70.....	الملاحق.....
77.....	قائمة المصادر و المراجع.....
83.....	الفهرس.....
88.....	الملخص.....

ملخص:

سعت الجزائر من اجل توسيع حظيرة المؤسسات الفندقية على المستوى الوطني 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 ألزمت الدولة على صاحب المشروع مجموعة من التراخيص تتمثل الأولى في رخصة البناء وهي أحد أهم القرارات الفردية في المجال العمراني. و بعد حصوله على رخصة البناء يقدم طلب الحصول على رخصة ثانية تتمثل في رخصة استغلال واعتماد المسير ولا يتم تسليمها إلا إذا كان هذا المشروع خضع كل الشروط الواردة في قانون التهيئة والتعمير والقوانين الأخرى المعمول بها.

Summary:

Algeria has sought to expand the hotel sector at the national level by implementing mechanisms aimed at developing the industry, including increasing the number of existing hotels and improving the quality of services according to international classification standards. To achieve this, the state has required project owners to obtain a series of licenses, including a construction permit, which is one of the most important individual decisions in urban planning. After obtaining the construction permit, the applicant must apply for a second permit for the operation and approval of the management, which is only issued if the project meets all the conditions stipulated in the urban planning law and other applicable regulations.