

عقد الإقامة الفندقية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق القسم الخاص
تخصص قانون خاص

من إعداد الطلبة :

- كبوش هاني

- كشيدة بلال

تحت إشراف الأستاذ:

- فريحة كمال

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ تبيري أرزقي،

الأستاذ فريحة كمال، أستاذ مساعد قسم (أ). جامعة بجاية.....

الأستاذ مخالفة كريم،
ممتحنا

الموسم الجامعي 2022-2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

A decorative floral element consisting of a central flower with several petals and a stem with leaves, positioned to the left of the main text.

الشكر والتقدير

اللهم لك الحمد حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه، ملء السماوات والأرض وملء ما شئت من شيء بعد، اشكر ربى على نعمتك التي لا تعد ولأئك التي لا تعد، واحمدك على تيسيرك لي لإتمام إعداد هذه المذكرة على وجه الذي ارجو ان ترضى به عني
اما بعد ذلك

أتوجه بالشكر والتقدير إلى الأستاذ الفضيل " فريحة كمال " على قبوله الاشراف على مذكرتنا واشكره على كل نصيحة قدمها لنا وكل توجيهاته وإرشاداته.
كما اشكر لجنة المناقشة على قبولهم تحمل مراجعة ومناقشة عملنا المتواضع وتصحيح الأخطاء بما يروونه مناسباً وصحيحاً.

ولا يفوتني ان اشكر كل موظفي كلية الحقوق لجامعة عبد الرحمان ميرة

"إهداء"

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى من قال الله فيهما:

"وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا"

والدي العزيزين

إلى إخوتي وأخواتي وكل الأسرة الكريمة.

إلى أستاذي " فريحة كمال " الذي رسم لي طريق العلم والمثابرة وأسس النجاح ولم يبخل عليا بنصائحه وتوجيهاته القيمة، وملاحظاته الصائبة التي غطت هفواتي وكان نعم الموجه والناصح لي.

إلى الأصدقاء الذين تقاسموا معي الكلمة الطيبة والدعم الجميل

إلى كل من سقط من قلبي سهوا

أهدي هذا العمل

كشيدة بلال



"إهداء"

اهدي ثمرة جهدي وحصاد تعبتي الذي دام 5 سنوات إلى من كنت استمد منه القوة واستند إليه
وكان رمز العطاء والتفاني إلى ابي الغالي رحمه الله وجعل مثواه الجنة

"مولود"

وإلى نبع الحياة ورمز العطاء وأعز ما أملك امي الغالية اطل الله لها عمرا

"ريحة"

وإلى من استمد منه الأمل وكان أكبر عون لي في مشواري اخي الغالي وتوأمي الوحيد

"بلال"

وإلى وردة البيت التي بها تنير حياتنا اختي الغالية

"شهيناز"

وإلى من تجمعني بهم أقدس صلة وكانوا سندا وعونا لي أصدقائي وصديقاتي

"مازيغ، هلال، باديس، يوبا، ماسينيسا، وردة، رشال، صارة، نوال، كاميليا، صليحة، بسمة،

صابين."

كباش هاني



قائمة المختصرات

1-باللغة العربية

- ج.ر.ج.ج الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية .
- د.ب.ن دون بلد النشر .
- د.ط دون طبعة.
- د.س.ن دون سنة النشر.
- ص.ص من صفحة إلى صفحة .
- ط طبعة.
- ق.م.ج القانون المدني الجزائري.
- ق.م.م القانون المدني المصري.
- و.م الوقائع المصرية.

2- باللغة الفرنسية

مقدمة

تعد السياحة ظاهرة قديمة نشأت مع طبيعة الإنسان كونه يسعى إلى الحركة و الترحال و السعي إلى طلب البحث و لقمة العيش، ثم بدأت الفكرة تتطور مع فكرة السفر و التنقل، فأصبحت اليوم صناعة تعتبر المورد الأساسي و الاستراتيجي الذي تقوم عليه اقتصاديات عديدة، كما قامت بتوفير الجذب السياحي لتلبية الحاجات المختلفة للسياح، و بفضل هذه الجهود التي بذلتها توسعت الصناعة السياحية و تم ازدياد عدد السياح الوافدين إليها و هذا ما أدى لتشجيع الحركة السياحية و السعي منها إلى تطوير القطاعات الأخرى¹.

فلهذا تعتبر السياحة من أهم مصادر الدخل والتطور للعديد من الدول النامية، كما تعتبر من أهم الصناعات بالعالم وأسرعها نمواً، بحيث تسمى بصناعة القرن الحادي وعشرين، كما تعد السياحة الركيزة الأساسية لتوفير الإيرادات المالية.

فتطور قطاع السياحة أدى إلى تطور صناعة الفنادق بحيث تعتبر واحدة من أهم الصناعات العالمية وتجذب المسافرين والسياح من خلال توفير الخدمات للإقامة والترفيه وبدوره ينفقون أموالهم في المنطقة المحلية ويسعون إلى تنمية الاقتصاد، كما تعتبر الفنادق مجالاً لتوفير فرص العمل للكثير من الأشخاص بحيث كل ما يتزايد عدد السياح كلما زادت حاجات الموظفين بكثرة من أجل خدمة السياح في الفندق والمطاعم والمتاجر، وهذا يترك أثر إيجابياً في الاقتصاد. وأخيراً الفنادق يمكن أن تساعد في نشر الثقافة والتواصل بين مختلف الدول، لأن عند تواجد السياح على مستوى الفنادق فإنهم يتعرفون على تقاليد جديدة ويستمتعون بها. وعند إنجازنا لهذه المذكرة صادفتنا العديد من الصعوبات والعراقيل إلا أنها لم تكن عائقاً لنا فإنما زادتنا قوة وإرادة على المواصلة.

¹ - حمور عثمان، بوراس الياس، دور الاستثمار في تطوير السياحة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية، 2013، ص8.

1-الصعوبات:

- ضيق الوقت.
- قلة المراجع باللغة العربية.
- صعوبة تحميل المراجع من المواقع الأترنت.
- انعدام الدراسات السابقة حول الموضوع.
- صعوبة وعدم القدرة على التنقل لدول الأخرى للإستعارة المراجع.

2-المناهج المتبعة

- المنهج التحليلي: قمنا بتحليل بعض المواد والنصوص القانونية في المواضيع التي تعذر فيها الاعتماد على نصوص خاصة بحيث تم الاعتماد على نصوص قانونية خاصة فيما يتعلق بالقواعد العامة في القانون المدني.
- المنهج الوصفي: تم من خلاله التطرق إلى عدة تعريفات.
- المنهج المقارن: المقارنة للأحكام المنظمة لعقد الإقامة الفندقية في كل من القانون الجزائري والقانون المصري.

3-الأهمية:

- إن عقد الفندقية من الركائز الأساسية التي يقوم عليها النشاط السياحي وبالرغم من هذه الأهمية إلا أن هذا العقد لم يحظى بأهمية بالغة لدى القوانين المقارنة. إلا من حيث تنظيم مختلف جوانبه وهذا ما يسمى بالعقد الغير المسمى.
- وتبرز أهمية عقد الفندقية بأنه يضمن السلامة الجسدية للنزيل وأشياءه كما له أهمية كبيرة لصاحب الفندق خاصة ما تعلق بضمان الحقوق.

4- أهداف البحث:

-زيادة الوعي القانوني بهدف تحقيق الحماية القانونية للنزيل في عقد الفندقة والذي يكون في غالب الأحيان طرقا ضعيفا وليس محترفا ولا خبيرا. وبالعكس صاحب الفندق يكون قويا ومحترفا ويمتلك خبرة كبيرة.

-السعي إلى إيضاح موقف القانون الجزائري والمصري من عقد الفندقة.

-الإشكالية: ما هي الأحكام المنظمة لعقد الإقامة الفندقية؟

وللإجابة على هذه الإشكالية قسمنا بحثنا هذا إلى فصلين بحيث خصص (الفصل الأول) لتحديد ماهية عقد الإقامة الفندقية من خلال تحديد مفهوم عقد الإقامة الفندقية (المبحث أول) ثم التطرق إلى تكييف عقد الإقامة الفندقية (المبحث ثاني) ، أما في الفصل الثاني تناولنا فيه بالدراسة لأركان و التزامات عقد الإقامة الفندقية، خصص (المبحث الأول) منه إلى دراسة و تحديد أركان عقد الإقامة الفندقية، و أخيرا تطرقنا إلى تحديد التزامات عقد الإقامة الفندقية (المبحث ثاني) .

الفصل الأول

ماهية عقد الإقامة الفندقية

يتبين أن عقد الفندقية من العقود المعقدة حيث تثير بطبيعتها عديد المشكلات القانونية التي تتعلق بأطراف عقد الفندقية وموضوعه.

إن تحديد معنى عقد الإقامة الفندقية يكتسب أهمية خاصة نظرا لدوره الاقتصادي، والاجتماعي، فالمشرع المدني لم يضع له تنظيم خاص حيث يعتبر من العقود غير المسماة والعقود المركبة ناهيك ان العقد المحدد للالتزامات الفندق ازاء مواجهة السائح والآثار المترتبة عنه.

و نظرا لأهمية عقد الإقامة الفندقية وصمت المشرع عن تنظيمه وغياب دراسات في الفقه القانون المدني عن الفنادق، حاولنا بيان موقف القضاء والمبادئ العامة منه، من اجل بيان اهميته¹.

فلهذا سنتطرق في هذا الفصل الي تحديد مفهوم عقد اقامة الفندقية في (المبحث الاول) وتكيف عقد اقامة الفندقية وتمييزه عن غيره من العقود في (المبحث الثاني).

¹ - أحمد السعيد الزقرد، التزامات الفندقية ومسؤوليته المدنية في مواجهة السائح او العميل ، د ط ، مجلة المحامين الكويتية ، 1999، ص16.

المبحث الأول

مفهوم عقد الإقامة الفندقية

يعد عقد الفندقية من مقومات الاقتصاد في البلاد المتقدمة، حيث لا توجد دولة لا تمارس صناعة الفنادق فهي من الصناعات القديمة التي ارتبط ظهورها بظهور الضيافة، بحيث كانت الضيافة قاصرة على إشباع حاجات المسافرين، غير إن التطور الذي حدث بعد الثورة الصناعية وما استتبعه من اتساع شبكة الطرق والرغبة في توطيد العلاقات بين المدن المختلفة، قد أدى إلى كثرة الأسفار الأمر الذي تطلب إنشاء العديد من النزل السكنية وهي ما تعرف الآن بالفنادق وبذلك يتبين لنا، أن عقد الفندقية يعد وسيلة من وسائل تطور السياحة، هذا من جهة ومن جهة أخرى، فإنه يهيئ للفرد الإقامة مع تقديم الخدمات الأخرى، سواء كانت تتمثل في تقديم الطعام والشراب أم خدمة مراسلة أم اتصالات أم غيرها من الخدمات المتاحة مما يتمكن به الفرد من الحصول على المتعة والراحة التي يبتغيها من وراء هذا العقد. هذا وتبقى صناعة الفنادق مرتبطة في الواقع بالسياحة بسبب اعتماد النشاط السياحي بشكل أساسي على الفنادق، فالسائح عموماً والسائح الأجنبي على وجه الخصوص، يحتاج إلى الإقامة في إحدى المنشآت أو المؤسسات الفندقية أياً كانت التسمية التي يطلقها عليها القانون¹.

وسنتناول في هذا المبحث من خلال تعريف عقد الإقامة الفندقية وتحديد أطرافه (مطلب

أول) ثم خصائصه (مطلب ثاني).

¹ عباس سلمان، "طبيعة القانونية لعقد الفندقية (دراسة تحليلية مقارنة)"، مجلة اهل البيت عليهم السلام، عد 19، جامعة كربلاء، دس ن، ص 486.

المطلب الأول

تعريف عقد الإقامة الفندقية

وتحديد أطرافه

يساهم عقد الإقامة الفندقية في النشاط التجاري وتنمية اقتصاد الدولة وهو عقد مهم لذلك سوف نتطرق إلى تعريف عقد الإقامة الفندقية (فرع أول) وذكر أطراف عقد الإقامة الفندقية (فرع ثاني).

الفرع الأول

تعريف عقد الإقامة الفندقية

يعد عقد الفندقية من أهم أدوات ممارسة النشاط السياحي، ويعرف بأنه العقد الذي يربط بين الفندق والنزيل، ويلتزم بمقتضاه الفندق بأن يقدم للنزيل الإقامة الهادئة الآمنة، من خلال التزامه بسلامة النزيل وأمواله، كما يلتزم الفندق بتقديم سائر الخدمات الفندقية، وفي المقابل يلتزم النزيل بدفع مقابل الإقامة واستعمال العين المؤجرة وفقا للغرض المعدة من أجله والمحافظة عليها، ورد العين عند انتهاء العقد.

ويعرف أيضا بأنه العقد الذي تتعهد بمقتضاه المنشأة الفندقية بأن تقدم لأحد النزلاء أو وكيله الإيواء لمدة مؤقتة، وأن تصون وتحرس أمتعته التي يحضرها للفندق، وأن تقدم له خدمات أخرى ثانوية أو تابعة للإقامة وذلك مقابل مبلغ من المال يتم تقديره عادة طبقا لنوع الإقامة والخدمات التابعة لها.

ونود الإشارة إلى أن بعض الفقه قد اختلف في تسمية عقد الفندقية؛ فقد أطلق عليه البعض "عقد النزول في الفندق" وأطلق عليه البعض الآخر عقد النزيل مع الفندق وأيضا عقد "الإقامة

الفندقية"، معبرين عن العقد بجزئه الأهم وهو الإقامة فإن تعاقد السائح مع الفندق يلقي على عائق الأخير مجموعة التزامات حيث يمكن ردها إلى عقد من العقود، فالإقامة إيجار للحجرة أو الغرفة وتقديم الطعام والشراب وحفظ متعلقات السائح وهو عقد وديعة، وبيع وتقديم مختلف الخدمات السياحية لصالح السائح وهو عقد مقاوله، وعليه فإن الإقامة وفقا لهذا الرأي هي العنصر الجوهري وتدور حوله العناصر الأخرى.

رغم تعدد التسميات التي أطلقها الفقهاء على العقد الفندقية إلا أنها تدور حول المضمون نفسه في تعريفها لعقد الفندقية ويمكن وصف الاختلاف حول تسمية العقد بأنه اختلاف شكلي، في حين أن المشرع الجزائري قد فصل صراحة في هذه المسألة في القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06 جانفي 1999 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقية في نص المادة 07 منه والتي عرفت عقد الفندقية بأنه 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،

¹ -أنظر فقد حدد المشرع المصري على سبيل المثال في المادة/1 من قانون المنشآت الفندقية والسياحية رقم (1) لسنة (1973) المقصود بالمنشآت الفندقية بأن: (تسري أحكام هذا القانون على المنشآت الفندقية والسياحية، وتعتبر منشأة فندقية في تطبيق أحكام هذا القانون: الفنادق والبنسيونات... الخ وكذلك الاستراحات والبيوت والشقق المفروشة التي يصدر بتحديدتها قرار من وزير السياحة).

أنظر أما المشرع العراقي فقد اعتبر الفنادق هي إحدى المرافق السياحية وقد عرف قانون هيئة السياحة النافذ رقم(14) لسنة(1996) في الفقرة (ثانياً) من المادة/ 12 المرفق السياحي بما يأتي: ((يقصد بالمرفق السياحي المطاعم والفنادق والشقق... وغيرها من المرافق المحددة بموجب التعليمات).

وتقديم خدمات إضافية له عند الحاجة مقابل موافقة الزبون على تعليمات النظام الداخلي ودفعه مبلغا تقدر قيمته حسب نوعية الخدمات".¹

الفرع الثاني

أطراف عقد الإقامة الفندقية

وللإحاطة أكثر بتعريف هذا العقد نجد من الضروري أن نحدد أطراف هذا العقد وهما " الفندقية والنزيلة". فعلياً أولاً تعريف الفندقية وثانياً تعريف النزيلة.

أولاً: الفندقية

والواضح لنا ومن خلال تعريف عقد الإقامة أن صاحب الفندق يلتزم بمجموعة أداءات يقدمها إلى النزيلة وهذه الأداءات متنوعة ومتراطة وتتمثل في توفير الإقامة للنزيلة أو تقديم خدمات الاتصال والخدمات الترفيهية، وتقديم الأطعمة والمشروبات.²

و يعتبر صاحب الفندق هو الطرف الأول في العقد وهو أما أن يكون شخصاً طبيعياً فرداً أو شخصاً معنوياً شركة والفرض الثاني كثير الوقوع في الحياة العملية وهو الشخص الذي تقع عليه الالتزامات في عقد الإقامة في الفندق في مواجهة النزيلة.³

¹ --مباركة حنان كركوري ، عقود السياحة و الأسفار، أطروحة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الدكتوراه، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2020، ص 106، 107.

² عباس سلمان، مرجع سابق، ص 493.

³ حسين عبيد شعوط، "تكييف عقد الإقامة في الفندق"، مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية المجلد 05، العدد 01، كلية القانون، جامعة بابل، 2012، ص 285.

ثانياً: تعريف النزيل

أما بالنسبة الى النزيل فهو الطرف الثاني في العقد الذي تقدم له الخدمات الفندقية في مقابل أجر من المال وهو يتمثل في أي شخص يقصد الفندق لغرض الحصول على الخدمات ويكون في جميع الأحوال شخصاً طبيعياً سواء كان وطنياً ، أم أجنبياً ، ألا أن تعاقد النزيل مع صاحب الفندق قد يكون بنفسه أو عن طريق شخص ينوب عنه¹.

وفي تشريعات بعض الدول تستخدم بدلاً عن كلمة نزيل بـ العميل والذي تعرفه بأنه: هو الذي تقدم له الاداءات المتعددة في مقابل ما يدفعه من مال والعميل بطبيعة الحال هو الشخص الطبيعي، وقد يكون وطنياً أو أجنبياً.

وقد يكون المتعاقد مع صاحب الفندق نيابة عن العميل شخصاً معنوياً كما هو الحال في حالة ما إذا تعاقدت وكالة السفر والرحلات مع الفندق لتوفير إقامة لعملاء الوكالة. إذا فالنزيل يعرف بأنه هو الشخص الذي يتعاقد مع الفندق بغرض التمتع بالإقامة في الفندق مع سائر الخدمات التي يقدمها الفندق له سواء كانت خدمات ترفيهية أو رياضية أو صحية أو غذائية².

¹ - حسين عبيد شعواط، مرجع سابق، ص 285

² - عباس سلمان، مرجع سابق، ص 493

المطلب الثاني

خصائص عقد الإقامة الفندقية

ان عقد الإقامة الفندقية يتميز بجملة من الخصائص التي تميزه عن باقي العقود ، منها ما هو عام و منها ما هو خاص .فلهذا سنتطرق إلى تبيان الخصائص العامة في (الفرع الأول) و الخصائص الخاصة في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الخصائص العامة لعقد الإقامة الفندقية:

أولاً: عقد الإقامة الفندقية عقد تجاري

عقد الإقامة من العقود التجارية بالنسبة للفندقي حيث نصت المادة 3/2 من القانون التجاري مصري المقابلة للمادة 13 تجاري كويتي على اعتبار كل ما يتعلق بالمحلات والمكاتب العمومية عملا تجاريا ، ولاشك اصطلاح أن المحلات العمومية يشمل الفنادق ناهيك أن العمل التجاري يشمل كل عمل يتم على سبيل الاحتراف ، أي تقديم خدمات للغير مقابل الحصول على أجر والفندقية ، لا تخرج من كونها محض بيع للخدمات الفندقية مقابل الثمن الذي يدفعه العملاء ، ولاشك أن نشاط الفندقي المعتاد هو إبرام عقود الإقامة ، والتقيد بآثارها ، في مواجهته وهذه المعايير جميعها يستند إليها فقه القانون التجاري لتحديد طبيعة العمل ، وما إذا كان مدنيا ، أو تجاريا وبالتالي فإن عقد الإقامة الفندقية يعد عقدا تجاريا في كل الأحوال بالنسبة للفندقي ، أما

بالنسبة للسائح أو العميل فقد يكون تجارياً أو مدنياً بالنظر لما إذا أبرم العقد مباشرة بين الفندق ، والسائح الفرد أو بواسطة وكالة للسياحة ، والسفر في الرحلات الجماعية. ونشاط السياحة والسفر طبقاً للقانون المصري يقتصر على الشركات التجارية وتعتبر عقودها تجارية مع الفندق بعكس الحال بالنسبة لعقود الإقامة التي يبرمها السائح الفرد حيث بعد عقداً مدنياً بالنسبة له.

ومن نافلة القول أن تكييف العقد بوصفه تجارياً ينتج آثاراً عدة فيما يتعلق بالمحكمة المختصة بخطر النزاع، ووسائل الإثبات، والتضامن الذي يعتبر مفترضا في حالة تعدد المسؤولين إذا كان العقد تجارياً دون حاجة إلى نص خاص ، فإذا كان العقد مدنياً بالنسبة لأحد المتعاقدين وتجارياً بالنسبة للمتعاقد الآخر فإن قواعد الإثبات في المواد المدنية هي التي تتبع على من كان التصرف مدنياً بالنسبة إليه ، وكذا الحال في الاختصاص القضائي¹.

ثانياً: عقد الإقامة الفندقية عقد رضائي

عقد الفندقية من العقود الرضائية التي لا تتطلب الشكالية عند إبرامها بحيث لا يكفي لانعقاده اتفاق الإيجاب الصادر من النزول مع قبول الصادر من صاحب الفندق فهذا يجب أن يتطابق الإيجاب والقبول على كافة عناصر العقد، والتراضي يتم على رقم الغرفة المحجوزة والمدة وكذا نوعية الخدمات المقدمة فبتالي الكتابة ليست شرطاً لانعقاد العقد وإنما شرطاً للإثبات. و حسب ما جرى عليه العرف فإن إبرام عقد الفندق هو توقيع و موافقة السائح أو النزول على مستند كتابي خاص بصاحب الفندق حتى يسري عقد الفندقية بمجرد طلب الحجز².

¹ - أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، ص 25

² - مباركة حنان كركوري، مرجع سابق، ص 109.

ثالثاً: عقد الإقامة الفندقية من العقود الملزمة للجانبين

عقد الإقامة الفندقية من العقود التبادلية الملزمة للجانبين لأنه ينشئ التزامات متقابلة في ذمة المتعاقدين، فالفندق يلتزم بتوفير الإقامة الهادئة الآمنة، مقابل التزام السائح بدفع الثمن. ويترتب على اعتبار عقد الإقامة الفندقية من العقود الملزمة للجانبين «التبادلية عدة آثار من حيث الدفع بعدم التنفيذ والفسخ ونظرية المخاطر. وأخيراً، فإنه إذا استحال على أحد المتعاقدين الفندق، أو السائح، تنفيذ التزامه لقوة قاهرة فإن التزام المتعاقد الآخر لا يتحقق سببه فينقضي، ويتحمل الطرف الأول تبعية هذه الاستحالة (373 مدني مصري والمادة 159 مدني مصري) م 215 مدني كويتي¹.

الفرع الثاني

الخصائص الخاصة لعقد الإقامة الفندقية

أولاً: عقد الإقامة الفندقية من العقود غير المسماة

تنقسم العقود بالنظر إلى تدخل المشرع لتنظيمها تنظيمياً خاصاً إلى عقود مسماة وعقود غير مسماة والعقود المسماة هي تلك العقود التي نظمها المشرع بنصوص قانونية خاصة، وهي كثيرة ومتنوعة مثل عقد البيع، عقد الشركة، عقد المقاولة، عقد الوكالة. أما العقود غير المسماة فهي العقود التي لم يضع لها المشرع أي تنظيم تشريعي خاص بها، وتخضع للأحكام العامة

¹ - أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، ص 27.

للقانون ، وللأحكام التي تستنتج عن طريق القياس بمقارنتها بما قد يشابهها من العقود المسماة¹.

ويحتوى عقد الإقامة الفندقية على مجموعة من الالتزامات يمكن أن يرد كل منها إلى أحد العقود المسماة ، وهي الإيجار للحجرة الفندقية ، والبيع للمأكولات والمشروبات ، والوديعة لأمتعة النزيل ، والعمل في علاقة للنزلاء مع العاملين في المنشأة ، والمقاولة بالنسبة للخدمات الأخرى².

ثانياً: عقد الإقامة الفندقية من عقود الخدمات

من التقسيمات الحديثة التي يعرض لها الفقه المعاصر تقسيم العقود بحسب موضوعها إلى عقود تقع على الاموال وعقود أخرى محلها تقديم الخدمات والأولى، تقع على أشياء مادية، كالبيع أو الإيجار، وغيرها. بينما تنصب الثانية على تقديم خدمات، كالنشاطات المهنية، والتجارية كالنقل، والبنوك، والوساطة، وعقود التظاهرات الفنية، والثقافية أو نشاطات أصحاب الأعمال الحرة، كالمحامي، والطبيب والموثق، والمهندس، والمحاسب، وخدمات السياحة، والسفر.. ونحو ذلك.

فعقد الإقامة الفندقية يدخل في زمرة عقود الخدمات تمثل التزام المدين الفندق في تقديم خدمات الإيواء ، السكنية ، والمأكولات والمشروبات ، أو خدمات النقل ، وخدمات الترفيه ، وبدهي والحال هذه - أن تنطبق عليه جميع الأحكام التي تنطبق على عقود الخدمات³.

¹ - عبد الفتاح عبد الباقي، نظرية العقد و الإرادة المنفردة، دراسة معمقة و مقارنة بالفقه الإسلامي، الجزء الأول د.ط، د.ب.ن، 1984، ص ص 55.56.

² - أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، ص 19.

³ - مرجع نفسه، ص ص 21، 22.

ثالثاً: عقد الإقامة الفندقية من العقود المركبة

العقد المركب هو العقد الذي يتكون من مزيج من عقود مختلفة أصبحت تشكل عقداً واحداً .
وبما أن عقد الإقامة الفندقية يحكم النشاط الاقتصادي لصاحب الفندق ، والذي يتمثل في تأجير
الغرف مع الالتزام عادة بتقديم الطعام والشراب وحفظ ودائع النزلاء وتقديم سائر الخدمات الأخرى،
فإنه - أي عقد الإقامة الفندقية - يكون عقداً مركباً ، فهو مزيج من عدة عقود تتمثل في عقد
الإيجار بالنسبة للغرف ، وعقد البيع بالنسبة للمأكولات والمشروبات ، وعقد الوديعة بالنسبة لحفظ
أمتعة النزيل ، وعقد العمل في العلاقة بين النزيل وعمال الفندق¹ ، وعقد مقاوله فيما يتعلق
بالخدمات البريدية وخدمات التلفزيون وغيرها من الخدمات² .

ولكن ينبغي ملاحظة أنه إذا كان عقد الإقامة الفندقية يشتمل على إجارة فإنها تختلف عن
الإيجار العادي، فالالتزام الفندقية يتضمن بالإضافة إلى التزام المؤجر الأساسي في عقد الإيجار
والذي يتمثل في تسليم العين المؤجرة في حالة صالحة للسكن عدة التزامات أخرى، تتمثل في
ضمان سلامة السائح في شخصه وماله وتقديم الخدمات الفندقية . . .³ .

رابعاً: عقد الإقامة الفندقية من عقود المدة " العقود المستمرة، أو العقود الزمنية"

¹ - أحمد مدحت حسن، التشريعات و عقد إقامة بالفندق، الهيئة المصرية العامة للكتاب، د.ط، 1993،
ص138.

² - رمضان أبو السعود، نظرية العامة للالتزام، "مصادر الالتزام"، دار المطبوعات الجامعية، د.ط، اسكندرية،
2002، ص34.

³ - أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، ص ص23،22.

تتقسم العقود بحسب ما إذا كان للزمن دخل في تحديد مدى ما يؤدي من الالتزامات الناشئة عنها أم لا، إلى عقود فورية وعقود مستمرة أو زمنية أو عقود المدة. فالعقود الفورية هي التي لا يتدخل الزمن في تحديد مقدار ما يؤدي من الالتزامات المتولدة عنها، وسيان بعد ذلك أن يتدخل في تحديد وقت نفاذها أو لا يتدخل¹. أو هي العقود التي تولد التزامات قابلة للتنفيذ فوراً، ولا يعتبر الزمن عنصراً جوهرياً في تنفيذها حتى وإن اقترن بأجل². أما العقود الزمنية أو المستمرة أو عقود المدة فهي التي يتوقف مقدار ما يؤدي من الالتزامات الناشئة عنها على الزمن، إذ أن هذه الالتزامات تضيق في مداها أو تتسع بحسب طول أو قصر المدة التي ينفذ العقد خلالها³. يعتبر عقد الفندقية من العقود الزمنية أو المستمرة لأنه يولد التزامات قابلة للتنفيذ بصفة فورية بل التزامات مستمرة، لأن السبب الأساسي في إبرام عقد الفندقية هو عنصر الإقامة، أي الانتفاع بالغرفة خلال فترة زمنية معينة ألن الزمن عنصر جوهري في عقد الفندقية⁴.

¹ - عبد الفتاح عبد الباقي، مرجع سابق، ص ص 72، 73.

² - أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، ص 27.

³ - عبد الفتاح عبد الباقي، مرجع سابق، ص 73.

⁴ - مباركة حنان كركوري، مرجع سابق: ص 110.

المبحث الثاني

تكييف عقد الإقامة الفندقية وتميزه عن غيره من العقود

عقد الفندقية يكيف على تحديد ماهيته وطبيعته بحيث يعرف على أنه الوصف القانوني للعقد عن طريق إعطائه اسم من الأسماء المعروفة، بحيث لا يتسنى للقاضي إلا إذا كان عالماً بخصائص هذا العقد، وبعد أن يقوم بتفسير إرادة المتعاقد فعليه القيام بالموازنة بين اتجاه الإرادة أو ماهية أو تكييفه وعقد إقامة الفندقية معروف بأنه عقد مركب من عدة عقود بما يثير صعوبة تكييفه. فلهذا سوف نعرض تكييف العقد إقامة الفندقية في (المطلب الأول) وتمييز عقد الفندقية عن غيره من العقود في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تكييف عقد الإقامة الفندقية

يقصد بتكييف العقد هو إعطاؤه الوصف القانوني الصحيح بما يتفق مع ماهية العقد وحقيقته ، إذ يقوم القاضي بتكييف العقد بعد تحديد خصائصه وإعمال موازنة بين إرادة الطرفين، ولا خلاف في أن العلاقة بين صاحب الفندق والنزيل هي علاقة عقدية إذ أن كل منهما يرتبط بالآخر من خلال عقد الإقامة في الفندق ، إلا أن هذه العلاقة هي علاقة مركبة حيث تضم مجموعة من العمليات القانونية وذلك مما يجعل تكييف العقد ذا صعوبة بالغة لاشك في أن لتحديد طبيعة عقد الإقامة في الفندق أهمية كبيرة بالنسبة إلى نطاق الالتزامات العقدية بين طرفيه كما أن مسؤولية صاحب الفندق ترتبط بشكل وثيق بالتكييف، إلا أن الفقهاء اختلفوا حول تكييف عقد الإقامة في الفندق ، ومن ثم فقد ذهب اتجاه في الفقه إلى تكييف عقد الإقامة في الفندق بأنه عقد إيجار

وذهب رأي آخر إلى تكييفه بأنه عقد وديعة بينما ذهب اتجاه ثالث إلى اعطائه وصف مقاوله وعلى هذا الأساس سنتناول هذه الاتجاهات¹.

الفرع الأول

عقد الإقامة الفندقية عقد إيجار

لقد عرفت النص المادة 467/ف1 من الق م ج² الإيجار بأنه "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من انتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم"³.

بحيث ذهب رأي فقهي إلى تكييف عقد الإقامة في الفندق على أنه عقد إيجار وذلك من خلال النظر إلى التزام صاحب الفندق بتوفير مكاناً للنزيل 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 النزيل والمستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر وأن يكون محل الإيجار صالحاً للاستعمال كما يلتزم كل منهما بضمان التعرض الذي قد يصادف النزيل أو المستأجر ، وكذلك لصاحب الفندق والمؤجر حسب جميع المنقولات التي يحضرها النزيل أو المستأجر إذ لم يف بالأجرة، وعلى ضوء هذا الاشتراك والتقارب بين كلا العقدين اتجهوا في تكييفهم لعقد الإقامة على أنه عقد إيجار⁴.

¹ - حسين عبيد شعواط، مرجع سابق، ص ص 293، 294.

² - انظر نص المادة 467 ، من الامر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، متضمن القانون المدني الجزائري ، ج ر ، عدد 78 الصادر في 30 سبتمبر 1975 ، معدل و متمم

³ - تقابلها المادة 500 من ق،م، المصري

⁴ - حسين عبيد شعواط، مرجع سابق، ص 297

الفرع الثاني

عقد الإقامة الفندقية عقد وديعة

لقد عرفت نص المادة 590 من الق م ج¹ الوديعة انها عقد يسلم بمقتضاه المودع شيئاً منقولاً إلى مودع لديه علي ان يحافظ عليه لمدة وعلي ان يرده عيناً².

فقد ذهب بعض الفقهاء إلى تكييف عقد الإقامة في الفندق على أنه عقد وديعة إذ يكتسب صاحب الفندق صفة المودع لديه حسب هذا التكييف، أن الذي دفع البعض من الفقه إلى هذا التكييف هو التقارب الكبير بين عقد الإقامة في الفندق وعقد الوديعة.

حيث يتفق العقدان في التزام كل من صاحب الفندق، والمودع لديه بحفظ الشيء الذي بحوزته، و إرجاعه عند نهاية العقد فضلاً عن ذلك، فإن مشروع القانون المدني عد أمتعة النزيل التي يحظرها معه إلى الفندق وديعة لدى صاحب الفندق من نوع خاص مما شجع القول بهذا التكييف حيث نصت المادة (972) مدني عراقي على (أصحاب الفنادق والخانات والمأوي فيما يجب عليهم من عناية بحفظ الأشياء التي يأتي بها النزلاء مسؤولين عن فعل كل رائح أو غاد في الفندق ...) ومن ثم لا تكون هناك وديعة إذا لم يكن التسليم بقصد الحفظ، كما لو كان التسليم بقصد الاستعمال؛ لذلك حسب مفهوم هذه المادة يعد صاحب الفندق مودعاً لديه، ويلتزم بالمحافظة على أمتعة النزيل حتى انتهاء العقد³.

¹ - انظر المادة 590، من نفس الأمر. مرجع سابق .

² -تقابلها المادة 718 من ق،م، المصري .

³ - حسين عبيد شعواط، مرجع سابق، ص 294 295.

الفرع الثالث

عقد الإقامة الفندقية عقد مقاول

يرتب عقد الإقامة في الفندق بعضاً من الالتزامات التي تتشابه إلى حد كبير مع الالتزامات التي تنشأ عن عقد المقاول، فالأول يربط ذمة صاحب الفندق بالتزام مفاده أن يؤدي عملاً لصالح النزيل وهذا العمل يتمثل بتقديم مجموعة من الخدمات الفندقية للمتعاقد الآخر النزيل-مقابل أجر يلتزم به الأخير، ولما كان الالتزام الرئيس عقد المقاول هو قيام بعمل لصالح طرف آخر.

فإن عقد الإقامة يعد عقد مقاول إذ يكون فيه صاحب الفندق مقاولاً في مقابل النزيل الذي يعد رب العمل، كما أن صاحب الفندق يعمل بصورة مستقلة عن النزيل، واعتبار عقد الإقامة عقد مقاول تكييف يتجه إليه بعض الفقهاء.

وعلى وفق هذا الاتجاه فإن صاحب الفندق يلتزم بالقيام بعمل وهو تقديم الخدمات التي تؤدي إلى إتمام عقد الإقامة في الفندق على أكمل وجه، بحيث يتعهد بمقتضى العقد بتوفير كافة الوسائل اللازمة لتنفيذ عقد الإقامة وكذلك من الأمور التي دفعة إلى القول بهذا الاتجاه هو التزام المقاول وصاحب الفندق بحفظ الشيء الذي يسلم إليه. ونعتقد إن هذا التكييف وأن كان يصلح لتكييف بعض جوانب العلاقة بين صاحب الفندق والنزيل ولاسيما فيما يتعلق بتعهد صاحب الفندق بتقديم الخدمات، فإنه لا يصلح لتكييف العقد بشكل كامل، إذ يؤخذ عليه ما ذكرناه من انتقادات في المطلب السابق، ولاسيما أن تقديم الخدمات هي أحد العمليات المكونة للعقد، وكذلك وجود بعض الالتزامات الموجودة في عقد الإقامة في الفندق، ولا وجود لها في عقد المقاول، فضلاً عن ذلك في عقد المقاول يلتزم المقاول بالمحافظة على الأشياء التي تسلم إليه، ولكنه لا يعد مودعاً لديه؛ لأنه تسلمها بقصد استعمالها، فمن شروط الوديعة ردها عينا، أما في عقد الإقامة فإن

صاحب الفندق يعد مودعا لديه إذ يلتزم بالحفظ فقط ، وعلى هذا الأساس لا يمكن الأخذ بهذا التكيف¹.

المطلب الثاني

تمييز عقد الإقامة الفندقية عن غيره من العقود

يكمن الغرض الرئيسي الذي اتجهت ارادة المتعاقدين في انشاء عقد الإقامة الفندقية في التزام الفندقية بتوفير اقامة هادئة امنة للسائح.

ولهذا يتميز عقد اقامة الفندقية على باقي العقود المتشابهة له او المختلطة به، مما قد يسبب خطأ بين عقد اقامة الفندقية وهذه العقود، واهم هذه العقود التي قد تختلط بعقد الفندقية مثل عقد الإيجار، وعقد نقل العربات، وعقد الإيجار المفروش، والعقد السياحي.

الفرع الأول

التمييز بين عقد الإقامة الفندقية وعقد الإيجار المفروش

أولاً: أوجه التشابه بين عقد الإقامة الفندقية وعقد الإيجار المفروش

في الواقع توجد اوجه تقارب بين عقد الإقامة الفندقية وعقد الإيجار المفروش تتمثل في

الآتي:

¹ - حسين عبيد شعواط، مرجع سابق، ص296.

أن التزام كل من المؤجر في عقد الإيجار المفروش ، والفندق في عقد الإقامة الفندقية ينصب على تقديم الإقامة مقابل أجر . ويزيد من صعوبة التفرقة واللبس بين العقدين ، ما نصت عليه المادة 1 من القانون رقم 1 على أنه: " تسرى أحكام هذا القانون على المنشآت الفندقية والسياحية . وتعتبر منشأة فندقية في تطبيق أحكام هذا القانون الفنادق والبنيونات والقرى السياحية و الفنادق العائمة والبواخر السياحية وما إليها من الأماكن المعدة لإقامة السياح ، وكذا الاستراحات والبيوت والشقق المفروشة التي يصدر بتحديدها قرار من وزير السياحة ¹ .

فطبقاً لتلك المادة، فإن بعض الشقق المفروشة تعتبر منشآت فندقية في تطبيق أحكام هذا القانون، مما يسبب لبساً لدى البعض حول تحديد طبيعة العقد المبرم بين مؤجر الشقة المفروشة والمستأجر لها

ومما ساهم أيضاً في اللبس بين العقدين، ما نصت عليه المادة (1) من القرار الوزاري رقم 95 لسنة 1973 بشأن تحديد الشقق المفروشة التي تعتبر منشآت فندقية وإجراءات الترخيص لها من أنه:

تعتبر الشقق المفروشة المخصصة بصفة دائمة لإقامة السائحين من المنشآت الفندقية الخاضعة لأحكام القانون رقم 1 لسنة 1973 المشار إليه ² .

فقد اعتبرت هذه المادة الشقق المفروشة الصادر بتحديدها قرار من وزير السياحة والمخصصة بصفة دائمة للتأجير للسياح منشآت فندقية تنطبق عليها أحكام القانون رقم 1 لسنة 1973 الخاص بالمنشآت الفندقية والسياحية والقرارات الوزارية الصادرة تنفيذاً له. وذلك ما حدا بالبعض إلى الخلط

¹ - المادة 1 من القانون رقم 1، متعلق بشأن منشآت الفندقية والسياحية، مؤرخ في 1 مارس 1973، ج ر، عد 9، الصادر 4 أبريل 1973.

² - قرار وزاري رقم 95 مؤرخ في 5 يوليو 1976، متضمن تحديد الشقق المفروشة التي تعتبر منشآت فندقية، و،م، العدد 155، الصادرة 5 يوليو 1976 .

عقود الإيجار المفروش وعقود الإقامة الفندقية، وذلك بالنظر إلى أن كل من هذه الشقوق المفروشة السالف ذكرها والفنادق تعتبر منشآت فندقية.

ويزيد أيضا من صعوبة التفرقة أن التزام المؤجر في كل من عقد الإيجار المفروش وعقد الإقامة الفندقية ينصب على توفير إقامة للنزيل مقابل أجر. بالإضافة إلى أن عقد الإيجار المفروش لا يرد على منفعة العين محل الإيجار فقط، وإنما يرد كذلك على ما يوجد من المفروشات أو المنقولات الموجودة بالعين، فالإيجار هنا لا يرد فقط على المكان المعد للإقامة خالياً، وإنما يرد على ما هو موجود بالعين من أثاث ومفروشات وأجهزة. وكذلك الحال بالنسبة للفندقية فهو يلتزم بتقديم الحجرة مؤثثة للنزيل.

ثانياً: أوجه الاختلاف بين عقد الإقامة وعقد الإيجار المفروش

يختلف العقدان في نقاط عدة منها:

إن المؤجر في عقد الإيجار المفروش لا يضمن سلامة المستأجر الجسدية، إذ إن التزامه ينتهي بتهيئة المكان المؤجر مفروشا، أما صاحب الفندق يلتزم بضمان سلامة النزيل حتى نهاية العقد فهذا الالتزام يعد من أهم التزاماته في العقد، لأن صاحب الفندق لا يلتزم فقط بتوفير مكان الإقامة للنزيل كما في الإيجار المفروش، بل يجب أن تكون الإقامة هادئة وآمنة، ولا تكون كذلك إلا بضمان سلامة النزيل الجسدية، فضلا عن ذلك فإن عقد الإقامة في الفندق يتميز عن عقد الإيجار المفروش من ناحية حفظ وحراسة أمتعة النزيل أو المستأجر، حيث يلتزم صاحب الفندق بالمحافظة على أمتعة النزيل التي يجلبها معه إلى الفندق، ويعد بذلك مودعا لديه، أما المؤجر في الإيجار المفروش فلا علاقة له بحفظ أمتعة وأغراض المستأجر ومن ثم لا يعد مودعا لديه. وبجانب ما تقدم يختلف أيضا عقد الإقامة في الفندق عن الإيجار المفروش من حيث طبيعة العمل، الذي يمارسه كل من صاحب الفندق والمؤجر، إذ يعد عمل صاحب الفندق تجاريا

وهذا ما نصت عليه المادة الخامسة الفقرة السابعة من قانون التجارة العراقي ،أما عمل المؤجر في عقد الإيجار المفروش فيعد عملا مدنيا، وهذا الاختلاف في طبيعة العمل بين العقدين من شأنه أن يؤدي إلى اختلاف في الأحكام التي يخضعان لها من جانب الفوائد وقواعد الإثبات¹.

الفرع الثاني

التمييز بين عقد الإقامة الفندقية وعقد النقل في عربات النوم أو كبائن السفن

يختلط عقد الإقامة الفندقية مع غيره من العقود الأخرى كعقد النقل في عربات النوم أو كبائن السفن ولتمييزه نبين أوجه التداخل والتعارض بينهما.

أولا: أوجه التشابه بين عقد الإقامة الفندقية وعقد النقل في عربات النوم أو كبائن

السفن

نجد أن الناقل كالفندقي يلتزم بأن يضع تحت يد العميل خدمات يقوم بها عدد من الاجراء عمال الفندق وعمال السكك الحديدية فضلا عن تقديم الإيواء أو السكن ، وحتى نطاق المسؤولية عن حراسة ، وحفظ متعلقات العميل، فإن الناقل يتحمل بذات الالتزامات التي يتحملها الفندقي ، وإذا تجاوزنا حدود القانون الخاص إلى القانون العام ، تحديدا إلى قانون العقوبات نجد أن المسؤولية الجنائية للناقل ،والفندقي متشابهة².

فإن عقد النقل في عربات النوم شأنه في ذلك شأن الإقامة الفندقية عقد رضائي يقوم على تلاقي الايجاب والقبول ولا يخضع لشكل معين ، وكلاهما أيضا من العقود التجارية بالنسبة للناقل

¹ - حسين عبيد شعواط، مرجع سابق، ص293.

² - أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، ص38

والفندقية ، وأخيراً فإن عقد النقل في عربات النوم من العقود التي تتعدد فيها العلاقات القانونية وهي إحدى الخصائص التي تميز عقد الإقامة في فندق¹.

ثانياً: أوجه الاختلاف بين عقد الإقامة الفندقية وعقد النقل في عربات النوم أو كبائن السفن

إن الغرض الأساسي من عقد الإقامة الفندقية هو الإقامة، فالنزول هنا يبحث أساساً عن الإقامة، والفندقية هو أداة إشباعه لهذه الحاجة. بينما الراكب في عقد النقل في عربات النوم أو كبائن السفن غرضه الأساسي هو النقل وليس الإقامة في تلك العربات أو الكبائن فالالتزام الجوهرية للفندقية هو تقديم الإقامة، أما الالتزام الجوهرية بالنقل في عقد النقل في عربات النوم أو كبائن السفن هو نقل الراكب من محطة القيام إلى محطة الوصول سليماً معافى، وهذا ما يفسر لنا تشدد المشرع في خصوص شروط الإقامة في عقد الإقامة الفندقية، وتساهله في ذلك بالنسبة لإقامة الراكب في عربات النوم بالسكك الحديدية أو كبائن السفن.

إذا كان الناقل كالفندقية يعد مسؤولاً عن الإخلال بتوفير الراحة والهدوء للركاب ، إلا أن مدى ومضمون هذا الالتزام أوسع نطاقاً في عقد الإقامة الفندقية عنه عن عقد النقل في عربات النوم أو كبائن السفن فنلاحظ أنه قليل الحدوث في الواقع العملي أن تقام دعوى مسؤولية على الناقل لإخلاله أو إهماله في توفير الراحة والهدوء للمسافرين ، على عكس الحال في عقد الإقامة الفندقية ، فالمسافر في عقد النقل يتجه أساساً إلى الانتقال أو السفر، أما في عقد الإقامة الفندقية فإنه يتجه إلى الانتقال أو السفر ، لما في إلى الاستجمام والراحة².

1 - أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق ، ص 42.

2 - مرجع نفسه، ص 39 42.

الفرع الثالث

التمييز بين عقد الإقامة الفندقية والعقد السياحي

يختلف عقد الإقامة الفندقية عن العقد السياحي من خلال المفهوم والطبيعة القانونية.

أولاً: تعريف العقد السياحي وطبيعته القانونية

العقد السياحي هو العقد الذي يبرم بين وكالتين للسياحة والسفر إحداها وطنية والأخرى أجنبية ، تقوم فيه الأولى بدور الوكيل المنظم ، حيث تتولى إعداد برنامج الرحلة والإعلان عنه وإرساله إلى وكالة السياحة الأجنبية ، التي تقوم بتوزيع البرنامج والدعاية له والتعاقد مع العملاء¹. بحيث عرف المشرع الجزائري عقد السياحة والأسفار في المادة 14 من القانون رقم 06/99 : " يقصد بعقد السياحة والأسفار ، كل اتفاق مبرم بين الوكيل السياحي والزبون والمتضمن وصفا لطبيعة الخدمات المقدمة وحقوق والتزامات الطرفين خاصة فيما يتعلق بالسعر وإجراءات التسديد، ومراجعة الأسعار المحتملة والجدول الزمني وشروط يطلان وفسخ العقد"².

ثانياً: الطبيعة القانونية

إن الطبيعة القانونية لعقد السياحة تختلف باختلاف الالتزام الرئيسي الوارد في هذا العقد أو بمعنى آخر أدق، الدور الذي تقوم به شركة السياحة، فقد يقتصر دورها على مجرد القيام بدور الوسيط في توفير الخدمات السياحية للعميل، من حجز تذاكر السفر وحجز غرف الإقامة بالفنادق

¹ - أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، ص32.

² -مادة 14 من قانون رقم 06/99 مؤرخ في 4 افريل 1999، يحدد القواعد التي تحكم نشاط وكالة السياحة والاسفار، ج ر، عدد 24، الصادر 05 أفريل 1999.

وحجز وسائل النقل وغيرها، وقد يتجاوز دور شركة السياحة مجرد دور الوسيط، عندما تقوم بتقديم الخدمة السياحية بنفسها، وذلك عن طريق تنظيم الرحلة بناءً على طلب العميل، وأخيراً، قد يقتصر دور شركة السياحة على مجرد نقل السائحين أو العملاء من مكان إلى آخر، وفي الحالات الثلاث تختلف الطبيعة القانونية لعقد السياحة، فقد يكون عقد وكالة، وقد يكون عقد مقاوله، كما أنه قد يكون عقد نقل، ويختلف ذلك كله باختلاف الدور الذي تظهر به شركات السياحة في العقد.¹

ثالثاً: أوجه التشابه والاختلاف بين عقد الإقامة الفندقية والعقد السياحي

بعد أن تم تقديم تعريف للعقد السياحي وتحديد طبيعته القانونية نلاحظ ان هناك العديد من اوجه التشابه والاختلاف بين العقدين.

نلاحظ ان كل من عقد السياحة والأسفار وعقد الفندقية يخضعان لنظام قانوني في القوانين الخاصة، حيث نجد أن المشرع الجزائري قد حدد ضوابط خاصة لكلا العقدين فقد نظم عقد السياحة والأسفار بالقانون رقم 06/99 المتضمن القواعد التي تحكم نشاط وكالة السياحة والأسفار في حين نظم العقد الفندقية في القانون رقم 201/99² الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقية، وحدد تعريفاً لكلا العقدين³.

كما يتشابه العقدان على انهما من العقود المعاوضة، بحيث يأخذ كل طرف من أطراف العقد ثمن ما يعطيه.

¹ - محمد ربيع فتح الباب، "الجوانب القانونية لعقد السياحة"، (دراسة مقارنة بين القانون المصري والقانون الفرنسي)، المجلة القانونية متخصصة في دراسات والبحوث القانونية، جامعة عين شمس، ص 1017.

² - قانون 01/99 مؤرخ في 6 جانفي 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقية، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية، ج ر، عدد 02 الصادر 10 يناير 1999.

³ - مباركة حنان كركوري، مرجع سابق ص 117.

ويتشبهان بانهما من العقود الملزمة لجانبين لأنها تولد التزامات متقابلة في ذمة طرفيه¹. ويمتاز عقد السياحة والأسفار بأنه من العقود المركبة والشيء نفسه بالنسبة للعقد الفندقية فكلاهما يتكونان من عدة عمليات مترابطة والتي تشمل عدة التزامات، يمكن رد بعضها في عقد النزول في الفندق إلى إيجار بالنسبة لالتزام صاحب الفندق بتوفير الإقامة للنزيل، وبيع للأغذية التي يقدمها الفندق، ووديعة بالنسبة لالتزام الفندقية بالمحافظة على أمتعة العملاء وحقائبهم ومقاوله بالنسبة لسائر الخدمات الفندقية الأخرى كخدمات البريد والاتصالات والغسيل وكى الملابس وغير ذلك وفي عقد الرحلة السياحية تتعدد التزامات وكالة السياحة والسفر بحيث يمكن تكييف بعضها على أنه وكالة وبعضها الآخر. نقل أو مقاوله أو بيع². وعلى الرغم من التقارب الذي ذكرناه بين عقد الإقامة في الفندق وعقد الرحلة السياحية، يختلف العقدان فيما بينهما في بعض النواحي.

فالأول رابطة بين صاحب الفندق والنزيل، أما الثاني فقد يكون رابطة بين وكالة السياحة والسفر والعميل، إذا أبرم بينهما مباشرة أو بين وكالتين أو أكثر من وكالات السياحة والسفر، كما يختلف عقد الإقامة في الفندق عن عقد الرحلة فالأخير أوسع نطاقاً وأبعد مدى من الأول، فكل عقد رحلة يكون من ضمن العمليات الداخلة فيه عملية الإقامة في الفندق، وعليه فإن عقد الرحلة يتضمن النقل والحصول على تأشيرة الدخول.

وكذلك الإقامة في الفندق، حيث يكون عقد الإقامة مرحلة من مراحل عقد الرحلة، ومن ثم إذا كان عقد الرحلة أوسع من عقد الإقامة فذلك ينعكس على حجم الالتزامات التي تتولد عن العقد، إذ تعد التزامات عقد الرحلة أكثر من التزامات الإقامة³.

¹ -- حسين عبيد شعواط، مرجع سابق، ص 290.

² - مباركة حنان كركوري، مرجع سابق ص 118.

³ --- حسين عبيد شعواط، مرجع سابق، ص 291

الفصل الثاني

أركان عقد الإقامة الفندقية والالتزامات المترتبة عنه

هناك عدة أركان يجب ان تتوفر في عقد الفندقية وإلا كان "باطلا" بحيث تتمثل هذه الأركان في التراضي بين الطرفين أي يجب ان يكون هناك إيجاب وقبول لكلا المتعاقدين ومحلله ، وعند توفر هذه الأركان يتولد عن عقد الفندقية التزامات بدورها تحتاج إلى محل تنصب عليه والباعث دافع للتعاقد وتكون متباينة ومترابطة نتيجة عن علاقات القانونية¹ (مبحث أول).

بما أن عقد الفندقية من العقود الملزمة لجانبين ، إذ هو يلقي بالتزامات متبادلة على عاتق طرفيه أي (الفندقي والنزيل) وتشكل هذه الالتزامات المفروضة على أحد طرفيه حقوقا للطرف الاخر² (مبحث ثاني).

¹ - عباس سلمان، مرجع سابق، ص498.

² - محمد عبد الظاهر حسين ، عقد الفندقية ، د ط، دار النهضة لنشر و التوزيع ، 1997، ص64.

المبحث الأول

أركان عقد الإقامة الفندقية

لكي يقوم العقد لابد أن تتوافر أسس وجوده أي أركانه ، وأركان العقد في القانون بوجه عام الرضا والمحل والسبب¹ ، وذلك إلى جانب ركن الشكل في العقود الشكلية .
 وذلك دون إخلال بما قد يطلبه القانون من أركان أخرى تكميلية في خصوص عقد معين
 1 ولكي ينعقد عقد الإقامة الفندقية - وهو العقد الذي يلتزم بمقتضاه الفندق بتقديم الإقامة الهادئة الآمنة العارضة وسائر الخدمات المرتبطة للنزول مع ضمان سلامته، وسلامة أمواله، مقابل التزام الأخير بدفع الثمن - فلا بد من أن يتوافر أولاً ركن تراضي أطراف العقد ، وبما أن التراضي ينصرف إلى إنشاء التزام فلا بد له من محل وسبب ، مما يمكن معه القول بأن أركان عقد الإقامة الفندقية ثلاثة ، هي الرضا والمحل والسبب .

المطلب الأول

تراضي أطراف عقد الإقامة الفندقية

يقصد بالتراضي تطابق الإرادتين، والمقصود بالإرادة هنا هي إرادة التي تتجه للإحداث أثر قانوني معين وهو إنشاء التزام². وقد عرفت المادة "59" من الق. م. ج الرضا على أنه: "العقد

¹ - عبد الفتاح عبد الباقي، مرجع سابق، ص 86.

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، ط3، بيروت، 2000، ص 143.

يتم بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية¹، التي تقابلها المادة 89 ق، م المصري

الفرع الأول

وجود التراضي في عقد الفندقية

لا شك ان التراضي في هذا العقد يتم بتطابق إرادتي طرفيه، ويقصد بالإرادة أن يدرك الشخص أمر التعاقد وان يقصده، وهما صاحب الفندق والنزيل. وعليه يتوجب تطابق الإيجاب مع القبول على ماهية العقد، أهو عقد إقامة أم عقد إيجار، أم عقد آخر وكذا يتم التطابق والتراضي على الشيء المعد للإقامة، بحيث يتطلب معرفة هل هو جناح او غرفة وينبغي التراضي أيضا على المدة تحسب إما شهر او أسبوع او أكثر. والتراضي على الأجرة. فمثلاً هل هي عشرة دنانير في اليوم الواحد أم أكثر أم اقل من ذلك.

وهذا يعني مطابقة القبول للإيجاب، فإذا اختلف القبول عن الإيجاب بالزيادة أو النقصان أو التغيير أو التعديل، اعتبر ذلك رفضاً يتضمن إيجاباً جديداً. مما يشير في الذهن، كما هو معروف مسار تناسخ الإيجاب²، ويكون التعبير عن الإرادة باللفظ والكتابة وبالإشارة المتداولة عرفاً ومثال ذلك الموافقة الصريحة من صاحب الفندق على إعطاء الغرفة للنزيل، وقد يكون التعبير عن الإرادة باتخاذ موقف لا تدع الظروف شكاً في دلالاته على حقيقة المقصود مثال ذلك

¹ - أنظر المادة 89 من ق،م المصري على الرابط الإلكتروني الاتي: <http://www.arabooks.tk>

² - عباس سلمان، مرجع سابق، ص ص 499 500.

بقاء النزيل في الغرفة المؤجرة برغم انتهاء مدة الحجز ويكون هذا بمثابة ايجاب وقبول من النزيل و الفندقى لتجديد الغرفة¹.

وعادة ما ينعقد هذا العقد في صورة حجز غرفة او جناح في المنشأة الفندقية ولا يصبح الحجز نهائياً إلا بعد حصول النزيل على مستند كتابي من صاحب الفندق.

ويلاحظ أن طلبات الحجز تقيد في دفتر يعد لهذا الغرض يوضح فيه تاريخ شغل الغرفة وتاريخ مغادرة النزيل لها، كذلك يصبح الاتفاق الخاص بالحجز ملزماً للطرفين ما لم يتنازل أيهما بمحض إرادته ورضاه للأخر عن جزء من حقه وبهذا يذهب البعض في الفقه المقارن إلى القول بأنه لا يجوز للنزيل أن يتنازل عن حجزه لأي شخص آخر إلا بعد حصوله على موافقة كتابية من المنشأة الفندقية يتم إثباتها بسجلات المنشأة.

إلا انه أحياناً قد يتم هذا العقد بين صاحب الفندق والنزيل أو بين صاحب الفندق ونائب النزيل، ويكون عادة شركة أو إحدى شركات السفر والسياحة، وهنا ينصرف أثر العقد إلى الأصيل وليس للنائب، كما هو معلوم، بحيث تتولد علاقة مباشرة بين الأصيل والغير الذي تعاقد معه النائب،

ويبدو لنا إن الواقع العملي يثبت أن الحجز في عقد الفندقية قد يتم عن طريق الهاتف، أو عن طريق التلكس، أو عبر شبكة الانترنت.

ومما تجدر ملاحظته، أن التعبير عن الإرادة بواسطة الهاتف يعد ضمن طريقة التعبير عن الإرادة باللفظ، وهو تعبير شفهي صريح وليس أبلغ في الدلالة على كون التعبير عن الإرادة باستخدام التلكس أقرب ما يكون الى الكتابة على الآلة الطابعة حيث يترك التلكس أثراً مادياً، وهو

¹ -سوزان على حسن، التشريعات السياحية والفندقية (النواحي القانونية والأمنية)، الإسكندرية، 2007، ص 198 199.

عبارة عن نبضات (الالكترونية). هذا وإن مفهوم التعاقد عبر شبكة الأنترنت يقترب جدا من مفهوم تعاقد عن طريق فالتعاقد عن طريق الكمبيوتر هو تعاقد بين حاضرين من حيث الزمان وما بين غائبين من حيث المكان.

ولعل التعاقد لا يتم إلا إذا كان هناك وسيلة اتصال بين هذه الأجهزة الالكترونية أي وجود شبكة كومبيوتر يستطيع المشترك في تلك الشبكة الاتصال مباشرة مع أي مشترك آخر يمتلك الجهاز ذاته وفقاً لرقم أو إشارة أو كلمة معينة.

ومن هنا فان عقد الفندقية ينعقد أيضا إذا تم بأحد هذه الوسائل المذكورة، أي متى تبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما ومتى تطابق الإيجاب مع القبول انعقد العقد وأصبح باتاً ملزماً لطرفيه صاحب الفندق والنزيل.

ويلاحظ أحيانا أن يدفع النزيل مبلغاً من المال عند إبرام عقد الفندقية ويسمى هذا مبلغ العربون، فإذا عدل النزيل عن الإقامة في الفندق بعد دفعه العربون يضيع أو وجب عليه تركه هذا وإذا كان صاحب الفندق هو الذي عدل فإنه يلزم برد العربون ومعه مبلغ مساو.

وبناءً على ذلك، إن لم يعدل احد الطرفين عن عقد الفندقية أصبح العقد باتاً، وأعتبر دفع العربون تنفيذاً جزئياً لهذا العقد¹.

¹ - عباس سلمان، مرجع سابق، صص 500 501 502.

الفرع الثاني

صحة التراضي

تأسيساً على ما سبق ذكره لا يكفي أن يكون التراضي موجوداً عند التعاقد في عقد الفندقية، بل يشترط أيضاً أن يكون صحيحاً أي يكون صادراً من ذي أهلية لطرفي عقد الفندقية ودون أن تكون إرادة أحد المتعاقدين مشوبة بعيوب من عيوب الإرادة طبقاً للقواعد العامة.

ومما تجدر الإشارة إليه، أن عقد الفندقية كغيره من العقود التجارية مما يستلزم منا والحال كذلك كأن تبحث عن الأهلية التجارية للطرفين إضافة لما سبق بحثه في هذا العقد، فمن المؤكد أن ما نقصده بالأهلية في عقدنا هذا هو أهلية الأداء، أي صلاحية المتعاقد في عقد الفندقية للقيام بالأعمال القانونية ذات الصبغة التجارية.

وهي لا شك تعد أرفع ما يطلبه القانون من درجات الأهلية للتصرف، حيث تقتضي توافر إرادة واعية بصيرة لما تتجه إلى أحداثه من إثر قانوني الأمر الذي يتطلب تمام الإدراك والتميز. إذ أن من المقرر وكقاعدة عامة، يشترط لإبرام عقد الفندقية ألا يكون احد المتعاقدين غير مميز، أي طفل لم يبلغ سن السابعة أو يعتره عارض من عوارض الأهلية مثل الجنون والعتة، وإلا فإن إبرامه لهذا العقد يعد باطل بيبد أن ناقص الأهلية الذي يكمل من الخامسة عشرة من العمر ولكنه لم يبلغ الثامنة عشرة كاملة، فإن أراد مباشرة الأعمال الفندقية فلا بد أن يكون ذلك بإذن من المحكمة ولعل ما تتسم به هذه الأعمال من المخاطر على أمواله لهذا فعقد الفندقية يقوم على فكرة المضاربة ومما يجعله حتماً يتصف بالمخاطرة، وهذا يعني انه لا يستطيع احتراف القيام بالأعمال التجارية إلا بإذن المحكمة. ولكن كاملي الأهلية، وهم ممن أكملوا سن الثامنة عشرة

وإذا لم يوجد عارض من عوارض الأهلية فهؤلاء يحق لهم إبرام عقد الفندقية وهكذا فلا بد من بحث الأهلية المطلوبة لطرفي عقد الفندقية وبشكل أكثر دقة وتخصصاً وهما (صاحب الفندق والنزيل).¹

أولاً: أهلية صاحب الفندق

إذا كان النشاط الفندقي يعتبر عملاً تجارياً بالنسبة لأصحاب الفنادق، فإن الأهلية المطلوبة في الفندقي لممارسة هذا النشاط هي أهلية ممارسة التجارة. وهذه الأهلية لا تثبت إلا للقاصر البالغ من العمر ثمانية عشرة سنة².

فلهذا يجب ان يكون متمتعاً بأهلية الايجار، أي ان يكون قد بلغ سن الرشد، فاذا كان صغير غير مميز فلا يحق له مباشرة أي عمل من اعمال الفندقية والا كان تصرفه باطلاً³.

ثانياً: أهلية النزيل

أما بالنسبة للعميل فيعتبر عقد الفندقية من أعمال الإدارة وقد نصت المادة 112 مدني على أن "إذا بلغ الصبي المميز الثامنة عشر من عمره، واذن له في تسلم أمواله لإدارتها أو تسلمها بحكم القانون كانت أعمال الإدارة الصادرة منه صحيحة في الحدود التي رسمها القانون".⁴

فالقاصر البالغ من العمر الثامنة عشر له الحق في القيام بأعمال الإدارة، وهي الأعمال المتعلقة باستغلال واستعمال الأموال الخاصة به. ويعتبر بالنسبة لهذه الأعمال كامل الأهلية.

1 - عباس سلمان، مرجع سابق، ص 502 503.

2 - محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، ص 57.

3 - عباس سلمان، مرجع سابق، ص 503.

4 - مادة 112 من القانون رقم 131، المتضمن القانون المصري، مرجع سابق.

أما إذا بلغ القاصر السن ولم يكن مأذوناً له بتسلم أمواله وإدارتها، فإن عقد الفندقية يعتبر بالنسبة له من التصرفات التي تدور بين النفع والضرر ولذلك يكون قابلاً للإبطال لمصلحته. وغنى عن الذكر أن عقد الفندقية لا يجوز إبرامه من عديم الأهلية سواء بالنسبة للفندقي أو العميل والا كان باطلاً¹.

المطلب الثاني

المحل والسبب في عقد الإقامة الفندقية

سنتطرق في هذا المطلب الي تحديد اركان عقد الفندقية بحيث بين محل عقد الفندقية في (الفرع الأول) والسبب في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المحل في عقد الإقامة الفندقية

ان ركن المحل قد تم تناوله في المواد 92 وما بعدها في الق. م. ج والمادة 131 من الق. م. المصري².

ومحل العقد هو : " الشيء الذي يلتزم المدين بعمله أو بالامتناع عن عمله " ، وهو بهذه المثابة من أركان الالتزام ، ومع ذلك فهو ليس غريباً عن العقد إذ أنه يعتبر أيضاً من أركان العقد

¹ - محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، ص58.

² -انظر المادة 92 من ق، م الجزائري.

والمادة 131 من الامر رقم 131، مرجع سابق.

وإن كان بطريق غير مباشر ، فالعقد يولد الالتزام ، فما يعتبر محلاً مباشراً للالتزام يعتبر في ذات الوقت محلاً غير مباشر للعقد الذي يولده¹.

ويجب أن تتوفر في المحل شروط معينة ، وهي وجود المحل أو أن يكون ممكناً ، وأن يكون معيناً أو قابلاً للتعين ، وأن يكون مشروعاً أي غير مخالف للنظام العام والآداب العامة² .. وطبقاً لما سلف فإن محل عقد الإقامة الفندقية يكون تقديم " الإقامة وسائر الخدمات المرتبطة. بالنسبة للفندقي " ، ويكون تقديم الثمن بالنسبة للنزيل. فإذا كان محل العقد تقديم غرفة فيجب أن تكون موجودة ، وإذا كان المحل تقديم خدمة فيجب أن تكون ممكنة ، ويشترط في المحل أن يكون معيناً أو على الأقل قابلاً للتعين ، وأن يكون غير مخالف للنظام - العام ، ومن أمثلة العقود المخالفة للنظام العام العقود التي يتفق فيها على تقييد غير معقول لحرية التعاقد³ .

الفرع الثاني

السبب في عقد الإقامة الفندقية

السبب هو الغرض الذي يسعى الملتزم الوصول إليه من وراء ارتضائه التحمل بالالتزام ، أو بعبارة أخرى الغاية التي يبغى الملتزم تحقيقها نتيجة تعهده بالالتزام⁴.
وقد نصت المادة 97 ق،م،ج⁵ على أنه "إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام كان العقد باطلا" و تقابلها المادة 136 من ق،م، مصري

1 - عبد الفتاح عبد الباقي، مرجع سابق، ص407.

2 - أنظر المادة 93 ق،م، الجزائري، تقابلها المادة 135، ق،م، مصري.

3 -سوزان علي حسن، التشريعات السياحية والفندقية، دار الجامعة الجديدة، 2000، ص184.

4 - عبد الفتاح عبد الباقي، مرجع سابق، ص428.

5 - أنظر المادة 97 ق،م، جزائري تقابلها المادة 136 ق،م، مصري.

فيشترط طبقاً لتلك النصوص في السبب كركن من أركان العقد توافر أمرين: الأول: وجود السبب الثاني: مشروعية السبب وإلا كان العقد باطلاً. وعقد الإقامة الفندقية كما سبق أن ذكرنا من العقود الملزمة للجانبين، فيتحدد سبب التزام كل متعاقد بالتزام المتعاقد الآخر، على أن يضاف إليه الباعث الشخصي الذي دفع المتعاقد إلى ارتضاء العقد وبالتالي ارتضاء التحمل بالالتزام إذا كان هذا الباعث متصلاً بالمتعاقد الآخر، وإلا فهو يتحدد بالتزام المتعاقد الآخر وحده¹.

¹ - عبد الفتاح عبد الباقي، مرجع سابق، ص 453.

المبحث الثاني

الالتزامات في عقد الإقامة الفندقية

عقد الإقامة الفندقية من العقود الملزمة للجانبين ، إذ هو يلقى بالالتزامات متبادلة على عاتق طرفيه ، وتشكل الالتزامات المفروضة على أحد طرفيه حقوق للطرف الآخر ، بما يعني توافر صفة المعاوضة في هذا العقد أيضا ولتحديد التزامات كل من الفندق والنازل يتعين أولاً الاتجاه إلى نيتهم للتعرف على مضمون اتفاقهم ، وإذا لم يتضح هذا المضمون نظرا لبعض الصعوبات التي تعترض تحديده ، نظرا لشفوية العقد في أغلب الحالات ولجهل النزلاء بنطاق الالتزامات الملقاة على عاتق الفندق ، فيمكن هنا الإستعانة بدراسة العادات والتقاليد التي استقرت في عرف المهنة وشكلت نموذجا من الالتزامات يمكن تسميتها بالالتزامات القانونية ، والتي غالباً لا تجد مصدرها في العقد ، وإنما يجد الفندق نفسه ملزماً بها بمجرد بدء علاقته بالنازل باعتبارها من الالتزامات المتعلقة بممارسة المهنة¹ .

وسنعرض في هذا المبحث لالتزامات أطراف عقد الإقامة الفندقية كل في مواجهة الآخر ، وذلك على التفصيل الآتي (المطلب الأول) التزامات الفندق في عقد الإقامة الفندقية، وفي (المطلب الثاني) التزامات الناظر في عقد الإقامة الفندقية.

¹ - محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، ص 64

المطلب الأول

التزامات الفندق في عقد الإقامة الفندقية

نرى أن عقد إقامة الفندقة يشمل على عدة التزامات أساسية التي يمكن ردها إلى عدة عقود من بينها التزام الفندق بتقديم إقامة هادئة آمنة بحيث هذا لا يتحقق إلا إذا قام السائح بضمان سلامة العملاء.

فلهذا سنتطرق إلى تحديد التزام بتقديم إقامة الخدمات الفندقية في (الفرع الأول) والتزام بضمان أمتعة النزيل في (الفرع الثاني) والتزام بضمان سلامة الشخص النزيل في (الفرع الثالث).

الفرع الأول

التزام بتقديم الإقامة والخدمات الفندقية

إن الالتزام بتقديم الإقامة والخدمات الفندقية هو أساس العقد، فلا يمكن القول بوجود عقد إقامة فندقية دون الحديث عن وجود مكان معد للإقامة تقدم فيه العديد من الخدمات المتنوعة.

أولاً: توفير الإقامة:

التزام الفندق بالتسليم للوحدة الفندقية يعد من مقتضيات عقد إقامة الفندقية بل هو من أهم الالتزامات صاحب لفندق التي تكون بمجرد انعقاد العقد حتى لو لم ينص عليه فيه وهو واجب النفاذ بمجرد تمام العقد ما لم يتم اتفاق الطرفين على غير ذلك ولهذا على صاحب الفندق تسليم الغرفة أو الجنب وملحقاته اللازمة من أجل الإقامة النزيل حيث يتمكن هذا الأخير من الانتفاع انتفاعاً كاملاً.

وتسليم الفندق للغرفة يجب أن تكون كاملة من كل ملحقاتها وتشمل كل ما أعد لكي يستكمل هذا الاستعمال طبقا لما تقضي به طبيعته وعرف الجهة وقصد المتعاقدين قمن ملحقاتها الهاتف أجهزة الماء والكهرباء والتدفئة وعلى العموم تشمل الأشياء اللازمة للإقامة حتى ولو كانت بسيطة¹.

وهذا الالتزام الفندقية يعد من التزامات الجوهرية وأساسه بأن يقوم بوضع تصرفه مكان المعد للإقامة وهذا حسب ما أكدته نص المادة 20 من القانون 01/99 المتعلق بالفندقة².

ثانيا: تقديم خدمات الاتصال والمراسلة:

يلتزم الفندقية بتقديم خدمات الاتصال والمراسلة للنزول. وعليه فإنه يتلقى الخطابات والمراسلات الخاصة بالنزول، كما يتلقى المكالمات الهاتفية ويلتزم بتبليغها إليه . وتتدرج خدمات الاتصال والمراسلة كسائر الخدمات الفندقية بتدرج درجة الفندق، ففي الفنادق فئة الخمسة والأربعة نجوم يلزم توافر خدمة التلكس والبرق وخدمة البريد، بالإضافة إلى تليفون في جميع الغرف للاتصال الداخلي والخارجي والمباشر، وتسهيلات الهاتفية في الأماكن العامة . بينما في الفنادق فئة الثلاثة نجوم فيلزم أيضا توافر خدمة التلكس والبرق والبريد، إلا أنه يكتفى بتليفون في جميع الغرف داخلي على خط وتسهيلات تليفونية في الأماكن العامة . وإذا انتقلنا إلى الفنادق فئة النجمتين فيشترط فيها وجود تليفون داخلي في كل غرفة، بالإضافة إلى كابينة تليفون عام في الصالة أو قريبا منها، بينما في الفنادق فئة النجمة الواحدة يكتفى للترخيص بها أن توجد كابينة تليفون عام في الصالة أو قريبا منها.

¹ - مباركة حنان كركوري، مرجع سابق، ص 113.

² - انظر المادة 20، من نفس الامر.

وهكذا فإن مضمون الالتزام بتقديم خدمات الاتصال والمراسلة يتأثر بلا شك بمواصفات ودرجة المنشأة الفندقية¹.

ثالثاً: خدمات تقديم الطعام والشراب:

ويلاحظ أن تقديم الخدمات الضرورية من مأكولات ومشروبات والخدمات الفندقية الأخرى داخل الفندق يعد من العناصر المميزة لهذا الالتزام، وفي الوقت ذاته تدل على احترافية تقديم هذه الخدمات في الفنادق لكي يشعر النزيل بالراحة عند إقامته في الفندق الذي يقدم تلك الخدمات. ولعل تقديم المأكولات والمشروبات داخل الغرف يتم عن طريق خدمة الغرف "Room Service" وكذا يمكن تقديمها للنزلاء والمتكردين على الفندق لتناولها داخل المطاعم الموجودة بالفندق، وأياً كان الأمر ففي جميع الأحوال فإنه يتعين أن تكون المأكولات والمشروبات مطابقة صحياً للتعليمات الحكومية وصالحة للاستهلاك دون غش أو تدليس وإلا يصبح صاحب الفندق مسؤولاً عن ذلك من الناحية، فعلى صاحب الفندق ان يقدم هذه الخدمات مراعاة واحتراماً للمستوي الفني والصحي حسب قواعد المهنة².

رابعاً: الخدمات الفندقية الترفيهية:

إذا كانت الخدمات البريدية التي يقدمها الفندق تهدف الي ربط السائح او النزيل ببلده ، وتجعله مقيم في مكان تأتي بعيد وكانه لم يغادر وطنه الأصلي . فتكون الخدمات الترفيهية التي يقدمها الفندق تكون تهدف الي الترويح عن العميل وتحسه بانه لم يغادر من منزله.

¹ - أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، ص ص 87 88.

² - مباركة حنان كركوري، مرجع سابق، ص 116.

والفندق في الواقع في منظرها الحديث يعد ضيافة والنزول يعد كذلك ضيف لذلك يجب تحمل ضيافته والنزول كذلك يعد ضيف يجب تحمل ضيافته واستجابة لكل طلباته ومن أهمها خدمات الترفيهية بحيث تجعله مكان كالمنزل للإعاشة، والخدمات هذه تتمثل في النظافة وصيانة الغرف. وإذا كانت الخدمات المقدمة خدمات رياضية فينبغي ان تقدم كافة الخدمات المرتبطة ب الرياضة بجانب الخدمات الفندقية المعروفة.

و يلتزم صاحب الفندق في مواجهة العميل بتقديم كل الخدمات الاعاشة او السكن ، ويجب النظر الي النزول او العميل علي انه شخص جاء للاستجمام ، و الخدمات المقدمة في الفندق تفرض علي الإدارة الفندقية بممارسة اقصي درجات الرقابة و المتابعة اليومية وهو العامل الذي يساعد على نجاح الفندق¹ .

الفرع الثاني

الالتزام بضمان أمتعة النزول "الوديعة الفندقية"

نصت المادة 23 من القانون رقم 01/99 على انه " يلتزم الفندقي بضمان سلامة وامن الزبون وامتعته الشخصية والاشياء التي يودعها في المؤسسة الفندقية وتوابعها ..."². وقد عرف المشرع المصري الوديعة الفندقية في نص المادة 727/ف1 من القانون المدني المصري المقابل لنص المادة 599 من القانون المدني الجزائري.

¹ - أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، ص ص 88 90.

² - نص المادة 23 من الامر رقم 01/99، مرجع سابق.

“يكون أصحاب الفنادق والخانات ومائلها فيما يجب عليهم من عناية بحفظ الأشياء التي يأتي بها المسافرون والنزلاء مسؤولين حتى عن فعل المترددين على الفندق أو الخان.”
 "غير أنهم لا يكونوا مسؤولين فيما يتعلق بالنقود والأوراق المالية والأشياء الثمينة عن تعويض يجاوز خمسين جنيها ، مالم يكونوا قد أخذوا على عاتقهم حفظ هذه الأشياء وهم يعرفون قيمتها ، أو يكونوا قد رفضوا دون مسوغ أن يتساموها عهدة في ذمتهم ، أو يكونوا قد تسببوا في وقوع الضرر بخطأ جسيم منه أو من أحد تابعيهم"¹.

كما تنص المادة 728 من القانون المصري المقابلة لنص المادة 601 من القانون المدني الجزائري على انه: " على المسافر أن يخطر صاحب الفندق أو الخان بسرقة الشيء أو ضياعه أو تلفه بمجرد علمه بوقوع شيء من ذلك ، فإن أبطأ في الإخطار دون مسوغ سقطت حقوقه ، وتسقط بالتقادم دعوى المسافر قبل صاحب الفندق أو الخانة بانقضاء ستة أشهر من اليوم الذي يغادر فيه الفندق أو الخان"².

أولاً: نطاق الوديعة الفندقية

لتحديد نطاق الوديعة الفندقية لابد من التعرض لخمس مسائل وهي:

أ. المودع عنده :حسب ما حددته المواد 727/ف1 من القانون المدني المصري ونص المادة 599 من الق م ج فهم أصحاب النزل ومن يمثلهم من أشخاص مسؤولين عن الأشياء التي يودعها عندهم المسافرون والنزلاء الذين ينزلون عندهم مع وجوب المحافظة عليها...³ .

¹ -انظر نص المادة 727/ف1 من الامر رقم 131 ق م مصري ونص المادة 599 من الامر 58/75 ق م

ج، مرجع سابق

² -نص المادة 727/ف1 من نفس الامر ونص المادة 601 من نفس الامر.

³ -انظر نص المادة 727/ف1 و 599 سالفة الذكر.

ب. الأشياء المودعة :حسب المواد السالفة الذكر هي الأشياء التي يأتي بها المسافرون والنزلاء.. وذلك يعني ان التزام الفندقى بحفظ وحراسة أشياء النزىل يشمل كل المتعلقات التي يأتي بها الى المنشأة الفندقية أي الحقائب، والامتعة والملابس، والأموال، والمجوهرات وغير ذلك¹.

ج. كيفية الإيداع : لم يفرض المشرع أن يكون الإيداع بتسلم للمودع عنده الأشياء شخصياً ، بل يكفي الإيداع بأن توضع الأشياء في غرفة النزىل أو أي مكان مخصص لذلك كوضع السيارة في موقف السيارات الفندقى، كما قد يتم الإيداع قبل الوصول للفندق كما لو أخذ مندوب الفندق أمتعة النزىل من المطار لتوصيلها للفندق فمن هذا الوقت تبدأ مسؤولية الفندقى ، وقد يأتي النزىل بعد إقامته بالفندق بأمتعة أخرى يضيفها لأمتعته الموجودة ، أو على العكس من ذلك يرسل بأمتعة إلى الفندقى تسبقه قبل قدومه فتشمل مسؤولية الفندقى هذه الأمتعة جميعاً أما الأمتعة التي يتركها النزىل في الفندقى بعد مغادرته أمانة عند الفندقى فهذه لا يكون مسئولاً عنها الا طبقاً للقواعد العامة² .

د. المودع : ذهب جانب من الفقه المصرى إلى القول بأن التزام الفندقى بحفظ وحراسة الامتعة يكون في مواجهة السائح أو المسافر الذي يقيم بصورة مؤقتة أو عابرة في المنشأة الفندقية ، أي يستلزم هذا الرأي لوجود الوديعة الفندقية أن يكون المودع النزىل غير مقيم بصورة دائمة في البلدة التي بها المنشأة الفندقية واستند هذا الرأي إلى أن الإقامة الدائمة أو الطويلة تسمح للمقيم بالتعرف على شروط ووسائل الضمان والأمان الموجودة بالمنشأة ويصبح في مقدوره أخذ كل الاحتياطات والاجراءات اللازمة³.

¹ - أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، ص 111.

² -نادية محمد معوض، التزامات وحقوق الفندقى إزاء النزلاء، ط2، دار النهضة العربية، 2001، ص 82.

³ أحمد السعيد الزقرد، مرجع سابق، ص ص 113 114.

ثانياً: نطاق الالتزام

يلتزم الفندقى بضمان سلامة أموال النزىل من التلف أو السرقة أو الضىاع، وهو التزام بتحقيق نتيجة فهو يسأل فى ذلك لىس فقط عن فعله هو بل يسأل أىضا عن كل ما يحدثه تابعوه أو عماله أو أى شخص من الذين يردون ويغدون على المنشأة الفندقية، ويستنتج من ذلك أن مسؤولية الفندقى تمتد ليسأل عن فعل الأشخاص الذين يدخلون المنشأة الفندقية بهدف واحد وهو السرقة. ولكن الفندقى لا يسأل عن الضرر الذى يحدثه خادم أو تابع للنزىل فى الأموال والأمتعة الخاصة به، وإن كان يسأل عما يحدثه تابع أحد نزلائه فى أموال نزىل¹.

الفرع الثالث

الالتزام بضمان سلامة الشخص النزىل

تنص المادة 25 من القانون 01/99 على ما يلى: "يكون الفندقى مسؤولاً عن الضرر المترتب على وفاة الزبون، أو الجروح الناجمة عن حادث وقع داخل المؤسسة الفندقية، التى يقيم فيها، أو المرافق التابعة لها، أو فى أى مكان يقع تحت مسؤوليته غير أنه لا يكون مسؤولاً إذا نجم الضرر عن حادث اتخذ الفندقى بشأنه كل الحيطة والعناية التى يقتضيتها الوضع لتجنبه وتقادى نتائجه ولم يستطيع"².

فصاحب الفندق ملزم قانوناً باتخاذ جميع الإجراءات والتدابير اللازمة لمنع وقوع حوادث تمس الزبون سواء داخل الغرفة أو أثناء تجوله فى مرافق المؤسسة الفندقية وملحقاتها، مثل حديقة

¹ - محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، ص 106.

² - نص المادة 25 من قانون 01/99، مرجع سابق.

الفندق، بل يشمل هذا الالتزام ضمان سلامة النزيل على المائدة بمعنى سلامة الأغذية والمشروبات التي تقدم له.

ويكون الالتزام بضمان سلامة شخص الزبون الواقع على عاتق الفندق بتحقق النتيجة إذا لعب الفندق دورا فعالا في حدوث الضرر بالنسبة للزبون داخل الفندق، فتقوم مسؤوليته في هذه الحالة لأن مسؤوليته شخصية تقوم على أساس الخطأ الواجب الإثبات فمثلا

الفندقي يعد مسؤولا بالتعويض عن الأضرار التي مست النزيل جراء انزلاق قدمه على قشرة الفاكهة المرمية على الأرض، إذا لم يثبت أي خطأ من جانب النزيل، معنى ذلك أن الفندق يقع على عاتقه عبء الالتزام بتوفير سبل الراحة والأمان أثناء مدة إقامة النزيل.

وتطبيقا للقواعد العامة تنتهي مسؤولية الفندق إذا أثبت أن هناك سبب أجنبي، أو كان للضحية دور فعال في حدوث الضرر، فيصبح هذا الالتزام التزاما ببذل العناية فقط، أو إذا أثبت أن الضرر الذي أصاب الزبون قد وقع على الرغم من أنه اتخذ كل الحيطة والعناية التي يقتضيها الوضع ومع ذلك وقع الضرر¹.

في هذا الصدد نصت المادة 26 من القانون 01-99 على ما يلي " : يكون الفندق مسؤولا عن كل ضرر ناتج عن حالة وفاة الزبون، أو تضرره نتيجة تناوله مأكولات أو مشروبات قدمت له ، إلا إذا أثبت أن الوفاة لا علاقة لها بهذه المأكولات والمشروبات، أو أن هذه المأكولات والمشروبات كانت صالحة للاستهلاك بدون أي خطر"².

ففي هذه الحالة وعند تقديم الفندق خدمة الإطعام إلى الزبون ، فإنه يجب ان يقوم بالحفاظ على صحة الزبون وذلك بضمان سلامة الأغذية والمشروبات التي يقدمها للزبون، والالتزامه في

¹ -كوري إسماعيل، النظام القانوني للفندقة في الجزائر، مذكرة الماجستير، قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 بن عكنون، 2012، ص 107.

² -مادة 26 من الامر 01/99، مرجع سابق.

هذه الحالة لا يكون التزاما ببذل عناية، انما التزاما بتحقيق النتيجة، وهي عدم تعريض حياة وصحة الزبون للخطر وتتنفي مسؤولية الفندقية إذا أثبت أن الوفاة كانت لسبب أجنبي ، مثلا إذا أثبت أن الزبون ألقى بنفسه في مواطن التهلكة ولم ينتبه لحراسة نفسه، إذا تناول أغذية ممنوعة لمرض داء السكري وبعدها تسبب هذا الأكل إلى ارتفاع نسبة السكر في الدم لدى الزبون مما أدى إلى وفاته، فالفندقي يدفع عنه هذه المسؤولية لكون المأكولات والمشروبات صالحة للاستهلاك بدون خطر¹.

المطلب الثاني

التزامات النزيل في عقد الإقامة الفندقية

يرتب عقد الإقامة الفندقية عدة التزامات على عائق النزيل، يمثل فيها الالتزام بدفع مقابل الإقامة الالتزام الأولى والرئيسي، إلا أنه إلى جانب ذلك يلتزم النزيل بالتزامات أخرى تتعلق باتباع التعليمات والنظم المنشأة الفندقية، والالتزامات المرتبطة بكيفية استعمال العين وفق الغرض المعدة له والمحافظة عليها.

الفرع الأول

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"².

¹ -كوري إسماعيل، مرجع سابق، ص108.

² - نص المادة 36 من الامر رقم 01/99 مرجع سابق.

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 بتعيينها، والاجرة تتمثل في: أجرة الغرفة المؤجرة من جانب العميل بحيث أن هذه الأجرة قد تدفع مقدماً إذا كان نظام الفندق يسري على ذلك، أو رأي صاحب الفندق من مجموع الظروف العميل ما يدعو الي ذلك. والاجرة الثانية تتمثل في قيمة الخدمات التي يقدمها الفندق للعميل كالطعام والشراب، أو تكون مقابل استخدام حمامات السياحة أو مرآب، فإذا كان نظام الفندق يتطلب دفع المقابل عن هذه الخدمات منفصلاً عن الأجرة المكان وكان العميل يعلم ذلك اثناء التعاقد.¹ وفي حالة إذا تحقق ذلك ثبت الحق لصاحب الفندق في استيفاء هذا المقابل.²

ثانياً: تقادم حقوق المنشأة الفندقية

تنص المادة (378) من القانون المدني المصري مقابلة لنص المادة 312 من القانون المدني الجزائري على أنه: تتقادم بسنة واحدة الحقوق الآتية: حقوق التجار والصناع عن أشياء وردوها لأشخاص لا يتجرون في هذه الأشياء ، وحقوق أصحاب الفنادق والمطاعم عن أجر الإقامة وثمان الطعام وكل ما صرفوه لحساب عملائهم فبالتالي تسقط حقوق المنشأة الفندقية قبل النزول بمضي سنة دون أن يطالبوا بها ، ويبدأ احتساب مدة السنة من يوم استحقاق للمقابل وصيرورته واجب الدفع.³

¹ - أنظر المادة 366 من الأمر 156/66، المؤرخ في 8 يوليو 1966، المتضمن قانون العقوبات، ج، ر عدد 49 الصادرة 11 يوليو 1966، المعدل و المتمم.

² - محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، ص ص 80 81.

³ - نص المادة 378 من الامر 131، مرجع سابق

والتقادم السنوي قائم على قرينة الوفاء إلا أنها قابلة لإثبات العكس وذلك وفقاً لما تقضى به الفقرة الثانية من المادة (378) من القانون المدني بوجوب على من يتمسك بأن الحق قد تقادم بسنة أن يحلف اليمين على أدى الدين فعلاً. وهذه اليمين يوجهها القاضي من تلقاء نفسه ، وإذا تم حلف اليمين سقط الدين بالتقادم ، وإن أنكر من يتمسك بالتقادم ثبت الدين ولا يتقادم بعد ذلك إلا بخمس عشرة سنة من وقت صدور الحكم ، أو من وقت النكول إذا لم يصدر الحكم¹ .

وفي فرنسا وتطبيقاً لنص المادة 2271/2 من القانون المدني الفرنسي، تتقادم حقوق المنشأة الفندقية قبل النزول بمضي ستة أشهر دون المطالبة بها، حيث تنص على أنه:

"celle des hôteliers et traiteurs à raison du logement et de la nourriture qu'ils fournissent, se prescrivent par six mois"²

الفرع الثاني

الالتزام باتباع تعليمات ونظم المنشأة الفندقية

تنص المادة 38 من القانون 01/99: "يلتزم الزبون باحترام النظام الداخلي للمؤسسة الفندقية"³.

فلهذا يلتزم النزول باتباع التعليمات الداخلية للمنشأة الفندقية ، والتي تنظم تمتعه بالإقامة في الفندق بما يتلاءم مع إقامة باقي النزلاء ، مع ملاحظة أن إخلال النزول بأي من هذه التعليمات يعرضه للمسائلة القانونية ، كما يعطي للفندقي الحق في فسخ العقد وتلجأ كثير من الفنادق رغبة منها في توفير أقصى درجات الأمن والسلامة داخل المنشأة الفندقية إلى الإستعانة بالأجهزة والمعدات الخاصة بالتفتيش والكشف عن الأسلحة بأنواعها ، وتوضع تلك الأجهزة والمعدات عادة

¹ - عادل محمد خير، الجرائم السياحية في تشريع المصري، دار النهضة العربية، ط1، 1989، ص 83.

² - Philippe malaurie, Laurent aynés, cours de droit civil, les obligations, 1999, p653.

³ -- نص المادة م38ن الامر رقم 01/99 مرجع سابق.

في مدخل المنشأة الفندقية ، فيجب هنا على جميع النزلاء والمترددین على المنشأة الفندقية الخضوع لتلك الإجراءات ، والتي تهدف أساساً إلى سلامتهم وسلامة أموالهم¹

الفرع الثالث

التزامات النزيل المرتبطة بالعين (استعمال العين وفق الغرض المعد له والمحافظة عليها وبردها)

يلتزم النزيل باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليها مع الفندقی فإن لم يكن هناك اتفاق يلتزم بأن يستعمل العين بحسب ما أعدت له. والغرض الذي من أجله قام النزيل بحجز مكان لدى الفندقی هو الإقامة في المكان المحجوز والمبيت فيه، فلا يجوز له أن يغير من هذا الغرض، بأن يجعل من المكان متجراً يتلقى فيه بعملائه ويوزع منه تجارته أو يجعله معرضاً لعرض منتجاته. كما لا يجوز له أن يزجج باقي النزلاء أو الرواد بإحداث ضوضاء عن طريق حفلات صاخبة تجاوز المألوف، أو عن طريق الموسيقى وخاصة في الأوقات التي تخلد فيها الناس عادة للراحة والسكون.

كما يمتنع على النزيل أن يجعل من غرفته مكاناً يأوى فيه اللصوص والهاربين من العدالة، كذلك يجب ألا ينحرف في استعماله للعين، بأن يخصصها لأغراض مخالفة للنظام العام والآداب. وتجدر الإشارة إلى أنه يجوز بعد الاتفاق مع الفندقی والحصول على موافقته تغيير الغرض الذي أعدت الغرفة من أجله، فتستخدم في غرض آخر غير الإقامة.

¹ - معترز نزيه محمد الصادق المهدي، عقد الفندقية والمسؤولية المدنية الناشئة عنه، "دراسة مقارنة"، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 2003، ص 237،

ومن ناحية أخرى يجب على النزيل أن يبذل عناية الشخص المعتاد في المحافظة على العين المعدة للإقامة، وهذا الالتزام هو التزام ببذل عناية لا بتحقيق نتيجة. ومن ثم يكون النزيل قد وفى بالتزامه متى بذل العناية المطلوبة منه ولو لم يتحقق الغرض المقصود من هذه العناية وهو سلامة العين المعدة للإقامة

ولا يقتصر التزام النزيل بالمحافظة على الغرفة على فعله الشخصي، بل يمتد ليشمل كل من يقيم معه في المكان كزوجته وأولاده وضيوفه وأصدقائه وعماله، وكل من يدخل الغرفة أو يتردد عليها عن طريقه وبمعرفته، فإذا صدر من أي منهم تصرفاً يلحق بالعين أي ضرر أو خسارة " كسوء استعمال دورات المياه، أو العبث بالأجهزة الكهربائية الموجودة بالغرفة ... إلخ "، يسأل عنه النزيل.

عند انتهاء المدة المتفق عليها لإقامة النزيل بالفندق يلتزم النزيل برد الغرفة أو الجناح إلى الفندقية بالحالة التي كانت عليها عندما تسلمها في بداية الإقامة.

إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه. وإذا كان تسليم المكان للعميل قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين، افتراض أنه قد تسلّم العين في حالة حسنة، إلا أن هذا الافتراض تنشأ عنه قرينة بسيطة يجوز اثبات عكسها من خلال تدليل العميل على الحالة الحقيقية التي تسلّم عليها الغرفة ورد العين يكون بوضعها تحت تصرف الفندقية ويكفي أن يعلم بذلك حتى ولو لم يتسلمها فعلاً.

وعادة ما يكون تسليم الغرفة عن طريق قيام العميل بتسليم مفاتيحها للفندقية أو أحد تابعيه.. وإذا أوجد العميل بالغرفة تحسينات أو أية تغييرات دون علم الفندقية أو رغم معارضته كان للأخير أن يطلب من العميل إزالة هذه التحسينات، وله أن يطلب فوق ذلك تعويضاً عن

الضرر الذي يصيب العقار من هذه الازالة إن كان للتعويض مقتضى. وإذا اختار الفندقي أن يحتفظ بهذه التحسينات في مقابل رد قيمتها جاز للمحكمة أن تنظره إلى أجل للوفاء¹.

¹ - محمد عبد الظاهر حسين، مرجع سابق، ص ص 99 102.

خاتمة

نستنتج في الأخير أن تنظيم النشاط الفندقى أسسا ما رأيناه سابقا يعكس لنا مراعاة المشرع الجزائرى له من الإحاطة به، والذي يهدف على مدى البعيد إلى عصرنة وتطوير القطاع الفندقى ووضع أخلاقيات المهنة التي من أجلها يتم ترقيته قصد وصول إلى المستوى الذي تمليه متطلبات هذا الوقت والتغير وحرصا منه للوصول إلى استقرار القانونى كفيل بجذب وإغراء المستثمرين الأجانب.

كما أن عقد الإقامة الفندقية من العقود الهامة في عالم الاعمال السياحة بكونها تتوفر على عديد من المزايا بحيث يعتبر عقد يتم توقيعه من صاحب الفندق والنزيل من أجل تحديد شروط التي بها يتم الإقامة من بينها مدة الإقامة والأسعار وأيضا الاتفاق على أنه خدمات أخرى يحتاجها النزيل.

بمجمل يتمثل عقد الفندقة أساسا في ضمان تجربة إقامة مريحة وهادئة وأمنة للنزيل داخل الفندق، وكذلك السعي إلى التأمين وحماية كاملة للممتلكات الفندقية وإدارتها بشكل جيد ودائم وكذا توفير جميع الخدمات الواجبة والمتفقة عليها في العقد

النتائج المقترحة:

- عقد إقامة الفندقة هو عقد الذي يربط بين الفندقى والنزيل، ويلتزم بمقتضاه الفندقى بأن يقدم للنزيل إقامة هادئة وأمنة، من خلال التزامه بضمان سلامة النزيل وأمواله
- يعد عقد الفندقة من العقود المركبة بكونها مزيج من العقود المختلفة، عقد الإيجار بالنسبة للغرف وعقد وديعة بنسبة لحفظ الأمتعة.
- عقد إقامة الفندقة هي من العقود التجارية بنسبة لصاحب الفندق ومدنيا وتجاريا للنزيل.

عقد إقامة الفندقة يعتبر من العقود الخدمات حيث يتمثل غرضه الأساسي بتقديم إقامة هادئة وأمنة.

الاقتراحات:

- عقد إقامة الفندقة من العقود الغير المسماة والتي لم يضع بها المشرع أي تنظيم خاص وهذا ما دفعنا لتساءل ألم يحن الوقت بعد لجعل عقد الفندقة ونقلهم من العقود الغير المسماة إلى عقود مسماة.

- هناك مشكلة كبيرة تعاني بها الجزائر في مجال استثمار الفندقية وتتطلب حلويا جذريا تنصب بوجه خاص عبر ضرورة إنهاء المخالفات البناء.

- من الناحية الاصطلاحية نلاحظ أن النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالنشاط لا تزال تخطأ بين مصطلحات القانونية، فلا بد من العمل على توحيدها بالنسبة للغة الوطنية.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية:

أ. الكتب:

- 1- أحمد السعيد الزقرد، التزامات الفندقى ومسؤوليته فى مواجهة السائح أو العميل، د.ط، مجلة المحاميين الكويتية، 1999.
- 2- أحمد مدحت حسن، التشريعات وعقد إقامة بالفندق، الهيئة المصرية العامة للكتاب، 1993.
- 3- رمضان أبو سعود، نظرية العامة للالتزام "مصادر الالتزام"، دار المطبوعات الجامعية، 2002.
- 4- سوزان علي حسن، التشريعات السياحية والفندقية، دار الجامعة الجديدة، 2000.
- 5- سوزان علي حسن، التشريعات السياحية والفندقية (النواحي القانونية والأمنية)، إسكندرية، 2007.
- 6- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط فى شرح القانون المدني الجديد، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر التزام، ط3، بيروت، 2000.
- 7- عبد الفتاح عبد الباقي، نظرية العقد والإرادة منفردة، دراسة معمقة ومقارنة بالفقه الإسلامى 1984.
- 8- عادل محمد خير، الجرائم السياحية فى تشريع المصرى، دار النهضة العربية، 1989.
- 9- محمد عبد الظاهر حسين، عقد الفندقة، دار النهضة للنشر والتوزيع، 1997.
- 10- نادية محمد معوض، التزامات وحقوق الفندق إزاء النزلاء، ط2، دار النهضة العربية، 2001.

ب. الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ- الأطروحة:

1. مباركة حنان كركورى، عقود السياحة والأسفار، أطروحة مقدمة لاستكمال متطلبات دكتوراه، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2020.

2. معتز نزيه محمد الصادق المهدي، عقد الفنادق والمسؤولية المدنية الناشئة عنه، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة القاهرة، 2003.

9ب-المذكرات:

1- حمور عثمان، بوراس الياس، دور الاستثمار في تطوير السياحة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عام للأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية، 2013

2-كوري إسماعيل، النظام القانوني للفندقة في الجزائر، مذكرة الماجستير، قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2012.

III. المقالات:

1- حسين عبيد شعواط، "تكييف عقد الإقامة في الفندق"، مجلة القادسية للقانون والعلوم السياسية، المجلد 05، عدد 1، كلية القانون، جامعة بابل، 2012.

2- عباس سلمان، طبيعة القانون لعقد الفنادق (دراسة تحليلية مقارنة)، مجلة أهل البيت عليهم السلام، عدد19، جامعة كربلاء.

3- محمد ربيع فتح الباب، "جوانب القانونية لعقد السياحة"، (دراسة مقارنة بين القانون المصري والقانون الفرنسي)، مجلة القانونية متخصصة في دراسات والبحوث القانونية.

IV. النصوص القانونية:

أ-النصوص الوطنية:

ب- النصوص التشريعية:

1. الأمر 156/66 المؤرخ في 08 يوليو 1966، المتضمن قانون العقوبات، ج.ر.ج.ج، عدد 49، الصادر 11 يوليو 1966، المعدل و المتمم.

2. أمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج.ر.ج.ج، عدد21، صادر بتاريخ 1990/02/27، معدل ومتمم.

3. قانون رقم 01/99، مؤرخ في 06 جانفي 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ر.ج.ج، عدد02، الصادر 10 يناير 1999.
4. قانون رقم 06/99، مؤرخ في 04 أبريل 1999، يحدد القواعد التي تحكم نشاط وكالة السياحة والاسفار. ج.ر.ج.ج، عدد24، الصادر 5 أبريل 1999

v. الكتب باللغة الفرنسية:

1-Philippe malaurie, Laurent aynés, cours de droit civil, les obligations,1999.

vi. النصوص القانونية الأجنبية:

أ . القوانين:

1. قانون رقم 131، متضمن القانون المدني المصري، الصادر في 1948 على الرابط الإلكتروني: <http://www.arabooks.tk>
2. قانون رقم 01، متعلق بشأن منشآت الفندقية والسياحية، مؤرخ في 01 مارس 1973، ج.ر.ج، عدد9، الصادر 4 أبريل 1973.

ب. النصوص التنظيمية:

قرار وزاري رقم 95 مؤرخ في 05 يوليو 1976، متضمن تحديد الشقق المفروشة التي تعتبر منشآت فندقية، و.م، عدد155، الصادر 5 يوليو 1976.

الفهرس

1 مقدمة

الفصل الأول

ماهية عقد الإقامة الفندقية

6 المبحث الأول: مفهوم عقد الإقامة الفندقية.

7 المطلب الأول: تعريف عقد الإقامة الفندقية وتحديد أطرافه.

7 الفرع الأول: تعريف عقد الإقامة الفندقية .

9 الفرع الثاني: أطراف عقد الإقامة الفندقية .

9 أولاً: الفندقية

10 ثانياً: تعريف النزيل

11 المطلب الثاني: خصائص عقد الإقامة الفندقية .

11 الفرع الأول: الخصائص العامة لعقد الإقامة الفندقية .

11 أولاً: عقد الإقامة الفندقية عقد تجاري

12 ثانيا: عقد الإقامة الفندقية عقد رضائي

13 ثالثا: عقد الإقامة الفندقية من العقود الملزمة للجانبين

13 الفرع الثاني: الخصائص الخاصة لعقد الإقامة الفندقية .

13 أولاً: عقد الإقامة الفندقية من العقود غير المسماة

- 14 ثانيا: عقد الإقامة الفندقية من عقود الخدمات
- 15 ثالثا: عقد الإقامة الفندقية من العقود المركبة
- 15 رابعا: عقد الإقامة الفندقية من عقود المدة " العقود المستمرة، أو العقود الزمنية"
- 17 المبحث الثاني: تكييف عقد الإقامة الفندقية وتميزه عن غيره من العقود
- 17 المطلب الأول: تكييف عقد الإقامة الفندقية
- 18 الفرع الأول: عقد الإقامة الفندقية عقد ايجار
- 19 الفرع الثاني: عقد الإقامة الفندقية عقد وديعة
- 20 الفرع الثالث: عقد الإقامة الفندقية عقد مقاوله
- 21 المطلب الثاني: تمييز عقد الإقامة الفندقية عن غيره من العقود
- 21 الفرع الأول: التمييز بين عقد الإقامة الفندقية و عقد الإيجار المفروش
- 21 أولا: أوجه التشابه بين عقد الإقامة الفندقية و عقد الإيجار المفروش
- 23 ثانيا: أوجه الاختلاف بين عقد الإقامة و عقد الإيجار المفروش
- 24 الفرع الثاني: التمييز بين عقد الإقامة الفندقية وعقد النقل في عربات النوم أو كبائن السفن
- 24 أولا: أوجه التشابه بين عقد الإقامة الفندقية وعقد النقل في عربات النوم أو كبائن السفن
- ثانيا: أوجه الاختلاف بين عقد الإقامة الفندقية وعقد النقل في عربات النوم أو كبائن السفن
- 25
- 26 الفرع الثالث: التمييز بين عقد الإقامة الفندقية والعقد السياحي
- 26 أولا: تعريف العقد السياحي وطبيعته القانونية

- 26 ثانيا: الطبيعة القانونية
- 27 ثالثا: أوجه التشابه والاختلاف بين عقد الإقامة الفندقية والعقد السياحي

الفصل الثاني

أركان عقد الإقامة الفندقية والالتزامات المترتبة عنه

- 31 المبحث الأول: أركان عقد الإقامة الفندقية
- 31 المطلب الأول: تراضي أطراف عقد الإقامة الفندقية.....
- 32 الفرع الأول: وجود التراضي في عقد الفندقة
- 35 الفرع الثاني: صحة التراضي
- 36 أولا: أهلية صاحب الفندق
- 36 ثانيا: أهلية النزيل
- 37 المطلب الثاني: المحل والسبب في عقد الإقامة الفندقية
- 37 الفرع الأول: المحل في عقد الإقامة الفندقية.....
- 38 الفرع الثاني: السبب في عقد الإقامة الفندقية
- 40 المبحث الثاني: الالتزامات في عقد الإقامة الفندقية
- 41 المطلب الأول: التزامات الفندق في عقد الإقامة الفندقية.....
- 41 الفرع الأول: التزام بتقديم الإقامة والخدمات الفندقية
- 41 أولا: توفير الإقامة:

42	.....	ثانيا: تقديم خدمات الاتصال والمراسلة:
43	.....	ثالثا: خدمات تقديم الطعام و الشراب:
43	.....	رابعا :الخدمات الفندقية الترفيهية:
44	.....	الفرع الثاني: الالتزام بضمان أمتعة النزيل "الوديعة الفندقية"
45	.....	أولا: نطاق الوديعة الفندقية
47	.....	ثانيا: نطاق الالتزام
47	.....	الفرع الثالث: الالتزام بضمان سلامة الشخص النزيل
49	.....	المطلب الثاني: التزامات النزيل في عقد الإقامة الفندقية
49	.....	الفرع الأول: التزام بدفع المقابل (الأجرة)
50	.....	ثانيا: تقادم حقوق المنشأة الفندقية
51	.....	الفرع الثاني: الالتزام باتباع تعليمات ونظم المنشأة الفندقية
		الفرع الثالث: التزامات النزيل المرتبطة بالعين (استعمال العين وفق الغرض المعد له و
52	.....	المحافظة عليها و بردها)
56	.....	خاتمة
59	.....	قائمةالمراجع

ملخص:

نستخلص ان موضوع إقامة الفندقية يعد من اهم المواضيع التي يقوم على تطوير وزيادة اقتصاد الدولة، وتشجيع السياحة في البلاد، كما يعد الفندق من الأركان الأساسية في عمل المؤسسات الفندقية لما يشكله من أهمية في معرفة أبعاد وأسس الخدمات السياحية عموماً والخدمات الفندقية خاصة.

وعقد الإقامة الفندقية يتم انعقاده بين الطرفين الأول هو مالك الفندق ويكون صاحب الشأن والنفوذ والثاني هو الضيف النازل في ذلك الفندق بحيث يسعى صاحب الفندق إلي توفير الحماية وأمان له.

وعقد الإقامة الفندقية من العقود المركبة المتضمنة لعدة عقود وترتب التزامات على عاتق كلا الطرفين. فبتالي عقد الفندقية هو الركيزة الأساسية لتطوير السياحة.

الكلمات المفتاحية: الإقامة الفندقية. السياحة، الفندق، الفندقية، النزيل، الوديعة الفندقية.

Abstract :

We conclude that the hotel accommodation is one of the most important themes which based on the development, expansion of the State, economy and the promotion of tourism in the country. The hotel is also one of the fundamental pillars of the work of hotel establishments because it's importance of the dimensions and foundations of tourism services in general and hotel services in particular.

The hotel contract is held between two parties, the first is the owner of the hotel and the second is the guest in that hotel, so that the owner seeks to provide him protection and security. The hotel contract is one of the complex contracts that contain several contracts and creates obligations on both parties. So the hotel contract is the fundamental pillar of tourism development.

Key words : the hotel accommodation, tourism, the hotel, the owner of the hotel, the guest.