وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق والعلوم السياسية

العنوان:

الإعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري

مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون أعمال

تقديم الطالبة:
- عزوز زكية -

إشراف الاستاذة:
صفرة بشيرة

أعضاء لجنة المناقشة

الإســـم واللـــقـــب	المـــؤسـسة	الصـفـة
د. بن صاري رضوان	جامعة يحي فارس بالمدية	رئيسا
د. صفرة بشيرة	جامعة يحي فارس بالمدية	مشرفا
د. بلقاضي كريمة	جامعة يحي فارس بالمدية	عضوا مناقشا

السنة الدراسية: 2024 - 2025

مقدمة

مقدمة:

يعد المال شريان الاقتصاد إذ أن كل مشروع استثماري يحتاج عند قيامه للملاءة المالية الضرورية[1]، ولا تتحقق رغبات العديد من المؤسسات إلا بطريقة التمويل الذي يلبي حاجة المشروعات من رأس المال اللازم لتزويدها بالمعدات و الأصول الرأس مالية سواء عند التأسيس أو أثناء حياتها الإنتاجية ، و من خلال ذلك يعد التمويل من المسائل الأساسية التي شغلت و ما تزال تشغل اهتمام هذه المؤسسات بل اهتمام الكثير من الشركات والحكومات في مختلف القطاعات الإنتاجية أو الاستهلاكية أو الخدماتية.[2]

و في ظل التطورات الاقتصادية والصناعية العالمية السريعة باتت العديد من المشاريع في حاجة ماسة لتطوير أدائها و نوعية إنتاجها للحفاظ على مكانتها بين المؤسسات المنافسة و ذلك من خلال إدخال أحدث أساليب الإنتاج في برامجها التشغيلية وهو الأمر الذي يستدعي الحصول على أجهزة حديثة و متطورة لتحقيق تلك الغايات.

زيادة على دخول العالم نظاما جديدا لا يقف عند حدود جغرافية أو اجتماعية أو سياسية فتلاشت الحدود وحلت العولمة على جميع الأصعدة، وأصبحت الشركات والدول تدير أعمالها ومشاريعها عن بعد بسهولة وإتقان.

فصاحب المشروع يحتاج إلى التمويل منذ بدايته، وطوال فترة وجوده ، حتى يستطيع مواجهة المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي تحيط به، سواء في حجمه أو نوعيته أو قدرته على المنافسة، ولم يعد باستطاعة المشاريع تلبية كافة نفقات الإنتاج الباهظة الكلفة، وما يتبعها من نفقات إضافية تتعلق بالتسويق والإعلان والتأمين ضد المخاطر، فكانت صعوبة تلبية تلك النفقات والحصول على تلك المعدات والتجهيزات الحديثة، والأصول الرأسمالية أحد أكبر عراقيل إنشاء المشاريع الإنتاجية الجديدة أو تطوير المشاريع الاقتصادية القائمة.

لذلك يعتبر التمويل هو الهدف الأساسي الذي تسعى إليه المشاريع الاقتصادية، سواء كانت مملوكة من طرف أشخاص طبيعية أو معنوية ، وتختلف مصادر التمويل باختلاف المشاريع، وقد تعددت هذه المصادر فكان التمويل إما داخليا أو خارجيا ، ومن مصادر التمويل الداخلية اللجوء إلى

[1]- عثماني مرابط وآخرون، الأثر الاقتصادي لعقد الاعتماد الايجاري في تمويل المشاريع الاستثمارية، مجلة البديل الاقتصادي، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر، 15المجلد 5، العدد 1، جوان 2018، ص 55.

[2]- بن زيوش مبروك ، الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الايحاري، رسالة دكتوراه، جامعة منتوري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسنطينة، 2007- 2008،ص 1.

الأموال الخاصة أو من خلال الاحتياطات المخصصة أساسا للتمويل أو اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لزيادة رأسمالها وذلك من خلال إصدار أسهم أو استخدام أرباح غير موزعة لتوفير المال اللازم ، لكن غالبا ما يكون هذا التمويل غير متيسرا لاسيما بالنسبة للمشروعات الصغيرة التي لا تستطيع أن تزيد في رأسمالها، وقد تنعدم إمكانية تمويل المشروع من وسائل التمويل الداخلية ، وهنا تكون بحاجة ماسة للبحث عن مصادر التمويل الخارجية وأبرزها الاقتراض أو الشراء بالتقسيط.

إن خيارات التمويل التقليدية أظهرت عجزها عن الوفاء بالغرض المطلوب منها، وذلك راجع إلى عدة أسباب منها عدم توفرها بسهولة وبصورة دائمة ليقوم صاحب التمويل باختيار أحدها ، كذلك أسباب أخرى تتعلق بالوضع المالي للمشروع، وكذا عدم قدرته على توفير الضمانات الكافية المفروضة لمنحه التمويل ، زيادة على ذلك تبين من خلال استعمال هذه الوسائل عدم قدرتها على مسايرة الحياة الاقتصادية والتجارية التي تتسم بالتغيرات الدائمة تبعا للتقدم التكنولوجي الحاصل.[1]

ونظرا لعدم نجاعة وسائل التمويل التقليدية، حاولت المؤسسات الاقتصادية البحث عن مصادر تمويل أخرى تكون أكثر فعالية ومرونة ، وبدأ التفكير في استخدام الاعتماد الايجاري كوسيلة حديثة لتمويل المشاريع الاستثمارية لتجنب عيوب القروض الكلاسيكية ، فهو يمكن الحصول على الأصول (المنقولة أو غير المنقولة) المرتبطة بالاحتياجات التنموية دون إلزامية دفع السعر بالكامل.

وتقوم فكرة الاعتماد الايجاري على الفصل بين الملكية الاقتصادية والملكية القانونية أي باستعمال الأصل دون تملكه، فالثروة الحقيقية تكمن في الاستعمال وليس في التملك.[2]

وتظهر أهمية هذا الموضوع للدراسة من ناحية حداثته في القانون الجزائري، إذ يعتبر بالمقارنة مع التشريعات الأخرى تجربة فتية تم تكريسها مؤخرا وتستحق الاهتمام والتوضيح من كافة جوانبها، خاصة أن الاعتماد الايجاري كوسيلة لتمويل المشاريع الاستثمارية، يساهم في دفع عجلة الاقتصاد الوطني عن طريق تشجيع الاستثمارات وذلك بإتاحة الفرصة للمشاريع الاقتصادية الصغيرة والمتوسطة لتمويل احتياجاتها من الأصول التي تلزمها، وذلك باستعمالها واستغلالها مع إمكانية تملكها في نهاية مدة عقد الاعتماد الايجاري، دون أن يكلف ذلك المستثمر تجميد جزء من أمواله كما لو قام بشراء هذه الأصول، مما يوفر له سيولة أكبر يستطيع استثمارها في مشروعه الاقتصادي.

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق مجموعة من الأهداف سواء منها العلمية أو العملية تتمثل في مايلي:

[1]- نجوى ابراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2005، ص1.

[2]- عثماني مرابط وآخرون، المرجع السابق، ص55.

- إبراز الإطار النظري للاعتماد الايجاري بتحديد المفهوم وإبراز الخصائص وتحليل الطبيعة القانونية له.
- إبراز دوره باعتباره آلية هامة حديثة لدعم الاستثمارات.
- تحديد الإطار التشريعي الذي يحكم عقد الاعتماد الايجاري و تحديد النصوص القانونية المتعلقة به.
- تحديد حقوق والتزامات كل من المؤجر والمستأجر وتبيان مدى تحقيق التوازن بين التزامات الطرفين في هذا العقد.

ومن أبرز الأسباب الذاتية التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع أنه مجال تخصصنا، وتزايد استخدام هذه الآلية التمويلية من قبل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

والرغبة في كشف مضامين هذا العقد، والميل الشخصي لدراسة المواضيع ذات الصلة.

أما الدوافع الموضوعية تتعلق بحاجة المشاريع إلى التمويل وذلك أمام ضعف التمويل المصرفي التقليدي و صعوباته.
موضوع يستحق دراسته وذلك و ذلك لارتباطه بالاقتصاد والاستثمار الوطني خاصة وأن الجزائر تتولى اهتمام كبير بالمشاريع الاستثمارية خلال هذه المرحلة.

الرغبة في معرفة خبايا الموضوع الذي يخص عقد الاعتماد الايجاري كوسيلة جديدة للتمويل، ضمن تخصص الدراسات العليا، ومحاولة إثراء المكتبة بالبحث في هذا الموضوع.

للإحاطة بمختلف جوانب الموضوع اعتمدنا على المنهج الوصفي، بالإضافة إلى المنهج التحليلي لتحليل الأحكام التي جاء بها الأمر 96-09 حتى نتمكن من تبيان عمق هذه النصوص و الجوانب التي تغطيها.

على ضوء ما سبق طرحنا الإشكالية التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري أحكام عقد الاعتماد الايجاري باعتباره أداة تمويل المشاريع؟ وإلى أي مدى وفق في تحقيق التوازن بين الأطراف المتعاقدة ؟

للإجابة عن هذه الإشكالية ارتأينا تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين:

تطرقنا في الفصل الأول إلى ماهية الاعتماد الايجاري، مقسم بدوره إلى مبحثين: تناولنا في المبحث الأول مفهوم الاعتماد الايجاري، أما المبحث الثاني التكييف القانوني لعقد الاعتماد الايجاري .

الفصل الثاني التنظيم القانوني لعقد الاعتماد الايجاري، مقسم بدوره إلى مبحثين : تناولنا في المبحث الأول تكوين عقد الاعتماد الايجاري، والمبحث الثاني آثار عقد الاعتماد الايجاري وانقضائه.

الفصل الأول:

ماهية الاعتماد الايجاري

الفصل الأول: ماهية الاعتماد الايجاري.

يعتبر الاعتماد الايجاري أحد أهم الأنظمة الحديثة التي عرفها النظام الاقتصادي المعاصر، بحيث يعد من المواضيع الهامة التي اهتمت بها التشريعات في عديد من الدول لما يمثله من وسيلة ناجعة لتمويل الاستثمارات والمشاريع وبأسلوب يحقق أهداف المتعاقدين، ونظرا لما يقدمه الاعتماد الايجاري من خدمات و طروحات جديدة جعلته يختلف عن غيره من الأنظمة التي تعنى بشؤون التمويل والتطوير[1].

ذلك سنحاول في هذا الفصل أن نعرض مفهوم الاعتماد الايجاري بوجه عام في (المبحث الأول) ثم إلقاء الضوء على التكييف القانوني لعقد الاعتماد الايجاري (المبحث الثاني).

[1]- صغير حسام الدين عبد الغني، الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1994، ص3.

المبحث الأول: مفهوم الإعتماد الايجاري.

لتحديد المفهوم القانوني للاعتماد الايجاري لابد من الوقوف على ظروف نشأته وعوامل بروز هذه الآلية التي ظهرت في الخمسينات من القرن الماضي كوسيلة تمويلية مرنة رغم وجودها منذ القدم، و كيف أصبح ظاهرة واسعة الانتشار عالميا (المطلب الأول) ثم التطرق إلى مختلف التعاريف الفقهية والقانونية للاعتماد الايجاري والتي من خلالها يمكن استخلاص أهم الخصائص التي ينفرد بها بالإضافة إلى صوره (المطلب الثاني)

المطلب الأول: التطور التاريخي لفكرة الاعتماد الايجاري.

إذا توقفنا عند الآلية القانونية التي يتحقق بها التمويل في ظاهرة الاعتماد الايجاري وهي ايجار المعدات الإنتاجية أو العقارات المخصصة لأغراض مهنية، فقد يدفعنا ذلك إلى القول بأن نشأة الاعتماد الايجاري ترجع للعصور القديمة [1]. ولنعرض فيما يلي نشأة الاعتماد الايجاري في (الفرع الأول) ومدى انتشاره عالميا في (الفرع الثاني).

الفرع الأول: نشأة الاعتماد الايجاري.

إن عقد الاعتماد الايجاري بصيغته المعروفة اليوم، هو عقد حديث النشأة، وإن كانت أصوله ترتد إلى أزمان موغلة في القدم[2]، إذ ترجع جذوره إلى نظام الاستئمان الذي كان سائدا في ظل القانون الروماني، حيث زاول الرومان الاعتماد الايجاري استنادا إلى نظام البيع بأجل مع الاحتفاظ بالملكية، فقد كان البائع يحتفظ بملكية الشيء رغم حصول التسليم، إلى أن يتم دفع كامل الثمن.

وقد ارتأى البعض أن جذور الاعتماد الايجاري تمتد إلى الحضارات القديمة خاصة لدى البابليين وما وضعوه من تشريعات في ذلك الوقت وهي تقنينات حمورابي.

ورأى آخرون أن نظاما مشابها للاعتماد الايجاري عرفته الحضارة الفرعونية منذ ثلاثة آلاف سنة قبل الميلاد في عهد الملك مينا موحد القطرين.

---

[1]- هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، الطبعة الثانية، مطبعة الإشعاع، الإسكندرية، مصر،1998، ص9.
[2]- بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي (دراسة مقارنة) الطبعة الأولى، دار الراية للنشر والتوزيع - الأردن 2009، ص 12.

وفي العصور الوسطى سمح نظام الايجار طويل المدة Emphyteoce لأصحاب المشاريع والممولين الايطاليين بمزاولة الاعتماد الايجاري، وكان المؤجر يشتري الشيء لشخص آخر ويتنازل عن ملك المنفعة محتفظا تماما بالملك المباشر.[1]

ولكن بالوقوف على الطبيعة التمويلية لظاهرة الاعتماد الايجاري فقد ذهب الرأي الراجح إلى أن هذا النشاط ولد بالولايات المتحدة الأمريكية في بداية الخمسينات من القرن العشرين.[2]حيث يعتبر الاعتماد الايجاري من أهم ما ابتدعه الفكر التمويلي الحديث وقد بدأت قصته عندما اقتضت حاجة أحد أصحاب المصانع الأمريكية الصغيرة إلى زيادة حجم استثماراته وزيادة إنتاج مواد غذائية لإجابة أوامر التصدير المتزايدة، وتبين لصاحب المصنع أن مصنعه قد لا يُلبي الطلبات المعروضة، إلا إذا تم شراء معدات إنتاجية جديدة، وكونه لا يملك التمويل الكافي لشرائها فقد قاده تفكيره إلى إقناع نخبة من رجال الأعمال لتأسيس شركة لتمويل شراء المعدات وتأجيرها، وفعلا تم تأسيس أولى شركات الاعتماد الايجاري في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1952 والتي عرفت تحت اسم " United States Leasing Corporation"،وأخذت على عاتقها شراء آلات الإنتاج تمهيدا لتأجيرها ومنح المستأجر خيار شرائها في نهاية مدة التأجير.[3]

ومن هنا بدأت الفكرة بالانتشار في بلدان القانون الإنجلوسكسوني وبلدان القانون اللاتيني وحتى في الدول العربية.[4]

الفرع الثاني: انتشار الاعتماد الايجاري عالميا.

بعد انتهاء الحرب العامية الثانية وازدياد استثمارات رأس المال الأمريكي في أوروبا ظهر الاعتماد الايجاري في أوروبا وكانت البداية في الستينات من القرن العشرين في انجلترا حيث تم إنشاء فروع لشركات الاعتماد الايجاري حيث أسست الشركة الأمريكية United States Leasing Corporation شركة في انجلترا هي شركة Mer-contilecredit Company والتي استمرت في نشاطها حتى بعد انقضاء الشركة الأم.

---

[1]- حسام الدين فتحي ناصف، التأجير التمويلي الدولي للمنقول، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، المجلد 46، العدد2، كلية الحقوق، جامعة عين الشمس، مصر،2004، ص 41.

[2]- هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص 10.

[3]- إلياس ناصيف، العقود الدولية عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن، الطبع الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2008، بيروت، لبنان، ص 4.

[4]- زياد أبو حصوة، عقد التأجير التمويلي - دراسة مقارنة- دار الرأي للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، 2005، ص 6.

وبعد ذلك انتشر الاعتماد الايجاري في ربوع أوروبا مثل ألمانيا وبلجيكا وهولندا وفرنسا وإسبانيا وغيرها من الدول الأوروبية.[1]

حيث كان أول عقد اعتماد إيجاري للأصول المنقولة قد أبرم في فرنسا عام 1962 من طرف شركة "LOCAFRANCE" وأخذ تسمية " ليزنغ -Leasing"، أي حتى قبل أن يتم تنظيمه قانونا عام 1966، وقبل أن تتم فرنسة « La francisation هذا المصطلح الأنجلوساكسوني في أصله، بموجب القانون المتعلق باستعمال اللغة الفرنسية إلى مصطلح « Crédit-bail » وذلك عام 1975.

في حين أن أول نص قانوني فرنسي متعلق به كان في عام 1966 بموجب القانون رقم 66-455 المتعلق بالمؤسسات التي تمارس الاعتماد الايجاري، ولاحقا تمم هذا القانون لاسيما بالنسبة لأحكام الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة، بموجب الأمر رقم 67-837 المؤرخ في 28 سبتمبر 1967.[2]

ولقد كانت هناك عوامل وأسباب وراء تطور نشاط الاعتماد الايجاري في الحقل الاقتصادي في أمريكا وأوروبا أهمها:

أولا: هو عامل فني يتمثل في التطور التكنولوجي الهائل والاختراعات المتعددة في وسائل الإنتاج مع ارتفاع أسعار هذه الأجهزة والآلات الحديثة فأصبحت عملية شرائها مكلفة وغير اقتصادية مقارنة بعملية التأجير لفترة محددة تمتد بعدها أو لا تمتد حسب الظروف الاقتصادية.

ثانيا: هو عامل مالي يرجع إلى صعوبة الحصول على قروض مصرفية كبيرة نظرا لما تفرضه المصاريف التجارية من ضمانات كثيرة ترهق أصحاب المشاريع الاستثمارية، لذا فإن عزوف الشركات عن الاقتراض الخارجي وقصور التمويل الذاتي عن تمويل الأصول التي تواكب التطور التكنولوجي جعل من الضرورة البحث عن وسيلة تمويل جديدة تلبي حاجة السوق.

ثالثا: هو عامل اقتصادي يتعلق بارتفاع أسعار الآلات والأجهزة الإنتاجية مما سبب صعوبة في تصريفها إلى السوق، وأحجمت المشاريع عن شرائها مما عطل الاستثمارات الإنتاجية وتكدست البضاعة في المستودعات ضعفت عملية النمو الاقتصادي، فجاء الاعتماد الايجاري في الوقت المناسب

[1]- مصطفى كمال طه، النظام القانوني للتأجير التمويلي، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2015،ص 20.

[2]- حسني صلاح الدين، شروط تكوين عقد الاعتماد الايجاري (دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة وهران، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، 2011-2012، ص 5.

كوسيلة أساسية لتمويل المشاريع الإنتاجية ولتلبية الطلب على هذه المنتجات، ودافعا قويا لنمو الصناعات الإنتاجية وازدهارها.

ومن خلال تدويل نشاط شركات الاعتماد الايجاري الأمريكية والأوروبية بدأت دول العالم الثالث في اكتشاف الاعتماد الايجاري، وقد ساعد في ذلك ظهور الاعتماد الايجاري التصديري والذي بموجبه تم تمويل المعدات الإنتاجية وتصدير منشآت صناعية بالكامل إلى دول النامية.[1]

وإذا كان الفضل الأول في انتشار الاعتماد الايجاري عالميا يرجع إلى رأس المال الأمريكي بوصفه خالق هذه الظاهرة المستحدثة، فقد استطاع رأس المال الفرنسي نقل الاعتماد الايجاري في صورته المعروف في فرنسا إلى العديد من الدول النامية التي تدور في فلك الاقتصاد الفرنسي وأهمها دول المغرب العربي ودول غرب إفريقيا. ويضاف إلى ذلك ما للتجربة الفرنسية في مجال الاعتماد الايجاري من أهمية من وجهة التنظيم التشريعي لهذا النشاط، ذلك أن للقانون الفرنسي بوصفه رائد القوانين اللاتينية تأثيرا بالغا على هذه القوانين.[2]

وقد انتشر النموذج الفرنسي للاعتماد الايجاري في بعض الدول التي كانت ولا تزال خاضعة لنفوذ رأس المال الفرنسي، فضلا عن تأثرها بالتنظيم القانوني الفرنسي.

ويأتي المغرب على رأس هذه الدول إذ تم تأسيس أولى شركات الاعتماد الايجاري فيه في 21 أفريل 1965، بمبادرة بعض الشركات التي حظيت بالتزام مرافق عامة في المغرب وأهمها شركة E.E.Mوشركة S.M.D وهما من شركات مجموعة بنك باريس وهو(بنكPARI BAS حاليا). وقد ساهم البنك الوطني للتنمية الاقتصادية وهو من البنوك المغربية وبعض الشركات الأمريكية في تأسيس هذه الشركة.[3]

أما في مصر فقد بدأ الحديث عن فكرة الاعتماد الايجاري بوصفه وسيلة تمويلية جديدة للاستثمار مع بداية الثمانينات من القرن الماضي، وتحديدا من سنة 1980 إلى 1984، غير أنها كانت مجرد محاولات انتهت إلى وضع مشروع قانون لم يكتب له النجاح. ورغم ذلك لم تنقطع الدراسات والأبحاث حوله، لاسيما البحث عن الصيغ والأطر القانونية التي يمكن أن ينضوي تحتها، كالقانون المنظم لعمل البنوك، أو قانون الاستثمار، أو شركات المساهمة، أو البيع بالتقسيط. وأخيرا اهتدوا إلى

[1]- أحمد توفيق بارود، معوقات تطبيق نظام التأجير التمويلي كأداة لتمويل المشروعات الاقتصادية، مذكرة التخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير،الجامعة الإسلامية غزة، كلية التجارة، قسم المحاسبة والتمويل، السنة الجامعية 1432-2011، ص 34،35.

[2]- هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، ص 21.

[3]- هاني محمد دويدار، المرجع نفسه، ص 27 ، 29.

إمكانية إدخاله تحت قانون الاستثمار لسنة 1984، وقد صدر فعلا قرار عن مجلس إدارة هيئة الاستثمار بالموافقة على إنشاء شركات الاعتماد الايجاري تحت مظلة هذا القانون.[1]

ونتيجة غياب نظام قانوني خاص بالاعتماد الايجاري في مصر كانت المحاولات العملية جد محدودة، قامت بها مؤسسات التمويل الدولية بالمساهمة في دراسته، وإنشاء شركة الاعتماد الايجاري للآلات والمعدات في مصر بالاشتراك مع البنك الأهلي وينك مصر-إيران وشركة مصر للتأمين، مع الاستعانة بخبرة إحدى شركات الليزينغ الأمريكية. هذا من جهة ، ومن جهة أخرى وأمام عزوف المستثمرين عن مباشرة هذا النشاط تخوفا من المخاطر التي تحفه ، ورغبة من المشرع في تشجيع ممارسته وانتشاره ، تدخل بموجب القانون رقم 95 لسنة 1995 في شأن تنظيم عمليات الاعتماد الايجاري. حيث نظم المشرع المصري بموجب هذا القانون صورتين للاعتماد الايجاري ، وهما الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة ، وللأصول غير المنقولة .[2]

أما الجزائر فقد عرفت منذ سنة 1988 سلسلة من الإصلاحات في المجال الاقتصادي بصفة عامة والقطاع المصرفي بصفة خاصة. وذلك عن طريق إزالة التنظيم وانسحاب الدولة من الحقل الاقتصادي لصالح السوق . فقام المشرع بالتخلي عن الأنظمة القانونية الكلاسيكية في مقابل ذلك ظهرت أخرى حديثة كبورصة القيم المنقولة وحرية التجارة والصناعة ، المنافسة الحرة ، تحويل الفواتير ، وتقنية الاعتماد الايجاري . هذه الأخيرة لم تكن موجودة خلال مرحلة الاقتصاد المخطط حيث يعتبر القانون رقم 90_10 المتعلق بالنقد والقرض أول قانون تضمن هذه التقنية وذلك في المادة 112 منه ، ثم جاء بعد ذلك القانون 91- 26 المتضمن المخطط الوطني لسنة 1992 ، إلا أن الإطار القانوني الخاص بعقد الاعتماد الايجاري لم يصدر إلا سنة 1996 عن طريق الأمر 96- 09 المتضمن الاعتماد الايجاري، ثم جاء بعده نظام بنك الجزائر رقم 96- 06 الذي يحدد كيفيات تأسيس شركات الاعتماد الايجاري وشروط اعتمادها.[3]

بعد صدور هذا النظام تم اعتماد مجموعة من شركات الاعتماد الايجاري الشركة الجزائرية لتأجير التجهيزات والعتاد "سالم" التي اعتُمدت سنة 1997 ، والشركة العربية للإيجار المالي التي اعتُمدت سنة 2002 إلى شركات أخرى ، مع قيام بعض البنوك بنشاط الاعتماد الايجاري كبنك سيتلام وبنك البركة وبنك سوسيتي جنرال ، فكان أولوية الحكومة الجزائرية تتمثل أساسا في منح المؤسسات

[1]- خدروش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، 2008- 2009، ص 15.

[2]- خدروش الدراجي، المرجع نفسه، ص16.

[3]- عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الايجاري الدولي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، 2015 ، ص 27

الصغيرة والمتوسطة أهمية كبيرة ، ثم بدأ نشاط الاعتماد الايجاري في الانتشار لكن بشكل محتشم مقارنة بدول أخرى كالمغرب التي عرف فيها تقدما بشكل كبير .[1]

المطلب الثاني : تعريف الاعتماد الايجاري وخصائصه.

لقد تعددت واختلفت التعريفات التي قدمت للاعتماد الايجاري ، رغم اتحادها في المعنى في نهاية المطاف ، فنجد تعريفا فقهيا وآخر قانونيا، ولهذه التعريفات كما سنرى خصائص مشتركة تتعلق بالعملية ذاتها سواء في شكلها القانوني أو أطرافها أو باعتبارها تقنية تمويلية .

الفرع الأول: تعريف الاعتماد الايجاري.

نتطرق في هذا الفرع إلى التعريف الفقهي(أولا) ثم التعريف التشريعي (ثانيا)

أولا :التعريف الفقهي.

اختلف الفقه حول تعريف الاعتماد الايجار، وإعطائه وصفا قانونيا جامعا مانعا ، ولعل ذلك مرده إلى تداخل وتشابك العلاقات القانونية المترتبة عنه.

فقد عرفه الفقيه الفرنسي (Calon) بأنه: "وسيلة تمويل بمقتضاها تقوم المؤسسة المالية بتأجير بعض المعدات أو الآلات لعملائها مع تطبيق أحكام عقد الإيجار في العلاقة التعاقدية بينهم" غير أن هذا التعريف منتقد لأنه أخضع عقد الاعتماد الايجاري لأحكام عقد الإيجار على إطلاقها، والحقيقة أن أحكام عقد الإيجار لا تمنح للمستأجر حق خيار الشراء.[2]

كما يعرفه البعض بأنه " ذلك العقد الذي بمقتضاه يمول أحد الأطراف مالا لمصلحة الطرف الآخر ويحتفظ بملكيته دون الحيازة حتى تمام وفاء الطرف الآخر بأقساط أصل التمويل وملحقاته ".[3]

وفي تعريف آخر : " هو وسيلة لتمويل الاستثمارات الإنتاجية، إذ من خلاله يحصل المشروع على الأصول الرأسمالية التي يحتاج إليها لتشغيل مشروعه دون تجميد جزء كبير من رأسماله لشرائها، وإنما يتم ذلك في مقابل التزامه بأداء القيمة الإيجارية التي يتفق عليها مع شركة التأجير التمويلي، وتمتعه بالحق في شرائها في نهاية مدة العقد ".[4]

---

[1]- عسالي عبد الكريم ، المرجع السابق، ص28.
[2]- خدروش الدراجي، المرجع السابق، ص 96.
[3]- هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 693.
[4]- نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي ، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2005، ص 65 .

ويرى جانب لآخر من الفقه أن عقد الاعتماد الايجاري هو: " نظام قانوني مركب ، إذ هو مزيج علاقات تعاقدية معروفة اندمجت فيما بينها لتنتج هذا النظام القانوني الجديد، ومن بين ما استمده هذا النظام عقد الإيجار ".[1]

وما يلاحظ على هذه التعاريف أنها تشير إلى مضمون العقد نفسه وإن اختلفت التعابير، حيث تتفق من حيث أنها وسيلة من وسائل التمويل للاستثمارات التجارية والصناعية .

وانطلاقا من كل هذا فإنه يمكننا أن نعرفه بأنه: " ذلك العقد الذي يتم بين طرفين أحدهما المؤجر التمويلي والذي مهمته هي تمويل المشروعات تمويلا عينيا عن طريق الآلات والمعدات على أن يحتفظ بملكية هذه الآلات والمعدات محل الإيجار لقاء بدل الإيجار يغطي العمر الاقتصادي لهذه الآلات والمعدات وأما الطرف الآخر فهو المستأجر صاحب المشروع الذي تنتقل إليه حيازة الآلات والمعدات دون تملكها على أن يكون له الخيار عند انتهاء مدة الإيجار بين ردها أو تمديد الإيجار ولكن بشروط أخرى أو خيار إعمال حقه في الشراء ".[2]

ثانيا : التعريف التشريعي لعقد الاعتماد الايجاري.

بالرجوع إلى مختلف التشريعات المقارنة ، يتبين أن هناك اختلافا في إطلاق المصطلح من بلد إلى آخر، إلى حد أن قال أحد الكتاب بأن مرد هذا الاختلاف في ترجمة مفهوم الليزينغ " Leasing "الأنجلو أمريكي الأصل ، وعدم ملاءمة الترجمة لهذا المصطلح ، أدى إلى عدة مفاهيم ، ويمكن تقسيم التشريعات التي اهتمت بتنظيم الاعتماد الايجاري إلى نوعين التشريعات الإنجلوسكسونية ،والتشريعات ذات الصبغة اللاتينية.[3]

1- المفهوم الانجلوسكسوني: يعرف المشرع الأمريكي الاعتماد الايجاري"Finance lease" في المادة(2A-103) من التقنين التجاري الموحد للولايات المتحدة الأمريكية بأنه **:"عقد يتيح للمؤجر اختيار أو تصنيع أو توريد البضائع محل العقد ، بل يتعاقد مع طرف ثالث يلتزم بتوريد البضائع فيتملكها المؤجر بقصد تأجيرها إلى المستأجر ".**

وفي بريطانيا يعرف الاعتماد الايجاري بأنه: **"عقد بين المؤجر (المالك) والمستأجر (المستخدم) يتضمن إيجاد أصول معينة يتم اختيارها من مورد أو بائع بمعرفة المستأجر ويظل المؤجر مالكا**

[1]- فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، الطبعة الثانية،1997 ، ص 77 .
[2]- بولبداوي هجرس، عقد الاعتماد الايجاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق سعيد حمدين، 2018-2019، ص 38.
[3]- خدروش الدراجي ، المرجع السابق ، ص 99 .

للأصول والمستأجر حائزا ومستخدما لها مقابل دفع أجرة معينة يتفق عليها خلال مدة الإيجار ولا يعطي عقد الاعتماد الايجاري المستأجر الحق أو يلقي على عاتقه التزاما بتملك الأصول لا خلال مدة العقد ولا بعد انتهاء العقد ".

يلاحظ أن عقد الاعتماد الايجاري في المفهوم الإنجلو- أمريكي عقدا بين مؤجر ومستأجر، يتضمن إيجار أصول معينة ، يتم اختيارها بواسطة المستأجر من المنتج ، أو المورد لهذه الأصول، ويقوم المؤجر بشرائها وتأجيرها للمستأجر مقابل التزام المستأجر بدفع بدل الأجرة المتفق عليها في المواعيد المحددة . ولا يعطي عقد الاعتماد الايجاري للمستأجر الحق ، أو يلقي على عاتقه التزاماً بتملك تلك الأصول لا خلال مدة العقد، ولا بعد انتهاء العقد .[1]

2- المفهوم اللاتيني: نظرا لما للتجربة الفرنسية في مجال الاعتماد الايجاري من أهمية من ناحية التنظيم التشريعي لهذا النشاط ، ذلك أن القانون الفرنسي بوصفه رائد القوانين اللاتينية تأثيرا بالغا على هذه القوانين ، سنبدأ بالتعريف الذي جاء به المشرع الفرنسي، ثم نتطرق لمختلف التعاريف الواردة في التشريعات المتأثرة بالتنظيم التشريعي الفرنسي .

أ- تعريف المشرع الفرنسي للاعتماد الايجاري

وضع المشرع الفرنسي تعريفين مستقلين لعقد الاعتماد الايجاري الأول يتعلق بالمنقول أما الثاني فيتعلق العقار، فبالنسبة للعقد المتعلق بالمنقول فقد عرفه في المادة الأولى فقرة أولى من القانون رقم 66 - 455 بتاريخ 2 يوليو 1966 المعدلة بموجب اللائحة التنظيمية رقم67 -837 بأنه:**" عمليات تأجير المعدات أو أدوات العمل التي تشتريها مشروعات لأجل التأجير وتضل مالكة لها - أيا كانت هذه العمليات القانونية - تخول المستأجر إمكانية تملك جميع الأموال المؤجرة أو بعضها مقابل الوفاء بثمن ، على أن يعتد الاتفاق عن تحديده بما تم الوفاء به على سبيل الأجرة ، ولو بصفة جزئية "**[2].

يشترط المشرع الفرنسي أن تكون المنقولات ذات طبيعة إيجارية مع منح المستأجر التمويلي إمكانية الشراء ، ويتم احتساب ما تم دفعه من أقساط ولو جزئيا ، كما يشترط سبق شراء الأصول وهذا ما يتطابق مع ما أخذ به المشرع الأمريكي ، كما يتضمن العقد وعد منفرد بالبيع من جهة المؤجر

[1]- بسام هلال مسلم القلاب ، المرجع السابق ، ص 14 ، 15 .
[2]- هاني محمد دويدار، المرجع السابق ، ص 33 .

التمويلي وهو العنصر الجوهري الذي يميز الاعتماد الايجاري مقارنة بالإيجار المالي ، إذ أن هذا الأخير لا يتضمن خيار الشراء عند انقضاءه.[1]

أما بالنسبة لعقد الاعتماد الايجاري المتعلق بالعقار فقد عرفه المشرع الفرنسي في المادة الأولى فقرة ثانية من نفس القانون بأنه : **" عمليات تتضمن تأجير عقارات مخصصة لأغراض إمتهانية والتي يشتريها المشروع أو، يتم بناؤها لحسابه ، إذا كانت هذه العمليات أيا كانت طبيعتها القانونية تسمح للمستأجر بتملك جميع الأموال المؤجرة أو بعضها في موعد أقصاه انتهاء الإيجار وذلك إما عن طريق تنفيذ وعد منفرد بالبيع ، وإما عن طريق اكتساب ملكية الأرض التي أقيمت عليها المباني المؤجرة ، وإما عن طريق انتقال ملكية المباني المقامة على أرض مملوكة للمستأجر بقوة القانون "**[2].

إذن هكذا اشترطت التشريعات اللاتينية أن تكون العقارات مخصصة لأغراض مهنية (Biensimmobiliers usage professionnel)وذلك بصرف النظر عن طبيعة النشاط الذي يمارسه مستأجر العقار ، وتستبعد بذلك العقارات المخصصة للاستعمال الشخصي ولأغراض السكنى .[3]

كما وضع المشرع الفرنسي شرط وهو أن تكون العقارات مملوكة للمؤجر(قد تكون العقارات قائمة ومكتملة البناء لحساب شخص آخر ثم قام المؤجر بشرائها ، كما يمكن أن تكون قد أقيمت وأنشأت بطلب من المؤجر ولحسابه بقصد تأجيرها) ، وفي نهاية مدة العقد يمكن للمستأجر تملك العقارات بإحدى الطرق الثلاثة المذكورة في النص على سبيل الحصر ، وتتمثل في :

ـ وعد منفرد بالبيع من المؤجر التمويلي إلى المستأجر التمويلي .

ـ الاكتساب المباشر أو غير المباشر ، ويقصد بالأول بيع الأرض للمستفيد أو التنازل له عنها ، أما الثاني فهو تنازل الشركة ملكيتها للحصص التي تملكها في الشركة المدنية العقارية التي تأسست بينها وبين المستفيد.

ـ عن طريق انتقال الملكية بقوة القانون كأن تكون المباني أقيمت على أرض ملك للمستأجر ، فبعد نهاية مدة العقد تنتقل الملكية إليه بقوة القانون تطبيقا لقواعد الالتصاق .[4]

---

[1]ـ عسالي عبد الكريم ، المرجع السابق ، ص 47.
[2]ـ هاني محمد دويدار ، المرجع السابق ، ص 59 .
[3]ـ أمال بن بريح، عقد الاعتماد الايجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015 ، ص 40 .
[4]ـ عسالي عبد الكريم ، المرجع السابق ، ص 48

ب ـ تعريف الاعتماد الايجاري في القانون المصري

عرف المشرع المصري الاعتماد الايجاري في المادة الثانية من القانون رقم 95 لسنة 1995 والخاص بالاعتماد الايجاري ، والتي نصت على أنه (في تطبيق أحكام هذا القانون يعد تأجيرا تمويليا ما يأتي :

ـ كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر منقولات مملوكة له تلقاها من المورد استنادا إلى عقد من العقود ، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر والمستأجر.

ـ كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى مستأجر عقارا أو منشئات يقيمها المؤجر على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر ، وذلك بالشروط والمواصفات والقيمة الايجارية التي يحددها العقد.

ـ كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيرا تمويليا إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي.

وهكذا فقد نظم المشرع المصري ثلاث صور للاعتماد الايجاري هي حسب الترتيب السابق ، الاعتماد الايجاري للمنقولات ، والاعتماد الايجاري للعقار ، والاعتماد الايجاري اللاحق أو المرتد .[1]

وقد حددت الفقرة 07 من المادة الأولى من نفس القانون المقصود بالمال محل عقد الاعتماد الايجاري بأنه : " كل عقار أو منقول مادي أو معنوي يكون موضوعا لعقد التأجير التمويلي متى كان لزاما لمباشرة نشاط إنتاجي سلعي أو نشاط خدمي للمستأجر ".

ج ـ تعريف الاعتماد الايجاري في القانون الجزائري

لقد اهتم المشرع الجزائري بتقنية الاعتماد الايجاري من خلال إصداره للأمر 96\09[2] المتعلق بالاعتماد الايجاري ، حيث عرفته المادة الأولى من هذا الأمر بأنه: "يعتبر الاعتماد الايجاري موضوع هذا الأمر عملية تجارية ومالية :

ـ يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاص طبيعيين كانوا أم تابعين للقانون العلم أو الخاص.

[1]ـ حسام الدين فتحي ناصف، المرجع السابق ، ص 38 ،39.
[2]ـ الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 ،المتعلق بالاعتماد الايجاري، الجريدة الرسمية العدد 3، الصادرة بتاريخ 10يناير 1996.

ـ تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصاح المستأجر.

ـ تتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو المؤسسات الحرفية "[1] من خلال هذا التعريف يمكن استخلاص ما يلي :

المشرع الجزائري قد أقر الطابع الايجاري للعلاقة بين طرفين : الأول يتمثل في بنك ، أو مؤسسة مالية أو شركات تأجير مؤهلة ومعتمدة ، أما الثاني فهو متعامل اقتصادي سواء كان جزائريا أم أجنبيا ، طبيعيا أو معنويا ، خاضعا للقانون العام أو الخاص.

كما يلاحظ أن المشرع الجزائري كان صريحا عندما اعتبر عمليات الاعتماد الايجاري عملية تجارية ، وذلك وفقا لنصوص القانون التجاري التي تضفي الصفة التجارية على عمليات البنوك.

كما اشترط في الشخص المستأجر أن يكون متعاملا اقتصاديا ، وهذا يعني أنه ضيق من نطاق تطبيق آلية الاعتماد الايجاري كوسيلة للتمويل ، حيث استثنى فئة المستهلكين.

هذا وقد تطرق المشرع الجزائري الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة وغير المنقولة ، واستبعد السلع الاستهلاكية .

ويتميز تعريف المشرع الجزائري من جهة بتحديد طبيعة الأموال التي يرد عليها العقد ومن جهة ثانية تحديد الآليات التي يتحقق بها انتقال ملكية الأموال المؤجرة إلى المستفيد في موعد أقصاه انتهاء الإيجار لكنه سكت عن مقابل تملك الأموال المؤجرة في نهاية العقد إذا ما استعمل المستأجر حق الشراء.

كما حدد المشرع الجزائري محل عقد الاعتماد الايجاري في الأصول المنقولة كالآلات والمعدات، وغير المنقولة كالبنايات المخصصة للاستعمال المهني ، أو المحلات التجارية أو مؤسسات حرفية وذلك على سبيل الحصر.

إلا أنه يعاب على المشرع الجزائري إغفاله النص على فرض تمديد الإيجار ، ولم يشر النص كذلك إلى كيفية تحديد الأجرة المقررة لشركة الاعتماد الايجاري.[2]

[1]ـ الأمر 96\ 09 : المؤرخ في 10 يناير 1996، المتعلق بالاعتماد الايجاري ، الجريدة الرسمية العدد3 . الصادرة بتاريخ 10 يناير 1996.
[2]ـ بن بريح أمال ، عقد الاعتماد الايجاري كآلية قانونية للتمويل ، المرجع السابق ، ص 16.

الفرع الثاني : خصائص عقد الاعتماد الايجاري.

من خلال التعاريف المختلفة لعقد الاعتماد الايجاري نستخلص منها خصائص يتميز بها لا توجد في العقود المشابهة له ، وهي :

أولا :عقد الايجاري ذو طابع ثلاثي

الاعتماد الايجاري من الناحية القانونية هي ثنائية الأطراف (عقد)، أما من الناحية الواقعية فهي ثلاثية الأطراف (عملية)وذلك لتدخل طرف ثالث في تنفيذه [1]، ولبيان الطابع الثلاثي لعملية الاعتماد الايجاري يجب تحديد الأطراف الثلاثة التي المتدخلة في هذه العملية .

1- المستفيد (المستأجر):

هو الطرف الذي يسعى للاقتناء والحصول على الأصل بالتفاوض مع البائع ، المورد أو المقاول ويكون المستأجر حسب المشرع الجزائري متعاملا اقتصاديا جزائريا أو أجنبيا تابع للقانون العام أو الخاص .

2- المورد أو المقاول :

هو الطرف الذي يحصل منه المؤجر على الأصول التي تكون محلا لعقد الاعتماد الايجاري بعد سداده لثمنها وتكون الأصول طبقا للمواصفات التي حددها المستأجر .

المورد ليس طرفا في عقد الاعتماد الايجاري بل هو طرف في عقد البيع الذي يتم بينه وبين المؤجر الذي يأخذ مركز المشتري ويحصل منه على الأصل موضوع عقد الاعتماد الايجاري.[2]

3-المؤجر :

هو كل شخص اعتباري يباشر عمليات الاعتماد الايجاري عن طريق شراء الأصول الإنتاجية من المورد أو البائع ويقوم بتأجيرها للمستأجر.

ولقد حدد المشرع الجزائري في الأمر 96-09 من هو المؤجر ، وذلك وفقا لنص المادة الأولى "... يتم تحقيقها من البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير معتمدة صراحة بهذه الصفة..."وما

[1]- نجوى بدالي ابراهيم ، المرجع السابق ، ص 176 .
[2]- المرجع نفسه ، ص 178 .

يلاحظ أن المشرع ذكر الأشخاص التي تكون لها صفة المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري على سبيل الحصر.

ثانيا : عقد الاعتماد الايجاري ذو طابع تجاري.

يعتبر الاعتماد الايجاري عملية تجارية بالنسبة للمؤجر- بنك، مؤسسة مالية، شركة تأجير مؤهلة قانونا بذلك – وفق المعيار الموضوعي والشكلي وهذا حسب التعداد الذي جاءت به المواد 2 و 3 من القانون التجاري الجزائري للأعمال التجارية، يعد عملا تجاريا بحسب الموضوع: شراء المنقولات لأجل بيعها أما إذا لم يسبق هذه العملية شراء، فإنها لا تعد تجارية حسب مفهوم القانون التجاري للأعمال التجارية، وكل مقاولة لتأجير المنقولات أو العقارات بشرط احترافها للتأجير والقيد في السجل التجاري، أما من حيث الشكل فإن المؤجر يتخذ شكل شركة مساهمة، أما بالنسبة للمستأجر فإن تجارية العقد تتوقف على صفته كتاجر أو يبرم العقد لحاجات تجارته، فيعتبر هذا العقد تجاريا بالتبعية، أما إذا كان من أصحاب المهن الحرة أو كان المشروع زراعيا فيكون العقد بالنسبة إليه مدنيا ويخضع للنظام القانوني للأعمال المختلطة.[1]

ثالثا : خاصية الاعتبار الشخصي لعقد الاعتماد الايجاري.

تفترض هذه الخاصية وجود اعتبارات معينة تتعلق بشخص المستأجر، تدفع المؤجر التمويلي إلى إبرام العقد معه. وعناصر الاعتبار الشخصي مختلفة فهي إما أن تكون موضوعية تتعلق بمقدرة المستأجر على دفع أقساط الأجرة ، ومدى ربحية المشروع المراد إنشائه ، و إما أن تكون شخصية كأمانته وسمعته الأدبية وقدرته على إدارة المشروع ، بالإضافة إلى عوامل اقتصادية تتعلق بذات المشروع الذي سيباشره المستأجر.

ومن الناحية العملية فإن الاعتبار الشخصي يجعل المستأجر لا يتقدم إلى المؤجر التمويلي إلا إذا كان محل ثقته، كما أن المؤجر التمويلي من جهته لا يقبل بالتعاقد مع المستأجر إلا إذا توافرت فيه الثقة التي يركز عليها المؤجر التمويلي في اختيار عملائه. لذلك يطلب من المستأجر تقديم المستندات الخاصة بنشاطه حتى يتأكد من دواعي الثقة لديه، وخصوصا قدرة المستأجر على الوفاء بالالتزامات الناشئة عن العقد .[2]

[1]- بعتاش ليلى ، عقد الاعتماد الايجاري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010، العدد 33، ص219.

[2]- الياس ناصيف ،المرجع السابق ص 84.

رابعا: عقد الاعتماد الايجاري ذو طابع تمويلي

عقد الاعتماد الايجاري ذو طابع تمويلي، فالهدف من هذا العقد في نظر المستثمر ليس مجرد البحث عن الانتفاع بمال يطرحه سوق التأجير، وإنما تحقيق أهداف محددة تتفق مع طبيعة النشاط الذي يزاوله، فإنه يقدم له بديلا عن طرق التمويل التقليدية كالقرض البنكي أو تمويل مشروعه بأمواله الذاتية، فالتمويل هو جحر الزاوية الذي تقوم عليه أحكام هذا العقد، بحيث لا يرمي طرفي العقد إلى الأهداف التي ينشئها عقد الإيجار العادي، وإنما المؤسسة الممولة البنك أو المؤسسة المالية أو شركة الاعتماد الايجاري تشتري كل الأصول المطلوبة من المورد وتسدد ثمنها، لتضعها تحت تصرف المستثمر (مستأجر هذه الأصول)دون إدخال أمواله في العملية أو ضمانات ملزمة له، ومنه فإن عقد الاعتماد الايجاري آلية تمويلية تمكّن المستثمر من توجيه أمواله الذاتية لأغراض أخرى مما يجعله في وضعية مربحة.[1]

ويظهر الطابع المالي أيضا من خلال حرص المؤجر على استرداد كامل رأس ماله المتمثل في ثمن شراء الأصل، أو تكلفة بناء العقار، إضافة إلى حصوله على ربح مقابل هذه الخدمة التمويلية للمستأجر.[2]

خامسا : طابع الخيار الثلاثي لعقد الاعتماد الايجاري

يتيح عقد الاعتماد الايجاري للمستأجر ثلاث خيارات عند انتهاء المدة المتفق عليها يتمثل الأول في حق المستأجر في رفع حق خيار الشراء، الذي يمكّنه من اقتناء الأصل المؤجر، بعد أداء كل أقساط الإيجار ودفع القيمة المتبقية المتفق عليها في العقد، أمّا عن الخيار الثاني، يقضي بجواز للمستأجر المطالبة بتجديد العقد لمدة جديدة بنفس الشروط أو بشروط جديدة. بينما الخيار الثالث والأخير، يتمثل في إنهاء العلاقة التعاقدية مع انقضاء مدّة الإيجار، وإرجاع العين المؤّجرة للمؤجر.[3]

1- شراء المال المؤجر

رغم أن تقنية الاعتماد الايجاري موطنها الأصلي كان في الولايات المتحدة الأمريكية إلا أنها لم تمنح خيار الشراء للمستأجر، عكس المشرع الفرنسي الذي انتهج منهجه المشرع الجزائري وذلك يظهر في المادة 1 و كذلك المادة 16 من الأمر 96-09 التي تمنح حق خيار شراء الأصل المؤجر لصالح

[1]- حوالف عبد الصمد ، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الايجاري (الليزنغ)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2008، ص28.

[2]- بسام هلال مسلم القلاب ، المرجع السابق ، ص 27.

[3]- طيبي أمال، عقد الاعتماد الايجاري الوارد على العقار - دراسة مقارنة - أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة محمد بن أحمد، وهران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال المقارن، 2018- 2019، ص 41.

المستأجر بعد نهاية مدة عقد الاعتماد الايجاري، فهذا الخيار يعتبر ميزة التي انفرد بها هذا العقد عن العقود الأخرى. فانتقال ملكية الأصل المؤجر للمستأجر أمر مرهون برغبته في امتلاكه، فبعد إعلانه الصريح عن رغبته بشراء الأصل يصبح عليه دفع الثمن المتفق عليه مع الأخذ بعين الاعتبار الدفعات من الأجرة طيلة مدة الإيجار.

فعد تضمين العقد بشرط حق شراء الأصل من طرف المستأجر بعد نهاية مدة العقد فيصبح عقد إيجار عادي وليس اعتماد إيجاري.

2- تجديد عقد الاعتماد الايجاري

للمستأجر الخيار بالاستمرار في عقد الاعتماد الايجاري وذلك عن طريق تجديده له إذا لم يستعمل حق الشراء مع العلم أنه قد قام بسداد جزء كبير من تكاليف الصفقة فيحق له تجديد العقد بعد نهايته ولكن عليه أن يعلن عن رغبته بالتجديد والاستمرار في تشغيل الأصول المؤجرة له بشكل صريح وقبل نهاية مدة الإيجار فلا يعتد بالتعبير الضمني للإرادة هنا، في هذه الحالة من العقود ولا يمكن اعتبار أن تجديد العقد هو بمثابة استمرار لعقد الاعتماد الايجاري السابق بل ينعقد عقد جديد ويمكن تجديد الشروط أو تخفيض أو زيادة الأجرة مقارنة بالعقد الأول حسب أسعار السوق الحالية.

3- رّد محل عقد الاعتماد الايجاري

في حالة انتهاء مدة العقد ولم يرغب المستأجر تجديده أو شراء الأصول المؤجرة، فمن واجبه إعادتها إلى المؤجر حسب الحالة المتفق على إعادتها فيها، وبذلك ينقضي عقد الاعتماد الايجاري.[1]

الفرع الثالث : صور عقد الاعتماد الايجاري.

يتخذ عقد الاعتماد الايجاري صورا عديدة في الواقع العملي ومن أجل التعرف عليها سنتطرق إلى عرض مختلف صوره وذلك بالنظر إلى طبيعة الأصل المؤجر (أولا) وطبيعة العقد (ثانيا) وأخيرا حسب جنسية أطراف العقد (ثالثا)

أولا : الاعتماد الايجاري حسب طبيعة الأصل المؤجر.

يمكن أن يرد عقد الاعتماد الايجاري على منقول كما يمكن أن يرد على عقار، كما قد يرد على محل تجاري أو مؤسسة حرفية وهذا ما سيتم توضيحه كالآتي :

[1]- بخيت عيسى، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية، دراسة مقارنة- مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة محمد بوقرة، كلية الحقوق، بومرداس، الجزائر،2010-2011 ، ص 40.

1- الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة

تطرق المشرع الجزائري لهذا النوع في المادة الأولى من الأمر 96-09 دون تفصيل، أما المادة 7 فعرفه من خلالها بأنه : **" يعتبر عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة عقدا، تمنح من خلاله شركة التأجير، البنك أو المؤسسة المالية المسماة "بالمؤجر"، على شكل تأجير مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة، أصولا متشكلة من تجهيزات أو عتاد أو أدوات ذات الاستعمال المهني لمتعامل اقتصادي، شخصا طبيعيا كان أو معنويا، يدعى " المستأجر" كما يترك لهذا الشخص إمكانية اكتساب، كليا أو جزئيا، الأصول المؤجرة عن طريق دفع سعر متفق عليه والذي يأخذ بعين الاعتبار، على الأقل جزئيا، الأقساط التي تم دفعها بموجب الإيجار"**

وهذا النوع يرد على أموال منقولة أي ليست لها طبيعة العقار، مدته تزيد عن ثلاث سنوات عادة، ويتراوح ما بين (3) إلى (5) سنوات- حسب مدة العمر الاقتصادي للأصل الممول – وهو يمثل من الناحية القانونية، الشريعة العامة، على اعتبار أن الاعتماد الايجاري أول ما ظهر كان مقتصرا على المنقولات دون غيرها، فهو الأسبق إلى الظهور، كما أنه الأكثر انتشارا لاسيما على المستوى الدولي، وعلى الرغم من تنوع وتعدد المنقولات إلا أنه يبقى متجانسا نسبيا، كما يلاحظ أن التشريعات التي نظمت هذا النوع – ومنها المشرع الجزائري- قصرت المنقولات التي يمكن أن تكون محلا لعقد الاعتماد الايجاري على التجهيزات أو العتاد أو أدوات ذات الاستعمال المهني، وما عداها لا يصلح لأن يكون محلا للعقد.[1]

2- الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة

هذا النوع عرفته المادة 08 من الأمر 96- 09 بأنه **:" يعتبر عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة عقدا يمنح من خلال طرف " المؤجر" وعلى شكل تأجير لصالح طرف آخر يدعى " المستأجر" مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة، أصولا ثابتة مهنية اشتراها أو بنيت لحسابه، مع إمكانية المستأجر في الحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجرة أو جزء منها في أجل أقصاه انقضاء مدة الإيجار، ويتم ذلك في صيغة من الصيغ المذكورة أدناه :**

- عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد،

[1] - خدروش الدراجي ،المرجع السابق، ص 28.

ـ أو عن طريق الاكتساب المباشر أو غير المباشر، حقوق ملكية التي شيدت عليها العمارة أو العمارات المؤجرة،

ـ أو عن طريق التحويل قانونا ملكية الأصول التي تم تشييدها على الأرض والتي هي ملك المستأجر".

هذا الصنف الاعتماد الايجاري يرد على أصول ذات طبيعة ثابتة أي عقارات لذا تكون تكلفته عالية، ومدته طويلة، تفوق الخمسة عشر سنة (بين 15-20 سنة).

العملية ترد في المقام الأول على المباني وترد على الأرض لغرض تشييد بناية فوقها، لذلك نميز من الناحية العملية بين فرضين :

ـ يتمثل الأول في فرض تأجير عقار سبق بناؤه أي تأجير بناية قائمة، وهي عادة تكون حديثة النشأة.

ـ بينما يتمثل الفرض الثاني في تأجير عقار يراد بناؤه، وفي هذه الحالة الأخيرة يكون بناء العملية معقدا، لكون المرحلة الأولى لا تقتصر العملية فيها على شراء البناية موضوع التمويل، بل تمتد على كامل مدة البناء، وبدلا من عقد واحد يتضمن شراء البناية الموجودة مسبقا، يكون من الضروري إبرام اتفاق آخر يتعلق باكتساب قطعة الأرض التي تقام عليها البناية، بالإضافة إلى سلسلة من عقود المقاولة لإنجاز البناء[1].

3ـ الاعتماد الايجاري المتعلق بالمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية

نصت على هذا الصنف المادة 09 من الأمر 96-09 على أنه **:" يعتبر عقد الاعتماد الايجاري المتعلق بمحل تجاري أو بمؤسسة حرفية سندا يمنح من خلاله طرف يدعى المؤجر على شكل تأجير مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة لصالح طرف يدعى المستأجر محلا تجاريا أو مؤسسة حرفية من ملكه مع الوعد من جانب واحد بالبيع لصالح المستأجر وبمبادرة منه عن طريق دفع سعر متفق عليه يأخذ بعين الاعتبار على الأقل جزئيا الأقساط التي تم دفعها بموجب الإيجارات مع انعدام إمكانية المستأجر في إعادة تأجير المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية لصاحب الملكية الأول".**

إن المشرع الجزائري لم يكتفي فقط بالمنقول المادي الذي يمكن أن يكون محلا لعقد الاعتماد الايجاري ، بل حتى المنقول المعنوي والذي يتمثل حسب نص المادة التاسعة في المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، وهذا تأثرا بالقانون الفرنسي المؤرخ في 6-1- 1986 الذي ورد فيه هذا الصنف من الاعتماد الايجاري.

[1]ـ خدروش الدراجي ،المرجع السابق، ص 28، 29.

يقوم الشخص الراغب في شراء محل تجاري أو مشروع حرفي أو مهني بتقديم طلب إلى شركة الاعتماد الايجاري، التي تقوم بتوفير المطلوب إما عن طريق شراءه من الغير كما قد يكون مملوكا لها من قبل، وإما تقوم بتأسيسه ثم تؤجره له بأجرة خلال مدة زمنية معينة، وحتى لا تتعارض عملية تأجير المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية مع أحكام القانون التجاري، فإن قانون الاعتماد نص على استبعاد تطبيق القانون التجاري على العلاقة التي تربط المؤجر التمويلي بالمستأجر التمويلي، خاصة تلك المتعلقة بعقود الإيجار التجارية، التسيير الحر وتأجير التسيير.[1]

ثانيا : الاعتماد الايجاري حسب طبيعة العقد.

نميز بين نوعين ، اعتماد ايجاري مالي واعتماد ايجاري عملي.

1- الاعتماد الايجاري المالي

وفيه ينص العقد على تحمل المستأجر كافة الحقوق والالتزامات والمنافع والمساوئ والمخاطر المرتبطة بملكية الأصل، أو إذا لم يُمَكن المستأجر من فسخ العقد، أو إذا ضمن هذا الأخير للمؤجر حق استعادة نفقاته من رأس المال والحصول على مكافأة جراء الأموال المستثمرة. وفي هذا النوع من العقود يكون المستأجر هو المسؤول عن الأصل من حيث الصيانة والتأمين وتحمل الأعباء الضريبية على الأصل المؤجر، وما يميز هذا النوع من التأجير أنه غير قابل للإلغاء أو على الأقل بدون شروط جزائية، أي بمعنى آخر على المستأجر دفع جميع الأقساط الدورية أو التعرض للمسؤولية القانونية.[2]

هذا ما نصت عليه المادة 02 من الأمر 96-09 في فقرتها الثانية : **" تدعى عمليات الاعتماد الايجاري باعتماد مالي في حالة ما إذا نص عقد الاعتماد على تحويل لصالح المستأجر، كل الحقوق والالتزامات والمنافع والمساوئ والمخاطر المرتبطة بملكية الأصل الممول عن طريق الاعتماد الايجاري، وفي حالة ما إذا لم يمكن فسخ عقد الاعتماد الايجاري وكذا في حالة ما إذا يضمن هذا الأخير للمؤجر حق استعادة نفقاته من رأس المال والحصول على مكافئة على الأموال المستثمرة ".**

من خلال ما سبق تناوله يمكن استخلاص أهم العناصر التي يتميز بها الاعتماد المالي ، وهي كالاتي :

- تحويل الملكية إلى المستأجر عند انقضاء العقد .
- مدة العقد تساوي مدة الحياة الاقتصادية للأصل المؤجر، وعليه لا يمكن فسخ العقد .

[1]- عسالي عبد الكريم،المرجع السابق، ص 86،87.
[2]- أحمد توفيق بارود، المرجع السابق، ص 24.

ـ قيمة الأجرة تكون مساوية أو تفوق قيمة الأصل المؤجر.

ـ دور المؤجر في هذا العقد هو دور تمويلي بحت.

2ـ الاعتماد الايجاري العملي

لقد نص المشرع الجزائري على هذا النوع من الاعتماد الايجاري في المادة 02 فقرة 03 من الأمر 96-09 : **"تدعى عمليات الاعتماد الايجاري باعتماد ايجاري عملي في حالة ما إذا لم يحول لصالح المستأجر كل أو تقريبا الحقوق والالتزامات والمنافع والمساوئ والمخاطر المرتبطة بحق ملكية الأصل الممول والتي تبقى لصالح المؤجر وعلى نفقاته "**.

واستنادا عليه فإنه يتبين من نص هذه المادة أنه قد تم التمييز بين الاعتماد المالي والاعتماد العملي، حيث نلاحظ أنه في النوع الثاني قد خفف من المسؤولية المترتبة على عاتق المستأجر، وذلك بتحويله لبعض الحقوق و الالتزامات والمنافع والمخاطر وليس كلها إلى المؤجر وعلى نفقاته، أما بالنسبة للنوع الأول فقد سبق الإشارة إليه. ومن الخصائص التي يتميز بها هذا النوع:

أـ عدم إمكانية تحويل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر في نهاية العقد.

ب ـ أن مدة العقد تكون أقل من مدة الحياة الاقتصادية للأصل المؤجر.

ج ـ قيمة الأجرة لا تكون مساوية لقيمة اقتناء الأصل، ولكنها تحدد بالنظر إلى أعباء الصيانة ونفقات التأمين التي يتحملها المؤجر.

د ـ للمؤجر في هذا العقد دور ذو طابع خدمي أكثر مما هو تمويلي.[1]

ثالثا : الاعتماد الايجاري حسب جنسية أطراف العقد.

لم يفرق المشرع الجزائري بين المواطنين والأجانب من حيث الالتزامات والامتيازات وذلك قصد جذب رؤوس الأموال الأجنبية والاستثمار بها في الجزائر، وخلق مناصب شغل ونقل التكنولوجيا والمعرفة، الأمر الذي يحقق وأقل شيء يساهم في تحقيق الاستقرار السياسي والتطور الاقتصادي للدولة محل الاستثمار.

[1]ـ عسالي عبد الكريم، المرجع السابق ، ص 88، 89.

1- الاعتماد الايجاري الوطني

نصت على هذا النوع المادة 05 فقرة 01 من الأمر 96-09 والتي تنص : **" يعرف الاعتماد الايجاري على أساس أنه وطني عندما تجمع العملية شركة تأجير، أو بنك أو مؤسسة مالية بمتعامل اقتصادي وكلاهما مقيمان في الجزائر ".**

إذن يمكن القول عن الاعتماد الايجاري أنه محلي عندما تكون الأطراف المتعاملة به شركة التأجير(المؤجر) ، والمتعامل الاقتصادي (المستأجر) مقيمان بنفس البلد [1]، وبالتالي فمعيار اعتباره وطنيا هو محل الإقامة .

وقد نص المشرع الجزائري على مفهوم المقيم في التشريع والتنظيم المعمول به بقوله يعتبر مقيما في الجزائر كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطاته الاقتصادية في الجزائر.[2]

وينقسم الاعتماد الايجاري الداخلي بدوره إلى اعتماد ايجاري في القطاع الخاص واعتماد ايجاري في القطاع العام ، وهذا ما تؤكده المادة 01/02 من الأمر 96-09 بقولها : **"...مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الاجانب أشخاصا طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص ".**

2- الاعتماد الايجاري الدولي

جاءت المادة 5 فقرة 2 من الأمر سالف الذكر بحالتين يكون فيهما الاعتماد الايجاري دوليا ، وذلك كما يلي : **"... على أساس أنه دولي عندما يكون العقد الذي يرتكز عليه:**

- إما ممضي بين متعامل اقتصادي مقيم في الجزائر وشركة تأجير أو بنك أو مؤسسة مالية غير مقيمة في الجزائر.

- إما ممضي بين متعامل اقتصادي غير مقيم في الجزائر وشركة التأجير أو بنك أو مؤسسة مالية مقيمة في الجزائر "

[1]- سالم هلال راهي الحسناوي، التأجير التمويلي وتطبيقاته المختارة ، الطبعة الأولى، دار المنهجية للنشر والتوزيع، 2016، ص 60.

[2]- المادة 125 من الأمر رقم 03-11 مؤرخ في 27 جمادي الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003، المتعلق بالنقد والقرض، ج.ر عدد 52، بتاريخ 27 غشت 2003.

وعليه يتضح من خلال هذه المادة أنه لاعتبار العلاقة القانونية الناشئة بين الطرفين أنها دولية عندما يكون أحد الأطراف المتعاقدة مقيم في بلد غير بلد الأطراف الأخرى ، وبالتالي فإن محل إقامة المؤجر والمستأجر يكون خارج الجزائر وليس داخلها .

المبحث الثاني : التكييف القانوني لعقد الاعتماد الايجاري.

لقد أثار عقد الاعتماد الايجاري مشكلة التكييف القانوني باعتباره من العقود الجديدة وصورة حديثة للتمويل والذي لا يمكن إدراجه في إحدى قوالب القانون الخاص، بالرغم من أنه يتكون من عدة قوالب للقانون الخاص ولهذا وجب البحث عن القواعد التي تطبق عليه لتحديد الطبيعة القانونية .

إن التحديد الدقيق للطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الايجاري لا يفيد فقط على المستوى النظري، ولكنه يفيد من الناحية العملية من أجل تحديد الحقوق والالتزامات المتبادلة بين أطراف العقد، لمعرفة ذلك سنتطرق إلى تمييز عقد الاعتماد الايجاري عن غيره من العقود المشابهة له (المطلب الأول) بالإضافة إلى الطبيعة القانونية الخاصة لهذا العقد (المطلب الثاني).

المطلب الأول : تمييز عقد الاعتماد الايجاري عن بعض العقود المشابهة له.

نظرا لتشابه العقد مع العديد من العقود أو دخولها في تكوينه فقد كان لزاما التمييز بينه وبين هذه العقود التي تشبهه أو التي تدخل في تكوينه الخاص ، هذا التكوين الذي يمتاز به عقد الاعتماد الايجاري عن غيره من العقود.

الفرع الأول : عقد الاعتماد الايجاري و بعض صور عقد البيع

إن عقد الاعتماد الايجاري هو عقد ايجار قد يتحول في نهايته إلى عقد بيع، وبما أن للمستأجر الحق في هذا الخيار بأن يمتلك العين المؤجرة مقابل دفع ثمن والوفاء بالأقساط أثناء الايجار.

ولهذا أراد المشرع أن يميز بين عقد الاعتماد الايجاري وبين عقد البيع بصوره كالبيع الايجاري والبيع بالتقسيط، والوعد بالبيع.

أولا : عقد الاعتماد الايجاري وعقد البيع الايجاري

عقد البيع الايجاري هو الاتفاق الذي يتم بين طرفين مؤجر ومستأجر يقوم الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني مالا أو شيئا لينتفع به مدة معينة على أن يؤدي المستأجر أقساط الأجرة طوال مدة العقد[1]. ويتعهد المؤجر بنقل ملكية هذا الأصل المؤجر إلى المستأجر بعد أداء هذا الأخير لكافة الأقساط المتفق عليها للمؤجر ويسمى العقد في هذه الحالة اصطلاحا " البيع الايجاري". أما إذا تخلف عن دفع الأقساط فيفسخ العقد ويلتزم بإعادة الشيء المؤجر، كما أن البائع في عقد البيع الايجاري يفضل افراغ العلاقة

[1]- حمدي أحمد سعد أحمد، البيع الايجاري، دراسة قانونية، د. ط دار الكتب القانونية، القاهرة، 2007، ص29.

التي تربطه بالمشتري في إطار الرابطة الإيجارية، ويتم إخفاء عقد البيع لأن هذا العقد قائم على وعد بالبيع ملزم للجانبين وبمجرد وفاء المستأجر بكافة الأقساط المتفق عليها تنتقل ملكية الشيء المؤجر إليه، وبهذا يتحول الإيجار إلى بيع ويعتبر مجموع الأقساط ثمن بيع.[1]

وعليه يتشابه عقد الاعتماد الايجاري وعقد البيع الايجاري فيما يلي :

إن المستأجر في كلا العقدين يحوز الأشياء على سبيل الايجار ويلتزم بدفع أقساط دورية خلال فترة زمنية محددة، فعملية البيع الايجاري تتكون من عقد بيع وعقد ايجار فعند انتهاء عقد بيع الايجار ودفع جميع الأقساط المتفق عليها تنتقل ملكية الأشياء إلى المستأجر بناء على وعد بالبيع الملزم للجانبين، وكذلك الأمر في عقد الاعتماد الايجاري حيث يضمن هذا العقد وعدا بالبيع ملزم للمؤجر فقط وليس للجانبين في حالة ممارسة خيار الشراء من طرف المستأجر وفي هذه الحالة يتشابه العقدين.[2]

إلا أن الاختلاف بينهما يكمن فيما يلي:

- كلا العقدين يتضمن وعدا بالبيع وفي عقد الاعتماد الايجاري يكون هذا الوعد ملزم لجانب واحد وهو المؤجر، بينما يكون المستأجر الخيار بشراء الأصل المؤجر أو رده أو تجديد الايجار.[3] وفي حال اختيار المستأجر الشراء تنتقل إليه الملكية من تاريخ إعلان رغبته في الشراء مع التزامه بدفع المبلغ المتفق عليه في العقد .[4]

ثانيا - عقد الاعتماد الإيجاري و البيع بالتقسيط:

يعتبر البيع بالتقسيط الصورة الغالبة في البيع الائتماني عرفه جانب من الفقه بأنه أحد البيوع الائتمانية والذي يشترط فيه تجزئة الثمن على أقساط دورية قد تكون شهرية أو سنوية حسب الاتفاق، يتشابه العقدان من الوجهة الاقتصادية عند إعمال المستأجر خيار تملك الأصل في نهاية العقد في مقابل دفعه القيمة المتبقية لشراء الأصل حيث يؤخذ بعين الاعتبار الأقساط التي التزم بها المستأجر طوال مدة العقد، وكلاهما يؤديان وظيفة ائتمانية هي الحصول على التمويل .

إلا أن الاختلاف بينهما يكمن في أن البيع بالتقسيط تتجه فيه نية الطرفين إلى البيع ابتداء أي إلى نقل ملكية المبيع مع تقسيط الثمن، أما عقد الاعتماد الإيجاري فتتجه نية الطرفين فيه إلى تمويل

[1]- هشام بن شيخ ، الاعتماد الايجاري للعقارات ، ص 21.
[2]- عيسى بخيت المرجع السابق ، ص 59.
[3]- قدري عبد الفتاح الشهاوي ، موسوعة التأجير التمويلي ، توزيع منشأة المعارف ،الإسكندرية ، 2003، ص11.
[4]- نادر عبد العزيز شافي ، عقد الليزنغ ، دراسة مقارنة ،الطبعة الأولى ، الجزء الأول ، المؤسسة الحديثة بالكتاب ،لبنان ، 2004، ص417.

المشاريع الإنتاجية بالتجهيزات اللازمة لنشاطها عن طريق تأجير مقترن بالوعد بالبيع في نهاية العقد للأصول التي لا يستطيع المستأجر شرائها.

كما أن انتقال ملكية المبيع إلي المشتري في البيع بالتقسيط تتم بمجرد إبرام العقد إلا أن تحقيقها يكون بعد سداد كامل الأقساط وهذا ما نصت عليه المادة 363 القانون المدني الجزائري بقولها " إذا كان ثمن البيع مؤجلا فللبائع أن يشترط أن يكون نقل المكية إلى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله ... و إذا وفى المشتري بجميع الأقساط يعتبر أن تملك المبيع من يوم البيع" أما في عقد الاعتماد الإيجاري لا تنتقل ملكية الأصول إلى المستفيد إلا من يوم إعمال خيار التملك الممنوح له في نهاية العقد ، وعليه يتمتع المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري بحماية قانونية حيث يستطيع استرداد المبيع من تفليسة المستأجر باعتباره مازال مالكا لها، أما في البيع بالتقسيط فلا يستطيع البائع ذلك لأن ملكية المبيع قد انتقلت للمشتري من يوم البيع، كما اشترط المشرع الجزائري أن تكون الأصول محل عقد الاعتماد الإيجاري لازمة لمباشرة نشاط إنتاجي، وتقتصر ممارسة نشاط الاعتماد الإيجاري على البنوك أو المؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا، أما البيع بالتقسيط فهو وسيلة لتسويق الأصول مرتفعة الثمن سواء كانت إنتاجية أم استهلاكية ، يمارس من قبل بائع يحترف أعمال الشراء لأجل البيع، و بالرغم من أوجه التشابه بين العقدين استقر الفقه والقضاء على استبعاد تكيف عقد الاعتماد الإيجاري بأنهعقد بيع بالتقسيط .[1]

ثالثا : عقد الاعتماد الايجاري و عقد الوعد بالبيع.

الوعد بالبيع هو عقد يتم بين طرفين يلتزم بمقتضاه الواعد ببيع شيء معين إذا أظهر الموعود له عن رغبته في الشراء خلال مدة معينة .[2]

لم يعرف المشرع الجزائري الوعد بالبيع وبالرجوع إلى قواعد القانون المدني نجده اكتفى فقط بذكر شروط الوعد بالتعاقد و ذلك بموجب المادة 71 التي تنص :" الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامه فيها.

وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد ".

---

[1]- شيخاوي يامنة ، النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري في القانون الجزائري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة المسيلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون أعمال، 2012،2013 ،ص 42، 43.

[2]- محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011، ص77.

وعليه يمكن تعريف الوعد بالبيع بأنه عقد يلتزم فيه أحد المتعاقدين يسمى الواعد ببيع شيء للمتعاقد الأخر أو شرائه منه يسمى الموعود له أو المستفيد، إذا ما أبدى هذا الأخير رغبته في ذلك خلال مدة معينة، أو يلتزم فيه كلا الطرفين أحدهما بالبيع و الأخر بالشراء إذا ما أبدى المتعاقد معه رغبته في إتمام البيع خلال مدة معينة .[1]

فالوعد بالبيع عقد يتطلب توافر جميع أركان البيع ماعدا إبداء الموعود له عن رغبته في الشراء. و بالتالي فعقد الوعد بالبيع كغيره من العقود يجب أن يحتوي على المسائل الجوهرية كالرضا المحل، السبب، الثمن، المدة.[2]

إذن للموعود له حق الخيار في تحويل هذا الوعد بالبيع إلى عقد بيع ، كما يحق له أيضا التنازل عن هذا الخيار و عدم شراء المال محل عقد الوعد بالبيع و هذا ما نجده في عقد الاعتماد الايجاري، إذ أن الشركة المؤجرة هي الوحيدة التي تلتزم بالوعد بالبيع الذي يكمن في نقل ملكية العين المؤجرة في نهاية العقد إلى المستأجر إذا عبر عن خياره بالشراء، وجدير بالذكر أن هذا الأخير غير ملزم بالشراء و إنما منحه المشرع الجزائري بموجب المادة 16 من الأمر 96-09 حق الخيار بين شراء الأصل المؤجر أو تجديد العقد أو رد المال محل العقد إلى شركة الاعتماد الايجاري .[3]

واستنادا على ما سبق يتشابه عقد الاعتماد الايجاري المالي مع عقد الوعد بالبيع فيما يلي :

كلا العقدين يشمل على حق أو خيار بالتملك، غير أن خيار المتعامل الاقتصادي (المستأجر) في عقد الاعتماد الايجاري هو خيار التملك باعتباره أحد الخيارات الثلاثة الممنوحة له، والواعد (البائع) في عقد الوعد بالبيع و المؤجر (شركة الاعتماد الايجاري) ملزمان بنقل الملكية إذا صرح كل من الموعود له و المستأجر عن رغبتهما في التملك وإلا ترتب التعويض إذا كان لذلك مقتضى .[4]

رغم التشابه الواضح بين العقدين (عقد الاعتماد الايجاري و عقد الوعد بالبيع) إلا أنه توجد اختلافات بينهما تتجسد في :

[1]- بوزيد عدنان، أحكام الوعد بالبيع العقاري دراسة مقارنة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص القانون المدني المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2018،2019، ص14.

[2]- بن بريح أمال، المرجع السابق، ص 29.

[3]- نوال قحموس يامي، عقد الاعتماد الايجاري في ظل القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق، 2012،2013، ص 55.

[4]- محمد عايد شوابكة، مرجع سابق، ص78.

1 - المتعامل الاقتصادي في عقد الاعتماد الايجاري المالي يكون له حقا عينيا و شخصيا، بينما الموعود له في عقد الوعد بالبيع لا يكون له إلا حقا عينيا.

2 - المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري يمنح ثلاثة خيارات هي، التملك، تجديد العقد، رد الأصل المؤجر لمالكه. بينما الموعود له في عقد الوعد بالبيع يملك خيار واحد وهو إبـرام العقد وامتلاك المال.

3 - عقد الوعد بالبيع يعد من بين العناصر الداخلة في تكوين عقد الاعتماد الايجاري، إذ يشمل هذا الأخير على وعد بالبيع ملزم للواعد بنقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر إذا صرح عن رغبته في شراء المال.[1]

الفرع الثاني : عقد الاعتماد الايجاري و عقود الإيجار

اعتبر المشرع الجزائري الاعتماد الايجاري عملية قائمة على عقد إيجار، وعليه يجب التمييز بين عقد الاعتماد الايجاري باعتباره آلية للتمويل وعقد الإيجار العادي باعتباره آلية للانتفاع و الاستغلال.

أولا : عقد الايجار العادي.

يعرف عقد الايجار بأنه:" عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم يجوز أن يحدد بدل الايجار نقدا أو بتقديم أي عمل أخر.[2]

ويعتبر عقد الايجار من العناصر الأساسية المكونة لعقد الاعتماد الايجاري، حيث أن عقد الإيجار العادي يقتصر على الانتفاع بالمال المؤجر فقط، في حين أن عقد الاعتماد الايجاري لا يقتصر على الانتفاع بالمال المؤجر وإنما قد ينتهي بملكية هذا المال إذا اختار المستأجر شراء هذا المال في نهاية مدة الايجار. ولذلك لا تمثل أقساط الأجرة في عقد الاعتماد الايجاري مقابل الانتفاع فقط وإنما تغطي ثمن الشراء الأصل المؤجر ، إضافة إلى هامش ربح مصاريف إتمام صفقة الشراء حيث أن الطرفين عند الاتفاق على بيع محل عقد الاعتماد الايجاري عند نهاية المدة يدخلون في ثمن البيع الأقساط المدفوعة بوصفها أجرة . ولذلك تكون القيمة الايجارية في هذه الحالة أعلى من مثيلتها في عقد الاعتماد العادي، و بما أن عقد الاعتماد الايجاري من العقود المركبة فإن عقد الايجار المقترن بوعد بالبيع يعد من العناصر المكونة له وبالتالي وجوب تطبيق أحكام الوعد بالتعاقد عليه وهو ما اتجه إليه الرأي الفقهي وبناءا على ذلك فإن الوعد بالإيجار يعتبر إيجارا ملزما للطرفين ومن ثم تحديد المسائل الجوهرية للعقد المراد

[1]- محمد عايد شوابكة، مرجع سابق ، ص 79.
[2]- المادة 467 من الأمر75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل إلى غاية القانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 يوليو ،2007..

إبرامه كتحديد المحل، القيمة الإيجارية، مدة الإيجار ويستند الرأي الفقهي في تكيفه هذا على أن شراء الأصل المؤجر في نهاية العقد هو أحد الخيارات الثلاث المتاحة أمام المستأجر والمستفيد عند نهاية المدة المتفق عليها وتبدو خصوصية عقد الاعتماد الايجاري في أنه في حالة عدم قيام شركة الاعتماد الايجاري بتنفيذ التزامها بشراء الأصل المؤجر محل عقد الاعتماد الايجاري لا يكون للمشروع المستفيد أن يطالب بالتنفيذ العيني، وإنما له فقط المطالبة بالتعويض عما لحقه من خسارة وما فاته من مكسب.[1]

وبناء على ما سبق يتشابه عقد الاعتماد الايجاري وعقد الايجار في التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء محل عقد الايجار مقابل الالتزام المستأجر بأداء الأجرة المتفق عليها للمؤجر طوال المدة المتفق عليها في العقد.

وهما يختلفان في ما يلي:

- محور عقد الاعتماد الايجاري هو التمويل، أما في عقد الايجار العادي فلا يوجد هذا العنصر الجوهري.

- في عقد الاعتماد الايجاري غالبا ما ينتهي العقد بتملك المستأجر للأصل محل العقد إعمالا لحقه في خيار الشراء المقرر له كواحد من الخيارات الثلاثة.[2] وهذا خلافا للإيجار العادي الذي ينتهي دائما باسترداد المؤجر للعين المؤجرة.

- عقد الايجار العادي عقد بسيط يقتصر على طرفين المؤجر والمستأجر وبموجبه يلتزم الأول بتمكين الثاني من الانتفاع بالعين المؤجر طوال مدة العقد مقابل التزامه بدفع الأجرة المتفق عليها، على عكس الاعتماد الايجاري الذي يعتبر عقدا مركبا لتدخل أكثر من شخص في تنفيذه.

- في عقد الايجار العادي يمتلك المؤجر الأصول التي يقوم بتأجيرها قبل التأجير، أما في عقد الاعتماد الايجاري فإن الشركة المؤجرة وقت توقيع العقد قد لا تملك الأصول المؤجرة وإنما تقوم بشرائها بعد توقيع العقد بناء على طلب المستأجر.

- كما أن الالتزامات التي يرتبها عقد الاعتماد الايجاري تختلف عن الالتزامات التي يرتبها عقد الايجار العادي، كالالتزام المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري بالصيانة وتحمل تبعة هلاك المال المؤجر بقوة قاهرة، وهو ما لا يوجد في عقد الايجار العادي.

[1]- نجوى إبراهيم البدالي، المرجع السابق، ص 109-111 .
[2]- المادة 16 من الأمر 09-96 .

- في عقد الاعتماد الايجاري تحدد مدة الايجار على أساس العمر الاقتصادي المفترض للأصل المؤجر . لذا تكون في الغالب مدة الايجار طويلة تتراوح بين 2 إلى 5 سنوات في المنقولات وتتراوح ما بين 10 و15 سنة في العقارات. أما في الايجار العادي تكون المدة قصيرة لأن المؤجر يحرص على استرداد العين المؤجرة لإعادة تأجيرها.[1]

ثانيا : عقد الاعتماد الايجاري وعقد الايجار التشغيلي.

عقد التأجير التشغيلي عقد ايجار عادي يتضمن انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة مقابل أجرة يتفق عليها ولمدة لا تقل عن العمر الاقتصادي للمأجور دون أن يترتب على المؤجر أية أعباء ويتضمن حقا للمستأجر بإمكانية تملك الآلات والمعدات الإنتاجية في نهاية مدة العقد.[2]

كما أن عقد التأجير التشغيلي لا يرد إلا على الآلات والمعدات الإنتاجية.[3] وتكون الأقساط مقابل الانتفاع بالأصول وليس مقابل استرداد تكلفة المأجور أو جزء منه، وقد يمنح المستأجر حق إلغاء مدة العقد الأساسية.

ومن ثم نجد أن عقد التأجير التشغيلي عقد ايجار يرد على المنفعة كعقد الإيجار في القانون المدني لكن لكثرة استخدامه من قبل المشاريع الاقتصادية واعتماده على العمر الإنتاجي للمال كأساس لتحديد مقابل الأجرة يرى البعض أنه يتشابه مع عقد الاعتماد الايجاري.[4]

يتضح مما سبق أنه يوجد شبه بين عقد الاعتماد الايجاري، وعقد التأجير التشغيلي من نواحي عدة فكلاهما يرد على الآلات أو المعدات ذات طبيعة مهنية لمدة محدودة، يلجأ إليها المستأجر لمواجهة ظروف طارئة، أو حاجة عارضة أو سبب ازدياد الطلب المتوقع على منتجاته.[5]

كما أن كليهما يقوم على أساس فكرة الفصل بين الملكية القانونية والملكية الاقتصادية، ويستند من الناحية القانونية إلى عقد الايجار ، أي أن المستأجر في كلا النظامين يحوز الأصول بموجب عقد الاعتماد الايجاري، لذلك قيل أن عقد التأجير التشغيلي في حقيقته، تمويل لعملية قانونية تقترب في طبيعتها من التأجير أكثر من البيع.[6]

---

[1]- نجوى ابراهيم البدالي ، المرجع السابق، ص102-121.
[2]- محمد عايد شوابكة، المرجع السابق، ص 82 .
[3]- نادر الشافي، المرجع السابق ، ص 497 .
[4]- محمد عايد الشوابكة، المرجع السابق، ص 83 .
[5]- الياس ناصيف، المرجع السابق، ص 113.
[6]- الياس ناصيف، المرجع السابق ، ص 114- 115.

إلا أن الاختلاف بين العقدين يكمن في ما يلي :

- إن عقد التأجير التشغيلي يستخدم لمواجهة حاجة طارئة أو عارضة، أما عقد الاعتماد الإيجاري يستخدم لتمويل حاجة أصلية في المشروع كتمويل شراء أصول رأسمالية وعقارات كالمصانع والشركات.

- يتسم عقد الاعتماد الايجاري بأنه عقد طويل الأجل في الأغلب، أما عقد التأجير التشغيلي فيتسم بأنه عقد قصير الأجل.[1] وهذا نابع من اختلاف الأموال التي ترد على كل منهما.

- يشترط في أصل محل عقد الاعتماد الايجاري أن يكون لازما لمباشرة نشاط انتاجي سلعي أو خدمي للمستأجر، أما محل عقد التأجير التشغيلي فلا يوجد فيه الشرط.

هناك خيارات ثلاثة يتمتع بها المستأجر في نهاية مدة العقد في الاعتماد الايجاري، أما في عقد التأجير التشغيلي فلا يتمتع المستأجر بهذه الخيارات فيلتزم برد المال المؤجر في نهاية مدة العقد.[2]

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية الخاصة لعقد الاعتماد الايجاري.

إذا كانت الخصائص التي ينفرد به عقد الاعتماد الإيجاري، لم تسمح بمقاربته بأي من الأطر التقليدية القديمة للعقود المسماة التي تقترب منه في بعض من أحكامه وتختلف في أخرى، الأمر الذي دفع جانب من الفقه إلى اعتباره ذو طبيعة قانونية خاصة، إلا أن تحديد ماهية هذه الطبيعة الخاصة كانت محل اختلاف فقهاء هذا الاتجاه فذهب بعضهم إلى الملكية الاقتصادية للشيء والذي تميزه عن الملكية القانونية، في حين أشار آخرون إلى الطابع المركب لإضفاء الطابع الخاص عليه وهناك من اعتبره عقد ذو طابع خاص.

الفرع الأول : عقد منشئ للملكية الاقتصادية:

وفقا لهذه النظرية فإنّ المؤجر لا يظهر كدائن بقيمة الأصل المؤجر، إنّما يشتري الأصل و يصبح بذلك مالكا قانوني له، ثمّ يؤجره للمستأجر . بذلك يصبح المستأجر مالكا مؤقتا للمأجور (الأصل المؤجر) مما يسمح لحق الملكية بأن يقوم بدوره كضمان ضد مخاطر المستأجر، و هذه هي الملكية الاقتصادية، وعليه فالملكية القانونية هي التي ينظمها القانون المدني و التي تنقضي بهلاك الشيء، أمّا الملكية الاقتصادية فهي ذلك الحق الذي يسمح لصاحبه الاستفادة من الشيء خلال مدة عمره و التي يقدرها الطرفان حيث يعتبر العقد هو المنشئ للملكية الاقتصادية.

[1]- محمد عايد الشوابكة، المرجع السابق، ص 125 .
[2]- نجوى ابراهيم البدالي، المرجع السابق، ص 125 .

ويفرض ذلك إدراج عقد الاعتماد الإيجاري تحت مفهوم الملكية الصناعية تنحصر التزامات المؤجر التمويلي في وضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر الذي له سلطة مباشرة على الأصل.[1]

انتقدت هذه النظرية لأنها اعتبرت أن المستأجر مالكا اقتصاديا أي له سلطة مباشرة على الأصل المؤجر و لم يعتبر مدينا. فإذا وضع الأصل المؤجر تحت تصرف المستأجر لم يعد يقع عليه التزام بالتسليم.

الفرع الثاني: نظرية العقد المركب:

يعرف العقد المركب من الناحية القانونية أنّه ذلك العقد الذي لا يتحدد محله بتقديم عدة خدمات ، حيث تصلح كل خدمة منها أن تكون محلا لعقد مستقل و التي اندمجت مع بعضها البعض لتنتج هذا العقد الجديد، فجوهر هذه النظرية أن هناك خمس قوالب عقدية تدخل في تكوين عقد الاعتماد الإيجاري و هذه فكرة الأستاذ (Champaud) فتترتب بحسب تعاقب آثارها على النحو التالي : الوعد الملزم للجانبين بالإيجار ، الوكالة، الإيجار، الوعد المنفرد بالبيع ، و البيع، اندمجت كلها لإنشاء عقد واحد غير قابل للتجزئة.

ويضيف الأستاذ أنه من بين هذه العقود الإيجار هو الأساسي في عقد الاعتماد الإيجاري. هذه النظرية وجه لها انتقادات منها، أن إشارة الأستاذ (Champaud) عند تحليله لعقد الاعتماد الإيجاري على أنه عقد مركب من عدة عقود، فاعتباره بذلك عقدا مركبا فهذه القوالب العقدية لا تعبر عن تعدد الروابط الاقتصادية بين المؤجر و المستأجر.[2]

في نهاية الحديث عن الطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري يتبين لنا أنه ذو طبيعة

قانونية خاصة ومختلفة عن باقي العقود الأخرى. هذه الميزة اكتسبها نتيجة للوظيفة والهدف الذي يسعى إلى تحقيقه و هو تمويل المشروعات التجارية و الصناعية. فهو عقد ذو طابع مالي وعقد وركب يتكون من عدة عقود و قوالب قانونية متعددة التي اندمجت لتكون هذا المزيج القانوني ألا وهو عقد الاعتماد الإيجاري.[3]

[1]- بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص 68.

[2]- هشام بن شيخ، المرجع السابق، ص 77،79،78.

[3]- هشام بن شيخ،المرجع نفسه، ص 54.

الفرع الثالث: الطابع الخاص لعقد الاعتماد الإيجاري

يظهر مما سبق أن عقد الاعتماد الإيجاري، عقد ذو طبيعة قانونية خاصة ، اكتسبها من الهدف الذي يسعى إلى تحقيقه، وهو تمويل المشروعات الصناعية والتجارية، فهو عقد ذو طابع مالي، وعقد مركب يتكون من عناصر تعاقدية متعددة كالوعد بالإيجار، الوكالة، الإيجار، والوعد من جانب واحد بالبيع، وقد اندمجت هذه العناصر فيما بينها لتكون هذا المزيج القانوني وترتب على ذلك فقدانها لبعض خصائصها ولم تعد محتفظة باستقلالها، حيث تم تطويعها لهدف محدد وهو تمكين هذا العقد المركب من أن يصبح أداة لتمويل الاستثمارات الإنتاجية للمشروع .[1]

واعتبر المشرع الجزائري هذا العقد ذو طبيعة خاصة، ويتضح ذلك من خلال نص المادة 10 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، حيث نصت على ما يلي:

لا يمكن أن يدعى العقد الإيجاري كذلك، مهما كانت الأصول التي تعلق الأمر بها ومهما كان عنوان العقد، إلا إذا حرر بكيفية تسمح بالتحقق دون غموض بأنه:

يضمن للمستأجر الاستعمال والانتفاع بالأصل المؤجر خلال فترة دنيا وبسعر محدد مسبقا، وكأنه صاحب ملكية هذا الأصل.

يضمن للمؤجر قبض مبلغ معين من الإيجار مدة تدعى "الفترة غير القابلة للإلغاء"، لا يمكن خلالها إبطال الإيجار، إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك.

يسمح للمستأجر في حالة الاعتماد الإيجاري المالي فقط، وعند انقضاء الفترة القابلة للإلغاء الخاصة بالإيجار أن يكتسب الأصول المؤجرة مقابل دفع قيمة متبقية تأخذ بعين الاعتبار الإيجارات التي تم قبضها، في حالة ما إذا يقرر مزاولة حق الخيار بالشراء، دون أن يحدد ذلك من حق الأطراف المتعاقدة في تحديد الإيجار لفترة ومقابل قبض إيجار يتفق عليه، ولا من حق المستأجر في استرجاع الأصل المؤجر عند نهاية الفترة الأولية من الإيجار».[2]

نلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع قد أبرز الطبيعة القانونية الخاصة لعقد الاعتماد الإيجاري من خلال الخصائص المميزة لهذا العقد، والتي تميزه عن غيره من العقود المتشابهة له، وكذا من خلال الامتيازات الخاصة الذي يقررها هذا العقد بالنسبة لكل من المؤجر والمستأجر

و بذلك يكون المشرع الجزائري قد تجنب الخلافات التي ثارت في الفقه والقضاء الفرنسيين، حول تكييف هذا العقد وتحديد طبيعته القانونية، على اعتبار أن المشرع الفرنسي لم ينظم عقد الاعتماد

[1]- نجوى ابراهيم البدالي، المرجع السابق، ص167.

[2]- المادة 10 من الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري، السلف الذكر.

الإيجاري وإنما انصب تنظيمه على المشروعات العاملة في هذا المجال، باعتبارها من مؤسسات الائتمان، تاركا الحرية للمتعاقدين، حيث يمكنهم الاتفاق على ما يريدون من شروط في العقد لتحقيق مصالحهم، لذا نجد الفقه الفرنسي يبحث هذا العقد في إطار عملية الاعتماد الإيجاري، بما تضمنته من عقود أخرى حتى يصل إلى عقد الاعتماد الإيجاري ذاته .[1]

إن الطبيعة القانونية الخاصة لعقد الاعتماد الإيجاري ترتب عليها نتائج هامة، تتمثل في بقاء الأصل المؤجر تحت يد المؤجر وبالتالي يؤمن به إفلاس المستأجر أو إعساره، أما في حالة تبديد هذا الأخير للأصل المؤجر فإنه يتعرض لعقوبة خيانة الأمانة وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

أولا: احتفاظ شركة الاعتماد الإيجاري بملكية الأصول المؤجرة

إن ملكية الأصل المؤجر تبقى ثابتة للمؤجر التمويلي طيلة مدة العقد، ويبقى المؤجر التمويلي مالكا للأصل المؤجر ، إلى أن يستعمل المستأجر خياره بشراء المال المؤجر، وبناءا عليه يستطيع المؤجر التمويلي أن يحتج بهذه الملكية في مواجهة جماعة الدائنين في حال إفلاس أو إعسار المستأجر ، ومن ثم يستطيع المؤجر التمويلي استرداد المأجور من تفليسة المستأجر طالما لم يستخدم قراره بالشراء أي التملك.[2]

ولكي يقوم حق المؤجر في الامتياز العام، الذي نص عليه في المادة 23 من الأمر رقم 96-09، اشترط المشرع عليه أن يقوم بتسجيل رهن أو رهن حيازي خاص على منقولات المستأجر لدى كتابة ضبط المحكمة، أو بقيد الرهن القانوني على كل عقار يمتلكه المستأجر على مستوى حفظ الرهون، ويتضح مما سبق، أن المستأجر يحوز الأشياء محل عقد الاعتماد الإيجاري بصفته مستأجرا ، وليس مالكا، أي أن حيازته هي حيازة انتفاع، تخول له سلطة الانتفاع والاستغلال مقابل دفع الأجرة المتفق عليها لمالك الرقبة.[3]

ثانيا: المسؤولية عن جريمة خيانة الأمانة

بما أن المؤسسة المالية تظل مالكة للأشياء محل العملية التمويلية طوال مدة العقد، فإن المستفيد لا يمكن أن يتصرف في هذه الأشياء قبل انقضاء مدة الإيجار المتفق عليه، فإنه يكون مرتكبا لجريمة خيانة الأمانة المنصوص عليها في المادة 356 من قانون العقوبات الجزائري،[4] وذلك على أساس أن تسليم الأموال المؤجرة للمستأجر قائم على أساس عقد من عقود الأمانة، وعقد الاعتماد الايجاري من عقود

[1]- حوالف عبد الصمد، المرجع السابق ، ص 47.
[2]- علي سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1990، ص85.
[3]- حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص 48،49.
[4]- عيسى بخيت، المرجع السابق، ص 56.

الأمانة، وبالتالي إذا باع الأموال المؤجرة وتصرف في ثمنها أو امتنع عن التسليم فإن فعله يشكل جريمة إساءة الائتمان ويخضع المستأجر للعقوبة المقررة بحكم المادة 356 من قانون العقوبات متى تصرف بالأصل المؤجر، ويحق للمؤجر أن يرفع شكوى إساءة الائتمان، وإن لم تكن مدة عقد الاعتماد الايجاري قد انتهت، خاصة إذا توافر سوء النية لدى المستأجر، وتحقق الضرر، أو أن حدوثه أصبح أمرا لا مفر منه، ولا يستطيع المستأجر التخلص من هذه العقوبة و إن أجاز المؤجر هذا التصرف بعد حصوله.[1]

إن عقد الاعتماد الايجاري هو من العقود التجارية الجديدة التي تتميز ببعض الخصائص التي تجعل منه عقدا ذا طبيعة خاصة تميزه عن أي عقد آخر منها:

1- أنه عقد مركب تتداخل في تنظيمه أحكام عقود تقليدية بالإضافة إلى تعديل بعض من هذه الأحكام حتى تتناسب مع الظروف الاقتصادية التي تولد عنها هذا العقد.

2- يتدخل في تنفيذ عقد الاعتماد الايجاري أشخاصا من الغير بالإضافة إلى أطرافه، فإذا كان طرفا العقد هما المؤسسة المالية والمشروع المستفيد، فإن المؤسسة المالية لا يمكنها تنفيذ التزامها بتسليم الأصل المؤجر محل العقد إلا بتدخل شخص آخر وهو المورد المنتج الذي يتفاوض معه المستأجر نائبا عن المؤسسة على شراء الأصل محل العقد.

3- الشراء المسبق لمحل العقد أو بنائه لحساب شركة الاعتماد الايجاري وطبقا للمواصفات التي يحددها المستأجر، فملكية الأموال المؤجرة لشركة التأجير ما هي إلا ضمان للمؤسسة ضد إفلاس المشروع المستفيد من عقد الاعتماد الايجاري، ويعتبر حق ملكية نظرية، حيث يتسلم المستأجر الأصول المؤجرة من المنتج أو المورد مباشرة ويحتفظ بها على سبيل الإيجار لمدة طويلة على أن تنتهي في غالب الأحيان بشراء المستأجر لهذه الأصول.

4- أقساط الإيجار التي يلتزم بها المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري يكون مرتفعة عن أقساط الإيجار

العادي ، حيث يمثل قسط إيجار الأموال المؤجرة مقابل استعمالها بالإضافة إلى نسبة استهلاك هامش الربح الذي تسعى إليه المؤسسة المالية، في حين أن قسط الإيجار العادي يكون مقابل استعمال الأشياء المؤجرة فقط.[2]

[1]- بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص86.

[2]- بولبداوي هجرس ، عقد الاعتماد الايجاري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، قانون خاص ، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق سعيد حمدين ،الجزائر، 2018-2019،ص 109.

5- المدة غير القابلة للإلغاء، يعتبر عقد الاعتماد الايجاري من عقود المدة (الزمنية) ينعقد لمدة يحددها طرفاه احتراما للطابع المؤقت للاعتماد الايجاري،[1] وبالتالي لا يحق لأي من الطرفين طلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته، ويترتب على ذلك أن يصير المستفيد ملتزما بالوفاء بجميع الدفعات النقدية المستحقة لشركة التأجير، فالهدف من تقرير هذا العنصر هو حماية مصلحة المؤجر، بضمان حصوله على كامل الأجرة، لاسترداد رأس المال المستثمر في شراء الأصل مع ضمان تغطية نفقاته وتحقيقه للربح. [2]

6- إمكانية تملك الأصول المؤجرة، بانتهاء مدة العقد يمنح للمستأجر حق الخيار بشراء الأصل المؤجر، وهذا الخيار أهم ما يميز عقد الاعتماد الايجاري عن غيره من أساليب التمويل ،نص عليه المشرع في المادة الأولى في فقرتها الثالثة من الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري ، بالإضافة حق اختيار تجديد العقد أو ردّ الأصل المؤجر إلى شركة التأجير.[3]

[1]- بسام هلال مسلم القلاب ، المرجع السابق ، ص159.

[2]- كولوغلي فضيلة ، الاعتماد الايجاري آلية بديلة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة مولود معمري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو ، الجزائر، 2011-2012 ،ص22.

[3]- مرابط أسماء ، محمد دمانة ، النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري وتأثيره على الضمان وتمويل المشاريع الاقتصادية ، مخبر الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الأغواط ،الجزائر ،28 سبتمبر 2019 ، ص 901،902.

خلاصة الفصل :

تناول هذا الفصل دراسة ماهية عقد الاعتماد الايجاري، وذلك من خلال التطرق إلى نشأته حيث كان مجرد فكرة فرضتها ظروف اقتصادية تميزت بالحاجة إلى التمويل حتى أصبح وسيلة بديلة لوسائل للتمويل التقليدية.

و المشرع الجزائري نظمه من خلال الأمر 96-09 المؤرخ في 14 جانفي 1996 وفي ما يتعلق بتعريفه قد اشترط في المال محل الاعتماد الايجاري أن يكون لازما للممارسة نشاط انتاجي سلعي أو خدمي، واستبعد التأجير لأغراض استهلاكية.

إلا أن المشرع الفرنسي اشترط سبق الشراء واعتمد على صورتين في الاعتماد الايجاري لعقارات الاعتماد الايجاري للمنقولات.

- أما بالنسبة لخصائصه، فله خصائص عامة وخاصة ينفرد بها عن غيره من التصرفات القانونية الأخرى، كمنح المستأجر الخيارات الثلاث بعد انتهاء مدة عقد الاعتماد الإيجاري.

- وأخيرا ومن خلال التمييز بين هذا العقد والعقود الأخرى التي تتشابه معه، فإن عقد الاعتماد الإيجاري ذو طبيعة قانونية خاصة، فهو عقد مركب يتكون من عناصر تعاقدية متعددة اجتمعت مع بعضها وكونت هذا المزيج القانوني ليظهر عقد الاعتماد الإيجاري.

الفصل الثاني:

التنظيم القانوني لعقد الاعتماد الايجاري

الفصل الثاني: التنظيم القانوني لعقد الاعتماد الايجاري.

يمر عقد الاعتماد الايجاري بنفس المراحل التي يمر بها العقد بصفة عامة من تكوين وتنفيذ وانقضاء، ويخضع في تكوينه للقواعد لعامة حيث يجب أن تتوافر فيه الأركان الموضوعية والشكلية المطلوبة في تكوين العقود، إلا أن الاعتماد الايجاري كظاهرة مستحدثة يتميز ببعض عناصره الخاصة ذات الأثر في تكوين العقد وتنفيذه بصفة خاصة، يقوم عقد الاعتماد الايجاري على عقد الإيجار غير أن الهدف منه هو تحقيق أغراض تمويلية تضمن مصالح الطرفين، ومتى استوفى العقد الشروط اللازمة رتب حقوق والتزامات غير مألوفة في ذمة كل طرف ومرد ذلك الطبيعة الخاصة لهذا العقد.

ولما كان العقد هو مصدر التزامات الطرفين فإن الاخلال بهذه الالتزامات قد يكون سبب لطلب فسخ العقد قبل انتهاء مدته[1]، وكل ذلك سيتم تفصيله من خلال دراسة تكوين عقد الاعتماد الايجاري (المبحث الأول) ثم التطرق إلى آثاره وانقضائه (المبحث الثاني).

[1]- هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص238.

المبحث الأول: أركان عقد الاعتماد الايجاري.

عقد الاعتماد الايجاري كغيره من العقود، يخضع للقواعد العامة في القانون المدني فيما يتعلق بالأركان المطلوبة لانعقاده[1] ويتمتع هذا العقد بخصوصية في مرحلة تكوينه تميزه عن النظرية العامة للعقد، وذلك بحكم الطابع المصرفي والمالي لهذا العقد[2] وعليه ووفقا لهذه الخصوصية ستتم دراسة الأركان الموضوعية لعقد الاعتماد الايجاري (المطلب الأول) والأركان الشكلية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الأركان الموضوعية لعقد الاعتماد الايجاري

يقوم عقد الاعتماد الايجاري على الأركان العامة للعقد وهي الرضا، المحل والسبب، ويتمثل السبب في عقد الاعتماد الايجاري في حاجة المستأجر للانتفاع بالأصل المؤجر الذي يتفق مع طبيعة نشاطه، وحاجته إلى التمويل الذي ينقصه[3] من جهة ورغبة المؤجر في استثمار أمواله من جهة أخرى، لذا سنقتصر الكلام عن خصوصية هذا العقد عند التكوين والمتمثلة في الشروط المتعلقة بالرضا (الفرع الأول) وعن خصوصية التعبير عن الإرادة (الفرع الثاني) ثم الشروط المتعلقة بالمحل (الفرع الثالث).

الفرع الاول: الرضا.

يقصد بالرضا تطابق الايجاب الصادر عن أحد المتعاقدين مع قبول المتعاقد الآخر، والايجاب والقبول كل لفظين مستعملين عرفا لإنشاء العقد، وأي لفظ صدر أولا هو الايجاب، أما الثاني فهو القبول[4] وعقد الاعتماد الايجاري هو من العقود الرضائية، إذ يكفي لانعقاده توافق ارادتي طرفي العقد، ويتحقق ذلك باقتران الايجاب والقبول، ورغم وجود الارادة يعتبر كاف لوجود العقد إلا أنه غير كاف لصحته، فيجب أن يكون هذا الرضا صحيح وخال من عيوب الارادة وهي الغلط، الإكراه، التدليس والاستغلال وإلا يبطل العقد بطلانا مطلقا[5] ونظرا لما لعقد الاعتماد الايجاري من طبيعة خاصة كان لزاما التطرق إلى أطراف العقد (أولا) وأهليتها (ثانيا).

---

[1]- سهام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص143.

[2]- بلعزام مبروك، الاعتماد الايجاري في ظل الأمر 96- 09، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 2، العدد 9 ديسمبر 2019، ص35.

[3]- بن زيوش مبروك، الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الايحاري، رسالة دكتوراه، جامعة منتوري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسنطينة، 2007- 2008، ص21.

[4]- بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص143.

[5]- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام الجزء 1، دار الاحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص68.

أولا: أطرف العقد.

نميز في هذا الصدد بين عملية الاعتماد الايجاري وعقد الاعتماد الايجاري، فعملية الاعتماد الايجاري من الناحية الواقعية ثلاثية الأطراف لدخول البائع طرفا ثالثا بعد شخص المؤجر والمستأجر، وبهذا يطبع الاعتماد الايجاري بالطابع الثلاثي، ذلك أن انجاز العملية يقتضي تدخل ثلاثة أشخاص، أما عقد الاعتماد الايجاري فهو عقد ثنائي الأطراف، وطرفاه هما المشروع المستفيد من عملية التمويل ويسمى المستأجر وشركة التأجير التي تقوم بالتمويل وتسمى المؤجر.[1]

وهو ما أكدته المادة الأولى من الأمر 96- 09 التي تنص على أنه "يعتبر الاعتماد الايجاري موضوع هذا الأمر، عملية تجارية ومالية".

يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية، أو شركة تأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة، مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب، أشخاصا طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص ...".

يتضح من خلال المادة أن طرفا عقد الاعتماد الايجاري هما الطرف الأول البنك أو المؤسسة المالية أو شركة تأجير ويسمى (المؤجر)، والطرف الثاني في العقد هو المتعامل الاقتصادي ويسمى (المستأجر) وذلك حسب المادة 07 و08 من نفس الأمر.

ونظرا لخصوصية هذا العقد كونه عملية مالية، فإن أطرافه ينبغي أن تتوفر فيهم شروط معينة.

1/ المؤجر:

يختلف المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري عن المؤجر في عقد الايجار العادي، لكون أن المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري يقوم بتمويل عملية شراء الأصول المؤجرة من المنتج أو البائع ليتمكن المستفيد من الانتفاع بها، ولا يستطيع القيام بهذه العملية سوى الأشخاص المعنوية التي تملك رؤوس أموال ضخمة، لذلك استبعد المشرع الجزائري الأشخاص الطبيعية من نطاق المؤجرين وقصرها على البنوك والمؤسسات المالية وشركات التأجير.[2]

كما أن مزاولة هذا النشاط بصورة اعتيادية يخضع لترخيص مسبق من طرف مجلس النقد والقرض طبقا لنص المادة 78 من القانون 23-09 .[3]

فالأشخاص القانونية التي يمكن أن تون لها صفة المؤجر التمويلي في عقد الاعتماد الايجاري هي:

---

[1]- بن زيوش مبروك، المرجع السابق، ص12.

[2]- بن زيوش مبروك، المرجع نفسه، ص17 و18.

[3]- القانون 23-09 المؤرخ في 21 يونيو 2023، يتضمن القانون النقدي والمصرفي ،الجريدة الرسمية العدد43 ،الصادرة في 27 يونيو 2023.

أ/ البنك: طالما كانت عملية الاعتماد الايجاري تهدف أساسا إلى توفير التمويل المطلوب للمشاريع والمؤسسات الاقتصادية وكبديل فعال للقروض، فإن منح البنوك إمكانية ممارستها يعتبر أمرا منطقيا كون البنوك تضطلع أساسا بتمويل المشاريع.

وتعرف البنوك على أنها منشآت تنصب عملياتها على تجميع النقود الفائضة على حاجة الجمهور أو منشآت أعمال أو الدولة لغرض استثمارها في أوراق مالية أو سندات أو لإقراضها لأشخاص آخرين في حاجة لها مقابل فوائد وإباح وفق أسس معينة[1] ويحدد القانون التجاري قواعد تضبط الشكل القانوني الواجب من أجل تأسيس البنوك إذ يفرض المشرع الجزائري أن يتأسس في شكل شركة تجارية (شركات الأموال وليس شركات الأشخاص) بالأخص في شكل شركة مساهمة، المادة 91، من القانون 23-09 المتضمن قانون النقدي والمصرفي، يعترف المشرع الجزائري ضمنيا، بأن البنك هو كل شخص معنوي ينشأ في شكل شركة تجارية (شكرة أموال).[2]

وقد نصت المادة 75 من الأمر رقم 23-09 المتضمن القانون النقدي والمصرفي أن البنوك وحدها دون سواها مخولة بالقيام بجميع العمليات المبنية في المواد من 68 إلى 70 و72 و76بصفتها مهمتها العادية، حيث عددت المواد المحال إليها العمليات المصرفية والمتمثلة في تلقي الأموال من الجمهور وعمليات القرض إلى جانب وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن.[3]

توجد في الجزائر ثلاث أنواع من البنوك:

- البنوك الابتدائية "البنوك التجارية".
- البنوك العمومية ذات النظام القانوني الخاص، وهي تضم بنك الجزائر والبنك الجزائري للتنمية.
- البنوك ذات الطبيعة المختلطة كالبنك التجاري المختلط "البركة".

ولكن ما يلاحظ حسب المادة 75 من الأمر رقم 10- 04[4] أن النوعين من البنوك الأول والثالث هما اللذان بإمكانهما القيام بعمليات الاعتماد الايجاري متى تحصلت على ترخيص من مجلس النقد والقرض.[5]

---

[1]- هشام بن شيخ، عقد الاعتماد الايجاري غير المنقولة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، القانون الخاص، 2018، ص64.

[2]- طيبي أمال، عقد الاعتماد الايجاري الوارد على العقار- دراسة مقارنة- أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة وهران 2، محمد بن أحمد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018- 2019- ص97- 98.

[3]- انظر المادة 75من القانون رقم23-09 المتضمن القانون النقدي والمصرفي.

[4]- الأمر 10- 04 المؤرخ في 26 غشت 2010، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية، عدد 50 المؤرخة في أول سبتمبر 2010 المعدل والمتمم للأمر رقم 03- 10 المؤرخ في 26 غشت 2003.

[5]- بن مبارك ماية، الاطار التنظيمي لنشاط الاعتماد الايجاري في الجزائر، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق، القانون الخاص، قسنطينة، 2016- 2017، ص39.

ب/ المؤسسة المالية:

هي النوع الثاني الذي له صفة المؤجر المخول له إمكانية ممارسة عمليات الاعتماد الايجاري[1] وعرفت المادة 115 من القانون رقم 90- 10 الملغى، المؤسسات المالية بأنها أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسية القيام بالعمليات المصرفية ما عدا تلقي الأموال من الجمهور بمعنى المادة 111 من ذات القانون.

ثم عرفها المشرع ضمنيا من خلال المهام المنوطة بها في المادة 78 من القانون 23-09 المتضمن القانون النقدي والمصرفي والتي تنص: "لا يمكن للمؤسسات المالية تلقي الأموال من الجمهور ولا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها، وبإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى ...".

ويمكن للمؤسسات المالية أن تجري جميع العمليات ذات العلاقة بنشاطها كالعمليات التالية:

- عمليات الصرف.

- عمليات على الذهب والمعادن الثمينة والقطع المعدنية الثمينة.

- توظيف القيم المنقولة وكل منتوج مالي، واكتتابها وشرائها وتسييرها وحفظها وبيعها.

- الاستشارة والمساعدة في مجال تسيير الممتلكات.

- الاستشارة والتسيير المالي والهندسة المالية وبشكل عام كل الخدمات الموجهة لتسهيل وإنشاء المؤسسات أو التجهيزات وإنمائها مع مراعاة الأحكام القانونية في هذا المجال.[2]

والمؤسسات المالية كالبنوك تخضع لشرط الترخيص من قبل مجلس النقد والقرض فيما يتعلق بممارستها لعمليات الاعتماد الايجاري بصفة اعتيادية.[3]

ويكمن وجه التمييز بين البنك والمؤسسة المالية في اختلاف مصدر الأموال التي تحصل عليها المنشأة كوعاء الائتمان الذي تمنحه، فالبنك وحده يستطيع تلقي أموال الجمهور في صورة ودائع، أما المؤسسة المالية فلا تتلقى الودائع من الجمهور، وبالتالي تمنح الائتمان من أموالها الذاتية أو ما تحصل عليه من قروض واعتمادات.[4]

---

[1]- المادة 01 من الأمر 96- 01.
[2]- المادة 79 من االقانون 23-09 المتضمن القانون النقدي والمصرفي.
[3]- المادة 89 من القانون23-09 .
[4]- هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص119.

ج/ شركة التأجير:

على غرار البنوك والمؤسسات المالية، خول المشرع لشركات التأجير الحق في ممارسة عمليات الاعتماد الايجاري[1] حيث أنه أخضعها لأحكام قانون النقد والقرض، إلا أن تأسيسها وشروط اعتمادها يحكمها النظام رقم 96- 06 الذي يحدد كيفيات تأسيس شركات الاعتماد الايجاري وشروط اعتمادها.

ونجد أن المشرع خول لهذه الشركات القيام بعمليات الاعتماد الايجاري لكن مع مراعاة شروط محددة تتمثل في:

- أن تتخذ هذه الشركات شكل شركة مساهمة[2] فالمشرع استبعد جميع أنواع الشركات الأخرى من مزاولة هذا النشاط وقصرها على شركة المساهمة التي هي شركة أموال[3] ويعود السبب في ذلك كون عمليات الاعتماد الايجاري تتطلب رؤوس أموال كبيرة، اعتبارها وسيلة لتمويل الاستثمارات، ولا يقدر على هذا النشاط سوى شركات ذات رؤوس أموال كبيرة مثل شركات المساهمة.[4]

- يجب أن لا يقل عدد المؤسسين عن سبعة (07) وطبقا للمادة 04 من النظام 96- 06 فإنه يجب أن لا يكون مؤسسوا أو مسيروا أو ممثلوا الشركة موضع أي منع منصوص عليه في الأمر 03- 11.

- أن لا يقل رأسمالها عن مائة مليون دينار جزائري دون أن يقل المبلغ المكتتب فيه عن 50% من الأموال الخاصة.[5]

وبعد تكوين مؤسسو الشركة للملف يتعين عليهم تقديم طلب التأسيس إلى مجلس النقد والقرض طبقا لنص المادة 05 من النظام 96- 06 "يجب على متعهدي شركة الاعتماد الايجاري ارفاق طلب التأسيس المقدم لمجلس النقد والقرض بملف سيحدد مضمونه بتعليمة من بنك الجزائر.

ويتم تكوين هذا الملف باستمارات تسحب من المصالح المختصة لدى بنك الجزائر".

كما نصت المادة 09 من نفس النظام على أن: "يمنح الاعتماد بمقرر من محافظ بنك الجزائر يبلغ مقرر الاعتماد للمتعهد في أجل أقصاه شهران (2) من تقديم كل العناصر والمعلومات المكونة للملف المشار إليه في المادة 05 أعلاه".

---

[1]- المادة 02 من النظام رقم 96- 06 مؤرخ في 3 يوليو سنة 1996 يحدد كيفيات تأسيس شركة الاعتماد الايجاري وشروط اعتمادها، ج ر عدد 66.

[2]- انظر المادة 03 من نفس النظام.

[3]- خدوش الدراجي، المرجع السابق، ص77.

[4]- الواسعة زرارة صالحي، عقد الاعتماد الايجاري للأصول لمنقولة، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 27/ 28، نوفمبر 2012، ص350.

[5]- انظر المادة 06 من النظام 96- 06.

معنى ذلك أن لمجلس النقد والقرض، مهلة شهرين لدراسة الملف لإعلان قبول أو رفض منح الاعتماد ويتضمن مقرر الاعتماد لشركة الاعتماد الايجاري حسب الفقرة الثانية من المادة 10 من النظام رقم 96- 06 المذكور آنفا على البيانات التالية:

- العنوان التجاري لشركة الاعتماد الايجاري.
- عنوانها (مقرها).
- ألقاب وأسماء أهم مسيريها.
- مبلغ رأس المال وتوزيعه على المساهمين.

وعند اعتماد هذه الشركة من قبل مجلس النقد والقرض، يبرم العقد التأسيسي للشركة وذلك وفقا لما تنص عليه المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري والتي توجب تحت طائلة البطلان إثبات العقود المؤسسة والمعدلة للشركة بعقد رسمي، كما أكدت المادة 595 من القانون التجاري على أن يحرر الموثق مشروع القانون الأساسي لشركة المساهمة بطلب من مؤسس أو أكثر، وتودع نسخة من هذا العقد بالمركز الوطني للسجل التجاري[1] وينشر في الجريدة الرسمية.

كما يحق لمجلس النقد والقرض رفض منح الاعتماد لأي شركة اعتماد ايجاري[2] ولكن الحق ليس مطلق فالمشرع الجزائري قيده بضرورة توافر سبب جدي لعدم توفر شرط أو أكثر من تلك التي حددتها النصوص القانونية، وهذا لكي لا يتعسف في استعمال السلطة، ومنه تحقيق الشفافية، خاصة ونحن في إطار فتح باب الاستثمار أمام الأجانب.[3]

2/ المستأجر:

يعتبر المستأجر الطرف الثاني في عقد الاعتماد الايجاري وهو الذي يقوم بالخطوات الأولى من عملية الاعتماد الايجاري تمهيدا لإبرام العقد، نتيجة لحاجته إلى الانتفاع بالأصل الإنتاجي الذي يتفق مع طبيعة نشاطه وحاجته إلى التمويل الذي ينقصه.[4]

حدد المشرع الجزائري صفة المستأجر في المادة الأولى من الأمر 96- 09 بقوله: "... مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاص طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص ..."، رغم وضوح المشرع في تحديد من له صفة المستأجر إلا أنه لم يحدد معنى المتعامل الاقتصادي.

[1]- خدروش الدراجي، المرجع السابق، ص82.
[2]- المادة 10 من النظام رقم 96- 06.
[3]- بن مباركماية، المرجع السابق، ص50.
[4]- بن زيوش مبروك، المرجع السابق، ص21.

بالرجوع إلى أحكام قانون النقدي والمصرفي والأمر96—09 نجد أنها لم تتطرق إلى تحديد مفهوم المتعامل الاقتصادي، كذلك الأمر بالنسبة للأمر رقم 03- 03 المتعلق بالمنافسة لم يعرف العون الاقتصادي.[1]

لكن القانون رقم 04- 02 المعدل والمتمم للقواعد المطبقة على الممارسات التجارية، ورد تعريف العون الاقتصادي في المادة 03 منه التي تنص على أنه: "يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي:

- **عون اقتصادي:** كل منتج أو تاجر أو حرفي أو مقدم خدمات أيا كانت صفته القانونية، يمارس نشاطه في الإطار المهني العادي أو بقصد تحقيق الغاية التي تأسس من أجلها ..."

ونظرا لعدم وجود صياغة حصرية للمتعامل الاقتصادي (العون الاقتصادي) فيجب توسيع هذا المصطلح ليستفيد كثير من المهنيين في هذا المجال وبالتالي فالمستأجر (المتعامل الاقتصادي) يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو اعتباريا جزائريا أو أجنبي تاجرا أو غير تاجر، وقد يكون تاجرا أو مهنيا أو حرفيا، أو منتجا أو مقدم خدمات بشرط أن يكون الغرض من التمويل اقتناء الأصول لحاجات مهنية وليس لأغراض شخصية استهلاكية.[2]

ثانيا: الأهلية.

حتى يكون العقد صحيحا لابد أن يكون صادرا عن طرفين تتوفر فيهما الأهلية القانونية وأطراف عقد الاعتماد الايجاري المؤجر والمستأجر.

بالنسبة للمؤجر:

استلزم المشرع لاكتساب صفة المؤجر أن يكون مرخصا من طرف مجلس النقد والقرض بممارسة عمليات الاعتماد الايجاري وأن يتمتع بالأهلية القانونية بحسب أهدافه، ويمثله المدير تجاه الغير، ويمثله في إبرام عقد الاعتماد الايجاري ممثل قانوني ويكفي أن تتوافر فيه أهلية الإدارة كون الالتزامات المترتبة على هذا العقد تنصرف إلى الذمة المالية للشخص المعنوي.[3]

2/ بالنسبة للمستأجر:

يجب أن تتوفر في المستأجر أهلية التصرف وذلك لما قد يترتب على استعماله خيار الشراء المقرر له من انتقال ملكية الأصول المؤجرة له في نهاية مدة العقد، فيمكن لأي شخص طبيعي أن يبرم عقد الاعتماد الايجاري بشرط أن يكون متمتعا بالأهلية القانونية اللازمة لمباشرة التصرفات القانونية،

[1]- عسالي عبد الكريم، الرجع السابق، ص65.
[2]- علال قاشي، عبد العليم بوشكيوة، عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة كآلية التمويل، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد 21، العدد 02، لسنة 2021، ص185.
[3]- بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص147.

أما إذا كان شخصا معنويا فيجب أن يمثله شخصا طبيعيا كممثل قانوني للمؤسسة المستأجرة يكفي توافر أهلية الإدارة لأن دوره ينحصر في إبرام العقد، أما آثار العقد فتنصرف إلى المؤسسة المستأجرة باعتبارها شخصا معنويا مستقلا.[1]

الفرع الثاني: المحل.

يعتبر محل العقد ركنا من أركان العقد وفقا للنظرية العامة للعقد وأحكام القانون المدني، وفي هذا الصدد يجب أن نميز بين محل الالتزام ومحل العقد، فمحل الالتزام في عقد الاعتماد الايجاري يختلف بالنسبة للمؤجر عن المستأجر إذ يتمثل محل التزام المؤجر في تمكين المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر، أما بالنسبة لمحل التزام المستأجر يتمثل في تسديد مقابل الايجار في الآجال المتفق عليها.

أما عن محل العقد فيقصد به المال أو الشيء الذي يرد عليه التعاقد، بمعنى آخر العين التي يرد عليها التصرف القانوني، مهما كانت طبيعة هذا الأخير (بيع، هبة، ايجار ...).

يشترط أن يكون المال أو الشيء موجودا أو قابلا للوجود، مشروع وغير مناف للنظام العام والآداب العامة، كما يجب أن يكون معينا (من حيث النوع، الوصف، الكم، المقدار أو العدد).[2]

بالرجوع إلى الأحكام الخاصة بعقد الاعتماد الايجاري نجد أن المشرع الجزائري قد حدد في المادة 1 فقرة 3 من الأمر 96- 09 الأموال التي يمكن أن تكون محل لعقد الاعتماد الايجاري والتي تنص: "يعتبر الاعتماد الايجاري موضوع هذا الأمر عملية تجارية ومالية ... وتتعلق فقط بأصول منقولة وغير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية".

نلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري حصر تطبيق عقد الاعتماد الايجاري في الأموال ذات الاستعمال المهني سواء تعلق الأمر بالمنقولات أو بالعقارات، مستبعدا بذلك أن يكون الغرض الذي تخصص له الأموال موضوع هذا العقد شخصيا وهذا طبقا للمادة 07 و08 من نفس الأمر، فورود كلمة الاستعمال المهني في المادة 07، وعبارة مهنية في المادة 08 دليل على أن المشرع قد حدد أن تكون الأموال محل عقد الاعتماد الايجاري، مخصصة لغرض انتاجي لا استهلاكي من دون استثناء.[3]

[1]- محمودي بشير، النظام القانوني للوسائل الحديثة لتمويل المؤسسة الاقتصادية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع قانون خاص، جامعة بن عكنون الجزائر، كلية الحقوق، 2013، 2014، ص139.
[2]- طيبي أمال، المرجع السابق، ص122.
[3]- بن بريح أمال، المرجع السابق، ص106.

أولا: الأصول المنقولة.

الغالب أن يرد عقد الاعتماد الايجاري على المنقولات أيا كانت طبيعتها طالما أنها ستخصص للاستعمال المهني[1] وتنقسم المنقولات إلى قسمين هما:

1/ المنقولات المادية:

تنصب المنقولات المادية، على التجهيزات أو عتاد أو أدوات اللازمة لمباشرة نشاط انتاجي خاص بالمتعامل الاقتصادي[2] بشرط أن تكون هذه المنقولات ذات الاستعمال المهني بالنسبة للمستأجر[3]، بغض النظر عن الغرض من استخدامها أي سواء كان لأغراض تجارية، أو صناعية أو مهنية أو حرفية.

2/ المنقولات المعنوية:

يمكن أن يرد عقد الاعتماد الايجاري على المنقولات المعنوية كالمحال التجارية وحقوق الملكية الصناعية كبراءات الاختراع والعلامات التجارية والرسوم والنماذج الصناعية، فجميع هذه الصور تصلح أن تكون محلا للعقد الاعتماد الايجاري، وأكثر صور المنقولات المعنوية شيوعا هي تأجير المحلات التجارية.[4]

أما المشرع الجزائري فقد حصر المنقولات المعنوية التي يمكن أن يكون محلا لهذا العقد في المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، وهذا ما نصت عليه المادة 09 من الأمر 96- 09 "يعتبر عقد الاعتماد الايجاري المتعلق بالمحل التجاري أو بمؤسسة حرفية سندا يمنح من خلاله طرف يدعى المؤجر ... محلا تجاريا أو مؤسسة حرفية من ملكه مع الوعد من جانب واحد بالبيع لصالح المستأجر".

ما يمكن استقراؤه من هذا النص هو أن المشرع اشترط في المحل أو المؤسسة الحرفية بأن تكون ملكا للمؤجر وكيف عقد الاعتماد الايجاري في هذه الحالة على أنه وعد بالبيع من جانب واحد، وضع إعادة تأجير المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية لصاحب الملكية، أي أنه في حالة إعمال المستأجر خيار الشراء في نهاية العقد فإنه لا يمكن له إعادة تأجيرها للمؤجر.[5]

ثانيا: الأصول غير المنقولة (العقارات).

إن طبيعة عقد الاعتماد الايجاري تقتضي أن تكون العقارات الداخلة في مفهوم الأصول الانتاجية كالعقارات ذات الاستخدام المهني والمصانع والمباني الادارية والمعارض والمخازن ومباني

[1]- بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص149.
[2]- المادة 03 من الأمر 96- 09.
[3]- المادة 07 من نفس الأمر.
[4]- بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص152.
[5]بخيت عيسى، المرجع السابق، ص70.

المنشآت التجارية ... وغير ذلك من المباني التي تكون لازمة لمباشرة نشاط إنتاجي سلعي أو خدمي وبالتالي تستبعد العقارات المخصصة للاستعمال الشخصي، كما يقتصر الاعتماد الايجاري في هذا المجال على الأراضي المقام عليها مباني ولا يجوز الاعتماد الايجاري للأرض العارية [1] و هذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري فبالرجوع إلى الأمر 96- 09 نجد أن المادة 04 منه تنص على أنه: "يعرف الاعتماد الايجاري على أساس أنه غير منقول عندما يخص أصولا عقارية مبنية أو ستبنى لسد الحاجات المهنية الخاصة بالتعامل الاقتصادي"، ويتضح من خلال هذه المادة أن الأصول غير المنقولة هي الأصول المبنية أو التي ستبنى (أولا) لسد الحاجات المهنية الخاصة بالتعامل الاقتصادي (ثانيا).

1/ الأصول المبنية أو التي ستبنى:

يميز القانون بين العقار كشيء والعقار كمال، فالعقار هو كل شيء مستقر بحيزه ثابت فيه يمكن نقله منه دون تلف [2]، بينما يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع عل عقار، بما في ذلك الملكية وكل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

وبالتالي فإن المفهوم المنضبط للعقار إنما يرد على العقار كشيء وليس كمال وهذا خطأ في الصياغة حيث أنه لا يتصور أن يكون عقد الاعتماد الايجاري مستندا إلى حقوق عينية عقارية، أي أن موضوع عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة هو الأشياء العقارية دون الحقوق العينية العقارية.[3]

كما أن الأرض العارية غير المبنية لا تصلح أن تكون موضوعا لعقد الاعتماد الايجاري، وهو ما يستفاد من المادة 8 من الأمر 96- 09 إذ يجب أن يكون هناك عقار مشيد على هذه الأرض الفضاء، ويتم هذا بشراء شركة التأجير عقارا مبني مسبقا ثم تقوم بتأجيره للمستفيد، أو تقوم ببناء العقار، لكن من النادر أن يوجد عقار مشيد يتفق مع رغبات المستأجر، لذلك كثيرا ما تلجأ شركة التأجير إلى بناء هذا العقار وفقا لرغبات هذا الأخير وهذه الطريقة الغالبة في عمليات الاعتماد الايجاري.

أما بالنسبة للعقار بالتخصيص، فالمقصود به هو المنقول الذي يرصده صاحبه لخدمة العقار يملكه[4] ومنه يمكن القول أن المستأجر الذي يضع منقولا بالطبيعة لخدمة العقار بالطبيعة تم استجاره بموجب عقد الاعتماد الايجاري، فإن هذا المنقول لا يأخذ صفة عقار بالتخصيص بل يحتفظ بملكيته

[1]- بسام هلال بسام القلاب، المرجع السابق، ص153.
[2]- المادة 623 من قانون المدني الجزائري.
[3]- بخيت عيسى، المرجع السابق، ص71.
[4]- انظر المادة 683 من القانون المدني.

كمنقول، حتى ولو زعم المستأجر أنه رصد هذا المنقول لخدمة العقار المستأجر وذلك لاختلاف المالك، وأهمية هذه التفرقة، تظهر عند اتخاذ إجراءات الحجز على المستأجر، فتخرج بذلك المنقولات بالتخصيص مع المحجوزات لكونها غير مملوكة أصلا له، في حين تدخل المنقولات المملوكة له.

2/ مهنية الأصول غير المنقولة:

إن الأصول غير المنقولة- بالإضافة إلى أنها عقارات مبنية أو ستبنى- يجب أن تكون مخصصة لغرض مهني خاص بالمتعامل الاقتصادي، يعرف بعض الفقهاء الأشياء ذات الاستعمال المهني بأنها كل الأشياء التي تساعد بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في الرفع من مردودية المؤسسة بحيث تمكن هذه الأخيرة من دفع بدلات الايجار وربما شرائها من عائداتها ومردودها، وبحسب هذا التعريف، فإن مهنية الشيء مرتبطة بتوظيفه لخدمة نشاط مهني معين، مما يؤدي إلى استبعاد الاستعمال الشخصي أو العائلي لهذا الشيء، ولذلك يقال أن الأصل المهني في الاعتماد الايجاري يسدده ثمنه من ريعه أي من مردوده بفعل تشغيله واستثماره.[1]

الفرع الثالث: مراحل إبرام العقد

إن التعبير عن إرادة المتعاقدان في عقد الاعتماد الايجاري تسبقها مرحلة اعدادية، والتي تكون مبادرة من المستأجر الذي يقدم طلب التمويل والذي يعتبر ايجابا (أولا) فإذا كانت دراسة شركة التأجير للطلب ايجابية فيعتبر قبولا حينها تتطابق الارادتان وينعقد العقد (ثانيا).

أولا: المرحلة الاعدادية للعقد:

تتمثل هذه المرحلة في تقديم الطلب.

بعد أن يستقر خيار صاحب المشروع على الاعتماد الايجاري كوسيلة تمويلية لمشرعه فإنه يتقدم بطلب لإحدى شركات الاعتماد الايجاري طالبا منها تأجير الأصل المطلوب لما كان هذا الطلب بمثابة ايجاب من صاحب المشروع فيجب أن يتضمن المعلومات الكافية من المشروع وصاحبه[2] وتتمثل هذه المعلومات فيما يلي:

1- المعلومات المتعلقة بمشروع المستفيد: يمكن تقسيمها إلى ثلاثة أقسام:

أ- المعلومات الخاصة بشخص المستفيد:

إذا كان المستفيد شخصا طبيعيا يجب عليه الادلاء باسمه وسنه وحالته الاجتماعية، ورقم قيده بالسجل التجاري.

[1]- خدروش الدراجي، المرجع السابق، ص94- 95.
[2]- ليلى بعناش، المرجع السابق، ص222.

وإذا كان المستفيد شخصا معنويا يجب عليه تحديد شكل الشركة واسمها ومقدار رأس المال، ورقم قيدها بالسجل التجاري، مع بيان أهم الشركاء فيها، وتحديد الأشخاص المديرين أو أعضاء مجلس الادارة، وتحديد الشخص المحول له سلطة استئجار الأصل محل العقد، مع إبراز تاريخ نشأتها وطبيعة نشاطها وحجمها.

ب- المعلومات الخاصة بنشاط المنشأة:

يجب على المستفيد الإدلاء بطبيعة النشاط، حجم الأعمال، العملاء الثابتين، حجم طلبات التعاقد، حجم الصفقات الجاري تنفيذها، نمط الانتاج إذا كان النشاط موسميا، كذلك من بين المعلومات ما يتعلق بعناصر الاستغلال في داخل المنشأة كحجم العمالة، مراكز الأعمال عدد الفروع ومواقعها، مواقع ومساحة الأراضي المملوكة للمستفيد، فضلا عن ضرورة الادلاء بتفصيلات الأصول العقارية للمنشأة بما فيها بيان سند الحيازة والانتفاع.[1]

ج ـالمعلومات ذات الطابع المالي:

يلتزم المستفيد بأن يرفق بطلب الايجاز ميزانية المنشأة وحساب الاستغلال عن السنوات المالية الثلاثة السابقة على تاريخ طلب التعاقد، ويجب أيضا الادلاء بالبيانات التالية:

- النظام الضريبي للمنشأة، وموقفها إزاء الادارة الضريبية وادارة التأمينات الاجتماعية.
- القروض التي تحصل عليها المستفيد، مع بيان الأعباء المالية الناشئة عنها والضمانات التي منحها للمقرضين.
- عقود الايجار التي أبرمها المستفيد، مع بيان اسم المؤجرين وطبيعة الأموال المؤجرة وأقساط الأجرة السنوية.
- عقود الكفالة التي أبرمها المستفيد، مع بيان طبيعة الديون المكفولة وقدرها.
- الاستثمارات المستقبلية المتوقعة، مع بيان طبيعة هذه الاستثمارات وقيمتها، وسبل تمويلها المحتملة.

2ـ المعلومات المتعلقة بالاستثمار المراد تمويله:

أـ المعلومات الخاصة بتملك الأصل المؤجر:

يجب على المستفيد أولا تعيين الأصل المراد تمويله تعيينا نافيا للجهالة وذلك بتحديد طبيعته ونوعه ومصدر انتاجه إذا كان منقولا، أو تحديد ما إذا مصنعا أو معملا أو مكتبا أو متجرا أو مخزنا في حالة العقارات.

[1]- هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص240، 241.

و يجب أيضا تحديد اسم البائع وفي حالة بناء العقار تحديد اسم المهندس المعماري أو مكتب لاستشارات الهندسية الذي يتولى إجراء المخططات.

بالإضافة إلى ذلك تعيين ميعاد تسلم الأصل، منقولا كان أو عقارا، كما يجب تحديد شروط الوفاء بالثمن أو الدفعات النقدية اللازمة لتمويل مراحل البناء المختلفة.

ب ـ المعلومات الخاصة بعمر الأصل الاقتصادي:

سواء تمثل الأصل المراد تمويله في منقول أو عقار يتعين على المستفيد تحديد عمره الاقتصادي المفترض، وكذلك المدد المقررة قانونا للإهتلاك ضريبيا.[1]

بعد أن تتلقى شركة الاعتماد الايجاري هذا الطلب تقوم بدراسته على ضوء البيانات والمعلومات الواردة فيه والتي تؤكدها السندات الملحقة به، للتأكد من قدرة المشروع على الوفاء بالالتزامات المالية الناشئة عن عملية الاعتماد الايجاري والأرباح المتوقعة من تشغيل المال المؤجر ومدى إمكانية استرداده لإجمال ما قدمه بالإضافة إلى الأرباح والفائدة مع الأخذ بعين الاعتبار عامل الثقة المشترط توافرها في العملاء باعتبار هذه الشركة ممولة وتقوم بعمليات الائتمان.

فإذا تأكدت الشركة من خلال دراستها من أن القيام بالاعتماد الايجاري في هذه الحالة لن يكون له فائدة بالنسبة لها وأن احتمالات الحصول على الفوائد المالية المقررة غير مأمونة فإن لها رفض تلبية هذا الطلب وعليه لن يقابل الايجاب الذي وجه لها بالقبول ولا يبرم العقد، أما إذا كانت الدراسة ايجابية فسيخطر صاحب الطلب بذلك ويبرم العقد بينهما.

ثانيا: مرحلة تحرير العقد: في هذه المرحلة يتحدد مضمون العقد تحديدا دقيقا

يحرر هذا العقد غالبا على النموذج الذي يتعده الشركات المختصة، ويجب أن يتضمن تاريخ التحرير وبيانات كافية عن طرفيه (المؤجر والمستأجر) وبيان الأصل المؤجر والغرض الذي يستخدم فيه وتحديد مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء والوقت الذي تبدأ منه، وتحديد القيمة الايجارية التي يدفعها المستأجر وكيفية دفعها وكيفية استعمال الأصل المؤجر طبقا للتعليمات التي يحددها المؤجر.[2]

هذا ويحدد العقد التزامات وحقوق الطرفين خلال فترة سريان العقد، والتي سنتطرق إليها فيما بعد.

[1]- مصطفى كمال طه، شريف مصطفى كمال طه، المرجع السابق، ص77، 78.
[2]- بعتاش ليلى، المرجع السابق، ص222، 223.

كما يجب أن يتضمن عقد الاعتماد الايجاري عناصر هامة يجب ألا يخلو منها العقد وهذا ما أقره الأمر 96- 09 تتمثل هذه العناصر في:

1- البنود الالزامية ففي عقد الاعتماد الايجاري: تناولها المشرع في المواد من (11 إلى 16) وتخص أساسا الأصول المنقولة الموافقة للاعتماد الايجاري المالي وتتمثل في:

أ- مدة الايجار وعدم قابلية الغاء العقد: يتم تحديد مدى الايجار الموافقة للفترة غير القابلة للإلغاء باتفاق مشترك.[1]

ب - عقوبة فسخ العقد خلال فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء: إن فسخ عقد الاعتماد الايجاري خلال هذه الفترة من قبل طرف من الأطراف يمنح الطرف الآخر الحق في التعويض والذي يمكن تحديد مبلغه ضمن العقد في اطار بند خاص ما عدا القوة القاهرة وحالة التسوية القضائية أو إفلاس.[2]

ج - الايجارات والقيمة المتبقية للأصل المؤجر: مبلغ أقساط الايجار التي يدفعها المستأجر ضمن سعر شراء الأصل مقسمات إلى مستحقات متساوية القيمة، تضاف إليها التكاليف التي تحملها المؤجر إلى غاية تسليمه للمستأجر، وهامش الربح الذي سيحصل عليه من العملية يمكن أن تضاف القيمة المتبقية لنهاية العقد عند مزاولة الخيار بالشراء.[3]

د - خيار الشراء عند انتهاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء: وهي الخيارات الثلاث المتمثلة في رد الأصل المؤجر بعد نهاية مدة الايجار، أو تجديد الايجار، إما أن يشتري الأصل المؤجر مقابل دفع قيمته المتبقية.[4]

2- الشروط الاختيارية لإبرام عقد الاعتماد الايجاري:

أ- الشروط الاختيارية لإبرام عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة: وهي:

- التزام المستأجر بمنح المؤجر ضمانات أو تأمينات عينية كالرهن الرسمي أو الحيازي أو الشخصية كالكفالة.

- إعفاء المؤجر من المسؤولية المدنية تجاه المستأجر وتجاه طرف آخر.

---

[1]- المادة 11 من الأمر 96-09 السالف الذكر.
[2] - المادة 12 من نفس الأمر.
[3] - المادة 14 من نفس الأمر
[4] - المادة 16 من نفس الأمر

- تنازل المستأجر عن ضمان الاستحقاق وعن ضمان العيوب الخفية.

- إمكانية المستأجر مطالبة المؤجر بتبديل الأصل المؤجر في حالة ملاحظة قدم طرازه خلال مدة العقد.[1]

ب ـ الشروط الاختيارية لإبرام عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة:

حسب المادتين 40 و41 من ذات الأمر يمكن الاتفاق على أن يتحمل المستأجر مقابل حقه في الانتفاع من الأصل، الالتزام بواحد أو أكثر من الالتزامات التالية:

- تنازل المستأجر عن حقه في المطالبة بفسخ عقد الاعتماد الايجاري أو تخفيض ثمن الايجار بموجب هذه الضمانات.[2]

- تكفل المستأجر بمصاريف تأمين الأصل المؤجر، دون أن يعفي ذلك المستأجر من التزامه بدفع كل الإيجار، بالإضافة إلى القيمة المتبقية التي لم يغطيها تعويض التأمين.[3]

المطلب الثاني: الشروط الشكلية.

إن تعدد بنود عقد الاعتماد الايجاري تستوجب عدم تركها بدون تدوين لذا أوجب العرف التجاري وما جرى عليه التعامل أن يكون هذا العقد مكتوبا وذلك تمهيدا لشهره حتى يكون حجة في مواجهة الغير ومن هذا المنطلق سوف نتطرق إلى كتابة عقد الاعتماد الايجاري (الفرع الأول) وشهر عقد الاعتماد الايجاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الكتابة.

الأصل في العقود الرضائية، إذ تنعقد بمجرد تراضي طرفي العقد، دون حاجة لشكل معين وهو المبدأ الغالب في مجال العقود التجارية، إذ أن العقد غير المكتوب يعتبر عقدا صحيحا ويجوز إثباته بطرق الاثبات كافة كالإقرار واليمين والشهادة والقرائن[4] إلا أنه استثناء ونظرا لأهمية بعض العقود اشترط المشرع ضرورة الكتابة[5] ومن ثم يجب التفرقة بين الكتابة إذا كانت ركنا في العقد وبالتالي فإن تخلفها يؤدي إلى بطلان العقد بطلانا مطلقا وأما إذا كانت للإثبات فإن تخلفها لا يؤدي إلى بطلان العقد[6] بالنسبة للمشرع الجزائري اعتبر عمد الاعتماد الايجاري عقد شكلي، والشكلية فيه للانعقاد وليست للإثبات.[7]

---

[1] ـ المادة 17 من الأمر 96-09 السالف الذكر.

[2] ـ المادة 40 من نفس الأمر.

[3] ـ المادة 41 من نفس الأمر.

[4]- بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص163.

[5]- انظر المادة 324، مكرر، من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني ، المعدل إلى غاية القانون رقم 07-05.

[6]- بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص163.

[7]- بن بريح أمال، المرجع السابق، ص128.

حيث نصت المادة 1 فقرة الثانية من الأمر 96- 09 على أن الاعتماد الايجاري يكون قائما على ايجار، وبما أن عقد الايجار وفقا للتعديل الأخير للقانون المدني، أصبح ينعقد بالكتابة وإلا كان باطلا، وهذا ما نصت عليه المادة 467 مكرر من القانون المدني والتي تنص: "ينعقد الايجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا".

ونفس الشيء بالنسبة لإيجار المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية المنصوص عليها في الأمر 96- 09 فهي تنعقد بالكتابة بمقتضى نص المادة 187/ 1 مكرر من القانون التجاري الجزائري والتي تنص: "تحرر عقود الايجار المبرمة ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديموقراطية الشعبية، في الشكل الرسمي، وذلك تحت طائلة البطلان، وتبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حرية".[1]

والمشرع الجزائري اعتبر الكتابة ركنا في عقد الاعتماد الايجاري، إذ لا يقوم العقد إلا بوجودها ولا يخلف آثاره القانونية إلا بها وهذا ما أكدته المادة 10 من الأمر رقم 96- 09 حيث نصت على أنه: "لا يمكن أن يدعى العقد الايجاري كذلك، مهما كانت الأصول التي تعلق الأمر بها ومهما ان عنوان العقد، إلا إذا حرر بكيفية تسمح بالتحقق دون غموض بأنه ....".

وعليه فإن كل الأمور المتفق عليها لابد أن تكون مكتوبة ومدونة في عقد، إذ لا يعقل الاتفاق عليها شفاهة بين طرفي العقد.[2]

وتختلف الكتابة في عقد الاعتماد الايجاري للمنقولات عنه في العقارات، حيث يكتفي في عقد الاعتماد الايجاري للمنقولات بالكتابة العرفية وهذا ما يفهم من المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06/ 90[3] التي أوجبت القيد في أجل 30 يوم من تاريخ امضاء العقد والإمضاء هو أحد شروط الكتابة الحرفية وبالتالي تسري عليه أحكام الكتابة الحرفية من حيث قوة الاثبات وشرط صحته ولا يحتاج لإبطاله الطعن بالتزوير[4] أما العقود التي يكون محلها عقارات فالكتابة الرسمية تعتبر ركنا للانعقاد ولا يقف دورها عند دور الاثبات فقط، حيث يترتب على تخلفها البطلان المطلق للعقد وهذا بالنص الصريح للمادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري، كما نصت المادة 61 من المرسم 76/ 63[5] على:

---

[1]- خدروش الدراجي، ص98- 99.
[2]- بن بريح أمال، المرجع السابق، 129.
[3]- المرسوم التنفيذي رقم 06/ 90 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المحدد لطرق اشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة، الجريدة الرسمية، عدد 10 بتاريخ 26 فيفري 2006.
[4]- دوة آسيا ورمول خالد، الاطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص36.
[5]- المرسوم التنفيذي رقم 76/ 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30 بتاريخ 13 أبريل 1976.

"كل عقد يكون موضوع اشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي"، وهو أيضا ما أيدته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06/ 91[1] المحدد لكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأموال غير المنقولة وأكدت المادة على ضرورة الاشارة إلى الموثق محرر عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة.[2]

يتضح مما تقدم من النصوص أن كل عقود الاعتماد الايجاري هي عقود رسمية أي يترتب على تخلفها بطلان العقد بطلانا مطلقا، ما عدا الاعتماد الايجاري للمنقولات المادية.

الفرع الثاني: شهر عقد الاعتماد الايجاري

يترتب على إبرام عقد الاعتماد الايجاري وتنفيذه حيازة المستأجر للأصل المؤجر للانتفاع به، وهذه الحيازة من شأنها أن تخلق وضعا ظاهرا يوحي للغير بملكية المستأجر للأصل المؤجر لا سيما إذا كان الأصل منقولا تأسيسا على قاعدة (الحيازة في المنقول سند الملكية) مما قد يلحق ضرارا بالمؤجر التمويلي خاصة في حال تصرف المستأجر بالأصول المؤجرة تصرفا ناقلا للملكية، أو في حالة صدور قرار بتصفية المستأجر أوشهر إفلاسه، مما يضطر المؤجر إلى منازعة دائني المستأجر على أساس أن الأصل المؤجر يدخل ضمن الضمانة العامة للدائنين، وقد يلحق ضرار بالغير حسن النية في حال شرائه للأصل من المستأجر على أساس أنه مملوك للأخير.[3]

لذلك كان من اللازم إرساء نظام الشهر لعقود الاعتماد الايجاري حماية لمصالح الغير عن طريق رد الوضع الظاهر الناجم عن حيازة المستفيد للأصل ورفع الغلط حول حقيقة يساره.[4]

أولا :أهمية الشهر

إن الحكمة من الشهر هي إعلام الغير بالطرق القانونية عن هذا العقد فيحقق الشهر مصلحة المتعاقدين والغير على حد سواء، فمن ناحية المؤجر تحفظ له حقوقه على الأصل باعتباره مالكا له، وبالتالي لا يخرج من الضمان العام لدائنيه ولا يدخل ضمن الضمان العام لدائني المستأجر كما أن المؤجر لا يستطيع أن يحتج بحقوقه على الأصل الذي احتفظ بملكيته في مواجهة الدائنين، أو الخلف الخاص إلا إذا كان العقد مشهرا، كما لا يستطيع دفع مسؤوليته عن تعويض الأضرار التي تلحق بالغير أو التعويض الناشئ عن مخالفة القوانين والأنظمة.

---

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 06/ 91 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المحدد لطرق اشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة، الجريدة الرسمية، عدد 10 بتاريخ 26 فيفري 2006.

[2]- دوة آسيا المرجع السابق، ص33.

[3]- بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص166.

[4]- هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص175.

ومن ناحية المستأجر فهو يحفظ حقه إذا تصرف المؤجر في الأصل خلال مدة العقد، حيث يكون حق المستأجر نافذا في مواجهة المتصرف إليه، وبالنسبة إلى الغير فهو وسيلة من شأنها إعلان الغير بطبيعة وضع يد المستأجر على الأصل وحماية الغير من دائني الطرفين، لكي لا ينخدعوا بمظهر اليسار، فيلتبس عليهم الأمر ويمنحوه ثقتهم، مما قد يضر في النهاية بهم، عندما تتكشف الحقيقة ويسترد المؤجر الأصل، ولا تعود أموال المستأجر (المدين) كافية للوفاء بما عليه من ديون.[1]

لاشك إذن أن لنظام الشهر أهميته بالنظر، إلى مختلف المصالح التي ترتبط بعقود الاعتماد الايجاري، سواء تمثلت في مصلحة الغير ممن يتعاملون مع المستفيد أو مصلحة شركة التأجير أو مصلحة المستفيد.[2]

وانطلاقا من هذه الأهمية تدخلت معظم التشريعات بإصدار خاص يفرض شهر عقود الاعتماد الايجاري في سجلات خاصة لتلك العقود، نظرا لما يوفره من حماية لشركات الاعتماد الايجاري.

وقد نص المشرع الجزائري على هذا التسجيل في المادة 06 من الأمر رقم 96- 09 حيث نصت على أنه: "تخضع عملات الاعتماد الايجاري إلى اشهار تحدد كيفياته عن طريق التنظيم".

ثانيا: إجراءات شهر عقد الاعتماد الايجاري.

لقد فرض المشرع بين إجراءات شهر عقد الاعتماد الايجاري للعقارات والمنقولات وذلك بصدور المرسومين التنفيذين الأول رقم 06- 09 يحدد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة والثاني رقم 06- 91 يحدد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة، وعلى هذا سنتعرض إلى إجراءات شهر عقد الاعتماد الايجاري على النحو التالي:

1/ إجراءات شهر عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة:

نص المشرع الجزائري على وجوب إعداد سجل عمومي خاص لضمان الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة والاعتماد الايجاري المتعلق بالمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية في المركز الوطني للسجل التجاري، وأسند لأعوان الملحقات المحلية للمركز الوطني للسجل التجاري مهمة مسك هذه السجلات واطلاع الجمهور عليها.[3]

كما ألزمت المادة 03 من نفس المرسوم المؤجر بأن يقوم بقيد كل عقد اعتماد ايجاري للأصول المنقولة خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ امضاء العقد، أما بخصوص مقر الشهر فيكون على مستوى ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري التي توجد في دائرة اختصاص الأصول المؤجرة.[4]

---

[1]- بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص167.
[2]- هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص177.
[3]- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06- 90.
[4]- المادة 03 من نفس المرسوم التنفيذي.

ويترتب على قيد الاعتماد الايجاري في السجل حجة قاطعة هي عدم امكانية احتاج المستأجر على المؤسسة المالية المؤجرة.[1]

وفي حالة حدوث أي تعديل على المنقول المؤجر أوجب المشرع الجزائري أن يذكر التعديل المتعلق بالبيانات التي تم قيدها على هامش التسجيلات، أما إذا كان التعديل الذي حدث بصدد تغيير الاختصاص الاقليمي للسجل التجاري فإنه يجب على المؤسسة المالية أن تقوم بقيد التجديد في سجلات ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري المختص إقليميا.[2]

أما بالنسبة للبيانات والمعلومات التي تقدم من أجل عملية القيد فقد نصت عليها المادة 4 على أنه: "يجب أن يقدم طالب تسجيل عقود الاعتماد الايجاري المذكورة في المادة 2 أعلاه على جداول طبقا للنماذج المحددة في الملحقين الأول والثاني بهذا المرسوم".

وتتضمن هذه الجداول معلومات خاصة بأطراف عقد الاعتماد الايجاري، تاريخ العقد، المبلغ المستحق للمال المؤجر ومدة الايجار ...

ونصت المادة 6 من نفس المرسوم على أن التسجيل يبقى ساري المفعول حتى يتم شطبه ولا يتم هذا الأخير إلا وفقا للحالات التالية: بناء على اتفاق الطرفين، حكم أو قرار حائز على قوة الشيء المقضي فيه وانقضاء الايجار عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد، وفي الحالات المذكورة في المادة 45 من الأمر 96- 09.[3]

2/ إجراءات شهر عمليات الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة:

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06- 91 على أنه: "يجب أن يبين عقد اكتساب العقار موضوع عملية الاعتماد الايجاري، المعد وفقا لأحكام المرسوم رقم 76- 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم والخاضع للإشهار في الحفظ العقاري في باب خاص عنوانه تحديد المستفيد من الغرض وشروط انجاز عملية الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة، زيادة على تلك المحددة في المادة 8 من الأمر 96- 09 المذكورة أعلاه:

- تعيين الموثق محرر عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة.
- تاريخ عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة ورقمه.

[1]- بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص168.
[2]- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06- 90.
[3]- تنص المادة 45 على: "إذا قرر المستأجر حق الخيار بالشراء ... بشرط أن يكون المتعاقدين قد أوفيا بالتزاماتهما ...".

- تعريف المستفيد من القرض.
- مدة عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة.
- المعدل الاجمالي للمبالغ الواجب تسديدها بعنوان الايجار.
- النص على إمكانية خيار الشراء لصالح المستفيد من القرض عند الاقتضاء.
- التاريخ الأقصى المحدد لتبليغ خيار الشراء عند الاقتضاء".

كما نصت المادة 03 من نفس المرسوم بأن يقوم المؤجر بشهر عقود الاعتماد الايجاري للعقارات لدى المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، ويكون في الآجال المنصوص عليها قانونا".[1]

أما فيما يتعلق بتعديل العقد فقد نصت المادة 04 من نفس المرسوم على أنه "يعاين كل تعديل مادي أو قانوني في حالة العقار بعقد يعد طبق لأحكام المرسوم التنفيذي 76- 63، بمعنى أنه في حالة ما إذا تبين للمحافظ العقاري وجود خطأ في العقد يخطر المؤجر بذلك ويقوم هذا الأخير بإعداد عقد جديد بنفس المعلومات والبيانات ويصحح الخطأ فقط، ويقوم بإعادة إيداعه بالمحافظة العقارية من أجل الشهر، وهذا ما يعرف برفض الإيداع المنصوص عليه في المادة 100 و101 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63.

وتزول آثار نشر الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة في الحالات التالية:
- بموجب حكم أو قرار حائز قوة الشيء المقضي فيه.
- بانقضاء الايجار عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد.
وكذا الحالات المنصوص عليها في المادة 45 من الأمر 96- 09.[2]

ثالثا: جزاء تخلف الشهر القانوني في عقد الاعتماد الايجاري.

يتمثل الجزاء المترتب على تخلف إجراءات الشهر القانوني لعقد الاعتماد الايجاري الوارد على الأصول المنقولة، في عدم نفاذ حق ملكية المؤجر التمويلي، ويعني ذلك أنه إذا أفلس المستأجر التمويلي ولم يتخذها المؤجر، فالجزاء هو عدم نفاذ حق الملكية، أي لا يستطيع استرداد المنقول المؤجر من التفليسة، ولكن هذا لا يمنعه من الدخول في هذه التفليسة، ومطالبته تكون بناء على أقساط الأجرة التي حل أجلها، والتعويض المتمثل في الشرط الجزائي المدرج في العقد، والذي يكون مستحقا لها في حالة فسخ العقد لعدم الوفاء بالأجرة، وأما الجزاء المترتب على تخلف إجراءات الشهر القانوني لعقد الاعتماد الايجاري العقاري، فيتمثل في عدم نفاذ أحكام هذا العقد في مواجهة الغير بالحقوق العينية المقررة للمؤجر التمويلي على العقار المؤجر.[3]

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 06- 91.
[2]- المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06- 91.
[3]- هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص198.

المبحث الثاني: أثار عقد الاعتماد الإيجاري.

كأي عقد من العقود، وبعد اكتمال أركان عقد الاعتماد الايجاري ، بما فيه الأركان الموضوعية والشكلية ، ينعقد العقد منتجا لآثاره القانونية بالنسبة للأطراف المتعاقدة [1]، فنجد أهم التزامات المؤجر هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر وهذا طوال مدة العقد، وفي المقابل يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار الذي تم الاتفاق عليه مسبقا في العقد .

ونظرا للطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الايجاري والمخاطر التي قد يتعرض لها المؤجر نجد بعض الشروط التي يتم تضمينها في العقد التي من شأنها أن تعفيه من بعض الالتزامات التي هي في الأصل تقع على عاتق المؤجر بوصفه مالكا للأصل المؤجر، مثل الالتزام بالضمان والالتزام بالصيانة وكذا المسؤولية المدنية على الأضرار التي قد يتسبب فيها الأصل المؤجر.[2]

ولكون عقد الاعتماد الايجاري من العقود الزمنية فإنه ينتهي بانتهاء المدة المحددة في العقد إلا أن إخلال أحد طرفيه بالتزاماته العقدية يكون سببا لطلب فسخ العقد ، وبناءا على ذلك قد ينتهي عقد الاعتماد الايجاري قبل انقضاء مدته ، وعليه سنعرض تنفيذ العقد بتبيان آثاره القانونية الناتجة عن إبرامه بالنسبة للطرفين (المطلب الأول) والتطرق إلى كيفيات انقضائه باعتباره من العقود الزمنية (المطلب الثاني)

المطلب الأول: تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري.

يقتضي تنفيذ عقد الاعتماد الايجاري قيام كل طرف بالتزاماته المنصوص عليها في العقد ، كما أن المشرع قد حدد حقوق والتزامات طرفي العقد في الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري وفي حال سكوت العقد ، تطبق الأحكام الواردة في القانون المدني والمتعلقة بعقد الإيجار.

الفرع الأول: حقوق والتزامات المؤجر.

أولا: الحقوق.

منح المشرع الجزائري حقوقا للمؤجر يمكن إجمالها في ما يلي:

1/ حق المؤجر في الاحتفاظ بملكية الأموال المؤجرة:

يعتبر احتفاظ المؤجر بملكية الأموال المؤجرة أحد أهم الضمانات الأساسية للمؤجر وقد أشارت المادة 19/ 1 من الأمر 96/ 09 المتعلق بالاعتماد الايجاري إلى هذا الحق: "يبقى المؤجر صاحب

[1]- طيبي أمال ، المرجع السابق ، ص 159.

[2]- بن نوي صالح ، شرط الاحتفاظ بالملكية في عقد الاعتماد الايجاري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،فرع عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، بن يوسف بن خدة، الجزائر ، 2017-2018 ،ص76،77.

ملكية الأصل المؤجر خلال كل مدة عقد الاعتماد الايجاري إلى غاية تحقيق شراء المستأجر هذا الأصل، في حالة ما إذا قرر هذا الأخير حق الخيار بالشراء عند انقضاء فترة الإيجار غير قابلة للإلغاء".

فالمؤجر يبقى محتفظا بملكية الأصل المؤجر حتى بعد انتهاء مدة العقد ما لم يبد المستأجر رغبته في اكتسابه، لإبراز هذا الحق اشترط المشرع اشهار عقد الاعتماد الايجاري المنصوص عليه في المادة 06 من الأمر 96- 09، هذا ما يجعل حق الاحتفاظ بالملكية فعالا وذو جدوى، ويترتب على تخلفه عدم نفاذ أحكام عقد الاعتماد الايجاري في مواجهة الغير.[1]

وتظهر أهمية احتفاظ المؤجر بحق ملكية الأصل المؤجر في حالة إفلاس المستأجر، حيث يحق للمؤجر استرداد تلك الأموال من تفليسة المستأجر والاحتجاج بملكيتها في مواجهة دائني ذلك المستأجر المفلس، ولا يخضع الأصل المؤجر لأية متابعة من قبل هؤلاء الدائنين العاديين أو الامتيازيين[2] وهذا ما نصت عليه المادة 22 من الأمر 96- 09 "في حالة عدم قدرة المستأجر على الوفاء، تم إثباتها قانونا من خلال عدم دفع قسط واحد من الايجار، أو في حالة حل بالتراضي أو قضائي أو تسوية قضائية أو إفلاس المستأجر، لا يخضع الأصل المؤجر لأية متابعة من دائني المستأجر العاديين أو الامتيازيين مهما كان وضعهم القانوني وصفتهم، سواء أخذو بعين الاعتبار بصفة فردية أو جماعية على شكل كتلة في إطار إجراء قضائي جماعي".

فالمؤجر يتفادى مزاحمة دائني المستأجر لوفاء مستحقاته الإيجارية، وبالتالي فهذه الملكية تعد أهم ضمان عيني، على اعتبار إجراءات تحويلها إلى نقود سائلة تتم في وقت قصير بالمقارنة بضمانات أخرى، وله أيضا الحق في استرجاع الأصل إذا تخلف المستأجر عن دفع قسط واحد، هذا بعد إرسال إشعار أو إعذار لمدة (15) يوما كاملة، بالتراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للاستئناف يصدر يديل العريضة عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر، وفي هذه الحالة يحق له التصرف في الأصل المسترجع، إما عن طريق تأجيره أو بيعه أو رهنه حيازيا.[3]

كذلك للمؤجر الحق في امتياز عام من أجل تحصيل مستحقاته الناشئة عن العقد، ويلي هذا الامتياز مباشرة الامتياز المقرر للأشخاص الذين حددتهم المادتين (990 و991 من القانون المدني) والامتيازات الحاصة بالإجراء، وذلك بالنسبة للحصة غير القابلة للحجز من الرواتب، وعليه وبمجرد

[1]- خدروش الدراجي، المرجع السابق، ص118.
[2]- بن بريح أمال، المرجع السابق، ص149.
[3]- نابتي عبد الحق يوسف، عقد الاعتماد الايجاري كوسيلة لتمويل الاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، المركز الجامعي عبد الحفيظ بو الصوف، ميلة، العدد 5، العدد 1، جوان 2019، ص349.

ممارسة امتيازه، يدفع المؤجر مستحقاته قبل أي دائن آخر في إطار أي إجراء قضائي مع الغير أو أي إجراء قضائي جماعي يرمي إلى تصفية أموال المستأجر.[1]

كما تظهر أهمية احتفاظ المؤجر بملكية الأصل المؤجر في حالة القاء الحجز سواء كان حجزا تحفظيا أم تنفيذيا، على تلك الأموال من قبل دائني المستأجر حيث يستطيع المؤجر رفع الحجز واستبعاد آثاره عن طريق طلب رفع الحجز وفقا للأصول القانونية، استنادا إلى ملكيته لتلك الأموال، ويذكر في طلب رفع الحجز عدم ملكية المستأجر المحجوز عليه للأموال التي تم القاء الحجز عليها، ومن أجل احتجاج المؤجر بملكيته للأصل المؤجر والذي يكون في حيازة المستأجر يجب أن تكون إجراءات الشهر قد تم القيام بها وفقا للأصول القانونية التي نص عليها المرسومين التنفيذيين 06/ 90 و06/ 91 المذكورين سابقا.[2]

2/ حق المؤجر في الحصول على بدل الايجار والتعويضات:

يهدف المؤجر من وراء الوساطة التي يقوم بها إلى تحقيق ربح مع استرجاع قيمة التمويل الممنوح للمستأجر، ويتأتى هذا الحق من خلال قبضه لبدل الايجار إلى غاية استيفاء كل الأقساط[3] فبدل الايجار حق معلوم للمؤجر يتلقاه في الوقت والمكان المحددين في العقد، وكما هو حق بالنسبة للمؤجر فهو التزام بالنسبة للمستأجر[4] كما يحق للمؤجر المطالبة بالتعويض في حالة الضياع الجزئي أو الكلي للأصل بفعل المستأجر، بسبب انعدام الصيانة أو الاهمال، ترجع التعويضات الخاصة بتأمين الأصل في حالة هلاكه للمؤجر وحده على أساس أنه المالك الأصلي، رغم أنه لم يكن المكتتب لدى شركة التأمين وأنه لم يدفع أقساط التأمين وإنما تحملها المستأجر على نفقته، أما إذا أدى هلاك الأصل المؤجر إلى إلحاق الضرر بالغير، يكون المؤجر مسؤولا عن التعويض بصفته مالك العين المؤجرة.[5]

3/ حق مراقبة حالة الأصل المؤجر:

من الحقوق التي يقررها عقد الاعتماد الايجاري بطبيعته، للمؤجر حق مراقبة حالة الأصل المؤجر للتأكد من استمرار حيازة المستأجر له، فضلا على الوقوف على حالته بعد فحصه، وهذا الحق مقرر بموجب الفقرة الثانية من المادة 33 التي نصت على أنه: "... يجب على المستأجر أن يسمح خلال

[1]- المادة 23 من الأمر رقم 96- 09.
[2]- أمال بن بريح، المرجع السابق، ص149.
[3]- نابتي عبد الحق يوسف، المرجع السابق، ص349، 350.
[4]- خدروش الدراجي، المرجع السابق، ص.
[5]- طيبي أمال، المرجع السابق، ص173.

مدة الايجار، للمؤجر بالدخول المحلات التي يوجد فيها الأصل المنقول المؤجر حتى يتسنى له ممارسة حقه في مراقبة حالة هذا الأصل".

وطبقا لهذا النص، فإن المؤجر يحرص في غالب الأحيان على تضمين عقد الاعتماد الايجاري بندا يجيز له القيام بإجراء الكشف عن حالة الأصل المؤجر ومكان تثبيته، ومدى صلاحياته واستعماله وفقا لما تم الاتفاق عليه، ومدى التزام المستأجر بالقيام بالتحسينات والصيانة اللازمة والتي تسمح بالمحافظة عليه، كل ذلك لا يعتبر من قبيل التعرض الشخصي الصادر من المؤجر، بل يعتبر من صميم حقه المقرر قانونا أو اتفاقا بين الطرفين، شريطة ألا يلحق ذلك ضررا بانتفاع المستأجر.[1]

ثانيا: التزامات المؤجر.

بعد إبرام عقد الاعتماد الايجاري يلتزم المؤجر تجاه المستأجر بمجموعة من الالتزامات لا تخرج عن التزامات التي يرتبها عقد الايجار العادي، إلا ما يتفق مع الطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الايجاري، وتتمثل هذه الالتزامات في:

1/ الالتزام بالتمويل:

إن الهدف الأساسي من إبرام عقد الاعتماد الايجاري هو تمويل المشاريع الاقتصادية، لهذا السبب يلجأ المتعامل الاقتصادي (المستأجر) إلى المؤجر (الممول) من أجل تمويل مشروعه[2] والأصل أن المؤجر لا يملك الأموال محل العقد بل يقوم بشرائها تنفيذا لعقد الاعتماد الايجاري[3] فهو التزام معلق على شرط اكتساب ملكية الأصل محل التمويل[4] وعملية الشراء هنا تتميز بخصوصية، ذلك أن المستأجر هو الذي يقوم بعملية التفاوض مع البائع نيابة عن المؤجر، حيث أن العقد المبرم بين المؤجر والبائع أو المورد هو عقد بيع أو عقد مقاولة، ويظهر من هذا أن ما يقوم به المؤجر هو تمويل شراء هذه الأموال محل العقد، حيث يقوم بأداء ثمنها إلى المورد أو المقاول، لذلك فإن مبلغ التمويل هو أداء الثمن الذي يلتزم به المؤجر تجاه المستأجر بموجب عقد الاعتماد الايجاري، ويتخذ التمويل هنا شكل الاستئجار[5] وعند ابرام العقد ودفع الثمن من المؤجر اعتبر بذلك قد وفى بالتزامه الرئيسي تجاه المستأجر.

2/ الالتزام بالتسليم:

وفقا للقواعد العامة في عقد الايجار العادي يلتزم المؤجر بسليم العين المؤجرة وملحقاتها إلى المستأجر حتى يتمكن من الانتفاع بها، ويعتبر هذا الالتزام من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق

[1]- خدروش الدراجي، المرجع السابق، ص122.
[2]- الواسعة زرارة صالحي، المرجع السابق، ص352.
[3]- بخيت عيسى، المرجع السابق، ص85.
[4]- هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص297.
[5]- بخيت عيسى، المرجع السابق، ص85.

المؤجر[1] إذ لا يستطيع المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة إلا إذا تسلمها في حالة صالحة لأداء الغرض الذي أجر من أجله.[2]

بالرجوع إلى المادة 38 من الأمر 96- 09 نجدها تنص على أنه: "يعتبر المؤجر ملزما بالقيام بالالتزامات الملقاة على عاتق صاحب الملكية والمنصوص عليها في القانون المدني، مقابل حقه في الملكية على العقار المؤجر خلال كل مدة الايجار وما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك، لا سيما الالتزامات الآتية:

- الالتزام بتسليم الأصل المؤجر طبقا للخصوصيات التقنية المعنية من قبل المستأجر في الحالة وفي التاريخ المتفق عليهما في عقد الاعتماد الايجاري".

والتسليم قد يكون فعليا أو حكميا، فيكون فعليا إذا كانت الأموال المؤجرة تحت يد، المؤجر، فيمكن المستأجر من الانتفاع بها وذلك عن طريق إزالة العوائق والموانع التي من شأنها أن تحول دون انتفاعه بها.

ويكون التسليم حكميا إذا كانت الأموال تحت يد المستأجر لأي سبب من الأسباب، وهذا ما نجده في الاعتماد الايجاري اللاحق.[3]

ويتخذ تسليم الأموال محل عقد الاعتماد الايجاري إحدى هاتين الصورتين:

أ ـ **التسليم المباشر**: ويتم التسليم مباشرة من المؤجر إلى المستأجر إذا لم يتضمن العقد الاتفاق على أن يقوم المستأجر بالاستلام، فيقوم المؤجر باستلام الأموال مباشرة من المورد أو المقاول. ومن ثم يقوم بتأجيرها إلى المستأجر، وقد يحدث التسليم بشكل مباشر في حالة التأجير التمويلي اللاحق.

ب ـ**لتسليم غير المباشر:** ويكون بتسليم المستأجر الأموال المؤجرة من المورد أو المقاول ويكون ذلك في حالة اتفاق الطرفين على أن يقوم المستأجر بالاستلام مباشرة من المورد أو المقاول، وهي الصورة الغالبة في عمليات الاعتماد الايجاري.[4]

ويعفى المؤجر من الالتزام بالتسليم في عقد الاعتماد الايجاري، ذلك أن هذا الالتزام الأساسي الواقع على عاتقه لا يعد من النظام العام، ومنه فمن الممكن الاتفاق بين أطراف العقد على خلاف ذلك.[5]

---

[1]- بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص206.
[2]- المادة 476/ 01 من القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 07- 05.
[3]- حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص89.
[4]- بخيت عيسى، المرجع السابق، ص87.
[5]- بلهامل هشام، ثار عقد الاعتماد الايجاري في التشريع الجزاري، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، 2013- 2014، ص09.

3- الالتزام بالضمان:

تقضي القواعد العامة أن يمتنع المؤجر عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تنقص من هذا الانتفاع، ولا يقتصر ضمان المؤجر عن الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق من المؤجر.[1]

وبالرجوع إلى المادة 38 من الأمر رقم 96- 09 نجد أنها نصت على جملة من الضمانات على عاتق المؤجر، ومن خلال هذه المادة يتبين أن هناك نوعين من الضمان هما:

أ- ضمان التعرض:

نص المشرع على أن الالتزام في نص المادة 31 من الأمر 96- 09: "يضمن المؤجر المستأجر غير العاجز من كل سبب يحول دون الانتفاع بالأصل المؤجر، الناتج عنه أو عن شخص آخر"، فيتضح من نص هذه المادة أن التزام المؤجر إما أن يتعلق بضمان التعرض الشخصي، وإما أن يتعلق بضمان تعرض الغير:

- ضمان التعرض الشخصي: من خلال المادة 38 نجد أن المشرع يلزم المؤجر بعدم التعرض للمستأجر في انتفاعه بالأصل المؤجر سواء كان التعرض صادرا منه شخصيا أو عن أتباعه، سواء كان التعرض قانونيا أو ماديا.

- ضمان تعرض الغير: لا يقتصر التزام المؤجر بضمان التعرض على التزامه بعدم التعرض الشخصي، وإنما يلتزم بضمان التعرض الصادر من الغير بشرط أن يكون قانونيا أي أن الغير يستند إلى حق يدعيه على المال المؤجر، وقد يكون هذا الحق عينيا كأن يدعي الغير أنه المالك الحقيقي للمال المؤجر، أما التعرض المادي الصادر من الغير فلا يلتزم المؤجر بضمانه مهما كان نوعه.[2]

ب - ضمان العيوب الخفية:

وفقا للأحكام العامة المنصوص عليها في القانون المدني فعقد الايجار يرتب على عاتق المؤجر التزام آخر وهو ضمانه للعيوب الخفية والذي يؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر أو نقصان هذا الانتفاع إلى حد كبير[3] ويعد باطلا كل اتفاق يتضمن الاعفاء أو التخفيف من ضمان العيوب الخفية التي أخفاها المؤجر غشا.[4]

---

[1]- الواسعة زرارة صالحي، المرجع السابق، ص353.

[2]- عياشي شعبان، آثار عقد الاعتماد الايجاري، مجلة العلوم الانسانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزار، العدد 51، 2019، ص189.

[3]- المادة 488 من القانون المدني الجزائري.

[4]- المادة 490 من نفس القانون.

ويشترط في العيب الذي يضمنه المؤجر للمستأجر أن يكون مؤثرا، بمعنى أن يؤدي إلى حرمان المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر، أو حصول نقص فاحش في الانتفاع به، كما يجب أن يكون العيب خفيا، ويكون خفيا إذا لم يكن من الممكن للمستأجر أن يكتشفه ولو فحص الأصل المؤجر بعناية الرجل العادي، فإذا توفرت هذه الشروط يجوز للمستأجر إما طلب التنفيذ العيني أو انقاص الأجرة أو فسخ العقد أو التعويض عن الضرر الذي لحقه إلا أن الملاحظ عن نص المادة 38 من نفس الأمر بعد أن حددت التزامات المؤجر أنها أجازت للأطراف الاتفاق على خلاف ذلك، ولذلك فإن المؤجر ومن خلال العقود النموذجية للبنوك يحرص على تضمين عقد الاعتماد الايجاري شروطا تعفيه من أي سبب موجب للضمان وفقا للقواعد العامة، على أن يكون للمستأجر حق الرجوع على البائع الأول، خاصة ما تعلق بضمان العيوب الخفية.

غير أن المؤجر لا يستطيع أن يعفي نفسه من المسؤولية الناجمة عن أفعاله الشخصية، فيبقى ضامنا لتعرضه، كما لا يستطيع أن يعفي نفسه من أفعال الغير الذي يكون مسؤولا عنهم قانونا كأفعال تابعيه.[1]

كذلك نجد أن المشرع يعفي المؤجر من هذا الالتزام من خلال المادة 40 من الأمر 96- 09 التي تنص على: "بغض النظر عن أحكام المادتين 38 و39 من هذا الأمر، يمكن للأطراف المعنية بعقد الاعتماد الايجاري أن تتفق فيما بينها ليتكفل المستأجر مقابل حقه في الانتفاع الذي يمنحه إياه المؤجر بالتزام أو عدد من الالتزامات المتعلقة بالمؤجر، وأن يتنازل عن الضمانات الخاصة بسبب فعلي أو بوجود عائق أو عيوب عدم مطابقة الأصل المؤجر وأن تكون هذه الضمانات محدودة وتبعا لذلك يتنازل المستأجر عن المطالبة[2] بفسخ عقد الاعتماد الايجاري وتخفيض ثمن الايجار بموجب هذه الضمانات".

كذلك المادة 18 من نفس الأمر التي تنص على: "يمكن أن يحتوي عقد الاعتماد الايجاري أيضا اشتراط ما يأتي:

- تنازل المستأجر عن فسخ الايجار أو تخفيض سعر الايجار في حالة اتلاف الأصل المؤجر لأسباب عارضة أو بسبب الغير.
- تنازل المستأجر عن ضمان الاستحقاق وعن ضمان العيوب الخفية.
- إمكانية المستأجر بمطالبة المؤجر تبديل الأصل المؤجر في حالة ملاحظة قدم طرازه خلال مدة عقد الاعتماد الايجاري للأًول المنقولة".

[1]- بخيت عيسى، المرجع السابق، ص94.
[2]- الواسعة زرارة صالحي، المرجع السابق، ص354.

من أهم الأسباب التي تبرر إعفاء المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري من ضمان العيوب الخفية، هي أن المؤجر لا يتحكم في عملية شراء الأصل المؤجر محل العقد بل يتعهد للمستأجر للقيام بذلك بموجب تفويض منه.[1]

4/ الالتزام بنقل ملكية الأصل المؤجر:

إذا كانت مؤسسة الاعتماد الايجاري تحتفظ بالأصل المؤجر طوال مدة العقد، فإنها مطالبة بنقل ملكيته إلى المستأجر، إذا ما قرر هذا الأخير تملكه في نهاية العقد[2] ويعتبر هذا الالتزام أهم ما يميز عقد الاعتماد الايجاري عن غيره من العقود، وهذا ما ورد في نص المادة 11 من الأمر 96- 09 والتي تنص: "يجب أن يشير عقد الاعتماد الايجاري ... تحت طائلة فقد هذه الصفة إلى مدة الايجار ومبلغ الايجار وحق الخيار بالشراء الممنوح للمستأجر عند انتهاء العقد ...".

كما منح المشرع هذا الحق للمستأجر بموجب المادة 16 من نفس الأمر التي تنص على: "يمكن للمستأجر عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء وبتقدير منه فقط: إما أن يشترى الأصل مقابل دفع قيمته المتبقية كما تم تحديدها في العقد".

إن هذا الالتزام من جانب شركة الاعتماد الايجاري بنقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر في نهاية العقد يقترن بشرط وفاء هذا الأخير بالتزاماته التعاقدية لأن إخلال المستأجر بهذه الالتزامات يؤدي إلى فسخ عقد الاعتماد الايجاري.[3]

الفرع الثاني: حقوق والتزامات المستأجر.

وفقا للقواعد العامة، يرتب عقد الايجار العادي آثار في مواجهة المستأجر، كذلك الأمر بالنسبة لعقد الاعتماد الايجاري إلا أن الطبيعة الخاصة لهذا العقد تفرض على المستأجر أعباء إضافية على عاتقه وعليه سنقوم بدراسة الحقوق التي يتمتع بها المستأجر (أولا) وسنبين الالتزامات المترتبة على عاتقه (ثانيا).

أولا: حقوق المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري.

[1]- بخيت عيسى، المرجع السابق، ص95.
[2]- كولوغلي فضيلة، المرجع السابق، ص49.
[3]- مصطفى كمال طه، المرجع السابق، ص89.

تتمثل حقوق المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري في حق استعمال الأصل المؤجر والانتفاع به، وحق الخيار بالشراء.

1/ حق المستأجر في استعمال الأصل المؤجر والانتفاع به:

نصت على هذا الحق المادة 10 من الأمر 96- 09 "لا يمكن أن يدعى العقد الايجاري، كذلك مهما كانت الأصول التي تعلق الأمر بها ومهما كان عنوان العقد إلا إذا حرر بكيفية تسمح بالتحقق دون غموض بأنه: يضمن للمستأجر الاستعمال والانتفاع بالأصل المؤجر خلال فترة دنيا وبسعر محدد مسبقا وكأنه صاحب ملكية هذا الأصل".

كما نصت المادة 29 من نفس الأمر "يتمتع المستأجر بحق الانتفاع بالأصل المؤجر بمقتضى عقد اعتماد ايجاري ابتداء من تاريخ تسليم الأصل المؤجر من قبل المؤجر والمحدد في العقد".

فطوال مدة العقد التي تكون محددة مسبقا في عقد الاعتماد الايجاري يحق للمستأجر استعمال الأصل المؤجر والانتفاع به وكأنه صاحب هذا الأصل ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن يكون الاستعمال متقطعا أو ناقصا، لأن المستأجر مطالب في مقابل ذلك وطوال مدة العقد بدفع مبلغ معلوم للمؤجر.

كما أن للمستأجر على المؤجر حق الضمان وعدم التعرض، وله كذلك اتخاذ كافة الاجراءات التي تضمن له حقه، وإذا كان المشرع قد نص على حق المستأجر في اتخاذ كل الإجراءات التحفظية والاجراءات التنفيذية على أموال المؤجر العاجز عن تنفيذ التزاماته، في سبيل تحقيق الاستعمال والانتفاع على أكمل وجه وذلك بمقتضى نص المادة 31 من الأمر 96- 09 والتي تتعلق بالاعتماد الايجاري للمنقول[1]

2/ حق المستأجر في الخيار بالشراء:

تنص الفقرة الأخيرة من المادة 10 على أنه : "... يسمح للمستأجر في حالة الاعتماد الايجاري المالي فقط، وعند انقضاء الفترة غير القابلة للإلغاء الخاصة بالإيجار أن يكتسب الأصول المؤجرة مقابل دفع قيمة متبقية تأخذ بعين الاعتبار الايجارات التي تتم قبضها، في حالة ما إذا يقرر مزاولة حق الخيار بالشراء...".

وتضيف المادة 11 ما يلي: "يجب أن يشير عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة الموافق للاعتماد الايجاري المالي، تحت طائلة فقد هذه الصفة، إلى مدة الايجار ومبلغ الايجار وحق الخيار بالشراء الممنوح للمستأجر عند انتهاء العقد، وكذا إلى القيمة المتبقية من سعر اقتناء الأصل المؤجر".

[1] - خدروش الدراجي ، المرجع السابق، 377.

لكن بالرجوع للمادتين 08 و09 نجدها قد وسعت من نطاق استعمال خيار الشراء ليشمل العقار وكذلك المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية.

وعليه فإن اعمال خيار الشراء الممنوح للمستأجر مقرون بشروط تتمثل في:

- أن يكون الأمر متعلق بعقد الاعتماد الايجاري المالي، بغض النظر عن الأصول موضوع العقد.
- عدم إمكانية استعمال المستأجر لخيار الشراء إلا بعد انتهاء المدة غير القابلة للالغاء نظرا لارتباطه بمدة محددة مسبقا في العقد، غير أنه يمكن له استعمال هذا الخيار قبل ذلك في حالة الاتفاق مع المؤجر وقبول هذا الأخير ذلك.
- وفاء المستأجر بجميع التزاماته بما فيها تسديد بدلات الايجار.
- إقرار المستفيد عن رغبته في شراء الأصول المؤجرة في التاريخ المتفق عليه في العقد وإلا سقط حقه في الخيار.[1]

ثانيا: التزامات المستأجر.

يرتب عقد الاعتماد الايجاري في ذمة المستأجر نفس الالتزامات التي يرتبها عقد الايجار في القانون المدني، ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك، وذلك مقابل حق الانتفاع بالأصل المؤجر الذي يضمنه المؤجر، ويشكل دفع بدل الإيجار أهم التزامات هذا العقد إضافة إلى التزامات أخرى.[2]

1/ التزام المستأجر بدفع الأجرة:

طبقا للقواعد العامة في عقد الايجار يرد عقد الاعتماد الايجاري على الانتفاع بالعين المؤجرة ويعد الوفاء بالأجرة التزاما يقع على عاتق المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة، وهي بالنسبة إلى المؤجر ريع العين المؤجرة في مفهومه الاقتصادي، وثمارها المدنية في مفهومها القانوني.[3]

إذ جاء في نص المادة 498 من القانون المدني الجزائري: "يجب على المستأجر أن يقوم بدفع ثمن الايجار في المواعيد المتفق عليها ...".

كما ورد هذا الالتزام في الأمر رقم 96- 09 المتعلق بالاعتماد الايجاري حيث تنص المادة 32 على: "يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجر مقابل الانتفاع بالأصل المؤجر، وفي التواريخ المتفق عليها المبالغ المحددة كإيجارات في عقد الاعتماد الايجاري".

بل جعل المشرع الجزائري من عنصر الأجرة بندا من البنود الملزمة في عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة، إذ يجب أن يشير عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة الموافق للاعتماد الايجاري المالي، تحت طائلة فقد هذه الصفة إلى مدة الايجار ومبلغ الايجار[4] ويترتب على عدم

[1]- خدروش الدراجي، المرجع السابق، ص151.
[2]- الواسعة زرارة صالحي، المرجع السابق، ص355.
[3]- هاني محمد دويدار، المرجع الاسبق، ص377.
[4]- عسالي عبد الكريم، المرجع السابق، ص311.

الالتزام بدفع قسط واحد من الايجار فسخ العقد مع التعويض وهذا ما نصت عليه المادة 20/ 2: "... ويشكل عدم دفع قسط واحد من الايجار فسخا تعسفيا لهذا العقد" غير أن طبيعة بدلات الايجار في عقد الاعتماد الايجاري باعتباره عملية قرض، مختلفة عنه في الايجار العادي من حيث طريقة تقديرها، وجنسها، وكيفية تسديدها، حيث أن طبيعة العقد الائتمانية وما تتضمنه من مخاطر، تستلزم مراعاة عدة معايير في تقدير قيمة بدلات الايجار، سيما سعر شراء الأصل أو تكلفة بنائه، وتكاليف امتلاك الأصل (التأمين، مصاريف الشحن والنقل ...) الربح المفترض من العملية، وهو ما حددته المادة 14: "... يتضمن مبلغ الايجارات الذي يجب أن يدفعه المستأجر للمؤجر ما يأتي:

- سعر شراء الأصل المؤجر مقسما إلى مستحقات متساوية المبلغ تضاف إليها القيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاولة حق الخيار بالشراء.
- أعباء استغلال المؤجر المتصلة بالأصل، موضوع العقد.
- هامش يطابق الأرباح أو القواعد المكافئة للمخاطر المترتبة على القرض والموارد الثابتة المخصصة لاحتياجات عملية الاعتماد الايجاري".

إن معايير تحديد قيمة بدل الايجار كما تقدم لا تخضع لاعتبارات قيمة الأصل الايجارية أي لا تعد مقابلا للانتفاع بالأصل المؤجر إلا جزئيا، بل تخضع لمعايير وضوابط مالية محضة أهمها: استرداد الرأسمال المستثمر، تغطية المصاريف والأعباء العامة، تحقيق هامش ربح، وهذا ما يجعل قيمة بدلات الايجار مرتفعة مقارنة ببدلات الايجار العادي.[1]

2/ التزام المستأجر بالمحافظة على الأصل المؤجر وصيانته وتأمينه:

يلتزم المستأجر طبقا للقواعد العامة لعقد الايجار بالمحافظة على الأصل المؤجر، ولا يختلف هذا الالتزام عما تقتضي به القواعد الخاصة لعقد الاعتماد الايجاري وهذا أكدته المادة 33/ 1 من الأمر 96- 09 التي تنص: "يمكن أن يضع العقد على عاتق المستأجر الالتزام بالحفاظ على الأصل المؤجر وصيانته في حالة اعتماد ايجاري للأصول المنقولة".

بالإضافة إلى المادة 39/ 6 التي تنص: "الالتزام بالاعتناء بالأصل المؤجر والمحافظة عليه مثلما يفعله رب الأسرة الحريص ويحمل مسؤولية فيما يلحق الأصل المؤجر، أثناء انتفاعه به، من اتلاف أو هلاك غير ناتج عن استعماله استعمالا عاديا أو متفق عليه".

من خلال ما سبق نستشف أن هناك عدة التزامات تترتب على عاتق المستأجر حيث يلتزم هذا الأخير في سبيل المحافظة على الأصل المؤجر باستعماله استعمالا عاديا وشخصيا من جانب أول، كما يلتزم بصيانته من جانب ثان، وأخيرا بالتأمين عليه.[2]

أ/ الالتزام باستعمال الأصل استعمالا عاديا:

[1]- خدروش الدراجي، المرجع السابق، ص125- 126.
[2]- هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص407.

طبقا للقواعد العامة فإنه يجب على المستأجر استعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه أو بحسب ما أعدت له[1] وأنه يجب أن يعتني بها والمحافظة عليها مثلما يبذله الرجل العادي وهو المسؤول عما يلحق العين المؤجرة أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا عاديا.[2]

أما فيما يتعلق بعقد الاعتماد الايجاري فقد نصت على هذا الالتزام المادة 35 بنصها: "يلتزم المستأجر خلال مدة الانتفاع بالأصل المؤجر، باستعمال هذا الأصل حسب الاستعمال المتفق عليه مثلما يفعله رب الأسرة الحريص"، وكذلك المادة 39/ 3 من نفس الأمر: "الالتزام باستعمال الأصل المؤجر حسب ما وفق الاتفاق عليه وبطريقة مطابقة لغرضه وذلك في حالة سكون عقد الاعتماد الايجاري عن الموضوع".

يتضح لنا أن المستأجر ملزم باتخاذ كافة التدابير اللازمة لاستعمال الأصل استعمالا عاديا والمحافظة عليه صالحا للاستعمال في الوجه المخصص له، ولا يختلف حكم العقد عما هو مقرر طبقا للقواعد العامة في عقد الايجار إذ يلتزم المستأجر ببذل عناية الرجل المعتاد في استعمال الأصل المؤجر أي استعماله في الوجه المخصص له.[3]

ب/ الالتزام بصيانة الأصل المؤجر:

يقصد بصيانة الأصل المؤجر القيام بالمتابعة الدورية له وفق ما تتطلبه ظروف استعماله وذلك تجنبا لحدوث أضرار به أو تفاقمها إذا كانت قد ظهرت أما إصلاح الأصل فالمقصود به إعادته إلى سيرته في العمل بعد إزالة ما لحقه من ضرر أو تلف.[4]

تفرض القواعد العامة لعقد الايجار العادي صيانة العين المؤجرة وملحقاتها على عاتق المؤجر ذلك من أجل ابقائها على الحالة التي يمكن للمستأجر استعمالها للغرض المقصود منه بحسب ماهيته أو بحسب التخصيص الذي اتفق عليه المتعاقدان.

إلا أن الطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الايجاري أدت إلى نقل التزام الصيانة من عاتق المؤجر ليصبح أحد الواجبات الأساسية التي تلتزم بها المستأجر.

وهذا ما ورد في المادة 39 من الأمر 96- 09 حيث أدرجت شركات التأجير تضمين العقد بنودا صريحة تلزم بموجبها المستأجر القيام بكل ما تحتاجه الأموال المؤجرة من صيانة وإصلاح مع كل ما يترتب على ذلك من نفقات ومصاريف.[5]

---

[1]- المادة 491 من الأمر 75/ 59.
[2]- المادة 495 من نفس الأمر.
[3]- بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص234.
[4]- هشام بن شيخ، عقد الاعتماد الايجاري للأموال غير المنقولة، المرجع السابق، ص205.
[5]- أمال بن بريح، المرجع السابق، ص202.

كما يمنع على المستأجر من القيام بأي تعديل على الأصل المؤجر دون إذن المؤجر، لكنه ملزم بإخطار هذا الأخير بكل أمر يستدعي تدخله باعتباره مالكا للأصل المؤجر وذلك بموجب المادة 39/ 4 التي تنص: "الالتزام بعدم إحداث أي تغيير على الأصل المؤجر، أو تجهيز بدون إذن المؤجر، مهما كانت الأسباب التي تدعو لذلك، لاسيما إذا كانت هذه التجهيزات أو التغييرات تهدد سلامة العقار المؤجر وتنقص من قيمته الايجارية".

بالإضافة إلى المادة 39/ 8 التي تنص على أن: "الالتزام بإشعار المؤجر، فورا بكل أمر يستدعي تدخله بصفته صاحب ملكية والذي من شأنه أن ينقص من انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر أو أن ينقص من قيمته التجارية، لاسيما في حالات الترميمات المستعجلة أو اكتشاف عيوب فيه أو اغتصاب أو سبب أو ضرر من فعل الغير يصيب الأصل المؤجر ...".

ج/ الالتزام بالتأمين على الأصل:

إن التأمين على الأشياء يسمح بتعويض الضرر الذي ينجم عن هلاكها، لذلك فإن المصلحة الأولى من التأمين تكون لمالك الشيء، إلا أن الوقاية من خطر الهلاك قد تأتي تعبيرا عن مصلحة أشخاص غير المالك مثل هؤلاء الذين يتقرر لهم حق عيني على الشيء أو مجرد حق شخصي يتعلق بهذا الشيء.[1]

وفقا لقواعد القانون المدني نجد أنه إذا هلكت الأموال المؤجرة بفعل القوة القاهرة أو بسبب خارج عن إرادة المستأجر بفسخ العقد بقوة القانون إذا كان الهلاك كليا، أما إذا كان الهلاك جزئيا وأصبحت العين المؤجرة غير صالحة لأداء المهمة التي أعدت من أجلها ولم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة كما كانت سابقا يمكن للمستأجر المطالبة إما بتخفيض بدل الايجار وإما فسخ العقد.[2]

أما في مجال الاعتماد الايجاري يفرض العقد على المستفيد التأمين على الأصل المؤجر، ذلك أنه طبقا لنصوص العقد يتحمل المستفيد، طوال مدته، جميع تبعات تلف أو هلاك الأصل سواء كان الهلاك كليا أو جزئيا، ولا يقتصر نطاق التبعة على الأحوال التي يرجع فيها التلف أو الهلاك لخطأ المستفيد وإنما يمتد إلى حالات التسبب الأجنبي ومنه القوة القاهرة[3] هذا ما أكدت عليه المادة 34 من الأمر 96- 09 التي تنص: "يمكن أن يضع عقد الاعتماد الايجاري أيضا على عاتق المستأجر التزام تأمين الأصل المؤجر على حسابه، ضد مخاطر الاتلاف الكلي أو الجزئي والتي تحد أو تمنع الاستعمال المتفق عليه".

---

[1]- هاني محمد دويدار، المرجع لسابق، ص416.
[2]- المادة 481 من القانون المدني.
[3]- هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص416.

وأضافت المادة 39/ 7: "الالتزام بضمان المؤجر ضد مخاطر الحريق والتكفل بالخسائر التي تلحق الأصل المؤجر والتأمين ضد مثل هذه المخاطر".

ويتحمل المستأجر لعبء تسديد أقساط التأمين يكون إما باكتتاب التأمين لدى شركة تأمين مختصة وإما لدى شركة التأمين التي يحيله إليها المؤجر[1] وحسب ما جاءت به المادة 26 من الأمر 96- 09 فإن المؤجر هو الشخص الوحيد المستفيد من التعويضات التي تقوم بدفعها شركة التأمين والتي تنص: "في حالة ضياع جزئي أو كلي للأصل المؤجر يكون المؤجر وحده مؤهلا بقبض التعويضات الخاصة بتأمين الأصل المؤجر بغض النظر عن تكفل المستأجر بأقساط التأمين المكتتبة ودون الحاجة إلى تفويض خاص لهذا العرض".

3/ الالتزام بعدم تنازل المستأجر عن حقه في الانتفاع والاستعمال:

يترتب على الطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الايجاري أن يمتنع المستأجر عن إجراء بعض التصرفات التي تتعارض مع الاعتبار الشخصي بينه وبين المؤجر[2] إلا أن هناك استثناء يرد على هذا المنع، وهذا ما أكدته المادة 39/ 10 من الأمر 96- 09 والتي تنص على أنه: "الالتزام بعدم التنازل عن حقه في الانتفاع وعدم إعادة تأجير الأصل المؤجر دون موافقة صريحة من المؤجر".

وهذا ما سنتطرق إليه على النحو الآتي:

أ/ الالتزام بعدم تنازل المستأجر عن حقه في الانتفاع والاستعمال:

إن التنازل عن حق الانتفاع في عقد الاعتماد الايجاري يعني التنازل عن العقد ككل وهو نقل المستأجر جميع الحقوق المترتبة على هذا العقد إلى شخص آخر (مستأجر جديد) يحل محله فيها، ويكون ذلك عن طريق الحوالة[3] لأن التنازل عن العقد يتضمن حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته نحو المؤجر، وبالنتيجة فإن العلاقة القانونية بين المستأجر المتنازل والمستأجر المتنازل له هي علاقة حوالة وليست علاقة ايجار.

فبالرجوع إلى مضمون المادة 39/ 10 يتبين لنا أن المشرع وضع استثناء متمثل في جواز التنازل بعد موافقة المؤجر الصريحة، فإذا وافق المؤجر على التنازل تنتهي العلاقة القانونية بينه وبين المستأجر الأول وتنشأ علاقة جديدة بين المؤجر والمستأجر الجديد فيحل هذا الأخير محل المستأجر الأول في جميع حقوقه والتزاماته بموجب قواعد الحوالة.[4]

وفي حالة التنازل عن عقد الاعتماد الايجاري تشترط الموافقة الصريحة والكتابية الصادرة من شركة الاعتماد الايجاري حتى يعتد بالتنازل ويكون نافذا في مواجهتها، وهذا أمر منطقي ومعقول لأن

[1]- خدروش الدراجي، المرجع السابق، ص133.
[2]- بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص244.
[3]- بسام هلال مسلم القلاب، المرجع نفسه، ص261.
[4]- خدروش الدراجي، المرجع السابق، ص136.

شخصية المتعاقد مع شركة التأجير تكون محل اعتبار عند ابرام عقد الاعتماد الايجاري الأصلي ذلك أن قبول الشركة للتعاقد والموافقة على تمويل المستفيد بالأصل المطلوب لا يكون إلا بعد التأكد من ملائمة حالته وقدراته المالية على المضي في تنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقد وذلك من خلال اشتراط تقديم كل البيانات والمعلومات التي تثبت ذلك وتبدي الشركة المؤجرة موافقتها على التنازل إذا تبين لها أن المتنازل له أيسر حالا من المستفيد الأصلي[1].

وبالرغم من العلاقة تصبح بين المؤجر والمتنازل له، إلا أن المشرع اشترط بموجب المادة 39/ 11 أن يظل المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته حيث تنص المادة " الالتزام بضمان التنفيذ للمؤجر من قبل المتنازل له ، لالتزاماته في حالة التنازل عن الأصل المؤجر دون موافقة صريحة من المؤجر".

ب/ الالتزام بعدم إعادة تأجير الأصل المؤجر:

وفقا للقواعد العامة فإنه لا يجوز إعادة تأجير الأصل المؤجر حيث تنص المادة 505 من القانون المدني الجزائري على أنه: "لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن حقه في الايجار أو يجري ايجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك"، وهذا ما جاءت به أحكام عقد الاعتماد الايجاري من خلال المادة 39/ 10 من الأمر 96/ 09 بنصها: "الالتزام بعدم التنازل عن حقه في الانتفاع وعدم إعادة تأجير الأصل المؤجر دون موافقة صريحة من المؤجر".

ويرجع سبب حضر التأجير من الباطن إلى الطبيعة المميزة لعقد الاعتماد الايجاري والتي جعلت هذا العقد من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي.[2]

4/ تحمل المستأجر بالمسؤولية المدنية:

يحدث من الناحية الواقعية أن يلحق الأصل المؤجر أضرار بالغير، كأن تنفجر الآلة محل العقد أو ينهار البناء أو جزء منه فيسبب ضررا للغير أو يودي بحياة أحد الأشخاص أو يلحق ضررا بماله.[3]

نص المشرع الجزائري على المسؤولية المدنية ضمن الشروط الاختيارية الخاصة في عقد اعتماد ايجاري للأصول المنقولة وهذا يدل على أن تحمل المسؤولية المدنية يكون باتفاق أطراف العقد وهذا ما جاءت به المادة 17 من الأمر 96- 09 والتي تنص على أنه: "يمكن أن ينص عقد الاعتماد الايجاري باختيار في الأطراف المتعاقدة على الشروط المتعلقة بما يأتي:

[1]- هشام بن شيخ، المرجع السابق، ص218.
[2]- خدروش الدراجي، المرجع السابق، ص137.
[3]- بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص238.

إعفاء المؤجر من المسؤولية المدنية اتجاه المستأجر أو اتجاه طرف آخر في كل المرات التي لا يحدد فيها القانون هذه المسؤولية على أساس أنها من النظام العام، ويترتب عنها بطلان الشرط التعاقدي الخاص بها ".

وأعاد المشرع تأكيد ذلك ضمن المادة 19/ 2: "... يستفيد المؤجر كل الحقوق القانونية المرتبطة بحق الملكية ويقوم بكل الالتزامات القانونية الملقاة على عاتق صاحب الملكية وفقا للشروط والحدود الواردة في عقد الاعتماد الايجاري، لاسيما تلك المنشئة للبنود التي تعفي صاحب الملكية من المسؤولية المدنية".

ففي حالة عدم إدراج اتفاق أطراف العقد على المسؤولية المدنية في العقد فإن قواعد القانون المدني هي التي تطبق إلا إذا كانت هناك استثناءات منصوص عليها في هذا الأمر أو عدم تلاءم بعض أحكام القانون المدني مع طبيعة عقد الاعتماد الايجاري.[1]

وبالرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني فإن المشرع الجزائري ينظم المسؤولية المدنية وفق عنصرين اثنين: الأولى المسؤولية الناشئة عن الأشياء، والثانية المسؤولية في حالة تهدم البناء.

أ/ المسؤولية الناشئة عن الأشياء: نصت عليها المادة 138 من القانون المدني الجزائري على أنه: "كل من يتولى حراسة شيء وكانت له قدرة الاستعمال والتسيير والرقابة، يعتبر مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه الشيء ويعفى من هذه المسؤولية الحارس للشيء إذا أثبت أن ذلك الضرر حدث بسبب لم يكن يتوقعه مثل عمل ضحية، أو عمل الغير، أو الحالة الطارئة، أو القوة القاهرة".

حسب نص هذه المادة يتضح لنا أن الحارس هو من يقع على عاتقه عبء المسؤولية الناجمة عن الشيء الذي يكون تحت حراسته، وهو كل شخص طبيعي أو معنوي له سيطرة فعلية على الشيء قصدا أو استقلالا، سواء استندت هذه السيطرة على حق مشروع أو لم يستند.[2]

ب/ المسؤولية في حالة تهدم البناء:

نصت على هذه الحالة المادة 140/ 2 من القانون المدني والتي تنص على أن: "... مالك البناء مسؤول مما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهداما جزئيا ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال الصيانة، أو قدم في البناء، أو عيب فيه".

ويتضح مما تقدم أنه يمكن للغير إثارة مسؤولية شركة الاعتماد الايجاري عن الأضرار الناشئة عن تهدم العقار المؤجر، وذلك بوصفها المالكة لهذا العقار، ولا تستطيع الشركة أن تدفع تلك المسؤولية بإقامة الدليل على نقل حراسة العقار إلى المستفيد.[3]

---

[1]- خدروش الدراجي، المرجع السابق، ص141.
[2]- هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص446.
[3]- نفسه، ص445.

5/ التزام المستأجر برد الأصل المؤجر:

رغم أن هذا الالتزام تقرره القواعد العامة، إلا أن قانون الاعتماد الايجاري نص عليه ووضع أحكاما خاصة به[1] فإذا ما انقضى عقد الاعتماد الايجاري وفي حالة ما إذا لم يقرر المستأجر حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه أو في حالة عدم تجديد العقد، فإنه يجب على هذا الأخير أن يرد الأصل المؤجر على حالة اشتغال واستعمال توافق حالة أصل مماثل وحسب عمره الاقتصادي، ولا يمكن للمستأجر في أي حال من الأحوال أن يطلب بحبس الأصل المؤجر لأي سبب كان، هذا ما جاءت به المادة 36 من الأمر 96- 09 الخاصة بالأصول المنقولة، وفيما يخص الأصول غير المنقولة فقد نصت المادة 39 من نفس الأمر على نفس الحكم أي إلزام المستأجر بإرجاع الأصل المؤجر لصاحبه (الشركة المؤجرة) إذا لم يقرر حقه في الخيار بالشراء، وهذا في التاريخ المتفق عليه مسبقا في العقد.

من هذين النصين يفهم أن المستأجر يلتزم عند نهاية عقد الاعتماد الايجاري بإعادة الأموال موضوع العقد إلى المؤجر سواء كانت منقولة أم غير منقولة وهذا في حالة ما إذا لم يقرر شراءها حسب الحق المخول له بالشراء.

كما يجب على المستأجر أن يعيد هذه الأموال كما استلمها وفق ما هو مبين في بيان أو وصف لها، أما إذا لم يوضع ذلك البيان فيفرض أن المستأجر استلم الأصل المؤجر على حالة حسنة، ويجب عليه رده وهو في تلك الحالة.[2]

كما أشارت المادة 44 من الأمر 96- 09 على ضرورة قيام المستأجر برد الأصل المؤجر في حالة تعذره من إبرام عقد ايجار شريطة أن يكون الرد للأصل خال من أي شاغل للمكان ودون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء، وفي حالة رفض المستأجر يجوز للمؤجر اللجوء إلى القضاء الاستعجالي باستصدار أمر من قاضي الاستعجال يلزمه بإخلاء المكان.

المطلب الثاني : انقضاء عقد الاعتماد الايجاري.

لا يختلف عقد الاعتماد الايجاري في أسباب انتهائه عما تقرره القواعد العامة في عقد الإيجار ، فينقضي العقد بانتهاء حق الاستعمال أو بانتهاء مدته باعتباره من عقود المدة. وتعتبر نهاية طبيعية للعقد ، وذلك بتنفيذ كل أطرافه للالتزامات المفروضة عليه .[3]

غير أن الأمور قد لا تسير في طريقها الطبيعي ، حيث يحدث عارض ما يؤدي إلى انتهاء العقد قبل انقضاء مدته فيتم فسخه ، وفسخ العقد هو حل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد المتعاقدين في حال عدم قيام الطرف الأخر بتنفيذ الالتزامات التي يرتبها العقد في ذمته.[4] ومن هذا المنطلق ستتم

[1]- بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص245.
[2]- بن بريح أمال، المرجع السابق، ص207.
[3]- خدروش الدراجي ، المرجع السابق ، ص 153.
[4]- بسام هلال مسلم القلاب ، المرجع السابق ، ص 344.

دراسة هذا المطلب في فرعين : انتهاء عقد الاعتماد الايجاري بانتهاء مدته (الفرع الأول)، وانتهاء عقد الاعتماد الايجاري عن طريق الفسخ (الفرع الثاني).

الفرع الأول : انقضاء عقد الاعتماد الايجاري بانتهاء مدته.إن عقد الاعتماد الايجاري كغيره من عقود المدة ينتهي بانتهاء المدة المحددة في العقد ، وبهذه النهاية الطبيعية ينقضي العقد بتنفيذ كل طرف من أطرافه للالتزامات التي يرتبها عليه العقد لمصلحة الطرف الآخر.[1]

ونظرا للطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الايجاري فإنه إذا وصل العقد إلى نهايته الطبيعية يمنح للمستأجر ثلاث خيارات[2]، نصت عليها المادة 16 من الأمر 96-09 والتي تنص :" يمكن المستأجر ، عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء وبتقدير منه فقط :

- إما أن يشتري الأصل المؤجر مقابل دفع قيمته المتبقية كما تم تحديدها في العقد.
- إما أن يعيد تجديد الإيجار لفترة ومقابل دفع إيجار تتفق عليه الأطراف.
- إما أن يردّ الأصل المؤجر للمؤجر".

وعليه سنتطرق لهذه الخيارات على النحو الآتي :

أولا : شراء الأصل المؤجر.

يعتبر هذا الخيار من إحدى الخصائص التي يتميز بها عقد الاعتماد الايجاري عن باقي العقود التي تتشابه معه ، وهو الاختيار الشائع إذ في الغالب هو الغرض الحقيقي الذي من أجله يتم اللجوء للاعتماد الايجاري كوسيلة للتمويل لاسيما إذا كانت الأصول المؤجرة عقارات أو من المعدات البطيئة الهلاك.

ويعتبر حق المستأجر في شراء الأصل المؤجر التزام بالوعد بالبيع من طرف المؤجر يلتزم بمقتضاه بأن يبيع الاصل المؤجر للمستأجر إذا أعلن هذا الأخير عن رغبته في شراء الأصل خلال المدة وبالشروط المحددة في عقد الاعتماد الايجاري ،[3] فإذا انتهت مدة العقد ولم يعبر المستأجر عن إرادته في رفع حق خيار الشراء ، يفسر ذلك على أساس تنازل المستأجر عن حقه في اكتساب ملكية الأصل المؤجر وينقضي بذلك الوعد بالبيع من جانب المؤجر ويسترجع هذا الأخير الأصل المؤجر.[4]

فالمشرع الجزائري على غرار المشرع الفرنسي اعتبر أن الاعتماد الايجاري إيجار مقترن **بوعد بالبيع من جانب واحد،** هذا ما نصت عليه المادة 08 من الأمر رقم 96-09 بالنسبة للاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة ، و المادة 09 من نفس الأمر بالنسبة للاعتماد الايجاري المتعلق بالمحلات

[1]- المرجع نفسه ، ص 322.
[2]- بخيت عيسى ، المرجع السابق ، ص 122.
[3]- ليلى بعتاش ،المرجع السابق، ص228.
[4]- طيبي أمال ، المرجع السابق ، ص202.

التجارية والمؤسسات الحرفية ، أما بالنسبة للاعتماد الايجاري للأصول المنقولة فلم يحدد المشرع الجزائري الصيغة التي يمارس بها المستأجر حقه في اختيار شراء الأموال محل العقد.[1]

وحتى يتمكن المستأجر من شراء هذا الأصل محل عقد الاعتماد الإيجاري يجب عليه أن يعلن رغبته في شرائه، إذ يجب على طرفي العقد أن يحددا الميعاد الذي يجب على المستأجر فيه إبداء رغبته في الشراء، وهذا ما نصت عليه المادة 45 فقرة 1 بقولها " إذا قرر المستأجر حق خيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه عن طريق رسالة مضمونة الوصول، موجهة إلى المؤجر خمسة عشر(15) يوما على الأقل قبل هذا التاريخ ،....."

يتضح من خلال هذه المادة أن المشرع أوجب على المستأجر أن يعلن قراره المتعلق بشراء الأصل المؤجر وتبليغه إلى المؤجر خلال 15 يوما على الأقل عن طريق رسالة مضمونة الوصول قبل انتهاء الأجل المحدد في العقد [2]، وإلا سقط حقه في الخيار[3] .فإذا تم تبليغ الإعلان إلى المؤجر ووصل الأجل يتم عقد البيع.

كما يجب أن يتضمن عقد الاعتماد الإيجاري تحديد الثمن الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمؤجر في حالة شرائه للأصول المؤجرة، فإذا لم يتم تحديد هذا الثمن فعلي الأقل يحددان الأسس التي يمكن عن طريقها تحديد ثمن شراء ، ويعتبر تحديد ثمن الشراء ضمانة للمستأجر في مواجهة تعسف المؤجر الذي يمكن أن يطالب بثمن مرتفع عند نهاية العقد .[4]

كما يجب مراعاة عند تحديد الثمن أقساط الأجرة التي يؤديها المستأجر للمؤجر طوال فترة الإيجار إذ أن القيمة الإيجارية في عقد الاعتماد الإيجاري تكون مرتفعة نسبيا مقارنة بعقد الإيجار العادي، لأنه ليس مقابل انتفاع فقط بل يشمل ثمن شراء الأصل المؤجر وكذلك نفقات إتمام صفقة وهامش ربح ، لذلك يكون ثمن الشراء مقابل القيمة المتبقية [5] وهي قيمة الأصل المؤجر بعد دفع بدلات الإيجار وكذا اهتلاكه جبائيا واقتصاديا .

فكلما كانت بدلات الإيجار مرتفعة كانت القيمة المتبقية منخفضة والعكس صحيح.[6]

ثانيا: تجديد عقد الاعتماد الإيجاري.

يعتبر حق المستأجر في تجديد عقد الاعتماد الإيجاري الاختيار الثاني الذي منحته له المادة 16 من الأمر رقم 96-09 المذكور، حيث نصت الفقرة الثانية من هذه المادة على أنه :

---

[1]- بن بريح أمال ، المرجع السابق ،

[2]- خدروش الدراجي ، المرجع السابق، ص156.

[3]- المادة 39 الفقرة 13 تنص على" الالتزام بإقرار حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه وإلا سقط حقه في الخيار إذا مارس المؤجر حقه في استرجاع الأصل المؤجر في التاريخ المتفق عليه"

[4]- بعتاش ليلى ، المرجع السابق ،ص229.

[5]- أنظر المادة 14 من الأمر 96-09 .

[6]- حدادي ريم شهاب ،المرجع السابق ، 37

"... وإما أن يعيد تجديد الإيجار لفترة ومقابل دفع إيجار تتفق عليه الأطراف"، هذا ويلجأ المستأجر إلى تجديد عقد الاعتماد الإيجاري عندما لا يرغب في شراء الأموال المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار ، ولكنه ما زال بحاجة إليها، فيمارس هذا الخيار بتجديد العقد قبل انتهائه.[1]

ولا يعتبر التجديد هنا امتداد لعقد الاعتماد الايجاري الأول ، حيث أن شروط العقد الجديد تختلف عن شروط العقد الأصلي ، لاسيما فيما يتعلق بالأجرة ، فالأجرة في العقد الجديد تكون منخفضة مراعاة لانتهاء العمر الافتراضي للأصل المؤجر عند بداية العقد الجديد ، ويرجع السبب في تخفيف الشروط في العقد الجديد إلى أن المؤجر يتخذ احتياطاته في العقد الأول ليسترد أكبر قدر مما كلفته عملية التمويل ، فيضع في حسبانه أن يسترد أمواله ويحصل على الربح الذي أمل في الحصول عليه في الفترة الأولى للإيجار، لأنه لا يعلم ما إذا كان المستأجر سيشتري هذا المال أو سيجدد عقد التأجير ، أو أنه سيرد إليه الأموال المؤجرة. وبالتالي إذا اختار المستأجر تجديد العقد فإن بدلات الإيجار التي سيدفعها المستأجر تعتبر بالنسبة للمؤجر أرباحا إضافية.[2]

كما يجب أن يكون تجديد عقد الاعتماد الايجاري صريحا ، فلا يمكن الأخذ بالتجديد أو بالتمديد الضمني ، فالمشرع الجزائري منع التجديد الضمني[3] في المادة 2/20 من الأمر 96-09 التي تنص على ما يلي :

" لا يمكن للمستأجر أن يتمسك بعقد الاعتماد الايجاري للاستفادة من مواصلة الإيجار وفقا للشروط المتفق عليها أوليا ، إذا مارس المؤجر حقه في استرجاع الأصل المؤجر وفقا للشروط المحددة في الفقرة السابقة ، ما عدا حالة وجود موافقة صريحة من المؤجر.."

و يعتبر هذا الشرط استثناء من القواعد العامة المنظمة لعقد الإيجار التي تجيز التجديد الضمني إذا انتهى عقد الإيجار.[4]

للاحتجاج بعقد الاعتماد الايجاري الجديد لابد من إشهاره ، حيث يخضع لقواعد الإشهار وفقا للكيفيات المبينة سابقا ، وذلك لضمان نفاذه في مواجهة الغير.[5]

ثالثا : ردّ الأصل المؤجر.

وفقا للقواعد العامة عند انقضاء عقد الإيجار العادي ، يلتزم المستأجر برد الأصل المؤجر في الحالة التي تسلمه عليها ، وعقد الاعتماد الايجاري لا يخرج من هذه القاعدة ، فإذا انتهت مدة العقد ولم

[1]- بن بريح أمال ، المرجع السابق ، ص258،257.
[2]- بسام هلال مسلم القلاب ، المرجع السابق ، ص339،338.
[3]- بن بريح أمال ، المرجع السابق ، ص 258.
[4]- بسام هلال مسلم القلاب ، المرجع السابق ، ص339.
[5]- خدروش الدراجي ، المرجع السابق ، ص 163.

يختر المستأجر شراء الأصل ، أو تجديد العقد ، يصبح خيار الثالث أمرا طبيعيا وهو ردّ الأموال المؤجرة إلى المؤجر[1]، وهذا طبقا لنص المادة 16 الفقرة الأخيرة من الأمر 96-09 المذكور.

ويخضع التزام المستأجر برد الأموال المؤجرة للمادة 36 في فقرتها الأخيرة من نفس الأمر فيما يخص الاعتماد الايجاري الواقع على الأصول المنقولة وللمادة 39 في فقرتها الأخيرة من نفس الأمر فيما يخص الأصول غير المنقولة.

وترد الأموال المؤجرة بالحالة الطبيعية وبالشكل السليم ، مع الأخذ بعين الاعتبار ما قد يطرأ عليها من تغيرات نتيجة استعمالها طوال مدة الإيجار.

و يمكن الحكم على المستأجر بالتعويض إذا تأخر عن ردّ الأموال المؤجرة فور انتهاء مدة العقد أو في الوقت الذي ينص عليه لردها، وكذلك إذا امتنع عن ردّ الأموال.

ويمكن اللجوء إلى قضاء الأمور المستعجلة لإلزام المستأجر بردّ الأموال المؤجرة إذا توافرت شروط اختصاصه ، إذ يصبح احتفاظ المستأجر بالأموال المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد بدون سند شرعي و يشكل تعديا على حقوق شركة التأجير في الانتفاع والتصرف بتلك الأموال باعتبارها مالكة لها.[2]

الفرع الثاني : انتهاء عقد الاعتماد الايجاري قبل انقضاء مدته.

باعتبار عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الملزمة لجانبين ، وطبقا للقواعد العامة فإنه في العقود الملزمة لجانبين يجوز لأي من المتعاقدين طلب فسخ العقد بسبب إخلال المتعاقد معه بتنفيذ التزاماتهالناشئة عن العقد وليس ثمة ما يمنع إدراج العقد شرط فاسخ صريح يتم إعماله إذا ما توافرت إحدى الحالات المتفق عليها والموجبة لفسخ العقد [3] ، وقد نصت المادة 13 من الأمر رقم 96-09 على فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال المدة غير قابلة للإلغاء، ومنحت هذه الإمكانية للشركة المؤجرة وللمستأجر.

ويجب لقيام الحق في الفسخ وفقا للمادة 1/119 من القانون المدني الجزائري توافرثلاث شروط وهي:

- أن يكون العقد ملزما لجانبين.
- أن يكون أحد المتعاقدين قد أخل بالتزاماته.
- ألا يكون طالب الفسخ مقصرا في تنفيذ التزاماته.

والفسخ قد يكون قضائيا فيقرر بحكم القضاء، وحكم القاضي يكون منشئا له لا كاشفا عنه، وقد يكون الفسخ إتفاقيا ونصت عليه المادة 120 من القانون المدني [4] على الرغم من أن القواعد العامة

[1]- بسام هلال مسلم القلاب ، المرجع السابق ، ص 342.
[2]- بن بريح أمال ، المرجع السابق ، ص 262.
[3]- هاني محمد دويدار ، المرجع السابق ، ص 462.
[4]- بخيت عيسى ، المرجع السابق ، ص 127.

نظمت أحكام فسخ العقود، إلا أن عقود الاعتماد الإيجاري لا تكاد تخلو من نصوص تجيز للمستأجر فسخ هذا العقد قبل أوانه، إذا ما أخل المستأجر بأحد التزاماته الملقاة على عاتقه، وذلك باستغلال شركات الاعتماد الإيجاري الطابع المكمل لقواعد هذا العقد.[1]

هذا وقد نص الأمر رقم 96-09 المذكور على أحكام خاصة بفسخ عقود الاعتماد الإيجاري وذلك من خلال المادة 13 منه، وإمكانية تنازل المستأجر عن حقه في فسخ العقد وذلك في المادة 1/18 من نفس الأمر بالنسبة للأصول المنقولة والمادة 40 منه بالنسبة للأصول غير المنقولة، إضافة لبعض الإشارات الضمنية.[2]

أولا : أسباب فسخ عقد الاعتماد الايجاري.

تتمثل أسباب فسخ عقد الاعتماد الايجاري ، فيما يلي :

1- عدم أداء المشروع المستفيد (المستأجر) للأجرة في المواعيد المتفق عليه:

إن الالتزام بدفع الأجرة من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر، ويجب عليه أداؤها في مواعيد استحقاقها ، فإذا حل ميعاد الاستحقاق ولم يقم بالوفاء بها [3]، يستطيع المؤجر إعمال الشرط الفاسخ الصريح إذا امتنع المستأجر عن دفع أقساط الإيجار في مواعيدها المتفق عليها ويكفي امتناع المستأجر عن دفع قسط واحد من أقساط الإيجار.[4]

وهذا ما نصت المادة 20 من الأمر رقم 09-96 بقولها : " يمكن المؤجر طوال مدة عقد الاعتماد الإيجاري وبعد إشعار مسبق و/أو إعذار لمدة (15) يوما كاملة أن يضع حد لحق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر واسترجاعه بالتراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للاستئناف يصدر بديل عريضة عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر ، وذلك في حالة عدم دفع المستأجر قسطا واحد من الإيجار..."

2- شهر إفلاس المستأجر أو إعلان إعساره:

يمثل إفلاس المستأجر المظهر الأكثر دلالة على إعساره وعجزه عن أداء أعبائه المالية وسبيلا للتنفيذ على أمواله ، لذلك أشارت المادة 13 من الأمر 96-09 على اعتبار الإفلاس والتسوية القضائية إحدى حالات فسخ عقد الاعتماد الايجاري ، وعلة ذلك هو أن الاعتماد الايجاري شأنه شأن باقي عقود الائتمان يقوم على الاعتبار الشخصي والإفلاس يؤثر على شخصية المستأجر[5].

[1]- حوالف عبد الصمد ، المرجع السابق ، ص 133.
[2]- بن بريح أمال ، المرجع السابق ، ص 215.
[3]- بسام هلال مسلم القلاب ، المرجع السابق ، ص 349.
[4]- هاني محمد دويدار ، المرجع السابق ، ص 481،482.
[5]- بخيت عيسى ، المرجع السابق ،ص 130.

لذلك تحرص شركات الاعتماد الايجاري على إدراج شرط في عقد الاعتماد الايجاري يكون لها بمقتضاه حق طلب فسخ العقد إذا أشهر إفلاس المستأجر ، أو اعتبار العقد مفسوخا حكما دون أية إجراءات قضائية أو غير قضائية إذا أعلن إفلاس المستأجر، ويكون لها الحق في استرداد الأموال المؤجرة موضوع العقد والمطالبة ببدلات الايجار.[1]

إن المشرع الجزائري لم ينص على حالة إفلاس المستأجر أو إعلان إعساره ونص فقط على عدم خضوع الأصل المؤجر لأية متابعة من دائني المستأجر العاديين أو الامتيازيين مهما كان وضعهم القانوني وصفتهم سواء أخذوا بعين الاعتبار بصفة فردية أو على شكل كتلة في إطار إجراء قضائي جماعي في حالة عدم قدرة المستأجر على الوفاء ، تم إثباتها قانونا من خلال عدم دفع قسط واحد من الإيجار، أو في حالة حل بالتراضي أو قضائي أو تسوية قضائية أو إفلاس المستأجر.[2]

وبما أن الأصول المؤجرة هي ملك للمؤجر وليست ملك للمستأجر فهي لا تدخل في أموال التفليسة ولا في الضمان العام للدائنين ، وهذا عملا بالقاعدة العامة التي تقضي بأنها لا تدخل في أموال التفليسة إلا الأموال التي يملكها المفلس .

3ـ تصفية المستأجر إذا كان شخصا معنويا:

إن عملية التصفية تتطلب إنهاء أعمال الشركة التجارية ، وذلك بتنفيذ ما تبقى من التزاماتها ، ومن ثم جمع موجوداتها وتحصيل ديونها في ذمم الغير ، وتحويل الموجودات إلى ديون من أجل سداد الدائنين ، ويتولى هذه العملية شخص يسمى المصفى.[3]

ويتم تعيين المصفي بموجب المادة 782 من القانون التجاري التي تنص :" يعين مصفي واحد أو أكثر من طرف الشركاء إذا حصل الانحلال مما تضمنه القانون الأساسي أو إذا قرره الشركاء يعين المصفي :

أـ بإجماع الشركاء في شركات التضامن،

ب ـ بأغلبية لرأس مال الشركاء في الشركات ذات المسؤولية المحدودة،

ج ـ وبشروط النصاب القانونية فيما يخص الجمعيات العامة العادية في الشركات المساهمة"

وبالرجوع إلى الأمر 96-09 نجد الفقرة الأولى من المادة 13 تنص على إمكانية تضمين عقد الاعتماد الإيجاري شرطا خاصا يخول لأحد طرفي العقد طلب فسخ العقد إذا كان الطرف الآخر شخصا معنويا في حالة تصفية ، غير أنه ومن الناحية العملية نجد أنه نادرا ما تطبق هذه الحالة على شركات التأجير فغالبا ما تقوم هذه الأخيرة بتضمين العقد بندا خاصا يخول لها هي فقط دون المستأجر الحق في

[1]ـ بن بريح أمال ، المرجع السابق ، ص 222.
[2]ـ المادة 22 من الأمر 96-09.
[3]ـ بسام هلال مسلم القلاب ، المرجع السابق ، ص 351.

طلب فسخ العقد في حالة ما إذا كان هناك حل مسبق للمستأجر ينجر عنه تصفية ، هذا ما أكده المشرع في الفقرة الثانية من المادة 13 من نفس الأمر.[1]

4- انفساخ عقد الاعتماد الايجاري

قد يكون إلغاء عقد الاعتماد الإيجاري بقوة القانون مثل سائر العقود بسبب خارج عن نطاق طرفيه ، وهو ما يسمى بالانفساخ ، وبذلك تزول الرابطة القانونية التي تربط بين المؤجر والمستأجر، وعموما فإن هذا العقد ينفسخ بسبب هلاك الكلي للمال المؤجر ، سواء كان هذا الهلاك ماديا كالحريق أو حرب مدمرة أو تهدم البناء، أو هلاك قانونيا كمصادرة المال المؤجر، وهذا يؤدي إلى انفساخ العقد بصرف النظر عن سببه .

والمشرع الجزائري لم ينص صراحة عن هذه الحالة ، وبالتالي يجب الرجوع إلى القواعد العامة التي تنص على أن عقد الايجار في هذه الحالة ينفسخ بقوة القانون وقت هلاك المال المؤجر.

أما الهلاك الجزئي للمال المؤجر ، فإنه لا يؤدي إلى فسخ العقد بقوة القانون ، لأنه ليس من شأنه أن يعدم موضوع عقد الاعتماد الايجاري ، ولكنه يدخل في نطاق التزام المستأجر بحفظ هذا المال وصيانته وإصلاحه.[2]

أما بالنسبة لحالة الوفاة فإن عقد الاعتماد الايجاري يقوم على الاعتبار الشخصي وعلى ثقة المؤجر في شخص المستأجر، وتقوم مقومات المستأجر الشخصية من حيث الكفاءة أو الخلق أو الائتمان بدور جوهري في نشأة الرابطة القانونية وتنفيذها .[3]

وينفسخ عقد الاعتماد الايجاري بوفاة المستأجر أو الشريك المتضامن في شركة الأشخاص المستأجرة ، ولا ينصرف أثر العقد بعد وفاة المستأجر إلى ورثته بوصفه خلفا عاما خلافا للقواعد العامة.

و الحكم هذا يطبق على الشريك المتضامن في الشركة أو استقالته من الإدارة أو تم فصله بموجب حكم قضائي.

أما بالنسبة للشخص المعنوي المتمثل في شركة الأشخاص وخاصة شركة التضامن فإن وفاة أحد الشركاء يترتب عليه انتهاء الشركة لأنها تقوم على الاعتبار الشخصي أي الثقة المتبادلة بين الشركاء ، وبالتالي يعتبر عقد الاعتماد الايجاري مفسوخا لزوال الاعتبار الشخصي بموت الشريك المتضامن.[4]

ثانيا : آثار فسخ عقد الاعتماد الايجاري.

[1]- حوالف عبد الصمد ، المرجع السابق ، ص 142.
[2]- بن بريح أمال ، المرجع السابق ، ص 232،233.
[3]- بسام هلال مسلم القلاب ، المرجع السابق ، ص 356.
[4]- بخيت عيسى ، المرجع السابق ، ص 131، 132.

تنص المادة 122 من القانون المدني الجزائري على أنه :" إذا فسخ العقد ، أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد فإذا استحال ذلك ، جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض "

والظاهر من هذا النص ، أنه إذا فسخ وأيا كان سبب الفسخ اتفاقيا أو قضائيا أو انفساخا بحكم القانون ، فإنه يجب أن يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا قبل التعاقد بأن يرد كل منهما ما تسلمه بموجب العقد ،حيث يزول العقد بأثر رجعي ، ويعتبر كأن لم يكن سواء بالنسبة للمتعاقدين أو الغير.[1]

1- استرداد المؤجر للأصل المؤجر

منح المشرع الجزائري للمؤجر الحق في استرداد الأصل المؤجر محل العقد عند امتناع المستأجر عن دفع قسط واحد من الإيجار وبعد إخطاره بذلك ، وفقا لطريقتين إما عن طريق التراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للاستئناف يصدر بذيل العريضة عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر.[2]

وفي كلتا الطريقتين ، فإنه يترتب حق المؤجر وهو استرداد ملكه الذي يخوله كامل التصرف فيه من بيع أو إيجار جديد...، في مقابل ذلك ، فإنه لا يحق للمستأجر التمسك بعقد الاعتماد الايجاري ، ناهيك عن تعويضه المؤجر كونه المتسبب في فسخ العقد.[3]

2- التعويض عن فسخ الاعتماد الايجاري

بالرجوع للقانون المدني نجد أن المشرع الجزائري لم يضع تعريفا للشرط الجزائي، إلا أنه أكد عليه في المواد من 176 إلى 185 من القانون المدني حيث تنص المادة 183 على أنه : "يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد أو في اتفاق لاحق، وتطبيق في هذه الحالة أحكام المواد 176 إلى 181 ".

أما بالنسبة للأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري تنص المادة 13 منه على : " إن فسخ عقد الاعتماد الايجاري خلال الفترة غير القابلة للإلغاء من قبل طرف من الأطراف تمنح الطرف الآخر التعويض الذي يمكن تحديد مبلغه ضمن العقد في بند خاص، أو في حالة انعدام ذلك عن طريق الجهة القضائية المختصة وفقا للأحكام القضائية المطبقة على الفسخ التعسّفي على العقود "

يتضح من خلال هذا النص أن فسخ عقد الاعتماد الايجاري يرتب إضافة إلى استرداد الأصل التزاما بدفع تعويض، وإن كانت المادة قد منحت حق المطالبة بالتعويض لكل طرف من طرفي العقد، إلا أن الطبيعة المالية لهذا العقد تجعل من الشركة المؤجرة الطرف الأكثر تضررا من الفسخ، ويؤيد ذلك الجانب العملي الذي يبين أن المنازعات المتعلقة بتعويض شركة الاعتماد الايجاري من خلال إعمال الشرط الجزائي تتصدر قائمة المنازعات التي تثيرها عقود الاعتماد الايجاري إلى جانب إشكالات

[1]- بسام هلال مسلم القلاب ، المرجع السابق ، ص 359.
[2]- المادة 20 من الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري.
[3]- خدروش الدراجي ، المرجع السابق ، ص 169.

ضمان العيوب الخفية، وهو الأمر الذي أدى بشركات الاعتماد الايجاري إلى تضمين الشرط الجزائي ضمن الشروط العامة المطبوعة لعقود الاعتماد الايجاري.[1] تلزم بموجبه المستأجر بأن يدفع للمؤجر تعويضا يوازي قيمة بدلات الإيجار غير المستحقة لقاء الضرر الذي يصيب المؤجر من جراء فسخ العقد.[2]

خلاصة الفصل الثاني.

تطرقت في هذا الفصل للتنظيم القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري، إذ يخضع هذا العقد في تكوينه إلى أركان موضوعية وأخرى شكلية، وذلك كغيره من العقود المشابهة لـه، وباعتباره إحدى وسائل التمويل فإن المشرع حصر ممارسته على البنوك والمؤسسات المالية وكذا شركات التأجير ، أما بالنسبة للمستأجر فيجب أن يكون صاحب مشروع إنتاجي أي متعامل اقتصادي، كما أخضع العقد للشهر لتفعيل الضمان الذي يقدمه شرط الاحتفاظ بالملكية.

أما فيما يخص الآثار المترتبة على هذا العقد، فإن الالتزامات المقررة في ذمة كـلا الطرفين هي في الغالب تلك المقررة في الأحكام العامة لعقد الإيجار، لكن نظرا للطبيعة الخاصة لهذا العقد فهناك التزامات تخرج عن القواعد العامة لعقد الإيجار، حيث أن التزامات المؤجر أصبحت محدودة جدا مقارنة بالتزامات المستأجر وهو ما يعرف باختلال التوازن العقدي ، وذلك من خلال إدراج شروط تعفي المؤجر من التزاماته الرئيسية كإعفائه من القيام بأعمال الصيانة.

وفي الأخير نجد أن عقد الاعتماد الإيجاري لا يخرج عن القواعد العامــة فـي انقضائه، إلا أن خصوصية العقد تظهر في الخيارات الثلاثة الممنوحة للمستأجر عند نهايــة المدة غير قابلة للإلغاء، وذلك في الاعتماد الإيجاري المالي، وكذا فسخ العقد من جانب واحد ، خاصة إذا كان المستأجر هو المتسبب فيـه، حيـث تـكـون تبعات الفسخ ثقيلــة جـدا بالنسبة له. وغالبا ما يتضمن العقد شرطا فاسخًا صريحًا يكون مقرونا بالشرط الجزائي الذي يتم فيه تحديد التعويض، الذي يتم تقديره من قبل الأطراف ضمن بنـد مـن بنود العقد، علـى أن لا يقل مبلغ هذا التعويض عن المبلغ الخاص بالإيجارات المستحقة المتبقية ، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك في العقد، وفي الحالة المخالفة يتم تقديره مـن طـرف الجهـة القضائية المختصة.

[1]- هشام بن شيخ ، المرجع السابق ، ص 311.
[2]- بن بريح أمال ، المرجع السابق ، ص 244.

خاتمة

نخلص في نهاية هذه الدراسة إلى أن عقد الاعتماد الايجاري عبارة عن تقنية حديثة وليدة ظروف اقتصادية، ظهر في أمريكا ثم انتقل إلى معظم دول العالم ، وزاد انتشاره في الحياة التجارية خصوصا بعد أن أثبت وجوده في اقتصاد الدول المتقدمة، كآلية تمويل فعالة وعملية، مما جعله الأداة المثلى لتمويل المشاريع التجارية والصناعية، وذلك لزيادة الإنتاج من جهة، ورفع جودة المنتوجات من جهة أخرى وجعلها قابلة للمنافسة، فهو وسيلة لتمويل الاستثمارات عن طريق الحصول على ما تحتاج إليه المؤسسة من معدات إنتاجية دون أن تضطر إلى دفع ثمنها في الحال.

وعقد الاعتماد الايجاري ليس عقدا عاديا فهو ذو طبيعة خاصة ومن أهم خصوصياته هو حق الخيار الذي تمنحه شركة الاعتماد الايجاري إلى المستأجر، حيث يحق له عند انتهاء مدة العقد المتفق عليها أن يختار بين ثلاثة حلول تتمثل في شراء الأموال موضوع العقد، بسعر متفق عليه مسبقا و يؤخذ بعين الاعتبار ما تم دفعه من بدلات الإيجار، أو ردّ تلك الأموال إلى الشركة المؤجرة أو تجديد العقد بشروط جديدة تراعى فيها حالة الأموال وما تم استهلاكه، فتكون الشروط أيسر من شروط العقد الأساسي.

كما يلعب حق الملكية دورا مهما في عقد الاعتماد الايجاري، حيث يكتسب طابعا متميزا فيه يختلف عما هو عليه في العقود الأخرى، إذ يعتبر هذا الحق في عقد الاعتماد الايجاري من أهم الضمانات التي تحفظ بها الشركة المؤجرة لحماية حقوقها، ويسمح لها باستعادة الأموال موضوع العقد في حال تعرض المستأجر للإعسار أو الإفلاس أو عند عدم تنفيذه لالتزاماته التعاقدية، وعدم تدافع الدائنين عليه على اعتبار أن هذه الأموال لا تدخل في الضمان العام للدائنين ولا في التفليسة.

هذا وتعتبر المراحل التي يمر بها عقد الاعتماد الايجاري من أهم خصائص هذا العقد، كونها تخضع لأحكام مختلفة، فهذا العقد يخضع للقواعد خاصة بالاعتماد الايجاري، بالإضافة إلى القواعد العامة الواردة في القانون المدني، لذلك فإن الالتزامات التي ينشئها هذا العقد هي التزامات مركبة، منها ما هي التزامات قانونية يفرضها قانون الاعتماد الايجاري والقواعد العامة، ومنها ما ينشأ عن العقد (الاتفاق) باعتباره الوسيلة القانونية التي تربط أطرافه.

وقد كان لخصائص عقد الاعتماد الايجاري دورا مهما في انتشاره وشيوع استخدامه في أغلب الدول مما دفع بالمشرع الجزائري إلى تبني هذا النوع من العقود في بداية الإصلاحات الاقتصادية، لينظمه فيما بعد بموجب الأمر 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 المتعلق بالاعتماد الايجاري، والمرسومين التنفيذيين المتعلقين بإشهاره، حيث وضع قواعد وضوابط لهذا العقد نظرا لاعتباره وسيلة

تمويلية مميزة، وذلك مسايرة لنظام الاقتصاد الحر، وتماشيا مع العولمة الاقتصادية التي تفسح المجال للعمل الحر في التجارة والصناعة، التي تستلزم توافر رؤوس أموال لدى المتعاملين الاقتصاديين، وقد لا تتوافر لديهم هذه الأموال، لذلك وجد عقد الاعتماد الايجاري لتمكين هؤلاء من الاستثمار في مشاريعهم، سواء كانت ستنشأ لأول مرة أو لغرض تقويتها حتى تساير سوق المنافسة الحرة.

لكن ورغم أهمية هذا العقد فإن ما يعاب عليه أنه لم يحقق توازنا بين المؤجر والمستأجر في هذا العقد، إذ وفر حماية قانونية للمؤجر أكثر مما وفره للمستأجر.

كما أن قوانين المنظمة لهذا العقد، تتميز ببعض الغموض، هذا ما نجده في الأمر رقم 96-09 ظل عاجزا عن الإحاطة بجوانب عملية للاعتماد الايجاري كافة، هذا العجز الذي يفرض غالبا الرجوع في العديد من جوانب هذه العملية إلى القواعد العامة.

كما أن الأمر رقم 96-09 خرج عن بعض الخصائص الرئيسية لنظام الاعتماد الايجاري والمتمثلة في حق الخيار بالشراء، إذ حصره فقط بالنسبة للاعتماد الايجاري المالي، وذلك من خلال المادة 10 في فقرتها الأخيرة منه.

كذلك إسهاب المشرع في تفصيل أحكام الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة، وغير المنقولة، على خلاف ذلك الوارد على المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، التي لم يخصص لها سوى مادة واحدة.

كما أن المشرع أغفل جوانب هامة، تتعلق بالاعتماد الايجاري، وهي الجانب المحاسبي و الجبائي.

بالإضافة إلى عدم تقرير المشرع حق المستأجر في الرجوع على المورد أو المقاول بالدعوى مباشرة.

وعليه يمكن تقديم بعض المقترحات والمتمثلة في مايلي:

- ✓ إعادة النظر في الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري، وهذا بالاستفادة من خبرات الدول السباقة في التعامل بهذه التقنية التمويلية.
- ✓ ضرورة خلق توازن فيما يخص التزامات طرفا عقد الاعتماد الايجاري والقيام بإعادة دراسة الشروط المجحفة في حق المستأجر،
- ✓ منح القاضي السلطة التصدي للبنود التعسفية التي جاءت في غير صالح المستأجر كالبند الجزائي المتعلق بالتعويض في حال فسخ العقد وذلك بالحد منها أو إجراء تعديلات عليها.

- ✓ وفي الأخير التشجيع على انتشار هذه الآلية من خلال توفير المناخ القانوني والضريبي الملائم وتشجيع قيام الشركات المتخصصة بهذا النشاط ، وهذا باعتباره وسيلة تمويلية تساهم في تحريك عجلة التنمية الاقتصادية.

.

الملاحق

الملحق رقم 01

عقد تمويل بالاعتماد الايجاري على أصول غير منقولة

رقم ...../2008

الشروط العامة

لدى الأستاذ .....الكائن مكتبه بـ ..... بحضور كل من :----------

---

1- بنك البركة الجزائري شركة أسهم خاضعة لأحكام الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالنقد والقرض، ذات رأسمال قدره 2.500.000.000 دج ، الكائن مقرها بحي بوثلجة هويدف، فيلا رقم 01، بن عكنون، الجزائر، مقيدة بالسجل التجاري بالجزائر تحت رقم 00/B/0014294، ينوب عنها في الإمضاء على هذا العقد السيد ..... بصفته مدير وكالة .....،

ويشار إليه فيما يلي البنك

2- و الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة " ..... " المقيدة بالسجل التجاري لولاية ..... تحت رقم ..... والكائن مقرها الاجتماعي بـ ..... و ينوب عنها في الإمضاء السيد ..... بصفته مسير الشركة .

ويشار إليه فيما يلي العميل

تمهيد :

بالإشارة إلى:

- أحكام القانون الأساسي للبنك المتعلقة بالتزامه في التعامل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة.

- الشروط المصرفية المعمول بها ببنك البركة الجزائري .

- اتفاقية الحساب الجاري المبرمة بين بنك البركة الجزائري و العميل عند فتح الحساب و التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد .

حيث أن العميل طلب من البنك شراء الأصول غير المنقولة الموصوفة في المادة 2 أدناه على أن يستأجرها من البنك على سبيل الاعتماد الايجاري بمفهوم الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 1996/01/10.

حيث أن البنك اشترى الأصول غير المنقولة بناء على طلب العميل ولغرض تأجيرها على سبيل الاعتماد الايجاري.

حيث أن الطرفان يتمتعان بالأهلية القانونية و الشرعية الخالية من أي عيب لإبرام هذا العقد.

حيث أن الطرفين راضيان، فقد اتفقا على ما يلي:

المادة الأولى :الموضوع

بطلب من العميل يلتزم البنك بموجب هذا العقد بتأجير الأصول غير المنقولة المعينة في المادة الثانية أدناه للعميل القابل لذلك وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة الثانية: تعيين الأصول غير المنقولة

.....

.....

المادة الثالثة : مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء

حددت مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء بـ..... أشهر (سنوات) تبدأ من ..... و تنتهي في ..... و هذا حسب ما هو منصوص عليه في جدول التسديد المرفق بهذا العقد و الذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

و تسرى ابتداء من هذا التاريخ و خلال كل مدة الإيجار كافة حقوق وواجبات البنك و العميل المترتبة بموجب هذا العقد و تصبح نافذة قانونا.

المادة الرابعة : تسليم الأصول غير المنقولة

يوكل البنك العميل الذي قبل بذلك تسلم الأصول غير المنقولة نيابة عنه طبقا للشروط المنصوص عليها في عقد الشراء المبرم بين البنك والبائع الأول وذلك على نفقة العميل وحده حيث لا يتحمل البنك آية مسؤولية عن تأخر في التسليم لكل أو جزء من الأصول غير المنقولة بالنسبة للمواعيد المتفق عليها مع البائع الأول.

يلتزم العميل بإرسال نسخة من محضر استلام الأصول غير المنقولة الممضي مع البائع الأول إلى البنك.

يلتزم العميل بعدم العدول عن استئجار الأصول غير المنقولة من البنك لأي سبب كان و كل عدول عن الاستئجار من قبل العميل يمكن أن يؤدي إلى تطبيق المادة 15 أدناه إذا رأى البنك ذلك.

يصرح العميل أنه هو الذي قام باختيار الأصول غير المنقولة و أنه يصرح بعدم إقحام مسؤولية البنك بأية حال من الأحوال بخصوص مطابقة الأصول غير المنقولة للمواصفات أو صلاحيتها للاستعمال وبصفة عامة كل نزاع قد ينشأ بخصوص الأصول غير المنقولة مع البائع الأول أو مع أي جهة كانت.

المادة الخامسة: التهيئة

يتحمل العميل كل مصاريف تهيئة الأصول غير المنقولة للاستعمال الذي أعدت له.

المادة السادس: الملكية

تبقى ملكية الأصول غير المنقولة للبنك كاملة خلال مدة هذا العقد إلى غاية تسديد العميل لكل أقساط الإيجار المنصوص عليها في جدول التسديد الملحق بهذا العقد.

المادة السابعة: واجبات العميل

خلال كل مدة هذا العقد، يلتزم العميل باستعمال و صيانة الأصول غير المنقولة طبقا للقواعد الشرعية و لأحكام القوانين و التنظيمات المعمول بها حاليا و مستقبلا صيانة الرجل العادي و يلتزم على وجه الخصوص بالقيام بجميع الترميمات و الإصلاحات التي يتبين أنها ضرورية أثناء تنفيذ هذا العقد ، حتى و لو تعلق الأمر بأضرار ناجمة عن حادث ما مع احترام المقاييس والنظم المعمول بها وكذا إخضاع الأصول غير المنقولة للمراقبة القانونية أو التنظيمية.

المادة الثامنة: الأخطار والحوادث

يقر العميل بصريح العبارة انه يتحمل و على نفقته الخاصة كل الأخطار التي قد تتعرض لها الأصول غير المنقولة.

في حالة حدوث حادث ما يتحمل العميل وحده تكلفة أي إصلاح كان و يتخلى عن أي رجوع على البنك.

المادة التاسعة : التأمين على الأخطار

يلتزم العميل بتامين الأصول غير المنقولة ضد كافة الأخطار موسعة للكوارث الطبيعية لفائدة البنك و تجديد التأمين طيلة مدة الإيجار.

وفي هذا الإطار يجب أن :

– تنص عقود التأمين و/أو ملحقاتها على التزام المؤمنين على أن يدفعوا للبنك أي تعويض ناجم عن حادث سبب خسارة لكل الأصول غير المنقولة أو جزء منها و تحميل العميل وحده مبلغ أي إبراء.

و في حالة حادث تسبب في أضرار يمكن إصلاحها يمكن أن يدفع المؤمنون التعويضات للعميل الذي يجب عليه القيام بالإصلاحات مع إبقاء مبلغ الإبراء على النفقة الخاصة للعميل.

–يعفى البنك من أي رجوع يتقدم به المؤمنون .

– ينص عقد التأمين أنه في حالة ما إذا بادر المؤمنون أو أحد منهم بإبطال أو إلغاء هذه التأمينات أو بعض منها، أو بتعديل الضمانات بكيفية قد تمس بمصالح البنك فان البنك لا يواجه بهذا الإبطال أو الإلغاء أو التعديل إلا بعد مضي خمسة عشر (15) يوما بعد إبلاغ البنك برسالة مضمنة الوصول مرفقا

ببيان استلام من طرف المؤمن أو المؤمنين المعنيين و يلتزم العميل باكتتاب تأمين جديد أو إضافي يغطي كافة المخاطر الناتجة عن الإبطال أو الإلغاء أو التعديل المذكور على نفقته الخاصة.

–ينص عقد التأمين على أنه لا يمكن إجراء أي أبطال أو إلغاء أو تعديل قد يضر بمصالح البنك بطلب من العميل قبل الحصول على إذن كتابي مسبق من البنك و ذلك مادام العميل مرتبط بالتزامات اتجاه البنك.

–يجب على العميل أن يوجه إلي البنك شهادات يسلمها المؤمنون تؤكد للبنك على أن التأمينات المنصوص عليها بالألفاظ الواردة في هذه المادة قد تم اكتتابها من قبل العميل و ذلك خلال الثمانية أيام التي تلي تاريخ تسلم العميل للأصول غير المنقولة أو جزء منها.

– يلتزم العميل بتنفيذ كل التعهدات المنصوص عليها في هذه المادة التي تستجوبها التأمينات علي نفقته الخاصة لا سيما فيما يتعلق بالدفع المنتظم لأقساط التأمين و أن يقدم كل المستندات للبنك متى طلب منه ذلك.

في حالة عدم تنفيذ العميل لالتزاماته و التأمينات المنصوص عليها في هذه المادة يمكن للبنك وفق ما يرتئيه ، أن يفسخ العقد في إطار الشروط المنصوص عليها في المادة 15 الآتي ذكرها أو تأمين الأصول غير المنقولة بنفسه على حساب العميل ونفقته.

المادة العاشرة : إخطار البنك بالحوادث

يجب على العميل أن يعلم البنك على جناح السرعة بأي حادث خطير قد يطرأ على الأصول غير المنقولة أو جزء منها مع الإشارة إلى تاريخ، مكان وظروف الحادث و كذا طبيعة الأضرار التي تعرضت لها الأصول غير المنقولة أو الجزء المتضرر منها و حجم هذه الأضرار.

المادة الحادية عشر: مسؤولية العميل المدنية وغيرها

يتحمل العميل وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي تسببها الأصول غير المنقولة أو جزء منها للغير و يعفي البنك من أي رجوع للغير عليه.

يلتزم العميل بتأمين مسؤوليته المدنية على نفقته الخاصة في حالة الأضرار الجسدية أو المادية التي قد تسببها الأصول غير المنقولة أو جزء منها على مستخدميه أو الغير و لو كان الضرر ناجما عن خطأ

في البناء أو حادث عرضي أو قوة قاهرة. كما يلتزم العميل بأن يبين في تأمينه أو تأميناته المكتتبة لغرض ضمان مسؤوليته المدنية أن المؤمنين يتخلون عن أي رجوع علي البنك.

يلتزم العميل بالإبقاء على التأمينات الواردة قي هذه المادة سارية المفعول و بأن تنفذ بحرص و على نفقاته الخاصة كل الالتزامات التي تنبثق عن هذه التأمينات أثناء مدة سريان هذا العقد و خاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم للعلاوات، و عليه أن يقدم كل المستندات عند أول طلب من البنك.

كما يجب أن تنص التأمينات المنصوص عليها في هذه المادة على مسؤولية المؤمنين في إعلام البنك في حالة ما إذا توقف العميل عن دفع العلاوات أو في حال فسخ هذه التأمينات.

إذا ما لم ينفذ العميل أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه المادة يمكن للبنك وفق ما يرتئيه أما أن يفسخ عقد الإيجار حسب الشروط المتضمنة في المادة 15 الآتي ذكرها أو يكتتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتتبها العميل علي نفقة هذا الأخير.

المادة الثانية عشر: إحالة الحقوق إلى الغير

يمكن للبنك أثناء سريان هذا العقد أن يقوم بإحالة حقوقه المترتبة عن هذا العقد إلى الغير. في هذه الحالة على هذا الغير المحال إليه أن يلتزم بمواصلة تنفيذ هذا العقد بنفس الشروط المنصوص عليها فيه.

لا يسمح للعميل أن يتصرف في الأصول غير المنقولة ببيع أو رهن أو إيجاره من الباطن أو غير ذلك ولا أن يقوم بتحويل العقد إلى شخص ثالث دون موافقة مكتوبة من البنك.

زيادة علي ذلك في حالة تدخل شخص ثالث دائن للبنك أو دائن للعميل بدعوى مطالبة على كل الأصول غير المنقولة أو جزء منها عن طريق المعارضة أو الحجز، يجب على العميل أن يحتج ضد هذه الادعاءات و أن يبلغ البنك حالا حتى يحافظ علي مصالحه ، و يجب علي العميل أن يدفع في الآجال المحددة الإيجارات المستحقة . و عليه أن يتحمل كل النفقات و التكاليف المستحقة بهذا الخصوص و يكون مسؤولا عن أي ضرر ناتج عن خطأ أو تأخير في إعلام البنك.

المادة الثالثة عشر: بدل الإيجار وما يلحق من رسوم وضرائب وغيرها

– يلتزم المستأجر بتسديد بدل الايجار حسب المبلغ و الأقساط و الآجال المنصوص عليها في جدول التسديد المرفق بهذا العقد والذي يعد جزء لا يتجزأ منه، كما يلتزم العميل بدفع الإيجارات المستحقة عند حلول أجل استحقاقها وفقا لجدول التسديد وفي موطن البنك الموضح في مقدمة هذا العقد.– وفي حالة

تأخر العميل عن سداد أي قسط من الأقساط في أجلها تحل باقي الأقساط و تصبح كل مبلغها حال الأداء.

– كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإيجارات و بالملكية العقارية كما هي محددة أعلاه تقع على عاتق العميل وحده بما فيها الغرامات أو العقوبات المستحقة علي الرسوم والضرائب أو الحقوق الأخرى المذكورة أعلاه.

في حالة الدفع المسبق لأقساط الإيجار غير المستحقة بعد, وفي حالة موافقة البنك على ذلك يتم مراجعة المبلغ الإجمالي للإيجار تبعا لذلك.

كما يمكن مراجعة أقساط الإيجار سنويا وفق ارتفاع معدل إعادة الخصم المطبق من قبل بنك الجزائر و ذلك بإضافة الفارق بين المعدل الساري في السنة المنقضية و المعدل الساري على الفترة التأجيرية الجديدة الى نسبة العائد المستند إليه في تحديد أقساط الإيجار بتاريخ توقيع هذا العقد ، و للعميل الحق في هذه الحالة التسديد المسبق للإيجارات المتبقية على عاتقه .

كل أقساط الإيجار المدفوعة من قبل المستأجر بما فيها الأقساط المسبقة تعتبر ملكا للبنك و لا يحق للعميل المطالبة بها حتى في حالة فسخ عقد الإيجار في الحالات المنصوص عليها في المادة السابعة عشر أدناه.

يسمح العميل للبنك صراحة بأن يخصم من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد.

كما يلتزم العميل باكتتاب سندات أو سفاتج لأمر البنك بقيمة الإيجارات المستحقة .

المادة الرابعة عشر: الخيار النهائي

تنتقل ملكية الأصول غير المنقولة للعميل عند انتهاء العقد الحالي بشرط رفع المستأجر لخيار الشراء بموجب رسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام موجهة للمؤجر في أجل أقصاه 15 يوم قبل انتهاء مدة الإيجار المنصوص عليها في المادة الثالثة المذكورة أعلاه و تنفيذ كل الالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد و خصوصا دفع كل الأقساط و الضرائب و الرسوم و المصاريف و النفقات و العمولات المذكورة في هذا العقد و لا سيما في المادة 13 منه ،

يتم بيع الأصول غير المنقولة بدون أي ضمان من البنك و يتحمل العميل كل المصاريف والحقوق و الضرائب المتعلقة بنقل ملكية الأصول غير المنقولة.

المادة الخامسة عشر :فسخ العقد

يفسخ هذا العقد و يحق للبنك حينئذ استرجاع الأصول غير المنقولة و التصرف فيها إما بالبيع أو الإيجار أو غير ذلك في الحالات الآتية :

– في حالة عدم دفع أي قسط من أقساط الإيجار كما هي مبينة في جدول التسديد المرفق بهذا العقد أو أي عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة أو ضرائب أو رسوم بموجب هذا العقد وذلك بعد خمسة عشرة يوم بداية من تاريخ استحقاق الإيجار المذكور و العمولة و المصاريف و النفقات التابعة و الضرائب و الرسوم و ذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس و / أو رسالة مضمنة مع إشعار بالاستلام أو مبلغة عن طريق محضر قضائي.

– في حالة وقوع العميل في توقف عن الدفع وكذا حالة التسوية القضائية أو تصفية الممتلكات أو توقف النشاط.

– في حالة وقوع حادث قد يمس بصلاحية الضمان الذي أصدره الضامن إلا إذا قدم للبنك بديلا عن هذا الضمان و الذي يكون مقبولا حسب تقدير البنك.

– في حالة عدم تمكن البنك لأي سبب ما من أخذ رهن عقاري من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من العميل كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبق و أن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو أي دائن أخر.

– في حالة البيع الودي أو القضائي للممتلكات المخصصة من طرف العميل كضمان ، و كذلك في حالة إيجارها أو تخصيصها كحصة في شركة تحت أي شكل كان دون إذن مسبق من البنك.

– في حالة تحويل العميل لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط ذي الصلة باستغلال العقار محل الاعتماد الإيجاري إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري.

– في حالة وفاة العميل ، تكون أقساط الإيجار، التكاليف و المصاريف و الضرائب و الرسوم غير قابلة للتجزئة ,مستحقة الدفع حالا ، و يمكن مطالبة ورثة العميل بها ، غير أنه يمكن لورثة المدين الاستفادة من هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير البنك غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام وأداء التزامات المدين المتوفى.

– في حالة فسخ عقد شراء الأصول غير المنقولة موضوع عقد الاعتماد الإيجاري لأي سبب من الأسباب و بصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.

و يترتب على فسخ عقد الاعتماد الإيجاري ما يلي :

علاوة على أقساط الإيجار المستحقة و غير المدفوعة مع كل ملحقاتها يكون العميل مدينا بمبلغ مالي معادل لمجموع أقساط الإيجار التي لم يحن وقت استحقاقها عند تاريخ فسخ العقد و كذا كل الحقوق و الضرائب و الرسوم المستحقة.

لا يمكن للعميل أن يحتج بأي حال من الأحوال على ثمن البيع أو الإيجار الجديد قبل البنك و لا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير و تحملها بصدد البيع أو الإيجار .

أي تأخير في دفع التعويضات أو جزئ منها المقررة في الفقرات السابقة ينجر عنها حصول البنك على غرامة تأخير تحتسب بداية من تاريخ استحقاق التعويضات وفق الشروط المصرفية السارية المفعول لدى البنك.

المادة السادسة عشر: البيانات والضمانات

يلتزم العميل أن يقدم للبنك البيانات و الضمانات التالية:

إمضاء و تنفيذ هذا العقد و كل العقود الأخرى المتعلقة به من قبل الشخص الموقع باسم العميل قد تم ترخيصه من قبل الجهة المخولة قانونا للعميل ولا تشكل بأي حال من الأحوال انتهاكا لبنود أي عقد آخر أبرمه أو يبرمه العميل .

يسمح القانون الأساسي و/أو الهيكل التنظيمي للعميل لممثله بإبرام هذا العقد.

يلتزم العميل بصفة قطعية و بدون شرط بكافة الالتزامات المكتتبة أو التي سيتم اكتتابها من قبله بموجب هذا العقد و بكل التصرفات المرتبطة به.

لقد تم الحصول على كافة التراخيص الإدارية لإمضاء و تنفيذ هذا العقد لا سيما بالنظر إلي التشريع و التنظيم الساري المفعول.

في حالة قيام البنك بإجراء قضائي بصدد نزاع متعلق بهذا العقد لا يمكن طلب أية حصانة قضائية أو تنفيذية لغرض الاعتراض علي حجز الأموال سواء من قبل العميل أو باسمه .

قد رخص للعميل بوصفه خاضعا لقانون الجمارك للقيام بكل الإجراءات القانونية التي تسمح بها.

يلتزم العميل طيلة مدة هذا العقد ب :

تنفيذ التزاماته التعاقدية و كل التصرفات المرتبطة بها في آجالها؛

الحصول علي جميع التراخيص الضرورية لتنفيذ التزامات هذا العقد و العمل علي بقاء سريانها.

الامتناع عن تعديل أي عقد أو تصرف متعلق بهذا العقد بدون الموافقة المسبقة للبنك.

احترام كافة الالتزامات المنصوص عليها في عقد شراء الأصول غير المنقولة من البائع الأول.

تبقي التصريحات و الضمانات المذكورة في هذه المادة سارية المفعول طيلة مدة هذا العقد .

المادة السابعة عشر: حق الرجوع

يتحمل العميل على عاتقه تبعة كل رجوع ضد البائع الأول و كل نزاع مع هذا الأخير.

يخول البنك للعميل كل الحقوق و الرجوع التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول علي سبيل الضمان القانوني أو التعاقدي التي ترتبط عادة بملكية الأصول غير المنقولة.

المادة الثامنة عشر: الإطار القانوني والشرعي

يخضع هذا العقد بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية السحاء إلى القانون الجزائري لاسيما أحكام الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الايجاري و المرسوم التنفيذي رقم 91/06 المؤرخ 20 فيفري 2006 المتضمن كيفيات شهر عقد الاعتماد الايجاري للأصول الغير منقولة.

المادة التاسعة عشر: الضمانات

ضمانا لتسديد أقساط الإيجار، النفقات و المصاريف الأخرى و بصفة عامة كل الالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد يلتزم العميل بتخصيص كل الضمانات العينية و / أو الشخصية التي يطلبها البنك.

المادة العشرون: الحقوق و المصاريف

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق و الأتعاب بما فيها أتعاب الموثقين و المحامين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزاد و وكلاء الأصول غير المنقولة وغيرهم وكذا مصاريف

الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ التمويل الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق العميل وحده الذي يوافق على ذلك صراحة ودلك بأن يدفعها مباشرة أو بخصمها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك.

المادة الواحدة والعشرون: الوثائق المرتبطة بالعقد

تعتبر مرفقات العقد و أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان، كتابيا جزءا لا يتجزأ من هذا العقد و مكملا له.

المادة الثانية والعشرون: الموطن

لتنفيذ هذا العقد، اختار الطرفان موطنا لهما العناوين المذكورة في التمهيد أعلاه.

المادة الثالثة و العشرون: النزاعات

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يعرض على المحكمة التي يقع المقر الرئيسي للبنك في دائرة اختصاصها ، دون أن يمنع ذلك البنك من إمكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يملك في دائرة اختصاصها العميل أصولا.

يتخلى العميل صراحة أمام المحاكم عن التمسك بأي امتياز بالحصانة القضائية أو التنفيذية الذي قد يمكنه الاستفادة منه

المادة الرابعة والعشرون: عدد النسخ

حرر هذا العقد من خمس نسخ أصلية موقعة من الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية أو القانونية.

حرر ب..... في .....

العميل **البنـــك**

الملحق رقم 02

عقد تمويل بالاعتماد الايجاري على أصول منقولة

رقم /2008

الشروط العامة

بين :

1- **بنك البركة الجزائري** شركة مساهمة رأسمالها 2.500.000.000 دج خاضعة لأحكام القانون رقم 03-11 المؤرخ في 2003.08.26 المتعلق بالنقد و القرض مقيدة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00/ ب / 0014294 ، الكائن مقره الاجتماعي بحي بوثلجة هويدف فيلا رقم 1 بن عكنون الجزائر، ينوب عنه في الإمضاء على هذا العقد **السيد** ..... بصفته مدير وكالة ..... .

ويشار إليه فيما يلي البنك

2 – **و الشركة المسماة** " ..... " المقيدة بالسجل التجاري لولاية .....رقم ..... و الكائن مقرها الاجتماعي ب..... ، و ينوب عنها في الإمضاء **السيد** ..... بصفته ..... .

ويشار إليه فيما يلي العميل

تمهيد :

بالإشارة إلى :

- أحكام القانون الأساسي للبنك المتعلقة بالتزامه في التعامل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة.

- الشروط المصرفية المعمول بها ببنك البركة الجزائري .

- اتفاقية الحساب الجاري المبرمة بين بنك البركة الجزائري و العميل عند فتح الحساب و التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد .

حيث أن العميل طلب من البنك شراء الأصول المنقولة الموصوفة في المادة 2 أدناه على أن يستأجرها من البنك على سبيل الاعتماد الايجاري بمفهوم الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 1996/01/10.

حيث أن البنك اشترى الأصول المنقولة بناء على طلب العميل ولغرض تأجيرها على سبيل الاعتماد الايجاري.

حيث أن الطرفان يتمتعان بالأهلية القانونية و الشرعية الخالية من أي عيب لإبرام هذا العقد.

حيث أن الطرفين راضيان ،

فقد اتفقا على ما يلي:

المادة الأولى: الموضوع

بطلب من العميل يلتزم البنك بموجب هذا العقد بتأجير الأصول المنقولة المذكورة أدناه للعميل الذي قبل بذلك وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد على سبيل الاعتماد الايجاري على أصول منقولة .

المادة الثانية : تعيين الأصول المنقولة

الأصول المنقولة موضوع هذا العقد هي معينة في القائمة المرفقة بهذا العقد و التي تعد جزءا لا يتجزأ منه .

المادة الثالثة: مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء

حددت مدة الإيجار بـ ..... شهر / سنة تبدأ من ..... و تنتهي في ..... كما هو منصوص عليه في جدول التسديد المرفق بهذا العقد و الذي يعد جزءا لا يتجزأ منه.

و تسرى ابتداء من هذا التاريخ و خلال كل مدة الايجار كافة حقوق وواجبات البنك و العميل المترتبة بموجب هذا العقد و تصبح نافذة قانونا.

المادة الرابعة: تسليم الأصول المنقولة

يوكل البنك العميل الذي قبل بذلك تسلم الأصول المنقولة نيابة عنه طبقا للشروط المنصوص عليها في عقد الشراء المبرم بين البنك والبائع الأول وذلك على نفقة العميل وحده حيث لا يتحمل البنك آية مسؤولية عن تأخر في التسليم لكل أو جزء من الأصول المنقولة بالنسبة للمواعيد المتفق عليها مع البائع الأول.

يلتزم العميل بإرسال نسخة من محضر تسلم الأصول المنقولة الممضي مع البائع الأول إلى البنك.

يلتزم العميل بعدم العدول عن استئجار الأصول المنقولة من البنك لأي سبب كان و كل عدول عن الاستئجار من قبل العميل يمكن أن يؤدي إلى تطبيق المادة 17 أدناه إذا رأى البنك ذلك.

يصرح العميل أنه هو الذي قام باختيار الأصول المنقولة و أنه يصرح بعدم إقحام مسؤولية البنك بأية حال من الأحوال بخصوص مطابقة الأصول المنقولة للمواصفات أو صلاحيتها للاستعمال وبصفة عامة كل نزاع قد ينشأ بخصوص الأصول المنقولة مع البائع الأول أو مع أي جهة كانت.

المادة الخامسة: المطابقة

في حالة ما إذا ظهر من تفتيش العميل لبعض أو كل الأصول المنقولة عدم مطابقة هذه الأخيرة للخصائص المتفق عليها مع البائع الأول ، يجب عليه أن يخبر بذلك البنك وذلك بإرسال نسخة من الإشعار المكتوب الموجه إلى البائع الأول بحالات عدم المطابقة المكتشفة.

المادة السادسة : التهيئة

يتحمل العميل كل مصاريف تهيئة الأصول المنقولة للاستعمال الذي أعدت له.

المادة السابعة: الملكية

تبقى ملكية الأصول المنقولة للبنك كاملة خلال مدة هذا العقد إلى غاية تسديد العميل لكل أقساط الإيجار المنصوص عليها في جدول التسديد الملحق بهذا العقد و حصول العميل من البنك على إبراء بذلك.

المادة الثامنة: واجبات العميل

خلال كل مدة هذا العقد، يلتزم العميل بالمحافظة و صيانة الأصول المنقولة طبقا للقواعد الشرعية و لأحكام القوانين و الأعراف و التنظيمات المعمول بها حاليا و مستقبلا وفقا للمتطلبات المهنية و الاحترافية .

كما يلتزم العميل خلال مدة سريان هذا العقد باستعمال الأصول المنقولة طبقا للغاية التي استأجرت من أجلها و الحفاظ عليها بحرص الرجل المحترف.

ويلتزم على وجه الخصوص بأجراء الإصلاحات التي يتبين أنها ضرورية أثناء تنفيذ هذا العقد، حتى و لو تعلق الأمر بأضرار ناجمة عن حادث ما مع احترام المقاييس والنظم المعمول بها وكذا إخضاع الأصول المنقولة للمراقبة القانونية أو التنظيمية.

المادة التاسعة : الأخطار والحوادث

يقر العميل بصريح العبارة انه يتحمل و على نفقاته الخاصة كل الأخطار التي قد تتعرض لها الأصول المنقولة.

في حالة حدوث حادث ما يتحمل العميل وحده تكلفة أي إصلاح كان و يتخلى عن أي رجوع على البنك.

المادة العاشرة : التأمين على الأخطار

1- يلتزم العميل بتامين الأصول المنقولة ضد كافة الأخطار لفائدة البنك و تجديد التأمين طيلة مدة الايجار.

وفي هذا الإطار يجب أن :

- تنص عقود التامين أو ملحقاتها على التزام المؤمنين على أن يدفعوا للبنك أي تعويض ناجم عن حادث سبب خسارة لكل الأصول المنقولة أو جزء منها و تحميل العميل وحده لمبلغ أي إبراء.

غير أنه في حالة ما إذا كانت الأضرار بسيطة الأهمية وبعد معاينة الخبير التابع للمؤمن و الذي يقر بإمكانية إصلاح الضرر ، فعلى العميل أن يعيد تهيئة الأصول المنقولة للاستعمال على نفقته الخاصة . و من جهته يقوم البنك بإعادة دفع كل تعويض قبضه من المؤمن بهذا الخصوص إلى العميل بعد استظهار بيان بالإصلاح الذي تم في حدود ما تحمله العميل من نفقات في هذا الشأن .

- يعفى البنك من أي رجوع يتقدم به المؤمنون .

- ينص عقد التأمين أنه في حالة ما إذا بادر المؤمنون أو أحد منهم بإبطال أو إلغاء هذه التأمينات أو بعض منها، أو بتعديل الضمانات بكيفية قد تمس بمصالح البنك فان البنك لا يواجه بهذا الإبطال أو الإلغاء أو التعديل إلا بعد مضي خمسة عشر (15) يوما بعد إبلاغ البنك برسالة مضمنة مرفقة ببيان

استلام من طرف المؤمن أو المؤمنين المعنيين و يلتزم العميل باكتتاب تأمين جديد أو إضافي يغطي كافة المخاطر الناتجة عن الإبطال أو الإلغاء أو التعديل المذكور على نفقته الخاصة.

- ينص عقد التأمين على أنه لا يمكن إجراء أي أبطال أو إلغاء أو تعديل قد يضر بمصالح البنك بطلب من العميل قبل الحصول على إذن كتابي مسبق من البنك و ذلك ما دام العميل مرتبط بالتزامات اتجاه البنك.

2- يجب على العميل أن يوجه إلى البنك شهادات يسلمها المؤمنون تؤكد للبنك على أن التأمينات المنصوص عليها بالألفاظ الواردة في هذه الفقرة قد تم اكتتابها من قبل العميل و ذلك خلال الثمانية أيام التي تلي تاريخ تسلم العميل للمنقول أو جزء منه.

3- يلتزم العميل بتنفيذ كل التعهدات المنصوص عليها في هذه المادة التي تستجوبها التأمينات علي نفقته الخاصة لا سيما فيما يتعلق بالدفع المنتظم لأقساط التأمين و أن يقدم كل المستندات للبنك متى طلب منه ذلك.

4- في حالة عدم تنفيذ العميل لالتزاماته و التأمينات المنصوص عليها في هذه المادة يمكن للبنك وفق ما يرتئيه ، أن يفسخ العقد في إطار الشروط المنصوص عليها في المادة 17 الآتي ذكرها أو تأمين الأصول المنقولة بنفسه على حساب العميل ونفقته.

المادة الحادية عشر: إخطار البنك بالحوادث

يجب على العميل أن يعلم البنك على جناح السرعة بأي حادث خطير قد يطرأ على الأصول المنقولة أو جزء منها مع الإشارة إلى تاريخ، مكان وظروف الحادث و كذا طبيعة الأضرار التي تعرضت لها الأصول المنقولة أو الجزء المتضرر منها و حجم هذه الأضرار.

المادة الثانية عشر: مسؤولية العميل المدنية وغيرها

يتحمل العميل وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير بسبب الأصول المنقولة أو جزء منها و يضمن البنك من أي رجوع للغير عليه.

يلتزم العميل بتأمين مسؤوليته المدنية على نفقته الخاصة في حالة الأضرار الجسدية أو المادية التي قد تسببها الأصول المنقولة أو جزء منها لمستخدميه أو للغير و لو كان الضرر ناجما عن خطأ في

التركيب أو حادث عرضي أو قوة قاهرة. كما يلتزم العميل بأن يبين في تأمينه أو تأميناته المكتتبة لغرض ضمان مسؤوليته المدنية أن المؤمنين يتخلون عن أي رجوع علي البنك.

يلتزم العميل بالإبقاء على التأمينات الواردة في هذه المادة سارية المفعول و بأن تنفذ بحرص و على نفقاته الخاصة كل الالتزامات التي تنبثق عن هذه التأمينات أثناء مدة سريان هذا العقد و خاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم لأقساط التأمين، و عليه أن يقدم كل المستندات عند أول طلب من البنك.

كما يجب أن تنص التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة على مسؤولية المؤمنين في إعلام البنك في حالة ما إذا توقف العميل عن دفع لأقساط التأمين أو في حال فسخ هذه التأمينات.

إذا ما لم ينفذ العميل أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للبنك وفق ما يرتئيه أما أن يفسخ عقد الاعتماد الايجاري حسب الشروط المتضمنة في المادة 19 الآتي ذكرها أو يكتتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتتبها العميل علي نفقة هذا الأخير.

المادة الثالثة عشر: إحالة الحقوق إلى الغير

يمكن للبنك أثناء سريان هذا العقد أن يقوم بإحالة حقوقه المترتبة عن هذا العقد إلى الغير. في هذه الحالة على هذا الغير المحال إليه أن يلتزم بمواصلة تنفيذ هذا العقد بنفس الشروط المنصوص عليها فيه.

لا يسمح للعميل أن يتصرف في الأصول المنقولة ببيع أو رهن أو إيجار من الباطن أو غير ذلك ولا أن يقوم بتحويل العقد إلى شخص ثالث دون موافقة مكتوبة من البنك.

زيادة علي ذلك في حالة تدخل شخص ثالث دائن للبنك أو دائن للعميل بدعوى مطالبة على كل الأصول المنقولة أو جزء منها عن طريق المعارضة أو الحجز، يجب على العميل أن يحتج ضد هذه الادعاءات و أن يبلغ البنك حالا حتى يحافظ علي مصالحه. و إذا تم الحجز رغم ذلك ، يجب علي العميل أن يدفع في الآجال المحددة الإيجارات المستحقة الباقية . و عليه أن يتحمل كل النفقات و التكاليف المستحقة بصدد إجراء " رفع اليد " و يكون مسؤولا عن أي ضرر ناتج عن خطأ أو تأخير في إعلام البنك. ولا يمكن تجنب هذا الالتزام بالدفع إلا في الحالة الاستثنائية التي يتبين بموجبها أن الشخص الثالث يتدخل بوصفه دائن للبنك.

المادة الرابعة عشر: بدل الإيجار وما يلحق من رسوم وضرائب وغيرها

يلتزم المستأجر بتسديد بدل الايجار حسب المبلغ و الأقساط و الآجال المنصوص عليها في جدول التسديد المرفق بهذا العقد والذي يعد جزء لا يتجزأ منه، كما يلتزم العميل بدفع الإيجارات المستحقة عند حلول أجل استحقاقها وفقا لجدول التسديد وفي موطن البنك الموضح في مقدمة هذا العقد.

وفي حالة تأخر العميل عن سداد أي قسط من الأقساط في أجله تحل باقي الأقساط و تصبح جميعها حالة الأداء.

كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإيجارات كما هي محددة أعلاه تقع على عاتق العميل وحده بما فيها الغرامات أو العقوبات المستحقة علي الرسوم والضرائب أو الحقوق الأخرى المذكورة أعلاه.

في حالة الدفع المسبق لأقساط الإيجار غير المستحقة بعد, وفي حالة موافقة البنك على ذلك , يتم مراجعة المبلغ الإجمالي للإيجار تبعا لذلك .

كما يمكن مراجعة أقساط الإيجار سنويا وفق ارتفاع معدل إعادة الخصم المطبق من قبل بنك الجزائر و ذلك بإضافة الفارق بين المعدل الساري في السنة المنقضية و المعدل الساري على الفترة التأجيرية الجديدة الى نسبة العائد المستند إليه في تحديد أقساط الإيجار بتاريخ توقيع هذا العقد ، و للعميل الحق في هذه الحالة التسديد المسبق للإيجارات المتبقية على عاتقه .

كل أقساط الإيجار المدفوعة من قبل العميل بما فيها الدفعة المسبقة تعتبر ملكا للبنك و لا يحق للعميل المطالبة بها حتى في حالة فسخ عقد الإيجار في الحالات المنصوص عليها في المادة 17 أدناه .

يسمح العميل للبنك صراحة بأن يخصم من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد.

كما يلتزم العميل باكتتاب سندات أو سفاتج لأمر البنك بقيمة الإيجارات المستحقة.

المادة الخامسة عشر: تحديد أقساط الإيجار

تم احتساب و تقدير أقساط الإيجار وفقا للمعطيات التي قدمها العميل حول ثمن و شروط بيع الأصول المنقولة و آجال التسليم و تاريخ دفع التسبيق وكذا ,عند الاقتضاء ,سعر صرف عملة الدفع عند تسديد كل قسط .

في حالة تعديل أحد هذه العناصر، يتم تسوية أقساط الإيجار بالزيادة أو النقصان، وفقا للمبلغ النهائي المدفوع إلى البائع الأول و كذا الضرائب ، العمولات و الإتاوات و غرامات التأخير و أرباح أو خسائر الصرف والمصاريف الأخرى التي يكون قد أنفقها البنك من جراء هذا التعديل خاصة إذا تعلق الأمر بتأخر في التسليم.

المادة السادسة عشر : الخيار النهائي

تنتقل ملكية الأصول المنقولة للعميل عند انتهاء العقد الحالي بعقد بيع منفصل عن هذا العقد بشرط رفع المستأجر لخيار الشراء بموجب رسالة مضمنة مع الإشعار بالاستلام موجهة للمؤجر في أجل أقصاه 15 يوما قبل انتهاء مدة الإيجار المنصوص عليها في المادة 3 المذكورة أعلاه ، بشرط تنفيذ العميل كل الالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد و خصوصا دفع الأقساط المذكورة في المادة 14 منه، المبينة في جدول التسديد الملحق بهذا العقد و المصاريف والحقوق الضريبية و التكاليف الأخرى المحتملة.

المادة السابعة عشر :فسخ العقد

يتم فسخ هذا العقد و يحق للبنك حينئذ استرجاع الأصول المنقولة و التصرف فيها إما بالبيع أو الإيجار أو غير ذلك في الحالات الآتية : – في حالة وقوع العميل في توقف عن الدفع وكذا حالة التسوية القضائية أو تصفية الممتلكات أو توقف النشاط .

– في حالة عدم دفع أي قسط أيجار أو عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للبنك أو ضرائب او رسوم بموجب هذا العقد وذلك بعد 15 يوما بداية من تاريخ استحقاق الإيجار المذكور و العمولة و المصاريف أو النفقات التابعة و ذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس و / أو رسالة مضمنة مع أشعار بالاستلام أو مبلغة عن طريق محضر قضائي .

– في حالة عدم احترام أحد الالتزامات الأخرى المكتتبة من قبل العميل مع / أو من قبل الضامن حسب نصوص هذا العقد أو الضمان إلا إذا تم تدارك ذلك في أجل لا يتعدى 15 يوما منذ إرسال الرسالة مضمنة مع أشعار بالاستلام.

– في حالة وقوع حادث قد يمس بصلاحية الضمان الذي أصدره الضامن إلا إذا قدم للبنك بديلا عن هذا الضمان و الذي يكون مقبولا حسب تقدير البنك.

– في حالة عدم تمكن البنك لأي سبب ما من أخذ رهن عقاري من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من العميل كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبق و أن خصصت هذه الممتلكات لفائدة بائع أو أي دائن أخر.

– في حالة البيع الودي أو القضائي للممتلكات المخصصة من طرف العميل كضمان ، و كذلك في حالة إيجارها أو تخصيصها كحصة في شركة تحت أي شكل كان دون اذن مسبق من البنك .

– في حالة تحويل العميل لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط ذي صلة باستغلال العتاد محل الاعتماد الايجاري إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري.

– في حالة وفاة العميل ،تكون أقساط الإيجار، التكاليف و المصاريف و الضرائب و الرسوم غير قابلة للتجزئة ,مستحقة الدفع حالا، و يمكن مطالبة ورثة العميل بها ، غير أنه يمكن للورثة الاستفادة من هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير البنك غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام وأداء التزامات المدين المتوفى.

– في حالة فسخ عقد شراء الأصول المنقولة من البائع الأول لأي سبب من الأسباب و خاصة إذا تعلق الأمر بعطب أو عيوب خفية تضر بكامل الأصول المنقولة أو جزء منها.

– و بصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.

– و يترتب على فسخ عقد الاعتماد الايجاري ما يلي :

* علاوة على أقساط الإيجار المستحقة و غير المدفوعة مع كل ملحقاتها فأن العميل يكون مدينا بمبلغ مالي معادل لمجموع أقساط الإيجار التي لم يحن وقت استحقاقها عند تاريخ فسخ العقد و كذا كل الحقوق و الضرائب و الرسوم المستحقة على العميل.

* لا يمكن للعميل أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن البيع أو الإيجار الجديد قبل البنك و لا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير و تحملها بصدد البيع أو الإيجار.

* أي تأخير في دفع التعويضات أو جزئ منها المقررة في الفقرات السابقة ينجر عنها حصول البنك على غرامة التأخير تحتسب بداية من تاريخ استحقاق التعويضات وفق الشروط المصرفية السارية المفعول لدى البنك.

المادة الثامنة عشر : البيانات والضمانات

يلتزم العميل أن يقدم للبنك البيانات و الضمانات التالية:

– إمضاء و تنفيذ هذا العقد و كل العقود الأخرى المتعلقة به تم ترخيصه من قبل الجهاز والمخول قانونا للعميل ولا تشكل بأي حال من الأحوال انتهاكا لبنود أي عقد آخر أبرمه أو يبرمه العميل.

– يسمح القانون الأساسي و/أو الهيكل التنظيمي للعميل لممثله بإبرام هذا العقد .

– يلتزم العميل بصفة قطعية دون قيد أو شرط بالالتزامات المكتتبة أو التي سيتم اكتتابها بموجب هذا العقد و كل التصرفات المرتبطة به .

– لقد تم الحصول على كافة التراخيص الإدارية لإمضاء و تنفيذ هذا العقد لاسيما بالنظر إلي التشريع و التنظيم الساري المفعول.

–في حالة قيام البنك بإجراء قضائي بصدد نزاع متعلق بهذا العقد لا يمكن طلب أية حصانة قضائية أو تنفيذية لغرض الاعتراض علي حجز الأموال سواء من قبل العميل أو باسمه .

–قد رخص للعميل بوصفه خاضعا لقانون الجمارك للقيام بكل الإجراءات القانونية التي تسمح بها.

يلتزم العميل طيلة مدة هذا العقد ب :

– تنفيذ التزاماته التعاقدية و كل التصرفات المرتبطة بها في آجالها و لاسيما ؛

–الحصول علي جميع التراخيص الضرورية لتنفيذ التزامات هذا العقد و العمل علي بقاء سريانها.

– الامتناع عن تعديل أي عقد أو تصرف متعلق بهذا العقد بدون الموافقة المسبقة للبنك.

– احترام كافة الالتزامات المنصوص عليها في عقد شراء الأصول المنقولة من البائع الأول.

– إبرام عقد صيانة على الأصول المنقولة مع شركة صيانة مؤهلة و الإبقاء على سريانه.

تبقي التصريحات و الضمانات المذكورة في هذه المادة سارية المفعول طيلة مدة هذا العقد .

المادة التاسعة عشر: حق الرجوع

يتحمل العميل على عاتقه تبعة كل رجوع ضد البائع الأول و كل نزاع مع هذا الأخير.

يخول البنك للعميل كل الحقوق والرجوعات التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول علي سبيل الضمان القانوني أو التعاقدي التي ترتبط عادة بملكية الأصول المنقولة .

المادة العشرون : سريان العقد

لا يبدأ سريان التزامات البنك و العميل المنصوص عليها في هذا العقد الا بعد إتمام عملية شراء و استلام الأصول غير المنقولة المراد تأجيرها.

المادة الواحدة والعشرون : الإطار القانوني والشرعي

يخضع هذا العقد بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحة إلى القانون الجزائري لاسيما أحكام الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الايجاري و المرسوم التنفيذي رقم 92/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن كيفيات شهر عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة.

المادة الثانية والعشرون: الضمانات

ضمانا لتسديد أقساط الإيجار، النفقات و المصاريف الأخرى و بصفة عامة كل الالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد يلتزم العميل بتخصيص كل الضمانات العينية و / أو الشخصية التي يطلبها البنك.

المادة الثالثة والعشرون: المصاريف والحقوق

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق و الأتعاب بما فيها و في حالة اضطرار البنك الى دفعها في إطار نزاع محتمل ، أتعاب المحامين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزاد وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ الإيجارات الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق العميل وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو بخصمها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك.

المادة الرابعة والعشرون : الوثائق المرتبطة بالعقد

تعتبر مرفقات العقد و ملحقاته وأي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان، كتابيا جزءا لا يتجزأ من هذا العقد و مكملا له.

المادة الخامسة والعشرون : الموطن

لتنفيذ هذا العقد، اختار الطرفان موطنا لهما العناوين المذكورة في التمهيد أعلاه.

المادة السادسة و العشرون : النزاعات

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يرفع إلى المحكمة التي يقع المقر الرئيسي للبنك في دائرة اختصاصها، دون أن يمنع ذلك المؤجر من إمكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يملك في دائرة اختصاصها المستأجر أصولا.

يتخلى المستأجر صراحة أمام المحاكم عن التمسك بأي امتياز بالحصانة القضائية أو التنفيذية الذي قد يمكنه الاستفادة منه.

المادة السابعة والعشرون : عدد النسخ

حرر هذا العقد من خمس نسخ أصلية موقعة من الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية و القانونية .

حرر ب..... في .....

العميل **البنـــك**

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولا: الكتب

1. صغير حسام الدين عبد الغني، الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1994.
2. هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، الطبعة الثانية، مطبعة الإشعاع، الإسكندرية، مصر،1998.
3. فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، الطبعة الثانية،1997 .
4. حمدي أحمد سعد أحمد، البيع الايجاري، دراسة قانونية، د. ط دار الكتب القانونية، القاهرة، 2007.
5. قدري عبد الفتاح الشهاوي ، موسوعة التأجير التمويلي ، توزيع منشأة المعارف ،الإسكندرية ، 2003.
6. نادر عبد العزيز شافي ، عقد الليزنغ ، دراسة مقارنة ،الطبعة الأولى ، الجزء الأول ، المؤسسة الحديثة بالكتاب ،لبنان ، 2004.
7. زياد أبو حصوة، عقد التأجير التمويلي ـ دراسة مقارنة ـ دار الرأي للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، 2005.
8. إلياس ناصيف، العقود الدولية عقد الليزنغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن، الطبع الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، 2008، بيروت، لبنان،.
9. بسام هلال مسلم القلاب،التأجير التمويلي (دراسة مقارنة) الطبعة الأولى، دار الراية للنشر والتوزيع ـ الأردن 2009.
10. دوة آسيا ورمول خالد، الاطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2009.
11. مصطفى كمال طه، النظام القانوني للتأجير التمويلي، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2015.
12. سالم هلال راهي الحسناوي، التأجير التمويلي وتطبيقاته المختارة ، الطبعة الأولى، دار المنهجية للنشر والتوزيع، 2016،.
13. مرابط أسماء ، محمد دمانة ، النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري وتأثيره على الضمان وتمويل المشاريع الاقتصادية ، مخبر الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الأغواط ،الجزائر ،28 سبتمبر 2019 .
14. محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان.

15. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام الجزء 1، دار الاحياء التراث العربي، بيروت، لبنان.
16. هشام بن شيخ ، الاعتماد الايجاري للعقارات.
17. هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي.

ثانيا: الأطروحات والرسائل الجامعية والمذكرات

أ-أطروحات الدكتوراه:

1. عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الايجاري الدولي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي ، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2005.
2. بن زيوش مبروك، الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الايحاري، رسالة دكتوراه، جامعة منتوري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسنطينة، 2007- 2008.
3. نوال قحموسيامي،عقد الاعتماد الايجاري في ظل القانون الجزائري،أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق، 2012،2013.
4. محمودي بشير، النظام القانوني للوسائل الحديثة لتمويل المؤسسة الاقتصادية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع قانون خاص، جامعة بن عكنون الجزائر، كلية الحقوق، 2013، 2014.
5. محمودي بشير، النظام القانوني للوسائل الحديثة لتمويل المؤسسات الاقتصادية ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم ، جامعة الجزائر بن عكنون، كلية الحقوق ، الجزائر، 2013-2014.
6. أمال بن بريح، عقد الاعتماد الايجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015.
7. بن مبارك ماية، الاطار التنظيمي لنشاط الاعتماد الايجاري في الجزائر، دراسة مقارنة، رسالة دكتوراه جامعة الإخوة منتوري، كلية الحقوق، القانون الخاص، قسنطينة، 2016- 2017.
8. هشام بن شيخ، عقد الاعتماد الايجاري غير المنقوله، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، القانون الخاص، 2018.
9. بولبداوي هجرس، عقد الاعتماد الايجاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق سعيد حمدين، 2018-2019.

10.طيبي أمال، عقد الاعتماد الايجاري الوارد على العقار ـ دراسة مقارنة ـ أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه،جامعة محمد بن أحمد، وهران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم قانون الأعمال المقارن، 2018- 2019.

11.بوزيد عدنان، أحكام الوعد بالبيع العقاري دراسة مقارنة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص القانون المدني المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، 2018،2019.

12.طيبي أمال، عقد الاعتماد الايجاري الوارد على العقار- دراسة مقارنة- أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة وهران 2، محمد بن أحمد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018- 2019.

13. بولبداوي هجرس ، عقد الاعتماد الايجاري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، قانون خاص ، جامعة الجزائر1، كلية الحقوق سعيد حمدين ،الجزائر، 2018-2019.

ب-رسائل الماجستير:

1. حوالف عبد الصمد ، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الايجاري (الليزنغ)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2008.

2. خدروش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون الخاص، 2008- 2009.

3. أحمد توفيق بارود، معوقات تطبيق نظام التأجير التمويلي كأداة لتمويل المشروعات الاقتصادية، مذكرة التخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير،الجامعة الإسلامية غزة، كلية التجارة، قسم المحاسبة والتمويل، السنة الجامعية 1432- 2011.

4. حسني صلاح الدين، شروط تكوين عقد الاعتماد الايجاري (دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة وهران، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، 2011-2012.

5. بلهامل هشام، ثار عقد الاعتماد الايجاري في التشريع الجزاري، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، 2013- 2014.

1. بن نوي صالح ، شرط الاحتفاظ بالملكية في عقد الاعتماد الايجاري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،فرع عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، ،بن يوسف بن خدة، الجزائر ، 2017-2018.

2. كولوغلي فضيلة ، الاعتماد الايجاري آلية بديلة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة مولود معمري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو ، الجزائر، 2011-2012 .

ج- مذكرا ت الماستر

1. شيخاوي يامنة ، النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري في القانون الجزائري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة المسيلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون أعمال، 2012،2013.

ثالثا: المجلات:

1. حسام الدين فتحي ناصف، التأجير التمويلي الدولي للمنقول، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، المجلد 46، العدد2، كلية الحقوق، جامعة عين الشمس، مصر،2004.
2. ليلى بعتاش، عقد الاعتماد الايجاري، مجلة العلوم الانسانية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010، العدد 33.
3. الواسعة زرارة صالحي، عقد الاعتماد الايجاري للأصول لمنقولة، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 27/ 28، نوفمبر 2012.
4. نابتي عبد الحق يوسف، عقد الاعتماد الايجاري كوسيلة لتمويل الاستثمار في التشريع الجزائري، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، المركز الجامعي عبد الحفيظ بو الصوف، ميلة، العدد 5، العدد 1، جوان 2019.
5. بلحزام مبروك، الاعتماد الايجاري في ظل الأمر 96- 09، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 2، العدد 9 ديسمبر 2019.
6. عياشي شعبان، آثار عقد الاعتماد الايجاري، مجلة العلوم الانسانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزار، العدد 51، 2019.
7. علال قاشي، عبد العليم بوشكيزة، عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة كآلية التمويل، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، المجلد 21، العدد 02، لسنة 2021.

رابعا: النصوص التنظيمية:

أ-القوانين:

1. القانون 23-09 المؤرخ في 21 يونيو 2023، يتضمن القانون النقدي والمصرفي ،الجريدة الرسمية العدد43 ،الصادرة في 27 يونيو 2023

ب-الأوامر

1. الأمر 11-03 المؤرخ في 26/ 08/ 2003، المتعلق بالقرض والنقد، الجريدة الرسمية عدد 52 في 27 أوت 2003، الملغي للقانون رقم 90/ 10 المؤرخ في 14 أفريل 1990.
2. الأمر 96- 09 : المؤرخ في 10 يناير 1996، المتعلق بالاعتماد الايجاري ، ج ر ، العدد3 .
3. الأمر 10- 04 المؤرخ في 26 غشت 2010، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية، عدد 50 المؤرخة في أول سبتمبر 2010 المعدل والمتمم للأمر رقم 03- 10 المؤرخ في 26 غشت 2003.
4. الأمر رقم 03-11 مؤرخ في 27 جمادي الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003، المتعلق بالنقد والقرض، ج.ر عدد 52، بتاريخ 27 غشت 2003.
5. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني ، المعدل إلى غاية القانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 مايو 2007.

ج-المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 76/ 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30 بتاريخ 13 أبريل 1976.
2. المرسوم التنفيذي رقم 06/ 91 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المحدد لطرق اشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة، الجريدة الرسمية، عدد 10 بتاريخ 26 فيفري 2006.
3. المرسوم التنفيذي رقم 06/ 90 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المحدد لطرق اشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة، الجريدة الرسمية، عدد 10 بتاريخ 26 فيفري 2006.

الفهرس

الفهرس:

مقدمة..... 1
الفصل الأول: ماهية الاعتماد الايجاري 6
المبحث الأول: مفهوم الإعتماد الايجاري..... 7
المطلب الأول: التطور التاريخي لفكرة الاعتماد الايجاري..... 7
الفرع الأول: نشأة الاعتماد الايجاري 7
الفرع الثاني: انتشار الاعتماد الايجاري عالميا..... 8
المطلب الثاني : تعريف الاعتماد الايجاري وخصائصه..... 12
الفرع الأول: تعريف الاعتماد الايجاري..... 12
أولا :التعريف الفقهي 12
ثانيا : التعريف التشريعي لعقد الاعتماد الايجاري 13
الفرع الثاني : خصائص عقد الاعتماد الايجاري..... 18
أولا :عقد الايجاري ذو طابع ثلاثي 18
ثانيا : عقد الاعتماد الايجاري ذو طابع تجاري..... 19
ثالثا : خاصية الاعتبار الشخصي لعقد الاعتماد الايجاري..... 19
رابعا: عقد الاعتماد الايجاري ذو طابع تمويلي 20
خامسا : طابع الخيار الثلاثي لعقد الاعتماد الايجاري..... 20
الفرع الثالث : صور عقد الاعتماد الايجاري..... 21
أولا : الاعتماد الايجاري حسب طبيعة الأصل المؤجر..... 21
ثانيا : الاعتماد الايجاري حسب طبيعة العقد 24
ثالثا : الاعتماد الايجاري حسب جنسية أطراف العقد..... 25
المبحث الثاني : التكييف القانوني لعقد الاعتماد الايجاري 28
المطلب الأول : تمييز عقد الاعتماد الايجاري عن بعض العقود المشابهة له..... 28

الفرع الأول : عقد الاعتماد الايجاري وبعض صور عقد البيع 28
أولا : عقد الاعتماد الايجاري وعقد البيع الايجاري 28
ثانيا - عقد الاعتماد الإيجاري و البيع بالتقسيط 29
ثالثا : عقد الاعتماد الايجاري و عقد الوعد بالبيع 30
الفرع الثاني : عقد الاعتماد الايجاري و عقود الإيجار 32
أولا : عقد الايجار العادي 32
ثانيا : عقد الاعتماد الايجاري وعقد الايجار التشغيلي 34
المطلب الثاني : الطبيعة القانونية الخاصة لعقد الاعتماد الايجاري 35
الفرع الأول : عقد منشئ للملكية الاقتصادية 35
الفرع الثاني: نظرية العقد المركب 36
الفرع الثالث: الطابع الخاص لعقد الاعتماد الإيجاري 37
أولا: احتفاظ شركة الاعتماد الإيجاري بملكية الأصول المؤجرة 38
ثانيا: المسؤولية عن جريمة خيانة الأمانة 38
خلاصة الفصل 41
الفصل الثاني: التنظيم القانوني لعقد الاعتماد الايجاري 43
المبحث الأول: تكوين عقد الاعتماد الايجاري 44
المطلب الأول: الأركان الموضوعية لعقد الاعتماد الايجاري 44
الفرع الاول: الرضا 44
أولا: أطرف العقد 45
ثانيا: الأهلية 50
الفرع الثاني: المحل 51
أولا: الأصول المنقولة 52
ثانيا: الأصول غير المنقولة (العقارات) 52
الفرع الثالث: التعبير عن الارادة 54

أولا: المرحلة الاعدادية للعقد..... 54
المطلب الثاني: الشروط الشكلية 58
الفرع الثاني: شهر عقد الاعتماد الايجاري 60
ثانيا: إجراءات شهر عقد الاعتماد الايجاري 61
ثالثا: جزاء تخلف الشهر القانوني في عقد الاعتماد الايجاري..... 63
المبحث الثاني: أثار عقد الاعتماد الإيجاري 64
المطلب الأول: تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري..... 64
الفرع الأول: حقوق والتزامات المؤجر 64
أولا: الحقوق..... 64
ثانيا: التزامات المؤجر..... 67
الفرع الثاني: حقوق والتزامات المستأجر 71
أولا: حقوق المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري..... 71
ثانيا: التزامات المستأجر 73
المطلب الثاني : انقضاء عقد الاعتماد الايجاري 80
الفرع الأول : انقضاء عقد الاعتماد الايجاري بانتهاء مدته 81
أولا : شراء الأصل المؤجر..... 81
ثانيا: تجديد عقد الاعتماد الإيجاري..... 82
ثالثا : ردّ الأصل المؤجر 83
الفرع الثاني : انتهاء عقد الاعتماد الايجاري قبل انقضاء مدته 84
أولا : أسباب فسخ عقد الاعتماد الايجاري 85
ثانيا : آثار فسخ عقد الاعتماد الايجاري..... 87
خلاصة الفصل الثاني..... 89
خاتمة 91
الملاحق..... 95

قائمة المراجع 120
الفهرس 126