



جامعة باتنة 1 الحاج لخضر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عقد الاعتماد الإجاري التمويلي في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون أعمال

إشراف الدكتورة:

عزوز سارة

إعداد الطالبتين:

سناني أنفال نور اليقين

زهور آية الرحمن

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	المؤسسة الجامعية	الصفة
بوهنتالة أمال	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	رئيسا
عزوز سارة	أستاذ محاضر - أ-	جامعة باتنة 1	مشرفا ومقررا
محمد سمح	أستاذ محاضر - أ-	جامعة باتنة 1	مناقشا

دورة جوان

السنة الجامعية: 2024/2023



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَالْأَرْضَ مَدْفُونًا فِيهَا رَوَاسِي وَأَنْبَتْنَا فِيهَا مِنْ كُلِّ زَوْجٍ بَهِيجٍ (٧) تَبْصِرَةً

وَفُكْرِي لِكُلِّ عَبْدٍ مُنِيبٍ (٨) وَزَرْنَا مِنَ السَّمَاءِ مَاءً مُبَارَكًا فَأَنْبَتْنَا بِهِ جَنَّاتٍ

وَحَبَّ الْحَصِيدِ (٩) وَالنَّخْلَ بَاسِقَاتٍ لَهَا طَلْعٌ نَضِيدٌ (١٠) رِزْقًا لِلْعِبَادِ وَأَخْبَتْنَا بِهِ

بَلَدَةً مَيْنًا كَذَلِكَ الْخُرُوجُ (١١) ﴿

صدق الله العظيم

[سورة ق: 7-11]

شكر وعرافان

بعد شكر الله تعالى الذي لولاه لما تم هذا العمل، فله الحمد كله وله الشكر كله، لا نخفي
الثناء عليه، هو كما أثنى عن نفسه.

نتقدم بشكرنا الجزيل وتقديرنا الجميل لى استأفدتنا الفاضلة المشرفة الدكتور: عزوز سارة
على إشرافها على هذا العمل وما قدمته وبذلته لنا من نصائح وتوجيهات، و تصحيحات
وتصويبات أفادتنا كثيرا في هذا البحث.

كما نتقدم بالشكر والعرافان أيضا لى أعضاء لجنة المناقشة وكذا جميع أساتذتنا الكرام
الذين لهم فضل علينا بعد الله عز وجل في تكويننا في هذه المرحلة، والشكر موصول أيضا لى
جميع القائمين على الجامعة ونخص بالذكر كلية الحقوق والعلوم السياسية
ونسأل الله أن يجزي الجميع عنا خير الجزاء وأوفاه.

إهداء

ما سلكننا البدايات إلا بتيسيره وما بلغنا النهايات إلا بتوفيقه وما حققنا الغايات إلا بفضلہ

فالحمد لله حبا وشكرا وامتنانا، الحمد لله على البدئ والتمام

وأخر وعونا أن الحمد لله رب العالمين.

لى قدرتي الأولى ونبروسي الذي ينير وبي، لى من إعطاني ولم يزل يعطيني بلا حدود، لى من رفعت رؤسي عالياً فتخاروا

به، "أبي الغالي" حفظه الله

لى من جعل لجنة تحت أقدامها وسهلت لى الشرائد بدعائها لى الإنسانة العظيمة التي لظالمات تمننت أن تقر

عينها برؤيتي في يوم كهذا "أبي العزيزة" حفظها الله

لى من شدت عضدي بهم فكانوا لى ينابيع أرتوي منها لى قرّة عيني

لى أخي وأخواتي الغاليات

لى أولئك الذين يفرحهم نجاحنا ويحزنهم فشلنا

لى من ساندتني لى صدقة الموقف لا السنين لى شريكة هذا العمل "أنفال"

لى كل من كان عوناً وسنداً في هذا الطريق

لى كل من أفاضني بمشاعره ونصائحه المخلصة

إليكم وهدىكم هذا الإيجاز وثمره نجاحي

إهداء

الحمد لله حبا وشكرا وامنانا، ما كنت لأفعل هذا لو لا فضل الله، فأحمد الله على الهدى والحنان
ها أنا اليوم أهدي نجاحي لى كل من سعى معي لإتمام هذه المسيرة .
لى الذي علمني أن الدنيا كفاح وسلاحها المعلم والمعرفة، لى من أحمد اسمه بكل افتخار لى أعظم وأعز رجل في الكون
"أبي الغالي"

لى ملاكي في الحياة من ساندتي في صلاتها ووعايتها، لى من سهرت الليالي تنير ديتي لى معنى الحب والحنان لى أروع
امرأة في الوجود "أمي الغالية "

لى جسر المحبة والعطاء مصدر قوتي وفتي

لى من رزقت بهم سند لي وفتي

لى من ساندني بكل حب لى صدقة الموقف لى السنين شركة الدرب الطويل "آية"

ها أنا اليوم أكملت وأتممت أول ثمرات نجاحي بفضل الله سبحانه وتعالى.

فأحمد الله على ما وهبني وأذن يجعلني مباركا وأذن يعينني

ونما كنت فمن قال أنا لها نالها فأنا لها وإن أبت ربحا

أبت بها بفضل الله

اللهم كل الحمد حمد الشاكرين الذاكرين حمد منى السموات والأرض

آخر وعودنا أن الحمد لله رب العالمين .

قائمة المختصرات

ج: الجزء.

ج ر: الجريدة الرسمية.

د ب ن: دون بلد نشر.

ط: الطبعة.

د ط: دون طبعة.

ص: الصفحة.

ص ص: من الصفحة إلى الصفحة

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري.

ق.ت.ج: القانون التجاري الجزائري.

Principales Abréviations

N⁰: Numéro.

Art: Article.

U.c.c: uniform commercial code.

مقدمة

خاصة في مجال التمويل، وهذا لما تتميز به من عبء وإفراط في طلب الضمانات، مما جعلها غير قادرة أن تؤمن التمويل خاصة في ظل تزايد الطلبات للتمويل وكثرة المشاريع. لهذا كان من الضروري إيجاد وسيلة تلعب دور الوسيط والمتمثلة في عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي الذي يعتبر حديث النشأة نسبيا، حيث تقوم فكرة هذا العقد على التأجير عن طريق تمويل أصول من المنقولات أو من العقارات حسب حاجة المستفيد، دون استنزاف قدراته المالية من خلال أسعار هذه الأصول في مقابل دفع مبلغ بشكل دوري. وقد تبني المشرع الجزائري هذا النوع من العقود استجابة لمتطلبات نظام اقتصاد السوق، حيث ذكر الاعتماد الإيجاري لأول مرة في القانون 10/90 المتعلق بالنقد والقرض الملغى¹، كما خص له الأمر رقم 09/96 المتضمن الاعتماد الإيجاري²، وهذا إدراكا لفعاليتها كألية تمويل، بحيث يهدف إلى تعزيز وترقية الاستثمار وتحفيز النمو الاقتصادي للبلاد، دعما منه للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

← أهمية الموضوع

وتتجلى أهمية موضوع عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي من حيث:

- أن عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي يساهم في تطوير الاستثمار ودعمه من عدة جوانب خاصة الاقتصادية منها، كونه عقد يسعى المستفيدون منه إقامة مشاريع حديثة أو إتمام المشاريع القديمة، كما أنه يتسم بالمرونة بالمقارنة مع الوسائل التقليدية للتمويل، سواء من حيث تطوير التنمية الاقتصادية أو تحقيق مصالح الأطراف المعنية بالعقد.
- الدور الأساسي لعقد الاعتماد الإيجاري كوسيط بين المؤسسات التي لها وسائل الإنتاج التي يتعذر على المتعاملين الاقتصاديين اكتسابها.
- إدراج صيغة جديدة على شكل تمويل، يلجأ إليها المتعامل الاقتصادي في حالة محدودية القدرات المالية وذلك حتى يغطي احتياجاته.

← أسباب اختيار الموضوع

تتنوع أسباب اختيار الموضوع إلى أسباب ذاتية وأسباب موضوعية:

(1) القانون رقم 10/90، المؤرخ في 14 أفريل 1990، المتعلق بالنقد والقرض الملغى، ج ر عدد 16 الصادرة في 1990

(2) الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج ر العدد 3 الصادرة في 14 جانفي

1996.

1. أسباب ذاتية

- أن الموضوع له صلة مباشرة مع تخصصنا قانون الأعمال.
- أن دراستنا الجامعية اشتملت محتوى محدود بشأن عقد الاعتماد الإيجاري، مما حفز فضولنا لفهم هذا العقد.
- ميولنا لهذا نوع من المواضيع كونه ضروري وحيوي بالنسبة لنا.
- إثراء المكتبة القانونية بهذا النوع من المواضيع، من خلال تفصيله ودراسته من جوانب عديدة.

2. أسباب موضوعية

- الإلمام بالجوانب القانونية المتعلقة بالموضوع، فهو موضوع يستحق البحث فيه نظرا لخصوصيته عن باقي العقود.

◀ أهداف الدراسة

إن الأهداف المبتغاة من دراسة هذا الموضوع هي:

- تبيان الأحكام المتعلقة بعقد الاعتماد الإيجاري واستبعاد اللبس عن الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري وتحديد ميزة هذا العقد وخصوصيته.
- إعطاء تعريف شامل لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي استنتاجا من التشريعات المقارنة، كذلك تمييزه عن باقي العقود المشابهة له.
- دراسة الطبيعة القانونية الخاصة بهذا العقد والأسس التي يستلزم وجودها لتكوين عقد الاعتماد الإيجاري.
- التطرق إلى الالتزامات والحقوق المترتبة على كل من المستأجر والمؤجر في هذا النوع من العقود.
- معرفة الكيفيات التي ينتهي بها عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي من طرق عادية وطرق غير عادية.
- تحليل النصوص القانونية التي سنها المشرع الجزائري حول هذا الموضوع.

◀ إشكالية الدراسة

باعتبار أن عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي وليد الحاجة الاقتصادية، وقد تبناه المشرع الجزائري استجابة لمتطلبات الضرورة الاقتصادية، فالإشكالية التي يمكن طرحها في الشأن تكمن في: ما مدى نجاعة النصوص القانونية في تكريس الاعتماد الإيجاري التمويلي؟ ويندرج تحت هذه الإشكالية التساؤلات التالية:

- ما المقصود بعقد الاعتماد الإيجاري؟
- فيما تكمن شروط إبرام عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي؟
- ماهي الآثار المترتبة على هذا العقد بالنسبة لطرفيه وكيف ينقضي؟

◀ منهج الدراسة

للإجابة على الإشكالية تم إتباع المنهج التحليلي وذلك من أجل تحليل النصوص القانونية التي يحتويها الموضوع، ولتحديد مدى قدرتها أو عجزها في تكريس عقد الاعتماد الإيجاري كآلية تمويل، كما تم الاستعانة بالمنهج الوصفي لتوضيح المفاهيم المتعلقة بهذا الموضوع مما يساعد على فهمه وضبطه، وكذلك اعتمدنا على المنهج المقارن من أجل المقارنة مع بعض التشريعات عند الحاجة.

◀ خطة الدراسة

ولمعالجة هذا الموضوع ارتأينا إلى تقسيم خطة الدراسة إلى فصلين تسبقهما مقدمة: حيث سيتم التطرق في الفصل الأول إلى الأحكام العامة لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي، ويندرج تحت هذا الفصل مبحثين: نتناول في المبحث الأول ماهية عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي والمبحث الثاني تكوين عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي.

أما الفصل الثاني نتناول فيه آثار عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي وانقضاؤه، ويتضمن مبحثين: يتعلق المبحث الأول بآثار عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي والمبحث الثاني انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي.

الفصل الأول: الأحكام العامة لعقد

الاعتماد الإجاري التمويلي

باعتبار أن أي مشروع تجاري أو استثماري يهدف إلى تحقيق الربح والبحث عن وسائل التمويل والأصول الإنتاجية التي تمكنه من تحقيق هذا الهدف، لذا فمن المناسب البحث عن وسائل التمويل المناسبة من بينها عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي، وفي نطاق هذا الهدف قد يحدث أن يتفق المستفيد مع إحدى مؤسسات التمويل على تأجير أصول إنتاجية لحسابه من منتج معين يسمى المقاول أو البائع مقابل سعر معلوم يشمل سعر الشراء والفائدة وهامش الربح المناسب للمؤسسة المالية التي تقوم بالتمويل، وبعد انتهاء عقد الإيجار، يُطلب منه إعادة العين المؤجرة إلى المؤسسة المالية، أو تجديد العقد مرة أخرى، أو شراء الأموال المؤجرة .

وبناء على ما سبق سنحاول من خلال هذا الفصل التطرق إلى:

المبحث الأول: ماهية عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي.

المبحث الثاني: تكوين عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

المبحث الأول: ماهية عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

يعتبر الاعتماد الإيجاري كآلية تمويلية حديثة تمكن المتعامل الاقتصادي من الحصول على ما يحتاجه مشروعه سواء كانت أصول منقولة أو غير منقولة، وهذا من خلال إبرام عقد مع البنك أو المؤسسة المالية من أجل تمويل تلك الأصول التي يحتاجها. وعليه سنحاول من خلال هذا المبحث تبيان مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي (المطلب الأول) وتمييزه عن العقود المشابهة له (المطلب الثاني) وطبيعته القانونية (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

سننطلق في هذا الموضوع من الدراسة إلى مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي من خلال بيان تعريف الاعتماد الإيجاري التمويلي (الفرع الأول) وكذا توضيح الخصائص التي يتميز بها (الفرع الثاني) على النحو الآتي.

الفرع الأول: تعريف عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

يتعين علينا في البداية الإحاطة بالتعريف الفقهي لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي (أولاً)، ثم بيان التعريف القانوني لعقد للاعتماد الإيجاري التمويلي (ثانياً).

أولاً: التعريف الفقهي لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

لقد تعددت المفاهيم الخاصة بعقد الاعتماد الإيجاري، فهناك من يركز على الجوانب القانونية، وهناك من يركز على الجوانب الاقتصادية والمالية. وسنحاول إبراز ذلك على النحو الآتي.

يعرف الاعتماد الإيجاري على أنه: "أسلوب تمويلي، تستخدمه البنوك أو أي مؤسسة مالية مختصة، لاقتناء أصول منقولة أو غير منقولة لتأجيرها لمؤسسة أخرى أي المستأجر، والذي بدوره يمكنه اختيار شراء الأصل بقيمته المتبقية، والتي تكون عامة منخفضة عند انتهاء مدة العقد، بحيث يدفع بدلات تم الاتفاق عليها تدعى سعر الإيجار".¹

ويعرف أيضاً على أنه: "حيازة الأصل للانتفاع به لفترة من الزمن، حيث أنه بشكل أو بآخر يكون جوهره الأساسي تأجير الأصل، لما كان هذا التأجير هو عقد بين مالك الأصل

(1) معراج هوري، حاج سعيد عمر، التمويل التأجيري المفاهيم والأسس، دار كنوز المعرفة العلمية للنشر والتوزيع، الأردن، ط1، 2013، ص 62.

(شخص طبيعي كان أو معنوي) الذي يمكن المستأجر (شخص طبيعي أو معنوي) بالانتفاع بهذا المال المؤجر لمدة زمنية محددة، مقابل أقساط يحصل عليها المؤجر المالك¹.

من خلال هذين التعريفين يمكن تعريف عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي على أنه عقد يقوم فيه المؤجر (الممول) بإيجار رأس مالي على المستأجر، بحيث يمتلك المستأجر منفعة الأصل طيلة مدة الإيجار مقابل دفعات إيجارية دورية، مع احتفاظ المؤجر لملكية الأصل وحتى نهاية العقد، ويكون للمستأجر حق تملك الأصل عند نهاية مدة الإيجار.

ثانياً: التعريف القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

سنحاول من خلال هذا الجزء من الدراسة بيان تعريف عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي في التشريعات المقارنة، ثم إيراد تعريف في التشريع الجزائري على النحو الآتي:

أ. التعريف القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي في التشريعات المقارنة:

عرفت المادة 103-2A من التقنين التجاري الموحد في الولايات المتحدة عقد التأجير التمويلي باصطلاح "Lease Finance" على أنه: "عقد إيجار، بحيث لا يمكن للمؤجر أن يصنع أو يورد أو يختار السلع موضوع العقد، أي بالأحرى يقوم بإبرام عقد مع طرف ثالث يلتزم بتوريد السلع للمؤجر، ويصبح مالكا لها بغرض تأجيرها إلى المستأجر"².

ويلاحظ من خلال هذا التعريف، أنه لا يمنح الحق للمستأجر لشراء الأصل سواء كان ذلك خلال مدة العقد أو خلال انتهاء العقد.

كما عرف المشرع الفرنسي في المادة 7-313L من القانون النقدي والمالي رقم 882-2005 كل من عمليات التأجير التمويلي المنقولات والعقارات كل منها على حدة، فبالنسبة للمنقولات اعتبرها كل عملية تأجير للمعدات والآلات، التي تكون لازمة لممارسة حرفة أو صناعة، إذ يتم شراؤها بهدف تأجيرها من طرف مؤسسة على أن تكون مملوكة لها، إذا كانت هذه العمليات أياً كان وضعها القانوني، بحيث يتم الاتفاق على ثمن مقابل إعطاء المستأجر حق تملك بعض من هذه الأصول أو كلها، مع الأخذ بعين الاعتبار أقساط الإيجار التي يدفعها المستأجر.

(1) محسن أحمد الخضيري، التمويل بدون نقود، مجموعة النيل العربية، القاهرة، مصر، 2001، ص107.

(2) U.C.C – Art 2A-leasing(2002) <https://www.law.cornell.edu/ucc> 25/04/2024 تم الاطلاع في

على الساعة 15:22.

أما العقارات فاعتبرها هي كذلك كل عملية تتطلب إتاحة عقارات للاستخدام المهني لتأجيرها من قبل مؤسسة، وينطبق ذلك، حتى لو تم شراء هذه العقارات بمعرفتها أو لحسابها، إذا كان لهذه العملية مهما كان تكييفها القانوني، من شأنها منح المستأجر كل أو بعض من هذا العقار موضوع العقد عند انتهاء مدة التعاقد، وذلك بالتنازل عن تنفيذ الوعد بالبيع من جانب واحد، أو شراء الأراضي التي بنيت عليها العقارات المؤجرة بشكل مباشر أو غير مباشر، أو من خلال نقل ملكية المباني المنشأة على أراضي المستأجر بقوة القانون¹.

يلاحظ من خلال هذا التعريف أن المشرع الفرنسي منح للمستأجر عند نهاية المدة، خيار شراء المال محل العقد سواء أكان عقارا أم منقولا، فيكتسب ملكية الأصل بسعر منخفض تدخل في تقديره المبالغ التي دفعها المستأجر خلال مدة العقد.

هذا وقد عرف المشرع المصري التأجير التمويلي في المادة الأولى من القانون رقم 176 المتضمن قانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم أنه عبار عن عملية تمويل يكون للمؤجر من خلالها، حق تملك واستخدام الأصل لفترة محددة مقابل دفعات إيجارية وفقا لأحكام عقد التأجير التمويلي، ويكون للمستأجر شراء الأصل كله أو جزء منه في المدة والسعر المحددين في العقد.

كما عرف القانون نفسه عقد التأجير التمويلي بموجب المادة الأولى الفقرة السابعة، بأنه عقد تمويل يتم بين المؤجر والمستأجر، ويلتزم المؤجر بموجبه بنقل الأصل للمؤجر الذي يملكه أو الذي حصل عليه من المورد إلى حيازة المستأجر، ويتوقف ذلك على نفاذ عقد التأجير التمويلي لغرض استخدامه في القيام بأنشطة اقتصادية إنتاجية أو خدماتية لمدة محددة وإيجار محدد، وللمستأجر الحق في اختيار شراء كل أو بعض من الأصل للمؤجر في الوقت والسعر المحدد في العقد².

ويتضح من خلال هذه المادة أن المشرع المصري أيضا سمح للمستأجر بشراء الأصل المؤجر عكس التشريع الأمريكي.

(1) Loi n° 2005-882, du 2 août 2005, code monétaire et financier (catégories de crédit et opérations assimilées- crédit-bail-).

(2) القانون رقم 176، المؤرخ في 14 أوت 2018، المتضمن قانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم، الصادر بالجريدة الرسمية المصرية العدد رقم 32 مكرر (ج).

ب. تعريف عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي في التشريع الجزائري

ننوه بداية إلى أن المشرع الجزائري أشار لعقد "الاعتماد الإيجاري"¹ لأول مرة بموجب القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض الملغى بموجب الأمر رقم 03/11 المتعلق بالنقد والقرض²، حيث اعتبرت المادة 68 في الفقرة الثانية، أن عمليات التأجير المقترنة بحق خيار الشراء وخاصة عمليات القروض الإيجارية، غير أن هذا القانون لم يقدم الدعامة التشريعية التي يحتاجها أطراف هذا العقد لحمايتهم.

وفي هذا الشأن أقر المشرع الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري لينظم أحكام هذا العقد، حيث نصت المادة الأولى منه على منح المشرع الجزائري الصفة الإيجارية للبنوك والمؤسسات المالية، التي تكون مؤهلة قانونا مع المتعاملين الاقتصاديين وطنيين أو أجانب فرد أو منشأة خاضعين للقانون العام أو الخاص، كما أعطى الخيار للمستأجر بشراء الأصل المؤجرة، غير أنه أوجب أن تكون الأصول سواء كانت عقارات أو منقولات ذات الاستعمال المهني.

الفرع الثاني: خصائص عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

من خلال ما سبق ذكره يتضح أن لعقد التأجير التمويلي عدّة خصائص، والتي تنقسم إلى صفات عامة (أولا)، وصفات ذاتية خاصة بعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي (ثانيا).

(1) اعتمد المشرع الجزائري على مصطلح "عمليات الإيجار المقترنة بحق خيار الشراء (عمليات الإقراض مع الإيجار)، لإطلاقه على هذا النوع من العقود تلتها تسميات تتمثل في: الاعتماد الإيجاري، القرض الإيجاري، إيجار- التمويل، أما التشريعات العربية فهناك من سماه الائتمان الإيجاري أو التمويل عن طريق الإيجار أو التأجير التمويلي وغيرها، أما التشريعات العربية مثل التشريع الأمريكي يطلق عليه Leasing أما التشريع الفرنسي فقد أطلق عليه crédit - bail . أنظر نابتي عبد الحق، "عقد الاعتماد الإيجاري كوسيلة لتمويل الاستثمار في التشريع الجزائري: دراسة مقارنة وتطبيقه من منظور قانوني اقتصادي"، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، المركز الجامعي ميلة، المجلد 5، العدد 1، 2019، ص 336.

(2) الأمر رقم 11/03، المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض، ج ر العدد 52، الصادرة في 27 أوت 2003، الملغى بموجب القانون رقم 09/23 المؤرخ في 21 جوان 2023، المتضمن القانون النقدي والمصرفي، ج ر العدد 43 الصادرة في 27 جوان 2023.

أولاً: الصفات العامة لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

يتميز الاعتماد الإيجاري التمويلي بالخصائص العامة الواجب توافرها في أي عقد، وسنحاول بيانها على النحو الآتي:

أ. عقد رضائي

ينعقد العقد الرضائي بمجرد تطابق الإيجاب مع القبول، دون الحاجة إلى إتباع شكل معين سواء أكان سنداً رسمياً أم عادياً، وعقد التأجير التمويلي عقد رضائي يتم بمجرد التراضي، وعلى الرغم من ذلك فقد استقر الواقع العملي على ضرورة كتابة هذا العقد، لتثبيت الحقوق والالتزامات الواردة فيه حماية لمصالح طرفيه.¹

ب. عقد ملزم للجانبين

يعتبر كل متعاقد في العقد دائناً ومديناً في آن واحد وهذا ما جاءت به المادة 55 من ق.م.ج المعدل والمتمم²، ففي عقد التأجير التمويلي يلتزم المؤجر بتسليم الأصل المؤجر، في مقابل ذلك يلتزم المستأجر بدفع بدلات الإيجار، كما يلتزم باستعمال الأصل المؤجر في الغرض المعد له.

ج. عقد زمني

العقد الزمني هو العقد الذي تعتبر فيه المدة عنصراً جوهرياً، حيث يتم خلال هذه المدة الزمنية تنفيذ العقد وتتقابل فيه التزامات الطرفين، فالتأجير التمويلي يعتبر من العقود الزمنية يخضع لنفس الآثار المترتبة على هذا النوع من العقود تطبيقاً للقواعد العامة، حيث ما نفذ من العقد أصبح تنفيذه نهائياً لا يمكن الرجوع فيه.

د. عقد معاوضة

بالاستناد إلى نص المادة 58 من ق.م.ج المعدل والمتمم، التي اعتبرت العقد بمقابل هو العقد الذي يلتزم فيه كل طرف بإعطاء شيء أو قيام بشيء ما، فإن عقد التأجير التمويلي

(1) بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي دراسة مقارنة، دار الراجحة للنشر والتوزيع، الأردن، ط 1، 2009، ص 21.
(2) الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.

يأخذ فيه كل من المتعاقدين مقابلا لما أعطى، فالمؤجر يسلم الأصل المؤجر للمستأجر. وبالمقابل يلتزم المستأجر بدفع الاقساط المستحقة.

هـ. عقد شكلي

يعد عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الشكلية، ورغم أن المشرع الجزائري لم ينص على ذلك صراحة، إلا أنه اشترط تسجيل وشهر عمليات التأجير التمويلي بموجب مرسومين، المرسوم رقم 90/06 المتعلق بشهر عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة والمرسوم رقم 91/06 المتعلق بشهر عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة.

ثانيا: الصفات الذاتية لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

بالرجوع إلى المادة 10 الفقرة الرابعة من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري¹، يمكن استخلاص الصفات الذاتية التي ينفرد بها عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي وهي:

أ. الخيارات الممنوحة للمستأجر

مكّن المشرع الجزائري المستأجر عند انتهاء مدة عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي من عدّة خيارات تتمثل في:

1. خيار شراء الأموال المؤجرة

بينت المادة الأولى الفقرة الثانية من الأمر 09/96 السالف الذكر، على أن هذه العملية التجارية والمالية تقوم على عقد إيجار، يمكن أن يحتوي أو لا يحتوي على حق المستأجر في خيار شراء الأصل.

2. تجديد العقد

(1) التي جاءت على أنه: "في حالة الاعتماد الإيجاري المالي فقط وعند انتهاء مدة التأجير، التي تكون غير قابلة للإلغاء يُسمح للمستأجر بأن يكون مالكا للأموال المؤجرة في مقابل ذلك يدفع القيمة الباقية، مع الأخذ بعين الاعتبار الإيجارات المدفوعة في حال ممارسة حق خيار الشراء، دون أن يقيد ذلك من حق المتعاقدين في تجديد عقد الإيجار لمدة مقابل الحصول على إيجار متفق عليه، وليس من حق المستأجر استرجاع الأصل المؤجر عند نهاية الفترة الأولية من الإيجار".

في حالة لم يرغب المستأجر بشراء الأصول المؤجرة عند نهاية مدة العقد، فله أن يستعمل الخيار الثاني والمتمثل في تجديد عقد الاعتماد الإيجاري، وهنا تستمر حيازته للأصل المؤجر والانتفاع به، وغالبا ما ينص العقد الأساسي على الشروط التي يتم على أساسها تجديد العقد.

3. رد الأموال المؤجرة

تعتبر من بين الخيارات التي يلجأ إليها المستأجر، فعند انتهاء مدة العقد يستلزم على المستأجر رد الأموال المؤجرة، في حالة عدم رغبته في تجديد العقد أو عدم شراء الأصل المؤجر، وبهذا تنتهي العلاقة التأجيرية التي كانت تربط أطراف العقد.

ب. يقوم الاعتماد الإيجاري التمويلي على الاعتبار الشخصي

إن شخصية كل طرف من الأطراف في عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي تكون محل اعتبار بالنسبة للطرف الآخر، ويقوم هذا الاعتبار على مجموعة من الضوابط التي تؤدي إلى جعل هذا المتعاقد محل ثقة المتعاقد الآخر، وأساسها السمعة المالية والشخصية لطرفي العقد ومدى وفاء المستأجر بالتزاماته، أما من الناحية العملية فإن المستأجر لا يطلب التمويل من المؤجر إلا إذا كان محل ثقة، وكذلك لا يمول المؤجر للمستأجر إلا إذا توافرت فيه عوامل الثقة والائتمان، وذلك بطلب المستندات المتعلقة بالنشاط الذي يمارسه وفحصها حتى يتأكد من قدرته على الوفاء بالتزاماته الناشئة عن العقد، وبما أن هذا العقد من العقود الاعتبار الشخصي، فالغلط في الشخص المتعاقد يؤدي حتما إلى قابلية هذا العقد للإبطال بناء طلب الطرف الذي وقع في الغلط.¹

ج. عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي أداة تمويل

ما يميز الاعتماد الإيجاري باعتباره أداة تمويل حديثة نسبيا، أن التمويل فيها يكون تمويلا عينيا لأصحاب المشاريع الاقتصادية للحصول على الأصول المنقولة وغير منقولة والانتفاع بها، مقابل التزام المستأجر بدفع الأجرة.²

د. الطابع الثلاثي لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

(1) زياد أبو حصوه، عقد التأجير التمويلي "دراسة مقارنة"، دار الرأي للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت، لبنان، ط1، 2005، ص81.

(2) هشام بن الشيخ، عقد الاعتماد الإيجاري للأموال غير المنقولة، أطروحة دكتوراه في الحقوق تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، 2018، ص 26.

يتكون عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي من ثلاثة أطراف وهم:

1. المستفيد (المستأجر)

يعد المستفيد الطرف الذي يبادر في تحريك العملية بالنظر إلى حاجته في الانتفاع بالأصل، وقد يكون شخص معنوي (مؤسسة مالية أو بنك مؤهلا قانونا) أو شخص طبيعي، ويكون عادة صاحب المشروع ولم تضع التشريعات اللاتينية شروطا معينة يجب توافرها في المستأجر، وهذا ما اعتمده المشرع الجزائري من نص المادة الأولى الفقرة الرابعة من الأمر رقم 96/09 السالف الذكر، على أن هذه العمليات التجارية والمالية تتعلق إلا بالأصول المنقولة أو غير المنقولة المخصصة للاستعمال المهني أو المحلات التجارية أو المؤسسات الحرفية.

1. المؤجر

المؤجر هو الذي يقوم بشراء الأصول المؤجرة من المورد ليتمكن المستأجر من الانتفاع بها، ويمكن أن يكون شخص طبيعي أو معنوي أجنبي أو جزائريين خاضعين للقانون العام أو الخاص¹.

والجدير بالملاحظة في هذا الشأن أنه من الناحية العملية لا يمكن القيام بعملية الاعتماد الإيجاري، إلا إذا كانت مؤسسة مالية ضخمة تتخذ شكل شركة تجارية نظرا لما تملكه من رؤوس أموال².

2. المنتج (المورد)

المنتج هو الذي يقوم بتصنيع الأصل المؤجر حسب رغبة المستأجر، والمؤجر هو الذي يقوم بإمضاء عقد التصنيع أو الشراء من المنتج بعقد يعرف بعقود الاشتراط لصالح الغير "المستأجر"³.

(1) المادة الأولى الفقرة الثانية من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

(2) بن بريح أمال، عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 63، 62.

(3) بيدي مدني، دور الاعتماد الإيجاري في التنمية الفلاحية بالجزائر، مذكرة الماجستير في العلوم الاقتصادية فرع إدارة الأعمال، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2010، ص 72.

المطلب الثاني: تمييز عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي عن باقي العقود المشابهة
إن عقد التأجير التمويلي قد يختلط بغيره من العقود المشابهة له نظرا لكونه عقد مركب، لذلك يتعين علينا توضيح التمييز بين عقد التأجير التمويلي، وبعض العقود المسماة المشابهة له.

الفرع الأول: التمييز بين عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي وعقد البيع

يقصد بعقد البيع هو العقد الذي يلتزم فيه البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي¹، وهذا ما أخذ به المشرع الجزائري².
يتبين لنا من خلال التعريف أن عقد البيع وعقد التأجير التمويلي يشتركان في انتقال ملكية الأصل، غير أن عقد التأجير التمويلي يسمح للمستفيد بالانتفاع بالأصل الذي يقوم المؤجر بتأجيره له مقابل اقتطاعات، ويكون للمستأجر خيار انتقال الملكية له عند انتهاء العقد عن طريق شرائها من المؤجر بثمن زهيد مع احتساب الاقتطاعات، أما بالنسبة لعقد البيع تنتقل الملكية بمجرد تسديد ثمن الشيء المبيع.

ونوه في هذا الشأن أنه نظرا لاحتكاك عقد الاعتماد الإيجاري بعقد البيع، ارتأينا إلى ضرورة مقارنة هذا الأخير مع بعض صور عقد البيع وهي: البيع الإيجاري، الوعد بالبيع.

أولا: الاعتماد الإيجاري التمويلي والبيع الإيجاري

استناد إلى ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 01/105 المعدل والمتمم³، نصت المادة الثانية على أن البيع الإيجاري يتيح الحصول على مسكن بعد إقرار حيازته بملكية تامة بعد انتهاء مدة الإيجار المحددة في مجال عقد مكتوب.

وعليه فالبيع بالإيجار هو ذلك الاتفاق المبرم بين المؤجر والمستأجر، بموجبه يقدم المؤجر للمستأجر محلا للانتفاع به خلال مدة معينة من الزمن، مقابل التزام المستأجر بتسديد الأجرة

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج4، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، د ط، 1968، ص 20.

(2) بموجب نص المادة 351 من ق.م.ج بقولها: "يلتزم البائع بنقل ملكية شيء في المقابل يلتزم المشتري بدفع الثمن".

(3) المرسوم التنفيذي رقم 105/01، المؤرخ في 23 أفريل 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 25، الصادرة في 29 أفريل 2001، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13 جانفي 2003 ج ر عدد 4، الصادر في 22 جانفي 2003.

في مقابل الانتفاع تكون عادة بصفة شهرية، مع تعهد المؤجر بالالتزام بنقل ملكية الأصل للمستأجر عند تسديد هذا الأخير لقيمة الأجرة المقابلة لآخر شهر من مدة الإيجار. من خلال ما سبق بيانه يتضح أن عقد التأجير التمويلي وعقد البيع الإيجاري يشتركان في منح المستأجر حق الانتفاع بالأصل، غير أن الاختلاف بينهما يكمن في أن المستأجر في البيع الإيجاري تنتقل ملكية الأصل تلقائياً بمجرد دفع كامل الأقساط المتفق عليها في العقد، أما في عقد الاعتماد الإيجاري فإن المستأجر في حالة لم يأخذ بخيار الشراء الأصل فإنه يكون ملزم بدفع مبلغ يتفق عليه الطرفين في العقد، وذلك لأن الأقساط التي كان يدفعها المؤجر هي مجرد مقابل الانتفاع بالأصل، أما في حالة رغبة المستأجر بشراء الأصل عند انتهاء مدة العقد فتقتطع الأقساط التي كان يدفعها من الثمن الكلي للأصل¹

ثانياً: الاعتماد الإيجاري التمويلي والوعد بالبيع

لم ينص المشرع الجزائري صراحة على تعريف للوعد بالبيع، إنما اكتفى فقط بذكره في نصي المادتين 71 و72 من ق.م.ج، فيعتبر عقد البيع من خلال نص المادة 71 منه، أنه ذلك الاتفاق الذي يتعهد بموجبه المتعاقدان أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل، لا أثر له إلا إذا تم تحديد جميع المسائل الجوهرية الخاصة بالعقد، المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها.

وبهذا يتشابه عقد الاعتماد الإيجاري مع الوعد بالبيع في أن كلاهما يمنح حق خيار الشراء الممنوح، إذا ما أبدى الطرف الآخر رغبته في ذلك، وبالرغم من ذلك لا يمكن اعتبار عقد التأجير التمويلي أنه وعد بالبيع وذلك لأن هذا الأخير يعتبر جزءاً من العمليات المركبة لعقد الاعتماد الإيجاري (التمويل، عقد الإيجار، البيع...).

الفرع الثاني: تمييز عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي عن عقد القرض

اعتبرت المادة الثانية من الأمر 09/96 الذي أسلفنا ذكره "الاعتماد الإيجاري" على أنه قرض، حيث عرف القانون رقم 09/23 المتعلق بالقانون النقدي والمصرفي بموجب نص المادة 70 القرض على أنه: "كل عمل مقابل عوض بحيث يقوم شخص بوضع شيء أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بها لمصلحة شخص آخر التزام بالتوقيع،

(1) هشام بن الشيخ، المرجع السابق، ص ص 38، 39.

مثل الضمان الاحتياطي أو الضمان أو الكفالة، وتعتبر عمليات التخصيم وعمليات التأجير المقترنة بحق الشراء، بمثابة قرض وخاصة عمليات القرض الإيجاري".
وعليه، يشترك عقد الاعتماد الإيجاري وعقد القرض في صفة التمويل العيني للمشاريع الاقتصادية، غير أنه يختلفان في أن التمويل في عقد الاعتماد الإيجاري يشمل 100% أي يشمل كل المشروع، أما في عقود القرض فإن المقرض (البنك) لا يمول للمقترض إلا جزءا مما يحتاجه من الأموال.¹

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

لقد حظيت مسألة تحديد الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي، باهتمام أغلب الفقهاء وذلك كون هذا العقد حديث نسبيا، إذ أنه مازال يثير خلافا حول طبيعته القانونية. وعليه سنحاول بيان الطبيعة القانونية له على النحو الآتي:

الفرع الأول: نظرية الاعتماد الإيجاري التمويلي كعقد إيجار عادي

ذهب بعض الفقه إلى اعتبار عقد التأجير التمويلي هو نفسه عقد الإيجار العادي استناد إلى أن عقد التأجير التمويلي، عبارة عن وعد ملزم للجانبين غير أن هذا الرأي قد انتقد بحجة أن عقد التأجير التمويلي يختلف عن عقد الإيجار العادي في العديد من الجوانب²:

- ◀ أن قيمة الإيجار الذي يتحمله المستأجر في عقد التأجير التمويلي مرتفع عن قيمة الإيجار في عقد الإيجار العادي.
- ◀ في عقد التأجير التمويلي يتحمل المستأجر وحده كافة الأخطار التي يعترض لها الأصل المؤجر، بخلاف الوضع في عقد الإيجار العادي حيث يتحمل المؤجر بعض منها.
- ◀ للمستأجر في عقد التأجير التمويلي ثلاث خيارات، تتمثل في نقل ملكية المال المؤجر له لقاء ثمن زهيد، أو رد المال المؤجر إلى شركة التأجير التمويلي أو تمديد مدة العقد وهو ما يفتقر إليه عقد الإيجار العادي.

الفرع الثاني: نظرية الاعتماد الإيجاري التمويلي كعقد بيع

ذهب رأي آخر من الفقه إلى اعتبار عقد التأجير التمويلي عقد بيع، فهو عبارة عن عقد بيع مقابل ثمن أجل مع الاحتفاظ بحق الملكية، وقد وجه نقد لهذه النظرية كون هذا الرأي قد

(1) هشام بن الشيخ، المرجع السابق، ص 45.

(2) زياد أبو حصوه، المرجع السابق، ص 86.

يؤدي الى الخلط بين عقد التأجير التمويلي والبيع بالإيجار مثل ما سبق بيانه (التمييز بين عقد الاعتماد الإيجاري وعقد البيع).

الفرع الثالث: عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي ذو طبيعة خاصة

من خلال هذه النظرية يتضح أن عقد التأجير التمويلي وكيف أنه عقد ذو طبيعة خاصة، حيث يستند على أن جوهر العقد يتمثل في تمكين المستفيد من الانتفاع بالأصل خلال مدة العقد، كما يمكنه من خيار شراء الأصل أو تجديد العقد أو رد الأصل عند انتهاء مدة العقد، فهو عقد مركب يقوم على: (التمويل، الاحتفاظ بالملكية على سبيل الضمان، الإيجار، الشراء من أجل التأجير، إمكانية انتقال الملكية بنهاية العقد، تجديد العقد).

والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري أخذ بهذه النظرية، من خلال بيانه على أنه لا يمكن اعتباره عقد إيجار كذلك مهما كانت الأموال التي تضمنها، وأيا كان عنوان العقد إلا إذا تم تحريره بطريقة يبتعد اللبس والغموض من خلال، ضمان انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر وتحديد سلفا المدة الدنيا والسعر، كما لو كان مالكا لهذا الأصل، كذلك يتم ضمان للمؤجر بالحصول على مبلغ معين من الإيجار، في الفترة تسمى الفترة الغير قابلة للإلغاء، والتي لا يمكن من خلالها إنهاء العقد إلا إذا اتفق الطرفان على ذلك، وفي حالة الاعتماد الإيجاري المالي فقط وعند انتهاء مدة الإيجار الغير قابلة للإلغاء، يمكن أن يكون المستأجر مالكا للأصل المؤجر، مقابل أن يسدد القيمة المتبقية مع الأخذ بعين الاعتبار الإيجارات التي كان يسدها إذا قرر خيار الشراء، دون أن يقيد ذلك حق المتعاقدين في تجديد عقد الإيجار، مقابل أقساط يتفق عليها وليس من حق المستأجر استرجاع في نهاية المدة الأولية لعقد الإيجار¹.

وعليه يمكن القول إن المشرع الجزائري وفق بين جميع المصالح، إذ أصبح المستأجر يتمتع بحق استغلال الأصول المؤجرة، ويظل المؤجر محتفظا بالملكية طوال مدة العقد إلى غاية نهايته، ومن ثم ينظر إلى أي خيار سيسلكه المستأجر بحيث له الحرية المطلقة، بين أعمال خيار الشراء أو التجديد وحتى الرد.²

(1) أنظر المادة 10 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

(2) بن نوي صالح، " التكييف القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بو علي الشلف، المجلد 07، العدد 1، 2021، ص2281.

المبحث الثاني: تكوين عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

يستلزم إبرام عقد الاعتماد الإيجاري بشكل صحيح ومنتظم، توافر شروط العقد سواء الموضوعية (المطلب الأول) والشروط الشكلية (المطلب الثاني)، وذلك حتى يكون العقد صحيح ومنتجا لأثاره.

المطلب الأول: الشروط الموضوعية لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

يخضع عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي لشروط موضوعية المتمثلة في: الرضا والأهلية والمحل والسبب. وسنوضح ذلك على النحو الآتي.

الفرع الأول: الرضا والأهلية

سنحاول من خلال الفرع توضيح شرط الرضا لإبرام عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي أولاً ثم بيان شرط الأهلية ثانياً.

أولاً- الرضا

يقصد بالتراضي هو اتجاه إرادة الأطراف إلى إحداث أثر قانوني¹، فعقد الاعتماد الإيجاري من العقود الرضائية يتحقق بتوافق إرادتي أطراف العقد وهما المؤجر والمستأجر، وبما أن هذا العقد من وسائل تمويل الاستثمار، فهو يختلف عن العقود الأخرى التي لا تؤدي إلى نفس الغرض، فالرضا في عقد التأجير التمويلي يمر بمرحلتين هم: المرحلة التمهيدية والتي تسمح للمؤجر بدراسة المركز المالي للمستأجر، ويليهما مرحلة التفاوض والتي يتم فيها تحديد مصدر المال المؤجر، وإذا تم الاتفاق على ذلك وعلى كافة شروط العقد هنا يكون الرضا حصل فعلاً².

ثانياً- الأهلية

يقصد بالأهلية صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات، ولأن يباشر بنفسه الأعمال القانونية المتعلقة بهذه الحقوق³.

(1) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (النظرية العامة للالتزامات - مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة)، ج1، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2007 ص76.

(2) إلياس ناصيف، عقد اليزينع في القانون المقارن، سلسلة أبحاث قانونية مقارنة، د ب ن، طد، 1999، ص 143.

(3) عمار بوضياف، النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية الجزائر، ط2، 2017، ص61.

فالمستأجر قد يكون شخص طبيعي أو معنوي، فالشخص الطبيعي يجب أن تتوفر فيه الأهلية اللازمة لمباشرة التصرفات القانونية، أما إذا كان شخصا معنويا يجب أن يكون قد تم تأسيسه حسب الشكل الذي حدده القانون، فالشخص المعنوي المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري يجب أن يكون ممثل له يقوم بإبرام هذا العقد ويكون أيضا مزودا بصلاحيات إبرام العقود باسمه وذلك وفقا للنظام القانوني الذي يخضع له¹.

أما بالنسبة للمؤجر فهو الممول لعملية التأجير برمتها، وهو غالبا ما يكون بنك أو مؤسسة مالية وهي التي تقوم بشراء الأصول الإنتاجية لانتفاع المستأجر، والتي تكون تحت تصرفه²، فالمشرع الجزائري من خلال نص المادة الأولى من الأمر 09/96 المذكورة سالفا، حصر صفة المؤجر الشخص المعنوي والتي تكون معتمدة قانونا وصراحة، وبالتالي لم يستبعد الشخص الطبيعي فقط، بل يقتضي أن يكون للشخص المعنوي له صفة الشركة التجارية، أي مكتسب لصفة التاجر ويخضع لقانون الشركات³.

الفرع الثاني: المحل

محل العقد هو عملية قانونية التي تراضى الطرفان على تحقيقها⁴، فالمحل في عقد التأجير التمويلي مزدوج الالتزامات، حيث يلتزم المستأجر بدفع أجرة الشيء المأجور مقابل انتفاعه به والتزام المؤجر بتوفير المال المؤجر للمستأجر، ويشترط في المال المؤجر أن يكون موجودا أو ممكن الوجود ومعينا وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة⁵.

وبالاستناد إلى نص المادة الأولى الفقرة الأخيرة من القانون 09/96 السالف الذكر، نجد أن المشرع الجزائري اشترط في المال المؤجر محل العقد أن يكون ذات الاستعمال المهني أو

(1) إلياس ناصيف، المرجع نفسه، ص228.

(2) عقيل مجيد كاظم السعدي، "عقد الإيجار التمويلي"، مجلة أهل البيت عليهم السلام، جامعة كربلاء العراق، العدد8، 10 جوان 2009، ص99.

(3) حسني صلاح الدين، شروط تكوين عقد الاعتماد الإيجاري "دراسة مقارنة"، مذكرة الماجستير تخصص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص جامعة وهران، 2012، ص25.

(4) محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص204.

(5) بالرجوع إلى نص المادتين 93، 92 من ق.م.ج، نجد أن المشرع الجزائري أجاز أن يكون محل العقد في المستقبل، على أن يكون محققا، باستثناء التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة حيث يعتبر ذلك باطلا حتى وإن كان ذلك برضاه، إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون، أما إذا كان محل العقد مستحيلا في حد ذاته أو كان مخالفا للنظام العام أو الآداب العامة، كان باطلا بطلانا مطلقا.

بالمحلات التجارية أو بالمؤسسات الحرفية، وقد قسمه إلى أصول منقولة وأصول غير منقولة على النحو التالي:

أولاً: الأصول المنقولة

تنقسم الأصول المنقولة إلى منقولات مادية ومنقولات معنوية، وسنوضح كل نوع على حد على النحو الآتي:

أ- المنقولات المادية

وقد عرف المشرع الجزائري الأصول المنقولة، أنها عبارة عن عقد الذي تمنح الشركة من خلاله أو بنك أو مؤسسة مالية التي تدعى المؤجر، في صورة إيجار مقابل ذلك تلقي إيجارات لمدة محددة، وأصولاً تتكون من تجهيزات أو معدات للاستخدام المهني، للمستأجر الذي هو العميل الاقتصادي سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً¹.

من خلال هذا التعريف نجد أن المشرع الجزائري اشترط في الأصول المنقولة أن تكون أصول إنتاجية، ويشمل ذلك كل من عتاد التجهيز، كالألات والأجهزة والمعدات المستخدمة في العمليات الإنتاجية.

ب. المنقولات المعنوية

نصت المادة التاسعة من الأمر 09/96 السالف الذكر، على أن عقد الاعتماد الإيجاري الخاص بالمؤسسة الحرفية أو المحل التجاري يعد سندا، حيث يمنح من خلاله طرف يسمى المؤجر في صورة إيجار مقابل الحصول على أقساط إيجارية، لمدة محددة في صالح الطرف الآخر الذي يدعى المستأجر، مؤسسة حرفية أو محل تجاري على أن تكون ملك المؤجر². نستخلص من خلال هذه المادة أن المنقولات المعنوية، تشمل محل تجاري أو مؤسسة حرفية، وقد اشترط المشرع الجزائري أن تكون هذه المحلات التجارية أو المؤسسات الحرفية ملكاً للمؤجر.

ثانياً: الأصول غير المنقولة

لم يقتصر عقد الاعتماد الإيجاري على الأصول المنقولة فقط، بل تخطاها ليشمل الأصول غير المنقولة، والتي يمنح من خلالها طرف يسمى المؤجر في صورة إيجار، لطرف آخر يسمى

(1) المادة السابعة من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

(2) المادة التاسعة من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

المستأجر مقابل تسديده لإيجارات لمدة محددة، أصول ثابتة أو عقارات مخصصة للاستعمال المهني اشتراها أو بناها لحسابه، مع إمكانية حصول المستأجر على كل الملكية أو بعضها حيث يتم ذلك بإحدى هاتيه الأساليب:

◀ بالتنازل تنفيذًا للوعد بالبيع من جانب واحد.

◀ باكتساب حقوق ملكية الأرض التي أقيم عليها البناء أو المباني المؤجرة، بشكل مباشر أو غير مباشر.

◀ بنقل ملكية الأصول التي تم إنشاؤها على الأرض، والتي هي ملك للمستأجر بشكل قانوني¹.

من خلال هذه المادة، نجد أنه قد يرد تمويل شركة الاعتماد الإيجاري لمشروع المستفيد على عقار جاهز ومبني، كما قد يرد على عقار يراد بنائه على أرض مملوكة للمستفيد أو مملوكة للغير².

الفرع الثالث: السبب

السبب هو الباعث أو الدافع إلى التعاقد، ويجب أن يكون غير مخالف للنظام العام والآداب العامة، فيتحقق ركن السبب في عقد الاعتماد الإيجاري بأن تتجه إرادة طرفي العقد إلى تحقيق هدف محدد، وأن يكون الدافع إلى التعاقد مشروعًا، ومفاد هذا أن انعدام السبب أو عدم مشروعيته يؤدي إلى بطلان العقد³.

ونشير إلى أن سبب لجوء المستأجر المستفيد إلى إبرام عقد الاعتماد الإيجاري هو أن يتلقى ما يتطلب مشروعته من أصول إنتاجية التي لا يمكنه أو ليس بوسعها شراؤها، ولذلك فإن لجوئه إلى التأجير يمثل بديلاً للشراء، أما المؤجر فيلجأ إلى عقد الاعتماد الإيجاري، لكي يستثمر أمواله في شراء الأصول الإنتاجية التي يحتاجها المستأجر المستفيد، وتأجيرها له في مدة زمنية محددة، مقابل دفعه لأقساط تغطي ثمن هذه الأصول وهامش الأرباح والفوائد⁴.

(1) المادة الثامنة من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

(2) هشام بن الشيخ، المرجع السابق، ص 89، 88.

(3) بن بريح أمال، المرجع السابق، ص 113.

(4) محمود السيد جاب الله، "شروط الضمان في عقد التأجير التمويلي"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق جامعة المنوفية مصر، المجلد 56، العدد 2، أكتوبر 2022، ص 401، 400.

المطلب الثاني: الشروط الشكلية لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

باعتبار أن عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي من العقود الرضائية التي يتم انعقادها بتوافر الأركان الموضوعية دون الحاجة لاتخاذ شكل معين، إلا أن العرف جرى على أن كتابة هذا العقد (الفرع الأول) يعد تمهيدا لاتخاذ إجراءات تسجيله وشهره (الفرع الثاني) حتى يتمكن الغير من الاحتجاج به.

الفرع الأول: الكتابة

لم يوجب المشرع الجزائري كتابة عقد التأجير التمويلي، وهذا ما يؤكد أنه من العقود الرضائية، غير أنه المشرع قد أخضع عمليات التأجير التمويلي لإجراءات التسجيل القانوني والشهر، وهذا دليل على ضرورة كتابة هذا العقد وهو ما استقر عليه العرف. وبناء على ذلك سنتطرق إلى أهمية الكتابة (أولا)، ثم وسائل إثبات عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي (ثانيا).

أولا: أهمية الكتابة

لم يشترط المشرع الجزائري الكتابة في عقد الاعتماد الإيجاري خاصة بالنسبة للمنقولات، غير أنه يتوجب كتابته وذلك من أجل اتخاذ إجراءات شهره، وهذا ما نصت عليه المادة الثانية الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 06/90 الذي يحدد كفيات إشهار عملية الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة والتي أوجبت ضرورة القيد في أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ إمضاء العقد¹.

ويتبين لنا أيضا أن المشرع حدد عناصر ضرورية يجب أن تكون مكتوبة في العقد وذلك تحت عنوان البنود الملزمة في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة في المواد من (11-16) من الأمر 96/09 السالف الذكر، إضافة إلى العناصر الاختيارية التي يمكن أن تكون منصوص عليها في العقد أو لا وذلك حسب اتفاق الأطراف المتعاقدة.

والجدير بالذكر أن الكتابة هنا تعتبر عرفية، حيث لا يمكن تصور الكتابة بدون إمضاء لأن المشرع اشترط الإمضاء في الكتابة العرفية واعتبره شرط من شروطها.

(1) اعمارة صوالح محمد، "البنود الملزمة في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة"، المجلة الشاملة للحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، ديسمبر 2021، ص 61.

أما بالنسبة للأصول الغير المنقولة التي يكون محلها عقارا فإن رسمية العقود تلعب دورا كبيرا، حيث أنها تعتبر ركنا لانعقاده، ولا يقف دورها للإثبات فقط لأنه إذا تخلف ركن الكتابة الرسمية في العقار يترتب على تخلفها البطلان المطلق، الذي يثيره القاضي من تلقاء نفسه ولا يجوز للأطراف الاتفاق على مخالفته، وهذا ما جاء بنص المادة 324 مكرر من ق.م.ج وكذا نص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 الذي يتضمن تأسيس السجل العقاري¹، حيث أكدت أن العقود التي تكون محل إشهار في المحافظة العقارية يجب تقديمها في شكل رسمي.

ويتضح من خلال نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91/06 المحدد لكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة²، أنها اشترطت عند تملك عقار موضوع عملية الاعتماد الإيجاري ضرورة تحرير عقد لدى الموثق، ويجب أن يتضمن العناصر الأساسية المذكورة في نص المادة الثامنة من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري³. وفي الأخير يمكن القول أن الكتابة في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة تختلف عن الكتابة في الأصول غير المنقولة، حيث أن الكتابة في الأولى تكون عرفية ويعتبر التوقيع ركن من أركانها، أما الكتابة في الأصول غير المنقولة يجب أن تكون رسمية حيث يترتب على تخلفها البطلان المطلق للعقد.

ثانيا: وسائل إثبات عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

بما أن عقد التأجير التمويلي يدور كثيرا في الوسط التجاري، فالقاعدة العامة يكون الإثبات ممكنا بكافة طرق الإثبات وهذا ما نصت عليه المادة 30 من ق.ت.ج⁴، ولكن في عقد الاعتماد الإيجاري وكاستثناء عن القاعدة العامة، استلزم إثبات هذا العقد بالكتابة وهذا ما

(1) المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر عدد 38، الصادرة في 16 سبتمبر 1980.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 91/06، المؤرخ في 20 فيفري 2006، يحدد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، ج ر عدد 10، الصادرة في 26 فيفري 2006.

(3) هشام بن الشيخ، المرجع السابق، ص 101.

(4) القانون رقم 09/22 المؤرخ في 5 ماي 2022، المتضمن القانون التجاري، ج ر العدد 32، الصادرة في 14 ماي 2022، يعدل ويتمم الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 101، الصادرة في 19 ديسمبر 1975.

يتضح من خلال نصي المادتين 17 و 18 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، وهذا نتيجة مقتضيات الضرورة الاقتصادية والفنية¹.

الفرع الثاني: شهر عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

أقر المشرع الجزائري بموجب أحكام المادة السادسة من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري إلى وجوب إخضاع الاعتماد الإيجاري إلى الإشهار. وعليه سنحاول من خلال هذا الموضوع من الدراسة بيان إجراءات شهر عمليات الاعتماد الإيجاري بالنسبة للأصول المنقولة (أولا)، والأصول غير المنقولة (ثانيا)، و جزء تخلف عدم الشهر في عقد الاعتماد الإيجاري (ثالثا).

أولا: شهر عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة

بالرجوع إلى نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 90/06 المحدد لكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة²، والتي نصت على جعل المركز الوطني للسجل التجاري، أن يتولى التسجيل القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة المتعلقة بالمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، المنصوص عليهما في المادتين السابعة والتاسعة من الأمر 09/96 المذكور أعلاه، فإن إعداد سجل عمومي لعمليات الاعتماد الإيجاري ومسكه، كذلك مسك هذه السجلات وإعلام الجمهور بها تحت السلطة المباشرة لأعوان الملحقات المحلية للمركز وتنظيم ذلك.

كما يقوم المؤجر بقيد كل عقد للاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة في السجل المفتوح لهذا الغرض، على مستوى ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري التي تم لديها تسجيل المؤجر، وهذا كله في مصلحة المؤجر على اعتباره أنه صاحب المصلحة بإعلام الغير بملكته للأشياء المؤجرة، علما أن حيازة المستأجر للأصول المنقولة تعتبر حيازة عرضية بصفة مستأجر، وقد اشترط المشرع أن لا يتعدى هذا القيد 30 يوم عمل، وذلك ابتداء من تاريخ إمضاء العقد محل الشهر³.

(1) اعمارة صوالح محمد، المرجع السابق، ص ص 61، 62.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 06/90 المؤرخ في 26 فيفري 2006، يحدد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، ج ر عدد 10، الصادرة في 26 فيفري 2006.

(3) المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 90/06 المتعلق بكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة.

كما نصت المادة الرابعة من 90/06 السالف الذكر، على أن طلب التسجيل لا بد أن يقدم على جداول، وهي محددة بنموذجين في هذا المرسوم، فالأول يتعلق بالأموال المنقولة والثاني يتعلق بالمحلات التجارية، بحيث يتضمن كل نموذج منهما بيانات متعلقة بطرفي عقد الاعتماد الإيجاري وبالأموال محل هذا العقد.

والجدير بالذكر أن الحكمة من قيد الاعتماد الإيجاري هي إعلام الغير بأن المستأجر وضع يده على المال المؤجر¹، وفي هذا الشأن نص المشرع الجزائري في المادة الخامسة الفقرة الأولى من نفس المرسوم على أن يتم ذكر كل التعديلات المتعلقة بالبيانات التي تم قيدها في السجل المذكور أعلاه على هامش التسجيلات الموجودة، وعندما تؤدي التعديلات الواردة إلى تغيير الاختصاص الإقليمي للمركز الوطني للسجل التجاري يجب على المؤجر أن يقوم بقيد التعديلات في سجلات ملحقة بالمركز الوطني للسجل التجاري المختص إقليمياً².

هذا، وقد تضمنت المادة السادسة من نفس المرسوم حالات تشطيب التسجيلات، وذلك بناء على إثبات اتفاق الطرفين أو بموجب حكم أو قرار حاز قوة الشيء المقضي فيه، أو بانقضاء الإيجار عن طريق التنازل تنفيذاً للوعد بالبيع من جانب واحد، أو في حالة رغبة المستأجر شراء الأصل المؤجر حسب المادة 45 من الأمر 09/96 المذكور.

وننوه إلى أن المادة السابعة من نفس المرسوم أوجبت أن تكون عقود الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة الجاري تنفيذها محل قيد في أجل 03 أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، كما أخضعت المادة الثامنة من نفس المرسوم السالف الذكر، قيد عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة بنفس التعريفات المطبقة على قيد الرهن الحيازي للمحلات التجارية والتجهيزات.

ثانياً: شهر عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة

إذا كانت الأموال موضوع عقد الاعتماد الإيجاري من الأموال غير المنقولة، فقد نصت المادة الثانية من الأمر 91/06 على وجوب بيان عقد اكتساب العقار موضوع عملية الاعتماد الإيجاري العناصر الجوهرية الواردة في الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة وزيادة على ذلك يجب ذكر العناصر الواردة في المادة 08 من الأمر رقم 09/96 وهي:

(1) بن بريح أمال، المرجع السابق، ص 134.

(2) أنظر المادة الخامسة الفقرة الثانية من المرسوم 90/06 المذكور.

- ◀ تعيين الموثق محرر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة
- ◀ تاريخ عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة ورقمه،
- ◀ تعريف المستفيد من القرض،
- ◀ مدة عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة،
- ◀ المعدل الإجمالي للمبالغ الواجب تسديدها بعنوان الإيجار،
- ◀ النص على إمكانية خيار الشراء لصالح المستفيد من القرض عند الاقتضاء،
- ◀ التاريخ الأقصى المحدد لتبليغ خيار الشراء عند الاقتضاء .

هذا، وقد أوجبت المادة الثالثة الفقرة الأولى من الأمر رقم 91/06 المذكور على المؤجر أن يقوم بنشر كل عقد اعتماد إيجاري للأصول غير المنقولة المذكور أعلاه في المادة الثانية لدى الحفظ العقاري التابع له العقار المعني بعملية الاعتماد الإيجاري.

كما ألزمت المادة الثالثة الفقرة الثانية على إجراء إشهار كل عملية اعتماد إيجاري للأصول غير المنقولة لدى الحفظ العقاري، في الآجال المنصوص عليها في التشريع المعمول به. أما فيما يخص تعديل العقد، فقد أوجبت المادة الرابعة من نفس المرسوم، المؤجر بمعاينة كل تعديل مادي أو قانوني في حالة العقار، بعقد يعد طبقاً لأحكام المرسوم رقم 63/76 السالف ذكره، وذلك من خلال المادة 68 الفقرة الأولى، أن كل تعديل على عقار الذي ينطبق عليه الجدول الوصفي أو على قطع الأراضي، يتم معاينته بموجب عقد تعديلي للجدول الوصفي، مصحوباً بمخطط ترفق نسخة منه بالوثيقة التي تكون نشرت.

وننوه في هذا الصدد أن آثار نشر الاعتماد الإيجاري تزول طبقاً لنص المادة الخامسة من الأمر 91/06، إما بموجب حكم أو قرار حاز قوة الشيء المقضي فيه، أو بانقضاء الإيجار عن طريق التنازل تنفيذاً للوعد بالبيع من جانب واحد، وكذلك في الحالات المنصوص عليها في نص المادة 45 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري أوجب أن تنتقد عقود الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة المبرمة قبل سن كيفيات الإشهار موضوع هذا المرسوم، بهذا الإجراء في أجل ثلاث أشهر ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.¹

(1) أنظر المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 91/06 المتعلق بكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة.

ثالثا: جزاء تخلف عدم الشهر في عقد الاعتماد الإيجاري

يختلف الجزاء المترتب عن تخلف شهر عقد الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمنقولات عن العقارات، فإن الجزاء المترتب عن عدم شهر الأول هو عدم نفاذ حق ملكية الشركة المؤجرة، أي أن في حالة إفلاس المستفيد ولم تقم الشركة بشهر العقد يترتب عليه عدم نفاذ حق الملكية¹، أي لا يمكنها استرداد المال المؤجر من التقلية، بينما الجزاء المترتب عن عدم شهر العقارات هو عدم نفاذ أحكام العقد لا بين الأطراف ولا في مواجهة الغير، حيث تنص المادة 17 من الأمر 75/74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري² أن الإيجارات إذا لم تشهر لمدة 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا تكون لها حجة في مواجهة الغير. وهذا ما يطبق على عقود الاعتماد الإيجاري للعقارات، لاعتبارها إيجارات لا يمكن أن تقل مدة الإيجار عن 15 سنة، مع العلم أن المشرع الجزائري قام بتكييف عقود الاعتماد الإيجاري على أنها عقود إيجار³.

الفرع الثالث: الشهر المحاسبي لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

لم يحدد المشرع الجزائري لكيفية الشهر المحاسبي في عقود الاعتماد الإيجاري في الأمر رقم 96/09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، بينما حدد ذلك في القرار الصادر عن الوزارة المالية بتاريخ 26 جويلية 2008 المتضمن قواعد التقييم والمحاسبة ومحتوى الكشوف المالية وعرضها وكذا مدونة الحسابات وقواعد سيرها⁴، وذلك في القسم الخامس المتعلقة بعقود الاعتماد الإيجاري، حيث نص على بيانات جوهرية يجب أن تتوفر في ميزانية كل من المستأجر والمؤجر.

بالنسبة للشركة المؤجرة باعتبارها المالكة للأصول المؤجرة، تقوم بتقييد كافة الأموال موضوع العقد في ميزانيتها، كذلك تقييد جميع الأقساط المتمثلة في الإيجارات المدفوعة من طرف المستأجر، وكذلك القيمة المتبقية من ثمن الأصل في حال اختيار المستأجر المستفيد

(1) إلياس ناصيف، المرجع السابق، ص 244.

(2) الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج ر عدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

(3) هشام بن الشيخ، المرجع السابق، ص 107، 108.

(4) قرار مؤرخ في 26 جويلية 2008، يحدد قواعد التقييم والمحاسبة ومحتوى الكشوف المالية وعرضها وكذا مدونة الحسابات وقواعد سيرها، ج ر، العدد 19، الصادرة في 25 مارس 2009.

شراء الأصل في نهاية العقد، كذلك تقوم الشركة من جهة الخصوم بتقييد قيمة رأس المال المخصص لتمويل المستأجر المستفيد، أما المستأجر المستفيد فيقوم بالقيود المحاسبي من ميزانيته عكس القيد الذي يقوم به المؤجر، فمن جهة يقيود قيمة القرض المقدم له وهي عبارة عن قيمة الأصل محل العقد.

أما من ناحية الخصوم يقيود الأقساط الإيجارية التي تعتبر دين يجب عليه سداؤه طوال مدة العقد المتفق، عليها وكذلك المصاريف المدفوعة من الشركة المؤجرة وهامش الربح الذي تحصل عليه¹.

(¹) نوال قحموس يامي، عقد الاعتماد الإيجاري في ظل القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013، ص ص 167، 168.

خلاصة الفصل الأول

من خلال تطرقنا في هذا الفصل للأحكام العامة لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي، يتبين أنه عبارة عن اتفاق يتم بين المستأجر والمؤجر على أن يمول هذا الأخير عن طريق التأجير للمستأجر المستفيد أصول سواء كانت عقار أو منقول لينتفع بها واستغلالها في مشروعه في مقابل أقساط دورية إلى غاية نهاية مدة العقد وللمستأجر حق خيار شراء الأصل أو تجديد العقد أو إنهاء العقد.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد نظم هذا العقد في الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، حيث أنه اشترط في الأصل أن يكون للاستعمال المهني وليس الشخصي، بالإضافة إلى الخصائص التي ينفرد بها.

كما أن عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي يتميز عن باقي العقود المشابهة له سواء عقد البيع أو عقد القرض بعدة خصائص، فهو يشترك مع عقد البيع في انتقال ملكية الأصل، ويختلف عنه في أن انتقال الملكية في عقد البيع يكون تلقائياً عند إبرام العقد، أما في عقد الاعتماد الإيجاري فيكون انتقال الملكية عند انتهاء مدة العقد إذا ما أقر المستأجر برغبته بشراء الأصل، أما عقد القرض يشترك مع عقد الاعتماد الإيجاري في منح التمويل، ويختلفان في أن القرض يمول جزءاً من المشروع عكس الاعتماد الإيجاري الذي يمول كل المشروع.

وفيما يخص الطبيعة القانونية لهذا العقد فتبين لنا بعد العديد من النظريات أن عقد الاعتماد الإيجاري ذو طبيعة خاصة في أنه يمنح للمستأجر الخيارات الثلاثة عند انتهاء مدة العقد، ولا يمكن إنهاء العقد في المدة الغير القابلة للإلغاء إلا إذا اتفق الطرفان على ذلك، ويضمن للمستأجر الانتفاع بالأصل كما لو كان مالكا له، أما من حيث تكوينه فهو ككل العقود يتكون من شروط موضوعية المتمثلة في رضا ومحل وسبب وأهلية، حيث اشترط المشرع الجزائري هنا أن تتعامل بهذا العقد أشخاص معنوية، فضلا أن توفر شروط شكلية تكمن في الكتابة والشهر وذلك لتفعيل الضمان الذي قدمه شرط الاحتفاظ بالملكية.

الفصل الثاني: آثار عقد الاعتماد

الإيجاري التمويلي وانقضائه

باعتبار أن عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي من العقود الملزمة للطرفين، حيث أن تنفيذها يتطلب من المستفيد دفع الإيجار بصفة دورية مقابل انتفاعه بالأصول المؤجرة، في مقابل ذلك يتوجب على المؤجر بصفته مالك الأصل أن يلتزم بتسليم الأصل المؤجر للمستأجر، وأي إخلال بهذه الالتزامات يؤدي إلى فسخ عقد الاعتماد الإيجاري، كما يمكن انتهاء هذا العقد بطريقة عادية بمنح المستأجر الخيارات الثلاثة، وهذا ما سيتم دراسته بالتفصيل في هذا الفصل المقسم إلى مبحثين:

المبحث الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

المبحث الثاني: انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

المبحث الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

نظرا للطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي، فإن وظيفته الاقتصادية تتمثل في العمل كآلية تمويل للمشاريع الاقتصادية، مع ضمان انتفاع المستفيد بالأصل وبقاء ملكية الأصل للمؤجر، وإعطاء خيار للمستأجر بشراء الأصل المؤجر عند انتهاء العقد، إذا رغب هو في ذلك، ولذلك تختلف آثاره عن آثار عقد الإيجار العادي، ولأهمية هذا العقد لابد التطرق إلى حقوق والتزامات المؤجر (المطلب الأول) وحقوق والتزامات المستأجر (المطلب الثاني).

المطلب الأول: حقوق والتزامات المؤجر

بمجرد إبرام العقد يلتزم المؤجر اتجاه المستأجر بعدد من الالتزامات، ولا تخرج هذه الأخيرة عن الالتزامات التي نص عليها عقد الإيجار على العين المؤجرة، إلا ما لا يتفق مع طبيعة عقد الاعتماد الإيجاري، مقابل ذلك يكون للمؤجر جملة من الحقوق، والتي هي عبارة عن ضمانات أساسية من أجل تحقيق أهدافه المالية.

وعليه يجدر بنا بيان حقوق المؤجر (الفرع الأول) والتزاماته (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حقوق المؤجر

من أهم حقوق المؤجر في عقد التأجير التمويلي، هو حق الاحتفاظ بملكية العين المؤجرة (أولا) وحقه في التنازل عن الأموال المؤجرة (ثانيا)، وكذلك حق الامتياز المخول له (ثالثا).

أولا: حق المؤجر في الاحتفاظ بملكية الأموال المؤجرة

يعرف حق الاحتفاظ بالملكية على أنه: "اتفاق يحتفظ بموجبه البائع بملكية الأصل المؤجر محل العقد، حتى يتم استيفاء الثمن المؤجل، وهي عبارة عن وسيلة يضمن بها البائع الحصول على الثمن من المشتري، ومنع أي تصرف في المال من قبل المشتري غير حسن النية قبل دفع الثمن.¹

خول المشرع الجزائري للمؤجر امتياز مهم، حيث أعطى له حق الاحتفاظ بملكية الأصول المؤجرة طوال مدة عقد الإيجار التمويلي، الذي بينه وبين المستأجر والتي تعتبر كضمان، وفي

(1) سميشي فاتن، "مدى فعالية شرط الاحتفاظ بالملكية كضمان في عقد الاعتماد الإيجاري"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية الجزائر، المجلد 12، العدد 3، 2021، ص 861.

أغلب الأحوال لا تمتلك البنوك والمؤسسات المالية وشركات التأجير الأصل قبل إبرام العقد، ولكنها تسعى إلى حيازته بمناسبة عملية التمويل ويبقى في حوزتها طوال فترة سداد المستأجر لأقساط الإيجار، وفقا للحق الذي منحه لها القانون، حيث أن ملكية الأصل هنا هي بمثابة ضمان لحق المؤجر في استرداد المبالغ التي دفعها في تمويل عملية التأجير¹.

والجدير بالذكر أن عدم دفع المستأجر لبدل واحد من الإيجار يعتبر فسخ تعسفي للعقد، مما يسمح للمؤجر استرداد المال المؤجر وذلك بعد إعدار مسبق لمدة 15 يوما كاملة، عن طريق أمر غير قابل للاستئناف يصدره رئيس محكمة إقامة المؤجر، كما يمكن للمؤجر بعد استرداد هذا الأصل التصرف فيه. وهنا تكمن فعالية حقه في الاحتفاظ بملكية الأصل، وكل شرط يتنافى مع عقد الاعتماد الإيجاري يعد كأنه لم يحرر، ولا يجوز للمستأجر أن يواصل التمسك بعقد الاعتماد الإيجاري للاستفادة من استمرار الإيجار وفقا للشروط المنققة عليها أصلا، إذا استخدم المؤجر حقه في استرداد المال المؤجر وفقا للشروط المبينة سلفا، إلا إذا وافق المؤجر صراحة على ذلك، حيث أنه يتمثل عدم دفع بدل واحد من الإيجار فسخ هذا العقد تعسفيا².

ونوه في هذا الصدد إلى حالة إفلاس المستأجر، حيث يصبح لحق احتفاظ المؤجر بملكية المعدات وغيرها محل عقد الاعتماد الإيجاري أهمية واضحة، وذلك لأن شركة التأجير تملك سلطة استرداد الأموال المستحقة من تقليسة المستأجر وتأكيد ملكيتها عند مواجهة دائنيه، علاوة على ذلك تظل الأصول المؤجرة معفاة من أية متابعة من قبل هؤلاء الدائنين والذين يكون تصنيفهم إما دائنين عاديين أو امتيازين، وهذا ما يظهر من خلال نص المادة 22 من الأمر 96/09 المذكور سلفا.

هذا، وتكمن أهمية احتفاظ المؤجر بملكية الأصل عند قيام دائني المستأجر بفرض حجزاً تحفظياً أو تنفيذياً على الأموال موضوع عقد التأجير التمويلي، حيث يظهر ذلك عند إتباع المؤجر المالك للأصل لإجراءات قانونية من أجل رفع الحجز عنها واستبعاد آثاره³.

(1) أنظر المادة 19 من الأمر 09/96 السالف ذكره.

(2) أنظر المادة 20 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

(3) بن بريح أمال، المرجع السابق، ص 149.

وفي الأخير يمكن القول أنه لضمان هذه الحقوق لشركات التأجير والبنوك والمؤسسات المالية، فإنها تحتاج الى تبسيط وتسريع تنفيذ الإجراءات القانونية بما يتوافق مع البيئة الاستثمارية والبيئة الاقتصادية، خاصة فيما يتعلق بتأخر المستأجر أو امتناعه عن دفع مستحقات الإيجار، وهذا يعتبر من الأسباب الرئيسية لإعلان إفلاس الشركة الجزائرية للتأجير التمويلي للمنقولات (SALEM) سنة 2008، ويعود سبب ذلك إلى امتناع عملائها الفلاحين عن سداد إيجارات المعدات الفلاحية¹.

ثانيا: حق الامتياز المخول للمؤجر

أفضل ضمان يحصل عليه المؤجر هو احتفاظه بملكية الأموال موضوع عقد الاعتماد الإيجاري، لكن لا مانع في مطالبته لضمانات أخرى وذلك لتعزيز حصوله على بدلات الإيجار المستحقة.

وفي هذا المقام أقر المشرع الجزائري امتيازات قانونية للمؤجر من خلال الأمر 96/09 المذكور سلفا، وذلك بموجب المادة 23 منه، بالإضافة إلى الضمانات التعاقدية التي يتم الحصول عليها عند الضرورة، حيث يحق للشركة المؤجرة في سبيل تحصيل مستحقاتها الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري، أن تطلب امتياز عام على جميع الأموال المنقولة وغير المنقولة، التي تكون ملكا للمستفيد المستأجر ومستحقاته والأموال الموجودة في حسابه²، بحيث يكون هذا الامتياز يتبع مباشرة الامتيازات المنصوص عليها في المادتين 990 و 991 من ق.م.ج والامتيازات المتعلقة بالإجراء فيما يتعلق بالحصة الغير قابلة للحجز من الرواتب، وبمجرد ممارسة امتياز يدفع للشركة المؤجرة امتيازاتها قبل أي دائن آخر، في إطار أي إجراء قضائي مع الغير أو أي إجراء قضائي جماعي يهدف إلى تصفية أموال المستأجر المستفيد³.

كما أتاح المشرع الجزائري للمؤجر ممارسة من ممارسات حق الامتياز، على إمكانية المؤجر من تسجيل رهن حيازي للمنقولات ورهن رسمي للعقارات، الممنوحة للمستأجر في أي وقت سواء طوال فترة العقد أو بعد انتهائه⁴.

(1) بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص 147.

(2) أنظر المادة 23 من الأمر 09/96 السالف الذكر.

(3) نوال قحموس يامي، المرجع السابق، ص 178.

(4) أنظر المادة 24 الفقرة الأولى من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

أما في حالة الحجز أو إنذار على المستأجر تقوم شركة الاعتماد الإيجاري بممارسة حقها في الامتياز، وذلك من خلال رسالة مضمونة الوصول مع إخطار بالاستلام عن طريق محضر يعده محضر قضائي¹.

وفي الأخير نشير أنه يحق للمؤجر، اتخاذ إجراءات الحجز التحفظي على أصوله المنقولة وغير المنقولة وذلك حماية لحقوقه المالية من المستأجر، وفقا للأشكال الأخرى المنصوص عليها في القانون، عن طريق لجوء المؤجر إلى القضاء لطلب إصدار أمر بالحجز التحفظي على أصول المستأجر منقولات أو عقارات، بحيث يقوم بتقديم عريضة مستوفية للشروط الشكلية المنصوص عليها قانونا، مرفقا بها السندات التي تثبت وجود دين مستحق للمؤجر في ذمة المستأجر.²

ثالثا: حق المؤجر في التنازل على الأموال المؤجرة

قبل الحديث عن هذا الحق تجدر الإشارة إلى أن الأمر رقم 09/96 السالف ذكره لا يتضمن هذا الحق خلافا لبعض التشريعات المقارنة، وما علينا في هذه الحالة إلا أن نطبق القواعد العامة على حق المؤجر في التنازل عن الأموال المؤجرة، والمتعلقة بحوالة الحق أي تحويل دين الدائن، حيث يجوز لهذا الأخير التنازل لشخص آخر عن دينه، ما لم يكن هذا التنازل محظورا بإرادة المتعاقدين.

تعرف حوالة الحق وفقا للقواعد العامة في القانون المدني الجزائري، بأنها اتفاق ينقل بمقتضاه الدائن (المحيل) ماله من حق شخصي على مدينه (المحال عليه) لدى طرف آخر (المحال إليه) الذي يأخذ مكانه في هذا الحق ويصبح دائئا جديدا لهذا المدين.

وقد نص المشرع الجزائري على حوالة الحق في المادة 239 ق.م.ج على أنه يجوز للدائن أن ينقل حقه إلى شخص آخر، ما لم يمنع ذلك نص في القانون أو اتفاق المتعاقدين أو طبيعة الالتزام، وتتم حوالة الحق دون الحاجة إلى موافقة المدين³، ولا تقتصر القواعد العامة لحوالة الحق على ديون الدائن المالية، بل تمتد إلى جميع الحقوق بشكل عام، ما لم يوجد نص قانوني

(1) أنظر المادة 24 الفقرة الثانية من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

(2) أنظر المادة 25 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

(3) سقلاب فريدة، " حوالة الحق كآلية لنقل الأصول في عمليات التوريق المصرفي"، المجلة الأكاديمية للأبحاث القانونية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، المجلد 3، العدد 1، 2012، ص 303.

مخالف أو كان هناك ما في طبيعة الحق ما يمنع تطبيقها، ولذلك فإن حق المؤجر في عقد الإيجار هو من الحقوق التي يجوز التنازل عنها.

وهذا هو الحال أيضا بالنسبة لعقد الاعتماد الإيجاري إذ يمكن أن ينتقل حق ملكية شركة التأجير التمويلي على الأموال المؤجرة إلى الغير، لأن هدف المستأجر هو الحصول على المعدات أو غيرها من الأموال التي هي محل العقد بغض النظر عن شخصية الممول، بشرط أن يكون متمتع بالثقة والسمعة التجارية التي تمكنه من القيام بالتزاماته التعاقدية، كما أن السبب الذي أدى إلى نقل ملكية الأموال الخاضعة لعقد الاعتماد الإيجاري ليس مهما، فقد تنتقل الملكية بموجب عقد الهبة أو عقد بيع أو وصية أو مقايضة ويكون نقل الملكية اختياريا أو إلزاميا¹.

الفرع الثاني: التزامات المؤجر

أشارت المادة 38 من الأمر 09/96 المذكور على هذه الالتزامات، حيث يترتب على إبرام عقد الاعتماد الإيجاري آثار متبادلة فيما بين طرفيه، وهي الالتزام بالتمويل ويعتبر أهم التزام في هذا العقد (أولا) وكذلك التزامه بتسليم المأجور (ثانيا) والتزامه بالضمان (ثالثا) وأخير نقله لملكية الأصل إذا قرر المستأجر شرائه عند نهاية مدة العقد (رابعا).

أولا: التزام المؤجر بالتمويل

في عقد الاعتماد الإيجاري غالبا لا يمتلك المؤجر الأصل موضوع العقد بل يشتريه، وتتميز هذه العملية الشرائية بخصوصية أن المستفيد هو الذي يقوم بعملية الشراء بالنيابة عن المؤجر، إلا أن هذه العملية تظل خاضعة للقواعد العامة في القانون المدني، حيث أن العقد المبرم بين المؤجر والمورد يكون عقد بيع أو عقد مقاول².

مما سبق يتبين لنا أن المؤجر هو الذي يلتزم بعملية التمويل، إلا أن عقد الاعتماد الإيجاري لم يذكر فيه صراحة التزام المؤجر بالتمويل، وإن كان يستثني من ذلك فرض بناء العقار حيث يتولى الاتفاق المبدئي المبرم بين طرفي عقد الاعتماد الإيجاري وأحيانا مع المقاول، حيث يتحدد فيه دور مختلف الأطراف في مرحلة البناء، وفي هذا الفرض ينص صراحة على أن

(1) بن بريح أمال، المرجع السابق، ص 155.

(2) حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (الليزنج) - دراسة مقارنة -، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2009، ص 87.

شركة التأجير التمويلي هي ملزمة بتمويل عملية بناء العقار موضوع عقد الاعتماد الإيجاري وفقاً للمواصفات والشروط المتفق عليها¹.

ونوه إلى أن هذا التمويل يأخذ شكل التأجير، ويكون في حدود المبلغ المنصوص عليه في العقد، وهو السعر المحدد لاقتناء الأصول موضوع عقد الاعتماد الإيجاري، حيث أنه بموجب عقد الاعتماد الإيجاري يلتزم المؤجر بتمويل شراء العناصر موضوع العقد وتمكين المستأجر من الاستفادة منها²، وأن التزام المؤجر بالتمويل هو التزام قائم على شرط اكتساب المؤجر ملكية الأصل موضوع التمويل، وفي المقابل يتحمل المستأجر المستفيد كافة التبعات المترتبة على عدم تحققه³.

كما قد يتم رفض مشروع المستفيد من قبل المؤجر بما يحتاج إليه من أصول إنتاجية، لذلك يجب التفرقة فيما يلي حول ما إذا كان هذا الرفض قبل إبرام العقد أو بعده⁴:

1. رفض التمويل قبل إبرام عقد الاعتماد الإيجاري

ومن البديهي القول أن المؤسسات المالية ليست مسؤولة طالما أنها لا تلتزم بتنفيذ العقد قبل إبرامه، ومع ذلك يمكن تحميلها المسؤولية التقصيرية اتجاه المستأجر أو حتى المورد على أساس مبدأ إساءة استعمال الحق، إذا لم يكن التمويل مبنياً على أي أساس أو دافع معقول⁵. وهذا الافتراض يشبه قطع المفاوضات في العقد، حيث أن القاعدة هي أن المفاوضات مجرد أفعال مادية غير ملزمة وليس لها أي أثر قانوني ولا يترتب عليها أي التزام على الطرفين، فكل متفاوض حر في قطع المفاوضات دون مسؤولية ولا يطلب منه تقديم مبرر لانسحابه، وبالتالي فإن التخلي عن التفاوض لا يكون في حد ذاته سبباً للمسؤولية إلا إذا كان تعسفياً في

(1) هشام بن الشيخ، الاعتماد الإيجاري للعقارات، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون خاص، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، 2007، ص 89.

(2) حوالمف عبد الصمد، المرجع السابق، ص 87، 88.

(3) هشام بن الشيخ، الاعتماد الإيجاري للعقارات، المرجع نفسه، ص 89.

(4) حوالمف عبد الصمد، المرجع نفسه، ص 88.

(5) إلياس ناصيف، المرجع السابق، ص 301.

انسحابه أو ارتكاب أفعال لا تتفق مع الأمانة وحسن النية وتشكل سلوكا خاطئا، ومن هنا تنشأ المسؤولية التقصيرية بناء على خطأ ثابت، ويقع إثبات هذا الخطأ على الطرف المتضرر¹.

2. رفض التمويل بعد إبرام عقد الاعتماد الإيجاري

إذا رفض المؤجر التمويل بعد إبرام العقد، فإنه سيكون مسؤول ومسؤوليته في هذه الحالة تعاقدية، ليس فقط اتجاه المستأجر بل اتجاه المورد أيضا خاصة إذا أرسل له طلبا للبضائع²

ثانيا: الالتزام بالتسليم

يعد الالتزام بتسليم الأصل موضوع العقد من الالتزامات الأساسية للمؤجر التي تقع على كاهله³، ومن هنا فالتسليم يعني وضع المال المؤجر وملحقاته تحت تصرف المستأجر وتمكينه من استغلاله والانتفاع به وفقا للغرض الذي عين من أجله⁴، وهذا ما جاءت به المادة 476 من ق.م.ج، حيث أن المشرع الجزائري لم ينظم هذا الالتزام المشار إليه في الفقرة السابقة في الأمر رقم 09/96 السالف ذكره، لكنه أشار صراحة إلى القواعد العامة المتعلقة بعقد الإيجار في القانون المدني، وهذا ما ذكرته نص المادة 38 الفقرة الأولى من نفس الأمر، وسنحاول التطرق لمزايا هذا الالتزام في عقد الاعتماد الإيجاري على النحو التالي:

أ. جوهر الالتزام بالتسليم

ورد هذا الالتزام بشكل غير صريح في نص المادة 29 من الأمر 09/96 السالف ذكره فيما يتعلق بالأصول المنقولة، والتي اعتبرت أن تاريخ تسليم المال المؤجر من قبل المؤجر هي بداية انتفاع المستأجر بها، غير أنه في نص المادة 38 الفقرة الثانية من نفس الأمر فقد ورد هذا الالتزام بشكل صريح فيما يخص الأصول غير المنقولة⁵، وعليه من الضروري مراعاة ما

(1) عيسى بخيت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2011، ص ص86، 87.

(2) إلياس ناصيف، المرجع السابق، ص300.

(3) صفاء عمر خالد بلعوي، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، مذكرة ماجستير في المنازعات الضريبية، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية في نابلس، فلسطين، ص108.

(4) عيسى بخيت، المرجع السابق، ص87.

(5) كرميش نور الهدى، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2020، ص188.

يتم الاتفاق عليه في العقد فيما يتعلق بطريقة تسليم العقار وتاريخه وخصوصياته التقنية ومرفقاته.¹

الجدير بالذكر أن الالتزام بالتسليم قد يكون فعلياً أو حكماً، فيتم التسليم الفعلي بوضع المال المؤجر تحت تصرف المستأجر حتى يتمكن من استغلاله والانتفاع به دون عائق، حتى وإن لم يتم الاستيلاء عليه بشكل مادي، مادام المؤجر قد أعلمه بذلك.² أما التسليم الحكمي فيتم بمجرد إبرام العقد أي بمجرد اتفاق الأطراف المتعاقدة على أن الأصل قد تم تسليمه من المؤجر إلى المستأجر.³

هذا، ويتميز عقد الاعتماد الإيجاري عن عقد الإيجار العادي بقواعد خاصة تتعلق بالالتزام بتسليم الأموال المؤجرة، بحيث أنها تكون غير مملوكة للمؤجر في البداية بل يقوم بشرائها بهدف تأجيرها، ومن أجل إتمام عملية التمويل يقوم المستأجر بالتفاوض على سعر الأموال مع المورد أو المقاول بل وأكثر من ذلك فالمستأجر هو الذي يقوم بالاستلام مباشرة من المورد أو المقاول في أغلب الأحوال.⁴

وفي جميع الأحوال فإن تسليم الأموال محل العقد يتم بأحد هذين الشكلين:⁵

1. **التسليم المباشر:** في هذه الحالة يتم التسليم مباشرة من المؤجر إلى المستأجر، بعد أن يتسلم المؤجر الأموال محل العقد من المورد أو المقاول.
2. **التسليم غير المباشر:** يتم استلام الأموال المؤجرة من المورد أو المقاول، ويحدث ذلك في حالة اتفاق الطرفين المؤجر والمستأجر على أن هذا الأخير سوف يتسلمها مباشرة من المورد أو المقاول، وهو الشكل السائد في الوضع المالي عملية التأجير.

(1) خدروش الدراجي، الاعتماد الإيجاري العقاري دراسة قانونية، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2018، ص 307.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية)، المرجع السابق، ص 228.

(3) بوعكة كاملة، التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، مذكرة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2012، ص 56.

(4) حوالم عبد الصمد، المرجع السابق، ص 89.

(5) عيسى بخيت، المرجع السابق، ص 87.

ثالثا: الالتزام بالضمان

من المتفق عليه في القواعد العامة في عقد الإيجار، هو التزام المؤجر بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بالأموال المؤجرة طوال مدة الإيجار، بحيث يكون انتفاع هادئ دون أي تعرض من الغير، وهذا هو نطاق الالتزام بضمان التعرض، بالإضافة الى ضمان خلو الأصل من أي عيوب قد تظهر بعد استلام المستأجر للأصل، وبالتالي يصعب أو يستحيل الانتفاع به وهذا هو نطاق الضمان للعيوب الخفية¹.

ويشمل ضمان التعرض الصادر من المؤجر شخصا أو أحد أتباعه، سواء كان هذا التعرض ماديا أو مبنيا على سند قانوني، كما قد يكون التعرض صادر من الغير من شأنه أن يمنع المستأجر الانتفاع بالأصل².

أما ضمان العيوب الخفية فهي العيوب التي تخلو فيها النظرة السليمة والصحيحة للأشياء، بشرط ألا تكون هذه العيوب قد جرى العرف على التسامح فيها، وألا يكون المستأجر قد تم إخطاره بالعيوب أو علم به وقت التعاقد³.

أ. ضمان عدم التعرض

أقر المشرع الجزائري بموجب أحكام المادة 31 الفقرة الأولى من الأمر 09/96 السالف الذكر على ضرورة التزام المؤجر بضمانه للمستأجر عن كل سبب يحول دون أن ينتفع هذا الأخير بالمال المؤجر موضوع العقد، سواء كان ذلك ناتجا عنه أو عن الغير، كما نص أيضا بموجب المادة 38 الفقرة الخامسة من نفس الأمر، على ضرورة التزام المؤجر بعدم إلحاق أي سبب يمنع المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر، وعدم إحداث أي تغيير من شأنه أن يقلل بالانتفاع بالأصل المؤجر أو ملحقاته.

وعليه فالمشرع أقر على عاتق المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري، التزام يكمن في ضمان عدم التعرض مثل ما تقرره القواعد العامة في القانون المدني.

(1) هشام بن الشيخ، الاعتماد الإيجاري للعقارات، المرجع السابق، ص 93.

(2) نوال قحموس يامي، المرجع السابق، ص 184.

(3) هشام بن الشيخ، الاعتماد الإيجاري للعقارات، المرجع السابق، ص 93.

1. التعرض الحاصل من المؤجر

صاغ المشرع هذا الالتزام بما يتناسب مع الظروف المحيطة بهذا العقد، فنجد أنه يلقي على المؤجر مسؤولية تصرفاته أو أفعاله التي أدت إلى هذا التعرض، ولذلك نجد حالتين تؤديان إلى تفعيل التزام المؤجر التمويلي بالضمان وانعقاد مسؤوليته¹.

◀ **الحالة الأولى:** وهي الحالة التي يقوم فيها المؤجر بأفعال أو تصرفات تمكن المورد أو المقاول أو الغير، من التعرض للمستأجر بأي شكل من الأشكال في الانتفاع بالأصل المؤجر، ويتحقق هذا الوضع في حالة عدم قيام المؤجر بدفع ثمن الأصول الإنتاجية (موضوع التمويل) للمورد أو المقاول، مما يؤدي إلى قيام المقاول بطلب فسخ عقد البيع أو المقاول، ويعود الطرفان للوضع الذي كانوا عليه قبل إبرام العقد.

وفي حال حدوث تعرض من قبل المورد أو المقاول على المستأجر، يجب على هذا الأخير أن يبادر بإخطار المؤجر بذلك وفقاً لأحكام المادة 497 من ق.م.ج، حتى يتمكن المؤجر من صد هذا التعرض، فإذا تخلف عن ذلك تقع المسؤولية على المستأجر ويجوز لهذا الأخير أن يطلب فسخ العقد².

◀ **الحالة الثانية:** هي حالة صدور أفعال أو تصرفات من المؤجر أدت إلى خطأ أو غلط في اختيار الأموال التي ستكون موضوع عقد الاعتماد الإيجاري ونتج عن ذلك عدم صلاحية هذه الأصول لأداء الغرض الذي أجرت من أجله، ويحدث ذلك في حالة قيام المؤجر بعملية اختيار العين المؤجرة بنفسه ولم يأذن للمستأجر بذلك، فإذا رفض هذا الأخير استلام الأموال المؤجرة لعدم مطابقتها للمواصفات التي حددها في طلب الإيجار المقدم إلى المؤجر، ففي هذه الحالة لا يجوز للمؤجر أن يطالب المستأجر بالتعويض لأن المؤجر هنا هو المخطئ فعليه أن يتحمل مسؤولية خطأه³.

(1) حوالمف عبد الصمد، المرجع السابق، ص94.

(2) وليد علي ماهر، عقد التأجير التمويلي "دراسة مقارنة"، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، القاهرة-مصر، ط1، 2018، ص140.

(3) حوالمف عبد الصمد، المرجع نفسه، ص94.

2. التعرض الحاصل من الغير

في بعض الحالات قد يحدث تعرض من الغير بحيث يدعي أن له حق على الأصل المؤجر، ففي هذه الحالة يجب على المستأجر إبلاغ المؤجر وإخطاره وهذا ما جاءت به نص المادة 484 من ق.م.ج، أما إذا لم يتمكن المؤجر من رد هذا التعرض فهو مسؤول في هذه الحالة في مواجهة المستأجر، ويحق للمستأجر طلب فسخ عقد الإيجار أو طلب تخفيض ثمن الإيجار مع التعويض.¹

وقد أقرت المادة 31 الفقرة الثانية من الأمر 09/96 السالف الذكر أنه في حالة عدم قدرة المؤجر على تنفيذ التزاماته المنصوص عليها في عقد الاعتماد الإيجاري، يحق للمستأجر مطالبة المؤجر بالتعويض واتخاذ كافة الإجراءات التحفظية والتنفيذية ضد أموال هذا الأخير، بما في ذلك الأصل المؤجر إذا كان لا يزال يملكه وذلك قبل أو بعد إثبات حقه في الحصول على تعويض بموجب حكم قضائي يكتسب قوة الشيء المقضي به .

ب. ضمان العيوب الخفية

وفقا للقواعد العامة يتضح من نص المادة 488 في فقرتها الأولى والثانية من ق.م.ج، أنه من الضروري أن يلتزم المؤجر بضمان العيوب الخفية، فمن خلال هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري ألزم المؤجر بالإضافة إلى ضمان التعرض للمستأجر، ليضمن أيضا خلو العين المؤجرة من العيوب التي تمنع الانتفاع بهذا الأصل أو تقلل من هذه المنفعة بشكل كبير، لكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها أو العيوب الظاهرة التي يمكن للمستأجر اكتشافها، كما يعتبر أيضا مسؤول عن خلو المال المؤجر من الصفات التي تعهد بها صراحة للمستأجر²، ومع ذلك لا يلزم المؤجر بضمان العيوب التي أعلم بها المستأجر، أو كان هذا الأخير على علم بها وقت التعاقد وهذا ما أكدته المادة 38 من الأمر 09/96.

(1) نوال قحموس يامي، المرجع السابق، ص185.

(2) أحمد محمد نادر، "دراسة مدى التزام المؤجر (شركة التأجير التمويلي) بضمان الأصل المؤجر دراسة تحليلية مقارنة"، المجلة القانونية(مجلة متخصصة في الدراسات والبحوث القانونية) جامعة القاهرة كلية الحقوق فرع الخرطوم، المجلد 7، العدد 4، 2020، ص271، 270.

مما سبق يكون الجزاء المترتب عن ثبوت العيب الخفي الذي يتطلب الضمان بحسب الحالة، إما بالتنفيذ العيني أو تخفيض الأجرة أو فسخ العقد أو التعويض عما لحق المستأجر من ضرر.¹

ج. إعفاء المؤجر من الالتزام بالضمان

يمكن للمؤجر أن يعفي نفسه تماما من التزامه بالضمان اتجاه المستأجر ولا يحده في ذلك سوى أعماله الشخصية، ويبرر ذلك تأثير دوره التمويلي على الطبيعة الإيجارية للعقد، مما يجعل مسألة اختيار الأصل أو مورده أو مقاوله ومسائل التسليم واستلام الأصل في يد المستأجر وحده دون أي تدخل من المؤجر²، ويرجع ذلك لاختلاف القواعد التي تحكم عقد الاعتماد الإيجاري تبعا لطبيعته وخصائصه، عن ما تفرضه القواعد العامة على المؤجر من ضرورة التزامه بضمان المال المؤجر، وهذا استناد للمادة 17 من الأمر 09/96 السالف ذكره والمتعلقة بالأصول المنقولة.

كما أكد المشرع ذلك أيضا في المادة 18 الفقرة الثالثة من نفس الأمر، على إمكانية إعفاء المؤجر من ضمان الاستحقاق وضمان العيوب الخفية.

أما بخصوص الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، فقد نص المشرع في المادة 38 من الأمر السالف ذكره على أن المؤجر ملزم بجميع الالتزامات المفروضة على صاحب العقار باعتباره مالك الأصل المؤجر، وأخص بالذكر مجموعة من التزامات، بما في ذلك الالتزام بالتعرض وضمان العيوب الخفية مالم يكن هناك اتفاق على خلاف ذلك، وهذا ما أكدته أيضا بموجب نص المادة 40 من نفس الأمر، حيث نصت صراحة على أنه بصرف النظر عن المادتين 38 و39، يمكن اتفاق طرفي عقد الاعتماد الإيجاري على أن يتحمل المستأجر الالتزامات المترتبة على المؤجر، والتنازل عن الضمانات الخاصة بسبب فعلي أو لوجود عائق أو عيوب أو عدم مطابقة الأصل المؤجر أو أن تكون هذه الضمانات محدودة³.

(1) نوال قحموس يامي، المرجع السابق، ص 186.

(2) آيت ساعد كاهنة، "حق المستأجر في الضمان في عقد الاعتماد الإيجاري في ظل القانون الجزائري"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، مجلد 9، العدد 2، 2014، ص 170.

(3) كرميش نور الهدى، المرجع السابق، ص 199، 200.

وما يبرز إعفاء المؤجر من الالتزام بالضمان في هذا العقد، كون هذا الأخير لا يتدخل في اختيار الأصل وتسليمه، وإذا كان عقار فالبناء يكون تحت إشراف وتوجيه المستأجر والذي يتسلمه مباشرة من المورد¹، حيث أن المستأجر هو الذي يقوم بفحص ومعاينة الأصل، ويتسلمه مباشرة من المورد للتأكد من المواصفات إذا كانت مطابقة لطلباته، لذلك يكون المؤجر بعيداً عن اختيار الأصل².

د. تبعة هلاك الأصل

إذا كان المؤجر ملزم بتمكين المستأجر من أن ينتفع بالأصل طوال مدة الإيجار، فحسب القواعد العامة في القانون المدني³ فإن تبعة هلاك هذه الأشياء بسبب القوة القاهرة وبدون خطأ تقع على المؤجر، وإذا كان الهلاك كلياً يتم فسخ العقد بقوة القانون، أما الهلاك الجزئي بحيث لا ينتج عنه عدم صلاحية الشيء لأداء الغرض الذي أجر من أجله أو لم يؤدي إلى الانتقاص الكبير من الانتفاع به، فإن عقد الاعتماد الإيجاري لا يتم فسخه ويبقى صحيحاً، بل في هذه الحالة يقوم المستأجر بإصلاح هذا الهلاك باعتبار أن الهلاك الجزئي يدخل ضمن التزامات المستأجر بالصيانة والإصلاح، باستثناء إذا كان هذا الهلاك الجزئي جسيماً ويستحيل صيانته أو إصلاحه فهنا يأخذ حكم الهلاك الكلي، أما إذا كان الخطأ من المستأجر فتبعة الهلاك يتحملها هذا الأخير شخصياً وليس المؤجر⁴.

والجدير بالإشارة نظراً للطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الإيجاري، تحاول دائماً المؤسسة المالية (المؤجر) الاستفادة من عقد الإيجار بما يحفظ حقوقها وذلك من خلال استمرارها في الخروج عن القواعد العامة للإيجار، إذ تلقي على عاتق المستأجر تبعة هلاك الأصل المؤج، ووسيلة تحقيق ذلك هي إلزام المستأجر بضرورة ضمان الأصل المؤجر لدى شركات التأمين والاكنتاب لديها ضد جميع المخاطر، وبذلك تنتقل تبعة الهلاك الأصل المؤجر بسبب قوة القاهرة أو فعل الغير إلى المستأجر لأنه هو من يدفع أقساط التأمين، وتحصل الشركة على مبلغ

(1) محمودي سماح، "خصوصية الأحكام القانونية المتعلقة بالاعتماد الإيجاري العقاري"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة قسنطينة، المجلد 7، العدد 2، 2022.

(2) بن بريح أمال، المرجع السابق، ص 169.

(3) عند استقراء نص المادة 37 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري نجد أن المشرع الجزائري قد أحال إلى القواعد العامة في القانون المدني في حالة السكوت عن بعض الحقوق والالتزامات التي يتبادلها أطراف عقد الاعتماد الإيجاري.

(4) حوالمف عبد الصمد، المرجع السابق، ص 97.

التأمين في حالة هلاك المال المؤجر الذي قام المستأجر بالتأمين عليه لمصلحته باعتبارها المستفيد من وثيقة التأمين¹، وهذا ما أكدته المادة 17 في فقرتها الأخيرة.

رابعاً: التزام المؤجر بنقل ملكية الأصل المؤجر للمستأجر

يعتبر التزام المؤجر التمويلي بنقل ملكية الأصل المؤجر في نهاية العقد شرطاً أساسياً في عقد الاعتماد الإيجاري، وذلك وفقاً لأحكام الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، حيث يلتزم المؤجر التمويلي بنقل ملكية الأصل المؤجر خالياً من القيود والحقوق العينية التبعية، التي تنقله إلى المستأجر عند انتهاء مدة العقد².

إن التزام مؤسسة التأجير بشكل عام بنقل ملكية الأصل المؤجر، يكون بالطبع في نهاية العقد وبعد أن يبدي المستأجر رغبته في الشراء، فإن المؤجر يقدم وعداً بالبيع لجانب واحد في عقد ويختلف الوعد بالبيع الممنوح للمستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري عن الوعد بالبيع في عقد الإيجار العادي حسب القواعد العامة، لأنه في الأصل يعتبر اتفاق أو هو عبارة عن مرحلة تمهيدية لإبرام العقد، بينما في عقد الاعتماد الإيجاري فيعتبر شرط من شروط انقضاء العقد، فتفنيده دليل على أن المستأجر قد أدى جميع التزاماته التعاقدية محل عقد الاعتماد الإيجاري³.

المطلب الثاني: حقوق والتزامات المستأجر

مثلاً يترتب على المؤجر التزامات وحقوق اتجاه المستأجر، فهذا الأخير كذلك له حقوق (الفرع الأول) والتزامات اتجاه المؤجر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حقوق المستأجر

يترتب على عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي حقوق للمستأجر والمتمثلة في:

أولاً: حق المستأجر في اختيار الأموال المؤجرة

يختار المستأجر الأصل المؤجر بناءً على حاجته، وبحسب المواصفات الفنية التي تتفق مع طبيعة نشاطه، ويتفاوض مع مورده دون أن يلتزم معه وعلى أثر ذلك يحصل المستأجر

(1) إلياس ناصيف، المرجع السابق، ص 290، 289.

(2) بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص 221.

(3) بن نوي صالح، شرط الاحتفاظ بالملكية في عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2018، ص 89، 88.

على عرض بيع لتلك الأموال التي اختارها.¹ ثم يقوم بعد ذلك بطلب تمويل شراء تلك الأموال من إحدى شركات التمويل التي تتوافر فيها شروط الاعتماد القانوني، المنصوص عليها في النظام رقم 06/96 المتعلق بكيفيات تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها²، ويرفق المستأجر هذا الطلب مع بعض المعلومات الخاصة بنشاطه ومشاريعه المستقبلية وأسباب تقديمه طلب، بالإضافة إلى عرض البيع الصادر عن المورد مالك الأموال التي يريد الحصول عليها، فإذا وافقت شركة الاعتماد الإيجاري على طلبه يتم إبرام عقد الاعتماد الإيجاري، وتلتزم الشركة بمقتضاه بشراء تلك الأموال التي اختارها المستأجر، وتقوم الشركة المؤجرة على إبرام عقد الاعتماد الإيجاري.

ثانيا: حق المستأجر في الرجوع مباشرة على البائع

بالرغم من عدم وجود نص صريح يقر بالعلاقة المباشرة بين البائع والمستأجر في الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، إلا أنه هناك تلميح ضمني ورد في نص المادة 27 الفقرة الثانية من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، وهو أن العمليات التي تكون ضمن هذا العقد، تسمح بخلق علاقة بين المستأجر والبائع أو المستأجر والمقاول. رغم أن المشرع الجزائري قد أقر حق رجوع المؤجر على المورد في أي تعديل للحقوق المرتبطة بملكية الأصل، إلا أنه لم يمنع أو يسمح صراحة بحق المستأجر في الرجوع على المورد أو البائع، كما اعتبر أن التصرفات والعمليات القانونية التي يقوم بها المستأجر المرتبطة بعملية الاعتماد الإيجاري ناتجة عن علاقة وكالة بينه وبين المؤجر.

ثالثا: حق المستأجر بالانتفاع بالأصل المؤجر:

نصت على هذا الحق المواد من 29 إلى 31 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، أن المستأجر يكتسب حق الانتفاع بالأصل المؤجر من تاريخ استلام الأصل المؤجر، فينتفع به طول الفترة المحددة في العقد المبرم بينهم، وبمجرد انتهاء هذه المدة يكون المستأجر ملزما برد هذا الأصل في حالة ما لم يريد تجديد العقد أو شراء الأصل المؤجر، كما يحق للمستأجر أن يطالب بالتعويض في حالة عجز المؤجر عن القيام بالتزاماته ويتخذ إجراءات

(1) بن بريح أمال، المرجع السابق، ص 179.

(2) النظام رقم 06/96، المؤرخ في 3 يوليو سنة 1996، يحدد كيفيات تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها، ج ر عدد 66، الصادرة في 3 نوفمبر 1996.

تحفظية وتنفيذية على أمواله من بينها الأصل المؤجر، إذا كان مازال يمتلكه ويكون ذلك بعد إثبات حقه في التعويض بمقتضى حكم قضائي.

الفرع الثاني: التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر بمجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتقه اتجاه مؤجر، يفرضها عليه عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي الذي أبرمه مع هذا الأخير، فيلتزم بدفع الأجرة (أولاً)، كما يلتزم بالمحافظة على الأصل المؤجر (ثانياً) وبرده (ثالثاً).

أولاً: الالتزام بدفع الأجرة

يعد الالتزام بدفع الأجرة من الالتزامات الرئيسية التي تقع على عاتق المستأجر مقابل انتفاعه بالأصل المؤجر¹ وهو ما نصت عليه المادة 32 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري الخاصة بالأموال المنقولة، حيث أن المستأجر ملزم بتسديد ثمن الإيجار في التواريخ التي تم الاتفاق عليها في العقد، وهو ما نصت عليه كذلك المادة 39 الفقرة الثانية من نفس الأمر الخاصة بالأموال غير منقولة.

هذا ويتم تحديد الأجرة في عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي، والتي تعتبر مرتفعة مقارنة مع مثيلتها في عقد الإيجار العادي، وذلك لأنه يدخل في تقدير الأجرة عدة عناصر تضمنتها نص المادة 14 من نفس الأمر والمتمثلة في: ثمن شراء الأصل، وهامش الربح لشركة التأجير التمويلي وهو نسبة معينة من الأرباح التي يتحصل عليها المؤجر نتيجة لاستثماره وتمويله للمستأجر، فقد تكون أقساط الأجرة ثابتة ومتساوية، أو تكون بمعدل متحرك حسب ما نصت عليه المادة 15 من نفس الأمر، فالنمط الخطي هو الذي تكون فيه الأقساط ثابتة ومتساوية، أما النمط المتناقص تكون فيه الأجرة متنازلة، وهذا النمط احتياطي بالنسبة للمؤجر من إفلاس أو إعسار المستأجر، كما يمكنه استرجاع جزء كبير من رأس مال الأصل المؤجر، تدفع أقساط الأجرة شهرياً أو نصف سنوية أو سنوية أو موسمية حسب ما اتفق عليه الأطراف المتعاقدة². يتم استحقاق أول دفع للأجرة منذ تاريخ استلام المستأجر للأصل المؤجر، هذا إذا كان الأصل جاهزاً للاستغلال، ويتم ذلك بمحض استلام سواء كان من المنقولات أو العقارات، أما

(1) محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط1، 2011، ص168.

(2) هشام بن الشيخ، الاعتماد الإيجاري للعقارات، المرجع السابق، ص105.

إذا كان الأصل المؤجر بناء عقار، فإن بعض العقود تنص على إلزام المستأجر بدفع دفعات نقدية طوال فترة البناء وهي ما تسمى بمقدمات الأجرة¹.

ثانياً: الالتزام بالمحافظة على الأصل المؤجر

يلتزم المستأجر بالقواعد العامة للمحافظة على العين المؤجرة، وأن يمارس في رعايتها العناية المعتادة للرجل العادي، وهو الالتزام بالرعاية فقط لا تحقيق نتيجة، ولكن نظراً لأحكام قانون التأجير التمويلي والشروط العامة في عقود التأجير التمويلي، لا يجوز للمستأجر إعفاء نفسه من المسؤولية اتجاه العين المؤجرة، حتى في حالة الخسارة الفعلية للعين المؤجرة، لذلك عليه التزام بتحقيق نتيجة، وهي سلامة الممتلكات، ويجب عليه بذل أقصى درجات العناية للحفاظ عليها²، وهذا ما نستنتجه من نص المادة 39 في فقراتها المتتالية من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري فيلتزم المستأجر بناء عليها بـ:

أ-الالتزام باستعمال المأجور استعمالاً عادياً وشخصياً

عند استقراء المادة 39 الفقرة الرابعة من نفس الأمر، يتبين أن المستأجر في عقد التأجير التمويلي يلتزم باتخاذ كافة التدابير اللازمة لاستخدام الأصل استخداماً عادياً وبالطريقة المخصصة له وللاستخدام الشخصي، فيجب أن يستخدمه شخصياً فلا يجوز له تأجير الأصل المؤجر دون موافقة المؤجر وإلا يعتبر خيانة للأمانة، ففي مجال التأجير التمويلي للمنقولات، يجب على المستأجر وضع المنقول في المكان المخصص له وعدم نقله من مكانه، والالتزام بمواعيد التشغيل اليومية، والالتزام بعدم إجراء أي تعديلات عليها، أما إذا كان عقد التأجير التمويلي لعقار، فيجب استخدامه وفقاً لما أعد له، إذا كان العقار معداً للغرض الصناعي، ولا يجوز استخدامه للسكن أو لأغراض تجارية أو لأغراض غير مشروعة، ويحظر عليه وضع أي مواد على العقار يمكن أن تلحق الضرر به، مثل المواد المتفجرة أو القابلة للاشتعال³.

(1) زياد أبو حصوه، المرجع السابق، ص 168.

(2) ليلي بعناش، " عقد الاعتماد الإيجاري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة 1، المجلد ر 21، العدد رقم 33، 2010، ص 227.

(3) بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص 235.

ب. الالتزام بصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة:

فالأصل بحسب القواعد العامة هو التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة وإصلاحها، إلا أن المؤجر يعفى من ذلك الالتزام في إطار عقد التأجير التمويلي وينقله إلى المستأجر¹، ومع ذلك فمن المتفق عليه أن الصيانة يجب أن تكون وفقاً للتعليمات التي يسلمها المؤجر للمستأجر فيما يتعلق بالأصول الفنية التي يجب اتباعها، ويمكن أيضاً تلقي هذه التعليمات من المنتجين أو المورد أو المقاول، ويتحمل المستأجر مصاريف أعمال الصيانة مع كافة الرسوم والضرائب وأية مصاريف إضافية تترتب على ذلك، وبما لا يسبب ضرراً للمؤجر أو الأصل المؤجر إذا تمت الصيانة من قبل أشخاص غير متخصصين، أو تم استبدال الأجزاء البالية بنوع أقل أو رديء الجودة، ويجوز للمستأجر إجراء هذه التجديدات وإضافة التكنولوجيا ما لم يكن هناك اتفاق يمنع ذلك، وإذا كانت هذه الإضافات لأغراض ضمان استمرار صلاحية العين المؤجرة فإنها تلحق به، وتصبح جزءاً لا يتجزأ من العقار المستأجر، وليس للمستأجر إذا بنيت على نفقته أن يطالب بثمنها إلا إذا كان هناك اتفاق وينص على خلاف ذلك²، وقد ألزم المشرع الجزائري على المستأجر بتمكين المؤجر من مراقبة حالة الأصل المؤجر حسب ما جاء في المادة 39 الفقرة الثالثة من نفس الأمر.

ج. التأمين على الأصل المؤجر

نص المشرع الجزائري على هذا الالتزام في المادة 41 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري³، فعلى المستأجر تأمين الأصل المؤجر، وغالباً ما تمتلك شركات التأجير التمويلي معدات تأمين خاصة بها، تقوم الشركة بإصدار وثيقة تأمين، ويعتبر قبولها من قبل المستأجر جزءاً لا يتجزأ من إبرام عقد التأجير التمويلي، وبموجب هذه الوثيقة فإن الشركة هي المستفيد الأول من التأمين، ويلتزم المستأجر بدفع كافة أقساط التأمين ومع ذلك، في حالة عدم وجود شركة التأجير التمويلي لديها معدات تأمين خاصة يشترط عقد التأجير التمويلي على المستأجر تأمين الأصل، والتأجير لدى شركة تأمين معتمدة من شركة التأجير التمويلي، وتحديد شركة التأجير التمويلي كمستفيد في وثيقة التأمين، ويتحمل المستأجر وحده كافة أقساط التأمين،

(1) زياد أبو حصوه، المرجع السابق، ص171.

(2) محمد عايد الشوابكة، المرجع السابق، ص ص177، 176.

(3) المادة 41 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

ويحق له الحصول على مبلغ التعويض في حالة الخسارة الكلية أو الجزئية، وفي حالة الهلاك الشامل نفرق بين هلاك الأموال المنقولة وهلاك الأموال غير المنقولة، فإذا هلك المنقول هلاكا كاملاً يفسخ عقد التأجير التمويلي، ويترتب على هذا الفسخ زوال التزام المستأجر، وتوفي شركة التأمين مبلغ التعويض مباشرة لشركة التأجير التمويلي.

أما إذا كان مبلغ التأمين لا يستوفي الهلاك الكلي الذي تعرض له الأصل، يقع على عاتق المستأجر المبلغ المتبقي من التعويض، وفي حالة الهلاك الكلي للعقار فإن المستأجر ملزم بإعادة بناء العقار تحت مسؤوليته الكاملة ويتم تخصيص مبلغ التعويض الذي تدفعه شركة التأمين لتغطية مصاريف إعادة البناء، ويتحمل المستأجر كل الأعباء المالية التي لا يغطيها مبلغ التعويض، أما في حالة الهلاك الجزئي للمأجور، سواء كان منقولاً أو عقاراً يلتزم المستأجر بصيانته وإرجاعه للحالة التي استلمه فيها، وتقوم شركة التأجير التمويلي بعد ذلك بتغطية تلك النفقات من مبلغ التعويض التي تحصلت عليه من شركة التأمين¹، إلا أن المستأجر لا يتحمل تبعه الهلاك التي يسببها المؤجر، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 40 من الأمر 96/09 المذكور².

ثالثاً: الالتزام برد المأجور محل العقد

نصت على هذا الالتزام المادة 36 الخاصة بالأصول المنقولة، والمادة 39 الخاصة بالأصول غير منقولة على هذا الالتزام، حيث أنه لا يحق للمستأجر حبس الأصل المؤجر بعد انتهاء مدة العقد، وعليه أن يعيده بالحالة التي استلمه بها، وهذا في حالة لم يقرر شراؤه، فإذا تخلف عن هذا الالتزام يحق للمؤجر أن يلزمه برد الأصل بمقتضى أمر يصدره قاضي الاستعجال بالمحكمة المختصة إقليمياً، وهذا وفقاً للمادة 44 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

(1) زياد أبو حصوة، المرجع السابق، ص ص 174، 175.

(2) بلعزام مبروك، "الاعتماد الإيجاري العقاري في ظل الأمر 09/96"، أبحاث قانونية وسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، المجلد 4، العدد 2، ديسمبر 2019، ص 43.

المبحث الثاني: انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

عقد الاعتماد الإيجاري لا يختلف عن سائر العقود من حيث أسباب انتهائه المنصوص عليها في القواعد العامة باعتباره عقد محدد المدة، فينتهي قبل مدته المحددة أي عن طريق الفسخ بسبب إخلال أحد أطراف العقد بالالتزامات التي فرضها عليه العقد، والتي تعتبر الطريقة الغير عادية لانقضائه (المطلب الأول)، كما قد ينتهي بحلول أجله أي بطريقة عادية (المطلب الثاني) والمتمثلة في الخيارات الثلاثة الممنوحة للمستأجر.

المطلب الأول: الطرق الغير عادية لانقضاء عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

كما سبق بيانه أن عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الملزمة للجانبين، وعليه فإن فسخ العقد يترتب أثراً لطرفيه ومن خلال ذلك سيتم بيان أسباب الفسخ الأكثر وقوعاً (الفرع الأول) وكذا توضيح آثار الفسخ (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أسباب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

هناك العديد من الأسباب التي تؤدي إلى إنهاء عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي، منها ما نصت عليه القواعد العامة مثل عدم قيام أحد طرفي العقد بالتزاماته، ومنها ما تم الاتفاق عليه بين الطرفين والمدرج في بنود العقد والمتعلقة بقيام هذا العقد على الاعتبار الشخصي كالإفلاس أو إعسار المستأجر.

وعليه سنحاول بيان فسخ عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي بسبب المستأجر المستأجر (أولاً)، والبعض الآخر إلى المالك المؤجر (ثانياً)، بالإضافة إلى أسباب أخرى خارجة عن نطاق كل منهما (ثالثاً).

أولاً: فسخ عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي بسبب المستأجر

قد يكون إنهاء عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي بسبب أمور سببها المستأجر، وأهمها عدم دفع الإيجار أو تعرضه للإفلاس.

أ. عدم دفع المستأجر لبدلات الإيجار

يتقيد المستأجر المستفيد بتسديد أقساط الإيجار في موعدها المحدد في العقد، حتى وإن لم يستغل الأصل المؤجر¹، ويعد سبب عدم دفع بدل واحد من بدلات الإيجار من الأسباب الأكثر

(1) محمد عايد الشوابكة، المرجع السابق، ص202.

شيوعا التي تؤدي إلى الفسخ التعسفي لعقد الاعتماد الإيجاري، وهو ما ورد في المادة 20 الفقرة الثانية من الأمر 96/09 السابق الذكر، كذلك أتاحت المادة 20 من الأمر نفسه للمؤجر اللجوء إلى القضاء للفصل في دفع المستحقات المتبقية كذلك التعويض الذي يشمل الخسائر المتوقعة والأرباح التي ضاعت منه بسبب المستأجر وهذا وفقا لنص المادة 182 من ق.م.ج. وبالرجوع لنص المادة 182 من ق.م.ج، نجد أنها قد أحالت للقاضي تقدير التعويض في حالة لم يكن ذلك مقدرا في العقد، حيث أن هذا التعويض يتضمن الخسائر اللاحقة بالمؤجر والأرباح التي ضاعت منه، على أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم تنفيذ الالتزام أو التأخر في تنفيذ الالتزام فإذا لم يتمكن الدائن من صد الضرر ببذل مجهود معقول، فهنا يعد هذا الضرر نتيجة طبيعية، أما إذا لم يرتكب المدين أي غش أو خطأ جسيم، فهنا يقوم بالتعويض عن الضرر المتوقع حدوثه وقت التعاقد وهذا إذا كان الالتزام مصدره العقد.

الأصل وفقا للقواعد العامة هو أنه إذا لم يدفع المستأجر الإيجار، يحق للمؤجر أن يطلب إما بالتنفيذ العيني أو فسخ العقد، بالإضافة إلى التعويض عن الضرر الناتج عن عدم التنفيذ، كما يجوز أن يتفق الطرفان أيضا على أن يكون عقد الاعتماد الإيجاري باطلا ومفسوخا عند تأخر المستأجر في دفع الإيجار، دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء وهذا الشرط لا يغني عن توجيه إنذار يثبت عدم التنفيذ بصورة رسمية، ويمكن أن يتم الاتفاق على فسخ العقد ولو بدون وساطة قضائية ودون إنذار، على أن يكون هذا الشرط مصاغا بعبارات واضحة وثابتة ولا لبس فيها¹.

كما نص المشرع الجزائري على جواز إدراج بند في عقد الاعتماد الإيجاري يقضي بتنازل المستأجر عن فسخ الإيجار فيما يتعلق بالاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، وكذا تخفيض ثمن الإيجار في حالة هلاك الأصل المؤجر لأسباب عرضية أو بسبب الغير وهذا من خلال نص المادة 18 في فقرتها الأولى من الأمر 96/09 المذكور.

ب. إفلاس المستأجر

لم يتدخل المشرع الجزائري في تقرير مصير عقد الاعتماد الإيجاري في حالة إفلاس أحد طرفيه، نظرا لحرية المتعاقدين المنصوص عليها في نص المادة 106 من ق.م.ج، حيث أن

(1) بن بريح أمال، عقد الإيجار التمويلي، عقد الإيجار التمويلي، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 2008، ص ص 133، 131.

الأمر 96/09 المذكور تناول من خلال نص المادة 22 منه، أنه في حالة إفلاس المستأجر أو إعساره، لا يدخل الأصل المؤجر في أموال التفليسة ولا حتى في الضمان العام للدائنين سواء كانوا ممتازين أو عاديين أو كانوا على شكل كتلة أو بصفة فردية¹. كما نصت المادة 23 من نفس الأمر زيادة في ضمانات المؤجر، حيث أن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري في حالة إفلاس المستأجر التي تحمي ملكية المؤجر على الأصول المؤجرة، كما أن للدائن وفقا للقواعد العامة حق رهن عام على جميع أموال المدين، لا على جزء منها والدائنون العاديون متساوون دون تمييز بينهم، ما لم تكون هناك أفضلية ناشئة عن القانون أو عن اتفاق، وتم إقرار هذا الحق في المادتين 24 و25 من نفس الأمر.

ثانيا: فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بسبب المؤجر

بما أن المشرع الجزائري لم ينص بشكل صريح على حق المستأجر في طلب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري لذلك من الممكن إحالة ذلك إلى القواعد العامة المتعلقة بهذا العقد، وبالتالي يمكن للمستأجر الاعتماد على هذه القواعد في طلب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري الملزم للجانبين، ويتمثل ذلك مثلا في حالة امتناع المؤجر عن إبرام عقد البيع أو تنفيذه، بحيث أن هذا العقد يفرض عليه الالتزام بالتسليم.

ونوه في هذا المقام أن التزامات المؤجر تنحصر في حدود ضيقة كما سبق بيانه في حقوق والتزامات المؤجر، الذي لم يترك مجالا واسعا لإثارة مسؤوليته بإعفائه من ضمان العيوب الخفية، كما أنه غير ملتزم بالصيانة، فمسؤولية المؤجر تُفعل عندما لا يلتزم بنقل ملكية الأصل إلى المستأجر تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد².

ثالثا: فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بسبب خارج عن نطاق طرفيه (الانفساخ)

نص المشرع الجزائري صراحة وجوب الرجوع إلى القواعد العامة، ففي هذه الحالة يفسخ العقد بقوة القانون من وقت هلاك الأصل المؤجر دون الحاجة إلى صدور حكم بذلك، وإذا لزم الأمر أن يلجأ أحد الطرفين إلى القضاء، فإن الحكم الصادر عن ذلك يكشف الفسخ وليس منشئا له، ولذلك فعقد الاعتماد الإيجاري يكون متفقا هنا مع القواعد العامة لعقد الإيجار، أما

(1) محمد عايد الشوابكة، المرجع السابق، ص206.

(2) بن بريح أمال، عقد الاعتماد الإيجاري كألية قانونية للتمويل، المرجع السابق، ص229.

بالنسبة للهلاك الجزئي فلا يؤدي إلى الفسخ بقوة القانون لأنه يدخل في التزامات المستأجر بالمحافظة على المال المؤجر وصيانته¹.

الفرع الثاني: آثار فسخ عقد الاعتماد الإيجاري

عقد الاعتماد الإيجاري من عقود المدة وبالتالي فإن آثار فسخه تنطبق فقط على المستقبل وهذا ما أكدته المادة 122 من ق.م.ج وتتمثل هذه الآثار في إرجاع الأصول المؤجرة (أولاً) وكذا التعويض وذلك وفقاً للشرط الجزائي (ثانياً).

أولاً: رد الأصول المؤجرة

بالاستناد إلى أحكام المادة 122 من ق.م.ج يتضح أن الآثار الناتجة عن فسخ أي عقد سواء كان هذا الفسخ اتفاقياً أو بقوة القانون، يجب على طرفيه أن يرجع لطرف الآخر ما تحصل عليه بموجب هذا العقد ويكون بحالة جيدة، ويعود سبب هذا الالتزام إلى أن العقد يعتبر منحلاً كأن لم يكن بالنسبة لطرفيه أو بالنسبة للغير كما هو الحال في الإبطال ويحتج به في مواجهة الكافة.² وهذا ما يفهم من خلال نص المادتين 20 و 13 الفقرة الثالثة من الأمر 96/09 السالف ذكره على أنه يحق للمؤجر ممارسة حقه في استرجاع الأموال المؤجرة من المستأجر.

ثانياً: الشرط الجزائي

بين المشرع الجزائري الشرط التعسفي من خلال نص المادتين 13 و 20 من الأمر 96/09 السالف ذكره، حيث يكمن البند الجزائي في إلزام المستأجر دفع بدل الإيجار إلى غاية انتهاء المدة المحددة في العقد، ويمكن الاتفاق مسبقاً على مبلغ التعويض الذي يمكن تضمينه في العقد كبند أو يكون اتفاق لاحق، على أن يتم قبل الفسخ حتى لا يعتبر صلحاً، وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 13 الفقرة الأولى من الأمر 09/96 المذكور، التي منعت أي طرف من أطراف عقد الاعتماد الإيجاري خلال المدة الغير قابلة للإلغاء³ بأن يتم فسخ هذا العقد

(1) إلياس ناصيف، المرجع السابق، ص 401، 400.

(2) عيسى بخيت، المرجع السابق، ص 133.

(3) يقصد بالمدة الغير قابلة للإلغاء هي المدة التي يتم الاتفاق عليها بصفة مشتركة بين المؤجر والمستأجر في العقد، والتي لا يمكن إلغاء العقد خلالها وتحدد حسب طبيعة الأنظمة الخاصة بعقد الاعتماد الإيجاري وهذه المدة تكون أطول نوعاً ما

وإلا يحق للطرف الآخر المطالبة بالتعويض المحدد في العقد كبند أو عن طريق القاضي في حالة عدم وجوده حيث أن هذه المدة يتم تحديدها باتفاق مشترك بين المؤجر والمستأجر بأن يتم فسخ هذا العقد فيها وإلا يحق للطرف الآخر المطالبة بالتعويض المحدد في العقد كبند أو عن طريق القاضي في حالة عدم وجوده¹.

أعطى المشرع الجزائري الحق للمؤجر، إذا لم يسدد المستأجر قسطا واحدا من الإيجار المستحق، وذلك بعد إشعار مسبق أو إذار لمدة 15 يوما كاملة، استعادة الأصل المؤجر وإنهاء العقد بأن يسترجعه بالتراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للاستئناف، يصدر بذيل العريضة من طرف رئيس محكمة إقامة المؤجر، وفي هذه الحالة يجوز للمؤجر بأن يتصرف في الأصل المسترجع بأي طريقة قانونية، عن طريق البيع أو التأجير أو الرهن الحيازي أو أي وسيلة ناقلة للملكية وأي شرط يتعارض مع عقد الاعتماد الإيجاري يعتبر غير محرر، كما لا يحق للمستأجر المطالبة بتمديد عقد الاعتماد الإيجاري وفقا للشروط الأولية المتفق، عليها إلا إذا حصل المستأجر على موافقة صريحة من المؤجر بعد استعادة الأصل المؤجر ويعد عدم سداد أي قسط واحد بمثابة فسخ تعسفي لهذا العقد².

المطلب الثاني: الطرق العادية لانقضاء عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

نظرا للأحكام الخاصة لعقد الاعتماد الإيجاري، فإن انقضاء العقد نتيجة لانتهاء مدته المحددة في العقد، تمنح المستأجر ثلاث خيارات، إما بشراء الأصل المؤجر (الفرع الأول)، أو تجديد العقد (الفرع الثاني)، أو إعادة الأصل المؤجر (الفرع الثالث)، وهذا ما جاء به المشرع الجزائري في المادة 16 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

الفرع الأول: خيار شراء الأصل المؤجر

نص المشرع الجزائري في المادة 10 من نفس الأمر، على أنه يمكن للمستأجر عند انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري من شراء الأصل المؤجر بدفع المبلغ المتبقي من قيمة الأصل مع

في الأصول المنقولة عن الأصول الغير منقولة ويتم تقديرها حسب العمر الاقتصادي للأصل المؤجر بحيث يضل الأصل مفيدا ويؤدي الغرض الذي أعد من أجله.

(1) بشير محمودي، "الشرط الجزائري لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري"، مجلة آفاق علمية، المركز الجامعي لتامنغست الجزائر، المجلد 13، العدد 03، 2021، ص501.

(2) المادة 20 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

احتساب الأقساط التي كان يدفعها طول مدة العقد، ويتم ذلك خلال المدة المتفق عليها وإلا عد متنازلاً على هذا الحق وهذا ما جاءت به المادة 39 الفقرة 13 من الأمر 09/96 السالف الذكر.

وتجب الإشارة إلى أن هذا الخيار يتأسس للمستأجر بناء على الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد في عقد الاعتماد الإيجاري، فلا يمكن للمؤجر أن يرفض البيع إذا ما أبدى المستأجر رغبته في ذلك¹، وقد بينت المادة 45 من الأمر 09/96 كيفيات ممارسة خيار الشراء في العقار المؤجر، ففي حالة رغبة المستأجر في استعمال هذا الحق يقوم بإرسال رسالة مضمونة عن رغبته في شراء هذا الأصل قبل 15 يوماً من تاريخ انقضاء عقد اعتماد الإيجاري، ويتم اثبات هذا الحق لدى الموثق بعقد ناقل للملكية، مع إتباع كافة الإجراءات القانونية اللازمة لنقل هذا الحق، أما في حالة عدم رغبة المؤجر في القيام بهذا العقد، يمكن للمستأجر أن يرفع قضية تنفيذ وعد للبيع الملزم لجانب واحد أو المطالبة بالتعويض وهذا حسب ما هو منصوص عليه في القواعد العامة في نص المادة 72 من ق.م.ج.

الفرع الثاني: خيار تجديد عقد الاعتماد الإيجاري

يمكن للمستأجر أن يبدي رغبته في تجديد العقد وذلك قبل انتهاء مدة العقد، ويجب أن تكون هذه الرغبة صريحة في العقد، لا يجب أن تكون ضمنية، وتجديد العقد يجب أن يكون مكتوباً ويخضع لنفس إجراءات العقد الأول، وغالباً ما يكون بدل الإيجار أقل من بدل إيجار العقد، باعتبار أن القيمة الإيجارية المدفوعة من خلال العقد الأول² غطت جانبا كبيرا من ثمن الأصل المؤجر، وتشمل الأقساط الإيجارية ثمن شراء الأصل وهامش ربح مناسب وكذلك الفوائد التأخيرية³ فينتفع كلا الطرفين من تجديد عقد الاعتماد الإيجاري.

الفرع الثاني: خيار رد الأصل المؤجر

عند انتهاء عقد الاعتماد الإيجاري وعدم إبداء المستأجر رغبته في الخيارين السابقين فيصبح خيار رد الأصل المؤجر طبيعياً وإجبارياً، ويجب أن يتم تنظيم كيفية رد الأصل المؤجر في بنود العقد ويتم تحرير محضر استلام بين الطرفين يتم فيه وصف الحالة التي استلم فيها

(1) بلعزم مبروك، المرجع السابق، ص 45.

(2) اعمارة محمد صالح، المرجع السابق، ص 60.

(3) أنظر المادة 14 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

الأصل المؤجر، وفي حال عدم قيام المؤجر بهذا المحضر يفترض استلامه للأصل المؤجر في حالة حسنة، ويجب على المستأجر رد الأصل المؤجر في اليوم الثاني من انتهاء عقد الاعتماد الإيجاري، ويتكفل بكافة مصاريف ونفقات رده إلا إذا اتفقا على خلاف ذلك، وهذا ينطبق على المنقولات، أما بالنسبة للعقارات فإن انتهاء العقد ورد المستأجر للعين المؤجرة يترتب عليه بقوة القانون انقضاء الشهر وآثار وذلك وفق ما نصت عليه المادة الخامسة من المرسوم التشريعي رقم 06/91 المتعلق بكيفيات شهر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، فأثار الشهر العقاري إما تزول بناء على حكم أو قرار أو بانقضاء الإيجار عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع وهذا حسب ما جاء في المادة السابقة الذكر.

في حال عدم قيام المستأجر بإعادة الأصل المؤجر في الموعد المحدد، يجوز للمؤجر اللجوء إلى إصدار أمر بالإخلاء من القاضي المختص إقليمياً في الأمور المستعجلة دون حرمان المستأجر من حقه في التعويض إذا كان له مقتضى، وهذا حسب ما نصت عليه أيضا القواعد العامة في نص المادة 502 من ق.م.ج وهذا التعويض باعتبار القيمة الإيجارية للأصل وكذلك تعويضا عما لحق المؤجر من ضرر.

خلاصة الفصل الثاني

من خلال هذا الفصل تم التطرق إلى تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي، حيث يترتب على هذا العقد عدة آثار كسائر العقود، حيث يسفر عنه حقوق لكلا طرفيه والتي هي عبارة عن ضمانات أو امتيازات ممنوحة لكلا من المؤجر والمستأجر، منها حق الامتياز الممنوح للمؤجر وحقه في الاحتفاظ بالأصل المؤجر وحق المستأجر في الاختيار الأصل وحقه في الانتفاع به ورجوعه على المقاول أو البائع وغيرها من الحقوق.

أما فيما يخص الالتزامات التي ينتجها عقد الاعتماد الإيجاري كونه يقوم على إيجار الأصل، فالالتزامات هنا تكون بما تقرره القواعد العامة في عقد الإيجار العادي ولكن بالنظر للطبيعة الخاصة لهذا العقد، إذ جعلت التزامات المؤجر محدودة مقارنة بالتزامات المستأجر، مما يمكن تضمين إعفاءات للمؤجر من الضمان أو الصيانة، بحيث تتجاوز التزامات المستأجر المقررة في القواعد العامة من التزامه المحافظة على الأصل وصيانته زيادة على دفع بدل الإيجار.

هذا وينقضي عقد الاعتماد الإيجاري بالطرق الغير عادية وهي الفسخ في حالة إخلال أحد الأطراف بالتزاماته مما يسمح للطرف المتضرر المطالبة بالتعويض تحت طائلة البند الجزائي، حيث أن المشرع قد أحال أحكامه للقواعد العامة في القانون المدني، أو كان بالطرق العادية الخاصة بجوهر هذا العقد، والمتعلقة بالخيارات الثلاثة المقدمة للمستأجر عند نهاية المدة المتفق عليها في العقد والغير قابلة للإلغاء، حول ما إذا كانت رغبته في رد المال المؤجر أو تجديد العقد أو شراء الأصل.

الخاتمة

تكمن أهمية عقد الاعتماد الإيجاري في دعم وتمويل أصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة، بحيث أنه يمكن المستفيد من الحصول على عقارات أو منقولات التي يحتاجها دون الحاجة إلى الاقتراض أو تقديم ضمانات، كما يسمح للمستأجر من استرداد قيمة القرض وتخفيض مخاطر عدم السداد، وقد أدرج المشرع الجزائري في نظامه الأمر رقم 09/96 الذي يضمن أحكام خاصة تنظم هذا النوع من العقود ويتميز بخصوصية تميزه عن غيره من العقود. من خلال دراستنا لهذا الموضوع توصلنا إلى النتائج والتوصيات التالية:

أولاً: النتائج

1. أن عقد الاعتماد الإيجاري عبارة عن اتفاق بين المستأجر، حيث يمنح هذا الأخير حق استغلال وتملك الأصل عن طريق التأجير للمستأجر لمدة محددة في العقد في مقابل اقتطاعات بشكل دوري يتم تسديدها للمؤجر.
2. أن عقد الاعتماد الإيجاري ثنائي الأطراف لكن طبيعته العملية تستلزم ثلاثة أطراف المؤجر والمستأجر والمورد أو المقاول.
3. يقوم هذا العقد على الاعتبار الشخصي، بحيث يجب أن يتميز طرفيه بالسمعة المالية والشخصية وأن يكون المستأجر الطالب للتمويل محل ثقة وائتمان.
4. يختلط عقد الاعتماد الإيجاري مع العديد من العقود المشابهة له، مثل عقود القرض الذي يتشابه معها في أن كلاهما يقوم بالتمويل، لكن الاختلاف في أن عقد القرض يمول جزء المشروع على عكس الاعتماد الإيجاري يمول المشروع كله، وكذلك عقد البيع الإيجاري الذي يشتبهان في عملية التأجير لانقاع المستأجر، والاختلاف يكمن في أن البيع الإيجاري تنتقل الملكية تلقائياً على عكس عقد الاعتماد الإيجاري في أن الملكية تنتقل إذا أقر المستأجر حق خيار الشراء.
5. يتكون محل عقد الاعتماد الإيجاري من منقولات قد تكون مادية كالمعدات أو تجهيزات وقد تكون معنوية تتمثل في المحلات التجارية أو المؤسسات الحرفية، وتعتبر سندا يتم تأجيرها للمستأجر على أن تكون ملك للمؤجر، كما يتكون محل هذا العقد من عقارات يكون المؤجر بناها أو اشتراها لحسابه ومخصصة للاستعمال المهني.

6. لم يشترط المشرع الجزائري الكتابة صراحة في الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري لكن بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 90/06 و 91/06 نجده قد ألزم شهر عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة وغير المنقولة.

7. كما اشترط المشرع الجزائري في المؤجر أن يكون شخص معنوي مكتسب لصفة التاجر معتمد ومؤهل قانونا والمتمثلة في البنوك والمؤسسات المالية، عكس المستأجر لم يشترط ذلك فقد يكون شخص معنوي أو طبيعي، أما بالنسبة للأصول المؤجرة يجب تخصيصها للاستعمال المهني وليس الشخصي.

8. يتسم عقد الاعتماد الإيجاري بعدم التوازن في الأداءات، حيث يتمتع المؤجر بمركز أقوى من المستأجر وينعكس هذا عدم توازن في الالتزامات التي يتحملها كل طرف في العقد كالإعفاءات من الصيانة والضمان.

9. قد ينتهي عقد الاعتماد الإيجاري قبل حلول أجله بطريقة غير عادية، في حال إخلال أحد طرفيه بالتزاماته التعاقدية أو تحققت أحد أسباب الفسخ المنصوص عليها في العقد، أو القانون مما يؤدي إلى استرداد الأصل المؤجر من الطرف المخل، ويجوز للطرف المتضرر طلب التعويض عن الأضرار التي لحقت به وذلك وفقا للشرط الجزائي، كما قد ينتهي بمجرد انقضاء مدته في العقد وذلك بعد قيام كل من الطرفين بالتزاماته، إلا أن هذا العقد يتميز بالخصوصية في منحه للمستأجر الخيارات الثلاثة أما تجديد العقد أو خيار رد الأصل أو إنهاء هذا العقد.

ثانيا: الاقتراحات

1. إبراز دور المورد أكثر باعتباره طرف ثالث في عقد الاعتماد الإيجاري حسب ما جاء في نص المادة 27 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.
2. تحقيق التوازن بين التزامات المؤجر والتزامات المستأجر وتخفيف الالتزامات المترتبة على المستأجر التي أثقلت كاهله وجعلت المؤجر طرف قوي في العلاقة التعاقدية.
3. إعادة تنظيم الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري حتى لا تبقى أحكامه خاضعة للقواعد العامة .

4. نشر ثقافة التمويل بواسطة عقود الاعتماد الإيجاري في وسط المستثمرين الجزائريين والأجانب وهذا عن طريق الدعايات والإشهارات في كل وسائل الإعلام القانونية والاقتصادية.
5. يجب تكييف عقد الاعتماد الإيجاري بمستحدثات القوانين المالية والاقتصادية المرتبطة به مثل قانون الضرائب والمحاسبة والاستثمار.
6. يجب تدخل القاضي الشروط التعسفية التي يضعها البنك أو المؤسسات المالية التي يفرضها على المستأجر إما بإلغائها أو تعديل هذه الشروط.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

أ. النصوص القانونية

1. النصوص التشريعية

1. القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر عدد 31، الصادرة في 13 ماي 2007، يعدل ويتم الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر 1975.

2. القانون رقم 176، المؤرخ في 14 أوت 2018، المتضمن قانون تنظيم نشاطي التأجير التمويلي والتخصيم، الصادر بالجريدة الرسمية المصرية عدد رقم 32 مكرر (ج

3. القانون رقم 09/22 المؤرخ في 5 ماي 2022، المتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 32، الصادرة في 14 ماي 2022، يعدل ويتم الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 101، الصادرة في 19 ديسمبر 1975.

4. القانون رقم 09/23 المؤرخ في 21 جوان 2023، المتضمن القانون النقدي والمصرفي، ج ر عدد 43، الصادرة 27 جوان 2023.

5. القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14 أبريل 1990، المتعلق بالنقد والقرض الملغى، ج ر عدد 16، الصادرة في 1990.

6. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر عدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

7. الأمر 09/96، المؤرخ في 10 جانفي 1996، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج ر عدد 3، الصادرة في 14 جانفي 1996.

8. الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض الملغى، ج ر عدد 52، الصادرة في 27 أوت 2003.

2. النصوص التنظيمية

1. المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر عدد 38 الصادرة في 16 سبتمبر 1980.

2. المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر عدد 25، الصادرة في 29

أفريل 2001، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 35/03، المؤرخ في 13 جانفي 2003، ج ر u دد4، الصادرة في 22 جانفي 2003.

3. المرسوم التنفيذي رقم 90/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يحدد كفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، ج ر عدد10، الصادرة في 26 فيفري 2006.

4. المرسوم التنفيذي رقم 91/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يحدد كفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، ج ر عدد10، الصادرة في 26 فيفري 2006.

3. الأنظمة والقرارات

1. النظام رقم 06/96، المؤرخ في 3 جويلية 1996، يحدد كفيات تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها، ج ر، عدد 66، الصادرة في 3 نوفمبر 1996.

2. قرار مؤرخ في 26 جويلية 2008 يحدد قواعد التقييم والمحاسبة ومحتوى الكشوف المالية وعرضها وكذا مدونة الحسابات وقواعد سيرها، ج ر عدد19، الصادرة في 25 مارس 2009.

ثانيا: قائمة المراجع

أ. باللغة العربية

1. الكتب العامة

1. بوضياف عمار، النظرية العامة للحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري، جسور للنشر والتوزيع، المحمدية-الجزائر، ط2، 2017.

2. صبري محمد السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، ج1، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة-الجزائر، د ط، 2007.

3. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج4، دار إحياء التراث العربي، بيروت-لبنان، د ط، 1964.

2. الكتب المتخصصة

1. بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي "دراسة مقارنة"، دار الراية للنشر والتوزيع، الأردن، ط1، 2009.

2. الخضير أحمد محسن، التمويل بدون نقود، مجموعة النيل العربية، القاهرة-مصر، ط1، 2001.

3. زياد أبو حصوة، عقد التأجير التمويلي "دراسة مقارنة"، دار الرأي للطباعة والنشر والتوزيع، بيروت-لبنان، ط1، 2005.
 4. شوابكة محمد عايد، عقد التأجير التمويلي "دراسة مقارنة"، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان-الأردن، ط1، 2011.
 5. معراج هوارى، حاج سعيد عمر، التمويل التاجيري المفاهيم والأسس، دار كنوز المعرفة العلمية للنشر والتوزيع، الأردن، ط1، 2013.
 6. ناصيف إلياس، عقد الليزنيغ في القانون المقارن، سلسلة أبحاث قانونية مقارنة، د ب ن، د ط، 1999.
 7. وليد علي ماهر، عقد التأجير التمويلي "دراسة مقارنة"، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، القاهرة-مصر، ط1، 2018.
2. الرسائل والمذكرات الجامعية
- أطروحات الدكتوراه
1. بن الشيخ هشام، عقد الاعتماد الإيجاري للأموال غير المنقولة، أطروحة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، 2018
 2. بن بريح أمال، عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2015.
 3. خدروش الدراجي، الاعتماد الإيجاري العقاري دراسة قانونية، أطروحة الدكتوراه في القانون تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2018.
 4. قحموس نوال يامي، عقد الاعتماد الإيجاري في ظل القانون الجزائري، أطروحة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2013.
 5. كرميش نور الهدى، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري، أطروحة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2020.
- مذكرات الماجستير

1. بخيت عيسى، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية "دراسة مقارنة"، مذكرة الماجستير في الحقوق تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2011.
2. بلعوي صفاء عمر خالد، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، مذكرة الماجستير في المنازعات الضريبية، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية نابلس، فلسطين، 2005.
3. بن الشيخ هشام، الاعتماد الإيجاري للعقارات، مذكر الماجستير في الحقوق تخصص قانون خاص كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2007.
4. بن بريح أمال، عقد الإيجار التمويلي، مذكره الماجستير في الحقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب البلدية، 2008.
5. بوعكة كاملة، التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، مذكرة الماجستير في الحقوق تخصص قانون الأعمال المقارن كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012.
6. بيدي مدني، دور الاعتماد الإيجاري في التنمية الفلاحية بالجزائر، مذكرة الماجستير في العلوم الاقتصادية فرع إدارة أعمال، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، 2010.
7. حسني صلاح الدين، شروط تكوين عقد الاعتماد الإيجاري "دراسة مقارنة"، مذكرة الماجستير تخصص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2012.
8. حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري "الليزنج"، مذكرة الماجستير في الحقوق تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2007.

4. المقالات العلمية

1. أعمار صوالح محمد، " البنود الملزمة في عقد الإيجار للأصول المنقولة"، المجلة الشاملة للحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، المجلد 1، عدد 3، ديسمبر 2021.
2. آيت ساحن كاهنة، "حق المستأجر في الضمان في عقد الاعتماد الإيجاري في ظل القانون الجزائري"، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، المجلد 9، عدد 2، 2014.

3. بعناش ليلي، "عقد الاعتماد الإيجاري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة 1، المجلد 21، عدد 33، 2010.
4. بلعزام مبروك، "الاعتماد الإيجاري العقاري في ظل الأمر 09/96"، أبحاث قانونية وسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة جيجل، المجلد 4، عدد 2، ديسمبر 2019.
5. بن نوي صالح، "التكييف القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، كلية الحقوق، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، المجلد 1، عدد 1، 2021.
6. سقلاب فريدة، "حوالة الحق كآلية لنقل الأصول في عمليات التوريق المصرفي"، المجلة الأكاديمية للأبحاث القانونية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، المجلد 3، العدد 1، 2012.
7. سميثي فاتن، "مدى فعالية شرط الاحتفاظ بالملكية كضمان في عقد الاعتماد الإيجاري"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بجاية، المجلد 12، عدد 3، 2021.
8. عقيل مجيد كاظم السعدي، "عقد الإيجار التمويلي"، مجلة أهل البيت عليهم السلام، جامعة كربلاء العراق، عدد 8، 2012.
9. محمود السيد جاب الله، "شروط الضمان في عقد التأجير التمويلي"، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، كلية الحقوق، جامعة المنوفية مصر، المجلد 56، عدد 2، أكتوبر 2022.
10. محمودي بشير، "الشرط الجزائي لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري"، مجلة آفاق علمية، المركز الجامعي لتامنغست، المجلد 13، عدد 3، 2021.
11. محمودي سماح، "خصوصية الأحكام القانونية المتعلقة بالاعتماد الإيجاري العقاري"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة قسنطينة، المجلد 7، العدد 2، 2022.
12. نابتي عبد الحق، "عقد الاعتماد الإيجاري كوسيلة لتمويل الاستثمارات في التشريع الجزائري-دراسة مقارنة وتطبيقية من منظور قانوني اقتصادي-"، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، المركز الجامعي ميله، المجلد 5، عدد 1، 2019.
13. نادر أحمد محمد، "دراسة مدى التزام المؤجر (شركة التأجير التمويلي) بضمان الأصل المؤجر-دراسة تحليلية مقارنة"، المجلة القانونية (مجلة متخصصة في الدراسات والبحوث القانونية)، كلية الحقوق، جامعة القاهرة فرع الخرطوم، المجلد 7، عدد 4، 2020.

ب. باللغة الأجنبية

Jurisprudence

1. Loi n° 2005-882, du 2 août 2005, code monétaire et financier (-catégories de crédit et opérations assimilées- crédit-bail-).
2. U.C.C- Art 2A-leasing(2002) <https://www.law.cornell.edu/ucc> (25.04.2024).

فهرس المحتويات

1	مقدمة
6	الفصل الأول: الأحكام العامة لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي
8	المبحث الأول :ماهية عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي.....
8	المطلب الأول: مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي
8	الفرع الأول: تعريف عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي
11	الفرع الثاني: خصائص عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي
16	المطلب الثاني: تمييز عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي عن باقي العقود المشابهة ..
16	الفرع الأول: التمييز بين عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي وعقد البيع
17	الفرع الثاني: تمييز عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي عن عقد القرض
18	المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي
18	الفرع الأول: نظرية الاعتماد الإيجاري التمويلي كعقد إيجار عادي
18	الفرع الثاني: نظرية الاعتماد الإيجاري التمويلي كعقد بيع
19	الفرع الثالث: عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي ذو طبيعة خاصة
20	المبحث الثاني: تكوين عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي
20	المطلب الأول: الشروط الموضوعية لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي
20	الفرع الأول: الرضا والأهلية
20	الفرع الثاني: المحل
23	الفرع الثالث: السبب
24	المطلب الثاني: الشروط الشكلية لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي.....
24	الفرع الأول: الكتابة
26	الفرع الثاني: شهر عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي
29	الفرع الثالث: الشهر المحاسبي لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي
31	خلاصة الفصل الأول
33	الفصل الثاني: آثار عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي وانقضائه

35	المبحث الأول: آثار عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي
35	المطلب الأول: حقوق والتزامات المؤجر
35	الفرع الأول: حقوق المؤجر
39	الفرع الثاني: التزامات المؤجر
48	المطلب الثاني: حقوق والتزامات المستأجر
48	الفرع الأول: حقوق المستأجر
50	الفرع الثاني: التزامات المستأجر
54	المبحث الثاني: انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي
54	المطلب الأول: الطرق الغير عادية لانقضاء عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي
54	الفرع الأول: أسباب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي
57	الفرع الثاني: آثار فسخ عقد الاعتماد الإيجاري
58	المطلب الثاني: الطرق العادية لانقضاء عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي
58	الفرع الأول: خيار شراء الأصل المؤجر
59	الفرع الثاني: خيار تجديد عقد الاعتماد الإيجاري
59	الفرع الثاني: خيار رد الأصل المؤجر
61	خلاصة الفصل الثاني
62	الخاتمة
66	المصادر والمراجع
73	فهرس المحتويات

الملخص

نظم المشرع الجزائري في الأمر رقم 09/96 عقد الاعتماد الإيجاري، الذي يعد كوسيلة لتمويل المشاريع الاقتصادية، حيث يتضمن العقد شراء الأصول اللازمة، أصول منقولة أو أصول غير منقولة من قبل المؤجر (بنك أو مؤسسة مالية معتمدة قانوناً)، وتأجيرها للمستأجر مقابل أقساط يدفعها وفائدة على هذا التمويل، مع بقاء المؤجر مالكا لها طوال فترة الإيجار، وعند نهاية العقد يمنح المستأجر ثلاثة خيارات: إما بشراء الأصل أو تجديد العقد أورد الأصول المؤجرة.

الكلمات المفتاحية:

عقد الاعتماد الإيجاري، المؤجر، المستأجر، البنك، المؤسسات المالية، التمويل، الأصول المنقولة، الأصول غير المنقولة

Summary

The Algerian legislator regulated in Order No. 96/09 the rental lease, which is considered a means of financing economic projects, as the contract includes the purchase of the necessary assets, transferred assets or immovable assets, by the lessor, a bank or a legally approved financial institution, and leasing them to the lessee in exchange for installments paid by him and interest on this financing, with the lessor remaining He owns it throughout the lease period, and at the end of the contract, the tenant is given three options: either to buy the asset, renew the contract, or return the leased assets.

Key words: rental leasing, lessor, lessee, bank, financial institution, financing, assets transferred, immovable assets.