



جامعة 8 ماي 1945 قالمة

كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون أعمال

قسم العلوم القانونية والإدارية

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

## النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجري في القانون الجزائي

تحت إشراف:

إعداد الطالبتين:

الدكتور: الدراجي خدروش

➤ فاطمة الزهراء نعيجة

➤ جهينة زغبة

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	أ. د. عصام نجاح	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
02	د. الدراجي خدروش	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر ب-	مشرقا
03	د. نبيلة عيساوي	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر أ-	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2020\_2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي  
خَلَقَ الْمَوَدَّعَةَ  
وَالْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي  
خَلَقَ الْمَوَدَّعَةَ  
وَالْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي  
خَلَقَ الْمَوَدَّعَةَ



شكر وعرفان

**أشكر الله عزو وجل الذي وفقنا لإتمام هذا العمل.**

نتقدم بجزيل الشكر والتقدير الكبير والامتنان والاحترام إلى أستاذي  
الفاضل " خدروش الدراجي " لتفضله بالإشراف على هذا البحث وسعة  
صدره وعلى حرصه أن يكون هذا العمل في صورة كاملة لا يشوبه أي  
نقص، فجزاه الله خيرا وأنعم عليه بوافر الصحة والعافية وجعل الله ذلك  
في ميزان حسناته.







## إهداء

إلى أول من تلفظ لساني باسمها فنرض قلبني إلى التي أعطتني الأمل الذي أعيش له إلى التي أنارت لي لنا السبيل أمي الحبيبة حفظها الله لنا.

إلى من سعى وشقى لأنعم بالراحة والمناة إلى الذي لم يبذل بشيء من أجل دفعي في طريق النجاح إلى الذي علمني أن أرتقي سلم الحياة بحكمة الصبر والدي العزيز. إلى بلسم روحي وحياتي إلى من هم أنس عمري ومخزن ذكرياتي ومصدر سعادتني إخوتي وعاهم الله.

إلى كل من ارتشفت معهم كأس المحبة والأخوة والصداقة وكان لي معهم أعلى الذكريات وأجمل اللحظات أصدقائي وصديقاتي.

إلى كل من حملته ذاكرتي ولم تحمله مذكرتي إلى هؤلاء أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع.

فاطمة الزهراء







إهداء

إلى جنة القلب ونور الفؤاد إلى أمّك اسم نطقك به شفتاي إلى القلب الكبير  
المليء بالحب والرفقة والعدوّة، إلى من كانك لي تعزية في الحزن ورجاء في اليأس  
وقوة في الضعف إلى من أفندت حياتها من أجل أن ترفع عنّي القلّة والعزة والذلة إلى  
الغالية أمي الحبيبة.

إلى الذي أشعل نفسه شمعة لينير لي دربي، إلى من تحمل كيد الحياة لأهل أنا، إلى  
الذي أمطاني من سنين عمره، إلى من عشت في كنفه ورعايته وحبّه وعطفه ولم يبخل  
عليّ يوماً بنصائحه ودعواه إلى أبي الغالي.

إلى من حبسه بجري في عروقي و يلمح بذكراه فؤادي إلى إخوتي حفظهم الله.  
إلى من سرنا سوياً ونحن نشق الطريق معاً نحو النجاح والإبداع إلى من تكاتفنا يدا بيد  
ونحن نقطف زهرة تعلمنا إلى صديقاتي وأصدقائي.

إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد ولو بكلمة طيبة أهدي هذا العمل  
المتواضع.

جريدة

## قائمة المختصرات:

ق. م. ج: القانون المدني الجزائري.

ق. ت. ج: القانون التجاري الجزائري.

ج. ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

ط: الطبعة

د. ت. ن: دون تاريخ نشر.

د. د. ن: دون دار نشر.



# مقدمة



لقيام أي مشروع اقتصادي مهما كان حجمه أو مجاله، ولضمان بقائه في دائرة المنافسة يكون رهيئاً بفكرة التمويل طوال فترة وجوده، وذلك لمواجهة أي متغير من المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية، خاصة خلال النهضة التكنولوجية التي يشهدها العالم. وفي ظل هذه التغيرات الاقتصادية السريعة، باتت العديد من المشاريع في حاجة ماسة لتطوير أدائها ونوعية إنتاجها للحفاظ على مكانتها بين الأسواق المنافسة<sup>1</sup>، ونتيجة لهذا التطور لم يجد أصحاب هذه المشاريع إلا خياراً وحيداً يتمثل في ضرورة مواكبة هذا التطور، إلا أن ضريبة مواكبته لن تكون متيسرة وذلك لما يقابلها من ارتفاع في التكاليف، لأن عملية تجهيز أي مشروع اقتصادي بمختلف المعدات و الآلات الجديدة سواء عند إنشائه أو تجديد معداته بعد مرور مدة من الزمن على إنجازها، تحتاج إلى رأس المال الذي يعد أساس أي استثمار، وهذا بسبب عدم استطاعة المشاريع تلبية كافة نفقات الإنتاج الباهظة، وما يتبعها من نفقات إضافية.

لذلك يعتبر التمويل هو الهدف الأساسي الذي تسعى إليه المشاريع الاقتصادية، سواء كانت مملوكة من طرف أشخاص طبيعية أو معنوية ، وتختلف مصادر التمويل باختلاف المشاريع وقد تعددت هذه المصادر فكان التمويل إما داخليا أو خارجيا، ومن مصادر التمويل الداخلية اللجوء إلى الأموال الخاصة أو من خلال الاحتياطات المخصصة أساسا للتمويل، أو اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لزيادة رأسمالها وذلك من خلال إصدار أسهم أو استخدام أرباح غير موزعة لتوفير المال اللازم، لكن غالبا ما لا يكون هذا التمويل متيسراً لاسيما بالنسبة للمشروعات الصغيرة التي لا تستطيع أن تزيد في رأسمالها، وقد تنعدم إمكانية تمويل المشروع من وسائل التمويل الداخلية، و هنا تكون بحاجة ماسة للبحث عن مصادر التمويل الخارجية وأبرزها الاقتراض أو الشراء بالتقسيط.

---

<sup>1</sup> بن بريح أمال: عقد الاعتماد الإجاري كآلية قانونية لتمويل، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص05.



## مقدمة

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

ونظراً لعدم نجاعة وسائل التمويل التقليدية، حاولت المؤسسات الاقتصادية البحث عن بدائل جديدة للتمويل، وموازية مع ظهور مشكل التمويل من جديد ، كانت الحياة التجارية تعرف ظهور العديد من الاتفاقيات و العقود التي أصبحت تبحث لها عن كيان مستقل عن الشريعة العامة، وذلك لمسايرة التقدم التكنولوجي الذي يتسم به هذا العصر، والتي يصعب إدراجها ضمن طائفة من العقود التي نظمها المشرع المدني، وكانت بداية هذه العقود في الدول التي يغلب عليها النظام الرأسمالي، لما يتسم به هذا النظام من حرية الأفراد في تنظيم عقودهم، اعتماداً على مبدأ سلطان الإرادة، وأن العقد شريعة المتعاقدين. لذلك أطلق على هذه العقود الجديدة أسماء أنجلو أمريكية وذلك بحسب منبت منشئها<sup>1</sup>.

ومن بين وسائل التمويل الجديدة، بزوغ طريقة تمويل عرفت مع ظهورها بالليزنج Leasing ثم أخذت في الانتشار تحت مسميات كثيرة منها مصطلح الاعتماد الإيجاري الذي تبناه المشرع الجزائري عند سنة للأمر 96-09 والذي هو موضوع دراستنا. حيث ظهرت الحاجة الماسة إليه في ظل ثورة حقيقية التي يشهدها العالم في التكنولوجيا.

ويعتبر عقد الاعتماد الإيجاري إحدى وسائل التمويل الخارجي متوسط وطويل الأجل، ويقوم هذا العقد على فكرة التمويل العيني الذي من خلاله يستطيع المشروع الحصول على ما يحتاج إليه من أصول، سواء عند تأسيس أو عند تجديد المعدات، دون أن يستنفذ الموارد المالية الموجودة لديه في حالة شراء هذه الأصول. وذلك من خلال إبرام عقد بين طالب التمويل(المستأجر) والممول(المؤجر) الذي يكون دوماً مؤسسة مقرضة يلتزم من

<sup>1</sup>نجوى إبراهيم البدالي: عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2005، ص01.

## مقدمة

خلاله هذا الأخير بشراء الآلات والمعدات التي يحددها طالب التمويل من المورد الذي يختاره و بما يتفق مع احتياجاته، على أن يتم تأجيرها له لمدة متفق عليها. مقابل بدل إيجار يتم دفعه خلال مدة الإيجار، إضافة إلى إمكانية منح المستأجر عند نهاية مدة الإيجار - في حالات معينة - خيار شراء تلك الأصول، على أن يتم دفع باقي المبلغ مع الأخذ في الاعتبار الأقساط التي تم دفعها خلال مدة الإيجار.

ومما لا شك فيه أن لعقد الاعتماد الإيجاري أهمية بالغة للاعتبارات التالية:

- اعتباره عقدًا ماليًا، يسعى الأشخاص المستفيدون منه إلى إنشاء مشاريع جديدة أو تحديث مشاريع قائمة.
- مساهمته في دفع عجلة التنمية الاقتصادية وذلك من خلال تشجيع الاستثمار.
- وسيلة من وسائل التمويل التي تحظى باهتمام كبير من فروع العلم، لاسيما علم القانون والاقتصاد والمحاسبة و علم الإدارة المالية والضريبية، تبعاً لأن هذا العقد تقنية تمويلية مستحدثة، تساعد على تجنب عراقيل التمويل التقليدي.
- يساهم عقد الاعتماد الإيجاري في مواكبة التكنولوجيا التي يمكن الاستفادة منها وذلك بالنهوض اقتصاديا وعلميا، لاسيما في الحصول على الأجهزة سريعة التطور أو تجديدها.
- وتظهر أهميته كذلك من خلال تمكين الممول من تحقيق ربح معين من هذه العملية، كما أنه يبقى مالكا للأصل الإنتاجي محل العقد حتى تسديد طالب التمويل لجميع الأقساط مما يجعله في مأمن في حالة عجز هذا الأخير عن دفع الأجرة.
- استفادة الممول من الإعفاءات المتعلقة بالأصول المؤجرة التي يمكن أن يتمتع بها المستأجر، كإعفاء من الرسوم الجمركية
- عقد الاعتماد الإيجاري يمكن المستأجر من حيازة أدوات الإنتاج اللازمة لممارسة نشاطه دون الحاجة إلى شرائها، مما سيوفر له سيولة أكبر يستطيع استثمارها في مجالات أخرى.

تعود أسباب اختيارنا لهذا الموضوع إلى دوافع ذاتية تتمثل في الميل الشخصي والرغبة في كشف مضامين هذا العقد ومن ثم محاولة الإلمام بجزئياته، ودوافع أخرى موضوعية تتعلق بحاجة المشاريع إلى التمويل، وذلك أمام ضعف التمويل المصرفي الجزائري التقليدي وصعوبته، مما يستدعي تسليط الضوء على بديل تمويلي جديد لهذه المشاريع والمتمثل في عملية الاعتماد الإيجاري . موضوع يستحق الدراسة وذلك لارتباطه بالاقتصاد والاستثمار الوطني، خاصة وأن الجزائر تولي اهتمام كبيراً بالمشاريع الاستثمارية خلال هذه المرحلة.

تظهر إشكالية هذا الموضوع في أن عقد الاعتماد الإيجاري له نوع من الخصوصية التي تميزه عن غيره من العقود الأخرى، وذلك يقتضي تنظيمه بأحكام خاصة تلائم طبيعته القانونية، كيف نظم المشرع الجزائري أحكام عقد الاعتماد الإيجاري؟ وإلى أي مدى وفق في ذلك ؟

إن البحث في هذا الموضوع يستدعي الاستعانة بعدة مناهج علمية، فمن بين هذه المناهج التي تم الاعتماد عليها في هذه الدراسة هو المنهج التحليلي، وذلك لتحليل الأحكام التي جاء بها الأمر 09\_96 .

إن الأهداف المرجوة من هذا البحث تتمثل في:

- توضيح مختلف الجوانب القانونية الخاصة بعقد الاعتماد الإيجاري في إطار الأمر 09\_96، وإزالة الغموض الذي قد يشوب بعض أحكامه.
- فهم هذه التقنية لضمان الاستفادة منها خاصة أن هذا النظام يمكن أن يحقق نجاحاً كبيراً في الجزائر إذا تم تجسيده بطريقة جيدة على أرض الواقع.
- إثراء المكتبة بالبحث في هذا الموضوع.

كأي بحث علمي لا بد أن تعترض سبيله عقبات معينة، ولعل ما تمت مواجهته من صعوبات تتجلى بالخصوص في قلة المراجع الجزائرية المتخصصة في هذا الموضوع، سواء

## مقدمة

كانت هذه المراجع فقهية أو مادة قضائية، فضلا عن كون الموضوع ذو جانب اقتصادي مما أدى إلى صعوبات في تفكيك مصطلحاته، وجعل الدراسة قانونية أكثر منها اقتصادية.

هناك مجموعة من الدراسات السابقة التي تناولت موضوع عقد الاعتماد الإيجاري لكن اختلفت فيها طريقة وجزئية دراستها وتحليلها للموضوع ومن بين هذه الدراسات :

بن بريح امال: عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2015. مضمون هذه الرسالة تتمثل في الطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري في الجزائر والدول التي تعرف هذا النوع من النظام، وذلك من خلال الاستعانة بالتنظيمات الأنجلوسكسونية واللاتينية التي عالجت هذا الموضوع بعمق، وأهم ما خلصت إليه: انه يساهم في دفع عجلة التنمية الاقتصادية من خلال زيادة عدد المشاريع وإيجاد فرص عمل جديدة ، يعد هذا العقد وسيلة إضافية لتسويق البضائع و المعدات الإنتاجية، يساهم في إدخال أحدث الاساليب التكنولوجيا ورفع جودة الإنتاج وخفض تكلفته، وزيادة القدرة التنافسية بين المستثمرين، كما ان عقد الاعتماد الإيجاري يتوافق من مبادئ و أحكام الشريعة الإسلامية التي تفرق بين العائد على الأصول النقدية (الربا) وبين العائد على استيفاء منافع الأصول المادية (الأجرة ) اذ تحرم الشريعة الربا و تبيح الأجرة، هذا ما جعل البنوك الاسلامية تعتمد كوسيلة تمويل ناجحة.

خدروش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة، السنة الجامعية 2009/2008. مضمون هذه الرسالة هو دراسة خصوصية عقد الاعتماد الإيجاري باعتباره آلية جديدة لتمويل، وما له من أهمية بالنسبة للأطراف العقد أو بالنسبة لتنمية الاقتصادية، أهم ما خلص إليه هو اعتبار الملكية في عقد الاعتماد الإيجاري من أقوى الضمانات على الإطلاق وهذا ما يفسر عدم اشتراط المشرع ل ضمانات أو عدم المبالغة في اشتراطها، اعتبار نظام القانوني لهذا العقد كان أكثر توافقا مع الغاية الاقتصادية المتوخاة منه لذلك جاء متشعبا بالأحكام التي تتضمن اشتراطات تعاقدية لصالح المؤجر لحماية أصوله



## مقدمة

---

المؤجر، زيادة على اعتبار أن شهر عمليات الاعتماد الإجاري راجع إلى لتشجيع وإنعاش الاقتصاد الوطني وذلك لما يوفره من أمن للمؤجرين إذ يجعلهم يقبلون عليه دون تردد.

وللإجابة على إشكالية الموضوع المذكورة سابقا، قد تم تقسيم الموضوع الى خطة ثنائية قوامها فصلين:

- **الفصل الأول:** ماهية عقد الاعتماد الإجاري، مقسم بدوره إلى ثلاثة مباحث: تناولنا في المبحث الأول: نشأة الاعتماد الإجاري وانتشاره، وفي المبحث الثاني: مفهوم عقد الاعتماد الإجاري و صورته، أما المبحث الثالث فخصص لدراسة: خصائص عقد الاعتماد الإجاري و تمييزه عن الأنظمة القانونية قريبة الشبه به.
- **الفصل الثاني:** أحكام عقد الاعتماد الإجاري، يتضمن كذلك ثلاثة مباحث، تناولنا في المبحث الأول: إبرام عقد الاعتماد الإجاري، وفي المبحث الثاني: الآثار المترتبة عن عقد الاعتماد الإجاري، ودرسنا في المبحث الثالث: انتهاء عقد الاعتماد الإجاري.



## الفصل الأول

ماهية عقد الاعتماد الإيجاري



## الفصل الأول : ماهية عقد الاعتماد الإجاري

يعد الاعتماد الإجاري من أهم أدوات التمويل الحديثة نسبياً، إذ أنه لم يظهر - بالشكل الذي هو عليه اليوم - في الواقع العملي إلا بعد التطورات التي عرفتھا البيئة التجارية، وكان أول ظهور لهذا العقد في الولايات المتحدة الأمريكية سنة 1952<sup>1</sup>. لكن سرعان ما انتشر هذا العقد في باقي دول العالم، وهذا نظراً لتأثيره وفعاليتة في تمويل الاستثمارات.

نظراً لحدوث هذا العقد - لاسيما في الدول العربية - فهو يثير العديد من الإشكالات و التساؤلات القانونية التي تتمحور بالدرجة الأولى حول طبيعته القانونية، وما يتضمنه من أحكام تختلف عن الأحكام العامة للعقود التقليدية خاصة فيما يتعلق بمفهومه، وتحديد الخصائص التي يتميز بها عن غيره من العقود. وعليه سنتطرق في هذا الفصل إلى:

نشأة الاعتماد الإجاري و انتشاره (مبحث أول) ، ثم مفهوم عقد الاعتماد الإجاري (مبحث ثان) ، ونتعرض بعدها إلى خصائص عقد الاعتماد الإجاري وتمييزه عن الأنظمة القانونية قريبة الشبه به (مبحث ثالث).

<sup>1</sup> وليد علي ماهر: عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، مصر ، 2018، ص10.

## المبحث الأول: نشأة الاعتماد الإجاري وانتشاره

لقد كان السلوك الاقتصادي و التجاري للإنسان مرتبطاً دائماً بالظروف التي يعيشها وبحاجاته المتزايدة، لذلك يعتبر التاريخ الاقتصادي للبشرية بمثابة ردة فعل لتلبية تلك الحاجات العديدة والمتطورة.

هذا ما ينطبق على الاعتماد الإجاري الذي له جذور تضرب في أعماق التاريخ، إذ يتضح أنه ليس فكرة جديدة تماماً، إنما هو تطور لأفكار كانت سائدة في الحضارات القديمة وانتشر بشكل كبير نظراً لأهميته<sup>1</sup>.

حيث سنقوم من خلال هذا المبحث بدراسة نشأة وتطور عقد الاعتماد الإجاري حتى نتعرف على الجانب التاريخي لهذا العقد، ثم الانتشار الكبير الذي شهده هذا العقد في العالم.

## المطلب الأول: نشأة الاعتماد الإجاري

على الرغم من الاختلاف بين الفقهاء حول بداية التعامل الأمريكي بعقد الاعتماد الإجاري، إلا أن معظم الفقه يرى أن هذا العقد بالمعنى المعروف حالياً لم يظهر في الحياة التجارية الأمريكية إلا سنة 1952<sup>2</sup>.

لقد ولدت فكرة الاعتماد الإجاري على يد رجل الصناعة الأمريكية "booth junior" -آنذاك- حيث كان يملك مصنعاً صغيراً لإنتاج بعض المواد الغذائية المحفوظة، وأثناء حرب كوريا عام 1950، طلبت القوات المسلحة منه توريد كميات ضخمة من الأغذية المحفوظة لكن الطليبة كانت تفوق القدرة الإنتاجية لمصنعه، لذلك تردد بين الإقدام على هذه الصفقة المربحة وبين العزوف عنها لعجزه عن تلبيتها، فهو لم يكن يملك رأس المال والمعدات اللازمة لإنجازها. لكنه أعاد التفكير في الطابع الظرفي المؤقت لهذه الصفقة، فوجد

<sup>1</sup>عسالي عبد الكريم: عقد الاعتماد الإجاري الدولي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية 2014\_2015، ص 16.

<sup>2</sup>محمود قديدح محمد: مرجع سابق، ص 24.



أنه سيعود إلى حالته الأولى بمجرد انتهائها، ولن يكن بوسعه استرداد ثمن المعدات أو رد القرض الذي يمول به الصفقة مما أدى إلى تضييع هذا الاتفاق منه<sup>1</sup>.

وعلى الرغم من أن الصفقة قد أفلتت من بين يدي "booth"، إلا أنه تمكن من اقناع مجموعة من أصدقائه بالفكرة التي اهتدى إليها، وتم تأسيس أولى شركات الاعتماد الإيجاري في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1952، عرفت باسم "United states leasing corporation"، والتي سرعان ما حققت أرباحاً كبيرة وفي فترة وجيزة<sup>2</sup>. ثم ما لبث أن ذاع استخدام هذا النشاط في الولايات المتحدة الأمريكية، و حظي بدفعة قوية وذلك بالسماح للمصارف التجارية فيها بممارسته، وكذلك عند إصدار تشريع يتعلق بمنح بعض الامتيازات الضريبية لهذا النشاط سنة 1982<sup>3</sup>.

إن سر نجاح الاعتماد الإيجاري في الولايات المتحدة الأمريكية في تلك المرحلة يمكن رده إلى أربعة أسباب أساسية وتتمثل في:

(1) ضيق أسواق الائتمان متوسط الأجل : حيث تتميز تلك الفترة بصعوبة الحصول على قرض، لكون عقود الائتمان التقليدية لم تعد تقدم ضمانات كافية للدائن لاسترداد دينه فأصبحت المشروعات الأمريكية تمول استثماراتها متوسطة الأجل تمويلاً ذاتياً مما أدى إلى ارتفاع تكلفة التمويل<sup>4</sup>.

(2) التضيق من مزايا الإهلاك الضريبي للمعدات الإنتاجية: لم يكن النظام الضريبي الأمريكي في تلك الفترة يسمح بخصم مقابل الإهلاك من الوعاء الضريبي إلا بشروط قاسية لذا لجأت المؤسسات إلى استئجار المعدات لأن الاعتماد الإيجاري يمنح للمستأجر إمكانية

<sup>1</sup> خدروش الدراري: النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة ، السنة الجامعية 2008\_2009، ص 8 .

<sup>2</sup> هشام بن الشيخ : الاعتماد الإيجاري للعقارات، أطروحة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرياح ورقلة، السنة الجامعية 2006\_2007، ص 8.

<sup>3</sup> محمود قديدح محمد: مرجع سابق، ص 25.

<sup>4</sup> عسالي عبد الكريم: المرجع السابق ، ص 20.

خصم كامل الأجرة التي يدفعها للمؤجر من وعائه الضريبي باعتبارها من نفقات الاستغلال<sup>1</sup>.

(3) ازدهار الاقتصاد الأمريكي وتحقيق المشروعات معدّلات ربحية مرتفعة مكنتها من دفع مقابل الخدمات الائتمانية التي تؤدي إليها عبر الاعتماد الإيجاري<sup>2</sup>.

(4) التطور التكنولوجي الحاصل في وسائل الإنتاج وارتفاع أسعار الأجهزة والمعدات الإنتاجية وارتفاع كلفة اقتنائها، كذلك اضمحلالها اقتصادياً بعد فترة على شرائها، مما يستوجب استبدالها بأخرى أحدث منها للمحافظة على قدرة إنتاجية عالية وبالتالي القدرة على المنافسة. وهذا ما جعلهم يبحثون عن استئجار تلك المعدات بدل تملكها فيتفادون بذلك خطر اضمحلالها الاقتصادي<sup>3</sup>.

نظراً للنجاح الذي عرفه عقد الاعتماد الإيجاري في الولايات المتحدة الأمريكية، والذي أدى إلى انتشاره في باقي دول العالم مما جعل تشريعات الدول تأخذ بمثل هذا النوع من العقود، و هذا ما سنتطرق له في مطلبنا الثاني.

### المطلب الثاني: انتشار عقد الاعتماد الإيجاري

سنتناول في هذا المطلب انتشار عقد الاعتماد الإيجاري عبر دول العالم من خلال اعتماد ثلاثة فروع : الأول نعرض فيه انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في الدول الأوروبية، والثاني نتناول فيه انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في دول المغرب العربي، أما الثالث فنعرض فيه انتشاره في بعض الدول العربية الأخرى .

### الفرع الأول: انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في الدول الأوروبية

في أعقاب الحرب العالمية الثانية، باءت الاستثمارات الأمريكية بالازدياد و الانتشار في الدول الأوروبية، و ذلك في بداية الستينات من القرن العشرين .

<sup>1</sup> عسالي عبد الكريم: مرجع سابق، ص 20.

<sup>2</sup> محمود قديدح محمد: مرجع سابق ، ص 27.

<sup>3</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 9.

وأول الدول الأوروبية الممارسة لعقد الاعتماد الإيجاري هي بريطانيا نتيجة انشاء فروع لشركات الاعتماد الإيجاري الأمريكية فيها، أما في فرنسا فظهرت شركة لوكا فرانس حيث تأسست سنة 1962 ، أنشأها بنك لادوشين لتكون أول شركة فرنسية مزاولة لنظام الاعتماد الإيجاري<sup>1</sup>.

وكانت بداية ازدهار الاعتماد الإيجاري في فرنسا في مجال تأجير المنقولات. أما الاعتماد الإيجاري العقاري فقد اعترضته بعض العوائق القانونية وخصوصا من الوجهة الضريبية، ثم زالت هذه العوائق بعد ذلك بفضل تدخل المشرع الفرنسي مما أدى الى ازدهار الاعتماد الإيجاري وانتشاره<sup>2</sup> و دليل ذلك بلوغ عدد الشركات المزاولة لهذا النشاط حوالي 30 شركة، وكذا بلوغ استثمارات رأس المال الفرنسي في هذا المجال أزيد من 700 مليون فرنك سنة 1965، مع العلم أنها سنة 1962 كانت تبلغ حوالي 200 مليون فرنك<sup>3</sup>.

إن أول تنظيم تشريعي للاعتماد الإيجاري في فرنسا كان بموجب القانون رقم : 455-66 المؤرخ في 02 جويلية 1966 المتعلق بالمؤسسات الممارسة لنشاط الاعتماد الإيجاري.

ونظرا للصعوبات التي أثارها تطبيق هذا القانون تم تعديله بموجب الأمر رقم : 837-67 بتاريخ 28 سبتمبر 1967.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>محمود قديح محمد: مرجع سابق، ص 27 و 28 .

<sup>2</sup>هاني محمد دويدار: النظام القانوني للتأجير التمويلي، دراسة نقدية في القانون الفرنسي، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، ص 21.

<sup>3</sup> صفاء عمر خالد بلعاوي : النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في المنازعات الضريبية : كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2005/03/27، ص 14.

<sup>4</sup>المرجع نفسه، ص 22.

كذلك تدخل المشرع الفرنسي بموجب المرسوم 72-665 بتاريخ 4 جويلية 1972 لتنظيم اعلان أو شهر عقد الاعتماد الإيجاري الوارد على المنقولات والعقارات.<sup>1</sup>

وجدير بالذكر في سنة 1984 و بموجب القانون البنكي الصادر في 24 جانفي 1984 قام المشرع الفرنسي بتحديد الطبيعة القانونية للاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة بأنها عملية مالية : فهي عملية ائتمان أين تكون ممارستها حكرا على مؤسسات الائتمان.<sup>2</sup>

وأخيرا تدخل المشرع الفرنسي بإصداره قانونين يوسعان من نطاق تطبيق قانون 455-66 هما:

قانون رقم: 86-12 الصادر في 6 جانفي 1986 الذي جعل عمليات الاعتماد الإيجاري الواردة على المحلات التجارية و المؤسسات الحرفية خاضعة لأحكام قانون 1966.

قانون رقم: 89-1008 الصادر بتاريخ 31 ديسمبر 1989 الذي مد نشاط الاعتماد الإيجاري ليشمل عمليات تأجير العناصر المعنوية للمحال التجارية و الحرفية.<sup>3</sup>

ونظرا للنجاح الواسع الذي لاقته أوروبا و خاصة فرنسا من جراء هذا النظام انتقل إلى بلجيكا، ألمانيا، اسبانيا، إيطاليا.<sup>4</sup>

ومما تجدر إليه الإشارة في هذا الشأن أن انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في فرنسا راجع إلى الصعوبات التي واجهتها المشروعات في صدد تمويل استثماراتها و الحفاظ على مكانتها التنافسية، و هذا ما يعكس لنا الأوضاع الاقتصادية و التضخم السائد في الاقتصاد الفرنسي و معدلات الأرباح الهزيلة التي كانت تحققها المشروعات الصغيرة و متوسطة

<sup>1</sup> - محمود قديح محمد: مرجع سابق، ص 29.

<sup>2</sup> - خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 11.

<sup>3</sup> - هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص 23.

<sup>4</sup> صفاء عمر خالد بلعوي: مرجع سابق، ص 14.



الحجم، فكل هذه العوامل ساهمت بشكل كبير في نمو ذلك النظام، باعتباره الفرصة الأخيرة لتمويل استثمارات المشروعات التي هي في أمس الحاجة إليها<sup>1</sup>.

وعليه فعوامل انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في كل من فرنسا و الولايات المتحدة الأمريكية مختلفة، فإذا كان نجاح الاعتماد الإيجاري في أمريكا مرتبط بالرخاء الاقتصادي ونسبة السيولة النقدية الكبيرة التي حظت بها الأسواق، فإنه في فرنسا مرتبط بالعجز المالي و الأزمة الاقتصادية التي جابهتها أغلبية المشروعات الاقتصادية الفرنسية، لذا يجب الأخذ بعين الاعتبار هذه الحقيقة عند تقييم عقد الاعتماد الإيجاري لكونه أحد السبل الحديثة في تمويل استثمارات المشروعات<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في بعض دول شمال إفريقيا

لعب المال الفرنسي دورا بارزا في انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في الدول النامية التي لها تبعية للاقتصاد الفرنسي<sup>3</sup> و من أبرز هذه الدول: دول المغرب العربي و دول غرب إفريقيا، لذلك سنحاول في ما يلي أن نعرض إلى انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في المغرب الأقصى، تونس و الجزائر.

### أولا: انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في المغرب الأقصى

يعد المغرب الأقصى من بين الدول العربية الأولى التي اعتمدت عقد الاعتماد الإيجاري؛ حيث تأسست أول شركة مزاولة لهذا النشاط فيها سنة 1965 و تدعى الشركة المغربية لإيجار المعدات، و ذلك بمساهمة من بعض الشركات التي حظت بالموافقة المغربية و مجموعة بنك باريس وهولندا و البنك الوطني للتنمية الاقتصادية، غير أنه من الناحية التشريعية في المغرب لم يصدر تنظيم خاص بعقد الاعتماد الإيجاري. و إنما

<sup>1</sup> هاني محمد دويدار : مرجع سابق، ص 26 .

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 26.

<sup>3</sup> - محمود قديدح محمد: مرجع سابق، ص 33 (نقلا عن محمد برادة غزبول: عقد الائتمان الإيجاري على المنقولات بين الفقه والقضاء، سلسلة المعارف التجارية، الجزء الثالث، الطبعة الأولى، دار النشر المعرفة، الرباط، المغرب، 1998، ص33)

صدرت في هذا الصدد نشرة عن وزارة المالية بتاريخ 01 يوليو 1978 التي قامت بإلغاء النشرة الأولى الصادرة في 14 يوليو 1965، و تشير النشرة سالفه الذكر إلى الطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري و أثره على الوجهة الضريبية<sup>1</sup>.

### ثانيا: انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في تونس

أول ممارسة لعقد الاعتماد الإيجاري في تونس كانت سنة 1984 م مع شركة لليزينغ تونس، و لكن بعد مرور عشر سنوات من هذه الممارسة ظهر التنظيم القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري ، حيث نظمت أحكامه القانونية بموجب القانون رقم 89 الصادر في 26 جويلية 1994 المتعلق بالإيجار المالي<sup>2</sup>.

### ثالثا: انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في الجزائر

بعد تخلي المشرع الجزائري عن الأنظمة القانونية الصادرة في ظل النظام الاشتراكي ظهرت أنظمة أخرى حديثة، كبورصة القيم المنقولة، حرية التجارة، الصناعة و المنافسة الحرة<sup>3</sup>، و أول قانون تضمن عقد الاعتماد الإيجاري هو القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد و القرض بموجب المادة 112 منه<sup>4</sup>، غير أن القانون الخاص بعقد الاعتماد الإيجاري لم يصدر إلا في سنة 1996 بموجب الأمر رقم : 96-09 المتضمن الاعتماد الإيجاري<sup>5</sup>،

<sup>1</sup>هاني محمد دويدار: مرجع سابق، ص 27 و 29.

<sup>2</sup>محمود قديدح محمد: مرجع سابق، ص35 (نقلا عن الرائد الرسمي للجمهورية التونسية، العدد 60، صادر بتاريخ: 1994/08/02، ص1343 وما بعدها)

<sup>3</sup>المرجع نفسه، ص 27.

<sup>4</sup>قانون رقم 90-10 مؤرخ في 14 أبريل 1990 متعلق بالنقد و القرض، ملغى بالأمر 03-11 مؤرخ في 26 أوت 2003 يتعلق بالنقد و القرض، ج ر عدد 52 صادر بتاريخ 27 أوت 2003، معدل و متمم بالقانون رقم 09-01 مؤرخ في 22/07/2009 يتعلق بقانون المالية التكميلي 2009، ج ر عدد 44 صادر بتاريخ 26/07/2009، وبالأمر رقم 10-04 مؤرخ في 26 أوت 2010، ج ر عدد 50 صادر في سنة 2010.

<sup>5</sup>الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري المؤرخ في 10 يناير 1996، ج ر العدد 03.

وتطبيقاً له جاء نظام بنك الجزائر رقم 96-06 الذي يحدد كفاءات تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري و شروط اعتمادها<sup>1</sup>.

وبعد صدور هذا النظام تم اعتماد العديد من شركات التأجير التمويلي من أمثلتها: الشركة الجزائرية لتأجير التجهيزات و العتاد "S.A.L.E.M." التي اعتمدت سنة 1997، والشركة العربية للإيجار المالي التي اعتمدت سنة 2002<sup>2</sup>

### الفرع الثالث: انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في بعض الدول العربية

عرف عقد الاعتماد الإيجاري انتشاراً واسعاً على مستوى الوطن العربي، لذلك سنبداً أولاً بانتشاره في مصر، ثم بعد ذلك سنبرز انتشاره في لبنان وفلسطين .

#### أولاً: انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في مصر

بدأ التفكير بالاهتمام بعقد الاعتماد الإيجاري ما بين الأعوام 1980 إلى غاية 1984م وذلك من خلال تنفيذ بعض البنوك المصرية لهذا النوع من الاستثمار و خاصة، بنوك التنمية الصناعية، بنك الائتمان و التجارة، بنك الائتمان الزراعي و الهيئة العامة لسوق المال<sup>3</sup>، و خلال هذه الفترة لم يصدر أي قانون خاص بتنظيم عقد الاعتماد الإيجاري بل كانت هناك دراسات قانونية لتحديد إمكان ادخال عقد الاعتماد الإيجاري في مصر أم لا<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>نظام رقم 96-09 المؤرخ في 03 /07/ 1996، يدد كفاءات تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري و شروط اعتمادها، ج ر عدد 63 سنة 1996.

<sup>2</sup> مقرر رقم 97-03 مؤرخ في 28 جوان 1997 يتضمن اعتماد الشركة الجزائرية لتأجير التجهيزات، ج . ر عدد 71 سنة 1997، و مقرر محافظ بنك الجزائر رقم 02-02 مؤرخ في 20 فيفري 2002 يتضمن اعتماد الشركة العربية للقرض الإيجاري، ج ر عدد 72 سنة 2002.

<sup>3</sup> محمود قديح: مرجع سابق، ص 35 . (نقلا عن عبد الرحمان السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي طبقاً للقانون رقم 95 لسنة 1995 دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1996، ص14)

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص 35.

غير أنه بعد صدور القانون رقم 95 سنة 1995 الخاص بتنظيم عمليات الإيجار التمويلي و الذي صدرت لائحته التنفيذية في قرار وزير الاقتصاد و التجارة الخارجية رقم 846 سنة 1995<sup>1</sup> بدأ هذا النشاط بالانتشار و بدأت شركات الاعتماد الإيجاري بالارتفاع حيث بلغت حوالي 58 شركة سنة 1998، كما ارتفعت استثمارات عقود التأجير التمويلي لتصل إلى 3.2 مليار جنيه في الربع الأول من سنة 2012 مقارنة بنحو 2.2 مليار جنيه في نفس الفترة من 2011 أي بنمو قدره 46%<sup>2</sup>

### ثانيا : انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في لبنان

انتشر عقد الاعتماد الإيجاري في لبنان بصدور الأمر رقم 99-160 الذي يهدف إلى تنظيم عمليات الإيجار التمويلي بتاريخ 1999/12/27، و صدر بعد ذلك القرار رقم (7540) سنة 2000 والمعدل بالقرار رقم (7842) الصادر بتاريخ 2001/06/18 المتعلق بشروط تأسيس و ممارسة عمل شركات الإيجار. بالإضافة إلى القرار الصادر من قبل وزير العدل رقم (01/20) المتعلق بتنظيم السجل الهجائي الخاص التابع لسجل الشركات المدنية في بيروت، و تبع ذلك القرار رقم (01/21) المتعلق بتنظيم السجل التجاري المنشأ بمقتضى المادة 06 من القانون رقم 160، كما صدر أيضا القرار الأساسي رقم (7987) الصادر بتاريخ 2001/11/16<sup>3</sup>

### ثالثا: انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في فلسطين

لا يوجد نص خاص بتنظيم عقد الاعتماد الإيجاري في فلسطين، و بالرجوع إلى قانون تشجيع الاستثمار الفلسطيني رقم 01 لسنة 1998 لا نجد نصا قانونيا يشير إلى عقد الاعتماد الإيجاري، و كذا الحال بالنسبة لقانون ضريبة الدخل رقم 25 لسنة 1994 فلا وجود لنص قانوني خاص يشير إلى الاعفاءات الضريبية الممنوحة لمستخدمي عقد الاعتماد

<sup>1</sup>نجوى ابراهيم البدالي : مرجع سابق، ص 25.

<sup>2</sup>عسالي عبد الكريم : مرجع السابق، ص 26.

<sup>3</sup>محمود محمد قديح ، مرجع سابق ، ص 39.

الإيجاري . غير أنه يوجد قانون ضمان الحقوق في الأموال المنقولة ينص على عقد الاعتماد الإيجاري في إحدى فصوله و يتضمن سبعة و أربعون مادة<sup>1</sup>

وعلى ضوء ما تقدم يتضح لنا أن الاعتماد الإيجاري صار ظاهرة واسعة الانتشار عالميا ؛ إذ تعرفه العديد من الدول، وهذا ما يؤكد على أهميته و ضرورته الاقتصادية للدول متقدمة كانت أو نامية على اعتبار أن التعامل به يمنح المشروعات الاستثمارية الفرصة من أجل تجاوز مشاكل الاضمحلال الاقتصادي بسبب التقدم التكنولوجي للآلات والأجهزة الصناعية، وكذا تخفيف العبء الضريبي على عاتق المشروع المستفيد.

وبالتالي فإنه بفضل هذا العقد تم فتح المجال للدول النامية من أجل اللحاق بالركب الحضاري الذي لا يمكنها اللحاق به بواسطة العقود التقليدية، ومما لا شك فيه أن انتشار عقد الاعتماد الإيجاري متوقف أساسا على مدى قدرته على التفاعل و الانسجام مع النظام القانوني للدولة التي تقوم بالأخذ به<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>صفاء عمر خالد، مرجع سابق، ص 17.

<sup>2</sup> يوسف محمد نيرباني المحامي: مقال عن عقد التأجير التمويلي (عقد الليزنج )، 19 سبتمبر 2008، الجزائرية للقانون والمحاماة، الموقع: <https://algeriedroit.ahlamontada.com> تاريخ الاطلاع عليه: 20 فيفري 2020.

## المبحث الثاني: مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري و صوره

ليس هناك مفهوم قانوني موحد لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريعات المختلفة، بل ان مفهومه يختلف من تشريع لآخر تبعا لاختلاف البيئة الاقتصادية.

لذلك يتعين لتحديد المفهوم القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري الوقوف عند مختلف التعريفات الفقهية والتشريعية لهذا العقد وكذلك تحديد انواعه.

### المطلب الأول: التعريف بعقد الاعتماد الإيجاري

تتعدد تعريفات عقد الاعتماد الإيجاري سواء من الناحية الفقهية أو التشريعية، لذلك سنقوم بدراسة مختلف التعريفات التي جاء بها بعض الفقه والقوانين المقارنة، مع التركيز على التعريف الذي أخذ به المشرع الجزائري .

### الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد الاعتماد الإيجاري

اتفق الفقه<sup>1</sup> على تعريف عقد الاعتماد الإيجاري من الناحية الاقتصادية لأنه يعتبر عملية من عمليات التمويل، لكن اختلف الفقه القانوني في وضع تعريف جامع مانع لمفهوم عقد الاعتماد الإيجاري وذلك بسبب تشابك العلاقات القانونية الناجمة عنه وكذلك تعدد أطرافه، حيث نشأ من جراء ذلك عدة نظريات لتعريف عقد الاعتماد الإيجاري سوف نتطرق لها فيما يلي:

### أولا/ نظرية الإيجار:

يرى أصحاب هذه النظرية أن عقد الاعتماد الإيجاري هو عقد إيجار وهذا على أساس أن التمويل الذي يتم من قبل المؤسسة المالية التي تقوم بتأجير المعدات والآلات

<sup>1</sup> معراج هوارى، حاج سعيد عمر: التمويل التأجيري المفاهيم والأسس، الطبعة الأولى، كنوز المعرفة، الجزائر، 2013، ص 30.



للمستفيد يخضع لأحكام عقد الإيجار، وكذلك إخضاع عقد الاعتماد الإيجاري لأحكام قانونية خاصة بعقد الإيجار سواء للمنقولات أو العقارات<sup>1</sup>.

وهذا مأخذ به الفقيه الفرنسي "Calon" حيث عرف عقد الاعتماد الإيجاري بأنه "وسيلة تمويل بمقتضاها تقوم المؤسسة المالية بتأجير بعض المهمات أو الآلات لعملائها مع تطبيق أحكام عقد الإيجار على العلاقة التعاقدية بينهما"<sup>2</sup>.

رغم أن عقد الاعتماد الإيجاري يستمد بعض أحكامه من قواعد الإيجار، إلا أن هذه القواعد لا تكفي لتنظيم هذا العقد، وذلك لأن أحكام عقد الإيجار لا تمنح للمستأجر في نهاية العقد الحق في امتلاك المعدات والآلات محل عقد الإيجار، كذلك بالنسبة للضمانات التي تمنح للمؤسسة المالية لضمان استيفاء حقها عند نهاية مدة العقد.

### ثانيا / نظرية النظام المركب لتمويل الاستثمارات الإنتاجية:

عرف مؤيدي هذه النظرية عقد الاعتماد الإيجاري بأنه: " وسيلة لتمويل الاستثمارات الإنتاجية التي تعد من الأنظمة القانونية المركبة"<sup>3</sup>.

وما يلاحظ أن أصحاب هذه النظرية اعتمدوا في تعريفهم على الهدف الاقتصادي لعقد الاعتماد الإيجاري، لكن ما يعاب عليهم أنهم لم يوضحوا كيفية تكوين هذا العقد، كما أنهم لم يحددوا ماهية هذه الأنظمة القانونية.

### ثالثا/ صيغة قانونية جديدة تسمح باستعمال أشياء لا يستطيع المشروع تملكها:

عرف جانب آخر من الفقه عقد الاعتماد الإيجاري بأنه: " إحدى الصيغ القانونية الجديدة التي تسمح لأحد المشاريع أو الأشخاص الحصول على أشياء أو استعمالها من دون

<sup>1</sup> بسام أحمد مسلم حمدان: التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق في عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار قنديل للنشر، الأردن، السنة 2010، ص 34.

<sup>2</sup> محمود قديح محمد: مرجع سابق، ص 62.

<sup>3</sup> مرجع نفسه، ص 63.

ان يكون لديه الأموال اللازمة لشرائها في الحال وهذه الأشياء إما أن تكون ذات طبيعة عقارية أو منقولة.<sup>1</sup>

لكن ما يعاب على أصحاب هذا الرأي أنهم أغفلوا الخيارات الثلاثة الممنوحة للمستفيد في نهاية العقد والتي تعتبر الخاصة التي يتميز بها عقد الاعتماد الإيجاري عن باقي العقود الأخرى. كما أن هذه الصيغة من التمويل لا تقصر على من ليس لديهم الأموال اللازمة لشرائها بل يمكن لمن له الأموال أن يستفيد من مزاياها والاحتفاظ بأمواله الخاصة لحاجات أخرى.

رابعا / نظرية النظام القانوني المركب من الأشكال التقليدية لعقود التجارية وتميزه ببعض الخصائص:

عرف عقد الاعتماد الإيجاري وفقا لهذا الاتجاه بأنه: " عبارة عن نظام مركب من بعض القواعد القانونية المستمدة من بعض الأشكال التقليدية للعقود التجارية وتميز هذا النظام ببعض الخصائص المستمدة من مزج القواعد القانونية<sup>2</sup>."

وهو أيضاً تعريف منتقد كونه لم يحدد خصوصية عقد الاعتماد الإيجاري ولم يحدد الأشكال التقليدية للعقود التجارية التي يستمد منها عقد الاعتماد الإيجاري أحكامه.

رغم كثرة الاجتهادات الفقهية لإيجاد تعريف محدد لعقد الاعتماد الإيجاري، إلا أنها لم توفق في الإلمام بكافة العناصر المميزة له، وعلى ضوء تلك الانتقادات يمكن استخلاص تعريف جامع لعقد الاعتماد الإيجاري "هو عملية مالية تمويلية يقوم من خلالها المؤجر بتأجير أصول منقولة أو غير منقولة لصالح المستأجر مقابل أقساط محددة يتم دفعها خلال مدة الإيجار، مع إعطاء المستأجر - في حالات معينة - عند نهاية هذه المدة خيارات ثلاثة: تملك الأصل المؤجر مقابل دفع القيمة المتبقية أو تجديد مدة العقد أو رد الأصل".

<sup>1</sup> بسام أحمد مسلم حمدان، مرجع سابق، ص 34.

<sup>2</sup> محمود قديح محمد: المرجع السابق، ص 64.

## الفرع الثاني: التعريف التشريعي لعقد الاعتماد الإيجاري في القوانين المقارنة

لم تتخذ التشريعات المقارنة موقفاً موحدًا إزاء مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري، بل أن مفهومه يختلف من تشريع لآخر وذلك تبعاً لاختلاف البيئة الاقتصادية واحتياجاتها، فالمفهوم الذي ظهر أول مرة في الولايات المتحدة الأمريكية ليس نفسه الذي أخذ به المشرع الفرنسي حيث ظهر بصورة مختلفة تمامًا وكأنه نظاماً آخر، وأيضاً المشرع المصري عند تنظيمه لهذا العقد (التأجير التمويلي) قام بإجراء بعض التعديلات.

وعليه سنتطرق لمفهوم عقد التأجير التمويلي في هذه التشريعات تباعاً.

## أولاً: تعريف عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الأمريكي

عرفته المادة 103-2A من التقنين التجاري الموحد<sup>1</sup> بأنه "عقد إيجار لا يتيح للمؤجر اختيار أو تصنيع أو توريد البضائع محل العقد بل يتعاقد مع طرف ثالث يلتزم بتوريد البضائع فيملكها المؤجر بقصد تأجيرها إلى المستأجر."

وما يأخذ على هذا التعريف أنه ورد قاصراً وذلك بسبب أن المشرع الأمريكي لم يمنح للمستأجر في نهاية العقد الخيارات الثلاثة الممنوحة له (التملك، الرد، التجديد) وإنما ألزم المستأجر بإعادة الأصل للمستأجر للمؤجر الذي يحق له بيعه أو إعادة تأجيره إلى مستأجر آخر.<sup>2</sup>

كذلك اعتبر المشرع الأمريكي أن محل عقد الاعتماد الإيجاري يرد فقط على المنقولات بقوله (لا يتيح للمؤجر اختيار أو تصنيع أو توريد البضائع) وبذلك استبعد العقارات كمحل لعقد الاعتماد الإيجاري.

ومن خلال هذه الأسباب نجد أن المشرع الأمريكي أغفل تنظيم جميع أنواع الاعتماد الإيجاري التي كانت سائدة في اقتصاد السوق الأمريكي واقتصر على تنظيم نوع واحد يطلق

<sup>1</sup>محمد عايد الشوابكة: مرجع سابق، ص 29.

<sup>2</sup>خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 22 (نقلا عن صخر أحمد الخصاونة: عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة

عليه اسم "الاعتماد الإيجاري التشغيلي" والذي لا يمنح للمستأجر حق خيار تملك الأصول محل العقد أو تمديد مدته، وترك الأنواع الأخرى من الاعتماد الإيجاري لمبدأ سلطان الإرادة للمتعاقدين<sup>1</sup>.

### ثانياً: تعريف عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الفرنسي

أخذت فرنسا فكرة الاعتماد الإيجاري من الولايات المتحدة الأمريكية حيث نظم المشرع الفرنسي أحكام عقد الاعتماد الإيجاري بموجب القانون رقم 66-455 الصادر في 03 جويلية 1966 المتعلق بالمؤسسات الممارسة للاعتماد الإيجاري<sup>2</sup>، فعرفه من خلال نص المادة الأولى منه بأنه: " عمليات تأجير المعدات ووسائل العمل المشتركة بغرض هذا التأجير من طرف المؤسسات التي تبقى مالكة لها وهذه العمليات مهما كانت طبيعتها تخول للمستأجر إمكانية تملك كل الأموال المؤجرة أو بعضها مقابل الوفاء بثمن متفق عليه ويأخذ بعين الاعتبار الدفعات التي تم الوفاء بها"<sup>3</sup>

نظراً لغموض هذا النص وما أثاره من إشكالات عملية في فرنسا، دفع بالمشرع الفرنسي إلى التدخل من خلال تقرير رفع إلى رئيس الجمهورية آنذاك فجاء التعديل بموجب اللائحة التنفيذية رقم : 67-837 المؤرخة في 28 سبتمبر 1967<sup>4</sup> فأصبحت المادة تنص على:

<sup>1</sup>بن بريح أمال: مرجع سابق، ص 19.

<sup>2</sup>Journal officiel,3.7.1966p5652,dalloz sirey.1966 législation 305.

<sup>3</sup> " Les operations de location des biens d'équipement ou de matériel d'outillage achetés en vue de cette location par des entreprises , qui en demeurent propriétaire, lorsque c'est opération quelque soit leur qualification, donnent au locataire la possibilité d'acquérir tout ou partie des biens loués, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyer "

<sup>4</sup>Journal officiel,29.9.1966 p 9695 Dalloz Sirey. 1967 législation 378.

" عمليات تأجير المعدات و الآلات اللازمة لمزاولة حرفة أو صناعة والتي يتم شرائها بقصد إعادة تأجيرها من طرف مؤسسات تظل هي المالكة لها، وتخول هذه العملية أيا كان تكييفها المستأجر الحق في تملك الجزء أو الكل من الأشياء محل الإيجار في مقابل ثمن يتفق عليه ويؤخذ بعين الاعتبار المبالغ التي دفعها المستأجر على سبيل الإيجار.

العمليات التي تتضمن القيام بتقديم عقارات مخصصة للانتفاع المهني للإيجار سواء تم شراء هذه العقارات بمعرفته أم تم إنشاؤها لحسابه، وتخول هذه العملية أيا كان تكييفها للمستأجرين اكتساب ملكية كل أو بعض الأصول محل الإيجار عند انتهاء مدة هذا الإيجار إما عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب المؤجر أو بشراء ملكية الأرض المقام عليها العقار المستأجر سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، أو بنقل ملكية المباني المشيدة على الأرض التي تخص المستأجر بقوة القانون.

عمليات إيجار المحل التجاري أو المنشأة الحرفية أو أحد العناصر المعنوية المكونة لهما والتي تتضمن وعدًا من المالك بالبيع في مقابل ثمن يتفق عليه مع الأخذ في الاعتبار عند تقديره الدفعات الإيجارية التي سددتها من قبل"<sup>1</sup>

وما يلاحظ أن المشرع الفرنسي في تعريفه لعقد الاعتماد الإيجاري بين صور العقد حيث في الفقرة الأولى عرف عمليات الاعتماد التي تقع على المنقولات، وفي الفقرة الثانية عرف عمليات الاعتماد التي تقع على العقارات، أما الفقرة الأخيرة فذكر العمليات الواردة على المحلات التجارية والمنشأة الحرفية أو إحدى العناصر المكونة لهما، عكس المشرع الأمريكي الذي قصر في تعريفه لعمليات الاعتماد الإيجاري على المنقولات فقط.

### ثالثا: تعريف عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع المصري

عرف المشرع المصري عقد الاعتماد الإيجاري من خلال المادة 02 من القانون رقم 95 لسنة 1995 المعدل حيث نصت على أنه: " في تطبيق أحكام هذا القانون يعد التأجير التمويلي ما يلي :

<sup>1</sup> بن بريح أمال: مرجع سابق، ص22.

كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يؤجر إلى المستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد استنادًا إلى عقد من العقود ويكون التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر .

كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت مملوكة للمؤجر أو يقيمها على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر وذلك بالشروط والأوضاع والمواصفات و القيمة الإيجارية التي يحددها العقد .

كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال للمستأجر تأجيرًا تمويليًا إذا كان هذا المال قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير<sup>1</sup>

وقد حددت الفقرة 7 من المادة الأولى للقانون 1995/95 المقصود بالمال محل عقد الاعتماد الإيجاري بأنه: " كل عقار أو منقول مادي أو معنوي يكون موضوعا لعقد التأجير التمويلي متى كان لازماً لمباشرة نشاط إنتاجي سلمي أو نشاط خدمي للمستأجر ."

ومن خلال هذا التعريف نلاحظ أن المشرع المصري في تعريفه لعقد الاعتماد الإيجاري اعتبر العلاقة بين المستفيد والمؤجر هي علاقة إيجارية، كذلك اشترط أن يكون المؤجر مالك للأموال المنقولة أو يكون تلقاها من المورد، وهذا عكس المشرع الفرنسي الذي اشترط أن تكون الأموال مشتراة بغرض هذا التأجير .

كذلك اختلف المشرع المصري مع المشرع الأمريكي في أن الأول سمح بتملك المستأجر للمال المؤجر عند نهاية مدة العقد أما الثاني فهو لم يعترف إطلاقاً بهذه الإمكانية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> القانون رقم 95 لسنة 1995 في شأن تأجير التمويلي، المعدل بالقانون 2001/16، وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم

2002 /498، الجريدة الرسمية العدد 22 مكرر، في 2 يونيو 1995.

<sup>2</sup> بن بريح أمال: مرجع سابق، ص 25.



الفرع الثالث: تعريف عقد الاعتماد الإجاري في التشريع الجزائري

تولى المشرع الجزائري تعريف عقد الاعتماد الإجاري من خلال نص المادة الأولى من الأمر رقم: 09-96 و التي تنص على أنه: " يعتبر الاعتماد الإجاري موضوع هذا الأمر عملية تجارية مالية.

يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية وشركة التأجير المؤهلة قانونًا ومعمدة صراحة بهذه الصفة مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاصًا طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص.

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

وتتعلق فقط لأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية".

و ما يلاحظ من التعريف الذي أخذ به المشرع الجزائري أنه اعتبر عمليات الاعتماد الإجاري هي عمليات تجارية ومالية. كذلك قام بتحديد طبيعة كل من المؤجر والمستأجر، زد على ذلك أن المشرع الجزائري لم يشترط الشراء المسبق للأصول المراد تأجيرها وبذلك ساير المشرع المصري في هذا<sup>1</sup>.

ويستخلص مما تقدم صعوبة إيجاد تعريف فقهي شامل لعقد الاعتماد الإجاري، مما دفع بمعظم الدول التي أخذت بهذه التقنية إلى وضع تعريف قانوني لها و منها الجزائر. غير أنه يلاحظ عدم إجماعهم على إطلاق مصطلح واحد للتعبير عن مضمون هذا العقد.

1 تنص المادة 02 من القانون المصري رقم 95/95 " في تطبيق أحكام هذا القانون يعد تأجير تمويلًا ما يأتي: كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد استنادًا إلى عقد من العقود...."

المطلب الثاني: صور عقد الاعتماد الإجاري

سنحاول من خلال هذا المطلب أن نسلط الضوء على صور عقد الاعتماد الإجاري، والتي تناولها المشرع الجزائري ضمن الأمر 96-09 مع العلم أنه لم يتضمن كافة الصور الجارية بها العمل في مختلف التشريعات، لذلك سنميز بين الأصناف التالية في كل فرع مستقل حيث نستعرض في الفروع التالية تصنيف الاعتماد الإجاري حسب: طبيعة الأصل المؤجر، طبيعة العقد، جنسية أطراف العقد، وأخيرا تصنيف حسب زمن تمويل الأصل المؤجر.

الفرع الأول: تصنيف حسب طبيعة الأصل المؤجر

يتنوع الاعتماد الإجاري بالنظر إلى طبيعة الأصل المؤجر إلى اعتماد إجاري للمنقولات واعتماد إجاري للعقارات، أما النوع الثالث فهو الاعتماد الإجاري للمحلات التجارية و المؤسسات الحرفية وهذا ما سيتم توضيحه كالاتي:

أولا: الاعتماد الاجاري للأصول المنقولة

تنص المادة 03 من الأمر 96-09 على أنه " يعرف الاعتماد الإجاري على أساس أنه منقول عندما يخص أصولا منقولة، تتشكل من تجهيزات أو مواد و أدوات ضرورية لنشاط المتعامل الاقتصادي.

وعليه فإن محل عقد الاعتماد الإجاري في هذه الصورة يتمثل في المنقولات<sup>1</sup> بالإضافة إلى ما جاءت به المادة 07 من نفس الأمر بقولها: " يعتبر عقد الاعتماد الإجاري للأصول المنقولة عقدا تمنح من خلاله شركة التأجير، البنك أو المؤسسة المالية المسماة بالمؤجر على شكل تأجير مقابل الحصول على ايجارات و لمدة ثابتة، أصولا متشكلة من تجهيزات أو عتاد أو أدوات ذات الاستعمال المهني للمتعامل الاقتصادي، شخصا طبيعيا كان أو معنويا يدعى المستأجر كما يترك لهذا الشخص إمكانية اكتساب كليا

<sup>1</sup>نجوى إبراهيم البدالي: مرجع سابق، ص 99.

أو جزئيا الأصول المؤجرة عن طريق دفع سعر متفق عليه و الذي يأخذ بعين الاعتبار على الأقل جزئيا الأقساط التي تم دفعها بموجب الإيجار".

من خلال ما سبق ذكره يتبين لنا من تعريف المشرع الجزائري لعقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة بأنه ذلك العقد الذي يقوم من خلاله المؤجر بتأجير أصول متشكلة من تجهيزات أو عتاد أو أدوات ذات الاستعمال المهني للمستأجر مقابل دفع هذا الأخير لبدل الإيجار و لمدة محددة و ثابتة مع إمكانية امتلاكه الكلي أو الجزئي لتلك الأصول.

كما يتضح من التعريف أيضا أنه اقتصر عملية الاعتماد الإيجاري على مؤسسات مالية محددة على سبيل الحصر، البنك أو المؤسسة المالية أو شركة التأجير المؤهلة قانونا بذلك، و هي أشخاص معنوية تأخذ شكل شركات المساهمة وفقا لأحكام القانون التجاري الجزائري<sup>1</sup>.

والجدير بالذكر في هذا الصدد أن المشرع الجزائري قد حدد طبيعة المنقولات التي يمكن أن تكون محلا للاعتماد الإيجاري إذ اشترط أن تكون هذه المنقولات معدات إنتاج أو أدوات ذات الاستعمال المهني<sup>2</sup> و لم يتطرق في تعريفه لمصدر شراء الأصل الاستثماري. وإنما اكتفى بتناول طرفيه فقط وهما شخص المؤجر وشخص المستأجر.

### ثانيا: الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة

عرفت هذا الصنف المادة الرابعة من الأمر رقم: 96-09 بأنه " يعرف الاعتماد الإيجاري على أساس غير منقول عندما يخص أصولا عقارية مبنية أو ستبنى لسد الحاجات المهنية الخاصة بالمتعامل الاقتصادي"

<sup>1</sup>الواسعة زرارة صالح، عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد -خضير - بسكرة، العدد 27 / 28، نوفمبر 2012، ص 343.

<sup>2</sup> ليلي بعثاش: عقد الاعتماد الإيجاري، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، عدد 23، جوان 2010، ص 217 .

وبالتالي فالاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة حسب المشرع الجزائري يتحقق عندما تكون الأموال المراد تأجيرها إلى المستأجر عقارات، فضلا على أنه لم يشترط في تلك الأموال أن تكون مبنية أو سيتم بناءها في المستقبل .

وأضافت المادة 08 الآتي: يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة عقدا يمنح، من خلاله، طرف يدعى "المؤجر" و على كل تأجير لصالح طرف آخر يدعى "المستأجر" مقابل الحصول على ايجارات و لمدة ثابتة مهنية اشترتها أو بنيت لحسابه، مع امكانية المستأجر في الحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجرة أو جزء منها في أجل أقصاه انقضاء مدة الإيجار. ويتم ذلك في صيغة من الصيغ المذكورة أدناه:

- عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد.
- أو عن طريق الاكتساب المباشر أو غير المباشر، حقوق ملكية الأرض التي شيدت عليها العمارة أو العمارات المؤجرة.
- أو عن طريق التحويل قانونا ملكية الأصول التي تم تشييدها على الأرض والتي هي ملك للمستأجر".

و بالرجوع إلى المادة سالفه الذكر تستوقفنا عبارة " أصولا ثابتة مهنية اشترتها أو بنيت لحسابه " و التي على اثرها نعرض من جانب أول لفرض تأجير عقار مبنية، ثم لفرض تأجير العقار الذي يراد بناؤه .

بالنسبة للفرض الأول المتمثل في تأجير عقار سبق بناءه معناه تأجير بناية قائمة، و هي في الغالب ما تكون حديثة النشأة، أما بالنسبة للفرض الثاني و المتمثل في تأجير عقار يراد بناؤه و هنا يكون بناء العملية صعب لكون المرحلة الأولى لا تقتصر العملية فيها على شراء البناية موضوع التمويل. بل تمتد على كامل مدة البناء، و بدل عقد واحد يتضمن شراء البناية الموجودة مسبقا يكون من الضروري إبرام اتفاق اخر يتعلق باكتساب القطعة الأرضية التي تقام عليها البناية<sup>1</sup> .

<sup>1</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 29 .

و في الأخير نلاحظ أن المشرع الجزائري قام بتكييف العلاقة القانونية الناشئة بين المؤجر (شركة الاعتماد الإيجاري، البنك، المؤسسة المالية )، والمستأجر ( المتعامل الاقتصادي) بأنها علاقة تجارية مع إمكانية اكتساب المستأجر لجميع أو بعض من الأصول المؤجرة.

### ثالثا: الاعتماد الإيجاري المتعلق بالمحلات التجارية و المؤسسات الحرفية

لقد تطرقت إلى هذا الصنف المادة 09 من الأمر 96-09 بقولها: " يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري المتعلق بمحل تجاري أو بمؤسسة حرفية سندا يمنح من خلاله طرف يدعى المؤجر على شكل تأجير مقابل الحصول على ايجارات و لمدة ثابتة لصالح طرف يدعى المستأجر محلا تجاريا أو مؤسسة حرفية من ملكه مع الوعد من جانب واحد بالبيع لصالح المستأجر و بمبادرة منه عن طريق دفع سعر متفق عليه يأخذ بعين الاعتبار على الأقل جزئيا الأقساط التي تم دفعها بموجب الأيجارات مع انعدام إمكانية المستأجر في إعادة تأجير المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية لصاحب الملكية الأول "

ومن خلال استقراءنا لهذه المادة فإن الاعتماد الإيجاري للمحلات التجارية و المؤسسات الحرفية هو العقد الذي يمنح من خلاله المؤجر محلا تجاريا أو مؤسسة حرفية يملكها للمستأجر في مقابل دفع ايجارات و لمدة ثابتة، مع إمكانية الوعد ببيعها من طرف المؤجر و بمبادرة منه للمستأجر و ذلك بدفع سعر متفق عليه يؤخذ فيه بعين الاعتبار الأقساط التي دفعت كإيجارات ويشترط في هذه الصورة عدم تمكن المؤجر من إعادة تأجير المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية للمالك الأول<sup>1</sup>. نلاحظ أن المشرع وقع في خطأ صياغة الفقرة بذكر كلمة المستأجر و قصد بها المؤجر الذي يمنع عليه من إعادة تأجير المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية للشخص الأول الذي اشتراها منه<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> ليلي بعتاش: مرجع سابق، ص 218.

<sup>2</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 30.

إن المشرع الجزائري لم يكتف بالمعقول المادي فقط الذي يمكن أن يكون محلا لعقد الاعتماد الإيجاري. بل وسع من نطاقه ليشمل المحلات التجارية و المؤسسات الحرفية<sup>1</sup>. لكنه اقتصر على وضع مادة وحيدة ولم يتوسع في تنظيم هذا الصنف على غرار الأصناف الأخرى ، ولعل هذا هو سبب غياب هذا الصنف في الواقع العملي .

#### الفرع الثاني : تصنيف حسب طبيعة العقد

يختلف الاعتماد الإيجاري حسب طبيعة العقد باختلاف درجة انتقال الحقوق والالتزامات، و في هذا الصدد نجد صورتين:

#### أولاً: الاعتماد الإيجاري المالي

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري المالي العقد الذي يرتب المسؤولية الكاملة على عاتق المستأجر، بحيث تنتقل إليه كل المسائل المتعلقة بالعقد من حقوق و التزامات و منافع و مساوئ و مخاطر، و التي تكون لها علاقة بملكية الأصل الممول. علاوة على ذلك أنه يضمن لشركة التأجير، البنك أو المؤسسة المالية المدة الكافية و اللازمة لاسترجاع نفقات رأس المال و الحصول على مكافئة جرد المال المستثمر وهذا ما نصت عليه المادة 02 من الأمر 96-09 في فقرتها 02 بقولها: " تدعى عمليات الاعتماد الإيجاري باعتماد مالي في حالة ما إذا نص عقد الاعتماد على تحويل لصالح المستأجر، كل الحقوق و الالتزامات و المنافع و المساوئ و المخاطر المرتبطة بملكية الأصل الممول عن طريق الاعتماد الإيجاري، و في حالة ما إذا لم يمكن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري وكذا في حالة ما إذا يضمن هذا الأخير للمؤجر حق استعادة نفقاته من رأس المال و الحصول على مكافئة على الأموال المستثمرة".

ويعرف الفقه هذا العقد بأنه ذلك العقد الذي تقوم بموجبه شركة اعتماد ايجاري، أو بنك أو مؤسسة مالية بتأجير أصل إنتاجي ذو استعمال مهني إلى المستأجر الذي يتعهد بأداء دفعات نقدية إلى المؤجر تضمن إليه فائدة تمثل جزء استثمار رؤوس الأموال، و ذلك

<sup>1</sup> عيسى بخيت: مرجع سابق، ص 33.



طوال مدة تكون غير قابلة للإلغاء، مقابل استعمال المستأجر لهذا الأصل الإنتاجي، على أن يتحمل جميع المصاريف و نفقات الاستغلال من تأمين ، صيانة، رسوم ...، و يكون له في نهاية هذا العقد حق خيار تملك ذلك الأصل<sup>1</sup>.

ومن خلال ما سبق تناوله فإننا نستخلص أهم العناصر التي يتميز بها الاعتماد الإيجاري المالي، وهي كما يلي :

- تحويل الملكية إلى المستأجر عند انقضاء العقد
- مدة العقد تساوي مدة الحياة الاقتصادية للأصل المؤجر، و عليه لا يمكن فسخ العقد
- قيمة الأجرة تكون مساوية أو تفوق قيمة الأصل المؤجر
- دور المؤجر في هذا العقد هو دور تمويلي بحث<sup>2</sup>.

#### ثانيا : الاعتماد الإيجاري العملي

لقد نص المشرع الجزائري على هذا النوع من الاعتماد في المادة 02 فقرة 3 من الأمر 96-09 : "تدعى عمليات الاعتماد الإيجاري باعتماد إيجاري عملي في حالة ما إذا لم يحول لصالح المستأجر كل أو تقريبا الحقوق و الالتزامات و المنافع و المساوى و المخاطر المرتبطة بحق ملكية الأصل الممول والتي تبقى لصالح المؤجر و على نفقاته".

واستنادا عليه فإنه يتبين من نص هذه المادة أنه قد تم التمييز بين الاعتماد المالي والاعتماد العملي، حيث نلاحظ أنه في النوع الثاني قد خفف من المسؤولية المترتبة على عاتق المستأجر، و ذلك بتحويله لبعض من الحقوق و الامتيازات و المنافع و المخاطر وليس كلها إلى المؤجر و على نفقاته، أما بالنسبة للنوع الأول فقد سبق الإشارة إليه .

وجدير بالذكر أنه توجد خصائص تميز بها هذا النوع تتمثل في :

- عدم امكانية تحويل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر في نهاية العقد

<sup>1</sup>خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 33.

<sup>2</sup>عسالي عبد الكريم : مرجع سابق، ص 88.

- أن مدة العقد تكون أقل من مدة الحياة الاقتصادية للأصل المؤجر
- قيمة الأجرة لا تكون مساوية لقيمة اقتناء الأصل، ولكنها تحدد بالنظر إلى أعباء الصيانة ونفقات التأمين التي يتحملها المؤجر
- للمؤجر في هذا العقد دور ذو طابع خدمي أكثر مما هو تمويلي<sup>1</sup>

### الفرع الثالث : تصنيف حسب جنسية أطراف العقد

لم يفرق المشرع الجزائري بين الوطنيين و الأجانب من حيث الالتزامات والامتيازات و ذلك قصد جذب رؤوس الأموال الأجنبية و الاستثمار بها في الجزائر، و خلق مناصب شغل و نقل التكنولوجيا و المعرفة، الأمر الذي يحقق و أقل شيء يساهم في تحقيق الاستقرار السياسي و التطور الاقتصادي للدولة محل الاستثمار و ذلك من خلال المادة 05 من الأمر 96-09.

### أولا : الاعتماد الإيجاري الوطني ( الداخلي )

يجد هذا النوع حكمه في المادة 05 فقرة 01 من الأمر 96-09 و التي تنص يعرف الاعتماد الإيجاري على أساس أنه وطني عندما تجمع العملية شركة تأجير، أو بنك أو مؤسسة مالية بمتعامل اقتصادي و كلاهما مقيمان في الجزائر .

إذن يمكن القول عن الاعتماد الإيجاري أنه محلي عندما تكون الأطراف المتعاملة به شركة التأجير المسماة بالمؤجر، و المتعامل الاقتصادي المسمى بالمستأجر مقيمة بنفس البلد<sup>2</sup>، و بالتالي فمعيار اعتباره وطنيا هو محل الإقامة .

<sup>1</sup>عسالي عبد الكريم، مرجع سابق، ص 89.

<sup>2</sup>سالم هلال راهي الحسنوي : التأجير التمويلي و تطبيقاته المختارة، الطبعة الأولى، الدار المنهجية للنشر و التوزيع، 2016، ص 60.

و قد نص المشرع الجزائري على مفهوم المقيم في التشريع و التنظيم المعمول به بقوله يعتبر مقيما في الجزائر كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطاته الاقتصادية في الجزائر<sup>1</sup>

ويقسم الاعتماد الإجاري الداخلي بدوره إلى اعتماد إجاري في القطاع الخاص واعتماد إجاري في القطاع العام، و هذا ما تؤكدته المادة 01 / 02 من الأمر 96-09 بقولها : "...مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الاجانب أشخاصا طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص ."

### ثانيا : الاعتماد الاجاري الدولي

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

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

وعليه يتضح من خلال هذه المادة أنه لاعتبار العلاقة القانونية الناشئة بين الطرفين أنها دولية عندما يكون أحد الأطراف المتعاقدة مقيم في بلد غير بلد الأطراف الاخرى<sup>2</sup>، وبالتالي فإن محل إقامة المؤجر و المستأجر يكون خارج الجزائر و ليس داخلها .

و نجد في هذا الصدد ما عبرت عنه المادة 125 فقرة 2 من قانون النقد والقرض التي تنص : "... ويعتبر غير مقيم في الجزائر كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطاته الاقتصادية خارج الجزائر". غير أن هذه المادة أحدثت لبسا فيما

<sup>1</sup>المادة 125 من الأمر رقم 03-11 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003، يتعلق بالنقد و القرض، ج. رعدد 52، بتاريخ 27 غشت 2003.

<sup>2</sup> سالم صلال راهي الحسنوي : مرجع سابق ، ص 60.

يخص المركز الرئيسي للنشاط الاقتصادي للشخص وعليه جاءت المادة 02 من الأمر رقم: 90-03<sup>1</sup> و حددت مفهوم غير المقيم بقولها : " نظرا لمتطلبات تطبيق هذا النظام نقصد:

أ-غير المقيمين المذكورين في المادة 181 من القانون (90-10 المتعلق بالنقد والقرض) كل شخص طبيعي أو معنوي، جزائري كان أم أجنبيا يكون المركز الرئيسي لمصالحه الاقتصادية خارج الجزائر منذ سنتين على الأقل و في بلد له علاقات دبلوماسية مع الجزائر. و يجب على غير المقيمين الأجانب أن يتمتعوا بجنسية دولة تعترف بها الجمهورية الجزائرية و تقيم معها علاقات دبلوماسية."

كما وضحت كذلك المركز الرئيسي للنشاط الاقتصادي للشخص في الفقرة د بقولها:" يتحدد المحور الرئيسي للنشاط الاقتصادي حسب مفهوم المادتين 181 و 182 من القانون (90-10 المتعلق بالنقد والقرض) بشرط تحقيق أكثر من 60% من رقم الأعمال خارج الجزائر أو داخلها حسب الحالة، وبالنسبة للأشخاص الطبيعيين أن تكون أكثر من 60% من أملاكهم و مداخلكم خارج الجزائر أو داخلها حسب الحالة.

ويؤخذ بعين الاعتبار متوسط رقم الأعمال، أو بالنسبة للأشخاص الطبيعيين متوسط المداخيل خلال السنتين الأخيرتين أو المتوسط السنوي الذي يحسب منذ البدء في النشاط إذا كان هذا الأخير قد انطلق منذ أقل من سنتين."

#### الفرع الرابع : تصنيف حسب زمن تمويل الأصل المؤجر

ينقسم الاعتماد الإجاري بالنظر إلى زمن تمويل الأصل المؤجر إلى :

#### أولا : الاعتماد الإجاري التقليدي

تتمثل هذه الصورة في لجوء المؤجر إلى طرف ثالث خارج عن العقد ( الغير) ويكون مورد أو صانع يقوم بشراء الأصل المؤجر موضوع عملية الاعتماد الإجاري الذي تم

<sup>1</sup> النظام رقم 90-03 مؤرخ في 8 سبتمبر سنة 1990 يحدد شروط تحويل رؤوس الأموال إلى الجزائر لتمويل النشاطات الاقتصادية و إعادة تحويلها إلى الخارج و مداخيلها، ج ر عدد 45 بتاريخ 24 أكتوبر 1990.

اختياره من قبل المستأجر ما لم يكن الأصل المراد تأجيره مملوك للمؤجر و في حيازته قبل ابرام عقد الاعتماد الإيجاري<sup>1</sup> .

### ثانيا : الاعتماد الإيجاري اللاحق

عرفت المادة 02 فقرة 03 من القانون المصري رقم 95 لسنة 1995 هذه الصورة من الاعتماد الإيجاري " كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيرا تمويليا إذا كان هذا المال قد الت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على ابرام عقد التأجير التمويلي ".

وعرفت الاعتماد الإيجاري اللاحق أيضا نشرة صادرة عن وزير الاقتصاد و المالية الفرنسي بتاريخ 30 يونيو 1979 بأنه " الاتفاق الذي بموجبه تقوم شركة الاعتماد الإيجاري بشراء أصل سبق للمستفيد الحصول عليه على أن تقرر له على الفور الانتفاع به بموجب عقد تأجير تمويلي".

ويلاحظ أن هذا التعريف المتقدم هو ذاته التعريف الذي قالت به الغرفة القومية للمستشارين الماليين<sup>2</sup>

وقد تولت محكمة النقض الفرنسية في حكم لها إلى تعريف الاعتماد الإيجاري اللاحق بأنه " قرض مضمون برهن وارد على احدى المعدات لا يتخلى بموجبه المقترض عن حيازة هذه المعدات<sup>3</sup>.

ومن خلال استقراءنا لهذا التعريف نجده لم يشر إلى القوالب التعاقدية للاعتماد الإيجاري اللاحق. بل نظر إلى الانتقال الكامل لملكية الأصل الانتاجي إلى شركة الاعتماد

<sup>1</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق , ص 42.

<sup>2</sup> هاني محمد دويدار: النظام القانوني للتأجير التمويلي - دراسة نقدية في القانون الفرنسي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1994، ص 85.

<sup>3</sup> محمود قديدح محمد: مرجع سابق، ص 102.

الإيجاري، و هذا يتعارض مع الرهن و طبيعته على اعتبار أن المال المرهون يبقى على ملك الراهن<sup>1</sup>.

ونخلص مما سبق نذكره أنه لا يوجد اختلاف بين الاعتماد الإيجاري التقليدي والاعتماد الإيجاري اللاحق الا في حالة وجود شخص ثالث خارج عن العقد ، فمن الناحية العملية نجد أن العقد الأول يضم ثلاثة أطراف هم: شركة الاعتماد الإيجاري أو البنك أو المؤسسة المالية المسماة بالمؤجر و المستفيد المسمى بالمستأجر، و البائع المسمى بالمورد. أما الاعتماد الإيجاري اللاحق فنجده يضم طرفين اثنين فقط وهما المؤجر و المستأجر.

أما فيما يخص المشرع الجزائري فإنه لا يوجد نص صريح يشير إلى هذه الصورة فمن خلال استقرائنا لنص المادة 09 من الأمر 09-96: "... مع انعدام امكانية المستأجر في اعادة تأجير المحل التجاري أو هذه المؤسسة الحرفية لصاحب الملكية الأول " نجده استبعدها من التطبيق، معنى ذلك أن الاعتماد الإيجاري اللاحق يمكن مزاولته ما عدا بالنسبة للمحلات التجارية و المؤسسات الحرفية<sup>2</sup>

### ثالثا: الاعتماد الإيجاري المرتد

يأخذ الاعتماد الإيجاري المرتد الوصف التالي : يقوم منتج ببيع إنتاجه إلى شركة اعتماد ايجاري التي تترك هذا الانتاج (المبيع) لديه (البائع) ، لاستعماله و الانتفاع به وذلك عن طريق اعتماد ايجاري يتضمن تخويله إعادة تأجيره لزيائنه، سواء بإيجار تقليدي أو بإيجار مع إمكانيات تملك ذلك الأصل ،فيكون البائع أو المنتج في مركز المستأجر الأصلي أي المستفيد و المؤجر من الباطن في آن واحد<sup>3</sup>، ويتضمن العقد الذي يربطه بشركة الاعتماد الإيجاري مدة غير قابلة للإلغاء، يلزم خلالها المستفيد بأداء دفعات نقدية إلى شركة الاعتماد الإيجاري، كما يكون له تملك تلك الأصول في نهاية مدة الإيجار.

<sup>1</sup> محمود قديح محمد، مرجع سابق، ص 102.

<sup>2</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 43.

<sup>3</sup> علي جمال عوض: عمليات البنوك من الواجهة القانونية، موسوعة الفقه و القضاء للدول العربية ج.118، دار النهضة العربية ، القاهرة 81 بند 554.



ومن ذلك يتضح أن الاعتماد الإيجاري المرتد ما هو إلا صورة خاصة الاعتماد الإيجاري اللاحق، إذ في كلتا الحالتين يقوم المستفيد (البائع أو المنتج) نفسه ببيع الأصول المؤجرة إلى شركة الاعتماد الإيجاري. بالإضافة إلى ذلك فإنه في كلتا الحالتين أيضا يحصل المستفيد (البائع) على سيولة نقدية. بينما شركة الاعتماد الإيجاري تكتسب الأصول المؤجرة مما تسمح للمستفيد بالانتفاع بها وبتملكها في نهاية مدة العقد في حالة اختار ذلك<sup>1</sup>.

وعليه فإن الاعتماد الإيجاري المرتد يتميز بأنه وسيلة تسويق المعدات عن طريق تأجيرها، حيث يعفى المستفيد من عبء بقائها مدة طويلة ضمن أصوله<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> نجوى ابراهيم البدالي : مرجع سابق , ص 95.

<sup>2</sup> خدروش الدراجي : مرجع سابق , ص 46.

المبحث الثالث : خصائص عقد الاعتماد الإجاري وتمييزه عن الأنظمة القانونية قريبة الشبه به

للحديث عن خصائص عقد الاعتماد الإجاري يقتضي منا البحث في المميزات التي يتمتع بها العقد والتي لا نجدها في باقي العقود الأخرى، ومنه فإن عقد الاعتماد الإجاري يتصف بعدة خصائص ينفرد بها عن غيره من العقود، والتي تسهل لنا فيما بعد تمييزه عن بقية الأنظمة القانونية قريبة الشبه به.

لذلك سنقوم بدراسة خصائص عقد الاعتماد الإجاري ( مطلب أول) ثم نتطرق إلى تمييزه عن الأنظمة القانونية قريبة الشبه به (مطلب ثان) .

### المطلب الأول: خصائص عقد الاعتماد الإجاري

يتميز عقد الاعتماد الإجاري بمجموعة من الخصائص العامة التي يشترك فيها مع سائر العقود الأخرى لكن هناك مميزات خاصة ينفرد بها عن غيره من العقود وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب .

### الفرع الأول : المميزات العامة لعقد الاعتماد الإجاري

لعقد الاعتماد الإجاري خصائص ومميزات عامة يشترك فيها مع بعض العقود المشابهة له يمكن إيجازها فيما يلي :

### أولاً: عقد الاعتماد الإجاري من العقود الملزمة لجانبين

يقصد بالعقد الملزم لجانبين، تلك الالتزامات المتقابلة في ذمة كلا المتعاقدين وعليه فإن الخاصية الجوهرية في العقد تتمثل في التقابل القائم ما بين الالتزامات الخاضعة لها أطراف العلاقة التعاقدية<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>محمد صبري السعدي: النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري، دار الكتاب الحديث، مصر، 2003،

ففي عقد الاعتماد الإجاري رتب المشرع التزامات متقابلة في ذمة أطراف العقد فيلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مقابل التزام المستأجر بدفع ثمن الانتفاع وهذا ما جاء في الباب الثاني من الأمر 96-09 تحت عنوان حقوق و التزامات الأطراف المعنية بعقد الاعتماد الإجاري للأصول المنقولة وغير المنقولة.

### ثانيا: عقد الاعتماد الإجاري من العقود الشكلية

على الرغم من أن عقد الاعتماد الإجاري من العقود الرضائية الذي ينعقد بتوافر الأركان الموضوعية من تراض و محل و سبب دون الحاجة إلى اتخاذ شكل معين، إلا أن هناك خصوصية معينة يمتاز بها و تتمثل في ضرورة كتابته، تمهيدا لاتخاذ الإجراءات اللازمة لنشره كي يحتج به على الغير، وكتابة عقد الاعتماد الإجاري تعد ضرورة لأن المؤجر مؤسسة تتعامل بالمراسلات ولها سجلات ومحاسبة لذلك فهي لا تتعامل شفاهة ، فكان من الواجب أن يكون العقد الذي تبرمه مكتوبا.

بالرغم من عدم وجود نص صريح في القانون الجزائري على وجوب إفراغ عقد الاعتماد الإجاري في شكل معين (الكتابة)، إلا أن المشرع أوجب شهر عمليات الاعتماد الإجاري وذلك من خلال نص المادة 6 من الأمر 96-09 التي تنص على " تخضع عمليات الاعتماد الإجاري إلى الإشهار، تحدد كلياته عن طريق التنظيم ". ليس هذا فقط بل ذكر "التوقيع" الذي يكون دوما مكتوبا.

### ثالثا: عقد الاعتماد الإجاري من عقود المعاوضة

المقصود بعقد المعاوضة هو " العقد الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما"<sup>1</sup> معنى ذلك أن كل من المتعاقدين يأخذ مقابلاً لما يعطيه فكل منهما يبحث عن مصلحة معينة يسعى للحصول عليها بإبرامه للعقد.

<sup>1</sup> المادة 58 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007، ج. ر عدد 31 لسنة 2007.

فالعقد الاعتماد الإيجاري يقوم على أساس المبادلة في التزامات طرفيه فالمؤجر يقوم بتمويل المعدات أو الأجهزة أو العقارات مقابل الحصول على بدل الإيجار، أما بالنسبة للمستأجر فهو ينتفع بالعين المؤجرة مقابل دفع بدلات الإيجار مع إمكانية ممارسة الخيارات الممنوحة له في نهاية العقد في حالات معينة .

#### رابعا : عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الزمنية

يقصد بالعقد الزمني ذلك العقد الذي يكون فيه الزمن عنصراً جوهرياً فيه، حيث تقاس به التزامات المتعاقدين أو محل العقد<sup>1</sup>، وبذلك يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الزمنية مستمرة التنفيذ والذي يعتبر الزمن فيه أساسياً في تنفيذه، فالمنفعة المتوخاة من هذا العقد لا يمكن توقعها بدون مدة، لذلك فإن المدة في عقد الاعتماد الإيجاري تحدد عادة على أساس العمر الاقتصادي المفترض للأموال المؤجرة.<sup>2</sup>

وقد نص المشرع الجزائري من خلال المادة 12 من الأمر 96-09 على " يتم تحديد مدة الإيجار الموافقة للفترة غير قابلة للإلغاء باتفاق مشترك بين الأطراف ويمكن أن توافق مدة الإيجار المدة المتوقعة للعمر الاقتصادي للأصول المؤجرة....."

#### الفرع الثاني: المميزات الخاصة لعقد الاعتماد الإيجاري

لعقد الاعتماد الإيجاري مميزات ينفرد بها على غيره من العقود الأخرى و التي تتمثل في:

<sup>1</sup> محمد صيري السعدي: الواضح في شرح القانون المدني الجزائري النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة، الطبعة الرابعة، دار الهدى، الجزائر، 2008، ص 64.

<sup>2</sup> محمود قديح محمد: مرجع سابق، ص 205.

أولاً: الطابع الثلاثي لعملية الاعتماد الإيجاري

الاعتماد الإيجاري من الناحية القانونية هي عملية ثنائية الأطراف، أما من الناحية الواقعية فهي عملية ثلاثية الأطراف وذلك لتدخل طرف ثالث في تنفيذه<sup>1</sup>، ولبيان الطابع الثلاثي لعملية الاعتماد الإيجاري يجب تحديد الأطراف الثلاثة المتدخلة في هذه العملية .

1 - المستفيد (المستأجر) :

هو الطرف الذي يسعى للاقتناء و الحصول على الأصل بالتفاوض مع البائع ، المورد أو المقاول ويكون المستأجر حسب المشرع الجزائري متعاملاً اقتصادياً جزائرياً أو أجنبياً تابع للقانون العام أو الخاص .

2 - المورد أو المقاول :

هو الطرف الذي يحصل منه المؤجر على الأصول التي تكون محلاً لعقد الاعتماد الإيجاري بعد سداه لثمنها وتكون الأصول طبقاً للمواصفات التي حددها المستأجر .

المورد ليس طرفاً في عقد الاعتماد الإيجاري بل هو طرف في عقد البيع الذي يتم بينه وبين المؤجر الذي يأخذ مركز المشتري ويحصل منه على الأصل موضوع عقد الاعتماد الإيجاري<sup>2</sup>.

3 - المؤجر :

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

لقد حدد المشرع الجزائري في الأمر 96-09 من هو المؤجر ، وذلك وفقاً لنص المادة الأولى "..... يتم تحقيقها من البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير معتمد

<sup>1</sup>نجوى إبراهيم البدالي: عقد الإيجار التمويلي، مرجع سابق، ص 176.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 178.

صراحة بهذه الصفة....." وما يلاحظ أن المشرع ذكر الأشخاص التي تكون لها صفة المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري على سبيل الحصر. وسيتم التطرق لأطراف عقد الاعتماد الإيجاري بتفصيل في الفصل الثاني.

### ثانيا: طابع الخيار الثلاثي لعقد الاعتماد الإيجاري المالي

يتميز عقد الاعتماد الإيجاري المالي بالخيارات الثلاثة التي يتمتع بها المستأجر عند انقضاء مدة العقد والتي تتمثل في شراء الأصل المؤجر، أو تجديد العقد، أو رد الأصل المؤجر.

وهذا مأخذ به المشرع الجزائري من خلال نص المادة 16 من الأمر 96-09 "يمكن للمستأجر عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء وبتقدير منه فقط :

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

### ثالثا: الخاصية التجارية لعقد الاعتماد الإيجاري

نصت على هذه الخاصية المادة الأولى من الأمر 96-09 "يعتبر الاعتماد الإيجاري موضوع هذا الأمر عملية تجارية...." ومنه يجب التفريق بين الصفة التجارية لهذا العقد بالنسبة للمؤجر و بالنسبة للمستأجر.

### - بالنسبة للمؤجر:

بين المشرع الجزائري من له الحق في القيام بعمليات الاعتماد الإيجاري وهذا كما وضعناه سابقاً .

إن البنوك والمؤسسات المالية الخاضعة للقانون الجزائري تأخذ شكل شركات مساهمة<sup>1</sup> بمعنى أنها شركات تجارية تتمتع بصفة التاجر.

أما شركات الاعتماد الإيجاري لم تحدد طبيعتها إلا بصدر النظام 96-06<sup>2</sup> وذلك من خلال نص المادة 03 منه التي تنص على " لا يمكن تأسيس شركة الاعتماد الإيجاري المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه، إلا على شكل شركة مساهمة طبقاً للشروط المحدد في التشريع المعمول به" .

ومنه يمكن القول أن المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري يتمتع دائماً بصفة التاجر وإن عقد الاعتماد الإيجاري بالنسبة إليه يعد عملاً تجارياً، كذلك يعتبر عمله تجارياً بحسب الشكل وذلك بموجب نص المادة 03 من القانون التجاري " يعد عملاً تجارياً بحسب شكله ... الشركات التجارية ...."<sup>3</sup> ذلك لأن هؤلاء القائمين بالاعتماد الإيجاري هم قطعاً شركات تجارية.

#### - بالنسبة للمستأجر (المتعامل الاقتصادي)

هنا نميز بين حالتين:

يعتبر العقد تجارياً متى كان الطرف الثاني تاجراً أو المشروع تجاري وأبرم هذا العقد لممارسة تجارته وهذا طبقاً لنظرية الأعمال التجارية بالتبعية<sup>4</sup>.

أما إذا كان المستأجر أحد أصحاب المهن الحرة أو المشروع المستفيد من العقد هو مشروع زراعي فإن العقد يكون مدنياً بالنسبة له ولا يكسبه صفة التاجر حتى ولو كان عملاً تجارياً بالنسبة للمؤجر، إذاً يكون العقد في هذه الحالة عملاً مختلطاً أي عملاً تجارياً بالنسبة للمؤجر ومدنياً بالنسبة للمستأجر .

<sup>1</sup>أنظر نص المادة 83 من الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقروض، المؤرخ في 26 غشت 2003، ج ر عدد 52 .

<sup>2</sup>نظام رقم : 96-06 يحدد كيفية تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها، المؤرخ في 03 يوليو 1996، ج ر عدد 66.

<sup>3</sup>الأمر رقم 75-59 المتضمن القانون التجاري، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

<sup>4</sup>أنظر المادة 04 من الأمر 75-59 المعدل والمتمم.

## رابعاً: الخاصية المالية لعقد الاعتماد الإيجاري

عقد الاعتماد الإيجاري هو عقد ذو طابع مالي<sup>1</sup> يقوم على مبدأ الائتمان حيث يظهر الطابع المالي لعقد الاعتماد الإيجاري من خلال حرص المؤجر على استرداد كامل رأس المال الذي أنفقه بغرض شراء أو بناء الأصل المؤجر مضافاً إليها هامش الربح المتوقع، وهذا من خلال تحديد قيمة الأقساط التي يلتزم المستأجر بدفعها دورياً كبدلات إيجار وتكون هذه البدلات خلال مدة العقد التي تكون معادلة للعمر الاقتصادي للأصل المؤجر ( هذا في الاعتماد الإيجاري المالي لكن الأمر يختلف في الاعتماد الإيجاري التشغيلي أو العملي ) . لذلك حرص المشرع على حصر ممارسي هذه التقنية في مؤسسات مالية دون سواها .

كذلك تتجلى الطبيعة المالية لهذا العقد في جعل المدة غير قابلة للإلغاء وهذا بهدف حصول المؤجر على كامل بدلات الإيجار حيث تعتبر ضماناً للاسترداد رأس ماله (ويكون هذا في العقد الاعتماد الإيجاري المالي)

ولتحقيق ذلك غالباً ما يتضمن العقد شرطاً جزائياً يتمثل في التزام المستأجر المخل بالتزامه بدفع جميع الأقساط المستحقة غير المسددة و الأقساط المتبقية التي لم يحن أجلها بعد.<sup>(2)</sup>

ونظراً لأهمية الخاصية المالية لعقد الاعتماد الإيجاري اعتبر المشرع الجزائري أن عمليات الاعتماد هي عمليات قرض<sup>3</sup>، وهذا ما جاء في نص المادة 02 من الأمر 09-96 : " تعتبر عمليات الاعتماد الإيجاري عمليات قرض .... " .

<sup>1</sup>أنظر المادة 01 من الأمر 09-96 .

<sup>2</sup>حوالف عبد الصمد: مرجع سابق، ص 28.

<sup>3</sup>خدروش الدراجي، مرجع السابق، ص 51 .



ولتعريف عمليات القرض يجب الرجوع لنص المادة 68 من قانون النقد والقرض<sup>1</sup> "يشكل عملية القرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر الالتزام بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان

تعتبر بمثابة عمليات قرض، عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار بالشراء، لا سيما عمليات القرض الإجاري وتمارس صلاحيات المجلس إزاء العمليات المنصوص عليها في هذه المادة".

#### خامسا: الخاصية التمويلية لعقد الاعتماد الإجاري

عقد الاعتماد الإجاري أحد العقود التمويلية التي تبتكر أسلوبًا جديدًا الهدف منه تمويل المستأجر الذي لا تتوفر لديه السيولة النقدية أو يملك السيولة لكنه لا يريد استخدامها بل الاحتفاظ بها لحاجة ماسة، لكن هذا التمويل هو تمويل عيني وليس تمويلًا نقديًا، حيث أن المؤجر يقوم بشراء الأموال التي يطلبها المستأجر لمشروعه الاقتصادي بدلًا من تقديم سيولة نقدية له لشراء تلك الأصول.

كما أن المستأجر يهدف من عملية التمويل هذه إما من أجل اكتساب ملكية أو بغرض الاستعمال<sup>2</sup>، - فاكتساب المستأجر لملكية الأصل المؤجر هو الهدف الأساسي من لجوئه لهذه العملية- وهذا ما جاء في نص المادة 02 من الأمر 96-09 "تعتبر عمليات قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء الأصول المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه أو استعمالها"

#### سادسا: خاصية الاعتبار الشخصي لعقد الاعتماد الإجاري

عقد الاعتماد الإيجاري كغيره من عقود الائتمان يعتبر من العقود التي تقوم على الاعتبار الشخصي، أي أن كل طرف من طرفي العقد يضع في اعتباره شخصية الطرف

<sup>1</sup> الأمر رقم : 03-11 المعدل والمتمم .

<sup>2</sup> خدروش الدراجي: المرجع السابق، ص 52.

الأخر عند التعاقد معه، حيث يراعي كل طرف الصفات الشخصية و الفنية و المالية للطرف الآخر فتلجأ شركات الاعتماد الإجاري عادة الى مطالبة المتعاملين معها بتقديم الأوراق و المستندات التي تظهر صفاته الشخصية و طبيعة نشاطه و حجم أعماله و القروض التي حصل عليها وكل ما من شأنه تقوية الثقة و الضمان<sup>1</sup>.

كذلك يظهر طابع الاعتبار الشخصي للعقد من النصوص القانونية التي تنظمه ولعل أبرزها منع المستأجر من التنازل عن الإيجار إلا بموافقة من المؤجر على هذا التنازل، فعقد الاعتماد الاجاري يمكن ان يفسخ تلقائيا إذا إنهار الاعتبار الشخصي لدى المستأجر كحالة إفلاسه او إيساره أو انقضائه إذا كان شخصا معنويا، وغالبا ما ينص العقد نفسه وبموافقة الطرفين على اعتبار العقد ملغى في حالة وفاة المستأجر<sup>2</sup>.

#### المطلب الثاني: تمييز عقد الاعتماد الإجاري عن الأنظمة القانونية قريبة الشبه به

يتشابه عقد الاعتماد الإجاري مع بعض العقود التقليدية في بعض الأحيان كعقد الايجار العادي، عقد البيع، البيع الاجاري، البيع بالتقسيط، الوعد بالبيع، عقد القرض، وأخيرا عقد الوكالة .

وهذا ما سندرسه في هذا المطلب محاولين إبراز أوجه الشبه و الاختلاف في كل عقد من هذه العقود.

#### الفرع الاول : عقد الاعتماد الإجاري و عقد الايجار العادي

تعرف المادة 467 من القانون المدني الجزائري الإيجار بأنه " عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل ايجار معلوم، يجوز أن يحدد بدل الايجار نقدا أو بتقديم اخر".

<sup>1</sup> أسماء مرابط محمد دمانة: النظام القانوني لعقد الاعتماد الإجاري وتأثيره على الضمان وتمويل المشاريع الاقتصادية، مقال منشور مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الأغواط، الجزائر، المجلد 10، العدد 02، 28 سبتمبر 2019، ص 901.

<sup>2</sup> حوالمف عبد الصمد: مرجع سابق، ص 31.

باستقراء هذا التعريف يمكننا القول بأن العقدين يتشابهان في كثير من الأحكام، وذلك لتوافر كلاهما على الأحكام نفسها ألا وهي شخص المؤجر و شخص المستأجر، ويردا على الانتفاع بالشيء، و لمدة محددة، و بمقابل معلوم.

كما يتشابه العقدان في كون عقد الاعتماد الإيجاري يقوم على أساس عقد الايجار العادي لاسيما عقد الاعتماد الإيجاري العملي<sup>1</sup> الذي لا يختلف عن الايجار البسيط سوى في صفة المستأجر الذي يجب أن يكون مؤسسة مالية. إذ أن شركات الاعتماد الإيجاري تضع بموجب عقود الاعتماد الإيجاري الأصول اللازمة التي تقوم بشرائها تحت يد المتعامل الاقتصادي ( المستأجر ) على سبيل الايجار في مقابل دفع هذا الأخير لبدل الايجار بصفة دورية<sup>2</sup>.

بالرغم من وجود تقارب بين عقد الاعتماد الإيجاري لاسيما الاعتماد الايجاري المالي و عقد الايجار البسيط في كثير من الأحكام. إلا أن هناك اختلافات جوهرية بين العقدين تكمن في :

أ - عقد الايجار العادي عقد بسيط يقتصر على طرفين اثنين هما المؤجر والمستأجر وبموجبه يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة العقد مقابل دفع هذا الأخير لبدلات الايجار. بينما عقد الاعتماد الايجاري هو عملية تجارية و مالية يتم تحقيقها من قبل بنوك أو مؤسسات مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا مع المتعاملين الاقتصاديين جزائريين أو أجانب، أشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص.

ب - إن القيمة الايجارية التي يقوم بدفعها المستأجر للمؤجر في عقد الاعتماد الايجاري تكون في الغالب مرتفعة مقارنة بالقيمة الإيجارية التي يدفعها المستأجر في عقد الايجار العادي ؛ ذلك أن القيمة الايجارية في العقد الأول تمثل قسط الايجار مقابل الانتفاع بالأصل المؤجر. بالإضافة إلى نسبة الاستهلاك و هامش من الربح. في حين القيمة

<sup>1</sup>محمود قديح محمد : مرجع سابق ، ص 114 .

<sup>2</sup>هشام بن الشيخ : مرجع سابق ، ص 31.

الإيجارية في العقد الثاني تمثل فقط الانتفاع بالمال المؤجر هذا من جهة<sup>1</sup>، ومن جهة أخرى فإن مدة الايجار من المعروف عليها أنه يتم تحديدها باتفاق الطرفين إلا أنه في عقد الاعتماد الإيجاري يتم تحديدها على أساس العمر الاقتصادي المفترض للأصل المؤجر لذا في الغالب تكون مدتها طويلة. في حين عقد الايجار العادي مدته تكون قصيرة و ذلك لحرص المؤجر على استرداد العين المؤجرة لإعادة تأجيرها مرة أخرى<sup>2</sup>.

ج - إبرام عقد الاعتماد الإيجاري يتطلب عادة إبرام أكثر من عقد كما أن انتهائه ينجم عنه إبرام عقود من بينها عقد بيع المال المؤجر و هذا ما لا نجده في عقد الايجار العادي<sup>3</sup>.

د - المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري عادة لا يكون مالكا للأصول المؤجرة فيلجأ إلى شرائها أثناء عملية إبرام العقد. بينما في عقد الايجار العادي فإن المؤجر يكون مالكا للعين المؤجرة عند عملية الإيجار.

ح - خضوع جميع عمليات الاعتماد الإيجاري للشهر طبقا للمادة السادسة من الأمر رقم: 96-09. في حين لا يشترط شهر عقد الايجار البسيط إلا إذا تجاوزت اثنتا عشر سنة كاملة و كان محله عقارا<sup>4</sup>.

و أخيرا، المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري المالي تكون له خيارات ثلاثة عند نهاية العقد وهي إما شراء الأصول موضوع الاعتماد الإيجاري، وإما تجديد العقد، و إما رد الأموال المؤجرة. بينما في عقد الايجار العادي فلا توجد هذه الخيارات اذ يلتزم المستأجر برد الأصول المؤجرة عند نهاية العقد.

<sup>1</sup> محمود قديح محمد : مرجع سابق ، ص 118 (نقلا عن علاء الدين عبد الله الخصاونة: التكييف القانوني لعقد التأجير التمويلي، الطبعة الأولى، الدار العلمية لنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2002 ص50)

<sup>2</sup> نجوى إبراهيم البدالي :مرجع سابق ، ص 122.

<sup>3</sup> محمد عايد الشوابكة : مرجع سابق ، ص 69.

<sup>4</sup> المادة 17 من الأمر رقم : 74/75 الصادر بتاريخ 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري .( ج. ر رقم 30 لسنة 1975).

و ما يمكن استخلاصه من خلال ما سبق أنه بالرغم من كون عقد الايجار العادي يعد من ضمن عناصر الاعتماد الايجاري إلا أنه يظل مستقلا عنه .

### الفرع الثاني : عقد الاعتماد الايجاري و عقد البيع

يعرف عقد البيع بأنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي<sup>1</sup>

واستنادا عليه نلاحظ أن عقد البيع من عقود المعاوضة لأن كل طرف فيه يأخذ مقابلا لما يعطيه فالبائع يحصل على الثمن مقابل نقل ملكية المبيع و المشتري يحصل على ملكية المبيع مقابل دفعه الثمن و نلاحظ كذلك أن البيع عقد رضائي لا بد من تراضي البائع والمشتري على الثمن و محل البيع و كافة العناصر الأساسية الأخرى. و أخيرا عقد البيع هو عقد ناقل للملكية إذ يرتب التزاما في ذمة البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري<sup>2</sup> .

أما في الفقه فنجد تعريفات كثيرة من بينها الفقيه السنهوري الذي يعرفه كالاتي " عقد ملزم لجانبين، إذ هو يلزم البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر، و يلزم المشتري بأن يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمنا نقدياً"<sup>3</sup>.

ومن خلال التعريفين السابقين يتضح لنا أن عقد البيع يختلف عن عقد الاعتماد الايجاري من ناحية الملكية، حيث أنه يؤدي عقد البيع نقل ملكية المبيع إلى المشتري. في حين عقد الاعتماد الإيجاري لا ينقل ملكية الشيء المبيع إلا إذا عمل المستأجر خيار الشراء المقرر له عند نهاية العقد.

<sup>1</sup> المادة 351 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية (البيع و المقايضة)،

الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.

<sup>3</sup> عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني ( البيع و المقايضة )، الجزء الرابع، منشورات الحلبي الحقوقية،

دون ذكر بلد النشر، 1998، ص 21.

و ما نلاحظه من خلال ما سبق ذكره أن بعض الفقه ذهب إلى التقريب بين عقد الاعتماد الإيجاري وصور عقد البيع؛ كالبيع الإيجاري، البيع بالتقسيط، والوعد بالبيع وسوف نعرض أوجه الشبه والاختلاف بينهما على النحو التالي :

#### أولاً : عقد الاعتماد الإيجاري و عقد البيع الإيجاري

البيع الإيجاري هو الاتفاق الذي يتم بين طرفين، شخص المؤجر و شخص المستأجر و بموجبه يقوم فيه الأول بتأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الثاني بدفع ايجار دوري، و في حال أوفى المستأجر بجميع دفعات الايجار المستحقة طوال مدة العقد و في مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد<sup>1</sup>.

وبالرجوع الى قواعد الشريعة العامة فإنه إذا امتنع المستأجر عن سداد الأقساط يفسخ عقد الايجار ويسترجع المؤجر المال موضوع العقد و بالتالي لا يجوز للمستأجر المطالبة باسترجاع الأقساط التي دفعها لأنها عبارة عن أجرة للانتفاع بالشيء موضوع العقد<sup>2</sup>.

ثار جدل فقهي كبير حول تكييف عقد البيع الإيجاري إلا أن الرأي الراجح هو اعتباره بيعاً معلقاً على شرط واقف و هو دفع الثمن<sup>3</sup>، و اختيار الأطراف هذا النوع من الاتفاق راجع إلى حماية حق البائع في الحصول على ثمن المبيع.

و من خلال ما سبق ذكره فإنه يتشابه عقد الاعتماد الإيجاري مع عقد البيع الإيجاري في :

<sup>1</sup> نجوى إبراهيم البدالي: مرجع سابق ، ص 134.

<sup>2</sup> نوال قحموس يامي: مرجع سابق، ص 65.

<sup>3</sup> عيسى بخيت: مرجع سابق ، ص 48.

احتفاظ المؤجر بملكية الأصول المؤجرة في عقد الاعتماد الإيجاري و كذا احتفاظ البائع بملكية الشيء المباع خلال مدة العقد في البيع الإيجاري، كما يتشابهان في التزام المستأجر بتسديد أقساط دورية خلال مدة محددة على سبيل الإيجار.<sup>1</sup>

و الجدير بالذكر في هذا الصدد أن وجه الشبه هذا نجده ضمن المادة 363 من القانون المدني بالإضافة إلى نصوص الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري. وبعد صدور الحكم الشهير عن المحكمة التجارية " لاروشيل " (La Rochelle) في 26 جوان 1964 " أنه يتبين من المستندات والوقائع أن نية الفرقاء المشتركة كانت متجهة إلى تحقيق إيجار صرف للعتاد و ليس إلى بيع إيجاري، وبناء عليه تكون ملكية الآلات باقية للمؤجر (LOCAFRANCE). و إذا ما بدا أن بدل الإيجار هو مرتفع، بالنسبة قيمة شراء العتاد، ينبغي أن تراعى المنافع الاقتصادية و الضريبية الناتجة عن هذا النوع من العقود، و التي تعيد شروط التأجير إلى نسب معقولة" نستنتج أنها استبعدت الخط بين عقد الاعتماد الإيجاري و البيع الإيجاري<sup>2</sup>.

إلا أن الاختلاف بينهما يكمن في :

عقد البيع الإيجاري يتضمن وعدا بالبيع ملزم لجانبيين ( مؤجر و مستأجر ) فالمستأجر عند وفائه بجميع الأقساط المتفق عليها سابقا تنتقل إليه ملكية الأصول المؤجرة . في حين عقد الاعتماد الإيجاري الوعد بالبيع يكون ملزما لجانب واحد ( شركة الاعتماد الإيجاري، أو البنك ، أو المؤسسة المالية ).

و يجب على المستفيد إبداء استعماله لخيار الشراء صراحة حتى تتم عملية البيع وانتقال ملكية الأصل المؤجر إليه. و عليه فالملكية تنتقل من تاريخ الاتفاق على البيع بعد استعمال خيار الشراء أي بعد نهاية مدة الإيجار هذا بالنسبة لعقد الاعتماد الإيجاري. أما في

<sup>1</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 61.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 61،62.

البيع الإيجاري الأمر مختلف فالمستأجر ليس ملزم بإبداء رغبته حتى تنتقل ملكية الشيء المؤجر إليه، فالانتقال يكون بمجرد أدائه لكامل الأقساط المتفق عليها<sup>1</sup>.

كما يشترط في الأموال المؤجرة موضوع عقد الاعتماد الإيجاري سواء كانت عقارا أو منقولا أن تكون لازمة لمباشرة نشاط إنتاجي أو سلمي أو خدمي للمستأجر. أما في البيع الإيجاري فهذا الشرط لا محل له<sup>2</sup>.

في عقد الاعتماد الإيجاري فإنه حسب الفقرة الأولى من المادة الأولى من الأمر المتعلق بالاعتماد الإيجاري نجد أن المشرع الجزائري يشترط أن يكون المؤجر شخص اعتباري مؤهل قانونا بهذه الصفة كما يشترط كذلك أن يكون المستأجر متعامل اقتصادي . في حين البيع الإيجاري و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المتضمن البيع الإيجاري<sup>3</sup> يتضح لنا أن هذه البيوع تكون حكرا على الدولة فقط أي المؤجر في هذه الحالة<sup>4</sup> أما المستفيد المستأجر فإن المشرع اشترط أن يكون متمتعاً بشروط محددة حتى يستفيد من عقد البيع الإيجاري و من بين هذه الشروط : أن لا يملك المستفيد و لم يسبق له أن تملك عقار سكني، أن لا يكون المستفيد قد استفاد مساعدة مالية من الدولة من أجل بناء مسكن أو شرائه فالعقد هنا ينصب على السكن فقط وهو يخرج من موضوعات عقد الاعتماد الإيجاري ، و أن لا يتجاوز مستوى مداخيله 5 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون<sup>5</sup>

<sup>1</sup>نجوى إبراهيم البدالي: مرجع سابق، ص 139.

<sup>2</sup>وليد علي ماهر: عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، مركز الدراسات العربية للنشر و التوزيع، مصر، 2018، ص 69.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ 23 أبريل سنة 2001 ، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، ج ر عدد 25 مؤرخة في 29 أبريل 2001.

<sup>4</sup>نوال قحموس يامي:عقد الاعتماد الإيجاري في ظل القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2012/2013، ص 69.

<sup>5</sup> - المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105، مرجع سابق.



ثانيا : عقد الاعتماد الإيجاري و البيع بالتقسيط

عرف المشرع الجزائري البيع بالتقسيط في المادة 363 من القانون المدني " إذا كان الثمن البيع مؤجلا جاز للبائع أن يشترط أن يكون نقل الملكية إلى المشتري موقوفا على دفع الثمن كله و لو تم تسليم الشيء المبيع

فإذا كان الثمن يدفع أقساطا جاز للمتاعدين أن يتفقا على أن يستبقي البائع جزءا منه على سبيل التعويض في حالة ما إذا وقع فسخ البيع بسبب عدم استيفاء جميع الأقساط. ومع ذلك يجوز للقاضي تبعا للظروف أن يخفض التعويض المتفق عليه وفقا للفقرة الثانية من المادة 184.

وإذا وفى المشتري جميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع من يوم البيع

تسري أحكام الفقرات الثلاثة السابقة حتى و لو أعطى المتعاقدان للبيع صفة الإيجار."

وعرف أيضا بأنه عقد بيع يتم الاتفاق فيه على تسديد الثمن على أقساط دورية سواء كانت شهرية أم سنوية؛ حيث يلتزم فيه المشتري بسداد الثمن على فترات محددة سابقا في العقد<sup>1</sup>

فأوجه الشبه بين عقد الاعتماد الإيجاري والبيع بالتقسيط تتجسد في :

أن كلا العقدين من الناحية الاقتصادية يهدفان إلى توفير الائتمان. بالإضافة إلى أهمية الدور الذي يلعبه الثمن في كلاهما و دفعه على فترات و ليس دفعة واحدة ، فبالنسبة للبيع بالتقسيط هو هام للبائع و الأمر كذلك لعقد الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمؤجر على اعتبار أنه عائد أداءات المشتري في العقد الأول و المستأجر في العقد الثاني<sup>2</sup>.

أما أوجه الاختلاف بينهما تتمثل في :

<sup>1</sup>عسالي عبد الكريم: مرجع سابق، ص 111.

<sup>2</sup> وليد علي ماهر: مرجع سابق، ص 71.

أن المقابل في البيع بالتقسيط هو الثمن، إذ يكون المشتري ملزم بتسديده عند حلول الأجل المتفق عليه. في حين أن المقابل في عقد الاعتماد الإيجاري هو مجموع المال المستثمر من قبل المؤجر لشراء الأصل المراد تأجيره مضافا إليه الفوائد و المصاريف التي تديرها عملية القرض و المعبر عنها قانونا ببديل الإيجار<sup>1</sup>.

ومن أوجه الاختلاف بينهما كذلك، أن البيع بالتقسيط تكون فيه نية الأطراف متجهة إلى البيع، أي نقل ملكية المبيع مع تأجيل الوفاء بالثمن . في حين عقد الاعتماد الإيجاري تكون فيه نية الأطراف متجهة إلى تمويل الأصول الانتاجية اللازمة لممارسة نشاطها<sup>2</sup>.

وأخيرا فإن أهم أوجه الاختلاف بين العقدين يتمثل في انتقال الملكية، إذ تكون في عقد الاعتماد الإيجاري متوقفة على ابداء المشروع المستفيد لرغبته في الشراء و عليه فانقلها يكون من تاريخ استعمال هذا الأخير لحق خيار الشراء. بينما في البيع بالتقسيط تنتقل الملكية بأثر رجعي من تاريخ إبرام عقد البيع و دفع القسط الأخير<sup>3</sup>.

### ثالثا : عقد الاعتماد الإيجاري و عقد الوعد بالبيع

الوعد بالبيع هو عقد يتم بين طرفين يلتزم بمقتضاه الواعد ببيع شيء معين إذا أظهر الموعد له عن رغبته في الشراء خلال مدة معينة<sup>4</sup>

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

<sup>1</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 58.

<sup>2</sup> نجوى إبراهيم البدالي: مرجع سابق، ص 154.

<sup>3</sup> المرجع السابق، ص 58.

<sup>4</sup> محمد عايد الشوابكة : مرجع سابق ، ص 77.

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

وعليه يمكن تعريف الوعد بالبيع بأنه عقد يلتزم فيه أحد المتعاقدين يسمى الواعد ببيع شيء للمتعاقد الآخر أو شرائه منه يسمى الموعد له أو المستفيد، إذا ما أبدى هذا الأخير رغبته في ذلك خلال مدة معينة، أو يلتزم فيه كلا الطرفين أحدهما بالبيع والآخر بالشراء إذا ما أبدى المتعاقد معه رغبته في إتمام البيع خلال مدة معينة<sup>1</sup>

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

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

واستنادا على ما سبق يتشابه عقد الاعتماد الإيجاري المالي مع عقد الوعد بالبيع في ما يلي :

كلا العقدين يشمل على حق أو خيار بالتملك. غير أن خيار المتعامل الاقتصادي (المستأجر) في عقد الاعتماد الإيجاري هو خيار التملك باعتباره أحد الخيارات الثلاثة

<sup>1</sup> بوزيد عدنان: أحكام الوعد بالبيع العقاري دراسة مقارنة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص القانون المدني المعمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2018/2019، ص 14.

<sup>2</sup> بن بريح أمال: مرجع سابق، ص 29. (نقلا عن نادر عبد العزيز شافي: عقد الليزينغ دراسة مقارنة، الطبعة الأولى،

المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2004، ص 490)

<sup>3</sup> نوال قحموس يامي: مرجع سابق ، ص 55.

الممنوحة له، والواعد (البائع) في عقد الوعد بالبيع و المؤجر (شركة الاعتماد الإيجاري) ملزمان بنقل الملكية إذا صرح كل من الموعود له و المستأجر عن رغبتهما في التملك وإلا ترتب التعويض إذا كان لذلك مقتضى<sup>1</sup>

رغم التشابه الواضح بين العقدين (عقد الاعتماد الإيجاري و عقد الوعد بالبيع ) إلا أنه توجد اختلافات بينهما تتجسد في<sup>2</sup> :

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

ب - المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري يمنح ثلاثة خيارات هي، التملك، تجديد العقد، رد الأصل المؤجر لملكه. بينما الموعود له في عقد الوعد بالبيع يملك خيار واحد وهو إبرام العقد و امتلاك المال.

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

### الفرع الثالث : عقد الاعتماد الإيجاري و عقد القرض

عرف المشرع الجزائري عقد القرض في المادة 450 من القانون المدني بقوله " عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع و القدر و الصفة "

اعتبر جانب من الفقه أن عقد الاعتماد الإيجاري يعد من قبيل عقود التمويل باعتبارها آلية يستخدمها المشروع المستفيد من أجل تمويل مشاريعه. وبالتالي فحسب نظرهم

<sup>1</sup> محمد عايد الشوابكة: مرجع سابق، ص 78.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 79.

يعتبر هذا العقد هو عقد قرض<sup>1</sup>. بموجبه تقوم شركة الاعتماد الإيجاري بمنح المتعامل الاقتصادي تمويلا عينيا متمثل في المعدات و الأجهزة التي يحتاجها في مشروعه و يتقرر لهذا الأخير الانتفاع بها بموجب عقد ايجار، و في مقابل ذلك فإن شركة الاعتماد الإيجاري تحتفظ بملكية الأصول المؤجرة طوال مدة العقد، و ذلك ضمانا لاسترداد التمويل الممنوح للمشروع المستفيد في صورة قرض<sup>2</sup>

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد اعتبره عملية قرض طبقا للمادة 2 من الأمر 96-09 التي تنص على: " تعتبر عمليات الاعتماد الإيجاري عمليات قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء الأصول المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه، أو استعمالها."

وعليه فإن عقد الاعتماد الإيجاري و عقد القرض يتشابهان من ناحية الهدف الذي يسعيان لتحقيقه باعتبار أن هذا الأخير يعد وسيلة من وسائل التمويل العيني و أداة قانونية و تمويلية لتحقيق هدف اقتصادي ألا وهو منح الائتمان<sup>3</sup>.

يشترك العقدان في كونهما قروض مالية تقدم من طرف هيئات مؤهلة قانونا (البنوك و المؤسسات المالية ) و يشمل كلاهما على مدة زمنية و أقساط دورية<sup>4</sup>

لاشك أن عقد الاعتماد الإيجاري من الناحية الاقتصادية يقترب في نتائجه العملية من الآثار المترتبة على عقد القرض<sup>5</sup>، حيث يسعى فيه المشروع المستفيد إلى تغيير القرض، و ذلك من قرض نقدي إلى قرض عيني، فبدلا من حصوله على قرض لشراء الآلات و المعدات و دفع ثمنها، فإنه يحصل على القرض (الائتمان ) من شركة الاعتماد

<sup>1</sup> أسماء مرابط محمد دمانة: مرجع سابق، ص 897.

<sup>2</sup> نجوى إبراهيم البدالي: مرجع سابق، ص 195.

<sup>3</sup> بن بريح آمال: مرجع سابق، ص 88.

<sup>4</sup> نجوى إبراهيم البدالي: المرجع السابق، ص 159.

<sup>5</sup> مرجع نفسه، ص 159.

الإيجاري، أو البنك، أو المؤسسة المالية في صورة عينية والمبلغ الذي دفعته هذه الأخيرة يقوم برده في صورة أقساط دورية<sup>1</sup>.

و بالرغم من وجود تقارب بين عقد الاعتماد الإيجاري و عقد القرض، و بالرغم من اعتبار المشرع الجزائري جميع عمليات الإيجار المقرونة بحق الشراء، لاسيما عمليات القرض الإيجاري عمليات قرض<sup>2</sup>، فهذا لا يمنع من وجود اختلافات جوهرية بين العقدين والتي تتمثل في:

من حيث الملكية: إن الملكية في عقد الاعتماد الإيجاري تبقى لشركة الاعتماد الإيجاري كما يتحمل المستأجر جميع الأضرار الناجمة عن تلك الأصول و هذا ما جاءت به المادة 19 من الأمر 09-96 التي تنص: " يبقى المؤجر صاحب الأصل المؤجر خلال مدة عقد الاعتماد الإيجاري إلى غاية تحقيق شراء المستأجر هذا الأصل" بينما في عقد القرض فإن الحال على عكس ذلك أي أن الأشياء المقترضة تصبح في ملك المقترض مع تحمله كافة المخاطر.

وجدير بالذكر أن عقد الاعتماد الإيجاري يتكون في حقيقة الأمر من عقدين و هما عقد البيع و عقد الإيجار. أما عقد القرض فهو عقدا واحدا مكون من المقترض والمقرض<sup>3</sup>.

**من حيث المحل:** عقد الاعتماد الإيجاري ينصب على منقولات أو عقارات ذات طبيعة خاصة سواء كانت معدات أو عقارات إنتاجية أو محلات تجارية أو مؤسسات حرفية. بينما المحل في عقد القرض فهو مختلف، فالمال المقترض هو دائما نقودا و لا يمكن أن يكون وارد على عقارات<sup>4</sup>.

**من حيث الالتزامات:** من أهم الالتزامات التي يجب على المستأجر التقيد بها في عقد الاعتماد الإيجاري هي الالتزام بتسديد بدل الإيجار و هذا ما تضمنته المادة 14 من الأمر سالف الذكر بقولها : ... يتضمن مبلغ الإيجارات الذي يجب أن يدفعه المستأجر للمؤجر ما يلي :

1 عيسى بخيت: مرجع سابق، ص52.

<sup>2</sup>المادة 68 / 2 من الأمر 03-11.

<sup>3</sup> صفاء عمر خالد بلعاوي: مرجع سابق، ص 77.

<sup>4</sup> مرجع نفسه، ص77.

- سعر شراء الأصل المؤجر مقسما إلى مستحقات متساوية المبلغ تضاف إليها القيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاوله حق الخيار بالشراء
- أعباء استغلال المؤجر المتصلة بالأصل موضوع العقد
- هامش يطابق الأرباح و الفوائد
- المكافئة للمخاطر المترتبة على القرض و الموارد الثابتة المخصصة لاحتياجات عملية الاعتماد الإيجاري ."

أما في عقد القرض فحسب ما جاءت به المادة 456 مدني جزائري فإنه لا يمكن أن يعقد القرض المصرفي إلا بفائدة يفرضها البنك على المقترض.

من حيث المميزات : يتميز عقد الاعتماد الإيجاري عن القرض في حق الخيار حيث تمنح شركة الاعتماد الإيجاري للمستأجر الخيارات الثلاثة المدروسة سابقا، ضف إلى ذلك في حالة لم يمارس المستأجر حقه في شراء الأموال المؤجرة يلتزم بإعادتها عند نهاية العقد. في حين في عقد القرض فإنه طبقا للمادة 450 من القانون المدني يلتزم المقترض برد ما يماثل الأموال المقترضة نوعا و كيفا.<sup>1</sup>

و من أوجه الاختلاف بينهما أيضا هو أن الفوائد الاتفاقية في عقد القرض يحددها البنك المركزي<sup>2</sup>، في حين ينتفي ذلك في عقد الاعتماد الإيجاري حيث تحدد بموجب قرارات مشتركة بين الوزراء المكلفين بحماية المستهلك و الصناعة و الفلاحة و الصحة.

#### الفرع الرابع : عقد الاعتماد الإيجاري و عقد الوكالة

تعد الوكالة<sup>3</sup> إحدى التقنيات التي يتم اللجوء إليها أثناء عمليات الاعتماد الإيجاري، و ذلك في حالة توكيل شركة الاعتماد الإيجاري المستأجر في اختيار الأصول اللازمة لمباشرة نشاطه، و التي تكون محل العقد، و ما يرافق ذلك من مفاوضات يقوم بها المستأجر

<sup>1</sup> بن بريح آمال: مرجع سابق، ص 89.

<sup>2</sup> المادة 50 فقرة 03 من القانون رقم 17 سنة 1999، المتعلق بإصدار قانون التجارة.

<sup>3</sup> عرفت المادة 571 من القانون المدني.

مع البائع، أو استلام تلك الأموال مباشرة من البائع بالوكالة عن شركة الاعتماد الإيجاري بعد التأكد من صلاحيتها و موافقتها للمواصفات والشروط المطلوبة.<sup>1</sup>

غير أنه بالرغم من ذلك فهناك جملة من الاختلافات التي يتميز بها عقد الاعتماد الإيجاري عن عقد الوكالة تتلخص كالآتي:

أن المستأجر عند اختياره للأموال محل عقد الاعتماد الإيجاري فهو لا يختارها بعد التعاقد و إبرام العقد مع شركة الاعتماد الإيجاري. و إنما يختارها قبل ذلك أي قبل إبرام العقد ، و بالتالي فإن القول بأن شركة الاعتماد الإيجاري هي التي وكلته للاختيار مستبعد تماما، و ذلك لاعتباره الطرف الأنسب لاختيار الأصول التي يحتاجها فهو لا يلجأ إليها وهو يجهل ما يريده<sup>2</sup>

من المسلم به أن المستأجر في شركة الاعتماد الإيجاري هو الذي يختار الأصول موضوع العقد وتقوم شركة الاعتماد الإيجاري بشراء تلك الأموال وفقا لاختياره باعتباره طالب التمويل. لكنها لا تقوم بهذا الالتزام بناء على عقد الوكالة فحسب، بل تقوم به بغية تنفيذ أحد الالتزامات التي يرتبها عقد الاعتماد الإيجاري على عاتقها و هو الالتزام بشراء الأصول من البائع و تأجيرها للمستأجر.<sup>3</sup>

ويختلف عقد الاعتماد الإيجاري و عقد الوكالة كذلك من حيث الآثار. فالآثار المترتبة عن تصرفات الوكيل تنصرف إلى الموكل في عقد الوكالة ولا يتحمل الوكيل أي التزامات اتجاه الغير<sup>4</sup>. بينما في عقد الاعتماد الإيجاري فهو عكس ذلك، إذ أنه في الواقع التكاليف المتعلقة بملكية الأصول المؤجرة تقع على عاتق المؤجر غير أنه يقوم بنقلها ليعتمدها المستأجر.

<sup>1</sup> بن بريح آمال: مرجع سابق، ص 91.

<sup>2</sup> لعروسي حسنية : الاعتماد الإيجاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص القانون الخاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، القسم الخاص ، مستغانم ، 2018/2019 ، ص 31.

<sup>3</sup> محمود قديدح محمد: مرجع سابق، ص 133.

<sup>4</sup> لعروسي حسنية : المرجع السابق ، ص 31.



## خلاصة الفصل الأول

نخلص مما تقدم ان الاعتماد الإيجاري كفكرة كانت سائدة ومعروفة منذ زمن بعيد، لكنه ظهر بالشكل الممارس حالياً في ظروف اقتصادية اتسمت بالحاجة الى وسائل بديلة لتمويل، وهذا العقد نشأ وتطور في أمريكا، بعد ذلك انتقل إلى أوروبا، ثم باقي دول العالم.

حيث يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري من العقود المسماة، له ذاتية واستقلاليته، بالرغم من التشابه الموجود بينه وبين الأنظمة القانونية الأخرى، فهو يتكون من عدة قوالب قانونية تتناسب مع طبيعته الخاصة منها الإيجار والبيع وغيرها من الأنظمة القانونية الأخرى .

ولكن ومع كل هذا فعقد الاعتماد الإيجاري كما بيّنا سابقاً يبقى عقداً مسمى مستقل بذاته وقواعده المميزة له والخاصة به.



## الفصل الثاني

### أحكام عقد الاعتماد الإجري



## الفصل الثاني: أحكام عقد الاعتماد الإيجاري

يمر عقد الاعتماد الإيجاري كغيره من العقود بعدة مراحل وذلك من ناحية تكوينه، وتنفيذه، وكذا انقضائه.

وحتى ينتج هذا العقد آثاره القانونية، لابد من انعقاده انعقاداً صحيحاً، وذلك من خلال توفر شروط موضوعية تركت لشرعية المتعاقدين، وأخرى شكلية لا يتوقف وجودها على إرادة الأطراف بل هي شروط يفرضها القانون. فبمجرد انعقاده صحيحاً ومستوفياً لجميع الشروط الواجب توفرها، تنشأ حقوق والتزامات في ذمة كلا طرفي العقد، والاخلال بهذه الالتزامات يرتب جزاءات بالنسبة لطرف المخل بالتزامه.

باعتبار عقد الاعتماد الإيجاري من عقود المدة، لابد أن تكون له نهاية، سواء بطريقة طبيعية، أي بمجرد حلول أجله أو بطريقة استثنائية أي لأسباب طارئة وقعت أثناء تنفيذه وقبل حلول أجله. لتفصيل دراسة النقاط التي سبق ذكرها، قسم هذا الفصل إلى مباحث ثلاثة كالاتي:

مبحث أول: إبرام عقد الاعتماد الإيجاري.

مبحث ثان: آثار عقد الاعتماد الإيجاري.

مبحث ثالث: انتهاء عقد الاعتماد الإيجاري.

### المبحث الأول: إبرام عقد الاعتماد الإيجاري

عقد الاعتماد الإيجاري كغيره من العقود تسري عليه كل القواعد العامة للعقود، والتي تتمثل في أركان موضوعية وأخرى شكلية، يجب توفرها حتى يكون صحيحًا ومنتجًا لآثارها، لذا سنتقصر دراستنا على القواعد الخاصة بهذا العقد في ظل الأمر 96-09 وذلك من خلال المطالب التالية.

#### المطلب الأول: الشروط الموضوعية لعقد الاعتماد الإيجاري

يتضمن عقد الاعتماد الإيجاري كباقي العقود على أركان موضوعية يجب توفرها لقيامه صحيحًا، والتي نص عليها المشرع الجزائري في القانون المدني المواد من 59 إلى 98 وهي الرضا (فرع أول)، المحل (فرع ثان)، السبب (فرع ثالث).

#### الفرع الأول: الرضا في عقد الاعتماد الإيجاري

المقصود بالتراضي في مفهوم القانون هو تبادل أطراف العقد لإرادتهما المتطابقتين، دون الإخلال بالنصوص القانونية<sup>1</sup>.

ويتحقق ذلك باقتران الإيجاب المستأجر مع القبول المؤجر، ورغم أن وجود الإرادة يعتبر كافٍ لوجود العقد، إلا أنه غير كافٍ لصحته، إذ يجب أن يكون هذا الرضا صحيحًا خالٍ من العيوب التي قد تصيبه، وذلك من خلال توفر شروط لانعقاده والمتمثل في:

#### أولاً- أطراف العقد

يشهد تنفيذ عملية الاعتماد الإيجاري تدخل طرف ثالث هو المنتج أو المورد أو المقاول بحسب الحالة، بالإضافة إلى المؤجر والمستأجر، وهذا من الناحية الواقعية. أما من الناحية القانونية فلا يوجد هؤلاء الأطراف في عقد واحد بل في عقدين مستقلين، عقد البيع بين البائع و المؤجر (بنك، مؤسسة مالية، شركة الاعتماد الإيجاري)، وعقد الاعتماد الإيجاري بين المؤجر والمستأجر وبالتالي لا توجد علاقة قانونية بين المستأجر والبائع.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>أنظر للمادة 59 من القانون المدني

<sup>2</sup>عيسى بخيت: مرجع سابق، ص57

وهذا ما أكدته المادة الأولى من الأمر 96\_09 " يعتبر الاعتماد الإيجاري، موضوع هذا الأمر، عملية تجارية ومالية:

- يتم تحقيقها من قبل البنوك و المؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا و معتمدة صراحة بهذه الصفة، مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب، أشخاصا طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العم أو الخاص...".

فالعقد الاعتماد الإيجاري يتكون من طرفين هما البنك أو المؤسسة المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونًا (المؤجر) كطرف أول، والمتعامل الاقتصادي (المستأجر) كطرف ثان

#### • المؤجر

تم تحديد المؤجر في المادة الأولى وذلك على سبيل الحصر. إذ لا يمكن لأي شخص آخر عدا البنوك، والمؤسسات المالية، وشركات التأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة، القيام بعمليات الاعتماد الإيجاري، واشترط المشرع أن يكون المؤجر في شكل شركة مساهمة، أي أشخاص معنوية وذلك راجع إلى الدور التمويلي المكلفة به، لذلك اشترط المشرع الحد الأدنى لرأسماله، حيث نصت المادة 02 من النظام 18-03<sup>1</sup> " يجب على البنوك والمؤسسات المالية المؤسسة في شكل شركات مساهمة خاضعة للقانون الجزائري، أن تمتلك عند تأسيسها، رأسمالا محررًا كليًا ونقداً يساوي على الأقل:

أ) عشرين مليار دينار (20.000.000.000 دج) بالنسبة للبنوك المنصوص عليها

في المادة 70 من الأمر رقم 03-11 المعدل والمتمم

ب) ستة ملايين وخمسمائة مليون دينار (6.500.000.000 دج) بالنسبة

للمؤسسات المالية المحددة في المادة 71 من الأمر 03-11 المعدل والمتمم"

#### - البنك

1 النظام رقم : 18-03 مؤرخ في 04 نوفمبر 2018 يتعلق بالحد الأدنى لرأسمال للبنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر، ج. ر، العدد 73 بتاريخ : 09 ديسمبر 2018.

يعرف الفقه القانوني البنك،<sup>1</sup> بأنه "منشأة تتصب عملياتها الرئيسية على تجميع النقود الفائضة عن حاجة الجمهور أو منشآت الأعمال أو الدولة بغرض إقراضها للآخرين. وفق أسس معينة أو استثمارها في أوراق مالية معينة."

أما التعريف التشريعي للبنك فقد ورد في نص المادة 114 من القانون رقم: 90-10<sup>2</sup> المتعلق بالنقد والقرض الملغى بموجب الأمر 11-03 بقولها " البنوك أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسية إجراء العمليات الموضوعة في المواد 110 إلى 113 من هذا القانون"

بينما اقتصر المشرع من خلال الأمر 11-03 المتعلق بالنقد والقرض على تعريف البنوك بحسب موضوعها بقوله " البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من 66 إلى 68 أعلاه بصفة مهنتها العادية"<sup>3</sup>. وما يلاحظ أن من بين العمليات التي تقوم بها هذه البنوك هي عمليات الاعتماد الإيجاري التي اعتبرها هذا القانون عملية قرض.<sup>4</sup>

وجدير بالذكر أنه توجد نوعان من البنوك في الجزائر<sup>5</sup> بالنظر من زاوية النشاط الذي تمارسه وهي:

- البنوك الابتدائية (البنوك التجارية) وهي بنوك الودائع، نشاطها الأساسي يتمثل في تلقي الأموال من الجمهور، والقيام بعمليات القرض. نذكر منها البنوك التجارية العمومية كالبنك الوطني الجزائري، البنوك ذات الطبيعة المختلطة أو الخاصة: كالبنك التجاري المختلط، بنك البركة، وبنك بي أن بي باري با.

<sup>1</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 71 نقلا عن (شاعر القزويني: محاضرات في الاقتصاد البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثانية ص 25).

<sup>2</sup> قانون رقم 90-10 مؤرخ في 14 أبريل 1990 يتعلق بالنقد والقرض ج. ر عدد 16 الملغى بموجب الأمر 11-03

<sup>3</sup> المادة 70 من الأمر 11\_03

<sup>4</sup> المادة 68 الفقرة الثانية من الأمر 11\_03 " تعتبر بمثابة عمليات قرض، عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار بالشراء لاسيما عمليات القرض الإيجاري...."

<sup>5</sup> حوالمف عبد الصمد: الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (الليزنيغ) دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 54.

- البنوك العمومية ذات النظام القانوني الخاص: كبنك الجزائر والبنك الجزائري للتنمية.

ونجد أن البنوك المكلفة بعملية الاعتماد الإيجاري هي البنوك الابتدائية، والبنوك ذات الطبيعة المختلطة أو الخاصة، مع اشتراط حصولهما على ترخيص مسبق من مجلس النقد والقرض متى مارسا نشاط الاعتماد الإيجاري بصفة اعتيادية.<sup>1</sup>

#### - المؤسسات المالية

هي النوع الثاني من المؤجرين المنصوص عليهم في الأمر 96-09. حيث تعتبر المؤسسات مكانا لالتقاء الطلب مع العرض فهي لا تتلقى الأموال من الجمهور في شكل ودائع، و بالتالي تمنح الائتمان من أموالها الذاتية أو ما تحصل عليها من قروض واعتمادات.<sup>2</sup>

عرفتها المادة 115 من القانون 90\_10 الملغى " المؤسسات المالية أشخاص معنوية مهمتها العادية والرئيسية القيام بأعمال مصرفية ماعدا تلقي الأموال من الجمهور بمعنى المادة 111" أما الأمر 11\_03 فقد عرفه في المادة 71 " لا يمكن للمؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم ولا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها وبإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى". في حين حددت المادة 72 من الامر 11\_03 جملة من النشاطات تمارسها المؤسسات المالية بصفة ثانوية. والمؤسسات المالية كالبنوك تخضع لشرط الترخيص من قبل مجلس النقد والقرض فيما يتعلق بممارستها لعمليات الاعتماد الإيجاري بصفة اعتيادية.

#### - شركات الاعتماد الإيجاري

على غرار البنوك والمؤسسات المالية، خول المشرع لشركات الاعتماد الإيجاري الحق في ممارسة عمليات الاعتماد الإيجاري، حيث أنه أخضعها لأحكام قانون النقد

<sup>1</sup> أنظر المادة 75 من الأمر 11\_03 سالف الذكر

<sup>2</sup> عيسى بخيت: مرجع سابق، ص59.

والقرض، إلا أن تأسيسها وشروط اعتمادها يحكمها النظام رقم 06\_96 الذي يحدد كفيات تأسيس شركات الاعتماد وشروط اعتمادها<sup>1</sup>.

ونجد ان المشرع خول لهذ الشركات القيام بعمليات الاعتماد الإيجاري لكن مع مراعاة شروط محددة تتمثل في:

- أن تتخذ هذه الشركات شكل شركة مساهمة<sup>2</sup>، فلا يسمح القانون ان تتخذ هذه الشركات شكل شركة أخرى، فهذا التحديد لشكل الشركة إلزامي ووجوبي وإلا يرفض تأسيسها إذا جاءت مخالفة لما أقره المشرع.
- أن لا يكون مؤسسو الشركة، ومسيروها، أو ممثلو الشركة موضوع أي منع منصوص عليه في الأمر 03\_11<sup>3</sup>.
- أن لا يقل رأسمالها عن مئة مليون دينار جزائري دون أن يقل المبلغ المكتتب فيه عن 50% من الأموال الخاصة<sup>4</sup>
- وبعد تكوين مؤسسو الشركة للملف، يتعين عليهم تقديم طلب التأسيس إلى مجلس النقد والقرض طبقا لنص المادة 05 من النظام 06\_96 "يجب على متعهدي شركة الاعتماد الإيجاري إرفاق طلب التأسيس المقدم لمجلس النقد والقرض بملف سيحدد مضمونه بتعليمة من بنك الجزائر .

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

كما نصت المادة 09 من نفس النظام على أن "يمنح الاعتماد بمقرر من محافظ بنك الجزائر .

يبلغ مقرر الاعتماد للمتعهد في أجل أقصاه شهران(2) من تقديم كل العناصر والمعلومات المكونة للملف المشار إليه في المادة 5 أعلاه."

<sup>1</sup> نظام رقم 06\_96 مؤرخ في 3 يوليو سنة 1996 يحدد كفيات تأسيس شركة الاعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها ج. ر عدد 66.

<sup>2</sup> أنظر المادة 03 من نفس النظام .

<sup>3</sup> أنظر المادة 04 من نفس النظام.

<sup>4</sup> أنظر للمادة 06 من نفس النظام.



يتضح من خلال هذه المادة أن لمجلس النقد والقرض مهلة شهرين لدراسة الملف المقدم من طرف مؤسسي الشركة، وفي نهاية هذه المدة يعلن عن قراره سواء بقبول أو رفض طلب الاعتماد. ففي حالة قبول ملف طلب الاعتماد فإنه ينشر مقرر الاعتماد في الجريدة الرسمية. ويتضمن هذا المقرر أهم البيانات التالية:

\_العنوان التجاري لشركة الاعتماد الإيجاري.

\_عنوانها (مقرها).

\_ألقاب وأسماء أهم مسيريها.

\_ مبلغ رأسمالها وتوزيعه بين المساهمين.

لكن يمكن لمجلس النقد والقرض بأن يرفض الملف، وذلك بسبب عدم توفر شرط أو أكثر من تلك التي حددتها النصوص القانونية. لكن النظام 06\_96 أعطى الحق لكل شركة يرفض طلب اعتمادها أن يقدم طعنا ضد قرار الرفض على أن يكون ذلك وفقا للشروط والإجراءات المحددة في المادة 132 من القانون 10\_90 الملغى<sup>1</sup>، والتي يقابل المادة 87 من الأمر 11\_03 المعدل والمتمم ساري المفعول، والتي تنص على أنه: " لا يمكن الطعن أمام مجلس الدولة في القرارات التي يتخذها المجلس بموجب المواد 82 و84 و85 أعلاه، إلا بعد قرارين بالرفض، ولا يجوز تقديم الطلب الثاني إلا بعد مضي أكثر من عشرة (10) أشهر من تبليغ رفض الطلب الأول"

#### • المستأجر

إن عقد الاعتماد الإيجاري مثله مثل باقي العقود الملزمة لجانبين، يشترط وجود طرفين حتى يتم توافق وتبادل الالتزامات بينهما، ويعتبر المستأجر الطرف الثاني في هذا العقد، فهو من يبادر بإبرام العقد، مدفوعاً بذلك خلف حاجته الملحة على معدات محددة، أو بغرض الحصول على محل تجاري أو مؤسسة حرفية. فنجد أن الأمر 09\_96 ومن خلال المادة الأولى قد حدد المستأجر بقوله "..... مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو

<sup>1</sup> أنظر المادة 11 من الأمر 06\_96

الأجانب أشخاص طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص... " رغم وضوح المشرع في تحديد من له صفة المستأجر إلا أنه ما يأخذ عليه استعمال مصطلح المتعاملين الاقتصاديين وعدم تحديد مدلول له، فما معنى هذا المصطلح؟

بالرجوع إلى النصوص القانونية المتعلقة بالنقد والقرض وكذا الأمر 09\_96، نجد أنها لم تتطرق إطلاقاً إلى تحديد مفهوم المتعامل الاقتصادي. فهل كان يقصد به العون الاقتصادي؟.

من خلال استقراءنا لنص المادة 111 من القانون 17-11<sup>1</sup> التي تنص على " يتعين على كل متعامل اقتصادي، بمفهوم القانون رقم 04-02 المؤرخ في 23 يونيو 2004 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية المعدل والمتمم....." يتضح ان المتعامل الاقتصادي الذي ذكره الامر 09-96 هو العون الاقتصادي الذي ورد تعريفه في المادة 03 من القانون رقم: 04\_02<sup>2</sup> التي تنص على الآتي:

" يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي:

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

2- **مستهلك**: .....

وبالرجوع إلى الناحية العملية، فإن ما جرى به العمل في شركات الاعتماد الإيجاري كشركة السلام لليزينغ (S.A.L.E.M.SPA) أنها تقبل المهنيين والفلاحين وغيرهم، وتشتترط أن تكون لمن يلجأ لخدماتها سجلاً تجارياً، أو نظاماً قانونياً مهنيًا، أو قرار اعتماد رسمي<sup>3</sup>.

ونخلص مما سبق أن المستأجر يمكن أن يكون شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً جزائرياً أو أجنبياً تاجرًا أو غير تاجر، وأن يكون المستأجر شخصية مهنية يمارس مهنة معينة أي

<sup>1</sup> قانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 يتضمن القانون المالية لسنة 2018 ج. ر عدد 76.

<sup>2</sup> قانون 02\_04 المؤرخ في 23 يونيو سنة 2004 يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية ، الجريدة رقم 41

<sup>3</sup> حوالمف عبد الصمد: مرجع سابق، ص 58.

كانت فلاحية، تجارية، صناعية... ويشترط في أن يكون التأجير لغرض إنتاجي وليس استهلاكي سواء كان ذلك في المنقولات أو العقارات<sup>1</sup>.

### ثانيا- تطابق الإيجاب والقبول

يحتاج التعبير عن الإرادة في عقد الاعتماد الإيجاري إلى فترة زمنية معتبرة لكونه مبنياً على عدة مراحل تقسم إلى مرحلة تمهيدية تكون لازمة وذلك من أجل دراسة الشركة للمركز المالي للمستأجر، ومدى إمكانيته في تسديد أقساط الإيجار. ثم تأتي بعد ذلك مرحلة التفاوض لتحديد مصدر تمويل المال المؤجر. وإذا تم الاتفاق على سائر شروط العقد فهنا يتطابق الإيجاب مع القبول ويحصل الرضا، ويبرم العقد بين الطرفين<sup>2</sup>.

يبدأ عقد الاعتماد الإيجاري بطلب تمويل يتقدم به المستأجر إلى شركة الاعتماد الإيجاري وذلك على اعتبار أن المستأجر هو المستفيد من عملية تمويل الاستثمارات التي تناسب مشروعه المنشأ لأول مرة، أو زيادة إنتاجيته بالتوسع، أو استبدال تجهيزاته ومعداته القديمة بمعدات حديثة إذا كان مشروعه قائماً<sup>3</sup>. ولما كان هذا الطلب بمثابة إيجاب من صاحب المشروع فيجب أن يتضمن هذا الطلب المعلومات الكافية عن المشروع وصاحبه<sup>4</sup>، حيث يرفق المستأجر طلب التمويل بالبيانات والمستندات اللازمة التي تمكن الشركة من دراسة ذلك الملف، وتقسم هذه البيانات إلى نوعين: بيانات خاصة بالمستفيد، وبيانات خاصة بالاستثمار المراد تمويله<sup>5</sup>.

بعد تلقي شركة الاعتماد الإيجاري لطلب التمويل من طرف صاحب المشروع، تقوم بدراسة الملف، حيث تحرص على التأكد من قدرة المشروع المستفيد على أداء القيمة

<sup>1</sup> حوالف عبد الصمد: مرجع سابق، ص 58.

<sup>2</sup> نابتي عبد الحق: عقد الاعتماد الإيجاري كوسيلة لتمويل الاستثمار في التشريع الجزائري، دراسة نظرية وتطبيقية من منظور قانوني اقتصادي، مقال منشور بمجلة ميلاف للبحوث والدراسات، المجلد 5، العدد 01، جامعة عبد الحميد مهري قسنطينة 2، 2019، ص 345.

<sup>3</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 66.

<sup>4</sup> ليلي بعثاش: عقد الاعتماد الإيجاري، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، العدد 48، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، ص 222.

<sup>5</sup> نجوى إبراهيم البدالي: مرجع سابق، ص 229، 230.

الإيجارية، وكذا العوائد المالية. فإذا كان المشروع المراد تمويله يحقق هذا فهي تبدي قبولها، بحيث يكون هذا القبول مطابقا تماما لإيجاب الطالب بما تضمنه من وصف للأصول التمويلية وكيفية شرائها وبيان موردها، كما يتضمن القبول تحديد قيمة الأقساط الإيجارية وكيفية ومكان أداءها، ومدتها<sup>1</sup>.

ومن ثم تقوم شركة الاعتماد الإيجاري بتحرير بنود العقد على نماذج عقود معدة سلفا<sup>2</sup>. والذي يجب أن يتضمن وجوبا، تاريخ التحرير، البيانات الكافية عن طرفيه (المؤجر، المستأجر)، الغرض المخصص لاستعمال هذا الأصل المؤجر، تحديد مدة الإيجار، تحديد القيمة الإيجارية التي يدفعها المستأجر، وكذا مختلف حقوق والتزامات الطرفين، بالإضافة إلى الخيار بالشراء الممنوحة للمستأجر عند انتهاء العقد، وكذا القيمة المتبقية من سعر الاقتناء للأصل المؤجر<sup>3</sup>.

### ثالثا - الأهلية

القاعدة العامة أن الإيجار من أعمال الإدارة الدائرة بين النفع والضرر، فيكفي لانعقاده أهلية الإدارة<sup>4</sup>، أما الأهلية في عقد الاعتماد الإيجاري تكون كالتالي:

بالنسبة للمؤجر: باعتبار أن المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري شخص معنوي ، فإنه بمجرد ثبوت الشخصية القانونية له تكون لديه أهلية التصرف، ويقوم بإبرام عقد الاعتماد الإيجاري ممثل عن عنه يتمتع بالأهلية القانونية اللازمة لإبرام مثل هذه العقود.

بالنسبة لأهلية المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري إذا كان شخصا طبيعيا يجب أن تتوفر فيه أهلية التصرف، وهو بلوغ السن القانوني المنصوص عليه في القانون المدني

<sup>1</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 69.

<sup>2</sup> تعتبر العقود النموذجية التي تعدها شركة الاعتماد الإيجاري أقرب إلى عقود الإذعان باعتبار أن الشركة هي الطرف الأقوى الذي يفرض الشروط التي تحقق مصلحته، والمستفيد هو الطرف الضعيف الذي عليه القبول. للاطلاع أكثر راجع في ذلك نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص 233 232.

<sup>3</sup> أنظر المادة 11 من الأمر 09\_96

<sup>4</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري: الوسيط في القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية، مرجع سابق، ص 114.

ويكون متمتعاً بقواه العقلية ولم يجبر عليه<sup>1</sup>. أما إذا كان الشخص معنوياً، يجب أن يكون قد تم تأسيسه وفقاً للشكل الذي يحدده القانون، ويقوم بإبرام عقد الاعتماد الإيجاري ممثل عن الشخص المعنوي المستأجر.

#### رابعاً- سلامة الإرادة من العيوب

لا يكفي لانعقاد العقد اقتران الإيجاب بالقبول، لذا يجب أن يكون هذا الرضا صحيحاً خالٍ من أي عيب قد يعتري إرادة أحد الطرفين الغلط الإكراه التديس والاستغلال حيث يترتب على ذلك قابلية العقد للإبطال لمصلحة من شاب رضاه عيب وهذا ما نص عليه المشرع في المواد من 81 إلى 91 من القانون المدني، ونادراً ما يقع عيب في إرادة الطرفين لما لهم من خبرة.

#### الفرع الثاني: المحل في عقد الاعتماد الإيجاري

يعتبر المحل أحد الأركان الأساسية التي يقوم عليها العقد، وتختلف ركن المحل يؤدي إلى عدم وجود العقد أصلاً، ويمكن تعريفه بأنه ذلك الشيء الذي يلتزم المدين بعمله أو الامتناع عن عمله<sup>2</sup>.

ومن شروط المحل هو ما نص عليه المشرع الجزائري في نص المواد من 92 إلى 94 من القانون المدني، وهي:

\_ أن يكون محل الالتزام ممكناً غير مستحيل.

\_ أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين.

\_ أن يكون مشروعاً أي غير مخالفاً للنظام العام و الآداب العامة.

بالرجوع إلى المادة الأولى من الأمر 96\_09 نجدها حددت في فقرتها الثالثة محل عقد الاعتماد الإيجاري بقولها " يعتبر الاعتماد الإيجاري موضوع هذا الأمر عملية تجارية

<sup>1</sup> هشام بن شيخ: مرجع سابق، ص 54 55.

<sup>2</sup> محمد صبري السعدي: مرجع سابق، ص 222 223

ومالية .... وتتعلق فقط بأصول منقولة وغير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية".

يتضح من خلال نص هذه المادة أن المشرع قد توسع في تعريف المال المؤجر محل عقد الاعتماد الإيجاري، إذ يسمح بوروده على الأصول المنقولة سواء كانت مادية أو معنوية، أو على الأصول غير المنقولة ذات الاستعمال المهني، وهذا ما سيتم التفصيل فيه:

### أولاً: الأصول المنقولة

لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً للمنقول، لكن بالرجوع إلى المادة 683 من القانون المدني نجدها تنص على أن: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول...".

ومن خلال هذا التعريف يتبين لنا أن المنقولات هي كل الأشياء الخارجة عن مفهوم العقار، أي كل الأشياء التي يمكن نقلها دون تلف. ومنه المنقولات التي تصلح لأن تكون محلاً لعقد الاعتماد الإيجاري تنقسم إلى:

### 1\_ المنقولات المادية

تنصب المنقولات المادية، على التجهيزات أو عتاد أو أدوات اللازمة لمباشرة نشاط إنتاجي خاص بالمتعامل الاقتصادي<sup>1</sup>، بشرط أن تكون هذه المنقولات ذات الاستعمال المهني بالنسبة للمستأجر<sup>2</sup>، بغض النظر عن الغرض من استخدامها أي سواء كان الأغراض تجارية، أو صناعية، أو مهنية، أو حرفية.

اذن يمكن القول ان جميع المنقولات لا تصلح لأن تكون محلاً لعقد الاعتماد الإيجاري، إلا إذا كان الغرض من استخدامها إنتاجياً، وبالتالي تستبعد السلع الاستهلاكية أو للاستعمال الشخصي كقارب النزهة من نطاق تطبيق عقد الاعتماد الإيجاري.

<sup>1</sup> المادة 03 من الأمر 96\_09: يعرف الاعتماد الإيجاري على أساس أنه "منقول" عندما يخص أصولاً منقولة،

تتشكل من تجهيزات، أو مواد أو أدوات ضرورية لنشاط المتعامل الاقتصادي.

<sup>2</sup> أنظر المادة 07 من نفس الأمر.

## 2\_ المنقولات المعنوية

المنقولات المعنوية، هي أشياء لا تقع تحت حواس الإنسان، ولكن يمكن تصورها، كالأفكار، و براءات الاختراع، والعلامات التجارية، و الرسوم والنماذج الصناعية، وغيرها<sup>1</sup>.

ومنه يمكن أن يكون محل عقد الاعتماد الإيجاري محلا تجاريا أو مؤسسة حرفية<sup>2</sup>، حيث يعتبر المحل التجاري من أهم المنقولات المعنوية التي يمكن أن ترد عليها الكثير من عقود الاعتماد الإيجاري.

فالمشرع الجزائري لم يعطي تعريفا للمحل التجاري، بل اكتفى بذكر عناصره في نص المادة 78 من القانون التجاري والتي تنص على أنه: " يعد جزء من المحل التجاري الأموال المنقولة المخصصة لممارسة نشاط تجاري ويشمل المحل التجاري إلزامية عملاءه وشهرته، كما يشمل أيضا سائر الأموال الأخرى اللازمة لاستغلال المحل التجاري كعنوان المحل والاسم التجاري والحق في الإيجار والمعدات والآلات والبضائع وحق الملكية الصناعية والتجارية كل ذلك مالم ينص على خلاف ذلك"

ومن الناحية الفقهية فيمكن تعريفه بأنه: " مال منقول معنوي يشمل اتصال التاجر بعملائه واعتيادهم التردد على المتجر نتيجة عناصر الاستغلال التجاري"<sup>3</sup>.

أما بالنسبة للمؤسسات الحرفية، فقد نظمها المشرع الجزائري بموجب الأمر 01\_96<sup>4</sup> فقد نصت المادة 05 منه على " يقصد حسب مفهوم هذا الأمر بالصناعة التقليدية والحرف كل نشاط إنتاج أو إبداع، أو تحويل أو ترميم فني أو صيانة أو تصليح أو أداء خدمة يطغى عليها العمل اليدوي...."

<sup>1</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 90.

<sup>2</sup> المادة الأولى من الأمر 09\_96.

<sup>3</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق ص 95 ، (نقلا عن أحمد محرز: القانون التجاري، ط 2، ديوان المطبوعات الجامعية، 1981، ص 179)

<sup>4</sup> المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بتنظيم قطاع الصناعات التقليدية والحرف، صادر في 09 فيفري 2005

جريدة الرسمية عدد 11

ومنه فالمؤسسة الحرفية تتشابه مع المحل التجاري في أن كل منهما منقول معنوي، لكن يختلفان في أن المؤسسة الحرفية يطغى عليها العمل اليدوي.

واشترط المشرع الجزائري أن يكون المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية ملكاً للمؤجر، كما اعتبر أن عقد الاعتماد الإيجاري يتضمن وعداً بالبيع من جانب واحد، مع عدم إمكانية تأجير المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية لصاحب الملكية<sup>1</sup>، أي أنه في حالة أعمال المستأجر خيار الشراء في نهاية العقد فإنه لا يمكن له إعادة تأجيرها للمؤجر. وعادة ما تلجأ الدولة لاستخدام هذه الصورة لتنفيذ عملية الخصخصة، عن طريق تأجير المصانع (كمحل تجاري) المملوكة لها تأجيراً تمويلياً ينتهي غالباً بانتقال ملكيتها للمستأجر<sup>2</sup>

يمكن أن تكون المنقولات المعنوية مستقلة عن المنقولات المادية أو قد ترتبط معها، وأهم ما ينبغي التأكيد عليه أنه في حالة ارتباطها مع المنقولات المادية فإن عقد الاعتماد الإيجاري الوارد عليها يكون عقداً واحداً مالم تختلف المدد، أما إذا ارتبطت بالعقارات فإنها تستقل بعقد اعتماد إيجاري لوحدها، وذلك لاختلاف أحكامه عن أحكام عقد الاعتماد الإيجاري العقاري<sup>3</sup>.

### ثانياً: الأصول غير المنقولة

إن محل عقد الاعتماد الإيجاري لا يقتصر فقط على الأصول المنقولة بل يشمل حتى الأصول غير المنقولة وهذا ما نصت عليه المادة الأولى الفقرة 3 من الأمر 09\_96 ".... وتتعلق فقط بالأصول المنقولة وغير المنقولة ذات الاستعمال المهني...".

يعرف الفقه العقاري<sup>4</sup> بأنه "الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف "

<sup>1</sup> أنظر المادة 09 من الأمر 09\_96

<sup>2</sup> حوالم عبد الصمد: مرجع سابق، ص 59.

<sup>3</sup> محمد عايد الشوابكة: مرجع سابق، ص 139.

<sup>4</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 91 (نقلا عن محمد حسن: الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص 200).



وعرفه المشرع الجزائري من خلال المادة 683 من القانون المدني " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول....". والعقارات بوجه عام تنقسم إلى عقارات بطبيعتها، وعقارات بحسب موضوعها، وعقارات بالتخصيص، لكن السؤال المطروح هو إلى أي مدى تكون هذه الأنواع من العقار محلا لعقد الاعتماد الإيجاري؟

بالرجوع إلى الأمر 09\_96 نجد أن المادة 04 منه تنص على أنه: " يعرف الاعتماد الإيجاري على أساس أنه غير منقول عندما يخص أصولا عقارية مبنية أو ستبنى لسد الحاجات المهنية الخاصة بالتعامل الاقتصادي ". ويتضح من خلال هذه المادة أن الأصول غير المنقولة هي الأصول المبنية أو التي ستبنى (1)، لسد الحاجات المهنية الخاصة بالتعامل الاقتصادي (2).

### 1\_ الأصول المبنية أو التي ستبنى

لا يمكن أن تكون الأموال العقارية بحسب الموضوع محلا لعقد الاعتماد الإيجاري، لأن هذا النوع من الأموال يدرك بالعقل ولا يمكن لمسها بالحواس، وهذا ما جرى به العمل في فرنسا ومصر، أي أن موضوع عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة هو الأشياء العقارية دون الحقوق العينية العقارية<sup>1</sup>.

بعد استبعاد الأصول العقارية بحسب الموضوع، فهل يصلح أن تكون العقارات بالتخصيص والعقارات بالطبيعة موضوعا لعقد الاعتماد الإيجاري؟

إن الأرض العارية غير المبنية لا تصلح أن تكون موضوعا لعقد الاعتماد الإيجاري، وهذا ما يفهم من عبارة (المبنية أو التي ستبنى) التي أدرجها المشرع في نص المادة 4 من الأمر 09\_96 إذ أنه يجب أن يكون هناك عقار مشيد على هذه الأرض، فإما أن تشتري شركة الاعتماد الإيجاري عقارا مبنيا مسبقا ثم تقوم بتأجيره للمستفيد أو تقوم ببناء العقار.

<sup>1</sup> حوالمف عبد الصمد: مرجع سابق، ص 62 .

لكن من النادر أن يوجد عقار مشيد يتفق مع رغبات المستأجر، لذلك كثيراً ما تلجأ شركة الاعتماد الإيجاري إلى بناء هذا العقار وفقاً لرغبات هذا الأخير، وهذه هي الطريقة الغالبة في عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة.

أما بالنسبة للعقار بالتخصيص، فالمقصود به هو " المنقول الذي يرصده صاحبه لخدمة عقار يملكه<sup>1</sup>، ومنه يمكن القول أن المستأجر الذي يضع منقولا بالطبيعة لخدمة عقارا بالطبيعة تم استئجاره بموجب عقد الاعتماد الإيجاري، فإن هذا المنقول لا يأخذ صفة العقار بالتخصيص بل يحتفظ بطبيعته كمنقول، حتى ولو زعم المستأجر أنه أرصد هذا المنقول لخدمة العقار المستأجر وذلك لاختلاف المالك<sup>2</sup>.

ولكي يعتبر المنقول بالطبيعة عقاراً بالتخصيص فيجب توافر الشروط التالية:

- أن يكون هناك منقول بالطبيعة وعقارا بالطبيعة.
- أن يكون مالك العقار هو نفسه مالك المنقول.
- أن يرصد المالك المنقول لخدمة العقار واستغلاله.

## 2\_ مهنية الأصول غير المنقولة

يجب أن تكون الأصول غير المنقولة مخصصة لغرض مهني خاص بالتعامل الاقتصادي.

يعرف الفقه الأشياء ذات الاستعمال المهني<sup>3</sup> بأنها " كل الأشياء التي تساعد بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في الرفع من مردودية المؤسسة بحيث تتمكن هذه الأخيرة من دفع بدلات الإيجار، وربما شرائها من عائداتها ومردودها"، ومنه يمكن القول أن مهنية الشيء مرتبطة بتوظيفه لخدمة نشاط مهني معين كالمصانع، أو نشاط خدماتي كالفنادق... إلخ.

<sup>1</sup> أنظر المادة 683 من القانون المدني

<sup>2</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 94.

<sup>3</sup> نجوى إبراهيم البدالي: مرجع سابق، ص 238.

ويتفق المشرع الجزائري مع المشرع الفرنسي والمصري في اشتراط أن يكون العقار مخصصاً لسد الحاجات المهنية بصرف النظر عن طبيعة النشاط الذي يمارسه مستأجر هذا العقار<sup>1</sup>.

وأخيراً يجب أن يكون المحل مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة، إذ يرتب على مخالفة ذلك بطلان عقد الاعتماد الإيجاري.

### الفرع الثالث : السبب في عقد الاعتماد الإيجاري

السبب هو الدافع أو الباعث الذي أدى بكل من أطراف العقد إلى التعاقد، ويشترط في السبب أن يكون موجوداً، ومشروعاً غير مخالفاً لنظام العام والآداب العامة. فإذا تخلف السبب أو كان الباعث على التعاقد مخالفاً لنظام العام أصبح العقد باطلاً لتخلف أحد أركان العقد، ويجوز إثبات عدم المشروعية بكافة طرق الإثبات<sup>2</sup>.

وعقد الاعتماد الإيجاري ككل تصرف قانوني يشترط لقيامه وجود سبب، والذي يعتبر اقتصادياً بحكم أن عملية الاعتماد الإيجاري هي عملية تمويلية. فإذا نظرنا للسبب من ناحية المستأجر، نلاحظ أنه يبتغي عن طريق عقد الاعتماد الإيجاري تأمين حاجاته في استعمال واستغلال بعض الآلات والأدوات والعقارات التي لا يقدر - في غالب الأحوال - على شرائها بإمكاناته المالية المحدودة.

أما من ناحية المؤسسة المالية المؤجرة، فسبب العقد هو استثمار أموال هذه المؤسسة، حيث تقوم بشراء الأصول المؤجرة لتأجيرها مقابل تلقي بدلات الإيجار مع فوائد طوال مدة العقد<sup>3</sup>.

وعلى العموم فإن القواعد المطبقة على الرضا، والمحل، والسبب، في عقد الاعتماد الإيجاري هي القواعد العامة التي تحكم العقود بشكل عام.

<sup>1</sup> حوالف عبد الصمد: مرجع سابق، ص 65.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، مرجع سابق، ص 471 .

<sup>3</sup> نجوى إبراهيم البدالي: مرجع سابق، ص 243.

المطلب الثاني: الشروط الشكلية لعقد الاعتماد الإيجاري

إن عقد الاعتماد الإيجاري نظراً لتعدد بنوده التي تستوجب عدم تركها بدون تدوين أوجب العرف التجاري وما جرى عليه التعامل أن يكون هذا العقد مكتوباً وذلك تمهيداً لاتخاذ إجراءات شهره حتى يحتج به على الغير<sup>1</sup> ومن هذا المنطلق سوف نعرض في ما يلي:

كتابة عقد الاعتماد الإيجاري ( فرع أول)، شهر عقد الاعتماد الإيجاري ( فرع ثان ).

الفرع الأول: كتابة عقد الاعتماد الإيجاري

تنص المادة 467 من القانون المدني على: " ينعقد الإيجار كتابة و يكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلاً".

من خلال هذه المادة لاحظنا أن كافة عقود الإيجار تنعقد بالكتابة سواء كانت عرفية أو رسمية وإلا كانت باطلة.

غير أنه بتفحص مختلف النصوص القانونية وجدنا أن الكتابة العرفية في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة تكون في حالة المستأجر المهني التاجر فقط. أما الحالات الأخرى فتكون كتابة رسمية<sup>2</sup> طبقاً للمادة 324 مكرر 1 التي تنص على: " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها الى شكل رسمي، يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، أو التنازل عن اسهم من شركة أو حصص فيها، أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير محلات تجارية أو مؤسسات صناعية في شكل رسمي، و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد...".

<sup>1</sup> نجوى ابراهيم البدالي: مرجع سابق، ص 267.

<sup>2</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 99.

الإيجارات التي تفوق مدتها اثنتا عشر سنة يجب أن تكون رسمية لأنها تخضع للإشهار في المحافظة العقارية<sup>1</sup>.

فيما يخص الكتابة في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة فقد نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-06<sup>2</sup> على ضرورة تحرير عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة لدى موثق وعليه باستقراء المادة سالفة الذكر نلاحظ أن الكتابة في العقارات هي كتابة رسمية نظرا للطبيعة التي يفرضها المال .

وبما أن التصرفات الواردة على العقار تفرض شكلية معينة فإن الوعد ببيع العقار الذي يتضمنه العقد يتطلب نفس الشكل. وعليه يجب أن يفرغ عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة في قالب رسمي وإلا كان باطلا<sup>3</sup>، ويجب أن يتضمن البيانات التالية: تعيين الموثق محرر عقد الاعتماد الإيجاري، تحديد تاريخ العقد، تعريف المستأجر، تحديد مدة العقد، التحديد الاجمالي للمبلغ الواجب تسديده للمؤجر، منح خيار الشراء للمستأجر، تحديد تاريخ تبليغ خيار الشراء<sup>4</sup>.

وفي الأخير نستخلص أنه بالرغم من أن المشرع الجزائري لم يذكر الكتابة في الأمر 09-96 موضوع الدراسة إلا أنه أشار على وجوب الامضاء من طرف المتعاقدين في نص المادة 05. وعليه فإن عقود الاعتماد الإيجاري تكون كلها عقود رسمية الكتابة فيها هي ركن للانعقاد.

كما نلاحظ من خلال ما تقدم أن المشرع الجزائري قد سار على نهج المشرعين المصري والفرنسي في أنه وإن لم ينص صراحة على ضرورة كتابة عقد الاعتماد الإيجاري إلا أنه تطلب شهره وذلك حماية للغير الذي يتعامل مع المشروعات التجارية والصناعية،

<sup>1</sup> المادة 17 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-06 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق ل 20 فبراير سنة 2006 يحدد كفاءات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، ج ر، عدد 10.

<sup>3</sup> شيخاوي اليامنة: النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون أعمال، جامعة المسيلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2013/2012، ص 73.

<sup>4</sup> عيسى بخيت: مرجع سابق، ص 76.

وكذا حماية دائني شركة الاعتماد الإيجاري ومن هنا فرضت الحاجة الى ضرورة كتابة كافة عقود الاعتماد الإيجاري ولكن على الرغم من ضرورتها إلا أنها لم ترق لأن تصيح ركنا من أركان العقد<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: شهر عقد الاعتماد الإيجاري

يخضع عقد الاعتماد الإيجاري إلى إجراءات الشهر وهذا ما نظمته المادة 06 من الأمر 96-09 التي تنص: " تخضع عمليات الاعتماد الإيجاري إلى إشهار تحدد كميّاته عن طريق التنظيم ".

وقد فرق المشرع بين إجراءات شهر عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات والمنقولات وذلك بصدور مرسومين تنفيذيين الأول رقم 06-90 يحدد كميّات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة<sup>2</sup> والثاني رقم 06-91 يحدد كميّات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة<sup>3</sup>.

وعلى هذا الأساس سنتعرض إلى إجراءات شهر عقد الاعتماد الإيجاري على النحو التالي:

### أولاً: إجراءات عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة

حدد المشرع الجزائري إجراءات شهر الاعتماد الإيجاري للمنقولات بموجب المرسوم رقم 06-90 وحتى يكون الشهر في الطريق الصحيح يجب أن يتم قيد العقد وفقاً لما هو منصوص عليه في المرسوم سالف الذكر الذي بموجبه نص المشرع على إعداد سجل عمومي خاص لضمان الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة والاعتماد الإيجاري المتعلق بالمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية في المركز الوطني للسجل التجاري وأسند لأعوان الملحقات المحلية للمركز مهمة مسك هذه السجلات وإطلاع الجمهور عليها<sup>4</sup>، كما ألزمت المادة 03 من نفس المرسوم المؤجر بأن يقوم بقيد كل عقد

<sup>1</sup> نجوى ابراهيم البدالي: مرجع سابق، ص 269.

<sup>2</sup> ج ر عدد 10 مؤرخة في 26 فبراير 2006.

<sup>3</sup> ج ر عدد 10 مؤرخة في 26 فبراير 2006.

<sup>4</sup> - المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-90.

اعتماد ايجاري للأصول المنقولة خلال 30 يوما ابتداء من تاريخ إمضاء العقد. أما بخصوص مقر الشهر فيكون على مستوى ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري التي توجد في دائرة اختصاص الأصول المؤجرة<sup>1</sup>.

ويترتب على قيد عقد الاعتماد الإيجاري في السجل حجة قاطعة هي عدم إمكانية احتجاج المستأجر على المؤسسة المالية المؤجرة<sup>2</sup>.

وفي حالة حدوث أي تعديل على المنقول المؤجر أوجب المشرع الجزائري أن يذكر التعديل المتعلق بالبيانات التي تم قيدها على هامش التسجيلات. أما إذا كان التعديل الذي حدث بصدد تغيير الاختصاص الاقليمي للسجل التجاري فإنه يجب على المؤسسة المالية أن تقوم بقيد التجديد في سجلات ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري المختص إقليميا<sup>3</sup>.

أما بالنسبة للبيانات والمعلومات التي تقدم من أجل عملية القيد فقد نصت عليها المادة 04 بقولها: "يجب أن يقدم طالب تسجيل عقود الاعتماد الإيجاري المذكورة في المادة 2 أعلاه على جداول طبقا للنماذج المحددة في الملحقين الأول والثاني بهذا المرسوم". وتتضمن هذه الجداول على معلومات خاصة بأطراف عقد الاعتماد الإيجاري، تاريخ العقد، المبلغ المستحق للمال المؤجر ومدة الايجار...

ونصت المادة 06 من هذا المرسوم التنفيذي على أن التسجيل يبقى ساري المفعول حتى يتم شطبه ولا يتم هذا الأخير إلا وفق الحالات التالية: بناء على اتفاق الطرفين، حكم أو قرار حائز على القوة الشيء المقضي فيه وانقضاء الايجار عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد. في الحالات المذكورة في المادة 45 من الأمر 96-90<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 101.

<sup>2</sup> بسام هلال مسلم القلاب: مرجع سابق، ص 168.

<sup>3</sup> المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-90.

<sup>4</sup> تنص المادة 45 على: "إذا قرر المستأجر حق الخيار بالشراء... بشرط أن يكون المتعاقدان قد أوفيا بالتزاماتهما

"....."

للإشارة فإن المشرع الفرنسي نص على حالتين فقط هما اتفاق الطرفين وحكم أو قرار حائز على قوة الشيء المقضي فيه. بينما المشرع المصري نص على حالات الشطب في المادة 35 من القانون 95 لسنة 1995<sup>1</sup>.

واستنادا لما سبق ذكره نلاحظ أن المشرع الجزائري أورد حالات شطب قيد الاعتماد الإيجاري على سبيل الحصر ولم يتم بتحديد مدة معينة يسقط بعدها قيد عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة وذلك على غرار المشرع الفرنسي الذي نص على وجوب تجديد القيد بعد مضي 05 سنوات و هذا تحت طائلة السقوط<sup>2</sup> طبقا للمادة 01/4 من القانون 55-66 لسنة 1966 المتعلق بالاعتماد الإيجاري<sup>3</sup>.

#### ثانيا: إجراءات شهر عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة

أورد المرسوم التنفيذي رقم 06-91 إجراءات شهر عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة الذي ينص في المادة 02 منه على أنه: " يجب أن يبين عقد اكتساب العقار موضوع عملية الاعتماد الإيجاري، المعد وفقا لأحكام المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم والخاضع للإشهار في الحفظ العقاري في باب خاص عنوانه " تحديد المستفيد من القرض وشروط إنجاز عملية الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة"، العناصر الجوهرية الواردة في الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، زيادة على تلك المحددة في المادة 8 من الأمر 96-09 المذكور أعلاه:

- تعيين الموثق محرر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة،
- تاريخ عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة و رقمه،
- تعريف المستفيد من القرض،
- مدة عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة،

<sup>1</sup> " يلغي القيد في سجل العقود في الحالات الآتية: أ- انقضاء مدة العقد دون تجديد. ب- بناء على طلب أطراف العقد. ج- صدور حكم نهائي بالإلغاء. وإذا ألغى القيد، فلا يكون للإلغاء أثر بالنسبة إلى القيود والتسجيلات التي تمت في الفترة ما بين القيد والالغاء".

<sup>2</sup> بن بريح أمال: مرجع سابق، ص 135.

<sup>3</sup> نجوى ابراهيم البدالي: مرجع سابق، 281.



- المعدل الاجمالي للمبالغ الواجب تسديدها بعنوان الايجار،  
 - النص على إمكانية خيار الشراء لصالح المستفيد من القرض عند الاقتضاء  
 - التاريخ الأقصى المحدد لتبليغ خيار الشراء عند الاقتضاء."  
 كما ألزمت المادة 03 من نفس المرسوم بأن يقوم المؤجر بشهر عقود الاعتماد  
 الايجاري للعقارات لدى المحافظ العقاري الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار ويكون في  
 الأجل المنصوص عليها قانونا مع ضرورة تحرير العقد لدى موثق مع توافر بيانات أخرى  
 كتاريخ إبرام العقد، تحديد المستأجر، مدة العقد، المعدل الإجمالي، المبالغ التي يجب أن  
 تسدد... أما فيما يتعلق بتعديل العقد فقد أوجبت المادة 04 من المرسوم سالف الذكر المؤجر  
 بمعاينة كل تعديل ماديا كان أو قانونيا في حالة العقار بعقد طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي  
 63-76<sup>1</sup> وتزول آثار نشر الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة في الحالات التالية:

. بموجب حكم أو قرار حائز قوة الشيء المقضي فيه

. بانقضاء الايجار عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد

وكذا الحالات المنصوص عليها في المادة 45 من الأمر 09-96

وما يمكن استخلاصه من خلال ما تقدم أن المشرع الجزائري لم ينص على الجزاء  
 المترتب عن عدم التقيد بإجراءات الشهر القانوني لعقد الاعتماد الايجاري الوارد على  
 الأصول المنقولة والأصول غير المنقولة. على خلاف المشرع الفرنسي الذي رتب على  
 تخلف شهر عمليات الاعتماد الايجاري للمنقولات عدم قدرة المؤسسة المالية المؤجرة عن  
 الاحتجاج بحقوقها على الأموال التي حازت على ملكيتها قبل كل من دائني المستأجر أو  
 خلفه الخاص الذي تلقى عنه تلك المنقولات بمقابل. إلا إذا أثبت سوء نية خلفه الخاص أو  
 دائني المستأجر بعلمهم بملكية المؤسسة المالية المؤجرة لتلك المنقولات<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> تنص المادة 68: "إن كل تعديل إما للعقار الذي ينطبق عليه الجدول الوصفي وإما لقطع الأرض تتم معاينته بموجب  
 عقد تعديلي للجدول الوصفي، مصحوب بمخطط ترفق نسخة منه بالوثيقة التي ينبغي إشهارها".

<sup>2</sup> هاني محمد دويدار: مرجع سابق، ص 192.

### المبحث الثاني: الآثار المترتبة على عقد الاعتماد الإيجاري

عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الملزمة للجانبين التي ترتب التزامات في ذمة طرفيه، إذ يلتزم المؤجر بتسليم الأصول محل العقد إلى المستأجر، وينقل ملكيتها إلى المستأجر في حالة إعمال هذا الأخير خيار الشراء في نهاية مدة العقد. بينما يلتزم المستأجر بدفع بدلات الإيجار، واستعمال الأصول المؤجرة في الغرض الذي أعدت له والمتفق عليه.

لكن نظرا للخصوصية التي يتمتع بها هذا العقد، والمتمثل في احتفاظ المؤجر بملكية الأصل المؤجر طوال مدة العقد، وهذا ضمانا ضد خطر إفلاس أو إعسار المستأجر وعجزه عن الوفاء بأقساط الأجرة المقررة. نجد أن آثاره لها خصوصية عما تقرره القواعد العامة، وتحديدًا تلك الآثار المقررة في عقد الإيجار بوجه خاص.

لاعتبار أن المؤجر ليس إلا ممولا، فإنه من المقبول أن يتحمل أقل الالتزامات الإيجارية، ومن ثم فمن الواجب تحديد التزامات أطراف العقد بما يتفق مع هذه الحقيقة<sup>1</sup>.

ومن خلال ما تم التطرق له يمكن تقسيم هذا المبحث إلى حقوق والتزامات المؤجر (مطلب أول) تقابلها حقوق والتزامات المستأجر (مطلب ثان).

#### المطلب الأول: حقوق والتزامات المؤجر

بمجرد إبرام عقد الاعتماد الإيجاري صحيحا فإن المؤجر تمتع بجملة من الحقوق التي تشكل ضمانات أساسية من أجل تحقيق أهدافها المالية (فرع أول) وفي المقابل تلك الحقوق يلتزم بجملة من الالتزامات التي تساهم في إنجاح عملية الاعتماد الإيجاري (فرع ثان).

<sup>1</sup> محمد عايد شوابكة: مرجع سابق، ص 151.

الفرع الأول: حقوق المؤجر

للمؤجر حقوق يمكن إجمالها فيما يلي:

أولاً: احتفاظ المؤجر بملكية الأصول المؤجرة

يعتبر احتفاظ المؤجر بملكية الأموال المؤجرة أحد أهم الضمانات الأساسية له وهذا ما أشارت إليه المادة 19 من الأمر 96\_09 في فقرتها الأولى بقولها: " يبقى المؤجر صاحب ملكية الأصل المؤجر خلال كل مدة عقد الاعتماد الإيجاري إلى غاية تحقيق شراء المستأجر هذا الأصل، في حالة ما إذا قرر هذا الأخير حق الخيار بالشراء عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء.

يستفيد المؤجر بكل الحقوق القانونية المرتبطة بحق الملكية ويقوم بكل الالتزامات القانونية الملقاة على عاتق صاحب الملكية، وفقاً للشروط والحدود الواردة في عقد الاعتماد الإيجاري لاسيما تلك المنشئة للبنود التي تعفي صاحب الملكية من المسؤولية المدنية"

فالمؤجر يبقى محتفظاً بملكية الأصل المؤجر حتى بعد انتهاء مدة العقد ما لم يبد المستأجر رغبته في اكتسابه. ولإبراز هذا الحق في مواجهة الغير يشترط المشرع القيام بالإشهار المنصوص عليه في المادة 06 من الأمر 96\_09 كما سبق تبيانها، فهذا الإجراء هو الذي يجعل حق الاحتفاظ بالملكية فعالاً وذو جدوى، ويترتب على تخلفه عدم نفاذ عقد الاعتماد الإيجاري في مواجهة الغير<sup>1</sup>.

تظهر أهمية احتفاظ المؤجر بحق ملكية الأصل المؤجرة فيما يلي:

1- حق المؤجر في استرجاع الأصل المؤجر: حيث يحق للمؤجر استرداد الأصول المؤجرة وذلك في الحالات التالية:

• في حالة إفلاس المستأجر، يحق للمؤجر استرداد تلك الأصول من تقليصة المستأجر، والاحتجاج بملكيته في مواجهة دائني ذلك المستأجر المفلس، ولا يخضع الأصل المؤجر لأية متابعة من قبل هؤلاء الدائنين العاديين أو الممتازين وهذا ما نصت عليه المادة

<sup>1</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 118.

22 من الأمر 09\_96 " في حالة عدم قدرة المستأجر على الوفاء، وتم إثباتها قانوناً من خلال عدم دفع قسط واحد من الإيجار، أو في حالة حل بالتراضي أو القضائي أو تسوية قضائية أو إفلاس المستأجر، لا يخضع الأصل المؤجر لأية متابعة من دائني المستأجر العاديين أو الممتازين مهما كان وضعهم القانوني وصفتهم سواء أخذوا بعين الاعتبار بصفة فردية أو على شكل كتلة في إطار إجراء قضائي جماعي "

• في نهاية العقد، حيث يمكن للمؤجر استعمال هذا الحق عندما لا يمارس المستأجر حق خيار شراء الأصل المؤجر، أو عدم تمسكه بتجديد العقد، فهنا المؤجر يقوم باسترداد الأصل المؤجر باعتباره المالك لها.

• في حالة عدم دفع المستأجر قسط واحد من أقساط الأجرة، وهذا ما نصت عليه المادة 20 من نفس الأمر " يمكن للمؤجر، طوال مدة عقد الاعتماد الإيجاري وبعد إشعار مسبق و/أو إعدار لمدة خمسة عشر (15) يوماً كاملة، أن يضع حداً لحق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجرة واسترجاعه بالتراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للاستئناف يصدر بذيل العريضة عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر، وذلك في حالة عدم دفع المستأجر قسطاً واحداً من الإيجار وفي هذه الحالة يمكن للمؤجر أن يتصرف في الأصل المسترجع عن طريق التأجير، أو البيع، أو رهن الحيازة، أو عن طريق أية وسيلة قانونية أخرى لنقل الملكية، ويعد كل بند مخالف لعقد الاعتماد الإيجاري بنداً غير محرراً".

2- يحق للمؤجر الاستفادة من الاهتلاك الضريبي للأصل المؤجر وهذا ما جاء في نص المادة 112 من قانون المالي لسنة 1996<sup>1</sup> التي تنص على أنه: " في عمليات الاعتماد الإيجاري المالي أو الاعتماد الإيجاري العملي يعد المؤجر من الناحية الجبائية متصرفاً في الملكية القانونية للملك المؤجر، وهو بهذا صاحب الحق في ممارسة اهتلاك هذا الملك".

<sup>1</sup> أمر رقم 95\_27 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 1995، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية عدد

3- حق المؤجر في قبض التعويضات الخاصة بتأمين الأصل المؤجر في حالة الضياع الجزئي أو الكلي لها، بغض النظر عن تكفل المستأجر بأقساط التأمين المكتتبه<sup>1</sup>.

#### ثانيا: حق المؤجر في الحصول على بدل الإيجار

يهدف المؤجر من وراء إبرام هذا العقد إلى تحقيق ربح مع استرجاع قيمة التمويل الممنوح للمستأجر، وذلك من خلال قبضه لبدل الإيجار إلى غاية استيفاء كل الأقساط<sup>2</sup>. فبدل الإيجار حق معلوم للمؤجر يتلقاه في الوقت والمكان المحددين في العقد، وكما هو حق بالنسبة للمؤجر فهو التزام بالنسبة للمستأجر، فإذا أخل بهذا الالتزام يترتب عليه نتائج سيأتي تفصيلها في التزامات المستأجر.

#### ثالثا: حق مراقبة حالة الأصل المؤجر

من الحقوق الممنوحة للمؤجر بموجب عقد الاعتماد الإيجاري هو حق مراقبة الأصل المؤجر، وذلك للوقوف على ما إذا كان المستأجر يقوم بالانتفاع به وفق ما تم الاتفاق عليه، وإذا كان يجري عليه التحسينات والصيانة اللازمة التي تسمح بالمحافظة عليه، وهذا الحق مقرر بموجب الفقرة الثانية من المادة 33 التي تنص على ما يلي: "... يجب على المستأجر أن يسمح خلال مدة الإيجار للمؤجر بالدخول إلى المحلات التي يوجد فيها الأصل المنقول المؤجر حتى يتسنى له ممارسة حقه في مراقبة حالة هذا الأصل".

وكل ذلك لا يعتبر من قبيل التعرض الشخصي الصادر من المؤجر، بل يعتبر من صميم حقه المقرر قانوناً أو اتفاقاً بين الطرفين، شريطة ألا يلحق ذلك ضرراً بانتفاع المستأجر<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> انظر المادة 26 من الأمر 09\_96

<sup>2</sup> نابتي عبد الحق يوسف: عقد الاعتماد الإيجاري كوسيلة لتمويل الاستثمار في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 349 350.

<sup>3</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 122.

الفرع الثاني: التزامات المؤجر

بمجرد إبرام عقد الاعتماد الإيجاري، فإن المؤجر يتحمل تجاه المستأجر بجملة من الالتزامات. وهذه الالتزامات لا تخرج عن تلك التي يرتبها عقد الإيجار على عاتق المؤجر، إلا ما يتفق مع الطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الإيجاري<sup>1</sup>. من جملة تلك الالتزامات ما يلي:

أولاً: الالتزام بالتمويل

الأصل أن المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري لا يملك الأشياء محل العقد، بل يقوم بشرائها تنفيذاً لعقد الاعتماد الإيجاري، وعملية الشراء هنا تتميز بخصوصية، ذلك أن المستأجر هو الذي يقوم بعملية التفاوض مع البائع نيابة عن المؤجر. حيث أن العقد المبرم بين المؤجر والمورد هو عقد بيع أو عقد مقاول<sup>2</sup>، ومن خلال ما تقدم يتضح أن المؤجر هو الذي يلتزم بتمويل عملية شراء محل عقد الاعتماد الإيجاري، رغم أن المشرع الجزائري لم يذكر صراحة التزام الشركة بتمويل الأصل المؤجر.

لقد استقر الفقه الفرنسي، على عدم إنكار عنصر التمويل في الاعتماد الإيجاري<sup>3</sup>، إلا أن الخلاف يثور فيما بينهم، حول مدى اعتبار التمويل ركن من أركان العقد. حيث ذهب اتجاه فقهي<sup>4</sup> إلى القول إذا كان من الوجهة الاقتصادية اعتبار عقد الاعتماد الإيجاري قرضاً يتم إهلاكه خلال مدة التأجير<sup>5</sup>، إلا أنه من الناحية القانونية لا يمكن أن يوصف إلا بأنه عقد إيجار<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> نصت عليها المادة 38 من الأمر 96-09 بقولها ( يعتبر المؤجر ملزماً بالقيام بالالتزامات الملقاة على عاتق صاحب الملكية على العقار المؤجر خلال كل مدة الإيجار وما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك..... )

<sup>2</sup> عيسى بخيت: مرجع سابق، ص 85.

<sup>3</sup> هشام بان شيخ: مرجع سابق، ص 89.

<sup>4</sup> بن بريح أمال: مرجع سابق، ص 159. منقول عن المستشار محمود فهمي ومدير سالم، وعبد الله سالم، التأجير التمويلي، الجوانب القانونية والمحاسبية والتنظيمية، بدون ذكر دار النشر القاهرة 1997 ص 20.

<sup>5</sup> وهذا ما أخذ به المشرع الجزائري في الأمر 96\_09 من خلال نص المادة 02 " تعتبر عمليات الاعتماد الإيجاري عمليات قرض لكونها تشكل تمويل اقتناء الأموال المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه أو استعمالها"

<sup>6</sup> حوالمف عبد الصمد: مرجع سابق، ص 88.

في حين اعتبر البعض الآخر<sup>1</sup> عقد الاعتماد الإيجاري عقد قرض لإبراز عنصر التمويل التي تلتزم به شركة الاعتماد الإيجاري.

### ثانياً: الالتزام بالتسليم

طبقاً للقواعد العامة، يعتبر التزام المؤجر بتسليم المال المؤجر إلى المستأجر من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر. إذ لا يستطيع المستفيد من العقد الانتفاع بالأصل المؤجر سواء كان عقاراً أو منقولاً، إلا إذا تسلمها في حالة صالحة لأداء الغرض الذي أجرمن أجله<sup>2</sup>.

تماشياً والقواعد العامة فقد نصت المادة 38 من الأمر 09\_96 على ما يلي: "يعتبر المؤجر ملزماً بالقيام بالالتزامات الملقاة على عاتق صاحب الملكية والمنصوص عليها في القانون المدني، مقابل حقه في الملكية على العقار المؤجر خلال مدة الإيجار وما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك، لا سيما الالتزامات الآتية:

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

والتسليم قد يكون فعلياً أو حكماً، فيكون فعلياً إذا كانت الأموال المؤجرة تحت يد المؤجر، فيمكن المستأجر من الانتفاع بها، وذلك عن طريق إزالة العوائق و الموانع التي من شأنها أن تحول دون انتفاعه بها<sup>3</sup>

وأما التسليم حكماً، فيكون إذا كانت الأموال تحت يد المستأجر لأي سبب من الأسباب، وهذا ما نجده في عقد الاعتماد الإيجاري اللاحق<sup>4</sup>.

ويتميز عقد الاعتماد الإيجاري عن عقد الإيجار العادي، بقواعد خاصة فيما يخص الالتزام بالتسليم. إذ أن الأموال المؤجرة لا تكون مملوكة ابتداءً للمؤجر، بل يشترطها بغية

<sup>1</sup> هاني دويدار: النظام القانوني لتأجير التمويل، مرجع سابق، ص 296.

<sup>2</sup> أنظر المادة 01/476 من القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 07\_05.

<sup>3</sup> عبد الرزاق السنهوري: نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، مرجع سابق، ص 228

<sup>4</sup> نجوى إبراهيم البدالي: مرجع سابق، ص 309.

تأجيرها، ويفوض المستأجر للتفاوض على ثمنها مع المورد أو المقاول، بل أكثر من ذلك فإن المستأجر هو الذي يقوم بالاستلام مباشرة من المورد أو المقاول في أغلب الأحيان<sup>1</sup>.

ويتخذ تسليم الأموال محل العقد إحدى هاتين الصورتين<sup>2</sup>:

- الصورة الأولى: التسليم المباشر ويتم التسليم فيه مباشرة من المؤجر إلى المستأجر، بعدما يتسلم المؤجر الأموال محل العقد من المورد أو المقاول.
- الصورة الثانية: التسليم غير المباشر وهي حالة تسلم المستأجر الأموال المؤجرة من المورد أو المقاول، وهذا باتفاق المؤجر والمستأجر على ذلك، وهذه هي الصورة الغالبة في عمليات الاعتماد الإيجاري. فيقوم المستأجر باستلام المال المؤجرة نيابة عن المؤجر، ويطبق على ذلك القواعد العامة للوكالة، مع توقيعه لمحضر الاستلام، حيث لا يمكنه أن يتحلل من المسؤولية اتجاه المؤجر بسبب عدم فحصه ومعاينته للأصول المستلمة ومدى مطابقتها للمواصفات المطلوبة أثناء توقيعه محضر الاستلام وأنه هو الذي حدد خصائصها بداية<sup>3</sup>.

### ثالثاً: الالتزام بالصيانة

يقصد بالصيانة القيام بصفة دورية بمتابعة حالة الأصول المؤجرة، بما يلزمها من أعمال، وذلك بغرض الوقوف على حالتها تجنباً لحدوث أعطال أو منعاً لتفاقمها إذا بدأت.

أما اصطلاحاً فيقصد به إعادة الأموال المؤجرة إلى سيرها في العمل بعد إزالة ما بها من عطب، وقد يكون ذلك باستبدال الأجزاء التي تعطلت<sup>4</sup>.

إن القواعد العامة<sup>5</sup>، تلزم المؤجر بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها عند إبرام العقد، وأن يقوم أثناء الإيجار بجميع الترميمات الضرورية لذلك. فإذا تأخر

<sup>1</sup> حوالف عبد الصمد: مرجع سابق، ص 89. (منقول عن المادة 04 من الشروط العامة لعقد الاعتماد الإيجاري،

الموجود في الدليل القانوني للعمليات المصرفية لبنك البركة الجزائري)

<sup>2</sup> عيسى بخيت: مرجع سابق، ص 87.

<sup>3</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 110.

<sup>4</sup> عيسى بخيت: مرجع سابق، ص 91.

<sup>5</sup> أنظر المادتين 497 و 480 من القانون المدني المعدل والمتمم.



عن القيام بذلك بعد إعداره من طرف المستأجر، جاز لهذا الأخير أن يقوم بالصيانة المطلوبة على حساب المؤجر.

لكن نظرا للطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الإيجاري فإن الالتزام بالصيانة يقع على عاتق المستأجر، وذلك بموجب نص صريح في العقد<sup>1</sup>. لا سيما في عقد الاعتماد الإيجاري المالي.

#### رابعاً: الالتزام بالضمان

طبقاً للقواعد العامة، فإن التزام المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالأموال المؤجرة طيلة فترة الإيجار، لذلك يضمن المؤجر للمستأجر التعرض له في الانتفاع بالعين المؤجرة وهذا الضمان من شأنه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً هادئاً وكاملاً<sup>2</sup>.

وضمان التعرض يشمل التعرض الصادر من المؤجر شخصياً سواء كان مادياً أو مبنياً على سند قانوني، أو التعرض الصادر من الغير إذا كان مبني على سند قانوني<sup>3</sup>. وضمان المؤجر لا يقف عند حدود ضمان التعرض فقط، بل يمتد ليشمل ضمان العيوب الخفية التي تحول دون انتفاع المستأجر بها، أو تنقص من هذا الانتفاع انتقاصاً محسوساً، بشرط أن لا يكون المستأجر قد أخطر بالعيوب أو كان يعلم به وقت التعاقد.

وبالرجوع إلى الأمر رقم: 09 96 نجد أن المادة 38 منه نصت على جملة من الضمانات على عاتق المؤجر. ومن خلال هذه المادة يمكن إجمال ضمانات المؤجر في ضمان عدم التعرض، وضمان العيوب الخفية.

#### 1- ضمان التعرض

من خلال نص المادة 38 من الامر 09\_96 نجد أن المشرع نص على التزام المؤجر بضمان التعرض، بشكل يتفق مع الطبيعة القانونية الخاصة لهذا العقد، لذا نجده

<sup>1</sup> المادة 17 من الأمر 09\_96

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري: العقود الواردة على الانتفاع، مرجع سابق، ص 297 .

<sup>3</sup> أنظر المواد من 483 إلى 487 من القانون المدني المعدل والمتمم.

يلقي على عاتق المؤجر مسؤولية تصرفاته سواء كانت تصرفات مادية أو قانونية، وكذلك التصرفات القانونية الصادرة من الغير، التي تحول دون تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعاً هادئاً.

وضمن التعرض يشمل كل ما نصت عليه المادة 483 من القانون المدني " ... ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر من مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق من المؤجر".

ويشترط في التعرض أن يكون فعلياً وليس احتمالياً سواء صدر من المؤجر أو من أحد تابعيه، كأن يخطئ المؤجر بأفعاله أو تصرفاته في اختيار الأصل المؤجر وتكون مخالفة للمواصفات والبيانات التي اشترطها المستأجر<sup>1</sup>. ويكون ذلك في الحالة التي يتولى فيها المؤجر عملية اختيار الأصل المؤجر بنفسه.

كذلك يكون المؤجر ضامناً لكل إنقاص للانتفاع بالعين المؤجر نتيجة تدخل السلطة الإدارية متى تسبب فيه المؤجر، ما لم يتفق هذا الأخير مع المستأجر على إعفائه من ذلك<sup>2</sup>.

نصت المادة 490 من القانون المدني على أنه: " يبطل كل اتفاق يتضمن الاعفاء أو التحديد من الضمان بسبب التعرض القانوني... " ولم يكتفي المشرع بهذا النص العام بل أعاد تأكيد هذا المعنى في المادة 31 من الأمر 09\_96 "يضمن المؤجر المستأجر غير العاجز من كل سبب يحول دون الانتفاع بالأصل المؤجر، والنتائج عنه أو عن شخص آخر.

وفي حالة عجز المؤجر على القيام بالتزاماته كما هو منصوص عليها في عقد الاعتماد الإيجاري، يحق للمستأجر أن يطالب المؤجر بتعويض وأن يتخذ كل الإجراءات التحفظية و التنفيذية على الأموال هذا الأخير ومن بينها الأصل المؤجر....."

## 2- ضمان العيوب الخفية

<sup>1</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 115.

<sup>2</sup> أنظر المادة 486 من القانون المدني معدل ومتمم

طبقاً للقواعد العامة<sup>1</sup>، فإن المؤجر يضمن للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها أو تنقص منها نقصاً فاحشاً، ولا يضمن العيوب التي جرى العرق على التسامح فيها، أو العيوب التي أعلم بها المستأجر وقت إبرام العقد أو كان من اليسر عليه أن يعلم بها<sup>2</sup>.

فقد نصت الفقرة الأخيرة من المادة 38 من الأمر 09\_96 على أن ".....الالتزام بضمان المستأجر ضد جميع عيوب الأصل المؤجر أو نقائصه والتي تحول دون الانتفاع به أو تنقص بصفة ملموسة من قيمة هذا الأصل باستثناء العيوب والنقائص التي يسمح العرف بها أو التي أعلم بها المستأجر"

ومن خلال هذه المادة يتضح أن العيب الذي يضمنه المؤجر يشترط أن يكون مؤثراً بالقدر الذي ينقص معه حق انتفاع المستأجر أو يؤدي إلى حرمانه منه، و أن يكون العيب خفياً وليس بإمكان اكتشافه فيما لو قام المستأجر بفحص العين المؤجر وبذل في ذلك عناية الرجل العادي<sup>3</sup>.

الأصل ان المؤجر ملزم بهذا الضمان، لكن بالنظر إلى الطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الإجاري، فإن المؤجر يمكن له أن ينقل الالتزام بالضمان إلى الطرف الآخر، وهو استثناء نص عليه المشرع في المادة 40 من الأمر 09\_96 بقوله " بغض النظر عن أحكام المادتين 38 و39 من هذا الأمر، يمكن الأطراف المعنية بعقد الاعتماد الإجاري أن تتفق فيما بينها ليتكفل المستأجر، مقابل حقه في الانتفاع الذي يمنحه إياه المؤجر بالتزام أو عدد من الالتزامات المتعلقة بالمؤجر، وأن يتنازل عن الضمانات الخاصة بسبب فعلي أو بوجود عائق أو عيوب عدم مطابقة الأصل المؤجر أو أن تكون هذه الضمانات محدودة وتبعاً لذلك يتنازل المستأجر عن المطالبة بفسخ عقد الاعتماد الإجاري أو تخفيض ثمن الإيجار بموجب هذه الضمانات "

<sup>1</sup> المادة 488 من قانون المدني معدل ومتمم.

<sup>2</sup> هاني دويدار: مرجع سابق، ص304 .

<sup>3</sup> عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص433.

مراعاة لتوازن الاداءات بين المؤجر والمستأجر نجد أن التشريعات المقارنة أعطت للمستأجر حق الرجوع مباشرة على المورد أو المقاول باستثناء دعوى الفسخ<sup>1</sup>. وهذا يكون إلا في حالة إعفاء المؤجر من الضمان، أما بالنسبة للمشرع الجزائري فإنه لم ينص على تحويل حقوق المؤجر في الرجوع على المورد.

### المطلب الثاني: حقوق و التزامات المستأجر

عقد الاعتماد الايجاري كغيره من العقود يرتب عند إبرامه آثارا في مواجهة كلا طرفيه ( المؤجر، المستأجر) وعليه سنقوم في هذا المطلب بدراسة حقوق والتزامات المستأجر في فرعين اثنين نتناول في الفرع الأول الحقوق التي يتمتع بها المستأجر عند إبرام العقد، وفي الفرع الثاني سنبرز الالتزامات المترتبة على عاتقه.

### الفرع الأول: حقوق المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري

بتفحص أحكام الأمر 96-09 - موضوع هذه الدراسة - نلاحظ أن الحقوق التي يتمتع بها المستأجر هي حق استعمال الأصل المؤجر والانتفاع به (أولا) وحق الخيار بالشراء (ثانيا).

### أولا: حق المستأجر في استعمال الأصل المؤجر و الانتفاع به

تناولت هذا الحق المادة 10 بقولها: " لا يمكن أن يدعى العقد الايجاري، كذلك مهما كانت الأصول التي تعلق الأمر بها ومهما كان عنوان العقد إلا إذا حرر بكيفية تسمح بالتحقق دون غموض بأنه:

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

<sup>1</sup> المادة 13 من القانون 95 لسنة 1995 في شأن التأجير التمويلي " للمستأجر أن يرجع مباشرة على المقاول بجميع الدعاوى التي تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو المقاول فيما عدا دعوى فسخ العقد وذلك دون إخلال بحقوق المؤجر في الرجوع على المورد أو المقاول في هذا الشأن"

وبالتالي فالمستأجر باعتباره صاحب حق انتفاع بالأصل المؤجر فإنه يتمتع بهذا الحق ابتداء من تاريخ استلام الأصل المؤجر وهذا ما نصت عليه المادة 29: "يتمتع المستأجر بحق الانتفاع بالأصل المؤجر بمقتضى عقد اعتماد ايجاري ابتداء من تاريخ تسليم الأصل المؤجر من قبل المؤجر والمحدد في العقد" كما تمتد فترة الانتفاع التي يتمتع بها المستأجر طوال المدة المحددة في العقد والتي تنتهي بمجرد انتهاء فترته. لكن مادام يوجد بعقد الاعتماد الإيجاري بند يمنح حق خيار ثلاثي للمستأجر، وهو شراء المال موضوع العقد أو رده لملكه أو تجديد العقد فيمنح هذا الحق للمستفيد حق الانتفاع مرة أخرى ولفترة جديدة إذا قرر استعمال حقه في الخيار بتجديد العقد<sup>1</sup> طبقاً للمادة 30 والتي تنص على: "يمارس المستأجر حق الانتفاع خلال المدة التعاقدية للإيجار التي تنتهي عند التاريخ المحدد لإعادة الأصل المؤجر وعند الاقتضاء بعد تجديد الإيجار".

بالإضافة إلى أن للمستأجر على المؤجر حق الضمان والتعويض إذا كان له مسوغ وله كذلك اتخاذ كافة الاجراءات التي تضمن له حقه<sup>2</sup> وفقاً للمادة 31: "يضمن المؤجر المستأجر غير العاجز من كل سبب يحول دون الانتفاع بالأصل المؤجر والنتائج عنه أو عن شخص آخر.

وفي حالة عجز المؤجر على القيام بالتزاماته كما هو منصوص عليها في عقد الاعتماد الإيجاري يحق للمستأجر أن يطالب المؤجر بتعويض وأن يتخذ كل الاجراءات التحفظية والاجراءات التنفيذية على أموال هذا الأخير ومن بينها الأصل المؤجر إذا كان المؤجر مازال يمتلكه و ذلك قبل أو بعد إثبات حقه في الحصول على تعويض بمقتضى حكم قضائي يكتسب قوة الشيء المقضي به".

#### ثانياً: حق المستأجر في الخيار بالشراء

تنص الفقرة الأخيرة من المادة 10 على: "...يسمح للمستأجر في حالة الاعتماد الإيجاري المالي فقط. وعند انقضاء الفترة غير القابلة للإلغاء الخاصة بالإيجار أن يكتسب

<sup>1</sup> نوال قحموس يامي: مرجع سابق، ص 189.

<sup>2</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 150.

الأصول المؤجرة مقابل دفع قيمة متبقية تأخذ بعين الاعتبار الايجارات التي تم قبضها، في حالة ما إذا يقرر مزاوله حق الخيار بالشراء....."

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

لكن بالرجوع لمادتان 8 و9 نجدتها وسعت من نطاق استعمال خيار الشراء ليشمل العقار وكذلك المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية.

وعليه فإن إعمال خيار الشراء الممنوح للمستأجر مقرون بشروط تمثلت في الآتي:

- أن يكون الأمر متعلق بعقد الاعتماد الإيجاري المالي، بغض النظر عن الأصول موضوع العقد.

- عدم إمكانية استعمال المستأجر لخيار الشراء إلا بعد انتهاء المدة غير القابلة للإلغاء نظرا لارتباطه بمدة محددة مسبقا في العقد. غير أنه يمكن له استعمال هذا الخيار قبل ذلك في حالة الاتفاق مع المؤجر وقبول هذا الأخير بذلك.

- وفاء المستأجر بجميع الالتزامات المترتبة على عاتقه بما فيها تسديد بدلات الإيجار.

- اقرار المستفيد عن رغبته في شراء الأصول المؤجرة في التاريخ المتفق عليه في العقد وإلا سقط حقه في الخيار<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني: التزامات المستأجر

سننتظر في هذا الفرع إلى البحث في كافة الالتزامات الملقاة على عاتق المستأجر على النحو التالي:

<sup>1</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 151.

أولاً : التزام المستأجر بدفع بدل الايجار

يعتبر التزام المستأجر بدفع بدل الايجار من بين الالتزامات الجوهرية الواقعة على عاتق المستأجر لكونه المستفيد في عقد الاعتماد الإيجاري وقد أوردت هذا الالتزام المادة 32 من الأمر 96-09 . موضوع هذه الدراسة- بنصها على الآتي: " يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجر مقابل حق الانتفاع بالأصل المؤجر، و في التواريخ المتفق عليها المبالغ المحددة كإيجارات في عقد الاعتماد الإيجاري".

و كذا المادة 39 من نفس الأمر بقولها: " يعتبر المستأجر ملزماً بالقيام بالالتزامات الخاصة بالمستأجر والتي ينص عليها القانون المدني مقابل حق الانتفاع الذي يمنحه إياه المؤجر ضمن عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة وما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك، لاسيما بالالتزامات الآتية:

-الالتزام بدفع الايجارات حسب السعر والمكان والتواريخ المتفق عليها..".

ويقصد بالأجرة أو ما يسمى بدل الايجار المال الذي يلتزم بمقتضاه المستأجر بإعطائه للمؤجر في مقابل الانتفاع بالأصل المؤجر<sup>1</sup> هذا بالنسبة للإيجار العادي. أما بالنسبة لبذل الايجار من الوجهة الاقتصادية فيسمى الدخل الذي يتحصل عليه مالك أصل ما مقابل السماح للغير باستعماله ريع<sup>2</sup>.

إن تعيين بدل الايجار في عقد الاعتماد الإيجاري يتم على أساس مدة ذلك العقد بشكل يتناسب مع العمر الافتراضي للأعيان موضوع العقد<sup>3</sup> وفقاً للمادة 3/10 من الأمر 96-09 التي تنص على أنه: "... يضمن للمؤجر قبض مبلغ معين من الايجار خلال مدة تدعى - الفترة غير قابلة للإلغاء - ، لا يمكن خلالها، إبطال الايجار إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك".

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري: مرجع سابق، ص 154.

<sup>2</sup> بن بريح آمال: مرجع سابق، ص 193.

<sup>3</sup> بن زيوش مبروك: بن زيوش مبروك : نطاق القواعد العامة على التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري، مقال منشور بمجلة العلوم الانسانية ، جامعة سطيف الجزائر، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، مجلد أ، العدد 28، ديسمبر 2007، ص 245،246.

وهذا ما أكدته المادة 11 من نفس الأمر بنصها: " يجب أن يشير عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة الموافق للاعتماد الإيجاري المالي تحت طائلة فقد هذه الصفة، إلى مدة الايجار ومبلغ الايجار "

**1. عناصر الأجرة:** للمدة أهمية بالغة في تحديد بدل الايجار لذلك سنقوم بشرح عنصرين أساسيين متمثلين في:

#### أ - المدة

تعتبر مدة الايجار شرطا من الشروط الأساسية الواجب إدراجها في عقد الاعتماد الإيجاري و لعل ما يبرزها ما يلي:

- أن تكون محددة:

تنص المادة 12 على: "يتم تحديد مدة الايجار الموافقة للفترة غير القابلة للإلغاء باتفاق مشترك بين الأطراف

يمكن أن توافق مدة الايجار المدة المتوقعة للعمر الاقتصادي للأصل المؤجر، كما يمكن أن تحدد استنادا إلى قواعد الاستهلاك المحاسبية و/ أو الجبائية المحددة عن طريق التشريع والمتعلقة بالعمليات الخاصة بالاعتماد الإيجاري".

إذن تحدد مدة الايجار في عقد الاعتماد الإيجاري إما باتفاق أطراف العقد وإما تحدد بحسب معايير اقتصادية أو مالية حسب قواعد التشريع الجبائي المعمول به على عمليات الاعتماد الإيجاري.

- أنها غير قابلة للإلغاء:

معنى ذلك أنه خلال مدة الايجار لا يستطيع طرفا عقد الاعتماد الإيجاري إنهاؤها وإن حدث وقام المؤجر أو المستأجر بإنهائها وجب عليه تقديم تعويضا للطرف الآخر ما لم



يتم الاتفاق على خلاف ذلك. وما يفسر عدم قابلية العقد للإلغاء في هذه الفترة هو الطبيعة المالية للعقد المتمثلة في تمويل الاستثمار<sup>1</sup>.

ب- بدل الإيجار :

تنص المادة 15 من الأمر المتعلق بالاعتماد الإيجاري على: "تحدد الإيجارات حسب نمط متناقص أو خطي استنادا إلى مناهج محددة عن طريق التشريع تحدد الإيجارات حسب دورية تختارها الأطراف المعنية بعقد الاعتماد الإيجاري".

نلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري حدد دفع الإيجار وفق طريقتين: الأولى تكون بحسب نمط متناقص والمقصود به أن تكون أقساط بدلات الإيجار الأولى كبيرة القيمة وتأخذ في التناقص تدريجيا بعد ذلك. أما الطريقة الثانية فتكون بنمط خطي والمقصود به عدم حدوث تغيير فبدلات الإيجار طوال مدة العقد.<sup>2</sup> كما أن دفع بدل الإيجار يكون على أقساط محددة في العقد فقد يكون التسديد شهريا كما قد يكون كل سداسي أو فصلي حسب اتفاق طرفي عقد الاعتماد الإيجاري<sup>3</sup>.

إن المقصود ب: التشريع الذي ذكرته المادة 15 المذكورة أعلاه هو قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، حيث أن المادة 02 من القانون رقم 01-12 المؤرخ في 19 يونيو 2001 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2001 المعدلة للمادة 141 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة<sup>4</sup> ذكرت ما يلي: "في إطار عقد الاعتماد الإيجاري المالي، يرخص للبنوك والمؤسسات المالية وشركات الاعتماد الإيجاري باستعمال الاهتلاك الخطي أو التنازلي للأصول الثابتة إلى فترة تساوي مدة عقد الاعتماد الإيجاري".

<sup>1</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 125.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 126 127.

<sup>3</sup> نوال قحموس يامي: مرجع سابق، ص 193.

<sup>4</sup> ج ر العدد 38، 21 جويلية 2001.

2. ضمانات الوفاء بالأجرة: قد لا يكتفي المؤجر بالضمان الذي يتقرر له من واقع ملكيته لذلك نجده يلزم المستأجر بتقديم بعض الضمانات للوفاء بالأجرة المتفق عليها<sup>1</sup> ومن بين هذه الضمانات: التأمينات العينية والتأمينات الشخصية.

#### أ- التأمينات العينية:

يختلف التأمين العيني في مجال الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة عن التأمين العيني في مجال الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة. فالأولى قائمة على اشتراط الشركة المؤجرة على المستأجر القيام برهن محله التجاري الحائز على ملكيته. أما الثانية فعادة ما يشترط فيها المؤجر ارتهان أحد الأصول العقارية المملوكة للمستأجر<sup>2</sup>، وقد نص المشرع الجزائي على التأمين العيني بموجب المادة 17 من الأمر المتعلق بالاعتماد الإيجاري بقوله: "يمكن أن ينص عقد الاعتماد الإيجاري، باختيار من الأطراف المتعاقدة، على الشروط المتعلقة بما يلي:

-التزام المستأجر بمنح المؤجر ضمانات أو تأمينات عينية أو فردية،"

#### ب-التأمينات الشخصية:

تنص المادة 664 من القانون المدني على أن: "الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام، بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يقم به المدين نفسه".

وتناولت هذا النوع من الضمانات أيضا المادة 500 من نفس القانون بنصها: "يمكن الأطراف الاتفاق على كفالة لضمان الوفاء ببذل الإيجار والتكاليف".

وعلى عكس التأمينات العينية فإن عقد الاعتماد الإيجاري يشترط تقديم المستأجر كفيلا للمؤجر حتى يضمن الوفاء بالمبالغ المالية المستحقة له<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> هاني محمد دويدار: مرجع سابق، ص 398.

<sup>2</sup> هاني محمد دويدار: مرجع نفسه، ص 399.

<sup>3</sup> المادة 2/17 و المادة 28 من الأمر 96-09.

إن الشركات المؤجرة عند اشتراطها لتقديم كفيل فهي لا تشترط تقديم شخصاً كفيلاً فحسب وإنما تشترط تقديم شخص مقدر يقبل أن يكفل غيره فإذا كان هذا الأخير من الأشخاص المعنوية فقد تشترط الكفالة من قبل الشركاء أو المساهمين، أو من قبل الشركة الأم في حالة ما إذا كان المستأجر فرعاً لها. أما إذا كان من الأشخاص الطبيعية فقد تشترط كفالة بنك أو مؤسسة اعتماداً<sup>1</sup>

والكفالة في عقد الاعتماد الإيجاري هي كفالة تضامنية لا يجوز فيها للكفيل أن يتمسك في مواجهة الشركة الممولة بالدفع بالتقسيم أو التجريد فالمؤجر يمكن له الرجوع مباشرة على الكفيل دون رجوعه على المستأجر<sup>2</sup>

#### ثانياً: التزام المستأجر بالمحافظة على الأصل المؤجر و صيانتته و تأمينه

يعتبر الالتزام بالمحافظة على الأصل المؤجر و صيانتته من الالتزامات الجوهرية التي تفرض على المستأجر وهذا ما أكدته المادة 1/33 من الأمر 96-09 بقولها: " يمكن أن يضع العقد على عاتق المستأجر الالتزام بالحفاظ على الأصل المؤجر و صيانتته في حالة اعتماد إيجاري للأصول المنقولة".

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

من خلال ما تقدم نستشف أن هناك التزامات عدة تترتب على عاتق المستأجر متمثلة في:

#### 1- التزام المستأجر بالاستعمال المناسب للعين المؤجرة:

<sup>1</sup> بلهامل هشام: آثار عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، شعبة القانون الخاص، تخصص قانون أعمال، جامعة 20 أوت 1945 سكيكدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2013/2014، ص 96.

<sup>2</sup> هاني محمد دويدار: مرجع سابق، ص 399.

طبقاً لقواعد الشريعة العامة فإنه يجب على المستأجر استعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه أو بحسب ما أعدت له<sup>1</sup>، وأنه يجب أن يعتني بها و المحافظة عليها مثلما يبذله الرجل العادي وهو المسؤول عما يلحق العين المؤجرة أثناء انتفاعه بها من فساد أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً عادياً<sup>2</sup>.

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

يتضح لنا أن المستأجر ملزم بالاعتناء بالعين المؤجرة و المحافظة عليها مثل رب الأسرة الحريص وليس الشخص العادي، كما تقع عليه المسؤولية عما يصيب العين المؤجرة من ضرر سواء تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً. وفي حالة اساءة المستأجر لاستعمال الشيء المؤجر أو أنه قصر في بذل العناية المعتادة له وجب على المؤجر إقامة دليل على ذلك<sup>3</sup>.

## 2-الالتزام بالصيانة واصلاح الأصل المؤجر

إن المقصود بصيانة الأصل المؤجر هو القيام بالمتابعة المستمرة له وفق ما تطلبه ظروف استعماله وذلك تفادياً لوقوع أي ضرر أو تقادمه إذا كان قد ظهر. أما إصلاح الأصل المؤجر فهو إعادته إلى سيرته في العمل بعد إزالة ما لحقه من ضرر أو تلف<sup>4</sup>.

يعتبر وفقاً للقواعد العامة الالتزام بصيانة وإصلاح العين المؤجرة في حالة ما إذا كانت هذه الاصلاحات ضرورية لها حتى تظل صالحة لأداء الغرض الذي أعدت من أجله

<sup>1</sup> المادة 491 من الأمر 59/75.

<sup>2</sup> المادة 495.

<sup>3</sup> محمد حسين منصور: أحكام قانون الاجار، الفنية للطباعة و النشر، الاسكندرية، ص 155.

<sup>4</sup> هشام بن شيخ: مرجع سابق، ص 205.

واقعا على عاتق المؤجر<sup>1</sup>. أما إذا كانت مجرد ترميمات لإصلاح الاعطاب البسيطة الناتجة عن الاستعمال العادي للمال المؤجر فإن الالتزام بصيانتها يكون على عاتق المستأجر<sup>2</sup>.

لكن الأمر غير ذلك في عقد الاعتماد الاجباري حيث منع على المستأجر من القيام بأي تعديل على الأصل المؤجر دون إذن المؤجر، لكنه ملزم بإخطار هذا الأخير بكل أمر يستدعي تدخله باعتباره مالكا للأصل المؤجر وذلك بموجب الفقرة الرابعة من المادة 39 التي تنص: "الالتزام بعدم إحداث أي تغيير على الأصل المؤجر، أو تجهيز بدون إذن المؤجر، مهما كانت الأسباب التي تدعو لذلك، لاسيما إذا كانت هذه التجهيزات أو التغييرات تهدد سلامة العقار المؤجر و تنقص من قيمته الإيجارية".

بالإضافة إلى الفقرة 8 من نفس المادة التي تنص على أن: "الالتزام بإشعار المؤجر، فورا بكل أمر يستدعي تدخله بصفته صاحب ملكية والذي من شأنه أن ينقص من انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر أو أن ينقص من قيمته التجارية، لاسيما في حالات الترميمات المستعجلة أو اكتشاف عيوب فيه أو اغتصاب أو سبب أو ضرر من فعل الغير يصيب الأصل المؤجر، حتى وإن أخذ المستأجر على عاتقه النفقات أو الآثار القانونية والمالية الناجمة عن مثل هذه الحالات أو تنازل عن حقه في طلب فسخ عقد الاعتماد الاجباري أو تخفيض ثمن الايجار أو تنازل عن مطالبة مسؤولية المؤجر".

### 3- الالتزام بالتأمين:

عرفت المادة 619 من القانون المدني التأمين بأنه عقد يلتزم بمقتضاه المؤمن أن يؤدي للمؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حال وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن. وتقابها المادة 02 من الأمر 07/95<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> بن نوي صالح: شرط الاحتفاظ بالملكية في عقد الاعتماد الاجباري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود و مسؤولية، جامعة الجزائر (1) بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2018/2017، ص 96.

<sup>2</sup> بلهامل هشام: مرجع سابق، ص 117.

<sup>3</sup> أمر رقم 95-07 مؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق ل 25 يناير سنة 1995، يتعلق بالتأمينات، ج ر عدد 13 مؤرخة في 08 مارس 1995.

و يندرج هذا التأمين ضمن عقود التأمين على الأشياء أو الممتلكات لأنه يشمل من جهة المخاطر العادية مثل الحريق و السرقة، وغيرها من الخاطر التقليدية الأخرى. و من جهة أخرى يشمل ضمان أخطار الكوارث الطبيعية<sup>1</sup>.

وفقا لقواعد القانون المدني نجد أنه إذا هلكت الأموال المؤجرة بفعل القوة القاهرة أو بسبب خارج عن ارادة المستأجر يفسخ العقد بقوة القانون إذا كان الهلاك كلياً. أما إذا كان الهلاك جزئياً وأصبحت العين المؤجرة غير صالحة لأداء المهمة التي أعدت من أجلها ولم يرق المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة كما كانت سابقاً يمكن للمستأجر المطالبة إما تخفيض بدل الايجار وإما فسخ العقد<sup>2</sup>.

فالمقصود بالهلاك الكلي للأصل المؤجر زواله من الوجود كلياً أو عدم صلاحيته لأداء المنفعة المقصودة بصفة كلية، والهلاك قد يكون مادياً كما قد يكون هلاكاً معنوياً. أما الهلاك الجزئي فيقصد به زوال جزء من أجزائه، أو الحرمان من بعض منافعه، حيث قد يكون مادياً كما قد يكون قانونياً<sup>3</sup>.

أما بخصوص عقد الاعتماد الإيجاري فإنه وفقاً للمادة 34 من الأمر - موضوع هذه الدراسة- نلاحظ أن المؤجر لا يتحمل تبعه الهلاك: "يمكن أن يضع عقد الاعتماد الإيجاري أيضاً على عاتق المستأجر التزام تأمين الأصل المؤجر على حسابه، ضد مخاطر الاتلاف الكلي أو الجزئي والتي تحدد أو تمنع الاستعمال المنفق عليه". وأضافت المادة 7/39: "الالتزام بضمان المؤجر ضد مخاطر الحريق و التكفل بالخسائر التي تلحق الأصل المؤجر والتأمين ضد مثل هذه المخاطر".

وتحمل المستأجر لعبء تسديد أقساط التأمين يكون إما باكتتاب التأمين لدى شركة تأمين مختصة و إما لدى شركة التأمين التي يحيله إليها المؤجر<sup>4</sup>. و حسب ما جاءت به

<sup>1</sup> بلهامل هشام: مرجع سابق، ص 103.

<sup>2</sup> المادة 481 من القانون المدني .

<sup>3</sup> بلهامل هشام: مرجع سابق، ص 109، 110.

<sup>4</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 133 (نقلاً عن صخر أحمد الخصاونة: عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، 2005، ص 205)

المادة 26 من الأمر المتعلق بالاعتماد الإيجاري فإن المؤجر هو الشخص الوحيد المستفيد من التعويضات التي تقوم بدفعها شركة التأمين: " في حالة ضياع جزئي أو كلي للأصل المؤجر يكون المؤجر وحده مؤهلاً بقبض التعويضات الخاصة بتأمين الأصل المؤجر بغض النظر عن تكفل المستأجر بأقساط التأمين المكتتبه ودون الحاجة إلى تفويض خاص لهذا الغرض".

والتساؤل الذي يطرح نفسه في حالة الهلاك الجزئي للأصل موضوع عقد الاعتماد الإيجاري هل يبقى المؤجر محتفظاً بمبلغ التأمين الذي حصل عليه من شركة التأمين ويلزم المستأجر بإصلاح وصيانة الأصل المؤجر؟

في حقيقة الأمر إذا حدث وأبقى المؤجر مبلغ التأمين في حوزته و ألزم المستأجر بصيانة و إصلاح الأصل المؤجر فيكون بذلك قد أثرى على حساب المستأجر فلا يتصور أن يقبض التعويض من شركة التأمين من جهة ويقوم بمطالبة المستأجر بإرجاع الأصل المؤجر إلى حالته الأولى أي الهلاك الجزئي .

لذلك غالباً ما تتضمن عقود الاعتماد الإيجاري النص على أن يقوم المؤجر بتسليم المستأجر مبلغ التأمين مقابل الإصلاحات التي قام بها<sup>1</sup>.

### ثالثاً: الالتزام بعدم التنازل و بعدم إعادة التأجير

تنص المادة 39 / 10 من الأمر- موضوع هذه الدراسة- على أن: "الالتزام بعدم التنازل عن حقه في الانتفاع وعدم إعادة تأجير الأصل المؤجر دون موافقة صريحة من المؤجر". وهذا ما سنتطرق إليه على النحو الآتي:

#### 1-الالتزام بعدم تنازل المستأجر عن حقه في الانتفاع والاستعمال

تنازل المستأجر عن العقد معناه أن يحل المستأجر الجديد محل المستأجر الأول، فحسب القواعد العامة تنازل المستأجر عن العقد يتضمن حوالة حق بالنسبة لحقوق

<sup>1</sup> حوالمف عبد الصمد: مرجع سابق، ص 108.

المستأجر و حوالة دين بالنسبة لالتزاماته، وعليه تعتبر العلاقة الناشئة بين المستأجر المتنازل والمستأجر المتنازل له هي علاقة حوالة و ليست علاقة إيجار.<sup>1</sup>

فبالرجوع إلى مضمون المادة 10/39 يتبين لنا أن المشرع الجزائري وضع استثناء متمثل في جواز التنازل بعد موافقة المؤجر الصريحة. فإذا وافق المؤجر على التنازل تنتهي العلاقة القانونية بينه وبين المستأجر الأول، وتنشأ علاقة جديدة بين المؤجر والمستأجر الجديد فيحل هذا الأخير محل المستأجر الأول في جميع حقوقه والتزاماته بموجب قواعد الحوالة.<sup>2</sup>

وبالرغم من أن التنازل عن العقد ينشئ علاقة مباشرة بين المؤجر والمتنازل له إلا أن المشرع الجزائري اشترط بموجب المادة 506 من القانون المدني أن يظل المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته<sup>3</sup>، و نفس الأمر تناولته المادة 11/39 بنصها: "الالتزام بضمان التنفيذ للمؤجر، من قبل التنازل، لالتزاماته، في حالة التنازل عن الأصل المؤجر بموافقة المؤجر".

## 2-الالتزام بعدم اعادة تأجير الأصل المؤجر

حسب قواعد الشريعة العامة فإنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر ايجارا فرعيا من الباطن دون الموافقة الصريحة للمؤجر، كل ذلك ما لم يوجد نص قانوني يقضي بغير ذلك.<sup>4</sup>

يفهم من خلال هذه القاعدة أن المشرع الجزائري قد منع المستأجر من التأجير الفرعي كقاعدة عامة، ما لم تكن هناك موافقة صريحة من المؤجر مما يعني أنه ودون موافقته لا يجوز ذلك، إلا إذا وجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، مرجع سابق، ص 662.

<sup>2</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 136 137 (نقلا عن صخر أحمد الخصاونة: مرجع سابق، ص 219)

<sup>3</sup> بلهامل هشام: مرجع سابق، ص 141، 142.

<sup>4</sup> المادة 505 من القانون المدني.

<sup>5</sup> بن زيوش مبروك: مرجع سابق، ص 241.



وهذا ما جاءت به أحكام عقد الاعتماد الإيجاري من خلال المادة 10/39 من الأمر 96-09 بقولها: "...الالتزام بعدم التنازل عن حقه في الانتفاع وعدم إعادة تأجير الأصل المؤجر دون موافقة صريحة من المؤجر".

وطبقا للقواعد العامة في عقد الايجار المنصوص عليها في المادة 593 من القانون المدني المصري، والمادة 1717 من القانون المدني الفرنسي نجدها جاءت مخالفة للتشريع الجزائري حيث أجازت للمستأجر بالتنازل عن الايجار أو الايجار من الباطن ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك<sup>1</sup>.

ويرجع سبب منع التنازل عن الايجار والايجار من الباطن في عقد الاعتماد الإيجاري إلى الاعتبار الشخصي، ذلك أن شخصية المستأجر محل اعتبار في هذا العقد، وهذا ما يدفعنا بحسب هذه الميزة إلى توسيع مجال التطبيق للشروط التي تمنع وتقيد كافة الحالات التي يتم فيها تعويض المستأجر الأصلي بشخص آخر<sup>2</sup>.

#### رابعاً: التزام المستأجر بالمسؤولية المدنية

يمكن أن يتسبب الأصل المؤجر في إلحاق الضرر بالغير ومن أمثلة ذلك: تهدم البناء فيصيب أحد الأشخاص أو يتلف بعض الأموال، أو انفجار آلة فينجم عنها إصابة بعض من الأشخاص أو وفاتهم فتثار المسؤولية عما تحدثه من أضرار للغير<sup>3</sup>

فيما يتعلق بعقد الاعتماد الإيجاري نكون أمام التساؤل التالي: من هو الشخص المسؤول عن تحمل المسؤولية المدنية ؟

بتفحص نصوص الأمر 96-09. موضوع هذه الدراسة- نستشف أن تحمل المسؤولية المدنية تكون باتفاق أطراف العقد وهذا ما جاءت به المادة 17 بقولها: "يمكن أن ينص عقد الاعتماد الإيجاري باختيار من الأطراف المتعاقدة، على الشروط المتعلقة بما

<sup>1</sup> نجوى ابراهيم البدالي: مرجع سابق، ص 352.

<sup>2</sup> بلهامل هشام: مرجع سابق، ص 139.

<sup>3</sup> هاني محمد دويدار: النظام القانوني للتأجير التمويلي- دراسة نقدية في القانون الفرنسي- الطبعة الثانية، مكتبة ومطبعة الاشعاع الفنية، الاسكندرية، 1998، ص 444،445.

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

وأعاد المشرع تأكيد ذلك ضمن المادة 02/19: "... يستفيد المؤجر كل الحقوق القانونية المرتبطة بحق الملكية ويقوم بكل الالتزامات القانونية الملقاة على عاتق صاحب الملكية وفقا للشروط والحدود الواردة في عقد الاعتماد الإيجاري، لاسيما تلك المنشئة للبنود التي تعفي صاحب الملكية من المسؤولية المدنية".

ففي حالة عدم نص أطراف العقد على المسؤولية المدنية في العقد فإن قواعد القانون المدني هي التي تطبق إلا إذا كانت هناك استثناءات منصوص عليها في هذا الأمر أو عدم تلائم بعض أحكام القانون المدني مع طبيعة عقد الاعتماد الإيجاري<sup>1</sup>. وهذا ما نصت عليه المادة 37: "إن الالتزامات المتبادلة بين المستأجر و المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، هي تلك المحددة في إطار عقد الاعتماد الإيجاري، في حالة سكوت العقد، فهي تلك المقبولة من طرف القانون المدني في مجال الإيجار، إلا إذا وجدت استثناءات منصوص عليها في هذا الأمر أو عدم تلاؤم بعض أحكام القانون المدني مع طبيعة عقد الاعتماد الإيجاري الذي يعتبر كعملية قرض حسب المفهوم المحدد بمقتضى هذا الأمر".

وهذا ما أكدت عليه كذلك المادة 39: "يعتبر المستأجر ملزما بالقيام بالالتزامات الخاصة بالمستأجر والتي ينص عليها القانون المدني مقابل حق الانتفاع الذي يمنحه إياه المؤجر ضمن عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، ما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك"

أما المسؤولية المدنية التي تقع على عاتق المستأجر وفقا للقواعد العامة متمثلة في عنصرين اثنين: الأولى المسؤولية الناشئة عن الأشياء، والثانية المسؤولية في حالة تهدم البناء وهذا ما سيتم بحثه فيما يلي:

<sup>1</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 141.

1- المسؤولية الناشئة عن الأشياء :

نصت المادة 138 من القانون المدني على أن: "كل من تولى حراسة شيء و كانت له قدرة الاستعمال و التسيير و الرقابة، يعتبر مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه الشيء ويعفى من هذه المسؤولية الحارس للشيء إذا أثبت أن ذلك الضرر حدث بسبب لم يكن يتوقعه مثل عمل ضحية، أو عمل الغير، أو الحالة الطارئة، أو القوة القاهرة".

حسب نص هذه المادة يتضح لنا أن الحارس هو من يقع على عاتقه عبء المسؤولية الناجمة عن الشيء الذي يكون تحت حراسته، وهو كل شخص طبيعي أو معنوي له سيطرة فعلية على الشيء قصداً أو استقلالا، سواء استندت هذه السيطرة على حق مشروع أو لم تستند<sup>1</sup>.

ويتبين لنا كذلك أن القائم بالحراسة لابد أن يكون متمتعاً بعناصر ثلاث تتمثل في الاستعمال، التسيير (الإدارة) و الرقابة ؛ فالقدرة على الاستعمال معناها امكانية استخدام الحارس للشيء في نشاط معين وهي تفرض هيمنة فعلية للشيء إما بصورة مباشرة ومادية، وإما من خلال شخص آخر. أما القدرة على التسيير والرقابة فهي تفرض سلطة وسيطرة الحارس على الشيء<sup>2</sup>.

غير أن الحارس يعفى من هذه المسؤولية إذا أثبت أن الضرر وقع بسبب لم يكن يتوقعه مثل عمل الضحية، أو عمل الغير، أو الحالة الطارئة، أو القوة القاهرة.

وعليه فإن المسؤولية الناشئة عن حراسة الشيء المؤجر قائمة على أساس مسؤولية مفترضة لحارس الشيء بغض النظر عن فكرة الخطأ، حيث أن الحارس يتخلص من مسؤوليته بإثبات السبب الأجنبي وليس بإثبات انعدام الخطأ<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> هاني محمد دويدار: مرجع سابق، ص 446.

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 446.

<sup>3</sup> علي علي سليمان: دراسة المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون سنة نشر، ص 150.

## 2- المسؤولية في حالة تهدم البناء :

عالج المشرع الجزائري المسؤولية في حالة تهدم البناء بموجب المادة 2/140 من القانون المدني و التي تنص على أن: "... مالك البناء مسؤول مما يحدثه انهدام البناء من ضرر و لو كان انهداما جزئيا ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى اهمال الصيانة، أو قدم في البناء، أو عيب فيه".

باستقراءنا لنص هذه المادة نلاحظ أنها وضعت نظاما خاصا للمسؤولية حيث منحت للمتضرر امكانية رفع دعوى المسؤولية ضد صاحب البناء ( مالكه) في حالة تهدمه ولو كان جزئيا، واعتبرت المسؤولية الناشئة على الشيء المسبب للضرر واقعة على المالك فقط<sup>1</sup>.

وعليه فالمسؤولية هنا قائمة على أساس خطأ مفترض غير قابل لإثبات العكس مفاد هذا الخطأ أن عدم القيام بالصيانة أو عيب فيه أو تهدم البناء راجع إلى خطأ المالك<sup>2</sup> إلا إذا أثبت قيامه بواجب الصيانة و العناية بالأصل المؤجر<sup>3</sup>.

## خامسا: الالتزام بإقرار الخيار بالشراء

حق الخيار بالشراء الممنوح للمستأجر مقرر في عقد الاعتماد الايجاري المالي فقط ويتم إعماله في التاريخ المتفق عليه سواء تعلق الأمر بالأصول المنقولة أو بالأصول غير المنقولة بعكس الاعتماد الايجاري العملي<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> بلهامل هشام: مرجع سابق، ص 126.

<sup>2</sup> بلحاج العربي: النظرية العامة في القانون المدني الجزائري ( الواقعة القانونية ) ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الثاني ، الطبعة 5 ، الجزائر، 2008، ص 412.

<sup>3</sup> بلهامل هشام: المرجع السابق، ص 127.

<sup>4</sup> نابتي عبد الحق يوسف: عقد الاعتماد الايجاري كوسيلة لتمويل الاستثمار في التشريع الجزائري: دراسة نظرية وتطبيقية من منظور قانوني اقتصادي، مقال منشور بمجلة ميلاف للبحوث و الدراسات، جامعة عبد الحميد مهري- قسنطينة2- الجزائر، المجلد 5 العدد 1، جوان 2019، ص 350.

ففي عقد الاعتماد الإيجاري المالي للأصول المنقولة تناولت هذا الحق مواد عديدة من بينها المادة 10، 39، 45 من الأمر 96-09، وكذلك المادة 11 بقولها: " يجب أن يشير عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة الموافق للاعتماد الإيجاري المالي، تحت طائلة فقد هذه الصفة، إلى مدة الايجار ومبلغ الايجار وحق الخيار بالشراء الممنوح للمستأجر عند انتهاء العقد، وكذا القيمة المتبقية من سعر اقتناء الأصل المؤجر". أما بالنسبة للأصول غير المنقولة فقد نصت عليها المادة 08 منه.

أما فيما يخص التزام الاقرار بحق خيار الشراء فوفقا للمادة 12/39 التي تنص على " الالتزام بإقرار حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه وإلا سقط حقه في الخيار، إذا مارس المؤجر حقه في استرجاع الأصل المؤجر في التاريخ المتفق عليه" فإنه يتوجب على المستأجر إبداء رغبته في استعمال هذا الخيار في الآجال المحددة. وعلى الرغم من امكانية اعماله لهذا الحق من عدمه إلا أنه يجب عليه اعلام المؤجر في التاريخ المتفق عليه بأنه راغب في شراء الأصل المؤجر. أما في الحالة المخالفة فالمستأجر غير ملزم بالتعبير عن رأيه وسكوته كاف للدلالة على عدم رغبته في الشراء.

فإذا امتنع المستأجر عن تجديد العقد أو شراء الأصول المؤجرة يجب عليه ارجاع هذه الأخيرة للمؤجر حتى يتسنى له العثور على مستأجر آخر أو بيع تلك الأصول المؤجرة. أما اذا اختار تجديد العقد أو شراء الأصول فلا يقع أي اشكال بالنسبة للمؤجر<sup>1</sup>.

#### سادسا: الالتزام برد الأصل المؤجر عند نهاية العقد

يجب على المستأجر ارجاع العين المؤجرة عند نهاية مدة الايجار. فإذا أبقاها تحت يده دون وجه حق كان ملزما بدفع تعويضا للمؤجر يراعى فيه القيمة الايجارية للعين المؤجرة و ما لحق المؤجر من ضرر<sup>2</sup> وهذا ما نص عليه المشرع في المادة 502 من القانون المدني: " يجب على المستأجر ارجاع العين المؤجرة عند نهاية مدة الايجار. فإذا أبقاها

1 خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 145.

2 عصام أنور سليم: الوجيز في عقد الايجار، الجزء الأول، الاحكام العامة في الايجار، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، سنة 200، ص 419.

تحت يده دون وجه حق عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر".

ونجد الأمر نفسه في عقد الاعتماد الإيجاري فالمستأجر عند نهاية العقد إذا لم يقيم باختيار أحد الطريقتين المتمثلين في شراء الأصل المؤجر أو تجديد العقد وجب عليه رده إلى المؤجر طبقا للمادة 36 من الأمر 96-09 التي تنص: " يجب على المستأجر، عند انقضاء مدة الايجار، في حالة ما لم يقرر حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه أو في حالة عدم تجديد الايجار، أن يرد الأصل المؤجر على حالة اشتغال واستعمال توافق حالة أصل مماثل وحسب عمره الاقتصادي

ولا يمكن المستأجر في أي حال من الأحوال أن يطالب بحق حبس الأصل المؤجر لأي سبب كان" وتقابلها المادة 20 من قانون التأجير التمويلي المصري رقم 95 لسنة 1995 .

ونظرا للطبيعة الخاصة لهذا العقد نجد أن المشرع أعاد النص على ذلك في المادة 39 فقرة 13: "... الالتزام باسترجاع الأصل المؤجر في التاريخ المتفق عليه إذا لم يقرر المستأجر حق الخيار بالشراء". وعليه وبعد الرجوع إلى مضمون نص المادة 36 نستطيع القول بأن التزام المستأجر بإرجاع الشيء المؤجر غير متوقف على الرد فقط وإنما ملزم برده في حالة اشتغال و استعمال توافق حالة أصل مماثل وحسب عمره الاقتصادي ولا يكون الأصل المؤجر على هذا الحال إلا إذا كان المستأجر قد حرص على استعماله استعمالا مألوفاً إعمالاً لالتزام المحافظة وصيانة الأصل المؤجر مثلما يفعله رب الأسرة الحريص<sup>1</sup>. كما أشارت المادة 44 من الأمر 96-09 على ضرورة قيام المستأجر برد الأصل المؤجر في حالة تعذره من إبرام عقد ايجار شريطة أن يكون الرد للأصل خال من أي شاغل للمكان ودون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء، وفي حالة رفض المستأجر يجوز للمؤجر اللجوء إلى القضاء الاستعجالي باستصدار أمر يصدره قاضي الاستعجال يلزمه بإخلاء المكان.

<sup>1</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 146.

### المبحث الثالث: انتهاء عقد الاعتماد الإيجاري

لا يختلف عقد الاعتماد الإيجاري في أسباب انتهائه عما تقرره القواعد العامة في عقد الإيجار، فينقضي العقد بانتهاء حق الاستعمال أو بانتهاء مدته باعتباره من عقود المدة، وتعد هذه نهاية طبيعية للعقد، وذلك بتنفيذ كل طرف من أطرافه للالتزامات المفروضة عليه.

لكن قد يتعرض هذا العقد لأسباب طارئة أثناء تنفيذه وقبل حلول أجله، مما يؤدي إلى انتهائه، وذلك إما بحكم بطلانه لتخلف أحد أركانه، وإما بسبب من أحد طرفيه، فيؤدي ذلك إلى انقضاء العقد قبل أن يصل إلى نهايته الطبيعية، مما يتم فسخه<sup>1</sup>، ويترتب على انقضاء العقد في هذه الحالة آثار خاصة تنقل كاهل المتسبب فيه (فسخه).

وعلى اعتبار أن عقد الاعتماد الإيجاري يخضع للقواعد العامة للبطلان<sup>2</sup>، فلا حاجة لدراستها، وبذلك نطبق عليه القواعد العامة الواردة في القانون المدني.

ومن هذا المنطلق سوف نحاول دراسة هذا المبحث في مطلبين انتهاء عقد الاعتماد الإيجاري عند حلول الأجل (مطلب أول)، انتهاء عقد الاعتماد الإيجاري عن طريق الفسخ (مطلب ثان).

#### المطلب الأول: انتهاء عقد الاعتماد الإيجاري عند حلول الأجل

عقد الاعتماد الإيجاري من عقود المدة، حيث يتم الاتفاق بين طرفيه على مدة مخصصة له، ولذلك ينتهي بانتهاء مدته، أي بحلول أجله وهذه هي النهاية الطبيعية لعقود المدة، وغالبًا ما تكون هذه المدة تتناسب مع العمر الافتراضي للأصل المؤجر، وهذا ما أكدته المادة 12 من الأمر 09\_96: "يتم تحديد مدة الإيجار الموافقة للفترة غير القابلة للإلغاء باتفاق مشترك بين الأطراف."

<sup>1</sup> المادة 119 من القانون المدني "في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر

بعد إعداره المدِين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك"

<sup>2</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 152.

يمكن أن توافق مدة الإيجار المدة المتوقعة للعمر الاقتصادي للأصل المؤجر، كما يمكن أن تتحدد استناداً إلى قواعد الاستهلاك المحاسبية و/أو الجبائية المحددة عن طريق التشريع والمتعلقة بالعمليات الخاصة بالاعتماد الإيجاري.

ونظراً لخصوصية عقد الاعتماد الإيجاري فإن انقضاء العقد نتيجة انتهاء مدته المحددة في العقد تمنح للمستأجر ثلاث خيارات، إذ له شراء الأصل المؤجر أو تجديد العقد لمدة أخرى أو رد الأصل المؤجر<sup>1</sup>. ويتبين من مختلف نصوص الأمر 09\_96 أن هذه الخيارات تخص عقود الاعتماد الإيجاري التي توافق<sup>2</sup> الاعتماد الإيجاري المالي للأصول المنقولة وتعد معيار لتكييفه، عقد الاعتماد الإيجاري للأصول الغير منقولة، وكذلك عقود الاعتماد الإيجاري للمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، أما الأصناف الأخرى من الاعتماد الإيجاري فهذه الخيارات غير متاحة فيها للمستأجر.

وفيما يلي سنتناول الخيارات الثلاثة الممنوحة للمستأجر عند حلول أجل عقد الاعتماد الإيجاري.

### الفرع الأول: شراء الأصل المؤجر

يعتبر هذا الخيار إحدى الخصائص التي يتميز بها عقد الاعتماد الإيجاري عن باقي العقود التي قد تتشابه معه، وهذا الخيار الممنوح للمستأجر هو الخيار الغالب والأكثر وقوعاً في مثل هذه العقود، وذلك لأن قيمة شراء الأصل المؤجر تكون منخفضة عن القيمة السوقية بكثير، وهذا لأخذ أقساط الأجرة المدفوعة بعين الاعتبار. فإن عقد الاعتماد الإيجاري يتضمن وعداً منفرداً بالبيع من جانب المؤجر<sup>3</sup>، إذ يلتزم بمقتضاه هذا الأخير ببيع المال المؤجر إلى المستأجر إذا ما أعلن عن رغبته في الشراء خلال المدة المحددة والشروط

<sup>1</sup> انظر المادة 16 من الأمر 09\_96

<sup>2</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 154\_155

<sup>3</sup> المادة 71 من القانون المدني " الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه...."



المعينة في العقد، وهذا الحق المقرر للمستأجر لا يمكن التنازل عنه للغير وذلك لقيام العقد على الاعتبار الشخصي<sup>1</sup>.

لكن التساؤل المطروح هو حول كيفية شراء هذا الأصل المؤجر ؟

لقد منح المشرع الجزائري في الأمر 96\_09 الحق للمستأجر في شراء الأصل المؤجرة عند انتهاء الفترة الإيجار غير القابلة للإلغاء، مقابل دفع القيمة المتبقية التي تم تحديدها في العقد. لكنه لم يفصل في كيفية الشراء، وكذلك لم يشترط على المستأجر اكتساب الأصول المؤجرة كاملة، بل أجاز له اكتساب جزء منها فقط متى كانت تقبل التجزئة، وهذا ما جاء في نص المادة 07 بقولها: "... كما يترك لهذا الشخص إمكانية اكتساب كلياً أو جزئياً، الأصول المؤجرة عن طريق دفع سعر متفق عليه والذي يأخذ بعين الاعتبار، على الأقل جزئياً الأقساط التي تم دفعها بموجب الإيجار" وكذا نص المادة 08 التي تقرر نفس الحكم بالنسبة للأصول غير المنقولة " يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة عقد يمنح من خلاله طرف يدعى المستأجر مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة أصولاً ثابتة مهنية اشتراها أو بينت لحسابه مع إمكانية المستأجر في الحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجرة أو جزء منها في أجل أقصاه انقضاء مدة الإيجار...."

حتى يتمكن المستأجر من شراء هذا الأصل محل عقد الاعتماد الإيجاري يجب عليه أن يعلن رغبته في شرائه، إذ يجب على طرفي العقد أن يحددا الميعاد الذي يجب على المستأجر فيه إبداء رغبته في الشراء، وهذا ما نصت عليه المادة 45 فقرة 1 بقولها " إذا قرر المستأجر حق خيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه عن طريق رسالة مضمونة الوصول موجهة إلى المؤجر خمسة عشر يوماً على الأقل قبل هذا التاريخ يتعين....." يتضح من خلال هذه المادة أن المشرع أوجب على المستأجر أن يعلن قراره المتعلق بشراء الأصل المؤجر وتبليغه إلى المؤجر خلال 15 يوماً على الأقل عن طريق رسالة

<sup>1</sup> هاني دويدار: مرجع سابق، ص 484.

مضمونة الوصول قبل انتهاء الأجل المحدد في العقد<sup>1</sup>، وإلا سقط حقه في الخيار<sup>2</sup>. فإذا تم تبليغ الإعلان إلى المؤجر ووصل الاجل يتم عقد البيع، لكن قبل ذلك نطرح مسألة الثمن وكيفية أدائه ؟

يجب ان يتضمن عقد الاعتماد الإيجاري تحديد الثمن الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمؤجر في حالة شرائه للأصول المؤجرة، فإذا لم يتم تحديد هذا الثمن فعلي الأقل يحددان الأسس التي يمكن عن طريقها تحديد ثمن شراء<sup>3</sup>، ويعتبر تحديد ثمن الشراء ضماناً للمستأجر في مواجهة تعسف المؤجر في تضخيم ثمن الشراء<sup>4</sup>.

كما يجب مراعاة عند تحديد الثمن أقساط الأجرة التي سيؤديها المستأجر للمؤجر طوال فترة الإيجار إذ أن القيمة الإيجارية في عقد الاعتماد الإيجاري تكون مرتفعة نسبياً مقارنة بعقد الإيجار العادي، لأنه ليس مقابل انتفاع فقط بل يشمل ثمن شراء الأصل المؤجر وكذلك نفقات إتمام صفقة وهامش ربح، لذلك يكون ثمن شراء مقابل القيمة المتبقية<sup>5</sup> التي لم تغطيها أقساط الأجرة وتكون حوالي 5% أو 6% من تكلفة الشراء<sup>6</sup>.

وبذلك يكون الثمن المتبقي غير مدفوع أقل بكثير من القيمة السوقية لها. أما طريقة أداء الثمن ومكان تسليمه فقد سكت المشرع عن ذكرها فإذا حدد الأطراف مكان تسليم الثمن في العقد التزم المستأجر به، أما إذا لم يتم تحديد المكان فلتسليم، يطبق بشأن ذلك القواعد العامة المنصوص عليها في المادة 378 من القانون المدني.

متى وفى المستأجر بجميع التزاماته التعاقدية، وأعلن رغبته في الشراء يكون المؤجر ملزم بنقل ملكية الأصل المؤجر سواء كان منقولاً أو عقاراً.

<sup>1</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 156.

<sup>2</sup> المادة 39 الفقرة 13 تنص على "الالتزام بالإقرار حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه وإلا سقط حقه في الخيار إذا مارس المؤجر حقه في استرجاع الأصل المؤجر في التاريخ المتفق عليه"

<sup>3</sup> ليلي بعثاش: مرجع سابق، ص 229

<sup>4</sup> عايد الشوابكة: مرجع سابق، ص 235

<sup>5</sup> انظر المادة 14 من الامر 09\_96

<sup>6</sup> حوالمف عبد الصمد: مرجع سابق ص 120

-الأصل المؤجر منقولاً:

كأصل عام يخضع بيع المنقول لمبدأ الرضائية، وحرية الأطراف في التعاقد، بينما إذا تعلق الأمر ببيع محل تجاري أو مؤسسة حرفية، فإن الأطراف ملزمون باحترام الشكالية اللازمة<sup>1</sup> طبقاً للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي، يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها" بمجرد توقيع عقد البيع ينقضي عقد الاعتماد الإيجاري ليحل محله عقد البيع، وإن نقل الملكية يكون من تاريخ توقيع عقد البيع، هذا ما نصت عليه المادة 45 سالفه الذكر.

-الأصل المؤجر عقاراً:

نصت المادة 8 من الأمر 09\_96 على 3 صيغ لتملك المستأجر للأصول غير المنقولة بقولها: "يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة عقداً يمنح من خلاله طرف يدعى المؤجر وعلى شكل تأجير لصالح طرف آخر يدعى المستأجر مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة أصولاً ثابتة مهنية اشتراها أو بنيت لحسابه مع إمكانية المستأجر في الحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجرة أو جزء منها في أجل أقصاه انقضاء مدة الإيجار ويتم ذلك في صيغة من الصيغ المذكورة أدناه:

- عن طريق التنازل تنفيذاً للوعد بالبيع من جانب واحد

-أو عن طريق الاكتساب المباشر أو غير المباشر حقوق ملكية الأرض التي شيدت عليها العمارة أو العمارات المؤجرة

-أو عن طريق التحويل قانوناً ملكية الأصول التي تم تشييدها على الأرض والتي هي ملك المستأجر"

التي سيتم تفصيلها على النحو الآتي:

<sup>1</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 158.

1. عن طريق التنازل تنفيذًا للوعد بالبيع من جانب واحد

المؤجر يلتزم من البداية بأن ينقل ملكية الأصل المؤجر للمستأجر، وهذا ما يعرف بالوعد بالبيع، وذلك بمجرد إبداء الطرف الثاني الرغبة في الشراء متى وفى بجميع التزاماته. وما يميز الوعد بالبيع في عقد الاعتماد الإيجاري هو عدم حرية الأطراف في تحديد الثمن الذي يكون محددًا مسبقًا.

ويتحقق الوعد بالبيع من جانب المؤجر متى كان المؤجر مالكا للبناء والأرض المشيد فوقها. أما إذا كان المؤجر ليس مالكا للوعاء العقاري، نكون هنا بصدد إحدى الصيغتين التي حددهما المشرع

2. عن طريق الاكتساب المباشر أو غير المباشر، حقوق ملكية الأرض التي شيدت

عليها العمارة أو العمارات المؤجرة

في هذه الحالة تكون البناية و الوعاء العقاري مملوكين لشخصين مختلفين، الأرض مملوكة للغير الذي قام بتأجيرها للمؤجر وخول له تشييد البناية فوقها، وفقا لصيغة الإيجار البنائي<sup>1</sup>.

يقوم المستأجر بشراء الأرض من مالكةها، فتصبح الأرض مملوكة له، والبناء المشيد فوقها في حيازته بموجب عقد الاعتماد الإيجاري وعند انتهاء مدة العقد يقوم بإعمال خيار شراء البناية، وهذا المقصود بالاكتساب المباشر.

ويكون الاكتساب بطريق غير مباشر في حالة انقضاء الشركة المدنية العقارية التي يتم إنشائها من طرف المستأجر و شركة الاعتماد الإيجاري من أجل إنجاز البناء الذي يرغب فيه المستأجر، ففي هذه الحالة تؤول ملكية البناية للمستأجر، فيقوم هذا الأخير بشراء الأرض المقامة عليها البناية<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 160 نقلا عن (قريد الطيب: م ص219)

<sup>2</sup> المرجع نفسه، ص 161.

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

فهنا الوعاء العقاري ملكا للمستأجر، ورخص للمؤجر إقامة بنايات فوقه بغرض تأجيرها له عن طريق عقد الاعتماد الإيجاري، فعند نهاية العقد يطلب المستأجر من المؤجر تمكينه من اكتساب البناية كلها أو جزء منها طبقا لقواعد الالتصاق<sup>1</sup>.

#### الفرع الثاني: تجديد عقد الاعتماد الإيجاري

إذا لم يبد المستأجر رغبته في شراء الأصل المؤجر رغم أن حاجته لهذا المال مازلت قائمة، يمكنه أن يختار تجديد عقد الاعتماد الإيجاري. وقد خوله هذا الحق المشرع في الأمر 09\_96 من خلال المواد 10 و 16.

ولا يعتبر عقد التجديد امتداد لعقد الاعتماد الإيجاري الأول، أي لا يفترض التجديد الضمني حسبما هو معروف في القواعد العامة، لذلك لا بد من اتفاق على شروط التجديد بين المؤجر والمستأجر، ومن الأفضل أن يتضمن العقد الأسس التي يتم بناء عليها تجديد العقد، ذلك لما يوفره من حماية للمستأجر.

وهوما نصت عليه بعض التشريعات منها المشرع المصري من خلال المادة 05 التي نصت على أنه: "يجوز للمستأجر في حالة عدم شراء المال.. تجديد العقد وذلك بالشروط التي يتفق عليها الطرفان و في جميع الأحوال لا يتجدد العقد تجديدا ضمنيا ولا يمتد سواء تم التنبيه على المستأجر بانتهاء مدة العقد ولم يتم ذلك".

من المنطوق أن يكون العقد الجديد أقل وطأة من العقد الأصلي، ولا سيما فيما يتعلق ببدايات الإيجار، إذ تكون الأجرة في الفترة الثانية أقل بكثير من بدلات الإيجار في الفترة الأولى<sup>2</sup>، ويبقى المستأجر ملزما بالقيام بالالتزامات التي كانت على عاتقه في العقد الأصلي، أما عن مدة تجديد العقد فقد تكون مساوية للمدة الأولى أو مختلفة عنها بالزيادة أو النقصان.

<sup>1</sup> بلهامل هشام: مرجع سابق، ص 71.

<sup>2</sup> وليد علي ماهر: مرجع سابق، ص 165 و 166.

ويعود سبب تخفيف شروط تجديد العقد إلى ما يلي<sup>1</sup>:

- إن المؤجر قد استرد رأس المال الذي استثمره، وكذا الفوائد.
- الأصل المؤجر يكون قد اهتلك نتيجة الاستعمال السابق، بالإضافة إلى انخفاض مردوديته.
- إن بدلات الإيجار في العقد الجديد تكون أقل وذلك على أساس القيمة المتبقية، وهي أقل من الثمن الأصلي.
- إن الأصل المؤجر انخفضت قيمته بالاستعمال وبالتالي تكون أقساط إعادة التأمين أقل من الأقساط الأولى.
- للاحتجاج بتجديد عقد الاعتماد الإيجاري لا بد من إشهاره ، حيث يخضع للإشهار وفقاً للكيفيات المبينة سابقاً، وذلك لضمان نفاذه في مواجهة الغير<sup>2</sup>.

#### الفرع الثالث: رد الأصل المؤجر

إذا انتهت مدة عقد الاعتماد الإيجاري ولم يمارس المستأجر حقه في شراء الأصول المؤجرة ولا تجديد العقد، يكون ملزماً بردها إلى المؤجر باعتباره مالكا لها.

وقد يلجأ المستأجر إلى إعمال هذا الخيار، حين لا يرى مصلحة من شراء هذا المال أو تجديد العقد، أو عندما يرى أن هذه الآلات أو المعدات المؤجرة أصبحت قديمة لا تواكب التطور الصناعي والتكنولوجي. ويخضع التزام المستأجر برد الأصول المؤجرة فيما يخص المنقول لنص المادة 36 من الامر 96\_09 والتي تنص على " يجب على المستأجر عند انقضاء مدة الإيجار، في حالة مالم يقرر حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه أو في حالة عدم تجديد الإيجار أن يرد الأصل المؤجر على حالة اشتغال و استعمال توافق حالة أصل مماثل وحسب عمره الاقتصادي.

<sup>1</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 163.

<sup>2</sup> عايد شوابكة: مرجع سابق، ص 240.

ولا يمكن المستأجر، في أي حال من الأحوال، أن يطالب بحق حبس الأصل المؤجر لأي سبب كان".

أما الأصول المؤجر غير المنقولة فقد نصت المادة 39 فقرة الأخيرة من نفس الأمر على: "الالتزام باسترجاع الأصل المؤجر في التاريخ المتفق عليه إذا لم يقرر المستأجر حق الخيار بالشراء".

كما قد تنظم عقود الاعتماد الإيجاري الأحكام الخاصة برد المؤجرة عند نهاية مدة الإيجار، فيلتزم المستأجر برد تلك الأموال بالحالة والشروط المتفق عليها في العقد<sup>1</sup>. حيث ترد الأموال المؤجرة بالحالة الطبيعية وبالشكل السليم، مع أخذ بعين الاعتبار ما قد يطرأ عليها من تغييرات نتيجة استعمالها طوال مدة الإيجار، لذلك يتم الاستعانة بخبراء لتقييم ومعاينة حالة الأصل المؤجر عند ردها، والتحقق مما إذا كانت بحالة جيدة أم لا، فإذا كانت في حالة استهلاك غير عادي وغير مألوف، يلزم المستأجر بالتعويض<sup>2</sup>، وكذلك في حالة تأخره عن رد الأموال المؤجرة في المدة المحدد فهو ملزم بالتعويض لأن احتفاظه بهذه الأموال لا يستند إلى سبب قانوني<sup>3</sup>.

وجدير بالذكر أن المشرع الجزائري نص على حق المؤجر في اللجوء إلى القضاء المستعجل لمطالبة المستأجر بإخلاء المكان الذي يشغله في إطار الاعتماد الإيجاري<sup>4</sup>. وبذلك يكون المشرع قد أعطى الحق للمؤجر في اللجوء إلى القضاء المستعجل للمطالبة باسترداد العين المؤجر، لكن هذه الإمكانية التي منحها المشرع تكون في حالة الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة فقط.

وبانتهاء عقد الاعتماد الإيجاري يكون للمؤجر مطلق الحق في التصرف في الأصول التي كانت موضوع عقد الاعتماد الإيجاري.

<sup>1</sup> وليد علي ماهر: مرجع سابق، ص 167.

<sup>2</sup> زين بريح أمال: مرجع سابق، ص 261 262.

<sup>3</sup> عايد الشوابكة: مرجع سابق، ص 241.

<sup>4</sup> أنظر المادة 44 من الأمر 09\_96.

المطلب الثاني: انتهاء عقد الاعتماد الإيجاري عن طريق الفسخ

تعرضنا في المطلب السابق من هذا الفصل إلى النهاية الطبيعية لعقد الاعتماد الإيجاري التي تكون بحلول الأجل المتفق عليه. غير أنه قد تعترض هذا العقد ظروف طارئة تؤدي إلى زواله قبل حلول الأجل المحددة لذلك. وعليه مادام عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الملزمة لجانبين فإنه يرتب في ذمة كل طرف من أطرافه حقوقا و التزامات. كما ان امتناع أحد هذه الأطراف عن تنفيذ التزاماته يخول للطرف الآخر الحق في طلب فسخ العقد ومما لاشك فيه أن لهذه الأخير العديد من الأسباب. لذلك سندرس في هذا البحث أسباب وحالات فسخ عقد الاعتماد الإيجاري (فرع اول)، ثم الآثار المترتبة على فسخه ( فرع ثان) .

الفرع الاول: أسباب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري.

عالج المشرع الجزائري أسباب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري في المادة 13 من الامر 09-96 التي تنص على " أن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة غير القابلة للإلغاء من قبل طرف من الأطراف، تمنح الطرف الآخر حق التعويض الذي يمكن تحديد مبلغه ضمن العقد في إطار بند خاص، أو في حالة انعدام ذلك. عن طرف الجهة القضائية المختصة وفقا للأحكام القانونية المطبقة على الفسخ التعسفي للعقود.

ماعداء القوة القاهرة أو حالة تسوية قضائية أو افلاس أو حل مسبق للمستأجر ينجز عنه تصفية هذا الأخير، عندما يتعلق الأمر بشخص معنوي، وبصفة عامة ما عدا حالة عدم قدرة حقيقية للمستأجر على الوفاء، شخصا طبيعيا كان أو معنويا، فإنه يترتب عن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة غير قابلة للإلغاء، وفي حالة ما إذا تسبب فيه المستأجر دفع التعويضات المنصوص عليها في الفترة السابقة لصالح المؤجر، بحيث لا يمكن أن يقل مبلغ التعويضات عن المبلغ الخاص بالإيجارات المستحقة المتبقية إلا إذا اتفقت الأطراف على خلاف ذلك ضمن العقد".

وتنص المادة 20 من نفس الأمر بقولها "يمكن المؤجر طوال مدة عقد الاعتماد الإيجاري وبعد إشعار مسبق و/ أو إعدار لمدة 15 يوما كاملة، أن يضع حدا لحق



المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر و ذلك في حالة عدم دفع المستأجر قسطا واحدا من الإيجار، ويشكل،... لا يمكن المستأجر أن يتمسك بعقد الاعتماد الإيجاري للاستفادة من مواصلة الإيجار وفقا للشروط المتفق عليها أوليا، إذا مارس المؤجر حقه في استرجاع الأصل المؤجر وفقا للشروط المحددة في الفقرة السابقة ، ما عدا حالة وجود موافقة صريحة من المؤجر و يشكل عدم دفع قسط واحد من الإيجار فسخا تعسفيا لهذا العقد."

على ضوء مضمون المادتين تتضح لنا أسباب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري والتمثلة في:

### أولا: فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بناء على طلب أحد الطرفين أو كلاهما

تنص المادة 119 من القانون المدني على: "في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد اذار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك".

من خلال ما سبق يتبين لنا أنه يحق لكلا طرفي العقد المطالبة بفسخ العقد، فإذا لم يلتزم أحد الأطراف بتنفيذ الالتزامات المفروضة عليه يجوز للمتعاقد الآخر طلب الفسخ.

وهذا ما جاءت به المادة 13 سالفه الذكر التي تناولت اجراءات الفسخ عن طريق الجهة القضائية المختصة وفقا للأحكام القانونية المطبقة على الفسخ التعسفي للعقود

كما أنه بإمكان المتعاقدين أيضا الاتفاق على فسخ العقد بالإرادة المشتركة وهذا ما يسمى بالتقابل والتفاسخ. إلا أن هذا الأخير غير منصوص عليه صراحة ضمن نصوص القانون المدني ولا حتى الأمر المتعلق بالاعتماد الإيجاري. لكنه معمول به في القانون المدني تطبيقا للقواعد العامة وإعمالا لتطابق الارادتين في نقض العقد وإزالته في الحدود التي تلحق الضرر بالغير بطبيعة الحال<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> خدروش الدراجي: مرجع سابق، ص 165 (نقلا عن محمد محمود صبري، محمد أحمد عابدين: الفسخ والانفساخ والتفاسخ في ضوء القضاء و الفقه، المكتبة القانونية، الاسكندرية- مصر - 1997، ص 97) .

ثانيا: فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بقوة القانون

نصت المادة 481 من القانون المدني أنه في حالة هلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً أثناء فترة الإيجار فإنه بفسخ الإيجار بقوة القانون. أما إذا كان الهلاك جزئياً وكان بسبب خارج عن إرادة المستأجر جاز لهذا الأخير إذا لم يقيم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها سابقاً أن يطلب حسب الحالة إما بتخفيض بدل الإيجار أو فسخ العقد.

أما بالنسبة لعقد الاعتماد الإيجاري نجد أن المادة 1/13 من الأمر 09-96 قد عبرت عن الفسخ بقوة القانون في حالة تدخل القوة القاهرة أو في حالة تسوية قضائية أو إفلاس أو حل مسبق للمستأجر ينجر عنه تصفية هذا الأخير.

ثالثاً: فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بسبب عدم دفع قسط واحد من بدلات الإيجار

يعتبر الالتزام بدفع الأجرة من بين الالتزامات الجوهرية التي تقع على عاتق المستأجر. وبالتالي يترتب على إخلاله بتنفيذ هذا الالتزام حق المؤجر في طلب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري<sup>1</sup>. وهذا ما نظّمته المادة 20 من الأمر 09-96 بقولها إذا لم يقيم المستأجر بدفع قسط واحد من الإيجار جاز للمؤجر طوال مدة عقد الإيجار وبعد اشعار مسبق و/ أو اعدار لمدة 15 عشر يوماً كاملة أن يضع حداً لحق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر أو استرجاعه عن طريق التراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للاستئناف يصدر بذيل العريضة عن رئيس محكمة مختصة، كما يمكن له أيضاً أن يتصرف في المال موضوع العقد عن طريق تأجيله أو بيعه أو رهنه رهناً حيازياً أو عن طريق أية وسيلة قانونية أخرى لنقل الملكية....".

وخلافاً لما جاء به المشرع الجزائري فإن المشرع المصري اعتبر بموجب المادة 19 فقرة ثانية من قانون 95 لسنة 1995<sup>2</sup>. عقد الاعتماد الإيجاري مفسوخاً دون الحاجة

<sup>1</sup> حوالف عبد الصمد: مرجع سابق، ص 133.

<sup>2</sup> بسام أحمد مسلم حمدان: التزام بضمان التعرض والاستحقاق في عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة بين التشريعين الأردني والمصري، الطبعة الأولى، دار قنديل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2010، ص 254.

لإعذار المستأجر عند عدم قيامه بسداد الأجرة المتفق عليها في العقد بعد فوات 30 يوماً على مدة العقد.

رابعاً: فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بسبب إفلاس المستأجر أو إعلان إعساره

تعتبر حالة إفلاس المستأجر أو إعلان حالة إعساره من بين المظاهر التي تثبت عجزه و عدم قدرته على تسديد التكاليف المالية الناشئة بموجب عقد الاعتماد الإيجاري. وهذا ما يدفع بالشركات المالية المؤجرة على تضمين العقد بشرط فاسخ صريح مفاده إذا أفلس المستأجر أو أعلن إعساره فإنه يكون من حق المؤجر المطالبة بفسخ العقد.

و علة اعتبار الإفلاس أو الإعسار سبباً لفسخ عقد الاعتماد الإيجاري هو أن هذا الأخير قائم على الاعتبار الشخصي<sup>1</sup>.

إن المشرع الجزائري لم ينص على حالة إفلاس المستأجر أو إعلان إعساره و نص فقط على عدم خضوع الأصل المؤجر لأية متابعة من دائني المستأجر العاديين أو الامتيازيين مهما كان وضعهم القانوني و صفتهم سواء أخذوا بعين الاعتبار بصفة فردية أو على شكل كتلة في إطار إجراء قضائي جماعي في حالة عدم قدرة المستأجر على الوفاء، تم اثباتها قانوناً من خلال عدم دفع قسط واحد من الإيجار، أو في حالة حل بالتراضي أو قضائي أو تسوية قضائية أو إفلاس المستأجر<sup>2</sup>.

وبما أن الأصول المؤجرة هي ملك للمؤجر و ليست ملك للمستأجر فهي لا تدخل في أموال التفليسة و لا في الضمان العام للدائنين، وهذا عملاً بالقاعدة العامة التي تقضي بأنها لا تدخل في أموال التفليسة إلا الأموال التي يملكها المفلس<sup>3</sup>.

غير أنه يستوقفنا تساؤل حول أثر الفسخ على وكيل التفليسة أو المتصرف القضائي وهل يجوز له المطالبة باستمرارية العقد أم لا ؟.

<sup>1</sup> عيسى بخيت: مرجع سابق، ص 129.

<sup>2</sup> المادة 22 من الأمر 96-09.

<sup>3</sup> نجوى إبراهيم البدالي: مرجع سابق، ص 400.

بالرجوع إلى القواعد العامة المذكورة في القانون التجاري<sup>1</sup> نجد المادة 298 تجيز لوكيل التقلية الاستمرار في الإيجار أو التنازل عنه شريطة دفع الأجرة عن المدة المتبقية. أما بخصوص الأمر المتعلق بالاعتماد الإيجاري فإن المشرع أغفل هذا الأمر ولم يتطرق إليه. مما يتطلب تدخل المشرع الجزائري لتنظيم هذه المسألة وذلك متى طلب منه الوكيل القضائي ذلك لاسيما هناك من يبادر إلى تنظيم هذه المسألة ومنهم المشرع المصري حيث تناولها بموجب المادة 19/ب من قانون 95 لسنة 1995 التي أجازت لأمين التقلية أن يخطر المؤجر بكتاب مسجل خلال 30 يوم من تاريخ الحكم الصادر بإشهار الإفلاس برغبته في استمرار العقد و في هذه الحالة يستمر العقد قائما بشرط أداء القيمة الإيجارية في مواعيدها.

#### خامسا: تصفية المستأجر إذا كان شخصا معنويا

ينجم على انقضاء الشخص الاعتباري تصفيته، وذلك لمعرفة ما له من حقوق وما عليه من ديون<sup>2</sup>. فالتصفية إذن تعتبر مجموعة من الأعمال التي تسعى إلى إنهاء العمليات التي بدأتها الشركة وتحديد ما لها من حقوق، و ما عليها من ديون بهدف تحديد الأموال الصافية بعد تسوية الديون لقسمتها بين الشركاء<sup>3</sup>. والتصفية تعد أثرا مترتبا بقوة القانون على زوال الشركة<sup>4</sup>.

والأصل أن التصفية تتم طبقا لما هو متفق عليه عند تأسيس الشركة ففي حالة عدم الاتفاق على ذلك تطبق أحكام القانون المدني المواد 443 و ما يليها، و أحكام القانون التجاري المواد 765 وما يليها<sup>5</sup>. مع مراعاة قاعدة " الخاص يقيد العام".

<sup>1</sup> الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 الذي يتضمن القانون التجاري، المعدل و المتمم.

<sup>2</sup> نجوى إبراهيم البدالي : مرجع سابق، ص 407.

<sup>3</sup> محمد فريد العريني: القانون التجاري، الشركات التجارية وشركات الأشخاص والأموال، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 1997، ص 91.

<sup>4</sup> سميحة القيلوبي: الشركات التجارية، الجزء الأول ، النظرية العامة للشركات وشركات الأشخاص، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1992، ص 193.

<sup>5</sup> حوالمف عبد الصمد: مرجع سابق، ص 141.

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

يعين المصفي:

1- بإجماع الشركاء في شركات التضامن،

2- بالأغلبية لرأس مال الشركاء في الشركات ذات المسؤولية المحدودة

3- و بشروط النصاب القانونية فيما يخص الجمعيات العامة العادية في الشركات المساهمة".

ويتولى المصفي أداء جميع الأعمال اللازمة لتصفية الشركة من تحصيل الحقوق وسداد الديون لاستخراج الصافي من أموالها لقسمته على الشركاء<sup>1</sup>، وإذا كان الشخص المعنوي يبقى محتفظا بشخصيته القانونية طوال فترة التصفية بالقدر اللازم لأعمالها<sup>2</sup> فإن أمواله تبقى مملوكة له و ليست ملكا شائع للشركاء فيها<sup>3</sup>، كما يجب شهر أمر تعيين المصفين في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية و كذا جريدة مختصة بالإعلانات القانونية للولاية التي يوجد بها مقر الشركة في أجل شهر<sup>4</sup>.

و لما كان الفسخ يعد النهاية غير الطبيعية لعقد الاعتماد الإيجاري فإنه يرتب آثار و نتائج سنحاول الفصل فيها على النحو التالي

<sup>1</sup> سميحة القيلوبي: مرجع سابق، ص 202

<sup>2</sup> نجوى إبراهيم البدالي: مرجع سابق، ص 408.

<sup>3</sup> حوالف عبد الصمد: مرجع سابق، ص 141.

<sup>4</sup> المادة 767 من الأمر 58/75.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة على فسخ عقد الاعتماد الإيجاري

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

باستقراء نص هذه المادة يتبين لنا أن الأثر المترتب عن فسخ العقد يتمثل في عودة المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل إبرامه، مع التزام كل طرف برد ما كان له جراء تنفيذ هذا العقد و التعويض في حالة استحالة ذلك. أما بالنسبة لعقد الاعتماد الإيجاري فقد عبرت المادة 13 على أنه إذا فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة غير القابلة للإلغاء من قبل طرف من الأطراف جاز للطرف الآخر حق التعويض.

وهذا ما سيتم التطرق إليه في هذا الفرع؛ حيث نتناول استرداد المؤجر للأصل المؤجر (أولاً) ثم نتحدث عن التعويض عن الفسخ (ثانياً).

أولاً: استرداد المؤجر للأصل المؤجر

منح المشرع الجزائري للمؤجر الحق في استرجاع الأصل المؤجر وفقاً لطريقتين اثنتين هما: استرجاعه عن طريق التراضي أو عن الطريق القضائي وذلك في حالة تقاعس المستأجر عن دفع قسط واحد من أقساط الإيجار أو تماطله عن الدفع بعد إخطاره من قبل المؤجر<sup>1</sup>

وعليه إذا فسخ عقد الاعتماد الإيجاري فالمستأجر ملزم بإعادة الأموال محل العقد ويبقى مسؤولاً عنها إلى حين إعادتها إلى المؤجر، وفي حالة عدم إعادته لتلك الأعيان حينئذ يكون ملزماً بدفع بدل إيجار آخر وذلك تعويضاً عن الاستغلال غير المشروع الذي قام به إلى غاية تسليمه للمال وتكون قيمة التعويض مماثلة لبديل الإيجار المتفق عليه سابقاً في العقد<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 20 من الأمر 96-09.

<sup>2</sup> بن بريح آمال: مرجع سابق، ص 241.

ثانيا: التعويض عن الفسخ إعمالا للشرط الجزائي

يعتبر البند الجزائي وسيلة من وسائل تحديد التعويض عند إخلال المدين عن تنفيذ الالتزامات المترتبة عليه في العقد، كما يتمثل أيضا في كونه عقوبة رادعة تحول دون تهرب المدين من التنفيذ واضطرار الدائن إلى ملاحقته بغية إجباره على التنفيذ أو مطالبته بالتعويض<sup>1</sup>. كما يعتبر البند الجزائي من أهم الضمانات الاتفاقية التي تلجأ إليها شركات الاعتماد الإيجاري و التي تضمن تنفيذ العقد<sup>2</sup>.

و للشرط الجزائي تعريفات عديدة في الفقه والقضاء لذلك سأكتفي بذكر بعضها فيما يلي:

تعريف الأستاذ محمد شتا أبو سعد: الشرط الجزائي هو بند عقدي يدرجه المتعاقدان في عقدهما أو في اتفاق لاحق لضمان احترام العقد و كفالة تنفيذه، بحيث أنه إذا أخل المتعاقد بالتزامه أدى مبلغا معيناً للمتعاقد الآخر فهو في الحقيقة تقدير اتفاقي للتعويض<sup>3</sup>

وعرفه الأستاذ جبرائيل غزالة بأنه التعويض الاتفاقي أو الشرط الجزائي هو اتفاق يتعهد فيه المدين بدفع مبلغ من المال في حال عدم قيامه بتنفيذ ما يتعهد به أو تأخر في تنفيذه ويكون هذا التعيين مقطوعا مسبقا للتعويض<sup>4</sup>

وبالرجوع إلى القانون الجزائري وخاصة القانون المدني نجده لم يتطرق إلى تعريف الشرط الجزائي لكنه أكد عليه ضمن المواد 176، 177، 178، 179، 180، 181، 182، 183، 184، 185، إذ تنص المادة 183 على: "يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد، أو في اتفاق لاحق. وتطبق في هذه الحالة أحكام المواد 176 إلى 181".

<sup>1</sup> قحموس نوال: مرجع سابق ، ص 223 ( نقلا عن إلياس ناصيف: البند الجزائي في القانون المقارن وفي عقد الليزنج، سلسلة أبحاث قانونية مقارنة، القاهرة، 1991، ص 09).

<sup>2</sup> قحموس نوال: مرجع نفسه ، ص 223.

<sup>3</sup> قارس بوبكر: الشرط الجزائي وسلطة القاضي في تعديله على ضوء القانون المدني الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق، 2015/01/29، 2014/2013، ص 13.

<sup>4</sup> المرجع نفسه، ص 13.

أما بالنسبة للأمر 96-09- موضوع هذه الدراسة- فنصت المادة 13 على: "إن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال فترة غير قابلة للإلغاء من قبل طرف من الأطراف، تمنح الطرف الآخر حق التعويض الذي يمكن تحديده مبلغه ضمن العقد في إطار بند خاص، أو في حالة انعدام ذلك. عن طريق الجهة القضائية المختصة وفقا للأحكام القانونية المطبقة على الفسخ التعسفي للعقود."

فمن خلال استقرائنا لهذه الأخيرة يتبين لنا أنها سمحت للأطراف بوضع بند خاص ضمن بنود العقد مفاده إذا فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة الغير قابلة للإلغاء من قبل أحد الأطراف يمكن للطرف الآخر المطالبة بحقه في التعويض، وعند استحالة ذلك يتم تقديره عن طريق الجهة القضائية المختصة.

والجدير بالملاحظة أن شركات الاعتماد الإيجاري اعتادت على إدراج بند جزائي في عقد الاعتماد الإيجاري تلزم بموجبه المستأجر بأن يدفع للمؤجر تعويضا يفوق قيمة بدلات الإيجار المستحقة جراء الضرر الذي أصابه بسبب فسخ العقد<sup>1</sup>

فالمشرع الجزائري منح للمؤجر الحق في استرجاع الأصل المؤجر مضافا إليه التكاليف، الفوائد و المصاريف وكذا ممارسة امتيازته على أصول المستأجر القابلة للتحويل نقدا، وعند استحالة ذلك الحصول على أمواله الخاصة وذلك من أجل استرجاع بدلات الإيجارات المستحقة غير المدفوعة والتي ستستحق في المستقبل.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> بن بريح آمال: مرجع سابق، ص 244.

<sup>2</sup> ليلي بعناش: مرجع سابق، ص 230.



خلاصة الفصل

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

أما فيما يخص الآثار المترتبة على هذا العقد، فإن الالتزامات المقررة في ذمة كلا الطرفين هي في الغالب تلك المقررة في الأحكام العامة لعقد الإيجار، لكن نظراً للطبيعة الخاصة لهذا العقد فهناك التزامات تخرج عن القواعد العامة لعقد الإيجار، حيث أن التزامات المؤجر أصبحت محدودة جداً مقارنة بالتزامات المستأجر، وذلك من خلال إدراج شروط تعفيه من التزاماته الرئيسية كإعفائه من القيام بأعمال الصيانة.

وفي الأخير نجد أن عقد الاعتماد الإيجاري لا يخرج عن القواعد العامة في انقضائه، إلا أن خصوصية العقد تظهر في الخيار الثلاثي الممنوح للمستأجر عند نهاية المدة غير قابلة للإلغاء، وذلك في الاعتماد الإيجاري المالي، وكذا فسخ العقد من جانب واحد، خاصة إذا كان المستأجر هو المتسبب فيه، حيث تكون تبعات الفسخ ثقيلة جداً بالنسبة له. وغالبا ما يتضمن العقد شرطا فاسخاً صريحاً يكون مقروناً بالشرط الجزائي الذي يتم فيه تحديد التعويض، الذي يتم تقديره من قبل الأطراف ضمن بند من بنود العقد، على أن لا يقل مبلغ هذا التعويض عن المبلغ الخاص بالإيجارات المستحقة المتبقية، ما لم يتفق الطرفان على خلاف ذلك في العقد، وفي الحالة المخالفة يتم تقديره من طرف الجهة القضائية المختصة.

# الخاتمة



### الخاتمة:

من خلال ما تم التوصل إليه في هذه الدراسة نستخلص بأن عقد الاعتماد الإيجاري من العقود المستحدثة في الواقع التجاري، له دور فعال في تمويل المشروعات الاقتصادية الصغيرة منها و المتوسطة، بالإضافة إلى تفعيل النشاطات الاستثمارية و ذلك لزيادة الانتاج من جهة، و رفع جودة المنتجات من جهة أخرى و جعلها قابلة للتنافس في الأسواق.

وكان أول ظهور لهذا النوع من العقود في الولايات المتحدة الأمريكية، ثم انتشر في أوروبا انتشارًا واسعًا تمهيدا لانتشاره في باقي دول العالم، وذلك راجع إلى النجاح الذي أثبتته على أرض الواقع.

تبنى المشرع الجزائري هذا النوع من العقود في بداية الإصلاحات الاقتصادية، لينظمها فيما بعد بموجب الأمر 09/96 المؤرخ في 10 يناير 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، يعتبر عملية مالية من الوجهة الاقتصادية تتحقق من الوجهة القانونية من خلال عقد الإيجار، تمارس من قبل أشخاص معنوية مؤهلة قانونا ومعتمدة بهذه الصفة، مع متعامل اقتصادي سواء كان جزائري أو أجنبي شخص طبيعي أو شخص معنوي تابع للقانون العام أو الخاص، ويكون محل هذا العقد أصول منقولة أو غير منقولة أو محلات تجارية أو مؤسسات حرفية ذات الاستعمال المهني.

وعليه من خلال ما سبق في دراستنا لموضوع النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري توصلنا إلى النتائج التالية:

يعتبر الاعتماد الإيجاري إحدى أهم الوسائل التمويلية التي تمكن المستأجر من الحصول على ما يريد من أجل تجهيز مشروعه، و كذا تمكين المؤجر من توظيف أمواله دون الخشية من ضياعها أو تلفها.

إن عقد الاعتماد الإيجاري هو عقد محدد المدة لا يجوز إلغاؤه إلا إذا اتفق الأطراف على ذلك، بالإضافة إلى أن قيمة الإيجار في عقد الاعتماد الإيجاري تكون مرتفعة نسبيًا

مقارنة مع قيمة الإيجار في الإيجار البسيط لكونها لا تمثل مقابل الانتفاع بالشيء فقط وإنما تشمل كذلك ثمن الشراء، هامش الربح، الفوائد و المصاريف.

تعتبر الملكية في عقد الاعتماد الإيجاري الأداة الضامنة بالنسبة للمؤجر إذ تمكنه من الاحتفاظ بملكية الأصل المؤجر خلال فترة العقد. و بالتالي فإن احتفاظه بالملكية ينتج عنه استرجاعه للمال محل العقد في حالة إفلاس المستأجر أو إعلان إعساره. وكذا عدم تدافع الدائنين عليه على اعتبار أن هذه الأموال لا تدخل في الضمان العام للدائنين ولا في التفليسة.

خيارات ثلاثة الممنوحة للمستأجر عند نهاية مدة العقد (وهذه الخيارات تخص الاعتماد الإيجاري المالي للأصول المنقولة، وكذا عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، وعقود الاعتماد الإيجاري الوارد على المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية)، التي تمثلت في: شراء الأصل المؤجر مقابل دفع قيمة متبقية مع الأخذ بعين الاعتبار الإيجارات التي تم قبضها ، أو تجديد العقد لفترة أخرى بقيمة إيجارية متفق عليها من قبل أطراف العقد، أو رد الأصل المؤجر إلى المؤجر .

ما نلاحظه أن المشرع عند تنظيمه لالتزام المستأجر برد الأصل المؤجر عند نهاية العقد جاء موافقا لما هو منصوص عليه في القواعد العامة لعقد الإيجار، إلا فيما تعلق بالاختصاص القضائي، حيث منح الحق للمؤجر أن يلزمه برد الأصل المؤجر عن طريق أمر يصدره القاضي الاستعجالي. ولعل ذلك راجع إلى حماية حق ملكية المؤجر على الأصل المؤجر من استعمال هذا الأصل استعمالا مخالفا للقانون.

ما يميز هذا العقد هو شهر عمليات الاعتماد الإيجاري سواء كان متعلق بالأصول المنقولة أو الأصول غير المنقولة وذلك لما لها من أهمية حيث يكون الغرض منه هو تنبيه الغير إلى الوضعية المالية للمستأجر وعدم وقوعهم في الخطأ نتيجة ظهور المستأجر بالملائة وذلك بسبب حيازته للأصول المؤجر .

سار المشرع الجزائري على نفس نهج المشرعين المصري و الفرنسي في أن يكون محل عقد الاعتماد الإيجاري مقتصرًا فقط على الأصول الانتاجية سواء كانت أصول منقولة

## الخاتمة

أو غير منقولة لازمة لنشاط انتاجي، سلعي أو خدمي و استبعد بذلك الأصول الموجهة لأغراض استهلاكية و الغرض من هذا هو تمويل القطاع المنتج أي توجيه القروض لهذا القطاع والنهوض بالاقتصاد الوطني، وليس تمويل الاستهلاك.

عدم احداث موازنة بين التزامات طرفي عقد الاعتماد الايجاري الذي يظهر لنا جليا من خلال اعفاء المشرع الجزائري المؤجر من الكثير من الضمانات التي تقع عليه وتحميلها للمستأجر، إما بنص أمر، أو بنص مفسر يترك الحرية لطرفي العقد لكن المؤجر هو من يضع بنود العقد مراعيًا مصلحته دائما على حساب مصلحة المستأجر.

وفق المشرع الجزائري إلى حد كبير في تنظيم أحكام عقد الاعتماد الإيجاري لكن هناك عدة نقائص في الجانب التشريعي لهذا العقد ولعل أبرزها :

إخفاقه في وضع تعريف جامع مانع لعقد الاعتماد الإيجاري، بالإضافة إلى عدم تمكنه من العثور على مرادف عربي لمصطلح " Leasing " وذلك لصعوبة ترجمته، إذ تبنى بذلك الترجمة الفرنسية (credit-bail) الاعتماد الإيجاري، المشكلة من كلمتين credit ائتمان و bail الإيجار

بتفحص أحكام الأمر 09-96 نجد أن المشرع الجزائري تطرق إلى صورة الاعتماد الايجاري المتعلقة بالمحلات التجارية و المؤسسات الحرفية ضمن مادة واحدة لا غير و لم يقيم بالتفصيل فيها كما فعل في باقي الصور، ولعل ذلك راجع إلى غياب هذا الصنف في الواقع العملي.

عدم تناول المشرع الجزائري في تنظيمه التشريعي لعقد الاعتماد الايجاري صورة الاعتماد الايجاري اللاحق .

عدم تقرير المشرع حق المستأجر في الرجوع على المورد أو المقاول بالدعوى المباشرة عكس المشرع المصري والفرنسي.

وما يمكن اقتراحه من توصيات فيما يخص التنظيم التشريعي لعقد الاعتماد الإيجاري ما يلي:

- ✓ ضرورة خلق توازن فيما يخص التزامات طرفا عقد الاعتماد الايجاري و القيام بإعادة دراسة الشروط المجحفة في حق المستأجر .
- ✓ ضرورة إعادة النظر في نصوص الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري خاصة من ناحية إعطاء القاضي السلطة في مكافحة البنود التعسفية التي جاءت في غير صالح المستأجر كالبند الجزائي المتعلق بالتعويض في حال فسخ العقد و ذلك بالحد منها إما بإلغائها أو إجراء تعديلات عليها.
- ✓ النص على جزاء عدم تقييد المستأجر بالتزامه المتمثل في رد الأصول المؤجرة إلى المؤجر عند نهاية العقد، حيث أن عدم إرجاعه للأصل يترتب عنه جريمة و هي جريمة خيانة الأمانة المنصوص عليها في قانون العقوبات الجزائري.
- ✓ ضرورة إدراج نص قانوني في الأمر 09-96 يشير صراحة إلى عقد الاعتماد الايجاري اللاحق.
- ✓ العمل على تسريع وتيرة الاصلاحات المصرفية وتشجيع رأس المال الخاص في الاستثمار في المجال المصرفي وتشجيع رأس المال الخاص على الاستثمار في المجال المصرفية لدعم وإنشاء مؤسسات صغيرة ومتوسطة
- ✓ ضرورة الإعلام والتعريف بعقد الاعتماد الإيجاري من خلال تنظيم مؤتمرات، ملتقيات علمية وندوات وطنية ودولية يحضر فيها رجال الأعمال وأصحاب المؤسسات المالية من أجل جذب أكبر قدر ممكن من العملاء لتحريك و تمويل استثماراتهم الخاصة بواسطة هذا العقد

تم بحمد الله تعالى، وتوفيق منه.

# قائمة المراجع



أولاً- النصوص التشريعية والتنظيمية

(1) القوانين

1. القانون رقم 90-10، المؤرخ في 14 أبريل 1990 المتعلق بالنقد و القرض، ج. ر عدد 16.
2. القانون رقم 01-12 المؤرخ في 19 يونيو 2001 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2001 ج. ر عدد 38.
3. القانون رقم 04-02، المؤرخ في 23 يونيو سنة 2004، يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية ج. ر عدد 41.
4. القانون 05-02 المؤرخ في: 6 فيفري 2005 المعدل والمتمم للأمر 75-59 المتضمن قانون التجاري ج. ر عدد 11.
5. القانون 07-05 المؤرخ في: 13 ماي 2007 المعدل والمتمم للأمر 75-58 المتضمن قانون المدني ج. ر عدد 31.
6. القانون رقم 17-11 المؤرخ في: 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ج. ر عدد 76.

(2) الأوامر والمراسيم التشريعية

1. الأمر: 75-58 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، ج. ر عدد 78.
2. الأمر: رقم 75-59 المؤرخ في: 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون التجاري، ج. ر عدد 101.
3. الأمر: رقم 75-74 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري، ج. ر رقم 92.
4. الأمر: رقم 95-07 المؤرخ في: 25 يناير سنة 1995 يتعلق بالتأمينات، ج. ر عدد 13 مؤرخة في 08 مارس 1995.



## قائمة المراجع

5. الأمر رقم 95\_27 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 1995، يتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية عدد 82 .
6. الأمر: رقم 96-01 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بتنظيم قطاع الصناعات التقليدية والحرف، صادر في 09 فيفري 2005 ج. ر عدد 11.
7. الأمر: رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج. ر عدد 03.

8. الأمر: رقم 96-27 المؤرخ في 09 ديسمبر 1996 المتضمن قانون المالية لسنة 1997
9. الأمر: رقم 03-11 مؤرخ في 26 غشت سنة 2003، يتعلق بالنقد و القرض، ج. ر عدد 52 .

### (3) المراسيم التنفيذية

1. المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ 23 أبريل سنة 2001 ، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، ج ر عدد 25 مؤرخة في 29 أبريل 2001.
2. المرسوم التنفيذي رقم 06-90 المؤرخ في 21 محرم 1427 الموافق ل 20 فبراير 2006 يحدد كفيات إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة ، ج ر عدد 10 .
3. المرسوم التنفيذي رقم 06-91 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق ل 20 فبراير سنة 2006 يحدد كفيات إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة ، ج ر ، عدد 10.

### (4) الأنظمة

1. النظام رقم 90-03 مؤرخ في 8 سبتمبر سنة 1990 يحدد شروط تحويل رؤوس الأموال إلى الجزائر لتمويل النشاطات الاقتصادية و إعادة تحويلها إلى الخارج ومداخيلها، ج ر عدد 45 بتاريخ 24 أكتوبر 1990.

## قائمة المراجع

2. نظام بنك الجزائر رقم 96-06 المؤرخ في 03 /07/ 1996 ، يحدد كفاءات تأسيس شركات الاعتماد الايجاري و شروط اعتمادها ، ج. ر عدد 66 .
3. النظام رقم : 18-03 مؤرخ في 04 نوفمبر 2018 يتعلق بالحد الأدنى لرأسمال للبنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر، ج. ر، العدد 73 بتاريخ : 09 ديسمبر 2018.

### (5) التعليمات

1. تعليمات محافظ بنك الجزائري رقم: 97-03 مؤرخ في 28 جوان 1997 يتضمن اعتماد الشركة الجزائرية لتأجير التجهيزات، ج. ر عدد 71.
2. تعليمات محافظ بنك الجزائري رقم : 02-02 مؤرخ في 20 فيفري 2002 يتضمن اعتماد الشركة العربية للقرض الإيجاري ، ج. ر عدد 72.

### ثانيا: المؤلفات

#### (1) المؤلفات العامة

1. بلحاج العربي : النظرية العامة في القانون المدني الجزائري ( الواقعة القانونية ) ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الثاني ، الطبعة 5 ، الجزائر، 2008.
2. سميحة القيلوبي : الشركات التجارية، الجزء الأول ، النظرية العامة للشركات و شركات الأشخاص ، الطبعة الثالثة ، دار النهضة العربية، القاهرة، 1992.
3. عبد الرزاق السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الايجار و العارية ، المجلد السادس ، دار إحياء التراث العربي بيروت.
4. عبد الرزاق السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني ( البيع و المقايضة ) ، الجزء الرابع، منشورات الحلبي الحقوقية ، دون ذكر بلد النشر ، 1998.
5. عصام أنور سليم : الوجيز في عقد الايجار ، الجزء الأول ، الاحكام العامة في الايجار، دار المطبوعات الجامعية ، الاسكندرية، سنة 2000.

6. علي علي سليمان : دراسات المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون سنة نشر.
7. محمد حسين منصور: أحكام قانون الأيجار، الفنية للطباعة و النشر، الإسكندرية، مصر، دون سنة نشر.
8. محمد صبري السعدي: النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري، دار الكتاب الحديث، مصر، 2003.
9. -----: الواضح في شرح القانون المدني الجزائري النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة، الطبعة الرابعة، دار الهدى، الجزائر، 2008.
10. محمد فريد العريني : القانون التجاري، الشركات التجارية و شركات الأشخاص و الأموال، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 1997.

## (2) المؤلفات المتخصصة

1. بسام أحمد مسلم حمدان: التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق في عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار قنديل للنشر، الأردن، السنة 2010.
2. سالم هلال راهي الحسناوي : التأجير التمويلي و تطبيقاته المختارة ، الطبعة الأولى، الدار المنهجية للنشر و التوزيع ، 2016 .
3. علي جمال عوض: عمليات البنوك من الواجهة القانونية، موسوعة الفقه و القضاء للدول العربية ج.118، دار النهضة العربية ، القاهرة 81 بند 554.
4. محمد عايد الشوابكة: عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011.
5. محمود فهمي، منير سالم، عبد الله سالم: التأجير التمويلي الجوانب القانونية والمحاسبية والتنظيمية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1997.

6. محمود قديدح محمد: الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2018.
7. معراج هوارى، حاج سعيد عمر: التمويل التأجيري المفاهيم و الأسس، الطبعة الأولى، كنوز المعرفة، الجزائر، 2013.
8. نجوى إبراهيم البدالي: عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2005.
9. هاني محمد دويدار : النظام القانوني للتأجير التمويلي ، دراسة نقدية في القانون الفرنسي ، ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الاسكندرية، 1994.
10. هاني محمد دويدار : النظام القانوني للتأجير التمويلي ، دراسة نقدية في القانون الفرنسي ، ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الاسكندرية، 1994
11. وليد علي ماهر: عقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، مركز الدراسات العربية للنشر والتوزيع، مصر ، 2018.

### (3) المقالات

1. الواسعة زرارة صالحى: عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة ، مقال منشور مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة محمد -خضير- بسكرة ، العدد 27 / 28 ، نوفمبر 2012.
2. أسماء مرابط محمد دمانة : النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري وتأثيره على الضمان وتمويل المشاريع الاقتصادية، مقال منشور مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الأغواط، الجزائر، المجلد 10، العدد 02، 28 سبتمبر 2019.
3. بكوش إلهام: طرفا عقد الاعتماد الإيجاري، مقال منشور مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، المجلد ب، العدد 48، 2017.

4. بن زيوش مبروك : نطاق القواعد العامة على التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الاجباري، مقال منشور مجلة العلوم الانسانية ، جامعة سطيف الجزائر، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، مجلد أ، العدد 28، ديسمبر 2007.
5. ليلي بعشاش: عقد الاعتماد الإيجاري، مقال منشور مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري، قسنطينة ، الجزائر، عدد 23، جوان 2010.
6. نابتي عبد الحق يوسف : عقد الاعتماد الاجباري كوسيلة لتمويل الاستثمار في التشريع الجزائري: دراسة نظرية و تطبيقية من منظور قانوني اقتصادي، مقال منشور مجلة ميلاف للبحوث و الدراسات، جامعة عبد الحميد مهري- قسنطينة2- الجزائر، المجلد 5 العدد 1، جوان 2019.

### (4) الرسائل الجامعية

1. بلهامل هشام : آثار عقد الاعتماد الاجباري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، شعبة القانون الخاص، تخصص قانون أعمال، جامعة 20 أوت 1945 سكيكدة، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق، 2013/2014.
2. بن بريح أمال، عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية لتمويل، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014/2015.
3. بن نوي صالح : شرط الاحتفاظ بالملكية في عقد الاعتماد الاجباري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع عقود و مسؤولية، جامعة الجزائر(1) بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، 2017/2018.
4. بوزيد عدنان: أحكام الوعد بالبيع العقاري دراسة مقارنة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث في الحقوق، تخصص القانون المدني المعمق، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مستغانم ، 2018/2019.

## قائمة المراجع

5. حوالف عبد الصمد: لإطار القانوني لعقد الاعتماد الإجاري (الليزنيغ)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة 2008-2009.
6. خدروش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإجاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة ، السنة الجامعية 2008/2009
7. صفاء عمر خالد بلعاوي : النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي و تنظيمه الضريبي ، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في المنازعات الضريبية :كلية الدراسات العليا ، جامعة النجاح الوطنية ، نابلس ، فلسطين ، 2005/03/27
8. عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الإجاري الدولي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية 2014 / 2015.
9. عيسى بخيت : طبيعة عقد الايجار التمويلي و حدوده القانونية دراسة مقارنة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق في إطار مدرسة الدكتوراه ، تخصص عقود و مسؤولية ، جامعة محمد بوقرة بومرداس ، كلية الحقوق ، 2010/2011.
10. قارس بوبكر: الشرط الجزائي و سلطة القاضي في تعديله على ضوء القانون المدني الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود و مسؤولية مدنية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم حقوق، 2015/01/29، 2013/2014.
11. هشام بن الشيخ، الاعتماد الإجاري للعقارات، أطروحة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، السنة الجامعية 2006\_2007.

12. نوال قحموس يامي: عقد الاعتماد الايجاري في ظل القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق، 2013/2012.

### (5) المذكرات الجامعية:

1. شيخاوي اليامنة : النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، قانون أعمال ، جامعة المسيلة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، 2013/2012.

2. لعروسي حسنية : الاعتماد الايجاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص القانون الخاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، القسم الخاص ، مستغانم ، 2019/2018.

### (6) المواقع الالكترونية:

- <https://algeriedroit.ahlamontada.com>

### (7) النصوص التشريعية والتنظيمية المقارنة

1. القانون المصري رقم 95/95 المؤرخ في 2 يونيو 1995 ، والمتعلق بالإيجار التمويلي ج. ر العدد 22 مكرر.

2. اللائحة التنفيذية للقانون المصري رقم 95/95 المؤرخة في 2/12/1995 المتعلقة بالتأجير التمويلي والمعدل بالقرار الوزاري رقم 473 بتاريخ 15/9/1998.

3. Loi n° 66-455 du 02 Juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail, Journal officiel, 3.7.1966p5652, dalloz sirey. 1966 législation

# الملاحق





عقد تمويل بالاعتماد الايجاري على أصول غير منقولة

رقم ...../2008

الشروط العامة

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

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

ويشار إليه فيما يلي البنك

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

ويشار إليه فيما يلي العميل

## **تمهيد :**

بالإشارة إلى:

- أحكام القانون الأساسي للبنك المتعلقة بالتزامه في التعامل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة.
- الشروط المصرفية المعمول بها ببنك البركة الجزائري .
- اتفاقية الحساب الجاري المبرمة بين بنك البركة الجزائري و العميل عند فتح الحساب و التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد .
- حيث أن العميل طلب من البنك شراء الأصول غير المنقولة الموصوفة في المادة 2 أدناه على أن يستأجرها من البنك على سبيل الاعتماد الايجاري بمفهوم الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 1996/01/10.

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

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

حيث أن الطرفين راضيان، فقد اتفقا على ما يلي:

### **المادة الأولى :الموضوع**

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

### **المادة الثانية: تعيين الأصول غير المنقولة**

.....  
.....

### المادة الثالثة : مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء

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

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

### المادة الرابعة : تسليم الأصول غير المنقولة

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

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

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

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

### المادة الخامسة: التهيئة

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

### المادة السادسة: الملكية

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

## المادة السابعة: واجبات العميل

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

## المادة الثامنة: الأخطار والحوادث

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

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

## المادة التاسعة : التأمين على الأخطار

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

وفي هذا الإطار يجب أن :

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

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

-يعفى البنك من أي رجوع يتقدم به المؤمنون .

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

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

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

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

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

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

#### **المادة العاشرة : إخطار البنك بالحوادث**

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

#### **المادة الحادية عشر: مسؤولية العميل المدنية وغيرها**

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

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

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

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

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

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

#### المادة الثانية عشر: إحالة الحقوق إلى الغير

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### المادة الرابعة عشر: الخيار النهائي

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

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

## المادة الخامسة عشر: فسخ العقد

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

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

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

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

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

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

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

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



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

و يترتب على فسخ عقد الاعتماد الإجباري ما يلي :

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

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

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

### المادة السادسة عشر : البيانات والضمانات

يلتزم العميل أن يقدم للبنك البيانات و الضمانات التالية:

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

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

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

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

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

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

يلتزم العميل طيلة مدة هذا العقد ب :

تنفيذ التزاماته التعاقدية و كل التصرفات المرتبطة بها في آجالها؛

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

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

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

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

#### **المادة السابعة عشر: حق الرجوع**

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

يخول البنك للعميل كل الحقوق و الرجوع التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول علي سبيل الضمان

القانوني أو التعاقدية التي ترتبط عادة بملكية الأصول غير المنقولة.

#### **المادة الثامنة عشر: الإطار القانوني والشرعي**

يخضع هذا العقد بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية السحاء إلى القانون الجزائري لاسيما أحكام

الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الايجاري و المرسوم التنفيذي رقم

91/06 المؤرخ 20 فيفري 2006 المتضمن كفيات شهر عقد الاعتماد الايجاري للأصول الغير

منقولة.

#### **المادة التاسعة عشر: الضمانات**

ضمانا لتسديد أقساط الإيجار، النفقات و المصاريف الأخرى و بصفة عامة كل الالتزامات المنصوص

عليها في هذا العقد يلتزم العميل بتخصيص كل الضمانات العينية و / أو الشخصية التي يطلبها البنك.

#### **المادة العشرون: الحقوق و المصاريف**

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق و الأتعاب بما فيها أتعاب الموثقين و المحامين و

المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزاد و وكلاء الأصول غير المنقولة وغيرهم وكذا مصاريف

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

#### المادة الواحدة والعشرون: الوثائق المرتبطة بالعقد

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

#### المادة الثانية والعشرون: الموطن

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

#### المادة الثالثة و العشرون: النزاعات

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

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

#### المادة الرابعة والعشرون: عدد النسخ

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

حرر ب..... في .....

البنك

العميل

عقد تمويل بالاعتماد الايجاري على أصول منقولة

رقم 2008/

الشروط العامة

بين :

1- بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها 2.500.000.000 دج خاضعة لأحكام القانون رقم 03-11 المؤرخ في 26.08.2003 المتعلق بالنقد و القرض مقيدة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00/ب / 0014294 ، الكائن مقره الاجتماعي بحي بوتلجة هويدف فيلا رقم 1 بن عكنون الجزائر، ينوب عنه في الإمضاء على هذا العقد السيد ..... بصفته مدير وكالة .....

ويشار إليه فيما يلي البنك

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

ويشار إليه فيما يلي العميل

تمهيد :

بالإشارة إلى :

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

- الشروط المصرفية المعمول بها ببنك البركة الجزائري .

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

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

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

حيث أن الطرفين راضيان ،

فقد اتفقا على ما يلي:

#### المادة الأولى: الموضوع

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

#### المادة الثانية : تعيين الأصول المنقولة

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

#### المادة الثالثة: مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء

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

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

#### المادة الرابعة: تسليم الأصول المنقولة

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

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

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

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

#### المادة الخامسة: المطابقة

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

#### المادة السادسة : التهيئة

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

#### المادة السابعة: الملكية

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

#### المادة الثامنة: واجبات العميل

خلال كل مدة هذا العقد، يلتزم العميل بالمحافظة و صيانة الأصول المنقولة طبقاً للقواعد الشرعية و لأحكام القوانين و الأعراف و التنظيمات المعمول بها حالياً و مستقبلاً وفقاً للمتطلبات المهنية و الاحترافية .

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

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

#### المادة التاسعة : الأخطار والحوادث

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

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

#### المادة العاشرة : التأمين على الأخطار

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

وفي هذا الإطار يجب أن :

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

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

- يعفى البنك من أي رجوع يتقدم به المؤمنون .

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

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

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

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

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

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

#### المادة الحادية عشر : إخطار البنك بالحوادث

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

#### المادة الثانية عشر : مسؤولية العميل المدنية وغيرها

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

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



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

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

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

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

#### المادة الثالثة عشر: إحالة الحقوق إلى الغير

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

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

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

#### المادة الرابعة عشر: بدل الإيجار وما يلحق من رسوم و ضرائب وغيرها

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

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

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

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

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

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

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

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

### المادة الخامسة عشر : تحديد أقساط الإيجار

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

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

#### المادة السادسة عشر: الخيار النهائي

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

#### المادة السابعة عشر: فسخ العقد

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

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

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

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

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

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

- في حالة تحويل العميل لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط ذي صلة باستغلال العتاد محل الاعتماد الايجاري إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري.

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

- في حالة فسخ عقد شراء الأصول المنقولة من البائع الأول لأي سبب من الأسباب و خاصة إذا تعلق الأمر بعطب أو عيوب خفية تضر بكامل الأصول المنقولة أو جزء منها.

- و بصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.

- و يترتب على فسخ عقد الاعتماد الايجاري ما يلي :

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

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

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

## المادة الثامنة عشر : البيانات والضمانات

يلتزم العميل أن يقدم للبنك البيانات و الضمانات التالية:

- إمضاء و تنفيذ هذا العقد و كل العقود الأخرى المتعلقة به تم ترخيصه من قبل الجهاز والمخول قانونا للعميل ولا تشكل بأي حال من الأحوال انتهاكا لبنود أي عقد آخر أبرمه أو يبرمه العميل.
  - يسمح القانون الأساسي و/أو الهيكل التنظيمي للعميل لممثله بإبرام هذا العقد .
  - يلتزم العميل بصفة قطعية دون قيد أو شرط بالالتزامات المكتتبه أو التي سيتم اكتتابها بموجب هذا العقد و كل التصرفات المرتبطة به .
  - لقد تم الحصول على كافة التراخيص الإدارية لإمضاء و تنفيذ هذا العقد لاسيما بالنظر إلي التشريع و التنظيم الساري المفعول.
  - في حالة قيام البنك بإجراء قضائي بصدد نزاع متعلق بهذا العقد لا يمكن طلب أية حصانة قضائية أو تنفيذية لغرض الاعتراض علي حجز الأموال سواء من قبل العميل أو باسمه .
  - قد رخص للعميل بوصفه خاضعا لقانون الجمارك للقيام بكل الإجراءات القانونية التي تسمح بها.
- يلتزم العميل طيلة مدة هذا العقد ب :
- تنفيذ التزاماته التعاقدية و كل التصرفات المرتبطة بها في آجالها و لاسيما ؛
  - الحصول علي جميع التراخيص الضرورية لتنفيذ التزامات هذا العقد و العمل علي بقاء سريانها.
  - الامتناع عن تعديل أي عقد أو تصرف متعلق بهذا العقد بدون الموافقة المسبقة للبنك.
  - احترام كافة الالتزامات المنصوص عليها في عقد شراء الأصول المنقولة من البائع الأول.
  - إبرام عقد صيانة على الأصول المنقولة مع شركة صيانة مؤهلة و الإبقاء على سريانه.
  - تبقي التصريحات و الضمانات المذكورة في هذه المادة سارية المفعول طيلة مدة هذا العقد .

## المادة التاسعة عشر : حق الرجوع

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

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

#### المادة العشرون : سريان العقد

لا يبدأ سريان التزامات البنك و العميل المنصوص عليها في هذا العقد الا بعد إتمام عملية شراء و استلام الأصول غير المنقولة المراد تأجيرها.

#### المادة الواحدة والعشرون : الإطار القانوني والشرعي

يخضع هذا العقد بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحة إلى القانون الجزائري لاسيما أحكام الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الايجاري و المرسوم التنفيذي رقم 92/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن كفيات شهر عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة.

#### المادة الثانية والعشرون: الضمانات

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

#### المادة الثالثة والعشرون: المصاريف والحقوق

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق و الأتعاب بما فيها و في حالة اضطرار البنك الى دفعها في إطار نزاع محتمل ، أتعاب المحامين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزاد وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ الإيجارات الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق العميل وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو بخصمها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك.

#### المادة الرابعة والعشرون : الوثائق المرتبطة بالعقد

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

### المادة الخامسة والعشرون : الموطن

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

### المادة السادسة والعشرون : النزاعات

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يرفع إلى المحكمة التي يقع المقر الرئيسي للبنك في دائرة اختصاصها، دون أن يمنع ذلك المؤجر من إمكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يملك في دائرة اختصاصها المستأجر أصولاً.

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

### المادة السابعة والعشرون : عدد النسخ

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

حرر ب..... في .....

**البنك**

**العميل**

الملحق رقم (03)

الشروط الخاصة لفرض الأيجار  
 تيكسيس الجزائر، شركة مساهمة ذات رأسمال مبلغه : 10.000.001.682,00 دج. القصر، منطقة الأعمال مركيز، قطعة 35/34  
 بلدية باب الزوار، الجزائر -  
 رقم الهاتف: 023924343 الفاكس: 023924140  
 المسجل التجاري: 0007947 ب99

المساهم: وكالة تيزي وزو  
 رقم الملف: CBM 04195

المقترض المستأجر	
الاسم أو الشكل القانوني:	X Y
العنوان	ROUTE DE BOUBROUN AZAZGUA TIZI OUZOU 0213007A98
رقم المسجل التجاري:	

المعدات	
النوع، الطابع، الطراز و الرقم التسلسلي	لمبلغ در 1 885 000.00 دج
رقم ب ف ب ك ر	اسم و عنوان الممون
JMC NKR LIGHT SIMPLE CABINE BENNE BASCULZANTE	SARL EMIN AUTO BENI MERED
تاريخ الاستلام:	الأقساط المدفوعة:
	دج الرصيد الباقي للذفع: 1 885 000.00 دج

شروط الأيجار	
المدة بالأشهر:	الفترة:
48	شهريا
إيداع كفالة ب دج	القيمة المتبقية ب ب دج
لا شيء	18 850,00 دج

عدد الأيجارات	الألات المحطمة	مبلغ الأيجارات خسارة مالية	رقم	الغير
01	عدد الأيجارات	441 090,73 دج	64 090,11 دج	التأمين
47	المجموع	47 304,80 دج	6 873,35 دج	
		2 664 416,16 دج	387 137,39 دج	

مصاريف الملف در: 18 850.00

الشروط الخاصة
---------------

المؤجر:
---------

<p>المقترض المستأجر:</p> <p>يعترف المقترض المستأجر بأنه قرأ و وافق بدون تحفظ على الشروط العامة لعقد الأيجار رقم CBM-NA-003 غير متجزئ عن الكتاب الخاص</p> <p>الإمضاء مسبقاً بالبيان الكتابي، وافق عليه بعد قراءته و الختم.</p>
---



## الشروط العامة الاعتماد الاجاري المرجع CBM04195

### المادة 01:

تمنح شركة نتيكميس الجزائر، المسماة فيما يلي "المقرض المؤجر" للمقرض المستأجر، الذي يقبل بذلك لنفسه، اعتماد إيجار متعلق بالعتاد الوارد تعيينه ضمن الشروط الخاصة. إن هذا العقد الخاضع لأحكام التنظيم المعمول به و لاسيما الأمر رقم 96-09 الصادر بتاريخ 10 يناير 1996، المتعلق باعتماد الإيجار، يلغي و يحل محل أي اتفاق سابق شفهي أو كتابي متعلق بهذا العتاد. يبدأ سريان هذا العقد اعتباراً من تاريخ الإضاء عليه من طرف المقرض المستأجر بعمية ممثل عن المقرض المؤجر مخول قانوناً. خلاف ذلك، تيراً ذمة كلا الطرفين حيال واجباتهما المحتملة مهما كانت، بحيث لا يؤول لأي أحد منهما أدنى تعويض.

### المادة 02: اختيار العتاد و إصدار الطلب المتعلق به و تسليمه

1- يحدد المقرض المستأجر على ذمته خصائص العتاد موضوع هذا العقد، فضلاً عن شروط الاستعمال و التسليم و الضمان لدى الممون الذي يقع عليه اختياره.

2- يوفي المقرض المؤجر الممون بطلب العتاد، و عليه، يقوم باقتطاع المبلغ الأصلي لمقابل الإيجار الأول مضاف وفقاً للشروط الخاصة. يتم تسليم العين على نفقة و على ذمة المقرض المستأجر. و بموجب الوكالة الصريحة المخولة له بقبضى هذا العقد، يتعين على المقرض المستأجر، تحت مسؤوليته الكاملة، التأكد من حسن تنفيذ الممون لكامل واجباته، لاسيما تلك المتعلقة بكيفيات و أجل تسليم العتاد و تركيبه و صيانتته و ضمانه.

3- حال تسليم العتاد من طرف الممون، يتوجب على هذا الأخير بعمية المقرض المستأجر الإضاء على محضر تسليم، يقوم مقام إثبات لمطابقة العتاد المسلم لذلك المنوه إليه ضمن هذا العقد و على سند تأكيد الطلب، و ذلك بحضور ممثل عن البنك. يترتب عن استلام المقرض المؤجر لمحضر التسليم تسديد مبلغ الفاتورة، و حلول أجل الاستحقاق المعجل لمقابل الإيجار الأول.

في حال عدم المطابقة، يتعين على المقرض المستأجر تحرير محضر مبرر يتضمن رفض التكاليف بالعتاد المسلم بكامله أو جزء منه، على أن يقوم بإرساله طی رسالة مسجلة مرفقة بأشعار بالاستلام.

في حال عدم استلام محضر عدم المطابقة في غضون أجل أقصاه خمسة (05) أيام، فيترتب عن ذلك اعتراف صريح من طرف المقرض المستأجر بالمطابقة التامة للعتاد.

و عليه، يحق للمقرض المؤجر تسديد مبلغ العتاد للممون و الشروع في تحصيل مبالغ مقابل الإيجار حسب تواريخ استحقاقها المحددة.

4- في حال ما إذا أفضى سبب لا يقع ضمن مسؤولية المقرض المؤجر، على غرار التخلف عن أجل التسليم، غياب التكاليف، غياب التكاليف، رفض الاستلام بداعي عدم مطابقة العتاد، إلى الحلول دون دخول عقد الاعتماد الإيجار حيز التنفيذ حسب الكيفيات المتفق عليها، فإنه يحق للمقرض المؤجر التحلل من واجب شراء العتاد و فسخ هذا العقد. و يتوجب على المقرض المستأجر أن يستند معجلاً للمقرض المؤجر المبالغ المسبقة التي قام هذا الأخير بتسويقها للممون فضلاً عن المصروفات المحتملة التي تم بذلها، فضلاً عن الفوائد المطبقة على المبالغ المسبقة، و التي يتم احتساب نسبتها على أساس النسبة المرجعية الداخلية، مع إضافة نقطتين (02) علاوة على الرسوم. و حال استكمال التسديد، يحل المقرض المستأجر، تلقائياً، محل المقرض المؤجر في حقوقه و واجباته المبدئية حيال الممون.

### المادة 03 : نقطة الانطلاق و كيفيات الإيجار

1- يسري الإيجار اعتباراً من تاريخ تسليم العتاد أو وضعه تحت التصرف. ينعقد الإيجار لمدة لا رجوع فيها، تم تحديدها ضمن الشروط الخاصة، غير أن المقرض المؤجر له الحق في إعادة الشراء مسبقاً للعتاد و هذا بعد فترة 12 شهر من الإيجار، مبلغ الشراء المسبق يساوي المبلغ الأصلي مضاف بنسبة 1 % فضلاً عن الرسوم.

2- تم التنويه إلى مبالغ مقابل الإيجار و القيمة الفائضة، و رزنامة تسديدها، و عدد استحقاقاتها ضمن الشروط الخاصة لهذا العقد. تم تحديد مبالغ مقابل الإيجار و القيمة الفائضة على أساس ثمن شراء العتاد المذكور ضمن الفاتورة النموذجية الصادرة عن الممون. قد يتم تعديل مبالغ مقابل الإيجار، احتمالاً، على أساس الثمن النهائي لشراء العتاد، بشمول الحقوق و المصروفات و الرسوم. غير أنه إذا

طرات زيادة على ثمن الشراء النهائي المنوه إليه أعلاه مقارنة بذلك الوارد ضمن الفاتورة النموذجية، فإن هذا الفارق في الثمن يقع تلقائياً على عاتق المُقترض المُستأجر ضمن مبلغ مقابل الإيجار الأول المتكامل بزيادة.

3- تضاف إلى استحقاقات الإيجار مبالغ الرسوم السارية بتاريخ التحصيل فضلاً عن علاوات التأمين المحتملة. يحل تاريخ استحقاق مبلغ مقابل الإيجار الأول حال إمضاء المُقترض المُستأجر على محضر التسليم.

في حال ما إذا تغيرت على النسبة المرجعية الداخلية بين تاريخ إبرام هذا العقد و تاريخ تسليم العتاد، فإن المقرض الموجر يحتفظ بحقه في تعديل مبالغ مقابل الإيجار المنصوص عليها ضمن الشروط الخاصة و في حدود نفس النسبة.

تشكل تواريخ استحقاقات مبالغ الإيجار محل فواتير مرحلية باسم المُقترض المُستأجر.

4- يعدّ مبلغ مقابل الإيجار مستحق الأداء مسبقاً. بمجرد حلول أجل تسديد أي استحقاق من الاستحقاقات، يصير مبلغ مقابل الإيجار مستحق الدفع كاملاً. يرخص المُقترض المُستأجر لبنك نيكسيس الجزائر صراحة، القيام بالانقطاع التلقائي من حسابه البنكي لكافة المبالغ المستحقة عليه بموجب هذا العقد، فضلاً عن مبلغ خيار الشراء إذا رفع البنك يده عن هذا الأخير. يدفع المُقترض المُستأجر إتاوة معادلة لنسبة الزيادة المطبقة على المبالغ المسبقة المقدمة للمؤمن و المقررة بنسبة 1% فضلاً عن الرسوم، في حال ما إذا تمت التسويات بتاريخ سابق لتاريخ سريان الإيجار. و على سبيل ضمان دفع مبالغ مقابل الإيجار، يجوز للمقرض الموجر المطالبة بتشكيل ودیعة ضمان قابلة للتغير على أساس طبيعة العتاد و قيمته. و بغض النظر عن أحكام المادة الثامنة (8)، يتربط عن التخلف عن الوفاء بأي مبلغ من مبالغ مقابل الإيجار، و إن كان جزئياً، تطبيق فائدة نسبتها الشهرية 1%، يتم احتسابها حال مطلع كل شهر، مع حد أدنى قدره 3000 دج، بعد توجيه إعدار.

#### المادة 04 : التركيب و الاستعمال و الصيانة

1- يتم تركيب العتاد و استغلاله بموجب المُقترض المُستأجر، حيث يلتزم هذا الأخير بإخطار المقرض الموجر بأي تغيير لموطنه أو لمكان الاستغلال. تقع على عاتق المُقترض المُستأجر مسؤولية تركيب العتاد و تشغيله و تزويده بالوقود اللازمة لتشغيله.

2- طوال مدة الإيجار و إلى غاية تاريخ إرجاع العتاد، يلتزم المُقترض المُستأجر باستعمال العتاد حسب قواعد و أعراف المهنة التي يستعمل في إطارها اعتيادياً، فضلاً عن التقيد بتعليمات الممون. و عليه، يمنع عن أي تعديل أو تغيير للعتاد إلا إذا توجب عليه ذلك قصد التقيد بالتقنين و التنظيمات السارية المتعلقة بحيازة العتاد و سيره و استعماله. يجب على المُقترض المُستأجر الحفاظ على الحالة الجيدة للعتاد من خلال الحرص على صيانتته و ضمان سيره. استثناءً عن أحكام المادتين 479 الفقرة 1 و 480 من القانون المدني، تقع على حساب المُقترض المُستأجر كافة مصروفات تركيب العتاد و صيانتته، و مجمل الإصلاحات اللازمة غير المشمولة بسند الضمان المقدم من طرف الممون. و لا يجوز للمُقترض المُستأجر المطالبة بأي تنزيل أو تمديد أو تقليص لمقابل الإيجار، و لا التمسح أو مطالبة المقرض الموجر بالتعويضات المقررة بالفوائد، في حال وجود عيوب في العتاد أو نقائص تقنية تشوب العتاد، ذلك أن هذا الأخير قد تم اختياره من طرفه و على ذمته، و حتى في حال عدم استخدام العتاد بأي سبب من الأسباب، لاسيما حالات التدهور أو التلف أو التوقف من أجل الصيانة، أو إجراء تصليحات، أو القيام بعملية تحويل، أو إعادة تركيب، أو إصابته بأضرار، و ذلك مهما طالّت مدة التعلّل. تصير أي قطعة يقوم المُقترض المُستأجر بالحاقها بالعتاد خلال مدة العقد بصفة مباشرة و تلقائية ملكاً للمقرض الموجر، دون أن تدفع له تعويضاً في مقابل شراء القطعة. و على امتداد سريان العقد، يجوز للمقرض الموجر أو لأي وكيل معين من طرفه القيام بأي عملية مراقبة قصد التحقق من حسن استعمال أو الصيانة المثلى للعتاد. و عليه، يتعين على المُقترض المُستأجر أن يضمن للمقرض الموجر أو لمن يمثله كافة التسهيلات في هذا الإطار.

#### 3- أحكام خاصة متعلقة بالعربات السيارة :

يحتفظ المقرض الموجر بحقه في أن يمنح للمُقترض المُستأجر وكالة تمكنه من تقييد العربة لدى الدائرة المعنية. يتم هذا التقييد باسم المقرض الموجر الذي يسلم للمُقترض المُستأجر وكالة خاصة تمكنه من استخدام العربة. يلتزم المُقترض المُستأجر بتسليم المقرض الموجر نسخة طبق الأصل من بطاقة تقييد العريات. لا يجوز للمُقترض المُستأجر استخدام العربة إلا على امتداد التراب الجزائري، حيث يخضع أي تمديد لاستصدار رخصة صريحة من المقرض الموجر.

و بصفته حارساً للعربة، يتعهد المُقترض المُستأجر بالتقيد بالتنظيمات المتعلقة بحيازة العربة و سيرها و استعمالها، و باستيفاء الإجراءات اللازمة لدى الإدارات المختصة، على أن يتحمل كافة المصروفات و الرسوم ذات الصلة.

#### المادة 05: الضمانات - الرجوع على المموّن

1- يستفيد العتاد المؤجّر من الضمان المقدم من طرف المموّن بالاتفاق مع المُقترض المُستأجر. ينص الطلب الذي تقدم به المقرض المؤجر على أن المموّن يكفل هذا الضمان مباشرة للمُقترض المُستأجر، الذي يصرح حال هذا العقد برغبته في الاستفادة منه. و إذا اقتضى حال التمسك بالضمان المكفول من طرف المموّن، فله المُقترض المُستأجر أن يتمسك، على حسابه، بكافة حقوق المقرض المؤجر الذي يفوضها له حال هذا العقد، و ذلك بعد إخطار المقرض المؤجر بذلك مبدئياً.

2- كما يُحوّل للمُقترض المُستأجر أن يرفع، إذا رأى مبرراً لذلك، دعوى فسخ البيع، من خلال إدخال المقرض المؤجر في الخصومة، و الذي يقوم بتفويضه لإدراج الدعوى. غير أنه يتعين عليه، قبل رفع أية دعوى، أن يقوم بإخطار المقرض المؤجر الذي يمكن أن يطلب منه ترك الدعوى. يقوم المُقترض المُستأجر بإخطار المقرض المؤجر بسير أطوار القضية. يتحمل المُقترض المُستأجر المصروفات المترتبة عن الدعوى. و في حال فصل الجهة القضائية بفسخ البيع، بصور المُقترض المُستأجر، الذي اختار العتاد دون حضور المقرض المؤجر، و تحت مسؤوليته الكاملة، كغالباً متضامناً فيما يتعلق بضمان الوفاء للمُقترض المؤجر بالمبالغ التي يتم تحميلها على ذمة المموّن بموجب الحكم الصادر، على غرار استرداد المبالغ المسبقة التي يكون قد دفعها للمموّن. و في مقابل الحقوق و الضمانات الممنوحة له، يتنازل المُقترض المُستأجر صراحة عن ممارسة حق الرجوع على المقرض المؤجر من أجل الحصول على فسخ عقد الاعتماد الإجبار، كما يتعهد بعدم إرجاء أو التوقف عن دفع مبالغ مقابل الإيجار، إذا كان العتاد مصاباً بخلل أو مشوّناً بحيث لا يتحمل المقرض المؤجر مسؤوليته، و يتنازل بالتالي عن التمسك بضمان المقرض المؤجر. من جهة أخرى، و في حال فسخ هذا العقد بأثر فسخ البيع، يحتفظ المقرض المؤجر بكافة مبالغ مقابل الإيجار المدفوعة إلى غاية تاريخ الفسخ، مع دفع تعويض من طرف المُقترض المُستأجر. و يكون هذا التعويض معادلاً لمبالغ مقابل الإيجار دون رسوم التي تبقى مستحقة على المُقترض المُستأجر و للقيمة الفائضة بتاريخ الفسخ مع تقييسها على أساس النسبة المرجعية الداخلية. يخضع هذا التعويض لرسم القيمة المضافة. تتم تسوية هذا التعويض، عند الاقتضاء، من خلال الخصم من المبالغ المستلمة من المموّن بعد الفسخ. و أخيراً، يتحمل المُقترض المُستأجر كافة المصروفات و الحقوق و الرسوم المترتبة عن فسخ البيع، لاسيما تلك المترتبة عن تفكيك العتاد و نقله و حراسته.

#### المادة 06 : ملكية العتاد

يتم إثبات ملكية المقرض المؤجر للعتاد من خلال لوحة إشارة توضح الملكية غير القابلة للحجز للمقرض المؤجر، يقوم المموّن أو المُقترض المُستأجر بتثبيتها على حساب هذا الأخير. لا يجوز تحطيمها أو إزاحتها أو تعطيتها إلا بعد رفع خيار شراء العتاد من طرف المُقترض المُستأجر، و ذلك طبقاً للشروط المتعاقد عليها. و عليه، يتعين على المُقترض المُستأجر احترام و فرض احترام حق الملكية هذا في كل الأحوال و على حسابه. لا يجوز للمُقترض المُستأجر أن يتنازل عن العتاد بعوض أو بطريق التبرع، و لا أن يوجّره أو يوجّره من الباطن، و لا أن يرهنه أو يقدمه على سبيل رهن الحيازة. و على العموم، لا يجوز له أن يتنازل أو يحوّل أيًا من الحقوق المخولة له أو الواجبات المترتبة على ذمته بموجب هذا العقد، سواءً كان للتنازل أو التحويل كلياً أو جزئياً، إلا إذا تحصل على رخصة كتابية و مسبقة من المقرض المؤجر. و في حال حصوله على هذه الرخصة، يتحمل المُقترض المُستأجر تضامناً مع المستعمل الجديد، كافة الواجبات المترتبة عن هذا العقد. و في حال محاولة الحجز على العتاد أو الاستيلاء عليه أو سرقة، فإنه يتعين على المُقترض المُستأجر أن يستوفي كافة الإجراءات قصد الإفادة بملكية العتاد من طرف المقرض المؤجر، و أن يقوم بإخطار هذا الأخير على سبيل التعجيل.

#### المادة 07 : المسؤولية المدنية - التأمينات - الأضرار - الأخطار

1- اعتباراً من تاريخ وضع العتاد تحت التصرف و إلى غاية انتهاء مدة الإيجار، و حتى بعد هذا التاريخ، فإن المُقترض المُستأجر، ما بقي العتاد تحت حراسته، بصفته حارساً حائزاً للعتاد المؤجر، يبقى مسؤولاً عن أي ضرر مادي جسدي أو غير مادي يلحق بصفة مباشرة أو غير مباشرة بالعتاد أثناء استعماله. يلتزم المُقترض المُستأجر باكتتاب عقد تأمين حال تسليم العتاد يضمن له مسؤوليته

المدنية بصفته مدير مؤسسة و حارسًا جانبا للعتاد المؤجر. كما يعمل على الحصول من شركة التأمين على تنازلها عن حق الرجوع على المقرض المؤجر الذي يستفيد من صفة مؤمن عليه إضافي، باعتباره مالكا للعتاد. يتعين على المقرض المستأجر أن يقوم بموافقة المقرض المؤجر بشهادة تثبت اكتتابه لعقد التأمين خلال الثمانية 08 أيام الموالية لتاريخ استلام العتاد.

2- يبقى المقرض المستأجر، طوال مدة الإيجار و إلى غاية تاريخ إرجاع العتاد، مسؤولاً عن جميع أخطار التلف أو فقدان أو التحطيم الجزئي أو الكامل للعتاد، و ذلك مهما كان سبب الضرر، إلا إذا تعلق الأمر بحالة عرضية أو حالة قوة قاهرة. يلتزم المقرض المستأجر باكتتاب عقد تأمين يضمن كافة الأضرار سائلة الذكر لدى شركة معتمدة من طرف المقرض المؤجر. يتعين أن ينص عقد التأمين المذكور لزوماً على عدم جواز قيام المقرض للمستأجر بفسخ أو تعديل عقد التأمين ما لم تبرأ ذمته من واجباته حيال المقرض المؤجر. كما ينبغي أن يتضمن عقد التأمين ضمن بنوده التزام شركة التأمين من جهة بإخطار المقرض المؤجر بأي حالة تخلف من طرف المقرض المستأجر عن دفع العلاوات المستحقة عليه كاملة أو جزئياً، و أن تحدد له مهلة كافية قصد تمكنه، إذا رأى ضرورة لذلك، من إحلال شخص محله لمباشرة دفع العلاوات، و من جهة أخرى بإخطاره بأي سبب كفيلاً بأن يفرضي إلى تعديل، أو فسخ، أو بطلان، أو إلغاء عقد التأمين المكتتب، و ذلك قصد تمكنه (المقرض المؤجر) من الحفاظ على حقوقه. يتعهد المقرض المستأجر أن يقوم بموافقة المقرض المؤجر في غضون الثمانية 08 أيام الموالية لتاريخ استلام العتاد، بشهادة إثبات اكتتابه لعقد التأمين على الأضرار. و في حال عدم استلام هذه الشهادة أو إذا تبين أنها غير مكتملة، فإنه يجوز للمقرض المؤجر أن يطلبه انخراط المقرض المستأجر ضمن عقد تأمين جماعي يقبل هذا الأخير لزوماً، أو يحتفظ بحقه في أن يقطع من حساب الزبون (المقرض المستأجر) المبلغ ذي الصلة بعقد التأمين ضد جميع الأخطار قصد مباشرة اكتتابه لدى شركة تأمين من اختيار البنك (المقرض المؤجر). و ينطبق هذا الشرط المبني أيضاً على أي حالة تخلف عن تجديد عقد التأمين، و ذلك طوال مدة عقد فرض الإيجار.

3- يقوم المقرض المستأجر بإخطار المقرض المؤجر في غضون خمسة (05) أيام بأي حادث يلحق بالعتاد أو تسبب فيه، و يقوم بموافاته بنسخة من تصريحه. و في حال ما إذا أتى الحادث على العتاد بكامله، يتم فسخ عقد فرض الإيجار بقوة القانون، و يتحمل المقرض المستأجر من واجب إرجاع العتاد. يتعين على المقرض المستأجر أن يدفع للمقرض المؤجر تعويضاً معادلاً لمبلغ مقابل الإيجار المستحقة دون رسوم، و القيمة الفائضة المحيطة بتاريخ الحادث على أساس النسبة المرجعية الداخلية، المعمول به خلال الفترة التي صادفت وقوع الحادث. من جهة أخرى، تضاف لهذا المبلغ زيادة بمبلغ جزافي نسبته 1 % قصد التصدي لمختلف المصروفات المترتبة عن تسوية الملف. يخضع هذا التعويض لرسم القيمة المضافة. و في حال حادث يصيب العتاد جزئياً، يجب على المقرض المستأجر أن يباشر، على حسابه، إعادة العتاد إلى حالته الأصلية، و لا يجوز له بأي حال من الأحوال التوقف عن دفع مبالغ مقابل الإيجار. بعد إصلاح العتاد و على ضوء تقديم الفواتير الموقوفة، يقوم المقرض المؤجر بتزويد حساب المقرض المستأجر بمبلغ للتعويضات المدفوعة من طرف شركات التأمين، مع مباشرة عملية اقتطاع من هذا التعويض للمبالغ التي قد يكون المقرض المستأجر مدينا بها حيال المقرض المؤجر. يبقى مبلغ الإغفاء المطبق من طرف شركات التأمين على عاتق المقرض المستأجر.

#### المادة 08: فسخ العقد

1- يمكن فسخ عقد الاعتماد الإيجار بقوة القانون من طرف المقرض المؤجر دون أن يفرض عليه استيفاء أي إجراء قضائي، و ذلك بعد انقضاء خمسة عشر (15) أيام عن إرسال إخطار للمقرض المستأجر طي رسالة مسجلة دون أن يستجيب هذا الأخير للإخطار، و ذلك في حال ما إذا أخل المقرض المستأجر بأي من الشروط العامة أو الخاصة المنصوص عليها بموجب هذا العقد، و على الأخص في حال التخلف عن الدفع و لو جزئياً بطول أجل استحقاق أي مبلغ من مبالغ الإيجار، و لا حاجة للمقرض المؤجر لإعذار المقرض المستأجر في كافة حالات تقليص قيمة الضمانات و الكفالات، لاسيما في حال وفاة المقرض المستأجر، أو خضوعه للتسوية القضائية، أو للتفليس، أو للتصفية بالتراضي، أو بيع القاعدة التجارية تحت أي شكل من الأشكال، أو توقف نشاطه، حتى إذا تم احترام كافة شروط العقد، و تم الوفاء بمبالغ مقابل الإيجار بصفة منتظمة. إن التخلي الصريح أو الافتراضي للمصفي أو القاضي المنتدب أو وكيل التفليس عن مواصلة العقد، يقوم مقام فسخ بقوة القانون لعقد الاعتماد الإيجار، و ذلك بتاريخ هذا التخلي.

2- يترتب على المقرض المستأجر، أو ذوي حقوقه، بئس الفسخ التعجيل بإرجاع العتاد للمقرض المؤجر، و ذلك طبقاً للشروط المنصوص عليها ضمن المادة 10. و في حال التخلف عن الوفاء، جاز للمقرض المؤجر أن يسجبه منه في أي مكان وُجد فيه، و على نفقة المقرض المستأجر إما بالتراضي أو بناء على أمر صادر عن السيد رئيس محكمة موطن المقرض المؤجر، و التي تفصل

على أساس مجرد عريضة أو بحكم استعجالي. و في حال احتفاظ المَقْرَضِ المُسْتَأْجِرِ، بناء على موافقة المقرض المؤجر، بانتقاعه بالعقد بعد فسخ عقد الإيجار، فإنه يصور ملزماً بدفع تعويضات الاستعمال بمبلغ مساوٍ لمبالغ مقابل الإيجار المتعاقد عليها، وذلك في إطار حيازة مؤقتة خاضعة بناء على اتفاق صريح للشروط الخاصة المتعلقة بمقابل الإيجار و لتكفيبات التسوية، وكذا لأحكام المواد 2 إلى 7 و 8 إلى 12 من الشروط العامة للعقد.

3- علاوة على مبالغ مقابل الإيجار التي حل أجلها و التي بقيت غير موفاة و ما يرتبط بها من نوابغ، فإن الفسخ تترتب عنه المستحقات الآتية :

في مقابل الضرر اللاحق، تعويض معادل لمبالغ مقابل الإيجار دون رسوم و التي تبقى مستحقة الوفاء بتاريخ الفسخ، (على أن يتم حساب هذا المبلغ على أساس آخر مقابل إيجار تمت فوترته و ذلك عندما تتضمن الشروط الخاصة نقطة استدلال لتغير مبالغ مقابل الإيجار)، على أن تقتص منها في حال إعادة بيع العقد أو إعادة تأجيرها، المبالغ المحصلة من المشتري أو من إعادة تأجير العقد مع الاحتفاظ بالمصروفات التي تترتب عن إصلاح العقد، فضلاً عن القيمة الفائضة.

فصد ضمان حسن تنفيذ الاتفاقية، غرامة معادلة لنسبة 10 % من مبالغ مقابل الإيجار دون رسوم، التي تبقى مستحقة مع حد أدنى قدره 2 % من ثمن شراء العقد دون رسوم. تترتب عن هذا التعويض فائدة نسبتها 1 % شهرياً اعتباراً من تاريخ الفسخ. يخضع التعويض و الغرامة و الفوائد لرسم القيمة المضافة الساري بتاريخ الوفاء بها.

4- و في حال تعدد عقود اعتماداً الإيجار، المبرمة بين المقرض المؤجر و المَقْرَضِ المُسْتَأْجِرِ، يتم الاتفاق على أن فسخ أي عقد من هذه العقود يترتب عنه، إذا ارتأى المقرض المؤجر ذلك، فسخ العقود الأخرى. فضلاً عن ذلك، و في مثل هذه الحالة، فإن واجب بيع أي عقار أو مجموعة منه، سواء بطريقة مسبقة أو بموجب العقود، يتم تعليقه إذا ارتأى المقرض المؤجر ذلك أيضاً، و الذي يخصص له المَقْرَضِ المُسْتَأْجِرِ، من الآن، بيع العقد المذكور و توظيف الثمن المحصل عليه في تسديد ديون هذا الأخير على سبيل المقاصة.

#### المادة 09: وعد البيع أحادي الطرف - شراء العقد من طرف المَقْرَضِ المُسْتَأْجِرِ لدى انتهاء العقد

1- بشرط توقيفي للتنفيذ المبدئي و الكامل من طرف المَقْرَضِ المُسْتَأْجِرِ لكافة التزاماته، يلتزم المقرض المؤجر بأن يبيع له العقد المؤجر. و عليه، يتوجب على المَقْرَضِ المُسْتَأْجِرِ أن يقوم بموافقة المقرض المؤجر صراحة، ثلاثة أشهر قبل انتهاء سريان العقد، بقراره برفع خيار الشراء مقابل الدفع المعجل للقيمة الفائضة المنوه إليها ضمن الشروط الخاصة، على أن تضاف إليها الرسوم السارية بتاريخ البيع، علاوة على رسم القيمة المضافة.

2- و في حال عدم رفع خيار الشراء، و بناء على اتفاق بين الطرفين، يمكن تجديد عقد الإيجار حسب الأسس و الشروط التي يتم تحديدها حينها. و خلاف ذلك، يتعين على المَقْرَضِ المُسْتَأْجِرِ، تحت مسؤوليته الكاملة، إرجاع العقد للمقرض المؤجر.

#### المادة 10 : إرجاع العقد

يجب إرجاع العقد، إما بعد الفسخ المسبق أو لدى انتهاء سريان عقد اعتماد الإيجار، على أن يكون في حالة جيدة من حيث التشغيل و الصيانة، و ذلك على مستوى المكان الذي يبينه المَقْرَضِ المُسْتَأْجِرِ. و يتحمل المَقْرَضِ المُسْتَأْجِرِ كافة المصروفات الضرورية التي يستدعيها إصلاح العقد و مراجعته، و حتى تفكيكه، و تغليفه و رفعه و نقله. و في حال اعتراض هذا الأخير عن إرجاع العقد، فقد يتعرض لتطبيق الإجراءات المنصوص عليه بموجب المادة 8.

#### المادة 11 : المصروفات و الرسوم

يعترف الزبون بواجب تحمل المصروفات و الأعباء و العمولات و الفوائد المترتبة عن إعداد هذا العقد و تنفيذه و فسحه بالتراضي أو بمفازة، فضلاً عن كافة العمليات المترتبة عن ذلك، و ذلك على أساس التعريف المعمول بها لدى ناتيكميس الجزائر، فضلاً عن المصروفات و الأعباء و العمولات و الفوائد التي قد يتم استحداثها لاحقاً.

كما يتحمل المُقرض المُستأجر مختلف المصروفات و الضرائب الحالية أو اللاحقة، المستحقة بسبب استخدام و تأجير العتاد، و بصفة أعم تلك المترتبة عن تنفيذ هذا العقد و توابعه، و لاسيما المصروفات المترتبة عن تعديل بطاقة تقييد العربات.  
يبقى المُقرض المُستأجر المسؤول الوحيد عن أي مخالفة للأحكام القانونية السارية التي يتعين عليه التقيد بها لزوماً، لاسيما قانون المرور، و تصديق وسائل النقل. يلتزم المُقرض المُستأجر بدفع الغرامات أو أية مصروفات قضائية الصادرة ضده بسبب أية متابعات قد يتعرض لها بسبب عدم تقيده بهذه التعليمات القانونية أو التنظيمية، أو الأحكام المتعلقة باستخدام العربة المُؤجرة. و في حال تخلف الزبون (المُقرض المُستأجر) عن الوفاء، في حدود الأجل المطلوبة، بالغرامات التي تسلط عليه، فإن البنك يحتفظ بحقه في اقتطاع المبالغ المستحقة من حساب الزبون قصد ضمان هذه الغرامات و مباشرة دفعها.  
بمناسبة إبرام هذا العقد، يتم في إطار مصروفات معالجة الملفات تحصيل مبلغ دون رسوم بنسبة 1 % من مبلغ العتاد دون رسوم، على أن لا يقل المبلغ عن 15.000 دج، و لا يزيد عن 100.000 دج.  
و تصديدا للغرامات المسلطة بسبب الوفاء المتأخر، غير المنصوص عليها بموجب هذا العقد، يتم توجيه إعدار للزبون.

#### المادة 12 : الاختصاص القضائي

تنفيذا لعقد الحال، يختار الطرفان موطناً لهما بمقرتي شركتهما. تحال النزاعات الناشئة عن تنفيذ هذا العقد أو تأويله على اختصاص محكمة موطن المقرض المؤجر.

جرر في ست (06) نظائر، في : ..... بتاريخ : .....

المقرض المؤجر : نتيكسيس الجزائر، شركة مساهمة ذات رأسمال مبلغه :  
10.000.001.682,00 دج. القصر، منطقة الأعمال مركير، قطعة  
35/34 بلدية - باب الزوار، الجزائر -  
السجل التجاري : 99ب0007947.

المقرض المُستأجر :  
(تسمية الشركة، رأسمال الشركة، مقر الشركة، السجل التجاري)  
الإمضاء مسبوقاً بالبيان الكتابي : "وافق عليه بعد قراءته" و الختم التجاري.



# الفهرس





فهرس المحتويات:

الصفحة	العنوان
01	مقدمة
08	الفصل الأول : ماهية عقد الاعتماد الإيجاري
09	المبحث الأول : نشأة الاعتماد الإيجاري وانتشاره
09	المطلب الأول : نشأة الاعتماد الإيجاري
11	المطلب الثاني: انتشار عقد الاعتماد الإيجاري
11	الفرع الأول : انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في الدول الأوروبية
14	الفرع الثاني : انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في بعض دول شمال إفريقيا
14	أولا : انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في المغرب الأقصى
15	ثانيا : انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في تونس
15	ثالثا : انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في الجزائر
16	الفرع الثالث : انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في بعض الدول العربية
16	أولا : انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في مصر
17	ثانيا : انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في لبنان
17	ثالثا : انتشار عقد الاعتماد الإيجاري في فلسطين
19	المبحث الثاني: مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري و صورته
19	المطلب الأول: التعريف بعقد الاعتماد الإيجاري
19	الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد الاعتماد الإيجاري
19	أولا/ نظرية الإيجار:
20	ثانيا / نظرية النظام المركب لتمويل الاستثمارات الإنتاجية:
20	ثالثا/ صيغة قانونية جديدة تسمح باستعمال أشياء لا يستطيع المشروع تملكها:
21	رابعا/ نظرية النظام القانوني المركب من الأشكال التقليدية لعقود التجارية وتميزه ببعض الخصائص
22	الفرع الثاني: التعريف التشريعي لعقد الاعتماد الإيجاري في القوانين المقارنة
22	أولا: تعريف عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الأمريكي
23	ثانيا: تعريف عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الفرنسي



25	ثالثا: تعريف عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع المصري
26	الفرع الثالث: تعريف عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري
27	المطلب الثاني: صور عقد الاعتماد الإيجاري
27	الفرع الأول: تصنيف حسب طبيعة الأصل المؤجر
27	أولا: الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة
28	ثانيا: الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة
30	ثالثا: الاعتماد الإيجاري المتعلق بالمحلات التجارية و المؤسسات الحرفية
31	الفرع الثاني : تصنيف حسب طبيعة العقد
31	أولا : الاعتماد الإيجاري المالي
32	ثانيا : الاعتماد الإيجاري العملي
33	الفرع الثالث : تصنيف حسب جنسية أطراف العقد
33	أولا : الاعتماد الإيجاري الوطني ( الداخلي )
34	ثانيا : الاعتماد الإيجاري الدولي
35	الفرع الرابع : تصنيف حسب زمن تمويل الأصل المؤجر
35	أولا : الاعتماد الإيجاري التقليدي
36	ثانيا : الاعتماد الإيجاري اللاحق
37	ثالثا : الاعتماد الإيجاري المرتد
39	المبحث الثالث: خصائص عقد الاعتماد الإيجاري وتمييزه عن الأنظمة القانونية قريبة الشبه به
39	المطلب الأول: خصائص عقد الاعتماد الإيجاري
39	الفرع الأول : المميزات العامة لعقد الاعتماد الإيجاري
39	أولا: عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الملزم لجانبين
40	ثانيا: عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الشكلية
40	ثالثا: عقد الاعتماد الإيجاري من عقود المعاوضة
41	رابعا : عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الزمنية
41	الفرع الثاني : المميزات الخاصة لعقد الاعتماد الإيجاري
42	أولا : الطابع الثلاثي لعملية الاعتماد الإيجاري
42	1 - المستفيد (المستأجر) :
42	2 - المورد أو المقاول :

42	3 - المؤجر :
43	ثانيا: طابع الخيار الثلاثي لعقد الاعتماد الإيجاري المالي
43	ثالثا: الخاصية التجارية لعقد الاعتماد الإيجاري
45	رابعا: الخاصية المالية لعقد الاعتماد الإيجاري
46	خامسا: الخاصية التمويلية لعقد الاعتماد الإيجاري
46	سادسا: خاصية الاعتبار الشخصي لعقد الاعتماد الإيجاري
47	المطلب الثاني : تمييز عقد الاعتماد الإيجاري عن الأنظمة القانونية قريبة الشبه به
47	الفرع الاول : عقد الاعتماد الإيجاري و عقد الايجار العادي
50	الفرع الثاني : عقد الاعتماد الايجاري و عقد البيع
51	أولا : عقد الاعتماد الايجاري و عقد البيع الإيجاري
54	ثانيا : عقد الاعتماد الايجاري و البيع بالتقسيط
55	ثالثا : عقد الاعتماد الايجاري و عقد الوعد بالبيع
57	الفرع الثالث : عقد الاعتماد الايجاري و عقد القرض
60	الفرع الرابع : عقد الاعتماد الايجاري و عقد الوكالة
62	<b>خلاصة الفصل الأول</b>
64	<b>الفصل الثاني: أحكام عقد الاعتماد الإيجاري</b>
65	المبحث الأول: إبرام عقد الاعتماد الإيجاري
65	المطلب الأول: الشروط الموضوعية لعقد الاعتماد الإيجاري
65	الفرع الأول : الرضا في عقد الاعتماد الإيجاري
65	أولا- أطراف العقد
72	ثانيا- تطابق الإيجاب والقبول
73	ثالثا- الأهلية
74	رابعا- سلامة الإرادة من العيوب
74	الفرع الثاني : المحل في عقد الاعتماد الإيجاري
75	أولا: الأصول المنقولة
75	1_ المنقولات المادية
76	2_ المنقولات المعنوية
77	ثانيا: الأصول غير المنقولة
78	1_ الأصول المبنية أو التي ستبنى

79	2_ مهنية الأصول غير المنقولة
80	الفرع الثالث : السبب في عقد الاعتماد الإيجاري
81	المطلب الثاني : الشروط الشكلية لعقد الاعتماد الإيجاري
81	الفرع الأول : كتابة عقد الاعتماد الإيجاري
83	الفرع الثاني : شهر عقد الاعتماد الإيجاري
83	أولا : إجراءات عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة
85	ثانيا : إجراءات شهر عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة
87	المبحث الثاني : الآثار المترتبة على عقد الاعتماد الإيجاري
87	المطلب الأول : حقوق والتزامات المؤجر
88	الفرع الأول : حقوق المؤجر
88	أولا : احتفاظ المؤجر بملكية الأصول المؤجرة
90	ثانيا : حق المؤجر في الحصول على بدل الإيجار
90	ثالثا : حق مراقبة حالة الأصل المؤجر
91	الفرع الثاني : التزامات المؤجر
91	أولا : الالتزام بالتمويل
92	ثانيا : الالتزام بالتسليم
93	ثالثا : الالتزام بالصيانة
94	رابعا : الالتزام بالضمان
94	1- ضمان التعرض
95	2- ضمان العيوب الخفية
97	المطلب الثاني : حقوق و التزامات المستأجر
97	الفرع الأول : حقوق المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري
97	أولا : حق المستأجر في استعمال الأصل المؤجر و الانتفاع به
98	ثانيا : حق المستأجر في الخيار بالشراء
99	الفرع الثاني : التزامات المستأجر
100	أولا : التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار
101	1. عناصر الأجرة:
103	2. ضمانات الوفاء بالأجرة:

104	ثانيا: التزام المستأجر بالمحافظة على الأصل المؤجر و صيانتة و تأمينه
104	1-التزام المستأجر بالاستعمال المناسب للعين المؤجرة:
105	2-الالتزام بالصيانة و اصلاح الأصل المؤجر
106	3- الالتزام بالتأمين :
108	ثالثا: الالتزام بعدم التنازل و بعدم إعادة التأجير
108	1-الالتزام بعدم تنازل المستأجر عن حقه في الانتفاع والاستعمال
109	2-الالتزام بعدم إعادة تأجير الأصل المؤجر
110	رابعا: التزام المستأجر بالمسؤولية المدنية
112	1- المسؤولية الناشئة عن الأشياء:
113	2- المسؤولية في حالة تهدم البناء:
113	خامسا: الالتزام بإقرار الخيار بالشراء
114	سادسا: الالتزام برد الأصل المؤجر عند نهاية العقد
116	المبحث الثالث: انتهاء عقد الاعتماد الإيجاري
116	المطلب الأول: انتهاء عقد الاعتماد الإيجاري عند حلول الأجل
117	الفرع الأول: شراء الأصل المؤجر
122	الفرع الثاني: تجديد عقد الاعتماد الإيجاري
123	الفرع الثالث: رد الأصل المؤجر
125	المطلب الثاني : انتهاء عقد الاعتماد الايجاري عن طريق الفسخ
125	الفرع الاول :أسباب فسخ عقد الاعتماد الايجاري.
126	أولا: فسخ عقد الاعتماد الايجاري بناء على طلب أحد الطرفين أو كلاهما
127	ثانيا: فسخ عقد الاعتماد الايجاري بقوة القانون
127	ثالثا: فسخ عقد الاعتماد الايجاري بسبب عدم دفع قسط واحد من بدلات الايجار
128	رابعا : فسخ عقد الاعتماد الايجاري بسبب فلاس المستأجر أو إعلان إعساره
129	خامسا : تصفية المستأجر إذا كان شخصا معنويا
131	الفرع الثاني: الآثار المترتبة على فسخ عقد الاعتماد الايجاري
131	أولا: استرداد المؤجر للأصل المؤجر
132	ثانيا: التعويض عن الفسخ إعمالا للشرط الجزائي
134	خلاصة الفصل
135	الخاتمة

140	قائمة المراجع
/	الملاحق
150	الفهرس
/	الملخص

## المخلص:

الاعتماد الإيجاري هو تجسيد لفكرة أرسطو بأن الثراء الحقيقي لا يتجسد في امتلاك الشيء إنما يكمن في استغلاله.

فعقد الاعتماد الإيجاري يعتبر وسيلة لتمويل المشاريع الاقتصادية، حيث يتم من خلاله الحصول على الأصول الإنتاجية التي يحتاجها المشروع، دون استنفاد الموارد المالية التي يملكها عند شراء تلك الأصول، إنما يقتصر دوره على أداء أقساط في شكل بدلات إيجار، يتم دفعها الى الشركة المانحة للتمويل التي رخص لها الأمر 96-09 مزاولة هذا النشاط (بنك أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا )، دون إهمال الخيارات الممنوحة للمستأجر في نهاية العقد، وذلك في حالات معينة . ويكون محل هذا العقد أصول مهنية منقولة أو عقارية او محلات تجارية او مؤسسات حرفية.

وعليه فإن الاعتماد الإيجاري يوصف بأنه نظام قانوني مالي في جوهره، إيجاري في شكله، الغاية منه تمويل المشاريع مهما كانت طبيعتها تجارية، زراعية، صناعية، اقتصادية.... وذلك من أجل النهوض بالاقتصاد الوطني للدولة.

وباعتبار أن عقد الاعتماد الإيجاري آلية تمويلية ذات طابع خاص فإن الإشكالية المطروحة لدراسة هذا الموضوع تتمثل في: كيف نظم المشرع الجزائري أحكام عقد الاعتماد الإيجاري؟ وإلى أي مدى وفق في ذلك؟

### Summary:

Le crédit-bail est une incarnation de l'idée d'Aristote que la vraie richesse ne se matérialise pas en possédant la chose mais en l'exploitant. Le crédit-bail est un moyen moderne de financement de projets économiques, par lequel les actifs productifs nécessaires au projet sont obtenus sans épuiser les ressources financières dont il dispose lors de l'achat de ces actifs, mais uniquement sous la forme d'allocations de location. Elle est versée à la société donatrice autorisée par l'ordonnance 96-09 à exercer cette activité (une banque, une institution financière ou une société de crédit-bail légalement qualifiée), sans négliger dans certains cas les options accordées au locataire à la fin du contrat. Ce contrat est remplacé par des actifs mobiliers ou immobiliers, des magasins ou des entreprises professionnelles. Ainsi, la location est décrite comme étant essentiellement un système juridique fiscal, sous sa forme, conçu pour financer les petites et moyennes entreprises économiques, ainsi que pour promouvoir l'économie nationale de l'État.

Puisque le bail est un mécanisme de financement moderne qui a été développé dans le monde en général et en Algérie en particulier, et d'une nature particulière, le problème est : Comment le législateur algérien a-t-il réglementé les dispositions du contrat de crédit-bail? Et à quel point a-t-il réussi?

### Summary:

Rental dependence is the embodiment of Aristotle's idea that true wealth is not embodied in owning something but exploiting it.

The lease contract is a modern means of financing economic projects , through which the productive assets needed by the project are obtained , without exhausting the financial resources it has when purchasing those assets ,but its role is limited to making installments in the form of rental allowances ,which are paid to the financing donor company ,which is authorized to conduct this activity) a bank ,financial institution or legally qualified rental company ,(without neglecting the options granted to the tenant at the end of the contract ,in certain cases .The contract shall be replaced by professional assets transferred ,real estate ,shops or craft establishments .Accordingly ,the rental credit is described as a financial legal system in its essence ,rent in its form ,intended to finance small and medium-sized economic enterprises ,as well as to promote the national economy of the State.

Since the lease is a newly established financing mechanism in the world in general and in Algeria in particular ,and of a special nature ,the problem is : how did the Algerian legislator regulate the provisions of the lease contract ? And how well does that work ?