

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة ماستر

الميدان : الحقوق والعلوم السياسية
الفرع: حقوق
التخصص: قانون أعمال
رقم:

إعداد الطالبتين:

هامل سعيدة

ونوغبي حنان

يوم : 2022/06/28

عنوان المذكرة

النظام القانوني لعقد التأجير التمويلي

لجنة المناقشة:

رئيسا	أ.مح. ب. جامعة بسكرة	دنش لبنى
مشرفا ومقررا	أ.مح. أ. جامعة بسكرة	مكي حمشة
مناقشا	أ.مح. أ. جامعة بسكرة	محدة فتحي

السنة الجامعية: 2021 - 2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الشكر والعرفان

إلى كل من علمني علما نافعا ولو حرفا، إلى كل من أنار لي الطريق إلى النجاح إلى من أرشدني وعلمني أتقدم بالشكر والعرفان الجزيل، لسعادة الأستاذ المشرف مكي حمشة الذي أفادنا و زادنا من علمه درجات و هون علينا الصعوبات و أرشدنا لطريق النجاح مما ساعدنا في إعداد هذا المشروع وإخراجه بهذه الصورة التي اجتهدنا ان تكون بأفضل صورة قدر المستطاع.....

والشكر موصول الى كل من :

الذين أفادونا من علمهم وساعدونا على تخطي بالمشروع لإظهاره بالصورة الجيدة. والشكر أيضا إلى كل من لجنة المناقشة و كل من يقرأ هذا البحث بغرض الإطلاع والاستفادة منه ومن ثم المقدره على التحديث والتطوير والوصول إلى الأفضل بإذن الله والشكر الجزيل والامتنان الكبير إنالأب الغالي والأم الغالية فهما اعز النعم التي انعم الله بها علينا فما كان لنا سندا وعونا لإعداد هذا البحث من خلال توفير الجو الملائم للدراسة والاستنكار . ولابد لنا ونحن نخطو خطواتنا الأخيرة في الحياة الجامعية من وقفه نعود إلى الأعوام قضيناها في رحاب الجامعة مع أساتذتنا الكرام الذين قدموا لنا الكثير باذلين بذالك جهودا كبيرة في بناء جيل الغد لتبعث ألامه من جديد....

وقبل أن نمضي نقدم أسمى آيات الشكر و الامتنان والتقدير والمحبة إلى الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة...

وإلى جميع أساتذتنا الأفاضل.. الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة.

الإهداء

بعد بسم الله و الصلاة و السلام على نبيه المصطفى، نحمد الله الذي
وفقنا لإدراك هذه المرحلة في مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا ثمرة جهدنا
أتقدم بإهداء عملي المعتبر إلي:

مصدر فخري واعتزازي **أمي فاطمة** حفظها الله و أطال في عمرها وإلى
كلمن شاركوني أفراحي و كانوا سندي في الحياة

أخوتي: يزيد، سليم ، كريم ، ناصر و جمال

**و أخواتي الأعراء: هدى ، هناء، حياة، منى ،مجدة و كلا من عائلتهم
الصغيرة**

و إلي كل من أهلي و أصدقاء دربي و كل زملائي

وبالغ الشكر إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل المميز

الطالبة:

هامل سعيدة

الإهداء

الحمد لله الذي أعاننا بالعلم وأكرمنا بالتقوى وأجملنا بالعافية لإتمام هذه المرحلة في
مسيرتنا الدراسية بمذكرتنا هذه.

اهدي ثمرة جهدي وعملي المتواضع، إلي من غادر هذه الدنيا دون استئذان ،
وغاب عن العيون ، وسكن القلوب

إلي روح **جدتي** الطاهرة

والى من تعب وضحي من أجل وصولي لهذه المرحلة

أبي العزيز **توفيق** حفظه الله

والى التي جعل الله الجنة تحت قدميها أُمي الحبيبة **جميلة** أطال الله ، في عمرها
وحفظها

إلى من اشد بهم أزرى إخواتى وأخواتي : خلود ، فاطمة، أية ، يحيى، صفاء ،
مروة

إلى **رفيقات** دربي في **الدراسة جميعا**

إلي كل من **علمني حرفا** في مسيرتي الدراسة

الطالبة

حنان ونوغي

قائمة المختصرات

ص..... الصفحة

ط..... الطبعة

ج..... الجزء

د.م.ن..... دون مكان نشر

د.ط..... دون طبعة

د.ت.ن..... دون تاريخ نشر

ج.ج.ر..... الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

مقدمة

يعد عقد التأجير التمويلي من العقود المستحدثة التي جاءت في ظل التطورات الاقتصادية والصناعية العالمية السريعة و ذلك لحاجة المشاريع للتطوير و الدفع من إنتاجياتها و أداءها للحفاظ علي مكانتها في الأسواق ، و باعتبار هذه الأخيرة تحتاج إلى رصد مالي كبير لأجل التمويل ، هذا الذي يعد من أكبر الصعوبات لدى أصحاب المشاريع خاصة أمام نقص السيولة و قلة الموارد أو تجميد رأس المال ، سواء كانت مصادر التمويل ذاتية تعتمد على ما يوفره صاحب المشروع ، أو كانت مصادر خارجية كاللجوء للاقتراض من جهات التمويل التي تشترط عدة ضمانات عينية عقارية أو شخصية قد تعيق المشروع أو تعرضه لمخاطر السداد والإفلاس.

لقد دفع عالم التجارة و الأعمال للبحث عن بديل فعال يحد من المخاطر و يتميز بالسرعة و السهولة و يحد من صعوبة تنفيذه ، فوجد الفكر التمويلي الحديث في آلية العقد التأجيري التمويلي أحسن بديل في هذا المجال ، إذ يتميز بطابعه العيني لا المالي ، من حيث تزود المستأجر بما يحتاجه من أعيان تستخدم في الإنتاج ، فهو نظام تمويلي يقوم فيه المؤجر بشراء أصل رأسمالي بطلب من المستأجر بهدف استثماره لمدة لا تقل عن خمسة و سبعون بالمئة 75 % من العمر الافتراضي للأصل، مقابل دفعات دورية ، مع احتفاظ المؤجر بملكية الأصل حتى نهاية العقد، وللمستأجر الحق في الخيار بين شراء الأصل عند نهاية مدة التأجير، أو تجديد عقد التأجير مرة أخرى أو دره للمؤجر .

يعتبر عقد التأجير التمويلي من العقود الجديدة التي طرأت على الساحة التجارية في الآونة الأخيرة حيث أطلق على هذا العقد عدة تسميات كالا اعتماد الإيجاري ، التأجير التمويلي ، التمويل بالاستئجار ، عقد الليزينغ ،.. الخ ، بعدما انتشر و تطور استخدامه في الولايات المتحدة الأمريكية خلال سنة 1930 في المجال العقاري و في سنة 1950 في مجال المنقولات في أعقاب سنة 1960 بدأ في التوسع و الانتشار في العديد من دول العالم ، منها فرنسا التي كانت سباقة في تنظيم أحكام عقد التأجير التمويلي ، إذ تم نقل هذا العقد عبر الرأس المالي الفرنسي إلى العديد من الدول العربية منها الأردن ، المغرب و مصر ... الخ ، ليتم تنظيمه على المستوى الدولي عن طريق المعهد الدولي لتوحيد القانون الخاص بإصداره مشروع معاهدة

دولية ينظم نشاط عقد الإيجار التمويلي للمنقولات ، غير أنه قد اختلفت أسباب الأخذ بهذا العقد من دولة إلى أخرى ، مع الإشارة أن سبب إنتشاره في فرنسا يعود لضعف قدراتها التمويلية الذاتية و إرتفاع مديونية مشروعاتها، و هي ذات الأسباب التي مرت بها الجزائر تقريبا في حقبة التسعينيات ، كسوء التسيير و ضعف تمويل الدولة للمشروعات، كل هذه الأسباب دفعت بالمشرع الجزائري إلى محاولة إيجاد سبيل للخروج من هذه الضائقة فوجد في عقد التأجير التمويلي المؤطر بموجب الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10/01/1996¹ الحل الأنسب و الوسيلة المثلى لمساعدة و تطوير المشروعات بصفة خاصة و النهوض بإقتصاد الدولة بصفة عامة .

أهمية الموضوع

يعتبر عقد التأجير التمويلي أداة تمويل اقتصادي ناجحة لتمويل الاستثمارات و المشاريع الإنتاجية بأسلوب يحقق أهداف المتعاقدين و جمهور المستهلكين ، إذ يخفف من أعباء المستأجر المالية بتوفير التمويل الكامل لقيمة الأصول التي يحتاجها ، كما يعد من أهم مصادر تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة فيقوم أساس هذا العقد على شراء شركة التأجير التمويلي ما يحتاجه المشروع المستفيد من أدوات و معدات يحتاجها مع احتفاظها بملكية هذه المعدات وتأجيرها له بمقابل معين .

أسباب اختيار الموضوع

يعود اختيار موضوع النظام القانوني لعقد التأجير التمويلي لأسباب شخصية تتمثل في : توجه الإرادة و الرغبة في معرفة سبب مدى أهمية عقد التأجير التمويلي كأداة جديدة للتمويل إضافة إلى كون عنوان بحث الدراسة يدخل ضمن صميم تخصصنا و هو قانون الأعمال، أما الأسباب الموضوعية فهي تتمثل في أن العقود التقليدية لم تعد كافية لرفع اقتصاد الدول أمام العثرات التي عرفتتها هذه الأخيرة كما أن حاجة المشروعات سواء الصغيرة منها أو المتوسطة للتمويل ومواجهتها للصعوبات أمام قلة الدعم المصرفي الجزائري و ضعفه أدى إلى الاستعانة

¹ - الأمر رقم 09/96 ، المؤرخ في 10/01/1996 ، المتعلق بالإعتماد الإيجاري ، ج.ج.ر. ، عدد 03 لسنة 1996

بعقد التأجير التمويلي الذي يعتبر من العقود الجديدة التي طرأت على الساحة التجارية في الآونة الأخيرة و هو سبب كافي لاختيارنا هذا الموضوع .

أهداف الدراسة :

تتمثل أهداف البحث في هذا الموضوع في :

بيان مفهوم عقد التأجير التمويلي و أهميته باعتباره أداة جديدة لرفع الاقتصاد و تطويره و كذا أحكامه مع إلقاء الضوء على ما يترتب من التزامات يقع تنفيذها على المتعاقدين ، ذلك يبنى على اعتبارهما الشخصي .

المنهج المعتمد :

إعتمدنا في دراسة هذه المذكرة على المنهج التحليلي لأحكام الأمر رقم 09/96 و الذي مامن شك أنه يرتكز على أداة الوصف كأهم أداة للمنهج الوصفي، وذلك لوصف طبيعة هذا العقد بطريقة مبسطة، كما أرفقنا بعض من التفسيرات للتشريعات المقارنة و سبب تبنيتها عقد التأجير التمويلي لأجل معرفة أساس العقد و الحاجة لإعتماد كلا من المشرع الجزائري و كذا معظم دول العالم على هذا الأخير .

إشكالية الدراسة :

بناءا على ماتم بيانه ، نستطيع طرح إشكالية الدراسة على الصيغة الآتية :

إلى أي حد مكن التشريع بشكل عام والمشرع الجزائري بشكل خاص عقد التأجير التمويلي من التفرد بأحكام خاصة عن سائر العقود الأخرى ؟

و جلي أن تتبثق عن هذه الإشكالية جملة من التساؤلات الفرعية:

_ ما المقصود بعقد التأجير التمويلي ؟

_ ماهي الطبيعة القانونية والآثار المترتبة عن عقد التأجير التمويلي ؟

_ وماهي طرق إنقضاء عقد الإيجار التمويلي ؟

_ للإجابة على إشكالية الدراسة و ما ينبثق عنها من تساؤلات فرعية نفضل تقسيم الموضوع إلى:

ماهية عقد التأجير التمويلي (كفصل أول) إذ نتناول فيه مفهوم عقد التأجير التمويلي (مبحث الأول) في حين نخصص (المبحث الثاني) للطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي ، أما (الفصل الثاني) الموسوم بأحكام عقد التأجير التمويلي فنقسمه إلى :

(المبحث الأول) بعنوان : أركان عقد التأجير التمويلي ، أما (المبحث الثاني) فسنتناول فيه آثار عقد التأجير التمويلي

الفصل الأول

ماهية عقد التأجير التمويلي

إن عقد التأجير التمويلي من العقود الحديثة التي ظهرت في منتصف القرن الماضي ، حيث بدأ العمل بها في الولايات المتحدة الأمريكية في بداية الخمسينات ، ثم انتشر في فرنسا في بداية الستينات ، وبعد ذلك انتقل إلى معظم دول العالم.

والتأجير التمويلي هو صورة مبتكرة من صور التمويل ، وهو نوع من التمويل العيني ، والذي يتيح للمستأجر فرصة تأسيس مشروعه التجاري، أو تطويره بإحلال معدات جديدة دون استنزاف الموارد المالية الموجودة لديه، فقيام المستأجر بشراء المعدات يؤدي إلى تجميد رأس المال ، والبديل الأفضل هو استخدام هذا المبلغ في دفع جزء من بدل الإيجار، والأخر يستغله في شراء المواد الخام ليبدأ عملية التصنيع والتي من خلالها يقوم بتحقيق الربح، ويدفع بدلات الإيجار المستحقة عليه، هذا ويتميز عقد التأجير التمويلي بتشابك العديد من الأنظمة القانونية والعلاقات التي تقوم على التعاون بين المشاريع في تنمية الحياة التجارية وتطورها¹. وتأسيساً على ماتم بيانه سوف نتولى دراسة مفهوم عقد التأجير التمويلي في (المبحث الأول)، أما (المبحث الثاني) فنخصصه لدراسة الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي .

¹صفاء عمر خالد بلعاوي ، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي ، مذكرة ماجستير في المنازعات الضريبية ، نابلس ، فلسطين ، 2004/2005، ص 9.

المبحث الأول : مفهوم عقد التأجير التمويلي

تقتضي دراسة تحديد المفهوم القانوني لعقد التأجير التمويلي، بيان التعريفات التي أوردها الفقه القانوني والتعريفات التشريعية لهذا العقد، فهناك العديد من التعريفات لعقد التأجير التمويلي، حيث تناول كل تعريف منها اتجاها معينا، لذلك ظهرت صور متعددة، منها ماهو خاص بالمنقولات، ومنها ماهو خاص بالعقارات، ومن بينهما ما يجمع بين المنقولات والعقارات، في محاولة منا الوصول إلى تعريف يتعامل مع هذه الصور بطريقة توفيقية .

ولتحديد المفهوم القانوني لعقد التأجير التمويلي، تقتضي منا الأمر إلى تعريف عقد التأجير التمويلي وفق التشريع الجزائري وفق القوانين المقارنة (المطلب الأول)، أما في (المطلب الثاني) سنتناول صور عقد التأجير التمويلي .

المطلب الأول : تعريف عقد التأجير التمويلي

الاعتماد الايجاري تقنية حديثة نسبيا ، لم تظهر في الواقع العملي إلا بعد التطور الذي عرفته البيئة التجارية والعلاقات الناشئة عنها، لذلك اختلف فقهاء القانون في تعريفه، نظرا لحدائته من جهة، واقترب أحكامه من أحكام كثير من العقود قريبة الشبه به من جهة ثانية¹. ولذلك سنقسم هذا المطلب كالآتي :

الفرع الأول : تعريف عقد التأجير التمويلي وفق لتشريع الجزائري

الفرع الثاني : تعريف عقد التأجير التمويلي وفق القوانين المقارنة

الفرع الأول: التعريف عقد التأجير التمويلي وفق التشريع الجزائري

لقد تضمنت أول إشارة لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري من خلال القانون رقم 90/10 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض، وذلك في مادته 122، وهي

¹- خدروش الدراجي ، النظام القانوني لعقد الاعتماد التجاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، فرع قانون الأعمال ،

كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2008/2009 ، ص 28

بصدد تعداد عمليات القرض التي تقوم بها البنوك والمؤسسات المالية، فورد في الفقرة الثانية منها، "تعتبر بمثابة عمليات قرض، عمليات الإيجار المقرونة بخيار الشراء ولا سيما عمليات الإقراض مع الإيجار"، لكن تم إلغاؤه بموجب الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض¹، ليأتي فيما بعد القانون رقم 26/91 الصادر في 18/12/1991 المتعلق بالبرنامج الوطني لسنة 1992، لكن كل هذه القوانين لم تكن لتوفر الدعامة التشريعية التي يحتاجها أطراف هذا العقد لحمايتهم .

حيث عرف المشرع الجزائري الاعتماد الايجاري في مجموعة من المواد من الأمر 09/96 المتعلقة بالاعتماد الإيجاري وكما تعرضت هذه المواد لمختلف صوره، فقد عرفته المادة الأولى من هذا الأمر بأنه " يعتبر الاعتماد الإيجاري موضوع هذا الأمر عملية تجارية ومالية : يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاص طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص .

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

- تتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو المؤسسات الحرفية².

ما يلاحظ على تعريف المشرع الجزائري أنه أطلق على هذا العقد تسمية الاعتماد الايجاري وهي ترجمة حرفية للمصطلح الفرنسي "CREDITBAIL"، وفصل في تعريفه لعقد الاعتماد الايجاري بين الاعتماد الإيجاري الواقع على المنقولات والاعتماد الايجاري الواقع على العقارات

¹-الأمر رقم : 11/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض.

²- المادة الأولى من الأمر 09/96: المؤرخ في 10 يناير 1996، المتعلق بالاعتماد الايجاري ، ج ، ر ، العدد3.

كل في مادة مستقلة لتفادي الخطأ الذي وقع فيه المشرع الفرنسي قبل تعديله لقانون 455/66 حيث نتج عن الجمع بينهم في مادة واحدة العديد من الإشكالات حول خضوع فروع الاعتماد الإيجاري العقاري ، كما أفرد لعقد الاعتماد الإيجاري للمحالات التجارية مادة مستقلة أسوة بالمشرع الفرنسي وكذا لخصوصية هذا النوع من الأموال ، وعند تحليلنا لما جاء به المشرع الجزائري من تعريفات نجد أن الاعتماد الإيجاري في نص المادة الأولى يعتبر عملية مالية وتجارية ، لذلك تقوم بها البنوك والمؤسسات المالية وشركات مؤهلة قانونا بذلك ، ولا يمكن أن يكون المؤجر شخصا طبيعيا وهذا هو موقف المشرع الفرنسي وعكس المشرع المصري الذي أجاز لأشخاص الطبيعة أن تقوم بالتأجير التمويلي ، كما اشترط أن يكون، المستأجر متعامل اقتصادي أي صاحب مشروع لكي يكون التمويل علي عملية إنتاجية وليست استهلاكية¹. هذا وقد فصل المشرع الجزائري في تحديد طبيعة العلاقة بين المؤجر والمستأجر بأن تكون علاقة تأجير سواء كانت مقرونة بخيار الشراء للمستأجر أو غير مقرونة ، مما يدل على نظرتة التوسعية لعمليات الاعتماد الإيجاري ، حيث حاول المشرع الاستفادة من النظامين اللاتيني والأنجلوسكسوني، كما حدد طبيعة المنقولات التي يرد عليها عقد الاعتماد الإيجاري بأن تكون أصولا مشكلة من تجهيزات أو عتاد أو أدوات عمل شأنه في ذلك شأن المشرع الفرنسي²، عكس المشرع المصري الذي لم يحدد طبيعة هذه المنقولات ، لكن يتفق مع هذا الأخير في عدم اشتراطهما شراء المؤجر للأصول محل العقد من المنتج بغرض تأجيرها تمويليا، وهذا ما يعرف بعقد الاعتماد الإيجاري اللاحق مخالفين بذلك المشرع الفرنسي ، لمدة غير قابلة للإلغاء للأطراف العقد الحرية في تحديدها وهذا خلافا لسكوت المشرع الفرنسي عن هذه المسألة، ويكون المستأجر خلالها خيار تملك كل الأصول أو جزء منها حسب رغبته وحاجة مشروعه مقابل ثمن يؤخذ بعين الإعتبار عند تحيده ولو بصفة جزئية الأقساط التي كان المستأجر يؤديها للمؤجر على سبيل الإيجار ، إلا أن المشرع الجزائري لم ينص على باقي

¹ بن زيوش مبروك ، الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الإيجاري ، رسالة دكتوراة دولة في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة منتوري ، سنة قسنطينة ، ص 18 .

² - ليلي بعناش : عقد الاعتماد الإيجاري ، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، الجزائر ، 2010 ، العدد 33 ص 217.

الخيارات وبالأخص خيار تجديد العقد لأن خيار رد الأصول هو تصرف حتمي على المستأجر عند نهاية العقد وترك الأمر لاتفاق الطرفين¹.

وخلاصة القول أن المشرع الجزائري جاء متأثراً إلى حد بعيد بالمشرع الفرنسي، لكن خيار تملك المستأجر للأصول المؤجرة هو سمة الاعتماد الإيجاري المالي فقط في التشريع الجزائري وأجاز عدم تضمين عقد الاعتماد الإيجاري هذا الخيار عكس الفرنسي وهو ما يعرف بالاعتماد الإيجاري العلمي².

الفرع الثاني: عقد التأجير التمويلي وفق القوانين المقارنة

سنتطرق في هذا الفرع إلى التعريف الأنجلوسكسوني لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي (أولاً) ثم إلى التعريف اللاتيني لعقد الاعتماد الإيجاري (ثانياً)

أولاً: التعريف الأنجلوسكسوني لعقد الاعتماد الإيجاري التمويلي:

1_ تعريف عقد التأجير التمويلي في الولايات المتحدة : لقد عرف عقد الاعتماد الإيجاري في الولايات المتحدة الأمريكية بمصطلح " Finance lease " ، كما عرفته المادة 103 من التقنين التجاري الموحد بأنه : (عقد الإيجار الذي يتيح للمؤجر اختيار أو تصنيع أو توريد البضائع محل العقد، بل يتعاقد مع طرف ثالث يلتزم بتوريد البضائع فيتملكها المؤجر بقصد تأجيرها إلى المستأجر).

ما يلاحظ على التعريف الأمريكي أنه حدد طبيعة الاعتماد الإيجاري بأنه عقد إيجار ، لكن هذا الإيجار يختلف عن الإيجار العادي في كونه لا يقتصر على المؤجر والمستأجر فقط ، بل يتطلب طرف ثالث لإضفاء الصبغة التمويلية على العقد ، وقد حدد المشرع الأمريكي أطراف الاعتماد الإيجاري (المؤجر ، المستأجر ، المورد) ومعني ذلك أنه لا يكون عقد الاعتماد إيجاري إذا كان بين طرفين فقط ، بحيث يكون المؤجر أو المستأجر هو نفسه البائع أو مورد

¹ شخاوي اليامنة ، النظام القانوني لعقد الاعتماد التجاري في القانون الجزائري ، مذكرة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة المسيلة ، 2012/2013 ، ص 16.

² عيسي بخيت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية دراسة مقارنة ، مذكرة ماجستير في الحقوق في إطار مدرسة الدكتوراة ، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة محمد بوقرة ، بومرداس ، 2011 ، ص 24.

السلعة ، مما يضيق من صور عقد الاعتماد الايجاري ، فهو لا يأخذ بعقد الاعتماد الايجاري المباشر¹.

إلى جانب ذلك هناك تعريف آخر له متداول في الولايات المتحدة الأمريكية مفاده: (أنه عقد غير قابل للإلغاء من جانب المستأجر ، يتعهد بموجبه بالقيام بدفع أقساط المؤجر ، الذي يظل محتفظاً بالملكية مقابل حصوله على منفعة الشيء المؤجر ، وذلك لفترة تعامل العمر الافتراضي الأصل ، كما تزيد قيمه الأقساط التي يقوم المستأجر بدفعها على ثمن شراء الأصل)².

2-تعريف عقد الاعتماد الإيجاري في بريطانيا : عرفت المملكة البريطانية المتحدة الاعتماد الإيجاري تحت مصطلح "Finance lease" بأنه: (عقد يبرم بين المؤجر "المالك" و "المستأجر" المستعمل يتضمن إيجار لأصول معينة، يتم اختيارها من مورد أو بائع؛ بمعرفة المستأجر ، ويظل المؤجر مالكا للأصول ،المستأجر حائزاً ومستعملاً لها، مقابل أجرة معينة و يتفق عليها خلال مدة الإيجار ولا يعطي عقد الاعتماد الايجاري الحق أو يلقي على عاتقه تملك الأصول لا خلال مدة العقد ولا بعد انتهاء العقد)، كما تعرفه جمعية تأجير المعدات في المملكة المتحدة بأنه: عقد يبرم بين مؤجر ومستأجر، لإستئجار أصل معين يختار بواسطة المستأجر من المصنع أوالمورد لهذا الأصل ويحتفظ المؤجر بملكية الأصل المستأجر ويقوم المستأجر بحيازة هذا الأصل واستعماله مقابل أجرة محددة خلال مدة معينة³.

مما سبق نستنتج أن التعريف الإنجليزي اختلف عن التعريف الأمريكي ،عندما لم يحدد نوع الأصل المؤجر وبالتالي يمكن أن يكون محل عقد الاعتماد الايجاري منقولاً أو عقاراً، كما خالفه عندما لم يشترط شراء المسبق للأصول المؤجرة قبل إبرام عقد الاعتماد الإيجاري، وما يمكن أن يلاحظ أيضاً هوأن المشرع البريطاني لم يحدد طبيعةالأصول المؤجرة هل هي من طبيعة إنتاجية أم من طبيعة إستهلاكية ؟

1- صخر أحمد خصاونة ، عقد التأجير التمويلي ، دراسة مقارنة في القانون المقارن الأردني ، الطبعة الأولى ، دار وائل للنشر ، الاردن ، 2005،ص26.

2- محمد أحمد الخضراوي ، التمويل بدون نقود ، الطبعة الأولى ، مجموعة النيل العربية ، لسنة 2001 دون ذكر بلد النشر ، ص 15.

3- حسام الدين عبد الغني ، الإيجار التمويلي ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، 1994 ، ص 14.

صفوت القول ان المشرع الأنجلوسكسوني عموما اعتبر عقد الاعتماد الايجاري ، عقديقوم بين طرفين وهما المؤجر والمستأجر الذي يحتاج أصولا معينه لتمويل مشروعاته الإنتاجية، فيقوم المؤجر بشرائها من أجل تأجيرها له أو يؤجره أصولا مملوكة له مسبقا، وعلى ما يبدو أن هذه الأصول تكون منقولة، يتم تأجيرها لفترة معينة ، مقابل دفع المستأجر لأقساط تزيد عن قيمتها (الأصول) وعند نهاية مدة العقد يتعين على هذا الأخير ردها إلى المؤجر لاستعمالها في عمليات إيجار أخرى وليس هذا فحسب ، بل قد أثبت الواقع الذي شهدته معظم الدول الأنجلوسكسونية وعلى رأسها الولايات المتحدة الأمريكية ، أن عقد الاعتماد الإيجاري تنوعت صورته وتعددت لتواجه حاجات متنوعة لتمويل الاستثمارات الاقتصادية وهو ليس وسيلة ائتمان بالنسبة لمشروعات الإنتاجية، إنما هو وسيلة ائتمان للحصول على الموارد الاستهلاكية.¹

ثانيا :التعريف اللاتيني لعقد الاعتماد الايجاري:

للتعريف على كيفية انتقال عقد الاعتماد الايجاري إلى الدول اللاتينية، تم اختيار عينة من القوانين اللاتينية وعلى رأسها القانون الفرنسي باعتباره رائد المنهج اللاتيني، إذأضيف إلى جانبه مجموعة من القوانين العربية التي ظهر فيها عقد الاعتماد الايجاري كوسيلة لتمويل المشاريع وترقية الاستثمار.

01: تعريف القانون الفرنسي لعقد الاعتماد الايجاري : لقد كانت فرنسا هي أول من وضعت تنظيما تشريعيًا لعقد الإعتماد الإيجاري تحت مصطلح "Credit bail" وقد عرفته المادة الأولى من القانون رقم 66/455 الصادر بتاريخ 1966/07/02 بقولها: (إن عمليات الاعتماد الايجاري المقصودة في هذا القانون هي عمليات تأجير لعتاد التجهيز وعتاد الآلات والعقارات ذات الاستعمال الصناعي، والمشتراة خاصة بقصد هذا التأجير ومن قبل مشاريع تبقى محتفظة بحق ملكيتها ،عندما يكون من شأن هذه العمليات مهما كانت تسميتها أن تعطي المستأجر الحق في شراء العتاد المستأجر ،أو قسم منه مقابل ثمن متفق عليه)²، ونظرا لغموض هذا

¹ - مسمودي مصطفى ، عقد الاعتماد الايجاري التمويلي في التشريع الجزائري ، رسالة الماجستير ، فرع قانون المؤسسات الاقتصادية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة احمد دراية - أدرار .ص 11.

² -الباس ناصيف ، العقود الدولية ، عقد الليزينغ أو عقد الإيجار التمويلي في القانون المقارن ، منشورات الحلبي الحقوقية ، دون ذكر بلد النشر ،2008،ص 58.

النص، كونه يجمع بين تعريف الاعتماد الإيجاري للمنقولات والاعتماد الإيجاري للعقارات في فقرة واحدة ، مما نتج عنه الكثير من الإشكالات في فرنسا حول تحديد مدى خضوع بعض فروع الاعتماد الإيجاري العقاري لهذا النص، وهو مادفع المشرع الفرنسي إلى التدخل على إثر تقرير رفع إلى رئيس الجمهورية آنذاك، نتيجة هذه الثغرات الموجودة في النص جاء التعديل بموجب اللائحة التنفيذية رقم 837/67 بتاريخ 28/09/1967 كما تدخل المشرع الفرنسي فيما بعد وذلك بموجب القانون رقم 12/68 الصادر في 06/01/1968 ليوسع من نطاق عمليات الاعتماد الإيجاري ، فأصبحت تشمل المحال التجارية والحرفية ، لأجل ذلك الغرض أصدر المشرع الفرنسي القانون رقم 1008/89 بتاريخ 31/12/1989، وبموجب المادة الثانية والثالثة منه ، تخضع عمليات الإيجار الواردة على عناصر المحال التجارية والحرفية لأحكام قانون 1966 وبذلك أصبح ينص هذا الأخير بعد إجراء جميع التعديلات على الآتي:

1- عمليات تأجير المعدات والآلات اللازمة لمزاولة حرفة أو صناعة ، والتي يتم شراؤها بقصد إعادة تأجيرها من طرف مؤسسات تظل هي المالكة لها ، وذلك عندما تخول هذه العمليات ، أيا كان تكييفها المستأجر الحق في تملك كل أو جزء من الأشياء محل الإيجار ، في مقابل ثمن يتفق عليه ، ويؤخذ بالاعتبار عند تقديره المبالغ التي دفعها المستأجر على سبيل الإيجار .

2- العمليات التي تتضمن قيام مشروع بتقديم عقارات مخصصة للانتفاع المهني للإيجار ، سواء تم شراء هذه العقارات بمعرفته أم تم إنشاءها لحسابها، وذلك عندما تسمح هذه العمليات تكييفها القانوني للمستأجرين باكتساب ملكية كل أو بعض الأصول محل للإيجار عند انتهاء هذا الإيجار، أما عن طريق تنازل تنفيذاً لوعده بالبيع من جانب المؤجر أو بشراء حقوق ملكية الأرض المقام عليها العقار أو العقارات المستأجرة مباشرة أو بطريقة غير مباشرة، أو بانتقال ملكية المباني المشيدة على الأرض التي تخص المستأجر المذكور بقوة القانون.

3- عمليات إيجار المحل التجاري أو المنشأة الحرفية أو أحد العناصر المعنوية المكونة لهما، والتي تتضمن وعداً من المالك بالبيع في مقابل ثمن يتفق عليه، مع الأخذ في الاعتبار عند تقديره الدفعات الإيجارية التي سدها من قبل)¹.

¹-المادة الأولى من القانون الفرنسي رقم 455/66 المؤرخ في 02/07/1966.

باستقراء نص المادة نجد أن المشرع الفرنسي قد ميز بين الاعتماد الإجاري للمنقولات والاعتماد الإيجاري للعقارات، وافرد لكل منهما أحكاما خاصة، بل حتى في الاعتماد الإيجاري للمنقولات ميز بين المنقولات المادية والمنقولات المعنوية ، وهو ما اتت به التشريعات الأمريكية والبريطانية ، كما أن المشرع الفرنسي قد اشترط الشراء المسبق للمال المؤجر من أجل تأجيره للمستأجر ، وبذلك استبعد عمليات التأجير المباشرة من نطاق تطبيق النص، حتى ولو اقترنت بتحويل المستأجر حق تملك المال في نهاية مدة الإيجار ، ما يلاحظ في تعريف المنقولات التي يرد عليها العقد موضوع البحث أن المشرع الفرنسي قد قصد، تلك المعدات الإنتاجية وأدوات العمل والمحال التجارية والحرفية وعناصرها المعنوية، وتخرج بذلك السلع الاستهلاكية من نطاق تطبيق النص وهكذا يفترض أن يكون المستأجر شخصا يحترف دائما النشاط الاقتصادي وليس مستهلكا¹.

2_ تعريف عقد الاعتماد الإيجاري وفق بعض التشريعات التي اتبعت النظام اللاتيني: إذا كان المقصود بعقد الاعتماد الإيجاري طبقا لتشريع الفرنسي هو حال التشريع الفرنسي كما سبق وأن رأينا، فماذا عن الدول الأخرى التي تشبعت من القانون الفرنسي ، لاسيما الدول العربية، هل تصدت لهذه الظاهرة كما تصدى لها القانون الفرنسي؟ وهل أفلحت باختيار النهج اللاتيني دون الأنجلوسكسوني في ما يخص هذا العقد؟.

أ- تعريف عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع المصري: لقد عرف المشرع المصري الاعتماد الإيجاري في المادة الثانية (02) من القانون رقم 95-95 التي تنص علي أنه يعتبر تأجيرا تمويليا مايلي :

1- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر منقولات مملوكة له أو نقلها من المورد، استنادا الى عقد من العقود، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجاريه يتفق عليها المؤجر .

²- هاني محمد دويدوار ، التأجير التمويلي في الواجهة القانونية ، الطبعة الأولى، بحث مقدم الي أعمال المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية ، من كتاب ، الجديد في أعمال المصارف من الواجهة القانونية والإقتصادية ، الجزء 2 منشورات الحلبي الحقوقية .سنة 2008، ص28.

2- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات ومنشآت مملوكة له أن نقلها من المورد استند الى عقد من العقود ،ويكون التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر .

3- كل عقد يلتزم بمقتضى المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيرا تمويليا إذا كان هذا المال قد الت ملكيته الى المؤجر من المستأجر، بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي) ¹ .

من خلال هذا التعريف يمكن استنتاج ان المشرع المصري قد اعتبر هو الآخر أن العلاقة بين المستفيد والمؤسسة المالية المؤجرة هي علاقة ايجارية غير أنه لا يمكن الجزم بذلك لأن هذا العقد يختلف تماما عن عقد الإيجار العادي، وأن كان لا يستقل تماما عن النظم التقليدية، فهو عبارة عن تنظيم يجمع بين الأصالة والحداثة ، كما يلاحظ على هذا تعريف أنه لم يحدد طبيعة المنقولات التي يمكن أن تكون محل اعتماد الايجاري، إنما جاء النص مطلقا، ولكن وضحت المادة الأولى من اللائحة التنفيذية للقانون الاعتماد الايجاري رقم 95 لسنة 1995 الأموال التي تكون محل الإجارة التمويلي بأنها: (كل عقار أو منقول مادي أو معنوي يكون، موضوعا لعقد التأجير التمويلي، ويكون لازما مباشرة نشاط إنتاجي سلمي أو خدمي، عدا سيارات الركوب و الدراجات النارية) ²، مما يؤكد مساندة المشرع المصري للمشرع الفرنسي من اعترافه بالاعتماد الايجاري للمنقول المعنوي أيضا واشترطه أن تكون المنقولات بصفة عامة معدات إنتاجية أو أدوات عمل.

كما يلاحظ أيضا أن المشرع المصري، وخلافا للمشرع الفرنسي واللبناني. يشترط عملية الشراء المسبق لهذا المعدات وأدوات الانتاج من المورد أو المنتج بغرض تأجيرها تأجيرا تمويليا وغالبا ما يكون هذا الشراء بناءا على طلب المستأجر .

وعليه يمكن القول ان المشرع المصري اعتبر تأجير تمويليا سواء كانت المنقولات أو تلقاها عقد

¹ - صفاء عمر خالد بلعاوي ، المرجع السابق ، ص 28 .

² - الموضوعة بالقرار الوزاري رقم 846 بتاريخ 21 ديسمبر 1995 والمتعلقة بالتأجير التمويلي والمعدل بالقرار الوزاري رقم 473 بتاريخ 15 سبتمبر 1998.

³ -مصمودي مصطفى ، المرجع السابق ، ص 13.

من العقود، وهو بذلك ساير الدول الأنجلوسكسونية التي جرى العمل فيها على تأجير أصول مملوكة لمؤجر تأجيراً تمويلياً، إلا أن الفرق بين المشرع المصري والأنجلوسكسوني بصفة عامة، هو أن الأول سمح بتملك المال المؤجر عند نهاية مدة العقد، أما الثاني فهو لم يعترف إطلاقاً بهذه الإمكانية .

وعلى ما يبدو أن المشرع المصري قد أصاب فيما ذهب إليه، ذلك لكونه وسع من نطاق الاعتماد الإيجاري للمنقولات المملوكة مسبقاً للشركة، مما يساعد في تأجير بعض الآلات والمعدات والمستعملة والمملوكة لشركة التأجير التمويلي. كما أن ذلك يفتح الباب أمام الموردين الذين يملكون المعدات والآلات إلى ممارسة نشاط التأجير التمويلي بعد استقاء متطلبات القانون¹.

ب- تعريف عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع اللبناني : لقد عرف المشرع اللبناني عقد الاعتماد الإيجاري في المادة الأولى من القانون رقم : 66-190² على أنه : (يقصد بعمليات الاعتماد الإيجاري عمليات تأجير تجهيزات ومعدات وآليات على أنواعها مشتراة من المؤجر، بهدف تأجيرها مع الاحتفاظ بملكيته، شرط إعطاء المستأجر حق تملكها، لقاء ثمن متفق عليه تحدد شروطه عند إجراء العقد مع الأخذ بعين الاعتبار، ولو جزئياً الأقساط المدفوعة كبدلات إيجار).

إن أول ما يلاحظ على تعريف المشرع اللبناني لعملية الاعتماد الإيجاري، هو أنه قاطع في اعتبار العلاقة الناشئة بين شركات الاعتماد الإيجاري والمستفيد أنها ذات طبيعة إيجارية، لكن على ما يبدو أن المشرع اللبناني تدارك الموقف، وجعل هذا الإيجار مرتبطاً بإمكانية تملك المستفيد للمال المؤجر، مما يجعل هذا العنصر من عناصر تكييف العقد بمثابة عقد اعتماد إيجاري، لأن هذه الإمكانية لا نلمسها في الإيجار العادي، كما يلاحظ من تعريف المشرع اللبناني أنه تناول فقط الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، حيث نلمس ذلك من عبارة . . تأجير

¹ - بن بريج امال ، عقد الإعتماد الإيجاري كالية قانونية للتمويل ، شهادة دكتوراه في العلوم ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2015 ، ص 25

² - القانون اللبناني 190/66 بتاريخ 08 ماي 1999 والمتعلق بتنظيم عمليات الاعتماد الإيجاري ، الجريدة الرسمية العدد4، لسنة 1999.

تجهيزات ومعدات وآليات على أنواعها ... "حتى انه لم يميز بين المنقولات المعنوية والمنقولات المادية ،وهو بذلك ساير المشرع الأمريكي وليس المشرع الفرنسي .

إلى جانب ذلك نجد أن المشرع اللبناني قد أغفل طرق الخيار الأخرى المتاحة للمستأجر عند انتهاء مدة الإيجار ، إذ انه لم ينظم سوى تملك هذه الآلات والمعدات ،مغفلا بذلك حق المس بالتدقيق جيدا في التعريف اللبناني ،يستنتج بأنه أيضا اشترط الشراء المسبق للتجهيزات والمعدات والآلات بقصد تأجيرها حتى يمكن القول بأن هناك إعتقاد إيجاري ، كما أكد المشرع هنا على ان تظل المؤسسة المالية المؤجر مالكة للأصول المؤجرة طوال مدة العقد ،ذلك انه لا يشترط طبقا للقواعد العامة في المؤجر أن يكون مالكا للعين المؤجرة ، تأجر في تجديد مدة الإيجار .

خلاصة القول ان المشرع اللبناني قد حرص على استبعاد كافة صور الاعتماد الايجاري التي لاتكون فيها المؤسسة المالية المؤجرة مالكة للأصول المؤجرة حتى وإن اقترنت العملية بوعد بالبيع ، وحتى أنه عندما اشترط الشراء المسبق ،لم يشترط أن تكون الأصول المؤجرة مشتراة من الغير ،بل يمكن للمؤسسة المالية المؤجر أن تشتري هذه الأموال من المستفيد ذاته ،على أن تؤجرها له تأجيرا تمويليا ،وهذا ما يعرف بالاعتماد الايجاري اللاحق ،والذي تبنته التشريعات اللاتينية ولم تعترف به التشريعات الأنجلوسكسونية¹.

1_ مسمودي مصطفى بن إبراهيم عبد الكريم ، عقد الاعتماد الايجاري التمويلي في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، جامعة أدرار ، 2018-2019 ، ص 15.

المطلب الثاني: صور عقد التأجير التمويلي

إن ظهور تقنية الإيجار التمويلي كوسيلة كان استجابة لحاجات وضروريات اقتصادية فرضها التطور الاقتصادي ، لذا يلاحظ أن الفكر المالي ابتدع هذه التقنية بصورتها الأولية واستمر في تطوير صور الإيجار التمويلي طبقت في العديد من صور الإيجار التمويلي طبقت في العديد من دول العالم ولأجل التفصيل في هذه الصور نقسم هذا المطلب إلي :

الفرع الأول : التأجير التمويلي للمنقولات

الفرع الثاني : التأجير التمويلي للعقارات

الفرع الثالث :التأجير التمويلي اللاحق

الفرع الأول :التأجير التمويلي للمنقولات

في هذه الصورة يقوم المؤجر بتأجير منقولات إلي المستأجر وذلك بعد اتخاذ صاحب المشروع المستفيد (المستأجر) قرار الحصول علي آلات ومعدات إنتاجية ، والمستفيد هو الذي يختار المعدات والبائع ، وبعد موافقة شركة التأجير التمويلي على تمويل الصفقة ، تقوم هذه الشركة بشراء الآلات من البائع بناء على طلب المستأجر وتكتسب ملكيتها وهذا يعني استبعاد عمليات التأجير المباشر من نطاق التأجير ،أي الحالة التي تكون المعدات فيها مملوكة أصلا للمؤجر وإن انتهت بتملك المستأجر لها ، وبمجرد استلام المستفيد استعمال الألة على النحو المحدد في العقد المتيق عليها ، والتي تكون طبقا لنصوص العقد غير قابلة للإلغاء ، أي لا يجوز فسخ العقد قبل انقضاء المدة المنصوص عليها بناءا على طلب أي من الطرفين¹ ، أما بالنسبة لطبيعة المنقولات التي تكون محلا لعقد التأجير التمويلي فهي ترد على المعدات الإنتاجية وأدوات العمل والعناصر المعنوية للمتجر ، ولاتشمل السلع الاستهلاكية كما اشترط ذلك المشرع الفرنسي .

وأخيرا في حالة انقضاء مدة العقد، فإن المستفيد يتمتع باختيار أحد السبل الثلاثة الأتية :

أ- إما أن يمتلك المعدات مقابل أداء قيمتها المتبقية، والتي لم تغطيها أقساط الأجرة.

1-هاني محمد دويدار ، المرجع السابق ، ص 32.

ب- أو تمديد مدة العقد لفترة جديدة ، مع مراعاة انخفاض قيمة الأجرة خلال هذه المدة الجديدة
 ج- أو إنهاء العلاقة التعاقدية ورد المعدات إلى الشركة التأجير التمويلي بوصفها المالكة لها .
 ومسألة تحويل المستفيد حق التملك الأموال المؤجرة ، ليست نتيجة حتمية للعلاقة الناشئة بين
 شركة التأجير التمويلي والمستفيد فلا يشترط بالضرورة أن تقضي هذه العلاقة إلى تملك الأموال
 المؤجرة وإنما يكفي أن يكون في مقدور المستفيد تملكها ، بحيث أن الإعلان الإيجاري من
 جانبه في نهاية مدة الاتفاق على الرغبة في التملك ، يلزم شركة التأجير التمويلي بنقل ملكية
 هذه الأموال له¹.

وحق تملك هذه الأموال المؤجرة يكون مقابل أداء الثمن الذي يحدده الاتفاق مع مراعاة ماتم
 الوفاء به من أقساط الأجرة ، وما طرا على المال المؤجر من استهلاك فلا يجوز الاتفاق على
 أن يتم نقل ملكية الأموال المؤجرة بدون مقابل ، ولكن هذا المقابل يقل كثيرا عن القيمة السوقية
 للمال وقت تملكه، وإلا فليس للمستفيد مصلحة في شراء مال ثم استعماله لمدة ليست بالقصيرة،
 وسيقوم بالإيفاء بقيمته مرتين ، مرة من خلال الأقساط الأجرة كامل قيمة المال أو على الأقل
 الجانب الأكبر من قيمته ، حتى تضمن شركة التأجير على أكبر قدر من مستحقاتها خلال
 هذه المدة ، بالإضافة إلى أن شراء المعدات هو محض احتمال .

الفرع الثاني: عقد التأجير التمويلي للعقارات

ينظم المشرع الجزائري هذه الصورة في المادة 8 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد
 الايجاري إذا يتعرض فيها للمشروعات التي تحتاج إلى عقارات أو منشآت تمارس نشاطاتها ،
 ولا تتوافر لديها الأموال الكافية لإقامتها وبالتالي فهي تلجأ إلى أحد شركات التأجير المؤهلة
 والمعتمدة لتوفر لها هذه المنشآت².

وما يميز تعريف المشرع الجزائري للاعتماد الايجاري للعقارات ، تكييف المشرع للعلاقة الناشئة
 بين المؤجر والمستأجر على أنها علاقة إيجارية، مع إمكانية تملك المستأجر جميع أو بعض

¹-قرمان عبد الرحمن :عقد التأجير التمويلي طبقا للقانون 95 لسنة 1995، دراسة مقارنة ، دار النهضة ، القاهرة ، ص 21 .

²- ليلي بعتاش ، المرجع السابق ، ص 218.

الأموال المؤجرة، فمن خلال هذا نرى أن المشرع الجزائري قد تأثر بالمشرع الفرنسي الذي كان نهجه في تعريف الاعتماد الايجاري للعقارات بموجب المادة الأولى الفقرة الثانية من القانون رقم 455/66¹.

وفي هذا المقام سنتناول فرضين ، الأول يتمثل في تأجير عقار سبق بناؤه والفرض الثاني يتمثل في تأجير عقار يراد بناؤه .

أولا : تأجير العقار السابق بناؤه: يرد عقد التأجير التمويلي في هذه الصورة على المباني أولا، وحيث أن المباني تقام على الأرض، فلا يمكن فصل تأجير المبني على تأجير الأرض المقام عليها ، والمستفيد المستأجر لاحقا في هذه الحالة ينبغي الحصول على عقار سبق بناؤه على ارض مملوكة للغير شركة ، وذلك من خلال تمويل شركة التأجير لهذه الصفقة ، فيقوم بالتفاوض مع البائع حول العقار ، ويتقدم بطلب التمويل شركة التأجير التمويلي مع تقديم كافة المعلومات والوثائق اللازمة ، وبعد موافقة الشركة على التمويل الصفقة تقوم بشراء العقار بما يشمل من أرض ومباني² ، ويتولى المستفيد إستلام العقار مع البائع بوصفه وكيلًا عن شركة التأجير التمويلي ويحرر محضرا بذلك ، وبعد ذلك تقوم شركة التأجير بتمكين المستفيد من الانتفاع بالعقار ، وبهذا فالفرض المتقدم لا يختلف عن التأجير التمويلي للمنقولات ، وانتفاع المستأجر بالعقار المأجور يكون بذات الشروط والأوضاع في حالة تأجير المنقولات تأجيرا تمويليا، هذا يلتزم المستفيد بأداء الدفعات النقدية المتفق عليها خلال مدة العقد غير القابل للإلغاء .

ويتمتع في النهاية مدة العقد بالخيار الثلاثي المميز لعمليات التأجير التمويلي وهي :

- إما تملك العقار مقابل أجر رمزي

- أو إعادة إيجاره

¹- خولي درويش ، الإعتماد الإيجاري للعقارات، رسالة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة حمة لخضر ، الوادي ، 2018/2017 ، ص 13 .

¹- دويدار هاني محمد ، الأرض كموضوع للتأجير التمويلي ، دراسة في ضوء القانون رقم 95 لسنة 1995 ولائحته التنفيذية ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية ، 1999 ، ص 125.

_أو رده إلى شركة التأجير التمويلي¹ .

ثانيا :تأجير العقار الذي يراد بناؤه : وهذه الحالة هي الغالبة في العمليات التأجير التمويلي العقاري ، فمن النادر أن يجد المستفيد عقارا مبنيا يفي باحتياجاته ويتفق مع طبيعة نشاطه لذلك يلجأ المشروع المستفيد إلى إحدى شركات التأجير التمويلي لتمويل عملية بناء العقار الذي تتوفر به الخصائص الملائمة لمزاولة نشاطه .

يتطلب تمويل بناء العقار الحصول أولا على الأرض ، ومن ثم بناء العقار ، ثم بعد ذلك انتفاع المستفيد به فاذا كانت الأرض مملوكة للمستفيد ، ففي هذه الحالة يقتصر دور شركة التأجير التمويلي على تمويل البناء فقط ، وتبقي شركة التأجير التمويلي مالكة للمباني ، ولكي يتحقق ذلك يجب أن يتقرر للمؤجر حق عيني على الأرض يعزز حق ملكية للمباني ، المقامة عليها، وهو مايتحقق في فرنسا من خلال لجوء الطرفين الى إبرام عقد خاص بإيجار الأرض بوحى من بعض الصور الخاصة لعقود الايجار التي يعرفها القانون الفرنسي ، وهي إما عقد التأجير البنائي، أو عقد الإيجار الحكري، بحيث يتشكل حقا عينيا على الأرض المؤجرة يكون سندا للمؤجر التمويلي (مستأجر الأرض) في ملكية المباني المقامة على هذه الأرض المؤجرة طوال مدة الإيجار²، كما يتضح من هذا أنه سواء تم البناء على أرض مشتراه من الغير، أو على الأرض مؤجرة من المستفيد يتحقق لشركة التأجير التمويلي ملكية المباني، وبعد الحصول على الأرض يبرم الطرفان ، المؤجر والمستأجر، اتفاقا تمهيديا يخص بناء العقار، ويتضمن الشروط العامة للانتفاع بالعقار بعد تمام بنائه، والشروط والأوضاع التي يجب مراعاتها في مرحلة البناء، ويتحدد في الاتفاق أيضا المهام التمويلية والفنية المتعلقة ببناء العقار على نحو تفصيلي ودقيق، والقاعدة العامة أن شركة التأجير التمويلي تتولي مهمة تمويل عمليات البناء في حين يتولى المستفيد ادارتها من الوجة الفنية وتحت مسؤوليته الكاملة، ويقوم المستأجر بوصفه وكيلًا عن شركة التأجير بتسليم العقار بعد الانتهاء من بناءه ويحرر محضرا بالاستلام يوقعه كل مقال البناء والمستأجر .

¹ - هاني محمد دويدار ، المرجع السابق ، ص 45.

² - صفا عمر خالد البلعاوي ، المرجع سابق ، 43

الفرع الثالث: التأجير التمويلي اللاحق

تعني هذه الصورة قيام شخص طبيعي ، أو اعتباري ببيع أعيان مملوكة له ، أو جزء منها إلى شركة التأجير التمويلي ، ثم يسترجع هذه الأعيان إلى حيازته بالإيجار ، وهذه الصورة تقي المستأجر (صاحب المشروع) من الإفلاس ، وتساعده علي تطوير مشروعه ، والمستأجر في عقد التأجير التمويلي هو البائع في عقد البيع ، أما المؤجر فهو المشتري في عقد البيع ، ولا يشهد هذا العقد تدخل طرف ثالث¹.

وتستخدم هذه صور التأجير التمويلي كوسيلة من الوسائل أيضا التي تساعد المشروعات على توفير ماتحتاج إليه من سيولة نقدية ، وذلك عن طريق بيع المشروع لأحد أصوله الإنتاجية إلى شركة التأجير التمويلي ، مقابل حصوله على الثمن ، على ان يتبقى حق استعمال الأصل المبيع بموجب عقد يربطه بالمؤجر يطابق نموذج عقد التأجير التمويلي ، فيلتزم المستأجر بأداء الدفعات النقدية المتفق عليها خلال مدة غير قابلة للإلغاء ويتقرر له في النهاية أعمال أحد الخيارات الثلاثة وهي : شراء المال، أو طلب تجديد العقد ، أو رد المال الى المؤجر .

والمؤجر يحتفظ بملكية المال طوال مدة العقد ، وبذلك يسد المشروع حاجته من السيولة النقدية، وبنفس الوقت لا يحرم من حيازة أصوله الإنتاجية و الانتفاع بها.

ويلاحظ أنه في هذه الحالة يتكون عقد الإيجار التمويلي من طرفين فقط وهما : شركة التأجير التمويلي بوصفها مؤجرا بعد شراء المال محل العقد ، والمشروع المستفاد بوصفه المستأجر والبائع للمال محل العقد وإن كان المضمون الإتفاقي هو واحد في جميع أشكال التأجير التمويلي اللاحق ، ففي الحالة الأولى نكون بصدده ثلاثة اشخاص يتدخلون لانجاز العملية ، أما في الحالة الثانية فلا يتحقق التأجير التمويلي اللاحق الا بتدخل شخصين فقط هما ، شركة التأجير التمويلي والمستفيد ومن الوجهة الاقتصادية يكمن الاختلاف في ان التأجير التمويلي يقضي علي الحاجة للنقود ابتداء ، بينما يشبع التأجير التمويلي اللاحق هذه الحالة .

¹ -محمد العابد الشوايكة ، عقد التأجير التمويلي ، دراسة مقارنة ، ط1 ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان ، الاردن ، ص 40.

ويتم عادة اللجوء إلي هذه الأسلوب لتحقيق مجموعة من الأهداف ، تتمثل أهمها في :

1-الحصول علي رأس المال العامل (السيولة النقدية)

2- تكوين الأرباح ، وذلك عندما تزيد القيمة السوقية للأصل علي القيمة الدفترية .

3-إعادة التمويل بأجل متوسط أو طويل الأجل ، إذا كان الشراء قد مول وفق أسس قصيرة الأجل

4-تخفيض تكلفة التمويل السابق ، إذا أعيد التمويل بشروط أفضل .ومن الجدير بالذكر أن هذه الصورة من صور التأجير التمويلي يمكن ان ترد علي المنقولات والعقارات ، وإن كان مجالها أوسع بالنسبة للأصول مرتفعة القيمة وكثيرا ما ترد علي العقارات ¹.

1- قرمان عبد الرحمن ، مرجع سابق ، ص 26.

المبحث الثاني : الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويلي

إختلف الفقه و تعددت نظرياته، منها من يعتبر عقد التأجير التمويلي من العقود المسماة التقليدية، و منها من يكيّفه علي أنه عقد غير مسمى، أما الطرف الأخير فهو لا يتوقف عند الحدود القانونية للعقد و المستفيد، بل يركز على الناحية الإقتصادية له، إذا إعتبره عملية إئتمان مالي¹، بذلك فإنه من أجل تحديد الطبيعة القانونية لعقد الإيجار التمويلي، و يجب التمييز بينه وبين بعض العقود المختلطة به (المطلب الأول) ، أما في (المطلب الثاني) فسننولى دراسة خصوصية عقد التأجير التمويلي نظرا لتفرده بأحكام خاصة .

المطلب الأول : تمييز عقد التأجير التمويلي عن غيره من العقود المشابهة له

يعود تداخل عقد التأجير التمويلي مع غيره من العقود لإستنباطه أحكامه من القواعد القانونية المنظمة لهذه العقود التي تحقق نفس الأغراض الإئتمانية، و كذا بعض من أحكامه العامة مما دعا لضرورة التطرق للتمييز بينهما ، و من ثم و يجب تقسيم هذا المطلب إلى :

_ الفرع الأول : عقد التأجير التمويلي و عقد الإيجار

_ الفرع الثاني : عقد التأجير التمويلي و عقد البيع

_ الفرع الثالث : عقد التأجير التمويلي و عقد القرض

الفرع الأول : عقد التأجير التمويلي و عقد الإيجار

عرف القانون المدني الجزائري عقد الإيجار في المادة 467 منه بأنه "الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم، يجوز أن يحدد بدل الإيجار نقدا أو بتقديم أي عمل آخر"² ، مما يسمح لنا بمقارنتها بمفهوم عقد التأجير التمويلي الذي هو في الأساس أحد أساليب التمويل المألوفة في مجتمع الأعمال المعاصر يتم

¹- هاني محمد دويدار ، المرجع السابق، ص 573.

²- الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 ، ج.ج.ر عدد 31 لسنة 2007

إستخدامه للحصول على معدات و ممتلكات لإستخدامها دون اللجوء لإقتائها أو الإقتراض للحصول عليها، فتلجأ الشركات لإستئجارها مقابل عائد مالي معين¹.

و بأسقراء هذا التعريف و غيره من التعريفات الأخرى التي تتجه في نفس المنحنى، نجد أنها حددت عناصر عقد الإيجار، و هي في الأساس : طرفا العقد هما المؤجر و المستأجر ، يرد على الإنتفاع بالشئ لمدة معينة ، و بمقابل معلوم ، مما يجعل عقد التأجير التمويلي يتشابه في عناصره مع عقد الإيجار البسيط إضافة الى أن التشابه بينهما جاء نتيجة إلى تبني التأجير التمويلي لقالب قانوني هو قالب الإيجار إلا أنه لا يعبر عنه بدقة لطغيان الجانب الإئتماني لعقد التأجير التمويلي².

أما بالنسبة لأوجه الإختلاف بينها فتمثل في:

هدف الإيجار التمويلي هو التمويل، أما في عقد الإيجار العادي فلا يوجد هذا الهدف، ايضا يقتصر عقد الإيجار على المؤجر و المستأجر و بموجبه يلتزم الأول بتمكين الثاني من الإنتفاع بالعين المؤجرة خلال مدة العقد مقابل دفع بدل الإيجار ، أما عقد الإيجار التمويلي يعتبر عقدا مركبا يتدخل أكثر من شخص في تنفيذه³.

كما أن مدة العقد تكون من طويلة إلى متوسطة الأجل بالنسبة لعقد الإيجار التمويلي، مما يؤدي إلى إستهلاك العمر الإفتراضي للمال المؤجر، أما بالنسبة للإيجار العادي فتكون مدة العقد قصيرة لذا بالإمكان التأجير لعدة مستأجرين و أيضا من بين أهم أوجه الإختلاف بين العقدين عنصر حق الاختيار الذي يعتبر من أهم الشروط الأساسية لعقد التأجير التمويلي و غيابه يبطل صفة العقد، حيث يمنح الإيجار التمويلي الخيار في شراء الأموال موضوع العقد، إعادة الأموال المؤجرة لمؤسسة التمويل التي تبيعها ، تمديد عقد الإيجار بشروط جديدة ، أما بالنسبة لعقد التأجير العادي فلا يتمتع بعنصر حق الاختيار، فالمستأجر ملزم برد الشئ

¹- محمود عمرو السيد زكي، " أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار علي نفعية المعلومات المحاسبية و قرارات أصحاب المصالح في منشأة المستأجر : دراسة تجريبية "، مجلة الإسكندرية للبحوث المحاسبية ، مجلد 02 ، العدد 02 ، مصر ، 2018 ، ص 198

²- خدروش الدراجي ، المرجع السابق، ص 28

³- عيسى بخيت ، المرجع السابق ، ص 45

المأجور إلى المؤجر بنفس الشروط أو بشروط جديدة متفق عليها¹.
و بالنسبة لتحمل تبعات الهلاك و ضمان العيوب الخفية، فتقتصر على عقد التأجير التمويلي
أما عقد التأجير العادي فلا يوجد نص بذلك .

الفرع الثاني : عقد التأجير التمويلي و عقد البيع

يملك المستأجر في عقد التأجير التمويلي ، حق إختيار إمتلاك أو شراء الشيء المؤجر
مقابل ثمن معين، حسب ما أتفق عليه الطرفان مما دعى لمعرفة علاقة عقد البيع بالتأجير
التمويلي من خلال التطرق إلى عقد التأجير و عقد البيع بالتقسيط (أولاً) كما تستدعي الضرورة
إلى التطرق لدراسة عقد التأجير التمويلي و الوعد بالبيع (ثانياً) .

أولاً : عقد التأجير التمويلي و عقد البيع بالتقسيط : البيع بالتقسيط هو ذلك البيع الذي يتفق
فيه المتعاقدان على أن يدفع المشتري بعض الثمن و يسدد الباقي على أقساط تدفع في مواعيد
دورية محددة ، و على الرغم من إنتقال ملكية المبيع و تسليمه للمشتري ، فهو بيع عادي و
لكن أحد عناصره و هو الثمن لا يتم دفعه فوراً إنما على أقساط دورية متساوية أو تنازلية أو
تصاعدية ، و عادة ما تكون شهرية أو سنوية أو نصف سنوية ، لذا فهو بيع عادي يتأجل فيه
الثمن و يقسم على دفعات بغض النظر عن وقت تسليم المبيع².

مما سبق يتضح لنا ، أن لعقد التأجير التمويلي و لعقد البيع بالتقسيط أوجه تشابه ذلك
عندما يقرر المستأجر في عقد التأجير التمويلي شراء الأموال المؤجرة في نهاية العقد³.

و أيضا يتقاربان في كيفية دفع الثمن على فترات زمنية معينة متفق عليها في العقد ، كما
يعتبر العقدان وسيلة من وسائل تمويل المشروعات بمختلف أنواعها بالأصول الرأسمالية سواء

¹-صون كل عزيز عبد الكريم، "إلتزامات المستأجر في عقد الإجار التمويلي"، المعهد التقني نينوى ، مجلة كلية القانون للعلوم
القانونية و السياسية، سنة 2005، ص120، 119.

²-سعدى زهية ، الحماية الخاصة بالمتعاقدين في البيع بالتقسيط ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، العدد 10، الجزء الثاني ،
ص122، مقال علي الموقع الإلكتروني <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/74279> ،تاريخ الزيارة
2022/06/04 علي الساعة 00:54.

³-عيسى بخيت ، المرجع السابق ، ص 51.

عند إنشاء المشروع أو عند إحلال وتجديد معداته¹.

ومع ذلك يبقى الإختلاف بين العقدين واضح حيث :

_ في عقد التأجير التمويلي ، يفسخ العقد من تلقاء نفسه في حالة عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها في المواعيد ، و بالتالي يستطيع المؤجر استرداد الأصل الإنتاجي محل عقد التأجير التمويلي بإعتباره مازال مالكا له ، ولا يترتب على الفسخ عودة المتعاقدين للحالة التي كانا عليها قبل التعاقد ، أما في حالة البيع بالتقسيط فلا يجوز الحكم بفسخ البيع إذا اتضح أن المشتري بالتقسيط قد نفذ 75 بالمئة من إلتزاماته وللبائع الرجوع على المشتري لإستيفاء الجزء الباقي من الثمن بالطرق القانونية ، أما في حالة الحكم بفسخ البيع و كانت حصيلة ما دفعه المشتري لا تبلغ 75 بالمئة من ثمن الشيء المبيع ، هنا يلتزم البائع برد كل الأقساط التي حصل عليها من المشتري بعد خصم ما يوازي أجرة إنتفاع الأخير بالشيء المبيع علاوة على تعويض عن الضرر الذي لحق بالشيء المبيع نتيجة سوء إستعمال المشتري له².

_ بالنسبة لنية المتعاقدان، فتتصرف في عقد التأجير التمويلي الي تمويل أحدهما للأخر و مساعدته للحصول علي بعض التجهيزات أو الآليات التي لا يستطيع شراؤها مع إعطائه الحق في الخيار في إمتلاكها بعد فترة من الإستعمال علي سبيل الإيجار، أما في عقد البيع بالتقسيط فإن نية المتعاقدين تتجه منذ البداية إلى التصرف بالأموال موضوع العقد عن طريق البيع و الشراء مع تأجيل الوفاء بالثمن لمواعيد متفق عليها بالعقد³.

_ هذا و يعد من أهم أوجه الإختلاف بين العقدين ، عنصر إنتقال الملكية حيث تنتقل في البيع بالتقسيط بأثر رجعي من تاريخ إبرام العقد و تسديد أخر قسط ، بينما تنتقل الملكية في عقد التأجير التمويلي المالي فقط من تاريخ إبداء المستأجر نيته في الشراء و سداد الثمن المتفق عليه⁴.

¹ - مركز البحوث و الدراسات متعددة الإختصاصات ، التأجير التمويلي في الفكر المالي ، على الموقع الإلكتروني <https://www.mdrscenter.com> تاريخ الزيارة 2022/05/11 علي الساعة 22:40

² - نجوي إبراهيم البدالي ، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر ،الإسكندرية ، 2005، ص 154.

³ - صون كل عزيز عبد الكريم ، المرجع السابق ، ص 25.

⁴ - خدروش الدرجي ، المرجع السابق ،ص 62.

ثانيا : عقد التأجير التمويلي و الوعد بالبيع : يكون الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد بأن يتعهد الشخص لآخر أن يبيع عينا معينة بشروط معينة و ثمن معلوم وذلك إذا ما أبدى رغبته في الشراء خلال مدة معينة ، فيلتزم الواعد بهذا الوعد دون أن يلتزم الموعد له بشيء ، فيتشابه عقد التأجير التمويلي و الوعد بالبيع في إلتزام الواعد وحده بنقل ملكية الشيء في نهاية العقد إذا ما أبدى الموعد له رغبته في الشراء لتنتقل ملكية الأصول المؤجرة من يوم إبداء رغبته في الشراء ، أما بالنسبة للاختلاف بين العقدين فيكمن في أن الوعد بالبيع ليس من العقود ذات الإعتبار الشخصي و بهذا يمكن للمستفيد من الوعد بالبيع نقل حقه للغير عكس عقد الإيجار التمويلي الذي يصنف من العقود ذات الإعتبار الشخصي ، لذا لا يمكن للمستفيد نقل حقه في شراء الأموال محل العقد للغير، كما لا يصح تكييف عقد التأجير التمويلي على أنه عقد الوعد بالبيع¹.

الفرع الثالث : عقد التأجير التمويلي و عقد القرض

بإعتبار أن التمويل يشمل القرض كصورة من صوره ، رأي البعض أن تكييف عقد التأجير التمويلي على أنه "قرض تمنحه شركة التأجير التمويلي لمشروع المستفيد في صورة تمويل عيني متمثل في الأدوات و المعدات التي يحتاجها هذا المشروع و بالمواصفات التي تتفق مع طبيعة نشاطه"².

كما يعرف القرض على : " أنه مبلغ مالي معين يمنح للأفراد و المؤسسات لتمويل عملية أو عمليات متفق عليها مع البنك وفقا لشروط معينة مقدما والتي تشمل شروط السداد و الضمانات و الغرض من القرض ، لذا يعتبر عقد يربط بين البنك و المقرض بنية تسديد المال محل القرض في مدة متفق عليها في العقد"³.

بناء على ذلك يقترب أو يتشابه عقد التأجير التمويلي و عقد القرض من حيث أن كلاهما يعتبر وسيلة من وسائل الإئتمان المصرفي ، و مصدر من مصادر التمويل قصيرة أو متوسطة

¹ - شيخاوي اليامنة ، المرجع السابق، ص 44.

² - نجوي إبراهيم البدالي ، المرجع السابق ، ص 158.

³ - مصمودي مصطفى بن إبراهيم عبد الكريم ، المرجع السابق ، ص 31

الأجل أو طويلة الأجل ، فهما من عقود التمويل المرتبط بالإئتمان المصرفي ، أو إئتمان شركات التأجير التمويلي ، إذ يستبدل المستأجر التمويل النقدي بتمويل عيني للعقارات و المنقولات ، بالرغم من أوجه التشابه بين العقدين إلا أنهما يختلفان في عدة جوانب منها¹ :

_ عقد القرض من العقود الواردة على الملكية، أي أن النقود والأشياء في عقد القرض تصبح ملكا للمقرض، بينما يرد عقد التأجير التمويلي في الأصل على التمويل؛ لذلك فإن ملكية الأموال تبقى للمؤجر طوال فترة العقد.

_ المقرض في عقد القرض يعيد عند نهاية مدة القرض، أشياء مثلية في القدر والنوع والصفة، بينما في عقد التأجير التمويلي فإن المستأجر يعيد الأموال ذاتها التي ورد عليها العقد إذا لم يستعمل الخيارات الأخرى.

_ عقد القرض يرد غالبا على اقتراض النقود، بينما طبيعة عقد التأجير التمويلي تتنافى أن يكون محله نقودا لأنه يرد على منفعة متعلقة بالمال المأجور .

المطلب الثاني : خصوصية عقد التأجير التمويلي

رغم وجود اختلاف في الآراء حول تعريف عقد التأجير التمويلي إلا أن هناك تقريبا إجماع فيما يخص خصائص هذا الأخير ، لذا و اعتمادا على ماسبق تعريفه فيما يخص عقد التأجير التمويلي نقسم هذا المطلب إلي الفروع التالية : حيث نتناول في (الفرع الأول) خاصية عقد التأجير التمويلي الملزمة لجانبين ، بالنسبة (للفرع الثاني) نستعرض خصوصية العقد ذات الطابع التمويلي، إضافة إلى (الفرع الثالث) بعنوان عقد الإيجار التمويلي عقد قائم على الإعتبار الشخصي و (الفرع الرابع) الطابع الثلاثي لعقد التأجير التمويلي ، وأخيرا (الفرع الخامس) بعنوان تعدد خيارات المستأجر في هذا العقد .

¹ - عثمان التكروري ، محاضرات في عقد التأجير التمويلي ، علي الموقع الإلكتروني ، <http://www.othman.ps> -عقد-

التأجير-التمويلي/ ، تاريخ الزيارة 2022/05/12 علي الساعة 13:30

الفرع الأول : عقد التأجير التمويلي من العقود الملزمة لجانبين

يعد عقد الإيجار التمويلي من العقود الملزمة لجانبين، نظرا لإبرامه التزامات متقابلة في ذمة المتعاقدين منذ لحظة انشائه فيترتب على هذا العقد التزامات، بحيث اذا بطل التزام احد الطرفين أو انقضى لأي سبب من الأسباب بطل أيضا التزام الطرف المتعاقد الآخر أما امتناع احدهما عن تنفيذ التزامه يترتب عليه أن يتمسك الطرف الآخر بالدفع بعدم التنفيذ أو بطلب فسخ العقد بالنسبة للتقابل بين هذه الالتزامات يترتب أن يكون لكل منهما محل متميز عن محل التزامات الطرف الآخر، فالمستأجر محل التزامه هو أداء أقساط الأجرة مقابل انتفاع بأصل المؤجر فيما يكون محل التزام المؤجر هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالأصول المؤجرة¹.

الفرع الثاني: عقد التأجير التمويلي ذو طابع تمويلي

إن من الصور المميزة و المهمة لعقد التأجير التمويلي ، أنه ذو طابع تمويلي يرتكز على أساس توفير لأصحاب المشاريع "المستأجرين" شراء المعدات و الأموال المنقولة و العقارية الذين لا يتوفر لهم إمكانية إقتنائها، فيكون الهدف الأساسي للعقد هو التمويل و الوسيلة المتبعة للحصول عليها هي التأجير ، فيلجأ المستأجر لهذا العقد في حالة عجزه عن شراء المعدات و الأجهزة للمباشرة في مشروعه بمصادره المالية الذاتية ، لذا يقوم المؤجر بتمويل المشاريع الخاصة بالمستأجر ولا يقدم له المال ، لأن ذلك يجعله بمثابة عقد قرض ، و مما يثبت الطابع التمويلي هي العلاقة بين المؤجر و المستأجر القائمة على الأساس المالي ، حيث يحرص المؤجر على استرداد كافة الأموال التي صرفها على إتمام هذا العقد بإضافة الفوائد مع هامش الربح ، و التي تكون مكفولة بضمانات منها إحتفاضه بملكية العين المؤجرة طول مدة العقد ، و يكون هذا نوع من الترويج من طرف المؤجر، حيث يستفيد المستأجر من العين المؤجرة فيقوم في أغلب الأوقات بإقتنائها منه نتيجة إثبات العين المؤجرة لفعاليتها بالنسبة له².

¹ - صون كل عزيز عبد الكريم ، المرجع السابق ، ص 109.

² - هدى سمير داود و شروق عباس فاضل ، "ضمان العيوب الخفية لعقد التأجير التمويلي" ، المجلة الأكاديمية للبحوث

القانونية والسياسية ، المجلد الرابع ، العدد الثاني ، سنة 2020 ، ص 78

الفرع الثالث : عقد الإيجار التمويلي عقد قائم على الإعتبار الشخصي

يكون عقد التأجير التمويلي قائم على الإعتبار الشخصي لتمرکز شخصية كل من طرفي العقد على الثقة المتبادلة بينهما ، فهو من العقود التي يتوقف فيها منح الأئتمان بناء على اعتبار و ثقة الطرف الآخر ، كما يتم منح هذا الإعتبار على أساس عدة عوامل ، التي عادة ما ترتبط بالتاريخ المالي و القدرة الشخصية لكل من طرفي العقد على الوفاء بالتزامات الواجب أداءها تجاه العقد ، وما يثبت أهمية الإعتبار الشخصي هو وجوب تقديم المستأجر طلب التأجير لشركة التأجير التمويلي، لكن قبل ذلك يقوم بدراسة الطلب و معرفة مدى ثقة هذه الشركة و قدرتها على تنفيذ إلتزاماتها ، كما تقوم الشركة بإجراءات إتجاه المستأجر تتضمن وثائق و بيانات و الضمانات التي تستفيدها منه و قدرته على تسديد الأقساط التأجيرية¹.

الفرع الرابع : الطابع الثلاثي لعقد التأجير التمويلي

يتطلب إبرام عقد التأجير التمويلي 3 أطراف هم :

_ المستفيد (المستأجر) : و هو المحور المحرك لعملية التأجير التمويلي لأنه يبدأ بتحريك تلك العملية نظرا لحاجته الى الإنتفاع بأصل إنتاجي يتفق مع طبيعة نشاطه ، كما أنه يحدد مواصفات الأصل اللازم لمشروعه و يتفاوض مع المورد أو المقاول بشأن تلك المواصفات ، مع الأخذ بالنظر أن تلك المفاوضات لا تلزم شركة التأجير التمويلي إلا في الحدود التي توافق عليها ، و يخطر بها صاحب المشروع ، فحسب المادة 7 من القانون المصري المنظم لعقد التأجير التمويلي لسنة 1995 " يجوز لصاحب أي مشروع قبل إبرام عقد التأجير التمويلي أن يتفاوض مباشرة مع المورد أو المقاول بشأن مواصفات المال الازم لمشروعه أو طريقة صنعه أو إنشائه ، و ذلك بناء على موافقة كتابية مسبقة ممن يستولي التأجير".

_ المورد أو مقاول البناء : يقصد به منتج الأصول موضوع عملية التأجير التمويلي و هو الذي يقوم بتصنيعها طبقا لمواصفات المستأجر و توريدها له بناء على طلب المؤجر بعد سداده لثمنها ، و لما كان المورد ليس طرفا في عقد الإيجار التمويلي بل طرفا في عقد البيع الذي يتم

¹ - هدي سمير داود و شروق عباس فاضل ، المرجع السابق ، ص 79.

بينه و بين المؤجر أي شركة التأجير التمويلي الذي يأخذ مركز المشتري و يحصل منه على الأصول ، و يمكن القول ان للمستأجر الرجوع المباشر على المورد بموجب عقد الوكالة الذي يربط بين شركة التأجير التمويلي بإعتبارها موكل و المشروع المستفيد بإعتباره وكيلًا الذي يقوم بإختيار الأصول المؤجرة بتفويض من المؤجر ، وبالتالي يمكن لشركة التأجير التمويلي بإعتبارها دائنة بضمان البائع توكيل المشتري المستفيد في الرجوع على البائع بالضمان على أساس الإشتراط لمصلحة الغير في حالة وجود عيب بالمبيع

اما المقاول فهو الطرف الذي يرتبط بشركة التأجير التمويلي بعقد مقاوله يلتزم بموجبه تشييد العقارات و المنشآت محل العقد طبقا للمواصفات التي يحددها المستأجر¹.

_ المؤجر أو شركة التأجير التمويلي : التي تقوم بشراء الأصل من البائع و تمكن المستفيد من الإنتفاع به ، فيتحقق بذلك مراد الطرفين الآخرين ، ولا يختلف دور هذه الأشخاص الثلاثة في حالة شراء الشركة لعقار من أجل تأجيره للمستفيد²

الفرع الخامس : تعدد الخيارات للمستأجر في عقد التأجير التمويلي

من أهم خصائص عقد التأجير التمويلي هي تعدد خيارات المستأجر لأنه يكون ملزما برد العين المؤجرة في نهاية مدة الإيجار و بما أن المؤجر يسعى لإستردادها لأنها تمثل له مصدر دخل فبموجب عقد التأجير التمويلي للمستأجر حسب المشرع الفرنسي حق إقتناء العين المؤجرة أو تجديد العقد إذ لم يرغب المستأجر في الشراء أو رد المؤجور، و قد اختلفت بعض التشريعات الأخرى في كيفية تطبيق ذلك ، حيث درج المشرع الجزائري و كذا المشرع المصري علي النهج الفرنسي فأصبح للمستأجر الخيار بين :

أ/ شراء الأصل المؤجر : و الذي يكون أحد مزايا عقد التأجير التمويلي تحت طائلة فقد الصفة ، ووعدا ملزما للمؤجر إذا ابدي المستأجر رغبته في الشراء و له تملك جزء أو كل الأصول بحسب رغبته و حاجات مشروعة دون أن يكون للمؤجر أي سلطة في ذلك .

¹ المكتبة القانونية الإلكترونية ، إبرام عقد الإنتمان الإيجاري ، علي الموقع الإلكتروني

https://www.bibliojuriste.club/2019/12/i2timantijari_2.html ، تاريخ الزيارة 2022/05/15

² هاني محمد دويدار ، المرجع السابق ، ص 74.

ب/ تجديد مدة العقد : فيسمح عقد التأجير التمويلي للمستأجر حق طلب تجديد العقد لمدة أخرى إذا رغب بذلك أو يعلن رغبته قبل إنتهاء المدة الأصلية للعقد فيكون هذا الأخير عقد جديد وأجرة اقل من سابقتها لتسديد المستأجر سألما الجزء الأكبر من تكاليف تلك الصفة .

ج/ رد الأصل للمؤجر : و ذلك في حالة عدم رغبة المستأجر في نهاية العقد في إعمال الخيارين السابقين فيلتزم برد الأصل للمؤجر وفق الحالة المتفق عليها في العقد¹.

¹ - شيخاوي اليامنة ، المرجع السابق ، ص 25، 26

الفصل الثاني

أحكام عقد التأجير التمويلي

يعتبر عقد التأجير التمويلي كغيره من العقود إذ توطئه أحكام خاصة به ، فنظرا للأهمية البالغة لهذا العقد ، تدخلت معظم التشريعات لتنظيم عمليات هذا الأخير و فرض بعض من أحكامه بداية بأركان عقد التأجير التمويلي المتمثلة في الأركان الموضوعية (الرضا و المحل والسبب) و الشروط الشكلية (الكتابة و الشهر) و ذلك لثبوت انعقاده صحيحا مرورا بآثاره المتعلقة بحقوق و إلتزمات كلا من المؤجر و المستأجر وصولا لإنقضاء عقد التأجير التمويلي لحلول أجله أو حتى قبل حلول أجله .

يعد عقد التأجير التمويلي وسيلة من وسائل التمويل الحديث مما شكل منه محور إهتمام أغلب التشريعات المقارنة التي سابقة إلى تنظيم أحكامه و إصدار مراسيم تنفيذية تضبط العمليات المتعلقة بهذا العقد سواء كانت تتعلق بالأصول المنقولة أو الأصول غير منقولة الأمر الذي جعل من شهر هذا العقد أمر ضروري لضمان ملكيته في مواجهة الغير .

إستنادا إلى ما سبق بيانه ، من الضروري التعرض بشيء من التفصيل إلى دراسة أركان إنعقاد عقد التأجير التمويلي بداية بالأركان الموضوعية و الشكلية لعقد التأجير التمويلي (المبحث الأول) ، أما (المبحث الثاني) فسنخصصه للبحث عن آثار هذا العقد .

المبحث الأول : أركان إنعقاد عقد التأجير التمويلي

لانعقاد عقد التأجير التمويلي ، لابد له من توفره على أركان وهي تنقسم إلى الأركان موضوعية تتمثل في الرضا الصادر بين طرفي العقد و محل هذا العقد بالإضافة إلي السبب القانوني لانعقاد عقد التأجير التمويلي ، و الأركان الشكلية المتمثلة في الكتابة و الشهر¹ لذ يتطلب الأمر تقسيم هذا المبحث إلي :

_ المطلب الأول : الأركان الموضوعية لعقد التأجير التمويلي

_ المطلب الثاني : الأركان الشكلية لعقد التأجير التمويلي

المطلب الأول : الأركان الموضوعية لعقد التأجير التمويلي

تكمن أهمية عقد التأجير التمويلي في تميزه عن العقود الأخرى مما جعل من دراسة أركانه بالدرجة اللازمة التي تسمح بفهم تميزه عن غيره من العقود أكثر من أهميته ، فننتظر لركن الرضا في (الفرع الأول) أما المحل فنخصص له (الفرع الثاني) ، في حين ندرس ركن السبب في (الفرع الثالث) .

الفرع الأول : الرضا في عقد التأجير التمويلي

ينعقد عقد التأجير التمويلي بمجرد تلاقي إرادة الطرفين بالإيجاب القبول² ، فلا يعتبر الرضا صحيحا ، إلا إذا صدر عن ذي أهلية كاملة ، وكذا يجب أن تكون إرادة الطرفين غير مشوبة بأي عيب من عيوب الإرادة كالتدليس و الإكراه ، الغبن... إلخ و ينطوي الرضا على الجانب القانوني للعقد مع مراعات ماهيته و محل المؤجر و مدة العقد و الأجرة من أجل إنعقاده صحيحا ، و من أجل توضيح ذلك نتطرق لطرفي العقد³.

¹-عبلة حجاج ، القرض الإيجاري ، مذكرة ماستر ، جامعة أم البواقي ، سنة 2013/2014 ، ص 40.

²-تنص المادة 59 من القانون المدني الجزائري على أن " يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهم"

³-عبلة حجاج ، نفس المرجع ، ص 40 .

بدء بالمستأجر (أولاً) و كذا المؤجر (ثانياً) ، كما وجب التطرق إلى المورد أو البائع (ثالثاً)

أولاً: المستأجر : لم يضع المشرع اللبناني شروط و مقاييس محددة ومعينة لإعتبار الشخص مستأجراً، فترك المجال أمام كل شخص تتوفر فيه القواعد العامة لإبرام أي عقد تتوفر فيه الشروط العامة كالأهلية و السلامة العقلية أي يعد قادراً على الإستئجار ، سواء كان الشخص مواطناً يحمل ، الجنسية الوطنية أو أجنبياً أو كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً ، منفرداً أو عدة أشخاص¹.

هذا و لم يذهب المشرع الجزائري بعيداً عن ذلك إذ نص في المادة الأولى من الأمر رقم 09/96 على "..... مع المتعاملين الإقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاص طبيعيين كانوا أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص"²، كما أنه لم يشترط أن يكون المستأجر تاجراً أو غير تاجر ، طالما أن الغرض من التأجير هو إستثمار المأجور في مشاريع إنتاجية ، متعلقة بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الإستعمال المهني أو المحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية و ذلك بخلاف المشرع التونسي الذي يشترط في المستأجر أن يكون تاجراً³.

ومنه فإن المستأجر هو أول شخص يقوم بأهم خطوة في العقد كله، فيقع على عاتقه مسؤولية الإتصال بالمورد أو مالك المعدات التي يرغب في الحصول عليها فيتفاوض معه حول كل ما يخص طلبه بأدق التفاصيل، و بعد الإتفاق يتجه لشركة التأجير التمويلي لتقرر هي الأخرى الدخول في الصفقة أو لا، ففي حالة قررت أن تتم الصفقة تدفع المبلغ الذي إتفق عليه المؤجر و البائع، أما بالنسبة لهدف حصول المستأجر على المال من المؤجر فبالنسبة للمشرع الجزائري فقد حصره في الإستعمال المهني وبالمحلات التجارية أو المؤسسات الحرفية وتبعها

¹ - نادر عبد العزيز شافي ، عقد الليزينغ(دراسة مقارنة) ، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى ، طرابلس ، لبنان 2004 ، ص93

² - الأمر رقم 96 - 09 المؤرخ في 19 شعبان 1416 هـ الموافق ل 10 يناير 1996 المتعلق بالاعتماد الاجاري ، ج . ج ر ، عدد 03

³ - بكوش إلهام ، طرفا عقد الإعتماد الإيجاري ، مجلة العلوم الإنسانية ، عدد48 ديسمبر 2017 ، المجلد ب ، ص 186

المشعر المصري و الفرنسي في جعل الهدف من الإستتجار هو إستعمال المال في إنتاج السلع الإنتاجية أو الخدماتية ، أما المشعر اللبناني فجعل الأمر مطلقا لم يقيد به هدف معين¹.

ثانيا : المؤجر : يعتبر المؤجر الطرف الممول في عقد التأجير التمويلي حيث يملك السيولة الكافية لتمويل المشروع و إتمام الصفقة حسب العقد فهو ذو أهمية كبيرة لأجل ذلك، و جب أن يكون المؤجر من المؤسسات المالية الضخمة التي تأخذ شكل الشركات التجارية عادة لما تملكه من رؤوس أموال كبيرة تجعلها قادرة على التمويل و القيام بهذه المهمة ، فمن وظائف المؤجر التعاقد مع البائع لإقتناء المعدات التي يحتاجها المستأجر و تأجيرها له بمقابل بدل الإيجار مع منحه حق الإختيار في نهاية العقد المبرم بينهما ، و بالنظر للأشخاص المخولون بممارسة مهام شركة التأجير التمويلي فقد إعتد كل مشعر علي صفات معينة فالمشعر الفرنسي و كذا المشعر اللبناني سمح بممارسة نشاط شركة التأجير التمويلي للشركات و المؤسسات المالية فقط و أبعد الأشخاص الطبيعيين عن ذلك ، أما المشعر المصري فقد أجاز ذلك لكل من الأشخاص الطبيعيين و كذا المعنويين بشرط القيد في السجل المعد لذلك و سجل المؤجرين باستعمال عبارة التأجير التمويلي ، ولم يبتعد المشعر الجزائري علي ذلك كثيرا حيث نص في المادة 1 من قانون 09/96 علي أن " يتم تحقيقها من قبل البنوك و المؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا و معتمدة صراحة بهذه الصفة ... " فاشتراط أن تكون الشركة الممارسة لهذا النشاط مؤهلة و معتمدة لهذا العمل قانونيا².

ثالثا : البائع أو المورد : هو الشخص الذي يريد التصرف في المنقول و الحصول علي الثمن فيقوم بالتزاماته الناشئة عن عقد البيع لفائدة المستأجر³ ، فهو شخص يصنع أو يبيع أو يشيد الأصل موضوع عملية التأجير التمويلي و له نوعان من العلاقات منها ما يربطه بالمؤجر و هو المشتري الفعلي للمال أي المالك الأصلي كما يرتبط بالمستأجر و هو المستخدم للأصل

¹ لعروسي حسنية ، الإعتماد الإيجاري ، مذكرة ماستر ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغانم ، 2018/2019 ، ص42

² لعروسي حسينة ، نفس المرجع ، ص 43

³ عثمان التكرور ، المرجع السابق ، ص5

المؤجر فتتخصص علاقة المورد بالمؤجر في إجراءات عقد البيع بصفة عامة، أما علاقته بالمستأجر فلها أن تمتد لمواصفات الأصل و تاريخ التسليم مع ضمان العيوب الخفية¹.

هذا و قد اختلف الفقهاء فيما يخص البائع على أنه طرف في عقد التأجير التمويلي فمنهم من يعتبره كذلك بإعتباره على صلة بالمؤجر و المستأجر فيتفاوض معه المستأجر على ثمن الأجهزة التي طلبها بمواصفات محددة، أما المؤجر فيدفع له ثمن العدة المؤجرة فتتم عملية البيع أولاً، التي أجريت لإتمام عقد التأجير التمويلي ومنهم من يختلف في الرأي هذا مع السكوت على هذا العنصر عن ذكره و منهم المشرع الجزائري الذي لم يأتي على ذكر البائع رغم هذا فإن البائع له دور مهم في عقد التأجير التمويلي².

الفرع الثاني : المحل في عقد التأجير التمويلي

يعد محل عقد التأجير التمويلي موضوع العقد الذي يتمثل في تمويل المستأجر بالمال اللازم لإقتناء السلع و المواد و الآلات التي يحتاجها في مشروعه الإستثماري ، وبالتالي يجب أن يتضمن عقد الإيجار التمويلي الموضوع الذي قصد المتعاقدان تحقيقه من وراء العقد ، و يجب أن يكون مناسباً لشروط التي حددتها القواعد العامة أي أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين ، و أن يكون ممكن التحقيق ، كما يجب أن يكون موضوع هذا العقد يتضمن " آلات ، معدات ، أدوات ... ، عقارات ... إلخ " ، التي توضع تحت تصرف المستأجر مع تبيينه الغرض الذي ستخصص له تلك الأموال و الهدف المراد تحقيقه من إستخدامها³.

وبما أن العملية القانونية المراد تحقيقها من عقد التأجير التمويلي هي تمكين المستأجر من الانتفاع بالأصل لقاء أجر معين فتتضح أن هذه العملية تقوم علي ثلاث عناصر و هم :

¹ رابح خوني و رامي حريد ، التأجير التمويلي كتقنية حديثة لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر ، جامعة بسكرة ، على الموقع الإلكتروني <https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/321/2/3/10695> تاريخ الزيارة

2022/06/05 علي 00:22

² لعروسي حسينة ، المرجع السابق ، ص 44

³ عقيل مجيد كاظم السعدي ، عقد الإيجار التمويلي ، مجلة أهل البيت ، العدد الثامن ، كلية القانون ، جامعة كربلاء ، علي

الموقع الإلكتروني <https://abu.edu.iq/research/articles/> عقد-الإيجار-التمويلي-الليزنج ، تاريخ الزيارة

2022/06/05 على الساعة 00:54

المنفعة (أولا) ، ثم الأجرة (ثانيا) ، و أخيرا خلال مدة معينة (ثالثا) .

أولا : المنفعة : حسب المادة 3 من قانون التأجير التمويلي رقم 45" فيكون العقد عقد التأجير التمويلي إذا تحقق فيه الشرطان أن يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالمأجور مقابل بدل إيجار ¹، فنتحقق المنفعة في عقد التأجير التمويلي بتسليم محلها ، ونظرا لخصوصية عقد التأجير التمويلي بالإضافة للشروط العامة الواجب توفرها فيجب أن يكون الأصل المؤجر لازما لمباشرة نشاط إنتاجي، كما تطلب بعض التشريعات في هذا العقد شراء الأصول المؤجرة قبل تأجيرها كما حدد المشرع الجزائري أيضا الأموال التي يقع عليها عقد التأجير التمويلي و هي الأصول المنقولة أو غير منقولة ذات الإستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو مؤسسات حرفية².

ثانيا : الأجرة : تعتبر الأجرة من الأركان الأساسية لعقد الإيجار ، و يعود الاصل فيها إلي الأموال القابلة للتداول أي النقود وتكون مقسمة على مدد متساوية وحسب القواعد العامة إلا أن طبيعة الأجرة تختلف في عقد التأجير التمويلي عن عقود الإيجار العادية وذلك في أنها تعتبر العنصر الجوهرى لعقد التأجير التمويلي، كما تتميز عن الأجرة العادية في كيفية تسديدها و تقديرها و ذلك نظرا لطبيعتها الإئتمانية وبما أن الأجرة تمثل عنصر أساسي في هذا العقد فلا يصح العقد تحت طائلة الصفة إلا بتحديد سعر الإيجار و القيمة المتبقية من سعر إقتناء الأصل ، كما يكون تقدير الأجرة مرتفع لعقد التأجير التمويلي مقارنة بعقد الإيجار العادي وذلك لإرتكازها علي القدرة المالية فقط و يقوم المؤجر بتحديد الأجرة التي علي أساسها يحدد الأساط المتبقية فنتضمن الأجرة بيانات منها : سعر الأصل المؤجر مقسم إلي أقساط متساوية القيمة ، أعباء إستغلال المؤجر المتصل بالأصل و هامش الأرباح و الفوائد ، كما تسدد الأجرة وفق مناهج منصوص عليها في التشريع³.

¹ قانون التأجير التمويلي رقم 45 سنة 2008 المنشور علي الصفحة 3422 من عدد الجريدة الرسمية رقم 4924 بتاريخ 2008/08/17

² شيخاوي اليامنة ، المرجع السابق ، ص64

³ شيخاوي اليامنة ، المرجع السابق ، ص 70

ثالثاً : المدة : يعتبر عقد التأجير التمويلي من العقود الزمنية فالزمن فيه يعتبر ركن أساسي و عنصر جوهري ، اذ أن العقد يبطل إذا اختلف الطرفان في تحديد مدة العقد، فالأصل في عقد التأجير التمويلي أن مدة الإيجار تكون غير قابلة للإلغاء فلا يحق لأي من الطرفين طلب إنهاء العقد قبل إنقضاء مدته و ينتج على ذلك أن يصير المستفيد ملتزماً بالوفاء بجميع الدفعات النقدية المستحقة لشركة التأجير التمويلي إلى غاية إنقضاء مدة الانتفاع بالأصل فالهدف من تقرير عدم قابلية مدة الإيجار هو ضمان حصول شركة التأجير التمويلي على مجموع الأجرة لإعاد بناء رأسمالها المستثمر في إقناء الأصل بالأخذ في الاعتبار ضمان تحقيق الربح و تغطية نفقاتها، كما تعتبر شركة التأجير التمويلي دين الأجرة الإجمالي دين لا يقبل الانقسام وهو ما يثبتته القانون باعتبار مدة الوفاء بأقساط الأجرة غير قابلة للإلغاء و تكون المدة بناء على هذا الاعتبار الجوهري للالتزام بالوفاء بأقساط الأجرة¹.

الفرع الثالث : السبب في عقد التأجير التمويلي

يكون عقد التأجير التمويلي غالباً متمثلاً في تحقيق الربح عن طريق تخصيص رؤوس الأموال للمشاريع الإنتاجية و كذا التجارية وليس للاستعمال الشخصي أو الاستهلاكي ، لذا وجب أن يكون السبب في هذا العقد مشروعاً، أي لا يتنافى مع النظام القانوني للدولة و الآداب العامة الخاصة بها، لأن عقد التأجير التمويلي عقد تجاري يهدف لتسيير مشاريع صناعية ، تجارية ، زراعية بهدف الربح²، و منه فيتحقق ركن السبب في عقد التأجير التمويلي بأن تتجه إرادة طرفي هذا العقد إلى تحقيق هدف معين و ان يكون الدافع أو الباعث إلى التعاقد مشروعاً وذلك لأن مخالفة النظام و الآداب العامة يؤدي إلى بطلان العقد ، فيعود السبب في لجوء المشروع المستفيد لإبرام عقد التأجير التمويلي في رغبته للحصول على أصول إنتاجية لعجز موارده الذاتية عن شرائها، أما شركة التأجير التمويلي فتلجأ لعقود التأجير التمويلي لإستثمار أموالها في شراء ما يحتاج له أصحاب المشروعات و تأجيرها لهم لفترة زمنية معينة غير قابلة للإلغاء³.

¹ _ هاني محمد دويدار ، المرجع السابق ، ص 102.

² _ عقيل محيد كاظم السعدى ، المرجع السابق ، ص 100

³ _ نجوي إبراهيم البدالي ، المرجع السابق ، ص 243

المطلب الثاني : الأركان الشكلية لعقد التأجير التمويلي

يعد العقد عمل قانوني بطبيعته و نظرا لأهمية بعض العقود كعقد التأجير التمويلي، إهتم المشرع بتفريغته في طابع شكلي و أوجب توافره علي بعض الشروط التي تتمثل في الشروط الشكلية منها الكتابة و التي قد تكون في شكل عرفي أو رسمي أو يعتبر ركن من أركان العقد الذي لا ينعقد إلا بتوافره و ليس كوسيلة إثبات ، كما قد يضيف المشرع إجراء آخر و هو الإشهار ، بناء على ذلك لا بد من دراسة ماهو مطلوب في هذا المطلب ، حيث ندرس في (الفرع الأول) ركن الكتابة ، أما (الفرع الثاني) فسننترق فيه إلي إجراء الشهر .

الفرع الأول : الكتابة في عقد التأجير التمويلي

أوجب العرف و التعامل أن يكون عقد التأجير التمويلي من العقود المكتوبة ، وذلك لأهمية هذا العقد و تشابك أطرافه ، لا سيما أن العقد يحتوي على شروط كثيرة و حقوق و إلتزامات بين أطرافه ، كما أن العديد من التشريعات قد فرضت نشر العقد مما جعل الكتابة ضرورية لإكمال إجراءات النشر ، فالمشرع السوري كرس ما إستقر عليه العرف و المعاملات التجارية صراحة في المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 88 عام 2010 على ضرورة كتابة عقد التأجير التمويلي على ان يكون العقد خطيا و موثقا ، كما حدد البيانات الواجب توفرها و كذا بدل الإيجار المتفق عليه و فضلا على الشروط المتفق عليها أضاف المشرع السوري أن يذكر صراحة حقوق و إلتزامات أطراف العقد¹.

كما إتفق القانون الفرنسي مع المشرع المصري في عدم نصه صراحة على شكل معين لإبرام عقد التأجير التمويلي، إلا أنه يجب كتابة هذا العقد لإتخاذ إجراءات شهره بقيده في سجل العقود لمعد لذلك لدي مصلحة الشركات للإحتجاج به في مواجهة الغير، و ذلك حماية للغير الذي يتعامل مع المشروعات التجارية و الصناعية حماية لدائني شركة التأجير التمويلي فينتج

¹ _ علي أحمد محفوظ ، " الشروط الشكلية في عقد التأجير التمويلي " ، مجلة جامعة تشرين للبحوث و الدراسات العلمية ، سلسلة العلوم الإقتصادية و القانونية ، المجلد 37 ، العدد 5 ، سنة 2005

على ضرورة شهر العقد ضرورة كتابته ، لأن هذه الكتابة ليست للإنعقاد و إنما للإثبات فلا يترتب البطلان على تخلفها¹.

هذا ولم يبتعد المشرع الجزائري كثيرا على ذلك حيث لم ينص على كتابة هذا العقد صراحة لكنه و لإعتبرات معينة فرض ضرورة كتابته تمهيدا لنشره، كما ألزم المشرع الكتابة كشرط لإنعقاد عقد الإيجار مع وجود تاريخ ثابت لها و إلا كان باطلا و ذلك في قانون رقم 07 /05 المعدل و المتمم للقانون المدني ، كما أوضح أن هنالك إختلاف في الكتابة في عقد التأجير التمويلي بالنسبة للأموال القابلة للنقل و الغير قابلة لذلك ، فبالنسبة للمنقولات يكفي في عقد التأجير التمويلي أن يكون قيد الكتابة عرفية في أجل ثلاثون يوم من تاريخ الإمضاء على هذا العقد الذي يعتبر شرط من شروط الكتابة العرفية و بتالي يكتسب العقد حجية الإثبات و لا يطعن فيه بالتزوير في حالة الحاجة لإبطاله و هذا ما يفهم من المرسوم التنفيذي 90/06² من المادة 03 منه ، أما بالنسبة للعقارات في عقد التأجير التمويلي فأشار المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري " أن كل عقد يكون موضوع شهر في محافظة عقارية يجب أن يقدم في شكل رسمي " و منه أصبحت الكتابة بالنسبة للأموال الغير منقولة " العقارية " في عقد التأجير التمويلي واجبة وإلا أبطل العقد بطلانا مطلقا، كما أخضع المشرع الجزائري المحلات التجارية و المؤسسات الحرفية لنفس إجراءات شهر عمليات التأجير التمويلي بالنسبة للأموال المنقولة حيث تتطلب التصرفات الواقعة على المحلات التجارية حسب القواعد العامة للكتابة الرسمية ، ونظرا لطبيعة هذا العقد المتكونة من العمليات التجارية فيمكن إثباته بكافة طرق الإثبات لكن بالرجوع لتكوين هذا العقد المركب جعل الإثبات غير ممكن إلا بالكتابة الرسمية هذا فيما يخص عقد التأجير التمويلي للمنقولات، أما فيما يتعلق بعقد التأجير التمويلي بالنسبة للأموال غير المنقولة فتعتبر الكتابة الرسمية ركن من أركانه فيبطل العقد بطلانا مطلقا إذا تخلف ركن الكتابة فيه³.

¹ _ نجوي إبراهيم البدالي ، المرجع السابق ، ص 269

² _ المرسوم التنفيذي رقم 90/06 المؤرخ في 2006/02/02 ، يحدد كفايات إشهار عمليات الإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة ، ج.ج.ر. ، عدد 10 لسنة 2006

³ _ شيخاوي اليامنة ، المرجع السابق ، ص 73

الفرع الثاني : الشهر في عقد التأجير التمويلي

تضمنت العديد من التشريعات إجراء الشهر في عقد التأجير التمويلي و ذلك لأهميته البالغة في إثبات الحق لكافة أطراف العقد ، و من أجل حماية الأطراف و الشركة الممولة تدخل المشرع في التشريعات التي نظمت هذا العقد بإصدار تشريع خاص يفرض نشر عقود التأجير التمويلي في سجلات خاصة و يعتبر تسجيل العقد إشهارا له فيكون التسجيل في السجل التجاري للشركات التجارية العادية يشمل كافة المعلومات عن أطراف العقد و الأموال المتعلقة بصفقة الإيجار التمويلي و المشروع المنفذ وكذا الحالات التي يفسخ فيها العقد إضافة إلي النتائج المترتبة عليه و يكون التسجيل لدي الجهات الرسمية¹ ، فالنسبة للمشرع المصري نظم في المادة 03 من القانون المنظم لعقد التأجير التمويلي رقم 95 سنة 1995 "شهر عقود التأجير التمويلي دون تفرقة بين شهر عقود التأجيرالتمويلي للمنقولات و شهر عقود التأجير التمويلي للعقارات " ، كما فعل المشرع الفرنسي أيضا ، و تبعا لذلك إختار وزير الإقتصاد و التجارة الخارجية المصري بإعتباره الجهة الإدارية المختصة بإعداد سجل المؤجرين و سجل العقود طبقا للمادة 03 السابق ذكرها مصلحة قيد عقد التأجير التمويلي، و هي مصلحة الشركات لتكون الجهة الإدارية المختصة بتنفيذ أحكام القانون المنظم لعقد التأجير التمويلي رقم 95 لسنة 1995²، أما الجهة المختصة بمسك السجلات و تسجيل عقود الإيجار التمويلي في فرنسا هي ديوان المحاكمة التجارية ، وفي لبنان تكون في محكمة من محاكم الدرجة الأولى ، و يضاف إلي شهر العقد في جهات مختصة أن هناك إشهار إضافيا يكون بوضع نسخة من عقد التأجير التمويلي لدي السجل التجاري الذي يقع في مركز المشروع الإستثماري الذي سيستثمره المستأجر و يتوجب تسجيله أو تسجيل المستأجر التاجر فيه سواء كمشروع أو تاجر فرد، و أي تعديل يطرأ على عقد التأجير التمويلي ينشر بنفس طريقة نشر العقد الأساسي³.

¹ _عقيل مجيد كاظم السعدي ،المرجع السابق ، ص 97

² _نجوي إبراهيم البدالي ، المرجع السابق ، ص 274

³ _عقيل مجيد كاظم السعدي ، المرجع السابق ، ص 98

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فأورد في المادة 06 من الأمر 09/96 أن عمليات الإعتماد الإيجاري تخضع للإشهار، و تحدد كفياته عن طريق التنظيم ، كما فرق هذا النظام بين التأجير التمويلي للعقارات و التأجير التمويلي للمنقولات و ذلك كما يلي :

أولا : نشر عمليات التأجير التمويلي للمنقولات : يعود سبب صدور المرسوم التنفيذي رقم 90/06 في 20/02/2006 هو تحديد طرق و كفيات شهر عقد التأجير التمويلي للأصول المنقولة¹.

بالإضافة إلى المادة الثانية من نفس المرسوم التنفيذي التي حددت الجهة المسؤولة و المكلفة بضمان شهر عقد التأجير التمويلي للأصول المنقولة ، و كذا الأصول المتعلقة بالمؤسسات الحرفية، و المحلات التجارية ، و بهدف إطلاع الجمهور عليها نص المشرع على شهر هذا العقد بإعداد سجل عمومي لقيده هذه العمليات و مسكه من خلال طلبات تسجيل عقود التأجير التمويلي على جداول نموذجية ، كما أن المادة الثالثة من هذا المرسوم التنفيذي نصت على إلزام المؤجر على القيام بعمليات القيد في السجل التجاري خلال 30 يوم من إبرام عقد التأجير التمويلي ، ولم يحدد المشرع الجزاء المترتب علي التأخر في إجراءات القيد في الأجل المحددة أو عدم القيد نهائيا، إلا انها سكتت على تحديد مكان القيد إذ كان الفرع المحلي للسجل التجاري التابع له مقر المؤجر أم الفرع المتواجد بدائرة إختصاصه للأصول المؤجرة المنقولة ، إلا ان المنطق يرجح تقييد عمليات شهر عقد التأجير التمويلي للمنقولات بالفرع المحلي للمركز الوطني لسجل التجاري لمكان تواجد الأصول المؤجرة ، و هو ما أخذ به المشرع الفرنسي بنصه على قيد عقد التأجير التمويلي المتعلقة بالمنقولات في السجل المعد لدي المحكمة التجارية أو المحكمة الابتدائية المختصة بالمنازعات التجارية بناء على طلب شركة التأجير التمويلي ، و بالرجوع للمادة 5 من المرسوم التنفيذي 90/06 أوجب المشرع التأشير علي هامش القيد بجميع تعديلاته في سجلات ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري المختصة

¹ _ الجريدة الرسمية ، العدد 10 ، في 26/02/2006

إقليميا و ذلك للأهمية البالغة لإجراء الشهر في عقد التأجير التمويلي بضمان الأموال المؤجرة في حالة إفلاس المستأجر بتصنيفيتها من أموال التقلية¹.

ثانيا : نشر عمليات التأجير التمويلي للعقارات : كرس المشرع السوري في المادة 57 من قانون التأجير التمويلي بنشر كافة العمليات الخاصة بهذا العقد بالنسبة للعقارات في الصحيفة العقارية أو السجل المؤقت مع مراعات التشريعات المتعلقة بتملك الغير سورين للأصول العقارية و بذلك يكون شهر و تسجيل المنقولات في السجل في وزارة الإقتصاد هو الإستثناء و عليه جاء قانون التأجير التمويلي للأصول الغير منقولة موافقا لقانون السجل العقاري، فالهدف من نشر التصرفات القانونية المتعلقة بالعقار و تسجيل عقد التأجير التمويلي في صحيفة هو تمكن الغير الذي يريد التعاقد من معرفة حقيقة العقار، و لضمان حصر عقود التأجير التمويلي و حسن الإشراف و الرقابة عليها ألزمت المادة 19 من التعليمات التنفيذية الجهات العامة التي تحتفظ بسجلات عقارية و إدارات السجل المؤقت أن توافي الوزارة شهريا ببيانات العقود المسجلة لديها².

أما بالنسبة لعمليات التأجير التمويلي في التشريع الجزائري الخاصة بالعقارات يستخلص من المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006³، أن هذه العمليات تخضع لنشر في المحافظة العقارية التابع لها العقار محل العقد مع الأخذ بالإعتبار مدة الأجل الذي نص عليها المشرع مع وجوب وضع نسخة من عقد التأجير التمويلي للعقار لدي موثق معتمد موضح فيه كافة البيانات من تاريخ إبرام العقد و مدته إلى تحديد المستفيد من هذا العقد و المبلغ الإجمالي الواجب تسديده و آخر تاريخ لإبلاغ حق خيار الإقتناء عند الإقتضاء⁴.

¹ - خدروش الدراجي ، المرجع السابق ، ص 100 / 101

² - علي أحمد محفوظ ، المرجع السابق ، ص 469.470

³ - المرسوم التنفيذي رقم 91/06 ، المؤرخ في : 20 فيفري 2006 يحدد كيفيات إشهار عمليات الإعتماد الإجاري للأصول

غير منقولة

⁴ - ليلي بعتاش ، "عقد الإعتماد الإجاري" ، مجلة العلوم الإنسانية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باتنة الجزائر ،

العدد ، 33 ، جوان 2010، ص224

المبحث الثاني : آثار عقد التأجير التمويلي

يعتبر عقد الاعتماد الايجاري من عقود المعاوضة ، أي ملزم لجانبين ، متى توافرت الشروط الموضوعية والشكلية المفصلة ،نشأ العقد صحيحا وبالنتيجة رتب آثاره كاملة في مواجهة طرفيه ، حيث يسري علي عقد الاعتماد الايجاري أحكام عقد الإيجار ، بما لايتعارض والطبيعة الخاصة له ،التمثلة أساسا في الطبيعة المالية التي جعلت المشرع الجزائري يستفيد من تجارب البلدان الأخرى في هذا الميدان بوضع بنود تتعلق بالتزامات الأطراف منها، ما هو إلزامي ومنها ما هو اتفاقي واشترط أن تكون محررة (المادة 10 الأمر 09/96) ، تحاشيا لوقوع الأطراف في الغموض الذي يؤدي إلي وقوعهم في نزاع هم في غني عنه ، وأن المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري هو ممول الأصل المؤجر ، وهذا التمويل يضمنه حق ملكية هذا الأصل ، في مقابل تنازله عن حيازته لينتفع به المستأجر مقابل دفعه أجرة معلومة الأمر الذي ينتج عنه التزامات وحقوق بالنسبة للمؤجر¹.

تأسيسا على ذلك ، نبحت بشي من التفصيل علي اعتبار أهمية هذا المبحث من هذه الدراسة، من خلال حقوق والتزامات المؤجر في عقد التأجير التمويلي في (المطلب الأول) وفي(المطلب الثاني) نتولي بالبحث حقوق والتزامات المستأجر في هذا العقد .

¹ - خدروش الدراجي ، المرجع السابق ، ص 107 .

المطلب الأول: حقوق والتزامات المؤجر في عقد التأجير التمويلي

تتمتع شركة الاعتماد الايجاري حسب الأمر 09/96 ببعض الحقوق التي تشكل الضمانات الأساسية من أجل تحقيق أهدافها المالية وبالمقابل تقع عليها ببعض الالتزامات التي تساهم في إنجاح عملية الاعتماد الايجاري¹، وسنقوم بدراسة هذه الحقوق والالتزامات بدء بالحقوق (الفرع الأول) ثم ، الالتزامات (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حقوق المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري

ان مجمل الحقوق التي يلتزم بها المؤجر في عقد الإعتماد الايجاري ما يأتي :

- الحق بالاحتفاظ بملكية الأموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري (أولا)
- الحق بالتصرف في تلك الأموال إضافة إلى حقه في تقاضي بدلات الإيجار في الأجل المحددة في العقد وكذلك الحق في مراقبة التزام المستأجر في تنفيذ التزاماته (ثانيا)².

أولاً: حق المؤجر في الاحتفاظ بملكية الأموال المؤجرة : يعد من أهم الضمانات الأساسية لشركة الاعتماد الإيجاري ، احتفاظ المؤجر بملكية الأموال المؤجرة ، وهو مانصت عليه المادة 01/19 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري بقولها : (يبقى المؤجر صاحب ملكية أصل المؤجر خلال كل مدة عقد الاعتماد الايجاري إلى غاية شراء المستأجر هذا الأصل ، في حالة ما إذا قرر هذا الأخير حق الخيار بالشراء عند انقضاء فترة الإيجار غير قابلة للإلغاء ، وقد أقر القانون المصري رقم 95/95 للمؤجر بعد إجراء النشر القانوني أن يحتج في مواجهة ، لكافة ملكيته للمال المؤجر الذي يحوزه المستأجر فيعود له التصرف به كما يشاء ، ويحق لدائنيه التنفيذ على ذلك المال تحت يد المستأجر³.

وتبرز أهمية احتفاظ المؤجر بحق ملكية المعدات او التجهيزات وغيرها موضوع عقد الاعتماد الايجاري في حالة إفلاس المستأجر ، فيعود الحق لشركة الاعتماد الايجاري استرجاع

¹ - مسمودي مصطفى، المرجع السابق ، ص 42 .

² - محمد حسن منصور ، شرط الاحتفاظ بالملكية ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، دون ذكر رقم الطبعة ، وبلد النشر ، الاسكندرية 2003. ص 162 .

³ - عبد الرحمان السيد قرمان ، عقد التأجير التمويلي ، دار النهضة ، القاهرة ، 1997 ، ص 162.

تلك الأموال من تقليسة المستأجر الاحتجاج بملكيتها في مواجهه دائني المستأجر المفلس ولا يخضع الأصل المؤجر لأية متابعة من طرف الدائنين العاديين أو الامتيازين حسب نص المادة 22 من الأمر 09/96 عند قولها: (في حالة عدم قدرة المستأجر على الوفاء، تم إثباتها قانونا من خلال عدم دفع قسط واحد من الايجار، أو في حالة حل بالتراضي أو قضائي أو تسوية قضائية أو إفلاس المستأجر، لا يخضع الأصل المستأجر لأية متابعة من دائني المستأجر العاديين أو الامتيازين مهما كان وضعهم القانوني وصفتهم، سواء اخذوا بعين الاعتبار بصفة فردية أو على شكل كتلة في إطار إجراء قضائي جماعي)¹.

وتتجلى أيضا أهمية احتفاظ المؤجر لملكية الأموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري إلقاء الحجز مهما كان نوعه سواء كان تحفيظي أو تنفيذي على تلك الأموال من قبل دائني المستأجر ، كما لم يتطرق المشرع الجزائري إلى هذه الوسيلة لنشر حق ملكية شركة الاعتماد الايجاري للأموال، إلا أن المؤسسات المالية الممارسة لنشاط الاعتماد الايجاري قد تنبعت إلى أهمية هذه الوسيلة ، فلجأ بعضها إلى إدراج بند عقد الاعتماد الايجاري تلزم بموجبه المستأجر بوضع لوحة الملكية ظاهرة وواضحة للقراءة خلال مدة العقد وبذلك فإن المستأجر بموجب عقد الاعتماد الايجاري يتحمل كامل الأضرار التي تتسبب فيها الأموال المؤجرة للغير، سواء كانت تلك الأضرار ناتجة عن طبيعة تلك الأموال أم عن استعمالها.

واهم ما يميز ضمان حق ملكية شركة الاعتماد الايجاري للأموال المؤجرة هو عدم انفصاله عن الاتفاق الأصلي بالتمويل، إذ يعتبر ركنا جوهريا من أركان عقد الاعتماد الايجاري².

ثانيا : حق المؤجر في التنازل عن الأموال : للإشارة فإنهم يرد حق التنازل للمؤجر الأموال المؤجرة في الأمر 09/ 96 إلا أن الأوضاع والظروف العملية تحتمه لا محالة مستقبلا، لذا نبحت في هذه النقطة عن بعض النصوص المقارنة ، المنظمة لهذه المسألة حيث نجدان القانون الفرنسي في مادته رقم 66 /455 منه ، يمنح للمؤجر الحق في أن يتنازل عن

¹ المادة 22 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري .

² قلاب بسام هلال ، التأجير التمويلي ، عقد الليزنج ، (دراسة مقارنة) ، دار الراجية للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ،

الأموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري وقد ألزمت المالك الجديد (المتنازل له) بنفس الالتزامات التي كانت المؤسسة المالية المتنازلة ملزمة بها بموجب هذا العقد¹.

أما المشرع المصري فقد نص في المادة 15 من القانون رقم 95/95 على أنه (يجوز للمؤجر أن يتنازل عن العقد إلى مؤجر آخر، ولا يسري هذا التنازل في حق المستأجر إلا من تاريخ إخطاره به ولا يترتب عن هذا التنازل إياخلال بحقوق وضمانات المستأجر قبل المؤجر الأصلي) ، في حين نجد أن المشرع اللبناني قد تناول مسألة حق التنازل وذلك في المادة 2 من القانون 160/99 بالقول: (إذا تفرغ المؤجر، خلال مدة الإيجار عن أموال مشمولة بعملية الإيجار التمويلي تنتقل حكما إلى المتفرغ له موجبات المتفرغ الذي يبقى ضامنا لها ما لم يوافق المستأجر خطيا على إعفاء المؤجر من هذا الموجب) ، وعليه يجوز لشركة الاعتماد الايجاري أن تتنازل عن الأموال موضوع عقد الاعتماد إلى شخص آخر غيرها، هذا الحق هو امتداد لحق المؤجر في الاحتفاظ بملكه الأموال المؤجرة)².

إذ تجوز لهذه الأخيرة أن يتنازل لشخص آخر عن دين له إلا إذا كان التنازل ممنوعا بمقتضى إرادة المتعاقدين، وتعرف حوالة الحق بأنها اتفاق ينتقل بموجبه حق الدائن على دائن آخر ويسمى الدائن الأول بالمحيل والثاني بالمحال له والمدين بالمحال عليه، والحق موضوع الحوالة المحال به لا يعتبر مهما كان السبب الذي أدى إلى ثقل ملكيه الأموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري، فقد تنتقل الملكية بموجب عقد بيع أو هبة أو وصية أو مقايضه كما أن نقل الملكية يكون اختياريا وقد يكون إجباريا³.

الفرع الثاني: التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

بمجرد إبرام عقد الاعتماد الايجاري، يقع على المؤجر التزامات تجاه المستأجر التمويلي وهذه الالتزامات لا تخرج عن الالتزامات التي يرتبها عقد الإيجار على عاتق المؤجر، وذلك بما يتفق مع خصوصيات عقد الاعتماد الإيجاري⁴، وبناء على ماسبق نتناول في هذا الفرع التزام المؤجر

¹ بن بريج أمال . عقد الاعتماد الايجاري كألية قانونية للتمويل ، أطروحة دكتوراه ، جامعة تيزي وزو ، ص 153.

² عبد الرحمان السيد قرمان، المرجع السابق ، ص 138.

³ بن بريج أمال ، المرجع السابق ، ص 155.

⁴ المادة 38: الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري

بالتحويل (أولا) ، والالتزام بالتسليم (ثانيا) والالتزام بالصيانة (ثالثا) ثم الالتزام بالضمان (رابعا).
أولا: التزام المؤجر بالتمويل : يظهر جليا من خلال عقد الاعتماد الإيجاري أن المؤجر هو الذي يلتزم بتمويل عملية شراء محل عقد الاعتماد الإيجاري، رغم عدم ذكر التزام المؤجر بتمويل الأصل المؤجر صراحة باستثناء قرض بناء العقار ، كما يتخذ التمويل بشكل استئجار ويكون في حدود المبلغ المبين في العقد وهو الثمن المحدد لاقتناء الأشياء محل عقد الاعتماد الإيجاري¹.

كما يترتب على هذا التمويل انتقال ملكية الأشياء محل العقد إلى المؤجر تنفيذا لعقد الاعتماد الإيجاري المبرم بينه وبين المستأجر ويلتزم الأخير عندها في تنفيذ التزاماته، ويبدو واضحا أن التزام المؤجر بالتمويل لا يعبر عنه قانونا، التزام متميز، ينشأ عن عقد الاعتماد الإيجاري، ولا أثر له بالقدر الذي يسمح تقديم ذلك الأداء بتمكين المستفيد من الانتفاع بالأصل، ولا تقوم مسؤولية المؤجر إلا في حالة رفضها إبرام عقد البيع أو دفع الثمن².

ثانيا: إلتزام المؤجر بالتسليم : يعتبر الإلتزام بتسليم المال محل العقد من أولى الإلتزامات التي تقع على عاتق المؤجر، حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع بمحل العقد، وطبقا للقواعد العامة يقتضي تسليم المعدات تسليم ملحقاتها ويشترط أن يكون محل العقد بحالة تصلح معها لتحقيق الهدف الذي أعدت من أجله ، ونظرا للظروف الخاصة المرتبطة بعقد الإيجار التمويلي والمتمثلة في اختيار المستأجر للمورد والمال المؤجر في أغلب الأحيان، فقد جرى العمل على تأكيد المؤجر للمستأجر في استلام المال المؤجر من المورد أو المقاول ، وبالتالي يقع على عاتق المستأجر مسؤولية استلام المال المؤجر بالحالة المتفق عليها بين المؤجر والمورد³، وقد نصت على ذلك المادة 08 من القانون رقم 95 لسنة 1995 بقولها : "إذا أبرم عقد تأجير تمويلي وأدان المؤجر للمستأجر باستلام المال موضوع العقد مباشرة من المورد أو المقاول

¹ المادة الأولى من اتفاقية بنك البركة .

² حوالمف عبد الصمد ، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري ، مذكرة الماجستير في العقود والمسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة تلمسان ، الجزائر ، 2009/2008 ، ص297.

³ عبد الرحمان قرمان ، مرجع سابق ، ص98.

فيجب أن يكون الاستلام وفقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها وبموجب محضر يثبت فيه حالة المال المؤجر وما به من العيوب إن وجدت "، لذا فعلى المستأجر حين استلامه للمعدات أن يقوم بفحصها ومعاينتها للتأكد من مطابقتها للمواصفات المتفق عليها بين المؤجر والمورد، كما يلزمه القانون بذلك .

ويتم اثبات الاستلام بموجب محضر ، يوضح به مدى مطابقة المعدات لما اتفق عليه ، فإذا تبين عدم مطابقة المعدات للمواصفات المحددة وجب على المستأجر اثبات ذلك في محضر الإستلام حماية لحقوق المؤجر، أما في حالة إهمال المستأجر في فحص ومعاينة المعدات أو عدم اثباته حالة المال المؤجر والعيوب الموجودة بها عند الاستلام تقوم مسؤولية المستأجر في مواجهه المؤجر طبقاً لقواعد العامة للوكالة، بالإضافة إلى أنه يصعب عليه ان يتحلل من عقد الإيجار بعد ذلك بسبب عدم صلاحية المال المؤجر¹.

وإذا امتنع المستأجر عن تحرير محضر للاستلام، فإنه يكون قد تسلم المال دون اية تحفظات ولا يستطيع بعد ذلك الامتناع عن تنفيذ العقد، وتكمن أهمية المحضر في أن المؤجر لا يدفع ثمن المعدات إلا بعد تسلمه لمخضر الإستلام من قبل المستأجر، ومن ناحية أخرى فإن محضر الاستلام هو دليل قاطع على معرفة المستفيد بحالة المال وقبوله على الحالة التي تسلمه بها ، لأن عبء اثبات حالة المال المؤجر يقع على المستأجر في حالة ظهور عيوب بالمأجور في المستقبل ولم يكن هناك محضر يثبت حالة هذا المال، ويجوز للمستأجر وفقاً لنص المادة 08 من القانون رقم 95 لسنة 1995 أن يرفض استلام المال المؤجر إذا امتنع المورد أو المفاوض عن تحرير محضر للاستلام يثبت به حالة المال ، أو أن المعدات غير مطابقة للمواصفات، وفي هذه الحالة للمؤجر الحق في فسخ عقد البيع ، هذا ويترتب على فسخ عقد للبيع إخلال البائع بالتزامه بتسليم المعدات للمستأجر مما يعطي الحق للمستأجر بطلب فسخ عقد التأجير التمويلي والرجوع على المورد بالتعويض عما لحقه من أضراراً².

¹ - بشار جمال نمر ، عقد التأجير التمويلي ، طبيعته وأثاره ، رسالة ماجستير ، جامعة بيرزيت ، فلسطين ، ص 128 .

² - رضوان فايز نعيم ، عقد التأجير التمويلي ، ط2 ، القاهرة ، بدون سنة النشر ، 1997، ص 192.

ثالثا : الالتزام بالصيانة: تقضي القواعد العامة بالالتزام المؤجر بصيانة الشيء المؤجر وملحقاته وهذا ما نصت عليه المادة 479 من القانون المدني إذ يحمل المشرع مسؤولية الصيانة للمؤجر مع تحمل كافة نفقات أي إصلاح أو صيانة¹.

إلا أنه بالرجوع إلي قانون الاعتماد الإيجاري فإن هذا الالتزام ينقل إلي المستأجر ، بل ويتحمل هذا الأخير لوحده تبعة هلاك الشيء المؤجر وقد نصت المادة 33 من الأمر 09/96 علي ذلك حيث نصت أنه "يمكن أن يضع العقد علي عاتق المستأجر الالتزام بالحفاظ علي الأصل المؤجر وصيانتة ، في حالة اعتماد إيجاري للأصول المنقولة " .

ويرجع انتقال هذا الالتزام من المؤجر في القواعد العامة إلي المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري إلي طبيعة هذا العقد الخاصة²، ويبرر الفقه الفرنسي ذلك بأن ملكية الأصل تنتقل في النهاية إلي المستأجر عند استعمال خيار الشراء ومن ثم فلا مبرر في أن يتحمل المؤجر هذه النفقات، ولا يوجد ما يمنع من تحمل المستأجر تبعات الملكية منذ بدء انتفاعه بأصل، وإذا كانت القواعد العامة لا تلزم المستأجر بالإصلاحات الواجبة علي المؤجر، فإن الإصلاحات الصغرى يتحملها المستأجر كقاعدة عامة ، إلا انه في عقد الاعتماد الإيجاري يتحمل المستأجر القيام بواجب الإصلاحات حتى ولو كانت واجبة حسب القواعد العامة علي المؤجر وهذا يعد خروجاً عن القواعد العامة ، وانطلاقاً من الدور المالي لشركات الاعتماد الإيجاري ، فإنها تحرص علي عدم تحملها بأي التزام ذي طبيعة فنية خاصة بالأصول المؤجرة ، إذا المستأجر هو الذي يقوم بإستلام الأصول المؤجر من المورد أو البائع عوض المؤجر وهو الذي يتأكد من خلوها من أي عيب خفي ،وقد اشارت المادة 40 من الأمر 09/96 بجواز الاتفاق بين المؤجر والمستأجر بأن يتكفل هذا الأخير بالالتزام او عدد من الالتزامات المتعلقة بالمؤجر ،ان يتنازل عن الضمانات الخاصة بسبب فعلي او بوجود عائق و عيوب او عدم مطابقة الأصل المؤجر وقد تأكد هذا الإلتزام المفروض على المستأجر بالمادة 35 من الأمر 09/96³.

¹-أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ،

²-حوالف عبد الصمد ، المرجع السابق ، ص106.

³- بن زيوش مبروك ، المرجع السابق، 297.

رابعاً : الالتزام بالضمان: إن التزام المؤجر في عقد الإيجار هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالأموال المؤجرة خلال فترة العقد وضمان المؤجر للمستأجر عدم التعرض في العين المؤجرة، وهذا الضمان يشمل التعرض الصادر من المؤجر شخصياً مهما كانت صفته مادي أو قانوني أو من الغير إذ كان قانونياً، فقد نظم المشرع الجزائري أحكام التعرض في المواد من 48 إلى 487 من القانون المدني الجزائري رقم 05/07 المعدل والمتمم للقانون المدني حيث :

- لا يقتصر ضمان المؤجر على التعرض، بل يشمل ضمان العيوب الخفية شريطة ألا تكون هذه العيوب مما جرى العرف على التسامح فيها، كما أن لا يكون المستأجر قد أخبر بها وكان يعلمها وقت التعاقد .

وقد نص المشرع الجزائري في المادة 38 فقره 05 من الأمر 09/ 96 على أن وكذا الالتزام بضمان المستأجر ضد أي أضرار أو سبب قانوني من قبل المؤجر¹.

ونظراً لخصوصية عقد الاعتماد الإيجاري، هنالك حالتان تؤديان إلى تفعيل الالتزام المؤجر التمويلي بالضمان وانعقاد المسؤولية هما :

- في حالة ارتكاب المؤجر أفعالاً أو تصرفات تؤدي إلى تمكين المورد أو المقاول أو الغير من التعرض للمستأجر .

- في حالة صدور أفعال أو تصرفات من المؤجر أدت إلى خطأ في اختيار الأموال محل عقد الاعتماد الإيجاري ونتج عن هذا الغلط عدم صلاحيتها لأداء الغرض الذي أجرت من أجله².

المطلب الثاني : حقوق والتزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

مثل ما للمؤجر في شركة الاعتماد الإيجاري من حقوق والتزامات فإن المستأجر بالمقابل حقوق والتزامات معينة ناشئة عن اتفاقية الإيجار، وهو ما سنقوم بدراستها وفق الشكل الآتي :

حيث نتولي في (الفرع الأول) التعرض لحقوق المستأجر وفي (الفرع الثاني) الالتزامات المستأجر في هذا العقد محل الدراسة .

¹ المادة 38 الفقرة 05 ، من الأمر 09/96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري .

²حوالف عبد الصمد ، المرجع السابق ، ص 98 .

الفرع الأول : حقوق المستأجر في عقد الاعتماد الاجاري

يلعب المستأجر دورا هاما في عقد الإيجار التمويلي ، حيث يتجلى هذا الدور في مرحلة إيجاد المعدات والإمدادات والتمويل لتلبية جميع احتياجاته التفصيلية حتي قبل توقيع العقد ، ثم وتليه مرحلة إيجاد ممول لإجراء عملية الشراء ، مما يجعل المستأجر يتصرف أولا وكأنه سيكون المالك ، في عقد الاعتماد الاجاري :

1- حق المستأجر في حرية اختيار الأموال اللازمة للإستثمار : الفرق بين المستأجر في عقد الاعتماد الاجار بأنه له الحرية في اختيار الأموال اللازمة يمكنه أيضا التفاوض مع البائع دون أن يترتب عنه أي التزام تجاه البائع، ثم ينصرف للبحث عن شركة تمويل تستوفي الشروط الموافقة القانونية، هذا هو يتم إنشاء عقد ائتمان الإيجاري ، إذا توصل المستأجر وشركة الاعتماد الاجاري إلى اتفاق يقضي بإبرام عقد الاعتماد الاجاري .
وعلي هذا الأساس يتبين أن حق اختيار الأموال يعود للمستأجر ، وتلتزم الشركة المؤجرة بشرائها وإلا فباستطاعته المستأجر إنهاء عقد الاعتماد الاجاري على مسؤولية هذه الشركة وفقا للقواعد العامة التي تحكم تنفيذ العقود ، فقد اختلف الفقه والاجتهاد على الأساس القانوني الذي بموجبه يمارس المستأجر حقه في اختيار الأموال موضوع عقد الاعتماد الاجاري.
الطرف الأول: أعتبر أن هذا الاختيار تدخل ضمن نطاق إدارة أعمال المستأجر، فيتم هذا قبل التوجه إلى شركة التمويل ،يعني قبل إبرام العقد .

الطرف الثاني : يعتبر أن المستأجر يقوم باختبار الأموال بناء على وكالة صادرة له من الشركة المؤجرة حتى ولو سبقت إبرام العقد ، إذ تعتبر فيه هذه الحالة وكالة ضمنية¹.

2- حق المستأجر في الرجوع المباشر علي البائع : غالبا ما تحرص شركات الاعتماد الاجاري على التخلص من المسؤولية ، ووسيلتها في ذلك هو توكيل المستفيد من عقد الاعتماد الاجاري في التفاوض مع المورد أو المقاول على شروط الشراء (السعر، التسليم والضمان ما بعد البيع....الخ)².

¹-ين بريج امال ، المرجع سابق ، ص 178.

²-المادة الأولى من التطبيق العملي لبنك البركة ،صيغة التمويل بالاعتماد الاجاري .

كما أن المستأجر في العقد هو الذي يتولى عملية استلام المال محل عقد الاعتماد الإيجاري نيابة عن المؤجر¹، ويترتب على هذا كله ان عقد الاعتماد الإيجاري يمنح للمستأجر في العقد من حق الرجوع المباشر على المورد أو المقاول في كل الحقوق والرجوعات التي يحق للمؤجر التمسك بها اتجاه البائع الأول على سبيل الضمان القانوني والتعاقدية التي ترتبط عادة بملكه الأصول المنقولة أو غير المنقولة.

إن المشرع الجزائري لم ينص على هذه الحالة ، عكس المشرع المصري الذي نص عليها صراحة ، حين منح المستأجر حق رفع دعوى مباشرة على المورد أو المقاول ، ومؤدى ذلك أن للمستأجر الحق بالمطالبة باسمه بجميع حقوق المؤجر الناشئة عن عقد البيع المبرم بينه وبين المورد أو عقد المقاول المبرم مع المقاول ، ويعتبر هذا استثناء على قاعدة نسبية آثار العقد لأن المستأجر ليس طرفا في عقد البيع أو عقد المقاول وإنما أجنبي عن هذا العقد، أما المشرع الفرنسي ، فقد جري القضاء في فرنسا علي قبول شرط شركة الاعتماد الإيجاري في عدم الرجوع عليها بالضمان متى سمح للمستأجر بالرجوع المباشر على المورد أو المقاول بموجب شرط مدرج في عقد الاعتماد الإيجاري يضمن له ذلك² .

الفرع الثاني : التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري التمويلي

يترتب عن عقد الإيجار التمويلي العديد من الإلتزامات علي المستأجر وفقا للنصوص والقواعد العامة لعقد الإيجار العادي ، بالإضافة إلي بعض الإلتزامات التي حصل عليها الطرف الممول المستأجر بسبب إنشاء البنود في هذا العقد كقاعدة عامة يجب علي المستأجر دفع الإيجار والاحتفاظ بالعقار المؤجر واستعمالها حسب ما خصص له وعدم الإفراط ، وسوء الاستعمال وعلي هذا يمكننا تحديد التزامات المستأجر أساسا في أداء البديل وفي استعمال المأجور في الغرض المخصص ، له كما يلزم بتجنب سوء الاستعمال والالتزام برد الأصل في نهاية الإيجار ، وهناك التزامات إضافية منها : تك التي تعتبر الأساس علي عاتق المؤجر وفقا للقواعد العامة كما أصبح المستأجر ملزما أيضا باستلام الأصل المؤجر وفقا للقواعد العامة كما أصبح المستأجر ملزما أيضا باستلام الأصل المؤجر حسب الأمر 09/96 ، وبعض

¹ المادة الرابعة من عقد تمويل بالاعتماد الإيجاري

² عبد الرحمان السيد قرمان ، المرجع السابق ، ص 132.

التشريعات المقارنة في هذا المجال¹، وعموماً يعد من أهم ما يلتزم به المستأجر بالالتزام باستلام الأصل المؤجر (أولاً) والالتزام بدفعه لالإيجار (ثانياً).

أولاً-الالتزام باستلام الأصل المؤجر : الالتزام بتحصيل الإيجار هو أول فرق بين عقد إيجار عادي وعقد إيجار تمويلي، فتتطلب القواعد العامة في عقد الإيجار أن يكون الالتزام بدفع الإيجار من مسؤولية المؤجر ، ولكن بسبب خصوصية عقد الإيجار ، تم تحويل الالتزام إلى عقد الإيجار التمويلي لمسؤوليات المستأجر، فيوافق التشريع الخاص بعقود الإيجار التمويلي على إعفاء المؤجر من التزام المستأجر بتحصيل مدفوعات الإيجار من المورد بموجب شروط متفق عليها ، ونعتقد أنه من المنطقي إجبار المستأجر على تحصيل الإيجار ، خاصة وأننا نعلم أنه يعتمد على تلبية احتياجاته المواصفات الفنية و يختار المال ويتحمل المستأجر جميع الرسوم والمصاريف المستلثة،

كما ويتبع التزام المستأجر بتحصيل أموال الإيجار التزاماً آخر لإعداد تقرير يشهد فيه المستأجر بحالة الأموال للتحقق من استيفائها للمواصفات المتفق عليها، ويرد الاخلال بهذا الالتزام في صورتين :

الأولى أن يهمل المستأجر فحص الأموال المؤجرة أو عدم إثبات حالة الأموال الحقيقية الموجودة فيها عند الاستلام تقوم مسؤولية المستأجر في مواجهه المؤجر طبقاً لقواعد العامة للوكالة ولا يحق له فسخ العقد لعدم صلاحية المال مؤجر أما الصورة الثانية فتتمثل في امتناع المستأجر عند إعداد محضر الاستلام، وهنا يكون قد تسلم المال دون أي تحفظات يستطيع بعد ذلك الامتناع عن تنفيذ العقد ، وتضمن أهمية المحضر في أن المؤجر لا يدفع ثمن المعدات إلا بعد تسلمه لمحضر الاستلام من قبل المستأجر ومن ناحية أخرى ، فان محضر الاستلام يعد دليل قاطع على معرفه المستأجر بحاله المال وقبوله لها ويحق للمستأجر رفض استلام

¹ خدروش الدراجي ، مداخلة بعنوان ، الاعتماد الاجاري للأصول غير المنقولة ، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية - الواقع والأفاق ، جامعة ورقلة ، 2006 ص 07.

الأموال إذا امتنع المورد عن تحرير المحضر الذي يثبت حاله الأموال المؤجرة وما به من عيوب أن وجدت¹.

ثانيا- الالتزام بدفع الإيجار : بالرجوع إلى نص المادة 37 من الأمر 09/96 نجد أن المشرع قد نص وبشكل صريح على أن الالتزامات والحقوق المتبادلة بين المستأجر والمؤجر في إطار الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة هي تلك المحددة في إطار عقد الاعتماد الإيجاري وفي حالة سكوت العقد فهي تلك المقبولة من طرف القانون المدني في مجال الإيجار، إلا إذا وجدت استثناءات منصوص عليها في هذا الأمر أو عدم ملائمة بعض أحكام القانون المدني مع طبيعة عقد الاعتماد الإيجاري الذي يعتبر كعملية قرض حسب المفهوم المحدد بمقتضى هذا الأمر، لقد أقر المشرع الجزائري أنه في حالة سكوت عقد الاعتماد الإيجاري فيما يخص الالتزامات فإنه يتم الرجوع بين الأطراف إلى قواعد القانون المدني، أما بخصوص الأجرة فقد نص عليها المشرع في عدة نصوص أهمها ما جاءت به المادة 32 من الأمر 09/96 عند قولها : "أن المستأجر يلتزم بأن يدفع المؤجر مقابل حق الانتفاع بالأصل المؤجر وفي التواريخ المتفق عليها بالمبالغ المحددة كإيجارات في عقد الاعتماد الإيجاري"².

فبعد أن تعرضت المادة 14 من نفس الأمر إلى مكونات أقساط الأجرة تطرقت أيضا المادة 15 من ذات الأمر إلى طريقة تحديد الإيجارات وإلي جواز أن تكون بشكل متناقص أو خطي أو تدفع في شكل دوري والطريقة يمكن تحديدها من قبل الأطراف وهو ما نصت عليه المادة 39 من نفس الأمر، وعليه نجد أن المستأجر يترتب عليه وفقا للقواعد العامة التزاما بدفع بدل الإيجار المتفق عليه إلي المؤجر لقاء انتفاعه بالأصل المؤجر له حتى انتهاء مدة العقد ، ويقصد بالأجرة المال الذي يلتزم بدفعه إلي المؤجر وقد سمته المادة 14 من الأمر المذكور

¹- عبد الرحمان السيد قرمان ، مرجع سابق ، ص152.

²- بن زيوش مبروك ، نطاق القواعد العامة علي الالتزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري ، مجلة العلوم الانسانية ، جامعة سطيف ، الجزائر ، العدد 28، سنة 2007، ص 243.

أعلاه ، بأنه مبلغ إيجارات كما عرفته المادة 32 المذكور سابقا بأن مقابل حق الانتفاع تدفع مبالغ محددة كإيجارات¹.

وفي الأخير تجب الإشارة إلى انه وبانتهاء المدة الايجارية للعقد المتفق عليها ، يكون العقد محصنا من حالة الفسخ ، عندئذ يكون أمام المستأجر (المتعامل) ، واحد من ثلاثة خيارات ، إما رد العين المؤجرة إلي المؤجر ، وإما بطلب إعادة التأجير وبشروط جديدة ، كما يحق له طلب العين المؤجرة ، هذا او يكون فسخ عقد الاعتماد الايجاري بأحد الطريقتين الأول يسمى بالإنهاء الاختياري²، الناتج عن اتفاق الطرفين قبل انقضاء مدة العقد ، ويسمى الثاني بالإنهاء الإجباري نتيجة للهلاك الكلي للأصل المؤجر أو إخلال أحد المتعاقدين بشروط العقد³.

إلى ذلك قد ينقضي عقد التأجير التمويلي لحلول أجله ، وهي نهاية طبيعية لهذا العقد على غرار العقود الأخرى التقليدية ، لكن وبالنظر إلى خصوصية هذا العقد ، فإن نهايته تتيح للمستأجر ، خيار شراء المال المؤجر أو تجديد عقد التأجير التمويلي أو رد الأموال المؤجرة إلى المؤجر⁴.

¹ - بن بريج أمال ، المرجع سابق ، ص 156 .

² - يوسف الشبلي ، عقد التأجير التمويلي ، دراسة فقهية مقارنة بين مشروع نظام الإيجار التمويلي ، مركز الدراسات الفقهية و الإقتصادية ، ص 30.

³ - يوسف الشبلي ، مرجع سابق ، ص 31.

⁴ - ليلي بعقاش ، المرجع السابق ، ص 288.

الخاتمة

الخاتمة:

وفي ختام هذه الدراسة يمكن القول أن عقد الإعتماد الإيجاري ، من العقود التي انشئها الواقع التجاري لتلبية الاحتياجات الإقتصادية ومشاريع الإنتاج ، لمواكبة التطور التكنولوجي الهائل والسريع لوسائل الإنتاج ، ويعد من أحدث طرق التمويل في العصر الحديث ، حيث يمكن العديد من المشاريع من تجنب معوقات ومخاطر التمويل التقليدي ، مثل القرض والشراء بالتقسيط وغيرها ، إلى جانب الفوائد الكبيرة التي يتحصل عليها طرفي التعاقد بشكل خاص ومساهمة الفعالة بشكل عام في توفير للمشاريع كل التمويل الذي تحتاجه لتوسيع وتطوير أنشطتها أو انشاء استثمارات جديدة ، كما يساعد اتفاقية الإيجار أيضا علي تعزيز الاقتصاد من خلال زيادة عدد المشاريع وخلق وظائف جديدة ، حيث أن الرغبة في التمويل هي المحور الرئيسي الذي تدور حوله شروط هذا العقد ويأخذها أهل الاختصاص علي أنها واحدة من أفضل الطرق للتمويل بما يحقق مصالح المتقدمين والممولين والمانحين والمنتجين

بناء على ذلك تم التوصل إلي جملة من النتائج نوردتها في الآتي :

- 1- يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري هو العنصر التعاقدية الأساسي في عقد الإيجار التمويلي ، إلا أن أحكام هذا العقد تخرج في أحيان كثيرة عن ما تقضي به القواعد العامة .
- 2- أن عقد التأجير التمويلي هو عقد جديد ، يتمتع بطابع تمويلي بمقتضاه يقوم المؤجر بشراء العين بقصد تأجيرها إلي المستأجر ، لمدة معلومة مقابل قيمة إيجاريه ، يتفق عليها الطرفين ، يلزم المستأجر بشراء هذه العين في نهاية مدة الإيجار ، أو خلال هذه المدة ويحتفظ المؤجر بملكية العين خلال فترة الإيجار .
- 3- يعد الإيجار التمويلي هو عقد ثنائي الأطراف من حيث الإبرام ، وعقد ثلاثي من حيث التنفيذ علي الرغم من الدور الكبير لكل من المورد المقاول ، في هذا العقد ، إلا أنه في الواقع القانوني لا يعدان طرف في عقد التأجير التمويلي .

- 4- يعتبر حق الملكية المخول للمؤجر علي الأصول المؤجرة للمستأجر خلال مدة العقد بمثابة الضمانة الرئيسية لحقوقه في مواجهة المستأجر لالتزاماته التعاقدية .
- 5- حماية لحق الملكية المقرر للمؤجر التمويلي علي الأصول المؤجرة، ألزم المشرع الجزائري المتعاقدين بضرورة تسجيل عقد الايجار التمويلي .
- 6- يكون المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري بنك أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا لذلك . والمستأجر متعامل اقتصادي ، أي صاحب مشروع أنتاجي كما تتطلب خصوصية العقد تدخل طرف ثالث لتنفيذه .
- 7- ما يميز القواعد المنظمة لالتزامات المؤجر التمويلي، أنها مكتملة ومتروكة لإرادة الأطراف ، لذلك غالبا مايلزم المؤجر التمويلي المستأجر ببعض الالتزامات التي هي من مسؤولياته بحسب القواعد العامة ، فنجد المؤجر التمويلي يعفي نفسه من كل التزام يتعلق بالصيانة والإصلاح والضمان والتأمين ، ويتحملها المستأجر ، كما يلزمه بضمان حماية وفاعلية حق الملكية الذي يكتسبه المؤجر ، بالإضافة إلى أن المستأجر يسأل عن جميع الأضرار التي تلحق بالغير بسب استعمال الأموال المؤجرة وإن كان الضرر يرجع إلي عيب لم يكشفه المستأجر .
- 8- أعطي المشرع الجزائري للمؤجر التمويلي امتيازات قانونية تسمح له بفسخ العقد واستعادة الأموال المؤجرة والتصرف فيها بما يراه مناسبا، وذلك في حالة تخلف المستأجر عن دفع قسط واحد من الإيجار ، ولم يعطي للمستأجر أي فرصة لاستدراك الخطأ أو تصحيحه ، علي خلافا لبعض التشريعات المقارنة ، بل لم يمكنه حتى من أن يتمسك بالعقد لاستفادة من مواصلة الإيجار بالشروط السابقة إلا بموافقة صريحة من المؤجر ، كما اعتبر عدم دفع قسط واحد من الايجار فسخا تعسفيا للعقد ، الأمر الذي يرهق أكثر كاهل المستأجر لأن القاضي سيلزمه بدفع الأقساط المتبقية وكذا التعويضات عما لحق المؤجر من خسائر ومافاته من كسب.
- 9- ينتهي عقد الإيجار التمويلي -كأي عقد - وفقا للقواعد العامة في القانون المدني بالإنقضاء والفسخ ، ولكن يترتب علي انقضائه وفسخه آثار خاصة تميزه عن العقود الأخرى وتوضح خصوصية هذا العقد ، فهو ينقضي إما بممارسة المستأجر خياره بالشراء أو بحلول أجل المدة

المحددة له ، أو برد الأصل المؤجر للمؤجر ، وهو ماقرره المشرع الجزائري في المادة 16 من الأمر 09/96.

10- نص المشرع الجزائري علي أحد الآثار المترتبة علي حالة الفسخ في المادتين 20 و 21 من الأمر فمنح المؤجر الحق في التصرف في الأصل بعد استرجاعه ، مع تحميل المستأجر كل النفقات المترتبة عن الفسخ التعسفي الصادر منه .

11- وبالإجمال يلاحظ أن المشرع الجزائري بموجب الأمر 09/96 المتعلق بالإعتماد الايجاري ، قد حابي المؤجر التمويلي وراعي مصالحه ، عن طريق تركه الحرية للمؤجر في بسط شروطه على المستأجر ، الذي يعتبر الطرف الأضعف ، ونظرا لحاجته للتمويل قد يضطر لقبول بعض الشروط التعسفية التي تثقل كاهله وتزيد من تكاليف الإنتاج ، مما قد يتسبب في فشل مشروعه وبالتالي شهر إفلاسه وتصفيته .

جاء المشرع الجزائري طموحا بشأن الاعتماد الايجاري فهو لم يكتف بوضع الإطار التنظيمي العام لعقد الاعتماد الايجاري ، بل تناول فوق ذلك تنظيم الروابط العقدية بين طرفيه وتحسب هذه النقطة له ، حيث وفر عناء البحث في طبيعة العقد والقانون الواجب التطبيق ، لكن الأحكام التي جاء بها يعترتها كثير من النقص وتصب في أغلبها لصالح المؤجر ، رغم أن المستأجر لجأ إلى هذه التقنية بسبب ضعفه المالي ،

وعلى ضوء هذه هذه النتائج نقترح ماياتي :

1-ينبغي علي المشرع الجزائري التمييز بين عملية الإيجار التمويلي وعقد الايجار التمويلي ، وذلك أسوة بالتشريعات المقارنة ، حيث يلاحظ أن المشرع الجزائري - وبخلاف التشريعات المصري والأردني - لم يتطرق بتاتا في الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري لذكر المورد ، رغم الدور الكبير الذي يلعبه في هاته العملية والآثار القانونية التي قد تنشأ بينه وبين أطراف عقد الايجار التمويلي بعد تنفيذ هذا الأخير .

-
- 2- دعما لحقوق المستأجر بالمقارنة بالتزاماته ، يتعين علي المشرع الجزائري تنظيم مسألة أحقية المستأجر في شراء الأصل المؤجر كله أو بعضه أسوة بالقانون المصري ، خاصة وأن مسألة القابلية للتجزئة لمنظمة في القواعد العامة .
- 3- تقرير جزاء عن تخلف عن تخلف شهر عمليات الاعتماد الايجاري وإلزام المستأجر بالشهر المحاسبي بما له من أهمية في المحافظة علي الضمان التي تقدمه الملكية .

قائمة الملاحق

الملحق الأول

الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق ل 10 جانفي 1996 والمتعلق بالاعتماد الايجاري جريدة رسمية عدد 3 الصادر في 14/01/1996.

الملحق الثاني

المرسوم التنفيذي رقم 91/06 المؤرخ في ال 20 فيفري 2006 والمحدد لطرق إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة ، جريدة رسمية عدد 10 المؤرخة في 26-02-2006.

الملحق الثالث

المرسوم التنفيذي رقم 91/06 المؤرخ في 20 فيفريوالمحدد لطرق إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول الغير المنقولة ، جريدة رسمية عدد 10 المؤرخة في 26/02/2006

الملحق الرابع

نموذج عقد تمويل بالاعتماد الايجاري علي عقار محرر لدي موثق

الملحق الأول

الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق ل
10 جانفي 1996 والمتعلق بالاعتماد الايجاري جريدة رسمية عدد
3 الصادر في 14/01/1996

المؤسسة المالية المسماة "بالمؤجر"، على شكل تأجير، مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة، أصولا متشكلة من تجهيزات أو عتاد أو أدوات ذات الاستعمال المهني لمعامل اقتصادي، شخصا طبيعيا كان أو معنويا، يدعى "المستأجر". 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.

القسم الثاني

عقد الاعتماد الإيجاري للأصول

غير المنقولة

المادة 8 : يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة عقدا يمنح، من خلاله، طرف يدعى "المؤجر" وعلى شكل تأجير لصالح طرف آخر يدعى "المستأجر" مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة، أصولا ثابتة مهنية اشتراها أو بنيت لحسابه، مع إمكانية المستأجر في الحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجرة أو جزء منها في أجل أقصاه انقضاء مدة الإيجار. ويتم ذلك في صيغة من الصيغ المذكورة أدناه:

- عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد،

- 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 المستأجر.

القسم الثالث

عقد الاعتماد الإيجاري المتعلق

بالمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية

المادة 9 : يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري المتعلق بمحل تجاري أو بمؤسسة حرفية سندا يمنح، من خلاله، طرف يدعى "المؤجر"، على شكل تأجير، مقابل الحصول

المادة 3 : يعرف الاعتماد الإيجاري على أساس أنه "منقول" عندما يخص أصولا منقولة، تتشكل من تجهيزات، أو مواد أو أدوات ضرورية لنشاط المتعامل الاقتصادي.

المادة 4 : يعرف الاعتماد الإيجاري على أساس أنه "غير منقول" عندما يخص أصولا عقارية مبنية أو ستبنى لسد الحاجات المهنية الخاصة بالمتعامل الاقتصادي.

المادة 5 : يعرف الاعتماد الإيجاري:

- على أساس أنه "وطني" عندما تجمع العملية شركة تأجير، أو بنكاً أو مؤسسة مالية بمتعامل اقتصادي، وكلاهما مقيمان في الجزائر،

- على أساس أنه "دولي" عندما يكون العقد الذي يركز عليه:

* إما مضمي بين متعامل اقتصادي مقيم في الجزائر وشركة تأجير، أو بنك أو مؤسسة مالية غير مقيمة في الجزائر،

* وإما مضمي بين متعامل اقتصادي غير مقيم في الجزائر وشركة تأجير، أو بنك أو مؤسسة مالية مقيمة في الجزائر.

إن صفتي المقيم وغير المقيم في الجزائر هما المحدتان في التشريع والتنظيم المعمول بهما في الجزائر.

المادة 6 : تخضع عمليات الاعتماد الإيجاري إلى إشهار، تحدد كميّاته عن طريق التنظيم.

الفصل الثاني

عقد الاعتماد الإيجاري

القسم الأول

عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة

المادة 7: يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة عقدا تمنح، من خلاله، شركة التأجير، البنك أو

القسم الثاني
البند الملزمة في عقد الاعتماد
الإيجاري للأصول المنقولة

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

* مدة الإيجار وعدم قابلية إلغاء العقد

المادة 12 : يتم تحديد مدة الإيجار الموافقة للفترة غير القابلة للإلغاء باتفاق مشترك بين الأطراف.

يمكن أن توافق مدة الإيجار 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.

* عقوبة فسخ العقد خلال فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء

المادة 13 : إن 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 طريق الجهة القضائية المختصة وفقا للأحكام القانونية المطبقة على الفسخ التعسفي للعقد.

* ما عدا القوة القاهرة أو حالة تسوية قضائية أو إفلاس أو حل مسبق للمستأجر ينجر عنه تصفية هذا الأخير، عندما يتعلق الأمر بشخص معنوي، وبصفة عامة، ماعدا حالة عدم قدرة حقيقتا للمستأجر على الوفاء، شخصا طبيعيا كان أو معنويا، فإنه يترتب عن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة غير القابلة للإلغاء، في حالة ما إذا تسبب فيه المستأجر، دفع التعويضات المنصوص عليها في الفقرة السابقة لصالح المؤجر، بحيث لا يمكن أن يقل مبلغ التعويضات عن

على إيجارات ولمدة ثابتة، لصالح طرف يدعى "المستأجر"، محلا تجاريا أو مؤسسة حرفية من ملكه، مع الوعد من جانب واحد بالبيع لصالح "المستأجر" وبمبادرة منه عن طريق دفع سعر متفق عليه يأخذ بعين الاعتبار، على الأقل جزئيا، الانقساط التي تم دفعها بموجب الإيجارات، مع انعدام إمكانية المستأجر في إعادة تأجير المحل التجاري أو هذه المؤسسة الحرفية لصاحب الملكية الأولى.

الفصل الثالث

التكليف القانوني لعقد الاعتماد

الإيجاري - خصائصه ومحتواه

القسم الأول

التكليف القانوني لعقد الاعتماد
الإيجاري

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

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

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

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

- و إما أن يعيد تجديد الإيجار لفترة ومقابل دفع إيجار تتفق عليه الأطراف،
- و إما أن يردّ الأصل المؤجر للمؤجر.

القسم الثالث

الشروط الاختيارية الخاصة في عقد اعتماد إيجاري للأصول المنقولة

المادة 17: يمكن أن ينصّ عقد الاعتماد الإيجاري، باختيار من الأطراف المتعاقدة، على الشروط المتعلقة بما يأتي :

- التزام المستأجر بمنح المؤجر ضمانات أو تأمينات عينية أو فردية،
- إعفاء المؤجر من المسؤولية المدنية تجاه المستأجر أو تجاه طرف آخر في كلّ المرات التي لا يحدّد فيها القانون هذه المسؤولية، على أساس أنّها من النظام العام، ويترتب عنها بطلان الشرط التعاقدية الخاص بها،
- إعفاء المؤجر من الالتزامات الملقاة عادة على عاتق صاحب ملكية الأصل المؤجر. وبصفة عامة، يعدّ مقبولا قانونا كلّ بند يجعل من المستأجر يتكفل بوضع الأصل المؤجر ويتحمّل التّفقات والمخاطر كذلك الالتزام بصيانة هذا الأصل وإصلاحه والالتزام باكتتاب تأمين.
- المادة 18 :** يمكن أن يحتوي عقد الاعتماد الإيجاري أيضا اشتراط ما يأتي :
- تنازل المستأجر عند فسخ الإيجار أو تخفيض سعر الإيجار في حالة إتلاف الأصل المؤجر لأسباب عارضة أو بسبب الغير،
- تنازل المستأجر عن ضمان الاستحقاق وعن ضمان العيوب الخفية،
- إمكانية المستأجر بمطالبة المؤجر بتعديل الأصل المؤجر في حالة ملاحظة قدم طرازه خلال مدة عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة.

المبلغ الخاص بالإيجارات المستحقة المتبقية، إلا إذا اتفقت الأطراف على خلاف ذلك ضمن العقد.

وفي الحالات الواردة في الفقرة السابقة، يمارس حقّ المؤجر في الإيجارات من خلال استرجاع الأصل المؤجر، وكذلك ممارسة امتيازها على أصول المستأجر القابلة للتحويل نقدا، وعند الاقتضاء، على أمواله الخاصة، قصد استرداد الإيجارات المستحقة غير المدفوعة والتي ستستحقّ في المستقبل.

* الإيجارات والقيمة المتبقية للأصل المؤجر

المادة 14 : ماعدا وجود اتفاق مخالف بين الأطراف، ومهما كانت مدة الفترة غير القابلة للإلغاء الواردة في المادة 12 من هذا الأمر، يتضمّن مبلغ الإيجارات الذي يجب أن يدفعه المستأجر للمؤجر ما يأتي :

- سعر شراء الأصل المؤجر مقسما إلى مستحقات متساوية المبلغ تضاف إليها القيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاوله حقّ الخيار بالشراء،

- أعباء استغلال المؤجر المتصلة بالأصل، موضوع العقد،

- هامش يطابق الأرباح أو الفوائد المكافئة للمخاطر المترتبة على القرض والموارد الثابتة المخصصة لاحتياجات عملية الاعتماد الإيجاري.

المادة 15 : تحدّد الإيجارات حسب نمط متناقص أو خطّي استنادا إلى مناهج محددة عن طريق التشريع.

تدفع الإيجارات حسب دورية تختارها الأطراف المعنية بعقد الاعتماد الإيجاري.

* الاختيار الممنوح للمستأجر عند انتهاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء

المادة 16 : يمكن للمستأجر، عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء، وبتقدير منه فقط :

- إما أن يشتري الأصل المؤجر مقابل دفع قيمته المتبقية كما تمّ تحديدها في العقد،

المادة 21 : يلجأ المؤجر إلى القضاء في حالة الفسخ التأسفي لعقد الاعتماد الإيجاري الصادر من المستأجر.

يفصل القاضي في دفع الإيجارات المتبقية والمستحقة وكذا التعويض المغطى للخسائر المتحملة وما فاتته من كسب حسب مفهوم المادة 182 من القانون المدني.

القسم الثاني امتيازات المؤجر القانونية

المادة 22 : في حالة عدم قدرة المستأجر على الوفاء، تم إثباتها قانونا من خلال عدم دفع قسط واحد من الإيجار، أو في حالة حل بالتراضي أو قضائي أو تسوية قضائية أو إفلاس المستأجر، لا يخضع الأصل المؤجر لأية متابعة من دائني المستأجر العاديين أو الامتيازيين مهما كان وضعهم القانوني وصفتهم، سواء أخذوا بعين الاعتبار بصفة فردية أو على شكل كتلة في إطار إجراء قضائي جماعي.

المادة 23 : في الحالات المذكورة في المادة السابقة، وبالإضافة إلى الضمانات التعاقدية المتحصّل عليها، عند اللزوم، يتمتع المؤجر، من أجل تحصيل مستحقاته الناشئة عن عقد اعتماد إيجاري لأصل وملحقات، بحق امتياز عام على كل الأصول المنقولة وغير المنقولة التي هي للمستأجر ومستحقاته والأموال الموجودة بحسابه، حيث يلي هذا الامتياز مباشرة الامتيازات المنصوص عليها في المادتين 990 و 991 من القانون المدني والامتيازات الخاصة بالأجراء، وذلك بالنسبة للحصة غير القابلة للحجز من الرواتب، وعليه، وبمجرد ممارسة امتياز، يدفع للمؤجر مستحقاته قبل أي دائن آخر في إطار أي إجراء قضائي مع الغير أو أي إجراء قضائي جماعي يرمي إلى تصفية أموال المستأجر.

المادة 24 : يمكن ممارسة حق الامتياز المنصوص عليه في المادة 23 من هذا الأمر في أي وقت خلال سريان مدة عقد الاعتماد الإيجاري وبعد انقضائه، عن طريق تسجيل رهن أو رهن حيازي خاص على منقولات المستأجر لدى كتابة ضبط المحكمة المؤهلة إقليمياً أو بقيد الرهن القانوني على كل عقار يمتلكه المستأجر في مستوى حفظ الرهن.

الباب الثاني

**حقوق والتزامات الأطراف المعنية
بعقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة
وغير المنقولة**

الفصل الأول

حقوق المؤجر وامتيازاته القانونية

القسم الأول

**قواعد الحفاظ على حق ملكية المؤجر
على الأصل المؤجر**

المادة 19 : 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 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.

المادة 20 : يمكن المؤجر، طوال مدة عقد الاعتماد الإيجاري وبعد إشعار مسبق و/أو إذار لمدة خمسة عشر (15) يوما كاملة، أن يضع حداً لعق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر 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 قسماً واحداً من الإيجار، وفي هذه الحالة، يمكن المؤجر أن يتصرف في الأصل المسترجع، عن طريق تأجير، أو بيع أو رهن الحيازة أو عن طريق أية وسيلة قانونية أخرى لنقل الملكية، ويعد كل بند مخالف لعقد الاعتماد الإيجاري بندا غير محرر.

لا يمكن للمستأجر أن يتمسك بعقد الاعتماد الإيجاري للاستفادة من مواصلة الإيجار وفقا للشروط المتفق عليها أولياً، إذا مارس المؤجر حقه في استرجاع الأصل المؤجر وفقا للشروط المحددة في الفقرة السابقة، ماعدا حالة وجود موافقة صريحة من المؤجر، ويشكل عدم دفع قسط واحد من الإيجار فسحا تعسفياً لهذا العقد.

الفصل الثاني

حقوق المتعاقدين والتزاماتهم

في إطار عقد اعتماد إيجاري للأصول المنقولة

القسم الأول

حق انتفاع المستأجر وضمانات هذا الحق من قبل المؤجر

المادة 29 : يتمتع المستأجر بحق الانتفاع بالأصل المؤجر بمقتضى عقد اعتماد إيجاري ابتداء من تاريخ تسليم الأصل المؤجر من قبل المؤجر والمحدد في العقد.

المادة 30 : يمارس المستأجر حق الانتفاع خلال المدة التعاقدية للإيجار والتي تنقضي عند التاريخ المحدد لإعادة الأصل المؤجر للمؤجر، وعند الاقتضاء، بعد تجديد الإيجار.

المادة 31 : يضمن المؤجر المستأجر غير العاجز من كل سبب يحول دون الانتفاع بالأصل المؤجر، والناتج 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 والإجراءات التنفيذية على أموال هذا الأخير ومن بينها الأصل المؤجر، إذا كان المؤجر مازال يمتلكه، وذلك قبل أو بعد إثبات حقه في الحصول على تعويض بمقتضى حكم قضائي يكتسب قوة الشيء المقضي به.

القسم الثاني

الالتزام بدفع الإيجار

المادة 32 : يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجر مقابل حق الانتفاع بالأصل المؤجر، وفي التواريخ المتفق عليها، المبالغ المحددة كإيجارات في عقد الاعتماد الإيجاري.

أما فيما يتعلق بالأموال المودعة في الحسابات، والمستحقات والمنقولات الخاصة بالمستأجر، فيمارس حق الامتياز القانوني للمؤجر بمجرد اعتراض أو حجز نهائي أو حجز تحفظي أو إنذار يوجه للمستأجر أو الغير الحائز أو الغير المدين عن طريق رسالة مضمونة الوصول مع الإخطار بالاستلام أو عن طريق محضر يعدّه محضر.

المادة 25 : يمكن المؤجر، محافظة على مستحقاته على المستأجر، أن يتخذ جميع إجراءات الحجز التحفظي على منقولات المستأجر وعقاراته حسب الأشكال الأخرى المنصوص عليها في القانون.

المادة 26 : في حالة ضياع جزئي أو كلي للأصل المؤجر، يكون المؤجر وحده مؤهلاً لقبض التعويضات الخاصة بتأمين الأصل المؤجر بغض النظر عن تكفل المستأجر بأقساط التأمين المكتتبه ودون الحاجة إلى تفويض خاص لهذا الغرض.

المادة 27 : لا يقبل حق ملكية المؤجر الأصل المؤجر أي تقييد أو تحديد من أي نوع كان بسبب استعماله من قبل المستأجر أو بسبب أن العقد يسمح للمستأجر بالتصرف، بصفته وكيل المالك، في العمليات القانونية والتجارية مع الغير والمرتبطة بعملية الاعتماد الإيجاري.

ويطبق هذا، بالأخص على تدخلات المستأجر في إطار العلاقات التي تربط المؤجر مع موردي أو مقاولي الأصل المخصص للإيجار عن طريق اعتماد إيجاري، ولو كان المستأجر قد حدد مباشرة مع الغير خصائص الأصول التي ستستأجر أو تبني بقصد إيجارها عن طريق اعتماد إيجاري.

المادة 28 : يحق للمؤجر، بصفته مانع القرض في إطار عملية اعتماد إيجاري، أن يتقدم على كل دائني المستأجر الآخرين لتحصيل ناتج تحقيق الضمانات العينية المكونة لصالحه وكذا المبالغ المدفوعة بكفالات فردية وتضامنية للمستأجر، وذلك بقدر المبالغ المستحقة عليه، في أي وقت، في إطار عقد الاعتماد الإيجاري.

تلازم بعض أحكام القانون المدني مع طبيعة عقد الاعتماد الإجباري الذي يعتبر كعملية قرض حسب المفهوم المحدد بمقتضى هذا الأمر.

القسم الأول

التزامات المؤجر بصفته مالك الأصل المؤجر

المادة 38 : يعتبر المؤجر ملزما بالقيام بالتزامات الملقاة على عاتق صاحب الملكية والمنصوص عليها في القانون المدني، مقابل حقّه في الملكية على العقار المؤجر خلال كل مدة الإيجار وما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك، لا سيما الالتزامات الآتية :

- الالتزام بتسليم الأصل المؤجر طبقا للخصوصيات التقنيّة المعيّنة من قبل المستأجر في الحالة وفي التاريخ المتفق عليهما في عقد الاعتماد الإجباري.

- الالتزام بدفع الرسوم والضرائب والتكاليف الأخرى من هذا القبيل، والتي تترتب على الأصل المؤجر.

- الالتزام بأن تضمن للمستأجر، الصفات التي تعهد بها المؤجر صراحة في عقد الاعتماد الإجباري أو الصفات المطلوبة حسب استعمال الأصل المؤجر.

- الالتزام بعدم إلحاق أي سبب يحول دون انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر، وبعدم إحداث، للأصل المؤجر أو لممتلكاته، أي تغيير يقلل من هذا الانتفاع، وكذا الالتزام بضمان المستأجر ضد أي أضرار أو سبب قانوني من قبل المؤجر، باستثناء أي سبب بفعل الغير، غير مدع لأي حق على الأصل المؤجر.

- الالتزام بالامتناع عن أي عمل قد يترتب عليه اتخاذ إجراء من قبل السلطة الإدارية المؤهلة، يؤدي إلى إنقاص أو إلغاء انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر.

- 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 وكان هذا الأخير على علم بها وقت إبرام عقد الاعتماد الإجباري.

القسم الثالث

الالتزام بصيانة الأصل المؤجر وتأمينه ورده

المادة 33 : يمكن أن يضع العقد على عاتق المستأجر الالتزام بالحفاظ على الأصل المؤجر وصيانته، في حالة اعتماد إجباري للأصول المنقولة.

يجب على المستأجر أن يسمح، خلال مدة الإيجار، للمؤجر بالدخول إلى المحلات التي يوجد فيها الأصل المنقول المؤجر حتى يتسنى له ممارسة حقّه في مراقبة حالة هذا الأصل.

المادة 34 : يمكن أن يضع عقد الاعتماد الإجباري أيضا على عاتق المستأجر التزام تأمين الأصل المؤجر على حسابه، ضد مخاطر الإتلاف الكلي أو الجزئي والتي تحد أو تمنع الاستعمال المتفق عليه.

المادة 35 : يلتزم المستأجر، خلال مدة الانتفاع بالأصل المؤجر، باستعمال هذا الأصل حسب الاستعمال المتفق عليه وأن يحافظ عليه مثلما يفعله رب الأسرة الحريص.

المادة 36 : يجب على المستأجر، عند انقضاء مدة الإيجار، في حالة مالم يقرّ حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه أو في حالة عدم تجديد الإيجار، أن يرد الأصل المؤجر على حالة اشتغال واستعمال توافقت حالة أصل مماثل وحسب عمره الاقتصادي.

ولا يمكن للمستأجر، في أي حال من الأحوال، أن يطالب بحق حبس الأصل المؤجر لأي سبب كان.

الفصل الثالث

حقوق المتعاقدين والتزاماتهم

في إطار عقد اعتماد إجباري للأصول غير المنقولة

المادة 37 : إن الالتزامات والحقوق المتبادلة بين المستأجر والمؤجر، في إطار اعتماد إجباري للأصول غير المنقولة، هي تلك المحددة في إطار عقد الاعتماد الإجباري، وفي حالة سكوت العقد، فهي تلك المقبولة من طرف القانون المدني في مجال الإيجار، إلا إذا وجدت استثناءات منصوص عليها في هذا الأمر أو عدم

القسم الثاني التزامات المستأجر

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، ومالم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك، لا سيما الالتزامات الآتية :

- الالتزام بدفع الإيجارات حسب السعر والمكان والتواريخ المتفق عليها،

- الالتزام بالسماح للمؤجر بإجراء كل الترميمات التي تتطلب تدخله المستعجل حتى يحفظ الأصل المؤجر، ولو منعت هذه الترميمات كلياً أو جزئياً من الانتفاع بالأصل المؤجر،

- الالتزام باستعمال الأصل المؤجر حسب ما وقع الاتفاق عليه وبطريقة مطابقة لغرضه، وذلك في حالة سكوت عقد الاعتماد الإيجاري عن الموضوع،

- الالتزام بعدم إحداث أي تغيير للأصل المؤجر، أو تجهيز بدون إذن المؤجر، مهما كانت الأسباب التي تدعو لذلك، لا سيما إذا كانت هذه التغييرات أو التجهيزات تهدد سلامة العقار المؤجر وتنقص من قيمته التجارية،

- الالتزام بالقيام بالترميمات الإيجارية المحددة من قبل التشريع والتنظيم والقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة والعرف،

- الالتزام بالاعتناء بالأصل المؤجر والمحافظة عليه مثلما يفعله رب الأسرة الحريص، وتحمل المسؤولية فيما يلحق الأصل المؤجر، أثناء انتفاعه به، من إتلاف أو هلاك غير ناتج عن استعماله استعمالاً عادياً أو متفق عليه،

- الالتزام بضمان المؤجر ضد مخاطر الحريق والتكفل بالخسائر التي تلحق الأصل المؤجر والتأمين ضد مثل هذه المخاطر،

- الالتزام بإشعار المؤجر، فوراً، بكل أمر يستدعي تدخله بصفتة صاحب الملكية والذي من شأنه أن ينقص

من انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر أو أن ينقص من قيمته التجارية، لا سيما 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 التفتقات أو الآثار القانونية والمالية الناجمة عن مثل هذه الحالات أو تنازل عن حقه في طلب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري أو تخفيض ثمن الإيجار أو تنازل عن مطالبة مسؤولية المؤجر،

- الالتزام بالقيام، على نفقته، بكل الترميمات التي لم يضعها القانون صراحة على عاتق المؤجر والتكفل بالأتاوى الخاصة بالكهرباء والماء والغاز،

- الالتزام بعدم التنازل عن حقه في الانتفاع وعدم إعادة تأجير الأصل المؤجر دون موافقة صريحة من المؤجر،

- الالتزام بضمان التنفيذ للمؤجر، من قبل المتنازل له، لالتزاماته، في حالة التنازل عن الأصل المؤجر بموافقة المؤجر،

- الالتزام بإقرار حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه وإسقاط حقه في الخيار، إذا مارس المؤجر حقه في استرجاع الأصل المؤجر في التاريخ المتفق عليه،

- الالتزام باسترجاع الأصل المؤجر في التاريخ المتفق عليه إذا لم يقرر المستأجر حق الخيار بالشراء.

القسم الثالث

شروط اختيارية خاصة

بعقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة

المادة 40 : بغض النظر عن أحكام المادتين 38 و 39 من هذا الأمر، يمكن الأطراف المعنية بعقد الاعتماد الإيجاري أن تتفق فيما بينها ليتكفل المستأجر، مقابل حقه في الانتفاع الذي يمنحه إياه المؤجر، بالقيام أو عدد من الالتزامات المتعلقة بالمؤجر، وأن يتنازل عن الضمانات الخاصة بسبب فعلي أو بوجود عائق أو عيوب أو عدم مطابقة الأصل المؤجر أو أن تكون هذه الضمانات محدودة. وتبعاً لذلك، يتنازل المستأجر عن المطالبة بفسخ عقد الاعتماد الإيجاري أو تخفيض ثمن الإيجار بموجب هذه الضمانات.

إذا تعذر على الطرفين أن يبرما عقد الإيجار هذا لاستبدال عقد الإيجار الأصلي، في أجل أقصاه تاريخ انقضاء مدة الإيجار، يتعين على المستأجر إعادة الأصل المؤجر خال من أي شاغل للمكان ودون الحاجة إلى تنبيه بالإخلاء.

وفي حالة رفض المستأجر إخلاء المكان، يمكن المؤجر أن يلزمه بذلك بمقتضى أمر يصدره قاضي الاستعجال بالحكمة المؤهلة إقليمياً.

القسم الخامس

شروط نقل حق الملكية عند إقرار حق الخيار بالشراء بالنسبة للمؤجر

المادة 45: إذا قرّر المستأجر حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه عن طريق رسالة مضمونة الوصول، موجهة إلى المؤجر خمسة عشر (15) يوماً على الأقل قبل هذا التاريخ، يتعين على المتعاقدين الإثبات بعقد ناقل للملكية، يحرر لدى الموثق والقيام بالإجراءات القانونية المتعلقة بالبيع والإشهار المنصوص عليها في القوانين المعمول بها.

وفي هذه الحالة، يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري قد انتهى، بشرط أن يكون المتعاقدان قد أوفيا بالتزاماتهما. ويعتبر بيع الأصل المؤجر قد تم فعلاً عند تاريخ تحرير العقد الرسمي المتعلق به، بغض النظر عن عدم القيام بإجراءات الإشهار التي يبقى الطرفان، البائع والمشتري، ملزمين بها.

وابتداء من التاريخ المذكور أعلاه، تحل محل العلاقات التي كانت تربط المؤجر بالمستأجر، علاقات تربط مشتري العقار ببائعه وتخضع لأحكام القانون المدني المتعلقة ببيع العقارات.

المادة 46: ينشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996.

اليامين زروال

المادة 41: يمكن الأطراف المعنية بعقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة أن تتفق كذلك على أن يتكفل المستأجر بمصاريف تأمين الأصل المؤجر، وفي حالة وقوع ضرر، يدفع تعويض التأمين مباشرة إلى المؤجر تصفية للإيجارات المستحقة أو التي ستستحق وللقيمة المتبقية للأصل المؤجر، دون أن يعني ذلك المستأجر من التزامه بدفع كل إيجار، بالإضافة إلى القيمة المتبقية والتي لم يغطها تعويض التأمين.

القسم الرابع

أحكام مخالفة خاصة

المادة 42: لا تخضع العلاقات بين المؤجر والمستأجر المدرجة في إطار عقد اعتماد إيجاري للأصول غير المنقولة إلى الأحكام المنصوص عليها في المواد الآتية من القانون المدني وهي: 467 - 469 - 470 - 472 - 474 - 475 - 478 - 499 - 508 - 509 - 513 إلى 522 و524 إلى 537.

المادة 43: لا تطبق على علاقات المؤجر مع المستأجر المواد الآتية من القانون التجاري:

- المواد من 79 إلى 167، ما عدا أحكامها الموافقة لبيع المحلات التجارية المؤجرة بمقتضى عقد اعتماد إيجاري،

- المواد من 169 إلى 214 المتعلقة بعقود الإيجار التجارية، والتسيير الحر وتأجير التسيير.

المادة 44: لا يمكن المستأجر أن يطالب بحق البقاء في الأمكنة المؤجرة عند انتهاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء، المحددة في عقد الاعتماد الإيجاري، إلا إذا تم الاتفاق على عقد إيجار جديد مع المؤجر، يحدد مدة الإيجار الجديد وثمانه.

الملحق الثاني

المرسوم التنفيذي رقم 91/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006
والمحدد لطرق إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة،
جريدة رسمية عدد 10 المؤرخة في 26-02-2006

مرسوم تنفيذي رقم 90-06 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006، يحدد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة.

إن رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير المالية،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 85-4 و 125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتم، لاسيما المواد 11 و 21 و 22 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمتعلق بالاعتماد الإيجاري، لاسيما المادة 6 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بالنقد والقرض،

- وبمقتضى القانون رقم 04-08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 04-136 المؤرخ في 29 صفر عام 1425 الموافق 19 أبريل سنة 2004 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 05-161 المؤرخ في 22 ربيع الأول عام 1426 الموافق أول مايو سنة 2005 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 92-68 المؤرخ في 14 شعبان عام 1412 الموافق 18 فبراير سنة 1992 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالمركز الوطني للسجل التجاري وتنظيمه، المعدل والمتم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 92-69 المؤرخ في 14 شعبان عام 1412 الموافق 18 فبراير سنة 1992 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بأموري المركز الوطني للسجل التجاري، المعدل والمتم،

- وبمقتضى المرسوم رقم 84 - 87 المؤرخ في 19 رجب عام 1404 الموافق 21 أبريل سنة 1984 والمتضمن تنظيم مجلس مصف الاستحقاق الوطني وعمله، المعدل والمتم،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يمنح وسام برتبة "مهيد" من مصف الاستحقاق الوطني للسيد الطيب بلخضر.

المادة 2 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006.

عبد العزيز بوتفليقة

★

مرسوم رئاسي رقم 06 - 89 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006، يتضمن منح وسام برتبة "مهيد" من مصف الاستحقاق الوطني.

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لاسيما المادتان 77 (6 و 10) و 125 (الفقرة الأولى) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 84 - 02 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1404 الموافق 2 يناير سنة 1984 والمتضمن إنشاء مصف الاستحقاق الوطني، لاسيما المادتان 7 و 8 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى المرسوم رقم 84 - 87 المؤرخ في 19 رجب عام 1404 الموافق 21 أبريل سنة 1984 والمتضمن تنظيم مجلس مصف الاستحقاق الوطني وعمله، المعدل والمتم،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يمنح وسام برتبة "مهيد" من مصف الاستحقاق الوطني للسيد عبد المجيد سيدي السعيد.

المادة 2 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006.

عبد العزيز بوتفليقة

يجب أن يتمّ القيد في أجل ثلاثين (30) يوم عمل ابتداء من تاريخ إمضاء العقد.

المادة 4 : يجب أن يقدم طلب تسجيل عقود الاعتماد الإيجاري المذكور في المادة 2 أعلاه، على جداول طبقا للنماذج المحددة في الملحقين الأول والثاني بهذا المرسوم.

المادة 5 : يجب أن تذكر كل التعديلات المتعلقة بالبيانات التي تمّ قتيدها في السجل المذكور في المادة 2 أعلاه، على هامش التسجيلات الموجودة.

وعندما تؤدي التعديلات الواردة إلى تغيير الاختصاص الإقليمي للمركز الوطني للسجل التجاري، يجب على المؤجر أن يقوم بقيد التعديلات في سجلات ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري المختصة إقليميا.

المادة 6 : تشطب التسجيلات :

- بناء على إثبات اتفاق الطرفين،

- بموجب حكم أو قرار حاز قوة الشيء المقضي فيه،

- بانقضاء الإيجار عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد،

- في الحالات المذكورة في المادة 45 من الأمر رقم 09-96 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه.

المادة 7 : يجب أن تكون عقود الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة الجاري تنفيذها محلّ قيد في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

المادة 8 : يخضع قيد عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة لنفس التعريفات المطبقة على قيد الرهن الحيازي للمحلات التجارية والتجهيزات.

المادة 9 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 21 محرّم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006.

أحمد أويحيى

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 70-92 المؤرخ في 14 شعبان عام 1412 الموافق 18 فبراير سنة 1992 والمتعلق بالنشرة الرسمية للإعلانات القانونية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-90 المؤرخ في 9 ذي القعدة عام 1417 الموافق 17 مارس سنة 1997 الذي يضع المركز الوطني للسجل التجاري تحت إشراف وزير التجارة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 98-109 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1418 الموافق 4 أبريل سنة 1998 الذي يحدّد كميّات تحويل الصلاحيات المخولة لمكاتب الضبط وكتاب الضبط وأمناء كتاب الضبط في المحاكم والمتعلقة بمسك السجلات العمومية للبيوع ورهون حيازة المحلات التجارية وإجراءات قيد الامتيازات المتصلة بها إلى المركز الوطني للسجل التجاري ومأموري المركز الوطني للسجل التجاري،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 6 من الأمر رقم 09-96 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد كميّات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة.

المادة 2 : يكلف المركز الوطني للسجل التجاري لضمان الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة والاعتماد الإيجاري المتعلق بالمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، في مفهوم المادتين 7 و 9 من الأمر رقم 09-96 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه، بما يأتي :

- إعداد سجل عمومي لعمليات الاعتماد الإيجاري ومسكه،

- مسك هذه السجلات وإطلاع الجمهور عليها، تحت السلطة المباشرة لأعوان الملحقات المحلية للمركز وتنظيم ذلك.

المادة 3 : يتعين على المؤجر أن يقوم بقيد كل عقد للاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة في السجل المفتوح لهذا الغرض على مستوى ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري، التي تمّ لديها تسجيل المؤجر.

26		الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 10	27 محرم عام 1427 هـ 26 فبراير سنة 2006 م
الملاحق الأول			
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية			
المركز الوطني للسجل التجاري			
كشف قيد عملية الاعتماد الإيجاري المرتبط بالأموال المنقولة			
البيانات	الرقم التسلسلي		
اسم ولقب المؤجر	01		
السكن الوظيفة.....	02		
اسم ولقب المستفيد من القرض السكن..... الوظيفة.....	03		
تعيين المنقولات المؤجرة.....	04		
المبلغ الإجمالي لسعر المنقولات المؤجرة.....	05		
تاريخ عقد الاعتماد الإيجاري.....	06		
المبلغ الإجمالي للإيجارات	07		
الاستحقاقات	08		
مدة الإيجار	09		
اختيار السكن من المؤجر ضمن دائرة اختصاص محكمة وضعية مقر ميناه	10		
توقيع المؤجر..... رقم وتاريخ التسجيل			
توقيع المنتدب لدى السجل التجاري			

27 محرم عام 1427 هـ 26 فبراير سنة 2006 م	
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 10	
27	
الملحق الثاني	
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية	
المركز الوطني للسجل التجاري	
كشف قيد عملية الاعتماد الإيجاري المرتبطة بالملفات التجارية	
البيانات	الرقم التلمسلي
التعريف بالمؤجر والمستفيد من القرض	01
..... عنوان الشركة أو اسم ولقب المؤجر..... السكن الوظيفة	01 - أ
..... عنوان الشركة أو اسم ولقب المستفيد من القرض السكن الوظيفة	01 - ب
..... تاريخ عقد قرض الإيجار	02
..... المبلغ الإجمالي لثمن المنقولات المؤجرة	03
..... مدة الإيجار	04
..... الاستحقاقات	05
..... تحديد موقع الملفات التجارية وفروعها إن وجدت	06
..... المحل التجاري فروعه العناصر المشمولة ضمن الإيجار العناصر المشمولة في الإيجار..... طبيعة هذه العمليات طبيعة هذه العناصر وعملياتها.....	06 - أ
..... العناصر المشمولة في تحديد موقع المحل التجاري غير عنوان المحل والتسمية التجارية، وحق الإيجار والزبونية.	06 - ب
..... اختيار السكن من قبل المؤجر ضمن دائرة اختصاص محكمة وضعية مقر مبناه	07
توقيع المؤجر. رقم وتاريخ التسجيل	
توقيع المنتدب لدى السجل التجاري	

الملحق الثالث

المرسوم التنفيذي رقم 91/06 المؤرخ في 20 فيفري والمحدد
لطرق إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول الغير المنقولة ،
جريدة رسمية عدد 10 المؤرخة في 2006/02/26

المادة 2 : يجب أن يبين عقد اكتساب العقار، موضوع عملية الاعتماد الإيجاري، المعد وفقا لأحكام المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتّم 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 رقم 96-09 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه :

- تعيين الموثق محرر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة.

- تاريخ عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة ورقمه.

- تعريف المستفيد من القرض.

- مدة عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة.

- المعدل الإجمالي للمبالغ الواجب تسديدها بعنوان الإيجار.

- النص على إمكانية خيار الشراء، لصالح المستفيد من القرض، عند الاقتضاء.

- التاريخ الأقصى المحدد لتبليغ خيار الشراء، عند الاقتضاء.

المادة 3 : يتعين على المؤجر أن يقوم بنشر كل عقد اعتماد إيجاري للأصول غير المنقولة المذكور في المادة 2 أعلاه، لدى الحفظ العقاري التابع له العقار المعني بعملية الاعتماد الإيجاري.

يجب أن يجري إشهار كل عملية اعتماد إيجاري للأصول غير المنقولة لدى الحفظ العقاري، في الأجل المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

المادة 4 : يعين كل تعديل مادي أو قانوني في حالة العقار يعقد بعد طبقا لأحكام المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمذكور أعلاه.

المادة 5 : تزول آثار نشر الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة كما يأتي :

- بموجب حكم أو قرار حاز قوة الشيء المقضي فيه.

مرسوم تنفيذي رقم 06-91 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006، يحدّد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة.

إنّ رئيس الحكومة،

- بناء على تقرير وزير المالية،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادّتان 85-4 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إبعاد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

- وبمقتضى الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمتعلق بالاعتماد الإيجاري، لاسيما المادة 6 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بالنقد والقرض،

- وبمقتضى القانون رقم 04-08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية،

- وبمقتضى المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتّم،

- وبمقتضى المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل التجاري، المعدل والمتّم،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 04-136 المؤرخ في 29 صفر عام 1425 الموافق 19 أبريل سنة 2004 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 05-161 المؤرخ في 22 ربيع الأول عام 1426 الموافق أول مايو سنة 2005 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 6 من الأمر رقم 09-96 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01-112 المؤرخ في 11 صفر عام 1422 الموافق 5 مايو سنة 2001 الذي يحدد نسب ومبالغ أتاوى الملاحة الجوية وكيفيات توزيعها، المعدل والمتعم،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يعدل هذا المرسوم المرسوم التنفيذي رقم 01-112 المؤرخ في 11 صفر عام 1422 الموافق 5 مايو سنة 2001، المعدل والمتعم والمذكور أعلاه.

المادة 2 : تعدل أحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 01-112 المؤرخ في 11 صفر عام 1422 الموافق 5 مايو سنة 2001، المعدل والمتعم والمذكور أعلاه، كما يأتي :

المادة 8 : تحدد مبالغ الإتاوة الخاصة باستعمال المنشآت المهيأة لاستقبال المسافرين كما يأتي :

المسافرون باتجاه مطار جزائري

- انطلاقا من مطارات الجزائر،
قسنطينة، وهران وحلبي مسعود..... 400 دج

- انطلاقا من المطارات الجزائرية
الأخرى..... 250 دج

المسافرون باتجاه مطار أجنبي

- انطلاقا من مطارات الجزائر،
قسنطينة، وهران وحلبي مسعود..... 900 دج

- انطلاقا من المطارات الجزائرية
الأخرى..... 400 دج

المادة 3 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 24 محرم عام 1427 الموافق 23 فبراير سنة 2006.

أحمد أويحيى

- بانقضاء الإيجار عن طريق التنازل تنفيذيا للوعد بالبيع من جانب واحد،

- في الحالات المذكورة في المادة 45 من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه.

المادة 6 : يجب أن تتقيد عقود الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة المبرمة قبل سن كيفيات الإشهار موضوع هذا المرسوم، بهذا الإجراء في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

المادة 7 : عند انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، وفي حال رفع خيار الشراء، تطبيقا للمادة 45 من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه، يجري نقل الملكية طبقا للتشريع المعمول به.

المادة 8 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006.

أحمد أويحيى

*

مرسوم تنفيذي رقم 06-92 مؤرخ في 24 محرم عام 1427 الموافق 23 فبراير سنة 2006، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-112 المؤرخ في 11 صفر عام 1422 الموافق 5 مايو سنة 2001 الذي يحدد نسب ومبالغ أتاوى الملاحة الجوية وكيفيات توزيعها.

إن رئيس الحكومة،

- بناء على التقرير المشترك بين وزير المالية ووزير النقل،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 85 - 4 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 04 - 136 المؤرخ في 29 صفر عام 1425 الموافق 19 أبريل سنة 2004 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 05 - 161 المؤرخ في 22 ربيع الأول عام 1426 الموافق أول مايو سنة 2005 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة ،

الملحق الرابع

نموذج عقد تمويل بالاعتماد الايجاري علي عقار محرر لدي موثق

عقد تمويل بالاعتماد الاجباري
على عقار

امام الأستاذ *****، الموثق بوهران والموقع أسفله الكائن مقر مكتبه بوهران، ***** م *****.

- حضر -

- بنك ***** شركة مساهمة، برأسمال قدره ***** دج، الكائن مقره الاجتماعي ***** (*****)، المؤسسة بموجب عقد حرره الأستاذ/***** بتاريخ *****، المسجل بمفتشية التسجيل ***** بتاريخ ***** والمقيدة في السجل التجاري تحت رقم *****، رقم التعريف الجبائي *****.

- الحاضر عنها السيد: *****، بصفته مدير وكالة بنك *****، بموجب تفويض من السيد/***** المدير العام المؤرخ في ***** (بقيت نسخة منه ملحقه بأصل هذا العقد).

- و لدى حضوره طلب من الموثق الموقع أدناه الإيداع في شكل رسمي لعقد تمويل بنكي في صيغة (إعتماد إجباري لعقار بمفهوم الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإجباري لفائدة الشركة ذ. م. م المسماة ***** إختصارها باللاتينية) (SARL*****)، الكائن مقرها الاجتماعي: بشارع *****، رأسمالها: ***** دج، المؤسسة بموجب عقد توثيقي تلقاه الأستاذ/***** بتاريخ *****، و المعدل قانونها الأساسي بموجب عقد تلقاه نفس الأستاذ بتاريخ ***** و المقيدة بالسجل التجاري المحلي لولاية ***** بتاريخ ***** تحت رقم ***** بغرض إشهاره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91/06 المؤرخ في 20/02/2006 المحدد لكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإجباري للأصول غير المنقولة. -----
- وقبل الشروع في بيان أهم البنود الرئيسية لهذا العقد التمويلي عرض علينا المائل مايلي:-----

- العرض -

- أنه بموجب عقد التمويل البنكي المذكور أعلاه المتعلق باعتماد إجباري لعقار الموقع بتاريخ ***** بين بنك ***** وكالة *****، و الطرف المستأجر ممثلا بالشركة ذ.م.م (***** SRL).-----

- و قد طلب المائل من الموثق الموقع أدناه إيداعه في شكل رسمي دون تدخل منه، وإنما فقط على أساس أنه تلقاه و حرره على شكله المطلوب قانونا، والمتضمن تأجير عقار مملوك من طرف البنك لفائدة الشركة ذ.م.م (SARL *****) بصفقتها مستأجرا مستقيدا من عملية القرض و ذلك بغرض شهره بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.-----

- و بعد هذا العرض نأتي لموضوع العقد:-----

- الصفحة الأولى -

- موضوع العقد -

- يتضمن هذا العقد إتفاق قائم بين الطرفين المذكورين في العرض أعلاه بنك **** و يدعى المؤجر و الشركة ذ.م.م. (SARL ****) و يدعى المستأجر حول عملية قرض (تمويل بنكي) في شكل اعتماد إيجاري لعقار الذي يعد عملية تجارية و مالية بمفهوم المادة الأولى من الأمر رقم 09/96 المذكور أعلاه، مع التذكير أنه عند الاقتضاء يتم الرجوع إلى بنود عقد التمويل البنكي المشار إليه و كذا جدول التسديد المرفق به فيما لم يرد ذكره أو تفصيله في العقد الحالي.

- الإلتزامات و حقوق الطرفين -

- أولاً/ الإلتزامات و حقوق المؤجر: ممثلاً في بنك **** وكالة ****.
- 1- يمنح المؤجر بموجب هذا العقد على شكل تأجير لفائدة المستأجر العقار المعين أدناه و يلتزم بتسكين المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر طيلة مدة الإيجار.
 - 2- يبقى المؤجر مالكا للأصل للمؤجر بموجب هذا العقد طيلة مدة الاعتماد الإيجاري و يتسّمع بجميع الحقوق القانونية المرتبطة بحق الملكية.
 - 3- يلتزم المؤجر باعتباره صاحب الملك العقاري محل عقد الاعتماد الإيجاري بنقل ملكية الأصول المؤجرة إلى المستأجر عند نهاية مدة هذا العقد و بعد إشعار من هذا الأخير عن طريق التنازل لتنفيذا للوعد بالبيع. من جانب واحد بمفهوم المادة 2/8 من الأمر 09/96 المذكور أعلاه، مقابل دفع قيمة متبقية إن وجدت تأخذ بعين الاعتبار الإيجارات التي تم قبضها.
 - 4- يلتزم المؤجر بضمان عدم تعرضه الشخصي للمستأجر و كذا التعرض الصادر عن الغير في الانتفاع بالأصل المؤجر طيلة مدة الإيجار.

- أولاً/ الإلتزامات و حقوق المستأجر:

- يلتزم المستأجر بأن يدفع للمؤجر بدلات إيجار كما هي محددة أدناه في الأجل المتفق عليها في جدول التسديد طيلة مدة عقد الاعتماد الإيجاري لقاء استفادته من الاستعمال و الانتفاع بالأصول المؤجرة.

- يلتزم المستأجر بكل الإلتزامات، المنافع، المساوي و المخاطر المرتبطة بملكية الأصل الممول عن طريق الاعتماد الإيجاري.

- يلتزم المستأجر بصيانة الأصل المؤجر و إجراء جميع الإصلاحات الضرورية و لو تعلق الأمر بأضرار ناجمة عن حادث دون حق الرجوع على المؤجر التعويضات مع ضرورة إخطار المؤجر بوقوع هذا الحادث على وجه الاستعجال و تحديد طبيعة الأضرار و حجمها.

- يلتزم المستأجر بعدم إنجاز أو تشييد أية منشأة أو بناية على العقار المؤجر.

- يلتزم المستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة المحافظة عليها حفظ الرجل الحرص.

- لا يجوز للمستأجر إحالة حقوقه المترتبة على هذا العقد للغير و لا التصرف في العقار بأي وجه من أوجه التصرف لا سيما البيع و الرهن، و لا حتى تأجيله من الباطن.

- يتعين على المستأجر القابل صراحة لشراء الأصل: المؤجر بموجب هذا العقد بضرورة إشعار المؤجر برسالة موصى عليها في أجل (15) يوما على الأقل قبل نهاية مدة الاعتماد الإيجاري المتفق عليها.

- تفاصيل عقد الاعتماد الإيجاري -

(1) مدة الإيجار: حددت مدة الإيجار بأربعة (04) سنوات بما فيها ستة (06) أشهر كتأجيل ابتداء من تاريخ تسليم العقار إلى المستأجر.

- الصفحة الثانية -

2) بدل الإيجار: حدد بمبلغ إجمالي قدره ****دج، و يرفع أقساطا حسب جدول التشديد، عددها خمسة عشرة (15) قسطا يستحق آخرها بتاريخ *****. - وفي حالة التأخر عن الوفاء بقسط من هذه الأقساط عن مواعده يؤدي إلى سقوط الأجل و تصبح جميع الأقساط اللاحقة و جبة الداء فورا. -
- حق الخيار بالشراء -

- تنتقل ملكية العقار المؤجر إلى المستأجر عند نهاية مدة العقد الحالي بموجب عقد بيع عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد ينجز في ظرف ثلاثة (03) أشهر من انقضاء مدة الإيجار بشرط تنفيذ المستأجر لكل الالتزامات الواقعة على عاتقه قانونا أو اتفاقا، و يتحمل المستأجر تبعاً لذلك جميع المصاريف، الحقوق و الضرائب المترتبة على عقد البيع، مع ضرورة إشعاره المؤجر بنيه في الشراء بموجب رسالة موسى عليها في أجل خمسة عشرة (15) يوما على الأقل قبل نهاية مدة الاعتماد الإيجاري المتفق عليها. -

- تعيين العقار -

- قطعة أرض ذات طابع ***، تقع ببلدية***** (***)، بالمكان المدعو *****، البالغة مساحتها ***** متر مربع (***)، و هذه القطعة تحمل رقم *** في مخطط التجزئة المنفصلة بقطعة أرض كبيرة، البالغة مساحتها **هـ، تر **** سا (هـ، ** آز، *** سا)، الكتل محددة كالآتي:
- من الشمال: *****.
- من الشرق: *****.
- من الجنوب: *****.
- من الغرب: *****.

- و كما هو موجود و ممتد و متواصل و ما يحتوي عليه من المنافع و المرافق من غير استثناء و لا تحفظ. -

- أصل الملكية -

- ألت الملكية العقارية للمؤجر بنك *****، بوجه الشراء بموجب عقد رسمي تلقاه الأستاذ/الموقع أدناه في ***** و المسجل بمفتشية التسجيل و الطابع لـ *****، قائمة *****، صفحة *****، مقتطع *****.
و المشهر بالمحافظة العقارية لـ ***** في *****، مجلد *****، رقم *****.

- التأمين على الأخطار - حوالة التعويض -

- يلتزم المستأجر بتأمين الأصل المؤجر ضد جميع المخاطر لدى شركة تأمين مؤهلة لحساب البنك و يلتزم المستأجر أن يبقى و يجدد هذا التأمين طيلة مدة العقد الحالي بالتشديد التام لجميع مبالغ أقساط التأمين و الاشتراكات السنوية ليندلي بها المؤجر كلما طلب منه و أن يطالب بهذا الالتزام فورا. -
- كما يجب أن ينص عقد التأمين على عدم إمكانية إجراء أي إبطال، إلغاء أو تعديل من قبل

***** الإجراء أي حجية في مواجهة المؤجر متى بادر به المؤمن إلا بعد مضي خمسة (15) يوما من إبلاغه الطرف المؤجر برسالة مسجلة مع وصل إسّلام، و في حالة ما إذا أصيب المنقول بحادث أو كارثة ألت عليه بأكمله أو ببعض منه فيستلم المالك المؤجر بنك *****، من شركة التأمين التعويضات اللازمة، غير أنه في حالي الحوادث التي تسبب أضرارا يمكن إصلاحها فالؤمن بدع التعويضات للمستأجر بغرض استعمالها لإجراء الترميمات اللازمة. -

- الصفحة 1010 -

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً : المصادر

01/ النصوص التشريعية

آ/القوانين :

- 1- القانون المصري رقم 95/95 المؤرخ في 02 جويلية 1995 والمتعلق بالتأجير التمويلي نشر بالجريدة الرسمية عدد 22 (مكرر) لسنة 1995.
- 2- القانون اللبناني رقم 99/160 المؤرخ في 08 ماي 1999 والمتعلق بتنظيم عمليات الايجار التمويلي ج.ر العدد4.
- 3- القانون الفرنسي رقم 455/66 الصادر في 02 جويلية 1966، المتعلق بعمليات الاعتماد الايجاري

ب/الأوامر :

- 1_ الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 29/09/1975 والمتضمن القانون المدني ، جريدة رسمية عدد 78 المؤرخ في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007.
- 2- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، ج.ر عدد101، الصادرة في 19 ديسمبر 1975، المتضمن القانون التجاري معدل ومتمم بالأمر رقم 15-20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، ج.ر. عدد71 الصادرة في 30 ديسمبر 2015.
- 3- الأمر رقم 09/96، المؤرخ في 10 يناير 1996، المتعلق بالاعتماد الايجاري ، جريدة رسمية عدد 3 ، الصادر في 14/01/1996.
- 4- الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والقرض ، ج.ر، عدد 52، المؤرخة في 27 أوت 2003.

02/ النصوص التنظيمية

1- مرسوم تنفيذي رقم 06-90 يحدد كفاءات إظهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة ، المؤرخ في 20 فيفري 2006 ، الجريدة الرسمية عدد 10 ، المؤرخة في 26 فيفري 2006 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 91/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 والمحدد لطرق إظهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة ، جريدة رسمية عدد 10 المؤرخة في 2006/02/26.

ثانيا : المراجع

1/ المؤلفات

- 1- إلياس ناصيف : العقود الدولية عقد اليزينغ أو عقد التأجير التمويلي في القانون المقارن ، الطبعة الأولى ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت لبنان 2008.
- 2- بسام هلال مسلم قلاب : التأجير التمويلي دراسة مقارنة ، الطبعة الأولى دار الراية للنشر والتوزيع ، عمان ، الأردن ، 2009
- 3- طه محمد ابو العلا ، الإيجار التمويلي الحقيقي للمعدات الإنتاجية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 2005.
- 4- عبد الرحمان السيد قرمان ، عقد التأجير التمويلي ، دار النهضة ، القاهرة ،
- 5- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، المجلد الأول
- 6- فايز نعيم رضوان ، عقد التأجير التمويلي ، دون بلد النشر ، 1997.
- 7- محمد حسن منصور ، شرط الاحتفاظ بالملكية ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، دون ذكر رقم الطبعة وبلد النشر ، الإسكندرية، 2003.
- 8- محمد حسين منصور : العقود الدولية ، بدون طبعة ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الأزاريطة ، الاسكندرية ، بدون سنة .
- 9- محمد العابد الشوابكة ، عقد التأجير التمويلي ، دراسة مقارنة ، ط1 ، دار الثقافة للنشر و التوزيع ، عمان ، الأردن، 2011.

قائمة المصادر المراجع

- 10- نادر عبد العزيز شافي : عقد اليزينغ ،دراسة مقارنة ،الجزء الأول ،المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس ، لبنان ، 2004.
- 11- نجوي إبراهيم البدالي ،عقد الايجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الاسكندرية ،2005.
- 12-هاني محمد دويدار : الأرض كموضوع للتأجير التمويلي ، دراسة في ضوء القانون رقم 95 لسنة 1995 ، ولأئحته التنفيذية ، دار الجامعة الجديدة ، الاسكندرية ،1999
- 13- هاني محمد دويدار ، النظام القانوني لعقد التأجير التمويلي ، الطبعة 2، مكتبة ومطبعة الاشعاع الفنية ، الإسكندرية ، 1998.
- 14- هيثم صاحب عجام وعلي محمد سعود ، التمويل الدولي ، الطبعة الأولى ، دار الكندي ، دون ذكر بلد النشر ، سنة 2002.
- 15_ يوسف الشبلي، عقد التأجير التمويلي ، دراسة فقهية مقارنة بين مشروع نظام الإيجار التمويلي ، مركز الدراسات الفقهية و الإقتصادية ،

2/الرسائل والمذكرات الجامعية

أ/ رسائل الدكتوراه:

- 1-بن بريج أمال ، عقد الاعتماد الايجاري كألية قانونية للتمويل ، جامعة تيزي وزو .2015.
- 2-مبروك بن زيوش ، الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الايجاري ، أطروحة دكتوراة في القانون الخاص ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قسنطينة ، الجزائر ، 2001.

ب/ مذكرات الماجستير:

- 1-حوالف عبد الصمد ، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الايجاري (اليزينغ) ،دراسة مقارنة مذكرة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان ، الجزائر ، موسم 2008-2009.

2- عيسى بخيت ، طبيعة عقد الايجار التمويلي وحدوده القانونية (دراسة مقارنة) ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، تخصص عقود ومسؤولية ، جامعة أحمد بوقرة ، بومرداس ، الجزائر ، 2011.

3_ صفاء عمر خالد بلعاوي، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي ، مذكرة ماجستير في المنازعات الضريبية ، نابلس ، فلسطين ، 2005/2004،

4-خدوش الدراجي ،النظام القانوني لعقد الاعتماد التجاري في التشريع الجزائري ،فرع قانون خاص ،مذكرة ماجستير فيالحقوق ، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الأخوة منتوري ، قسنطينة ،الجزائر ، 2009/2008

ج/مذكرات الماستر

1_ خولة درويش، الإعتماد الإيجاري للعقارات ،شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الشهيد حمة لخضر ،الوادي ، الجزائر ، 2017-2018.

2- عبلة عجاج ، القرض الإيجاري ، جامعة أم بواقي ، سنة 2013/2014.

3- لعروسي حسينة ، الإعتماد الإيجاري ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، مستغانم ، 2018/2019.

4- مسمودي مصطفى بن ابراهيم عبد الكريم ، عقد الاعتماد الايجاري التمويلي في التشريع الجزائري ، جامعة أدرار ، 2018/2019.

6- شيخاوي اليامنة ، النظام القانوني لعقد الاعتماد التجاري في القانون الجزائري ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة المسيلة ، 2012/2013

3/المقالات العلمية

1- رابح خوني ورامي حريد ، التأجير التمويلي كتقنية حديثة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر ، جامعة بسكرة .

- 2- راشد عبد الرحمن أحمد المسيري ، انقضاء عقد التأجير التمويلي ، دراسة فقهية ، مجلة الدراسات العربية ، كلية دار العلوم ، جامعة المنيا ، مملكة البحرين .
- 3- عسالي عبد الكريم ، إعفاء المؤجر التمويلي من إلتزماته العقدية ، دراسة نقدية للأمر رقم 09/96 يتعلق بالاعتماد الايجاري ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني ، المجلد 14 ، العدد 02 ، 2016.
- 4- علال قاشي ، عبد الحليم بوشكيوة ، عقد الاعتماد الايجاري للأصول الغير المنقولة كألية للتمويل ، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تيزو وزو ، المجلد 21 ، العدد 02 ، سنة 2021.
- 5- علي أحمد محفوظ ، الشروط الشكلية في عقد التأجير التمويلي ، مجلة جامعة تشرين، للبحوث والدراسات العلمية ،سلسلة العلوم الاقتصادية القانونية ، المجلد 37 ، العدد 5 ، سنة 2005.
- 6- ليلى بعناش (عقد الاعتماد الايجاري)، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة منتوري ،قسنطينة
- 7_ ليلى بعناش (عقد الاعتماد الايجاري)، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة باتنة ،2010، العدد 33 . جوان ،2010، العدد 33.
- 8-صون كل عزيز عبد الكريم ، مدرس القانون المدني ، التزامات المستأجر في عقد الإيجار التمويلي ، المعهد التقني نينوي ، مجلة القانون للعلوم القانونية والسياسية
- 9-هدى سمير داود، شروق عباس فاضل ، ضمان العيوب الخفية لعقد التأجير التمويلي ، مجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ، المجلد الرابع ، العدد الثاني ، سنة 2020 ص 78.

4/مختلف الأبحاث والمدخلات

- 1- **خوني رابح ورقية حساني** : واقع وأفاق التمويل التاجيري في الجزائر وأهميته كبديل تمويلي لقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ، الملتقي الدولي ، متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية ، يومي 17-18 افريل 2006، إشراف مخبر العولمة -اقتصاديات شمال إفريقيا ، جامعة حسيبة بن بوعلي ، الشلف ، الجزائر.
- 2_ **خدروش الدراجي**، الإعتماد الإيجاري للأصول غير منقولة ، الملتقي الدولي حول الترقية العقارية "الواقع و الأفاق" ، جامعة ورقلة 2006.
- 3-**هاني محمد دويدوار**، التاجير التمويلي في الواجهة القانونية ، الطبعة الأولى ، بحث مقدم الى أعمال المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق بجامعة بيروت العربية ، من كتاب ، الجديد في أعمال المصارف من الواجهة القانونية والإقتصادية ، الجزء 2، منشورات الحلبي الحقوقية.

ثالثا:المواقع الالكترونية

- 1- المكتبة القانونية الإلكترونية ، إبرام عقد الإئتمان الإيجاري ، علي الموقع الإلكتروني https://www.bibliojuriste.club/2019/12/i2timantijari_2.html ، تاريخ الزيارة 2022/05/15
- 2_ **سعدي زهية** ، الحماية الخاصة بالمتعاقدين في البيع بالتقسيط ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، العدد 10، الجزء الثاني، ص122، مقال علي الموقع الإلكتروني <https://www.asjp.cerist.dz/en/article/74279>، تاريخ الزيارة 2022/06/04 علي الساعة 00:54
- 3- **رابح خوني و رامي حريد** ، التاجير التمويلي كتقنية حديثة لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر ، جامعة بسكرة ، على الموقع الإلكتروني <https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/321/2/3/10695> تاريخ الزيارة [2022/06/05](https://www.asjp.cerist.dz/en/downArticle/321/2/3/10695) علي 00:22

- 4- عثمان التكروري ، محاضرات في عقد التأجير التمويلي ، علي الموقع الإلكتروني ، <http://www.othman.ps/> عقد-التأجير-التمويلي/ ، تاريخ الزيارة 2022/05/12 علي الساعة 13:30
- 5- مركز البحوث و الدراسات متعددة الإختصاصات ، التأجير التمويلي في الفكر المالي ، علي الموقع الإلكتروني ، <https://www.mdrscenter.com> ، تاريخ الزيارة 2022/05/11 علي الساعة 22:40
- 6- عقيل مجيد كاظم السعدي ، عقد الإيجار التمويلي ، مجلة أهل البيت ، العدد الثامن ، كلية القانون ، جامعة كربلاء ، علي الموقع الإلكتروني <https://abu.edu.iq/research/articles/> عقد-الإيجار-التمويلي-الليزنج ، تاريخ الزيارة 2022/06/05 علي الساعة 00:54

الفهرس

الفصل الأول: ماهية عقد التأجير التمويلي

.....ص7المبحث الأول : مفهوم عقد التأجير التمويلي.....ص8

المطلب الأول :تعريف عقد التأجير التمويليص8الفرع الأول : تعريف عقد التأجير التمويلي وفق التشريع الجزائري

.....ص8

الفرع الثاني :تعريف عقد التأجير التمويلي وفق القوانين المقارنة.....ص11

أولاً: التعريف الأنجلو سيكسوني لعقد الإعتماد الإيجاري التمويليص11

ثانيا : التعريف للاتيني لعقد الإعتماد الإيجاريص13

المطلب الثاني : صور عقد التأجير التمويليص19

الفرع الأول :عقد التأجير التمويلي للمنقولاتص19

الفرع الثاني :عقد التأجير التمويلي للعقارات.....ص20

أولاً : تأجير العقار السابق بناؤه.....ص21

ثانيا : تأجير العقار الذي يراد بناؤه.....ص22

الفرع الثالث :عقد التأجير التمويلي اللاحق.....ص23

المبحث الثاني : الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويليص25

المطلب الأول : تمييز عقد التأجير التمويلي عن العقود المشابهة لهص25

الفرع الأول : عقد التأجير التمويلي وعقد الايجارص25

الفرع الثاني : عقد التأجير التمويلي وعقد البيعص27

أولا : عقد التأجير التمويلي وعقد البيع بالتقسيط	ص27
ثانيا : عقد التأجير التمويلي و الوعد بالبيع.....	ص29
الفرع الثالث : عقد التأجير التمويلي وعقد القرض	ص29
المطلب الثاني : خصوصية عقد التأجير التمويلي	ص30
الفرع الأول : عقد التأجير التمويلي من العقود الملزمة لجانبين	ص31
الفرع الثاني :عقد التأجير التمويلي ذو طابع تمويلي.....	ص31
الفرع الثالث: عقد التأجير التمويلي قائم على الاعتبار الشخصي	ص32
الفرع الرابع: الطابع الثلاثي لعقد التأجير التمويلي	ص32
الفرع الخامس:تعدد الخيارات للمستأجر في عقد التأجير التمويلي	ص33
الفصل الثاني : أحكام عقد التأجير التمويلي	ص36
المبحث الأول : اركان انعقاد عقد التأجير التمويلي	ص37
المطلب الأول : الأركان الموضوعية لعقد التأجير التمويلي	ص37
الفرع الأول : الرضا في عقد التأجير التمويلي	ص37
أولا : المستأجر	ص38
ثانيا : المؤجر	ص39
ثالثا : البائع أو المورد	ص39
الفرع الثاني : المحل في عقد التأجير التمويلي.....	ص40
أولا : المنفعة	ص41
ثانيا : الأجرة	ص41

ثالثا : المدة	ص42.....
الفرع الثالث: السبب في عقد التأجير التمويلي	ص42.....
المطلب الثاني : الأركان الشكلية عقد التأجير التمويلي	ص43.....
الفرع الأول : الكتابة في عقد التأجير التمويلي	ص43.....
الفرع الثاني: الشهر في عقد التأجير التمويلي	ص45.....
أولا : نشر عمليات التأجير التمويلي للمنقولات	ص46.....
ثانيا: نشر عمليات التأجير التمويلي للعقارات	ص47.....
المبحث الثاني : اثار عقد التأجير التمويلي	ص48.....
المطلب الأول : حقوق والتزامات المؤجر في عقد التأجير التمويلي	ص49.....
الفرع الأول : حقوق المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري	ص49.....
أولا : حق المؤجر في الإحتفاظ بملكية الأموال المؤجرة	ص49.....
ثانيا: حق المؤجر في التنازل عن الأموال	ص50.....
الفرع الثاني : إلتزامات المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري التمويلي	ص51.....
أولا : إلتزام المؤجر بالتمويل	ص52.....
ثانيا :: إلتزام المؤجر بالتسليم	ص52.....
ثالثا : الإلتزام بالصيانة	ص54.....
رابعا : الإلتزام بالضمان	ص55.....
المطلب الثاني : حقوق والتزامات المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري التمويلي	ص55.....
الفرع الأول : حقوق المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري	ص56.....

الفرع الثاني : إلتزامات المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري التمويلي	ص57.....
أولا : الإلتزام بإستلام الاصل المؤجر	ص58.....
ثانيا : الإلتزام بدفع الإيجار	ص59.....
خاتمة :	ص62.....
قائمة الملاحق	ص67.....
قائمة المراجع و المصادر	ص90.....

الملخص

يمثل هذا الموضوع أهمية بالغة متمثلة في انه يعتبر وسيلة مستحدثة للتمويل، فهو يمثل جوهر عقد الايجار التمويلي وذلك بأن يقوم المؤجر بشراء الأصل بناء على طلب المستأجر بهدف إستثمار هذا الأصل لمدة تتناسب مع العمر الافتراضي له مقابل أجره محددة مع إحتفاظ المؤجر بملكية الأصل حتى نهاية العقد بالإضافة الى أن للمستأجر ثلاثة خيارات عند نهاية العقد تتمثل في حق المستأجر في تملك الأموال المؤجرة أو بتجديد العقد أو برد الأموال المؤجرة للمؤجر .

SUMMARY:

The topic is very important as it is considered a means of financing. The essential of leasing contract is to finance buying the asset by the lessor according to the demand of lessee (project 's owner) and to invest this asset for a period which suits its life span , as a fixed pay with keeping the own asset by lessor until termination of contract . in addition to give the lessee three choices when the period of contract ends , it represents by the owner 's possessing to asset or to renewing contract or giving back the asset to the lessor.