وزارة التــعــلــيــم العــالــي والبــحــث العلــمــي

المركــز الجامعــي الشيــخ آمود بن مختار- إيليـزي –

مـعـهـد الحقـوق

مذكرة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة الماستر تخصص قانون خاص معمق

النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري في الجزائر

من إعداد الطالبين:

بن عمر زكريـــاء

عبد داوي عبد الكريم

تحت إشراف الدكتورة:

حملاوي نجاة

لجنة المناقشة:

الأستاذ: سلالي مصطفى	المركز الجامعي آمود بن مختار إليزي	رئيســا
الدكتورة: حملاوي نجاة	المركز الجامعي آمود بن مختار إليزي	مشرفــة
الدكتور: عبدو علي الطاهر	المركز الجامعي آمود بن مختار إليزي	مناقشــا

الموســم الجامعــي

2025/2024

بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وعرفان

أشكر الله عزوجل الذي وفقنا لإتمام هذه المذكرة.

الحمد لله كثيرا حتى يبلغ الحمد منتهاه والصلاة على أشرف خلق الله محمد صلى الله عليه وسلم.

أتقدم بجزيل الشكر والاحترام والتقدير إلى الدكتورة الفاضلة " حملاوي نجاة " التي كان لها الدور الكبير في إنجاز هذا العمل والتي رفقتنا طوال فترة إنجاز هذا العمـــل فجزاها الله خيرا وجعل الله ذلك في ميزان حسناتها إن شاء الله.

كما أتقدم بالشكر لكل الأستاذة الذين أشرفوا على تأطير دفعة سنة ثانية ماستر حقوق قانون خاص معمق للمركز الجامعي إيليزي لسنة الدراسية 2025/2020

كما أشكر كل من ساهم في هذه المذكرة من قريب ومن بعيد.

إهــــــداء

أشكر الله عزوجل الذي أنعم على بهذا الختام الذي تم بفضله.

أهدي هذه المذكرة إلى من مهد طريق العلم لي إلى الذين تعبا واجتهدا على بذل كل الجهود لكي أواصل مسيرتي التعليمية حتى وصلت إلى هذه اللحظة اهدي تخرجي

إلى الاب الغالــي رحمــة الله عليه سائلا المولى عزوجل أن يسكنه الفردوس الأعلــى.

واهدي تخرجي إلى الأم الكريمة حفظها الله وأطال الله في عمرها ورزقها الصحة والعافية.

واهدي هذا العمل إلى العائلة الكريمة وإلى كل الزملاء والأصدقاء وإلى كل أساتذة المركز الجامعي إيليزي والطاقم الإداري وكل من ساعدني في هذا العمل دون أن أنسى الزميل والشريك في العمل " بن عمر زكرياء " الذي كان له الدور الكبير في هذا العمل.

وشــكـراً.

عبـد الكريــم

إهـــــداء

الحمد لله وكفى والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى وأهله ومن وفى أما بعد :

نهدي ثمرة الجهد والنجاح بفضله تعالي مهداة إلى الوالدين الكريمين حفظهم الله وأطال في عمرهما وأدامهما نورا لدربي...

ولمن أشد بهم أزري أخواتي الغوالي رعاهم الله تعالى

لكل عائلتي الكريمة التي ساندتني ولا تزال وإلى زملائي حفظهم الله جميعا ووفقهم لكل خير

كما لا أنسى الزميل والشريك في العمل " عبد داوي عبد الكريم " الذي كان له الدور الكبير في هذا العمل وإلى كل مرابط لإحقاق الحق

زكرياء

مقدمة

مقدمة:

شهدت العلاقات الاقتصادية تطورًا ملحوظًا خلال العقود الأخيرة، ما استتبع ظهور أنماط جديدة من العقود التمويلية التي تلبي حاجات المؤسسات الاقتصادية وتتماشى مع متطلبات السوق الحديثة، ومن بين هذه العقود، برز عقد الاعتماد الإيجاري كآلية مبتكرة تجمع بين خصائص الإيجار والتمويل، بما يسمح للمتعاملين بالانتفاع بالأصول مع إمكانية تملكها لاحقًا، دون الحاجة إلى اللجوء إلى القروض البنكية التقليدية.

وظهر هذا العقد لأول مرة في الولايات المتحدة الامريكية وهذا بداية الخمسينيات، وتم تأسيس أول شركات التأجير التمويلي عام 1952، وبعد نجاح هذه الفكرة اكتسحت الاقتصاد الأمريكي وزاد الطلب على إيجار المعدات والأجهزة لمختلف المشاريع الاقتصادية، وبعدها تأسست الكثير من شركات الاعتماد الايجاري في الدول الأوروبية، وثم انتشرت هذه الشركات في مختلف دول العالم.

ولقد اعتمدت الجزائر هذه الفكرة، ونظم المشرع الجزائري مختلف الاحكام المتعلقة بعقد الاعتماد الايجاري في الامر 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996[1]، حيث اعتبر المشرع الجزائري هذا العقد إحدى اهم الوسائل التمويلية لدعم مختلف المشاريع التي تعاني من عدم اكتسابها لراس مال يسمح لمزاولة نشاطها واستمراريته، فهذا العقد يوفر للمشروع مختلف المعدات والأجهزة اللازمة، وتمكن عملية عقد الاعتماد الايجاري المؤسسات أو الشركات من تحقيق الاستثمار الذي تسعى لتحقيقه في مختلف المجالات الاقتصادية، سواء كان زراعي، أو صناعي، أو تجاري أو حرفي، وغيره من النشاطات المختلفة، ويعتبر هذا العقد من العقود الزمنية فينتهي بانتهاء المدة المحددة في العقد، ويتكون هذا العقد من ثلاث أطراف رئيسية وهم المستفيد أي المستأجر الذي يستفيد من التمويل و المؤجر وهو الذي يشتري الأصل ويؤجره و المورد وهو الذي يشتري منه المؤجر.

[1] الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996، المتضمن قانون الاعتماد الايجاري، نُشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 3، الصادر في 14 يناير 1996.

ويُعد عقد الاعتماد الإيجاري أداة فعالة في تمويل الاستثمارات، خاصة بالنسبة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي غالبًا ما تواجه صعوبات في الوصول إلى التمويل الكلاسيكي، إذ يوفر لها هذا العقد إمكانية استخدام المعدات أو العقارات لفترة محددة مقابل أقساط دورية، مع منحها خيار التملك عند انتهاء العقد، ولقد أولى المشرع الجزائري اهتمامًا بهذا النوع من العقود، حيث نظمه بموجب الأمر رقم 96-09المتعلق بالاعتماد الايجاري، واضعًا بذلك إطارًا قانونيًا يسعى إلى تفعيل دوره في دعم الاقتصاد الوطني.

تبرز أهمية دراسة عقد الاعتماد الإيجاري في كونه يمثل إحدى الصيغ التمويلية البديلة التي تواكب التحولات الاقتصادية والمالية، فهو لا يقتصر على كونه عقدًا بين مؤجِّر ومستأجِر، بل يُعد وسيلة لتعزيز الاستثمارات وتخفيف الأعباء التمويلية عن المؤسسات، خصوصًا في ظل التحديات التي يعرفها قطاع التمويل، كما أن فهم أبعاده القانونية والعملية يُسهم في تحسين البيئة التشريعية وتطوير السياسات الاقتصادية المرتبطة به.

تسعى هذه الدراسة إلى الوقوف على الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، وتحليل آليات تطبيقه على أرض الواقع، مع تقييم مدى فعاليته كأداة تمويلية، كما تهدف إلى رصد الإشكالات العملية التي تعترض تنفيذه، واقتراح حلول قانونية وتنظيمية من شأنها تعزيز الاستفادة منه في دعم المشاريع الاستثمارية، كما تهدف هذه الدراسة إلى فهم عقد الاعتماد الايجاري والتعرف عن قرب بهذه التقنية ومحاولة تجسيدها على أرض الواقع بطريقة جيدة، كما تهدف أيضا إلى إثراء المكتبة في هذه الموضوع.

جاء اختيار هذا الموضوع مدفوعًا بدوافع ذاتية تتعلق بالاهتمام الأكاديمي العميق بالعقود التمويلية الحديثة التي تجمع بين البعد القانوني والوظيفة الاقتصادية، وقد شكّل عقد الاعتماد الإيجاري نموذجًا مثيرًا للدراسة لما ينطوي عليه من خصوصيات تخرجه عن نطاق العقود التقليدية، كما أن الرغبة في توسيع المعارف المتخصصة في مجال القانون التجاري والتمويلي كانت من بين الحوافز الرئيسة التي دفعتنا إلى التطرق لهذا الموضوع، خاصة في ظل قلة الدراسات المعمقة التي تناولته في السياق الجزائري.

أما من الناحية الموضوعية، فإن اختيار هذا الموضوع يعود إلى الحاجة الملحة لطرح أدوات تمويل بديلة تواكب التحديات التي تواجهها المؤسسات الاقتصادية في الجزائر، ولا سيما المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ويُعد عقد الاعتماد الإيجاري من الحلول التي تلعب دورًا متناميًا في تمويل المشاريع دون إثقال كاهل المؤسسات بالقروض التقليدية، كما أن تطور الإطار التشريعي لهذا العقد في الجزائر يفرض ضرورة دراسته وتحليله لتبيان مدى نجاعته وتحديد النقائص التي تعيق تفعيله على نحو أمثل.

واجهتنا خلال هذه الدراسة مجموعة من الصعوبات، أبرزها قلة المراجع العلمية المتخصصة في الموضوع، سواء على الصعيد الوطني أو المقارن، فضلاً عن محدودية الدراسات التطبيقية التي تتناول واقع الاعتماد الإيجاري في الجزائر، كما تطلب التوفيق بين الجوانب القانونية والمالية جهدًا إضافيًا لتحليل المفاهيم بدقة واستيعاب تداخلاتها، مما استلزم مراجعة معمقة لمصادر متعددة لتكوين تصور شامل عن الموضوع.

ومن هنا تبرز الإشكالية الجوهرية التي تسعى هذه الدراسة للإجابة عنها:

ما هي الآليات القانونية لتنفيذ عقد الاعتماد الايجاري؟

اعتمدت هذه الدراسة على المنهج التحليلي، باعتباره الأنسب لمعالجة الجوانب القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري، من خلال تحليل النصوص التشريعية المنظمة له، لا سيما الأمر رقم 96-09، والوقوف على مدى وضوحه وفعاليته في تنظيم العلاقة بين الأطراف في عقد الاعتماد الايجاري.

من بين الدراسات التي تناولت موضوع عقد الاعتماد الإيجاري، نجد دراسة خدروش الدراجي المعنونة بـ "النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري"، وهي أطروحة ماجستير بكلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، للسنة الجامعية 2009/2008.

وأيضا دراسة، حوالف عبد الصمد. الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (الليزينغ): دراسة مقارنة. مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2008-2009.

ركزت الدراسة على الخصوصية القانونية لهذا العقد كآلية تمويلية حديثة تدعم الاستثمار وتخدم الطرفين المتعاقدين، مع إبراز دوره في تنشيط الاقتصاد، وقد خلُص الباحث إلى أن احتفاظ المؤجر بالملكية يمثل ضمانة قوية، تُغني عن فرض ضمانات إضافية، وأن الإطار القانوني له يتميز بمرونة تخدم الأهداف الاقتصادية المرجوة.

وفي هذه المذكرة سيتم تناول موضوع الإطار القانوني المتعلق بالإعتماد الايجاري بنا على أحكام الأمر 96-09 وعلى هذا الأساس سيتم تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين نتناول في الفصل الأول تكوين عقد الاعتماد الايجاري ونتناول في الفصل الثاني آثار عقد الاعتماد الايجاري.

الفصل الأول: تكوين عقد الاعتماد الايجاري

الفصل الأول: تكوين عقد الاعتماد الايجاري

يعد عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الحديثة التي نشأت في إطار تطوير الآليات التمويلية لدعم المشاريع الاقتصادية، حيث يوفر هذا العقد للمستفيد إمكانية الانتفاع بالمعدات أو العقارات دون الحاجة إلى امتلاكها المباشر، مما يسهم في تعزيز النشاط الاقتصادي مع تقليل الأعباء المالية. ويتميز هذا العقد بطبيعته المركبة التي تجمع بين عناصر التأجير والتمويل، مما يستلزم دراسته من زوايا متعددة لضمان وضوح أحكامه وتحديد نطاق التزامات الأطراف المتعاقدة.

وفي هذا السياق، يتناول هذا الفصل مسألتين رئيسيتين: نخصص المبحث الأول لتكريس صيغة الاعتماد الإيجاري من حيث مفهومه وموقعه ضمن المنظومة القانونية، ثم ننتقل في المبحث الثاني إلى بيان كيفية إبرام عقد الاعتماد الإيجاري، مستعرضين الشروط والإجراءات التي تحكم عملية إبرامه والتزامات الأطراف المتعاقدة في ظل القواعد القانونية المنظمة له.

المبحث الأول: تكريس عقد الاعتماد الإيجاري

يشكل عقد الاعتماد الإيجاري إحدى الأدوات التمويلية الحديثة التي تتيح للمؤسسات والأفراد الاستفادة من الأصول دون الحاجة إلى تملكها الفوري، مما يمنح مرونة مالية ويحفز الاستثمار، وقد أدى انتشار هذا العقد إلى تكريسه في العديد من التشريعات بوصفه آلية قانونية متميزة تجمع بين التأجير والتمويل.

وفي هذا الإطار، نتناول في المطلب الأول مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري وأنواعه، ثم نخصص المطلب الثاني لدراسة طبيعته القانونية وأهم ما يميزه عن غيره من العقود المشابهة.

المطلب الأول: مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري وأنواعه

يُعَدّ عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الحديثة التي ظهرت استجابةً لحاجات السوق المالية، حيث يجمع بين مزايا التأجير والتمويل، مما يتيح للمستفيد استخدام الأصول لفترة محددة مع إمكانية تملكها لاحقًا، ونظرًا لأهميته في دعم المشروعات الاقتصادية، فقد حظي باهتمام الفقه والقانون، ما أدى إلى وضع تعريفات متعددة له وبيان خصائصه المميزة[1].

وفي هذا الإطار نتناول في الفرع الأول التعاريف الفقهية والقانونية لعقد الاعتماد الإيجاري، ثم نستعرض في الفرع الثاني خصائصه التي تميزه عن العقود الأخرى. أما الفرع الثالث فنخصصه لتمييزه عن العقود المشابهة، وأخيرًا، نناقش في الفرع الرابع أنواعه المختلفة وفقًا للتطبيقات العملية والتشريعية.

1 ادم نوح علي، مصطفى موسى، واجبات المستأجر والمؤجر وحقوقهما في التأجير التمويلي، دراسة مقارنة الفقه الإسلامي والقانون الأردني، علوم الشريعة والقانون، م43، 2016، ص244.

الفرع الأول: التعريفات الفقهية والقانونية لعقد الاعتماد الإيجاري

هناك العديد من التعريفات الفقهية والقانونية التي عرفت عقد الاعتماد الايجاري وهي كتالي:

أولا: التعريف الفقهي لعقد الاعتماد الايجاري

بالرغم من الاتفاق الفقهي على أن عقد الاعتماد الإيجاري يعدّ وسيلة تمويلية، حيث تقوم المؤسسات المالية المختصة بتوفير المعدات والآلات اللازمة للمشروعات التجارية والاقتصادية، سواء لتوسيع نشاطها أو لمواكبة التطورات التكنولوجية، إلا أن هناك تباينًا في تعريفه من الناحية القانونية.[1]

وقد حاول الفقه تحديد مفهوم هذا العقد من خلال مراحله المختلفة، والتي يمكن تلخيصها على النحو التالي:

وفقًا للفقيه Richard F. Venal، فإن عقد الاعتماد الإيجاري هو اتفاق يلتزم بموجبه المستأجر بدفع سلسلة من الأقساط المالية للمؤجِّر، بحيث تتجاوز في مجموعها سعر شراء الأصل المؤجَّر. وعادةً ما تمتد هذه الدفعات لتغطية الجزء الأكبر من العمر الاقتصادي للأصل ، وعرّفه الفقيه الفرنسي Calon بأنه وسيلة تمويل تتيح للمؤسسة المالية تأجير معدات أو آليات لعملائها، مع التزام الأطراف بتطبيق أحكام عقد الإيجار في إطار العلاقة التعاقدية بينهم.[2]

كما يُعرّف مجلس المبادئ المحاسبية الأمريكية (Accounting Principles Board) عقد الاعتماد الإيجاري بأنه اتفاق تعاقدي يمنح بموجبه المؤجّر للمستأجر

[1] ادم نوح علي، مصطفى موسى، المرجع نفسه، ص244.

[2] Calon. La location des biens d'équipement au (leasing) Dalloz 4691/ chip 65.

حق استخدام أصول معينة، سواء كانت مادية أو معنوية، لفترة زمنية محددة، مقابل عائد متفق عليه بين الطرفين.[1]

أما الدكتور بسام هلال مسلم القلاب يعرّف عقد الاعتماد الإيجاري بأنه اتفاق كتابي يُبرم بين مؤجِّر ومستأجِر، يهدف إلى تأجير منقولات أو عقارات ذات طبيعة استثمارية، يحددها المستأجر ويقوم المؤجِّر باكتساب ملكيتها من طرف ثالث، سواء كان بائعًا أو موردًا أو مقاولًا، يُمنح المستأجر بموجب هذا العقد حق استخدام الأصول لفترة محددة غير قابلة للإلغاء، مقابل دفع أجرة متفق عليها، مع إمكانية اختيار أحد الخيارات التالية عند انتهاء مدة العقد، تملّك الأصل مقابل ثمن محدد مسبقًا، أو تجديد استئجاره، أو إعادته إلى المؤجِّر.[2]

وعليه، يُعَدّ الاعتماد الإيجاري عملية تمويلية يقوم فيها المؤجر بتوفير رأس المال بناءً على طلب المستفيد، إذ يتولى شراء الأصل المطلوب ويتيح للمستأجر استخدامه عن طريق التأجير، ويهدف ذلك إلى تمويل استثمارات المستأجر ومنحه إمكانية استغلال الأصل، مع احتمال تملكه عند انتهاء العقد، وخلال هذه العملية يقتصر دور المؤجر على الوساطة المالية دون التدخل في الجوانب الفنية المتعلقة بالاستثمار.[3]

ثانياً: التعريف القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري

عرف المشرع الجزائري عقد الاعتماد الإيجاري في المادة الأولى من الأمر رقم 96-09 على النحو التالي:

[1] علال قاشي، عبد الحليم بوشكيوة، عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة كآلية للتمويل، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، م 21، ع 2، 2021، ص 176.

2 بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي: دراسة مقارنة، ط1 ، دار الراية للنشر والتوزيع، الأردن، 2009، ص 99.

3 هاني محمد دويدار، التأجير التمويلي من الوجهة القانونية: الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية، أعمال المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق، جامعة بيروت العربية، الجزء الثاني: الجديد في التمويل المصرفي، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002، ص 14.

"يعتبر الاعتماد الإيجاري، موضوع هذا الأمر، عملية تجارية ومالية تنفذها البنوك أو المؤسسات المالية أو شركات التأجير المرخصة قانونياً والمعتمدة صراحة لهذا الغرض، وذلك بالتعاون مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب، سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو معنويين، ينتمون إلى القطاع العام أو الخاص، يقوم هذا العقد على إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق المستأجر في شراء الأصل المؤجر، ويشمل فقط الأصول المنقولة أو غير المنقولة المخصصة للاستعمال المهني أو للمحلات التجارية أو للمؤسسات الحرفية."[1]

بناءً على هذا التعريف، يتضح أن عقد الاعتماد الإيجاري يُعد عقداً تجارياً ينشأ بين طرفين، حيث يلتزم المؤجر بتوفير التمويل اللازم لاقتناء المنقولات أو العقارات المطلوبة للمشروع، ثم يقوم بتأجيرها للمستأجر، وهو مستثمر المشروع، مقابل قيمة إيجارية محددة ولمدة معينة وفي نهاية فترة الإيجار، يكون للمستأجر الخيار بين إعادة الأصل للمؤجر، أو شرائه، أو تجديد عقد الإيجار.

أما في التشريع الفرنسي، فلم يُخصَّص عقد الاعتماد الإيجاري بنص قانوني مستقل، بل تمت الإشارة إليه في المادة L317-7 من القانون النقدي والمالي، والتي تحدد الشروط التي بموجبها يتحقق الاعتماد الإيجاري، كما حدد القانون أنواع عمليات الاعتماد الإيجاري وفقاً لطبيعة الأصول المشمولة به، مشدداً على أن المؤجر يجب أن يشتري الأصل قبل تأجيره للمستأجر، إضافة إلى منح المستأجر حق الشراء، مع مراعاة الأقساط المدفوعة سابقاً ضمن القيمة الإجمالية للأصل[2].

أما المشرع المغربي، فقد أطلق على هذا العقد اسم "التأجير التمويلي" بموجب القانون 95-1995 الصادر في 1 يونيو 1995، والذي تم تعديله لاحقاً، وقد ورد تعريفه في المادة الثانية منه على أنه:

1 الأمر رقم 96-09 .

2 علال قاشي، عبد الحليم بوشكيوة، المرجع نفسه، ص178.

"كل عقد يلتزم بموجبه المؤجر بتأجير منقولات مملوكة له أو حصل عليها من مورد بناءً على اتفاق تعاقدي، وذلك مقابل قيمة إيجارية يتم الاتفاق عليها بين المؤجر والمستأجر."[1]

وعلى الصعيد الدولي، قامت لجنة الأمم المتحدة للتجارة والتنمية بإعداد مشروع اتفاقية دولية لتنظيم نشاط الليزينغ (التأجير التمويلي)، والتي وُقّعت في أوتاوا – كندا بتاريخ 28 مايو 1988، ودخلت حيز التنفيذ في 1 مايو 1995 بعد مصادقة فرنسا وإيطاليا ونيجيريا عليها، غير أن الجزائر لم تكن ضمن الدول التي انضمت إلى هذه الاتفاقية.[2]

الفرع الثاني: خصائص عقد الاعتماد الإيجاري

يتّسم عقد الاعتماد الإيجاري بعدد من الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود المالية والتجارية، مما يجعله أداة تمويلية ذات طبيعة خاصة. وتبرز هذه الخصائص من خلال العناصر التي تحدد بنيته القانونية، وأطرافه، وطريقة تنفيذه، إضافة إلى الحقوق والالتزامات الناشئة عنه، ولتوضيح ذلك، سيتم استعراض أبرز هذه الخصائص التي تجعله مختلفًا عن غيره من العقود المشابهة، ويمكن تلخيصها فيما يلي:

أولًا: المميزات العامة لعقد الاعتماد الايجاري

تتعدد مميزات وخصائص عقد الاعتماد الايجاري حيث نختصرها فيما يلي:

1علال قاشي، عبد الحليم بوشكيوة، المرجع نفسه، ص 178.

2 نادر عبد الشافي، عقد الليزنغ دراسة مقارنة، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، 2004، ص24.

أ. **عقد ملزم للجانبين**: يفرض التزامات متبادلة على طرفيه، حيث يلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمعدات أو العقارات، بينما يلتزم المستأجر بدفع الأقساط المتفق عليها.[1]

ب. **عقد شكلي**: لا ينعقد إلا بصيغة مكتوبة، نظرًا للطبيعة المالية له وحاجة الجهات المختصة إلى تسجيله.

ت. **عقد معاوضة**: يقوم على تبادل المنافع بين الأطراف، حيث يحصل المستأجر على الانتفاع بالمعدات أو الأصول مقابل دفع قيمة الإيجار.[2]

ث. **عقد زمني**: يتم تحديد مدة العقد وفقًا للعمر الاقتصادي للأصل المؤجر، ما يجعله مختلفًا عن الإيجار العادي الذي قد يكون مفتوح المدة.[3]

ثانيًا: المميزات الخاصة لعقد الاعتماد الإيجاري

تتعدد مميزات وخصائص عقد الاعتماد الايجاري حيث نتناولها تبعا فيما يلي:

أ. **الطابع الثلاثي للعقد**: يتميز بوجود ثلاثة أطراف رئيسية، هم:[4]

- **المستفيد (المستأجر)**: الشخص أو المؤسسة التي تستفيد من التمويل
- **المورد أو البائع**: الجهة التي تبيع الأصل المؤجر للمؤجر.

1 محمد صبري السعدي: النظرية العامة للإلتزامات في القانون المدني الجزائري، دار الكتاب الحديث، مصر، 2003، ص61.

2 المادة 58 من الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

3 محمد صبري السعدي، "الواضح في شرح القانون المدني الجزائري: النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام: العقد والإرادة المنفردة"، الطبعة الرابعة، دار الهدى، الجزائر، 2008، ص 64.

4 نجوى إبراهيم البدالي، "عقد الإيجار التمويلي"، الطبعة الأولى، دار الجامعة الجديدة للطباعة والنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، 2005، ص 176.

- **المؤجر (شركة الاعتماد الإيجاري)**: الجهة التي تشتري الأصل وتؤجره للمستفيد.

هذا التفاعل الثلاثي يميز عقد الاعتماد الإيجاري عن العقود التقليدية، حيث يتميز بوجود علاقة تعاقدية بين المؤجر والمورد لشراء الأصل، ثم علاقة تعاقدية أخرى بين المؤجر والمستأجر لتأجير هذا الأصل، مما يتيح للمستأجر استخدام الأصل دون الحاجة إلى دفع ثمنه بالكامل مقدمًا.

ب. **الخيار الثلاثي في نهاية العقد**: يمنح المستأجر عند انتهاء مدة العقد ثلاث خيارات:[1]

- شراء الأصل المؤجر بسعر متفق عليه.
- تجديد عقد الإيجار لفترة أخرى.
- إعادة الأصل إلى المؤجر وإنهاء العقد.

ت. **الطابع التجاري**: يُعد عقدًا تجاريًا بامتياز، حيث يكون المؤجر عادةً مؤسسة مالية أو بنكًا، ويستخدم في تمويل المشاريع الاستثمارية.

ث. **الطابع المالي**: يعتبر وسيلة تمويل غير مباشرة، حيث لا يحصل المستأجر على المال، بل على الأصل الذي يحتاجه لتمويل نشاطه[2].

[1] نجوى إبراهيم البدالي، المرجع نفسه، ص 178.

2 حوالف عبد الصمد. الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (الليزينغ): دراسة مقارنة. مذكرة لنيل شهادة االماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2008-2009، ص 27.

ج. **الطابع التمويلي**: يسد فجوة عدم توافر السيولة النقدية لدى المستثمرين، مما يتيح لهم الحصول على المعدات أو الأصول دون الحاجة إلى دفع ثمنها مباشرة.[1]

ح. **خاصية الاعتبار الشخصي**: يعتمد على المركز المالي للمستأجر وقدرته على سداد الأقساط، مما يجعل شركات الاعتماد الإيجاري تتوخى الحذر قبل إبرام العقود[2].

من خلال هذه الخصائص، يتضح أن عقد الاعتماد الإيجاري ليس مجرد عقد إيجار، بل هو أداة تمويلية متكاملة تسهم في دعم النشاط الاقتصادي من خلال منح المستثمرين إمكانية استخدام الأصول الإنتاجية دون الحاجة إلى شرائها مباشرة.

الفرع الثالث: تمييز عقد الاعتماد الإيجاري عن غيره من العقود

يتشابه عقد الاعتماد الإيجاري مع العديد من العقود التقليدية، مثل عقد الإيجار العادي، عقد البيع، البيع الإيجاري، البيع بالتقسيط، الوعد بالبيع، عقد القرض، وعقد الوكالة، ولهذا من الضروري توضيح أوجه التشابه والاختلاف بين هذه العقود وعقد الاعتماد الإيجاري.

أولا: عقد الاعتماد الإيجاري وعقد الإيجار العادي

يُعرّف القانون المدني الجزائري الإيجار بأنه عقد يمنح المستأجر حق الانتفاع بشيء معين لمدة محددة مقابل بدل إيجار متفق عليه، ورغم التشابه بين الإيجار العادي

1 خرودش، الدراجي. النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري. مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر،2008-2009، ص 52.

2 أسماء مرابط ومحمد دمانة. "النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري وتأثيره على الضمان وتمويل المشاريع الاقتصادية." مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الأغواط، الجزائر، المجلد 10، العدد 2، 28 سبتمبر 2019، ص901.

والاعتماد الإيجاري في كونهما يمنحان حق الانتفاع بالأصل لفترة محددة مقابل دفعات مالية، إلا أن هناك اختلافات جوهرية بينهما، أبرزها:[1]

أ. **طبيعة العقد**: الإيجار العادي هو عقد بسيط بين المؤجر والمستأجر، في حين أن الاعتماد الإيجاري هو عملية مالية وتجارية تُنفذها البنوك أو الشركات المالية.

ب. **الملكية**: في الإيجار العادي، لا يكون للمستأجر حق في تملك الأصل، بينما في الاعتماد الإيجاري، يكون للمستأجر خيار شراء الأصل عند انتهاء العقد.

ت. **القيمة المالية**: الأقساط المدفوعة في عقد الاعتماد الإيجاري تكون غالبًا مرتفعة مقارنة بالإيجار العادي، لأنها تشمل قيمة الأصل بالإضافة إلى الفوائد المالية.[2]

يتميز عقد الاعتماد الإيجاري عن الإيجار العادي بكونه عقدًا تمويليًا يتيح للمستفيد إمكانية تملك الأصل في نهاية المدة، كما أن أطرافه تشمل مؤسسة مالية وسيطة، مما يجعله مختلفًا من حيث الهدف والوظيفة عن الإيجار العادي.[3]

ثانيا: تمييز عقد الاعتماد الإيجاري عن عقد البيع

يختلف عقد الاعتماد الإيجاري عن عقد البيع في جوهره، حيث يهدف الأخير إلى نقل الملكية مباشرة من البائع إلى المشتري مقابل ثمن نقدي[4]، كما نصت المادة

---

1 محمود بن قديح محمد، االطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويل " دراسة مقارنة "، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية، 2018، ص 114.

2 هشام بن الشيخ، "عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح – ورقلة، 2006-2007، ص 36.

3 محمود بن قديح محمد، المرجع نفسه، ص 118.

4 عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية: البيع والمقايضة، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.

351 من القانون المدني الجزائري،[1] أما في الاعتماد الإيجاري فإن المستأجر لا يصبح مالكًا للأصل المؤجر إلا إذا مارس خيار الشراء عند انتهاء مدة العقد.

ثالثا: الفرق بين عقد الاعتماد الإيجاري وبعض أنواع البيوع

رغم بعض التشابه في العناصر المكونة لهذه العقود إلا أن عقد الإعتماد الإيجاري ينفرد بذاته من حيث أطرافه مثل البنك والمتعامل الاقتصادي، من حيث محل العقد والذي يصلح أن يكون مالا عقارا، أو منقولا...

أ:عقد الاعتماد الإيجاري وعقد البيع الإيجاري

يُعرف البيع الإيجاري بأنه اتفاق بين طرفين، يقوم بموجبه البائع بتأجير الشيء المبيع للمشتري لفترة معينة، على أن يتم نقل الملكية إليه بعد دفع جميع أقساط الإيجار المتفق عليها، ويتميز البيع الإيجاري بأنه ناقل للملكية بمجرد سداد كامل الأقساط، بينما في الاعتماد الإيجاري، لا تنتقل الملكية إلا إذا قرر المستأجر شراء الأصل بعد انتهاء العقد.[2]

ب. عقد الاعتماد الإيجاري والبيع بالتقسيط

في البيع بالتقسيط، يتم نقل الملكية إلى المشتري فور إبرام العقد، بينما يتم دفع الثمن على أقساط، أما في الاعتماد الإيجاري، فإن المستأجر لا يملك الأصل خلال فترة الإيجار، وإنما يحصل فقط على حق استخدامه، مع خيار تملكه لاحقًا.[3]

1 المادة 351 من الأمر75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، حيث تنص المادة على أنه" يُعرَّف عقد البيع بأنه عقد يلتزم بموجبه البائع بنقل ملكية شيء أو حق مالي آخر إلى المشتري مقابل ثمن نقدي."

2 نجوى إبراهيم البدالي، المرجع نفسه، ص139.

3 عسالي عبد الكريم، "عقد الاعتماد الإيجاري الدولي"، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 23 جوان 2015، ص 111.

رغم التشابه بين عقد الاعتماد الإيجاري وبعض أنواع البيوع، إلا أن الفرق الجوهري يكمن في نقل الملكية؛ ففي العقود البيعية تنتقل الملكية للمشتري مباشرة أو بعد سداد الأقساط، بينما في الاعتماد الإيجاري تبقى الملكية للمؤجر حتى يقرر المستأجر شراء الأصل عند نهاية العقد.

رابعا: عقد الاعتماد الإيجاري وعقد البيع بالتقسيط

يُعرف البيع بالتقسيط بأنه بيع يتم فيه تسليم المبيع للمشتري فورًا، بينما يتم دفع الثمن على أقساط، وقد يتضمن شرطًا يمنع انتقال الملكية حتى يتم سداد المبلغ بالكامل،[1] أما الاعتماد الإيجاري فهو عقد تمويلي يتيح للمستأجر استخدام الأصل دون انتقال الملكية، إلا إذا اختار شراءه عند انتهاء مدة العقد.[2]

أ. أوجه التشابه لعقد الاعتماد الايجاري والبيع بالتقسيط

كلا العقدين يهدفان إلى تمكين المستفيد من استخدام الأصل دون دفع الثمن الكامل فورًا، كما يتم السداد على دفعات دورية، مما يخفف العبء المالي على المستفيد.[3]

ب. أوجه الاختلاف لعقد الاعتماد الايجاري والبيع بالتقسيط

في البيع بالتقسيط، تنتقل الملكية مباشرة أو بعد دفع كامل الثمن، بينما في الاعتماد الإيجاري، لا تنتقل الملكية إلا إذا قرر المستأجر الشراء، كما انه في البيع بالتقسيط هو ثمن المبيع، بينما في الاعتماد الإيجاري هو بدل الإيجار الذي يشمل تكاليف التمويل.

1عسالي عبد الكريم، المرجع نفسه، ص 112.
2 خدوش دراجي، المرجع نفسه، ص74.
3 خدوش دراجي، المرجع نفسه، ص 74.

البيع بالتقسيط عقد تجاري يركز على نقل الملكية، بينما الاعتماد الإيجاري عقد تمويلي يركز على تمكين النشاط الاستثماري.

رغم التشابه في الدفع على أقساط، إلا أن الاعتماد الإيجاري أداة تمويلية وليس مجرد بيع، حيث يبقى الأصل مملوكًا للمؤجر حتى يقرر المستأجر الشراء. [1]

خامسا: عقد الاعتماد الإيجاري وعقد الوعد بالبيع

الوعد بالبيع هو عقد يلتزم فيه الواعد ببيع شيء معين إذا عبّر الموعود له عن رغبته في الشراء خلال مدة محددة في المقابل، عقد الاعتماد الإيجاري يمنح المستأجر حق استخدام الأصل مع إمكانية شرائه عند انتهاء العقد، دون التزام مسبق بالشراء[2].

أ- أوجه التشابه لعقد الاعتماد الايجاري وعقد الوعد بالبيع

كلا العقدين يمنحان خيار التملك للمستفيد (الموعود له في الوعد بالبيع، والمستأجر في الاعتماد الإيجاري).

لا يتم نقل الملكية تلقائيًا، بل يعتمد ذلك على رغبة الطرف الثاني في تفعيل الشراء. [3]

ب- أوجه الاختلاف لعقد الاعتماد الايجاري وعقد الوعد بالبيع

1 نجوى ابراهيم البدالي، المرجع نفسه، ص 154.

2 خدوش الدراجي، المرجع نفسه، ص 58.

3 بوزيد عدنان: "أحكام الوعد بالبيع العقاري: دراسة مقارنة"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس – مستغانم، السنة الجامعية 2018-2019، ص409.

في الوعد بالبيع، يلتزم الواعد فقط بنقل الملكية إذا اختار الموعود له الشراء، أما في الاعتماد الإيجاري، فالمؤجر (شركة التمويل) يظل مالكًا للأصل حتى يتم سداد القيمة بالكامل.

الوعد بالبيع عقد بسيط بين طرفين، بينما الاعتماد الإيجاري يتضمن التزامات مالية ومراحل تمويلية أكثر تعقيدًا.

للمستأجر في الاعتماد الإيجاري خيارات أخرى مثل تجديد العقد أو إعادة الأصل، بينما في الوعد بالبيع، يكون الخيار الوحيد هو إتمام البيع أو التخلي عنه.

رغم التشابه في منح خيار التملك، إلا أن الوعد بالبيع مجرد التزام ببيع محتمل، في حين أن الاعتماد الإيجاري يُعدّ أداة تمويلية تتيح للمستأجر استخدام الأصل ثم تقرير شرائه لاحقًا. [1]

الفرع الرابع: أنواع عقد الاعتماد الإيجاري

يُعد عقد الاعتماد الإيجاري من الأدوات التمويلية الحديثة التي اعتمدها المشرّع الجزائري لدعم المشاريع الاقتصادية، لا سيما تلك التي تفتقر إلى الموارد المالية الكافية لاقتناء الأصول الضرورية لنشاطها، وقد نظم المشرّع هذا العقد في المادة 8 من الأمر 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996، حيث أتاح للمؤسسات إمكانية الاستفادة من عقارات أو منشآت لممارسة أنشطتها المهنية من خلال اللجوء إلى شركات التأجير المؤهلة والمعتمدة، كما يشترط في هذه الأصول أن تكون عقارية ومخصصة للاستعمال المهني، سواء أكانت تجارية، صناعية، أو موجهة لممارسة المهن الحرة أو تقديم الخدمات

1 بن بريح أمال، "عقد الاعتماد الإيجاري كآلية لتمويل المشاريع"، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014-2015، ص29 .

للجمهور، بناءً على ذلك، ينقسم عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري إلى ثلاثة أنواع رئيسية:

أولا: عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة

يتعلق هذا النوع بتأجير معدات وتجهيزات وأدوات مخصصة للاستخدام المهني، حيث يقوم المؤجِّر (شركة التأجير، البنك، أو المؤسسة المالية) بشراء هذه الأصول بناءً على طلب المستأجر، ثم يؤجرها له مقابل دفعات إيجارية دورية، ويتميز هذا العقد بأنه يتيح للمستأجر الاستفادة من الأصول دون الحاجة إلى دفع ثمنها بالكامل مقدمًا، مع إمكانية تملكها عند انتهاء مدة العقد من خلال خيار الشراء النهائي[1].

ثانيا: عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة (العقارات)

يشمل هذا النوع تأجير عقارات أو منشآت يتم شراؤها أو بناؤها خصيصًا لصالح المستأجر، وفقًا للشروط والمواصفات التي يحددها العقد، يستخدم هذا النوع غالبًا في تمويل المشاريع التي تحتاج إلى مقرات عمل أو منشآت صناعية أو تجارية، ولا تمتلك السيولة اللازمة لشرائها مباشرة[2]، يمكن أن تكون العقارات مملوكة مسبقًا للمؤجِّر أو يتم بناؤها خصيصًا للمستأجر، مع التزام الأخير بدفع إيجارات دورية خلال فترة العقد.

ثالثا: عقد الاعتماد الإيجاري للمحال التجارية والمؤسسات الحرفية

يختص هذا النوع بتأجير المحال التجارية أو المؤسسات الحرفية التي يملكها المؤجِّر، حيث يمنحها للمستأجر مقابل دفعات إيجارية ثابتة، يتميّز هذا العقد بإمكانية وعد المؤجِّر ببيع المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية إلى المستأجر بعد انتهاء مدة الإيجار،

1 هاني دويدار، المرجع نفسه، ص 291.

2 D.LE Geais, crédit – bail mobilier 1993، P442.

بسعر يتم الاتفاق عليه مسبقًا، مع الأخذ في الاعتبار الأقساط المدفوعة كإيجارات[1]، يهدف هذا النوع إلى دعم أصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة الذين يحتاجون إلى محال جاهزة لممارسة أنشطتهم التجارية أو الحرفية، دون الحاجة إلى امتلاكها منذ البداية.

يساعد هذا التقسيم في تلبية احتياجات مختلف الفئات الاقتصادية، من الشركات الصناعية والتجارية إلى أصحاب المشاريع الحرفية، مما يسهم في تعزيز النشاط الاقتصادي وتوفير حلول تمويلية مرنة للمؤسسات التي تفتقر إلى السيولة الكافية للاستثمار في الأصول الثابتة.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الإعتماد الإيجاري

يتميز عقد الاعتماد الإيجاري بطبيعته الخاصة، إذ يجمع بين عناصر الإيجار، التمويل، وخيار التملك، مما يثير تساؤلات حول تكييفه القانوني، لذا سنتناول في هذا الفصل طبيعته القانونية من خلال ثلاثة فروع: أولهما تصنيفه ضمن العقود المسماة أو غير المسماة، وثانيهما طبيعته المركبة، وأخيرًا دوره كوسيلة تمويلية ذات طابع تجاري.

الفرع الأول: تصنيف عقد الاعتماد الإيجاري ضمن العقود المسماة

يتميز عقد الاعتماد الإيجاري بطبيعته القانونية الخاصة، التي تنبع من الهدف الأساسي الذي يسعى إلى تحقيقه، وليس مجرد دمج لعناصر تعاقدية متنوعة، فهو يشكل نموذجًا قانونيًا متميزًا له قواعد وخصائص منفردة تجعله مختلفًا عن باقي المعاملات المالية التقليدية، وباعتباره عقدًا قائمًا على تمويل الأصول الإنتاجية وتمكين المستأجر من الاستفادة منها مع إمكانية تملكها لاحقًا، فإنه يتسم بتركيبة قانونية تجمع ،بين عدة عناصر مستمدة من عقود أخرى، كعقد الإيجار، وعقد البيع، وعقد القرض إلا أنه يتمتع بتنظيم خاص يجعله عقدًا مستقلًا بذاته.[2]

---

1 هاني دويدار، المرجع نفسه، ص 95.

2 على السيد قاسم: الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، دار النهضة العربية،القاهرة، 1997، ص 47.

إن العقود المسماة هي تلك التي خصّها المشرّع بتنظيم قانوني محدد، نظرًا لانتشار استخدامها وأهميتها في المعاملات المدنية أو التجارية، حيث يضع القانون إطارًا عامًا يحكمها من حيث الشروط والالتزامات والآثار القانونية المترتبة عليها. ومن أبرز هذه العقود: عقد البيع، الذي ينقل ملكية الشيء المبيع إلى المشتري مقابل ثمن معين، وعقد الإيجار، الذي يتيح للمستأجر الانتفاع بشيء معين مقابل بدل إيجار، وعقد القرض، الذي يقتضي تقديم مبلغ من المال مع التزام المقترض برده [1].

أما عقد الاعتماد الإيجاري، فإنه يُعدّ من العقود المسماة في القانون الجزائري، نظرًا لأن المشرّع أفرد له تنظيمًا قانونيًا مستقلًا بموجب الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996، حيث حدد مفهومه وأطرافه وأحكامه الأساسية، وقد نصت أحكام هذا التنظيم على مختلف الجوانب المتعلقة بالعقد، بدءًا من التزامات المؤجر والمستأجر، مرورًا بآليات التنفيذ، ووصولًا إلى الحقوق التي يتمتع بها كل طرف، لا سيما خيار تملك الأصول المؤجرة عند انتهاء مدة العقد.

ويعكس هذا التصنيف الأهمية الاقتصادية لعقد الاعتماد الإيجاري باعتباره أداة مالية مبتكرة تسهم في دعم المشروعات الاستثمارية، من خلال تمكين المؤسسات من الحصول على الأصول الإنتاجية دون الحاجة إلى دفع ثمنها بالكامل مقدمًا، مما يعزز من مرونة المعاملات المالية ويدعم النشاط الاقتصادي.

الفرع الثاني: تصنيف عقد الاعتماد الايجاري ضمن العقود المركبة

تجمع الطبيعة المركبة لعقد الاعتماد الإيجاري بين عناصر الإيجار والتمويل والتملك، مما يؤثر على التزامات الأطراف، حيث يلتزم المؤجر بتوفير الأصل للمستأجر، بينما يتمتع هذا الأخير بحقوق استخدامه مع إمكانية تملكه لاحقًا وفقًا لشروط العقد.

1 نوال قحموس، عقد الإعتماد الإيجاري في ظل القانون الجزائري، رسالة دكتوراه علوم في القانون الخاص ، جامعة الجزائر 1 ، الجزائر، 2013، ص 116.

كما يُعدّ عقد الاعتماد الإيجاري من العقود المركبة، حيث يجمع بين عدة عناصر قانونية مستمدة من عقود مختلفة،[1] مما يجعله متميزًا عن غيره من العقود التقليدية، وقد ناقش الفقه الفرنسي، ولا سيما الفقيه CHAMPAUD، الطبيعة المركبة لهذا العقد، مركزًا على الاعتماد الإيجاري للمنقولات، مع إمكانية قياس هذا التحليل على الاعتماد الإيجاري العقاري والاعتماد الإيجاري اللاحق.

يرى CHAMPAUD أن عقد الاعتماد الإيجاري يتكون من خمسة قوالب تعاقدية أساسية تتعاقب في آثارها على النحو التالي: الوعد الملزم للجانبين بالإيجار، الوكالة، الإيجار، الوعد الملزم لجانب واحد بالبيع، وأخيرًا عملية البيع النهائية، ويؤكد أن هذه العناصر هي المكونات الجوهرية للعقد، بينما توجد عناصر أخرى ذات تأثير ثانوي، مثل التأمين والضمانات، لكنها لا تشكل جزءًا أساسيًا في تحديد طبيعته القانونية[2].

كما يحدد CHAMPAUD أن عقد الإيجار هو العنصر الرئيسي في تكوين عقد الاعتماد الإيجاري، بحيث تُبنى بقية القوالب التعاقدية عليه. وبالتالي، في حال حدوث تعارض بين آثار العقود المختلفة المكونة للعقد المركب، فإنه يتم تغليب تطبيق قواعد الإيجار، ويُلاحظ أن ترتيب هذه القوالب التعاقدية يستند إلى تعاقبها الزمني، حيث يعتبر الوعد بالإيجار والوكالة عنصرين تمهيديين ضروريين لتنفيذ العقد، في حين أن الوعد بالبيع وعملية البيع نفسها يمثلان المرحلة النهائية التي تنهي العلاقة التعاقدية بين الطرفين[3].

ورغم تبني العديد من الفقهاء لفكرة الطبيعة المركبة لعقد الاعتماد الإيجاري، إلا أن بعضهم أبدى تحفظات حول القوالب المكونة له، خاصة فيما يتعلق بالوعد الملزم للجانبين بالإيجار وعملية البيع النهائية، حيث اعتبروا أن الوعد بالإيجار يمكن النظر إليه كإيجار فعلي، في حين يُعدّ الوعد بالبيع بمثابة بيع معلق على شرط، كما رأوا أن عملية

---

1 نشير إلى أن هذه الفكرة في حد ذاتها كانت تتعلق أساسًا بعقد الاعتماد الإيجاري للمنقولات، غير أنه يمكن القياس عليها لتشمل كلًا من الاعتماد الإيجاري العقاري والاعتماد الإيجاري اللاحق.أما فيما يتعلق بالوكالة الداخلة في تكوين العقد، فإن المقصود بها هو **الوكالة الأصلية** Initial Manda*t* مع استبعاد كل من **الوكالة التبعية** و**الوكالة الإدارية** من نطاق هذا المفهوم.

2 هلال بسام، مسلم قلاب، التأجير التمويلي دراسة مقارنة، دار الراية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، ص 72- 73.

3 هلال بسام مسلم قلاب، المرجع نفسه، ص 73.

البيع النهائية لا يمكن فصلها عن الوعد الملزم لجانب واحد بالبيع، بل تعتبر نتيجة طبيعية له، ما لم يُقرر المستفيد ممارسة حقه في شراء الأصل[1].

وانطلاقًا من هذا التحليل، يذهب أنصار الطبيعة المركبة للعقد إلى أن الاعتماد الإيجاري يتألف من ثلاثة عناصر رئيسية: الوكالة، الإيجار، والوعد المنفرد بالبيع، حيث يمثل الإيجار العلاقة الأساسية التي تربط بين الأطراف. كما يؤكدون أن الاعتماد الإيجاري يشمل ثلاثة أطراف، هي: شركة الاعتماد الإيجاري، المستفيد، والمورد أو البائع. ومع ذلك، فإن العلاقة التعاقدية لا تكون موحدة بين جميع هذه الأطراف، إذ يوجد عقدان منفصلان: الأول بين شركة الاعتماد الإيجاري والمستفيد، والثاني بين الشركة والمورد أو البائع، مما يمنح الأطراف مرونة قانونية أكبر، خاصة عند الفصل بين عقد البيع وعقد التمويل.

وفي بعض الحالات النادرة، قد يكون المورد أو المقاول طرفًا مباشرًا في عقد الاعتماد الإيجاري، خاصة عند تمويل مشاريع عقارية قيد الإنشاء، حيث يُوقع على الاتفاق التمهيدي إلى جانب شركة الاعتماد الإيجاري والمستفيد، غير أن ذلك لا يُغيّر من الطبيعة الثنائية للعقد، الذي يبقى في جوهره اتفاقًا بين الشركة الممولة والمستفيد، بينما يظل المورد طرفًا خارج نطاق العلاقة التعاقدية الأساسية.

بناءً على ما سبق، يمكن القول إن الطبيعة المركبة لعقد الاعتماد الإيجاري تعكس طبيعته القانونية الفريدة، التي تجمع بين آليات الإيجار والتمويل والتملك التدريجي، مما يمنحه خصوصية قانونية واقتصادية تميّزه عن غيره من العقود.

الفرع الثالث: عقد الاعتماد الإيجاري وسيلة تمويلية وتجارية

يُعتبر عقد الاعتماد الإيجاري وسيلة مالية وتجارية فعّالة لتمويل الاستثمارات، حيث يُمكّن المؤسسات من الحصول على الأصول الإنتاجية التي تحتاجها دون الحاجة إلى استنفاد مواردها المالية في شراء هذه الأصول، بدلاً من ذلك، تقوم المؤسسات بدفع أقساط إيجارية خلال فترة العقد، مع إمكانية تملك الأصل في نهاية المدة.

1هلال بسام مسلم قلاب، المرجع نفسه، ص73.

في الجزائر، تم اعتماد تقنية الاعتماد الإيجاري كوسيلة لتمويل الاستثمار بموجب الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 14 يناير 1996، والذي نظّم هذه العمليات كأنشطة ائتمانية. هذا الإطار القانوني أتاح للمؤسسات المالية وشركات التأجير المؤهلة قانونيًا تقديم خدمات الاعتماد الإيجاري، مما ساهم في توفير مزايا تنافسية مقارنة بوسائل التمويل التقليدية، وأثر إيجابيًا على التنمية المستدامة للاقتصاد الوطني.[1]

تتجلى الطبيعة المالية لعقد الاعتماد الإيجاري في كونه عملية تمويلية تُمكّن المتعامل الاقتصادي من الحصول على ما يحتاجه مشروعه من أصول دون أن تكون له الموارد المالية الكافية، وذلك من خلال إبرام عقد مع شركة الاعتماد الإيجاري، تقوم هذه الشركة بتأجير الأصول لمدة معينة مقابل أقساط إيجار، وفي نهاية مدة العقد يكون للمستأجر ثلاث خيارات: شراء الأصول، أو تجديد الإيجار، أو رد الأصل المؤجر، مع احتفاظ المؤجر بملكية الأصل[2].

بناءً على ذلك، يُعتبر عقد الاعتماد الإيجاري وسيلة مالية وتجارية مبتكرة تتيح للمؤسسات تمويل احتياجاتها الاستثمارية بمرونة وكفاءة، دون التأثير السلبي على سيولتها المالية.

المبحث الثاني: إبرام عقد الاعتماد الإيجاري

يُعد إبرام عقد الاعتماد الإيجاري مرحلة أساسية تنعقد فيها إرادة الأطراف وتتحدد بموجبها معالم العلاقة القانونية التي تربط بين المؤجر والمستأجر، ونظرًا للطبيعة الخاصة لهذا العقد، باعتباره وسيلة تمويلية تجمع بين عناصر متعددة من الإيجار والتمليك، فقد أوجب المشرّع استيفاء جملة من الشروط حتى ينعقد العقد صحيحًا منتجًا لآثاره القانونية، وعليه سنتناول في هذا المبحث نوعين من الشروط التي يتطلب توافرهما لكي يتم ابرام هذا النوع من العقود، في (المطلب الأول) نتكلم عن الشروط الموضوعية، أما في (المطلب الثاني) فنأتي لنشرح الشروط الشكلية لهذا العقد.

1 قايم سارة، الإطار القانوني والتنظيمي لعقد الإعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والعقود في قانون الأعمال، مجلد 8، العدد02، 2023، ص 357.

2 خدوش دراجي، المرجع نفسه، ص 52.

المطلب الأول: الشروط الموضوعية لعقد الاعتماد الإيجاري

يتطلب انعقاد عقد الاعتماد الإيجاري توافر جملة من الشروط الموضوعية التي تُعد أساسية لصحته، وتتمثل في وجود إرادة حرة وسليمة بين الطرفين، وتحديد محل مشروع للعقد، فضلاً عن ضرورة وجود سبب قانوني مشروع، وتُشكّل هذه العناصر الركائز الجوهرية التي يقوم عليها هذا العقد بطبيعته الخاصة والمركبة.

الفرع الأول: الرضا في عقد الاعتماد الإيجاري

يُعدّ الرضا من الأركان الأساسية لانعقاد أي عقد، وهو يتجلى في توافق إرادتين على إحداث أثر قانوني معين، ويقصد به تطابق الإيجاب الصادر عن أحد طرفي التعاقد مع القبول الصادر عن الطرف الآخر، ويشترط في هذا الرضا أن يكون سليمًا وخاليًا من العيوب التي تُبطله أو تجعله قابلاً للإبطال، مثل الغلط، التدليس، الإكراه، أو الاستغلال، وفقًا لما تقرره القواعد العامة في القانون المدني.[1]

ويكتسب الرضا في عقد الاعتماد الإيجاري أهمية خاصة نظرًا للطبيعة المركبة لهذا العقد، وتعدد أطرافه، وما يترتب عليه من آثار مالية وتجارية مهمة. فليس مجرد تبادل لإرادتين، بل هو تلاقي معقد لإرادات متعددة، قد تشمل شركة التأجير (المؤجر)، والمستأجر، والمورد أو البائع في بعض الحالات، مما يقتضي التحقق الدقيق من توافر الإرادة السليمة لدى جميع الأطراف المعنية[2].

أولا: أطراف العقد

رغم أن عقد الاعتماد الإيجاري يتضمن عادةً ثلاث جهات فاعلة – وهي المورد (البائع أو المنتج)، المؤجر (الذي يملك الأصل ويقوم بتأجيره)، والمستأجر (المشروع

1 بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي- دراسة مقارنة- ط1، دار الراية للنشر والتوزيع، د د ن، 2009، ص 143.

2 زياد أبو حصوة، عقد التأجير التمويلي – دراسة مقارنة- دار الراية للنشر والتوزيع، لبنان، 2005، ص 135.

أو الشخص الذي يستفيد من الأصل) – إلا أن العلاقة القانونية لا تُبنى في إطار ثلاثي، وإنما تُقسم إلى علاقات ثنائية مستقلة، حيث ينشأ:[1]

عقد بيع بين المورد والمؤجر، تنتقل بموجبه ملكية الأصل إلى المؤجر؛

عقد إيجار بين المؤجر والمستأجر، يُمكن بموجبه للمستأجر استغلال الأصل، مع خيار تملكه في نهاية مدة العقد.

ولا تُنشئ هذه العلاقة القانونية أي رابطة مباشرة بين المورد والمستأجر، إلا في الحالات التي يمكن فيها للمستأجر الرجوع على المورد بالضمانات القانونية كحالات العيوب الخفية.[2]

أ– المؤجر

يُعتبر المؤجر الطرف الأساسي في العلاقة الإيجارية، وهو الجهة التي تقوم بتمويل الأصل محل العقد وتأجيره للمستأجر، ويُشترط فيه أن يكون معتمدًا قانونًا وفقًا لما جاء به الأمر رقم 96–09 المتعلق بالاعتماد الايجاري[3]، ويمكن تصنيف المؤجرين المعتمدين كما يلي:

1 البنك

1زياد أبو حصوة، المرجع نفسه، ص 135.

2زياد أبو حصوة، المرجع نفسه، ص135، 136.

3 المادة 7 تنص على أنه: "يُعدّ عقد الاعتماد الإيجاري المنقول، كلّ عقد تلتزم بموجبه شركة اعتماد إيجاري، أو بنك، أو مؤسسة مالية، يشار إليها بـ "المؤجر"، بتأجير منقولات مكونة من معدات أو تجهيزات أو أدوات ذات استعمال مهني، لمدة محددة، إلى مستأجر يشار إليه بـ "المستأجر"، مقابل بدل إيجاري. ويمنح هذا العقد للمستأجر إمكانية شراء كل أو جزء من المنقولات المؤجرة، مقابل ثمن يُحدد عند إبرام العقد، مع مراعاة، على الأقل جزئياً، الأقساط المدفوعة على سبيل الإيجار.

يُعد البنك أحد أهم الفاعلين في سوق الاعتماد الإيجاري. وهو مؤسسة مالية مرخصة تمارس العمليات البنكية بصفة مهنية معتادة، لم يورد القانون رقم 23-09 تعريفًا جامعًا للبنك، لكنه نظّم شروط تأسيسه، ومنحه الترخيص، ومجالات تدخله.

ووفقًا للمادة 89 من القانون المذكور، يُمنح الترخيص المسبق من قبل مجلس النقد والقرض لإنشاء بنك، وتُحدد طبيعة نشاطه في قرار الترخيص، سواء أكان بنكًا تقليديًا أو بنكًا استثماريًا أو بنكًا رقمياً، ولا يمكن للبنك ممارسة نشاط التأجير التمويلي إلا بموجب ترخيص خاص يحدد طبيعة الخدمة ومجالها.[1]

كما نصّت المادة 88 على أن البنوك يجب أن تتخذ شكل شركة مساهمة، ويجب أن تحصل على اعتماد من محافظ بنك الجزائر قبل الشروع في مزاولة أي نشاط فعلي.

2 المؤسسات المالية

هي أشخاص معنوية تمارس أعمالاً مصرفية لكن دون أن تقوم بتلقي الأموال من الجمهور، وفقاً لما يحدده القانون 96-09 وتدخل ضمن المؤسسات التي يمكن لها ممارسة نشاط التأجير التمويلي بعد الحصول على ترخيص واعتماد من بنك الجزائر.

تخضع هذه المؤسسات، كما هو الحال مع البنوك، لمراقبة مجلس النقدي والمصرفي، ويجب أن تتوفر فيها الشروط التقنية والمالية التي تحددها التنظيمات ذات الصلة، خاصة فيما يخص رأس المال، والشفافية، والكفاءة التقنية[2].

3 شركات الاعتماد الإيجاري

1 القانون رقم 23-09 المتضمن القانون النقدي والمصرفي، المرجع السابق.

2 عيسى بخيت، طبيعة العقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية، دراسة مقارنة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجيستير في الحقوق في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص عقود و مسؤولية مدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2010/2011، ص 59.

على غرار البنوك والمؤسسات المالية، منح المشرع الجزائري لشركات الاعتماد الإيجاري حق ممارسة عمليات الاعتماد الإيجاري، مع إخضاعها لأحكام قانون النقدي والمصرفي، إضافة إلى النظام رقم 06/96 الذي ينظم كيفية تأسيس هذه الشركات وشروط اعتمادها.[1]

وقد اشترط المشرع مجموعة من الشروط لتأسيس شركة اعتماد إيجاري، من أبرزها:

a. الشكل القانوني: يجب أن تتخذ شكل شركة مساهمة، ولا يُقبل أي شكل قانوني آخر.

b. شروط الأهلية: لا يجوز أن يكون مؤسسوها أو مسيروها محل منع قانوني وفق أحكام القانون 23-09.

c. الملاءة المالية: يشترط ألا يقل رأسمال الشركة عن مئة مليون دينار جزائري، وأن لا تقل الأموال المكتتبة عن 50% من الأموال الخاصة.

ويتم تقديم طلب التأسيس إلى مجلس النقدي والمصرفي مرفقًا بملف يحتوي على وثائق محددة بموجب تعليمة صادرة عن بنك الجزائر. وبعد دراسة الملف، يمنح محافظ بنك الجزائر الاعتماد بقرار رسمي يُبلّغ إلى المعني خلال أجل أقصاه شهران من تاريخ استكمال الوثائق.

وفي حال الموافقة، يُنشر مقرر الاعتماد في الجريدة الرسمية متضمنًا البيانات الأساسية للشركة، مثل: العنوان التجاري، مقر الشركة، أسماء المسيرين، ومبلغ رأس المال وتوزيعه.

---

1 النظام رقم 96-06 المؤرخ في 3جويلية 1996، الذي ينظم كيفية تأسيس شركات الإعتماد الايجاري وتنظيمها، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية عدد66، الصادرة بتاريخ 3 نوفمبر 1996.

أما في حالة الرفض، فيجوز لمقدمي الطلب الاستئناف أمام المحكمة الاستئنافية لمدينة الجزائر وفقًا للمادة 95 من القانون 23-09.

ب المستأجر

يعتبر المستأجر الطرف الثاني في عقد الاعتماد الإيجاري، حيث يتخذ المبادرة لإبرام العقد بناءً على حاجته لمعدات أو لتأمين محل تجاري أو مؤسسة حرفية، وقد حدد الأمر 96-09 المستأجر على أنه يمكن أن يكون شخصًا طبيعيًا أو معنويًا، جزائريًا أو أجنبيًا، وفقًا لما جاء في المادة 11 من الأمر 96-06.[1]

ومع ذلك، يثير النص استخدام مصطلح "المتعامل الاقتصادي" دون تحديد دقيق لمفهومه، وهو ما يثير تساؤلات حول المقصود به، بالمقارنة مع القانون 04-02 المتعلق بالممارسات التجارية، يبدو أن المشرع يقصد بالمتعامل الاقتصادي العون الاقتصادي، كما ورد تعريفه في القانون رقم 02-04.[2]

من الناحية العملية، تقبل شركات الاعتماد الإيجاري مثل "السلام لليزينغ" المستأجرين من مختلف القطاعات مثل المهنيين والفلاحين، بشرط أن يكون لديهم سجل تجاري أو اعتماد قانوني مهني.[3]

وبالتالي، يمكن للمستأجر أن يكون شخصًا طبيعيًا أو معنويًا، جزائريًا أو أجنبيًا، وأن يكون ممارسًا لمهنة معينة سواء كانت فلاحية، تجارية أو صناعية، شرط أن يكون التأجير لغرض إنتاجي وليس استهلاكي.

ثانيا: تطابق الإيجاب والقبول

1 حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الإعتماد الإيجاري (الليزينغ)، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير تخصص عقود خاصة ومسؤولية مدنية، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2008-2009، ص58.

2 المادة 3 من القانون رقم 02-04 المؤرخ في 23 يونيو2004 المتضمن القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية عدد 41، الصادرة في 24 يونيو 2004.

3 حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص58.

عند إبرام عقد الاعتماد الإيجاري، يبدأ المستأجر بتقديم طلب تمويل إلى شركة الاعتماد، وهو بمثابة "إيجاب" يتضمن تفاصيل عن المشروع وصاحب المشروع، تقوم الشركة بدراسة الملف المالي والتأكد من قدرة المشروع على دفع الأقساط، إذا كان المشروع مستوفيًا للمتطلبات المالية، يتم قبول الطلب وتحديد الشروط التي تشمل قيمة الأقساط ومدتها.[1]

ثالثا: الأهلية

تتطلب الأهلية القانونية لإبرام عقد الاعتماد الإيجاري أن يكون المؤجر (شخصًا معنويًا) قد ثبتت شخصيته القانونية[2]، أما المستأجر (شخصًا طبيعيًا) فيجب أن يكون بالغًا السن القانونية ومتمتعًا بقواه العقلية، إذا كان المستأجر شخصًا معنويًا، يجب أن يكون قد تأسس وفقًا للأشكال القانونية المحددة.

رابعا: سلامة الإرادة

يشترط أن يكون رضا الطرفين خاليًا من أي عيب، مثل الغلط أو الإكراه أو التدليس، في حال وجود أي عيب في الإرادة، يمكن للطرف المتضرر طلب إبطال العقد، كما نصت المواد 81-91 من القانون المدني على ذلك.[3]

الفرع الثاني: المحل

يُعد المحل أحد الأركان الأساسية لصحة عقد الاعتماد الإيجاري، ويمثل الشيء الذي يدور حوله التزام الطرف المدين، سواء كان تقديم خدمة أو تمكينًا من استعمال

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

2 عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في القانون المدني الجديد العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية، دار احياء التراث العربي، المجلد 6، بيروت، ص 114.

3 المرجع نفسه، ص 144.

مال معين، وقد اشترط المشرع الجزائري، على غرار القواعد العامة في القانون المدني، أن يكون المحل ممكنًا، معينًا أو قابلاً للتعيين، وألا يكون مخالفًا للنظام العام أو الآداب العامة.[1]

وبالرجوع إلى المادة الأولى من الأمر 96-09، يتضح أن المشرع حدّد محل عقد الاعتماد الإيجاري بالأصول ذات الاستعمال المهني فقط، سواء كانت منقولة أو غير منقولة، كما أجاز أن يشمل المحل أيضًا المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية ، ويمكن تفصيل ذلك كما يلي:

أولا: الأصول المنقولة

يشكل محل عقد الاعتماد الإيجاري في كثير من الأحيان أصولًا منقولة، وقد توسع المشرع الجزائري في تحديدها ضمن إطار المادة الأولى من الأمر 96-09، حيث أشار إلى أنها تشمل الأصول المنقولة المادية والمعنوية ذات الاستعمال المهني. وتُستبعد بموجب ذلك المنقولات ذات الطابع الاستهلاكي أو الشخصي، إذ لا تدخل في نطاق أهداف هذا العقد التمويلية.

وتنقسم الأصول المنقولة إلى نوعين أساسيين، على النحو الآتي:

أ: المنقولات المادية

وهي التجهيزات، الآلات، الأدوات، والمعدات التي تُستعمل بشكل مباشر في ممارسة نشاط مهني أو اقتصادي، ويشترط في هذه المنقولات أن تكون ذات صلة مباشرة بإنتاج أو خدمة مهنية تدر مداخيل للمستأجر، تُمكّنه من تسديد بدلات الإيجار والانتفاع المستقر بالمحل المؤجَّر، ويُشترط كذلك ألا تكون مخصصة للاستخدام

1 محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص ص 222 223.

الشخصي أو العائلي، مثل السيارات الخاصة أو الأدوات المنزلية، إذ أن الطبيعة المهنية لاستعمال المنقول تُعد معيارًا جوهريًا لقبولها كمحل لهذا النوع من العقود[1].

ب: المنقولات المعنوية

وتتعلق بالأشياء غير المادية التي لا تُدرك بالحواس ولكن لها قيمة اقتصادية قانونية، مثل المحلات التجارية، براءات الاختراع، العلامات التجارية، النماذج الصناعية، وحقوق الملكية الفكرية بوجه عام، وتُعد هذه الفئة من المنقولات من أهم صور المحلات الممكنة لعقد الاعتماد الإيجاري، خصوصًا في الحالات التي تهدف فيها المؤسسات إلى استغلال هذه الحقوق التجارية والاقتصادية لتحقيق عوائد مباشرة.[2]

وقد اشترط المشرع الجزائري، لا سيما في الحالة المتعلقة بالمحلات التجارية أو المؤسسات الحرفية، أن تكون هذه الأخيرة مملوكة للمؤجر، وأن يتضمن العقد وعدًا بالبيع من طرف واحد لصالح المستأجر، مع منعه من إعادة تأجير الأصل لصاحبه السابق، ويأتي هذا الشرط لتأمين الجدية في العملية ومنع إعادة تدوير الملكية بشكل غير مشروع أو تحايلي.[3]

وفي الختام، فإن محل عقد الاعتماد الإيجاري في جانبه المتعلق بالمنقولات، سواء كانت مادية أو معنوية، يخضع لشرط أساسي يتمثل في استعمال الأصل لأغراض مهنية ذات طابع إنتاجي أو خدماتي، ويُعد هذا الشرط جوهريًا لصحة العقد وتحقيق أهدافه التمويلية والتنموية.

ثانيا- الأصول غير المنقولة

1 المادة 2 من الأمر 96-09، المتضمن العقد الإعتمادي الإيجاري، المرجع السابق.

2 خدروش الدراجي، المرجع السابق، ص 90.

3 حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص 59.

تُعد الأصول غير المنقولة أحد المحلات الجوهرية لعقد الاعتماد الإيجاري، وقد خصها المشرع الجزائري بأحكام واضحة، مؤكدًا في المادة 4 من الأمر 96-09 أن الاعتماد الإيجاري يكون غير منقول عندما يتعلق بعقارات مبنية أو ستُبنى لتلبية حاجات مهنية للمستفيد، وهذا يدل على أن نطاق العقد لا يشمل العقارات بطبيعتها فقط، بل يمتد ليشمل حتى تلك التي سيتم تشييدها خصيصًا ضمن إطار العلاقة التعاقدية

وقد جاء تنظيم هذه الفئة من الأصول لإضفاء المرونة والفعالية على نظام التمويل التمويلي للعقارات ذات الطابع المهني، بحيث يُمكّن المؤسسات من الحصول على مقرات أو منشآت إنتاجية دون الحاجة إلى تمويل مباشر للشراء، وإنما من خلال التأجير المؤدي إلى التملك

ويندرج تحت هذا النوع من الأصول محوران أساسيان

أ: الأصول المبنية أو التي ستُبنى

يشمل هذا الصنف العقارات المشيدة فعلًا أو تلك التي تُقام خصيصًا وفقًا لحاجات المستفيد المهنية وتُستبعد بموجب هذا القيد الأراضي العارية التي لا يرافقها بناء، إذ لا يمكن أن تُشكل محلًا لعقد الاعتماد الإيجاري .وقد أجاز المشرع لشركة الاعتماد الإيجاري أن تقتني عقارًا جاهزًا أو أن تُشيده وفق ما يتطلبه المشروع المراد تمويله، مما يُعطي لهذا العقد طابعًا مرنًا واستثماريًا متقدمًا[1]

ب: مهنية الأصول غير المنقولة

يشترط المشرع أن يكون الأصل العقاري مخصصًا للاستعمال المهني، أي أن يُوظف لخدمة نشاط اقتصادي يحقق مردودية للمستفيد، كأن يُستخدم كمصنع، أو مستودع، أو مؤسسة خدمية كالفنادق والمصحات، ولا يُشترط طبيعة النشاط بحد

1 حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص 62.

ذاته، وإنما يكفي أن يكون الهدف من استخدام الأصل هو تحقيق إنتاج أو خدمة تدخل ضمن النشاط المهني[1]

وجدير بالذكر أن المشرع ألزم أن تكون هذه الأصول مملوكة للمؤجر، وأن يتضمن عقد الاعتماد الإيجاري وعدًا بالبيع لصالح المستأجر، مع منعه من إعادة تأجير الأصل لصاحبه الأصلي، لا سيما في حالة العقارات أو المحلات التجارية، وذلك. بهدف ضمان الجدية في انتقال الملكية ومنع التحايل أو الاستغلال غير المشروع للعقد

وبذلك يتضح أن المشرع الجزائري قد أحاط محل العقد – في شقه المتعلق بالأصول غير المنقولة – بجملة من الضوابط تضمن توجيه هذه الآلية التمويلية لخدمة الاقتصاد الفعلي وتفادي أي انحراف عن أهدافها المهنية المشروعة

الفرع الثالث: السبب في عقد الاعتماد الايجاري

يُعد السبب أحد الأركان الجوهرية في تكوين العقد، ويُقصد به الدافع أو الغاية التي حدت بكل طرف إلى إبرام العقد. وهو العنصر الذي يكشف عن المقصد الحقيقي من الالتزام، لذلك يشترط فيه أن يكون موجودًا، مشروعًا، وغير مخالف للنظام العام أو الآداب العامة، وإلا كان العقد باطلًا لفقدان أحد أركانه الأساسية[2]، كما يجوز إثبات عدم مشروعية السبب بكافة وسائل الإثبات الممكنة.

وفيما يخص عقد الاعتماد الإيجاري، باعتباره من العقود التمويلية ذات الطبيعة الاقتصادية، فإن السبب الذي يستند إليه كل طرف يعكس أهدافًا مالية واستثمارية واضحة:[3]

1حوالف عبد الصمد، المرجع نفسه، ص 65

2 عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 471.

3 نجوى إبراهيم البدالي، المرجع نفسه، ص 243.

بالنسبة للمستأجر (المستفيد)، فإن السبب يتمثل في رغبته بالحصول على حق استغلال واستعمال معدات، أو آلات، أو عقارات تدخل ضمن نشاطه المهني، دون أن يضطر إلى دفع ثمنها دفعة واحدة، نظرًا لضعف إمكاناته المالية. إذ يمكّنه العقد من تمويل احتياجاته الإنتاجية أو الخدمية بطريقة ميسّرة.

أما بالنسبة للمؤجر (سواء كان بنكًا أو مؤسسة مالية)، فإن السبب من التعاقد يتمثل في استثمار أمواله بطريقة آمنة ومربحة، من خلال شراء الأصول وتمكين المستفيد من استعمالها، مقابل تلقي أقساط إيجارية منتظمة تتضمن فائدة مالية، مما يحقق مردودية اقتصادية للمؤجر.

المطلب الثاني: الشروط الشكلية لعقد الاعتماد الإيجاري

يتميّز عقد الاعتماد الإيجاري بكونه من العقود الرسمية التي تتطلب استيفاء بعض الشروط الشكلية الخاصة، التي فرضها المشرّع الجزائري لضمان الشفافية القانونية وحماية أطراف العلاقة التعاقدية. فلا يكفي مجرد توافر الرضا والمحل والسبب لإبرام هذا العقد، بل يجب التقيد ببعض الشروط الشكلية المعينة حتى يتمكّن من إنتاج آثاره القانونية.

الفرع الأول: كتابة عقد الاعتماد الإيجاري

تُعد الكتابة من الشروط الشكلية الأساسية في عقد الاعتماد الإيجاري، إذ تفرضها القوانين المنظمة لعقود الإيجار بصفة عامة، كما يتضح من المادة 467 من القانون المدني التي تنص على بطلان عقد الإيجار غير المكتوب. وتختلف طبيعة الكتابة بحسب طبيعة المال المؤجر وصفة المستأجر.

ففي حالة الأصول المنقولة، يُكتفى بالكتابة العرفية إذا كان المستأجر تاجراً، أما في غير هذه الحالة، فتُشترط الكتابة الرسمية استنادًا إلى المادة 324 مكرر 1 من

القانون المدني، خصوصًا إذا تعلّق الأمر بنقل ملكية محلات تجارية أو عناصرها أو عقود تسييرها.

أما في حالة الأصول غير المنقولة (العقارات)، فإن الشكل الرسمي مطلوب وجوباً، طبقًا للمرسوم التنفيذي 06-91، الذي يشترط تحرير العقد لدى موثق، لما للعقارات من طبيعة قانونية خاصة تستوجب الرسمية، ويتعين أن يتضمن العقد الرسمي بيانات أساسية منها: هوية الأطراف، مدة العقد، المبلغ الإجمالي، خيار الشراء، وتاريخ تبليغه[1].

وعليه، يمكن القول إن المشرّع الجزائري، وإن لم ينص صراحة على الكتابة في الأمر 96-09، إلا أنه أشار إلى ضرورة توقيع العقد من الطرفين في المادة 5، مما يدل ضمنًا على وجوب الكتابة، لاسيما وأن اشتراط الشهر – الذي سنتناوله لاحقًا – يفترض وجود محرر رسمي. لذلك، تُعد الكتابة، في الواقع، ركنًا جوهريًا لانعقاد العقد، حتى إن لم يصرّح بها المشرّع كشرط صريح.[2]

الفرع الثاني: شهر عقد الاعتماد الإيجاري

تنص المادة 6 من الأمر 96-09 على خضوع عمليات الاعتماد الإيجاري لإشهار تنظمه نصوص خاصة، وقد تميزت الإجراءات حسب طبيعة الأصل، ففرق المشرّع بين شهر الأصول المنقولة والأصول غير المنقولة عبر مرسومين تنفيذيين: المرسوم 06-90 للأصول المنقولة[3]، والمرسوم 06-91 للأصول غير المنقولة.[4]

---

1 عيسى بخيت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية دراسة مقارنة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجيستير في الحقوق في إطار مدرسة دكتوراه، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2010-2011، ص 76.

2 نجوى ابراهيم البدالي، المرجع السابق، ص269.

3 المرسوم رقم 06-90 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن كيفيات اشهار عمليات الإعتماد الإيجار للاصول المنقولة، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية عدد 10.

4 المرسوم رقم 06-91 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن كيفيات اشهار عمليات الاعتماد الايجار للأصول الغير منقولة، الجريدة الرسمية الجمهورية الحزائرية عدد 10.

أولاً: إجراءات شهر عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة

يتم شهر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة بتسجيله في سجل خاص يُمسك على مستوى الملحقات المحلية للمركز الوطني للسجل التجاري، خلال أجل أقصاه 30 يومًا من توقيع العقد، هذا القيد يمنح العقد حجية قانونية، ويمنع المستأجر من الاحتجاج بحقوقه ضد المؤجر دون المرور بالإجراءات القانونية.[1]

ويشترط أن يشمل القيد معلومات دقيقة عن أطراف العقد، وتاريخ إبرامه، وقيمة الإيجار، ومدة العقد، كما يجب الإشارة إلى أي تعديل في البيانات المسجلة، بما في ذلك تغيير اختصاص السجل التجاري.

ويُلغى القيد فقط في حالات محددة مثل: الاتفاق بين الطرفين، صدور حكم نهائي، أو التنازل النهائي تنفيذاً للوعد بالبيع، ولم يحدد المشرع مدة معينة لسقوط القيد، خلافًا للتشريع الفرنسي الذي يشترط تجديده كل خمس سنوات.[2]

ثانياً: إجراءات شهر عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة

يخضع شهر العقود المتعلقة بالأصول غير المنقولة لمقتضيات المرسوم التنفيذي 91-06، الذي يُلزم المؤجر بتحرير العقد لدى موثق، ثم إشهاره لدى المحافظ العقاري المختص.

1 نجوى ابراهيم البدالي، المرجع نفسه، ص 238.

2 حوالف عبد الصمد، المرجع نفسه، ص65.

ويجب أن يتضمن عقد الاعتماد بيانات جوهرية منها: اسم الموثق، تاريخ العقد، هوية المستفيد، مدة العقد، القيمة الإجمالية للإيجار، وخيار الشراء وتاريخه الأقصى عند الاقتضاء.[1]

وفي حال حدوث أي تعديل مادي أو قانوني يخص العقار، يُحرّر عقد جديد يوضح التعديلات وفقًا لأحكام المرسوم 76-63 الخاص بالسجل العقاري. وتزول آثار الشهر في حالات محددة، منها: صدور حكم نهائي، تنفيذ الوعد بالبيع، أو في الحالات المنصوص عليها في المادة 45 من الأمر 96-09.[2]

وعلى عكس المشرع الفرنسي، لم ينص المشرع الجزائري على جزاء صريح لعدم القيام بإجراء الشهر، وهو ما يُعد ثغرة قانونية قد تضعف حماية حقوق المؤجر في مواجهة الغير، خاصة في حالة المنازعات مع دائني المستأجر أو خلفائه.[3]

ملخص الفصل الاول:

يُعد عقد الاعتماد الإيجاري صيغة تمويلية قانونية متميزة، تقوم على تمكين المؤسسات الاقتصادية والمشروعات من الحصول على الأصول اللازمة لنشاطها المهني دون الحاجة إلى تمويل ذاتي مباشر، وذلك من خلال علاقة ثلاثية تجمع بين المورد، والمؤجر (البنك أو المؤسسة المالية أو شركة الاعتماد الإيجاري)، والمستأجر (المستفيد).

تتجلى معالم هذا العقد في تعدد أبعاده، سواء من حيث المفهوم أو الطبيعة القانونية أو شروط الإبرام. فقد تم تكريسه في التشريع الجزائري من خلال الأمر 96-09، باعتباره عملية تجارية ومالية، تتعلق بأصول منقولة أو غير منقولة ذات طابع مهني.

1 خدروش الدراجي، المرجع نفسه، ص 91.

2 هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، دراسة نقدية في القانون الفرنسي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، مصر، 1994، ص 192.

3هاني محمد دويدار، المرجع نفسه، ص 192.

وتبرز خصائص هذا العقد في كونه مركبًا من عدة عناصر قانونية، تجمع بين الإيجار والتمويل والوعد بالبيع، وهو ما يظهر من خلال مقارنته بالعقود القريبة منه كالإيجار العادي أو البيع بالتقسيط. كما تنقسم أنواعه بحسب طبيعة محل العقد إلى: اعتماد إيجاري للأصول المنقولة، والأصول غير المنقولة، وأخرى تخص المحلات والمؤسسات الحرفية.

أما من حيث طبيعته القانونية، فقد اختلفت بشأنها المواقف التشريعية والفقهية، فتارة يُنظر إليه كعقد مسمى مستقل، وتارة أخرى كتركيبة من عقود متداخلة، وهو ما يعكس تنوع التفسيرات في القوانين المقارنة كالقانون المصري والفرنسي والجزائري.

ولقيام هذا العقد، يجب توافر شروط موضوعية تتمثل في الرضا الصادر من أطراف مؤهلة قانونيًا، ووجود محل مشروع ذي طابع مهني، وسبب اقتصادي مشروع. كما أن الشروط الشكلية تلعب دورًا جوهريًا، إذ يشترط في غالب الأحوال أن يكون العقد مكتوبًا، وغالبًا في شكل رسمي، خاصة إذا تعلق بأصول غير منقولة، إلى جانب إلزامية شهر العقد وفق إجراءات محددة سواء تعلق الأمر بالمنقولات أو بالعقارات.

الفصل الثاني: آثـــــــــار عقد الاعتماد الايجـــاري

الفصل الثاني: آثار عقد الاعتماد الايجاري

يتميز عقد الاعتماد الإيجاري كغيره من العقود الأخرى بعدة مراحل منها تكوينه وتنفيذه وانقضائه نهائيا، فبمجرد انعقاد العقد تنشأ مجموعة من الحقوق والالتزامات يتقيد بها الطرفان في العقد دون الاخلال بها وخرقها والإخلال بهذه الالتزامات تترتب جزاءات لطرف الذي تجاوزها.

ويعتبر هذا العقد من العقود الزمنية، حيث ينتهي هذا الأخير وفق المدة المتفق عليها في العقد، وينتهي هذا العقد أيضا بطرق طبيعة وبطرق اخرى استثنائية قاهرة خارجة عن إرادة الطرفين وقعت اثناء تنفيذ العقد وقبل حلول الآجال المتفق عليها، ولتعمق أكثر فيما سبق قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين سنتناول في المبحث الأول الحقوق والالتزامات المتقابلة لأطراف العقد ونتناول في المبحث الثاني انتهاء عقد الاعتماد الايجاري.

المبحث الأول: الحقوق والالتزامات المتقابلة لأطراف العقد

عقد الاعتماد الإيجاري وسيلة حديثة نسبيا حيث يتم من خلالها دعم المشاريع الاقتصادية حيث تتطلب هذه المشاريع مختلف المعدات والتجهيزات لممارسة نشاطاتها، وفكرة الاعتماد الايجاري تمكن المشروع من اقتناء المعدات والأجهزة دون دفع ثمنها دفعة واحدة وتضمن حقوق الممول عن طريق احتفاظه بملكية المأجور حتى سداد الدين، وعليه فإن عقد الاعتماد الايجاري أداة قانونية فعالة لتمويل ودعم المشاريع الكبرى والصغرى في حدا سواء.[1]

ويعتبر هذا العقد من العقود الملزمة لجانبين وهو قائم على مجموعة من الالتزامات في ذمة طرفيه ويجب عليهما التقيد بها اذ يقع على المؤجر تسليم الأصول محل العقد إلى المستأجر ، وينقل ملكيتها الى المستأجر ، بينما يقع على المستأجر دفع بدلات الايجار، و استعمال الأصل المؤجر في الغرض المدون في العقد والمتفق عليه بين الطرفين ، ولقد تطرق المشرع الجزائري لمختلف الحقوق والالتزامات التي تقع على المؤجر و المستأجر ومختلف الأحكام المتعلقة بعقد الاعتماد الايجاري وذلك في مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالتشريع الجزائري .

حيث تطرق المشرع الجزائري إلى الحقوق والالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر والمستأجر في عقد الاعتماد الايجاري وهذا في الباب الثاني من الأمر 96-09.[2]

ومن خلال ما تطرقنا إليه قسمنا هذا المبحث الى مطلبين حقوق والتزامات المؤجر مطلب أول وتقابلها حقوق والتزامات المستأجر مطلب ثان.

---

1 صخر أحمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي، (دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي)، الطبعة الأولى، مصر، 2005، ص 15.

2 ابتدأ من المادة 19 إلى غاية المادة 39 من الأمر96-09.

المطلب الأول: حقوق والتزامات المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري

بمجرد انعقاد عقد الاعتماد الايجاري بشكل صحيح وبالشروط القانونية فإن المؤجر يحصل على عدة حقوق والتزامات تهدف الى تحقيق الأهداف المالية للمؤجر وتساهم في ضمان تحقيق عقد الاعتماد الايجاري، وعليه قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين، ففي الفرع الأول سنتحدث عن حقوق المؤجر وفي الفرع الثاني سنتحدث عن التزامات المؤجر.

الفرع الأول: حقوق المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري

إن عقد الاعتماد الايجاري يمنح للمؤجر حقوقا تتوفق مع الوظيفة التمويلية التي يقوم بها، وهذه الحقوق تجعله أقوى طرف في عقد الاعتماد الايجاري، وهذه الحقوق تتمثل في حق المؤجر في التصرف بالمأجور، وحقه في التصرف بالمأجور، وحقه في الحصول على بدل الايجار، وسنحاول التطرق الى هذه الحقوق فيما يلي:

أولا: حق المؤجر في التصرف بالمأجور

يملك المؤجر التمويلي الأموال محل العقد وهي تعتبر ضمانا له لاستيفاء حقه بالحصول على الأقساط والثمن الذي تم تحديده في العقد، ويكون للمستأجر الحق في تملك الأموال عند انقضاء العقد التمويلي [1]، والاشكال الذي نطرحه من خلال ما سبق هل يعتبر التصرف الذي يقوم به المؤجر تجاه هذه الأموال؟

حيث نجد أن المشرع الأردني يعرف في المادة (1018) من القانون المدني الأردني حق الملكية: " سلطة المالك في أن يتصرف في ملكه تصرفاً مطلقاً عيناً ومنفعة واستغلالاً، ولمالك الشي وحده ان ينتفع بالعين المملوكة، وبغلتها وثمارها ونتاجها ويتصرف في عينها بجميع التصرفات الجائزة شرعاً "،[2] واعتبر المشرع الأردني أن المالك

1 صخر أحمد الخصاونة ، المرجع السابق، ص 187.

2 صخر أحمد الخصاونة نفسه، ص 187.

له حق التصرف بملكه كيفما شاء ومتى شاء ذلك، غير أن هذا التصرف يجب أن يكون غير ضار للأخرين أو يشكل خطرا يضر المصلحة عامة.

وهناك نوعان لهذا التصرف:

- التصرف المادي: وهو الذي يهدف به إلى اجراء تغيير مادي في الشيء محل الملكية مثلاً: البناء في أرض

- التصرف القانوني: وهو الذي يهدف الى التصرف في ملكية الشيء أو تقرير حق عيني عليه شواء كان هذا الحق من الحقوق العينية الاصلية أو من الحقوق العينية التبعية.[1]

وأيضا في المادة 19 من الأمر 09/96 السابق والتي جاء فيها " يبقى المؤجر صاحب ملكية الأصل المؤجر خلال كل مدة عقد الاعتماد الإيجاري الى غاية تحقيق شراء المستأجر هذا الأصل، في حالة ما إذا قرر هذا الأخير حق الخيار بالشراء عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء "

أي أن المؤجر يستطيع أن يحتج في موجهة الغير بملكيته للمال المؤجر الذي بيد المستأجر بعد إجراء الإشهار أو النشر القانوني كما جاء في المادة 06 من الأمر 09/96 السابق

" تخضع عمليات الاعتماد الايجاري الى إشهار، تحدد كيفياته عن طريق التنظيم "، فهنا يعود للمؤجر الحق في التصرف كما يشاء بتلك الأموال والمؤجر يبقى محتفظا بملكية الأصل المؤجر حتى وقت انتهاء العقد مالم يبد المستأجر رغبته في اكتساب الأصول المؤجرة.[2]

1 صخر أحمد الخصاونة ، المرجع السابق، ص 188.

2 المادة 06 من الأمر 96-09.

ثانيا: حق التفتيش على المأجور

من أهم الحقوق التي يمنحها عقد الاعتماد الايجاري للمؤجر هو حق الكشف عن المأجور وذلك بفحص حالته والوقوف على حالة التجهيزات والآلات التي يملكها، وهذا الحق مقرر للمؤجر قانونا ويتبين ذلك من خلال نص المادة 33 من الامر 09/96 السابق " يجب على المستأجر أن يسمح، خلال مدة الإيجار، للمؤجر بالدخول الى المحلات التي يوجد فيها الأصل المنقول المؤجر حتى يتسنى له ممارسة حقه مراقبة حالة هذا الأصل"،[1] وكل هذا الفعل الصادر من المؤجر لا يعتبر تعرض شخصي ضد المستأجر، بل يعتبر هذا الفعل من حقوقه المقررة قانونا أو اتفاق بينهما، شرط ألا يتعمد المؤجر إلحاق الضرر للمستأجر في محلاته التي تحتوي على الأصول.[2]

ثالثا: حق المؤجر في الحصول على بدل الايجار

من الحقوق التي يملكها المؤجر اتجاه المستأجر وهو الحصول على بدل الايجار ويتم تحديده بناء على الاتفاق بين الطرفين في العقد، وهدفه هو استرجاع المؤجر للأموال التي أنفقها خلال عقد الاعتماد الايجاري ويقبض المؤجر بدل الايجار الى غاية استيفاء كل الأقساط، ويعتبر هذا الحق من الالتزامات التي وجب على المستأجر تنفيذها والتقيد بها دون أي تأخير أو تماطل.[3]

الفرع الثاني: التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري

بمجرد إبرام العقد بين الطرفين فإن المؤجر يلتزم تجاه المستأجر بمجموعة من الالتزامات، وهذه الالتزامات لا تخرج عن الالتزامات التي يرتبها عقد الايجار على عاتق

1 المادة 32 من الأمر 96-09.

2 صخر أحمد الخصاونة، المرجع السابق، ص 191.

3 فاطمة الزهراء نعيجة، جهينة زغبة، النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري في القانون الجزائري، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، جامعة قالمة، موسم 2019-2020، ص 90.

المؤجر، باستثناء ما يتعارض والطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الايجاري،[1]ومن هذه الالتزامات ما يلي:

أولا: الالتزام بالتمويل

بمجرد إبرام عقد الاعتماد الايجاري يكون المؤجر ملزما بالتمويل ويعتبر هذا التمويل هو الالتزام الرئيسي الناتج عن إبرام عقد الاعتماد الايجاري، حيث يقوم المؤجر بشراء الأموال التي اختارها المستأجر، وهذه العملية تتميز بخصوصية حيث أن المستأجر (المستفيد) هو الذي يقوم بعملية الشراء نيابة عن المؤجر، مع ذلك فإن عملية الشراء هذه تبقى خاضعة للقواعد العامة، وعليه فإن العقد المبرم بين المؤجر التمويلي والمورد هو عقد بيع او عقد مقاولة.[1]

ومن خلال ما سبق يتبين لنا أن ما يقوم به المؤجر هو تمويل شراء هذه الأشياء محل العقد وهو الذي يقوم بأداء ثمنها للمورد أو المقاول، ويجب على المؤجر تجاه المستأجر بموجب عقد الاعتماد الايجاري أداء الثمن المبين في العقد وهو ثمن اقتناء الأشياء محل عقد الاعتماد الايجاري.

وفي الأخير بعد عملية التمويل تنتقل ملكية الأشياء محل العقد إلى المؤجر، وذلك تنفيذا لعقد الاعتماد الايجاري المبرم بين المؤجر والمستأجر.[2]

لكن ما يثير التساؤل، هل يملك المؤجر الحق في رفض التمويل؟

وهناك حالتين يتم فيهما رفض عملية التمويل في عقد الاعتماد الايجاري وهما كتالي:

أ: رفض التمويل بعد إبرام عقد الاعتماد الايجاري

---

1 صخر أحمد الخصاونة، المرجع السابق، ص 162.

2 صخر احمد ا الخصاونة، المرجع نفسه، ص 163،162.

إن عملية التمويل التي يقوم بها المؤجر تعتبر تنفيذا للالتزام المفروض على عليه بناء على عقد الاعتماد الايجاري، وهذه العملية لا تكون إلا بعد إبرام العقد، وعليه فإن رفض المؤجر للتمويل يعد إخلالا منه بالتزامه التعاقدي، هذا ما يستوجب قيام مسؤوليته العقدية تجاه المستأجر، كما يمكن أن تقوم هذه المسؤولية العقدية تجاه المقاول أو المورد.[1]

ب: رفض التمويل قبل إبرام عقد الاعتماد الايجاري

إن المؤجر لا تقع عليه أي مسؤولية اتجاه المستأجر أو المورد أو المقاول قبل ابرام العقد، لأن له الحرية في قبول أو رفض العرض الصادر من صاحب المشروع، حيث يقوم المؤجر بدراسة المشروع ومدى تحقق مصلحته المالية في حال قبول عرض تمويل المستأجر، فهو يسعى لتحقيق ربح مالي عند عقد الاعتماد الايجاري.[2]

ثانيا: الالتزام بتسليم المأجور

إن المؤجر وفقا للقواعد العامة يلتزم بأن يسلم العين المؤجرة إلى المستأجر وتوابعها في حالة تصلح للاستعمال المعد لها والمنفعة المقصودة منها وذلك حسب الاتفاق المبرم بين الطرفين،[3] وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 476 من القانون 07/05 المعدل والمتمم للقانون المدني " يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين ".[4]

1 صخر أحمد الخصاونة ، المرجع السابق، ص 164
2 صخر أحمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص 164،165.
3صخر أحمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص 165.
4 المادة 476 من الأمر 58-75.

وأيضا قد أورد المشرع الجزائري هذا الالتزام في الفقرة الثانية وذلك في المادة 38 من الامر 09/96[1]

وهذا الالتزام شرعه المشرع لتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور، ويتم التسليم عن طريق قبض المأجور من المؤجر دون أي مانع يحد أو يمنع من الانتفاع به مع بقاء المأجور بيد المستأجر حتى تنقضي مدة العقد.[2]

وهناك صورتين لتسليم الأموال محل العقد وهما : **. التسليم المباشر**: ويتم التسليم مباشرة من المؤجر الى المستأجر، فيقوم المؤجر باستلام الأموال أو المعدات مباشرة من المورد أو المقاول، ومن ثم يقوم بتأجيرها إلى المستأجر، وقد يحدث التسليم بشكل مباشر وذلك عندما تكون الأموال محل العقد مملوكة للمؤجر بالأصل.

وكذا التسليم غير مباشر: وهنا يقوم المستأجر باستلام الأموال المؤجرة من المورد أو المقاول، ويكون ذلك في حال اتفاق المؤجر والمستأجر على أن يقوم الأخير بالاستلام مباشرة من المورد أو المقاول، وهذه الطريقة الأكثر استعمالا في عقد الاعتماد الايجاري.[3]

ثالثا: الالتزام بالضمان

إن من التزام المؤجر في عقد الإيجار هو تمكين المستأجر من الاستفادة والانتفاع من الأموال المؤجرة طيلة مدة الايجار المتفق عليها، حيث يضمن المؤجر للمستأجر التعرض له في العين المؤجرة، وهذا الضمان يتيح للمستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ويجب على المؤجر ان يمنع كل فعل قد يحول ويمنع المستأجر من الانتفاع بالأموال المؤجرة.[4]

1 المادة 38 من الأمر 96-09 والمتعلق بالاعتماد الايجاري " الالتزام بتسليم الأصل المؤجر طبقا للخصوصية التقنية المعينة من قبل المستأجر في الحالة وفي التاريخ المتفق عليهما في عقد الاعتماد الايجاري".

2 صخر أحمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص 166

3 صخر أحمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص 167.

4 صخر أحمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص 176،177

وقد أورد المشرع الجزائري هذا الالتزام في المادة 38 الفقرة الأخيرة من الامر 96-09 حيث قال " ...الالتزام بضمان 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 والتي اعلم بها المستأجر وكان هذا الأخير على علم بها وقت إبرام عقد الاعتماد الايجاري".[1]

وضمان التعرض يشمل التعرض الصادر من المؤجر شخصيا أو التعرض الصادر من الغير، وقد نظم القانون المدني الأردني أحكام التعرض في المواد (684-685) منه، ولكن لا يقف الضمان عند ضمان التعرض بل امتد أكثر للوصول إلى ضمان العيوب الخفية، والتي من شأنها أن تنقص المأجور إنقاصا كبيرا.[2]

ولقد اختلف المشرع الجزائري والمشرع اللبناني حول مسألة ضمان العيوب الخفية ، حيث نجد المشرع الجزائري ألزم المؤجر بضمان جميع العيوب ،وبالعودة للمادة السابقة 38 من الامر 96-09 والتي جاء فيها " ضد جميع عيوب الأصل المؤجر" ،[3] أما المشرع اللبناني أعفى المؤجر من ضمان العيوب الخفية وذلك في المادة الخامسة من القانون 1999/160 حيث قال " لا يكون المؤجر مسؤولا عن افعاله أو تصرفاته التي تؤدي الى خلط في اختيار الأموال المؤجرة أو الى تمكين المورد أو المقاول أو الغير من التعرض للمستأجر على أي وجه في الانتفاع بالمال المؤجر ".[4]

وعليه فإن المؤجر ملزم بضمان التعرض الذي يتعرض له المستأجر من طرف المورد أو المقاول أو الغير، ومن الطبيعي أن يضمن المؤجر للمستأجر الانتفاع الهادئ بالمأجور لأن المستأجر يدفع أجرة للمؤجر مقابل الانتفاع بالمأجور، لذلك كان من البديهي أن يرتب كل عقد إيجار في ذمة المؤجر التزاما بضمان التعرض، سواء أكان هذا التعرض

1 الفقرة الأخيرة من المادة 38 من الأمر 96-09.

2 صخر أحمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص 177.

3 المادة 38 من الأمر 96-09.

4 لعروسي حسنية، الاعتماد الايجاري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، جامعة مستغانم موسم 2018-2019، ص 63.

الصادر من المؤجر تعرضا شخصيا وسواء أن كان ماديا أو قانونيا، أما بالنسبة للتعرض الصادر من الغير فلا بد أن يكون مبنيا على سند قانوني،[1] ويمكن أن يعفى المؤجر عن ضمان العيوب الخفية في حال ما تم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر في العقد على أن يتنازل المستأجر عن ضمان العيوب الخفية، وذلك كما جاء في المادة 18 من الأمر 96-09 " تنازل المستأجر عن ضمان الاستحقاق وعن ضمان العيوب الخفية ".[2]

رابعا: الالتزام بالصيانة

ونقصد بالصيانة وهي قيام المؤجر وبصفة دورية بمتابعة وصيانة الأموال المؤجرة والقيام بكل ما يلزم لتقوم بالأعمال التي يسعى إليها المستأجر، والحد من أي خلل يؤدي الى فوات المنفعة المقصودة من انتفاع المستأجر بالمأجور، وهذا تفاديا لتعطلها أو حدوث اعطال قد تسبب بتوقفها نهائيا.[3]

أما الإصلاح فيقصد به إعادة الأموال المؤجرة الى ما كنت عليه بعد إصلاحها وإزالة ما بها من أعطاب.[4]

وبشكل عام فإن القواعد العامة، تلزم المؤجر بصيانة الأموال المؤجرة والحرص على أن تبقى الأموال المؤجرة على الحالة التي كانت عليها وقت إبرام العقد بين المؤجر والمستأجر، وأن يقوم المؤجر طيلة مدة الإيجار بإصلاح وترميم الأموال المؤجرة إذا تطلب الأمر ذلك.[5]

حيث نصت المادة 681 من القانون المدني الأردني على ما يلي:"

---

[1] صخر أحمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص 177.

2 المادة 18 من الأمر 96-09.

3 صخر أحمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص 173.

4صخر أحمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص173.

[5] صخر أحمد الخصاونة ، المرجع نفسه، ص 174.

1ـ يلتزم المؤجر أن يقوم بإصلاح ما يحدث من خلل في المأجور يؤثر في استيفاء المنفعة المقصودة، فإن لم يفعل جاز للمستأجر فسخ العقد أو الحصول على إذن من المحكمة يخوله الاصلاح والرجوع على المؤجر بما اتفق بالقدر المتعاف عليه.

2ـ إذا كان الخلل الذي يلزم المؤجر إصلاحه عرفاً من الأمور البسيطة أو المستعجلة التي لا تحتمل التأخير، وطلب إليه المستأجر إصلاحه فتأخر أو تعذر الاتصال به جاز للمستأجر إصلاحه واقتطاع نفقته بالقدر المعروف من بدل الايجار."[1]

نستنتج من خلال النص السابق أن المؤجر ملزم بالقيام بجميع أعمال الإصلاح والصيانة على الأموال المؤجرة في حالة حدوث خلل فيها، فإذا تأخر أو تعذر الاتصال بالمؤجر جاز للمستأجر القيام بأعمال الصيانة والإصلاح على حساب المؤجر.

لكن نظرا للطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الايجاري فإن الالتزام بالصيانة والإصلاح يقع على عاتق المستأجر وليس المؤجر، هذا ما جاء الفقرة الأخيرة من المادة 17 من الأمر 96-09 حيث قال "... إعفاء المؤجر من الالتزامات الملقاة عادة على عاتق صاحب ملكية الأصل المؤجر. وبصفة عامة، يعد مقبولا قانوناً كل بند يجعل من المستأجر يتكفل بوضع الأصل المؤجر ويتحمل النفقات والمخاطر كذلك الالتزام بصيانة هذا الأصل وإصلاحه والالتزام باكتتاب بأمين".[2]

المطلب الثاني: حقوق والتزامات المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري

كما يرتب عقد الاعتماد الايجاري حقوقاً والتزامات تقع على عاتق المؤجر، فإنه يرتب أيضا حقوقاً والتزامات تقع على عاتق المستأجر، فبمجرد إبرام عقد الاعتماد الايجاري بالشروط القانونية المطلوبة، فإن المستأجر بمقتضى هذا العقد يتحصل على مجموعة من الحقوق ويلتزم بمجموعة من الالتزامات، وسندرس هذه الالتزامات والحقوق

1صخر أحمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص 173.

2 الفقرة الأخيرة من المادة 17 من الأمر 96-09.

في فرعين، الفرع الأول الحقوق التي تنشأ للمستأجر في العقد، ويتناول الفرع الثاني الالتزامات التي تقع عاتق المستأجر.

الفرع الأول: حقوق المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري

إن من أهم الحقوق التي يرتبها عقد الاعتماد الايجاري للمستأجر حقه في الانتفاع بالمأجور وحق المستأجر في الرجوع على المورد أو المقاول بدعوى مباشرة وعليه سنحاول التطرق إلى هذه الحقوق فيما يلي:

أولا: حق المستأجر في استعمال الأموال المؤجرة

أعطى المشرع الجزائري للمستأجر الحق في استعمال العين المؤجرة و الانتفاع بها وكأنه هو مالكها الحقيقي خلال فترة العقد ، بسعر المحدد والمدة المحددة في العقد ، فالمستأجر يملك هذا الحق من تاريخ استلام الأموال المؤجرة إلى غاية عودتها إلى مالكها الحقيقي وهو المؤجر ،وهذا ما جاء في نص المادة 29 من الامر 96-09 حيث قال "يتمتع المستأجر بحق الانتفاع بالأصل المؤجرة بمقتضى عقد الاعتماد الايجاري ابتداء من تاريخ تسليم الأصل المؤجر من قبل المؤجر والمحدد في العقد "[1]، وبالتالي فإن فترة الانتفاع التي يتمتع بها المستأجر طوال المدة المحددة في العقد وتنقضي بمجرد انتهاء فترته ، أما إذا عجز المؤجر عن الوفاء بالتزاماته كما جاء في العقد يحق للمستأجر أن يطالب المؤجر بتعويض وأن يتخذ كل الإجراءات التحفظية والتنفيذية على الأصل المؤجر أو أموال المؤجر.[2]

ثانيا: حق المستأجر في الرجوع على المورد أو المقاول بدعوى مباشرة

إن عقد الاعتماد الايجاري بما له من طبيعة خاصة أعطت للمستأجر الحق بالرجوع على المورد أو المقاول بدعوى مباشرة ، حيث نصت المادة (13) من قانون التأجير

1 المادة 29 من الأمر 96-09.

2 فاطمة الزهراء نعيجة، جهينة زغبة، المرجع السابق، ص 98.

التمويلي الأردني على أنه " دون إخلال بحق المؤجر في الرجوع على المورد أو المقاول بإقامة أي دعوى على أي منهما بأي حق مقرر له بموجب العقد المبرم معه ، للمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد والمقاول ،بإقامة مثل هذه الدعوى فيما عدا دعوى فسخ العقد "[1]، ويتبين من خلال المادة أن المشرع الأردني أعطى للمستأجر حق الرجوع على المورد أو المقاول للمطالبة بجميع حقوق المؤجر الناشئة عن العقد المبرم بينه وبينهم. عقد بيع أو عقد المقاولة ، وبناء على ما قرره المشرع ،فإنه يكون للمستأجر الرجوع بالضمان المقرر للمؤجر تجاه المورد ، فيطالبه بإنقاص الثمن نتيجة وجود عيب خفي في الأموال المؤجرة ، أو مطالبة المستأجر للتعويض نتيجة التأخير في تنفيذ التزامه بتسليم الأموال المؤجرة ، كما يمكنه أيضا المطالبة بإصلاح العيوب الموجودة في الأموال المؤجرة .[2]

الفرع الثاني: التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري

يرتب عقد الاعتماد الايجاري التزامات تقع على عاتق المستأجر وهي بالأصل لا تخرج عن الالتزامات التي يرتبها عقد الايجار، إلا أن المشرع يحمل المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري التزامات إضافية وهذه الإضافات تتفق مع طبيعة عقد الاعتماد الايجاري، وعليه سنتطرق الى هذه الالتزامات كما يلي:

أولا: الالتزام بدفع الأجرة

يترتب على المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري على دفع بدل الايجار المتفق عليه إلى المؤجر، وهذا مقابل انتفاعه بالمأجور حتى انتهاء مدة العقد[3]، ولقد أورد المشرع الجزائري هذا الالتزام وذلك في المادة 32 من الامر 96-09 حيث قال "يجب على

1 صخر أحمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص 225.

2 صخر أحمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص 225.

3 صخر أحمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص 192.

المستأجر أن يدفع للمؤجر مقابل حق الانتفاع بالأصل المؤجر، وفي التواريخ المتفق عليها المبالغ المحددة كإيجارات في عقد الاعتماد الايجاري ".[1]

ويقصد بالأجرة أو بدل الايجار المال الذي يلتزم المستأجر بدفعه إلى المؤجر لقاء انتفاعه بالمأجور، سواء اكان عينا او منفعة أو دينا، وتشترط القواعد العامة في الأجرة أن تكون الأموال مالا مشروعا وحقيقيا ومعلوما [2]، فالمستأجر ملزم بدفع بدل الايجار إلى المؤجر مقابل انتفاعه بالمأجور، ولقد حددت المادة 14 من الأمر 96-09 كيفية تحديد مبلغ الايجار حيث جاء فيها "...يتضمن مبلغ الإيجارات الذي يجب أن يدفعه المستأجر للمؤجر ما يلي:

- سعر شراء الأصل المؤجر مقسم إلى مستحقات متساوية المبلغ تضاف إليها القيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاولة حق الخيار بالشراء

- أعباء استغلال المؤجر المتصلة بالأصل موضوع العقد

- هامش يطابق الأرباح أو الفوائد

- المكافئة للمخاطر المترتبة على القرض والمواد الثابتة المخصصة لاحتياجات عملية الاعتماد الايجاري "[3]، ولقد أكد المشرع ضرورة دفع المستأجر لبدل الإيجار للمؤجر وهذا حسب المبلغ المتفق عليه والتاريخ المتفق عليه، وهذا ما جاء في نص المادة 39 من الامر 96-09[4]

[1] المادة 32 من الأمر 96-09.

2 صخر أحمد الخصاونة، المرجع السابق، ص 192.

3 المادة 14 من الأمر 96-09.

[4] المادة 39 من الأمر 96-09" الالتزام بدفع الإيجارات حسب السعر والمكان والتواريخ المتفق عليها".

نلاحظ من خلال المواد السابقة أن المشرع الجزائري قد أوضح كيفية تحديد القيمة التي يدفعها المستأجر إلى المؤجر مقابل انتفاعه بالمأجور، وأيضا قد بين لنا مكان وتاريخ تسديد الأجرة إلى المؤجر وهذا حسب الاتفاق بين الطرفين في العقد.

ثانيا: الالتزام بالحفاظ على المأجور

يترتب على المستأجر وفقا للقواعد العامة لعقد الاعتماد الايجاري بالحفاظ على الأموال المؤجرة، ذلك أن الأموال المؤجرة تعتبر أمانة في يده، فهو يتحمل ما يقع عليها من نقص، أو تلف، أو عيب، أو تقصيره، أو تعرض الغير[1]، ويستتبع الحفاظ على الأموال المؤجرة تحميل المستأجر التزامات فرعية لضمان حفاظه على المأجور، والمتمثلة في:

أ: الالتزام باستعمال المأجور وفقا للغرض المعدّ له

يلتزم المستأجر وفق القواعد العامة لعقد الاعتماد الايجاري باستعمال المأجور وفقا للغرض المعدّ له وعلى النحو الذي تم الاتفاق عليه في العقد[2]، حيث تتضمن هذه العقود في العادة بنودا تلزم المستأجر ان يعتني بالمأجور وأن يحسن استعمالها وأن يتم استعمال الأموال في الغرض الذي تم الاتفاق عليه ، فمثلا إذا كان المأجور منشأة أو بناء فإن المستأجر يجب أن يستعملها وفق ما يحتويه العقد ،فإن كان العقد يقضي بتخصيص هذا العقار لغايات السكن فلا يجوز للمستأجر أن يمارس فيها أنشطة صناعية أو تجارية[3]، وهذا ما جاء في المادة 35 من الامر 96-09 حيث قال " يلتزم المستأجر خلال مدة الانتفاع بالأصل المؤجرة، باستعمال هذا الأصل حسب الاستعمال المتفق عليه مثلما يفعله رب الاسرة الحريص ".[4]

1 صخر أحمد الخصاونة، المرجع السابق، ص 197.

2 محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، عمان، دار الثقافة، عمان، 2011، ص174.

3صخر أحمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص 197.

4 المادة 35 من الأمر 96-09.

وعليه فإن المستأجر يلتزم باستعمال الأموال المؤجرة فيما تم الاتفاق عليه وأن يحرص عليها ويحفظها مثل الاب الحريص على اسرته حيث يوفر لها الأمان، كما يتحمل المستأجر مسؤولية العين المؤجرة في حال تعرضها للتلف أو الهلاك.

ب: الالتزام بعدم تغيير معالم المأجور

ومن الالتزامات التي من شأنها الحفاظ على المأجور هي التزام المستأجر بعدم إحداث تغيير في المأجور والذي قد يسبب تغير معالم المأجور وشكله ،حيث يمتنع المستأجر من القيام بأي تعديل على الأموال المؤجرة دون استشارة المؤجر ، إلا إذا كان هذا التعديل مما يستلزم إصلاح المأجور والحرص على عدم إلحاق أي ضرر بالمأجور عند التعديل ،وإذا تجاوز المستأجر هذه الالتزام وغير معالم الماجور وجب عليه عند انقضاء الإجارة إعادة المأجور إلى حالته الأولى مالم يتفق على غير ذلك[1]، وهذا ما جاء في الفقرة الرابعة من المادة 39 حيث قال " الالتزام بعدم إحداث أي تغيير على الأصل المؤجر ،أو تجهيز بدون إذن المؤجر ، مهما كانت الأسباب التي تدعو لذلك ، لاسيما إذا كانت التجهيزات أو التغييرات تهدد سلامة العقار المؤجر وتنقص من قيمته ".[2]

ج: الالتزام بالتأمين

إذا هلكت الأموال المؤجرة كليا بفعل قوة قاهرة أو بسبب خارج عن إرادة المستأجر فإنها تهلك على مالكها، ويترتب على ذلك فسخ العقد سواء كان هذا الهلاك كليا أو جزئيا، لكن القانون يلزم المؤجر بالإصلاح لتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، فإذا امتنع المؤجر عن التصليح جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو تخفيض بدل الايجار[3]، وعليه فإن التأمين على المأجور يقع على عاتق المستأجر وهذا ما جاء في نص المادة 34 من الامر 96-09 حيث قال " يمكن أن يضع عقد الاعتماد الايجاري

1 صخر أحمد الخصاونة، المرجع السابق، ص 200.

2 الفقرة الرابعة من المادة 39 من الامر 96-09.

3 صخر أحمد الخصاونة، المرجع السابق، ص 203.

أيضا على عاتق المستأجر التزام تأمين الأصل المؤجر على حسابه، ضد مخاطر الاتلاف الكلي أو الجزئي والتي تحدد أو تمنع الاستعمال المتفق عليه "[1]، أما في حال عجز المستأجر عن تأمين الأموال المؤجرة أو أخل بالتزامه فإن المؤجر يقوم بتأمينها ونفقتها تكون على المستأجر، وبعدها يكون له الحق في مطالبة المستأجر بأقساط التأمين التي دفعها على المأجور لتأمينه. [2]

ثالثا: الالتزام بالصيانة

إن عقد الاعتماد الايجاري يُحمل المستأجر مسؤولية صيانة الأموال المؤجرة وجميع النفقات التي تستهلكها أعمال الصيانة والإصلاح ، والأكثر من هذا كله فإن المستأجر يتحمل وحده تبعة هلاك الأموال المؤجرة، ولقد برر الفقه الفرنسي سبب تحميل المستأجر مسؤولية الصيانة في عقد التأجير التمويلي بالقول "إن مال الملكية (ملكية الأصل) تنتقل في النهاية إليه عند ممارسته لحقه في تملك المأجور ، وبالتالي فليس ثمة مبرر في أن يتحمل المؤجر هذه النفقات ، ولا يوجد ما يمنع من تحمّل المستأجر تبعات الملكية منذ بدء انتفاعه بالأصل ".[3]

ولاكن قد تقع هذه النفقات على عاتق المؤجر، وهذا ما جاء به المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 33 من الامر 96-09 حيث قال "يمكن أن يضع على عاتق المستأجر الالتزام بالحفاظ على الأصل المؤجر وصيانته في حالة اعتماد إيجاري للأصول المنقولة "[4], ومن خلال ما سبق نستنتج أنه يمكن أيضا أن يضع عقد الاعتماد الايجاري الالتزام بالصيانة على عاتق المؤجر وهذا في الأصول المنقولة التي يمكن نقلها من مكان إلى أخر مثل المركبات، أو الآلات.

1 المادة 34 من الامر 96-09.
2 صخر أحمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص 205
3 صخر احمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص 208،209.
4 الفقرة الأولى من المادة 33 من الأمر 96-09.

رابعا: التزام المستأجر بالمسؤولية المدنية

يتحمل المستأجر بموجب عقد الاعتماد الايجاري المسؤولية المدنية الناجمة عن الأصل المؤجر، حيث يمكن أن يسبب الأصل المؤجر ضررا بالغير وصحتهم، وهذه المسؤولية تتمثل في عنصرين هما: المسؤولية الناجمة عن تهدم البناء، والمسؤولية الناجمة عن حراس الأشياء وعليه سنتطرق الى هذين العنصرين فيما يلي:

أ: المسؤولية المدنية الناجمة عن تهدم البناء

لقد تطرق المشرع الجزائري الى هذه المسؤولية في المادة 2/140 من القانون المدني والتي تنص على أن "...مالك البناء مسؤول مما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهداما جزئيا ما لم يثبت ان الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال الصيانة ، أو قدم في البناء ، أو عيب فيه"[1]، وأيضا المشرع الأردني في القانون المدني الأردني عالج المسؤولية المدنية الناجمة عن الاضرار التي قد يحدثها البناء في حال التهدم إما كليا أو جزئيا ،فبموجب نص المادة (290) يضمن ملك البناء أو المتولي عليه الضرر الذي قد يلحق الغير كانهيار البناء بعضه أو كله مسببا اضرار جسيمة للأشخاص المتواجدين فيه ولا يعفى من هذا الالتزام إلا إذا أثبت عدم تقصيره.[2]

فالمسؤولية هنا قائمة على أساس خطأ مفترض غير قابل لإثبات العكس مفاد هذا الخطأ أن عدم القيام بالصيانة أو عيب فيه أو تهدم البناء راجع إلى خطأ الممالك. وعليه فإن المشرع الأردني والجزائري قد وضعا نظاما خاصا بهذه المسؤولية بحيث منحت للمتضرر حق رفع الدعوى القضائية ضد مالك البناء في حال تعرضه للضرر إلا إذا أثبت المالك عكس ذلك وهو قيامه بالحراسة وأعمال الصيانة اللازمة.

1 فاطمة الزهراء نعيجة، جهينة زغبة، المرجع نفسه، ص 113.

2 صخر أحمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص 210.

ب: والمسؤولية الناجمة عن حراس الأشياء

لقد تطرق المشرع الأردني الى مسؤولية الشخص عما تسببه الأشياء التي تحت حراسته من أضرار بالغير، وهذا ما جاء في نص المادة (290) من القانون المدني الأردني على أن "كل من كان تحت تصرفه أشياء تتطلب عناية للوقاية من ضررها أو آلات ميكانيكية يكون ضامنا لما تحدثه هذه الأشياء من ضرر إلا ما يمكن التحرز منه، هذا مع عدم الاخلال بما يرد في ذلك من أحكام خاصة " غير أنه يمكن أن يعفى حارس الشيء إذا أثبت أن الضرر الذي لحق الاخرين خارج عن إرادته، أو حالة طارئة، أو قوة قاهرة.[1]

ولقد نصت المادة 138 من القانون المدني على أن "كل من تولى حراسة شيء وكانت له القدرة الاستعمال والتسيير والرقابة، يعتبر مسؤولا عن الضرر الذي يحدثه الشيء ويعفى من هذه المسؤولية الحارس للشيء إذا اثبت أن ذلك الضرر حدث بسبب لم يكن يتوقعه مثل عمل ضحية، أو عمل الغير، أو الحالة الطارئة، أو القوة قاهرة"

ومن خلال هذه المادة نستنتج أن الحارس يتحمل مسؤولية ضرر الأشياء التي يحرسها.[2]

خامسا: التزام المستأجر بالامتناع عن القيام ببعض التصرفات القانونية

يلتزم المستأجر بعدم القيام ببعض التصرفات والتي من شأنها أن تلحق ضرر بالمؤجر وهذه التصرفات هي: نقل ملكية الأشياء محل العقد، أو إعارتها الى الغير، أو التنازل عن العقد الى مستأجر آخر وسنتطرق إلى هذه التصرفات فيما يلي:

أ: نقل ملكية المأجور أو تغيير مكانه

تبقى الأموال المؤجرة ملكا للمؤجر طيلة مدة العقد، وبالتالي فإن المستأجر يمتنع من التصرف بالمأجور أو ترتيب أي حق عيني على المأجور، وترتيبه لاي حق عيني يعتبر

1 صخر أحمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص 213.

2 فاطمة الزهراء نعيجة، جهينة زغبة، المرجع نفسه، ص 112

باطلا لأنه تصرف فيما لا يملك، وكما يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأموال المؤجرة ويلتزم بعدم نقل الأموال محل العقد (إذا كان المأجور منقولا) إلى مكان غير المكان المخصص لها والذي تم تبينه في العقد، وفي حال مخالفة المستأجر لهذا الالتزام للمؤجر الحق في المطالبة بالتعويض وقد يترتب أيضا فسخ العقد.[1]

ب: الالتزام بعدم إعادة تأجير الأصل المؤجر (الإيجار الباطن)

فإنه وفق قواعد الشريعة العامة فإنه لا يجوز للمستأجر أن يؤجر ايجارا فرعيا من الباطن دون موفقة المؤجر[2]، حيث تنص المادة 10/93 من الامر 96-09 بقولها " ...الالتزام بعدم التنازل عن حقه في الانتفاع وعدم إعادة تأجير الأصل المؤجر دون موافقة صريحة من المؤجر "[3]، وهذا ما جاء في القانون المدني الأردني حيث قال " لا يجوز للمستأجر أن يؤجر المأجور كله أو بعضه من شخص آخر إلا بإذن المؤجر أو إجازته"[4]، ويتبين لنا من خلال المواد السابقة أن المشرعين الجزائري والأردني قد منعا المستأجر من التأجير الفرعي كقاعدة عامة، ما لم تكن هناك موافقة صريحة أو إذن من المؤجر وحده.

ج: إعارة المأجور الى الغير بدون عوض

تسمح القواعد العامة للمستأجر أن يعير المأجور للغير ويمكنهم من استعماله والانتفاع به دون، لكن يمنع المستأجر من هذا التصرف إذا كان من شأنه أن يؤدي إلى

1 صخر احمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص 213.
2 صخر احمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص 217.
3 فاطمة الزهرة نعيجة، جهينة زغبة، المرجع نفسه، ص 108.
4 صخر احمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص218.

الاضرار بالمأجور أو المؤجر، كما يمنح القانون الحق للمؤجر في إجراء تفتيش للتأكد من استمرارية حيازة المستأجر للمأجور وأيضا فحص حالته.[1]

د: التنازل عن عقد الإيجار التمويلي

وفقا للقواعد العامة يجوز للمستأجر التنازل عن عقد الايجار الى الغير، ويصبح المستأجر الجديد هو المستأجر، وتنازل المستأجر عن العقد يتضمن حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر نحو المؤجر، وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته نحو المؤجر، أما بالنسبة

للعلاقة بين المستأجر الأصلي والمؤجر فإنها تنتهي، وتنشأ علاقة جديدة بين بين المؤجر والمتنازل له ليصبح مثل المستأجر الأصلي دائنا ومدينا مباشرا للمؤجر.[2]

المبحث الثاني: انتهاء عقد الاعتماد الايجاري

إن عقد الاعتماد الايجاري من العقود الزمنية كغيره من العقود الأخرى حيث يمر بعدة مراحل منها بدايته وانقضائه نهائيا، وهذا الانقضاء قد يكون لأسباب طبيعية بانتهاء المدة المقدرة له في العقد، ولأسباب أخرى صادرة من إرادة أحد الطرفين في إنهاء العقد بسبب إخلال الطرف الاخر للالتزامات المفروضة عليه وفق القواعد العامة لعقد الاعتماد الايجاري فيؤدي ذلك إلى انقضاءه قبل أجله الطبيعي وهذا الانهاء لا يكون إلا بالتراضي أو التقاضي أو بمقتضى نص قفي القانون.[3]

وعليه سنحاول البحث في هذا المبحث حيث تم تقسيمه إلى مطلبين المطلب الأول سنعرض فيه الانتهاء الطبيعي لعقد الاعتماد الايجاري وأثاره انتهاء عقد الاعتماد الايجاري عند حلول الأجل أما في المطلب الثاني سنعرض انتهاء عقد الاعتماد الايجاري عن طريق الفسخ وأثاره.

1 صخر احمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص216.
2 صخر احمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص219.
3 صخر احمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص234.

المطلب الأول: انتهاء عقد الاعتماد الايجاري عند حلول الأجل

بمجرد انتهاء عقد الاعتماد الايجاري يكون المستأجر أما ثلاث خيارات مبينة في العقد مسبقا إما أن يقوم المستأجر بشراء الأصل المؤجر التي انتفع منها أو تجديد العقد وان تكون الشروط جديدة وثمن مختلف أو أن يقوم برد الأموال المؤجرة إلى المؤجر، وعليه قسمنا هذا المطلب إلى ثلاثة فروع وهي الفرع الأول شراء الأصل المؤجر اما الثاني تجديد العقد وأخيرا كمطلب ثالث رد الأموال المؤجرة وهي كتالي:

الفـرع الأول: شراء الأصل المؤجر

يحق للمستأجر عند نهاية مدة عقد الاعتماد الايجاري أن يشتري الأموال المؤجرة من المؤجر إما كلها أو نصفها، وهذا ما جاء في نص المادة 16 من الامر 96-09 حيث قال " يمكن للمستأجر عند انقضاء فترة الايجاري غير قابلة للإلغاء وبتقدير منه فقط:

-إما أن يشتري الأصل المؤجر مقابل دفع قيمته المتبقية كما تم تحديدها في العقد"[1]

وأيضا المشرع المصري من خلال المادة 5 من القانون رقم 95 لسنة 1995 حيث قال " للمستأجر الحق في شراء المال المؤجر كله أو بعضه في الموعد وبالثمن المحدد في العقد على أن يراعي في تحديد الثمن مبالغ الأجرة التي أداها "[2]، واستنادا لنص المشرع الجزائري والمصري أنهم أجازوا للمستأجر الاحتفاظ بالأموال المؤجرة عند نهاية العقد مع دفع ثمنها إلى المؤجر كاملا كما تم الاتفاق بينهما ، ويجب أن يكون الثمن منخفضا لأن المستأجر طوال فترة العقد كان يدفع بدلات الايجار المرتفعة ، وفي حال دفع

1 المادة 16 من الأمر 96-09.

2 لعروسي حسنية، المرجع نفسه، ص75.

المستأجر لهذا الثمن فإن المؤجر ملزم بنقل ملكية الأصل إلى المستأجر سواء كان هذا الأصل منقولا أو عقارا.[1]

الفرع الثاني: تجديد العقد

إذا لم يقم المستأجر في شراء الأصل المؤجرة لعدم رغبته فيها ولكنه يرغب في مواصلة مشروعه أو فكرته ، فإن بإمكانه الاعتماد على خيار أخر وهو خيار تجديد العقد بينه وبين المؤجر وبشروط وثمن جديد يتم الاتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر ، وهذا ما جاء في الفقرة الثانية من المادة 16 حيث قال " وإما أن يعيد تجديد الإيجار لفترة ومقابل دفع إيجار تتفق عليه الأطراف "[2] وأيضا المشرع المصري في المادة الخامسة حيث قال " ... وفي حالة عدم اختياره شراء الأصل المؤجر يكون له إما رده الى المؤجر أو تجديد العقد وذلك بالشروط التي يتفق عليها الطرفان ،وفي جميع الأحوال لا يتجدد العقد تجديدا ضمنيا ولا يمتد، سواء تم التنبيه على المستأجر بانتهاء مدة العقد أو لم يتم ذلك ".[3]

ويجب الإشارة أنه في حال تجديد العقد وجب على المؤجر أن يخفض بدلات الايجار على الأموال المؤجرة لأن هذه الأموال قد تكون حالتها سيئة ومعرضة للإتلاف بسرعة هذا من جانب، ومن جانب أخر نلاحظ أن المؤجر قد استرجع رأس ماله من العقد السابق أما العقد الجديد فيمثل له أرباح إضافية فقط.[4]

الفرع الثالث: رد الأموال المؤجرة إلى المؤجر

إذا انتهى العقد بين المؤجر والمستأجر وتعذر على المستأجر القيام بأحد الخيارات السابقة في شراء الأصل أو تجديد العقد عليه برد الأموال إلى المؤجر، وهو أخر حل

1 فاطمة الزهراء نعيجة، جهينة زغبة، المرجع نفسه، ص 119.

2 المادة 16 من الأمر 96-09.

3 لعروسي حسنية، المرجع نفسه، ص77.

4لعروسي حسينة، المرجع نفسه، ص78

بالنسبة للمستأجر، وهذا كما جاء في المادة 36 من الامر 96-09 حيث جاء فيها " يجب على المستأجر عند انقضاء مدة الإيجار، في حالة مالم يقرر حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه أو حالة عدم تجديد الإيجار أن يرد الأصل المؤجر على حالة اشتغال واستعمال توفق حالة أصل مماثل وحسب عمره الاقتصادي.

ولا يمكن المستأجر، في أي حال من الأحوال، أن يطلب بحق حبس الأصل المؤجر لأي سبب كان "[1]، وأيضا في الفقرة الأخيرة من المادة 10 من الامر 96-09[2]، وعليه فإن المستأجر يستعمل هذا الخيار، في حال عدم رغبته في اكتساب الأموال المؤجرة أو تجديد العقد، ويلتزم المستأجر برد هذه الأموال بحالة جيدة وسليمة صالحة للاستعمال فيما بعد، هذا بالنسبة للأصول المنقولة مثل الآلات أو الأجهزة أما بالنسبة للأصول الغير منقولة مثل العقار فيلتزم المستأجر بردها في الاجل المتفق عليها.[3]

المطلب الثاني: انتهاء العقد عن طريق الفسخ وأثار

لا يختلف عقد الاعتماد الايجاري في أسباب انقضائه عما تقرره القواعد العامة في عقد الايجار ، فهو ينقضي بانقضاء المدة المحددة للعقد لأنه من العقود الزمنية ، هذه هي النهاية الطبيعية لعقد الاعتماد الايجاري ، كما ينقضي العقد بسبب أحد أطرفه وهما المؤجر والمستأجر ،وذلك لامتناع أحدهم من تنفيذ التزاماته أو قصر فيها ، هذا ما يؤدي في الغالب إلى فسخ العقد و انتهاء العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وعليه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين الفرع الأول سنعرض فيه انتهاء العقد عن طريق الفسخ أما الفرع الثاني أثار فسخ عقد الاعتماد الايجاري وهذا كتالي:

الفرع الأول: أسباب فسخ عقد الاعتماد الايجاري

1 المادة 36 من الأمر 96-09.

2 الفقرة الأخير من المادة 10 من الامر 96- 09" وإما أن يرد الأصل المؤجر للمؤجر ".

3 فاطمة الزهرة نعيجة، جهينة زغبة، المرجع نفسه ص 124.

لا تكاد تخلو عقود الاعتماد الايجاري من شروط تتيح لأحد الطرفين في فسخ العقد، ولا سيما في بعض الحالات التي يخل المستأجر بتنفيذ أحد الالتزامات التي تقع عليه، أو عدم تنفيذ المؤجر لواجباته اتجاه المستأجر، وعليه سندرس أهم الأسباب التي تؤدي إلى فسخ العقد.

أولا: عدم أداء بدل الايجار

إن من الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر هي دفع مقابل حق انتفاعه بالأموال المؤجرة ويعتبر هذا الالتزام من الالتزامات الرئيسية الملقاة على المستأجر ، وعقد الاعتماد الايجاري يعتبر من العقود الملزمة للجانبين ، وإخلال المستأجر لهذا الالتزام يسبب إهدار الفرصة أمام المؤجر في استرداد ما دفعه من ثمن الأموال المؤجرة وأيضا إهدار الفرصة للمؤجر في تحقيق الربح وراء تمويله ودعمه للمستأجر [1]،ووفقا للقواعد العامة يمكن للمؤجر أن يطلب تنفيذ العقد أو فسخه نهائيا [2]، وهذا ما جاء في نص المادة 20 من الامر 96-09 حيث قال " يمكن المؤجر ، طوال مدة عقد الاعتماد الايجاري وبعد إشعار مسبق و/أو إعذار لمدة خمسة عشر (15) يوما كاملة ، أن يضع حدا لحق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر أو استرجاعه عن طريق التراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للاستئناف يصدر بذيل العريضة عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر ، وذلك في حالة عدم دفع المستأجر قسطا واحدا من الايجار ، وفي هذه الحالة ، يمكن المؤجر أن يتصرف في الأصل المسترجع ، عن طريق تأجير ، أو بيع أو رهن حيازة أو عنن طريق أية وسيلة قانونية أخرى لنقل الملكية ، ويعد كل بند مخالف لعقد الاعتماد الايجاري بندا غير محرر". [3]

ولقد اختلف المشرع الأردني والمشرع الجزائري في هذا الموضوع حيث نص قانون التأجير التمويلي الأردني في المادة (17) منه على أنه " يحق للمؤجر فسخ العقد دون

---

1 صخر احمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص241

2صخر احمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص242،241.

3 المادة 20 من الأمر 96-09.

حاجة إلى إنذار أو إشعار أو أية إجراءات قضائية في حالة تخلف المستأجر عن دفع بدل الأجرة المحدد في الوقت وفي المواعيد المحددة له".[1]

ثانيا: فسخ العقد بسبب إفلاس المستأجر

تنص المادة 22 من الامر 96-09 أنه " في حالة عدم قدرة المستأجر على الوفاء، تم إثباتها قانونا من خلال عدم دفع قسط واحد من الايجار، أو في حالة حل بالتراضي أو قضائي أو تسوية قضائية أو إفلاس المستأجر، لا يخضع الأصل المؤجر لأية متابعة من دائني المستأجر العاديين أو الامتيازين مهما كان وضعهم القانوني وصفتهم، سواء أخذوا بعين الاعتبار بصفة فردية أو على شكل كتلة في إطار إجراء قضائي جماعي "[2]، حيث يعتبر إفلاس المستأجر من الدوافع الأساسية التي تدفع بالمؤجر إلى إنهاء العقد نهائيا، وهذا يبين مدى عجز المستأجر عن تسديد التكاليف التي تقع عليه نتيجة عقد الاعتماد الايجاري، حيث يحق للمؤجر فسخ العقد دون الحاجة إلى إنذار أو إشعار أو أية إجراءات قضائية إذا صدر قرار بتصفية المستأجر أو بشهر إفلاسه، وفي هذه الحالة لا تدخل الأموال المؤجرة ضمن الضمان العام للدائنين، لأن هذه الأصول هي ملك المؤجر وليست ملك المستأجر، والأموال التي تدخل في أموال التفليسة هي الأموال التي يملكها المستأجر المفلس، وأيضا قانون التأجير التمويلي الأردني في المادة (17/ب) منه أعطى الحق للمؤجر في طلب فسخ العقد في حال تصفية المستأجر أو إشهار إفلاسه. 3

ثالثا: وفاة المستأجر

يعتبر العقد مفسوخا في حالة وفاة المستأجر هذا ما جاء في المادة (19/ د) من القانون المصري 95 لسنة 1995 حيث قال " يعد العقد مفسوخا من تلقاء نفسه

1 صخر احمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص242.

2 المادة 22 من الأمر 96-09.

3 صخر احمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص245.

دون الحاجة إلى إنذار أو اتخاذ إجراءات قضائية في حالة وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن في شركة الأشخاص المستأجرة مالم يطلب الورثة أو الشريك المتضامن الجديد استكمال تنفيذ العقد خلال ثلاثين يوما من تاريخ الوفاة "، ومن خلال النص يتبين لنا أن العقد يعتبر مفسوخا في حال وفاة المستأجر.[1]

ويظهر ان المشرع المصري أدرك أهمية الاعتبار الشخصي لشخصية المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري ،ذلك أنه وفق القواعد العامة فإن عقد الإيجار بحسب الأصل لا يعد من قبيل العقود القائمة على الاعتبار الشخصي ،إذ يأمل المؤجر في الحصول على ربع المال الذي يقوم باستغلاله عن طريق تمكين شخص آخر من الانتفاع به ،وكقاعدة عامة فإن عقد الايجار لا ينتهي بموت المؤجر أو المستأجر حيث يبقى الورثة من بعدهم ملتزمين ويقومون بالالتزامات بمقدار حصصهم من الميراث ، وعليه فإن المشرع المصري أعطى الحق للورثة أن يطلبوا تنفيذ العقد خلال 30 يوما من تاريخ الوفاة ويستمر العقد بكل الحقوق والالتزامات المفروضة من قبل.[2]

اما المشرع الجزائري لم يورد نصا كم هو الحال للمشرع المصري في حال وفاة المستأجر.

رابعا: تصفية المستأجر إذا كان شخصا معنويا

يترتب انقضاء الشخص الاعتباري تصفيته، لمعرفة ما عليه من ديون ومستحقات، تعرف التصفية على أنها مجموعة الاعمال اللازمة لتصفية الشركة وتحصيل الحقوق وتسديد الديون التي تقع على الشركة بعدها استخرج المال الصافي وتقسيمه على الشركاء.[3]

1 صخر احمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص252.

2 صخر احمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص253.

3 فاطمة الزهراء نعيجة جهينة زغبة، المرجع نفسه، ص129.

حيث يعين هذا المصفي بموجب المادة 782 من القانون التجاري حيث جاء فيه " يعين مصف واحد او أكثر من طرف الشركاء إذا حصل الانحلال مما تضمنه القانون الأساسي أو إذا قرره الشركاء.

يعين المصفى:

1 – بإجماع الشركاء في شركة التضامن.

2 – بالأغلبية لرأس مال الشركاء في الشركات ذات المسؤولية المحدودة.

3 – وبشروط النصاب القانونية فيما يخص الجمعيات العامة العادية في شركات المساهمة". [1]

الفرع الثاني: أثار فسخ عقد الاعتماد الايجاري

يعتبر عقد الاعتماد الايجاري من العقود الملزمة للجانبين وإخلال أحد الطرفين للالتزامات التي تقع عليه بحيث يترتب على ذلك انفساخ العقد بين المتعاقدين ويعودا للحالة التي كانا عليها قبل إبرام العقد ، فإذا استحال ذلك يحكم بالتعويض ، وهذا وفقا لما جاء في نص المادة 13 من الأمر 96-09 حيث قال " إن فسخ عقد الاعتماد الايجاري خلال الفترة غير قابلة للإلغاء من قبل طرف من الأطراف ، تمنح الطرف الأخر 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 للعقود "[2] ،وأيضا وفقا لما تقرره المادة (228)من القانون المدني الأردني.[3]

1 المادة 782 من الامر 75-59 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.

2 المادة 13 من الامر 96-09.

3 صخر احمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص 257.

على ضوء ما سبق سنتطرق إلى هذا الفرع بتقسيمه إلى عنصرين الأول هو عودة الأصل المؤجرة إلى المؤجر أما العنصر الثاني هو التعويض على فسخ العقد وهما كتالي:

أولا: استردا المؤجر للأصل المؤجرة

أقر المشرع الجزائري عند فسخ العقد على ضرورة إرجاع الأموال المؤجرة محل العقد إلى المؤجر لأنها ملكه، ويتم استرجاع هذه الأموال عن طريق التراضي بين الطرفين، فإذا استحال ذلك أو تأخر المستأجر عن تنفيذ التزامه يتم اللجوء على الطرق القضائية لردع المستأجر وإجباره على التنفيذ أو التعويض بمعنى أن المشرع ألزم المستأجر رد المأجور إلى المؤجر ودون تأخير.[1]

وعليه إذا فسخ عقد الاعتماد الايجاري فإن المستأجر ملزم برد الأموال المؤجرة إلى المؤجر، وإذا تأخر المستأجر عن ردها وجب عليه دفع بدل الإيجار كتعويض عن استعماله لملك الغير بوجه مشروع.[2]

ثانيا: التعويض عن الفسخ

تنص المادة 21 من الأمر 96-09 أنه في حال فسخ المستأجر العقد فسخا تعسفيا وجب عليه تقديم تعويضات للمؤجر[3]، حيث تحتوي الكثير من عقود الاعتماد الايجاري على شروط تضمن لها قيمة الخسائر التي قد تتعرض لها جراء فسخ العقد، ويعتبر هذا الشرط وسيلة لتحديد التعويض جراء مخالفة المستأجر لالتزامه في العقد ، وتكمن أهمية هذا الشرط في عقد الاعتماد الايجاري تجسيدا للدور الاقتصادي لهذا العقد ، حيث أن الشركات في تعاملها بعملية الاعتماد الايجاري تتعرض إلى الكثير من المخاطر التي تكلفها نفقات ضخمة في حال عدم تنفيذ العقد كما تم الاتفاق عليه

1 فاطمة الزهراء نعيجة، جهينة زغبة، المرجع نفسه، ص131.

2 فاطمة الزهراء نعيجة، جهينة زغبة، المرجع نفسه، ص131.

3 المادة 21 من الأمر 96-09 حيث قال " يلجأ المؤجر إلى القضاء في حالة الفسخ التعسفي لعقد الاعتماد الإيجاري الصادر من المستأجر".

ولم يتم بصورة كاملة ، لهذا فإن وجود هذا الشرط الجزائي يمثل التعويض عن الخسائر التي قد يسببها المستأجر لو أقدم على فسخ العقد ، وتحدد قيمة هذا الشرط الجزائي بمجموع أقساط الأجرة الباقية حتى نهاية العقد.[1]

حيث يعرف محمد شتا أبو سعد : الشرط الجزائي هو بند عقدي يدرجه المتعاقدان في عقدهما أو في اتفاق لاحق لضمان احترام العقد وكفالة تنفيذه ، بحيث أنه إذا أخل المتعاقد بالتزامه أدى مبلغا معينا للمتعاقد الأخر فهو في الحقيقة تقدير اتفاقي للتعويض[2]، وأيضا بالرجوع إلى المادة 13 من الأمر 96-09 حيث قال " إن فسخ عقد الاعتماد الايجاري خلال الفترة غير قابلة للإلغاء من قبل طرف من الأطراف ، تمنح الطرف الأخر 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 للعقود ".[3]

فمن خلال ما سبق يتبين لنا أنه يمكن للطرفين أي المؤجر والمستأجر بوضع بند خاص ضمن بنود العقد فإذا فسخ أحد الطرفين العقد قبل أجله جاز للطرف الأخر أن يطلب التعويض، وإذا لم يلتزم هذا الطرف يتم اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة للفصل بينهم.[4]

1 صخر احمد الخصاونة، المرجع نفسه، ص260،261.
2 فاطمة الزهرة نعيجة، جهينة زغبة، المرجع نفسه، ص132.
3 المادة 13 من الامر 96-09.
4 فاطمة الزهراء نعيجة، جهينة زغبة، المرجع نفسه، ص133.

خلاصة الفصل الثاني

تطرقنا في هذا الفصل إلى الاثار المترتبة على عقد الاعتماد الايجاري من خلال مجموعة من الالتزامات والحقوق التي تقع على أطراف العقد أي المؤجر والمستأجر لاعتباره من العقود الملزمة للجانبي، فبمجرد إبرام العقد فإن المؤجر والمستأجر وجب عليهم التقيد لهذه الالتزامات، اذ يقع على المؤجر تسليم الأصول محل العقد إلى المستأجر، وينقل ملكيتها الى المستأجر، بينما يقع على المستأجر دفع بدلات الايجار، واستعمال الأصل المؤجر في الغرض المدون في العقد والمتفق عليه.

أما انقضائه فقد ينتهي العقد نهاية طبيعية بانقضاء المدة المحددة له باعتباره من عقود المدة، وقد ينقضي هذا الأخير انقضاء غير طبيعي فيتم فسخه قبل المدة المتفق عليها، وهاذ الفسخ لا يكون إلا بالتراضي، أو التقاضي، أو بنص قانوني.

وفي الأخير في حال فسخ عقد الاعتماد الايجاري ينجر عنه أثران هما إعادة الأصل المؤجرة إلى مالكها الأصلي وهو المؤجر وأيضا التعويض عن الفسخ لأن المؤجر قد لحقه ضرر كبير جراء فسخ العقد وهذا التعويض يعتبر حماية للمؤجر من تعسف المستأجر.

خـــاتمـة

خــــــاتمة

وفي النهاية يمكننا ان نستخلص من هذه الدراسة، أن عقد الاعتماد الايجاري يعتبر من أحدث الوسائل والطرق لتمويل مختلف المشاريع الاقتصادية ومهما كانت طبيعتها سواء كانت صناعية، أو زراعية، أو تجارية، وفكرة هذا العقد تتمثل في توفير مختلف المعدات والأجهزة التي يتطلبها المشروع دون أن يتحمل تكاليف شرائها دفعة واحدة، وعليه فإن المشروع يستعمل هذه الأجهزة والمعدات دون تملكها.

وبالرجوع للأمر 96-09 فإن عقد الاعتماد الايجاري له مجموعة من الحقوق وهي عبارة عن ضمانات لتحقيق اهداف الشركة الداعمة أما الالتزامات فيجب التقيد بها لإنجاح عملية الاعتماد الايجاري، وهذه الحقوق والالتزامات يجب على أطراف العقد التقيد بها، فإذا احترم المؤجر والمستأجر هذه الالتزامات والحقوق فالمؤجر يحقق هدفه وهو تحقيق دخل مقابل تمويل المستأجر طيلة مدة العقد، أما المستأجر يحقق هدفه وهو إكمال مشروعه وتحقيق أرباح من الأموال المؤجرة من طرف المؤجر، مع إمكانية اكتسابه في نهاية العقد.

ولقد اتضح لنا من خلال ما سبق أن الحقوق والواجبات لصالح المؤجر وحده، فهي تحمي المؤجر أكثر من المستأجر ولا يوجد توازن بين الالتزامات وحقوق الملقاة على المستأجر والمؤجر، حيث نستخلص من هذه الدراسة العديد من النتائج والتوصيات والتي نذكر منها:

أ: النتائج

- في عقد الاعتماد الايجاري يتم تحديد المدة على أساس العمر الاقتصادي للأصول الإنتاجية.
- يعتبر عقد الاعتماد الايجاري عقد ثنائي الأطراف من حيث إبرامه، أما من ناحية تنفيذه فهو عقد ثلاثي الأطراف.
- يمكن أن يكون محل عقد الاعتماد الايجاري جميع الأموال المنقولة والغير منقولة.

- تعتبر الملكية من الوسائل الضامنة للمؤجر إذ تمكنه من الاحتفاظ بملكية الأموال المؤجرة في عقد الاعتماد الايجاري.

- يمكن عقد الاعتماد الايجاري المستأجر من أن يتفاوض مع المورد أو المقاول حيث يحدد المواصفات التي يريدها في الأموال المؤجرة.

- يمكن لعقد الاعتماد الايجاري أن ينقضي بطريقة غير طبيعية أي إنهائه قبل حلول أجله، في حالة ما إذا أخل أحد اطرافه بالتزاماته التعاقدية أو توفرت حالات الفسخ، فيفسخ العقد ويتم استرداد الأموال المؤجرة، إما اتفاقيا أو عن طريق القضاء بطلب التعويض.

ب: التوصيات

> ضرورة إعادة النظر في الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري كي لا يبقى هذا العقد خاضع للقواعد العامة.

> ضرورة الموازنة بين الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر والمؤجر، إذ أنه تم إعفاء المؤجر منها وتكليف المستأجر بتنفيذها وتحمل الأعباء.

> إنشاء شركات وطنية مختصة في تمويل مختلف المشاريع وتشمل كافة القطاعات التجارية، أو الصناعية، أو الفلاحية وهذا خدمة للاقتصاد الوطني.

> إقامة أيام إعلامية للمجتمع ومختلف المؤسسات المالية والبنوك والمستثمرين حول عقد الاعتماد الايجاري، وما يحتويه من إيجابيات تعود على أطراف العقد والاقتصاد الوطني.

قـــائمة المصادر والمراجــــــــــــع

قائمة المراجع والمصادر

أولا: المراجع العامة

1_ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في القانون المدني الجديد العقود الواردة على الانتفاع بالشيء الإيجار والعارية، دار احياء التراث العربي، المجلد 6، بيروت.

2_ عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية: البيع والمقايضة، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.

3_ محمد صبري السعدي: النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري، دار الكتاب 1 الحديث، مصر، 2003.

4_ محمد صبري السعدي، "الواضح في شرح القانون المدني الجزائري: النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام: العقد والإرادة المنفردة"، الطبعة الرابعة، دار الهدى، الجزائر، 2008.

ثانيا: المراجع المتخصصة

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

2_ زياد أبو حصوة، عقد التأجير التمويلي – دراسة مقارنة – دار الراية للنشر والتوزيع، لبنان، 2005.

3_ صخر أحمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي، (دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي)، الطبعة الأولى، عمان، 2005.

4_ على السيد قاسم: الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، 1997.

5_ محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، عمان، دار الثقافة، عمان، 2011.

6_ محمود قديح محمد، الطبيعة القانونية لعقد التأجير التمويل " دراسة مقارنة "، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2018.

7_ نادر عبد الشافي، عقد الليزنغ دراسة مقارنة، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، 2004.

8_ نجوى إبراهيم البدالي، "عقد الإيجار التمويلي"، الطبعة الأولى، دار الجامعة الجديدة للطباعة والنشر والتوزيع، الإسكندرية، مصر، 2005.

9_ هلال بسام، مسلم قلاب، التأجير التمويلي دراسة مقارنة، دار الراية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الأردن.

أ – المؤلفات المتخصصة

1_ أسماء مرابط ومحمد دمانة. "النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري وتأثيره على الضمان وتمويل المشاريع الاقتصادية." مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الأغواط، الجزائر، المجلد 10، العدد 2، 28 سبتمبر 2019.

2_ هاني محمد دويدار، التأجير التمويلي من الوجهة القانونية: الجديد في أعمال المصارف من الوجهتين القانونية والاقتصادية، أعمال المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق، جامعة بيروت العربية، الجزء الثاني: الجديد في التمويل المصرفي، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002.

3_ ادم نوح علي، مصطفى موسى، واجبات المستأجر والمؤجر وحقوقهما في التأجير التمويلي، دراسة مقارنة الفقه الإسلامي والقانون الأردني، علوم الشريعة والقانون، م43، 2016.

4_ علال قاشي، عبد الحليم بوشكيوة، عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة كآلية للتمويل، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية، م 21، ع 2، 2021.

5_ قايم سارة، الإطار القانوني والتنظيمي لعقد الإعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والعقود في قانون الأعمال، مجلد 8، العدد02، 2023.

ب – الأطروحات ومذكرات الماجستير

1_ بن بريح أمال، "عقد الاعتماد الإيجاري كآلية لتمويل المشاريع"، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2014-2015.

2_ بوزيد عدنان: "أحكام الوعد بالبيع العقاري: دراسة مقارنة"، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس – مستغانم، السنة الجامعية 2018-2019.

3_ حوالف عبد الصمد. الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (الليزينغ): دراسة مقارنة. مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2008-2009.

4_ خرودش، الدراجي. النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري. مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر،2008-2009.

5_ عسالي عبد الكريم، "عقد الاعتماد الإيجاري الدولي"، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 23 جوان 2015.

6_ عيسى بخيت، طبيعة العقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية، دراسة مقارنة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجيستير في الحقوق في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2011/2010.

7_ فاطمة الزهراء نعيجة، جهينة زغبة، النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري في القانون الجزائري، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون، جامعة قالمة، موسم 2019-2020.

8_ لعروسي حسنية، الاعتماد الايجاري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، جامعة مستغانم موسم 2018-2019.

9_ نوال قحموس، عقد الاعتماد الايجاري في ظل القانون الجزائري، رسالة دكتوراه علوم في القانون الخاص، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2013.

10_ هشام بن الشيخ، "عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات"، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح – ورقلة، 2006-2007.

ثالثا: النصوص القانونية

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

2_ الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996، المتضمن قانون الاعتماد الايجاري، نُشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 3، الصادر في 14 يناير 1996.

3_ الأمر رقم 75-59 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم.

4_ النظام رقم 96-06 المؤرخ في 3جويلية 1996، الذي ينظم كيفية تأسيس شركات الإعتماد الايجاري وتنظيمها، الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية عدد66، الصادرة بتاريخ 3 نوفمبر 1996.

5_ المرسوم رقم 06-90 المؤرخ في 20 فبراير 2006، المتضمن كيفيات اشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة، ج، ر عدد 10.

رابعا: المراجع الأجنبية

Calon. La location des biens d’équipement au (leasing) Dalloz 4691/ chip 65.

D.LE Geais, crédit – bail mobilier 1993.

الفهــرس

الفهرس

العنوان	الصفحة
مقدمة	01
الفصل الأول: تكوين عقد الاعتماد الايجاري.	07
المبحث الأول: تكريس عقد الاعتماد الايجاري.	08
المطلب الأول: مفهوم عقد الاعتماد الايجاري وأنواعه.	08
الفرع الأول: التعريفات الفقهية والقانونية لعقد الاعتماد الايجاري.	08
الفرع الثاني: خصائص عقد الاعتماد الايجاري.	12
الفرع الثالث: تمييز عقد الاعتماد الايجاري عن غيره من العقود.	15
الفرع الرابع: أنواع عقد الاعتماد الايجاري.	19
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الايجاري.	21
الفرع الأول: تصنيف عقد الاعتماد الايجاري ضمن العقود المسماة.	22
الفرع الثاني: تصنيف عقد الاعتماد الايجاري ضمن العقود المركبة.	23
الفرع الثالث: عقد الاعتماد الايجاري وسيلة تمويلية وتجارية.	25
المبحث الثاني: إبرام عقد الاعتماد الايجاري.	26
المطلب الأول: الشروط الموضوعية لعقد الاعتماد الايجاري.	26
الفرع الأول: الرضا في عقد الاعتماد الايجاري.	26
الفرع الثاني: المحل.	32
الفرع الثالث: السبب.	35
المطلب الثاني: الشروط الشكلية لعقد الاعتماد الايجاري.	36
الفرع الأول: كتابة عقد الاعتماد الايجاري.	37
الفرع الثاني: شهر عقد الاعتماد الايجاري.	38
خلاصة الفصل الأول.	40
الفصل الثاني: آثار عقد الاعتماد الايجاري.	42

المبحث الأول: الحقوق والالتزامات المتقابلة لأطراف العقد.	43
المطلب الأول: حقوق والتزامات المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري.	44
الفرع الأول: حقوق المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري.	44
أولا: حق المؤجر في التصرف بالمأجور.	44
ثانيا: حق التفتيش على المأجور.	46
ثالثا: حق المؤجر في الحصول على بدل الإيجار.	46
الفرع الثاني: التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري.	46
أولا: الالتزام بالتمويل.	47
ثانيا: الالتزام بتسليم المأجور.	48
ثالثا: الالتزام بالضمان.	49
رابعا: الالتزام بالصيانة	51
المطلب الثاني: حقوق والتزامات المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري.	52
الفرع الأول: حقوق المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري.	53
أولا: حق المستأجر في استعمال الأموال المؤجرة.	53
ثانيا: حق المستأجر في الرجوع على المورد أو المقاول بدعوى مباشرة.	53
الفرع الثاني: التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري.	54
أولا: الالتزام بدفع الأجرة.	54
ثانيا: الالتزام بالحفاظ على المأجور.	56
ثالثا: الالتزام بالصيانة.	58
رابعا: التزام المستأجر بالمسؤولية المدنية.	59
خامسا: التزام المستأجر بالامتناع عن القيام ببعض التصرفات القانونية	60
المبحث الثاني: انتهاء عقد الاعتماد الايجاري.	62
المطلب الأول: انتهاء عقد الاعتماد الايجاري عند حلول الأجل.	62
الفرع الأول: شراء الأصل المؤجر.	63

الفرع الثاني: تجديد العقد.	63
الفرع الثالث: رد الأموال المؤجرة إلى المؤجر.	64
المطلب الثاني: انتهاء العقد عن طريق الفسخ وأثاره.	65
الفرع الأول: أسباب فسخ عقد الاعتماد الايجاري.	65
أولا: عدم أداء بدل الايجار.	65
ثانيا: فسخ العقد بسبب إفلاس المستأجر.	66
ثالثا: وفاة المستأجر.	67
رابعا: تصفية المستأجر إذا كان شخصا معنويا.	68
الفرع الثاني: آثار فسخ عقد الاعتماد الايجاري.	69
أولا: استرداد المؤجر للأصل المؤجرة.	69
ثانيا: التعويض عن الفسخ.	70
خلاصة الفصل.	72
الخاتمة.	73
قائمة المراجع.	76
الفهرس.	82
الملخص.	/

الـملخـص

يعتبر عقد الإعتماد الإيجاري الية قانونية ومالية متكاملة تعمل على تلبية مختلف حاجات الانسان المالية والاقتصادية والسعي إلى الوصول للتطور ومواكبته في مجال التجارة والاستثمار وخاصتا وسائل الإنتاج، وهذا من أجل تمويل الاستثمارات الإنتاجية ودعم المشروعات الصغيرة والمتوسطة لرفع إنتاجها، ومن مزايا عقد الاعتماد الايجاري أنه يعتبر من أحد وسائل التمويل الأقل خطورة بالنسبة للممول مقارنة بالوسائل الأخرى والمعتمدة من طرف المشرع الجزائري بموجب أحكام الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري.

الكلمات المفتاحية: 1/ الاعتماد الايجاري 2/ التأجير التمويلي 3/ القانون 96-09

4/ المؤسسات المالية 5/ التمويل التأجيري.

Abstract

The leasing contract is considered an integrated legal and financial mechanism that works to meet the various financial and economic needs of the human being and strives to achieve and keep pace with development in the field of trade and investment especially the means of production, This is in order to finance productive investments and support small and medium enterprises to increase their production, Among the advantages of the leasing contract is that it is considered one of the least risky financing methods for the financier compared to other methods approved by the Algerian legislator under the provisions of Order 96-09 related to leasing.