

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم القانون الخاص
المرجع:

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

الاعتماد الإجاري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون الخاص
تحت إشراف الأستاذ(ة):
حميدي فاطمة

الشعبة: الحقوق
من إعداد الطالب(ة):
لعروسي حسنية

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	بحري أم الخير	الأستاذ(ة)
مشرفا مقرر	حميدي فاطمة	الأستاذ(ة)
مناقشا	مجبر فاتحة	الأستاذ(ة)

السنة الجامعية: 2019/2018

نوقشت يوم: 2019/06/23

شكر و تقدير و عرفان

إن كان من حمد و ثناء فهو لله رب العالمين ،على توفيقه إياي و

تسديده لخطاي في دربي ،

فالحمد لله رب العالمين ...

وإن قلت شكرا فشكري لن يوفيكم حقا، سعيتم فكان السعي

مشكورا ...

وإن جف حبري عن التعبير فهو يكتبكم قلب به صفاء الحب تعبيراً

• أستاذتي الفاضلة : "حميدي فاطمة" على تكرمك بوقتك و

نصائحك و التي كانت خير انيس في الدرب أثمرت لإنجاز هذا

البحث ...

• أساتذتي اعضاء لجنة المناقشة الذين شرفتموني بقبولكم دراسة

و مناقشة مذكرتي فالف شكر لكم على وقتكم الثمين ...

• الى كل من ساهم من قريب أو بعيد ، بكلمة ، بسمة أو امنية ،

رسالة ابعثها لكم مليئة بالحب و التقدير و الاحترام...

الإهداء

لأنك تجيئين قبل البدء ... و قبل الكل

و قبل القلب و قبل القبل

إليك... أمي

إلى من حبهم يجري في عروقي وبلهج بذكراهم فؤادي

إلى اخويا وأخواتي

إلى شمعة انارة ظلمت حياتي و عطر ابهج حياتي

إليك شيراز شمعة حياتي ...

إليك شهد عطر حياتي ...

إلى من سرنا سوياً ونحن نشق الطريق معاً نحو النجاح والإبداع إلى

من تكاتفنا يداً بيد ونحن نقطف زهرة وتعلمنا

إلى صديقاتي و اليكم زملائي

اهدي عملي المتواضع....

المقدمة

المقدمة

تعد رغبة فرد ما في إنجاز مشروع اقتصادي غير كافية بالمرة، إذ لابد أن تقترن هذه الرغبة بالقدرة على تمويل هذا المشروع، ومهما كانت مصادر هذه الأموال فالمهم أن تفي حاجات المشروع.

ومصادر التمويل قد تعددت واختلفت بمرور الأيام وبتطور ميدان المعاملات التجارية ففي الأزمنة السابقة لم يكن هناك مصدر لتمويل المشاريع غير رأس المال الشخصي فقد كان الأشخاص لا يقدمون على التفكير في إنجاز المشاريع ما لم يكن لهم رأس مالهم الخاص ومع تطور الحياة التجارية أصبح هناك عدة مجالات أخرى تسمح للأفراد بإنجاز مشاريع متعددة سواء كانت صغيرة أو كبيرة وهذا عن طريق تمويل هذه المشاريع بقروض تمنحها لهم البنوك مقابل فوائد محددة مسبقا وحتى المشاريع الكبرى أصبحت تتطور و تتجدد من خلال القروض أو من خلال اكتتاب السندات أو الأسهم .

وهكذا ازداد تطور المعاملات التجارية وظهرت العديد من النظم القانونية التي تسمح بتمويل المشاريع التجارية و تساهم في الولوج الى عالم التجارة .

وبظهور الاعتماد الإيجاري موضوع مذكرتنا كوسيلة تمويلية حلة العديد من المشاكل المتعلقة بالتمويل التجاري وذلك على اعتبار أنه يمنح العديد من الخيارات الإضافية التي لم تتوفر في العقود أو النظم الأخرى ، هذا النظام الذي يهدف إلى تحقيق الربح المبتغى لكل من البائع والمؤجر و المستأجر إضافة إلى العائد على الاقتصاد الوطني، فالحاجة التجارية هي التي دعت إلى وجود وسيلة تمويلية أخرى وجديدة تمنح مجالا أوسع للمستثمر وتمكنه من مسابرة التطور التكنولوجي مع إمكانية الحصول على أي معدات جديدة تساعده على تحسين إنتاجه.

المقدمة

إن الاعتماد الإيجاري بظهوره كوسيلة تمويلية مستحدثة لا تتطلب في بداية الأمر من صاحب المشروع إلا دفع بدلات الإيجار كان لها أثرا نافعا أدى إلى انتشاره في أغلب بقاع العالم ووصله إلينا.

غير أن هذا أدى إلى ظهور العديد من التساؤلات و الاختلافات حوله وهذا من قبل الفقهاء إضافة إلى تعدد التشريعات و اختلافها حول الطبيعة القانونية⁽¹⁾ لعقد اللينغ وحتى فيما يخص تسميته التي تعود إلى البلد الذي نشأ فيه حيث اخذ اسما انجلوا أمريكيا⁽²⁾ ولدا وجد الفقهاء صعوبة في إيجاد أسماء جديدة له فذهب البعض إلى تسميته بالتمويل التاجيري و آخرون بالإيجار التمويلي⁽³⁾ والبعض الآخر بالاعتماد الإيجاري⁽⁴⁾.

وكانت الجزائر من بين الدول التي اعتمده وأطلقت عليه تسمية الاعتماد الإيجاري وصدر الأمر رقم 96_09 المؤرخ في 10 يناير من سنة 1996 هذا الأمر الذي انطلقنا منه و اعتبرناه الأساس الأول في بحثنا .

هذا الأمر الذي مر على صدوره ما يزيد عن 23 عاما إلا أننا فوجئنا أن هذا العقد ورغم تسميته من قبل المشرع الجزائري إلا وأنه مازال مجهولا لدى الكثير من رجال الأعمال وحتى رجال القانون .

1 - نادر عبد العزيز شافي: عقد اللينغ (دراسة مقارنة) الجزء الأول , الطبعة الأولى , المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس لبنان 2004 ص 26.

2 - د. نادر شافي : المرجع السابق: ص 14.

3 - القانون اللبناني رقم 99/160 المؤرخ في 8 ماي 1999 و المتعلق بتنظيم عمليات الإيجار التمويلي جريدة رسمية عدد 4.

4 - المادة الأولى من القانون الجزائري: الأمر رقم 96 - 09 مؤرخ في 01/10 / 1996.

المقدمة

واجهنا عدة تساؤلات حول هذا الموضوع اعتبرناها بمثابة انطلاق او بداية نبتدى بها موضوعنا وقد دارت أغلب هذه التساؤلات حول ماهية عقد الليزنغ او عقد الاعتماد الايجاري انطلاق من التشريع الجزائري و التشريعات المقارنة.

و كانت الاشكالية الرئيسية تدور حول ما هو النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري او عقد الليزنغ في التشريع الجزائري و التشريعات المقارنة ؟

إن هذه الإشكالية هي من أبرز الأسباب التي دعتنا إلى التطرق لهذا الموضوع، وبطبيعة الحال هناك عدة أسباب أخرى دعتنا الى ذلك .

ولعل من أهم هذه الاسباب نجد جهل الخاصة و العامة له ، كما أنه موضوع غابت فيه الكتابة وما كتب فيه يعد قليلا جدا ومحتشما لا يرقى إلى أهميته، ذلك بالإضافة لأننا وجدناه موضوعا يستحق الاهتمام بالنظر لخصوصيته و مدى اهميته و انتشاره دوليا و نشوء او بروز شركات دولية كبرى تتخصص في العمل بعقد الاعتماد الايجاري دون ان ننسى انه اصبح من اهم العقود الدولية و أن انتهاجه سوف يحقق الازدهار للاقتصاد الوطني و يحقق الارباح المبتغات للأفراد.

لهذا اتجهنا نحو خطوة جديدة كانت هي البحث عن المراجع ، وقد كانت هذه الخطوة من أصعب الخطوات التي مررنا بها ، فإن المراجع كانت شبه معدومة هذا إن لم نقل أنها كانت معدومة حقا.

صادفنا عثرات عديدة وتلقينا تشجيعات أكثر فتخطينا تلك وزادتنا هذه عزيمة وإصرارا فتوكلنا على الله وبدأنا أولى الخطوات نحو تحقيق هدفنا.

لذا قمنا بمحاولة ابتداء موضوعنا هذا و ذلك من خلال خطة قسمناها الى فصلين و تناولنا في

المقدمة

الفصل الأول : ماهية عقد الاعتماد الايجاري و تناولنا فيه مفهوم هذا العقد في مبحث اول و المبحث الثاني فخصصناه لإنشاء هذا العقد.

اما الفصل الثاني فقد خصصناه لأثار عقد الاعتماد الايجاري مرتكزين على حقوق وواجبات طرفيه في مبحث اول تم الى انتهائه في مبحث ثاني.

كما ختمنا موضوعنا بخاتمة ضمناها كل ما توصلنا اليه من خلال دراستنا لهذا العقد.

الفصل الاول

ماهية عقد الاعتماد

الإيجاري

الفصل الاول : ماهية عقد الاعتماد الايجاري

يعد عقد الاعتماد الإيجاري أحد أهم العقود التي ظهرت في الآونة الأخيرة و التي عرفت تطورا ملحوظا في مجال الأعمال، وهو عبارة عن وحدة قانونية مركبة، ومشروع يستمد مكوناته من علاقات تعاقدية معروفة اندمجت فيما بينها لتنتج هذا النظام التعاقدى الجديد⁽¹⁾ و إن كان الفضل في ابتكار هذا العقد يرجع إلى الولايات المتحدة الأمريكية، إلا أنه لم يبقى خاصا بها بل انتشر عالميا وبسرعة كبيرة، نظرا لنجاعته و فعاليته كوسيلة قانونية في تمويل الاستثمارات، حيث اعتنقته العديد من الدول الرأسمالية المتقدمة وتبعتها في ذلك الدول النامية إذ يرى البعض أن اللجوء إلى عقد الاعتماد الإيجاري، يمثل علاجا للقدرات المالية المحدودة لمشروعات الدول النامية، فضلا عن الصعوبات التي تواجهها في الحصول على التمويل المصرفي⁽²⁾.

ومن هذا المنطلق يصبح هذا العقد بوصفه أداة لتمويل الاستثمارات الإنتاجية، من بين عوامل دفع التنمية الاقتصادية لهذه الدول، و كغيرها من الدول العربية، فقد اعتمدت الجزائر هذا العقد، كنتيجة حتمية للنظام الاقتصادي الحر الذي اعتنقته، طامحة بذلك إلى تشجيع الاستثمارات سواء الوطنية منها أو الأجنبية، إذ جاء عقد الاعتماد الإيجاري في فترة تحولات جذرية، ارادت البلاد تحقيقها عن طريق عدة وسائل و ميكانزمات، من بينها اعتماد هذا العقد⁽³⁾ ، و بالنظر لكل ما سبق سوف نحاول التطرق خلال هذا الفصل إلى مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري في المبحث الأول، ثم إلى تمييزه عن باقي العقود المشابهة له اما في المبحث الثاني فسوف نتطرق الى اركانه الموضوعية العامة و الخاصة و الشكلية.

1- طه محمد أبو العلا، الإيجار التمويلي الحقيقي للمعدات الإنتاجية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2005، صفحة 13 .

2- هاني محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلي ، دراسة في ضوء القانون رقم 95/ 95 ولائحته التنفيذية

الإسكندرية ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، 1999 ، صفحة 9 .

3 - بن بريح امال، عقد الاعتماد الايجاري كألية قانونية للتمويل، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم تخصص قانون ،

تاريخ المناقشة 2015/05/28 ، صفحة 13.

المبحث الأول: مفهوم عقد الاعتماد الايجاري وتمييزه عن غيره من العقود الاخرى
نظرا للدور البالغ الاهمية الذي يلعبه هذا العقد في الحياة الاقتصادية و بالنظر ايضا لانتشاره في اغلب الدول حاول المشرع الجزائري تبنيه عبر مجموعة من القوانين و قد كانت أول إشارة لعقد الاعتماد الإيجاري من خلال القانون: 10/90 المؤرخ في المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض لكن تم إلغاؤه بموجب الأمر رقم 11/03 الصادر في : 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض ليليه فيما بعد القانون رقم :26/91 المؤرخ في 18/12/1991 المتعلق بالبرنامج الوطني لسنة 1992 ،لكن كل هذه القوانين لم تكن لتوفر الدعامة التشريعية التي يحتاجها أطراف هذا العقد لحمايتهم⁽¹⁾.

لاسيما وأن تجربة الاعتماد الإيجاري في مختلف دول العالم قد أفادت أن هذه الظاهرة الحديثة نسبيا ،لا يسعها الاستمرار أو لعب دور فعال ما لم يتم توفير مناخ قانوني ملائم لها. لذلك جاء الأمر رقم :09/96 المذكور سابقا، لينظم أحكام هذا العقد .

المطلب الأول :مفهوم عقد الاعتماد الايجاري

لقد قام القانون الجزائري رقم 96 - 09 الصادر في 10 يناير 1996 بعرض مفهوم مفصل لعقد الاعتماد الايجاري.

حيث أنه عرفه في المواد الأولى منه كما قام بتبيان الخطوات اللازمة و التي تدخل في انجاز عقد الاعتماد الايجاري و إضافة لهذا فقد حدد لنا المواضيع التي يمكن أن يتناولها هذا العقد ، و هذا كان واردا مفصلا في الباب الأول من هذا الأمر و لهذا سوف نتطرق فيما يلي لهذه العناصر ، ولكن و نظرا لحدائة العقد و لكونه مجهولا من طرف الكثير لا باس أن نتطرق في بداية و لو بإيجاز لمراحل نشأته :

1- بن بريح امال: المرجع السابق، قانون صفحة 15.

الفرع الاول: مراحل نشأة عقد الاعتماد الايجاري

قد عرف الفقهاء اختلافا كبيرا فيما يتعلق بالنشأة التاريخية أو البداية الأولى لعقد الاعتماد الايجاري ، فمنهم من رأى انه نتاج الحضارات السابقة ، حيث يرى هؤلاء أنه وجد قبل الميلاد عند البابليين وهذا من خلال مجموعة القوانين التي وضعوها و عثر عليها المؤرخون خاصة قانون حمورابي ، وهناك من ذكر أن هذا العقد وجد عند السومريين و انتقل إلى الرومان، كما يرى البعض أن عقد الاعتماد الايجاري او الليزنج وجد في بدايات الإسلام⁽¹⁾، إلا أن طائفة أخرى من الفقهاء لا يرون هذا بل يرون خلافه، حيث اعتبروا أن عقد الاعتماد الايجاري هو نتاج القرن 19م ، وأن لا أساس لوجوده فيما مضى ويرجعون وجوده إلى سنة 1952 وهذا بتأسيس شركة United States Leasing Corporation في الولايات المتحدة الأمريكية⁽²⁾ وقد كان هذا على يد السيد Junior Booth هذا المواطن البسيط الذي كان يمتلك مصنعا صغيرا لإنتاج المواد الغذائية المحفوظة حيث طلبت منه القوات العسكرية الأمريكية خلال الحرب الكورية سنة 1950 كميات ضخمة من المواد الغذائية و كان عاجزا عن تليبيتها حاول بكل الوسائل بما إن الصفقة كانت مربحة ومغرية.

ولكنه أصيب بالعجز و لم يستطع حل هذه المشكلة حيث لم يكن يملك رأس المال الكافي لشراء ما يحتاجه من المعدات والتجهيزات كما عجز في الحصول على القرض الكافي لذلك فكر في إمكانية استئجار تلك المعدات و لكنه لم يعثر أيضا على مؤجر للمعدات المطلوبة وهذا ما منعه من إتمام الصفقة⁽³⁾ .

1 - نادر شافي: المرجع السابق ص 18.

2-قديري عبد الفتاح الشهاوي : موسوعة التأجير التمويلي : توزيع منشأة المعارف الاسكندرية 2003 ص 16.

3 - Giovanoli,(Mario) ،Le crédit-bail (leasing) en Europe, développement et nature juridique libraires -1 techniques, Paris 1980 ،P7.

و من خلال هذه التجربة اكتشف السيد بوت أن تأجير المعدات الإنتاجية يمكن أن يكون مصدرا لأرباح طائلة تفوق ما يحققه مصنعه الصغير لإنتاج المواد الغذائية ، وبقية هذه الفكرة تدور برأسه إلى أن تمكن من إقناع مجموعة من رجال الأعمال بفكرته التي اهتدى إليها، و بهذا تم تأسيس أول شركة ليزنغ في الولايات المتحدة الأمريكية⁽¹⁾ التي تقوم بشراء المعدات الإنتاجية بهدف تأجيرها مقابل بدلات إيجار متفق عليها مع إعطاء المستأجر حق شرائها آخر المدة المتفق عليها ،وهكذا نجحت هذه التجربة ومع تأثيرها الكبير و زيادة الطلب على استئجار المعدات الإنتاجية ارتفعت أرباح الشركة وداع صيتها وهكذا اتسع النطاق و ظهرت شركات ليزنغ أخرى وكانت الانطلاقة إلى باقي أنحاء العالم ،حيث أنشأت شركات الليزنغ الأمريكية فروعا لها في باقي أنحاء العالم وبالتحديد الدول الأوربية تم الأفريقية والأسبوية ،فقد كان لنجاح الشركة الفرنسية التي تأسست بعد 10 سنوات من تأسيس أول شركة الليزنغ أي سنة 1962 كان لها الدور الكبير في زيادة عدد شركات الليزنغ⁽²⁾.

كما ساهمت في نقل هذا النشاط إلى العديد من الدول النامية خاصة تلك الدائرة في فلك الاقتصاد الفرنسي أهمها دول المغرب العربي ودول غرب إفريقيا الناطقة باللغة الفرنسية وعند وصوله إلى فرنسا أعترف به شرعيا بقانون 1966/07/02 تم أستبدال بقانون 1967/09/28⁽³⁾.

وقد اشترط المشرع الفرنسي لوصف عملية ما انها اعتماد اجاري ثلاثة شروط:
- الشراء لا جل البيع

1 - نادر شافي: المرجع السابق: صفحة 21.

2- نادر شافي: المرجع السابق: صفحة 22.

3 - إلياس نصيف : البند الجزائري في القانون المقارن وفي عقد الليزنغ: سلسلة أبحاث قانونية مقارنة: صفحة 147 .

- الايجار

- خيار الشراء الممنوح للمستأجر و الملزم للمؤجر⁽¹⁾

وهذا نظرا لبعض الثغرات في القانون السابق وقد كان ظهوره في الجزائر متأخرا حيث عرف النور كما سبق الذكر من خلال القانون : 10/90 المؤرخ في المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض و الذي تم الغائه بالأمر رقم 11/03 الصادر في : 26/08/2003 المتعلق بالنقد والقرض ليليه فيما بعد القانون رقم : 26/91 المؤرخ في 18/12/1991 المتعلق بالبرنامج الوطني لسنة 1992 ليتم تنظيمه فعليا بصدور الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري⁽²⁾، وهكذا يتضح لنا أن لرجال الأعمال الأمريكيون الدور الكبير في إنشاء عقد الاعتماد الايجاري، إلا أنه لا يخفى أيضا أن للمشرع الفرنسي دور كبير في تنظيم هذا العقد من الناحية التشريعية

الفرع الثاني: تعريف عقد الاعتماد الايجاري

ظهرت عدة عقود جديدة تقوم على القواعد القانونية التقليدية وقد نشأة معظمها في الدول الإنجلوا أمريكية ولعل من أكثر هذه العقود شيوعا عقد الليزنغ و الذي يأخذ صورة مشابهة لعدة عقود مسماة حيث يتشابه معها في تنظيماتها القانونية ، وقد أخذ هذا العقد وعلى غرار باقي العقود و استنادا إلى منبته اسما أمريكيا .

وقد حاول العديد من الفقهاء إيجاد تعريف محدد لهذا العقد وهذا ما أدى إلى ظهور عدة نظريات كلها تسعى لوضع هذا العقد الجديد و المستحدث في طابع معين .

1 - المادة 01 من القانون الفرنسي رقم 66 / 445 الصادر في 02/07/1966 و الذي نظم عملية الاعتماد الايجاري في فرنسا.

2- الامر رقم 96-09 المؤرخ في مؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق ل 10 جانفي 1996 و المتعلق بالاعتماد الايجاري جريدة رسمية عدد 3 لسنة 1996 صفحة 25.

حيث نجد مجموعة من الفقهاء عرفوه على أنه مجرد عقد إيجار عادي وفريقا آخر رأى أنه نظام مركب لتمويل الاستثمارات الإنتاجية وآخرون رأوا أنه صيغة قانونية جديدة تسمح باستعمال أشياء لا يستطيع المشروع تملكها ، أما آخر تعريف فقهي له فقد اعتبره نظام مركب من الأشكال التقليدية لعقود تجارية مع تميزه ببعض الخصائص⁽¹⁾، أيلول 1967 والذي صدر لوجود ثغرات بالقانون السابق وقد جاء فيه: " عمليات تأجير عتاد التجهيز وعتاد الآلات اللازمة لحرفة أو مصنع..."⁽²⁾.

و إذا اتجهنا إلى تعريفه من قبل التشريعات نجد أول تعريف له صدر بصدور أول قانون فرنسي على اعتبار أن المشرع الفرنسي كان سابقا في تنظيمه وذلك في 1966/07/02 وقد جاء فيها: " أن عمليات (الدين التأجير) المقصودة في هذا القانون (Crédit- bail) هي عمليات تأجير لعتاد التجهيز وعتاد الآلات و العقارات ذات الاستعمال الصناعي...".

نظرا لغموض هذا النص، كونه يجمع بين تعريف الاعتماد الإيجاري للمنقولات والاعتماد الإيجاري للعقارات في فقرة واحدة، مما نتج عنه الكثير من الإشكالات في فرنسا حول تحديد مدى خضوع بعض فروع الاعتماد الإيجاري العقاري لهذا النص، وهو ما دفع المشرع الفرنسي إلى التدخل على إثر تقرير رفع إلى رئيس الجمهورية آنذاك، نتيجة هذه الثغرات الموجودة في النص ف جاء التعديل بموجب اللائحة التنفيذية رقم 67/837 بتاريخ 1967/09/28⁽³⁾.

1 - قماروي عز الدين : محاضرات في عقد الليزنغ للسنة الثانية فرع القانون الدولي للأعمال : جامعة التكوين المتواصل الموسم الجامعي 2004_2005.

2- الياس ناصيف : العقود الدولية ، عقد الليزنغ او عقد الايجار التمويلي في القانون المقارن ، منشورات الحلبي الحقوقية ، دون ذكر بلد النشر ، 2008 ص 58.

3 - Le crédit-bail (leasing) en Europe, développement et nature juridique libraires ،1Giovanolì,(Mario) - 1980 . P7-techniques, Paris

أما المشرع الجزائري فقد خصص الفصل الأول لتعريف عمليات الاعتماد الإيجاري وهذا في ستة فصول من الأمر 96-09 ، حيث تناول في هذا الفصل كل الجوانب الأساسية للعقد وجاء في الفقرة الأولى: "يعتبر الاعتماد الإيجاري موضوع هذا الأمر عملية تجارية ومالية... " ، و في الفقرة الأولى من المادة الثانية "تعتبر عمليات الاعتماد الإيجاري عمليات قرض..." وقد قسمته هذه المادة إلى اعتماد إيجاري مالي واعتماد إيجاري عملي. أما المادة الثالثة فقد جاء فيها "يعرف الاعتماد الإيجاري على أساس أنه منقول عند ما يخص أصولا منقولة..." و المادة الرابعة فقد جاء فيها "يعرف الاعتماد الإيجاري على أساس أنه غير منقول عند ما يخص أصولا عقارية..."، أما المادة الخامسة فقد قسمته إلى وطني و دولي، وهكذا يتجلى لنا أن المشرع الجزائري حاول أن يحيط بجميع الجوانب المتعلقة بالتعريف في الفصل الأول.

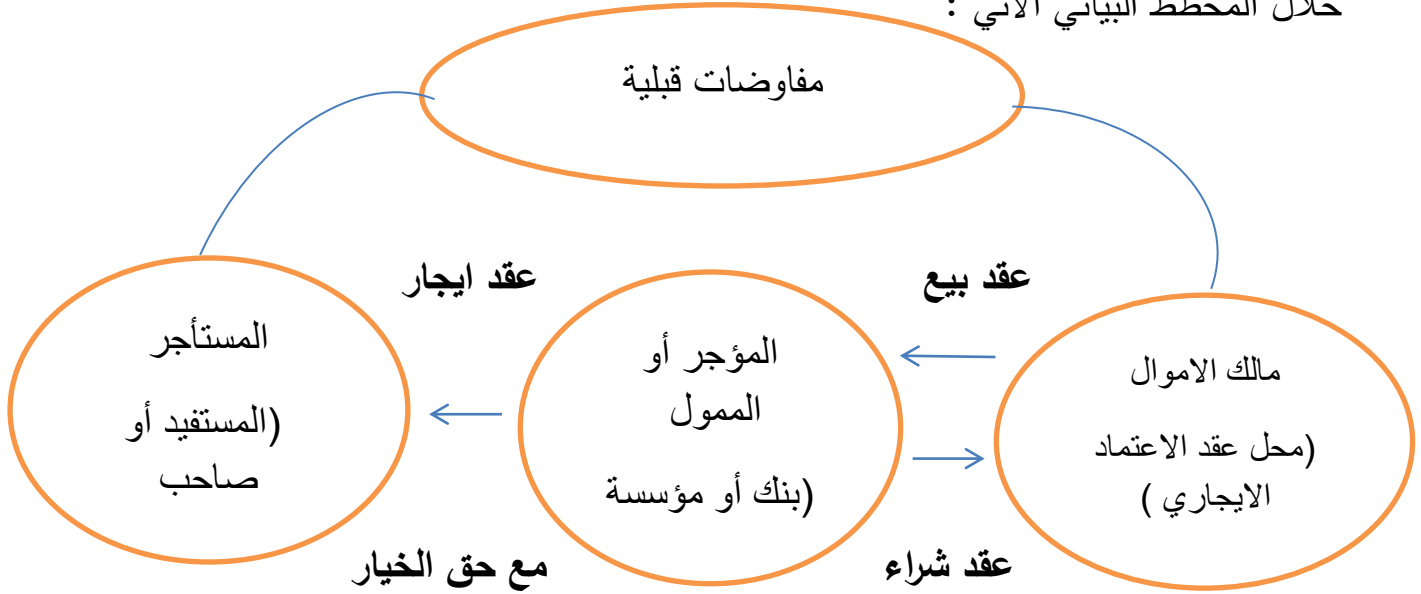
الفرع الثالث: إنشاء عقد الاعتماد الإيجاري

لاشك أن عملية تجهيز أي مشروع بالمعدات والأصول اللازمة سواء كان هذا عقد الرغبة في تطويره أو عند إنشائه تعد من أكبر المشاكل التي تواجه المشروع المستثمر وبما أن عقد الاعتماد الإيجاري يعد أحد وسائل التمويل الممكنة فلا بد أن يتم إنشائه وفق إجراء عدة خطوات رئيسية هذا قبل أن يصبح جاهز للعمل به .

ففي البداية يلجأ المشروع المستثمر إلى مؤسسة مالية تدعى بشركة الليزنغ أو شركة الاعتماد الإيجاري يعرض عليها أن تقوم بشراء المعدات و الآلات أو التجهيزات التي يحتاج إليها و عند موافقة الشركة مبدئياً على إجراء العقد يتجه المشروع المستثمر إلى مالك المعدات و الذي يعرف بالبائع أو المورد ⁽¹⁾ فيتفق معه على أنواع المعدات المطلوبة و مواصفاتها و الثمن الذي سوف يدفع وكل ما يخص إجراء عقد البيع الذي ستعقده شركة الليزنغ .

1 - نادر شافي: المرجع السابق: ص 35 .

و يمكن توضيح و تبسيط عملية الاعتماد الإيجاري ، الثلاثية الاطراف و الثنائية العقود من خلال المخطط البياني الآتي :



وهنا يبدأ دور شركة الاعتماد الاجاري التي تقوم بشراء هذه المعدات التي حددها المشروع المستثمر وفق شروط محددة يحملها عقد الاعتماد الاجاري ، هذه الشروط تمنح للمشروع المستثمر خيارات ثلاثة إما بشراء الأموال المؤجرة آخر المدة المتفق عليها أو ردها أو إعادة تأجيرها مرة أخرى ، وهكذا فإن إنشاء الاعتماد الاجاري في الحقيقة يتطلب إبرام عقدين أساسيان هما :

العقد الأول: هو عقد بيع بين الشركة و البائع أو المورد الذي حدده المشروع وحدد الأموال التي تكون موضوعا لذلك العقد.

العقد الثاني: و هو الأساس الذي قام من أجله العقد الأول وهو عقد إيجار تمويلي يعرف بعقد الليزنج او عقد الاعتماد الاجاري وهو يعقد بين شركة الليزنج او المؤسسة البنكية و المشروع المستفيد من ذلك العقد (1).

الفرع الرابع: موضوع عقد الاعتماد الايجاري

لموضوع عقد الليزنغ أو الاعتماد الايجاري أهمية قصوى وهذا في عدة جوانب فمن ناحية نجد أن نطاق استعمال الاعتماد الايجاري أو عقد الليزنغ واسع فهو لا يقتصر على المشاريع الصناعية أو التجارية أو الخدماتية بل يمتد إلى الزراعية أيضا وحتى المهن الحرة ولذا فإن هذا التنوع و التعدد يعطي العقد نوعا من التميز بحيث لا يحصره في مجال واحد . و من ناحية أخرى فإنه يعد من أحدث وسائل التمويل التي عرفها العصر الحديث والذي يهدف إلى تحقيق غايات ثلاثة أطراف رابعهم الدولة حيث أنه يهدف إلى تحقيق غاية البائع وهذا ببيع الآلات التي أنتجها، والمؤجر الذي يهدف إلى استثمار أمواله، والمستأجر الذي يهدف إلى إنشاء مشروع إنتاجي مهما كان نوعه أو لتطوير مشروع إنتاجي يملكه مقدما وبالتالي فهذا يعني تحقيق الربح المبتغى لكل من البائع و المؤجر و المستأجر .

إضافة إلى الأهمية بالنسبة إلى الاقتصاد الوطني ، ورغم هذا إلا أن موضوع عقد الاعتماد الايجاري لا يكون مطلقا وإنما هناك شروط تنظمه حددتها القواعد العامة ، كأن يكون الموضوع معيننا تعينا كافيا وان يكون ممكنا و مباحا وأن يكون موجودا عند إبرام العقد هذا إضافة إلى الشروط الخاصة بعقد الاعتماد الايجاري (1) و التي تنظمه وتحدد طبيعته سواء كانت هذه الشروط شروطا موضوعية أو شروطا شكلية .

أما المشرع الجزائري فقد حدد المواضيع التي يجوز أن يشملها عقد الاعتماد الايجاري و هذا في المادة الأولى الفقرة الثالثة بقوله : "و تتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية " (2) فعقد الليزنغ إذا هو طريقة للتمويل و التجهيز تسمح للمشاريع الصناعية والتجارية بأن تكمل تجهيزاتها دون تجميد رأسمالها

1 -نادر شافي: المرجع السابق: صفحة 131 و 132.

2 - الأمر رقم 96 - 09 المؤرخ في 10 يناير 1996 .

ومن مميزاته انه عقد تأجير لعتاد تجهيز منقول أو عقار لاستعمال صناعي (1) .

و تتركز هذه العملية المالية على الايجار و غرضها تمويل مشروع استثماري يتمثل في اقتناء اصول لفائدة المؤسسة الاقتصادية او المهنية ، كما ترد على الاصول المنقولة المادية و المعنوية ، كالمحلات التجارية و المؤسسات الحرفية كما قد يرد على الاصول الغير منقولة المبنية و الغير مبنية (2) وغالبا ما يكون الموضوع في عقد الاعتماد الايجاري هو الاعتدة ويتناول عند إذن أموالا منقولة و يطلق عليه تسمية الليزنج المنقول ولكنه يتناول أحيانا وفي حالات اقل تداولاً أموال غير منقولة ويطلق عليه تسمية الليزنج المنقول (3) .

وبهذا يمكننا أن نستنتج بأن عقد الليزنج لا يمكن أن يختص بالمنقولات و العقارات التي لا تهدف أو لا تصب في المجالات المهنية أو الصناعية أو الحرفية أو التجارية ، فكل ما يذهب إلى الاستهلاك الشخصي يعد خارجا عن نطاق عقد الاعتماد الايجاري .

المطلب الثاني: تمييز عقد الاعتماد الايجاري عن غيره من العقود الأخرى

نظرا للطبيعة الخاصة التي يتميز بها هذا العقد و نظرا لتشابهه مع العديد من العقود أو دخولها في تكوينه فقد كان لزاما القيام بعملية مقارنة أو تمييز بينه وبين هذه العقود التي تشبهه أو التي تدخل في تكوينه الخاص، هذا التكوين الذي يمتاز به عقد الاعتماد الايجاري عن غيره من العقود معتمدين في هذا على الآراء الفقهية السائدة اذ أن التشريعات لم تتدخل في هذا الشأن.

الفرع الأول: تمييز عقد الاعتماد الايجاري عن عقد البيع

اولا : تمييزه عن عقد البيع

1 - إلياس نصيف : البند الجزائري في القانون المقارن : المرجع السابق : صفحة 148 .

2- طيبي عزيز امال: عقد الاعتماد الايجاري الوارد على العقار اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه جامعة وهران 2: صفحة 10

3 - إلياس نصيف : البند الجزائري في القانون المقارن: المرجع السابق : صفحة 149.

لقد جاء في المادة 351 من القانون المدني الجزائري أن "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"⁽¹⁾، وهذا يعادل ما نص عليه المشرع اللبناني في المادة 372 موجبات⁽²⁾ و عقود و ما نص عليه المشرع الفرنسي في المادة 1582 من القانون المدني الفرنسي⁽³⁾.

فقد أجمعت كل هذه المواد أن عقد البيع يتم بنقل ملكية الشيء المبيع من البائع إلي المشتري بمقابل نقدي، و بمجرد تطرقنا إلي تعريف عقد البيع يتضح لنا الفرق الشاسع بينه و بين عقد الاعتماد الايجاري .

فبالرغم من أن كلا العقدين لا يتمان دون تسليم الشيء موضوع العقد و دفع الثمن المقابل فإنهما مختلفان ففي عقد الاعتماد الايجاري يتم تسليم الأموال المستأجرة من المؤجر إلي المستأجر و هذا بمقابل مادي هو بدل الإيجار أما في عقد البيع فيتم تسليم الشيء المبيع من البائع إلي المشتري و هذا بمقابل مادي هو ثمن المبيع إلا انه و في عقد البيع يوجد شيء إضافي يعد مقابل لدفع الثمن حيث لا يكفي التسليم بل يجب نقل ملكية الشيء المبيع من البائع إلي المشتري ، و لكن في عقد الاعتماد الايجاري فيستفيد الطرف الثاني من التجهيزات دون الحاجة إلي تمتعه بملكيتها هذا مع احتفاظه بحقه في التملك الذي لا يتم إلا بعد انقضاء عقد الاعتماد الايجاري فيعد هذا الحق في الملكية أتي ناتجا عن إبرام عقد الاعتماد الايجاري و الذي يعطي المستأجر الحق في الشراء.

ولكن هذا لا يعني أن عقد الاعتماد الايجاري هو عقد بيع فالمستأجر قد يرفض شراء الأشياء موضوع العقد و بالتالي يسقط حقه في الملكية ، و حتى إذا مارس المستأجر حقه بالشراء فهنا

1- الامر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق ل26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم

2- القانون اللبناني رقم 99/160 : المرجع السابق.

3- Gavalda,Ch et Israel, D.Cremieux : Crédit-bail Mobilier, Jurisclasseur ,Banque et crédit, F.640 -3

يبرم عقد بيع جديد و هذا العقد يستمد قوته من عقد الاعتماد الايجاري .

إن عقد الاعتماد الايجاري يعرف عقدي بيع الأول يتم عندما يمتلك المؤجر الأموال موضوع العقد فيشترئها من المورد ،أما الثاني فيتم عندما يعبر المستأجر عن رغبته في شراء هذه الأموال بعد انقضاء العقد.

ثانيا : تمييزه عن عقد البيع بالتقسيط

في البيع بالتقسيط يتم تسديد ثمن المبيع علي أقساط و قد تكون هذه الأقساط شهرية أو فصلية أو سنوية (1) و يدفعها المشتري وفاء للالتزامه الناشئ بمقتضى العقد الذي ابرمه مع البائع وبمقتضى هذا العقد تنتقل ملكية الأشياء موضوعه إلي المشتري منذ إبرام العقد و لكن الثمن يدفع على أقساط إلا إذا اشترط البائع أن يكون نقل الملكية متوقفا على دفع الثمن كله و هذا ما نجده في المادة 363 من القانون المدني الجزائري.

لقد عرف البيع بالتقسيط انتشارا كبيرا في كافة الدول و هذا نظرا لاستعماله الواسع في عدة مجالات كبيع المنازل و السيارات و الأدوات المنزلية كالأثاث و الآلات الكهربائية و هذا لسببين إما لتمكين أصحاب الدخل الضعيف من امتلاك ما يحتاجونه مع إعطائهم الوقت الكافي للتسديد و أيضا لتمكين الأثرياء من امتلاك ما يحتاجونه دون أن يخسروا السيولة النقدية التي قد يحتاجونها لتسيير مشاريعهم.

و نجد أن كلا من المشرعين الجزائري و اللبناني لم يضعوا قواعد خاصة للبيع بالتقسيط و هذا عكس المشرع المصري(2) الذي اهتم بتنظيمه في القانون رقم 100 لسنة 1957 ، حيث نجد انه وضع عدة شروط منظمة لعمليات البيع بالتقسيط .

1- نادر شافي :المرجع السابق : صفحة: 460.

2- نادر شافي المرجع السابق : صفحة 461.

و بالرجوع إلى موضوعنا عقد الاعتماد الايجاري نجد انه يتشابه مع البيع بالتقسيط و هذا من ناحية دفع مبالغ محددة على فترات زمنية معينة في العقد، ففي عقد الاعتماد الايجاري يلتزم المستأجر بدفع بدلات الإيجار أما في عقد البيع بالتقسيط فيلتزم المشتري بدفع الإقساط.

و قد شبه بعض الفقهاء بين العقدين عندما يقرر المستأجر شراء المال المؤجر حيث تراعى الأجرة التي سبق للمستأجر أن دفعها للمؤجر عند تقدير ثمن شراء المال المؤجر في نهاية عقد الاعتماد الايجاري ففي هذه الحالة يشبه عقد الاعتماد الايجاري عقد البيع بالتقسيط حيث يدفع كل منهما أقساط تحتسب عند تقدير الثمن (1) .

و يظهر لنا التقارب بين العقدين أيضا في انه يحق لكلا من المشتري في عقد البيع بالتقسيط والمستأجر في عقد الاعتماد الايجاري (عند الاستفادة من الوعد بالبيع) من إمكانية تملك الشيء موضوع العقد ، و ثاني تقارب لهما يظهر من الناحية الاقتصادية لأنهما يحققان عملية ائتمان و تكون الدفعات الدورية متشابهة عادة (2)، و رغم كل هذا إلا أن التشابه بين العقدين يعد تشابها نسبيا حيث نجد أن هناك اختلاف كبير بين عقد الاعتماد الايجاري و عقد البيع بالتقسيط و هذا في عدة نواحي و حتى من ناحية دفع مبالغ محددة في فترات زمنية معينة في العقد فالمبالغ التي تدفع من قبل المستأجر إلي المؤجر على أساس عقد الاعتماد الايجاري فتعد بدلا للإيجار و ليست ثمن للمال المؤجر وعند انتهاء العقد لا يعد المستأجر مالكا للمال المؤجر بالرغم من دفعه لكامل بدلات الإيجار إلا إذا مارس حقه في الشراء استنادا للخيار الممنوح له و في هذه الحالة يلزم بدفع ثمن الأموال المؤجرة و التي يأخذ فيها بدلات الإيجار بعين الاعتبار ،أما فيما يخص المبالغ التي تدفع من قبل المشتري للبائع و استنادا إلى عقد البيع بالتقسيط فإنها تمثل جزءا من ثمن الشيء المبيع و بمجرد انتهاء المشتري من دفع الثمن

1- نادر شافي المرجع السابق : صفحة 464.

2- نادر شافي المرجع السابق : صفحة 465.

كاملا يصبح مالك للمبيع و هذا من تاريخ إبرام العقد.

أما فيما يخص نية الأطراف في كل من العقدين فنجد أنهما في عقد البيع بالتقسيط تتجه منذ البداية نحو التصرف بالأموال موضوع العقد مع تأجيل الوفاء بالثمن.

أما في عقد الاعتماد الايجاري فهي تتجه منذ البداية أو تهدف إلى تمويل احدها للأخر و مساعدته في الحصول علي بعض التجهيزات و المعدات التي لا يستطيع شراءها⁽¹⁾ و أيضا فيما يخص انتقال الملكية ففي عقد البيع بالتقسيط تنتقل الملكية إلى المشتري منذ إبرام العقد أما في عقد الاعتماد الايجاري فان الأموال تظل ملكا لمؤسسة الاعتماد الايجاري و لا تنتقل ملكيتها إلى المستأجر إلا عندما يعلن عن رغبته في شراءها و استنادا إلى كل ما سبق من اختلافات لا يمكن الخلط بين العقدين و هذا ما استقر عليه الفقه و الاجتهاد حيث تم تأكيد الاختلاف بين العقدين⁽²⁾ .

عرف الدكتور نادر شافي عقد البيع الايجاري علي انه "عقد يتفق البائع بمقتضاه مع المشتري علي تأجير الشيء موضوع العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع أجرة دورية فإذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد و في مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يلتزم بدفع أية مبالغ أخرى أما إذا تخلف عن دفع الأقساط فيفسخ العقد و يلزم بإعادة الشيء إلى المؤجر⁽³⁾ .

1- نادر شافي المرجع السابق : صفحة 468.

2- نادر شافي المرجع السابق: صفحة 473.

3- نادر شافي: المرجع السابق : صفحات 482،483 .

ثالثا : تمييزه عن عقد البيع الايجاري

ولقد زاد انتشار هذا النوع من العقود في الحياة العملية نظرا للتسهيلات التي يمنحها حيث يتمكن البائع من تصريف بضاعته و في نفس الوقت يتمكن المشتري من الحصول علي الأشياء التي لم يتمكن من دفع ثمنها في الحال.

و إن هذا النوع من العقود يهدف بالدرجة الأولى إلى حماية البائع حيث انه يبقي طوال مدة الإيجار محتفظا بملكية الشيء المبيع و لا ينقلها إلى المشتري حتى ينهي هذا الأخير دفع جميع الأقساط و إذا تأخر أو توقف عن دفع الأقساط يحق للبائع استرداد الشيء موضوع العقد و في هذه الحالة لا يستطيع المشتري استرداد الأقساط التي دفعها لأنه دفعها قصد انتفاعه بالأشياء موضوع العقد.

و قد عرف الفقه و الاجتهاد اختلافات عديدة حول التكيف القانوني لعقد البيع الايجاري فهناك من اعتبره عقد إيجار ينقلب إلى عقد بيع عند الوفاء بكامل الثمن وهناك من اعتبره عقد بيع فقط ،وقد استقروا على انه عقد بيع أجل فيه الثمن و علق فيه انتقال الملكية إلى المشتري على شرط واقف هو الوفاء بالثمن⁽¹⁾ .

ونتيجة لهذه القواعد المتعلقة بعقد البيع الايجاري حاول بعض الفقهاء التقريب بينه و بين عقد الاعتماد الايجاري علي اعتبار أن كلا المستأجرين في العقدين يحوزان الأموال موضوع العقد علي سبيل الإيجار و كلاهما يلتزمان بدفع أقساط دورية خلال فترة زمنية محددة .

ففي عقد الاعتماد الايجاري يحوز المستأجر علي الأموال موضوع العقد و هذا علي سبيل الإيجار و يلتزم بدفع أقساط دورية دون أن تنتقل ملكية الأشياء إليه ،و نفس الشيء بالنسبة لعقد البيع الايجاري .

1 - نادر شافي :المرجع السابق : صفحة 485 .

و لكن لم يعد لهذا التقريب أي أساس بعد أن استقر الفقه و الاجتهاد على اعتبار أن عقد البيع الاجاري هو عقد يبيع تنتقل بموجبه ملكية المال موضوع العقد منذ تاريخ انعقاد البيع و لكنه معلق على شرط واقف هو سداد الثمن بكامله (1).

أما عقد الاعتماد الاجاري فهو يتضمن وعدا بالبيع و هذا الوعد هو ملزم لطرف واحد هو المؤجر و هذا الوعد هو احد الخيارات الثلاثة الممنوعة للمستأجر و إذا اختار المستأجر شراء الأموال موضوع العقد تنتقل ملكيتها له من تاريخ إعلان رغبته بالشراء مع وجوب دفعه للثمن المتفق عليه مسبقا في عقد الاعتماد الاجاري.

وهذا بخلاف عقد البيع الاجاري و الذي تنتقل فيه الملكية منذ انعقاد العقد و هذا بعد دفع آخر قسط ولا يلزم بدفع أي ثمن إضافي لان الأقساط التي دفعها تعد ثمنا للبيع و الإيجار في نفس الوقت و الاختلاف الآخر بينهما أن عقد البيع الاجاري هو من الناحية القانونية عقد بيع أما عقد الاعتماد الاجاري فهو عقد يدخل في اطار عملية تمويلية ، كما أن عقد الاعتماد الاجاري ليس لجميع الأشخاص إمكانية لإنشائه ، حيث أنه يتطلب قواعد خاصة عكس عقد البيع الاجاري الذي يجوز لأي شخص القيام به .

كما يبقى الفارق الجوهرى في الهدف من ابرام العقد، فغرض عقد البيع الاجاري هو استهلاكى بينما غرض الاعتماد الاجاري هو مهني (2).

رابعاً: تمييزه عن عقد الوعد بالبيع

عرفت المادة 3 و 4 موجبات و عقود القانون اللبناني الوعد بالبيع "أن الوعد بالبيع عقد بمقتضاه يلتزم المرء ببيع شيء من شخص آخر لا يلتزم شراءه في الحال، و من طبيعة هذا

1- نادر شافى: المرجع السابق : صفحة 487 .

2- طيبي عزيز امال: المرجع السابق: صفحة 76.

العقد انه غير متبادل و هو لا يولد موجبا ما على الموعد بل يلتزم الواعد بوجه بات فلا يستطيع الرجوع عن عرضه بل يجب عليه انتظار قرار الشخص الموعد "

و تنص المادة 71 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾ على "الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو احدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له اثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه و المدة التي يجب إبرامه فيها..." .

فالمشرع الجزائري و إن لم ينص صراحة على الوعد بالبيع فانه قد نص على الوعد بأي عقد كان و بهذا فيمكننا اعتبار المادة السابقة تنص على الوعد بالبيع علي اعتبار انه عقد من العقود المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري و على اعتبار أن المادة السابقة جاءت مجملة لجميع العقود.

و فيما يخص الوعد بالبيع فهو عقد يجب أن تتوافر فيه جميع أركان عقد البيع باستثناء قبول الوعد بالشراء فهذا النوع من العقود هو ملزم لجانب واحد و الوعد بالبيع لا يمكن اعتباره عرض بالبيع.

و لا يمكن للواعد التراجع عن وعده فبمجرد إعلان الموعد له عن رغبته بالشراء يبرم عقد البيع و تنتقل عند إذن ملكية الشيء من الواعد إلي الموعد له.

فالواعد يظل مالكا للشيء الذي وعد ببيعه إلي أن يعلن المشتري رغبته بالشراء⁽²⁾ ، و بالتالي فالموعد له، له حق الخيار في تحويل الوعد بالبيع إلي عقد بيع بإرادته المنفردة و يكون له أيضا التنازل عن حقه لشخص آخر و يعتبر حق الموعد في الخيار انه حق إرادي

1 - الامر 58/75 المتضمن القانون المدني : المرجع السابق.

2 - خليل احمد حسن قداد: الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري عقد البيع الجزء الرابع ديوان المطبوعات الجامعية الطبعة 2003: صفحة 39 .

ذاتي و ليس حقا شخصيا أو عينيا (1) و إذا ما رغب الموعود له في تحويل الوعد إلى عقد بيع فهنا يكون أمام عقد بيع نهائي الذي يكون ناسخ لعقد الوعد بالبيع بصفته عقد ابتدائيا (2) و باعتبار أن حق الخيار الممنوح للموعود له في عقد الوعد بالشيء و حق الخيار الممنوح للمستأجر في عقد الاعتماد الايجاري بشراء الأموال موضوع العقد أو عادة تأجيرها وفق شروط جديدة أو ردها هو شيء واحد اعتبر بعض الفقهاء عقد الاعتماد الايجاري مجرد وعدا بالبيع تقدمه شركة الاعتماد الايجاري إلى المستأجر .

كما أن الفقهاء انقسموا إلى فريقين فمنهم من اعتبر أن عقد الاعتماد الايجاري هو وعد بالبيع ملزم لجانبين و هناك من اعتبره وعدا بالبيع ملزم لجانب واحد (3) .

رغم أن عقد الاعتماد الايجاري يتشابه في قسمه الأخير و المتعلق بالوعد بالبيع من قبل المؤجر و حق الخيار في الشراء لصالح المستأجر إلا انه يختلف كثيرا عن عقد الوعد بالبيع لأنه يحمل أقساما أخرى عديدة لا توجد في عقد الوعد بالبيع كالإيجار و حتى الوعد بالبيع فهو لا يظهر في عقد الاعتماد الايجاري مباشرة لأنه ليس الأساس ، فعقد الإيجار هو أساس هذا العقد و إنما الوعد بالبيع يظهر في المرحلة الأخيرة و يظهر كأحد الخيارات الثلاثة الممنوحة للمستأجر فهو ليس وحيدا وقد يختار المستأجر خيارا آخر كان يعيد الأموال موضوع العقد إلى مؤسسة الاعتماد الايجاري أو يعيد تأجيرها و هنا لا يستفيد أبدا من الوعد بالبيع.

الفرع الثاني: تمييز عقد الاعتماد الايجاري عن عقد الإيجار

لقد عرفت المادة 533 موجبات و عقود (القانون اللبناني) عقد الإيجار حيث جاء فيها :

1 - نادر شافي المرجع السابق: صفحة 489 .

2- خليل احمد حسن قداده المرجع السابق: صفحة 49 .

3- نادر شافي المرجع السابق : صفحة 490 .

"إيجار الأشياء عقد يلتزم به المرء أن يولي شخص آخر حق الانتفاع بشيء ثابت أو منقول أو بحق ما لمدة معينة مقابل بدل يلتزم هذا الشخص أداءه إليه"⁽¹⁾

وبالتالي فعقد الإيجار هو من العقود الملزمة لجانبين وهو عقد رضائي ويصنف أيضا ضمن عقود المدة.

وبالرغم من أن الإيجار يعد أساس عقد الاعتماد الايجاري حيث أن شركة الاعتماد الايجاري تقوم بشراء الأموال موضوع العقد قصد تأجيرها للمستأجر والذي يلتزم بكافة الأحكام المتعلقة بالإيجار إلا انه لا يمكننا وصف عقد الاعتماد الايجاري بأنه عقد إيجار، وهذا لعدة أسباب ولعل من أهمها نجد أن بدل الإيجار الذي يدفعه المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري يكون مرتفعا عن بدل الإيجار الذي يدفعه المستأجر في عقد الإيجار العادي و هذا نظرا لان بدل الإيجار في عقد الاعتماد الايجاري لا يقدر على أساس القيمة التأجيرية للمأجور بل يقدر بالنسبة إلى قيمة استهلاك رأس المال أي أن مبلغ الإيجار يتضمن نسبة الإهلاكات التي ستلحق بالمأجور وبصفة دورية ونسبة الفائدة التي دفعة هذه الشركة إلى تمويل المشروع، إضافة إلى هذا فان الإيجار يمثل إحدى مراحل عقد الاعتماد الايجاري بالإضافة الى انه يحتوي كما سبق الذكر على خيار الوعد بالبيع وخيار البيع أيضا وهذه كلها قواعد تختلف عن قواعد عقد الإيجار إضافة إلى هذا فان المؤجر في عقد الإيجار العادي يكون و مند البداية مالكا للأشياء التي يريد تأجيرها ويؤجرها لأكثر من شخص عكس المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري الذي لا يملك الأموال موضوع العقد إلا بعد توقيعه لعقد الاعتماد الايجاري فيشترتها حسب متطلبات المستأجر .

1- نادر شافي: المرجع السابق: صفحة 492 .

و عقد الإيجار العادي أطرافه اثنان أما عقد الاعتماد الايجاري فعلاقته ثلاثية وهذا بوجود البائع إضافة إلى المؤجر و المستأجر وهذا البائع الذي يحق للمستأجر الرجوع إليه رغم انه لم يبرم معه أي عقد .

إضافة إلى كل هذا فالاختلاف الآخر والذي يظهر لنا بوضوح هو الاختيارات الإضافية الممنوحة للمستأجر في عقد الاعتماد الايجاري عكس عقد الإيجار العادي فإذا كان من حق المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري أما شراء الأموال موضوع العقد أو ردها أو تجديد إيجارها فانه لا حق للمستأجر في عقد الإيجار العادي إذ لا بد أن يعيد الأموال مباشرة بعد انتهاء العقد إلا إذا اتفق الأطراف على تجديد العقد .

وهذا يقودنا حتما إلى القول انه على الرغم من أن عقد الإيجار يشكل الركيزة العقدية الأساسية لعقد الاعتماد الايجاري و لكنه عنصر غير كافي لاعتباره عقد إيجار عادي نظرا للاختلافات الجوهرية بين العقدين ونظرا للهدف التمويلي الدافع لإنشاء عقد الاعتماد الايجاري و الذي يصبغ عليه الصفة التمويلية⁽¹⁾.

الفرع الثالث: تمييز عقد الاعتماد الايجاري عن عقد القرض

لقد عرفت المادة 450 من القانون المدني الجزائري القرض الاستهلاكي حيث جاء فيها : "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر و الصفة " (2) .

1 -نادر شافي : المرجع السابق :صفحة496.

2 - الامر 58/75 المتضمن القانون المدني : المرجع السابق.

و المادة 754 موجبات وعقود من القانون اللبناني لم تذهب بعيدا حيث جاءت بما يعادل هذا ، وقد نص المشرع اللبناني على قرض الاستعمال أو الإعارة في المادة 729 من موجبات وعقود⁽¹⁾ وهو يعادل ما نصت عليه المادة 538 من القانون المدني الجزائري بخصوص عقد العارية وجاء فيها : "العارية عقد يلتزم بمقتضاه المعير أن يسلم المستعير شيء غير قابل للاستهلاك ليستعمله بلا عوض لمدة معينة أو في غرض معين على أن يردّه بعد الاستعمال " (2).

وبهذا نجد أن كلا من القانونين اللبناني و الجزائري عرفا القرض على انه نوعين : "قرض استهلاك و قرض استعمال أو عارية" .

و لا شك أن أشهر أنواع القروض المتداولة في الحياة الاقتصادية هو القرض المصرفي فمن خلاله يسلم المصرف باعتباره مقرض مبلغ من النقود (عادة) على أن يقوم العميل أو المقترض برده في أجل محددة وهنا و حسب المادة 450 مدني جزائري السالفة الذكر تنقل ملكية الأموال إلى المقترض، و عادة ما ينضم هذا النوع من القروض أحكاما خاصة، قد يضعها كل مصرف بشكل مختلف عن الآخر.

والقرض المصرفي يمكن أن يكون مضمونا كما يمكن أن يكون غير مضمون، إذن القرض المصرفي وسيلة من وسائل التمويل و الذي عرف منذ زمن بعيد وقد عرف نوعا من التعديلات أو الإضافات و المستجدات فعلى سبيل المثال لم تعد القروض تقدم نقدا فقط حيث أصبحت البنوك أحيانا تقوم بشراء المعدات التي يحتاجها المقترض حيث لا تعطيه النقود نقدا وإنما تسدد الثمن إلى البائع مباشرة وهذا يتم وفق إجراءات معينة ،وتتدرج هذه العقود خاصة في إطار ما أصبح يعرف في الجزائر بمشاريع تشغيل الشباب.

1- نادر شافي : المرجع السابق : صفحة 500.

2- القانون المدني الجزائري المعدل بالقانون رقم 05-10.

و يشترك عقد الاعتماد الايجاري الغير المنقول و عقد القرض في كونهما قروض مالية تقترح من طرف بنوك و مؤسسات مالية يشتمل كلاهما على مدة زمنية و اقساط دورية (1).

إن ما دفعنا إلى التطرق لهذا العقد في إطار دراستنا هو التشابه الذي يوجد بين العقدين أي بين عقد الاعتماد الايجاري و عقد القرض فكلاهما يعدان من الناحية الاقتصادية من وسائل التمويل و رغم هذا فهناك العديد من أوجه الاختلاف أيضا :

* **فمن حيث الملكية :** في عقد الاعتماد الايجاري تبقى لشركة الاعتماد الايجاري مع تحمل المستأجر كافة المخاطر الناشئة عن تلك الأموال وهذا يفهم من المادة 10 الفقرة الثانية حيث جاء فيها : "...يضمن للمستأجر الاستعمال و الانتفاع بالأصل المؤجر خلال فترة دنيا و بسعر محدد مسبقا ، و كأنه صاحب ملكية هذا الأصل".

و أيضا من خلال المادة 19 وجاء فيها : "يبقى المؤجر صاحب ملكية الأصل المؤجر خلال كل مدة عقد الاعتماد الايجاري إلى غاية تحقيق شراء المستأجر هذا الأصل ..."، في حين أن الأشياء المقترضة في عقد القرض تصبح ملكا للمقترض مع تحمله المخاطر وهذا يتجلى لنا من خلال المادة 450 مدني جزائري (2).

* **و من حيث الالتزامات :** ففي عقد الاعتماد الايجاري فالمستأجر يلتزم بدفع بدلات الإيجار بما تتضمنه من أقسام و هذا حسب المادة 14 من الأمر السابق حيث جاء فيها : "...يتضمن مبلغ الإيجارات الذي يجب أن يدفعه المستأجر للمؤجر ما يأتي:

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

1- طيبي عزيز امال : المرجع السابق : صفحة:78 .

2- الامر 58/75 المتضمن القانون المدني : المرجع السابق.

- أعباء استغلال المؤجر المتصلة بالأصل موضوع العقد

- هامش يطابق الأرباح أو الفوائد

- المكافئة للمخاطر المترتبة على القرض و الموارد الثابتة المخصصة لاحتياجات عملية الاعتماد الاجاري "

أما في عقد القرض فقد قسم القانون المدني القروض إلى نوعين قروض بين الأفراد وفيه لا يمكن أن تكون هذه القروض بفائدة حيث جاء في نص المادة 454 مدني جزائري: "القرض بين الأفراد يكون دائما بدون اجر ويقع باطلا كل نص يخالف ذلك".

حيث لا يلتزم المقرض إلا برد نضير ما أخذه حسب المادة 450 السابقة الذكر، و تجدر الإشارة إلى انه من النادر في الحياة العملية وجود قرض بدون فائدة و القرض المصرفي هو أكثر أنواع القروض تداولاً والتي من المستبعد أن تعقد دون فائدة يفرضها البنك على المقرض و هذا هو النوع الثاني الوارد في نص المادة 456 مدني جزائري⁽¹⁾، حيث جاء فيها: "يجوز لمؤسسة القرض التي تمنح قروضا قصد تشجيع النشاط الاقتصادي الوطني أن تأخذ فائدة يحددها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية".

*من حيث المميزات: فعقد الاعتماد الاجاري يتميز بمنح المستأجر خيارات ثلاثة تتمثل إما في شراء الأموال محل العقد أو إعادة تأجيرها أو ردها.

و في حالة اختيار المستأجر لحق الرد فانه يلتزم بردها عينا لا شيء مثليا أو شيئا مقابلا لها⁽²⁾.

1- الامر 58/75 المتضمن القانون المدني : المرجع السابق.

2- نادر شافي: المرجع السابق: صفحة 506.

*من حيث الأبعاد: فان عقد الاعتماد الاجاري هو عقد تمويل يهدف إلى ترقية الاستثمار و يحقق العائد بالنسبة لأربعة أطراف هم البائع و المستأجر و المؤجر إضافة إلى العائد على الاقتصاد الوطني، أما عقد القرض فهو مبادلة مال حاضر (نقد، بضاعة... الخ) بوعد وفاء (أو تسديد أو دفع) مقبل (أو قادم)، ومعنى ذلك أن يتنازل احد الطرفين مؤقتا للآخر عن مال على أمل استعادته منه فيما بعد⁽¹⁾، إضافة إلى أن عقد القرض يحقق عادة العائد بالنسبة للمقرض بالدرجة الأولى والاقتصاد الوطني.

أما المقترض فأحيان تكون الفوائد مرتفعة جدا تثقل كاهله إن هذه النقاط التي تطرقنا لها لا تعنى أن عقد الاعتماد الاجاري لا علاقة له بالقرض، حيث أن كلمة قرض جاءت في الأمر 09-96، فقد جاء في المادة الثانية: "تعتبر عمليات الاعتماد الاجاري عمليات قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء الأموال المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه أو استعمالها".

وقد ورد هذا أيضا من طرف الأستاذ محمد الطاهر بن عبيد في تعريفه لعقد الاعتماد الاجاري حيث قال: "وعقد قرض الإيجار المنقول هو عقد تؤجر فيه شركة قرض الإيجار أو بنك أو مؤسسة مالية تدعى المؤجرة للقرض ولمدة ثابتة مقابل الكراء لصالح متعامل اقتصادي أو شخص طبيعي أو معنوي يدعى المستأجر بالقرض" وبهذا نجد أن كلمة قرض جاءت معرفة لعقد الاعتماد الاجاري و هذا بالرغم من الاختلافات بين العقدين والتي سبق وأن ذكرناها⁽²⁾.

1 - بابا حامد و سيلة و حميدي كاملة : مذكرة تخرج بعنوان القروض وضماناتها.

2 - محمد الطاهر بن عبيد قرض الإيجار اللينغ : دورية الموثق دورية داخلية متخصصة العدد 10 مايو 2000 تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين .

جدول مقارنة بين القرض العادي و عقد الاعتماد الايجاري

الفرق بينها	القروض العادية CMT	الاعتماد الايجاري الليزنج
من حيث المساهمة	مساهمة شخصية تقدر عادة ب 30 % فيما تقدر مساهمة البنك عادة ب 70 %	مساهمة شخصية = 0 فالمستفيد لا يساهم هنا بأي نسبة مساهمة البنك تقدر ب 100 % لأنه هو الممول الوحيد
من حيث الملكية	هنا هي للمستفيد من التمويل	و هنا هي للبنك
من حيث الهدف	ينشأ في جميع الميادين	ينشأ بهدف مسايرة التطور التكنولوجي و من أجل التمويل و إنعاش القطاع الاقتصادي
من حيث التكلفة	غير مكلف و نسبة الفائدة لا تتعدى 6 %	مكلف جدا و نسبة الفائدة تتراوح ما بين 10% و 12%
من حيث الاهتلاكات	تحسب وتفيد في جدول خاص بالمستفيد باعتباره مالك الأموال	تحسب و تفيد في جدول خاص بالبنك على أساس ملكيته للأموال ثم يدفعها المستأجر ضمن بدلات الإيجار

الفرع الرابع : تمييز عقد الاعتماد الايجاري عن عقد الوكالة

جاء في نص المادة 571 مدني جزائري: "الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه" وهذا يوافق ما جاء في نص المادة 769 موجبات وعقود من القانون اللبناني.

و جاء في المادة 572 مدني جزائري: " يجب أن يتوفر في الوكالة الشكل الواجب توافره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك " .

وعقد الوكالة ملزم لجانبيين أي للموكل و للوكيل ،وقد يكون ملزما لجانب واحد إذا كان بغير اجر (1) وهذا ما تنص عليه المادة 581 مدني جزائري حيث جاء فيها : "الوكالة تبرعية ما لم يتفق على غير ذلك صراحة أو يستخلص ذلك ضمنا من حالة الوكيل".

و عقد الوكالة هو عقد غير لازم بالنسبة لطرفيه إذ يجوز للوكيل النزول أو التثني عن الوكالة في أي وقت كما يجوز للموكل أن ينهي الوكالة متى شاء (2).

وهذا ما تنص عليه المادة 587 مدني جزائري حيث جاء فيها: "يجوز للموكل في أي وقت أن ينهي الوكالة أو يقيدها..."، كما جاء في المادة 588 مدني جزائري : "يجوز للوكيل أن يتنازل في أي وقت عن الوكالة و لو وجد اتفاق يخالف ذلك..."، و من خلال هذا تتبين لنا كل الجزئيات المتعلقة بعقد الوكالة إضافة إلى التنظيمات القانونية الخاصة به .

و بالرجوع إلى عقد الاعتماد الايجاري موضوعنا الأساسي فكما سبق و أن ذكرنا أن هناك عدة أنواع من العقود المتداخلة فيه أو الداخلة في تكوينه .

1 - نادر شافي: المرجع السابق :صفحة 510.

2 -قدي عبد الفتاح الشهاوي : أحكام عقد الوكالة في التشريع المصري و المقارن ،النشر و التوزيع منشأة المعارف بالإسكندرية طبعة 2001 صفحة 175.

و عقد الوكالة يعد احد العقود المكونة له إذ يتم اللجوء إليه أثناء عملية الاعتماد الاجاري كما في حالة توكيل الشركة للمستأجر في اختيار المعدات و التجهيزات اللازمة له و التي ستكون موضوع عقد الاعتماد الاجاري و في حالة توكيله لشراء تلك الأموال مباشرة من البائع بالوكالة عن شركة الاعتماد الاجاري بعد التأكد من مواصفاتها .

ورغم هذا فهناك عدة اختلافات بين العقدين:

* أن المستأجر يختار و في اغلب الأحيان ما يحتاجه من أموال قبل أن يتعاقد مع شركة الاعتماد الاجاري و بالتالي لا يمكن القول أن شركة الاعتماد الاجاري هي التي وكلته للاختيار و هذا يتم على اعتبار أن المستأجر هو الأقدر على اختيار المعدات التي يحتاجها إضافة إلى انه لا يمكنه اللجوء إلى الشركة و هو يجهل ما يريده .

* وحتى عندما تقوم شركة الاعتماد الاجاري بشراء تلك الأموال التي اختارها المؤجر فهي لا تقوم بها على سبيل الوكالة ، فالقول بأن المستأجر يوكل شركة الاعتماد الاجاري بشراء الأموال هو قول خاطئ لأن الشركة إنما تقوم بهذا على سبيل تنفيذ بند أساسي من بنود عقد الاعتماد الاجاري ولا يصح تسمية عملية التنفيذ بالوكالة .

* إضافة إلى هذا فالآثار التي ترتبها تصرفات الوكيل تتصرف إلى الموكل ولا يتحمل الوكيل أي التزامات اتجاه الآخرين الذين عاقدهم⁽¹⁾ و لا يرجع إليهم فالوكيل هو عبارة عن وسيط و لا علاقة له بالآثار المترتبة عن العقد.

ولكن في عقد الاعتماد الاجاري يحدث العكس فعندما يتسلم المستأجر الأموال التي اشتراها المؤجر و هذا بالوكالة عنه فهنا يكون بإمكانه الرجوع إلى البائع.

1- نادر شافي: المرجع السابق: صفحة 513

وهذا ما تنص عنه المادة 13 من قانون 95 لسنة 1995⁽¹⁾ و التي تنص على : "للمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع الدعاوى التي تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو المقاول فيما عدى دعوى فسخ العقد" .

وقد جاء في نص المادة 577 مدني جزائري : "لا يجوز للوكيل أن يستعمل مال الموكل لصالح نفسه " (2) ، واعتمادا على هذه المادة لا يمكننا بتاتا أن نعد عقد الاعتماد الاجاري عقد وكالة إذ أن المستأجر فيه وعندما توكله الشركة من اجل اختيار الأموال موضوع العقد أو استلامها أو شرائها فإنه يقوم بهذه الوكالة قصد أن يستعمل هذه الأموال لمصلحته الخاصة وفي النهاية يجدر القول أن عقد الاعتماد الاجاري هو عقد مخالف ومغاير لمواصفات عقد الوكالة إلا أنه يتضمنه في أجزاء منه خاصة عندما يتسلم المستأجر الأموال نيابة عن المؤجر و بوكالة منه.

المبحث الثاني: انشاء عقد الاعتماد الاجاري

اجمعت كل التشريعات التي تناولت موضوع الاعتماد الاجاري ومنها التشريع الجزائري على انه "عقد" ومادام كذلك، وحتى يرتب آثاره القانونية ، لابد من توافر شروط إرادية تركت لشرعية المتعاقدين طبقا لنص المادة 106 من القانون المدني الجزائري.

وأخرى إلزامية، لا يتوقف وجودها على ارادة الاطراف المتعاقدة ،بل هي شروط يفرضها القانون من خلال قواعد امرة وردت في الامر : 09/96 المتعلق بالاعتماد الاجاري⁽³⁾

1 -القانون المصري رقم 95/95 المؤرخ في 02 يونيه 1995 و المتعلق بالايجار التمويلي جريدة رسمية العدد 22 مكرر.

2- الامر 58/75 المتضمن القانون المدني : المرجع السابق

3 - بن بريح امال : المرجع السابق : صفحة 94

المطلب الاول : الاركان الموضوعية لعقد الاعتماد الاجاري

لإنشاء عقد الاعتماد الاجاري لابد من توافر مجموعة من الاركان يمكن تقسيمها الى اركان موضوعية عامة وهي اركان مطلوبة في كل العقود ، و اخرى موضوعية خاصة بعقد الاعتماد الاجاري.

الفرع الاول : الاركان الموضوعية العامة لعقد الاعتماد الاجاري

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري بدءا من سنة 1996 من العقود المسماة في التشريع الجزائري ،اذ يعتبره المشرع الجزائري في المادة الاولى من الامر 09-96 عقد قرض تمنحه البنوك، المؤسسات المالية و شركات الاعتماد الاجاري لفائدة المستثمرين الاقتصاديين⁽¹⁾ و بالتالي فلا بد له كباقي العقود ان يستجمع كافة اركانه التي لا يمكن له الانعقاد اذا دونها، و هي تلك الاركان المنصوص عليها في القواعد العامة،

أولا :الرضا كركن في عقد الاعتماد الاجاري

بالرجوع الى القانون المدني الجزائري لا سيما المادة 59 و التي جاء فيها : "يتم العقد بمجرد ان يتبادل الطرفان التعبير عن ارادتهما المتطابقتين دون الاخلال بالنصوص القانونية" و الاعتماد الاجاري هو من العقود الرضائية ، اذ يكفي لانعقاده توافق ارادتي طرفي العقد و يتحقق ذلك باقتران الايجاب بالقبول⁽²⁾ و غالبا ما يتم هذا الاقتران المطابق بين الايجاب و القبول في مجلس العقد الذي يجمع بين من صدر منه الايجاب و من صدر منه القبول (3).

1- طيبي عزيز امال : المرجع السابق : صفحة:81 .

2- السعيد عباسية : النظام القانوني للاعتماد الاجاري: مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون اعمال ، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي: صفحة 36 .

3- احمد حسن قدارة : الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري مصادر الالتزام: الجزء الاول ، ديوان المطبوعات الجامعية صفحة 41.

ويكون الرضا في عقد التمويل التأجيري او الاعتماد الاجاري مبني على عدة مراحل، يبدأها بمراحل تمهيدية وتكون لازمة وذلك من اجل دراسة الشركة للمركز المالي للمستأجر و مدى قدرته على تسديد اقساط التأجير، ثم تأتي بعد ذلك مرحلة التفاوض لتحديد مصدر المال المؤجر، و اذا تم التوافق على سائر شروط العقد فهنا يتطابق الايجاب مع القبول و يحصل الرضا و يبرم العقد بين الطرفين (1) .

بالإضافة لما سبق فالملاحظ انه من المستبعد وقوع احد عيوب الرضا في عقد الاعتماد الإيجاري، إذ أن المستأجر هو الذي يتوجه إلى شركة الاعتماد الإيجاري لإجراء اتفاق

معين، ولا يجوز له أن يدعي أنه وقع في خلط حول طبيعة العقد، أو حول الصفات الجوهرية للأموال موضوع هذا العقد، خاصة وأن هذا الأخير يتم ابرامه بناء على طلب مقدم من المستأجر موضحا مواصفات وشروط الأصول المنقولة و غير المنقولة، التي يريد الحصول عليها و يطلب من شركة الاعتماد الإيجاري التمويل اللازم لذلك.

و بالتالي فلا يمكن أن يقع المستأجر في الغلط على أشياء مقدمة منه للطرف الآخر إلا أنه من الممكن وقوع المؤجر وهو شركة الاعتماد الإيجاري في الغلط إذا وافق على تمويل المستأجر بناء على غلط في المعلومات التي قدمها لها عن نشاطه أو مركزه المالي والتجاري قبل الموافقة على التمويل، أو الوقوع في الغلط نتيجة المناو ا رت الاحتمالية التي مارسها المستأجر ، مما يؤدي إلى إبطال العقد إذا توافرت كافة شروط الإبطال (2).

1- السعيد عبايسة : المرجع السابق: صفحة 37 .

2- بن بريح امال، المرجع السابق : صفحة 95.

ثانيا : المحل كركن في عقد الاعتماد الاجاري

لقد اختلف الفقهاء في اعتبار المحل ركنا في العقد، فمنهم من يذهب الى اعتبار المحل ركنا في الالتزام المترتب على العقد لا ركنا في العقد ذاته و منهم من يرى ان المحل عنصرا من عناصر الارادة المكونة للعقد ، و منهم من يرى بان العقد له محل كما هو الحال في الالتزام ومحل العقد في نظرهم هو العملية القانونية المراد تحقيقها من وراء العقد⁽¹⁾.

و بالتالي يعتبر محل العقد ركنا من اركان العقد وفقا للنظرية العامة للعقد و احكام القانون المدني الجزائري و يتميز بين محل الالتزام و محل العقد.

فمحل الالتزام يقصد به الاداء او التصرف او العمل الذي يرد عليه العقد أي طبيعة العملية القانونية التي يؤديها اطراف العقد.

اما عن محل العقد فيقصد به المال او الشيء الذي يرد عليه التعاقد ، بمعنى اخر العين التي يرد عليها التصرف القانوني مهما كانت طبيعة هذا الاخير (بيع ، شراء ، هبة ، ايجار ...) بشرط ان يكون المال او الشيء موجودا او قابلا للوجود، مشروعا غير منافي للنظام العام والاداب العامة كما يجب ان يكون معيناً من حيث النوع، الوصف، الكم، المقدار او العدد⁽²⁾.

اولا الاموال التي يجوز ان تكون محلا لعقد الاعتماد الاجاري

وبالرجوع الى الاحكام الخاصة بعقد الاعتماد الاجاري و المتعلقة بالأموال التي يجوز أن تكون محلا له فان التشريعات المختلفة لم تتفق و بالتالي هناك عدة اتجاهات مختلفة .

1 (الاتجاه الأول

1- خليل حسن قعادة: مصادر الالتزام : المرجع السابق صفحة 71.

2 - طيبي عزيز امال : المرجع السابق صفحة 112.

إن أصحاب هذا الاتجاه قد أجازوا وقوع عقد الاعتماد الايجاري على جميع الأموال المنقولة و الغير منقولة إذ لم يفرقوا بينها ، فالقانون الفرنسي أجاز وقوع عقد الاعتماد الايجاري على جميع الأموال المنقولة حيث أنه لم يقصره على الأموال المنقولة المادية فقط بل أجاز أن يقع عقد الاعتماد الايجاري على الأموال المنقولة المعنوية مثل المؤسسات التجارية⁽¹⁾ و أيضا على العقارات و لكن بشرط محدد كان تكون هذه العقارات موجودة لدى شركة الاعتماد الايجاري.

و المشرع الجزائري و بدوره لم يستثني أي نوع من الأموال و أجاز وقوع عقد الاعتماد الايجاري على جميع الأموال المنقولة و الغير منقولة و هذا في الفصل الثاني من الأمر 96 - 09 السابق في قسميه الأول و الثاني إلا أنه أحاط وقوعه على الأصول الغير منقولة ببعض التدابير فيما يخص انتقال ملكيتها بعد انتهاء مدة الإيجار ، أما المشرع اللبناني فقد أجاز وقوع عقد الاعتماد الايجاري على كافة الأموال المنقولة و الغير منقولة و هذا دون شرط .

2 () الاتجاه الثاني

أما في هذا الاتجاه فإننا نجد جواز وقوع العقد على جميع الأموال باستثناء بعض الأموال المنقولة ، فالمشرع المصري أجاز أن يكون موضوع عقد الاعتماد الايجاري في كل الأموال من عقارات و منقولات باستثناء سيارات الركوب و الدراجات النارية.

حيث أنه شمل كل أنواع العقارات و هذا دون استثناءات أو تحديد ذلك رغم لانتقادات الواسعة التي تعرض لها من قبل جميع الفقهاء المصريين ، حيث نجد أن الفقهاء المصريين رفضوا هذا نظرا لشمول نشاط عقد الاعتماد الايجاري الأرض علي اعتبار أن هذا يعد خطرا على الملكية الزراعية في مصر .

اما المشرع الجزائري فلم يستبعد وقوع عقد الاعتماد الايجاري على العقارات المبنية و لكي

يتمكن المؤجر من تأجير العقار للمستأجر، عليه ان يتحصل اولا على ملكية هذا الاصل، من اجل منح حق الانتفاع عليه لفائدة المستأجر و غالبا ما يكون الغرض من ابرام عقد الاعتماد الايجاري الغير منقول يتمثل في بحث المستأجر عن عقار غير مبني من اجل تشييد البناية التي تساهم و تناسب انجاز مشروعه الاقتصادي، و يقع على عاتق المؤسسة المالية، البنك او شركة الاعتماد الايجاري الالتزام بشراء الارض اولا فتكتب ملكية هذه الارض من طرف شركة القرض ثم الالتزام ببناء العقار ثانيا (1).

3- الاتجاه الثالث

أما في هذا الاتجاه الثالث فنجد انه قد حصر وقوع عقد الاعتماد الايجاري على الأموال المنقولة فقط، و هذا الاتجاه اعتمده اتفاقية أوتاوا في كندا بتاريخ 28-05-1988 فقد حصرت اتفاقية أوتاوا مجال تطبيق عقد الاعتماد الايجاري على الأموال المنقولة فقط (2)، وهناك العديد من الدول الأخرى التي اعتمدت هذا الاتجاه كما هو الحال في كل من بريطانيا و الولايات المتحدة و أيضا نجد سلطنة عمان، عكس المشرع الجزائري الذي اجاز وقوعه على جميع الاموال سواء المنقولة او الغير منقولة.

ثانيا : وجوب شراء المؤجر للأموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري

تنص المادة الأولى من القانون اللبناني رقم 160 لسنة 1999 المذكور سابقا : "عمليات تأجير تجهيزات و معدات و آليات على أنواعها مشتريات من المؤجر بهدف تأجيرها مع الاحتفاظ بملكيتها... " (3).

1 - طيبي عزيز امال : المرجع السابق صفحة 116.

2 - نادر شافي : المرجع السابق :صفحة 142.

3- القانون اللبناني رقم 99/160 : المرجع السابق.

وهذا أيضا ما نجده في المادة الأولى من القانون الفرنسي (1).

لقد عرف هذا الموضوع خلافات عدة فقد اختلفت الآراء حول لزوم شراء المؤجر للأموال موضوع العقد أم لا و حول صاحب الأموال الأصلي إذا كان يمكن أن يكون احد أطراف العقد أم لا و خصوصا حول إمكانية اجتماع صفتا المورد و المستأجر في شخص واحد فمن الفقهاء من فسر نص القانون الفرنسي حرفيا وقال بوجود أن يكون المستأجر و المورد شخصان مختلفان حيث لا يجب أن يكون المستأجر هو مالك الأموال التي يرغب في بيعها ثم تأجيرها أما إذا اجتمعت صفتا المورد و المستفيد من عقد الاعتماد الايجاري في شخص واحد فلا يمكن أن يكون العقد المبرم عقد الاعتماد الايجاري او عقد الليزنغ و إنما هذا النوع من العقود يعرف بعقد الليزباك و هو عقد اخر مختلف تماما.

أما جانب آخر من الفقهاء فقد رأى خلاف هذا حيث قال بإمكانية تطبيق أحكام عقد الاعتماد الايجاري أي كان مصدر الآلات حتى و لو كانت مشتريات من المستفيد أي المستأجر .

أما كلا من المشرعين المصري و اللبناني فلم يمانعا في أن تجتمع الصفتين في شخص واحد حيث جعل الأمر مطلقا و لم يشترطا التفارقة بينهما .

و يرى الدكتور نادر شافي أن لاجتماع الصفتين في شخص واحد مزايا عدة يستفيد منها المؤجر حيث أن المستأجر لن يتذرع بوجود عيوب خفية في الأموال المستأجرة أو أنها لا تلبي حاجاته لأنه قد كان مالكا لها و على علم بكافة تفاصيلها و هذا سوف يجنب المؤجر مشاكل من نوع آخر (2) .

. MARIO Giovanoli : Le crédit-bail (leasing) en Europe, développement et nature juridique libraires-1 .techniques, Paris 1980

2.- نادر شافي : المرجع السابق :صفحة 161-162.

و يمكننا أن نتساءل حول إمكانية أن يكون المستأجر و المورد شخص واحد. حسب التشريعات موضوع بحثنا فإذا رجعنا إلى نصوص القانون اللبناني⁽¹⁾ نجد أن هناك حالتان فقط تسمحان بان تجتمعا صفتي المورد و المؤجر في شخص واحد.

الأولي هي عندما يتنازل المستأجر عن حقه في شراء الأموال موضوع العقد و الثانية عندما يتم إنهاء عقد الاعتماد الاجاري لأي سبب كان قبل حلول اجله.

و بالرجوع إلى المشروع الجزائري فانه لم يتطرق أبدا إلى مالك المعدات الأصلي و لا حتى إلي وجوب شراء الأموال موضوع العقد، كما أن المشروع الجزائري لم يحدد إمكانية أن يكون مالك المعدات الأصلي أو المورد هو احد أطراف العقد كالمستأجر أو المؤجر .

فالأمر 96- 09 الصادر بالجزائر قصد تنظيم عمليات الاعتماد الاجاري جاء خاليا من أي ذكر للطرف البائع فلم يعره أي أهمية .

أن هذا يقودنا حتما إلى القول انه و حسب هذا الأمر لا أهمية للجهة المالكة للأموال موضوع العقد فالمهم هو إجراء عقد الاعتماد الاجاري بين طرفيه الأساسيين المؤجر و المستأجر مهما كان الطرف المالك للأموال.

ثالثا : السبب كركن في عقد الاعتماد الاجاري

يعرف الفقهاء السبب بانه الغاية المباشرة التي يقصد اليها الملتزم من التزامه الارادي و بالتالي فهو عنصر من عناصر الارادة و بعض من الفقهاء يجعلون من السبب امر له وجود مستقل عن الارادة و بالتالي اشترطوا لوجوده ان يكون موجودا و ان يكون صحيحا و ان يكون مشروعاً و هي نفس الشروط التي اشترطت في المحل.⁽²⁾

1- المادة الأولى من القانون رقم 160 لسنة 1999 : المرجع السابق .

2 - خليل حسن قعادة : مصادر الالتزام : المرجع السابق صفحة 71.

فيما نجد ان المشرع الجزائري لم يشترط الا شرط المشروعية فقط ، و يتحقق ركن السبب في عقد الاعتماد الاجاري بأن تتجه ارادة طرفي العقد شركة الاعتماد الاجاري و المستفيد إلى تحقيق هدف محدد و أن يكون الباعث الدافع إلى التعاقد مشروعاً، ومفاد هذا أن انعدام السبب أو مخالفته للنظام العام أو الآداب العامة يؤدي إلى بطلان العقد و يعد ذلك تطبيقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 97 من القانون المدني الجزائري .

كما أن السبب يعتبر صحيحاً حتى إثبات العكس وفقاً للمادة 98 من نفس القانون.

و بالإضافة الى ما سبق نجد ان الدوافع الحقيقية و الاسباب الرئيسية الدافعة بالأطراف الى ابرام عقد الاعتماد الاجاري تتمثل في تحقيق ارباح اقتصادية دائماً (1).

و بالتالي فعقد الاعتماد الاجاري هو عقد كباقي العقود، حيث يجب أن يشمل على العناصر الموضوعية العامة الواجب توافرها في اي عقد و المتمثلة في التراضي بين الاطراف المتعاقدة و سلامة اهليتهما من عيوب الارادة ، و توافر صفة البنك ، المؤسسة المالية او شركة الاعتماد الاجاري في المؤجر و صفة المتعامل الاقتصادي في المستأجر (2) ، كما يجب ان يكون المحل موجوداً ومشروعاً و ان يكون سبب التعاقد مشروعاً.

الفرع الثاني : الاركان الموضوعية الخاصة لعقد الاعتماد الاجاري

لكل عقد من العقود أطرافه الأساسية و التي لا يعقد إلا بوجودها و غالباً ما يكون عدد هذه الأطراف اثنان فما فوق و عقد الاعتماد الاجاري بدوره له طرفان أساسيان الأول هو المشروع المستفيد من عملية التمويل ويسمى المستأجر، فالمستأجر هو أساس عملية الليزنغ أو بمعنى آخر هو صاحب أول خطوة في العملية أما الشخص الثاني فهو المؤسسة المالية التي تقوم

1- بن بريح امال : المرجع السابق ، صفحة 95.

2 - طيبي عزيز امال : المرجع السابق، صفحة 116.

بالتتمويل وتسمى المؤجر و المؤجر هو الشخص الذي يقوم بإتمام العملية فإذا كان المستأجر هو المستفيد من عملية التمويل فإن المؤجر هو الشخص الذي يقوم بعملية التمويل (1). أما البائع أو المورد الذي يملك الأموال التي ستصبح موضوعا لعقد الاعتماد الايجاري فهناك اختلاف بين الفقهاء حول كونه طرفا في العقد أم لا ، هذا مع سكوت التشريعات عن ذكره وبما في ذلك المشرع الجزائري .

وبالرغم من الاختلاف فإننا سوف نحاول التطرق له ولو بصفة موجزة بما أنه يسهم في إنجاز العقد الذي لا يتم دون وجوده وخصوص بوجود احتمالات في أن يكون المؤجر هو ذاته المورد أي أن تجتمع صفتي المؤجر و المورد في شخص واحد .

أولاً: المستأجر

لقد فتح القانون اللبناني الباب واسعا فلم يضع شروط معينة أو مقاييس محددة لاعتبار الشخص مستأجرا ، بل ترك المجال مفتوحا أمام كل شخص تتوفر فيه القواعد العامة (2) لإبرام أي عقد فان صلاحية المستأجر للالتزام بأداء بدل الإيجار تعد هي الأساس هذا معناه أن من تتوفر فيه الشروط العامة كالبلوغ و السلامة العقلية يعد قادرا على لاستئجار ، سواء كان هذا الشخص مواطنا يحمل جنسية البلد أو أجنبيا عنها و إذا كان هذا المستأجر من الأشخاص الطبيعيين أو من الأشخاص المعنويين وكان شخص منفردا أو أشخاص متعددين.

أما المشرع الجزائري و بدوره لم يذهب بعيدا حيث جاء في نص المادة الأولى (3): "...مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاص طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص "

1- نادر شافي: المرجع السابق: صفحة 93.

2- نادر شافي: المرجع السابق : صفحة 95.

3 - الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 يناير سنة 1996 : المرجع السابق.

وقد جاء في القانون المصري رقم 95 لسنة 1995 (1): "المستأجر من يحوز مالا استنادا إلى عقد تأجير تمويلي".

إن المستأجر يعد الشخص الذي يقوم بأول و أهم خطوة في العقد كله حيث انه الشخص الذي تقع على عاتقه مسؤولية الاتصال بالمورد أو مالك المعدات التي يرغب في الحصول عليها وهذا بعد تحديد احتياجاته فيتفاوض معه حول كل ما يخص طلبه وفي أدق التفاصيل وبعد حصوله على العرض النهائي يتجه إلى شركة الليزنج والتي بدورها تقرر الدخول في الصفقة من عدمه فإذا قررت إتمام الصفقة تدفع المبلغ الذي اتفق عليه المستأجر مع البائع . أما فيما يخص هدف المستأجر من حصوله على الأموال موضوع العقد فنجد أن كلا من المشرعين الفرنسي و المصري فرضا أن يكون الهدف من حصول المستأجر على المال المؤجر هو استعماله لإنتاج السلع الإنتاجية أو الخدماتية .

أما إذا كان الهدف هو الحصول على المال المؤجر من اجل استعماله في إشباع الحاجات الاستهلاكية فهنا لا يعد العقد من عقود الليزنج وهذا بخلاف المشرع اللبناني الذي جعل الأمر مطلقا فلم يحدد الهدف من حصول المستأجر على المال حيث لم يقيد بل جعله مطلقا (2) . وبالرجوع إلى المشرع الجزائري فنجد انه قد حدد هدف هذا الاستعمال وحصره في الاستعمال المهني وبالمحلات التجارية أو بالمؤسسات الحرفية.

ثانيا: المؤجر

إذا كانت الأهمية تعطى للمستأجر بصفته الشخص الأول الذي يبدأ بأول خطوة في العقد فان الأهمية الأكبر منها تعطى للمؤجر على اعتبار أنه الطرف الممول فهو من يملك السيولة المالية الكافية لإتمام العقد.

1- القانون المصري رقم 95/95 المؤرخ في 02 يونيو 1995 و المتعلق بالايجار التمويلي جريدة رسمية العدد 22 مكرر.

2 -نادر شافي :المرجع السابق ، صفحة . 101

لهذا السبب لا بد أن يكون المؤجر من المؤسسات المالية الضخمة والتي تتخذ شكل الشركات التجارية عادة لما تملكه من رؤوس أموال كبيرة تخولها للقيام بهذه المهمة التمويلية وفيما يخص الأشخاص الذين يسمح لهم بممارسة مهام شركات الليزنج فقد وجدنا اختلاف بين كل من المشرع المصري واللبناني السائر على درب المشرع الفرنسي حيث نجد أن المشرع المصري واللبناني قد قصر عمليات إبرام عقود الليزنج على الشركات التجارية والتي تتخذ شكل البنوك، وبهذا فالمشرع الفرنسي قد أبعد الأشخاص الطبيعيين عن إبرام عقود الليزنج بصفتهم مؤجرين، وقد سار المشرع اللبناني مسار المشرع الفرنسي حيث سمح بممارسة نشاط الليزنج للشركات والمؤسسات المالية فقط .

أما المشرع المصري فقد أجاز ممارسة هذا النشاط لكلا من الأشخاص الطبيعيين و المعنويين بشرط القيد في سجل معهد لذلك و سجل المؤجرين وباستعمال عبارة التأجير التموييني أو ما يراد بها⁽¹⁾.

أما المشرع الجزائري فقد أورد في المادة الأولى من قانون 09/96 السابق الذكر: " يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة... " .

و بهذا فهو لم يذهب بعيدا عن موقف المشرع المصري حيث اشترط أن تكون الشركة الممارسة لهذا النشاط مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذا العمل.

إن مهام المؤجر تلزمه التعاقد مع البائع أولا لشراء المعدات التي يحتاجها المستأجر وتأجيرها له مقابل بدلات إيجار مع منحه خيارات عند نهاية مدة العقد وهذه الخيارات تميز عقد الليزنج عن غيره فالمؤجر إذا سوف يقوم بشراء هذه المعدات خصيصا ووفقا للمواصفات التي يريدتها المستأجر .

1-نادر شافي: المرجع السابق : صفحة 105.

ثالثا: البائع أو المورد

لقد سبق وأشرنا إلى الاختلاف القائم بين الفقهاء حول أطراف عقد الاعتماد الايجاري وفيما يخص جانب البائع أو المورد فمن الفقهاء من اعتبره طرفا في العقد نظرا لعلاقته بكل من المستأجر والمؤجر فالمستأجر يتجه إليه ليقدم له مواصفات الأجهزة التي يحتاجها ويفاوض فيما يخص الثمن ثم يتجه إليه المؤجر من أجل دفع ثمن الأموال المؤجرة وبهذا يتم العقد الأول، الذي يعرف بعقد البيع والذي أجري من أجل إتمام العقد الثاني أي عقد الاعتماد الايجاري (الليزنج) كما أن المستأجر بإمكانه العودة في أي وقت إلى البائع ورغم هذا إلا أن الدكتور "نادر عبد العزيز شافي" لا يرى أبدا أن البائع يعد طرفا في عقد الاعتماد الايجاري، حيث أنه فرق بين عقد الليزنج وعملية الليزنج بل اعتبر أن الفقهاء وقعوا في خلط بين ما اعتبره عملية ليزنج فقط وعقد الليزنج ذاته حيث يرى أن عملية الليزنج تحتاج إلى أن يتصل المستأجر بالبائع من أجل تحديد مواصفات المعدات التي يحتاجها وهذا دون إبرام أي عقد معه وأن عقد الليزنج يقع بين المؤجر والمستأجر وحدهما و لا دخل للبائع فيه (1).

والمشرع الجزائري لم يأتي على ذكر البائع في الأمر السابق ولكن رغم هذا لا يمكننا أن نعطل دور البائع نظرا لأهميته فلولا عقد البيع الذي أبرمه البائع مع المؤجر وبموافقة المستأجر لما تم إبرام عقد الاعتماد الايجاري.

رابعا: مدة عقد الاعتماد الإيجاري

يبقى تحديد المدة في عقد الاعتماد الايجاري خاضعا لحرية التعاقد بين الاطراف وحدهم أي المؤجر و المستأجر دون تدخل أي طرف خارجي فلهما أن يتفقا على تحديد المدة التي يشاءان مادامت لا تخالف النظام العام والآداب العامة والأحكام القانونية التي لها صفة الزامية وهي المدة الموافقة للفترة غير القابلة للإلغاء طبقا لنص المادة 12 فقرة 01 من الامر 09/96 المذكور سابقا.

1-نادر شافي: المرجع السابق: صفحة 94.

و لا يمكن ان يكون لتحديد المدة في العقد أي تأثير قانوني على طبيعة العقد إذ لم يفرض القانون الجزائري و لا القوانين المقارنة مدة محددة لهذا العقد.

أما من الناحية الاقتصادية فإن مدة هذا العقد تختلف بحسب طبيعة الأموال موضوع العقد، حيث تراعى فيها مدة استهلاك الآلات أو المعدات أو التجهيزات محل العقد أو العمر الافتراضي لها .

و يتم تحديد مدة الإيجار في مجال تمويل المعدات الإنتاجية على ضوء عنصرين هما :

الأول : العمر الاقتصادي المفترض للمعدات.

الثاني : أحكام الاستهلاك الضريبي للمعدات ومدة ذلك الاستهلاك ⁽¹⁾ .

وقد اشار المشرع الجزائري من خلال المادة 12 فقرة 2 من الامر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري والتي نصت على أنه :

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

وتجدر الإشارة إلى أنه يحق لشركة الاعتماد الايجاري بوصفها المالكة للمعدات أو للآلات موضوع العقد، أن تقوم بحسم مخصصات استهلاك المعدات التي تمتلكها بالشراء من وعائها الضريبي ،وهذا الوعاء يتكون من بدل الإيجار الذي تستوفيه من المستفيد ⁽²⁾ ، وتصل عمليا في الولايات المتحدة الأمريكية إلى 24 سنة تقريبا ⁽³⁾ وهي تزيد أو تنقص في بعض الدول تبعا لنوع الأموال التي يجوز أن تكون محلا لعقد الاعتماد الايجاري.

1- بن بريح امال، المرجع السابق : صفحة 126.

2- نادر شافي: المرجع السابق: صفحة 158 و 159 .

3- Chtistian Pecqueur ، le leasing fiscal ,que sais – je ? P.U.F,1994 ,P.12-3

أما في الدول اللاتينية فتتراوح مدة الإيجار وفقا لعقود الاعتماد الاجاري المبرمة بين 3 و 7 سنوات وهي تزيد أو تنقص في بعض الدول تبعا لنوع الأموال التي تكون محلا لعقد الاعتماد الاجاري.

هذا وتبدأ مدة الإيجار في عقد الاعتماد الاجاري، من تاريخ تسليم الآلات أو المعدات التي يقع عليها هذا العقد للمستفيد المستأجر، وفقا لنص العقد ، فإذا لم يرد نص يحدد هذا التاريخ يجري البحث عن نية طرفي العقد لتحديد ذلك التاريخ ، وتبدأ عمليا مدة عقد الاعتماد الاجاري من التاريخ الفعلي الذي يستلم فيه المستأجر الأموال موضوع العقد، وتمتد مدة هذا العقد حتى انتهاء المدة المحددة فيه، أو حتى تاريخ انتهاء العمر الافتراضي لاستهلاك الأموال موضوع عقد الاعتماد الاجاري⁽¹⁾.

ان انتهاء الفترة الغير قابلة للإلغاء يعني انقضاء عقد الاعتماد الاجاري الغير منقول ويعتبر هذا الانقضاء انقضاء عاديا حيث يحق للمستأجر المطالبة بتجديد الإيجار لمدة جديدة او ارجاع العين المؤجرة ، او رفع حق خيار الشراء⁽²⁾ .

الفرع الثالث : الاركان الشكلية لعقد الاعتماد الاجاري

الأصل في العقود الرضائية، إذ تتعقد بمجرد تراضي طرفي العقد، دون الحاجة إلى شكل معين وهو المبدأ الغالب في مجال العقود التجارية، والذي يحكم تكوين عقد الاعتماد الاجاري، فيكفي اقتران الإيجاب .بالقبول لإبرام هذا العقد⁽³⁾ ، الا ان المشرع و بالنظر لطبيعة هذا العقد فقد اخضعه لشكل معين ،فبالرجوع الى احكام الامر رقم 96-09 المتعلق بعقد الاعتماد الاجاري يتضح ان هذا العقد هو عقد شكلي اذ لا يمكن انعقاده دون القالب الشكلي المحدد له طبقا

1- بن بريح امال، المرجع السابق : صفحة 127.

2- طيبي عزيز امال : المرجع السابق صفحة 126.

3- المرسوم التنفيذي رقم 06-91 المؤرخ في 20-02-2006 يحدد كفيات اشهار عمليات الاعتماد الاجاري للأصول الغير منقولة جريدة رسمية عدد 10 المؤرخة في 26-02-2006.

لنص المادة السادسة من ذات الامر و التي اوجبت خضوع عمليات الاعتماد الايجاري الى الاشهار و حددت الاجراءات عن طريق التنظيم⁽¹⁾ بالإضافة لوجوب ان يكون مكتوبا حتي يحقق او يرتب اثاره كما يخضع لإجراءات للتسجيل و الشهر.

اولا الكتابة في عقد الاعتماد الايجاري

يعتبر الاعتماد الايجاري عقد مالي ، يربط بين المؤجر البنك و المستأجر المتعامل الاقتصادي و من الثابت ان كل العقود البنكية عقود مكتوبة مفرغة في شكل نموذجي ، و الكتابة المتطلبة هدفها الاثبات و ليس الكتابة الرسمية⁽²⁾ ، الا ان ذلك يكون متى تعلق الامر بعمليات الاعتماد الايجاري الوارد على الاصول المنقولة ، غير ان الامر يختلف متى كنا امام عمليات الاعتماد الايجاري الواردة على الاموال الغير منقولة اذ لا بد ان تفرغ في الشكل الرسمي استنادا للقواعد العامة و ايض لما جاء في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 91/06 الذي يحدد كفيات اشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول الغير منقولة : "... - تعيين الموثق محرر عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة،...". وبالرجوع الى المادة 10 من الامر 09/96 السابق الذكر و المتعلق بالاعتماد الايجاري فأنها اعتبرت الكتابة ركنا رابعا في هذا العقد و التي نصت على انه :

(لا يمكن أن يدعى العقد الإيجاري كذلك ، مهما كانت الأصول التي تعلق الأمر بها ومهما كان عنوان العقد، إلا إذا حرر بكيفية تسمح بالتحقق دون غموض بأنه....) و كل الأمور المذكورة في المادة الأخيرة لا بد أن تكون مكتوبة أو مدونة في عقد الاعتماد الإيجاري، إذ لا يعقل الاتفاق عليها شفاهة بين طرفي العقد⁽³⁾.

1-حوالف عبد الصمد :الايطار القانوني لعقد الاعتماد الايجاري اللينغ دراسة مقارنة مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص عقود و مسؤولية جامعة ابو بكر بلقايد تلمسان صفحة 68 .

2- طيبي عزيز امال : المرجع السابق صفحة 130.

3- بن بريح امال، المرجع السابق : صفحة 129.

ثانيا اجراءات شهر عقد الاعتماد الايجاري

ونظرا لخصوصية عقد الاعتماد الايجاري، وما قد يخلقه من يُسرٍ ظاهر بالنسبة للمشروع المستفيد، فقد أخضعه المشرع لإجراءات شهر معيّنة، وخاصة العقود الواردة على المنقولات، حماية لدائني المشروع المستفيد، الذين قد يندعون بحيازة هذا الأخير للأصول الإنتاجية محل الاعتماد الايجاري. فحيازة المدين للأصول الإنتاجية، وخصوصا إذا ما كانت من المنقولات، قد يدخل في اعتقاد هؤلاء الدائنين أن هذه المنقولات مملوكة للمشروع المستفيد، إعمالا لقاعدة "الحيازة في المنقول سند الملكية"، فيمنحونه ائتمانهم، حتى إذا ما طلبوا التنفيذ على أمواله وجدوا أن هذا الضمان ما هو إلا سراب⁽¹⁾. ولقد نص المشرع الجزائري على وجوب شهر عمليات الاعتماد الايجاري و ذلك من خلال المادة 6 من الامر 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري على ان يتم تبيان كيفية و اجراءات هذا الشهر لاحقا من خلال التنظيم الا ان النصوص التنظيمية المتعلقة بكيفية اشهار عقد الاعتماد الايجاري لم ترى النور الا بعد مرور 10 سنوات و ذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم: 91/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 ليحدد كفيات اشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة و كذا المرسوم التنفيذي رقم 90/06 المؤرخ في 20/02/2006 و المتعلق بإجراءات شهر عقد الاعتماد الايجاري على الاصول المنقولة .

وما يمكن ملاحظته بعد صدور هاذين المرسومين، أن المشرع الجزائري وعلى غرار المشرع الفرنسي، فرّق بين إجراءات شهر عقود الاعتماد الايجاري للمنقولات وعقود الاعتماد الايجاري للعقارات. عكس المشرع المصري الذي لم يفرق بين إشهار عقود الاعتماد الايجاري للمنقولات، وعقود الاعتماد الايجاري للعقارات، وإنما أخضعها جميعا لإجراءات قيد وّحدة⁽²⁾.

1- حوالمف عبد الصمد : المرجع السابق : صفحة 68 .

2- حوالمف عبد الصمد: المرجع السابق: صفحة 71 .

و خلال فترة الفراغ القانوني بين صدور الامر 09/96 و تنظيم اجراءات الشهر بالمرسومين التنفيذيين 91/06 و 90/06 نجد ان أطراف عقود الاعتماد الإيجاري ، كانوا يلجؤون إلى الاتفاق على شهر عقودهم بإتباع طريقة الإشهار بواسطة الصحافة المكتوبة ، كالإعلان الذي قامت به شركة الخطوط الجوية الخليفة في جريدة الوطن الصادرة بتاريخ 2000/06/18 ، إذ تضمن الإعلان شهر عقد ابرام هذه الشركة و الشركة الامريكية "Meions Leasing Limeted" و الذي بموجبه حصلت شركة الخطوط الجوية الخليفة من تلك الشركة على طائرة لنقل الأشخاص بموجب عقد اعتماد إيجاري لمدة 36 شهرا⁽¹⁾.

قد نص المشرع الجزائري على وجوب إعداد سجل عمومي خاص لضمان الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة والاعتماد الاجاري المتعلق بالمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية في المركز الوطني للسجل التجاري، وألزم أعوان الملحقات المحلية للمركز الوطني للسجل التجاري على مسك هذه السجلات، مع السماح للجمهور للاطلاع عليها تحت سلطتهم المباشرة، كما جعل عبء قيد عقد الاعتماد الإيجاري على عاتق المؤسسة المالية المؤجرة، إذ أنها صاحبة المصلحة في إعلام الغير بملكيتها للأشياء المؤجرة. أما عن مكان الشهر، فيكون على مستوى ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري، التي تم لديها تسجيل الأصل المؤجر⁽²⁾.

كما نصت المادة 4 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر على البيانات و المعلومات التي يجب ان يتضمنها القيد اذ نصت على أنه "يجب أن يقدم طلب تسجيل عقود الاعتماد الاجاري المذكور في المادة 2 أعلاه، على جداول طبقا للنماذج المحددة في الملحقين الأول والثاني بهذا

1- بن بريح امال: المرجع السابق : صفحة 133.

2- حوالمف عبد الصمد : المرجع السابق: صفحة 71 .

المرسوم." وتحتوي هذه الجداول على معلومات خاصة بطرفي العقد المؤجر والمستأجر، وكذا معلومات خاصة بتاريخ العقد والمبلغ المستحق للأصل المؤجر، ومدة الإيجار... الخ.

ولقد نصت المادة السادسة من المرسوم التنفيذي السالف الذكر، على أنّ هذا التسجيل يظل ساريا بدون تحديد مدته، إلى أن يتم شطبه⁽¹⁾.

كما ان المشرع الجزائري قد نص على الاحكام المتعلقة بكيفيات شهر عمليات الاعتماد الايجاري المتعلقة بالأصول الغير منقولة و ذلك في المرسوم التنفيذي 91/06 اذ نصت المادة الثانية منه على :

"يجب أن يبيّن عقد اكتساب العقار، موضوع عملية الاعتماد الايجاري، المعدّ وفقا لأحكام المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم و الخاضع للإشهار في الحفظ العقاري في باب خاص عنوانه " تحديد المستفيد من القرض وشروط انجاز عملية الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة"، العناصر الجوهرية الواردة في الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة، زيادة على ذلك المحددة في المادة 08 من الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 19 شعبان 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه:

- تعيين الموثق محرر عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة.

- تاريخ عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة ورقمه.

- تعريف المستفيد من القرض.

- مدة عقد الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة.

1- المرسوم التنفيذي رقم 90/06 المؤرخ في 20/02/2006 و المتعلق بإجراءات شهر عقد الاعتماد الايجاري على الاصول المنقولة.

-المعدل الإجمالي للمبالغ الواجب تسديدها بعنوان الإيجار.

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

-التاريخ الأقصى المحدد لتبليغ خيار الشراء، عند الاقتضاء."

وتضيف الفقرة الأولى من المادة الثالثة "يتعين على المؤجر أن يقوم بنشر كل عقد اعتماد إيجاري للأصول غير المنقولة المذكورة في المادة 2 أعلاه، لدى الحفظ العقاري التابع له العقار المعني بعملية الاعتماد الايجاري" (1).

ما يستفاد من المادتين المذكورتين اعلاه ان المشرع الجزائري قد لزم شركات الاعتماد الايجاري بشهر عمليات الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة، لدى المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار.

و بالتالي فالمشرع الجزائري قد اوجب على هذه الشركات اخضاع كل عمليات الاعتماد الايجاري الى اجراءات الشهر ، بغرض تبيان اطراف العقد من جهة و اخطار و اعلام الغير بما يرد على العقارات من حقوق عينية ضمانا للثقة في المعاملات العقارية بشكل عام من جهة اخرى (2).

و من خلال المادة الثانية من المرسوم السابق نجد ان المشرع الجزائري اشترط ان يحرر العقد من قبل موثق، أما المشرع الفرنسي، فأوجب شهر عقد الاعتماد الإيجاري في مكاتب الرهن الرسمي بنفس الكيفية أو الشكل الذي يشهر فيه الرهن الرسمي الوارد على العقارات، وذلك طبقا للمواد 28 و 37 من القانون .المتعلق بالرهن الرسمي الصادر في 04 يناير 1955

1- المرسوم التنفيذي رقم 90/06 المؤرخ في 20/02/2006 و المتعلق بإجراءات شهر عقد الاعتماد الإيجاري على الاصول المنقولة.

2- طيبي عزيز امال : المرجع السابق صفحة 133.

ذلك يتضح، أنّ المشرّع الجزائري ومن ورائه المشرع الفرنسي، أوجبا شهر عقد الاعتماد الإيجاري، سواء الوارد على المنقول أو العقار، وذلك في سجل خاص، يحفظ في المركز الوطني للسجل التجاري ، بالنسبة للمنقولات أو لدى الحفظ العقاري التابع له العقار المعني بهذه العملية بالنسبة للعقارات .

ولكن لا يترتب على إغفال الشهر بطلان عقد الاعتماد الإيجاري، وإنما رتب المشرّع جزاء يوقع على الملتزم هذا الشهر المؤسسة المالية المؤجرة، وهو عدم احتجاجها في مواجهة الغير بحق ملكيتها للأشياء محل العقد .وهذا ما يعني أنّ الشهر لا يعتبر ركنا من أركان العقد، ولكنه مسألة ضرورية لاحتفاظ المؤسسة المالية بحق ملكيتها للأشياء تجاه من يتعامل مع المشروع المستأجر⁽¹⁾.

1- حوالمف عبد الصمد ، المرجع السابق : صفحة 78 .

الفصل الثاني

أثار عقد الاعتماد

الإيجابي

الفصل الثاني: اثار عقد الاعتماد الايجاري

يعد عقد الاعتماد الإيجاري من العقود المسماة و ينشا صحيحا و قانونيا ذلك بمجرد استيفائه جميع أركانه وشروطه اللازمة و بالتالي فانه يرتب آثاره القانونية على اطرافه على اعتبار انه من العقود الملزمة لجانبين حيث تسري اثاره القانونية بالنسبة للمتعاقدين و ذلك طبقا لأحكام الامر المتعلق بالاعتماد الايجاري والذي ينص صراحة على ان طرفا العقد هما "طرف يدعى المؤجر .. و لصالح طرف اخر يدعى المستأجر"، كما ان عقد الاعتماد الايجاري هو من عقود المدة، و بالتالي لا بد أن تكون له نهاية سواء كانت هذه النهاية استثنائية أم عادية، و بالنظر لكل ما سبق سوف نحاول التطرق من خلال هذا الفصل إلى حقوق و التزامات الاطراف في المبحث الأول ، و الى انتهاء عقد الاعتماد الايجاري في مبحث ثاني.

المبحث الأول : حقوق والتزامات الاطراف

من خلال الاطلاع على 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري نجد ان المشرع الجزائري قد اعطى صفة المؤجر لأشخاص محددين دون سواهم متمثلين في البنوك و المؤسسات المالية او شركة تأجير مؤهلة قانونا و معتمدة صراحة بهذه الصفة.

المطلب الأول :حقوق والتزامات المؤجر

تحوز شركة الاعتماد الايجاري باعتبارها الطرف الممول في عقد الاعتماد الايجاري بعض الحقوق والامتيازات هذه الحقوق هي ناتجة عن ملكيتها للأموال المؤجرة والتي يمكن استخلاصها من خلال الرجوع للأمر 09-96 المتعلق بالاعتماد الايجاري و في مقابل هذا فهي أيضا تلتزم ببعض الالتزامات التي من شأنها أن تسهم في انجاز عقد الاعتماد الايجاري.

الفرع الأول: حقوق المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري

يمتلك المؤجر عدة حقوق تجعله أقوى طرف في عقد الاعتماد الايجاري، و لعل أهم هذه الحقوق هو حقه في الاحتفاظ بملكية الأموال المؤجرة موضوع العقد باعتباره مانح القرض

فاحتفاظ المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري بملكته للأموال يعد من بين الميزات التي تميز هذا العقد عن أي قرض آخر إضافة إلى هذا فهذه الأموال تكون بمثابة ضمان للمؤجر حيث بإمكانه استعادتها عند إخلال الطرف الآخر بتنفيذ التزاماته، أما باقي الامتيازات فهي ناتجة عن كونه مالك الأموال موضوع العقد ، و تتمثل في تقاضي بدلات الإيجار في الآجال المحددة في العقد و عدم التعرض و المساس بحقوق ملكية الشركة، كالتصرف بالأموال المؤجرة بصورة تحرمها من حق ملكيتها، مثل حيازتها من شخص ثالث حسن النية، أو تأجيرها ثانية. و لشركة الاعتماد الإيجاري أيضا الحق في مراقبة التزام المستأجر في تنفيذ التزاماته ام لا سيما استعماله للتجهيزات أو المعدات أو غيرها من موضوع عقد الاعتماد الإيجاري وفقا للغاية المخصصة لها والمحددة في ذلك العقد أو لما هو متعارف عليه مهنيا، بحيث لا يؤدي ذلك .الاستعمال إلى هلاك تلك الأموال أو الإنقاص من قيمتها بشكل غير طبيعي⁽¹⁾.

وسوف نحاول أن نتطرق لهذه الحقوق لاسيما تلك الواردة في الفصل الأول من الباب الثاني من الأمر 96 – 09 السابق.

اولا :الاحتفاظ بملكية الأموال المؤجرة

جاء في المادة 19 من الأمر 96 – 109: السابق "يبقى المؤجر صاحب ملكية الأصل المؤجرة خلال كل مدة الاعتماد الايجاري إلى غاية تحقيق شراء المستأجر هذا الأصل في حالة ما إذا قرر هذا الأخير حق الخيار بالشراء عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء" ، و جاء في المادة الأولى من المرسوم رقم 160 المؤرخ في 27 /12/ 1999 المتعلق بالإيجار التمويلي بلبنان : "يقصد بعمليات الإيجار التمويلي تأجير تجهيزات و معدات و الآلات على أنواعها مشترتات من المؤجر بهدف تأجيرها مع الاحتفاظ بملكياتها"⁽²⁾.

1-محمد حسن منصور :شروط الاحتفاظ بالملكية , دار الجامعة الجديدة للنشر,دون ذكر رقم الطبعة وبلد النشر 2003 ,
صفحة 162.

2- القانون اللبناني رقم 99/160 : المرجع السابق.

وأيضاً من نص المادة الثانية من القانون المصري و التي جاء فيها : "كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بان يؤجر إلى مستأجر منقولاً مملوكاً له أو تلقاه من المورد استناداً إلى عقد من العقود"⁽¹⁾. و استناداً لنفس القانون المصري رقم 95-95 يستطيع المؤجر بعد اجراء النشر القانوني أن يحتج في مواجهة الكافة بملكيته للمال المؤجر الذي يحوزه المستأجر، فيعود له التصرف به كما يشاء، و يحق لدائنيه التنفيذ على ذلك المال تحت يد المستأجر⁽²⁾. هذا و قد كرست كافة عقود الاعتماد الإيجاري المبرمة حق المؤجر اي شركة الاعتماد الإيجاري في ملكية الأموال المؤجرة، حيث يتم ادراج بند في كل عقد يلزم المستأجر باحترام حق ملكية المؤجر للأموال موضوع هذا العقد⁽³⁾.

ومن خلال كل هذه المواد يتبين لنا أن الأموال المؤجرة في عقد الاعتماد الايجاري يجب أن تكون مملوكة للمؤجر فهي تعد احد أهم الضمانات التي تحوزها شركة الاعتماد الايجاري حيث أن الأموال لا تنقل ملكياتها إلى المستأجر إلا عند تحقيق شرط الشراء بعد انتهاء مدة الإيجار، فإذا تساءلنا عن سبب تركيز كل التشريعات التي تناولت هذا العقد على ضرورة ملكية المؤجر للأموال موضوع العقد فنجد أن هذا يظهر أو يتجلى لنا من خلال عدة جوانب ولعل من أهمها نجد:

* انه في حالة إفلاس المستأجر فان شركة الاعتماد الايجاري تسترد تلك الأموال من تقليسة المستأجر و الاحتجاج بملكيتها في مواجهة دائني ذلك المستأجر المفلس⁽⁴⁾ فيخول لها استرداد تلك الأموال دون الدخول في متاهات إجراءات الإفلاس .

* وأيضاً في حالة تعرض المستأجر للحجز فانه بإمكان المؤجر استبعاد آثار الحجز عن أمواله

1 - القانون المصري رقم 95/95 : المرجع السابق .

2- عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، صفحة 89 .

3- قرار تحكيمي - المحكم وائل طيارة- رقم 31- بتاريخ 04-11-1999 المجلة اللبنانية للتحكيم العربي و الدولي العدد 12-1999 صفحة 27.

4 - نادر شافي : المرجع السابق صفحة 177.

بطلب رفع الحجز وفقا للأصول القانونية طالما أن هذه الأموال ليست ملكا للمستأجر هذا يظهر من خلال إتباع إجراءات الشهر القانونية و أكثر من هذا فبإمكان المؤجر و من اجل صيانة حقوقه في ملكية المعدات أو التجهيزات أن يلزم المستأجر بوضع لائحة أو بلاكات على تلك الأموال تعلن فيها ملكيتها للغير الذي يتعامل مع المستأجر و تؤكد بواسطة تلك البلاكات أن حيازة المستفيد لها هي على سبيل الإيجار وبموجب عقد الاعتماد الايجاري⁽¹⁾ و أهم ما يميز ضمان حق ملكية شركة الاعتماد الإيجاري للأموال المؤجرة هو عدم انفصاله عن الاتفاق الأصلي بالتمويل، إذ يعتبر ركنا جوهريا من أركان عقد الاعتماد الإيجار⁽²⁾، و هذا كان قد نص عليه القانون الفرنسي و لم يرد لا في القانون اللبناني ولا في الجزائري .

*بالرجوع إلى المادة 19 من الأمر 96 - 09 السابق و التي جاء فيها: "يستفيد المؤجر كل الحقوق القانونية المرتبطة بحق الملكية..."، يتضح لنا أن المؤجر يحوز لكل الحقوق التي هي نابعة من حق الملكية أما المادة 20 و من نفس الأمر تسمح للمؤجر و بصفته مالك للمال المؤجر فيمكنه طوال مدة عقد الاعتماد الايجاري و بعد إشعار مسبق أو اعذرا لمدة 15 يوما أن يضع حدا لحق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر وهذا باسترجاعه بالتراضي أو بمجرد أمر غير قابل للاستئناف، وهذا في حالة عدم دفع قسط واحد من الإيجار ، وانطلاقا من هذا فلا يمكن للمستأجر أن يتمسك بحقه في الانتفاع بالمال المؤجر طالما أن المؤجر مارس حقه وفقا للشروط المحددة.

ثانيا : امتيازات المؤجر القانونية

لقد تناول المشرع الجزائري امتيازات المؤجر القانونية وهذا في سبعة مواد من الأمر 96 - 09 فمن أهم الامتيازات تلك الواردة في المادة 22 و التي جاء فيها : "في حالة عدم قدرة المستأجر على الوفاء تم إثباتها قانونا من خلال عدم دفع قسط واحد من الإيجار أو في حالة حل

1- نادر شافي:المرجع السابق:صفحة 178.

2- Michel cabrillac ، le leasing , op. cit .N° 71.

بالتراضي أو قضائي أو تسوية قضائية أو إفلاس المستأجر، لا يخضع الأصل المؤجر لأية متابعة من دائني المستأجر العاديين أو الامتيازيين مهما كان وضعهم القانوني وصفتهم سواء أخذوا بعين الاعتبار بصفة فردية أو على شكل كتلة في إطار إجراء قضائي جماعي"، فمن خلال هذه المادة نتبين أن للمؤجر امتيازات قانونية على دائني المستأجر العاديين و الممتازين، وله أيضا حق امتياز عام فبمجرد ممارسة امتيازه يدفع للمؤجر مستحقاته قبل أي دائن آخر. وتتنص المادة 25 من نفس الأمر السابق على: "يمكن المؤجر محافظة على مستحقاته على المستأجر، أن يتخذ جميع إجراءات الحجز التحفظي على منقولات المستأجر و عقاراته حسب الأشكال الأخرى المنصوص عليها في القانون"، أما المادة 26 فجاء فيها: "في حالة ضياع جزئي أو كلي للأصل المؤجر يكون المؤجر وحده مؤهلا لقبض التعويضات الخاصة بتأمين الأصل المؤجر، بغض النظر عن تكفل المستأجر بإقساط التأمين المكتتبه و دون الحاجة إلى تفويض خاص لهذا الغرض".

فهذه المادة تكفل أو تحفظ للمؤجر حقه في التعويض و هذا رغم أن المستأجر هو الذي كان يدفع أقساط التأمين عن هذه الأموال الضائعة، فهنا يتسلم المؤجر مبلغ التأمين كتعويض عن أمواله الضائعة وهذا استنادا إلى ملكيته لهذه الأموال، ونجد أن المشرع المصري أعطى حقا إضافيا للمؤجر و هو حقه في التنازل عن العقد إلى مؤجر آخر⁽²⁾.

الفرع الثاني: التزامات المؤجر:

هناك مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق المؤجر بصفته مالك الأموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري و هذه الالتزامات هي تلك الملقاة على عاتق صاحب الملكية في عقد البيع و تلك المسندة للمؤجر في عقد الايجار باستثناء ما يتعارض و الطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الايجاري⁽¹⁾.

1- طيبي عزيز امال : المرجع السابق ، صفحة: 163 .

2- عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، صفحة 91.

و قد تناول المشرع الجزائري هذه الالتزامات في الأمر 96 - 09 وذلك في المادة 38 منه حيث حدد لنا ما يجب على المؤجر الالتزام به و ذلك من ضمان و تسليم إلا أن الفقه يرى أن هناك التزام آخر يقع على عاتق المؤجر هو التزامه بالتمويل بمجرد إبرامه عقد الاعتماد الايجاري ، فرغم أن المشرع الجزائري لم يتعرض في الأمر 96 - 09 السابق إلى التزام المؤجر بالتمويل إلا أننا سوف نحاول التطرق له نظرا لأن الفقه يعتبره من احد الالتزامات الأساسية التي تقع على المؤجر .

اولا :التزامه بالتمويل

يكون المؤجر ملزما بالتمويل بمجرد إبرامه العقد فعنصر التمويل هو الالتزام الرئيسي الناتج عن إبرام عقد الاعتماد الايجاري و الملقى على عاتق المؤجر ، ويتم التمويل بقيام المؤجر بشراء الأموال التي اختارها المستأجر و التي ستكون موضوعا للعقد و هذا بتأجيرها بعد تملكها حيث تقوم شركة الاعتماد الايجاري بشراء هذه الأموال من طرف ثالث هو البائع الذي اختاره المستأجر عكس ما هي عليه الحال في عقد الإيجار العادي ⁽¹⁾ ففي الإيجار العادي يقوم المؤجر بشراء الأموال ثم يبحث عن مستأجر أما هنا في عقد الاعتماد الإيجاري يقوم المؤجر بشراء الأموال بقصد تأجيرها بناء على طلب المستأجر الذي يختار ما يحتاج إليه أو ما يتناسب مع متطلباته، ثم يتولى المؤجر شركة الاعتماد الإيجاري تمويل عملية الشراء عن طريق دفع ثمن الأموال المحددة في عقد الاعتماد الإيجاري، وذلك مقابل حصوله على بدل إيجار. و يركز الفقهاء على الطابع المالي لعقد الاعتماد الإيجاري الذي يظهر من خلال حرص الشركة المؤجرة على استرداد كامل أ رسمالها الذي استثمرته في شراء الأموال موضوع هذا العقد⁽²⁾.

وفي حالات معينة ترفض شركة الاعتماد الايجاري القيام بعملية التمويل وذلك يتم في حالتين:

1 - نادر شافي: المرجع السابق :صفحة 199.

2 -Christion Gavalda et Crémeux Israel ، Crédit-bail Mobilier, OP.Cit, N°20-

1) قبل إبرام عقد الاعتماد الايجاري: فهنا أساسا لا مسؤولية تقع على عاتق شركة الاعتماد الايجاري بما أنها لم تبرم عقد مع المستأجر و بالتالي ليست مسؤولة عن التمويل ولا يوجد ما يجبرها على ذلك ولكنها تكون مسؤولة هذا إذا تبين أنها أساءت استعمال حقها في عدم إبرام العقد وتكون مسؤوليتها تقصيرية وقد تترتب المسؤولية في هذه الحالة على المستفيد تجاه البائع إذا تبين انه طلب الأموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري قبل إبرامه و الموافقة عليه من شركة الاعتماد الايجاري⁽¹⁾، كأن يلجا المستفيد ضنا منه أن الشركة سوف تقوم بالتمويل و يطلب من البائع الأموال موضوع العقد فيسلمها له البائع فهنا هو المسؤول لا الشركة .

2) بعد إبرام عقد الاعتماد الايجاري : هنا تكون مسؤولية الشركة كاملة اتجاه كل من البائع على أساس عقد البيع المبرم بينها و بينه وأيضا اتجاه المستأجر على أساس عقد الاعتماد الايجاري المبرم أيضا بينها وبينه .

ويجب الإشارة هنا إلى أن المشرع الجزائري لم يأتي على ذكر التزام الشركة المؤجرة بعنصر التمويل رغم كونه العنصر الأساسي في عملية الاعتماد الايجاري كلها .

ثانيا :التزامه بالتسليم

يعتبر التزام المؤجر بتسليم المأجور إلى المستأجر من أهم الالتزامات التي يفرضها عقد الإيجار العادي وفقا للقواعد العامة⁽²⁾، وقد نص عليه المشرع الجزائري في المادة 476 من القانون 05-07⁽³⁾، و بالتالي فالتزام المؤجر بتسليم المال المؤجر يعد هو الآخر من أحد أهم الالتزامات الملقة على عاتق المؤجر .

و قد أورد المشرع الجزائري هذا الالتزام في المادة 38 من الأمر 96 - 09 ، وجاء فيها: " يعتبر المؤجر ملزما بالقيام بالالتزامات الملقة على عاتق صاحب الملكية..."

1 - نادر شافي : المرجع السابق ،صفحة 204.

2- بن بريح امال: المرجع السابق ، صفحة 161.

3 - الامر 58/75 المتضمن القانون المدني : المرجع السابق.

ولاسيما الالتزامات الآتية:

-الالتزام بتسليم الأصل المؤجر طبقا للخصوصيات التقنية المعينة من قبل المستأجر في

الحالة وفي التاريخ المتفق عليهما في عقد الاعتماد الايجاري "

فالمؤجر يلتزم بتسليم الأموال المؤجرة و يتحقق ذلك بصفة عامة عن طريق وضع المأجور تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازته ومن الانتفاع به من دون عائق ، ويتم تسليم الأموال مع ملحقاتها بحالة يتسنى معها للمستأجر الانتفاع بها و بحيث يكون صالحا للغرض المقصود منه و المحدد من الطرفين في العقد (1) إذ يلتزم المؤجر بتسليم المال المؤجر سواء كان منقولاً أو عقارا وملحقاته للمستأجر في حالةصالحة لأن يؤدي الغرض المتفق عليه في العقد وقد ترك المشرع لطرفي العقد حرية الاتفاق على كيفية التسليم من حيث الزمان والمكان وفي حالة عدم الاتفاق فإنه يسري على هذا الالتزام ما يسري على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام (2).

و في عقود الاعتماد الايجاري يمكن أن يعفى المؤجر من الالتزام بتسليم المأجور و ذلك بتوكيل المشتري ليتسلمه مباشرة من البائع و نيابة عن شركة الاعتماد الايجاري .

وقد استقر الفقه و الاجتهاد القضائي الفرنسيان ، على أن تسلم المستأجر للأصل يتم بناءا على وكالة صادرة من المؤجر ، تكون مستخلصة من بنود العقد(3).

إلا أن الخلاف الذي ثار بينهما كان حول كون الوكالة هنا صريحة أو ضمنية، فذهب القضاء الفرنسي الى تكيف العلاقة التي تربط بين المؤجر و المستأجر أثناء اختيار الاصل على أنها وكالة ضمنية (4).

1 -نادر شافي: المرجع السابق :صفحة 206.

2 -ليلى بعثاش : عقد الاعتماد الايجاري ، مجلة العلوم الانسانية عدد 33 جوان 2010.

3 -بلهامل هشام : أثار الاعتماد الايجاري في التشريع الجزائري : مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون الاعمال جامعة 20 اوت 1955 سيكدة السنة الجامعية 2013-2014 صفحة 15.

4-فايز نعيم رضوان : عقد التأجير التمويلي ، الطبعة الثانية ، مصر، 1997صفحة 60.

أما الفقه الفرنسي فيرى بأن عملية التسليم تتم بناء على وكالة صريحة تابعة لعقد الاعتماد الاجاري ، تكون ذات أثر رجعي على مرحلة اختيار الاصل ، كون هذه الوكالة الصريحة من المؤجر للمستأجر تعد إقرارا لما قام به المستأجر سابقاً⁽¹⁾.

و يتسلمها المستأجر من البائع بناء على محضر استلام يبين فيه المواصفات الفنية و مدى مطابقتها للمواصفات المطلوبة⁽²⁾ ، وكذا تحديد المورد و موعد و مكان التسليم ، و يقوم بتسلم الاصل المؤجر مباشرة من المورد أو المقاول ، نظرا لإعفاء المؤجر من هذا الالتزام ، و يكون ذلك بناء على الشروط المحددة في العقد ، و لهذا فانه يجب على المستأجر فحص الاصل محل العقد بعناية ، لان التزامه هنا هو التزام بتحقيق نتيجة و ليس التزاما ببذل عناية⁽³⁾ و لهذا فقد قرر المشرع الجزائري في نص المادة 476 فقرة 2 من القانون المدني ان التسليم يتم بموجب محضر⁽⁴⁾ و زيادة على هذا فالمستأجر هو من يتكفل بمصاريف الاستلام.

و بالرجوع إلى الأمر 96 - 09 في مادة 38 المذكورة نجد أن المشرع الجزائري أشار إلى حالة الأموال و إلى تاريخ التسليم دون الإشارة إلى مكان التسليم.

ثالثا: التزامه بالضمان

ورد في المادة 38 فقرة اخيرة من الأمر 96 - 09 أنه من ضمن الالتزامات المؤجر: "الالتزام بضمان جميع عيوب الأصل المؤجر أو نقائصه والتي تحول دون الانتفاع به أو تنقص بصفة ملموسة من قيمة هذا الأصل باستثناء العيوب و النقائص التي يسمح العرف بها أو التي اعلم بها المستأجر وكان هذا الأخير على علم بها وقت إبرام عقد الاعتماد الاجاري".

1- Cabrillac ,Op .cit .n° 28 ,29. Guy Duranton, crédit-bail mobilier,Op.cit.n°103,117

2 - نادر شافي : المرجع السابق صفحة 211.

3 - Guy Duranton, crédit-bail mobilier,Op.cit.n°103,

4- المادة 2/476 من القانون المدني : " ... تتم معاينة الاماكن وجاهيا بموجب محضر أو بيان وصفي يلحق بعقد

الاجار ..."

اذ تقتضي القواعد العامة أن يتمتع المؤجر عن كل ما من شأنه ان يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة أو تنقص من هذا الانتفاع ولا يقتصر ضمان المؤجر على الافعال التي تصدر منه او من تابعيه بل يمتد هذا الضمان الى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن مستأجر اخر او أي شخص تلقى الحق من المؤجر⁽¹⁾، ومن خلال ما سبق يتضح لنا أن الضمان الملقى على عاتق المؤجر يتمثل في تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور و ذلك بضمانه من كل العيوب كالعيوب التي تنقص الانتفاع به نقصا محسوسا أو تجعله غير صالح للاستعمال المقصود منه بحسب ماهيته أو بحسب العقد⁽²⁾.

و في هذا يشترط أن يكون العيب مؤثرا و قديما أي أنه موجود قبل التسليم ، كما أن الاجتهاد الفرنسي اقر صحة الشروط التعاقدية التي تعد من الضمان واعتبرها جائزة قانونا⁽³⁾، إضافة إلى هذا وباعتبار أن المؤجر هو مالك الأموال فالمستأجر يمكنه الرجوع إليه لضمان العيوب الخفية و يمكن للمؤجر الرجوع إلى البائع لضمان تلك العيوب و هذا يمكن فهمه من خلال المادة 38 و التي جاء فيها : " **ضد جميع عيوب الأصل المؤجر** " و على عكس المشرع الجزائري فالمشرع اللبناني و في المادة الخامسة من القانون 1999/160 نص على أنه : " **لا يتحمل المؤجر أي موجب ضمان لأية عيوب ظاهرة أو خفية في المال المؤجر** " ⁽⁴⁾.

وهكذا يتبين لنا أن المشرع اللبناني أبقى المؤجر من ضمان أي عيوب عكس المشرع الجزائري الذي ألزمه بضمان جميع العيوب.

إضافة إلى هذا ووفقا للقانون المصري في مادته 14 من القانون 95 لسنة 1995 و التي جاء فيها : " **يكون المؤجر مسؤولا عن أفعاله أو تصرفاته التي تؤدي إلى خلط في اختيار**

1- الواسعة زرارة صالحى : عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة : مجلة العلوم الانسانية ، جامعة محمد خيضر بسكرة العدد 28/27 نوفمبر 2012 .

2- نادر شافي: المرجع السابق :صفحة 216.

3 - نادر شافي : المرجع السابق صفحة 217.

4 - القانون اللبناني رقم 99/160 : المرجع السابق.

الأموال المؤجرة أو إلى تمكين المورد أو المقاول أو الغير من التعرض للمستأجر على أي وجه في الانتفاع بالمال المؤجر" (1).

فان المؤجر ملزم بضمان التعرض الذي قد يقع من المورد أو المقاول أو الغير والذي يمكن أن يحول دون انتفاع المستأجر بالأموال و هذا لم يتعرض له لا المشرع الجزائري و لا اللبناني، و ضمان التعرض كما سبق ذكره يشمل التعرض الصادر من المؤجر شخصيا و سواء كان ماديا أو قانونيا ، أما بالنسبة للتعرض الصادر من الغير فلا بد من أن يكون مبنيا على سند قانوني.(2) و ذلك ما تناوله المشرع الجزائري في المواد 438-487 من القانون المدني(3).
عموما يجدر الإشارة إلى أن شركات الليزنج تقوم بإدراج بند تعفيها من موجب الضمان ، وهذا استنادا إلى أن المستأجر هو الذي يقوم باختيار الأموال و مدى مطابقتها للمواصفات التي يريدها .

و قد ورد في المادة 18 من الأمر 96 - 09 أنه يمكن أن يحتوي العقد على: " تنازل المستأجر عن ضمان الاستحقاق و عن ضمان العيوب الخفية "

المطلب الثاني: حقوق والتزامات المستأجر

كما للمؤجر حقوق يتمتع بها بمجرد ابرامه لعقد الاعتماد الايجاري وواجبات تلقى على عاتقه ،فان الطرف المستأجر انطلاق من لحظة توقيعه على العقد يتمتع بجملة من الحقوق و يلتزم بمجموعة اخرى من الواجبات لذا سنحاول من خلال هذا المطلب ان نتطرق في الفرع الاول للحقوق الملقاة على عاتقه أما في الفرع الثاني فسوف نتطرق لالتزاماته ذلك طبقا لنص المادة 39 من الامر 09/96.

1- القانون المصري رقم 95/95: المرجع السابق.

2- صخر احمد الخصاونة : عقد الايجار التمويلي ، دراسة مقارنة في القانون الاردني مع الإشارة الى احكام الفقه الاسلامي ، الطبعة الاولى ، دار وائل للنشر ، عمان 2005 صفحة 177.

3- الامر 58/75 المتضمن القانون المدني : المرجع السابق.

الفرع الأول: حقوق المستأجر

في مقابل ما تحوزه شركة الاعتماد الايجاري باعتبارها المؤجر من حقوق و التزامات ، فان المستأجر هو الآخر له مجموعة من الحقوق تقع على عاتق شركة الاعتماد ، و له أيضا مجموعة من الالتزامات يلتزم بها اتجاه الشركة، و سوف نحاول فيما يلي التطرق لهذه الحقوق والالتزامات، بمقابل ما يتمتع به المؤجر من حقوق فإن المستأجر هو الآخر له حقوق وامتيازات حولها له القانون بناء على أنه هو الآخر يعد طرفا في العقد المبرم بينه و بين المؤجر. و انطلاقا من هذا فيحق له الانتفاع بالأموال التي قام بتأجيرها و قد نصت المواد 29 ، 30 ، 31 من الأمر 96 - 09 السابق⁽¹⁾ على بعض الحقوق التي يتمتع بها المستأجر إلا أنها لم تتعرض إلى حقه في اختيار الأموال التي يريدها بنفسه رغم أن كافة الفقهاء و التشريعات الأخرى قد أكدوا على هذا الحق و اعتبروه حقا أساسيا ينتج عنه حق المستأجر في الرجوع إلى البائع ، و حيث أن المشرع الجزائري لم يتعرض إلى حق المستأجر في اختيار الأموال مباشرة فإنه لم يمنح الحق الناتج عن هذا الاختيار أي حق الرجوع مباشرة على البائع بل اقر له الرجوع إلى المؤجر بصفته مالك الأموال، وبما أنه في المجال العملي شركات الليزنج او الاعتماد الايجاري تمنح للمستأجر الخيارين السابقين أي حق اختيار الأموال و حق الرجوع مباشرة إلى البائع فإننا سوف نتطرق لهما فيما يلي :

أولا :حق المستأجر في اختيار الأموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري

لم يأتي المشرع الجزائري على ذكر هذا الحق رغم أنه من المبادئ المتداولة و المعروفة في عقد الاعتماد الايجاري حيث نجد أن المشرع المصري تعرض له في المادة 7 من القانون 95 لسنة 1995 ، و بالتالي فهي تبيح للمستأجر التعامل المسبق و المباشر مع المورد أو المقاول ، وهذا بشأن مواصفات المعدات أو الأجهزة التي يحتاجها المشروع و الاتفاق معه في أدق

1- هذه الحقوق التي اوردها المشرع في هذه المواد هي ذاتها الحقوق التي أوردها القواعد العامة المتعلقة بالإيجار العادي والمتمثلة في حق انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر وضمانات هذا الحق .

التفاصيل و بعد ذلك الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المؤجر تفيد انه مستعد لشراء الأموال من البائع أو المورد .

و المستأجر عند تفاوضه مع البائع كمرحلة أولى لا يلتزم اتجاهه بأي موجب أو اتفاق على اثر ذلك يحصل على عرض بيع لتلك الأموال التي اختارها (1) ، و انطلاقا من هذا يتبين لنا أن شركة الاعتماد الايجاري لا يمكنها أن تجبر المستأجر بقبول معدات اختارتها هي أو كانت تملكها مسبقا و هذا حتى لو كانت مطابقة لما يريده المستأجر ، لأن عقد الاعتماد الايجاري وحسب ما يراه الدكتور نادر شافي مبني على أساس اختيار المستأجر للأموال التي يريدها .

و الاختلاف السائد بين الفقهاء هو في تحديد أساس حق الاختيار فيرجعه البعض إلى ممارسة المستأجر لإدارة أعماله ، و بالتالي يختار ما يلائمه قبل الاتجاه إلى الشركة و أسنده البعض الآخر إلى وكالة صادرة من شركة الاعتماد الايجاري باعتبار أنها توكله لاختيار الأموال التي يريدها أن تمتلكها و من تم تؤجرها له وهذه الوكالة يمكن أن تكون وكالة صريحة كما يمكن ان تكون وكالة ضمنية (2) .

و يمكن أن تكون حالية أو تكون بأثر رجعي ؛ و في هذه الحالة تطبق الأحكام العامة على هذه الوكالة و تطبيقا لأحكام الوكالة فالمستأجر يجب عليه أن يحرص على إعلام الشركة المؤجرة بكل المواصفات و المعلومات المتعلقة بالأموال (3) .

و بالتالي فإن المستأجر يختار الأموال التي يراها هو مناسبة له حتى و إن رأت الشركة المؤجرة أن هناك معدات أفضل منها (4) .

1 - نادر شافي: المرجع السابق:صفحة 226.

2- عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، مرجع سابق، صفحة 152 .

3 - نادر شافي : المرجع السابق صفحة 230.

4.- Michel Cabrillac ،Le leasing, OP. Cit N° 23.

و لهذا يرى الدكتور نادر شافي أنه لا وجود لعقد وكالة، فهنا المستأجر يتجاوز حدود الوكالة التي تقضي أن يلتزم الوكيل بتعليمات الموكل. هذا وقد جرى العرف على تحمل المستأجر مصاريف و نفقات اختيار الأموال التي يحتاج إليها و يريد الحصول عليها عن طريق الاعتماد الإيجاري، و لا تلتزم الشركة المؤجرة بدفع تلك المصاريف و النفقات (1).

ثانيا :حق المستأجر في الرجوع مباشرة إلى البائع

هذا الحق هو الآخر لم يأتي المشرع الجزائري على ذكره حيث انه جعل المؤجر هو الضامن استنادا إلى حقه في الملكية، حيث جاء في الفقرة 3 من المادة 38 الأمر 96 - 09 : "الالتزام بأن تضمن للمستأجر الصفات التي تعهد بها المؤجر صراحة في عقد الاعتماد الايجاري أو الصفات المطلوبة حسب استعمال الأصل المؤجر".

ومن خلال هذه الفقرة نفهم أنه على المستأجر الرجوع على المؤجر الذي يربطه به عقد الاعتماد الايجاري و لا علاقة له بالبائع لأنه ليس بينهما أي عقد .

وبالتالي بإمكان المؤجر الرجوع إلى البائع بنفسه استنادا إلى عقد البيع ، و لكن وعلى عكس هذا ففي التشريعات الأخرى فقد منح هذا الحق للمستأجر استنادا إلى إعفاء شركة الاعتماد الايجاري من موجب الضمان حيث يرجع المستأجر على البائع مباشرة و في عدة حالات كعدم مطابقة الأموال للمواصفات المطلوبة أو التأخر في التسليم أو عند وجود عيوب خفية .

والاجتهاد الفرنسي اقر صحة بنود إعفاء شركة الاعتماد الايجاري من الضمان و المسؤولية شرط إعطاء المستأجر الضمان الكافي لممارسة حقوقه اتجاه البائع و استعمال حقوق المؤجر المستمدة من حقوق البيع (2) .

1- El Mokhar bay ، La symotique, OP, Cit. P 55

2- نادر شافي :المرجع السابق :صفحة 235.

وما يجب الإشارة إليه أنه رغم اتفاق التشريعات العربية باستثناء التشريع الجزائري على إمكانية رجوع المستأجر على البائع إلا أنهم اختلفوا حول الأساس القانوني الذي يستند إليه في رجوعه فأسنده البعض إلى الوكالة أي أن المؤجر يعطي المستأجر وكالة ليمارس دعواه ضد البائع⁽¹⁾. وهناك من أسندها على أساس التعاقد لمصلحة الغير بحيث تكون شركة الليزنج او الاعتماد الاجاري هي المشتراط و البائع هو الملتزم و المستأجر هو المنتفع⁽²⁾ وفريق آخر اعتبرها إنابة كاملة على اعتبار أن شركة الاعتماد الاجاري هي المنيب و البائع المناب و المستأجر المناب له⁽³⁾، و لكن هذه الاتجاهات الثلاثة تختلف عن حقيقة رجوع المستأجر على البائع و لهذا وجد رأي رابع يرى انه عبارة عن حوالة حق، (La Cessation de Créance) تكون معلومة من البائع و مقبولة منه ضمنا و لكن هذه الحوالة لا تضمن إلا حقوقا محددة⁽⁴⁾.

إن الاختلاف الفقهي في فرنسا حول إقرار هذا الحق استفاد منه المشرعين المصري و اللبناني المشرع المصري من خلال المادة 13 من قانون 95 لسنة 1995⁽⁵⁾، و المشرع اللبناني لم يذهب بعيدا عن ذلك من خلال الفقرة 3 من الماد الخامسة من قانون رقم 160 لسنة 1999 و لكنه ألزم المستأجر بإعلام المؤجر خطيا.

الفرع الثاني: التزامات المستأجر

حيث أن المستأجر و بواسطة عقد الاعتماد الاجاري يحوز حق الانتفاع بأموال ليست ملكا له

1- Jean et Calais- Auloy «Le crédit Bail (leasing), OP. Cit, N° 126- 1
2- El Mokhar bay «La symotique, OP, Cit. P 141-

3- عاطف النقيب، نظرية العقد، منشورات عويدات، بيروت، 1988، صفحة 406.

4- Philippe Malaurie et Laurent Aynés «Cours de Droit Civil. OP.Cit; P490-

5- التي جاء فيها: "المستأجر أن يرجع مباشرة على المورد أو المقاول بجميع الدعاوى التي تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو المقاول فيما عدا دعوى فسخ العقد وذلك دون إخلال بحقوق المؤجر في الرجوع على المورد أو المقاول في هذا الشأن.

فإنه يكون ملزماً أو مقيداً بمجموعة من الالتزامات ذلك وفقاً للقواعد العامة لعقد الإيجار فعلى المستأجر أداء بدل الإيجار و المحافظة على الأصل المؤجر و استعماله بحسب الغرض الذي أعد له أو الغرض الذي عين في العقد (1)

إضافة إلى وجوب التزامه بحفظ هذا المال المأجور، و إلى جانب هذين الالتزامين اللذين لم يرد خلاف حولهما سواء في التشريعات أو الفقه فهناك التزام آخر هو الالتزام بصيانة المال المؤجر فقد أوقعه كلا من المشرعين الجزائري و المصري على عاتق المستأجر، فيما نجد أن المشرع اللبناني لم يتطرق إلى وجوب صيانة الأموال حيث أنه ترك هذا إلى اتفلق أطراف العقد، وسوف نتناول فيما يلي كل التزام على حدا.

أولاً: أداء بدل الإيجار

يعتبر الالتزام بدفع بدل الإيجار من أهم الالتزامات الأساسية الملقاة على عاتق المستأجر باعتباره المستفيد من عقد الاعتماد الإيجاري.

فهذا الالتزام هو مقابل انتفاعه بالأصل المؤجرة سواء كانت منقولة أو غير منقولة، إذ أنه من الثابت أن البدل هو مقابل الانتفاع والأجرة في الإيجار التقليدي هي المال الذي يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر مقابل الانتفاع بالشيء المؤجر (2).

لقد نص المشرع الجزائري على التزام المستأجر بأداء بدل الإيجار و ذلك في الفقرة الثانية من المادة 39 من الأمر 96 - 09 وجاء فيها: "الالتزام بدفع الإيجارات حسب السعر و المكان و التواريخ المتفق عليها "

1 - خدروش الدراجي ، الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة ، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية " الواقع والآفاق .جامعة ورقلة، 2006 صفحة 07.

2- مروان كركبي: العقود المسماة ، المنشورات الحقوقية صادر، بيروت ، الطبعة صفحة 442 .

- و جاء في المادة 32 منه : "يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجر مقابل حق الانتفاع بالأصل المؤجر ، و في التواريخ المتفق عليها مع المبالغ المحددة كإيجارات في عقد الاعتماد الايجاري " و لقد حددت لنا المادة 14 من الأمر السابق ما يتضمنه بدل الإيجار 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 مزاوله حق الخيار بالشراء
 - أعباء استغلال المؤجر المتصلة بالأصل موضوع العقد
 - هامش يطابق الأرباح أو الفوائد
 - المكافئة للمخاطر المترتبة على القرض و الموارد الثابتة المخصصة لاحتياجات عملية الاعتماد الايجاري".

وبالتالي يتبين لنا أن المشرع الجزائري قد حدد قيام المستأجر بدفع بدلات الإيجار وذلك من خلال تبيان المكان و التواريخ و أوضح أيضا ما يجب أن تحتويه قيمة بدل الإيجار حيث أن بدل الإيجار في عقد الاعتماد الايجاري يحدد على أساس مدة ذلك العقد بشكل يتناسب مع العمر الافتراضي الاستهلاكي للمعدات (1).

و هذا ما يجعل قيمة الإيجارات في عقود الاعتماد الايجاري مرتفعة عن قيمة الإيجار العادي و بدل الإيجار حسب القانون الجزائري يمكن أن يكون متناقضا أو متساويا حيث جاء في المادة 15 من نفس الأمر : "تحدد الإيجارات حسب نمط متناقض أو خطي استنادا إلى مناهج محددة عن طريق التشريع" إما وقت دفعها فيترك لإرادة المؤجر و المستأجر و هذا ما ورد في الفقرة الثانية من المادة 14 من نفس الأمر وجاء فيها : "تدفع الإيجارات حسب دورية تختارها الأطراف المعنية بعقد الاعتماد الايجاري".

1-نادر شافي: المرجع السابق: صفحة 257.

حيث يمكن للمؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري وطوال مدته أن يضع حدا لحق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر و استرجاعه بالتراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للاستئناف يصدر بذيل العريضة عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر، و ذلك في حالة عدم دفع المستأجر ولو قسما واحدا من الإيجار، وفي هذه الحالة، يمكن للمؤجر أن يتصرف في الأصل المسترجع عن طريق تأجير أو بيع أو رهن الحيازة أو عن طريق أية وسيلة قانونية أخرى لنقل الملكية.

لكن كل هته العقوبات لا يمكن أن تطبق على المستأجر إلا بعد إشعار مسبق و / أو إذار لمدة خمسة عشر يوما (1) .

ثانيا :حفظ المال المأجور

يلتزم المستأجر طبقا للقواعد العامة بالمحافظة على الاموال المؤجرة ، و عليه يجب أن يعلم المالك المؤجر بجميع التصرفات التي تستوجب تدخله ، في حالة وجود عيوب أو إصلاحات أو تعرض الغير لملكية العين المؤجرة الخاصة بالمؤجر أو أي ضرر قد يصيب المال المؤجر و الا كان مسؤولا مدنيا (2).

و يترتب على وجود الاشياء موضوع عقد الايجار التمويلي تحت يد المستأجر أن يلتزم بالمحافظة عليها و ان يبذل في عناية الرجل العادي (3)، باعتبار أن العين المؤجرة أمانة في يده و بالتالي هو يضمن ما يلحق به من نقص أو عيب أو تلف ، أو أي عيب قد ينشا عن تقصيره و عليه أن يحافظ على العين المؤجرة (4) .

1- بن بريح امال : المرجع السابق : صفحة 193.

2- السعيد عبابسة : المرجع السابق ، صفحة67.

3-الياس ناصيف: البند الجزائري في القانون المقارن : المرجع السابق صفحة 313.

4 - صخر أحمد الخصاونة : المرجع السابق ن صفحة197.

و بالإضافة الى ذلك فالالتزام التابع للمستأجر بحفظ المايجور يجب عليه أن يستعمل العين المؤجرة للغرض الذي أعدت من اجله أو للغرض الذي اتفق الاطراف عليه في عقد الايجار التمويلي (1) .

جاء في المادة 35 من الأمر 96 - 09 : "يلتزم المستأجر خلال مدة الانتفاع بالأصل المؤجر باستعمال هذا الأصل حسب الاستعمال المتفق عليه و أن يحافظ عليه مثلما يفعله رب الأسرة الحريص، إذ ينبغي على المستأجر أن يستعمل الأموال بحسب الغرض الذي أعدت له وان يتقيد بالتعليمات التي تلقاها من البائع حول تشغيل هذه الأموال فلا يجوز له أن يشغلها أكثر من طاقتها ، أو أن يشغلها لغرض لم تتجز من اجله و إذا كان يلزم لتشغيلها الحصول على ترخيص فيلتزم المستأجر بالحصول عليه و يصدر الترخيص باسم المؤجر و يذكر فيه أن المال في حوزة المستأجر بموجب عقد الاعتماد الايجاري ، وأنه يتحمله بنفسه أو بواسطة تابعيه(2) مثلا الترخيص الصادر من إدارة المرور لحافلات نقل الركاب .

إضافة إلى هذا فالمستأجر يلتزم بعدم إدخال تعديلات على الأموال بدون إذن من المؤجر و حتى يضمن المؤجر سلامة أمواله و أنها تستعمل بطريقة صحيحة منحه مختلف التشريعات الحق في إجراء تفتيش دوري ليتأكد من سلامة أمواله ، وهذا ما اقره أيضا المشرع الجزائري بدوره في القانون 09/96 السابق الذكر (3) .

وبطبيعة الحال على المؤجر أن لا يبالغ في استعمال حقه و أن لا يعيق استعمال أو انتفاع المستأجر بهذه الأموال.

1 - الياس ناصيف البند الجزائري في القانون المقارن: المرجع السابق ، صفحة 313.

2 -نادر شافي : المرجع السابق ، صفحة 267 .

3- من خلال المادة 33 في فقرتها الثانية حيث جاء فيها: "...يجب على المستأجر أن يسمح خلال مدة الإيجار للمؤجر بالدخول إلى المحلات التي يوجد فيها الأصل المنقول المؤجر حتى يتسنى له ممارسة حقه في مراقبة حالة هذا الأصل.

ثالثا: التزامه بصيانة الأموال المؤجرة

لقد تناول المشرع الجزائري عنصر الصيانة حيث حكم بإمكانية إيقاعه على عاتق المستأجر و ذلك من خلال المادة 33 فقرتها الأولى التي جاء فيها: "يمكن أن يضع العقد على عاتق المستأجر الالتزام بالحفاظ على الأصل المؤجر و صيانته في حالة اعتماد إيجاري للأصول المنقولة " وما يمكننا فهمه من خلال هذه المادة و بمفهوم المخالفة أنه يمكن أيضا أن يقع التزام الصيانة على عاتق المؤجر و لكن شركات الاعتماد الايجاري (الليزنج) قد درجت على توكيل مهمة الصيانة إلى المستأجر و ذلك للقيام بكل ما تحتاجه الأموال المؤجرة من صيانة و إصلاح وفق ما يتفق مع طبيعة هذه الأموال وكل ما تحتاجه من نفقات ووقت ، فبرجوع إلى الأصل نجد أن التزام الصيانة من المفروض أن يقع على المؤجر و هذا ما أجمعت عليه غالب التشريعات فإذا لم يحم المؤجر بالصيانة حتى يتسنى للمستأجر استعمال الأموال كان من حق المستأجر أن يجبره على إجرائها بالطرق القضائية و إذا لم يفعل كان للمستأجر أن يستصدر من المحكمة إذنا بإجرائها على نفقته على أن يستوفي نفقتها من بدل الإيجار⁽¹⁾ .

و المشرع الجزائري قد تخطى هذا من خلال المادة السابقة و بهذا نجد أن شركات الاعتماد الإيجاري أصبحت تتقل كاهل المستأجر بكل أعمال الصيانة سواء كانت كبيرة أو صغيرة و المشرع المصري هو الآخر تناول عنصر الصيانة و ألقاه على عاتق المستأجر وهذا يتضح لنا من خلال المادة التاسعة من قانون 95 لسنة 1995⁽²⁾ .

أما المشرع اللبناني فلم يتطرق إلى تنظيم موجبات الصيانة و إصلاح و تحديد الملزم بها تاركا ذلك إلى اتفاق أطراف عقد الاعتماد الايجاري.

1-قمرابي عز الدين :المرجع السابق .

2- و قد جاء فيها : " يلتزم المستأجر باستعمال وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة بما يتفق مع الأغراض التي أعدت لها ووفقا للتعليمات التي يسلمها إليه المؤجر بشأن الأصول الفنية الواجب مراعاتها سواء أكانت مقررة بواسطته أو بواسطة المورد أو المقاول".

رابعاً : الالتزام برد الاموال المؤجرة

إذا ما انقضى عقد الإيعتماد الايجاري و في حالة ما إذا لم يقرر المستأجر حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه أو في حالة عدم تجديد العقد، فإنه يجب على هذا الأخير أن يرد الأصل المؤجر على حالة اشتغال واستعمال توافق حالة أصل مماثل و حسب عمره الاقتصادي، و لا يمكن للمستأجر في أي حال من الأحوال أن يطالب بحق حبس الأصل المؤجر لأي سبب كان (1) .

و ذلك ما جاءت به المادة 36 من الامر 09/96 و التي نصت على وجوب ارجاع الاموال المؤجرة من المستأجر الى المؤجر في حالة امتناعه عن استعمال حق الشراء أو عدم رغبته في تأجيرها مرة اخرى، و اذا اخل المستأجر بالتزامه برد الاصل المؤجر سواء كان ذلك بعدم رده اصلاً أو بالتأخير في رده أو برده ناقصاً أو تالفاً ، أو برده في غير المكان الذي يجب فيه الرد ، أو بعدم استيفاء ما يجب للرد من اجراءات ، كان للمؤجر أن يطالب بالتعويض عما أصابه من ضرر بسبب الاخلال الواقع من المستأجر (2) .

فلا يخفى أن ملكية الاصل المؤجر التي تحتفظ بها شركة الاعتماد الايجاري طيلة مدة العقد تلعب دوراً خاصاً يتمثل في توفير الضمان ضد مخاطر افسار المستفيد او عدم قدرته على مواجهة الاعباء المالية الناشئة عن العقد، و يتم اعمال هذا الضمان عند فسخ العقد من خال استرداد الاصل ، هذا الاسترداد الا يتمثل في الاصل استعادة المؤجر لما يملك بقدر ما هو استثنائاً بالقيمة السوقية للصل التي تسمح بإهلاك ما لم يتم إهلاكه من راس مال الشركة من خلال أفساط الاجرة و هذا بالتصرف فيه سواء بالبيع أو التأجير أو غير ذلك طبقاً لأحكام المادة 20 ن الامر 09/69 السابق الذكر (3) .

1- بن بريح امال : المرجع السابق ، صفحة 207.

2- عبد الرزاق السنهوري : الايجار و العارية ، مرجع سابق ، صفحة 611.

3 - هشام بن الشيخ المرجع السابق، صفحة 137.

المبحث الثاني : انتهاء عقد الاعتماد الاجاري

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري مثل باقي العقود، إذ قد ينتهي و فقا لعدة اسباب و أسباب انتهائه لا تخرج عن نطاق ما تقرره القواعد العامة في هذا الشأن فقد ينتهي نهاية طبيعية بانتهاء مدته كما قد ينتهي قبل نهاية هذه المدة في حالة بطلانه كما تكون نهايته سبب فسخه بناء على طلب أحد طرفيه إذا أخل أي منهما بالتزاماته الأساسية. ذلك ما سنحاول التطرق له من خلال هذا المبحث و سنتناول في المطلب الاول نهايته الطبيعية بحلول اجله و في المطلب الثاني نهايته بسبب فسخه.

المطلب الاول :انتهاء عقد الاعتماد لإيجاري بحلول اجله

عند انتهاء المدة المحددة في العقد ينتهي عقد الاعتماد الاجاري مباشرة و هذا الانتهاء يكون مشروط بقبول المستأجر لأحد الخيارات الثلاثة الموجودة في العقد مسبقا فإما أن يقوم المستأجر بشراء الأموال التي كانت موضوعا لعقد الاعتماد الاجاري و إما أن يعيد تأجيرها مرة أخرى و بشروط جديدة و ثمن جديد و إما أن يرد الأموال إلى شركة الاعتماد الاجاري باعتبارها مالكة لهذه الأموال.

و سوف نتناول هذه الخيارات الثلاثة فيما يلي :

الفرع الأول: شراء الأموال موضوع عقد الاعتماد الاجاري

لقد تطرق المشرع الجزائري إلى إمكانية شراء المستأجر الأموال موضوع العقد وذلك عند نهاية مدة الاعتماد الاجاري و كخيار من بين الخيارات الثلاثة و قد ورد هذا في المادة 16 من الأمر 96 - 09 و جاء فيها : "يمكن للمستأجر عند انقضاء فترة الإيجار غير قابلة للإلغاء و بتقدير منه فقط :

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

وهذا لا يخالف ما ذهب إليه المشرع المصري من خلال المادة الخامسة من القانون رقم 95 لسنة 1995 و التي جاء فيها : "للمستأجر الحق في شراء المال المؤجر كله أو بعضه في

الموعد و بالثمن المحدد في العقد على أن يراعي في تحديد الثمن مبالغ الأجرة التي أداها " و أيضا المشرع اللبناني ذهب إلى نفس الشيء من خلال المادة الأولى من قانون 160 لسنة 1999 وجاء فيها: "إعطاء المستأجر حق تملك الأموال موضوع العقد لقاء ثمن متفق عليه تحدد شروطه عند إجراء العقد مع الأخذ بالاعتبار و لو جزئيا الأقساط المدفوعة بدلات إيجار و استنادا إلى كافة التشريعات نجد أن حق المستأجر في الاحتفاظ بالأموال المؤجرة و تملكها في نهاية العقد يعد من احد أهم العناصر الأساسية التي تميز عقد الاعتماد الايجاري عن غيره، وهذا الاختيار هو الغالب في ميدان هذه العقود من الناحية العملية، إلا انه لا يشترط بالضرورة أن تفضي العلاقة و أن ينتهي عقد الاعتماد الايجاري بتملك المستأجر لتلك الأموال و إنما يكفي أن يكون في مقدور المستأجر أن يملكها و أن يكون من حقه أن يشتريها⁽¹⁾. حيث يجوز للمستأجر بالقرض عند انتهاء الإيجار أن يشتري كل أو جزء من الملك العقاري المستأجر⁽²⁾، فبمجرد ما يعلن المستأجر عن رغبته في شراء الأموال تكون شركة الاعتماد الايجاري مجبرة على نقل ملكية الأموال إليه و هذا يكون تنفيذا لوعده البيع الذي يحمله عقد الاعتماد الايجاري هذا الوعد الملزم لجانب شركة الاعتماد الايجاري فقط ، فهو وعد منفرد . أما عن ثمن شراء هذه الأموال فعادة ما يكون الأطراف قد اتفقوا عليه منذ البداية و سجلوه في العقد و إذا لم يتم ذلك فيمكن أن يحدد عند اختيار المستأجر شراء الأموال بينه و بين المؤجر ويمكن اللجوء إلى القضاء في حالة الخلاف ، و الثمن يجب أن يكون منخفضا و عادة يكون رمزيا و هذا بسبب بدلات الإيجار المرتفعة التي دفعها المستأجر و تحملها طوال مدة الإيجار رغبة منه في شراء هذه الأموال في الأخير و بثمن منخفض عن ثمن السوق ، ويتضمن العقد في الغالب نصا صريحا يحدد طريقة دفع الثمن عند شراء الأموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري إذا اختار المستأجر شراء تلك الأموال كما يحدد أيضا مكان الدفع و إذا لم يتم

1 - نادر شافي: المرجع السابق: صفحة 370.

2 - محمد الطاهر بن عبيد: المرجع السابق .

الاتفاق على ذلك تطبق القواعد العامة لعقد البيع⁽¹⁾ ، و المستأجر يمكنه شراء كل الأموال كما يمكنه شراء جزء منها فقط و هذا ما تنص عليه المادة 8 من الأمر 96 - 09 : "...مع إمكانية المستأجر في الحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجر أو جزء منها في اجل أقصاه انقضاء مدة الإيجار ...".

ولكن لكن بعض الفقهاء اعتبروا أن حق التملك في عقد الاعتماد الايجاري غير قابل للانقسام و قالوا أن الانقسام يثير صعوبات من الناحيتين العملية و القانونية⁽²⁾، و يجب التأكد أنه حتى يتحقق الشراء يجب أن يكون المستأجر قد أوفى بجميع التزاماته و أن يعلن رغبته في الشراء قبل انتهاء العقد و إلا اعتبر متنازلاً عن حقه⁽³⁾ .

الفرع الثاني : تجديد العقد

جاء في المادة 16 من الأمر 96 - 09 في فقرتها الثانية : " - و إما أن يعيد تجديد الإيجار لفترة و مقابل دفع إيجار تتفق عليه الأطراف "

و المشرع المصري هو الآخر أعطى للمستأجر الحق في تجديد عقد الاعتماد الايجاري و ذلك من خلال المادة الخامسة : "... وفي حالة عدم اختياره شراء المال المؤجر يكون له إما رده الى المؤجر أو تجديد العقد وذلك بالشروط التي يتفق عليها الطرفان. وفي جميع الأحوال لا يتجدد العقد تجديداً ضمناً ولا يمتد، سواء تم التنبيه على المستأجر بانتهاء مدة العقد أو لم يتم ذلك." أما القانون اللبناني فلم يشر إلى خيار تجديد عقد الاعتماد الايجاري و لكن رغم هذا فقد تضمنت بعض العقود المبرمة في لبنان بندا يعطي المستأجر حق تجديد العقد عند انتهاء المدة المتفق عليها بين الفرقاء ،على أن يمارس المستأجر هذا

1 - نادر شافي: المرجع السابق :صفحة 373.

2 - نادر شافي : المرجع السابق صفحة 374.

3- قمرابي عز الدين :المرجع السابق .

الحق و يبلغه للمؤجر قبل فترة مسبقة لإنهاء العقد و إلا اعتبر العقد منتهيا و يلتزم المستأجر برد الأموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري إلى المؤجر⁽¹⁾ .

والمستأجر يلجا إلى إعادة تأجير الأموال عندما يكون لازال بحاجة إليها دون أن يكون راغبا في شرائها و بهذا يقوم بإبرام عقد جديد مع المؤجر بشروط جديدة و بثمن جديد عادة ما يكون منخفض عن الأول فبرغم من أن تجديد عقد الاعتماد الايجاري هو حق مقرر للمستأجر إلا أنه لا بد من الاتفاق على شروط التجديد بين المؤجر و المستأجر إما في عقد الاعتماد الايجاري نفسه أو عند نهاية العقد أو عند إعلان المستأجر رغبته في التجديد ولا يعتبر تجديد العقد مجرد تمديد للعقد الأول كما قد توافق المؤسسة المالية المؤجرة على حق المستأجر برد جزء من الأموال⁽²⁾ .

و ما يلاحظ من المادة 5 من القانون رقم 95 لسنة 1995 المصري انه اعتبر أن العقد لا يجدد ضمنيا وهذا مخالف للقواعد العامة التي تقضي بالتجديد الضمني عندما ينتهي العقد السابق و يبقى المستأجر منتفعا بالأموال دون معارضة من المؤجر فهنا يعتبر العقد متجددا ضمنيا .

و يجب الإشارة إلى أن بدلات الإيجار في العقد الجديد تكون منخفضة نظرا لأن العمر الافتراضي أو الفني للأموال يكون قد قارب على الانتهاء و ذلك باستهلاك جزء كبير منه و استرجاع رأس ماله أي أن المؤجر يكون قد استرد أمواله التي دفعها في عملية التمويل وبهذا تصبح البدلات الجديدة مجرد أرباح إضافية أو أن الأموال تكون قد أصابها بعض التلف أو أن تكون قد ظهرت معدات احدث في المجال ، وعند انتهاء هذه المدة الجديدة يمنح المستأجر مجددا الخيارات الثلاث إما بشراء الأموال أو ردها أو إعادة تأجيرها⁽³⁾ .

1 - نادر شافي : المرجع السابق ، صفحة 376.

2 - قمرابي عز الدين : المرجع السابق .

3 - نادر شافي : المرجع السابق ، صفحة 380 .

الفرع الثالث: رد الأموال المؤجرة إلى المؤجر

إن المادة 16 في نهايتها نصت على رد الأموال كحل و خيار ثالث و أخير يتمتع به المستأجر هذا عند رفضه للخيارين السابقين حيث جاء فيها : "و إما أن يرد الأصل المؤجر للمؤجر " ،فبانتهاء مدة عقد الاعتماد الايجاري المحددة و مع عزوف المستأجر على اتخاذ احد الخيارين السابقين يصبح رد الأموال أمرا طبيعيا ، وهذا لأنه يكون حائزا عليها بدون أي سند قانوني ، فقد لا يرى المستأجر مصلحة له في شراء الأموال المؤجرة خصوصا إذا أصبحت الأموال من طراز قديم مع ظهور تكنولوجيات جديدة في المجال أو إذا كانت تمت التزامات ضريبية كما هو الحال في حالة استفادة المؤسسة المالية المؤجرة من التخفيضات أو الإعفاءات الجمركية عن شراء الأموال موضوع العقد فإذا رغب المشروع في شرائها فإنه يلتزم بدفع الضرائب التي لم تدفعها المؤسسة المالية المؤجرة ، كما قد لا يرى له مصلحة في تجديد عقد الإيجار أيضا كما لو أراد تصفية أعماله أو أراد الحصول على معدات احدث منها و هكذا تكون مدة الإيجار قد انتهت دون أن يختار المستأجر شراء الأموال أو تجديد العقد و هنا يفقد السند القانوني للانتفاع بالأموال و الاحتفاظ بها و بالتالي فيلتزم بردها إلى المؤجر⁽¹⁾ .

و ما يجب ذكره هو أن المستأجر يلتزم برد الأموال بالحالة الطبيعية التي يجب أن تكون عليها و بشكل سليم مع الأخذ بعين الاعتبار ما طرا عليها من تغيرات نتيجة استعمالها طوال مدة الإيجار ، وقد تستعين الشركة المؤجرة بخبراء لتقييم و معاينة حالة الأموال إضافة إلى هذا يمكن أن يحكم على المستأجر بالتعويض إذا تأخر في رد الأموال فور انتهاء العقد أو في الوقت المحدد أو إذا امتنع عن رد الأموال⁽²⁾ .

1 - قماروي عز الدين :المرجع السابق .

2 - نادر شافي : المرجع السابق ، صفحة 384.

المطلب الثاني: فسخ عقد الاعتماد الايجاري

إن انتهاء عقد الاعتماد الايجاري يكون بحلول اجله تلك هي الصورة الطبيعية لانتهائه و لكن قد يتعرض هذا العقد لأسباب طارئة أثناء تنفيذه و قبل حلول اجله مما يؤدي إلى انتهائه قبل حلول الآجال المحددة لذلك و بالتالي فإننا نكون أمام ضرورة فسخه و هو جزاء عدم وفاء احد الأطراف بالتزاماته و لا شك أن هذا الفسخ له أسباب عديدة و سوف نحاول فيما يلي التطرق لأهم الأسباب التي تؤدي إلى فسخ هذا العقد و إلى الآثار المترتبة عن هذا الفسخ.

الفرع الأول : أسباب فسخ عقد الاعتماد الايجاري

قد ينتهي عقد الاعتماد الايجاري قبل حلول اجله و ذلك لأسباب كثيرة من أهم هذه الأسباب نجد عدم قيام المستأجر بدفع الأقساط المترتبة عليه نتيجة لإبرامه عقد الاعتماد الايجاري أو إفلاس المستأجر و هذا يعني أنه فقد الضمان الشخصي الذي بسببه قد قامت شركة الاعتماد الايجاري بإبرام العقد معه ، هذه الأسباب تناولها المشرع الجزائري في المادة 20 من الأمر 96- 09 السابق الذكر و تناولها المشرع المصري في القانون رقم 160 لسنة 1999 أما المشرع اللبناني فلم يتطرق إلى عدم دفع بدلات الإيجار تاركاً ذلك لأحكام القواعد العامة و سوف نحاول التطرق لهذين السببين فيما يلي :

اولا :عدم دفع بدلات الإيجار

لقد نصت المادة 20 من الأمر 96 - 09 على : "يمكن المؤجر طوال مدة الاعتماد الايجاري و بعد إشعار مسبق و /أو اعذرا لمدة خمسة عشر (15) يوما كاملة أن يضع حدا لحق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر و استرجاعه بالتراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للاستئناف يصدر بذيل العريضة عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر و ذلك في حالة عدم دفع المستأجر قسما واحدا من الإيجار وفي هذه الحالة يمكن المؤجر أن يتصرف في الأصل المسترجع " ، كما جاء في المادة 19 من القانون المصري رقم 95 لسنة 1995 : " يعد

العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى اعذرا أو اتخاذ إجراءات قضائية في أي من الحالات الآتية:

1 - عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها في المواعيد ووفقا للشروط المتفق عليها في العقد".

و بالتالي و ما لا خلاف حوله أن عدم قيام المستأجر بدفع قسط واحد من الإيجار يمكن أن يؤدي إلى فسخ العقد وذلك بقوة القانون .

و يعد هذا السبب من أهم الأسباب عمليا التي تؤدي إلى فسخ عقد الاعتماد الايجاري و قد صدرت عدة قرارات قضائية و تحكيمية اعتبرت أن التوقف عن دفع احد بدلات الإيجار يؤدي إلى فسخ العقد (1) ، فإن لم يطالب المؤجر بالتنفيذ العيني كان له أن يطالب بالفسخ مع التعويض عن العطل و الضرر الناجم عن عدم التنفيذ.

و شرط الفسخ يمكن أن يكون جوازيا أي بإمكان الأطراف اللجوء إليه كما بإمكانهما تسوية الوضعية بينهما و هذا ما نص عليه المشرع الجزائري من خلال المادة 20 المذكورة أعلاه. كما يمكن أن يتضمن العقد شرط الفسخ أي أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه مباشرة عند إخلال المستأجر بتنفيذ التزامه بدفع بدلات الإيجار .

وهذا ما نصت عليه المادة 19 من القانون المصري رقم 95 لسنة 1999 المذكورة أعلاه وهنا يتم الفسخ دون حكم قضائي أو دون حاجة إلى إنذار لان المستأجر يصبح حائزا المال دون مبرر شرعي و هذا لان عقد الاعتماد الايجاري يكون منقضي ووفقا للعقد .

وحتى بالنسبة للقانون اللبناني الذي لم يتطرق إلى جزاء عدم دفع بدل الإيجار في القانون رقم 160 لسنة 1999 فإنه يمكننا هنا أن نطبق القواعد العامة التي تحكم إخلال احد الفرقاء بأحد الموجبات الناشئة عن العقد و منها موجب المستأجر بدفع بدلات الإيجار ، فإذا لم يقوم بدفعها في المواعيد المحددة في العقد فإن ذلك يؤدي إلى فسخ العقد .

1- نادر شافي : المرجع السابق صفحة 310 .

إضافة إلى إلزام المستأجر بدفع البدلات المستحقة⁽¹⁾، فإذا قام المستأجر بدفع بدلات الإيجار بعد قيام المؤجر بفسخ العقد فإن هذا الدفع لا يحي عقد الاعتماد الايجاري المنتهي و إنما يعتبر مجرد تعويض أو دفع للمبالغ المستحقة سابقا.

ورغم أن التشريعات أعطت حق الفسخ للمؤجر إلا انه و من الناحية العملية يمكن للمستأجر فسخ العقد عندما يريد حيث يستطيع المستأجر فسخ العقد إذا أراد ذلك عن طريق عدم سداد احد بدلات الإيجار في الموعد المحدد و الإدلاء بالفسخ الحكمي للعقد ليصبح بند الفسخ الحكمي سلاحا بيد المستأجر يهدد به حقوق المؤجر⁽²⁾.

و أخيرا يجب الإشارة إلى أن إخلال المستأجر بدفع البدلات يتسبب بفسخ عقد الاعتماد الايجاري و هذا ما حكمت به محكمة الدرجة الأولى في بيروت ، الغرفة الابتدائية الثالثة ، الناطرة بالقضايا التجارية في قرارها رقم 1999/451 بتاريخ 02 مارس 1999⁽³⁾.

وقد انفرد المشرع الجزائري دون غيره من التشريعات المقارنة بتعرضه لفسخ التعسفي و هذا من خلال المادة 21 من الأمر 09 / 96 و التي جاء فيها : "يلجأ المؤجر إلى القضاء في حالة الفسخ التعسفي لعقد الاعتماد الايجاري الصادر من المستأجر ، يفصل القاضي في دفع الإيجارات المتبقية و المستحقة و كذا التعويض المغطي للخسائر المحتملة و ما فاته من كسب حسب مفهوم المادة 182 من القانون المدني"⁽⁴⁾.

1- نادر شافي: المرجع السابق: صفحة 314.

2- نادر شافي: المرجع السابق: صفحة 319.

3- نادر شافي: المرجع السابق، صفحة 137.

4 - المادة 182 من القانون المدني و التي جاء فيها : إذا لم يكن التعويض مقدار في العقد، أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدره، ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخر في الوفاء به. ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول غير أنه إذا كان الالتزام مصدره العقد، فلا يلتزم المدين الذي لم يرتكب غشا أو خطأ جسيما إلا بتعويض الضرر الذي كان يمكن توقعه عادة وقت التعاقد..

و بالتالي يمكن القول أن المشرع الجزائري تفتن إلى إمكانية تعسف المستأجر في حقوق المؤجر ، و لهذا حكم على المستأجر و في هذه الحالة بدفع الإيجارات التي لم يدفعها و التي لا تسقط بعد الفسخ و إنما تبقى قائمة على أساس أن المستأجر قد انتفع لمدة بهذه الأموال موضوع العقد و لهذا يجب عليه أن يدفع مقابل لهذا الانتفاع .

أما التعويض ينشأ على أساس أن المؤجر الآن أصبح مالك لمعدات لا يحتاجها و إنما اشتراها من اجل المستأجر الذي تراجع عن طلبه و هذا ينشئ خسائر للمؤجر الذي لن يستفيد من هذه الأموال التي استرجعها دون أن تحقق له عائدا ، إضافة إلى أنه يكون قد فقد سيولة كان بإمكانه أن يستثمرها في مشاريع رابحة أخرى و هذا يعد تفويتا محتملا لكسب ما .

ثانيا: إفلاس المستأجر

نصت المادة 22 من الأمر 96 - 09 على حالة إفلاس المستأجر و مصير الأموال المؤجرة حينها حيث جاء فيها : "في حالة عدم قدرة المستأجر على الوفاء تم إثباتها قانونا من خلال ... أو إفلاس المستأجر لا يخضع الأصل المؤجر لأية متابعة من دائني المستأجر العاديين أو الامتيازين مهما كان وضعهم القانوني وصفتهم " .

و باستثناء هذه المادة فإن المشرع الجزائري لم يتعرض إلى حالات إفلاس المستأجر و مصير عقد الاعتماد الايجاري بكامله في هذه الحالة ، أما المشرع المصري فقد تعرض إلى فسخ عقد الاعتماد الايجاري الناتج عن إفلاس المستأجر و هذا من خلال المادة 19 المذكورة سابقا في فقرتها الثانية حيث جاء فيها : " ب) إشهار إفلاس المستأجر أو إعلان إعساره، وفي هذه الحالة لا تدخل الأموال المؤجرة في أموال التفليسة ولا في الضمان العام للدائنين " .

و المشرع اللبناني هو الآخر تعرض إلى إفلاس المستأجر و مصير الأموال المؤجرة و هذا في نص المادة 8 من القانون 160 لسنة 1999 و التي جاء فيها : "أن تسجيل عمليات الإيجار التمويلي وفقا لأحكام المادة 4 من هذا القانون يثبت تجاه الغير ملكية الغير للمؤجر للأموال

موضوع هذه العمليات و في حال إشهار إفلاس المستأجر ، و رغم كل نص مخالف لا يكون لهذا الإفلاس أي تأثير على ملكية المؤجر للأموال ."

ومن خلال هذه القوانين يتبين لنا أن التشريعات العربية حكمت بأن الأصول المؤجرة لا يمكن أن تكون ضمانا عاما للدائنين .

أما شركات الاعتماد الإيجاري فقد اعتادت على إدراج شرط في عقد الاعتماد الإيجاري يكون لها بمقتضاه حق طلب فسخ العقد إذا أشهر إفلاس المستأجر أو اعتبار العقد مفسوخا حكما دون أي معاملة قضائية أو غير قضائية إذا أعلن إفلاس المستأجر⁽¹⁾ .

و هذا نتيجة لأن عقد الاعتماد الإيجاري يعقد على أساس الاعتبار الشخصي و استنادا إلى ما يقدمه المستأجر من مستندات تثبت وضعيته التجارية و المالية الجيدة و مقدرته على الوفاء بالتزاماته و إفلاس المستأجر يقضي على آمال المؤجر في تحقيق ربح مبتغى من وراء إبرام العقد و بهذا لا يبقى له أي المؤجر إلا استرجاع المعدات أو الأجهزة التي أجرها و التي لا يزال مالكا لها ، و حماية له و لأمواله حرصت التشريعات على ضمان سلامة أمواله من أي حجز أو دخول في التفليسة، ووفقا للمشرع اللبناني فإن هذا لا يكون إلا في حالة تسجيل الأموال وفقا للقواعد المنصوص عليها قانونا و بالتالي فإن جميع الدائنين سواء كانوا عاديين أو ممتازين لا يمكنهم مزاحمة المؤجر في الأموال التي يحوز عليها بعد إفلاس المستأجر لأنه يحوز عليها بصفته مالكا لها.

لم يتطرق المشرع الجزائري من خلال تنظيمه لعقد الاعتماد الإيجاري لمسألة الآثار القانونية المترتبة عن فسخه مثله في ذلك مثل القوانين محل المقارنة المتعلقة بالاعتماد الإيجاري، مما يقتضي تطبيق القواعد العامة التي تحكم فسخ العقود بوجه عام تبعا لغياب تنظيم قانوني خاص يحكم آثار فسخ عقد الاعتماد الإيجاري⁽²⁾ .

1 - نادر شافي الجزء الأول: المرجع السابق: صفحة 322.

2 - بن بريح امال: المرجع السابق: صفحة 239.

الفرع الثاني: آثار فسخ عقد الاعتماد الايجاري

و ما يمكن التطرق له بخصوص انتهاء عقد الاعتماد الايجاري قبل حلول اجله وذلك لأسباب المذكورة سابقا ينجر عنه أثاران مهمان هما إعادة الأموال موضوع العقد إلى شركة الاعتماد الايجاري باعتبارها مالكة لها و أيضا البند الجزائي الذي يمكن اعتباره تعويضا للمؤجر على ما لحقه من أضرار بسبب فسخ العقد فهو إذن يعد حماية للمؤجر من تعسف المستأجر.

وسوف نحاول فيما يلي التطرق لهاذين العنصرين:

اولا :إعادة الأموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري

إن شركة الاعتماد الايجاري او اللينغ هي المالك الوحيد للأموال المؤجرة لذا فانه من الطبيعي بعد فسخ عقد الاعتماد الايجاري و لأي سبب من الأسباب أن يقوم المؤجر بإعادة الأموال موضوع العقد إلى الشركة و ذلك لأنه يصبح و منذ لحظة فسخ عقد الاعتماد الايجاري حائزا لها بصفة غير شرعية .

حيث لا وجود لأي مبرر قانوني يبيح له الاحتفاظ بها بل يعتبر متعديا على حقوق شركة الاعتماد الايجاري المالكة ، و يعود للمحاكم صلاحية الحكم بغرامة الكراهية على التأخير في إعادة تلك الأموال وفقا للظروف و الوقائع المعروضة عليها.

و في حالة عدم إعادة الأموال يصبح المستأجر ملزما بدفع بدل المثل للمؤجر تعويضا عن الإشغال الغير المشروع عن الحقبة الزمنية التي استغرقها لحين تسليم الأموال و تقدر قيمة هذا التعويض بنفس قيمة بدلات الإيجار المتفق عليها في العقد و دون أن يؤدي دفع هذه البدلات إلى اعتبار المستأجر مستقيدا مجددا من الإيجار (1) .

1 - نادر شافي: المرجع السابق :صفحة345.

هذا و تحرص شركات الاعتماد الإيجاري على أدرج بنود في عقد الاعتماد الإيجاري تلزم بموجبها المستأجر بأن يعيد إليها الأموال موضع العقد، و كذلك البدلات المستحقة، بالإضافة إلى تعويضها عن الأضرار التي تلحق بها من جراء ذلك الفسخ، و عادة ما تكون قيمة الضرر محددة في العقد بما يعرف بالبند الجزائي⁽¹⁾.

و عند ما يتم الفسخ فالمستأجر ملزم بإعادة الأموال المؤجرة كما أنه ملزم بدفع بدلات الإيجار المستحقة و التي لم يدفعها إضافة إلى هذا فعليه أن يعيد الأموال بصفة أو بحالة جيدة حيث أنه يبقى مسئولاً عنها ضامناً لها إلى حين إعادتها إلى المؤجر المالك الشرعي لها . و تجدر الإشارة إلى أن التشريعات العربية لم تتطرق إلى تفاصيل رد المستأجر للأموال بعد الفسخ تاركاً هذا الأمر للقواعد العامة الموجودة في العقود الأخرى.

ثانياً: البند الجزائي في عقد الاعتماد الايجاري

إن الرغبة في المحافظة على ثبات البند الجزائي في عقود الاعتماد الايجاري إنما تركز على الأهمية الاقتصادية لهذا العقد الذي يعتبر صيغة مستحدثة لتمويل الاستثمارات التي تسمح للمشاريع الصناعية و التجارية بالتجهيز بواسطة غيرها دون أن تجمد أموالها الخاصة و كثيراً ما تلجا المصارف الكبرى إلى هذه الصيغة لما تتضمنه من بدائل عن عملياتها التقليدية ، و إن هذا ما يجعل من عقود الاعتماد الايجاري عقوداً من نوع خاص تتمتع بأهمية بالغة في مجال الاقتصاد الوطني و من هنا كان التشديد في المحافظة على تنفيذ البنود الجزائية في هذا النوع من العقود محافظة على الشركات الاقتصادية نفسها التي تبرم مثل هذه العقود⁽²⁾ . و بصفة عامة فإن البند الجزائي وضع لتعويض الدائن عن الأضرار التي لحقت به من جراء عدم التنفيذ وهنا لا يحق له المطالبة بالأصل و الغرامة معا إلا إذا كان البند الجزائي قد وقع لمجرد التأخير أو على سبيل إكراه المدين على الإيفاء.

1 - نادر شافي: المرجع السابق: صفحة 348.

2 - إلياس نصيف : العقود الدولية ، عقد اليزنغ : المرجع السابق : صفحة 153.

و نظرا لقسوة الغرامة الإكراهية يجوز للقاضي أن يخفض المبلغ المشروط .
و يعتبر البند الجزائي بمثابة تحديد اتفاقي معين مسبقا و بشكل مقطوع بين الفريقين
للتعويضات التي تستحق للدائن في حالة عدم التنفيذ أو التأخر في التنفيذ ، وقد تعددت
النظريات لتحديد طبيعة البند الجزائي تعويضا عن ضرر حقيقي أو متصور ، و مجرد عقوبة
تهديدية (1) .

فالبند الجزائي يمكن اعتباره كتعويض عن الأضرار التي لحقت بالدائن كما يمكن اعتباره و
سيلة تهديدية أو ردع المراد منه إجبار المدين على تنفيذ التزاماته .

فلبند الجزائي هو إجبار المستأجر على دفع تعويضا للمؤجر يوازي قيمة بدلات الإيجار
المستحقة لقاء فسخ عقد الاعتماد الايجاري و الذي نتج عنه أضرارا للمؤجر .

فبواسطة البند الجزائي يحصل المؤجر عن قيمة الإيجارات بكاملها و التي سوف تستحق عن
المدة المتبقية لانتهاء العقد و إضافة لهذا فالمؤجر يحصل على الأموال المؤجرة و كأن العقد قد
انتهى بتحصيل المؤجر على أمواله و على جميع بدلات الإيجار .

ويمكن القول أن البند الجزائي هو حماية للمؤجر من تعسف المستأجر، و قد اختلف الفقه و
الاجتهاد حول مدى صحة البند الجزائي في عقد الاعتماد الايجاري ، و بدلت محاولات عديدة
فقهية واجتهادية غايتها الحد من تجاوز بعض تلك البنود استنادا إلى تنفيذ جزء من العقد بدفع
بعض الأقساط ، أو استنادا إلى عدم جواز الجمع بين الأصل و الغرامة و إما استنادا إلى
نظرية السبب أو الإثراء بلا سبب أو اعتباره باطلا استنادا إلى نظرية البند الأسدي (2) .

كما برز من يؤيد البند الجزائي و يؤكد على صحته و من ذلك ما رأته محكمة روان في قرار
صادر عنها بتاريخ 03 / 07 / 1970 أن غاية البند الجزائي ليست حصول الدائن على إثراء
غير مشروع بل حمل المدين على احترام موجباته التعاقدية ، فشركات الاعتماد الايجاري تتكبد

1 - نادر شافي: المرجع السابق: صفحات 350، 351 .

2 - نادر شافي: المرجع السابق: صفحة 354 .

مصاريق هامة و تتعرض لأخطار جسيمة إذا لم تنفذ عقوبتها بصورة تامة (1) و يرى الدكتور إلياس نصيف أن هذه الآراء الفقهية جميعا و أمثالها تعتبر أن البند الجزائي ثابت لا يقبل التعديل سواء ورد في العقود العادية أو في عقود الاعتماد الايجاري .

و بعد كل ما سبق يجب القول أن المشرع الجزائري لم يتعرض إلى قضية البند الجزائي في عقد الليزنغ حيث لم يرد في القانون 96 - 09 ما يدل على وجوده .
إلا أن شركات الاعتماد الايجاري قد درجت على وضع بند في العقد يسمح لها أن تطبق إجراءات جزائية في حالة إخلال المستأجر عن الوفاء بالتزاماته (2) ، و المشرع اللبناني و المصري بدورهما لم يتعرضا إلى البند الجزائي في القوانين الخاصة بالاعتماد الايجاري التي وضعوها .

و خلاصة لكل ما سبق فإن البند الجزائي و إن اتفق عليه الطرفان إلا أنه ليس نهائي حيث يجوز للقاضي تعديله إذا رأى أنه يشكل ظلم لأحد الأطراف أو إذا رأى القاضي أنه قد تم تنفيذ المراحل المهمة من العقد و أمسى الضرر اقل بكثير من التعويض المحدد في العقد أو إذا تم تفسيره بأنه يشكل غرامة إكراهية ،عموما فإن البند الجزائي في عقد الليزنغ يخضع للبند الجزائي الموجود في العقود الأخرى أي أنه و ما دام المشرع لم يخصه بقواعد خاصة فإنه يبقى خاضعا للقواعد العامة .

1-إلياس نصيف : العقود الدولية ، عقد الليزنغ :المرجع السابق :صفحة 168.

P. Malaurie et L.Aynès ، Cours de Droit civil, les contrats spéciaux, Civil et - 2 commerciaux,op.cit ,492 Ne 822.

الختامة

الخاتمة

الخاتمة

إن الاعتماد الايجاري أو عقد الليزنغ أصبح ظاهرة واسعة الانتشار عالميا و لا شك في أن هذا الانتشار يؤكد على أهمية هذا النوع من النشاطات في اقتصاديات الدول خاصة تلك التي ترغب في التطور لأنه يساعدها على كسب التكنولوجيات الحديثة و بسعر اقل مع العديد من الضمانات .

إذن يمكننا أن نعتبر عقد الاعتماد الايجاري او الليزنغ وسيلة من وسائل التمويل المتطورة أو أنه أصبح احد المفاتيح التي يمكن أن تفتح باب الرقي و الازدهار و رغم كل ما سبق فإن هذا العقد لا يزال مغيبا في الجزائر بشكل ملحوظ رغم تطرق التشريع له .

ففي نهاية موضوعنا هذا كان يكفي أن نشير إلى أن الاعتماد الايجاري أو التمويل التأجيري أو التأجير التمويلي أو عقد الليزنغ أن جميعها تسميات لعقد واحد يهدف إلى تمويل المشاريع الاقتصادية و مسايرة التطورات أو أن نشير إلى أنه أصبح ممكنا في الجزائر و موجودا فعلا و ذلك من خلال المحاولة المحتشمة للمشرع الجزائري الذي لم يستطع أن يلم بجميع جوانب الموضوع فترك عدة ثغرات و للأسف لم يهتم الفقه بسدها .

لذا بقي وجود هذا العقد في الجزائر وجودا مشبوها ، وهذا ما اكتشفناه من خلال جولة صغيرة قادتنا إلى عدد من بنوك مدينة وهران المختصة في تقديم قروض بهدف تنمية الاستثمار وقد أكدت لنا هذه الجولة أن وجود عقد الاعتماد الايجاري بالجزائر يكاد ينعدم .

ففي البداية توجهنا إلى البنك الوطني الجزائري BNA و عندما سألنا القانونيين العاملين بالبنك عن عقد الاعتماد الايجاري او الليزنغ استغربوا التسمية وبعد أن شرحنا لهم طبيعة العقد أكدوا لنا أن البنك لم يقد بعقد كهذا و أنهم لم يسمعو عنه حتى و نفس الشيء حصل في بنك هاوسينغ بونك الجزائر رغم أنه بنك بشراكة أجنبية.

و بتوجهنا إلى كل من القرض الشعبي الجزائري CPA و بنك البدر BADR فرغم أنهم تعرفوا على عقد الليزنغ إلا أنهم أكدوا لنا أن بنوكهم لم تقمه ولم تتعامل به قطعا و أنه بقي

الخاتمة

حبرا على ورق خاصة بالقرض الشعبي الجزائري ، و مع تضائل آمالنا بوجود بنك أقامه توجهنا إلى بنك ننكس الجزائر و هناك علمنا أنهم يقيمونه ولكنهم مازالوا في البدايات وما زال تعاملهم به محتشما لنتوجه بعد ذلك إلى بنك البركة الجزائري وأخيرا فإن بنك البركة الجزائري يتعامل بعقد الليزنج ويشكل واسع جدا و بعقود انجلوا أمريكية أخرى كعقد الليزباك مثلا ، ويرى عمال البنك القانونيين أن عقد الليزنج يعد من أهم القروض التي يقدمها البنك و التي حققت إيرادات عالية ، وانه و بالمقارنة مع القروض العادية فهو يضمن للبنك حقوقه وفي نفس الوقت لا يشكل عائقا على المستفيد ، حيث أن البنك لا يجد مشاكل مع المتعاملين به عكس ما يجدها في القروض العادية .

هذا بالإضافة الى بعض الشركات التي بدأت حديثا تنشط في هذا المجال بالجزائر و هي الان تتخصص فيه نظرا لما يحققه من ارباح.

ونظرا لكل ما سبق فان مدى تحقيق عقد الليزنج او الاعتماد الايجاري بالجزائر على ارض الواقع يظل أمرا نسبيا يمكن أن ينتهي نظرا للتعامل الضئيل به ، ذلك رغم الدور الاقتصادي الذي يمكن أن يلعبه هذا العقد و لما يتميز به من خصوصيات ذكرت سابقا و بالنظر إلى رغبة الجزائر في التفتح على العالم و محاولتها الالتحاق بركب الدول المتطورة إلا أنها لم تستفد منه و يمكن أن نرجع هذا إلى تجاهله من قبل الفقهاء و المجتهدين و الباحثين .

و يجب أن لا ننسى أن الكتابة تعد أساسا لتطور الدول و أن التشريع يأتي نتاجا للأعراف و الاجتهادات الفقهية

و انطلاقا مما سبق فلا يمكن أن نرى عقد الاعتماد الايجاري او عقد الليزنج متطورا في الجزائر و معروفا في ظل غياب الآراء و الانتقادات الفقهية القانونية فهي لا تطور القوانين فحسب و إنما تنشرها و تساهم في فهمها .

و ختاماً لكل هذا فإننا إذا تحدثنا عن عقد الليزنج أو عقد الفاكورتونج أو عقد الليزباك أو غيرها فنحن نتحدث عن عقود جديدة تحتاج إلى الكثير من البحث و التدقيق..

قائمة

الملاحق

قائمة الملاحق

قائمة الملاحق

➤ الملحق الاول

الامر رقم 96-09 المؤرخ في مؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق ل 10 جانفي 1996 و المتعلق بالاعتماد الايجاري جريدة رسمية عدد 3 الصادرة في 14/01/1996 .

➤ الملحق الثاني

المرسوم التنفيذي رقم 06-90 المؤرخ في الـ 20 فيفري 2006 و المحدد لطرق إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة، جريدة رسمية عدد 10 المؤرخة في 26/02/2006

➤ الملحق الثالث

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

➤ الملحق الرابع

شروط الحصول على قرض الاعتماد الايجاري خاصة ببنك البركة الجزائري:

1. الاجراءات التمويلية بصفة عامة
2. صيغة التمويل بالاعتماد الايجاري (التطبيق العملي)
3. طرق التحصيل المتبعة من قبل البنك
4. عقد تمويل بالاعتماد الايجاري على اصول غير منقولة خاص بالبنك
5. سند ضمان لفائدة البنك يوقعه المستأجر

➤ الملحق الخامس

نموذج عقد تمويل بالاعتماد الايجاري على عقار محرر لدى موثق

➤ الملحق السادس

نموذج عقد تمويل بالاعتماد الايجاري على اصول منقولة .

الملحق الاول

الامر رقم 96-09 المؤرخ في مؤرخ في 19 شعبان عام 1416
الموافق ل 10 جانفي 1996 و المتعلق بالاعتماد الايجاري جريدة
رسمية عدد 3 الصادرة في 14/01/1996 .

- وبعد مصادقة المجلس الوطني الانتقالي،
يصدر الأمر الآتي نصه:

الباب الأول

أحكام عامة تتعلق بالاعتماد الإيجاري

الفصل الأول

تعريف عمليات الاعتماد الإيجاري

المادة الأولى : يعتبر الاعتماد الإيجاري،
موضوع هذا الأمر، عملية تجارية ومالية:

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

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

- وتتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات
الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية.

المادة 2 : تعتبر عمليات الاعتماد الإيجاري
عمليات قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء
الأصول المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه، أو
استعمالها.

تدعى عمليات الاعتماد الإيجاري "باعتقاد إيجاري"
مالي في حالة ما إذا نص عقد الاعتماد الإيجاري على
تحويل، لصالح المستأجر، كل الحقوق والالتزامات
والمنافع والمساوي والمخاطر المرتبطة بملكية الأصل
الممول عن طريق الاعتماد الإيجاري، وفي حالة ما إذا لم
يمكن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري وكذا في حالة ما إذا
يضمن هذا الأخير للمؤجر حق استعادة نفقاته من
رأس المال والحصول على مكافأة على الأموال
المستثمرة.

تدعى عمليات الاعتماد الإيجاري "باعتقاد إيجاري"
عملي في حالة ما إذا لم يحول، لصالح المستأجر، كل أو
تقريبا كل الحقوق والالتزامات والمنافع والمساوي
والمخاطر المرتبطة بحق ملكية الأصل الممول، والتي
تبقى لصالح المؤجر أو على نفقاته.

ثمانية عشر (18) شهرا وغرامة يتراوح مبلغها بين
500.000 دج و5.000.000 دج أو بإحدى هاتين
العقوبتين فقط.

الفصل السادس

أحكام ختامية

المادة 59 : ينشر هذا الأمر في الجريدة الرسمية
للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

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

اليمن زروال

★

أمر رقم 96 - 09 مؤرخ في 19 شعبان عام
1416 الموافق 10 يناير سنة 1996،
يتعلق بالاعتماد الإيجاري.

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لاسيما المادتان
115 و117 منه،

- وبناء على الأرضية المتضمنة الوفاق الوطني
حول المرحلة الانتقالية، لاسيما المواد 5 و25 و26
(الفقرة 5) منها،

- وبمقتضى الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 18
صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966
والمتضمن قانون الإجراءات المدنية، المعدل والمتمّم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20
رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975
والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمّم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 20
رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975
والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمّم،

- وبمقتضى القانون رقم 90-10 المؤرخ في 19
رمضان عام 1410 الموافق 14 أبريل سنة 1990
والمتعلق بالنقد والقرض،

المؤسسة المالية المسماة "المؤجر"، على شكل تأجير، مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة، أصولا متشكلة من تجهيزات أو عتاد أو أدوات ذات الاستعمال المهني لمعامل اقتصادي، شخصا طبيعيا كان أو معنويا، يدعى "المستأجر". كما يترك لهذا الشخص إمكانية اكتساب، كلياً أو جزئياً، الأصول المؤجرة عن طريق دفع سعر متفق عليه والذي يأخذ بعين الاعتبار، على الأقل جزئياً، الأقساط التي تم دفعها بموجب الإيجار.

القسم الثاني

عقد الاعتماد الإيجاري للأصول

غير المنقولة

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

- عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد،

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

- أو عن طريق التحويل قانوناً ملكية الأصول التي تم تشييدها على الأرض والتي هي ملك المستأجر.

القسم الثالث

عقد الاعتماد الإيجاري المتعلق

بالحلات التجارية والمؤسسات الحرفية

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

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

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

المادة 5 : يعرف الاعتماد الإيجاري:

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

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

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

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

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

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

الفصل الثاني

عقد الاعتماد الإيجاري

القسم الأول

عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة

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

القسم الثاني البند الملزمة في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة

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

* مدة الإيجار وعدم قابلية إلغاء العقد

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

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

* عقوبة فسخ العقد خلال فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء

المادة 13 : إن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة غير القابلة للإلغاء من قبل طرف من الأطراف، تمنح الطرف الآخر حق التعويض الذي يمكن تحديده مبلغه ضمن العقد في إطار بند خاص، أو في حالة انعدام ذلك، عن طريق الجهة القضائية المختصة وفقا للأحكام القانونية المطبقة على الفسخ التعسفي للعقود.

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

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

الفصل الثالث

التكليف القانوني لعقد الاعتماد

الإيجاري - خصائصه ومحتواه

القسم الأول

التكليف القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري

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

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

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

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

- وإما أن يعيد تجديد الإيجار لفترة ومقابل دفع إيجار تتفق عليه الأطراف،
- وإما أن يرد الأصل المؤجر للمؤجر.

القسم الثالث

الشروط الاختيارية الخاصة

في عقد اعتماد إيجاري للأصول المنقولة

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

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

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

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

* الإيجارات والقيمة المتبقية للأصل المؤجر

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

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

- أعباء استغلال المؤجر المتصلة بالأصل، موضوع العقد،

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

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

تدفع الإيجارات حسب دورية تختارها الأطراف المعنية بعقد الاعتماد الإيجاري.

* الاختيار الممنوح للمستأجر عند انتهاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء

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

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

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

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

القسم الثاني امتيازات المؤجر القانونية

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

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

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

الباب الثاني

حقوق والتزامات الأطراف المعنية
بعقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة
وغير المنقولة

الفصل الأول

حقوق المؤجر وامتيازاته القانونية

القسم الأول

قواعد الحفاظ على حق ملكية المؤجر
على الأصل المؤجر

المادة 19 : يبقى المؤجر صاحب ملكية الأصل المؤجر خلال كل مدة عقد الاعتماد الإيجاري إلى غاية تحقيق شراء المستأجر هذا الأصل، في حالة ما إذا قرر هذا الأخير حق الخيار بالشراء عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء.

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

المادة 20 : يمكن المؤجر، طوال مدة عقد الاعتماد الإيجاري وبعد إشعار مسبق و/أو إعدار لمدة خمسة عشر (15) يوما كاملة، أن يضع حداً لحق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر واسترجاعه بالتراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للاستئناف يصدر بذييل العريضة عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر، وذلك في حالة عدم دفع المستأجر قسما واحدا من الإيجار، وفي هذه الحالة، يمكن المؤجر أن يتصرف في الأصل المسترجع، عن طريق تأجير، أو بيع أو رهن الحيازة أو عن طريق أية وسيلة قانونية أخرى لنقل الملكية، ويعد كل بند مخالف لعقد الاعتماد الإيجاري بندا غير محرر.

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

الفصل الثاني

حقوق المتعاقدين والتزاماتهم

في إطار عقد اعتماد إيجاري للأصول المنقولة

القسم الأول

حق انتفاع المستأجر وضمانات هذا الحق من قبل المؤجر

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

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

المادة 31 : يضمن المؤجر المستأجر غير العاجز من كل سبب يحول دون الانتفاع بالأصل المؤجر، والنتائج عنه أو عن شخص آخر.

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

القسم الثاني

الالتزام بدفع الإيجار

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

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

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

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

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

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

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

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

القسم الأول

التزامات المؤجر بصفته مالك الأصل المؤجر

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

- الالتزام بتسليم الأصل المؤجر طبقا للخصوصيات التقنية المعينة من قبل المستأجر في الحالة وفي التاريخ المتفق عليهما في عقد الاعتماد الإيجاري،

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

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

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

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

- الالتزام بضمان المستأجر ضد جميع عيوب الأصل المؤجر أو نقائصه والتي تحول دون الانتفاع به أو تنقص، بصفة ملموسة، من قيمة هذا الأصل، باستثناء العيوب والنقائص التي يسمح العرف بها أو التي أعلم بها المستأجر وكان هذا الأخير على علم بها وقت إبرام عقد الاعتماد الإيجاري.

القسم الثالث

الالتزام بصيانة الأصل المؤجر وتأمينه ورده

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

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

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

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

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

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

الفصل الثالث

حقوق المتعاقدين والتزاماتهم

في إطار عقد اعتماد إيجاري للأصول غير المنقولة

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

القسم الثاني التزامات المستأجر

المادة 39 : يعتبر المستأجر ملزما بالقيام بالالتزامات الخاصة بالمستأجر والتي ينص عليها القانون المدني مقابل حق الانتفاع الذي يمنحه إياه المؤجر ضمن عقد الاعتماد الإجاري للأصول غير المنقولة، ومالم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك، لا سيما الالتزامات الآتية :

- الالتزام بدفع الإيجارات حسب السعر والمكان والتواريخ المتفق عليها،

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

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

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

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

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

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

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

من انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر أو أن ينقص من قيمته التجارية، لا سيما في حالات الترميمات المستعجلة أو اكتشاف عيوب فيه أو اغتصاب أو سبب أو ضرر من فعل الغير يصيب الأصل المؤجر، حتى وإن أخذ المستأجر على عاتقه النفقات أو الآثار القانونية والمالية الناتجة عن مثل هذه الحالات أو تنازل عن حقه في طلب فسخ عقد الاعتماد الإجاري أو تخفيض ثمن الإيجار أو تنازل عن مطالبة مسؤولية المؤجر،

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

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

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

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

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

القسم الثالث

شروط اختيارية خاصة

بعقد الاعتماد الإجاري للأصول غير المنقولة

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

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

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

القسم الخامس

شروط نقل حق الملكية عند إقرار حق الخيار بالشراء بالنسبة للمؤجر

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

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

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

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

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

اليمين زروال

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

القسم الرابع

أحكام مخالفة خاصة

المادة 42: لا تخضع العلاقات بين المؤجر والمستأجر المدرجة في إطار عقد اعتماد إيجاري للأصول غير المنقولة إلى الأحكام المنصوص عليها في المواد الآتية من القانون المدني وهي: 467 - 469 - 470 - 472 - 474 - 475 - 478 - 499 - 508 - 509 - 513 إلى 522 و 524 إلى 537.

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

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

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

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

الملحق الثاني

المرسوم التنفيذي رقم 06-90 المؤرخ في الـ 20 فيفري 2006 و
المحدد لطرق إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة،
جريدة رسمية عدد 10 المؤرخة في 26/02/2006

27 محرم عام 1427 هـ 26 فبراير سنة 2006 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 10	24
<p>مرسوم تنفيذي رقم 90-06 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 ، يحدد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإجباري للأصول المنقولة.</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم رقم 84 - 87 المؤرخ في 19 رجب عام 1404 الموافق 21 أبريل سنة 1984 والمتضمن تنظيم مجلس مصف الاستحقاق الوطني وعمله، المعدل والمتّم،</p>	
<p>إنّ رئيس الحكومة، - بناء على تقرير وزير المالية، - وبناء على الدستور، لاسيّما المادّتان 85-4 و 125 (الفقرة 2) منه،</p>	<p>يرسم ما يأتي : المادة الأولى : يمنح وسام برتبة "عاهيد" من مصف الاستحقاق الوطني للسيد الطيب بلخضر. المادة 2 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.</p>	
<p>- وبمقتضى الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمّن القانون التجاري، المعدل والمتّم ، لاسيّما المواد 11 و 21 و 22 منه،</p>	<p>حرر بالجزائر في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006.</p>	
<p>- وبمقتضى الأمر رقم 09-96 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمتعلق بالاعتماد الإجباري، لاسيّما المادة 6 منه،</p>	<p>عبد العزيز بوتفليقة * مرسوم رئاسي رقم 06 - 89 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 ، يتضمن منح وسام برتبة "عاهيد" من مصف الاستحقاق الوطني.</p>	
<p>- وبمقتضى الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بالنقد والقرض،</p>	<p>إنّ رئيس الجمهورية، - بناء على الدستور، لاسيّما المادّتان 77 (6 و 10) و 125 (الفقرة الأولى) منه،</p>	
<p>- وبمقتضى القانون رقم 04-08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية،</p>	<p>- وبمقتضى القانون رقم 84 - 02 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1404 الموافق 2 يناير سنة 1984 والمتضمن إنشاء مصف الاستحقاق الوطني، لاسيّما المادّتان 7 و 8 (الفقرة 2) منه،</p>	
<p>- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 04-136 المؤرخ في 29 صفر عام 1425 الموافق 19 أبريل سنة 2004 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة،</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم رقم 84 - 87 المؤرخ في 19 رجب عام 1404 الموافق 21 أبريل سنة 1984 والمتضمن تنظيم مجلس مصف الاستحقاق الوطني وعمله، المعدل والمتّم،</p>	
<p>- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 05-161 المؤرخ في 22 ربيع الأول عام 1426 الموافق أول مايو سنة 2005 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،</p>	<p>يرسم ما يأتي : المادة الأولى : يمنح وسام برتبة "عاهيد" من مصف الاستحقاق الوطني للسيد عبد المجيد سيدي السعيد.</p>	
<p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 92-68 المؤرخ في 14 شعبان عام 1412 الموافق 18 فبراير سنة 1992 والمتضمّن القانون الأساسي الخاص بالمركز الوطني للسجل التجاري وتنظيمه، المعدل والمتّم،</p>	<p>المادة 2 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.</p>	
<p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 92-69 المؤرخ في 14 شعبان عام 1412 الموافق 18 فبراير سنة 1992 والمتضمّن القانون الأساسي الخاص بمأموري المركز الوطني للسجل التجاري، المعدل والمتّم،</p>	<p>حرر بالجزائر في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006.</p>	
	<p>عبد العزيز بوتفليقة</p>	

25	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 10	27 محرم عام 1427 هـ 26 فبراير سنة 2006 م
<p>يجب أن يتمّ القيد في أجل ثلاثين (30) يوم عمل ابتداء من تاريخ إمضاء العقد.</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 92-70 المؤرخ في 14 شعبان عام 1412 الموافق 18 فبراير سنة 1992 والمتعلق بالنشرة الرسمية للإعلانات القانونية، المعدل والمتمم،</p>	
<p>المادة 4 : يجب أن يقدم طلب تسجيل عقود الاعتماد الإيجاري المذكور في المادة 2 أعلاه، على جداول طبقا للنماذج المحددة في الملحقين الأول والثاني بهذا المرسوم.</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-90 المؤرخ في 9 ذي القعدة عام 1417 الموافق 17 مارس سنة 1997 الذي يضع المركز الوطني للسجل التجاري تحت إشراف وزير التجارة،</p>	
<p>المادة 5 : يجب أن تذكر كل التعديلات المتعلقة بالبيانات التي تمّ قيدتها في السجل المذكور في المادة 2 أعلاه، على هامش التسجيلات الموجودة.</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 98-109 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1418 الموافق 4 أبريل سنة 1998 الذي يحددّ كليات تحويل الصلاحيات المخولة لمكاتب الضبط وكتاب الضبط وأمناء كتاب الضبط في المحاكم والمتعلقة بمسك السجلات العمومية للبيوع ورهون حيازة المحلات التجارية وإجراءات قيد الامتيازات المتصلة بها إلى المركز الوطني للسجل التجاري ومأموري المركز الوطني للسجل التجاري،</p>	
<p>وعندما تؤدي التعديلات الواردة إلى تغيير الاختصاص الإقليمي للمركز الوطني للسجل التجاري، يجب على المؤجر أن يقوم بقيد التعديلات في سجلات ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري المختصة إقليميا.</p>	<p>يرسم ما يأتي :</p>	
<p>المادة 6 : تشطب التسجيلات : - بناء على إثبات اتفاق الطرفين، - بموجب حكم أو قرار حاز قوة الشيء المقضي فيه،</p>	<p>المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 6 من الأمر رقم 09-96 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد كليات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة.</p>	
<p>- بانقضاء الإيجار عن طريق التنازل تنفيذيا للوعد بالبيع من جانب واحد، - في الحالات المذكورة في المادة 45 من الأمر رقم 09-96 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه.</p>	<p>المادة 2 : يكلف المركز الوطني للسجل التجاري لضمان الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة والاعتماد الإيجاري المتعلق بالمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، في مفهوم المادتين 7 و 9 من الأمر رقم 09-96 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه، بما يأتي :</p>	
<p>المادة 7 : يجب أن تكون عقود الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة الجاري تنفيذها محلّ قيد في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.</p>	<p>- إعداد سجل عمومي لعمليات الاعتماد الإيجاري ومسكه،</p>	
<p>المادة 8 : يخضع قيد عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة لنفس التعريفات المطبقة على قيد الرهن الحيازي للمحلات التجارية والتجهيزات.</p>	<p>- مسك هذه السجلات وإطلاع الجمهور عليها، تحت السلطة المباشرة لأعوان الملحقات المحلية للمركز وتنظيم ذلك.</p>	
<p>المادة 9 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.</p>	<p>المادة 3 : يتعين على المؤجر أن يقوم بقيد كل عقد للاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة في السجل المفتوح لهذا الغرض على مستوى ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري، التي تمّ لديها تسجيل المؤجر.</p>	
<p>حرر بالجزائر في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006.</p>		
<p>أحمد أويحيى</p>		

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

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

الملحق الثالث

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

27 محرم عام 1427 هـ 26 فبراير سنة 2006 م	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 10	28
<p>المادة 2 : يجب أن يبين عقد اكتساب العقار، موضوع عملية الاعتماد الإجباري، المعد وفقا لأحكام المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتّم والخاضع للإشهار في الحفظ العقاري في باب خاص عنوانه "تحديد المستفيد من القرض وشروط إنجاز عملية الاعتماد الإجباري للأصول غير المنقولة"، العناصر الجوهرية الواردة في الاعتماد الإجباري للأصول غير المنقولة، زيادة على تلك المحددة في المادة 8 من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه :</p>	<p>مرسوم تنفيذي رقم 06-91 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006، يحدد كميّات إشهار عمليات الاعتماد الإجباري للأصول غير المنقولة.</p>	
<p>- تعيين الموثق محرر عقد الاعتماد الإجباري للأصول غير المنقولة،</p>	<p>إنّ رئيس الحكومة، - بناء على تقرير وزير المالية، - وبناء على الدّستور، لاسيّما المادّتان 85-4 و125 (الفقرة 2) منه،</p>	
<p>- تاريخ عقد الاعتماد الإجباري للأصول غير المنقولة ورقمه،</p>	<p>- وبمقتضى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،</p>	
<p>- تعريف المستفيد من القرض،</p>	<p>- وبمقتضى الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمتعلق بالاعتماد الإجباري، لاسيّما المادة 6 منه،</p>	
<p>- مدة عقد الاعتماد الإجباري للأصول غير المنقولة،</p>	<p>- وبمقتضى الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بالنقد والقرض،</p>	
<p>- المعدل الإجمالي للمبالغ الواجب تسديدها بعنوان الإيجار،</p>	<p>- وبمقتضى القانون رقم 04-08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية،</p>	
<p>- النص على إمكانية خيار الشراء لصالح المستفيد من القرض، عند الاقتضاء،</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتّم،</p>	
<p>- التاريخ الأقصى المحدد لتبليغ خيار الشراء، عند الاقتضاء.</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل التجاري، المعدل والمتّم،</p>	
<p>المادة 3 : يتعين على المؤجر أن يقوم بنشر كل عقد اعتماد إجباري للأصول غير المنقولة المذكور في المادة 2 أعلاه، لدى الحفظ العقاري التابع له العقار المعني بعملية الاعتماد الإجباري.</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 04-136 المؤرخ في 29 صفر عام 1425 الموافق 19 أبريل سنة 2004 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة،</p>	
<p>يجب أن يجري إشهار كل عملية اعتماد إجباري للأصول غير المنقولة لدى الحفظ العقاري، في الأجل المنصوص عليها في التشريع المعمول به.</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 05-161 المؤرخ في 22 ربيع الأول عام 1426 الموافق أول مايو سنة 2005 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،</p>	
<p>المادة 4 : يعاين كل تعديل مادي أو قانوني في حالة العقار يعقد يعد طبقا لأحكام المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمذكور أعلاه.</p>	<p>يرسم ما يأتي :</p>	
<p>المادة 5 : تزول آثار نشر الاعتماد الإجباري للأصول غير المنقولة كما يأتي :</p>	<p>يرسم ما يأتي :</p>	
<p>- بموجب حكم أوقرار حاز قوة الشيء المقضي فيه،</p>	<p>المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 6 من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد كميّات إشهار عمليات الاعتماد الإجباري للأصول غير المنقولة.</p>	

29	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 10	27 محرم عام 1427 هـ 26 فبراير سنة 2006 م
<p>- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01-112 المؤرخ في 11 صفر عام 1422 الموافق 5 مايو سنة 2001 الذي يحدد نسب ومبالغ أتاوى الملاحة الجوية وكيفيات توزيعها، المعدل والمتّم،</p> <p>يرسم ما يأتي :</p>	<p>- بانقضاء الإيجار عن طريق التنازل تنفيذًا للوعد بالبيع من جانب واحد،</p> <p>- في الحالات المذكورة في المادة 45 من الأمر رقم 09-96 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه.</p>	
<p>المادة الأولى : يعدل هذا المرسوم المرسوم التنفيذي رقم 01-112 المؤرخ في 11 صفر عام 1422 الموافق 5 مايو سنة 2001، المعدل والمتّم والمذكور أعلاه.</p>	<p>المادة 6 : يجب أن تتقيّد عقود الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة المبرمة قبل سن كيفيات الإشهار موضوع هذا المرسوم، بهذا الإجراء في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.</p>	
<p>المادة 2 : تعدل أحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 01-112 المؤرخ في 11 صفر عام 1422 الموافق 5 مايو سنة 2001، المعدل والمتّم والمذكور أعلاه، كما يأتي :</p>	<p>المادة 7 : عند انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، وفي حال رفع خيار الشراء، تطبيقًا للمادة 45 من الأمر رقم 09-96 المؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق 10 يناير سنة 1996 والمذكور أعلاه، يجري نقل الملكية طبقًا للتشريع المعمول به.</p>	
<p>المادة 8 : تحدد مبالغ الإتاوة الخاصة باستعمال المنشآت الهئية لاستقبال المسافرين كما يأتي :</p>	<p>المادة 8 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.</p>	
<p>المسافرون باتجاه مطار جزائري</p>	<p>حرر بالجزائر في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006.</p>	
<p>- انطلاقا من مطارات الجزائر، قسنطينة، وهران وحاسي مسعود..... 400 دج</p>	<p>أحمد أويحيى</p>	
<p>- انطلاقا من المطارات الجزائرية الأخرى..... 250 دج</p>	<p>مرسوم تنفيذي رقم 06-92 مؤرخ في 24 محرم عام 1427 الموافق 23 فبراير سنة 2006، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 01-112 المؤرخ في 11 صفر عام 1422 الموافق 5 مايو سنة 2001 الذي يحدد نسب ومبالغ أتاوى الملاحة الجوية وكيفيات توزيعها.</p>	
<p>المسافرون باتجاه مطار أجنبي</p>	<p>إن رئيس الحكومة،</p>	
<p>- انطلاقا من مطارات الجزائر، قسنطينة، وهران وحاسي مسعود..... 900 دج</p>	<p>- بناء على التقرير المشترك بين وزير المالية ووزير النقل،</p>	
<p>- انطلاقا من المطارات الجزائرية الأخرى..... 400 دج "</p>	<p>- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 85 - 4 و 125 (الفقرة 2) منه،</p>	
<p>المادة 3 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 04 - 136 المؤرخ في 29 صفر عام 1425 الموافق 19 أبريل سنة 2004 والمتضمن تعيين رئيس الحكومة،</p>	
<p>حرر بالجزائر في 24 محرم عام 1427 الموافق 23 فبراير سنة 2006.</p>	<p>- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 05 - 161 المؤرخ في 22 ربيع الأول عام 1426 الموافق أول مايو سنة 2005 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة ،</p>	
<p>أحمد أويحيى</p>		

الملحق الرابع

شروط الحصول على قرض الاعتماد الايجاري خاصة ببنك البركة
الجزائري:

1 الاجراءات التمويلية بصفة عامة

6. صيغة التمويل بالاعتماد الايجاري (التطبيق العملي)
7. طرق التحصيل المتبعة من قبل البنك
8. عقد تمويل بالاعتماد الايجاري على اصول غير منقولة

خاص بالبنك

9. سند ضمان لفائدة البنك يوقعه المستأجر

المبادئ والبيانات المتعلقة بالتمويل

1- مبادئ

- 1- يجب أن تكون جميع التمويلات الممنوحة من قبل البنك مطابقة لمبادئ الشريعة الإسلامية .
- 2- يجب أن يكون تدخل البنك مطابق للأعراف المصرفية الرامية إلى توظيف و استغلال الموارد الممنوحة له من قبل زبائنه من جهة ، و من جهة أخرى الاحتراز و الحيطه من المخاطر و خاصة تلك المتعلقة بعدم توظيف الأموال و عدم تسديدها. و على هذا الأساس ، يجب على البنك التأكد على أن تكون العمليات الممولة ذات مردودية و تدر تسديدها بنفسها.
- 3- يجب تقديم التمويلات حسب الشروط المحددة من طرف السلطات النقدية الواردة أساسا ضمن القواعد الاحترازية.
- 4- يجب أن تخضع كل طلبات التمويل المقدمة من العملاء الى دراسة المخاطر ، حتى و لو كانت مغطاة جزئيا أو كلياً بضمانات مالية (دراسة وجيزة في هذه الحالة) .
- 5- من أجل تفادي الطلبات المتكررة ، يجب دعوة الزبون تحديد مجمل احتياجاته المتعلقة بعملية الاستغلال و / أو الاستثمار .
- 6- و أهم معيار يجب الاعتماد عليها في اتخاذ القرار هو المهنية .

2- تكوين ملفات التمويل

7- من أجل تقدير و تحديد الاحتياجات المطلوبة ضمن أفضل شروط أمان و في نفس الوقت الالتزام بتعليمات بنك الجزائر، يجب على الزبائن تقديم الوثائق اللازمة و المتمثلة في :

- o طلب تمويل موقع من قبل الشخص مؤهل للتصرف في حق طالب التمويل .
- o السجل التجاري
- o القانون الأساسي عندما يتعلق الأمر بمؤسسة ذات رأسمال
- o النشرة الرسمية للإعلانات القانونية
- o محضر تعيين المسيرين
- o الميزانيات و الحسابات الملحقة الخاصة بالسنوات الثلاث الأخيرة موقعة من قبل مدققي الحسابات أو من طرف محاسب معتمد.
- o الوثائق الجبائية و شبه الجبائية (أقل من 3 أشهر)
- o وضعية محاسبية بتاريخ طلب التمويل عندما تكون الميزانية الأخيرة مؤرخة بأكثر من 7 و 8 أشهر .
- o حساب النتائج و مخطط تمويل تقديري معد على الأمد المعدنية بالتغطية المالية للاحتياجات المطلوبة من قبل العميل .
- o المعلومات المحصلة من قبل الزملاء ، مركزية المخاطر ، مركزية الديون المتعثرة و كل معلومات أخرى التي من خلالها تعطي للبنك نظرة عامة حول وضعية العميل .

8- فيما يخص تمويل الاستثمارات ، يجب ، فضلا عن الوثائق المذكورة في النقطة 7 تقديم دراسة تقنية اقتصادية للمشروع تحتوي بصفة عامة على المعطيات التقنية للمشروع ، دراسة السوق مخطط الإنجاز ، تكلفة المشروع بالعملة الوطنية و بالعملة الصعبة إن اقتضى الأمر بموارد التمويل و حساب النتائج و السيولة المحتملين هذا من جهة . و من جهة أخرى

تقديم ترخيص من السلطات العمومية في المشاريع الاستثمارية التي تتطلب ذلك .

و في الأخير ، يمكن للعميل إذا رغب في الحصول على الترخيصات المحددة في قانون الاستثمارات أن يضع في ملحق هذه الوثائق نسخة من طلب موجه إلى الوكالة الوطنية لترقية الاستثمارات أو بموافقتها.

9- في حالة ما إذا تعلق الأمر بمشروع صغير يمكن الاستغناء عن الدراسة التقنية الاقتصادية .

10- لتسهيل العلاقة ما بين العميل و البنك ، تم الوضع تحت تصرف طالبي التدمويلات على مستوى شبكات الاستغلال تصميمات لمفاتيح تمويل الاستغلال و الاستثمار .

3- إيداع ملفات التمويل

11- تودع طلبات العملاء على مستوى شبابيك الفرع حسب النموذج المرفق أدناه ، الذي يقوم بدراسة مطابقة الملف من ناحية الشكل بحضور العميل . و في حالة ما إذا كانت الملفات ناقصة من الوثائق المذكورة في النقطتين 7 و 8 ، يلتزم العميل كتابيا بتقديم هذه الوثائق في أقرب الأجل .

بالنسبة للملفات المستلمة عن طريق البريد ، يجب الاتصال بالعميل في اجل لا يتعدى 48 ساعة من أجل تقديم الوثائق الناقصة أو تقديم التوضيحات المطلوبة . و في حالة عدم تلقي رد في اجل 3 أشهر ، يجب حفظ الملف نهائيا .

12- يجب تسجيل كل الملفات على سجل مفتوح على مستوى مصلحة معالجة الملفات .

اما بالنسبة للملفات العالقة إلى غاية تكملتها ، يجب تسجيلها على سجل آخر .

13- تدرس الملفات الكاملة و ترسل لمديرية التمويل و التسويق في أجل لا يتعدى 10 أيام .

(نموذج) طلب تمويل

.....	السيد/ الشركة :
.....	المقيد بالسجل التجاري لدى ولاية:.....تحت رقم:
.....	العنوان :
.....	رقم الحساب :.....وكالة :
.....	(إلى عناية السيد مدير وكالة بنك البركة الجزائري ب.....
.....	الموضوع / طلب تمويل
.....	سيدي المدير ، بالإشارة إلى أحكام القانون رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 والمتعلق بقانون النقد والقرض و أحكام القانون الأساسي لبنك البركة الجزائري ولأسيما المتعلقة بالتعامل وفق مبادئ الشريعة الإسلامية السمحة و

الشروط المصرفية السارية المفعول لدى بنك البركة الجزائري ، بشرط أن نطلب منكم منحنا تمويلا نقديا في شكل: (1)

<input type="checkbox"/> مرابحة على عقار	<input type="checkbox"/> اعتماد إجاري على عقار	<input type="checkbox"/> استصناع (البنك مستصنع)
<input type="checkbox"/> مرابحة تمويل استهلاك	<input type="checkbox"/> اعتماد إجاري على منقول	<input type="checkbox"/> مضاربة
<input type="checkbox"/> مرابحة متوسطة المدى (تجهيزات)	<input type="checkbox"/> عقد تأجير عقاري منتهي	<input type="checkbox"/> مشاركة
<input type="checkbox"/> مرابحة قصيرة المدى (دورة استغلال)	<input type="checkbox"/> استصناع (البنك صانع)	<input type="checkbox"/> ستم

التسديد جزء من ثمن : (2)

الفاتورة / الفواتير

المشروع

للعقد

المرفق (ة) بهذا الطلب .

وأصرح أنني اطّلت على الشروط المصرفية السارية المفعول لدى بنك البركة الجزائري والعقود الملحقة بها ، وإذني أوافق وأصادق على هذه الشروط وأحكام هذه البنود ، دون أن يمكنني الرجوع على البنك بشأنها. أصرح أن السلع أو البضاعة المشار إليها أعلاه قد تم اختيارها و التفاوض بشأن مواصفاتها مع المورد و أعفي البنك صراحة من أية مسؤولية أو تبعه بخصوص مواصفات هذه السلع أو البضاعة أو عيوبها الظاهرة أو الخفية أو مخالفتها للأنظمة المعمول بها دوليا . و التزم بعدم الرجوع على البنك من أجل هذه الحالات بأي حال من الأحوال و التزم بالوفاء بكل الالتزامات المتضمنة في بنود العقود المرفقة بالشروط المصرفية ، وتسديد جميع الأقساط المستحقة في الأجل المحددة بموجب السندات لأمر و/أو جدول الاستحقاق الذي أوقع عليهم بهذا الصدد .

التوقيع

(1) و (2) وضع علامة X في الخانة الصحيحة

4 - معالجة ملفات التمويل

- 14- تتمثل المهمة الرئيسية لهيكل الاستغلال في دراسة الأخطار و اقتراح الحلول .
- و تتم دراسة الملفات بالاستعانة بالوثائق المذكورة في النقاط 7 ، 8 ، 9 حسب الدليل المبين في المرفق رقم 05 بالنسبة لملفات التسيير أما بالنسبة للاستثمار حسب الدليل الموضح في الملحق 6 و 7 . يجب أن تكون الدراسة مرفقة بتقرير حول زيارة ميدانية للمشروع موضوع طلب التمويل و كذا الضمانات المقترحة . و في حالة ما إذا مبلغ الضمانات غير متجانس مع قيمة العقار يجب الاستعانة (بعد موافقة مديرية التمويل و التسويق) بخبير معتمد .
- إن المكلف بالدراسات و مدير الفرع ملزمون بإعطاء رأي مسبق و واضح و خالي من الغموض . يجب أن تبقى هذه الآراء سرية و لا يجب في أي حال من الأحوال إطلاع العميل بها .
- 15- تهدف دراسة المخاطرة إلى تحديد قدرة تسديد التمويلات المطلوبة . و لهذا يجب على البنك مراعاة قدرات العميل التي تسمح له على مواجهة كل المخاطر . و عليه يجب أن يتوفر العميل على موارد ذاتية و بالخصوص أصول صافية و رأسمال تداول يتماشى مع احتياجاته الاستغلالية و الاستثمارية . أي أن لا يكون المشروع مرتبط كلياً بالافتراض .
- 16- يجب ان يتخذ قرار منح التمويل على أساس دراسة عامة منجزة أساساً على الصحة المالية للمؤسسة ، المؤهلات و احترافية مسيرتها و كذا على حالة السوق و ليس فقط بالنظر للضمانات المقدمة . و لكن و من أجل حماية البنك يجب تحصيل الضمانات : الكفالة الشخصية و التضامنية للشركاء ، رسالة تجميد الحسابات الجارية للشركاء ، الرهن الحيازي للمحل التجاري موسع للعتاد ، الرهن العقاري ، عقد التامين مع الانابة لصالح البنك .
- في حالة ما ذا كان للعميل عمليات عديدة موطنة لدى البنك ، يجب تحصيل رسالة دمج الحسابات .
- 17- عند استلام الملفات ، يقوم مديرية التمويل و التسويق بدورها بتسجيلها على سجل مفتوح على مستواها .
- 18- بعد تسجيل الملف بإعطائه رقماً تبدأ مرحلة التعليمات . تتضمن هذه المرحلة توجيهات مدير مديرية التمويل و التسويق إلى نيابات المديرية المختلفة .
- 19- إن مدة مكوث الملفات لدى مديرية التمويل و التسويق تتراوح ما بين ثماني (08) إلى عشرة (10) أيام ، هذا بالنسبة للملفات المتعلقة بتمويل عمليات الاستغلال ؛ أما فيما يتعلق بملفات تمويل الاستثمار فإنها تستغرق الوقت الكافي و المعقول خاصة إذا تعلق الأمر باستثمارات معقدة أو إنشاءات جديدة .
- 20- في انتظار البت في الملفات خاصة منها المتعلقة بالتجديد سواء كانت بزيادة في خطوط التمويل السابقة أو

5- البت في ملفات التمويل

23- يتم اتخاذ القرار بشأن ملفات التمويل على مستوى الهيئات الأتي نكرها كل في حدود الصلاحيات المخولة لها :

- لجنة مديرية التمويل و التسويق،

- لجنة التمويل للمديرية العامة .

أما الملفات التي تتعدى صلاحيات هاتين اللجنتين ، فإنها تطرح من قبل مديرية التمويل و التسويق إلى اللجنة التنفيذية للبنك .

24- بمجرد ما يتم اتخاذ قرار ايجابي بشأن الملف ، تقوم مديرية التمويل و التسويق بإعداد ترخيص بالتمويل في ثلاث (03) نسخ توجه :

- إلى الوكالة المسيرة لحساب العميل المستفيد من التمويل ،

- للحفاظ في ملف العملاء لدى مديرية التمويل و التسويق ،

- للحفاظ لدى مصلحة الرقابة لدى مديرية التمويل و التسويق من أجل متابعة الالتزامات.

6- تجسيد قرارات التمويل

25- عند استلام الترخيص بالتمويل ، تقوم الوكالة بإخطار العميل شفويا بقرار البنك و تستدعيه ، في حالة الموافقة ، للقيام بالإجراءات اللازمة لتجسيد التمويلات الممنوحة :

- إمضاء عقود التمويل ،

- تقديم الضمانات .

تم التعرض لنماذج عقود الضمانات في فصل الضمانات .

26- عند استكمال كل الإجراءات ، ترسل الوكالة نسخة من الوثائق المحصلة بواسطة "الفاكس" إلى مديرية التمويل و التسويق و نسخة لمديرية الشؤون القانونية و التنظيم للمصادقة على الشق القانوني في أقرب أجل ممكن .

27- فيما يتعلق بالملفات التي تستوجب تحصيل عقود ضمانات موثقة ، يتعين على الوكالة تحصيل نسخة من العقد أو إشهاد من الموثق يتعهد بموجبه بسلامة العقد و أنه سيسلم نسخة منه عند إنهاء تحريره و القيام بتسجيله و شهره .

28- تحرر عقود الضمانات من قبل موثق معتمد من قبل مديرية الشؤون القانونية و التنظيم.

29- لا يمكن مباشرة تجسيد التمويلات إلا بعد التوقيع على عقود التمويل و المصادقة على الضمانات ، ماعدا في حالة الترخيص الاستثنائي الذي تعطيه مديرية التمويل و التسويق في مثل الحالات المشار إليها في المادة 21 أعلاه .

تتم المصادقة على الملف القانوني من قبل مديرية الشؤون القانونية التي تستلم نسخة من الملف مصحوب ببطاقة المصادقة المبين نموذجا فيما يلي :

نموذج بطاقة مصادقة على ملف تمويل

بطاقة مصادقة على الملف القانوني للتمويل

العمليل : *بالتعميل*

الترخيص بالتمويل رقم : المؤرخ في

موضوع التمويل : *تمويل شركة*

المبلغ : *بالتعميل*

طبيعة التمويل : *بالتعميل*

مدة التمويل : *بالتعميل*

هامش الربح : *بالتعميل*

الشروط المحققة	الشروط المطلوبة

رأي مديرية الشؤون القانونية :

30- عند استلام المصادقة ، تقوم الوكالة من جهة بتكوين ملف المراقبة الذي سيوجه إلى بنك الجزائر طبقا للتعليمية رقم 003 المؤرخة في 1989/05/28 و في نفس الوقت تعبئة التموليات .

7- تعبئة و متابعة التمويلات

- من أجل تعبئة التمويلات ، متابعتها و تحصيلها ، يتعين على الوكالة :
- 31- القيام بفتح الحسابات الملائمة (حساب تمويل + حساب التسديد) لكل عميل و لكل صيغة تمويلية (مرابحة - مشاركة - تأجير... إلخ) .
- 32- الحرص على أن تكون طلبات الاستعمال مدعمة تلقائيا بالوثائق المبررة و المطلوبة خاصة الفواتير التي تشمل على البيانات الاجبارية و الرسوم التي تدفع (رسم القيمة المضافة) .
- كل وثيقة يجب أن تحرر :
- باسم البنك (المالك الشرعي) إذا تعلق الأمر بعمليات تأجير .
 - باسم البنك و لفائدة العميل بالنسبة لعمليات مرابحة (بنك البركة الجزائري لفائدة شركة....) .
 - باسم العميل (المشتري) إذا تعلق الأمر بتمويل في شكل مشاركة أو مضاربة .
- 33- مطالبة العميل باكتتاب سندات لأمر بشرط الرجوع بدون مصاريف بمبلغ كل استعمال مضاف إليه هامش الربح . فيما يتعلق بالمشاركة أو المضاربة ، فإن السندات تكتتب بمبلغ الأصل فقط .
- توقع السندات لأمر من قبل العميل (و يتعين في هذا المقام عدم الخلط بين السندات لأمر و السفاتج) . فيما يتعلق بعمليات التجارية الخارجية ، تكتتب هذه السندات قبل تسليم رسالة الضمان أو المستندات للعميل ، أو على أساس الإشعار بالخصم الصادر عن مديرية الشؤون الدولية مضاف إليه الهوامش ، أو إذا تعذر ذلك على بياض شرط توقيع العميل لأمر الشراء المتضمن ترخيصا بذلك ، أو بسعر صرف يفوق السعر المسجل يوم تسليم المستندات .
- فيما يتعلق بتمويل الاستثمارات ، يجب أن يدعم اكتتاب السندات بجدول التسديد الذي ترسل نسخة منه لمديرية التمويل و التسويق .

34- القيام بالتسديد في حدود الاحترام الصارم للترخيص (مبلغ - موضوع - أجل - شروط) و مباشر لصالح الموردين . حتى فيما يتعلق بالسلم ، يجب أن تكون العملية مصادق عليها من قبل البنك .

35- اشتراط على العملاء تسليم كل شهر أو ثلاثة أشهر ، حسب مدة التمويل ، وضعية لمخزون البضائع (موقعها الجغرافي) أو وضعية الديون المسددة مدعمة بالفواتير و وصول التسليم للممولة موقع عليها مع إخطار مديرية التمويل و التسويق عن كل خلل و الحلول المقترحة من أجل معالجته . كما يمكن إذا اقتضى الأمر القيام

بتحريات و مراقبة بعين المكان .

36_ فيما يتعلق بعمليات المشاركة ، يجب على العميل تسليم وضعية حساب استغلال ، حسب الدورية المنصوص عليها في العقد و مقارنته بالذي سلم مع طلب التمويل .

يتم اقتراح توزيع النتائج حسب معيار متفق عليه في عقد المشاركة .

يتم إرسال كل هذه المستندات مرفقة بالوثائق المبررة (فواتير البيع - لا سيما فواتير السابقة لانطلاق المشروع) بعد فحصها من قبل الوكالة ، لمديرية التمويل و التسويق من أجل اتخاذ القرار .

في حالة عدم تسليم العميل للوثائق المبررة في أجل شهرين ابتداء من آخر تسديد ، يمكن للوكالة خصم نصيب البنك في الربح على أساس نتائج حساب الاستغلال التقديري المصادق عليه أثناء منح التمويل .

37- بالنسبة لمشاريع الاستثمار الممولة من قبل البنك جزئيا أو كليا بمختلف صيغ التمويل (مرابحة - مشاركة - تأجير - استصناع) ، يتعين إعداد تقرير مراقبة على الأقل كل سداسي بالاعتماد على الوثائق المسلمة من العميل و الزيارات الميدانية .

يجب أن يحتوي التقرير على وضعية تقدم المشروع و هذا بالمقارنة مع ملف الاستثمار الأساسي الذي على أساسه اتخذ القرار (أجل تحقيق كل مرحلة - الكلفة - تعبئة مصادر التمويل - العقبات المواجهة احتمالا و التدابير المتخذة أو التي ستتخذ من أجل تخطيها ، إلخ ...) .

38- توقيف خط التمويل بمجرد ملاحظة توقف عن التسديد أو استلام أمر بحجز / إشعار إلى الغير الحائز أو كل إجراء مماثل ، و إعلام مديرية التمويل و التسويق بذلك فوراً

39 - في حالة رفض طلب التمويل ، فإنه يتعين على الوكالة إخبار العميل برسالة موجهة مع إشعار بالاستلام و المبين نموذجها فيما يلي :

نموذج رسالة رفض ملف التمويل

بنك البركة الجزائري
وكالة.....
إلى السيد / مسير شركة (1)

الساكن ب...../ الساكن مقرها ب.....(1)

الموضوع : ملف التمويل ،

تلقينا طلبكم للتمويل بتاريخ و بعد دراسة الملف من كل جوانبه ،
يؤسفنا أن نخبركم بعدم إمكانية تلبية طلبكم لكون المشروع / أو العملية (I) المطلوب
تمويله (ها) (1) لا يتوفر على الشروط الموضوعية اللازمة للحصول على التمويل
المطلوب .

في حالة رغبتكم في الحصول على توضيحات أكثر ، يمكنكم الاقتراب من مصالح
فرعنا لموافاتكم بها .

هذا ، و نرجو أن تبقوا على علاقتكم بمؤسستنا التي لن تدخر جهدا لتقديم كل
الخدمات و التسهيلات المناسبة لوضعية مشاريعكم و احتياجاتها مع مراعاة القواعد و
الأعراف و الضوابط المتعارف عليها في مجال العمل و الائتمان المصرفي .

تقبلوا تحياتنا

الخالصة .

توقيع مدير الوكالة

3 - صيغة التمويل بالاعتماد الاجباري

تعريف :

الاعتماد الاجباري هو عملية تأجير لأصل مع وعد بالبيع لصالح المستأجر .
يتعلق الأمر بتقنية تمويل جديدة نوعا ما ، يتدخل فيها ثلاثة أطراف أساسيين هم :
- مورد (الصانع أو البائع) الأصل
- المؤجر (البنك الذي يشتري الأصل لغرض تأجيره لعميله)
- المستأجر الذي يوجر الأصل الذي يحتفظ بحق الاختيار في الشراء النهائي بموجب عقد التأجير .
من خلال التعريف السابق ، يستخلص أن حق ملكية العتاد تعود للبنك خلال طول مدة العقد ، بينما يرجع حق الاستغلال للمستأجر .

بموجب العقد ، تظهر ثلاثة أوجه :

- 1- يكون العميل ملزما بشراء الأصل (عقد تأجير منتهي بالتمليك)
- 2- للعميل الحق في شراء أو إرجاع الأصل (عقد اعتماد اجباري)
- 3- اختيار العميل بتأجير الأصل مرة ثانية (تجديد عقد الاعتماد الاجباري)

التطبيق العملي :

- 1- يختار عميل البنك من المورد العتاد الذي يحتاجه و يتفاوض حول شروط شرائه (السعر ، التسليم ، الضمان ما بعد البيع ... الخ)
- 2- يقدم للبنك طلب التمويل لشراء العتاد ، مدعوم بالفواتير الأولية ، عقود أو وثائق أخرى مطلوبة .
- 3- بعد دراسة ملف التمويل من جانب المخاطرة ، المردودية ، الضمانات و المطابقة و في حالة موافقة الهيئات المختصة ، يمنح البنك التمويل لصالح العميل بمبلغ الفواتير الأولية ، و يعلم مورده بأن العتاد سيشتري باسم البنك بالشروط المتفق عليها بين المورد و العميل .
- 4- يوكل البنك العميل لاستلام و تركيب العتاد و القيام بكل الإجراءات الإدارية أو أخرى متعلقة به .
- 5- عند استلام العتاد ، يوقع البنك و العميل عقد تأجير الأصل مع وعد بالبيع لهذا الأخير ، لذا رغب في ذلك .
- 6- يجب أن يحدد بوضوح في عقد التأجير تعيين الأصل المؤجر ، مدة التأجير ، مبلغ و الإيجارات الواجب تسديدها ، إلزامية تأمين الأصل مع الإجابة لصالح البنك ، إضافة إلى البنود الأخرى المتعلقة بالإيجار .
- 7- بعد التوقيع على العقد ، يوقع العميل على السندات لأمر بمبلغ الإيجارات المتفق عليها .
- 8- لاحتساب الإيجار الدوري ، فان الصيغة المطابقة لمبادئ البنك تتمثل في إضافة هامش ربح مقبول من الطرفين لقيمة شراء الأصل .
- 9- عند نهاية عقد التأجير و شريطة تسديد كافة الإيجارات المتفق عليها ، يتنازل البنك لصالح العميل على

الأصل مقابل الدينار الرمزي و هذا في حالة التأجير المنتهي بالتمليك .
أما إذا تعلق الأمر بالاعتماد الاجاري مع حق الشراء ، فهناك ثلاثة اوجه :

- يرجع العميل الأصل للبنك
- يشتري العميل الأصل بقيمته المتبقية
- يتفق البنك و العميل على إعادة تجديد عقد التأجير لمدة جديدة .
و في هذه الحالة ، يتفاوض الطرفان على شروط العقد من جديد .
- 10- إذا تعلق التأجير حول عقار في طور الإنجاز و سينجز مستقبلا ، يمكن للبنك توكيل المستعمل لإنجاز أشغال البناء لحسابه و تمويل العملية بصفته صاحب المشروع .
في حالة ما إذا كانت القطعة الأرضية ملك للمستعمل ، يمكن لهذا الأخير إما بيعها للبنك بموجب عقد بيع (اعتماد اجاري متبادل) ، أو تأجيرها له لمدة تساوي للمدة المحددة في عقد التأجير .
في الصيغة الأخيرة هذه ، يجب أن تعود ملكية البناية للمستعمل بموجب العقد (تأجير منتهي بالتمليك) .

شروط مطابقتها للشريعة الإسلامية :

- 1- يجب أن يكون موضوع التأجير معروفا و مقبولا من الطرفين (استعمال الأصل المؤجر)
- 2- يجب أن تكون عملية التأجير على أصول دائمة .
- 3- مدة التأجير ، آجال التسديد ، مبلغ الإيجارات ، يجب أن تحدد و تعرف عند التوقيع على عقد التأجير .
- 4- يمكن تسديد الإيجارات مسبقا ، لأجل أو بأجزاء و هذا حسب اتفاق الطرفين .
- 5- باتفاق الطرفين يمكن مراجعة الإيجارات ، مدة للتأجير و كل البنود الأخرى للعقد .
- 6- إن تحطيم أو انخفاض قيمة الأصل المؤجر لسبب خارج عن نطاق المستعمل ، فان هذا لا يقم مسؤولية هذا الأخير ، إلا إذا تحقق أنه لم يأخذ الاحتياطات اللازمة للحفاظ على الأصل كرب عائلة .
- 7- ما لم يوجد اتفاق مخالف لذلك ، يقع على عاتق البنك إجراء كل أشغال الصيانة و الإصلاح اللازمة لإبقاء الأصل المؤجر على حالة تأدية الخدمة التي أستوخر من اجلها . كما يتحمل كل التكاليف الاجارية الواردة في عقد التأجير .
- يضمن المستعمل صيانة الأصل المؤجر ، مع تحمل كل التكاليف الاجارية التي تظهر بعد تاريخ التأجير .
- 8- يمكن تأجير الأصل إيجارا من الباطن ، ما لم يوجد اتفاق مخالف لذلك .

عقد تأجير عقاري منتهي بتمليك للأفراد
عقد تمويل بالاعتماد الاجاري على عقار
عقد تمويل بالاعتماد الاجاري على منقول

طرق التحصيل

مقدمة

أولا : الإجراءات التحفظية

1- حجز ما للمدين لدى الغير

1-1 حجز ما للمدين لدى الغير بموجب قانون النقد و القرض

2-1 حجز ما للمدين لدى بموجب قانون الإجراءات المدنية

2- الحجز التحفظي على المنقولات

3- الإن بقاء رهن قضائي على محل تجاري

4- الإن بقاء مؤقت برهن قضائي على عقارات

5- الرهن القانوني على العقارات بموجب قانون المالية لسنة 2003

6- الحجز التحفظي على أموال التركة

7- الحجز التحفظي على السفن البحرية

ثانيا : الإجراءات التنفيذية

1- الحجز العقاري

2- الحجز التنفيذي على المنقولات بموجب قانون الإجراءات المدنية

3- الحجز التنفيذي على المنقولات بموجب القانون التجاري

4- حجز المحل التجاري

5- حجز ما للمدين لدى الغير

6- استرجاع عقارات و منقولات مؤجرة بموجب عقد اعتماد اجاري

7- الإكراه البنني

ثالثا : الإجراءات في الموضوع

1- أمر الأداء

2- الدعاوى المدنية

3- الشكاوى الجزائية

عقد تمويل بالاعتماد الاجاري على أصول غير منقولة رقم/2006

لدى الأستاذ الكائن مكتبه بـ بحضور كل من :

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

2- الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة " " المقيدة بالسجل التجاري لولاية تحت رقم والكائن مقرها الاجتماعي بـ وينوب عنها في الإضاء السيد بصفته مدير الشركة

ويشار إليه فيما يلي العميل

تمهيد :

بالإشارة إلى أحكام القانون الأساسي للبنك المتعلقة بالتزامه في التعامل وفقا لأحكام التريعة الإسلامية السمحة ،

حيث طلب العميل من البنك تأجير الأصول غير المنقولة المبيدة في المادة الثانية أدناه على سبيل الاعتماد الاجاري بمفهوم الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الاجاري.

حيث أن الطرفين يتمتعان بالأهلية القانونية والشرعية لإبرام هذا العقد. حيث أن الطرفين راضيان ، وقد اتفقا على ما يلي :

المادة الأولى : الموضوع

يطلب من العميل يتكزم البنك بموجب هذا العقد بتأجير الأصول غير المنقولة المبيدة في المادة الثانية أدناه للعميل القابل لذلك وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا العقد.

المادة الثانية : تعيين الأصول غير المنقولة

.....
.....

المادة الثالثة : مدة الإيجار

حددت مدة الإيجار بـ أشهر (سنوات) تبدأ من و تنتهي في وهذا حسب ما هو منصوص عليه في جدول التمسيد المرفق بهذا العقد والذي يعد جزءا لا يتجزأ منه. وتبدأ من و تسري ابتداء من هذا التاريخ كافة حقوق وواجبات البنك و العميل المترتبة بموجب هذا العقد وتصبح نافذة قانونا.

المادة الرابعة : المطابقة

يصرح العميل بحكم إلقاء مسؤولية البنك بأية حال من الأحوال بخصوص مطابقة الأصول غير المنقولة للمواصفات أو صلاحيته للاستعمال وبصفة عامة كل نزاع قد ينشأ بخصوص الأصول غير المنقولة مع أية جهة كانت.

المادة الخامسة : التهيئة

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

المادة السادسة : الملكية

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

المادة السابعة : واجبات العميل

خلال كل مدة هذا العقد، يلتزم العميل باستعمال وصيانة الأصول غير المنقولة طبقا لأحكام القوانين والتنظيمات المعمول بها حاليا و مستقبلًا صيغته المرجع المعسي.

ويلتزم على وجه الخصوص بإجراء الإصلاحات التي يتبين أنها ضرورية أثناء تنفيذ هذا العقد، حتى ولو تمق الأمر بالضرورة ناجمة عن حادث ما مع احترام المقاييس والنظم المعمول بها وكذا إخضاع الأصول غير المنقولة المراقبة القانونية أو التنظيمية.

المادة الثامنة: إعفاء البنك من المسؤولية

يعفي العميل البنك صراحة أثناء تنفيذ هذا العقد من كل مسؤولية ضمان، ويتعهد بعدم إقامه بأي حال من الأحوال و يتخلى منذ الآن من طلب أي تعويض كان بأي شكل من الأشكال بما فيه ما تعلق بالمعيوب التي قد يتبين إنما تمس كل الأصول غير المنقولة أو جزءا منها. كما يصرح العميل أنه يعفي البنك من أية مسؤولية فيما يخص أية إجراءات أو تدابير إدارية أو تنظيمية أو قانونية قد تمس بالأصول غير المنقولة مهما كانت طبيعتها و أنه يتحمل لوحده تبعاتها و تبعات أية نزاع قد ينشأ من جراء ذلك.

المادة التاسعة : الأخطار والحوادث

يقر العميل بصريح العبارة أنه يتحمل و على نفقته الخاصة كل الأخطار التي قد تتعرض لها الأصول غير المنقولة. في حالة حدوث حادث ما يتحمل العميل وحده تكلفة أي إصلاح كان و يتخلى عن أي رجوع على البنك.

المادة العاشرة : التأمين على الأخطار

يلتزم العميل بتأمين الأصول غير المنقولة ضد كافة الأخطار موسعة للكوارث الطبيعية مع الإجابة لفائدة البنك بجدد ضمنيًا على نفقته الخاصة طيلة مدة التمويل. و في حالة عدم قيام العميل بتجديد التأمين ضد كافة الأخطار موسعة للكوارث الطبيعية مع الإجابة لصالح البنك على الأصول غير المنقولة رغم إخطاره، يرخص لهذا الأخير بتجديدها و اقتلاع علاقات التأمين من حساب العميل المفتوح لدى البنك.

وفي هذا الإطار يجب أن :

تكتسب التأمينات لحساب البنك و حساب العميل على السواء تنص على التزام المؤمن على أن يحضرا للبنك أي تعويض ناجم عن حادث سبب خياره لكل الأصول غير المنقولة أو جزء منها و تحصيل العميل وحده المبلغ أي إبراء.

في حالة حادث تسبب في إضرار يمكن إصلاحها، يدفع المؤمن التعميمات للعميل الذي يجب عليه إجراء الإصلاحات طبقاً للمادة 1/31 التي نكرها مع بقاء مبلغ الإبراء على النفقة الخاصة للعميل. بمعنى البنك من أي رجوع يتقدم به المؤمنون.

ينص عقد التأمين أنه في حالة ما إذا بادر المؤمنون أو أحد منهم بإبطال أو إلغاء هذه التأمينات أو بعض منها، أو بتعديل الضمانات بكيفية قد تمس بمصالح البنك فن البنك لا يواجه بهذا الإبطال أو الإلغاء أو التعديل إلا بعد مضي خمسة عشر (15) يوما بعد إبلاغ البنك برسالة مسجلة مرفقا ببيان استلام من طرفه المؤمن أو المؤمنين المعنيين.

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

يجب على العميل أن يوجه إلى البنك شهادت يسلها المؤمنون تؤكد للبنك على أن التأمينات المنصوص عليها بالألفاظ الواردة في هذه الفقرة قد تم إكتتابها من قبل العميل و ذلك خلال الثمانية أيام التي تلي تاريخ تسليم العميل للأصول غير المنقولة أو جزء منها.

- يلتزم العميل بتنفيذ كل التعهدات المنصوص عليها في هذه المادة التي تستوجبها التأمينات على نفقته الخاصة لا سيما فيما يتعلق بالدفع المنتظم للملاوات و أن يقدم كل المستندات للبنك متى طلب منه ذلك.

في حالة عدم تنفيذ العميل لالتزاماته و التأمينات المنصوص عليها في هذه المادة يمكن للبنك وفق ما يروثيه، أن يفسخ العقد في إطار الشروط المنصوص عليها في المادة 17 التي نكرها أو تأمين الأصول غير المنقولة بنفسه على حساب العميل ونفقته.

المادة الحادية عشر: إخطار البنك بالحوادث

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

المادة الثانية عشر: مسؤولية العميل المدنية وغيرها

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

يلتزم العميل بتأمين مسؤوليته المدنية على نفقته المطلقة في حالة الأضرار الجسدية أو المادية التي قد تسببها الأصول غير المنقولة أو جزء منها على مستخدميه أو الغير و لو كان الضرر ناجما عن خطأ في البناء أو حادث عرضي أو قوة قاهرة. كما يلتزم العميل بأن يبين في تأمينه أو تأميناته المكتتبه لعرض ضمان مسؤوليته المدنية أن المؤمنون يتخلون عن أي رجوع على البنك.

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

كما يجب أن تنص التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة على مسؤولية المؤمن في إعطاء البنك في حالة ما إذا توقف العميل عن دفع الملاوات أو في حال فسخ هذه التأمينات.

إذا ما تم يقدّم العميل أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للبنك وفق ما يروثيه أن يفسخ عقد التأجير حسب الشروط المتضمنة في المادة 17 التي نكرها أو يكتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتبها العميل على نفقة هذا الأخير.

المادة الثالثة عشر: مسؤولية العميل على الأخطار وغيرها

خلال مدة امتلاك البنك للأصول غير المنقولة على العميل أن يضمن وحده وعلى نفقائه الخاصة خطر أي تدهور، خسارة أو تحطيم جزئي أو كلي للأصول غير المنقولة حتى لو كان هذا التدهور أو الخسارة أو التحطيم نتيجة حادث عارض، أو قوة قاهرة و ينجر على ذلك بالخصوص 1/ في حالة حداث، و في حالة ماذا كانت الأضرار بسيطة الأهمية وبعد معاينة الخبير التابع للمؤمن كل الأصول غير المنقولة أو الجزء المتضرور منه و الذي يقر بإمكانية إصلاحه، على العميل أن يحدد تهيئة الأصول غير المنقولة

للاستعمال على نفقائه الخاصة . و من جهته يقوم البنك بإعادة دفع كل تعويض قبضه من المؤمن إلى العميل بعد استظهار بيان بالإصلاح الذي تم.

2/ في حالة سرقة بعض مكونات الأصول غير المنقولة و في حالة حداث حادث، تسبب في ضرر دائم بالأصول غير المنقولة أو جزء منها ويستحيل إصلاحه بتقرير من الخبير، ويتمرر معه استمصال للفرص الذي أشتري من أجله يفسخ عقد التأجير تلقائيا .

يصبح فسخ العقد ملاري المفوض بعد نفاذ قسط التأجير الذي يعلم البنك أقبائه بحدوث السرقة أو الحادث الذي تسبب في الضرر الدائم المذكور أعلاه.

في أي من الحالات المنصوص عليها في هذه الفقرة، يكون العميل مدينا للبنك بعد نفاذ قسط التأجير المحدد أعلاه بتعويض فسخ عن الخسارة الفعلية التي تحملها البنك من جراء هذا الفسخ يبادل قيمة تكلفة الأصول غير المنقولة أو الجزء مله المعني و التي لم تستهلك ماليا بالأقساط الإيجار المدفوعة مسبقا يضاف إليها الضرائب المستحقة طبقا للتظلم الملاري المفوض و المستحقة الدفع عند تاريخ هذا العقد.

يسبب أي تأخير و لو جزئيا في دفع هذا التعويض غرامة تأخير تحسب على أساس معدل آخر قسط إيجار مستحق ابتداء من تاريخ استحقاق التعويض مضاف إليه نسبة 0,5 % بما فيها الضرائب و الرسوم.

يدفع البنك بعد فسخ العقد للعميل كل تعويض قد يحصل عليه من طرف أحد المؤمنين أو بعضهم أثر حصول السرقة أو الحادث بعد خصم أي مبالغ مستحقة له من العميل بموجب هذا العقد أو أي عقد آخر مبرم بين العميل و البنك المستحقة بالأصول غير المنقولة أو الجزء منها المعني.

المادة الرابعة عشر: إضالة الحقوق إلى الغير

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

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

زيادة على ذلك في حالة تدخل شخص ثالث دائن للبنك أو دائن للعميل بدعوى مطالبية. على كل الأصول غير المنقولة أو جزء منها عن طريق

المعارضة أو الحجز، يجب على العميل أن يمتنع ضد هذه الاعلانات و أن يبلغ البنك حالا حتى يحافظ على مصالحه. و إذا تم الحجز رغم ذلك ، يجب على العميل أن يدفع في الأجل المحددة بالإجراءات المستحقة الباقية . و عليه أن يتصل كل النقابات و التكاليف المستحقة بصدد إجراء رفع اليد* و يكون مسؤولا عن أي ضرر نتيج عن خطأ أو تأخير في إعلام البنك. ولا يمكن تجنب هذا الالتزام بالدفع إلا في الحالة الاستثنائية التي يتبين بموجبها أن الشخص الثالث يتدخل بوصفه دائن البنك.

المادة الخامسة عشر: بدل الإيجار وما يتحقق من رسوم وضرائب وغيرها حدد المبلغ الإجمالي للإيجار بـ دج بما فيه هامش الربح و الضرائب و الرسوم و كما هو مبين في جدول التسديد المرفق بهذا العقد و الذي يمد جزء لا يتجزأ منه، كما يلتزم العميل بدفع الإجراءات المستحقة وفقا لجدول التسديد في نهاية كل فترة تأجيرية وفي موطن البنك الموضح في مقدمة هذا العقد .

هذا وفي حالة تأخر العميل عن سداد أي قسط من الأقساط في موعده تحل بالتي الأقساط و تصبح جميعا واجبة الأداء.

كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإجراءات كما هي محددة أعلاه تقع على عاتق العميل وحده بما فيها الضرائب أو المقوبات المستحقة على الرسوم و الضرائب أو الحقوق الأخرى المذكورة أعلاه.

في حالة الدفع المسبق لأقساط الإيجار غير المستحقة بعد، وفي حالة موافقة البنك على ذلك، يتم مراجعة المبلغ الإجمالي للإيجار تبعا لذلك. كما يمكن مراجعة مبلغ الإيجار وفق تميز الشروط المصوفاة المعمول بها لدى بنك البركة الجزائري دون حاجة إلى الحصول على موافقة العميل على ذلك .

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

يسمح للعميل للبنك صراحة بأن يخصم من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد. كما يلتزم العميل باكتتاب سندات أو كميالات لأمر البنك بقيمة الإجراءات المستحقة.

المادة السادسة عشر: الخيار النهائي

تنتقل ملكية الأصول غير المنقولة للعميل عند انتهاء العقد الخالي بشرط رفع المستاجر لخيار الشراء بمجرد رسالة مضممة مع الإشعار بالاستلام موجهة للمؤجر في أجل أقصاه 15 يوم قبل انتهاء مدة الإيجار المنصوص عليها في المادة 2 المذكورة أعلاه و تنفيذ كل الالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد و خصوصا دفع الأقساط المذكورة في المادة 15 من هذا العقد.

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

المادة السابعة عشر: فسخ العقد
يتم فسخ هذا العقد وحق للبنك حينئذ استرجاع الأصول غير المنقولة و التصرف فيها إما بالبيع أو الإيجار أو غير ذلك في الحالات الآتية :

- في حالة عدم دفع أي قسط من أقساط الإيجار كما هي مبينة في جدول التصديد المرفق بهذا العقد أو أي عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للبنك بموجب هذا العقد وذلك بعد خمسة أيام بداية من تاريخ استحقاق الإيجار المنكور والممولة والمصاريف أو النفقات التابعة و ذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس و / أو رسالة مسجلة مع أتعاب بالاستلام .

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

- في حالة وقوع حادث قد يمس بصلاحية الضمان الذي أصدره الضامن إلا إذا قدم للبنك دليلاً عن هذا الضمان و الذي يكون مقبولاً حسب تقدير البنك .

- في حالة عدم تمكن البنك لأي سبب ما من أخذ رهن عقاري من الدرجة الأولى على الممتلكات المخصصة من العميل كضمان لتسديد التمويل محل هذا العقد، أو سبق وأن خصصت هذه الممتلكات لخدمة بائع أو أي دائن آخر .

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

- في حالة تحويل العميل لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط موضوع هذا التمويل إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري .

- في حالة وفاة المدين ، تكون أقساط الإيجار، التكاليف والمصاريف غير قابلة للتجزئة ، مستحقة ، و يمكن مطالبته من كل واحد من ورثة المدين ، غير أنه يمكن لأبناء المدين الشرعيين وزوجه الاستفادة من هذا العقد بشرط أن يكونوا قانونيين حسب تقدير البنك غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام وأداء التزامات المدين المتوفى .

- في حالة فسخ عقد شراء الأصول غير المنقولة من البائع الأول لأي سبب من الأسباب و خاصة إذا تعلق الأمر بمطلب أو عيوب خفية تضر بكامل الأصول غير المنقولة أو جزء منها .

- في حالة ما إذا فسخ هذا العقد، فإن آثار هذا الفسخ مهما كان سببه هي تلك المنصوص عليها في هذه الفقرة .

و بالتالي علاقة على أقساط الإيجار المستحقة و غير المدفوعة مع كل ملحقاتها فإن العميل يكون مديناً بما يلي :

بمبلغ مالي مماثل لمجموع أقساط الإيجار التي لم يحن وقت استحقاقها عند تاريخ فسخ العقد و كذا كل الحقوق والضرائب و الرسوم المستحقة على العميل .

غير أنه يمكن للعميل بعد تسديده لجميع المبالغ المنكورة في الفقرة أعلاه و في حالة بيع البنك للأصول غير المنقولة أو إعادة تأجيرها الحصول على تسديد مبلغ مماثل حسب الحالة إما لمبلغ ثمن البيع خارج الضرائب أو أقساط الإيجار خارج الضرائب التي حصلها البنك فعلياً بعد خصم مصاريف الإصلاح ، حقوق الحجز ، عمولة البيع المحددة باتفاق الطرفين بـ 8% من ثمن البيع خارج الضرائب أو أقساط الإيجار المستوفاة و كل المصاريف الأخرى التي التزم بها البنك في البيع أو الإيجار .

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

أي تأخير في دفع الترميمات أو جزئ منها - المقررة في الفترات المأهولة ينجر عنها حصول البنك على غرامة التأخير تحسب بداية من تاريخ استحقاق الترميمات وفق الشروط السارية المعمول لدى البنك . و بصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون .

المادة الثامنة عشر: الضمانات والضمانات

يلتزم العميل أن يقدم للبنك البيانات والضمانات التالية:
إيضاح و تنفيذ هذا العقد و كل العقود الأخرى المتعلقة به تم ترخيصه من قبل الجهاز والمخول قانوناً للعميل و لا تشكل بأي حال من الأحوال انتهاكاً لبنود أي عقد آخر أبرمه أو يبرمه العميل .

تلتزم كافة الالتزامات المكتتية أو التي سيتم اكتتابها من قبل العميل بموجب هذا العقد و كل الضمانات المرتبطة به العميل فعلياً و بدون شروط .

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

تعد تم الحصول على كافة التراخيص الإدارية لإضفاء و تنفيذ هذا العقد لا ميماً بالنظر إلي التنظيمي للقراري المعمول .

في حالة قيام البنك بإجراء قضائي بصدد نزاع متعلق بهذا العقد لا يمكن طلب أية خصاصة قضائية أو تنفيذية لغير من الاعتراف على حجز الأموال سواء من قبل العميل أو باسمه .

قد رخص للممثل بوصفه خاضعاً للقانون الجارم للقيام بكل الإجراءات القانونية التي تسمح بها .

يلتزم العميل طيلة مدة هذا العقد ب :

تنفيذ التزاماته التعاقدية و كل التصرفات المرتبطة بها في آجالها؛ الحصول على جميع التراخيص الضرورية لتنفيذ التزامات هذا العقد و العمل على بقاء سرياتها .

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

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

إبرام عقد صيانة على الأصول غير المنقولة مع شركة صيانة مقبولة من قبل البنك و الإبقاء على سريته .

الوكيل الأصول غير المنقولة وغيرهم وكنا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحويل مبلغ التمويل الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق المسئول وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو بخصمها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك.

المادة الثالثة والعشرون : الوثائق المرتبطة بالعقد

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

المادة الرابعة والعشرون : الموطن

لتنفيذ هذا العقد، اختار الطرفان موطننا لهما المتساويين المذكورة في التمهيد أعلاه.

المادة الخامسة والعشرون : النزاعات

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا العقد يرفع إلى المحكمة التي يقع البنك في دائرة اختصاصها، الفرح التجاري دون أن يصنع ذلك الموجر من إمكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يملك في دائرة اختصاصها المستأجر أصولا.

يتخلى المستأجر صراحة أمام المحاكم عن التمسك بأي امتياز بالحصانة القضائية أو التقديرية الذي قد يملكه الاستئذان منه.

المادة السادسة والعشرون : عدد النسخ

حور هذا العقد من ثلاثة نسخ أصلية موقعة من الطرفين بإرادة حرة خالية من العيوب الشرعية أو التقديرية.

تبقى التصريحات و الضمانات المذكورة في هذه المادة ملزمة المنفرد، طيلة مدة هذا العقد .

المادة التاسعة عشر: حق الرجوع

يحتسب العميل على عاتقه تبعة كل رجوع ضد البائع الأول و كل خلاف مع هذا الأخير.

يحول البنك للممول كل الحقوق و الرجوع التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول على سبيل الضمان القانوني أو التعاقدية التي ترتبط عادة بملكية الأصول غير المنقولة بما فيها دعوى فسخ البيع بسبب العيب الموجب للفسخ و التي يفوضه البنك رفعا.

المادة عشرون : الإطوال القلوني و الشرعي

يخضع هذا العقد بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية السحاء إلى القانون الجزائري لاسيما أحكام الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الاجاري .

المادة الواحدة والعشرون: الضمانات

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

المادة الثانية والعشرون: المصاريف و الحقوق

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق و الأكتاب بما فيها أتاب الموقوفين و المحامين و المحضرين القضائيين و محافظي البيع بالمزاد و

حور بـ في

العميل

البنك

ORAN, le [REDACTED]

B.P [REDACTED]

AU : [REDACTED]

Je paierai contre ce billet à l'ordre de la Banque AL BARAKA D'ALGERIE
la somme de : [REDACTED]
[REDACTED]

SOUSCRIPTEUR

Payable sans protêt et sans frais

Domiciliation: BBA Agence d'ORAN "202"
Compte N° : [REDACTED]

[REDACTED]

N°

ORAN, le [REDACTED]

B.P [REDACTED]

AU : [REDACTED]

Je paierai contre ce Billet à l'ordre de la Banque AL BARAKA D'ALGERIE
la somme de : [REDACTED]
[REDACTED]

SOUSCRIPTEUR

Payable sans protêt et sans frais

Domiciliation: BBA Agence d'ORAN "202"
Compte N° : [REDACTED]

[REDACTED]

N°

الملحق الخامس

نموذج عقد تمويل بالاعتماد الايجاري على عقار محرر لدى موثق

عقد تمويل بالاعتماد الاجباري على عقار

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

- حضر -

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

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

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

- العرض -

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

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

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

- الصفحة الأولى -

- موضوع العقد -

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

- الإلتزامات و حقوق الطرفين -

- أولاً/ الإلتزامات و حقوق المؤجر: ممثلاً في بنك **** وكالة ****.

1- يمنح المؤجر بموجب هذا العقد على شكل تأجير لفائدة المستأجر العقار المعين أدناه و يلتزم بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر طيلة مدة الإيجار.

2- يبقى المؤجر مالكا للأصل المؤجر بموجب هذا العقد طيلة مدة الإعتداد الإيجاري و يتمتع بجميع الحقوق القانونية المرتبطة بحق الملكية.

3- يلتزم المؤجر باعتباره صاحب الملك العقاري محل عقد الإعتداد الإيجاري بنقل ملكية الأصول المؤجرة إلى المستأجر عند نهاية مدة هذا العقد و بعد إشعار من هذا الأخير عن طريق التنازل تنفيذاً للوعد بالبيع. من جانب واحد بمفهوم المادة 2/8 من الأمر 09/96 المذكور أعلاه، مقابل دفع قيمة متبقية إن وجدت تأخذ بعين الإعتبار الإيجارات التي تم قبضها.

4- يلتزم المؤجر بضمان عدم تعرضه الشخصي للمستأجر و كذا التعرض الصادر عن الغير في الانتفاع بالأصل المؤجر طيلة مدة الإيجار.

- أولاً/ الإلتزامات و حقوق المستأجر:

- يلتزم المستأجر بأن يدفع للمؤجر بدلات إيجار كما هي محددة أدناه في الأجل المتفق عليها في جدول التسديد طيلة مدة عقد الإعتداد الإيجاري لقاء استفادته من الإستعمال و الانتفاع بالأصول المؤجرة. - يلتزم المستأجر بكل الإلتزامات، المنافع، المساوئ و المخاطر المرتبطة بملكية الأصل الممول عن طريق الإعتداد الإيجاري.

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

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

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

- لا يجوز للمستأجر إحالة حقوقه المترتبة على هذا العقد للغير و لا التصرف في العقار بأي وجه

من أوجه التصرف لا سيما البيع و الرهن، و لا حتى تأجيله من الباطن.

- يتعين على المستأجر القابل صراحة لشرء الأصل: المؤجر بموجب هذا العقد بضرورة إشعار

المؤجر برسالة موصى عليها في أجل (15) يوماً على الأقل قبل نهاية مدة الإعتداد الإيجاري المتفق

عليها.

- تفاصيل عقد الإعتداد الإيجاري -

1) مدة الإيجار: حددت مدة الإيجار بأربعة (04) سنوات بما فيها ستة (06) أشهر كتأجيل ابتداء

من تاريخ تسليم العقار إلى المستأجر.

- الصفحة الثانية -

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

- حق الخيار بالشراء -

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

- تعيين العقار -

- قطعة أرض ذات طابع **، تقع ببلدية***** (***)، بالمكان المدعو "*****"، البالغة مساحتها *****م² مربع (**م²)، و هذه القطعة تحمل رقم *** في مخطط التجزئة المنفصلة بقطعة أرض كبيرة، البالغة مساحتها **هـ، ***آر ***سأر (**هـ، ***آر، ***سا)، الكل محددة كالاتي:
 - من الشمال: *****.
 - من الشرق: *****.
 - من الجنوب: *****.
 - من الغرب: *****.

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

- أصل الملكية -

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

- التأمين على الأخطار - حوالة التعويض -

- يلتزم المستأجر بتأمين الأصل المؤجر ضد جميع المخاطر لدى شركة تأمين مؤهلة لحساب البنك و يلتزم المستأجر أن يبقى و يجدد هذا التأمين طيلة مدة العقد الحالي بالتسديد التام لجميع مبالغ أقساط التأمين و الاشتراكات السنوية ليدلى بها المؤجر كلما طلب منه و أن يطالب بهذا الالتزام فورا.-----
 - كما يجب أن ينص عقد التأمين على عدم امكانية لإجراء أي إبطال، إلغاء أو تعديل من قبل ***** الاجراء أي حجبية في مواجهة المؤجر متى بادر به المؤمن إلا بعد مضي خمسة (15) يوما من إبلاغه الطرف المؤجر برسالة مسجلة مع وصل إستلام، و في حالة ما إذا أصيب المنقول بحادث أو كارثة أتت عليه بأكمله أو ببعض منه فيستلم المالك المؤجر بنك *****، من شركة التأمين التعويضات اللازمة، غير أنه في حالي الحوادث التي تسبب أضرارا يمكن إصلاحها فالمؤمن يدع التعويضات للمستأجر بغرض استعمالها لإجراء الترميمات اللازمة.-----

- الصفحة الثالثة -

- تصريح -

- صرح المائل تحت طائل العقوبات القانونية و مؤكدا ذلك **** أنه من جنسية جزائرية و أنه ليس في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الأداء و لم يطلب الاستفادة بالتسوية الودية المصادق عليها و أنه لم يمس و لا يحتمل أن يكون ممسوس بأحكام النصوص القانونية الجاري بها العمل حاليا و المتعلقة باختلاس أموال الدولة و أن العقار محل الاعتماد الاجباري معفى من كل دين و خال من جميع التكاليف العينية.-----

- المصاريف -

- يتولى المؤجر تسديد جميع المصاريف اللازمة لهذا العقد و توابعه التي تقع على عاتق المستأجر و تطبيقا لبنود عقد التمويل المنوه عنه أعلاه يرخص المستأجر للمؤجر بخصمها من حسابه الجاري المفتوح بنك *****.

- الموطون -

- لتنفيذ هذا العقد و ما يتبعه اختار الطرفان مقر سكانهما موطن لهما.-----

- حقوق التسجيل و الشهر -

- يعفى العقد الحالي من حقوق التسجيل و رسم الشهر طبقا لأحكام المادتين 258 تاسعا و 353 - 5، فقرة 6 من قانون التسجيل.-----

- إجراء الشهر العقاري -

- سنشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا بسعي من الموثق الموقع أذناه مواد 10، 25، 35، 38، 90 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، و المرسوم التنفيذي رقم 91/96 المؤرخ في 24 محرم 1927 الموافق لـ 20 فبراير من 2006 المتضمن تحديد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإجباري للأصول غير المنقولة و خاصة المادتين 02 و 03 منه، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.-----

- إثبات المانكر -

- إثبات المانكر -

- حرر و انعقد بتاريخ
المذكور أعلاه.-----

- و بعد التلاوة، وقع الحاضران مع الموثق.-----

- الصفحة الرابعة والأخيرة -

الملحق السادس

نموذج عقد تمويل بالاعتماد الايجاري على اصول منقولة .

عقد تمويل بالاعتماد التجاري على أصول منقولة
رقم 2008/
الشروط العامة

بين :

1- بنك ***** شركة مساهمة رأسمالها ***** دج خاضعة لأحكام القانون رقم 11-03 المؤرخ في 2003.08.26 المتعلق بالتقيد و القرض مقيدة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم **/ ب / *****، الكائن مقره الاجتماعي *****، ينوب عنه في الإمضاء على هذ العقد السيد بصفته مدير وكالة

ويشار إليه فيما يلي بالبنك

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

ويشار إليه فيما يلي بالعميل

تمهيد :

بالإشارة إلى :

- أحكام القانون الأساسي للبنك المتعلقة بالتزامه في التعامل وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة.
 - الشروط المصرفية المعمول بها بينك *****
 - اتفاقية الحساب الجاري المرهنة بين بنك ***** و العميل عند فتح الحساب و التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد .
- حيث أن العميل طلب من البنك شراء الأصول المنقولة الموصوفة في المادة 2 أدناه على أن يستأجرها من البنك على سبيل الاعتماد التجاري بمفهوم الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 1996/01/10.
- حيث أن البنك اشترى الأصول المنقولة بناء على طلب العميل ولغرض تأجيرها على سبيل الاعتماد التجاري.
- حيث أن الطرفين يتمتعان بالأهلية القانونية و الشرعية الخالية من أي عيب لإبرام هذا العقد.
- حيث أن الطرفين راضيان ،
- فقد اتفقا على ما يلي:

المادة الأولى : الموضوع

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

المادة الثانية : تعيين الأصول المنقولة

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

المادة الثالثة : مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء

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

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

المادة الرابعة : تسليم الأصول المنقولة

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

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

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

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

المادة الخامسة: المطابقة

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

المادة السادسة : التهيئة

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

المادة السابعة : الملكية

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

المادة الثامنة: واجبات العميل

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

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

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

المادة التاسعة : الأخطار والحوادث

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

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

المادة العاشرة : التأمين على الأخطار

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

وفي هذا الإطار يجب أن :

- تنص عقود التأمين أو ملحقاتها على التزام المؤمن على أن يدفعوا للبنك أي تعويض ناجم عن حادث سبب خسارة لكل الأصول المنقولة أو جزء منها و تحميل العميل وحده لمبلغ أي إبراء.
غير أنه في حالة ما إذا كانت الأضرار بسيطة الأهمية ويعد معاينة الخبير التابع للمؤمن و الذي يقر بإمكانية إصلاح الضرر ، فعلى العميل أن يعيد تهيئة الأصول المنقولة للاستعمال على نفقته الخاصة . و من جهته يقوم البنك بإعادة دفع كل تعويض قبضه من المؤمن بهذا الخصوص إلى العميل بعد استظهار بيان بالإصلاح الذي تم في حدود ما تحمله العميل من نفقات في هذا الشأن .

- يعفى البنك من أي رجوع يتقدم به المؤمنون .

- ينص عقد التأمين أنه في حالة ما إذا بادر المؤمنون أو أحد منهم بإبطال أو إلغاء هذه التأمينات أو بعض منها، أو بتعديل الضمانات بكيفية قد تمس بمصالح البنك فان البنك لا يواجه بهذا الإبطال أو الإلغاء أو التعديل إلا بعد مضي خمسة عشر (15) يوما بعد إبلاغ البنك برسالة مضمنة مرفقة ببيان استلام من طرف المؤمن أو المؤمن المعين و يلتزم العميل باكتتاب تأمين جديد أو إضافي يغطي كافة المخاطر الناتجة عن الإبطال أو الإلغاء أو التعديل المذكور على نفقته الخاصة.

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

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

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

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

المادة الحادية عشر: إخطار البنك بالحوادث

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

المادة الثانية عشر: مسؤولية العميل المدنية وغيرها

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

يلتزم العميل بتأمين مسؤوليته المدنية على نفقته الخاصة في حالة الأضرار الجسدية أو المادية التي قد تسببها الأصول المنقولة أو جزء منها لمستخدميه أو للغير و لو كان الضرر ناجما عن خطأ في التركيب أو حادث عرضي أو قوة قاهرة. كما يلتزم العميل بأن يبين في تأمينه أو تأميناته المكتسبة لغرض ضمان مسؤوليته المدنية أن المؤمن يتخلون عن أي رجوع على البنك.

يلتزم العميل بالإبقاء على التأمينات الواردة في هذه المادة سارية المفعول و بأن تنفذ بحرص و على نفقاته الخاصة كل الالتزامات التي تنبثق عن هذه التأمينات أثناء مدة سريان هذا العقد و خاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم لأقساط التأمين، و عليه أن يقدم كل المستندات عند أول طلب من البنك. كما يجب أن تنص التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة على مسؤولية المؤمن في إعلام البنك في حالة ما إذا توقف العميل عن دفع لأقساط التأمين أو في حال فسخ هذه التأمينات. إذا ما لم ينفذ العميل أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للبنك وفق ما يريه أما أن يفسخ عقد الاعتماد الاجباري حسب الشروط المتضمنة في المادة 19 الآتي ذكرها أو يكتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتبها العميل على نفقة هذا الأخير.

المادة الثالثة عشر: إحالة الحقوق إلى الغير

يمكن للبنك أثناء سريان هذا العقد أن يقوم بإحالة حقوقه المترتبة عن هذا العقد إلى الغير. في هذه الحالة على هذا الغير المحال إليه أن يلتزم بمواصلة تنفيذ هذا العقد بنفس الشروط المنصوص عليها فيه. لا يسمح للعميل أن يتصرف في الأصول المنقولة ببيع أو رهن أو إيجار من الباطن أو غير ذلك ولا أن يقوم بتحويل العقد إلى شخص ثالث دون موافقة مكتوبة من البنك. زيادة على ذلك في حالة تدخل شخص ثالث دائن للبنك أو دائن للعميل بدعوى مطالبة على كل الأصول المنقولة أو جزء منها عن طريق المعارضة أو الحجز، يجب على العميل أن يحتج ضد هذه الادعاءات و أن يبلغ البنك حالا حتى يحافظ على مصالحه. و إذا تم الحجز رغم ذلك، يجب على العميل أن يدفع في الآجال المحددة للإيجارات المستحقة الباقية. و عليه أن يتحمل كل النفقات و التكاليف المستحقة بصدد إجراء " رفع اليد " و يكون مسؤولا عن أي ضرر ناتج عن خطأ أو تأخير في إعلام البنك. ولا يمكن تجنب هذا الالتزام بالدفع إلا في الحالة الاستثنائية التي يتبين بموجبها أن الشخص الثالث يتدخل بوصفه دائن للبنك.

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

يلتزم المستأجر بتسديد بدل الإيجار حسب المبلغ و الأقساط و الآجال المنصوص عليها في جدول التسديد المرفق بهذا العقد والذي يعد جزء لا يتجزأ منه، كما يلتزم العميل بدفع الإيجارات المستحقة عند حلول أجل استحقاقها وفقا لجدول التسديد وفي موطن البنك الموضح في مقدمة هذا العقد. وفي حالة تأخر العميل عن سداد أي قسط من الأقساط في أجله تحل باقي الأقساط و تصبح جميعها حالة الأداء. كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإيجارات كما هي محددة أعلاه تقع على عاتق العميل وحده بما فيها الغرامات أو العقوبات المستحقة على الرسوم والضرائب أو الحقوق الأخرى المذكورة أعلاه. في حالة الدفع المسبق لأقساط الإيجار غير المستحقة بعد، وفي حالة موافقة البنك على ذلك، يتم مراجعة المبلغ الإجمالي للإيجار تبعا لذلك.

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

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

يسمح العميل للبنك صراحة بأن يخصم من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة بموجب هذا العقد. كما يلتزم العميل باكتتاب سندات أو سفاتج لأمر البنك بقيمة الإيجارات المستحقة.

المادة الخامسة عشر: تحديد أقساط الإيجار

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

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

المادة السادسة عشر: الخيار النهائي

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

المادة السابعة عشر: فسخ العقد

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

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

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

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

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

- في حالة البيع الودي أو القضائي للممتلكات المخصصة من طرف العميل كضمان ، وكذلك في حالة إجبارها أو تخصيصها كحصة في شركة تحت أي شكل كان دون اذن مسبق من البنك .
 - في حالة تحويل العميل لكل أو جزء من عملياته المالية الناتجة عن النشاط ذي صلة باستغلال العتاد محل الاعتماد الائيجاري إلى مؤسسة مالية أخرى غير بنك البركة الجزائري.
 - في حالة وفاة العميل ، تكون أقساط الإيجار، التكاليف و المصاريف و الضرائب و الرسوم غير قابلة للتجزئة ، مستحقة الدفع حالا، و يمكن مطالبة ورثة العميل بها ، غير أنه يمكن للورثة الاستفادة من هذا العقد بشرط أن يكونوا قادرين حسب تقدير البنك غير القابل للمراجعة أو المنازعة على احترام وأداء التزامات المدين المتوفى.
 - في حالة فسخ عقد شراء الأصول المنقولة من البائع الأول لأي سبب من الأسباب و خاصة إذا تعلق الأمر بعطب أو عيوب خفية تضر بكامل الأصول المنقولة أو جزء منها.
 - و بصفة عامة في كل الحالات الواردة في القانون.
 - و يترتب على فسخ عقد الاعتماد الائيجاري ما يلي :
 - * علاوة على أقساط الإيجار المستحقة و غير المدفوعة مع كل ملحقاتها فإن العميل يكون مدينا بمبلغ مالي معادل لمجموع أقساط الإيجار التي لم يحق وقت استحقاقها عند تاريخ فسخ العقد و كذلك الحقوق و الضرائب و الرسوم المستحقة على العميل.
 - * لا يمكن للعميل أن يحتج بأي حال من الأحوال على قيمة ثمن البيع أو الإيجار الجديد قبل البنك و لا على المصاريف التي التزم بها هذا الأخير و تحملها بصدد البيع أو الإيجار.
 - * أي تأخير في دفع التعويضات أو جزئ منها المقررة في الفقرات السابقة ينجر عنها حصول البنك على غرامة التأخير تحتسب بداية من تاريخ استحقاق التعويضات وفق الشروط المصرفية السارية المفعول لدى البنك.
- المادة الثامنة عشر : البيانات والضمانات**
- يلتزم العميل أن يقدم للبنك البيانات و الضمانات التالية:
- إمضاء و تنفيذ هذا العقد و كل العقود الأخرى المتعلقة به تم ترخيصه من قبل الجهاز والمحول قانونا للعميل ولا تشكل بأي حال من الأحوال انتهاكا لبنود أي عقد آخر أبرمه أو يبرمه العميل.
 - يسمح القانون الأساسي و/أو الهيكل التنظيمي للعميل لممثله بإبرام هذا العقد .
 - يلتزم العميل بصفة قطعية دون قيد أو شرط بالالتزامات المكتتة أو التي سيتم اكتتابها بموجب هذا العقد و كل التصرفات المرتبطة به .
 - لقد تم الحصول على كافة التراخيص الإدارية لإمضاء و تنفيذ هذا العقد لاسيما بالنظر إلى التشريع و التنظيم الساري المفعول.
 - في حالة قيام البنك بإجراء قضائي بصدد نزاع متعلق بهذا العقد لا يمكن طلب أية حصانة قضائية أو تنفيذية لغرض الاعتراض علي حجز الأموال سواء من قبل العميل أو باسمه .
 - قد رخص للعميل بوصفه خاضعا لقانون الجمارك للقيام بكل الإجراءات القانونية التي تسمح بها.
 - يلتزم العميل طيلة مدة هذا العقد ب :
 - تنفيذ التزاماته التعاقدية و كل التصرفات المرتبطة بها في آجالها و لاسيما ؛
 - الحصول علي جميع التراخيص الضرورية لتنفيذ التزامات هذا العقد و العمل علي بقاء سريلها.

- الامتناع عن تعديل أي عقد أو تصرف متعلق بهذا العقد بدون الموافقة المسبقة للبنك.
- احترام كافة الالتزامات المنصوص عليها في عقد شراء الأصول المنقولة من البائع الأول.
- إبرام عقد صيانة على الأصول المنقولة مع شركة صيانة مؤهلة و الإبقاء على سريانه.
- تبقى التصريحات و الضمانات المذكورة في هذه المادة سارية المفعول طيلة مدة هذا العقد .

المادة التاسعة عشر: حق الرجوع

يتحمل العميل على عاتقه تبعة كل رجوع ضد البائع الأول و كل نزاع مع هذا الأخير.
يجوز البنك للعميل كل الحقوق و الرجوعات التي يحق له التمسك بها ضد البائع الأول علي سبيل الضمان القانوني أو التعاقدية التي ترتبط عادة بملكية الأصول المنقولة .

المادة العشرون : سريان العقد

لا يبدأ سريان التزامات البنك و العميل المنصوص عليها في هذا العقد الا بعد إتمام عملية شراء و استلام الأصول غير المنقولة المراد تأجيرها.

المادة الواحدة والعشرون : الإطار القانوني والشرعي

يخضع هذا العقد بما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية السمحة إلى القانون الجزائري لاسيما أحكام الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الاجباري و المرسوم التنفيذي رقم 92/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن كفيات شهر عقد الاعتماد الاجباري للأصول المنقولة.

المادة الثانية والعشرون: الضمانات

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

المادة الثالثة والعشرون: المصاريف والحقوق

اتفق الطرفان أن تكون كل المصاريف، الحقوق و الأتعاب بما فيها و في حالة اضطراب البنك الى دفعها في إطار نزاع محتمل ، أتعاب المحامين و المحضرين القضائين و محافظي البيع بالمزاد وكذا مصاريف الإجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ الإيجارات الخاصة بهذا العقد أو المترتبة عنه حالا ومستقبلا على عاتق العميل وحده الذي يوافق على ذلك صراحة وذلك بأن يدفعها مباشرة أو يخصمها من حسابه أو حساباته المفتوحة لدى البنك.

المادة الرابعة والعشرون : الوثائق المرتبطة بالعقد

تعتبر مرفقات العقد و ملحقاته وأي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان، كتابيا جزءا لا يتجزأ من هذا العقد و مكتملا له.

المادة الخامسة والعشرون : الموطن

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

المادة السادسة والعشرون : النزاعات

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

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

المادة السابعة والعشرون : عدد النسخ

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

حرر ب..... في

البنك

العميل

قائمة

المراجع

قائمة المراجع

قائمة المراجع

➤ المراجع باللغة العربية

أولا : النصوص القانونية

أ : النصوص التشريعية و التنظيمية الخاصة بالتشريع الجزائري:

• النصوص التشريعية

1. الامر رقم 58-75 المؤرخ في 1975/09/29 و المتضمن القانون المدني ، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975 ، معدل و متمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 ، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2005 ، و المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007.

2. الامر رقم 59-75 المؤرخ في 1975/09/29 و المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم ، بالقانون رقم 02-05 المرخ في 6 فبراير 2005 .

3. الامر رقم 09-96 المؤرخ في مؤرخ في 19 شعبان عام 1416 الموافق ل 10 جانفي 1996 و المتعلق بالاعتماد الايجاري جريدة رسمية عدد 3 الصادرة في 1996/01/14 .

• النصوص التنظيمية

1. المرسوم التنفيذي رقم 06-90 المؤرخ في الـ 20 فيفري 2006 و المحدد لطرق إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة، جريدة رسمية عدد 10 المؤرخة في 2006/02/26

قائمة المراجع

2. المرسوم التنفيذي رقم 06-91 المؤرخ في الـ 20 فيفري 2006 و المحدد لطرق

إشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة، جريدة رسمية عدد 10

المؤرخة في 2006/02/26

3. المرسوم التنفيذي رقم 06-96 المؤرخ في 3 جويلية 1996 و المتعلق بشروط

انشاء شركات الاعتماد الايجاري

ب : النصوص التشريعية و التنظيمية المقارنة.

• النصوص التشريعية

1. القانون المصري رقم 95/95 المؤرخ في 02 يونيو 1995 و المتعلق بالتأجير

التمويلي نشر بالجريدة الرسمية عدد 22 (مكرر) لسنة 1995 .

2. القانون اللبناني رقم 99/160 المؤرخ في 8 ماي 1999 و المتعلق بتنظيم

عمليات الايجار التمويلي جريدة رسمية عدد 4.

• النصوص التنظيمية

1. اللائحة التنفيذية للقانون المصري رقم 95/95 المؤرخة في 2/12/1995 المتعلقة

بالتأجير التمويلي و المعدل بالقرار الوزاري رقم 473 بتاريخ 15/09/1999.

ثانيا : المؤلفات:

أ. المؤلفات العامة:

1. حمدي باشا عمر: القضاء المدني دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع دون ذكر

رقم الطبعة و بلد النشر طبع في 2003.

2. خليل احمد حسن قدارة : الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري مصادر الالتزام

الجزء الاول ديوان المطبوعات الجامعية الطبعة الخامسة دون ذكر بلد النشر وسنة

الطباعة.

قائمة المراجع

3. خليل احمد حسن قعادة :الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري:
عقد البيع الجزء الرابع ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة 2003.
 4. عاطف النقيب، نظرية العقد، منشورات عويدات، بيروت، 1988 .
 5. قدرى عبد الفتاح الشهاوي أحكام عقد الوكالة في التشريع المصري و المقارن النشر و التوزيع منشأة المعارف بالإسكندرية.
 6. محمد حسن منصور: شرط الاحتفاظ بالملكية ، دار الجامعة الجديدة للنشر، دون ذكر رقم الطبعة وبلد النشر 2003.
 7. مروان كركبي: العقود المسماة، المنشورات الحقوقية صادر، بيروت، الطبعة3، 1998.
- ب. المؤلفات المتخصصة:**
1. إلياس ناصيف : العقود الدولية ،عقد الليزنغ او عقد الايجار التمويلي في القانون المقارن ، الطبعة الاولى ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 2008.
 2. إلياس ناصيف: البند الجزائري في القانون المقارن وفي عقد الليزنغ سلسلة أبحاث قانونية مقارنة بيروت 1991 .
 3. صخر احمد الخصاونة : عقد الايجار التمويلي ، دراسة مقارنة في القانون الاردني مع الاشارة الى احكام الفقه الاسلامي ، الطبعة الاولى ، دار وائل للنشر ، عمان 2005.
 4. طه محمد أبو العلا: الإيجار التمويلي الحقيقي للمعدات الإنتاجية، منشأة المعارف، الإسكندرية ، 2005 .
 5. عبد الرحمن السيد قرمان : عقد التأجير التمويلي طبقا للقانون رقم 95/95 دراسة مقارنة بين القانونين المصري والفرنسي، دار النهضة العربية، القاهرة، غير مذكور تاريخ النشر.
 6. فايز نعيم رضوان : عقد التأجير التمويلي ، الطبعة الثانية ، مصر ، 1997.

قائمة المراجع

7. قدري عبد الفتاح الشهاوي : موسوعة التأجير التمويلي في التشريع المصري و المقارن ، منشأة المعارف ، الاسكندرية ، 2003.
8. مبروك حسين : المدونة البنكية الجزائرية مع النصوص التطبيقية و الاجتهاد القضائي و النصوص المتممة دار هومة الطبعة الثانية 2006.
9. نادر عبد العزيز شافي : عقد الليزنغ دكتوراه دولة في الحقوق (في ضوء الاجتهاد القضائي) الجزء الثاني، الطبعة الأولى ، طرابلس لبنان 2004.
10. نادر عبد العزيز شافي: عقد الليزنغ (دراسة مقارنة) دكتوراه دولة في الحقوق الجزء الأول ، الطبعة الأولى : المؤسسة الحديثة للكتاب ، طرابلس لبنان 2004.
11. هاني محمد دويدار: الأرض كموضوع للتأجير التمويلي ، دراسة في ضوء القانون رقم 95/95 ولائحته التنفيذية الإسكندرية ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، 1999

ثالثا: المذكرات و الرسائل العلمية:

1. بابا حامد وسيلة ، حميدي كاملة القروض وضماناتها مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات الجامعية التطبيقية في قانون الأعمال جامعة التكوين المتواصل وهران الموسم الجامعي 2001 - 2002.
2. بلهامل هشام : آثار الاعتماد الايجاري في التشريع الجزائري : مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون تخصص قانون الاعمال جامعة 20 اوت 1955 سكيكدة السنة الجامعية 2013-2014.
3. بن بريج امال: عقد الاعتماد الايجاري كألية قانونية للتمويل، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم تخصص قانون جامعة مولود معمري تيزي وزو.
4. السعيد عباسة: النظام القانوني للاعتماد الايجاري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون الاعمال جامعة العربي بن مهدي ام البواقي 2016-2017.

قائمة المراجع

5. طيبي عزيز امال : عقد الاعتماد الايجاري الوارد على العقار دراسة مقارنة: اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص تخصص قانون الاعمال المقارن، جامعة وهران 2: السنة الجامعية 2017-2018.

6. هشام بن الشيخ : الاعتماد الايجاري للعقارات : مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون خاص ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة نوقشت بتاريخ 06 جوان 2007.

رابعاً: المقالات و المجلات :

1. خدروش الدراجي ، الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة ، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية " الواقع والآفاق، .جامعة ورقلة، 2006 .

2. ليلي بعناش: عقد الاعتماد الايجاري : مجلة العلوم الانسانية عدد 33 الصادر في جوان 2010.

3. محمد الطاهر بن عبيد : قرض الإيجار اللينغ، الموثق دورية داخلية متخصصة العدد 10 في مايو 2000 تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين.

4. الواسعة زرارة صالحى :عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة : مجلة العلوم الانسانية عدد 28/27 الصادر في نوفمبر 2012.

5. وائل طبارة : قرار تحكيمي، رقم 31- بتاريخ 04-11-1999 المجلة اللبنانية للتحكيم العربي و الدولي العدد 12-1999.

خامساً: المحاضرات:

1. قمرابي عز الدين : محاضرات في عقد اللينغ خاصة بالسنة الثانية ، في القانون الدولي للأعمال الموسم الجامعي 2004 - 2005

➤ المراجع باللغة الأجنبية:

- 1-MARIO Giovanoli: Le crédit-bail (leasing) en Europe, développement et nature juridique libraires techniques, Paris 1980
- 2 - Gavalda,Ch et Israel, D.Cremieux : Crédit-bail Mobilier, urisclasseur

Banque et crédit, F.640

- 3- Gabrillac, Michel : Leasing, Dalloz, droit civil 1973.
- 4-Cabrillac , Répertoire de droit civil , 2° éditon , dalloz , 1995 ..
- 5- Guy Duranton . encyclopédie Dalloz , répertoire commercial , crédit-bail Immobilier , recueil V° leasing , 1973
- 6- Pecqueur, Christian : Le leasing, Fiscal, presse universitaires de France, que sais-je ? Paris 1994
- 7- Bey El Mokhtar : Le symbiotique dans les leasing et crédit-bail mobilie ,J.C.P 1973
- 8- Malaurie, Philipe et Aynès, laurent : Cours de droit civil, les contrats spéciaux, civils et commerciaux 13eme Edit ; Ed. Cujas ; Paris 1999.
- 9- Auloy, Jean Calais : Le crédit-bail, Encyclopédie Dalloz, Droit commercial 1973

الفهرس

الفهرس

- 4.....المقدمة
- 5.....الفصل الاول : ماهية عقد الاعتماد الايجاري
- 6.....المبحث الأول: مفهوم عقد الاعتماد الايجاري وتمييزه عن غيره من العقود الاخرى
- 6.....المطلب الأول :مفهوم عقد الاعتماد الايجاري
- 7.....الفرع الاول: مراحل نشأة عقد الاعتماد الايجاري
- 9.....الفرع الثاني: تعريف عقد الاعتماد الايجاري
- 11.....الفرع الثالث :إنشاء عقد الاعتماد الايجاري
- 13.....الفرع الرابع :موضوع عقد الاعتماد الايجاري
- 14.....المطلب الثاني: تمييز عقد الاعتماد الايجاري عن غيره من العقود الأخرى
- 14.....الفرع الأول: تمييز عقد الاعتماد الايجاري عن عقد البيع
- 14.....اولا : تميزه عن عقد البيع
- 16.....ثانيا : تميزه عن عقد البيع بالتقسيط
- 19.....ثالثا : تميزه عن عقد البيع الايجاري
- 20.....رابعا: تميزه عن عقد الوعد بالبيع
- 22.....الفرع الثاني: تمييز عقد الاعتماد الايجاري عن عقد الإيجار
- 24.....الفرع الثالث: تمييز عقد الاعتماد الايجاري عن عقد القرض
- 30.....الفرع الرابع : تمييز عقد الاعتماد الايجاري عن عقد الوكالة
- 32.....المبحث الثاني: انشاء عقد الاعتماد الايجاري

- 33المطلب الاول : الاركان الموضوعية لعقد الاعتماد الايجاري
- 33الفرع الاول : الاركان الموضوعية العامة لعقد الاعتماد الايجاري
- 33أولا :الرضا كركن في عقد الاعتماد الايجاري
- 35ثانيا : المحل كركن في عقد الاعتماد الايجاري
- 39ثالثا : السبب كركن في عقد الاعتماد الايجاري
- 40الفرع الثاني : الاركان الموضوعية الخاصة لعقد الاعتماد الايجاري
- 41أولا: المستأجر
- 42ثانيا: المؤجر
- 44ثالثا: البائع أو المورد
- 44رابعا :مدة عقد الاعتماد الإيجاري
- 46الفرع الثالث : الاركان الشكلية لعقد الاعتماد الايجاري
- 47اولا الكتابة في عقد الاعتماد الايجاري
- 48ثانيا اجراءات شهر عقد الاعتماد الايجاري
- 54الفصل الثاني :اثار عقد الاعتماد الايجاري
- 54المبحث الأول : حقوق والتزامات الاطراف
- 54المطلب الأول :حقوق والتزامات المؤجر
- 54الفرع الأول: حقوق المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري
- 55اولا :الاحتفاظ بملكية الأموال المؤجرة
- 57ثانيا : امتيازات المؤجر القانونية

- 58 الفرع الثاني: التزامات المؤجر:
- 59 أولا: التزامه بالتمويل
- 60 ثانيا: التزامه بالتسليم
- 62 ثالثا: التزامه بالضمان
- 64 المطلب الثاني: حقوق والتزامات المستأجر
- 65 الفرع الأول: حقوق المستأجر
- 65 أولا: حق المستأجر في اختيار الأموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري
- 67 ثانيا: حق المستأجر في الرجوع مباشرة إلى البائع
- 68 الفرع الثاني: التزامات المستأجر
- 69 أولا: أداء بدل الإيجار
- 71 ثانيا: حفظ المال المأجور
- 73 ثالثا: التزامه بصيانة الأموال المؤجرة
- 74 رابعا : الالتزام برد الاموال المؤجرة
- 75 المبحث الثاني : انتهاء عقد الاعتماد الايجاري
- 75 المطلب الاول :انتهاء عقد الاعتماد لإيجاري بحلول اجله
- 75 الفرع الأول: شراء الأموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري
- 77 الفرع الثاني : تجديد العقد
- 79 الفرع الثالث: رد الأموال المؤجرة إلى المؤجر
- 80 المطلب الثاني: فسخ عقد الاعتماد الايجاري

80	الفرع الأول : أسباب فسخ عقد الاعتماد الايجاري
80	اولا :عدم دفع بدلات الإيجار
83	ثانيا: إفلاس المستأجر
85	الفرع الثاني: آثار فسخ عقد الاعتماد الايجاري
85	اولا :إعادة الأموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري
86	ثانيا :البند الجزائي في عقد الاعتماد الايجاري
90	الخاتمة
93	قائمة الملاحق
94	الملحق الاول
104	الملحق الثاني
109	الملحق الثالث
112	الملحق الرابع
135	الملحق الخامس
140	الملحق السادس
149	قائمة المراجع



ملخص المذكرة

إن الاعتماد الإيجاري بمفهوم الامر رقم 09/96 المؤرخ في 10/01/1996 هو عملية مالية و تجارية تعهد الى البنوك و المؤسسات المالية و شركات الاعتماد الايجاري التي يمنح لها الترخيص لمباشرة هذا النوع من الاعمال، كما يمكن ان يرد على المنقول او ان يرد على العقارات و هو تقنية او الية جديدة و مستحدثة تهدف الى تمويل المشاريع الاقتصادية قصد تحقيق الربح المبتغى لأطراف ثلاثة البائع بصفته مورد الآلات موضوع الاعتماد الايجاري و المؤجر و المستأجر بصفتهما طرفا العقد الاساسيان بالإضافة الى تحقيق العائد على الاقتصاد الوطني

و هذا النوع من العقود قد دعت له الحاجة التجارية كوسيلة تمويلية جديدة تمنح مجالا اوسع للمستثمر و تمكنه من مسايرة التطور التكنولوجي مع امكانية الحصول على اي معدات جديدة تساعده على تحسين انتاجه

الكلمات المفتاحية:1/الاعتماد الإيجاري 2/الليزنج
3/التمويل التاجيري 4/قانون 09/96
5/المؤسسات المالية 6/البند الجزائري