



جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



شرط الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الإعتماد الإيجاري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون أعمال

إعداد الطالبتين:

بسمة صيشي

ماجدة تومي

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
د/ عادل عميرات	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
د/ عمارة زعبي	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
أ/ جعفر عرارم	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2019/2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرافان

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا ووفقنا في انجاز هذا العمل راجين منه الرضا

والقبول، ولا يفوتنا أن نتقدم بجزيل الشكر والامتنان

لأستاذنا الفاضل "د/عمار زعبي"

على قبوله للإشراف على هذه المذكرة وتوجيهاته القيمة.

والى أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية دون استثناء،

والى من ساعدنا طيلة مشوارنا الدراسي ولو بكلمة طيبة.

دون أن ننسى جميع الزملاء والأصدقاء.

إهداء

إلى من أسأل الله أن يرفع مقامه عنده . . . أبي العزيز

إلى من كان دعاؤها سر نجاحي وحنانها بلسم جراحي . . . أمي الغالية

إلى من كان لي سنداً وعوناً . . . مروحي العزيز

إلى فلذات كبدي . . . متاب، ليان

إلى رفقاء دربي . . . إخوتي وأخواتي

وإلى جميع أفراد أسرتي

أهدي عملي المتواضع

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله رب العالمين

الإهداء

أهدي هذا العمل . . .

إلى من كانت ومازالت سندي وقوتي والدافع لنجاحي . . . أمي

إلى من بذل الغالي والنفيس لأجلي . . . أبي

إلى أقرب الناس لي . . . إخوتي وخطيبي.

بِسْمِ
اللَّهِ
الرَّحْمَنِ
الرَّحِيمِ

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري وسيلة استحدثها الواقع التجاري لتلبية احتياجات المشاريع الاقتصادية مالياً، حيث تجنبها معوقات ومخاطر تمويلها بالوسائل التقليدية من خلال القروض والشراء بالتقسيط وغيرها، إذ يعتبر هذا العقد من وسائل التمويل الأقل خطورة بالنسبة للممول مقارنة مع وسائل التمويل الأخرى ويوفر لمختلف المشاريع الاقتصادية التمويل الكامل واللازم لتوسيع نشاطها أو تطويره ومواكبة أي تطور تكنولوجي، حيث يسمح للمستفيد منه من الانتفاع بالمال دون تملكه، مع السماح أيضاً للشركة المؤجرة بتوظيف أموالها .

قد سعى المشرع الجزائري إلى مواكبة طرق التمويل المستحدثة فنظم عقد الاعتماد الإيجاري بمقتضى الأمر 09-96 المؤرخ في 10 يناير 1996، وهذا إدراكاً منه بنجاعته كوسيلة تمويلية حديثة في تطوير وترقية الاستثمار و إنعاش النمو الاقتصادي للبلاد.

إن فكرة الاعتماد الإيجاري ومنذ ظهورها، إنما كان محلها منقولات مادية كالمعدات والآلات والأدوات أين تتعهد شركات الاعتماد الإيجاري بتمويل قيمتها وشرائها لحساب المستأجرين نظير أقساط إيجار تحدد في العقد، ومن ثم كان عقد الاعتماد الإيجاري ولا يزال منصبا في الأساس على منقولات مادية، وإن كان متعلقاً لاحقاً وفي بعض الأحيان بالعقارات، ونتيجة لهذا الجانب ولكون الاعتماد الإيجاري هو الأسبق في الظهور انصب اهتمامنا على الاحتفاظ بالملكية في المنقول المادي باعتباره محلاً لعقد الاعتماد الإيجاري، دون العقار الذي كانت جل أحكامه مصدرها النصوص المنظمة للمنقول ماعدا ما هو خاص بالعقار لطبيعته الخاصة .

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري صورة من صور البيع الائتماني الذي قد يتضمن اتفاقاً على إرجاء تنفيذ التزام البائع بنقل ملكية المبيع إلى حين وفاء المشتري بثمن البيع كله، ويعبر عن هذا الاتفاق بشرط الاحتفاظ بالملكية، ولئن كانت بعض صور البيع الائتماني كالبيع بالتقسيط والبيع الإيجاري تتضمن صراحة شرط الاحتفاظ بالملكية، فإن الطبيعة الائتمانية لعقد الاعتماد الإيجاري والذي يحتفظ فيه المؤجر بملكية الأشياء المؤجرة على سبيل الضمان، تجعل الاحتفاظ بالملكية لا يظهر صراحة في الاتفاق أو العقد، بل يستتر وراء فكرة الإيجار، والذي يلعب دوراً

حاسما في قيامه وتحقيق أهدافه، ومن ثم يعد الاعتماد الإيجاري تعبيراً مقنعا عن شرط الاحتفاظ بالملكية إذ يظل المؤجر مالكا للأموال المؤجرة طوال مدة الإيجار و إلى غاية تحقيق شراء المستأجر للأصل، وأن المؤجر يستفيد من كل الحقوق القانونية المرتبطة بحق الملكية .

لقد نظم المشرع الجزائري فكرة الاحتفاظ بالملكية في عقود الاعتماد الإيجاري بموجب المادة 19 من الأمر 09/96 حيث تنص في الفقرة الأولى منها " يبقى المؤجر صاحب ملكية الأصل المؤجر خلال كل مدة عقد الاعتماد الإيجاري إلى غاية تحقيق شراء المستأجر هذا الأصل، في حالة ما قرر هذا الأخير حق الخيار بالشراء عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء".

حتى يستفيد المؤجر التمويلي من هذا الحق وميزاته ألزمه المشرع القيام بعملية الشهر لأنها الوسيلة الوحيدة التي تسمح للغير بالعلم بوجود عقد الاعتماد الإيجاري، وحياسة الشيء المستأجر إجارة تمويلية. فالشهر في الحقيقة هو وسيلة قانونية تكفل عدم التعرض لتمتع المؤجر بملكية هذه الأصول المنقولة، فهو يهدف إلى قطع الحجة على الغير الذي قد يدعي عدم العلم بوجود عقد الاعتماد الإيجاري، ولايستطيع المؤجر التمويلي المعارضة على ما قد يصيب الأصول المؤجرة من حجز أو تعرض، إلا إذا كان قد قام بعمليات الشهر، وقد نظم المشرع الجزائري عملية الشهر في المرسوم التنفيذي 06-90 المنظم لكيفيات شهر عقد الاعتماد الإيجاري.

تظهر أهمية ملكية الأصل موضوع العقد التي تحتفظ بها شركة الاعتماد الإيجاري طوال مدة العقد أنها تمثل أفضل الضمانات التي يمكنها الحصول عليها من المستفيد لحماية حقوقها ورأسمالها، وأهم ما يميز هذا الضمان هو عدم انفصاله عن الاتفاق الأصلي بالتمويل بل إن الأهمية المحورية لحق الملكية والاحتفاظ به بالنسبة لشركة الاعتماد الإيجاري جعل البعض يعتبر عنصر الملكية بمثابة حجر الزاوية في عقد الاعتماد الإيجاري.

تهدف هذه الدراسة للبحث عن الجوانب القانونية المترتبة عن احتفاظ المؤجر التمويلي بملكية المنقول المادي في إطار الأمر 09/96 المنظم لعقد الاعتماد الإيجاري .

من ثم نطرح إشكالية موضوعنا كالتالي :

• ما هو أثر احتفاظ المؤجر التمويلي بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الإيجاري ؟

لمعالجة الإشكالية المطروحة سابقا، اعتمدنا على عدة مناهج فكان المنهج الغالب في هذه الدراسة المنهج التحليلي أين قمنا بتحليل المواد القانونية التي تناولت أثر شرط الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري الذي كان هو القانون الأساسي المعتمد في هذه الدراسة، إلى جانب المنهج الوصفي الذي قمنا من خلاله بدراسة المفاهيم المتعلقة بشرط الاحتفاظ بالملكية، كما استخدمنا المنهج المقارن كلما احتجنا إلى ذلك في سياق هذه الدراسة.

بخصوص الدراسات السابقة وجدنا أن بعض الباحثين تناولوا موضوع الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الإيجاري من بينها:

رسالة دكتوراه بعنوان الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الإيجاري من إعداد مبروك بن زيوش، الذي تناول كيفية اكتساب المؤجر لملكية المنقول المادي إلى جانب نفاذ شرط الاحتفاظ بالملكية في عقود الاعتماد الإيجاري .

مذكرة لنيل شهادة الماجستير بعنوان شرط الإحتفاظ بالملكية في عقد الاعتماد الإيجاري، من إعداد بن نوي صالح أين تطرق لمفهوم شرط الإحتفاظ بالملكية في عقد الاعتماد الإيجاري وجانب من آثارها .

حيث أن كل باحث عالجه من زاوية معينة لكن مسألة أثر هذا الشرط خلال سريان العقد وعند إنقضائه لم تخصص لها دراسة مستقلة، إنما جاءت في سياق المواضيع التي تناولت الملكية كضمان في عقد الاعتماد الإيجاري.

أهم الصعوبات التي اعترضتنا في هذا البحث، ندرة الدراسات الفقهية التي تناولت جانب توظيف الملكية على سبيل الضمان في عقد الاعتماد الإيجاري في القانون الجزائري على الرغم من توافر المراجع التي تعرضت لهذا العقد عموماً، وكذا ندرة الإجتهاادات القضائية في هذا المجال.

تعود أسباب اختيارنا للموضوع للرغبة في دراسة هذا النوع من العقود التجارية لارتباطه بتخصص قانون الأعمال من جهة، ولما يتميز به من حداثة ومزايا في الحياة العملية سواء لأطرافه أو للاقتصاد الوطني بصفة عامة .

من أجل تحليل الموضوع والوصول إلى النتائج المرجوة قسمناه إلى فصلين بداية تناولنا أثر احتفاظ المؤجر لملكية المنقول المادي أثناء سريان عقد الاعتماد الإيجاري (الفصل الأول) وليبيان ذلك قسمناه إلى مبحثين الأول إستحقاق المؤجر للأجرة، والثاني التزام المستأجر بحماية ملكية الأصل المؤجر، أما (الفصل الثاني) فقد تضمن أثر شرط الاحتفاظ بملكية المنقول المادي عند انتهاء عقد الاعتماد الإيجاري مميزين بين الانتهاء الغير الطبيعي له وذلك بفسخه قبل حلول أجله في مبحث أول وانتهائه طبيعياً بانتهاء مدته في مبحث ثان، لننهى دراستنا بخاتمة ضمناها أهم النتائج والإقتراحات.

إن حق ملكية الأصول المنقولة التي تكتسبها شركة الاعتماد الإيجاري، تعد الضمان الجوهري المقرر لها لحماية حقوقها، لذلك نجد أن شركة الاعتماد الإيجاري تحرص على تمتعها بحقها في ملكية الأصل المؤجر والحفاظ عليها وهو في يد المستأجر، الأمر الذي يترتب عنه جملة من الالتزامات والمسؤوليات التي يتحملها المستأجر منذ بداية سريان عقد الاعتماد الإيجاري .

ومن آثار احتفاظ المؤجر لملكية الأموال المنقولة المؤجرة لتلزام المستأجر بدفع بدلات الإيجار للمؤجر، مقابل تمكينه من الانتفاع بالأصل المؤجر، ورغم أن هذا حق نافذ للمؤجر، إلا أنه يحق له اشتراط ضمانات للوفاء بالأجرة، وهذا ما تطرقت إليه المادة 17 من الأمر 09-96 المتضمن لقانون الاعتماد الإيجاري، كما يمكن للمؤجر إدراج بعض الشروط في عقد الاعتماد الإيجاري بطلب ضمانات من المستأجر، وتتمثل في تأمينات عينية أو شخصية.

كما تقرر شركات الاعتماد الإيجاري بغرض المحافظة على الأصل المؤجر وضمان فعالية حق ملكيتها مسؤولية المستأجر عما قد تتعرض له الأموال المنقولة جراء استعمالها والانتفاع بها .

لذلك سنتطرق في المبحث الأول إلى استحقاق المؤجر للأجرة، وفي المبحث الثاني إلى مسؤولية المستأجر عند المساس بحق ملكية المؤجر.

المبحث الأول

استحقاق المؤجر للأجرة

للمؤجر الحق في المطالبة بالأجرة في عقد الاعتماد الإيجاري، باعتبارها أثر لاحتفاظه بملكية الأصل المؤجر، ويعتبر التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة في عقد الاعتماد الإيجاري من آثار العقد، ومن أهم الالتزامات التي يتحملها مقابل إنتقاعه بالأصل المؤجر، وتعتبر من الأركان الأساسية لهذا العقد.

فالمؤجر بإعتباره مالكا للمنقول المادي المؤجر، وقد قام بشرائه وتمكين المستأجر من الإنتقاع به، فهو بذلك يستحق أجرة مقابل هذا(المطلب الأول)، وفي حالة ما تأخر المستأجر أو لم يدفع قسطا واحدا من الأجرة بسبب إفلاسه أو إعساره، إضافة لاسترداده للأصل المؤجر، منحه المشرع الجزائري من خلال مواد الأمر 96-09 المنظم لعقد الاعتماد الإيجاري الحق في فرض ضمانات على المستأجر(المطلب الثاني)، حتى يتمكن من التنفيذ عليها في إحدى الحالات السابقة.

المطلب الأول : إلتزام المستأجر بالوفاء بالأجرة

يكون المستأجر ملتزما بدفع بدل الإيجار للمؤجر حالما يكون عقد الاعتماد الإيجاري نافذا، ويكون ذلك بناء على إتفاق الأطراف إما صراحة أو ضمنيا.

قد ذكر نص المادة 10 فقرة 03 ونص المادة 32 من الأمر 96-09، إضافة للقواعد العامة إلا أن ذكر هذا الإلتزام بنص خاص في هذا القانون، كان ضروريا لارتباطه بنص المادة 20 من نفس الأمر، الخاصة باسترجاع الأصل المؤجر من طرف المؤجر في حالة عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها¹.

لقد ترك المشرع للطرفين، حرية الاتفاق على الأجرة من حيث مقدارها ومواعيدها ومكان تسديدها والتاريخ الذي يبدأ فيه تنفيذ هذا الإلتزام.

¹ عبد الصمد حوالف، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري(الليزنيغ)، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2008-2009، ص100.

تطبق القواعد العامة على عقد الاعتماد الإيجاري، حيث يعود لطرفيه حرية تحديد البدل و قيمته و مواعيد و مكان و كيفية دفعه و التاريخ الذي يبدأ فيه تنفيذ هذا الالتزام على أن تراعى طبيعة هذا العقد باعتباره وسيلة من وسائل التمويل، كما ترعى الحياة الاقتصادية للأموال موضوع ذلك العقد إذ يرتفع أو ينخفض البدل تبعاً لنسبة استهلاك تلك الأموال¹.

يتم تحديد مختلف أفساط الإيجار على أساس اعتبارات مالية بحتة تتمثل في استرداد مبلغ الاستثمار كاملاً خلال فترة استغلال الأصل المؤجر، وهو ما يؤسسه الفكر المالي على فكرة مفادها أن "الآلة تدفع تكاليفها من عوائد استخدامها"، وهو ما يمكن تبنيه من خلال تحليل العناصر التي تدخل في مبالغ الإيجار (الفرع الأول)، والعوامل التي تدخل في تحديدها (الفرع الثاني).

الفرع الأول : تنوع العناصر المكونة للأجر:

تنص المادة 14 من الأمر رقم 96-09 السالف الذكر على أنه « ما عدا وجود اتفاق مخالف بين الأطراف، ومهما كانت مدة الفترة غير القابلة للإلغاء الواردة في المادة 12 من هذا الأمر يتضمن مبلغ الإيجار الذي يدفعه المستأجر للمؤجر ما يأتي:

- ثمن شراء المؤجر مقسماً 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 لإحتياجات عملية الاعتماد الإيجاري».

يستخلص من هذين النصين، أن مبلغ الإيجار في عقد الاعتماد الإيجاري لا يتضمن مقابلاً للانتفاع فقط وإنما يشمل ثمن شراء الأصل المؤجر في الفرض الذي لا يعمل المستأجر خياره بالشراء في نهاية العقد، لأنه في حالة عدم استعماله لهذا الخيار، فإنه لا يتم إهلاك رأس

¹ أمال بن بريح، عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة دكتوراة في العلوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 28 ماي 2015، ص193.

المال المستثمر من خلال أقساط الأجرة أثناء تلك الفترة، إلا بقبض القيمة المتبقية للتملك عن طريق البيع، بالإضافة إلى هامش ربح يمثل نسبة من الأرباح التي تتوقعها شركة الاعتماد الإيجاري من وراء استثمار أموالها¹.

يلاحظ من هنا أن قيمة الإيجار في هذا النوع من العقود يكون مرتفعا إذا ما قورن بمثيله في عقد الإيجار العادي، نظرا للوظيفة التمويلية لعقد الاعتماد الإيجاري، والسبب في ذلك يعود إلى أنه يدخل في حساب الأجرة يقابل استهلاك الأموال المؤجرة، وجزء آخر يقابل خدمة الأصل وهي الفائدة المقررة عن ثمن تملك المؤجر للأموال مع إضافة هامش الربح من وراء الاستثمار².

الفرع الثاني : تعدد عوامل تحديد مبالغ الإيجار

يتم تحديد مبالغ الإيجار على ضوء ما يلي:

أولاً: مدة عقد الاعتماد الإيجاري:

يتوقف تحديد مختلف أقساط الأجرة التي يلتزم المستأجر بسدادها، على مدة العقد التي تكون غير قابلة للإلغاء، حسب الفقرة الثالثة من المادة 10 من الأمر 96-09 سالف الذكر والتي تنص على « يضمن للمؤجر قبض مبلغ معين من الإيجار تدعى الفترة غير القابلة للإلغاء، لا يمكن خلالها إبطال الإيجار إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك».

فلا يحق لأي من الطرفين طلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته، وهو ما يلزم المستأجر الوفاء بجميع مبالغ الإيجار المستحقة لشركة الاعتماد الإيجاري طوال مدة الانتفاع بالأصل إلى غاية انقضائها³.

يتمثل الهدف من عدم قابلية مدة عقد الاعتماد الإيجاري للإلغاء في ضمان حصول شركة الاعتماد الإيجاري على كامل مبالغ الإيجار، استرداداً لكامل رأسمالها المستثمر في شراء

¹ كهينة آيت ساعد، اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 29 ماي 2016، ص15.

² نادر عبد العزيز الشافي، عقد الليزينغ (دراسة مقارنة)، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2004، ص259.

³ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، الطبعة الثانية، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، مصر، 1998، ص99.

الأصل أو بنائه من خلالها، مقابل انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر، مع ضمان تغطية نفقاتها وتحقيق الربح المنشود.

يؤكد عدم قابلية مدة الإيجار للإلغاء أن مبالغ الإيجار هي دين لا يقبل الانقسام في نظر شركة الاعتماد الإيجاري من جهة، ومن جهة أخرى فإنها تمكن المستأجر من الإنتفاع بالأصل المؤجر وتكفل له الاستقرار القانوني والمادي لمشروعه الإنتاجي¹.

يتم تحديد مدة العقد إما باتفاق الأطراف أو حسب معايير إقتصادية، تبعا للعمر الاقتصادي للأصل المؤجر (مدة إهلاكه) أو معايير مالية، وهو ما جاءت به المادة 12 من نفس الأمر 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».

تحدد مدة العقد في حالة الاعتماد الإيجاري للمنقولات على ضوء عنصرين أساسيين هما:

1- العمر الاقتصادي المفترض للمعدة.

2- أحكام الاستهلاك الضريبي للمعدة ومدته.

وتكون غالبا أقل من العمر الاقتصادي الافتراضي للمعدة، وقريبة من مدة استهلاكها ضريبيا².

ثانيا : معدلات أقساط الإيجار:

يتوقف مقدار كل قسط من أقساط الأجرة على المعدل المتفق عليه لسداد الأقساط، والذي يخضع لضوابط تتمثل في:

1- قدرة المستأجر على السداد الدوري ومعدل سيولته النقدية المتوفرة لديه، فيأخذ في الاعتبار الطابع الدائم أو الموسمي لنشاطه وإمكانات الاستغلال المتاحة له، ونفقات إدارة

¹ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 99-100.

² الأمر 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتضمن الاعتماد الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 3 الصادرة بتاريخ 14/01/1996.

المديونية أثناء تحديد الآجال الدورية للأقساط ومعدلاتها من أقساط متساوية أو تصاعدية أو تنازلية.

2- معدل الإهلاك المالي الذي تحدده شركة الاعتماد الإيجاري بالنظر إلى مصالحتها المالية وحدها، حيث تلجأ في مجال المنقولات إلى تحديد معدل إهلاك مالي بطيء عن معدل الإهلاك الضريبي للمنقول¹.

بما أن إنتاجية المعدات تخضع لثلاث مراحل، فيكون القسط مرتفعا كلما تزايد عائد المعدات، ويكون ثابتا كلما استقر مستوى إنتاجيتها، في حين تتخفف أقساط الإيجار موازاة مع انخفاض عوائد المعدات².

هذا ما نص عليه في المادة 15 من الأمر 96-09، وعليه ليس بالضرورة أن تكون أقساط الأجرة متساوية/ يكفي أن يكون مجموعها كافيا لإسترجاع ثمن المعدات أو الآلات مخصصا منها القيمة المتبقية بعد الاستهلاك، والأخذ بعين الاعتبار هامش الربح.

ثالثا : مراجعة مبالغ الإيجار:

تحتفظ شركات الاعتماد الإيجاري عادة بحقها في مراجعة مبلغ الإيجار إذا ما تغيرت أسعار الأصول موضوع العقد، في الفترة الواقعة بين توقيع العقد ودفع هذه المبالغ³، ونجد أن مختلف التشريعات قد نصت على حق المؤجر في تعديل الأجرة، لكن نجد المشرع الجزائري قد سكت عن هذا الحق في الأمر 96-09، ولهذا يستوجب الرجوع إلى القواعد العامة في الإيجار التي تسمح بذلك، وهو ما يجري به العمل في عقود الاعتماد الإيجاري، إذ تتضمن إحدى بنودها إمكانية مراجعة أو تعديل مبالغ الإيجار وفقا لمعايير وأسس تحددها شركات الاعتماد الإيجاري.

¹ نادر عبد العزيز الشافي، مرجع سابق، ص 257.

² مبروك بن زيوش، الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الإيجاري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007-2008، ص 73.

³ نادر عبد العزيز الشافي، مرجع سابق، ص 262.

رابعاً : مكان الوفاء بالأجرة :

يلتزم المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري طبقاً لأحكام المادتين 32 و 1/39 بالوفاء بالأجرة عند تمكين المؤجر له من الإنتفاع بالأصل المؤجر، الذي يتم بدوره منذ إبرام العقد، وفي التاريخ المتفق عليه، وهو تطبيق للمادة 1/498 من التقنين المدني الجزائري التي تنص على أنه « يجب على المستأجر أن يقوم بدفع ثمن الإيجار في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بالأجرة في المواعيد المعمول بها في الجهة¹».

أما بخصوص مكان الوفاء بالأجرة فيخضع عقد الاعتماد الإيجاري لأحكام القانون المدني، مالم يوجد اتفاق بين الطرفين يقضي بخلاف ذلك، وفقاً لنص المادة 2/39 من الأمر 09-96، إلا أن معظم عقود الاعتماد الإيجاري تعمل على إدراج شرط يقضي بأن تكون أقساط الأجرة محمولة لا مطلوبة، وهو ما يستدعي على المستأجر حمل أقساط الأجرة كلما حل الأجل، إلى مقر الشركة، وهذا لا يتناقض مع ما جاء في القواعد العامة، لكونها لا تمنع الإتفاق بين كل من المؤجر والمستأجر، إذ تنص المادة 8/498 من القانون المدني الجزائري على أنه « إلا أن سداد الأجرة يكون في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي خلاف ذلك²».

المطلب الثاني : ضمانات الوفاء بالأجرة

لقد ذكرنا فيما سبق أن التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة يعتبر أثراً لشرط الاحتفاظ بالملكية في عقد الاعتماد الإيجاري، وللمحافظة على هذا الأثر نص المشرع الجزائري في الأمر 96-09 السالف الذكر على عدة ضمانات من حق المؤجر من شأنها تحفيز المستأجر على الوفاء بالأجرة وعدم التقاعس فيها، وتتمثل هذه الضمانات : الضمانات الاتفاقية (الفرع الأول)، والضمانات القانونية (الفرع الثاني).

¹ الأمر 09-96، سالف الذكر.

² الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

الفرع الأول : الضمانات الاتفاقية

تتمثل هذه الضمانات في التأمينات الشخصية، والتأمين على الحياة، والتأمينات العينية.

أولاً : التأمينات الشخصية

بما أن الكفالة تدخل في إطار الضمانات الشخصية في عقد الاعتماد الإيجاري، فنحن بصدد التطرق إلى الكفالة الشخصية، بحيث تعرف الكفالة على أنها " عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يف به المدين نفسه " وهذا طبقاً لنص المادة 644 من القانون المدني الجزائري¹.

تعتبر الكفالة الوسيلة الأكثر سهولة في الاستخدام لاسيما الكفالة الشخصية حيث تشترط شركات الاعتماد الإيجاري في الغالب أن يكون هناك كفيل متضامن مع المستأجر²، بحيث لا يمكن للكفيل أن يتمسك في مواجهة المؤجر بالدفع بالتقسيم أو التجريد بحيث يستطيع المؤجر الرجوع أولاً على المستفيد دون الرجوع على المستأجر³. هذا الرجوع في حالة امتناع المستأجر عن الوفاء بأحد أقساط الأجرة، ولذلك وطبقاً لنص المادة 646 من القانون المدني الجزائري يكون الكفيل أكثر يسراً من المستأجر⁴

لا تكتفي شركات التأجير التمويلي باشتراط تقديم المستفيد لكفيل و إنما تشترط تقديم شخص محدد يقبل كفالة المستفيد. وغالبا ما يكون في حالة المستفيد كان من الأشخاص المعنوية : فقد تشترط شركة التأجير التمويلي كفالة المدير إذا كان المستفيد شركة ذات مسؤولية محدودة، أو عضو مجلس إدارة شركة المساهمة أو أحد المساهمين المالكن لأغلبية الأسهم فيها⁵

¹ الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، سالف الذكر.

² هاني دويدار، القانون التجاري-العقود التجارية- العمليات المصرفية- الأوراق التجارية- الإفلاس، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، بيروت، ص248.

³ نادية أعراب، ضمانات عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2013 ص37.

⁴ الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، سالف الذكر.

⁵ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص399.

أما إذا كان المستأجر من الأشخاص الطبيعية فقد يشترط المؤجر كفالة أحد البنوك أو صندوق التعاون الفلاحي، وكما يمكن أن يكون الكفيل هو البائع نفسه مورد الأصول المؤجرة إذا كان هو من اقترح وزكى المستأجر . وذلك من خلال الضمانات المستحدثة في إطار عقد الاعتماد الإيجاري مثل الوعد بالتعاون، أو الالتزام بالاسترداد¹.

فالوعد بالتعاون هو عقد يتعهد بمقتضاه المورد أو المنتج للمؤجر عند شراء الأصل المؤجر بالمساهمة في التعويض عن الأضرار التي تصيب هذا الأخير، في حال فسخ عقد الاعتماد الإيجاري أو توقف تنفيذه، ويلتزم المورد في هذه الحالة بالمساعدة والتعاون مع المؤجر في إعادة بيع أو إعادة تأجير الأصل المؤجر². أما الالتزام بالاسترداد فيعتبر أكثر فعالية من الوعد بالتعاون، فالمورد فيه لا يلتزم بالتعاون مع المؤجر من أجل بيع أو إعادة تأجير الأصول المؤجرة، بل يتعدى ذلك إلى الالتزام باسترداد الأصل موضوع العقد..

إما استرداد على سبيل التأجير، فينشأ عقد إيجار بين الشركة المؤجرة المالكة للأصل وبين المورد الذي كان بائعاً في الأصل يخضع لأحكام عقد الإيجار.

أو كان استرداد على سبيل التملك، فهنا يبرم عقد بيع بين الشركة المؤجرة والمورد، يخضع لأحكام عقد البيع، ويؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد ثمن المبيع الأصل المؤجر سابقاً أقساط الأجرة التي تقاضتها شركة الاعتماد الإيجاري من المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري³.

تطبيقاً للقواعد العامة فإن إبطال عقد الاعتماد الإيجاري يؤدي إلى إبطال عقد الكفالة، كما أن الدفع يؤدي إلى إبطال الكفالة إذ تلغى من حقوق المؤجر في مواجهة المستأجر، وهذا الإلغاء ليس له أثر إلا في مواجهة المستأجر.

¹ ميروك بن زيوش، مرجع سابق، ص 168.

² نادية أعراب، مرجع سابق، ص 37-38.

³ إلياس ناصيف، سلسلة أبحاث قانونية: عقد الليزينغ في القانون المقارن، الجزء الخامس، مطبعة الحلبي القانونية، لبنان، ص 311-312.

ثانيا : التأمين على الحياة

عرف المشرع الجزائري التأمين على أنه عقد يلتزم بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن، ومنه يهدف التأمين على الحياة إلى مواجهة خطر الموت الذي يهدد الانسان وحياته¹.

من خلال هذا التعريف يتبين أن التأمين على الحياة تترتب عليه استفادة بمبلغ مالي عند حدوث الوفاة. ويتضح من ذلك مدى حرص شركة التأجير التمويلي على تنفيذ عقد التأجير التمويلي بواسطة شخص المستفيد دون غيره، ولا يمكن ادراك حكمة ذلك إلا بالرجوع إلى الطابع المالي الصرف للاعتماد الإيجاري، فمن المقرر أن منح الائتمان بوجه عام يقوم على عنصر الثقة التي يوليها مانح الائتمان إلى متلقيه، مما يضفي على علاقة الائتمان العقدية صبغة الاعتبار الشخصي². ويتوافق ذلك مع اعتبار الفقه أن شخصية المستأجر محل اعتبار بالنسبة لشركة الاعتماد الإيجاري..

فإذا كان المستفيد هنا من الشركات فإنه لا يخشى في الغالب انقضاؤها قبل بلوغ عقد الاعتماد الإيجاري منتهاه، ذلك أن عقد الشركة إذا كان محدد المدة تعمد شركة التأجير التمويلي إلى تحديد مدة بما لا يجاوز مدة عقد الشركة بحيث تتفادى آثار تصفية الشركة السلبية على المضي في تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري.

أما إذا كان عقد الشركة غير محدد المدة، كما هو الغالب في الشركات التي تطلع بأنشطة اقتصادية، فإن المجرى العادي للأمر يبقى شركة التأجير التمويلي بمنأى عن انقضاء شركة المستفيد وبالتالي انقضاؤها قبل تمام تنفيذ عقد التأجير التمويلي³.

¹ المادة 619 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، سالف الذكر.

² هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص403.

³ المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

إذا كان المستفيد شخصا طبيعيا يمكن لشركة الايجار التمويلي أن تلزمه بإبرام عقد تأمين على حياته بحيث لا تقل قيمة البوليصة عن ثمن شراء المنقول الذي تدفعه الشركة، وتكون الشركة مستفيدة بالبوليصة إلى جانب المستفيد . فإذا توفى هذا الأخير انقضى عقد الايجار التمويلي وتسترد الشركة المال المؤجر بالاضافة إلى قبضها التعويض المقرر لها بموجب عقد التأمين . فنجد أن دائما ما يكون التأمين في عقود الاعتماد الإيجاري تأمينا على الحياة، لأنه يقوم على الاعتبار الشخصي¹.

فهي تفرض على المستفيد إبرام عقد تأمين على حياته لمصلحتها، أي أنه يتم تحديد شركة التأجير التمويلي كمستفيد بوثيقة التأمين.

يجب ألا يقل مبلغ التعويض الذي تتعهد شركة التأمين دفعه عند وفاة المستفيد عن ثمن شراء الأصل أو تكلفة بنائه وهو ما قامت شركة التأجير التمويلي بدفعه عند تملكها الأصل وتمهيدا لوضعه تحت تصرف المستفيد للانتفاع به².

يتم تعيين المستفيد في عقد التأمين حسب نص المادة 1/73 من قانون التأمين، وفي عقد الاعتماد الإيجاري يتم تعيين المؤجر تعيينا مباشرا أو اسما، لكي لا يترك المجال لأي نزاع حول صفة المستفيد³.

وجب على شركة التأمين المؤمن لديها إخطار المؤجر في حالة عدم الدفع، أو التأخر في دفع أقساط التأمين من قبل المستأجر، الأمر الذي يمكن أن ينجر عنه الفسخ الآلي لعقد الاعتماد الإيجاري، إلا أنه يمكن أن يتم التأمين الخاصة بالمؤجر، والتفاوض على قيمة أقساط الايجار لاحتوائها أقساط التأمين⁴.

¹ هاني دويدار، القانون التجاري-العقود التجارية-العمليات المصرفية-الأوراق التجارية-الإفلاس، مرجع سابق، ص248.

² هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص405.

³ الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان 1415 هـ الموافق ل 25 جانفي 1995 يتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 13 لسنة 1995، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 21 محرم 1427 هـ الموافق ل 20 فيفري 2006، الجريدة الرسمية عدد 15 لسنة 2006.

⁴ هشام بلهامل، آثار عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 اوت، سكيكدة، 2013، ص100.

ثالثا : التأمينات العينية

تنص المادة 1/17 من الأمر رقم 96-09 السابق الذكر أنه "...التزام المستأجر بمنح المؤجر ضمانات أو تأمينات عينية...".

يحق ادراج نصا في عقد الاعتماد الإيجاري، يقضي بالتزام المستأجر بمنح المؤجر ضمانات أو تأمينات عينية باتفاق الطرفين لضمان سداد الأجرة، حيث يقدم المستأجر تأمينا عينيا ضمانا لبدلات الايجار .

فالشركات الاعتماد الإيجاري الحق في اشتراط أن يقدم المستأجر بناءا على عقد الاعتماد الإيجاري تأمينا عينيا لضمان الوفاء بالأجرة، ففي مجال التأجير التمويلي للمنقولات تشترط الشركة الممولة ارتهان المحل التجاري المملوك للمستفيد،وإذا كان المستفيد من الأشخاص المعنوية كثيرا ما تشترط ارتهان الحصص المملوكة للمديرين في الشركة¹.

يكون ذلك باشتراط شركة الاعتماد الإيجاري على المستأجر أن يقدم لها عينا من أعيان عقارية يملكها ويرهنها لها كرهن رسمي، أو يقدم لها منقولات ويمكنها من حيازتها بعد رهنها لها رهنا حيازيا، وقد يرهن لها محله التجاري المملوك له².

إن المشرع الجزائري قد خطا خطوة في شأن اشتراط المؤجر أن يقدم المستأجر تأمينا عينية أو شخصية لم يخطوها المشرعين المصري والفرنسي، فالمشرع المصري نحى نفس منحى المشرع الفرنسي الذي اكتفى باعمال الشرط الفاسخ الذي يليه استعمال الشرط الجزائي عند الفسخ وعدم التطرق إلى هذه الضمانات³.

أخيرا قد يفرض العقد على المستفيد ايداع مبلغ نقدي لدى أحد البنوك يخصص لضمان وفاء المستفيد بالمبالغ المستحقة لشركة الاعتماد الإيجاري، وفي الغالب يشترط أن يكون مبلغ الوديعة متساويا لعدد محدد من أقساط الأجرة.

¹ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 397-398.

² الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، سالف الذكر.

³ مبروك بن زيوش، مرجع سابق، ص 185.

يلاحظ أنه من النادر أن تشترط شركة الاعتماد الإيجاري الحصول على كافة هذه الضمانات العينية، إنما الغالب تكتفي ببعض منها وتفضل من بينه الرهن الرسمي للتخلص من الأعباء المالية التي تترتب من حراسة الأشياء المرهونة في حالة الرهن الحيازي¹.

الفرع الثاني : الضمانات القانونية

تتمثل الضمانات القانونية في حق الإمتياز العام، وهذا ما أتت به القواعد العامة بحيث تقضي في عقد الايجار بالسماح للمؤجر بوضع منقولات بالعين المؤجرة تفي بالأجرة وهو ضمان لا يكفي لوحده في عقد الايجار بل أعطى المشرع حق امتياز عليها يمنع المزاحمة من حيث امكانية توقيع الحجز التحفظي على تلك المنقولات لأجل الوفاء بها عندما يزاحم دائنوا المستأجر المؤجر في استيفاء ديونهم.

بل إن المشرع في القانون المدني الجزائري وطبقا للمادة 500 قد أوجب وضع منقولات بالعين المؤجرة تكون قيمتها كافية لضمان تحصيل الأجرة وقد أكدت المادة 17 من الأمر 96-09 ما ذهب إليه المشرع الجزائري، وذلك ما هو إلا تأكيدا لما جاء في القانون المدني، بل إن المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري أولى من هذا الضمان من المؤجر في الايجار العادي².

فقد نص المشرع على مجموعة من الامتيازات التي تضمن حق المؤجر، وذلك في حالة عدم قدرة المستأجر على الوفاء، و المثبتة قانونا من خلال عدم دفع قسط واحد من الايجار، أو في حالة حل بالتراضي، أو حل قضائي، أو تسوية قضائية، أو إفلاس المستأجر، وقد جاء هذا في القسم الخاص بامتيازات المؤجر القانونية في الأمر 96-09. ويتمثل في حق امتياز عام على كل الأصول المنقولة وغير المنقولة التي يملكها المستأجر ومستحقته والأموال الموجودة في حسابه، من أجل حصوله على مستحقته الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري³.

بحيث يعد لاحقا للامتيازات المنصوص عليها في المادتين 990 و 991 من التقنين المدني الجزائري، المتعلقة بالمصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين

¹ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 398.

² مبروك بن زيوش، مرجع سابق، ص 185.

³ هشام بلهامل، مرجع سابق، ص 101.

في حفظ أموال المدين وبيعها، بالإضافة إلى المبالغ المستحقة للخبزينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى، وتلك الامتيازات الخاصة بالأجراء¹.

حيث يكون للمؤجر التقدم عن كل دائن آخر للحصول على مستحقاته، عند اتخاذ أي إجراء قضائي جماعي يرمي إلى تصفية أموال المستأجر وفقا لما جاء في نص المادة 23 من الأمر رقم 96-09.

يتم ممارسة هذا الامتياز في أي وقت خلال سريان عقد الاعتماد الإيجاري، وحتى بعد انقضائه، ويجب على المؤجر أن يبادر إلى تسجيل الرهن أو الرهن الحيازي الخاص على منقولات المستأجر لدى كتابة ضبط المحكمة المؤهلة إقليميا، أو بقيد الرهن القانوني على عقار يمتلكه المستأجر في مستوى حفظ رهون².

وفقا لنص المادة 24 من الأمر رقم 96-09 السالف الذكر والتي نصت في فقرتها الثانية على أن للمؤجر أن يمارس فيما يتعلق بالأموال المودعة في الحسابات، والمستحقات والمنقولات الخاصة بالمستأجر، حق امتياز القانوني بمجرد اعتراض أو حجز نهائي أو تحفظي أو انذار يوجه للمستأجر أو للغير الحائز أو المدين عن طريق رسالة مضمونة الوصول مع الاخطار بالاستلام أو عن طريق محضر يعده محضر قضائي³.

أيضا يمكن لشركة الاعتماد الإيجاري للمحافظة على مستحقاتها أن تتخذ جميع إجراءات الحجز التحفظي على منقولات المستأجر وعقاراته وفقا للأشكال المنصوص عليها قانونا بناء على ما جاء في المادة 25 من نفس الأمر.

¹ الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، سالف الذكر.

² كهينة آيت ساحد، مرجع سابق، ص 26.

³ المادة 24 من الأمر 96-09، سالف الذكر.

المبحث الثاني

مسؤولية المستأجر عند المساس بحق الملكية

إن احتفاظ المؤجر بملكية المنقول المادي طيلة فترة عقد الاعتماد الإيجاري مع تمتع المستأجر بحق الاستغلال الاقتصادي له من خلال حيازته والحصول على منفعه من جهة، والوضع الظاهر الذي يوحي للغير أن المستأجر صاحب ملكية الأموال المنقولة محل العقد من جهة أخرى، يرتب على عاتقه التزامات ذات أهمية تفرضها عقود الاعتماد الإيجاري ويشكل الوفاء به ضمانا جوهريا لحماية ملكية شركة الاعتماد الإيجاري المؤجرة ضد مخاطر إفسار المستأجر، وكذا في سبيل تحقيق مصالحها عند نهاية العقد، فلم تكن لتهتم به لو تأكد لها انتقال الملكية للمستأجر، فيلتزم المستأجر بحماية حق الملكية في مواجهة المؤجر من جهة (المطلب الأول) وبحمايتها في مواجهة الغير من جهة أخرى (المطلب الثاني).

المطلب الأول : التزامات المستأجر بحماية الملكية في مواجهة المؤجر

لما كانت الشركة الممولة مالكة للأصل المنقول المؤجر، ونظراً لما لحق الملكية من أهمية بالنسبة لها، فإن ذلك يرتب على عاتق المستأجر التزاماً بحماية المال المؤجر بالمحافظة عليه من المخاطر التي تهدده جراء استعماله، فقد أجاز المشرع الجزائري طبقاً للأمر 96/06 اشتراط المؤجر على المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري ما يراه من الشروط التي تتضمن التزامات تقع على عاتقه باستعمال المال المؤجر استعمالاً عادياً وشخصياً (الفرع الأول)، وصيانته (الفرع الثاني) إلى جانب التأمين عليه (الفرع الثالث)، وتعرض لهذه الالتزامات تباعاً.

الفرع الأول: الالتزام باستعمال الأصل استعمالاً عادياً وشخصياً

يستتبع الحفاظ على المال المؤجر استعماله وفقاً للغرض المعد له¹، ويتم تحديد هذا الغرض بموجب عقد التأجير التمويلي، حيث تتضمن هذه العقود في العادة بنوداً تلزم المستأجر بحسن استعمال المال المؤجر والانتفاع به طبقاً لعرف المهنة التي يمتنها ويستعمل بها المال

¹ وفي هذا الصدد تنص المادة 491 من القانون المدني على "أن يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسبما وقع عليه الإتفاق فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له".

المؤجر، فإذا لم يتفق الطرفان على كيفية الاستعمال، فبحسب الطبيعة التي أعد لها.¹ حيث نصت المادة 35 من الأمر 96/06 " يلتزم المستأجر، خلال مدة الانتفاع بالأصل المؤجر، باستعمال هذا الأصل حسب الاستعمال المتفق عليه وان يحافظ عليه مثلما يفعله رب الأسرة الحريص " وقد بينت هذه المادة حدود التزام المستأجر عند استعماله للأصل أو المنقول المادي بحسب ما هو متفق عليه في الاستعمال، ويعني ذلك أن كيفية الاستعمال للمنقول يتم الاتفاق عليها بين المؤجر والمستأجر من حيث ساعات تشغيل المنقول المادي ومكان وجوده، وكيفية تشغيله.²

يضاف إلى ذلك أنه متى قام المستأجر بتحديد الموقع الذي يتم فيه استعمال المال المنقول فإنه لا يحق له نقله من موضعه إلا بعد إخطار شركة التأجير التمويلي بذلك وموافقتها على الموضع الجديد للمنقول، ومتى قام المستأجر بتحديد ساعات تشغيل الأصل اليومية فإنه يتعين عليه احترام ذلك التعهد.³

كما يفرض عقد الاعتماد الإيجاري على المستفيد استعمال المنقول استعمالاً شخصياً حسب ما نصت عليه الفقرة 10 من المادة 39 من الأمر 06/96 " على أن المستأجر يلتزم بعدم التنازل عن حقه في الانتفاع وعدم إعادة تأجير الأصل دون موافقة صريحة من المؤجر "، فلا يجوز له أن يعير الغير المنقول أو حتى يسمح له بتشغيله في المكان المخصص له ويمتنع على المستفيد أن يؤجر المنقول من الباطن أو أن يتنازل عن حقه في الإيجار إلى الغير⁴ لذلك فإن معظم التشريعات المنظمة لعقد الاعتماد الإيجاري تحظر على المستأجر القيام بالتصرفات التي تتعارض مع مبدأ الاعتبار الشخصي القائم بينه وبين شركة الإيجار التمويلي.⁵

¹ صخر أحمد الخصاونة، التأجير التمويلي، دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة لأحكام الفقه الإسلامي، ط الثانية، دار وائل للنشر، الأردن، 2005، ص 196 .

² ميروك بن زيوش، المرجع سابق، ص 61 .

³ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 408 .

⁴ هاني دويدار، القانون التجاري - العقود التجاري - العمليات المصرفية - الأوراق التجارية - الافلاس، مرجع سابق، ص 249

⁵ نجوى ابراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، مصر، 2005، ص 347 .

استثناء قد يسمح المؤجر بهذا الإيجار من الباطن أو التنازل عن الإيجار إذا وجد في شخص المستأجر من الباطن أو المتنازل إليه ما يؤمن له استيفاء حقوقه المالية بالنظر إلى يساره، فليس ثم ما يبرر رفضها، إلا أن الأمر يقتضي قبولها الصريح لذلك حتى تحتفظ بكامل سلطاتها في إجازة التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار على ضوء ما تمليه مصالحها.¹

بالإضافة إلى موافقة المؤجر على التنازل عن الإيجار، على المستأجر أن يبقى ضامنا للمتنازل له الذي يعتبر الملتزم الأصلي في تنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقد الأمر الذي يسمح بالرجوع عليه بالتعويض من قبل المؤجر في حالة إخلال المتنازل له بتنفيذ التزاماته العقدية، كما يتحمل المستأجر في جميع الأحوال النفقات الناشئة عن تنفيذ التنازل عن الإيجار من أجره النقل وإعادة تركيب الأصل وإعادة تشغيله ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك.²

يعتبر الفقه الفرنسي مختلف هذه القيود تقريرات لازمة على التزام المستفيد باستعمال الأصل ببذل عناية الرجل المعتاد، حيث يلتزم المستفيد ببذل العناية التي كان لبذلها الشخص العادي إذا ما وقع في ذات ظروف المستفيد ومع ذلك لا يخفى أن النص على هذه القيود في شأن استعمال الأصل ينم عن حرص شركة التأجير التمويلي على المحافظة على المؤجر فضلا عن صلاحيته للاستعمال وهو ما يكون له أهمية عند أعمال المستفيد خياره بالتملك في نهاية مدة الإيجار.³

من أجل تأكد الشركة المؤجرة من احترام المستأجر للالتزام حسن استعمال الأموال المؤجرة و عدم إجراء تعديلات عليها يحق لها أعمال رقابتها في أي وقت طوال مدة العقد، ويكون ذلك على فترات دورية تحدد في العقد. فإذا ثبت مخالفة المستأجر للتعليمات والأصول الفنية بشأن الاستعمال، أُنذرت بضرورة إتباعها وإلا كان من حق المؤجر طلب فسخ العقد.⁴

¹ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 310.

² كهينة آيت ساعد، مرجع سابق، ص 52

³ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 408 .

⁴ قدري عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التأجير التمويلي (في التشريع المصري و المقارن وفق آخر تعديلات القانون رقم 95 لسنة 1995 المعدل بالقانون رقم 16 لسنة 2001)، منشأة المعارف (مطبعة عصام جابر)، الاسكندرية، مصر، 2003، ص 86.

فقد نصت المادة 33 في فقرتها الثانية من الأمر 96/09 " 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 "

الفرع الثاني: صيانة الأصل المؤجر

إن عقد الاعتماد الإيجاري يمكن أن يتضمن بندا يقضي بالتزام المستأجر بصيانة ما أجز له من منقول، ومصدر هذا الالتزام ما نصت عليه المادة 33 من الأمر 96/09 " يمكن أن يضع العقد على عاتق المستأجر الالتزام بالحفاظ على الأصل المؤجر وصيانتته في حالة اعتماد إيجاري للأصول المنقولة "، ونص الفقرة العاشرة من المادة 39 من ذات الأمر.. الإلتزام بالقيام على نفقته، بكل الترميمات التي لم يضعها القانون صراحة على عاتق المؤجر والتكفل بالأتاوى الخاصة بالكهرباء والماء والغاز" يلتزم المستفيد طبقاً لنصوص عقد الاعتماد الإيجاري القيام بأعمال الصيانة اللازمة للحفاظ على صلاحية الأصل للاستعمال في الوجه المخصص لذلك يلتزم المستفيد وعلى نفقته بإجراء جميع أعمال الصيانة الضرورية التي تهدف إلى المحافظة على الكيان المادي للأصل المؤجر¹

تحرص شركة الاعتماد الإيجاري بصفتها مالكة للأصل المؤجر على إبقاء صلاحية المنقول وسلامته كونها معرضة لاسترداده والتصرف فيه مرة أخرى، فإذا اختار المستأجر شراءه فإن شركة الاعتماد الإيجاري لا تهتم بصلاحية هذا المنقول بعد شرائه، إلا أنه يظل اهتمامها قائماً لو عدل المستأجر عن استعمال خيار الشراء أو تجديده أو اختار فسخ العقد قبل تمام تنفيذه، ولن تتحقق صلاحيته إلا بإلزام المستأجر وطيلة مدة العقد بصيانتته.²

1 هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 412

2 مبروك بن زيوش، مرجع سابق، ص 65 .

الفرع الثالث: التأمين على الأصل المؤجر

تسعى دائما شركات الاعتماد الإيجاري إلى إدراج بند يزيد من المحافظة على الأصل المؤجر أو قيمته عند هلاكه، ومن ثم كان من اللازم على شركة الاعتماد الإيجاري لأجل المحافظة على مصلحتها أن تؤمن على ملكيتها أو إذا كان الأصل أن يكون تأمين الشيء على مالكه وهو هنا شركة الاعتماد الإيجاري، إلا أن عقد الاعتماد الإيجاري يخول الأطراف الاتفاق على أن يكون تأمينه على عاتق المستأجر.

الأمر الذي جعل معظم عقود الاعتماد الإيجاري للمنقولات تحمل المستأجر تبعات هلاك الأصل المؤجر طوال مدة العقد سواء كان هذا الهلاك كلياً أو جزئياً، ويتحمل المقترض المستأجر تابعة هلاك الأصل المؤجر سواء كان بخطئه أو كان بسبب أجنبي أو بسبب قوة قاهرة، وفي المقابل لا يتحمل المستأجر تبعه الهلاك في الحالة التي يرجع فيها الهلاك لخطأ المؤجر وهو ما لا يحدث إلا نادراً¹، حيث نصت المادة 34 من الأمر 96/09 على ما يلي: " يمكن أن يضع عقد الاعتماد الإيجاري أيضاً على عاتق المستأجر التزام تأمين الأصل المؤجر على حسابه، ضد مخاطر الإلتلاف الكلي أو الجزئي والتي تحد أو تمنع الاستعمال المنفق عليه".

كما تنص المادة 26 من ذات الأمر في "حالة ضياع جزئي أو كلي للأصل المؤجر، يكون المؤجر وحده مؤهلاً لقبض التعويضات الخاصة بتأمين الأصل المؤجر بغض النظر عن تكفل المستأجر بأقساط التأمين المكتتبه ودون الحاجة إلى تفويض خاص لهذا الغرض"، تلتزم شركة التأمين وفقاً لنص المادتين السابقتين الذكر في حالة تحقق الخطر المؤمن وهو هلاك الأصل المؤجر بتسليم مبلغ التأمين المحدد في العقد إلى المستفيد منه وهو شركة الاعتماد الإيجاري كما يلتزم المستأجر لإعادة المنقول المادي إلى حالته الأصلية على نفقته الخاصة فإن كان هلاكه كلياً وجب استبداله، أو إجراء الإصلاحات اللازمة لإعادته إلى حالته الأصلية إذا كان هلاكه جزئياً².

¹نادية أعراب، مرجع سابق، ص 46 .

²كهينة آيت ساعد، مرجع سابق، ص 62.

تخير شركة الاعتماد الإيجاري المستأجر في هذه الحالة بين زيادة العبء المالي للتأمين عن طريق رفع أقساط الأجرة أو إبرام عقد تأمين لدى شركة من شركات التأمين، ويجب في حالة إبرام المستأجر المستفيد لعقد تأمين موافقة شركة الاعتماد الإيجاري على شركة التأمين و تعيينها كمستفيد من وثيقة التأمين¹

يتبين من شرط التأمين على المنقول أو الأصل المؤجر أنه يتقرر لمصلحة شركة الاعتماد الإيجاري، وأنها هي المستفيدة منه وفي كل الفروض، وأن من يتحمل الأعباء الناشئة عنه إنما هو المستأجر، وأن الغاية من اشتراطه أيضا مصلحة هذا الأخير من حيث أن التأمين يخفف عنه آثار هلاك المنقول المادي.²

يتضح مما سبق وخلافا لنهج القواعد العامة في عقد الإيجار العادي والتي تفرض على المؤجر التزامات إيجابية كضمان العيوب وإجراء الصيانة، إضافة إلى تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، أن دوره في عقد الاعتماد الإيجاري يقتصر على مجرد ترك المستأجر ينتفع بالأصول الإنتاجية فحسب.³

المطلب الثاني: التزامات المستأجر بحماية الملكية في مواجهة الغير

قد يتوهم الغير بسبب استعمال المستفيد للمنقول أنه هو المالك لهذا المنقول، وبالتالي يكون المنقول في نظرهم جزءا من ضمانهم العام على أموال المستفيد فيولونه ثقتهم ويمنحوه ائتمانهم اطمئنانا منهم على دخول هذا المنقول كعنصر في الضمان العام للدائني المستفيد.

كذلك قد يقدم المستفيد على التصرف في المنقول بالبيع او الرهن مثلا بذلك بالتزاماته الناشئة على عقد الاعتماد الإيجاري، وفي ذلك إضرار حقيقي بمصالح شركة الايجار التمويلي التي تفقد أصلا كانت تملكه.⁴

¹ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 418 .

² صخر أحمد الخصاونة، مرجع سابق، ص 208.

³ أ.د. فيلالي بومدين، الطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري (leasing) في ضوء أحكام التشريع الجزائري، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد 1، مارس 2016، ص 79.

⁴ هاني دويدار، القانون التجاري- العقود التجاري- العمليات المصرفية- الأوراق التجارية- الإفلاس، مرجع سابق، ص 259.

حماية لملكية هذه الأصول التي تعتبر الضمان الجوهرى الذي تتمتع به شركة الاعتماد الإيجاري قرر لها المشرع حماية قانونية¹ في إطار الأمر 96/06 بفرض إجراء الشهر لعقود الاعتماد الإيجاري بموجب المادة الثالثة منه نظرا لما له من أهميه في إعلام الغير بملكية الشركة المؤجرة للأصول محل العقد و بالوضعية الحقيقية للمستأجر .

إضافة إلى ذلك تنص عقود الاعتماد الإيجاري عادة على إلزام المستفيد بضمان احترام حق ملكية الشركة الممولة للأصل المؤجر وعلى المستفيد اتخاذ جميع الإجراءات التي تحول دون التهديد بحق الملكية وذلك على نفقته و تحت مسؤوليته إلا أن عقود الاعتماد الإيجاري تواجه على وجه الخصوص بعض الحالات التي يلتزم حيالها المستفيد بالتزامات محددة سواء في حاله توقيع الحجز على الأصل المؤجر (الفرع الأول) أو في حاله التصرف في المحل التجاري الذي يستعمل فيه المنقول (الفرع الثاني) أو في حاله رهن الأصل المؤجر أو رهن أجرة الاعتماد الإيجاري (الفرع الثالث)، كما أن المستأجر يتحمل المسؤولية عن الأضرار التي يسببها الأصل المؤجر للغير (الفرع الرابع) وبالمقابل إعفاء شركات الاعتماد الإيجاري من رجوع الغير عليها رغم كونها مالكة له.²

الفرع الأول : إلتزامات المستأجر في حالة الحجز عن الأصل المؤجر

يمكن أن يوقع الحجز بطلب من دائن المستأجر معتقدا أن هذا الأخير مالك للأصل المؤجر أو بطلب من دائن شركة الاعتماد الإيجاري على أساس دخول هذه الأموال في ذمه الشركة المؤجرة .

أولاً : توقيع الحجز بطلب من دائن المستأجر

إن المستأجر التمويلى و خلال ممارسته للنشاط محل التمويل بموجب عقد الاعتماد الإيجاري و في إطار معاملاته مع الغير قد يقع في مديونية، و في حال عدم السداد الودى بحلول أو سقوط الآجال فإن الغير (الدائن) قد يقدم على تقديم طلب الحجز على أمواله و

¹ الحماية الاتفاقية: التزام المستفيد بموجب عقد التأجير التمويلى بوضع لوحة معدنية تظل ثابتة على المنقول المؤجر ويجب تدوين ما يفيد ملكية شركة التأجير التمويلى للمنقول عليها و أن المستفيد لا يجوز له إلا بوصفه مستأجرا له كما يجب أن يحافظ عليها بحيث تبدو قراءتها ممكنة طوال مدة العقد

² هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلى، مرجع سابق، 424

التنفيذ عليها كما هو منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث يتم التنفيذ على أمواله قصد ضمان استيفاء قيمة الدين الملتمزم به.

في هذا الشأن تحرص شركات الاعتماد الإيجاري على تضمين عقود الاعتماد الإيجاري التزاما يقع على عاتق المستأجر بإعلامها فورا وإخطارها بتوقيع الحجز، مما سيمنح لها فرصة التدخل لرفعه، حتى ولو وصل أمر الحجز إلى مراحل متقدمة بعد تدخل القضاء وعرض المنقول المحجوز للبيع بالمزاد العلني.

يجب عليه فضلا عن ذلك اتخاذ جميع التدابير لمنع توقيع الحجز أو لرفعه بحسب الأحوال ويكون ذلك بالإفادة بشهر عقد التأجير التمويلي الذي يجعل حق ملكية الشركة الممولة على الأصل نافذا في مواجهة دائنيه كذلك في حاله تخلف الشهر يفرض عقد التأجير التمويلي على المستفيد محاوله إقامة الدليل على علم الحاجز بما هو مقرر الشركة الممولة من حقوق على المال المحجوز.¹

ثانياً : توقيع الحجز بناء على طلب دائن شركة الاعتماد الإيجاري

لقد قام المشرع الجزائري بتنظيم مسألة الحجز أو التنفيذ على أموال المدين بموجب قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و الذي ينص على أنه يجوز لكل دائن بيده سند تنفيذي، أن يحجز حجزاً تنفيذياً، على ما يكون لمدينه لدى الغير²، وبالتالي يمكن لدائني المؤجر التمويلي الحجز على أمواله حتى لو كانت لدى الغير و ينطبق هذا الحكم على الأموال التي تكون في حوزة المستأجر التمويلي بموجب عقد الاعتماد الإيجاري، كما لا يجوز له الاعتراض على الحجز أو التنفيذ الذي قد يصيب هذه الأموال³.

يكون طلب توقيع الحجز بناء على عريضة يقدمها دائن مؤسسة الاعتماد الإيجاري إلى رئيس المحكمة حيث يصدر أمراً بتوقيع الحجز، ويقوم بعدها الدائن بإخطار المستأجر بوقوع

¹ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص425.

² راجع نص المادة 667 من القانون رقم 09/08، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر ج عدد 21، مؤرخة في 2008/04/23.

³ تنص المادة 626 من القانون رقم 09/08 "لا يجوز للغير الحائز للشيء محل التنفيذ أن يعترض على الحجز بادعائه أن له حق امتياز على هذا الشيء...".

حجز على المنقول الذي كان يحوزه، وهذا يؤدي إلى امتناع المستأجر من رد المنقول المحجوز إلى شركة الاعتماد الإيجاري.¹

يلتزم المستأجر بعد توقيع الحجز بإخطار الشركة الممولة بهذا الحجز بمجرد إعلانه به و بكل البيانات والمستندات الضرورية التي قدمها للمحضر القضائي الذي قام بعملية الحجز تطبيقاً لأحكام حجز ما للمدين لدى الغير والتي تؤكد على صحة ما أدلى به لاسيما مديونية الشركة الممولة وهو ما يأخذ به المشرع الجزائري في الفقرة التاسعة من المادة 39 من الأمر 96/09 عندما يلزم المستأجر بإشعار المؤجر فور حصول أي أمر يستدعي تدخله بصفته صاحب الملكية بما أن قيام المستأجر أو مؤسسه الاعتماد الإيجاري الحجز على الأصل المؤجر يعد أمراً خطيراً يستوجب عليه الإخطار إذا ما أراد تفادي مسؤولية توقيع الحجز.²

قد جعل المشرع الجزائري التزام المستأجر بإخطار المؤجر بأي أمر يستدعي تدخله بصفته صاحب الملكية التزاماً لا يخضع للاتفاق عليه بين الطرفين، بل هو التزام منصوص عليه الفقرة الثامنة من المادة 39 من الأمر رقم 09/96 السابق الذكر بأن المستأجر ملزم بإشعار المؤجر فور حصول أي أمر يستدعي تدخله بصفته صاحب الملكية حيث تنص على : " ..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 لاسيما في حالات الترميمات المستعجلة أو اكتشاف عيوب فيه أو اغتصاب أو ضرر من فعل الغير يصيب الأصل المؤجر .."، ودون شك فإن قيام دائن المستأجر أو مؤسسة الاعتماد الإيجاري بالحجز على الأصل أو المنقول المؤجر يعد أمراً خطيراً يستوجب على المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري القيام بعملية الإخطار حتى يتفادى بذلك كل مسؤولية قد تقع عليه عند عدم الإخطار بحصول الحجز للمنقول.³

¹ كهينة آيت ساعد، مرجع سابق، ص 76.

² هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، 426.

³ مبروك بن زيوش، مرجع سابق، ص 197

الفرع الثاني : إلتزامات المستأجر في حالة التصرف في المحل التجاري

تقتضي حيازة و انتفاع المستأجر بالأصول المؤجرة التي ترد عليها عقود الاعتماد وجودها في محل تجاري لكي يمارس المستأجر فيه نشاطه وهو ما يوحي بان ذلك المنقول من بين عناصر هذا المحل التجاري المادية والمعنوية وهو ما جعل عقود الاعتماد الإيجاري تواجه ذلك بنصوص خاصة وذلك على نحو يدفع كل تهديد بحقوق الشركة الممولة ويعتبر الشهر القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري الوسيلة القانونية التي تضمن بها الشركة الوضع الظاهر للمستأجر، إلا أن شركات الاعتماد الإيجاري لا تكتفي بالشهر فقط لضمان مصالحها وإنما تحسباً منها للحالات التي يمكن أن يتخلف فيها إجراء الشهر أو تلك التي لا يرتب فيها الشهر آثاره وإزاء ذلك دأبت عقود التأجير التمويلي على فرض التزام على عاتق المستفيد باتخاذ جميع التدابير اللازمة لضمان عدم شمول التصرف في المحل التجاري المنقول المؤجر وأهم ما يفرضه عليه ذلك من واجبات إخطار المشتري أو الدائن المرتهن في وقت مناسب بما يكون مقراً لشركة الاعتماد الإيجاري من حق ملكية المنقول، وفي الفرض الذي يكون فيه للمشتري أو للدائن المرتهن التمسك بقاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية يمكن إثارة مسؤولية المستفيد بسبب إخلاله بالتزامه العقدي باتخاذ جميع التدابير اللازمة لمنع شمول بيع أو رهن المحل التجاري للمنقول المؤجر.¹

يتعين على المستأجر أن يكف عن أي تصرف يؤثر في حق ملكية المؤجر، وخصوصاً الانتقاص من قيمة الأصل، ولا يخول له قيد أي حق عيني على الأصل مهما كان، سواء كان حق انتفاع أو قيد رهن أو إدخال الأصل ضمن رهن المحل التجاري، ويتعين عليه خصوصاً الامتناع عن بيع الأصل الذي ينتفع به في إطار عقد الاعتماد الإيجاري ويمكن عند ارتكاب أي مخالفة من طرف المستأجر أن ينجر عنها متابعته جزائياً بتهمة خيانة الأمانة.²

إذا كان المشرع الجزائري لم ينص صراحة عن ما يجب فعله من قبل المستأجر في حالة قيامه بالتصرف في محله التجاري التي به معدات مؤسسة الاعتماد الإيجاري، إلا أن حرص النصوص السابقة على التزام المستأجر بالحفاظ على الأصل وردها، وإشعار مؤسسة الاعتماد الإيجاري فوراً بكل أمر يستدعي تدخلها باعتبارها صاحبة الملكية كفيلة بأن تجعل المستأجر

¹ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، 429.

² مبروك بن زيوش، مرجع سابق، ص 197.

مسؤولاً أيضاً عن المعدات التي بداخل المحل التجاري إذا تصرف فيه ويجعل من حق مؤسسة الاعتماد الإيجاري أن تشترط على المستأجر مثل هذا الالتزام بمقتضى المادة 17 من الأمر 96/09.¹

الفرع الثالث : إلتزامات المستأجر في حالة رهن الأصل المؤجر أو الأجرة

يتميز عقد الاعتماد الإيجاري بخصوصية بارزة تتمثل في احتفاظ مؤسسة الاعتماد الإيجاري بملكية الأصل المنقول المادي طيلة مدة العقد حسب ما نصت عليه المادة 19 من الأمر 96/09، وأنه يستفيد من كل الحقوق القانونية المرتبطة بحق الملكية، ثم أكدت على ذلك المادة 27 منه وبشكل صريح بأن حق الملكية لا يقبل أي تقييد أو تحديد من أي نوع كان بسبب استعماله من قبل المستأجر أو بسبب أن العقد يسمح للمستأجر بالتصرف فيه بصفته وكيل المالك في العمليات القانونية والتجارية مع الغير والتي تكون مرتبطة بعملية الاعتماد الإيجاري، وهي الامتيازات التي يكرسها القانون كقاعدة عامة للمالك²، بأن يتصرف في ملكيته بأي تصرف سواء كان تصرفاً ناقلاً للملكية أو تمكين الغير من الانتفاع بأصل الملكية أو حق الاستغلال أو قيد رهن عليه³، ويترتب على ذلك قيامها برهن الأصل لبعض دائنيها ومن جانب آخر تكون شركة الاعتماد الإيجاري دائنة للمستفيد بأقساط الأجرة، وهي تستطيع بهذا الوصف رهن الدين الذي يشغل ذمة المستفيد وفيما يلي سنتطرق بداية لفرض رهن المنقول، ثم رهن الأجرة.⁴

أولاً : رهن الأصل المؤجر

تستطيع شركة الاعتماد الإيجاري استغلال ملكيتها للمنقول في تقديمه كضمان مقابل الحصول على الائتمان وتطبيقاً للقواعد العامة لا يكون الرهن نافذاً في مواجهه الغير إلا إذا تم نقل حيازة المنقول المرهون من يد الراهن إلى يد الدائن المرتهن أو إلى يد شخص ثالث يتفق المتعاقدان على وضع المنقول المرهون عنده⁵ طبقاً لأحكام المادة 961 من التقنين المدني

¹ مبروك بن زيوش، مرجع سابق، ص 198

² راجع المادة 674 المدني الجزائري، مرجع سابق.

³ مبروك بن زيوش، مرجع سابق، ص 199

⁴ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، 435.

⁵ كهينة آيت ساحد، مرجع سابق، ص 81

الجزائري التي جاء نصها كآتي " يجب لنفاذ الرهن في حق الغير أن يكون الشيء المرهون في يد الدائن أو الأجنبي الذي ارتضاه المتعاقدان".

يقضي عقد الاعتماد الإيجاري بقبول المستفيد مركز الأجنبي في تسلم المنقول في حاله رهنه رهنا حيازيا وهو ما يسمح بمضي المستفيد في الانتفاع بالمنقول المؤجر، ومن جانب آخر تستطيع الشركة استغلال ملكيتها للمنقول في تقديمه كضمان مقابل حصولها على الإئتمان، ولقد رأينا من قبل أن عقد التأجير يلقي على عاتق المستفيد القيام بجميع الأعمال اللازمة للمحافظة على الأصل المؤجر وصيانتة إضافة إلى ذلك وبوصفه أجنبيا في تسلم المنقول المرهون يمكن لشركه التأجير التمويلي الرجوع عليه بالتعويض عما لحقه من ضرر بسبب إخلال المستفيد بالتزامه بالمحافظة على المنقول المرهون وانعكاس ذلك على علاقة شركه التأجير التمويلي الرهنة بالدائن المرتهن، فضلا عن جواز رجوع الدائن المرتهن بالتعويض على المستفيد بسبب الإخلال بالالتزامات الملقاة على عاتقه بوصفه أجنبيا في تسلم المنقول المرهون.¹

ثانياً : رهن الأجرة

إن أقساط الأجرة التي تكون في ذمة المستأجر تعتبر مقابل انتفاعه بالأصل المؤجر، ومن ثم فهي أيضا ملك للمؤجر فيكون له الحق في رهنها وذلك باعتبارها ديناً في ذمة المستأجر إلا أنه يتعين عليه إخطار المستأجر بالرهن ليكون نافذاً في مواجهة الغير،² قياساً على أحكام نفاذ حوالة الحق المدنية التي تنص فيها المادة 241 من القانون المدني الجزائري على انه "لا يحتج بالحوالة قبل المدين أو قبل الغير إلا إذا رضي بها المدين أو أخبر بها بعقد غير قضائي" وبترتب على ذلك أن رهن الدين يكون نافذاً في مواجهه الغير إذا قبل المستأجر الرهن.³

¹ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، 437.

² مبروك بن زيوش، مرجع سابق، ص 200 .

³ كهينة آيت ساحد، مرجع سابق، ص 84

كذلك لا يجوز للمدين الراهن اقتضاء الدين المرهون قبل استيفاء الدائن المرتهن كامل حقه بالإضافة إلى الفوائد الناشئة عنه و المصروفات¹.

الفرع الرابع: مسؤولية المستأجر عما يحدثه الأصل المؤجر من ضرر:

يقتضي تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري تمكين شركات الاعتماد الإيجاري المستأجر من الانتقال بالأصل المؤجر عن طريق تسليمها إليه واحتفاظها هي بملكيته وباعتبار أن حيازة الأصل تكون في يد المستأجر فانه يفترض أن يتحمل المسؤولية عن الأضرار التي يسببها هذا الأصل للغير وبالمقابل إعفاء شركات الاعتماد الإيجاري منها رغم كونها مالكة له .

قد جعل المشرع الجزائري شرط الإعفاء من المسؤولية المدنية من الشروط الاختيارية الخاصة في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، وخول اختيار مثل هذا الشرط من قبل الأطراف المتعاقدة، وقد نصت الفقرة الثالثة من المادة 17 من الأمر 09/96 على إعفاء المؤجر من المسؤولية المدنية تجاه المستأجر أو اتجاه طرف آخر في كل المرات التي لا يحدد فيها القانون هذه المسؤولية على أساس أنها من النظام العام .

تحرص معظم شركات الاعتماد الإيجاري على تضمين عقودها المبرمة على قيد شرط بجعل المستأجر وبصفته حارسا للأصل المؤجر ابتداء من تاريخ استلامه والى غاية نهاية عقد الاعتماد الإيجاري، مسؤولاً عن أي ضرر يلحق الغير³.

إدراج شرط إعفاء المؤجر من المسؤولية المدنية في عقد الاعتماد الإيجاري، يستجيب مع حقيقة وجود الأصل المؤجر تحت حيازة المستأجر، الذي يكون بصدد استعماله، وهو الذي يتولى حراسته، وهو الذي يقوم باستغلاله ومراقبته، وهذا يتفق مع ما تشترطه المادة 138 من القانون المدني⁴، والحراسة يقصد بها السيطرة الفعلية على الأصل و توجيهه و التصرف في

¹ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، 441.

² تنص المادة 17 من الأمر 09/96 'إعفاء المؤجر من المسؤولية المدنية تجاه المستأجر أو اتجاه طرف آخر في كل المرات التي لا يحدد فيها القانون هذه المسؤولية، على أساس أنها من النظام العام، ويترتب عنها بطلان الشرط التعاقدى الخاص بها'³ مبروك بن زيوش، مرجع سابق، ص 206.

⁴ تنص المادة 138 من التقنين المدني الجزائري على انه "كل من تولى حراسه الشيء وكانت له قدره الاستعمال والتسيير والرقابة يعتبر مسؤولاً عن الضرر الذي يحدث ذلك الشيء"

أمره بشكل يسمح للمستأجر باستعماله و توجيهه وفرض الرقابة عليه بمعنى أن يسيطر الشخص على الشيء سيطرة مباشرة أو مادية أو من خلال شخص آخر بمقتضى نقل الحراسة إليه من المالك بالإضافة إلى تسلطه على الشيء وذلك لتمتعه بسلطة التوجيه والإشراف عليه بغض النظر عن وجه استخدامه.¹

إلا أن الإعفاء من المسؤولية المدنية والمقرر بحسب الفقرة الثالثة من المادة 17 ليس عاما وفي كل الحالات، بل إنها استبعدت مسؤولية المستأجر بمفهوم المخالفة لهذه الفقرة في الحالات التي نص عليها القانون وكانت متعلقة بالنظام العام واعتبرت أن شرط مثلها يؤدي إلى بطلانه.

بالرجوع إلى أحكام الفقرة الثانية من نص المادة 138 من القانون المدني²، فإن المشرع الجزائري أعفى المستأجر من مسؤولية الضرر الذي يسببه الأصل المؤجر للغير في حالة ما إذا أثبت أن الضرر الذي حدث كان بسبب لم يكن يتوقعه، مثل عمل الضحية أو عمل الغير أو الحالة الطارئة أو القوة القاهرة، وهذه الحالات المحددة في القانون المدني من النظام العام واشترط مثلها يعد شرطا باطلا ولاغيا في مفهوم الفقرة الثالثة من المادة 17 من الأمر 96/09³.

مع ذلك لا تأمن شركة التأجير التمويلي من إمكانية رجوع المضرور عليها بالمسؤولية ويرجع ذلك إلى قرينة الحراسة التي يفترض بموجبها أن مالك الشيء هو الحارس له ولا يخفى ما لهذه القرينة من أهمية بالنسبة إلى المضرور في حالة جهله بواقعة نقل الحراسة إلى شخص آخر من جانب وتقادي عبء إثبات عناصر الحراسة في حاله رجوعه بالمسؤولية على شخص غير المالك.

إلا أن قرينة الحراسة قرينة بسيطة و يجوز للمالك إقامة الدليل على انتقال الحراسة إلى شخص آخر وهو ما قد يبدو يسيرا في مجال التأجير التمويلي نظرا لموقف الشركة الممولة

¹ كهينة آيت ساعد، مرجع سابق، ص 56 .

² تنص الفقرة الثانية من المادة 138 من التقنين المدني "ويعفى من هذه المسؤولية الحارس للشيء إذا أثبت أن ذلك الضرر حدث بسبب لم يكن يتوقعه مثل عمل الضحية، أو عمل الغير، أو الحالة الطارئة، أو القوة القاهرة."

³ مبروك بن زيوش، مرجع سابق ص 208

السلبى من الأصل والانتفاع به وبالتالي انتقال جميع السلطات المرتبطة باستعماله وتوجيهه والإشراف عليه إلى المستفيد.¹

بذلك فإن المستأجر بموجب عقد الـليزنج يتحمل مسؤولية كافة الأضرار التي تتسبب بها الأموال المؤجرة للغير سواء أكانت تلك الأضرار ناتجة عن طبيعة تلك الأموال أم عن استعمالها دون تفريق ويبقى المؤجر بمنأى عن أية مسؤولية تجاه الغير حتى ولو كانت تلك المسؤولية ناشئة عن فعل الجوامد،² وبالتالي وبالتالي في حالة رجوع الغير على المؤجر بالمسؤولية فإنه يمكن لهذا الأخير أن يرجع بدوره على المستأجر.³

¹ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلى، مرجع سابق، ص 447

² نادر عبد العزيز شافي، مرجع سابق، ص 181.

⁴ بن عزوز ربيعة، مظاهر استغلال القوالب العقدية لتقوية مركز المؤجر في عملية الاعتماد الإيجاري، مجلة الأستاذ الباحث، المجلد الأول، العدد العاشر، جوان 2018، ص 368.

لقد حرصت شركات الاعتماد الإيجاري على اللجوء إلى ضمانات قوية توظف من الملكية أداة لها وتجعلها في مركز متميز يخول لها الحصول على حقوقها، أين تظل محتفظة بملكية المال التي تقوم بتأجيره طوال مدة العقد، وكما رأينا أثر احتفاظ المؤجر بملكية المنقول المادي خلال سريان عقد الاعتماد الإيجاري في الفصل الأول، سنتناول في هذا الفصل ما يترتب عن هذه الخاصية من أثر عند إنتهاء مدة العقد، والذي قد ينتهي نهاية طبيعية لكن ولخصوصية عقد الاعتماد الإيجاري فالنهاية الطبيعية له ثلاث حالات وهم الخيارات الثلاث الممنوحة للمستفيد عند نهاية مدة العقد المتفق عليها إما شراء المال من طرف المستأجر أو رده إلى الشركة المؤجرة باعتبارها صاحبة المال أو تجديد عقد الاعتماد الإيجاري مرة أخرى، و قد ينتهي العقد أيضا نهاية غير طبيعية قبل حلول أجله بما أنه عقد ملزم لجانبين فإنه يترتب في ذمة كل طرف من طرفيه حقوق و إلتزامات وإِ خلال أحد الأطراف بتنفيذ إلتزاماته يخول للطرف الآخر الحق في طلب الفسخ في الحالة الأولى وإن لم يمارس المستأجر حقه في شراء الأصل المؤجر و لا تجديد العقد، يكون ملزما برد ما أجر له من أصول إلى شركة الاعتماد الإيجاري باعتبارها هي

المالكة لها، أما في الحالة الثانية وعلى إثر فسخ العقد لعدم قدرة المستأجر على الوفاء لأي سبب من الأسباب يتمكن لمؤجر كونه صاحب حق ملكية على الأموال المؤجرة من استردادها إضافة إلى تقاضيه تعويضا بحدود سلفا في عقد الاعتماد الإيجاري إعمالاً للشرط الفاسخ .

ما يدفعنا إلى بحث أثر الاحتفاظ بملكية المنقول المادي عند فسخ عقد الاعتماد الإيجاري (النهاية غير الطبيعية) قبل بحث أثر الاحتفاظ بملكية المنقول المادي عند انتهائه بحلول أجله (النهاية الطبيعية) هو أن فسخ العقد من ناحية التسلسل الزمني، فيما لو أثير، يحصل قبل حلول أجل العقد.

لذلك سنتناول في هذا الفصل إسترداد المؤجر للأصل المؤجر عند فسخ عقد الاعتماد الإيجاري (المبحث الأول) ثم رد الأصل المؤجر عند الإنقضاء الطبيعي لعقد الاعتماد الإيجاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول

إسترداد المؤجر للأصل المؤجر عند فسخ عقد الاعتماد الإيجاري

بالرغم من أن عقد الاعتماد الإيجاري يخضع للقواعد العامة التي تحكم انتهاء العقود بشكل عام، فإن الطبيعة الخاصة لهذا العقد فرضت في بعض الحالات أحكاما خاصة تتناسب مع طبيعة ومبررات وجوده، إذ تتمتع شركة الاعتماد الإيجاري بمركز أقوى من مركز المستأجر تبعا لقيامه بالدور التمويلي لذلك العقد، و تعمل على نقل أغلبية الالتزامات التي تفرضها عليها القواعد العامة إلى المستأجر، و تحرص على الاحتفاظ بحقوقها في طلب إنهاء العقد قبل حلول أجله إذ لم يقيم المستأجر بالتزاماته التعاقدية أو إذا أصيب بأزمات تؤثر على قيامه بتلك الالتزامات، كإفلاسه أو طلبه للصلح الوافي من الإفلاس أو توقفه عن العمل أو الحجز على أمواله أو وفاته، كما تحرص على ضمان حقوقها إن تحققت إحدى هذه الحالات وذلك باستردادها الأموال المؤجرة موضوع الحق كأثر لتمتعها بملكيته إضافة إلى تعويضها عن الأضرار التي تلحق بها من جراء هذا الفسخ، لذلك سندرس حالات فسخ عقد الاعتماد الإيجاري (المطلب الأول) ثم الأثر المترتب عن فسخ العقد من خلال دراسة أحكام استرداد المؤجر للمنقول المادي عن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: حالات فسخ عقد الاعتماد الإيجاري

الفسخ طبقا للقواعد العامة هو الجزاء المترتب عن امتناع أحد المتعاقدين في تنفيذ التزاماته بمناسبة العقد، ومن تم تحرر المتعاقد الآخر بدوره من التزاماته بمناسبة نفس العقد أي الحق في حل الرابطة العقدية¹، وهذا ما جاء النص عليها في المادة 119 من التقنين المدني: "في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه"، وهو ما يسمى بالفسخ القضائي وهذا هو الأصل، ويكون في

¹ صالح بن نوي، شرط الإحتفاظ بالملكية في عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017/2018، ص40.

بعض الأحوال بحكم القانون أو ما يصطلح عليه بالإنفساخ¹ إذا استحال تنفيذه لسبب أجنبي²، بالنسبة للأمر 09/96 لم يتضمن قواعد خاصة تنظم انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري بقوة القانون في حالة هلاك الأصل المؤجر، غير أنه نص في المادة 26 منه على حق المؤجر بقبض التعويضات الخاصة بالتأمين في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي للأصل المؤجر وبالرجوع للقواعد العامة للإيجار³ فالهلاك الكلي للأصل المؤجر يؤدي إلى انفساخ العقد بقوة القانون ويكون للمؤجر قبض التعويضات الخاصة بالتأمين وإذا كان الهلاك جزئياً فهذا لا يؤدي إلى انعدام محل الإلتزام وإنما يدخل في نطاق التزم للمستأجر بحفظ وصيانة وإصلاح المال المؤجر الذي يلقبها على عاتقه عقد الاعتماد الإيجاري⁴.

قد يكون باتفاق المتعاقدين مقدماً وقت صدور العقد بأن يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه عند إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته أي بتحقق الشرط الفاسخ والحكم بالفسخ فيه إذا قامت حاجة لصدوره يكون مقررراً لا منشئاً له وهو ما يسمى بالفسخ الإتفاقي⁵.

طبقاً لنص المادة 119 من القانون المدني الجزائري المشار إليها آنفاً ونص المادة 13 من الأمر 09/96 التي تنص " إن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة غير القابلة للإلغاء من قبل طرف من الأطراف تمنح الطرف الآخر حق التعويض ... "، يتضح أن أي طرف من أطراف عقد الاعتماد الإيجاري يستطيع طلب الفسخ، فيحق للمستفيد ذلك بسبب إخلال المؤجر بتنفيذ التزاماته العقدية بالجوء للقضاء تطبيقاً للقواعد العامة أو المطالبة بالفسخ اتفاقاً إعمالاً لشرط التقايل المدرج في العقد، إلا أنه من الناحية العملية من الصعوبة بما كان

¹ وتنص المادة 121 من القانون المدني الجزائري على أنه: "في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزم بسبب تنفيذه انقضت معه الإلتزامات المقابلة له وينفسخ العقد بحكم القانون".

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (نظرية الإلتزام بوجه عام)، الجزء الأول: دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، ص 725.

³ أنظر المادة 39 من الأمر 09/96 السالف الذكر.

⁴ عبد الصمد حوالف، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (الليزنج)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق جامعة أوبكر بلقايد، تلمسان، 2009/2008، ص 145.

⁵ وتنص المادة 120 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً بحكم القانون عند عدم الوفاء بالإلتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المنقولة عليها وبدون حاجة إلى حكم قضائي وهذا الشرط لا يعفي من الأضرار، الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين".

أن يطلب المستأجر الفسخ نظراً لما يصطدم به هذا الطلب من عقبات أهمها فترة الإيجار الغير قابلة للإلغاء إذ اعتبر المشرع الفسخ خلالها تعسفياً وبالتالي التعويض عن أفساط الإيجار المتبقية ومن جهة أخرى انحصار إلتزامات وأداءات المؤجر في حدود ضيقة والتي تحملها المستأجر في المقابل وكذا ما نصت عليه المادة 18 من إمكانية تنازل المستأجر عن الفسخ و تنازله عن ضمان الاستحقاق، وعن ضمان العيوب الخفية، مما يعني أن شركة الاعتماد الإيجاري معفية من تحمل هذه الإلتزامات، الأمر الذي لا يترك مجالاً لإثارة مسؤوليتها.¹

أما في حالة تمسك المستأجر بالفسخ تنفيذاً لشرط التقايل يتعين توافر شروط معينة قد تجعل المستأجر يعزف عن التمسك بالفسخ، من ذلك عدم جواز تمسك المستأجر بفسخ العقد، إلا بعد مرور مدة معينة من نفاذ عقد بالإضافة إلى التعويض الواجب دفعه من قبل المستأجر لشركة الاعتماد الإيجاري، فانه عادة ما يكون محددًا على ضوء تلك الأقساط غير المدفوعة من الأجرة أي تلك التي كان على المستأجر أن يؤديها للشركة على فرض امتداد العقد دون فسخه، كما يقيد إلتزامه بتقديم مشتر للأصل أو مستأجر له حسب شروط تحددها شركة الاعتماد الإيجاري.²

من خلال الإلتزامات التي تقع على المستأجر لو اختار فسخ عقد الاعتماد الإيجاري، فإنه يكون مضطراً في غالب الأحيان إلى المضي في تنفيذ العقد، كونه يجد أن مصلحته بالاستمرار في تنفيذ العقد وتفاذي دفع التعويض الباهظ التكاليف، تغلب مصلحته في التمسك بالفسخ.

يتضح عملياً أن الفسخ متوقف على رغبة المؤجر الأمر الذي يدل على المكانة المميزة التي يتمتع بها نتيجة احتفاظه بملكية المنقول المادي خلال هذه المرحلة، ستقتصر دراستنا على حالات الفسخ من المؤجر ويكون له ذلك عند عدم أداء المستأجر الأجرة في المواعيد المتفق عليها (الفرع الأول)، أو إعلان إفلاس المستأجر (الفرع الثاني)، تصفية المستأجر (الفرع الثالث).

¹ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 464 .

² مبروك بن زيوش، مرجع سابق، ص 224 .

الفرع الأول: عدم أداء الأجرة في المواعيد المتفق عليها

يعد إخلال المتعاقد بالتزامه العقدي السبب الموجب لطلب فسخ العقد الملزم للجانبين و الالتزام بدفع الأجرة هو أحد الالتزامات الرئيسية التي تقع على المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري وبالتالي يترتب على إخلاله بهذا الالتزام حق المؤجر في طلب فسخ العقد¹، لأن إخلال المستأجر بهذا الالتزام من شأنه إهدار الفرصة أمام المؤجر في استرداد ما دفعه من ثمن الأموال المؤجرة وما توقعه من الحصول على ربح جراء تمويله للمستأجر من خلال عملية الاعتماد الإيجاري .

قد درجت شركات الاعتماد الإيجاري على إيراد شرط في عقد الاعتماد الإيجاري ينص على إعتبار العقد مفسوخاً حكماً وبدون أي معاملة قضائية أو غير قضائية في حال عدم قيام المستأجر بدفع أي قسط من بدلات الإيجار في موعده، لكن هذا لا يمنع أياً من الطرفين اللجوء للقضاء إذا ثار نزاع حول توفر الشروط التي تبرر اعتبار العقد مفسوخاً، وهي عدم دفع بدلات إيجار ويكون حكم القضاء في هذه الحالة معلناً للفسخ وليس منشئاً له² .

الأكثر من ذلك أن المشرع الجزائري تشدد في هذه الحالة بحيث أعطى للشركة المؤجرة حق فسخ العقد بمجرد عدم دفع القسط الواحد من الإيجار فيتوقف فسخ عقد الاعتماد الإيجاري على إعلان الشركة الممولة رغبتها في ذلك بأشعار مسبق أو إعدار لمدة 15 يوماً كاملة³، وفقاً للمادة 20 من الأمر 09/96 سالف الذكر التي تنص على أنه " يمكن المؤجر طوال مدة عقد الاعتماد الإيجاري وبعد إشعار مسبق أو إعدار لمدة 15 يوماً كاملة أن يضع حداً لحق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر واسترجاعه بالتراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للاستئناف يصدر بذيل العريضة عن رئيس محكمة إقامة المؤجر وذلك في حالة عدم دفع المستأجر قسطاً واحداً من الإيجار..."

تكمن أهمية مهلة الإعسار في إعطاء المستأجر فرصة لترتيب أوضاعه المالية وسداد قيمه الأجرة المستحقة خاصة أنه لا يمكن التمسك بعقد الاعتماد الإيجاري بعد مرور هذه

¹ عبد الصمد حوالم، مرجع سابق، ص 133.

² نادر عبد العزيز شافي، مرجع سابق، ص 313 .

³ آيت ساحن كهيينة، مرجع سابق، ص 122 .

المهلة إلا إذا وافقت شركة الاعتماد الإيجاري على ذلك¹، وجدير بالذكر انه يمكن لهذه الأخيرة الرجوع على الكفيل الذي ضمن قيام المستأجر بكافة إلتزاماته²، لزم الكفيل بدفع جميع المبالغ المتوجبة على المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري.²

الفرع الثاني: إعلان إفلاس المستأجر

لاشك أن أبلغ المظاهر على إفسار المستفيد وعجزه عن مواجهه الأعباء المالية الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري يكون في حالة شهر إفلاسه، لذلك تحرص عقود الاعتماد الإيجاري على شمول الشرط الفاسخ الصريح الوارد بها حالة إفلاس المستفيد وتعد هذه الحالة بمثابة ناقوس الخطر بالنسبة لشركة الاعتماد الإيجاري إذ تنبئ عن إحتمال عدم إستيفاء حقوقها المالية بسبب ما يعترى المستأجر من أحوال طارئة عليه، ويكون في أعمالها الشرط الفاسخ الصريح مايقبها من مخاطر افسار المستفيد هذا ما جاء النص عليه من خلال المادتين 13 و 22 من الأمر 09/96 السالف الذكر.³

سبب وضع هذا الشرط هو قيام العقد على الإعتبار الشخصي⁴، فشركة الاعتماد الإيجاري لا توافق على تمويل المستأجر إلا بعد أن يتبين لها بشكل أكيد قدرته على القيام بموجباته التعاقدية وهذا يظهر من خلال ما يقدمه المستأجر من مستندات وأوراق تعكس وضعيته التجارية والمالية وسمعته في السوق بما يجعله محلاً للثقة، لذلك من الطبيعي أن يتأثر وجود عقد الاعتماد الإيجاري واستمراره بدوام احتفاظ المستأجر بالمقومات التي بنا عليها المؤجر ثقته فيه عند إبرام العقد.⁵

¹ نص الفقرة الثانية من المادة 20 من الأمر 09/96 : " لا يمكن للمستأجر أن يتمسك بعقد الاعتماد الإيجاري للإستفادة من مواصلة الإيجار وفق الشروط المتفق عليها أوليا اذا مارس المؤجر حقه في استرجاع الأصل المؤجر وفقا للشروط المحددة في الفقرة السابقة ما عدا حاله وجود موافقة صريحة من المؤجر وبشكل عدم دفع قسط واحد من الإيجار فسحا تعسفا لهذا العقد."

² نادر عبد العزيز شافي، مرجع سابق، ص 312 .

³ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 483.

⁴ نصت المادة 1/244 من القانون التجاري الجزائري "يترتب بحكم القانون على الحكم بإشهار الإفلاس، و من تاريخه تخلي المفلس عن إدارة أمواله أو التصرف فيها بما فيها الاموال التي قد يكتسبها بأي سبب كان، وما دام في حالة الإفلاس ويمارس وكيل التفليسة جميع حقوق ودعاوى والمفلس المتعلقة بدمته طيلة مدة التفليسة"

⁵ نادر عبد العزيز شافي، مرجع سابق، ص 322.

طبقا للقواعد العامة فإن أموال المدين جميعها ضامنة لوفاء ديونه إلا ما استثني بنص قانوني صريح¹، و في حالة عدم وجود حق أفضلية مكتسب طبقا للقانون فإن جميع الدائنين متساوون، تجاه هذا الضمان² غير أنه و حماية لحقوق المؤجر التمويلي من مخاطر إشهار إفلاس المستأجر وضع المشرع لفائدة الأول ضمنا خاصا بموجب المادة 22 من الأمر 09/96 مرده³ احتفاظ المؤجر بملكية المنقول المادي المؤجر وبالتالي لا يمكن أن تدخل في أموال التفليسة ولا في الضمان العام لدائني المستأجر العاديين أو الإمتيازيين³.

لم ينص المشرع في الأمر 09/96 على جواز استمرار الوكيل المتصرف القضائي لعقد الاعتماد الإيجاري وفضل ترك ذلك لما تقرره القواعد العامة أو لإرادة الأطراف، حيث نصت المادة 298 من القانون التجاري، على إمكانية استمرار الوكيل المتصرف القضائي في الإيجار بشرط أن يلتزم و باعتباره ممثل جماعة الدائنين بجميع ما يترتب عنه العقد من آثار وخاصة أداء القيمة الإيجارية في مواعيدها، ولعلّ الحكمة من منح الوكيل المتصرف القضائي الحق في الاستمرار في العقد ترجع إلى رغبة المشرع الحفاظ على نشاط المشروع المستفيد وعدم انهياره بصورة مفاجئة و منعا للإضرار به وبمصالح دائنيه اللذين يكونون جماعة الدائنين⁴.

الفرع الثالث: تصفية المستأجر

يترتب على إنقضاء الشخص الاعتباري خضوعه للتصفية لمعرفة ما له من حقوق وما عليه من ديون، ودور المصفي هو إنهاء جميع الأعمال والتصرفات التي كان الشخص المعنوي بدئها ولم يتمها قبل حله، وتعتبر التصفية أثر مترتب بقوة القانون على إنقضاء الشركة⁵، ويتولى المصفي القيام بجميع الأعمال اللازمة لتصفية الشخص المعنوي من تحصيله

¹ نادية فوضيل، الإفلاس و التسوية القضائية في القانون الجزائري، ط02، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 48.

² أنظر نص المادة 188 من أمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، سالف الذكر.

³ نص المادة 22 من الأمر 09/96 "لا يخضع الأصل المؤجر لأية متابعة من دائني المستأجر العاديين أو الإمتيازيين مهما كان وضعهم القانوني وصفتهم، سواء أخذوا بعين الاعتبار بصفة فردية أو على شكل كتلة في إطار إجراء قضائي جماعي".

⁴ عبد الصمد حوالم، مرجع سابق، ص138.

⁵ نصت المادة 766 فقرتها الأولى من القانون التجاري بقولها: "تعتبر الشركة في حالة تصفية من وقت حلها مهما كان السبب..."

تحصيله لحقوقه وسداد ديونه واستخراج الصافي من أمواله لقسمته بين الشركاء¹، كما يمثل شركة المستأجر في عقد الاعتماد الإجاري مع احتفاظها بشخصيتها القانونية خلال فترة التصفية بالقدر اللازم لهذه الأعمال وفقاً لنص المادة 6/277 من القانون التجاري الجزائري التي تنص على انه " وتبقى الشخصية المعنوية للشركة قائمة لاحتياجات التصفية إلى أن يتم إقفالها"².

إن يترتب على احتفاظ الشخص الاعتباري بشخصيته القانونية، استمرار المصفي في تنفيذ العقود التي يلزم استمرارها لتصفية أعماله ومنها عقد الاعتماد الإجاري، ولما كان عقد الاعتماد الإجاري من العقود الذي تؤسس وتبنى على الاعتبار الشخصي أي أن شخصية المستأجر تكون محل اعتبار بالنسبة للمؤجر، فإن وجود المصفي قد يتعارض مع هذا الاعتبار بالنسبة للمؤجر، لذا وبالعودة إلى الأمر 09/96 نجد أن المادة 13، نصت على إمكانية تضمين عقد الاعتماد الإجاري خاص يخوّل لأحد طرفي العقد طلب فسخ العقد، إذا كان الطرف الآخر شخصاً معنوياً في حالة تصفية³.

عليه فإن لفسخ عقد الاعتماد الإجاري من قبل الشركة المؤجرة أسبابه، قد تتحقق فعلاً وقد يكون خطر وقوعها كاف لها للتمسك بالفسخ إعمالاً للشرط الفاسخ الصريح، الذي يتضمنه عقد الاعتماد الإجاري⁴.

المطلب الثاني : أحكام استرداد المؤجر للمنقول المادي

بالرجوع إلى القواعد العامة التي تحكم آثار فسخ العقد نصت المادة 122 من القانون المدني الجزائري على أنه: " إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض "

¹ نوال قحموس يامي، عقد الاعتماد الإجاري في ظل القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013/2012، ص 220.

² آيت ساحن كهيينة، مرجع سابق، ص 127.

³ عبد الصمد حوالف، مرجع سابق، ص 142.

⁴ مبروك بن زيوش، مرجع سابق، ص

يتضح من نص المادة أن الأثر المترتب على فسخ العقد، هو إرجاع المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد دون النظر إلى سبب الفسخ، أي سواء كان فسخاً قضائياً أو اتفاقاً أو انفساخاً بقوة القانون.¹

إلا أن عقد الاعتماد الإيجاري من عقود المدة فيترتب عن فسخ هذه العقود آثاراً بالنسبة إلى المستقبل فقط أي دون أن يكون له أثر رجعي ويترتب على ذلك أنه في حاله فسخ العقد تسترد شركة التأجير التمويلي الأصل المملوكة ويزول عن عاتق المستفيد التزامه دفع أقساط الأجرة التي لم تحل بعد أما عن أقساط الأجرة التي تكون استحققت قبل فسخ العقد فإنها تعد ملكاً خالصاً للشركة المؤجرة نظراً لانعدام الأثر الرجعي للفسخ، وفي الفروض التي يرجع فيها الفسخ إلى خطأ المستفيد يقترن الشرط الفاسخ الصريح دائماً بشرط جزائي يحدد التعويض المقرر لشركه التأجير التمويلي عن الفسخ.²

لذلك سندرس كيفية استرداد شركة الاعتماد الإيجاري للمنقول المادي من المستأجر (فرع أول) وحق شركة الاعتماد الإيجاري في التعويض بعد الفسخ إعمالاً للشرط الجزائي (فرع ثاني).

الفرع الأول: استرداد الأصل المؤجر

تعتبر شركة الاعتماد الإيجاري، من الناحية القانونية، صاحبة حق الملكية على الأموال التي تكون موضوعاً لعقود الاعتماد الإيجاري، ولا يخفى ما للملكية من دور خاص فيها إذ تمكن المؤجر من إسترداد الأصل المؤجر على إثر فسخ عقد الاعتماد الإيجاري كضمان جوهري ضد خطر إفسار المستأجر³، وذلك حسب ما نصت عليه المادة 20 من الأمر السالف الذكر، و التي يستخلص منها شرطين يتمثل الأول في امتناع المستأجر عن دفع قسط واحد من أقساط الإيجار، أما الشرط الثاني و يتمثل في إقامة الحجة على المستأجر المتخلف في الوفاء ببديل الإيجار بموجب إشعار مسبق و/أو إذار لمدة خمسة عشر يوماً كاملة (15)، ويتم استرداد الأصل إما رضائياً عندما يقبل المستأجر تسليم الأصل المؤجر بجميع تكاليف

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (نظرية الإلتزام بوجه عام)، مرجع سابق، ص 726 .

² هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق 493.

³ المرجع نفسه، ص 494.

رده، أو قضائياً لما يستتفد المؤجر كل المحاولات الرضائية و ذلك عن طريق أمر على ذيل عريضة يصدره رئيس المحكمة مكان إقامة المؤجر عن طريق الإستعجال¹.

في حال عدم إعادة الأموال يصبح المستأجر ملزماً بدفع بدل المثل للمؤجر تعويضاً عن الإشغال غير المشروع للأصل المؤجر لحين تسليمه، وتقدر قيمة هذا التعويض بنفس قيمة بدلات الإيجار المتفق عليها في العقد، إذ لا يؤدي دفع بدلات الإيجار بعد فسخ العقد إلى إعادة إحياء عقد الاعتماد الإيجاري المفسوخ لأن الدفع في هذا المجال يعتبر بمثابة جزء من المبالغ المستحقة تعويضاً عن الفسخ الحاصل، ويعتبر المستأجر ملزماً برد الأموال المؤجرة موضوع العقد بشكل فعلي وبحالة جيدة، ويبقى مسؤولاً عنها وضامناً لها إلى حين الإعادة، ويجب أن تتم تلك الإعادة دون شروط².

إن مطالبة شركة الاعتماد الإيجاري بالاسترداد لا يمكن أن تمارس إلا في أجل سنة واحدة اعتباراً من نشر القرار المثبت للتوقف عن الوفاء، كما أن المشرع الجزائري يعطي لكل شخص الحق في الاسترداد من التفليسة للأشياء التي تثبت له ملكيتها أو حق استردادها وقت شهر الافلاس³.

لا تهدف شركة الاعتماد الإيجاري من وراء استرداد الأصل المؤجر إلى الاحتفاظ به بل لتتصرف فيه مرة أخرى إما بالبيع أو الإيجار من جديد لصالح مستأجر آخر من أجل إهلاك كامل رأسمالها، الذي لم يتم اهتلاكه من خلال أقساط الإيجار المدفوعة، فالأمر مرده إلى ما يكون للأصل المؤجر من قيمة سوقية وقت الاسترداد⁴، وتظهر أهميتها بالنسبة لشركة الاعتماد الإيجاري كلما أعملت الشرط الفاسخ الصريح الوارد في العقد مبكراً أي بمرور وقت ضئيل فقط على العمر الاقتصادي للمنقول لأن مرور وقت طويل على ذلك يؤدي إلى

¹ في هذا الشأن تنص المادة 20 من الأمر رقم 09/96 يمكن المؤجر طوال مدة عقد الاعتماد الإيجاري ويعد إشعار مسبق و/أو إعدار لمدة خمسة عشر (15) يوماً كاملة أن يضع حداً لحق المستأجر بالانتفاع بالأصل المؤجر واسترجاعه... وذلك في حالة عدم دفع المستأجر قسطاً واحداً من الإيجار...."

² نادر عبد العزيز شافي، مرجع سابق، ص 349

³ فيروز بن شنوف، النظام القانوني للاحتفاظ بملكية النقول المادي في عقد الاعتماد الإيجاري للمنقولات، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016، ص 173 .

⁴ آيت ساحن كهيينة، مرجع سابق، ص 137.

اضمحلاله اقتصادياً، وبالتالي نقص قيمته السوقية بالمقارنة مع القيمة المتبقية لتملك المستأجر للأصل في حالة إعماله خيار الشراء في نهاية مدة الإيجار ذلك أن العقد ينتهي في الغالب بانتهاء العمر الافتراضي للمنقولات محل العقد¹.

تشهد عمليات الاعتماد الإيجاري للمنقولات كثيراً تدخل بائع المنقول في تمكين الشركة الممولة من تسويقه على إثر إسترداد له من المستفيد في أعقاب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري،² وتتنوع مساهمة البائع في التصرف في المنقول الذي تم إسترداده من قبل الشركة فإما أن يتعهد بالتعاون مع شركة الاعتماد الإيجاري بالبحث عن مستأجر للمنقول أو مشتر له وإما أن يتعهد بإسترداده لحسابه الخاص أو ما يسمى بالتعهد بالإسترداد.

أولاً: التعهد بإسترداد المنقول على سبيل الإيجار

قد تتفق شركة الاعتماد الإيجاري مع البائع عند إبرام عقد البيع على أن تسترد المنقول، ولكن على سبيل الإيجار لو قام المستأجر بفسخ عقد الاعتماد الإيجاري، إذ يتعهد البائع بتنفيذ ما التزم به، ومن ثم تتحدد حقوق والتزامات البائع بالصورة التي كانت مقررة في عقد الاعتماد الإيجاري المبرم مع المستأجر³.

يترتب على ذلك، إلزام البائع بالمضي في دفع أقساط الأجرة والوفاء بنفس التزامات المستأجر الأصلي من حيث صيانة الأصل المؤجر وتأمينه وغيرها من الالتزامات الأخرى، وفي المقابل يكون للبائع الانتفاع بالمنقول طوال المدة المتبقية لعقد الاعتماد الإيجاري ابتداء من تاريخ فسخه، كما يتمتع بالخيار الثلاثي شأنه شأن المستأجر الأصلي عند انتهاء مدته⁴.

بهذه الصورة تكون شركة الاعتماد الإيجاري ضامنة لتنفيذ العقد بالرغم من فسخه، وذلك من خلال البائع بدلاً من المستفيد، وتنفيذ العقد مع البائع لا يمنع من اعتباره مفسوخاً مع المستفيد مما يترتب عنه التزام هذا الأخير بدفع التعويض عن الفسخ، ومن خلال ذلك تجمع

¹ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 495 .

² المرجع نفسه، ص 495.

³ مبروك بن زيوش، مرجع سابق، ص 239 .

⁴ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 508.

شركة الاعتماد الإيجاري بين المضي في تنفيذ العقد من خلال البائع والحصول على التعويض من المستأجر.¹

ثانياً : تعهد البائع بالتعاون لإيجاد مشتر أو مستأجر.

يتعهد البائع بمقتضى الوعد بالتعاون تجاه شركة الاعتماد الإيجاري بالمساهمة ومن خلال ما يملكه من تجارب وخبرات وإمكانيات فنية في البحث عن مشتري أو مستأجر للمنقول، وبالشروط التي تتلاءم مع شركة الاعتماد الإيجاري، على أن يبذل البائع في سبيل تنفيذ وعده بالتعاون عناية الرجل المعتاد، مقابل أجر يتفق عليه مع الشركة المؤجرة يمكن أن يمثل نسبة من الربح الناتج عن البيع أو الإيجار المنقول عند التصرف فيه.²

تعهد شركات الاعتماد الإيجاري إلى هذا التعهد من أجل حماية نفسها فقط من مخاطر إعادة التصرف في الأصل، رغم أنها لا تحتاج إلى ذلك، كون المستأجر يلجأ في أغلب الأحوال إلى أعمال خياره في تملك الأصل المقرر له بموجب العقد، وحتى في الحالات التي يحق له طلب الفسخ، فإن شركات الاعتماد الإيجاري تحتاط لنفسها وتقيد هذا الحق كما ذكر آنفاً في بعض الفروض بتقديم مشتري أو مستأجر للمنقول، أما في الفروض الأخرى، فإنها تلزم المستأجر بدفع التعويض، وبالتالي لا تكون الشركة المؤجرة في حالة ملحة إلى التصرف في المنقول المسترد.³

الفرع الثاني : إلتزام المستأجر بدفع التعويض المحدد في العقد

تتضمن عقود الاعتماد الإيجاري في كثير منها على شروط تضمن قيمة الخسائر التي قد تتعرض لها جراء الفسخ من خلال إدراج شرط جزائي، وتكمن أهمته في تجسيد الدور الإقتصادي للعقد، حيث أن الشركات في تعاملها بعمليات الاعتماد الإيجاري تتعرض لمخاطر

¹ هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 509 .

² مبروك بن زيوش، مرجع سابق، ص 235 .

³ آيت ساحن كهيينة، مرجع سابق، ص 140.

جدية تكبدها نفقات باهظة في حالة عدم تنفيذ العقد بصورة كاملة، لذا كانت أهمية وجود الشرط الجزائي الذي يجنبها هذه الخسائر في الحالة التي يقدم فيها المستأجر على فسخ العقد.¹

واعتبر الفقهاء أن الشرط أو البند الجزائي تعويض من نوع خاص عن عدم التنفيذ العقدي، ويعتبر بمثابة تحديد اتفاقي معين مسبقاً وبشكل مقطوع بين الأطراف للتعويضات التي تستحق للدائن في حال عدم التنفيذ أو التأخير في التنفيذ.²

أما عن المشرع الجزائري، فطبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 183 وما بعدها من القانون المدني، فإنه يجوز لطرفي العقد الاتفاق مقدماً على قيمة التعويض، ويتم إدراج هذا الاتفاق إما في العقد ذاته أو في اتفاق لاحق، بشرط أن يتم هذا الاتفاق اللاحق قبل الفسخ حتى لا يعتبر هذا الاتفاق في هذه الحالة صلحاً.³

بالرجوع للأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري نجده لم ينص صراحة على فكرة "البند الجزائي" كما هو معمول به في التشريع الفرنسي مثلاً، لكن يسمح فعلاً باتفاق أطراف العقد على وضع "بند خاص" في حالة فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة الغير قابلة للإلغاء من قبل أحد أطراف العقد مع إمكانية تحديد مبلغ هذا التعويض في العقد وإذا لم يحدد طرفاً العقد قيمته فما عليهما إلا اللجوء إلى القضاء لتحديده،⁴ وهذا ما نصت عليه المادة 13 في فقرتها الأولى من الأمر نفسه بقولها: "إن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة الغير قابلة للإلغاء من قبل طرف من الأطراف تمنح للطرف الآخر حق التعويض الذي يمكن تحديد مبلغه ضمن العقد في إطار بند خاص أو في حالة إنعدام ذلك عن طريق الجهة القضائية المختصة وفقاً للأحكام القانونية المطبقة على الفسخ التعسفي للعقود"، ونجد أيضاً المادة 21 منه تنص: "يلجأ المؤجر إلى القضاء في حالة الفسخ التعسفي لعقد الاعتماد الإيجاري الصادر من المستأجر كما يفصل القاضي في دفع الإيجارات المتبقية والمستحقة، وكذا التعويض المغطي للخسائر المحتملة وما فاتته من كسب حسب مفهوم المادة 182 من القانون المدني".

¹ عيسى بخيت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2010/2011، ص 134.

² نادر عبد العزيز شافي، بمرجع سابق، ص 535 .

³ عبد الصمد حوالف، مرجع سابق، ص 147.

⁴ نوال قحموس يامي، مرجع سابق، ص 224.

جاءت الفقرة الثانية من المادة 13 السالفة الذكر لتحديد الحد الأدنى للتعويض الواجب دفعه للمؤجر إن كان الفسخ قد تسبب فيه المستأجر ولم يحدد العقد مبلغ التعويض، ليكون مقدار ما يتقاضاه المؤجر ما لا يقل عن مبلغ الإيجارات المستحقة التعويض المتبقية دون حرمان المؤجر من حق استرداد الأصل المؤجر حيث نصت على أنه: " .. لا يمكن أن يقل مبلغ التعويضات عن المبلغ الخاص بالإيجارات المستحقة المتبقية، إلا إذا إتفقت الأطراف على خلاف ذلك ضمن العقد".

لقد نشأ إختلاف في التشريعات المقارنة حيث عملت شركات الاعتماد الإيجاري بإعتبارها الطرف القوي في العقد على وضع تعويضات باهظة وثقيلة على عائق المستأجر في حالة إخلاله بالتزاماته العقدية، وأمام قسوة هذه البنود الجزائية التي أقامت ضجة في الأوساط الإقتصادية والتجارية كان على القضاء التدخل لتعديل هذه البنود، وجعلها مناسبة مع الضرر الذي يصيب الشركات المؤجرة¹.

لذلك فالمشرع الجزائري وإن منح الحرية للأطراف على الاتفاق على قيمة التعويض، لكنه في المقابل منح للقاضي سلطة الرقابة على الشرط الجزائي سواء بالتخفيض أو بالزيادة أو يمكنه حتى أن يلغي هذا الشرط، وذلك تبعاً للحالة المعروضة أمامه².

مما يلاحظ على موقف المشرع الجزائري أنه استثنى حالات للفسخ³، لا تستوجب تطبيق الشرط الجزائي وهي حالات القوة القاهرة و التسوية القضائية والإفلاس أو الحل المسبق للمستأجر، الذي ينجر عنه التصفية، وكذلك عدم قدرة المستأجر حقيقة على الوفاء، مما يؤكد أن المشرع الجزائري قد راعى وضع المستأجر في مثل هذه الحالات التي لا يوجد أي خطأ منه ولم يتسبب في حدوثها⁴.

إن استرداد شركة الاعتماد الإيجاري للأصل وتقاضيها للتعويض المحدد سلفاً في عقد الاعتماد الإيجاري إعمالاً للشرط الفاسخ، يبرز بجلاء الدور الهام الذي يلعبه الضمان الجوهري

¹ الياس ناصيف، مرجع سابق، ص 165 .

² انظر المادة 184 و 185 من القانون المدني.

³ أنظر الفقرة الثانية المادة 13 من الامر 09/96 السالف الذكر .

⁴ مبروك بن زيوش، مرجع سابق، ص 252 .

التمثل في احتفاظ شركة الاعتماد الإيجاري للأصل المؤجر من خطر إفسار المستأجر، وعلى اثر الفسخ يتم أعمال هذا الضمان وتسترد الشركة المؤجرة الأصل الذي أجرته للمستأجر.

المبحث الثاني

رد الأصل المؤجر عند انقضاء مدة العقد

يقع على عاتق المستأجر في نهاية عقد الاعتماد الإيجاري، التزام برد الأصل المؤجر كأثر لنفاذ شرط إحتفاظ المؤجر بالملكية، ولكن نجد أن هذا الإلتزام معلق على شرط واقف يتمثل في عدم أعمال المستأجر خيار الشراء الممنوح له، أو عدم طلب تجديد الإيجار لفترة أخرى، وهذا بناء على ما جاءت به المادة 1/36 من الأمر 09-96، فيما يتعلق بالأصول المنقولة، وهو موافق لما تنص عليه القواعد العامة، ذلك أن المادة 502 من القانون المدني توجب على المستأجر رد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، وإلا عد المستأجر مخلاً بإلتزامه¹، وسنتطرق إلى هذه الحالات في المطلب الأول (حالات قيام المستأجر برد الأصل المؤجر).

نجد أن رد الأصل المؤجر يخضع لعدة أحكام، للحرص على تنفيذ الرد على أكمل وجه وبالشكل المطلوب، وفي حالة الإخلال بأي من تلك الأحكام وضع المشرع جزاء على ذلك، وهذا ما سنتطرق إليه في المطلب الثاني (أحكام رد الأصل المؤجر).

المطلب الأول : حالات قيام المستأجر برد الأصل المؤجر

جب على المستأجر رد الأصول موضوع العقد في حالة عدم اتخاذه لقرار تجديد العقد، أو لم يرغب في شراء الأصل المؤجر، بناء على عدة عوامل تدفع به إلى عدم أعمال أي من الخيارين السابقين، وسنتناول في الفرع الأول من هذا المطلب عدم أعمال المستأجر خيار التجديد، بينما نتناول في الفرع الثاني عدم أعمال المستأجر لخيار الشراء.

¹ هشام بلهامل، مرجع سابق، ص 130.

الفرع الأول : عدم إعمال المستأجر لخيار التجديد

لقد أعطى المشرع الجزائري للمستأجر حق تجديد الايجار لفترة أخرى مقابل دفع إيجار يتفق عليه الأطراف وذلك في الأمر 96-09 من خلال المادة 16.

مثله مثل القانون الفرنسي والمصري، حيث خول القانون الفرنسي رقم 1008 تاريخ 1989/12/31، حق إختيار تجديد عقد الاعتماد الإيجاري، كما خوله هذا الحق أيضا القانون المصري رقم 95-95، حيث نص في المادة الخامسة على أنه "...وفي حالة عدم اختيار شراء المال المؤجر يكون له (المستأجر) إما رده إلى المؤجر و إما تجديد العقد وذلك بالشروط التي يتفق عليها الطرفان"¹.

بناء على ما جاءت به هذه التشريعات، نرى أن خيار التجديد حق للمستأجر ويمكن إستعماله قبل فترة من إنتهاء العقد، وكما اعتبرت بعض العقود المبرمة أن عدم اختيار المستأجر شراء الأموال المؤجرة وإبلاغ ذلك للمؤجر قبل الفترة المتفق عليها، يعتبر العقد مجددا حكما وفقا لشروط العقد الأولى ولمدة متفق عليها بينهم²، ويلجأ المستأجر إلى تجديد عقد الاعتماد الإيجاري عندما يكون مازال بحاجة للأموال المؤجرة، و لا يرغب في شراءها³، فإذا لم يكن بحاجة إليها ولم يعمل خيار التجديد، وجب عليه ردها للمؤجر حال إنتهاء مدة العقد بإعتباره المالك الأصلي لتلك الأموال.

أیضا يكون الرد، إذا لم ينص العقد الأساسي بصورة صريحة وجازمة على تجديد العقد، ولم يتم تحديد الشروط الأساسية للتجديد، خاصة ما يتعلق ببديل الإيجار الجديد وقيمه وكيفية دفعه، ولم يكن هناك إتفاق بين الفرقاء على التجديد بالرغم من عدم النص على ذلك في العقد الأساسي، وعدم تحديد الشروط التي سيتم على أساسها هذا الأخير⁴.

¹ نادر عبد العزيز الشافي، مرجع سابق، ص 375-376.

² مبروك بن زيوش، مرجع سابق، ص 260.

³ أمال بن بريح، مرجع سابق، ص 258.

⁴ نادر عبد العزيز الشافي، مرجع سابق، ص 377.

إذا لم يتفق الأطراف على اعتبار العقد مجدداً حكماً عند عدم استعمال المستأجر حق الخيار بالشراء، أو تجديد العقد خلال فترة معينة قبل انتهائه، ولم يكن التجديد صريحاً، لأنه لا يأخذ بالتجديد الضمني إلا باتفاق الأطراف¹.

من المفضل أن ينص العقد الأساسي على حق التجديد وعلى الأسس التي يتم التجديد بناءً عليها، وذلك حماية للمستأجر من احتمال تعسف شركة الاعتماد الإيجاري المؤجرة بفرض شروط قاسية ومرهقة إضافة إلى الشروط السابقة التي يتحملها المستأجر بموجب العقد الأساسي².

لأنه من المنطق، أن يكون العقد الجديد أقل وطئة من العقد الأصلي، ولاسيما فيما يتعلق ببدايات الإيجار، إذ تكون الأجرة في الفترة الثانية أقل بكثير من بدل الإيجار في الفترة الأولى، ويبقى المستأجر ملزم بالقيام بالالتزامات التي كانت على عاتقه في العقد الأصلي، كقيامه بالتأمين على الأصل المؤجر، وكذا التأمين على المسؤولية المدنية للمستأجر، وكذلك الشرط الجزائي الذي قد يدرجه المؤجر في العقد لتعويضه في حال عدم سداد الأجرة أو فسخ العقد لسبب يرجع إلى المستأجر³.

أما عن مدة تجديد العقد، فقد تكون مساوية للمدة الأولى أو مختلفة عنها بالزيادة أو بالنقصان وإذ لم يتضمن العقد لمدة محددة، فيعتبر مجدداً لفترة مماثلة للمدة الأولى⁴.

رغم أن المشرع الجزائري لم ينص على إمكانية أن يكون التجديد ضمنياً أولاً، ونجد أن القواعد العامة تجيز التجديد الضمني عند انتهاء مدة الإيجار، وبقاء المستأجر ينتفع بالعين المؤجرة ولم يعترض المؤجر على ذلك، يعد هنا الإيجار مجدداً بنفس الشروط ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً امتداداً للإيجار الأصلي⁵.

¹ المادة 2/20 من الأمر 96-09، سالف الذكر.

² أمال بن بريح، مرجع سابق، ص 258.

³ عبد الصمد حوالف، مرجع سابق، ص 125.

⁴ المرجع نفسه، ص 125.

⁵ المادة 474 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، سالف الذكر.

بناء على ما جاء في المادة 42 من الأمر 96-09 استثنى المشرع الجزائري خضوع العلاقات بين المؤجر والمستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير و الأحكام المنصوص عليها في المادتين 474 و 509 المتضمنتان أحكام بقا المستأجر بعد انتهاء مدة الإيجار.

هذا ما يؤكد تطبيق أحكام المادة 474 من القانون المدني على عقد الاعتماد الإيجاري في جواز تجديده ضمناً، إذا لم يعتبر المستأجر عن رغبته في شراء أو رد الأصل المؤجر.

مادام المشرع الجزائري استثنى الأصول الغير منقولة من خضوعها لأحكام المادتين 474 و 509 من القانون المدني، فالأولى اعتبرت ما جاء بالمادة 42 من الأمر 96-09 يؤدي إلى انعقاد عقد إيجار جديد تجري عليه أحكام المادة 509 من نفس القانون والتي تعتبر بقاء المستأجر بعد انتهاء مدة عقد الإيجار تجديدا للإيجار بشروطه الأولى، وأن التجديد يعد امتدادا للإيجار الأصلي¹.

بناء على ذلك فالمشرع الجزائري أخضع علاقات المؤجر بالمستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة لأحكام المادتين 474 و 509 من القانون المدني الجزائري، مما يعني أن المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة إذا لم يستعمل خيار رد الأصل المؤجر أو شرائه ولم يعبر صراحة عن خياره بالتجديد بعد انقضاء المدة، يعتبر العقد مجددا بصفة ضمنية وتطبق عليه أحكام المادتين 474 و 509 من القانون المدني الجزائري، والأصل يكون هذا التجديد الضمني بنفس الشروط المنصوص عليها في العقد المنتهي، وتطبيق ذلك على عقد الاعتماد الإيجاري أمر مستبعد لما يتميز به هذا العقد من خاصية، إذ أنه من المعروف أن العمر الفني والإستهلاكي للأصول المنقولة في عقد الاعتماد الإيجاري يتضاءل بالاستعمال والقدم².

¹ المادة 42 من الأمر 96-09، سالف الذكر.

² مبروك بن زيوش، مرجع سابق، ص 262.

كما يجب أن يكون تجديد العقد مكتوبا، وذلك من أجل القيام بإجراءات الشهر في السجل الخاص لذلك، والشكلية هنا للإنعقاد وفقا للمادة 467 مكرر من القانون رقم 07-05¹.

هناك بعض شركات الاعتماد الإيجاري تعتمد إلى إعطاء المستأجر في العقد حق رد بعض الأموال والإبقاء على البعض الآخر، أو رد جزء محدد منها كل فترة زمنية معينة حيث يترك للأطراف حرية تحديد الشروط المناسبة للتعاقد².

يعتبر تجديد عقد الاعتماد الإيجاري عقدا جديدا مستقلا عن العقد الأساسي تبعا لإختلاف شروط كل منهما إذ لا يعتبر هذا التجديد امتدادا لعقد الاعتماد الإيجاري الأول، حيث تختلف شروط العقد الجديد عن العقد الأصلي³.

تبقى شركة الاعتماد الإيجاري محتفظة بملكية الأصل المؤجر عند تجديد العقد، يعني أن الدور المنوط بها يظل يلعب أيضا عند التجديد، حتى لو كانت شركة الاعتماد الإيجاري في فترة العقد الأولى قد غطت جميع تكاليف شرائه، أما إذا كان المستأجر لم يعد يرغب بالتجديد بالرغم من وجود عقد اعتماد إيجاري جديد أقل تكلفة من الأول، يكون بصدد رد الأصل المؤجر للشركة، وبذلك يتحقق أثر الاحتفاظ بالملكية في حالة عدم إعمال خيار التجديد.

الفرع الثاني : عدم إعمال المستأجر خيار الشراء

أعطى عقد الاعتماد الإيجاري للمستأجر حق شراء الأصول المنقولة موضوع هذا العقد عند انتهاء المدة المتفق عليها وإذا وجد هذا الأخير نفسه لا يرغب في الشراء ولا التجديد، لأنه لا يرى أي مصلحة له في شراء الأموال المؤجرة ولاسيما إذا كان ثمة التزامات ضريبية، كما هو الأمر في حالة استفادة المؤسسة المالية المؤجرة من التخفيضات أو الإعفاءات الجمركية عند شراء الأموال موضوع العقد وإذا رغب المستأجر في شرائها فإنه يلتزم بدفع الضرائب التي لم تسددها المؤسسة المالية، فلا يكون أمامه سوى إعمال خيار الرد.

¹ أمال بن بريح، مرجع سابق، ص 259.

² نادر عبد العزيز الشافي، مرجع سابق، ص 380.

³ إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص 378.

باعتبار أن هذا العقد من العقود طويلة الأجل، فغالبا ما يختار المستأجر الشراء، خاصة في عقد الاعتماد الإيجاري للمنقول المادي، لأنه وبعد كل تلك المدة من الإيجار تنخفض قيمته عن القيمة السوقية، نظرا لأنه يأخذ بعين الاعتبار عند تقدير الثمن، أقساط الأجرة التي سددتها طوال مدة العقد والتي تكون في الغالب مرتفعة نسبيا عن القيمة الإيجارية في عقد الإيجار العادي، ويتم هذا تنفيذًا للوعد المنفرد بالبيع من جانب شركة الاعتماد الإيجاري، وسنتناول في هذا الفرع الأول قواعد شراء الأصول المنقولة و كيفية أداء ثمن الأصول المنقولة ومكان الدفع، لتوضيح عملية الشراء.

أولا : قواعد شراء الأصول المنقولة المؤجرة

تلتزم شركة الاعتماد الإيجاري بمقتضى الوعد المنفرد بالبيع، ببيع المال المؤجر إلى المستأجر، إذا ما أعلن هذا الأخير عن رغبته بالشراء، خلال المدة المحددة وبالشروط المعينة في العقد، ولا يستطيع المؤجر الإمتناع عند إبرام عقد الوعد بالبيع عند إعلان المستأجر رغبته في الشراء، وإلا كان من حق هذا الأخير اللجوء إلى القضاء لإستصدارحكم، يقوم مقام عقد الوعد بالبيع بعد قيام المستأجر بجميع الإلتزامات، الملقاة على عاتقه في حال إذا ما تقاعس المؤجر عن تنفيذ إلتزامه بالبيع¹.

قد نص المشرع الجزائري على حق الشراء عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء وهذا في المادة 16 من الأمر رقم 96-09.

يجب أن يتفق المؤجر والمستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري على جميع المسائل الخاصة باستعمال خيار الشراء، وعلى الطرفين أن يحددا في العقد الميعاد الذي يجب على المستأجر فيه إبداء رغبته في الشراء، إذا ما قرر هذا الأخير الشراء².

بهذا العدد نجد المادة 43 الفقرة الأولى من الأمر رقم 96-09 تنص على "إذا قرر المستأجر حق الخيار بالشراء في التاريخ المنفق عليه عن طريق رسالة مضمونة الوصول موجهة إلى المؤجر خمسة عشر (15) يوما على الأقل قبل هذا التاريخ والقيام بالإجراءات

¹ إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص 363.

² عبد الصمد حوالف، مرجع سابق، ص 119.

القانونية المعمول بها¹ إذا لم يتفقا على هذا الموعد كان للمستأجر أن يعلن عن رغبته بالشراء للمؤجر قبل انتهاء العقد بمدة كافية.

كما يحق للمؤجر أن يطلب من المستأجر تحديد موقفه في استعمال حق الشراء عن طريق إعلام أو إنذار يوجه إلى المستأجر، مالم يعلن المستأجر رغبته في الشراء من تلقاء نفسه أو ردا على إعلام المؤجر، ومهما كانت الكيفية وجب تطبيق ما ورد في المادة 45 السابقة الذكر¹.

يجب أن يتضمن عقد الليزينغ الثمن الذي يلتزم المستأجر بدفعه إلى شركة الاعتماد الإيجاري في حالة اختياره شراء الأموال المؤجرة. فإذا لم يتضمن العقد تحديد الثمن، يجب أن يتفق الفرقاء على الأسس التي يتم الاعتماد عليها لتحديد ذلك الثمن، حيث يتم اللجوء إلى القضاء أو الاستعانة بخبراء مختصين عند وجود نزاع في تحديد الثمن.

يعتبر هذا بمثابة ضمان للمستأجر في مواجهة المؤجر الذي يلجأ إلى فرض إرادته عند نهاية العقد و يطلب ثمنا مرتفعا لمنع المستأجر من الشراء².

يجب الأخذ بعين الاعتبار على الأقل جزئيا، الأقساط التي تم دفعها بموجب الإيجار، مما يخول للمستأجر شراء الأصول المنقولة المؤجرة بثمن منخفض ما يسمى بالقيمة المتبقية³، التي لم تغطيها أقساط الأجرة، وهي في الغالب تدور حول 5 أو 6% من تكلفة الشراء. وبذلك، يكون الثمن المتبقي الغير المدفوع في هذه الأصول أقل بكثير من القيمة السوقية لها⁴.

هذا وقد اعتبر بعض الفقهاء أنه يجوز للمستأجر اللجوء إلى القضاء لإعادة النظر في تقدير ثمن الشراء على أن يثبت عدم مراعاة المبالغ التي أداها للمؤجر كبدايات إيجار عند تقدير الثمن⁵.

¹ إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص 365.

² نادر عبد العزيز الشافي، مرجع سابق، ص 371.

³ المادة 07 من الأمر 96-09، سالف الذكر.

⁴ عبد الصمد حوالف، مرجع سابق، ص 120.

⁴ هاني دويدار، القانون التجاري- العقود التجارية- العمليات المصرفية- الأوراق التجارية- الإفلاس، مرجع سابق، ص 43.

ثانيا : كيفية أداء ثمن شراء الأصل المؤجر ومكان الدفع

في الغالب يتم الاتفاق بين طرفا العقد، على كيفية أداء ثمن شراء الأصول المؤجرة في عقد الاعتماد الإيجاري، وفي حالة عدم الاتفاق تطبق القواعد العامة يدفع الثمن في مكان تسليم المبيع¹، ما لم يجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك، أما إذا لم يكن ثمن المبيع مستحقا وقت التسليم، وجب الوفاء به في المكان الذي يوجد فيه موطن المشتري وقت استحقاق الثمن².

عند اعلان المستأجر نيته في شراء الأصل محل عقد الاعتماد الإيجاري مقابل الثمن المتفق عليه، والمحدد في العقد يتم إبرام عقد البيع ومصدر هذا العقد، عقد الاعتماد الإيجاري، كما يتعين تطبيق القواعد العامة لعقد البيع المنصوص عليها في القانون المدني من حيث توافر الأركان الموضوعية لعقد البيع وهو الرضا والمحل والسبب، والآثار التي تترتب على هذا العقد عند إقدام المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري على الشراء³.

تتضمن عقود الاعتماد الإيجاري شروطا تمنع على المستأجر حق تملك أو شراء الأموال المؤجرة إذا لم يف بكافة الإلتزامات التي يربتها العقد على عاتقه، أو يتعلق حق ممارسته حتى اتمام كافة إلتزاماته، كتعليق نقل ملكية الأموال موضوع العقد إلى المستأجر حتى قيامه بدفع كامل الثمن⁴.

تختلف طريقة نقل الملكية المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري بحسب ما إذا كان المبيع منقولا معيناً بالذات أو النوع، وبناء على ما أتت به القواعد العامة فإن محل عقد البيع إن كان منقولا معيناً بالنوع، فإن الملكية لا تنتقل إلا بالإفراز⁵، وإن كان الشيء المبيع منقولا بالذات، فإن الملكية تنتقل بمجرد إبرام عقد البيع⁶.

¹ نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص373.

² المادة 387 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، سالف الذكر.

³ مبروك بن زيوش، مرجع سابق، ص357.

⁴ آمال بن بريح، مرجع سابق، ص256.

⁵ المادة 105 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، سالف الذكر.

⁶ إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص369.

لم يشر المشرع الجزائري إلى شروط نقل حق الملكية عند إقرار حق الخيار بالشراء، للأصول المنقولة، مما يعني أن القواعد العامة التي تنظم نقل ملكية المنقول تطبق أيضا عند إقدام المستأجر على تفضيل خيار شراء المنقول ومن ثم فإن انتقال الأصول المنقولة المادية للمستأجر وعلى أساس أنها معينة بالذات، تنتقل فور انعقاد عقد البيع تنفيذًا لخيار الشراء باعتباره إلتزاما يتعين الإقرار به في التاريخ المتفق عليه، لا سقط حقه في هذا الخيار عملا بالفقرة 14 من المادة 39 من الأمر 96-09¹.

قد أشارت المادة 19 من نفس الأمر بطريقة مباشرة ببقاء المؤجر صاحب ملكية الأصول المنقولة المؤجرة طيلة مدة عقد الاعتماد الإيجاري، إلى غاية إعمال خيار الشراء من طرف المستأجر عند انتهاء الفترة الغير قابلة للإلغاء².

جرى التساؤل حول جواز ممارسة المستأجر لحق الشراء على بعض الأموال موضوع عقد الاعتماد الإيجاري دون البعض الآخر، أو عدم السماح للمستأجر بممارسة حق التملك إلا على بعض الأموال المؤجرة، دون البعض الآخر.

فاعتبر بعض الفقهاء أن حق التملك في عقد الاعتماد الإيجاري غير قابل للإنقسام، والقول بعكس ذلك يثير صعوبات شديدة من الناحيتين العملية والقانونية، وذلك في صعوبة تحديد الأجرة، وصعوبة القول بتجزئة التصرف بين عقد الاعتماد الإيجاري والإيجار العادي³.

أما إذا اتفق الأطراف على خلاف ذلك ووضعوا كافة الشروط اللازمة، فلن تكون هناك مشكلة قانونية وعملية عملا بمبدأ حرية التعاقد (المادة 106 من القانون المدني)، شرط أن لا يكون مخالفا للنظام العام والآداب العامة وللأحكام القانونية التي لها صفة الإلزامية⁴.

بالتالي إذا مارس المستأجر حقه في شراء الأموال موضوع عقد الاعتماد الإيجاري عند نهاية العقد، فإن المؤجر يلتزم بإبرام عقد البيع طبقا للشروط المحددة سلفا في عقد الاعتماد الإيجاري، ويخضع إبرام هذا العقد للقواعد العامة التي تراعي عقد البيع.

¹ مبروك بن زيوش، مرجع سابق، ص 258.

² المادة 19 من الأمر 96-09، سالف الذكر.

³ نادر عبد العزيز الشافي، مرجع سابق، ص 374-375.

⁴ أمال بن بريح، مرجع سابق، ص 257.

على خلاف القانون المصري الذي علق انتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر على شرط واقف هو سداد كامل الثمن المتفق عليه والمحدد من قبل الأطراف في العقد. بمعنى أن ملكية المنقول في عقد الاعتماد الإيجاري تنتقل إلى المستأجر عند تحقق الشرط الواقف.

أيضا نجد المشرع المصري أشار إلى إجراءات قيد عقد البيع، فقد أشارت المادة 23 من اللائحة التنفيذية من القانون 95 لسنة 1995 البيانات التي يتعين أن يتضمنها طلب عقد البيع المستند لعقد الاعتماد الإيجاري¹، وهي البيانات التالية :

اسم طالب القيد، بيان عن البائع من واقع قيده في سجل المؤجرين، بيانات عن المشتري (الاسم واللقب والسن والجنسية ومحل الإقامة) إذا كان الشخص اعتباريا فيبين شكله القانوني وسند انشائه واسم ممثله القانوني، بيان سند ملكية البائع للمال محل عقد البيع أو السند الذي يخوله حق البيع²، وصف المال سواء كان عقارا أو منقولاً على النحو المبين في قيد عقد التأجير التمويلي، بيان ثمن ونظام تملك المال³.

ويرفق الطلب بالمرفقات التالية :

صورة عقد البيع، صورة سند ملكية البائع للمال أو السند الذي يخوله حق بيعه، إيصال سداد رسوم القيد⁴.

المطلب الثاني : أحكام رد الأصل المؤجر

تنص المادة 502 من القانون المدني على وجوب رد المستأجر العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار وإلا عد مخلا بالتزاماته، ويقع هذا الإلتزام كذلك على الوكيل المتصرف القضائي الذي يتابع تنفيذ العقد.

¹ نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص 383.

¹ القانون رقم 95 لسنة 1995 المؤرخ في 2 يونيو 1995، المنشور بالجريدة الرسمية لجمهورية مصر العربية، العدد 22 مكرر، سنة 1995.

² اللائحة التنفيذية للقانون رقم 95 لسنة 1995، الصادرة عن وزارة الإقتصاد والتجارة الخارجية بالقرار رقم 846 لسنة 1995، الوقائع المصرية، العدد 291 تابع، المؤرخة في 21-12-1995.

⁴ المادة 24 من نفس القانون.

يرى الفقه أن كل التزام بالرد أو التسليم هو التزام بتحقيق نتيجة لا التزام ببذل عناية، ولهذا فإنه يجب على المستأجر رد الأصل المؤجر ذاته وبشكل كامل مع جميع ملحقاته، فلا يجوز رد بديل عنه وإن كان أفضل منه، وهذا تطبيقاً للقواعد العامة المتعلقة بمحل الوفاء، في المادة 276 من القانون المدني¹.

إذا انتهت مدة الاعتماد الإيجاري ولم يقرر المستأجر التمويلي إعماله حقه في شراء الأصول المؤجرة ولا يرغب في تجديد العقد، يصبح ملزماً برد تلك الأصول المؤجر إلى المؤجر التمويلي باعتباره هو المالك لتلك الأصول، ويصبح المستأجر التمويلي حائزاً لتلك الأصول بدون سند شرعي أو قانوني تبعاً لانتهاء فترة الإيجار وعدم ممارسته للحقوق المخولة له بمقتضى القانون أو العقد².

سنتطرق في الفرع الأول إلى كيفية رد الأصل المؤجر، وفي الفرع الثاني إلى جزاء الإخلال برد الأصل المؤجر.

الفرع الأول : كيفية رد الأصل المؤجر

يخضع إلتزام المستأجر برد الأموال المؤجرة للقواعد العامة التي ترعى موجب رد المأجور في عقد الإيجار العادي عند انتهاء مدة العقد، بناءً على نص المادة 502 من القانون المدني الجزائري.

هذا وطبقاً لنص المادة 16 من الأمر 09-96، ويخضع إلتزام المستأجر برد الأموال المؤجرة للمادة 36 من الأمر 09-96 فيما يخص الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة.

قد أشارت الفقرة الخامسة عشر من المادة 39 من نفس الأمر على أن المستأجر يعد ملتزماً برد الأصل المؤجر في التاريخ المتفق عليه إذا لم يقرر هذا الأخير الشراء³.

¹ هشام بلهامل، مرجع سابق، ص 130.

² نادر عبد العزيز الشافي، مرجع سابق، ص 382.

³ مبروك بن زيوش، مرجع سابق، ص 265.

يجب على المستأجر أن يرد الأصل المؤجر عند انتهاء العقد بإنقضاء مدته، مع عدم إعماله لخيارى الشراء والتجديد، كما يلتزم برد الأصل المؤجر للمؤجر فوراً بمجرد طلب بسيط من هذا الأخير، بحدوث سبب من الأسباب التي تؤدي إلى انقضاء العقد.

يتم الرد من اليوم الأول إلى اليوم الذي يلي نهاية مدة العقد، إلا أنه يمكن أن يتم النص في العقد على تاريخ معين لرد الأصل المؤجر، وهو ما نصت به المادة 39 الفقرة الرابعة عشر¹.

يتم رد الأصل المؤجر في المكان المتفق عليه، فإذا تخلف الإتفاق، ففي المكان الذي يقضي به العرف، وإلا فإنه تطبق القواعد العامة في هذا الصدد، وهي نفسها المقررة لمكان التسليم²، وهو مانصت عليه المادة 282 من القانون المدني الجزائري، بأنه إذا كان الأصل المؤجر معيناً بالذات فالتسليم يكون في مكان وجوده وقت نشوء الالتزام، ما لم يتفق الأطراف على خلاف ذلك، أو وجود نص يقضي بغير ذلك.

أما بالنسبة لنفقات ومصاريف الالتزام بالرد فيتحمّلها المستأجر فهو المدين بالرد، وهذا ما جاء بنص المادة 283 من القانون المدني، بأن تكون نفقات الوفاء على المدين، ما لم يوجد إتفاق أو نص يقضي بخلاف ذلك³.

في أغلب الأحيان يلجأ المؤجر إلى بعض الشروط، حيث يتضمن العقد شرطاً ينص على أنه إذا لم يكن المستأجر يرغب في إكتساب ملكية المعدات فإنه يجب إرجاعها إلى المؤجر في المكان والزام المحدد من طرف هذا الأخير، مع تحمل الأعباء الناتجة عن هذه العملية⁴.

ترد هذه الأصول المؤجرة بالحالة الطبيعية وبشكل سليم، مع الأخذ بعين الإعتبار ما قد يطرأ عليها من تغييرات نتيجة استعمالها طوال مدة الإيجار.

¹ هشام بلهامل، مرجع سابق، ص 131.

² رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1999، ص 334.

³ الأمر 58-75، المتضمن القانون المدني، سالف الذكر.

⁴ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء، الإيجار والعارية)، الجزء السادس، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1964، ص 611.

تدرج بعض شركات الاعتماد الإيجاري في العقود شروطا تبين الحالة التي يجب أن تكون عليها الأموال المؤجرة عند ردها في نهاية العقد، كما قد تسمح لها تلك الشروط بالإستعانة بخبراء لتقييم ومعاينة حالة الأموال المؤجرة عند ردها والتحقق مما إذا كانت بحالة جيدة أم لا¹، فإذا وجدتتها في حالة استهلاك غير عادية أو بها عطل يلتزم المستأجر هنا بأداء بدل العطل والضرر، وغالبا ما يجري تحديد العطل والضرر بموجب بند جزائي يدرج بالعقد².

ينص عقد الاعتماد الإيجاري غالبا على أنه في حال قيام المستأجر بإجراء تحسينات في الأصل، فإن المؤجر غير ملزم بردها له ولا تعويضه، خلافا للقواعد العامة.

يبقى المستأجر مسؤولا عن ضمان قيمة الشيء المنتفع حتى بعد انقضاء مدة الانتفاع في حالة لم يرده لمالكه مع إمكان الرد، ولو لم يستعمل الأصل المنقولة بعد انقضاء المدة³.

يكون الرد بوضع الأصل المؤجر تحت تصرف المؤجر وتمكنه من وضع يده عليه دون مانع، أي ردا فعليا، ويتم غالبا مناولة المنقول المؤجر للمؤجر يدا بيد.

عند رد الأصل المؤجر يقوم المستأجر بتحرير محضر يبين فيه حالة الأصل عند الرد، حسب نص المادة 1/503 من القانون المدني، فإذا تم رد الأصل المؤجر دون تحرير محضر أو دون بيان وصفها، فإنه يفترض في المؤجر أنه استردها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس، حسب نص المادة 2/503 من نفس القانون⁴.

¹ نادر عبد العزيز الشافي، مرجع سابق، ص 384.

² إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص 379.

¹ صخر أحمد الخصاونة، مرجع سابق، ص 63.

⁴ هشام بلهامل، مرجع سابق، ص 133.

الفرع الثاني : جزاء الإخلال برد الأصل المؤجر

إذا أخل المستأجر بالتزامه برد الأصل المؤجر، سواء كان ذلك بعدم رده أو التأخر في رده، أو رده ناقصاً أو تالفاً، أو لم يحترم أحكام الرد من مكان الرد إلى إجراءاته، في هذه الحالة كان للمؤجر طلب التعويض عما أصابه من ضرر بسبب هذا الإخلال¹.

يعتمد هنا في تقدير التعويض، على ما أقرته المادة 502 من القانون المدني، بحيث يشتمل التعويض على أجره المثل عن المدة التي تأخر فيها المستأجر عن الرد، بحيث يمكن أن تكون الأجرة مساوية للأجرة الحقيقية في العقد أو أعلى أو أقل، وتعد هنا أجره المثل تعويضاً لا أجره، كما يشمل تعويضاً إضافياً عما لحق المؤجر من خسارة أو ما فاتته من ربح².

كل تخلف في رد الأصول فإن حائزه يمكن أن يجبر بموجب أمر استعجالي³ حتى في ظل وجود معاوضة أو اعتراض جدي على التنفيذ لتفادي خطر الاستعمال للأصل بطريق الغش من قبل المستأجر السابق، وهذا ما يبرر به اختصاص القضاء الاستعجالي في دعوى رد الأصل المؤجر، لأجل إجبار المستأجر على تنفيذ التزامه بالرد، وهدف اللجوء إلى القضاء الاستعجالي في هذه الحالة التحايل على ضرورة توافر شرط الاستعجال الواجب توافره في الدعوى لكي تكون من اختصاص القضاء الاستعجالي، وعدم المساس بأصل الحق⁴.

عدم رد الأصل في آجالها الممنوحة للمستأجر، يمكن أن تشكل جنحة خيانة الأمانة، إلا أن مجرد تأخر بسيط لا يشكل جرم خيانة الأمانة، فرغم عدم وجود عقد الاعتماد الإيجاري ضمن قائمة العقود المضمونة بجريمة خيانة الأمانة، إلا أننا هنا نكون بصدد إيجار لأن المستأجر لم يعمل خيار الشراء الممنوح له، مما يسمح بإمكانية الحكم عليه بجريمة خيانة الأمانة.

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء، الإيجار والعارية)، مرجع سابق، ص611.

² رمضان أبو السعود، مرجع سابق، ص338.

³ مبروك بن زيوش، نطاق القواعد العامة على التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد أ، العدد 28، 2007، ص253.

⁴ مبروك بن زيوش، مرجع سابق، ص266.

قد نص المشرع الجزائري على جريمة خيانة الأمانة في المادة 376 من قانون العقوبات الجزائري ورغم أن قانون العقوبات لم يشر إلى أن عقد الاعتماد الإيجاري من ضمن العقود المعنية بجريمة خيانة الأمانة، إلا أن الرأي المستقر على حق شركة الاعتماد الإيجاري في رفع دعوى جزائية ضد المستأجر التمويلي أو المستفيد في عقد الاعتماد الإيجاري وتطبق عقوبة خيانة الأمانة على المستأجر التمويلي الممتنع عن رد الأموال المؤجرة بصفته مستأجرا لها¹.

يشترط لقيام جريمة خيانة الأمانة توافر ركنها المادي والذي يتمثل هنا في اختلاس أو إتلاف الأصل المؤجر، أو استعمال بطريقة مخالفة للقانون، ولا تطبق عقوبة خيانة الأمانة إذا كان الأمر مجرد إهمال لم ينجر عنه تلف في الأصل المؤجر، هنا نكون بصدد مسؤولية مدنية أي تعويض الأضرار التي لحقت بالمؤجر جراء هذا التأخرفي رد الأصل المؤجر².

بالتالي تقع جريمة خيانة الأمانة إذا كان الشيء موضوع الجريمة مسلما على سبيل الإجارة وفي هذه الحالة لا بد أن يكون العقد القائم عقد إيجار وهو عقد يلتزم به المستأجر التمويلي بالانتفاع بمنافع الشيء المؤجر وفق مدة وأجرة معينة³.

جريمة خيانة الأمانة لا يمكن أن تتعلق سوى بمنقولات مادية أو معنوية ولا شك أن معدات الإنتاج وأدوات العمل تدخل بالضرورة ضمن الأشياء المنقولة "سلع"، أما بالنسبة لتسليم الأشياء لمرتكب الجريمة فإنه ثابت ولا مجال للشك في عقد الاعتماد الإيجاري إذ يتسلم الجاني الأصل من البائع أو المنتج باعتباره وكيلًا عن المؤجر التمويلي من خلال محضر الاستلام الذي يحرره المستأجر التمويلي مع البائع في إطار علاقة الإيجار التي يجمعهما وقد ذكرت المادة 376 حالة الإجارة كأحدى طرق تسليم الأشياء للمستأجر⁴.

¹ عبد الصمد حوالف، مرجع سابق، ص128.

² هشام بلهامل، مرجع سابق، ص137.

³ عبد الحميد الشواربي، التجريم والعقاب في جرائم خيانة الأمانة في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الاسكندرية، دون سنة طبع، ص 34.

⁴ عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الإيجاري الدولي، رسالة دكتوراه في العلوم، تخصص: قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص158.

نستخلص من خلال المادة 376 من قانون العقوبات الجزائري شروط قيام جريمة خيانة الأمانة وهي :

1- يجب أن يكون الشيء المختلس منقولاً، لأن الهدف من هذا النص هو حماية الملكية في المنقولات.

2- أن يكون المنقول قد سلم لمرتكب الجريمة، وأن يكون التسليم بقصد نقل الحياة المؤقتة التي تكون إما على سبيل الإجارة أو الوديعة أو عارية الاستعمال أو لأداء عمل.

3- توفر عنصر سوء النية وهو الذي يتمثل في العنصر المعنوي للجريمة¹.

إذا تمت عملية الرد وجب إلغاء القيد من سجل القيد المتواجد بملحقات المركز الوطني للسجل التجاري، ويتم هذا عن طريق طلب يقدمه ذو الشأن إلى مأموري المركز الوطني للسجل التجاري، ويكون الشطب في حالات محددة تكون بناءً على إثبات المؤجر والمستأجر، أو يكون بموجب حكم أو قرار حاز قوة الشيء المقضي فيه، أو بإنقضاء الإيجار عن طريق التنازل تنفيذاً للوعد بالبيع من جانب واحد².

يكون لشركة الاعتماد الإيجاري مطلق الحق في التصرف بالأصول المنقولة بعد استردادها، فيجوز لها تأجيرها أو بيعها، ولا يكون للمستأجر أي حقوق في بدلات عقد الإيجار الجديد أو في ثمن البيع³.

عند استرداد شركة الاعتماد الإيجاري للمنقول المادي تكون مستقلة بحصيلة تصرفاتها باعتبارها مالكة لها منذ البداية، وبانتهاء العقد تكون الشركة قد غطت قيمة شراء الأصل المؤجر وتحصلت على هامش ربح، وتحقق أثر نفاذ شرط الاحتفاظ بالملكية الذي تتمتع به شركة الاعتماد الإيجاري، والذي من خلاله وبناءً عليه التزم المستأجر برد الأصل المؤجر.

¹ عسالي عبد الكريم، مرجع سابق، ص 159.

² المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-90 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يحدد كميّات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 10 بتاريخ 26 فيفري 2006.

³ نادر عبد العزيز الشافي، مرجع سابق، ص 386.

يلعب الاعتماد الإيجاري دورا كبيرا مقارنة بوسائل التمويل الأخرى، نظرا للمزايا التي يحققها، إذ يعتبر بديلا لوسائل التمويل الأخرى، لما يقدمه من تمويل كامل لقيمة الأصول الإنتاجية، دون تكبد أية نفقات سابقة على حيازة الأصل، حيث تقوم الشركة الممولة بشراء ما يحتاج إليه المستأجر من أصول منقولة بناء على المواصفات الفنية التي طلبها مقابل أجر يتفق عليه الطرفان بحيث تغطي بجملتها ثمن الشراء وتكاليف الصفقة والفوائد ويضاف إليها هامش ربح معقول لهذه الشركة، وتبقى الأصول المنقولة مملوكة للشركة المؤجرة خلال مدة الإيجار.

هذا ما يميز هذا العقد حيث أن المؤجر الدائن، يبحث عن ضمان بسيط وقوي في نفس الوقت لحماية حقوقها، فكان أن تم توظيف الاحتفاظ بالملكية كوسيلة ضمان بمقتضى المادة 19 من الأمر 96 / 09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري المشار إليه آنفاً ، والتي نجدها تنص على أن المؤجر يبق صاحب ملكية الأصل خلال كل مدة العقد، وإلى غاية تحقيق شراء المستأجر لهذا الأصل، في حالة ما قرر هذا الأخير حق الخيار بالشراء عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء .

ليكون للاحتفاظ بالملكية دورا مزدوجا اقتصاديا من خلال عملية الشراء الأصل من قبل المؤسسة المالية وتمكين الغير من استغلاله والانتفاع به، وقانونيا من خلال إبراز دورها الحمائي الذي تحققه للمؤسسة المالية المؤجرة .

من خلال دراسة الأحكام القانونية المنظمة لاحتفاظ المؤسسة المالية لملكية الأصول المنقولة المؤجرة سواءا خلال مدة عقد الاعتماد الإيجاري أو عند إنقضائه خلصنا إلى النتائج التالية :

1- استحقاق المؤجر للأجرة مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، حال بدء سريان العقد، وارتفاع قيمة أقساطها باعتباره عقد تمويل، إذ تحدد هذه الأقساط بناء على عدة عوامل.

2- اشتراط المؤجر ضمانات من المستأجر، يستوفي منها أجرته في حال لم يتم هذا الأخير بالوفاء بها جراء الإفلاس أو الإعسار، وكذلك لكي لا يتقاعس المستأجر عن أداء بدل الإيجار، وحرصا على انضباطه بهذا الالتزام ولكي يحقق شرط الإحتفاظ بالملكية آثاره.

3- منح المشرع الجزائري المؤجر التمويلي امتيازاً عام على كل الأصول المنقولة وغير المنقولة التي يمتلكها المستأجر، ومستحقاته والأموال الموجودة بحسابه، وهو امتياز يلي مباشرة الامتيازات المنصوص عليها بالمادتين 990 و 991 من القانون المدني.

4- تحمل المستأجر مسؤولية إصلاح وصيانة الأصل المؤجر، وفي حالة الضياع الكلي أو الجزئي يكون المؤجر مستفيداً من التعويضات الخاصة بتأمينه، وحتى لو كان المستأجر هو من يتكفل بدفع أقساط التأمين، ففي سبيل تفعيل حق الملكية خرج المشرع عن قواعد الإيجار، على الرغم من تكييفه لعقد الاعتماد الإيجاري بكونه إيجاراً.

5- مسؤولية المستأجر بحماية حق ملكية المؤجر للأصول المؤجرة، في مواجهة الغير من خلال الالتزام بإجراءات معينة في الحالات التي تهدد حق ملكية المؤجر سواء عند توقيع الحجز على الأصل، أو في حال التصرف في المحل التجاري الذي يستعمل فيه الأصل المؤجر، أو عند عن رهن الأصل المؤجر أو الأجرة.

6- تمكين المؤجر من استرداد الأصل المؤجر من تغطية إذا تعرض للإفلاس، ولا يمكن للمستأجر التصرف فيه وإلا عد مبددا ومرتكبا لجريمة خيانة الأمانة، لأنه ليس مالكا لهذه الأصول، وفي ذلك امتداد لأثر احتفاظ بملكية المنقول المادي حتى عند انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري.

7- التزام المستأجر بدفع تعويض للمؤجر جراء فسخ عقد الاعتماد الإيجاري تنفيذا للشرط الجزائي، بالرغم من نهاية العقد، وانقطاعه عن الانتفاع بالأصل المؤجر منذ الفسخ بسبب استرداده من طرف الشركة.

8- قيام المستأجر برد الأصل المؤجر عند انتهاء العقد نهاية طبيعية، بانتهاء مدته، في حال عدم إعمال المستأجر لخيار الشراء، وعدم رغبته في تجديد العقد، لانتهاء مصلحته من الانتفاع بالأصل المؤجر.

9- تمكين المؤجر عند إخلال المستأجر بأحكام رد الأصول المؤجرة من استعجال التنفيذ، وطلب التعويض عما فاتته من ربح جراء حبس الأصل المؤجر من قبل المستأجر.

10- اعتبار المستأجر مرتكباً لجريمة خيانة الأمانة، إذا تأخر في رد الأصول المؤجرة وانجر عن ذلك ضرر للمؤجر أو تأخر المصالحه لحبسه للأصل المؤجر دون أي سند قانوني، ومنع مالكة الأصلي من حيازته.

11- ترجيح المشرع الجزائري لمصالح المؤجر على مصالح المستأجر، وبذلك يكون قد فضل حماية النشاط التمويلي على النشاط الاستثماري.

من خلال دراستنا لأثر احتفاظ المؤجر بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الإيجاري، وفق المواد المنظمة له في الأمر 96 - 09 ، وبعد عرض نتائج الدراسة فإننا نقترح ما يلي:

- 1- تجميع أو توحيد آثار حق الإحتفاظ بالملكية في فصل أو باب مستقل، فقد جاء النص عليها متفرقة، إما في شكل التزام، أو مسؤولية أو ضمانات.
- 2- في حالة إعمال خيار الشراء نقترح لو وضعت مواد قانونية تنص على إجراءات قيد عقد البيع.
- 3- ضرورة الموازنة بين مصالح المؤجر والمستأجر، والحرص على تحقيق مصالح الطرفين.

أولاً: المصادر

أ- الأوامر والمراسيم الوطنية

- 1-الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78 ، صادر في 30 سبتمبر 1975 ، المعدل والمتمم.
- 2-الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان 1415 هـ الموافق ل 25 جانفي 1995 يتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية عدد 13 لسنة 1995، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 21 محرم 1427 هـ الموافق ل 20 فيفري 2006 ، الجريدة الرسمية عدد 15 لسنة 2006.
- 3-الأمر 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتضمن الاعتماد الايجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 3 الصادرة بتاريخ 14/01/1996.
- 4-المرسوم التنفيذي رقم 06-90 المؤرخ في 20 فيفري 2006 ، يحدد كيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، المنشور في الجريدة الرسمية عدد 10 بتاريخ 26 فيفري 2006.

ب - القوانين واللوائح التنفيذية الأجنبية

- 1- القانون رقم 95 لسنة 1995 المؤرخ في 2 يونيو 1995 ، المنشور بالجريدة الرسمية لجمهورية مصر العربية، العدد 22 مكرر، سنة 1995.
- 2-اللائحة التنفيذية للقانون رقم 95 لسنة 1995 ، الصادرة عن وزارة الإقتصاد والتجارة الخارجية بالقرار رقم 846 لسنة 1995 ، الوقائع المصرية، العدد 291 تابع، المؤرخة في 21-12-1995.

ثانيا: المراجع

أ- الكتب :

• الكتب العامة :

1- رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1999 .

3- عبد الحميد الشواربي، التجريم والعقاب في جرائم خيانة الأمانة في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف، الاسكندرية، دون سنة طبع.

4- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني) العقود الواردة على الإنتفاع بالشيء، الإيجار والعارية(، الجزء السادس، المجلد الأول، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1964.

5- ---، (الوسيط في شرح القانون المدني) نظرية الإلتزام بوجه عام، الجزء الأول، دار احياء التراث العربي،بيروت، لبنان.

6-نادية فوزيل، الإفلاس و التسوية القضائية في القانون الجزائري، ط 02 ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007 .

• - الكتب الخاصة :

1-إلياس ناصيف، سلسلة أبحاث قانونية: عقد اليزينغ في القانون المقارن، مطبعة الحلبي القانونية، لبنان، الجزء الخامس.

2-صخر أحمد الخصاونة، التأجير التمويلي، دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة لأحكام الفقه الإسلامي، ط الثانية، دار وائل للنشر، الأردن، 2005.

3- قدري عبد الفتاح الشهاوي، (موسوعة التأجير التمويلي) في التشريع المصري و المقارن وفق آخر تعديلات القانون رقم 95 لسنة 1995 المعدل بالقانون رقم 16 لسنة 2001 (، منشأة المعارف)مطبعة عصام جابر(، الاسكندرية، مصر، 2003 .

4- نادر عبد العزيز الشافي، عقد الليزينغ (دراسة مقارنة)، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2004 .

5- نجوى ابراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، مصر، 2005 .

6- هاني دويدار، القانون التجاري العقود التجارية العمليات المصرفية الأوراق التجارية - الإفلاس، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، بيروت.

7- ---، النظام القانوني للتأجير التمويلي، الطبعة الثانية، مكتبة ومطبعة الاشعاع الفنية، مصر، 1998 .

ب - أطروحات الدكتوراه :

1. آمال بن بريح، عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015 .

2. آيت ساعد كهينة، اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.

3. عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الإيجاري الدولي، رسالة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.

4. فيروز بن شنوف، النظام القانوني للاحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الإيجاري للمنقولات، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016.

5. مبروك بن زيوش، الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الاعتماد الإيجاري، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007-2008.

6. نوال قحموس يامي، عقد الاعتماد الإيجاري في ظل القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012/2013.

ج - رسائل الماجستير

1. صالح بن نوي، شرط الإحتفاظ بالملكية في عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2017/2018.

2. عبد الصمد حوالف، الإطار القانوني لعقد الاعماذ الإيجاري(الليزينغ)، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2008-2009.

3. عيسى بخيت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2011/2010.

4. نادية أعراب، ضمانات عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013.

5. هشام بلهامل، آثار عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت، سكيكدة، 2013.

د - المقالات العلمية

1. بن عزوز ربيعة، مظاهر استغلال القوالب العقدية، لتقوية مركز المؤجر في عملية الاعتماد الإيجاري، مجلة الأستاذ الباحث، المجلد الاول، العدد العاشر، جوان 2018.

2. فيلاي بومدين، الطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري leasing في ضوء أحكام التشريع الجزائري، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، العدد 1، مارس 2016.
3. مبروك بن زيوش، نطاق القواعد العامة على التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد أ، العدد 28، 2007 .

الصفحة	العنوان
	شكر وعران
	إهداء
أ- د	مقدمة
34-6	الفصل الأول : أثر احتفاظ المؤجر بملكية المنقول المادي أثناء سريان عقد الاعتماد الإيجاري
7	المبحث الأول : استحقاق المؤجر للأجرة
7	المطلب الأول : إلتزام المستأجر بالوفاء بالأجرة
8	الفرع الأول : تنوع العناصر المكونة للأجر
9	الفرع الثاني : تعدد عوامل تحديد مبالغ الإيجار
12	المطلب الثاني : ضمانات الوفاء بالأجرة
13	الفرع الأول : الضمانات الاتفاقية
18	الفرع الثاني : الضمانات القانونية
20	المبحث الثاني: مسؤولية المستأجر عند المساس بحق الملكية
20	المطلب الأول : التزامات المستأجر بحماية الملكية في مواجهة المؤجر
20	الفرع الأول: لالتزام باستعمال الأصل استعمالاً عادياً وشخصياً
23	الفرع الثاني: صيانة الأصل المؤجر
24	الفرع الثالث: التأمين على الأصل المؤجر
25	المطلب الثاني: التزامات المستأجر بحماية الملكية في مواجهة الغير
26	الفرع الأول : التزامات المستأجر في حالة الحجز عن الأصل المؤجر
29	الفرع الثاني : التزامات المستأجر في حالة التصرف في المحل التجاري

30	الفرع الثالث : التزامات المستأجر في حالة رهن الأصل المؤجر أو الأجرة
32	الفرع الرابع: مسؤولية المستأجر عما يحدثه الأصل المؤجر من ضرر
65-36	الفصل الثاني: أثر احتفاظ المؤجر التمويلي بملكية المنقول المادي عند نهاية عقد الاعتماد الإيجاري
37	المبحث الأول: إسترداد المؤجر للأصل المؤجر عند فسخ عقد الاعتماد الإيجاري
37	المطلب الأول: حالات فسخ عقد الاعتماد الإيجاري
40	الفرع الأول: عدم أداء الأجرة في المواعيد المتفق عليها
41	الفرع الثاني: إعلان إفلاس المستأجر
42	الفرع الثالث: تصفية المستأجر
43	المطلب الثاني : أحكام استرداد المؤجر للمنقول المادي
44	الفرع الأول: استرداد الأصل المؤجر
47	الفرع الثاني : إلتزام المستأجر بدفع التعويض المحدد في العقد
50	المبحث الثاني : رد الأصل المؤجر عند انقضاء مدة العقد
50	المطلب الأول : حالات قيام المستأجر برد الأصل المؤجر
51	الفرع الأول : عدم إعمال المستأجر لخيار التجديد
54	الفرع الثاني : عدم إعمال المستأجر خيار الشراء
59	المطلب الثاني : أحكام رد الأصل المؤجر
60	الفرع الأول : كيفية رد الأصل المؤجر
63	الفرع الثاني : جزاء الإخلال برد الأصل المؤجر
67	الخاتمة
71	قائمة المراجع
77	فهرس الموضوعات

الخاتمة

قائمة المصادر والمراجع

فهرس الموضوعات

مقدمة

الفصل الأول

أثر احتفاظ المؤجر بملكية المنقول المادي أثناء سريان عقد الاعتماد
الإيجاري

الفصل الثاني

أثر احتفاظ المؤجر التمويلي بملكية المنقول المادي عند نهاية عقد
الاعتماد الإيجاري