

الاعتماد الإجباري للمعقارات

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إعداد الطالبة:

خولة درويش

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الجامعة	الصفة
أ. عرارم جعفر	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	رئيسا
أ. شنوف بدر	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مشرفا ومقررا
د. سلطاني آمنة	جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي	مناقشا

السنة الجامعية 2018/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾

سورة المائدة الآية 1.

الإهداء

أهدي عملي هذا إلى الوالدين الكريمين

شكر و عرفان

أشكر الله خالقي وأحمده حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه الذي منّ عليّ بإتمام هذه المذكرة مع رجائي أن يجعله خالصا لوجهه الكريم.

إيماننا بفضل الإعراف بالجميل وتقديم الشكر والإمتنان، فإني أتقدم بجزيل الشكر والثناء العظيم إلى أستاذي ومشرفي الفاضل الأستاذ بدر شنوف على قبوله الإشراف على مذكرتي ومتابعته لي منذ الخطوات الأولى وعلى ما منحه لي من نصح و إرشاد ساعد على صقل هذا العمل بهذه الصورة، أسأل الله أن يجازيه خير الجزاء.

وشكري موصول للأستاذان الفاضلان أستاذي صمامة كمال ، والسيد المحافظ العقاري لبلدية الوادي سواكر الطيب لمساعدتهما الدائمة فجزاهما الله كل خير.

كما أشكر اللجنة المناقشة على جهدهم المبذول لتصويب المذكرة.

و إلى كل من ساهم في إنجاز هذا العمل و نسيه القلم أتوجه لهم بشكري.

مقدمة

إرتبطت المعاملات التجارية بوجود الإنسان منذ القدم، فمن المؤكد أن التجارة كانت معروفة لدى كثير من الشعوب عبر التاريخ، وقد مارستها عن طريق قواعد وأعراف خاصة خاصة طبقتها لملاءمتها لحاجات التجارة في ذلك الوقت.

قد اعتبر الإسلام المعاملات التجارية من الكسب الطيب الذي حث عليه، مصداقا لقوله تعالى " لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِنْ رَبِّكُمْ " البقرة الآية 198.

تتمثل هذه المعاملات في البيع والإيجار وغيرها، التي تتم وفق قواعد خاصة، أهمها اتفاق طرفي العقد، كون المبدأ الأسمى هو "العقد شريعة المتعاقدين".

مع هذه المعاملات ظهر نوع حديث مشابه للبيع والإيجار في أوجه معينة، إلا أنه يتمتع بخصائص وصفات خاصة تجعله يخضع لتنظيم يؤسس لهذا الشأن، يتمثل هذا في الاعتماد الإيجاري.

لقد ظهر هذا النوع من التعامل كفكرة بسيطة عند السومريين والفرعنة، ثم برز كتقنية حديثة في أمريكا لسنة 1952 على يد الدكتور "بوث"، وبعد أن أثبت فعاليته كأداة تمويل فعالة استحدثها الواقع التجاري، لتساهم في تطوير الاستثمار، انتقلت إلى فرنسا لسنة 1957 فسنت القانون رقم 455/66، ثم إلى بقية دول العالم. وقد تم تطبيق هذا النظام على الأصول المنقولة كأصل عام، إلا أن الحاجة إلى توسيع تطبيقه أدى إلى تجربته على الأصول العقارية، وأعتبر هذا استثناء وخروج عن الأصل العام.

الجزائر كغيرها من دول العالم لم تبق بمنأى عما يحدث في عالم المال والأعمال من تطورات، فأخذت هي الأخرى بنظام الاعتماد الإيجاري للعقارات، ونظمتها بموجب الأمر رقم: 09/96، ومجموعة من المراسيم التنفيذية الشارحة له.

يعتبر الاعتماد الإيجاري للعقارات من أهم المواضيع التي أولاها المشرع الجزائري اهتمام خاص، في إطار سلسلة من التغيرات للخروج من الوضعية الإقتصادية التي خلفتها عملية تطهير المؤسسات العمومية، والتي أدت بالإقتصاد الجزائري من أن يرث بسببها حملا ثقيلا بالنظر لأموال الخزينة العمومية، التي كانت تستنزفها.

سعى من الدولة الجزائرية بأن يكون لديها مؤسسات كبيرة قادرة على المنافسة يكون أصحابها على قدرة من الكفاية المالية التي تغنيهم عن اللجوء إلى الاقتراض، فقد تجسدت هذه الإصلاحات من خلال دستور لسنة 1989، والذي تولى فيه المؤسس الدستوري عن النهج الاشتراكي وتبنيه لاقتصاد السوق وذلك بموجب القانون رقم: 90/10 المتعلق بالنقد والقرض، والذي ألغى بموجب الأمر رقم: 11/03، وكذا الأمر رقم: 09/96 الذي تبنى فيه نظام الاعتماد الإيجاري للعقارات

قد أوضح المشرع الطبيعة الخاصة لهذا العقد عندما كيفه بأنه عقد إيجار مقترن بإمكانية تملك المستأجر للأصل المالي في حال استعمال خيار الشراء، كما قام بتقسيمه حسب الأصل المؤجر، إلى اعتماد إيجاري متعلق بالمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، اعتماد إيجاري للأصول المنقولة، اعتماد إيجاري للعقارات، والنوع الأخير هو موضوع دراستنا.

من هنا ظهرت أهمية موضوع عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات الذي لا يزال خصبا للبحث القانوني، لا سيما الإشكاليات التي يثيرها، كما يعد هذا الأخير من العقود المسماة والمستحدثة، والتي تتميز بقواعد خاصة عن تلك المعهودة في القانون المدني، وهو وسيلة مهمة وخطيرة من أجل تمويل استثماري قوي.

ومنه فإننا ارتأينا معالجة الموضوع من خلال طرح الإشكالية التالية:

ما هي الأطر القانونية للاعتماد الإيجاري للعقارات في التشريع الجزائري؟

قد ذللنا هذه الإشكالية بعدة تساؤلات جزئية وفرعية على النحو التالي:

- ما مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات؟

- ما هي صور الاعتماد الإيجاري للعقارات؟
- ما الآثار المترتبة عن إبرام عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات؟
- ما هي أسباب انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات؟

لقد إختارنا لدراسة الموضوع المنهج التحليلي الوصفي من خلال تحليل النصوص القانونية والتنظيمية ذات الصلة بالعقد، مع إبداء رأينا في مدى معالجة هذه النصوص لجزئيات الموضوع، مع الاستعانة بالمنهج المقارن في بعض الجزئيات حتى نعطي نظرة على التشريعات المقارنة ومحاولة مقارنتها بالنصوص القانونية والتنظيمية الداخلية.

كانت الرغبة كبيرة في دراسة هذا الموضوع إلا أن هناك صعوبات ومشاكل قد اعترضت طريقنا أثناء عملية البحث، ومن بينها ندرة المصادر والمراجع المتخصصة في هذا المجال، بالإضافة إلى نقص النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع.

للإجابة عن هذه الإشكالية والتساؤلات الفرعية المطروحة قسمنا البحث إلى فصلين، نتناول في الفصل الأول النظام القانوني للاعتماد الإيجاري للعقارات، أما في الفصل الثاني فنتطرق فيه إلى أحكام الاعتماد الإيجاري للعقارات.

الفصل الأول

النظام القانوني للاعتماد الإيجاري للعقارات

إن تسيير المؤسسات المالية الاقتصادية يحتاج إلى أموال ضخمة لتحقيق مشاريعها، التي من بينها شراء عقارات باهظة الثمن وذات تكلفة كبيرة تثقل من ميزانيتها. وبسبب انعدام السيولة الكافية لديها الأمر الذي جعلها تبحث عن وسائل تمويل بديلة بعيدا عن القروض البنكية التقليدية التي تستهلك نسبة معتبرة من أرباحها.

من هنا ظهرت فكرة جديدة أخذت المؤسسات المالية على عاتقها فكرة تجسيدها على أرض الواقع جمعت بين فكريتي القرض والإيجار، وهي ما يعرف ب: "الاعتماد الإيجاري للعقارات"، وبرزت هذه الفكرة لأول مرة في الولايات المتحدة الأمريكية بعد الحرب العالمية الثانية، حيث اتضح للشركات الأمريكية أن القروض التقليدية لم يعد باستطاعتها تمويل مشاريع ضخمة، ومن هذا المنطلق ظهرت تلك الفكرة والتي لم تبق حكرًا على الولايات المتحدة الأمريكية، بل انتقلت للدول الأوروبية ودول العالم الثالث ومن بينها الجزائر.

وفي سبيل النهوض بقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أنشأت هيكل خاصة لدعمها ومساعدتها وتبسيط طرق إنشائها، واستحدثت هيكل أخرى لتسهيل عملية التمويل بقواعد أكثر مرونة وبساطة مقارنة بتلك التي تخضع لها المؤسسات الأخرى، من بينها آلية الاعتماد الإيجاري للعقارات.

ولدراسة النظام القانوني للاعتماد الإيجاري للعقارات كان لزاما علينا الوقوف أولا عند مفهوم الاعتماد الإيجاري للعقارات (المبحث الأول)، ثم التطرق إلى صور الاعتماد الإيجاري للعقارات (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم الاعتماد الإيجاري للعقارات

من أحدث الطرق للائتمان في المعاملات التجارية التي استحدثها المشرع، والتي لم ينص عليها ولم يكن متعارف عليها من قبل هي الاعتماد الإيجاري للعقارات، وحتى يتسنى لنا معرفتها أكثر، يتوجب علينا الانطلاق من تعريف الاعتماد الإيجاري للعقارات أولاً، مروراً إلى الوقوف على أهم الخصائص والصور المتعلقة به، كل هذا سنتناوله كالتالي.

المطلب الأول: تعريف وخصائص الاعتماد الإيجاري للعقارات

ل عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات مجموعة من التعريفات التي جاء بها الفقهاء والتشريعات المقارنة، كما اشتملت هذه التعريفات على عدة خصائص تميز هذا النوع من العقود عن غيره⁽¹⁾، وهو ما سنقوم بدراسته.

الفرع الأول: تعريف الاعتماد الإيجاري للعقارات

اختلفت التسميات وتعددت التعريفات الخاصة بالاعتماد الإيجاري، أو ما يعرف بالتأجير التمويلي، رغم اتحادها في المعنى في نهاية الأمر، ويرجع الأصل في منشئه إلى الأنظمة التجارية التي ظهرت في الولايات المتحدة الأمريكية، إلا أن تعريف هذا العقد ليس واحد في سائر الأنظمة القانونية، فنجد تعريفه الناحية التشريعية مغايراً تماماً لتعريفه من الناحية الفقهية، وهو ما سنوضحه كالتالي:

أولاً: من الناحية التشريعية

عرف المشرع الأمريكي عقد الاعتماد الإيجاري بمصطلح "leasing" حيث تنوعت واختلفت صوره في الولايات المتحدة الأمريكية، بهدف مواجهة الحاجات المتنوعة لتمويل المشاريع الاقتصادية، فلم يقتصر على تمويل الاستثمارات الإنتاجية، بل تعداها إلى لعب دور الائتمان للحصول على المواد الاستهلاكية، لكن تعتبر صور الاعتماد الإيجاري التملكي "Financial lease" أقرب نموذج للاعتماد الإيجاري الذي انتشر في فرنسا وكذلك بقية الدول الأوروبية، والتي تعرف على أنها: "عقد تكتسب بموجبه شركة الاعتماد الإيجاري ملكية الأصل الإنتاجي وتقوم بتأجيره إلى المستفيد"⁽²⁾، ويتعهد المستفيد بأداء

(1) ليلي بعشاش، عقد الاعتماد الإيجاري، مجلة دار العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، عدد 33، لسنة 2010، ص 215.

(2) هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، الطبعة الثانية، مكتبة الإشعاع القانونية، مصر، 1998، ص 15.

دفعات نقدية يزيد مجموعها عن ثمن شراء الأصل طيلة مدة استعمال هذا الأصل، والتي يتفق الطرفان على عدم قابليتها للإلغاء.

وتتحدد مدة العقد على أساس العمر الاقتصادي للأصل، كما يتحدد مقدار الأجرة على النحو الذي يسمح لشركة الاعتماد الإيجاري باسترداد ما أوفاه المستفيد على سبيل ثمن شراء الأصل، بالإضافة إلى فائدة رؤوس الأموال للمستثمرة، ويمكن للمستفيد عند نهاية مدة العقد أن يملك الأصل⁽¹⁾، كما تجدر الإشارة إلى أن القانون الأمريكي في حد ذاته لم يعط تعريفا دقيقا لعملية الاعتماد الإيجاري⁽²⁾.

أما عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات في التشريع الفرنسي فقد عرف صدور العديد من التشريعات والقوانين، أبرزها صدور القانون رقم: 455/66 بتاريخ: 1966/07/02 المتعلق بالمؤسسات الممارسة للاعتماد الإيجاري، والذي تمت تكملة بالأمر رقم: 837/67 المؤرخ في: 28 سبتمبر 1967، الذي أدخل بعض الأحكام الجديدة في نظام الاعتماد الإيجاري وقد قام بتنظيمها⁽³⁾، وبعد هذه التعديلات عرفت المادة الأولى في فقرتها الأولى والثانية الاعتماد الإيجاري كما يلي:

يقصد بعملية الاعتماد الإيجاري في مفهوم هذا القانون:

1- كل عملية لإيجار سلع تجهيزية وأدوات إنتاج اشترت لأجل هذا الإيجار بواسطة مؤسسات تبقى مالكة لها، عندما تمنح هذه العمليات بغض النظر عن طبيعتها للمستأجر إمكانية امتلاك كل أو جزء من السلع المؤجرة في مقابل سعر مناسب يأخذ في الاعتبار الأقساط المدفوعة بوصفها أجرة.

(1) هاني محمد دويدار، النظام القانوني لتأجير التمويل، مرجع السابق، ص 15.

(2) هشام بن شيخ، الاعتماد الإيجاري للعقارات، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون خاص، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2007، ص ص 12، 13.

(3) ليلي بعشاش، مرجع سابق، ص 218.

2- العمليات التي بموجبها يقوم أحد المشروعات بتأجير أموال عقارية مخصصة لأغراض امتهانية يشتريها المشروع أو يتم بناؤها لحسابه، إذا كانت هذه الأموال، أي كانت طبيعتها القانونية، تسمح للمستأجرين بتملك جميع الأموال المؤجرة أو بعضها في موعد أقصاه انتهاء الإيجار، وذلك إما عن طريق تنفيذ وعد منفرد بالبيع، وإما عن طريق اكتساب ملكية الأرض التي أقيمت عليها المباني المؤجرة سواء كانت اكتساب ملكية الأرض بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، وإما عن طريق انتقال ملكية المباني المقامة على أرض مملوكة للمستأجر بقوة القانون⁽¹⁾.

وعليه تشمل عمليات الاعتماد الإيجاري في فرنسا كل عملية تأجير، سواء كان الأصل المؤجر سلعا تجهيزية أو أدوات إنتاج أو عقارات مخصصة للاستعمال المهني، حيث يقوم المؤجر في هذه العملية بشراء هذه الأصول أو بنائها لغرض التأجير ويظل محتفظا بملكيتها، على أن تخول هذه العمليات للمستأجر إمكانية تملك جميع الأموال أو بعضها مقابل ثمن يأخذه في حساب ما تم الوفاء به على سبيل الأجرة أو بصفة جزئية⁽²⁾.

غير أن المشرع الجزائري عرف عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات في نص المادة 08 من الأمر 96/09 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري للعقارات على أنه⁽³⁾: "يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول الغير منقولة عقدا يمنح من خلاله، طرف يدعى "المؤجر" وعلى شكل تأجير لصالح طرف آخر يدعى "المستأجر" مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة، أصولا ثابتة مهنية اشتراها أو بنيت لحسابه مع

(1) هشام بن شيخ، مرجع سابق، ص 15.

(2) هشام بن شيخ، مرجع نفسه، ص 15، 16.

(3) الأمر رقم: 96/09، المؤرخ في: 10 جانفي 1996، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، جريدة رسمية عدد 03، بتاريخ: 10/01/1996، ص 26.

- إمكانية المستأجر في الحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجرة أو جزء منها في أجل أقصاه انقضاء مدة الإيجار، ويتم ذلك في صيغة من الصيغ المذكورة أدناه:
- عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد.
- أو عن طريق الاكتساب المباشر أو الغير مباشر، حقوق ملكية الأرض التي شيدت عليها عمارة أو عمارات مؤجرة.
- أو عن طريق تحويل قانونا ملكية الأصول التي تم تشييدها على أرض والتي هي ملك المستأجر".

ثانيا: من الناحية الفقهية

نظرا للأهمية البالغة لعقد الاعتماد الإيجاري للعقارات، فإن حداثة هذه التقنية جلبت اهتماما بالغا من الفقهاء، ويظهر هذا الاهتمام في تعدد محاولات إعطائها تعريفا دقيقا كلما بجميع جوانبها، وفيما يلي بعض هذه التعريفات:

عرفه الفقيه Richard F. Vanal بأنه: "عقد من خلاله يلتزم أحد الأطراف العقد (المستأجر) بالتسديد للطرف الآخر (المؤجر) سلسلة من الدفعات الدورية التي مجملها يفوق ثمن شراء الأصل موضوع العقد. وعادة ما تمتد هذه الدفعات لتغطي الجزء الأكبر من الحياة الاقتصادية للأصل المقتني"⁽¹⁾.

أما عن أنصار نظرية العقد المركب، فإن عقد الاعتماد الإيجاري هو: "ذلك العقد الذي يربط بين شركة الاعتماد الإيجاري والمستفيد"، وعند تسليط الضوء على العناصر الداخلية في تكوينه يكون عقدا مركبا.

(1) حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني للاعتماد الإيجاري (الليزبنغ) - دراسة مقارنة - مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص العقود والمسؤولية، جامعة ابوبكر بلقايد تلمسان، 2009/2008، ص 694.

ويعرفه الفقيه ⁽¹⁾ Champaud بأنه: "نظام مركب، لتمويل الاستثمارات الإنتاجية ويأتي على شكل خمس قوالب عقدية تدخل ضمن تركيب عقد الاعتماد الإيجاري ويتم إعادة هيكلتها بحسب تعاقب ترتيب آثارها، وهي الوعد الملزم للجانبين بالإيجار، الوكالة، الإيجار، الوعد المنفرد بالبيع، البيع".

وعند تسليط الضوء عن الفقه العربي نجد ان الدكتور هاني محمد دويدار عرفه على أنه: "عقد بمقتضاه يمول المؤجر مالا معيناً لمصلحة المستأجر ويحتفظ المؤجر بملكية الأصل حتى اكتمال مدة سداد أقساط التمويل".

ونرى ان الدكتور هاني محمد دويدار قد أعطى أهمية للأصل كوسيلة للضمان ضد مخاطر إفسار المستفيد من التمويل، وجعل له ضمان يقضي إلى حتمية استرداد المستفيد لملكية الأصل في نهاية مدة الاستحقاق، كما تضمن له التخلص من عبء الملكية بعد استنفاد الغرض منها ⁽²⁾.

ومن التعريفات السابقة لعقد الاعتماد الإيجاري للعقارات، سواء التشريعية منها أو الفقهية، يمكن استخلاص الخصائص التي يتميز بها عن غيره من العقود.

الفرع الثاني: خصائص الاعتماد الإيجاري للعقارات

يتميز عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات بجملة من الخصائص تميزه عن غيره من العقود، بالإضافة إلى الخصائص العامة التي يشترك فيها عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات عن غيره من العقود، فإنه يتميز عنها بجملة من الخصائص توضح مدى مزايا التي يمنحها للأطراف وبيان ذلك كما يلي:

⁽¹⁾ هاني محمد دويدار، النظام القانوني لتأجير التمويل، مرجع سابق، ص 668.

⁽²⁾ هاني محمد دويدار، النظام القانوني لتأجير التمويل، مرجع نفسه، ص 694.

أولاً: السمات العامة لعقد الاعتماد الإيجاري

يشترك عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات مع غيره من العقود في الخصائص التالية:

1. **عقد رضائي:** إذ يتحقق للعقد وجوده القانوني برضا طرفيه من خلال توافق إرادتهما، وبالتالي ينطبق عليه ما ينطبق على غيره من العقود من العيوب والإرادة وغيرها من التصرفات.
2. **عقد تبادلي (ملزم للجانبين):** وذلك لأنه يترتب في ذمة المؤجر التزامات تقابلها التزامات أخرى تنشأ في جانب المستأجر، فالمؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري يلتزم بشراء الأصل الذي اختاره المستأجر من البائع الذي حدده أو دفع تكلفة بناء العقار أو التعاقد مع المقاول الذي اختاره المستأجر في حالة تمويل العقاري، وتمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور طوال مدة العقد التي تقارب في العمر التقليدي للأصل⁽¹⁾.
3. **عقد زمني:** وهو ذلك العقد الذي يستغرق مدة زمنية في تنفيذه تتقابل فيها التزامات الطرفين خلال هذه المدة تقابلاً تاماً، ويكون الزمن فيه عنصراً جوهرياً، حيث تقاس به التزامات المتعاقد أو محل العقد، لأن هذا النوع من العقود لا يمكن تقدير منفعته إلا بعد مدة زمنية، ومن ثم فإن عقد الاعتماد الإيجاري العقاري عقد زمني يقع على منفعة والزمن عنصر جوهري فيه لأنه هو الذي يحدد مقدار المنفعة المعقود عليها⁽²⁾.

ثانياً: السمات الذاتية لعقد الاعتماد الإيجاري

لقد سبق الذكر أن عقد الاعتماد الإيجاري يمكن المستأجر من حق الاستعمال وحق الانتفاع بالمعقود عليه خلال مدة محددة في العقد، مقابل تسديد بدل الإيجار المتفق

(1) خدروس الدراجي، النظام القانوني للاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير جامعة منتوري، القسم الخاص، قسنطينة، 2009-2010، ص28.

(2) عيسى بخيت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية دراسة مقارنة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق تخصص عقود المسؤولية، جامعة بومرداس، 2010-2011، ص35.

عليه أثناء إبرام العقد، وبالإضافة إلى ذلك فإن المشرع قد أفرد نصوصاً قانونية تميز هذا العقد عن غيره من العقود، وهذا ما سنتناوله من خلال ما يلي:

1. **الخاصية التجارية:** لقد نص المشرع صراحة في الفقرة الأولى من المادة الأولى من الأمر رقم 09/96 بقولها: "يعتبر الاعتماد الإيجاري، موضوع هذا الأمر، عملية تجارية..."⁽¹⁾ ولكنه أغفل التفريق بين الصفة التجارية لكل من المؤجر والمستأجر.

• **بالنسبة للمؤجر:** الذي يقوم بهذه العملية هو البنك أو مؤسسة مالية أو شركة اعتماد إيجاري، ويفهم من هذا أن عقد الاعتماد الإيجاري بالنسبة إليه يندرج ضمن أعمال البنوك التي تعتبر من الأعمال التجارية⁽²⁾، وهي عملية تجارية ليست فقط بموجب هذه المادة، وإنما هي عملية تجارية بحسب الشكل، طبقاً للمادة الثالثة من القانون التجاري⁽³⁾ وذلك أن القائمين بالاعتماد الإيجاري هم قطعاً شركات تجارية.

• **بالنسبة للمستأجر:** أما فيما يتعلق بالمستأجر أو المتعامل الاقتصادي، يجب التمييز بين حالتين:

- حالة تمتعه بصفة التاجر سواء بحسب الشكل، طبقاً للمادة الثالثة من القانون التجاري سالف الذكر، أو بحسب موضوع العملية، طبقاً للمادة الثانية من ذات القانون، فإن جميع العقود التي يبرمها المستأجر لخدمة حرفته التجارية، يعتبر عملاً تجارياً بالتبعية، وعلى هذا الأساس يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري عملاً تجارياً بالتبعية.

- حالة عدم تمتعه بصفة التاجر كأصحاب المهن الحرة: الموثقين، المحامين الأطباء وغيرهم من الوظائف الأخرى التي لا يجوز لها إبرام عقود الاعتماد الإيجاري، فإن العقد لا يلبسها صفة التاجر، بل يعد عملاً مدنياً وفي هذه الحالة يكون عملاً مختلطاً، أي عملاً تجارياً بالنسبة للمؤجر ومدنياً بالنسبة للمستأجر، وفي الأخير قد يتم الفصل

(1) الأمر رقم 96/09، المؤرخ في 10 جانفي 1996، مرجع سابق، ص 25.

(2) حوالف عبد الصمد، مرجع سابق، ص 31.

(3) المادة 03 من القانون التجاري: يعد عملاً تجارياً بحسب شكله... الشركة التجارية...

بين الأعمال التجارية المختلطة، ويعطي هذا التمييز أهمية في المواد المدنية والتجارية.

2. خاصية التمويل: ويشرف عن هذه العملية المؤجر في دفع الثمن من أجل شراء بناية أو القيام بالإشراف عنها أثناء بنائها وتزويدها بالمعدات التي تقوم عليها، وهذا مقابل الحصول على أجرة من المستأجر محددة في العقد، مع فرض كافة الضمانات من أجل استيفاء حقه في نهاية المدة المحددة في العقد.

كما أن المستأجر يهدف من هذا التمويل، إما لغرض اكتساب ملكية، إما لغرض الاستعمال، وهو ما نصت عليه المادة الثانية من الأمر رقم: 09/96 بقولها: "تعتبر عمليات الاعتماد الإيجاري عمليات قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء الأصول المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه، أو استعمالها..."

3. الخاصية المالية: نصت عليها أيضا، الفقرة الأولى من المادة الأولى من الأمر رقم 09/96 بقولها "يعتبر الاعتماد الإيجاري، موضوع هذا الأمر، ... عملية مالية".

لقد أعطى المشرع الجزائري أهمية كبرى للخاصية المالية للاعتماد الإيجاري فهي تجعل من العقد أثناء سريانه غير قابل للإلغاء، بهدف التنفيذ الكامل للعقد من قبل المستأجر، ولتحقيق هذا غالبا ما يتضمن العقد شرطا جزائيا، وأمام اتساع دائرة العمليات المالية فقد اعتبره "عملية قرض" بالنص على صدر المادة الثانية من الأمر 09/96 بقولها: "تعتبر عمليات الاعتماد الإيجاري عمليات قرض..."، كما عرفت المادة 68 من قانون النقد والقرض عملية القرض بقولها "يشكل عملية القرض في مفهوم هذا الأمر كل عمل لقاء عوض، يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الآخر التزاما بالتوقيع.."

فهنا نرى أن المؤجر هو من يضع أمواله تحت تصرف المستأجر في مدة معينة مقابل تلقيه عوضا يتمثل في بدلات الإيجار.

أما من ناحية المستأجر فتمثل هذه العملية ائتماناً، فهي شبيهة بالقرض، ولهذا السبب عرف الاعتماد الإيجاري بأنه عملية ائتمان مضمونة بحق ملكية⁽¹⁾.

4.خاصية الاعتبار الشخصي: عقد الاعتماد الإيجاري كغيره من عقود الائتمان التي تقوم على الاعتبار الشخصي، أي كل طرف من أطراف العقد يضع في اعتبار شخصية الطرف الآخر عند التعاقد معه، ويعطى بصورة عامة لشخص ذي ذمة مالية، يتمتع بالثقة، وعليه أن يفي في الوقت المناسب بكل التزاماته التي تعهد بها، لذلك يطالب المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري من المستأجر تقديم أوراق ومستندات متعلقة بنشاطه للتأكد من دواعي الثقة فيه، لا سيما التزاماته الضريبية، ومدى وفائه بديونه، فإذا تبين أنه أهلاً لذلك، تتم الاستجابة لطلبه الرامي إلى توفير الأموال اللازمة لتمويل الأصول التي يرغب فيها المستأجر، وإذا رأى أنه عكس ذلك، رفض سماع طلبه، تقاديا للدخول في علاقة نهايتها نزاعات هو في غنى عنها⁽²⁾.

5.خاصية ذاتية واستقلالية: لقد وضع المشرع الجزائري حدا للجدل الذي دار حول طبيعته القانونية، وذلك بعد القيام بتنظيمه بموجب نظام قانوني خاص (الأمر رقم: 09/96) فأصبح له ذاتية خاصة، وأحد العقود المسماة.

وقد اعتبر المشرع عقد الاعتماد الإيجاري قائم على عقد الإيجار في المدلول القانوني في الفقرة الثالثة من المادة الأولى من الأمر التي جاء فيها: "... تكون قائمة على عقد إيجار

(1) فريد الطيب، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة باجي مختار، قسم خاص، عنابة، 2002/2003، ص 32.

(2) خدروش الدراجي، مرجع سابق، ص 53.

يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر⁽¹⁾، إلا أنه إيجاراً من طبيعة خاصة، نظراً لاستخدامه في أغراض مغايرة للمألوف في عقد الإيجار العادي.

ولذا جاء تنظيمه بقواعد وأحكام خاصة، ولتوضيح الطبيعة الخاصة لهذا العقد، فقد نصت المادة 37 من هذا الأمر على: "إن الالتزامات والحقوق المتبادلة بين المستأجر والمؤجر، في إطار اعتماد إيجاري للأصول غير المنقولة، وهي تلك المحددة في إطار عقد الاعتماد الإيجاري وفي حالة سكوت العقد، فهي تلك المقبولة من طرف القانون المدني في مجال الإيجار، إلا إذا وجدت استثناءات منصوص عليها في هذا الأمر أو عدم تلاؤم بعض أحكام القانون المدني مع طبيعة عقد الاعتماد الإيجاري، الذي يعتبر كعملية قرض حسب المفهوم المحدد بمقتضى هذا الأمر"⁽²⁾.

ومن خلال هذا التعريف اعتبر الاعتماد الإيجاري تقنية قانونية والتي تظهر في شكل عقد إيجار، في خدمة الحاجة الاقتصادية التي تتمثل في القرض. يتضح مما تقدم أن عقد الاعتماد الإيجاري عقد مسمى، له خصوصياته التي تميزه، بالرغم من وجود بعض أوجه الشبه بينه وبين بعض التصرفات الأخرى.

المطلب الثاني: صور عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات

عرفت المادة (04) من الأمر رقم 09/96 عمليات الاعتماد الإيجاري للعقارات بأنها: "أصول عقارية مبنية أو ستبنى لسد الحاجات المهنية الخاصة بالتعامل الاقتصادي"، يقصد بالأصول العقارية الأصول المؤجرة التي اشتراها المستأجر أو بنيت لحسابه من قبل المؤجر، كما يستطيع أن يملكها كلياً أو جزئياً في أجل أقصاه انتهاء مدة الإيجار، وعليه يضيف المشرع طرق تملك هذه الأصول من نفس الأمر، وذلك إما عن طريق تنفيذ وعد منفرد بالبيع، إما عن طريق حقوق الملكية الأرض التي شيدت عليها

(1) المادة 01 من الأمر رقم 09/96.

(2) المادة 37 من الأمر رقم 09/96.

العمارة أو العمارات المؤجرة سواء كان هذا اكتساب هذه الملكية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة، وإما عن طريق انتقال ملكية العمارات أو المباني المقامة على أرض مملوكة للمستأجر بقوة القانون⁽¹⁾.

وما يميز تعريف المشرع الجزائري للاعتماد الإيجاري للعقارات، تكييف المشرع للعلاقة الناشئة بين المؤجر والمستأجر على أنها علاقة إيجارية، مع إمكانية تملك المستأجر جميع أو بعض الأموال المؤجرة، فمن خلال هذا نرى أن المشرع الجزائري قد تأثر بالمشرع الفرنسي الذي كان نهجه في تعريف الاعتماد الإيجاري للعقارات بموجب المادة الأولى الفقرة الثانية من القانون رقم: 455-66⁽²⁾.

وعليه فمن خلال التعريف السابق يمكن أن يتخذ الاعتماد الإيجاري للعقارات الصور التالية:

الفرع الأول: تأجير العقار السابق بناؤه

في هذه الصورة يقع الاعتماد الإيجاري للعقارات على المباني أولاً، فالمباني تقام على الأرض فليس من الممكن فصل تأجير المبنى على الأرض المقام عليها البناء.

عند إبداء المستفيد (أي المستأجر) لاحقاً رغبته في الحصول على عقار سبق بناؤه على أرض مملوكة للغير، وذلك من خلال تنفيذ شركة الاعتماد الإيجاري لهذه الصفقة، فتقوم بالتفاوض مع البائع حول العقار، وهنا يتقدم المستفيد بطلب إلى شركة الاعتماد الإيجاري مع تقديم كافة المعلومات والوثائق المطلوبة لإبرام العقد، تقوم الشركة بدراسة الطلب وعند موافقتها على تمويل المشروع، تقوم بشراء العقار بما يشمل من أرض ومباني، فيقوم المستفيد بتولي استلام العقار من البائع بصفته وكيلًا عن شركة الاعتماد الإيجاري ويحرر محضراً بذلك، وبعد ذلك تقوم الشركة بتمكين المستفيد من الانتفاع

(1) المادة 08 من الأمر رقم 09/96.

(2) عيسى بخيت، مرجع سابق، ص 32.

بالعقار¹، ومن هنا يكتسب المستفيد صفة المستأجر للعقار، فيلتزم بأداء دفعات مالية متفق عليها خلال مدة العقد غير قابلة للإلغاء، وفي نهاية مدة العقد يتمتع بالخيار الثلاثي الذي يميز عمليات الاعتماد الإيجاري وهي:

-تملك العقار مقابل أجر رمزي.

-إعادة إيجاره.

- رده إلى شركة الاعتماد الإيجاري⁽²⁾.

الفرع الثاني: تأجير العقار الذي يراد بناءه

وهذه الصورة هي الغالبة في عمليات الاعتماد الإيجاري العقاري، فقلما يجد المستفيد عقارا مبنيا يطابق احتياجاته ويتفق مع طبيعة نشاطه، لهذا يلجأ مشروع المستفيد إلى إحدى شركات الاعتماد الإيجاري، من أجل إرضاء غايته في التمويل لبناء عقار يتفق مع الخصائص المزاولة لنشاطه.

وعليه وجب أولا الحصول على الأرض، فإذا كانت الأرض مملوكة للغير تقوم شركة الاعتماد الإيجاري بشرائها وتملكها، وفي أكثر الحالات يعلق شرائها للأرض على شرط حصولها على ترخيص إداري، الذي يعد من الشروط الأساسية من أجل مباشرة في عملية البناء، وهذا من أجل أن تتقاضي تملك الأرض في حالة استحالة تنفيذ اتفاقها مع المستأجر. وفي حال كانت الأرض مملوكة للمستفيد، يقتصر دور شركة الاعتماد

(1) هاني محمد دويدار، النظام القانوني لتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 45.

(2) صفاء عمر خالد البلعاوي، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، مذكرة ماجستير في المنازعات الضريبية، نابلس فلسطين، 2005، ص 42.

الإيجاري على تمويل البناء فقط، وتبقى مالكة للمباني، ولكي يتحقق ذلك يجب أن يتقرر للمؤجر حق عيني على الأرض يعزز حق ملكية المباني المقام عليها⁽¹⁾.

وعليه يتضح سواء كان البناء على أرض مملوكة من الغير، أو على أرض مؤجرة من قبل المستفيد، يتحقق لشركة الاعتماد الإيجاري ملكية المباني التي أقيمت عن الأرض، وبعد الحصول على الأرض يتفق المؤجر والمستأجر مبدئياً على بناء العقار، يتضمن القيمة التي سيدفعها المستأجر خلال مدة العقد، أما الانتفاع بالعقار فيمنح له بعد الانتهاء من عملية البناء، وتحدد الشروط التي يجب مراعاتها أثناء عملية البناء المهام التمويلية والفنية المتعلقة ببناء العقار بشكل دقيق مطابق للمواصفات المطلوبة، فمن المعلوم أن شركة الاعتماد الإيجاري تتولى مهمة تمويل البناء في حين يتولى المستفيد إدارتها من الجهة الفنية وتحت مسؤولية كاملة، وعند الانتهاء من عملية البناء يقوم المستأجر بصفته وكيلًا عن شركة الاعتماد الإيجاري باستلام العقار، فيحرر محضر الاستلام ويوقعه كل من المقاول والمستأجر.

ومما تجدر الإشارة إليه أن الاتفاق التمهيدي ويلزم المستأجر بأداء دفعات نقدية قبل الانتهاء من البناء أي قبل الانتفاع بالعقار، ويمتد هذا الالتزام طوال مدة البناء، فيعتبر هذا خروجاً عن القواعد التقليدية للإيجار، حيث أن المستأجر لا يقوم بأداء إلا مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة، وهو ما يجعل المستأجر فعلاً ينتفع بالعين المؤجرة، فتلك الدفعات النقدية بالنسبة للمؤجر عائد المبالغ التي ينفقها في تمويل عملية بناء العقار، كما لا يمكن تصور اقتضاء مقدمات الأجر إلا في حال شراء العقار السابق بناؤه.

وعليه يتقرر للمستأجر عند انتهاء مدة عقد الاعتماد الإيجاري ثلاثة خيارات:
-الحق في تملك الأرض.

-طلب تجديد العقد.

(1) صفاء عمر خالد البلعاوي، مرجع سابق، ص 43.

-رد العقار إلى المؤجر.

أما في حال إنشاء مباني على أرض مملوكة للمستأجر يصعب انقضاء الاعتماد الإيجاري مع انقضاء الانتفاع بالأرض، إما بقوة القانون وإعمالاً بقواعد الالتصاق بالعقار، وطريق ذلك يسير أي ليس بحاجة إلى إعلان إرادة فله خيار واحد وهو انتقال ملكية البناء له بقوة القانون، وذلك مقابل ثمن رمزي لأن شركة الاعتماد الإيجاري قد استرجعت قيمة العقار من خلال أقساط الأجرة.

المبحث الثاني

تكوين عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات

إن تعبير طرفي عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات عن إرادتهما يمر بإجراءات تختلف عن غيره من العقود الأخرى التي لا تؤدي الغرض نفسه، لكونه يعتبر ذو طبيعة خاصة، لذلك فإن تحديد محل العقد يستلزم البحث عن أفضل طرق الاتصال بين طرفي العقد حتى يتمكن كل منهما من التعرف على حاجة الطرف الآخر، ويعرض عليه إمكانياته من جهة أخرى، وهذا ما يعرف بالمرحلة السابقة على التعاقد، ثم يلي هذه المرحلة مرحلة أخرى يتم أثناءها بناء العقد بصورة نهائية وملزمة لأطرافه، فيتم تنظيمه خطياً بين المؤجر والمستأجر، حيث يتضمن بيانات وافية عن محل التأجير وحالته، ومدة العقد والتزامات المتعاقدين وهي مرحلة التعاقد.

لذلك يتميز هذا العقد بأن تكوينه يمر بمرحلتين تتغير خلالهما صفة أطرافه، وتتغير الأحكام القانونية التي تطبق على كل مرحلة من مراحل تنفيذه، كما يتميز تنفيذه بتدخل شخص ثالث وهو البائع أو المورد أو المقاول أو المنتج أو منتج الآلات أو المعدات على محل التعاقد.

المطلب الأول: مرحلة التفاوض

يعتبر التفاوض المرحلة الأساسية والأولية قبل انعقاد أي عقد، فيعد من أصعب المراحل لأنه قد ينتهي إلى إبرام عقد الاعتماد الإيجاري أو قد ينتهي إلى عدم إبرامه لعدم الحصول على الأصل، وتتقطع المفاوضات عندئذ، لأنها لا تربط أطرافها برابطه إلزامية، باعتبار أن المفاوضات عمل مادي لا يترتب عليها التزامات قانونية تفرض على عاتق الأطراف المتفاوضة، وإنما هي وسيلة قد تؤدي إلى إبرام العقد النهائي في حال الاتفاق على المسائل الجوهرية في العقد، وإن لم يتوصل الطرفان إلى الاتفاق على المسائل تفصيلية يتفقان عليها فيما بعد.

وعليه إذ كان طالب التمويل بحاجة لإنشاء مشروع أو زيادة إنتاجه بالتوسع أو تجديد أصوله الثابتة لمسايرة التطور التكنولوجي المعاصر، ولم يكن لديه المال اللازم لشراء هذه الأصول وفضل الاعتماد الإيجاري كوسيلة لتمويل استثماراته المطلوبة، فإنه يقوم باختيار الأصول التي يحتاجها بحسب المواصفات الفنية التي تتفق مع طبيعة نشاطه، فيقوم بإجراء اتصالات مبدئية مع بائعها أو موردها أو منتجها، من حيث مواصفاتها وأسعارها دون أن يلتزم أمامه بأي التزام، ثم يقوم طالب التمويل بالبحث عن إحدى الشركات المتخصصة بمزاولة أعمال الاعتماد الإيجاري وبكل حرية، وإذا استقر رأيه على تفضيل شركة تأجير معينة بالذات، فإنه يتقدم إليها بطلب تأجير.

ولما كان هذا الطلب يعتبر إيجاب التمويل، لذا ويجب على طالب التمويل أن يلتزم الصدق والأمانة بالمعلومات التي يقدمها للمؤجر التمويلي، وغالبا ما يطلب المؤجر من طالب التمويل تقديم مستندات معينة تؤكد صحة المعلومات التي تضمنها الطلب.

ومن خلال المعلومات التي قدمها طالب التمويل، يصدر المؤجر قراره بالموافقة أو الرفض، وما تجدر الإشارة إليه أن هذه المعلومات هي التي تتبناها شركة الاعتماد الإيجاري لقبول التعاقد وهي ذات ضوابط تأخذها البنوك لمنح الائتمان¹.

(1) هاني محمد دويدار، النظام القانوني لتأجير التمويل، مرجع سابق، ص 251.

الفرع الأول: تقديم الطلب

عندما يقوم طالب التمويل بتقديم الطلب إلى شركة الاعتماد الإيجاري، تمنحه نسخة من الطلبات المعدة من قبل، لكي يطلع على ما يحتويه من معلومات متعلقة بصاحب الطلب ونشاطاته مع البيانات المتعلقة بالاستثمار الذي يرغب فيه، وعلى أساس هذا تقوم الشركة باتخاذ القرار الذي يخص القبول أو رفض الطلب، ومعلومات التي يلتزم المستفيد (المستأجر) بتقديمها لشركة الاعتماد الإيجاري (المؤجر) على نوعين منها ما يتعلق بالمشروع ومنها ما يتعلق بالاستثمار المراد تمويله، وبيان ذلك كما يلي:

أولاً: البيانات الخاصة بمشروع المستفيد

منها ما يتعلق بالشخص المستفيد، ومنها ما يخص استغلال المنشأة، ومنها ما يتعلق بالحالة المالية للمستفيد.

1-البيانات المتعلقة بشخص المستفيد:

حيث يتعين على صاحب المشروع المستفيد (المستأجر) أن يضع في طلب الاستئجار كافة البيانات المتعلقة بشخصه، من حيث كونه شخصاً طبيعياً أو معنوياً، وفي الحالة الأخيرة يذكر اسم الشركة، شكلها القانوني، وحجم رأسمالها ورقم قيدها بالسجل التجاري، بيان أسماء المديرين والشخص الذي يتولى عملية الاستئجار.

2-البيانات الخاصة باستغلال المنشأة:

من بين هذه البيانات ما يتعلق بنشاط المنشأة، ويجب على المستفيد الإدلاء بها إلى شركة الاعتماد الإيجاري (طبيعة النشاط، حجم الأعمال، العملاء المستثمرين، حجم طلبات التعاقد، حجم الصفقات، نمط الإنتاج إذا كان النشاط موسمياً).

ومن بينها أيضا ما يتعلق بعناصر الاستغلال داخل المنشأة حجم العمالة، مراكز الأعمال، عدد الفروع ومواقعها فضلا عن ضرورة الإدلاء بتفاصيل الأصول العقارية للمنشأة بما في ذلك سند الحيازة والانتفاع⁽¹⁾.

3- بيانات خاصة بالحالة المالية للمستفيد: حيث يجب على المشروع المستفيد أن يبين موقفه الضريبي، المعلومات البنكية، تقديم ميزانية سنوات سابقة على تاريخ تقديم الطلب لمعرفة مدى قدرته على تحمل أقساط الإيجار.

ثانيا: البيانات الخاصة بالاستثمار المراد تمويله

ويتعين بذلك على المستفيد (المستأجر) تحديد نوع الاستثمار الراغب في ممارسته، وعليه يتم تحديد نوع الأصل الإنتاجي (المهني) المراد الاستفادة منه (منقولا أو عقارا وإذا كان عقارا تحديد مواصفاته الفنية التي تتفق مع طبيعة النشاط الممارس، وكذلك تحديد مالك هذا الأصل ومعرفة ثمن شرائه، وتحديد عمره الاقتصادي المفترض، وكذلك مدة الإهلاك الضريبي).

الفرع الثاني: دراسة الطلب وتحليل المعلومات

عند تقديم المستفيد المعلومات والبيانات المطلوبة منه، تقوم شركة الاعتماد الإيجاري بفحصها ودراستها حرصا منها على التأكد من قدرته على أداء القيمة الإيجارية، خاصة وأن مدة الإيجار طويلة نسبيا، لذلك وضعت نوعين من الضوابط من أجل قبول تمويل هذا المشروع.

(1) هاني محمد دويدار، النظام القانوني لتأجير التمويل، مرجع سابق، ص 241.

أولاً: ضوابط تخص الموقف المالي للمشروع

تهدف شركة الاعتماد الإيجاري إلى دراسة الحالة المالية للمستفيد والتأكد من قدرته على تنفيذ التزامه المستقبلي، وذلك عن طريق قياس معدلات الهيكل والمعدلات الربحية وإدارة المشروع، وأهم ما تستهدفه يتمثل فيما يلي:

- حجم السيولة النقدية لديه، عن طريق تدفق المعدل النقدي، وهذا من خلال مقارنة عوائده النقدية بصافي أصوله الثابتة.

- معرفة مدى بلوغه التشبع الائتماني، وهذا من خلال مقارنة أعبائه المالية برقم أعماله، فإذا تبين أن الأعباء المالية تثقل كاهله أكثر من رقم أعماله، يخشى عنده عجز المستفيد عن مواجهة أعباء العقد فتتعرض إبرام عقد الاعتماد الإيجاري معه.

- مدى ربحية المشروع، بمقارنة ناتج التشغيل برقم الأعمال، حيث من المفروض أن يؤدي ناتج التشغيل إلى تغطية نفقات المشروع وتحقيق هامش ربحي، وذلك عن طريق تبيان آثار الأعباء المالية الناشئة عن الاعتماد الإيجاري⁽¹⁾.

ثانياً: ضوابط تخص أوصاف محل عقد الاعتماد الإيجاري

لما كان فسخ عقد الاعتماد الإيجاري أو انقضائه أو انتهائه وعدم استعمال المستفيد لحقه في خيار الشراء المقرر له يؤدي إلى عودة الأصل إلى شركة الاعتماد الإيجاري، فإن هذه الأخيرة تحرص على معرفة المواصفات الفنية لهذا الأصل وقدرته التشغيلية ومعدل اضمحلاله الاقتصادي المفترض ومدى قدرتها على إعادة تسويقه أو إعادة تأجييره⁽²⁾.

(1) هاني محمد دويدار، النظام القانوني لتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 245، 247.

(2) هاني محمد دويدار، النظام القانوني لتأجير التمويلي، مرجع نفسه، ص 249.

المطلب الثاني: مرحلة انعقاد عقد الاعتماد الإيجاري

بعد انتهاء مرحلة المفاوضات يقوم الطرفان بإبرام عقد الاعتماد الإيجاري، وفي هذه المرحلة يتحدد مضمون العقد من حيث أطرافه، المؤجر، المستأجر، محل التأجير، الغرض الذي يستخدم فيه ومدة سريانه والقيمة الإيجارية التي سيدفعها المؤجر، وكيفية دفعها وكيفية استعمال المأجور، طبقا للتعليمات التي يحددها المؤجر، كما تحدد التزامات أطرافه خلال فترة سريانه، والجزاء القانوني على الإخلال بها وفقا لما هو مقرر بالقانون. وبيان الخيارات التي يتمتع بها المستأجر عند انتهاء مدة العقد، كما يجب أن يحدد العقد الشروط التي سيتم بها شراء المأجور وخاصة الثمن أو شروط تجديد العقد وخاصة الأجرة.

وعقد الاعتماد الإيجاري كغيره من العقود، يخضع للقواعد العامة للقانون المدني فيما يتعلق بالأركان المطلوبة لانعقاده فلا بد من التراضي، المحل، السبب، إضافة إلى الشكالية المتمثلة في الكتابة الرسمية والشهر المطلوب لنفاذ العقد (طبقا إذا كان محل العقد يتمثل في عقار).

الفرع الأول: الأركان الموضوعية لعقد الاعتماد الإيجاري

حتى ينعقد العقد صحيحا وجب توفر الأركان الموضوعية العامة وهي الرضا المحل السبب وعقد الاعتماد الإيجاري كغيره من العقود، لذلك يمكن تطبيق القواعد العامة، فيما لم يرد نص خاص في القانون المنظم لهذا العقد⁽¹⁾.

(1) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظريه الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، الجزء 01، دار إحياء التراث العربي، بيروت، دون سنة نشر، ص 68 وما بعدها.

أولاً: الرضا

وفق القواعد العامة للعقود فإن الرضا يعد شرطاً أساسياً للعقد، بأن يصدر إيجاب من أحد المتعاقدين والقبول من الطرف الآخر⁽¹⁾، أما المشرع فقد نص عليه في القانون المدني بأنه تبادل أطراف العقد لإرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية⁽²⁾.

ولقد نظم المشرع عقد الاعتماد الإيجاري واعتبره عقد ثنائي الأطراف وهما المؤجر والمستأجر هذا من الناحية القانونية، أما من الناحية الواقعية فهو ثلاثي الأطراف المنتج "البائع"، والمؤسسة المالية "المؤجر"، والمستفيد "المستأجر".

لذلك سوف أحاول التطرق للشروط الواجب توفرها في أطراف العقد.

1-المؤجر: هو مالك الأصل في عقد الاعتماد الإيجاري، فحسب المادة الأولى من الامر رقم 06/96 "فالبنوك والمؤسسات المالية وشركات التأجير المؤهلة قانوناً ومعتمدة صراحة بهذه الصفة"، فالمؤجر لا يمكن أن يكون إلا واحد من ثلاثة أشخاص قانونية حددهم الأمر كالتالي⁽³⁾.

أ/ البنك: يعرف الاقتصاديون البنك بأنه منشأة تتصب عملياته الرئيسية على تجميع النقود الفائضة عن حاجة الجمهور أو الدولة أو منشآت الأعمال بغرض إقراضها للآخرين، وفق أسس معينة أو استثمارها في أوراق مالية معينة⁽⁴⁾.

أما من الناحية التشريعية فقد تولت المادة (114) من القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض الملغى تعريفه حين نصت على: "البنوك والأشخاص المعنوية مهمتها

(1) هاني محمد دويدار، النظام القانوني لتأجير التمويل، مرجع سابق، ص 251.

(2) المادة 59 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري.

(3) خدروش الدراجي، مرجع سابق، ص 62.

(4) حوالف عبد الصمد، مرجع سابق، ص 54.

العادية والرئيسية إجراء العمليات الموصوفة في المواد (110) إلى (113) من هذا القانون". وتتمثل هذه العمليات في:

- تلقي الأموال من الجمهور (المادة 110).

- عمليات القرض (المادة 112).

- وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل (المادة 113).

في حين أن الأمر رقم: 11/03 المؤرخ في: 26 غشت 2003 المتعلق بالنقد والقرض، والذي ألغى القانون رقم: 10/90 فقد عرفها في المادة (70) منه بحسب موضوعها حيث أحالت على المواد من (66) إلى (68)، وهي المواد التي تقابل المواد من (100) إلى (113) من القانون رقم 10/90 السالف الذكر⁽¹⁾.

ب/ المؤسسات المالية: النوع الثاني الذي له صفة المؤجر الذي سبق ذكره في الأمر رقم: 09/96 فهي لا تتلقى الأموال من الجمهور في شكل ودائع، فالانتماء (القروض) من أموالها الذاتية وما تحصل عليه من قروض واعتمادات.

أما تعريفها فقد جاء في الأمر رقم: 11/03 المتعلق بالنقد والقرض في المادة (71) التي نصت على أن: "لا يمكن للمؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم ولا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنهم، وبإمكانها القيام بوسائل العمليات الأخرى". أما النشاطات التي تمارسها المؤسسات المالية بصفة ثانوية فقد وردت في المادة (72) من ذات الأمر، والمؤسسات المالية كالبانوك تخضع لشرط الترخيص من قبل مجلس النقد، فيما يتعلق بممارستها لعمليات الاعتماد الإيجاري بصفة اعتيادية.

(1) المادة 80 من الأمر 11/03 الصادر بتاريخ 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض.

ووجه التمييز بين البنك والمؤسسة المالية في اختلاف مصدر الأموال التي تحصل عليها المنشأة كوعاء للانتماء الذي تمنحه، حيث أن البنك وحده الذي يستطيع تلقي الأموال من الجمهور في صورة ودائع، أما المؤسسة المالية فلا تتلقى الودائع من الجمهور، وبالتالي تمنح الانتماء من أموالها الذاتية أو مما تحصل عليه من قروض واعتمادات⁽¹⁾.

ج/ شركات الاعتماد الإيجاري: وهو النوع الثالث والأخير الذي خول له المشرع الجزائري حق ممارسة تقنيات الاعتماد الإيجاري صراحة بنص الفقرة الثانية من المادة الأولى، لتؤكد بموجب نص المادة (03) من الأمر رقم: 06/96 والتي تنص: "يمكن لشركات الاعتماد الإيجاري على غرار البنوك والمؤسسات المالية القيام بعمليات الاعتماد الإيجاري، كما هو منصوص عليه في التشريع " ولكن مع مراعات الشروط المحددة ومن بينها ما نص عليه الأمر رقم: 06/96: "لا يمكن تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري المنصوص عليها في المادة الثانية أعلاه إلا في شكل شركة مساهمة طبقا للشروط المحددة في التشريع"⁽²⁾.

وهو نفس الشرط الذي فرضه قانون 10/90 بالنسبة للبنك والمؤسسة المالية وبهذا يكون المشرع الجزائري قد فصل بصورة نهائية قطعية في شكل شركة الاعتماد الإيجاري وعليه لا يمكن تصور قيام شركة الاعتماد إيجاري باتخاذ أي شكل آخر سواء كان ذات مسؤولية محدود أو تضامن أو أي شكل قانوني آخر.

ومن المعلوم أن شركة المساهمة من بين شركات الأموال التي نظمها المشرع بموجب أحكام القانون التجاري أثر تعديله بموجب المرسوم التشريعي رقم 08/93 المؤرخ في 1993/04/25 حيث تعرفها المادة 592 المعدلة بالمادة 07 من المرسوم التشريعي

(1) هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص 119.

(2) المادة الثالثة من الأمر 06/96.

08/93 بأنها: "شركة تجارية يوزع رأس مالها إلى أسهم ولا يتحمل فيها الشريك الخسارة إلا في حدود مساهمته"¹.

-أن تتخذ هذه الشركات شكل شركة المساهمة، وذلك وفق الأحكام التي حددها المشرع وإلا يرفض تأسيسها.

-أن لا يكون مؤسسو الشركة مسيروها أو ممثلوها موضوع أي منع فورد نص المادة 4 من الأمر 06/96 بقوله: "يجب أن لا يكون مؤسسو ومسيرو أو ممثلو شركة الاعتماد الإيجاري موضوع أي منع منصوص عليه بالمادة 125 في القانون 10/90 ويجب عليهم استيفاء الشروط المحددة في النظام 05/92 المؤرخ في 1992/03/22".

يتضح لنا أن المشرع بإحالتنا فيما يتعلق بموانع وشروط مؤسسي ومسيري وممثلي شركات الاعتماد الإيجاري تلك المطبقة مع البنوك والمؤسسات المالية يكون قد اختار توحيد الأحكام القانونية على جميع الأشخاص القانونية التي تباشر تقنيات الاعتماد الإيجاري.

وقد اعتمد نظام 05/92 الصادر عن محافظ بنك الجزائر التي تميز بين المؤسسين والمسيرين والإداريين وممثلي البنوك وهم:

- **المؤسسون:** وهم الأشخاص الطبيعية وممثلي الأشخاص المعنوية الذين يساهمون بشكل مباشر وغير مباشر في كل تصرف يرتبط بإنشاء المؤسسة².

- **المديرون:** وهم الأشخاص الطبيعية أعضاء مجلس غدارة المؤسسة والأشخاص الطبيعية ممثلي الأشخاص المعنوية⁽³⁾.

لدى مجلس الإدارة تلك المؤسسات وكذا رؤساء المجالس

(1) الجريدة الرسمية، عدد 27 بتاريخ 1993/04/27.

(2) المادة الثانية من النظام رقم 05/92.

- **المسيرون:** هم كل شخص طبيعي له دور الإدارة داخل المؤسسة مثل المدير العام، المدني وكذا كل إطار مسؤول له سلطة توقيع التزامات باسم المؤسسة أو صرف الأموال.
- **الممثل:** كل شخص طبيعي يمثل المؤسسة ولو كان مؤقتا وسواء كان له حق التوقيع أم لا.

- **العمال المسيرون:** هم مجموع العمال المذكورين في الفقرة (ب) و (د) في نفس المادة. ولضمان احترام هؤلاء المسيرين والمؤسسين والإداريين الشروط المحددة قانونا، قرر المشرع الجزائري من خلال النظام رقم 05/92 جملة من العقوبات قد تصل إلى الحرمان والمنع سواء كان مسيرا أو من العمال المسيرين لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات وفي حالة العودة قد تصل إلى الشطب النهائي من قطاع البنوك أو العمال⁽¹⁾.

- أن لا يقل رأسمالها مئة مليون دينار جزائري لم يكن اعتباطيا و إنما لعلمه المسبق بان عملية الاعتماد الإيجاري تحتاج لأموال طائلة زيادة على أن رأس أموال الشركة يعتبر الضمان الوحيد للمتعاملين مع الشركة في حين تطبق الأحكام العامة المنصوص عليها في القانون التجاري فيما يتعلق بتحرير رأس المال⁽²⁾.

فإذا توافرت هذه الشروط تحصل شركة على الاعتماد بقرار من محافظ البنك الجزائر وينشر مقر الاعتماد الإيجاري في الجريدة الرسمية⁽³⁾.

*والجدير بالملاحظة أن نوعين من البنوك الأول والثالث هما اللذان يمكنهما القيام بعمليات الاعتماد الإيجاري العقاري، متى تحصلت على ترخيص من مجلس النقد والقرض.

(1) فضيل نادية: القانون التجاري الجزائري، الأعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري ط 3، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999، ص 56.

(2) المواد 596 وما بعدها من القانون التجاري.

(3) المادة 10 من النظام 06/96 المتعلق بشركات الاعتماد الإيجاري.

2-المستأجر: حسب المشرع الجزائري هو شخص طبيعي أو معنوي تابعين للقانون العام أو الخاص والمتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب⁽¹⁾، ما يلاحظ أن المشرع الجزائري وإن سمح لهؤلاء الأشخاص بالاستفادة من عمليات الاعتماد الإيجاري إلا أنه بالنسبة للمتعاملين الاقتصاديين لم يحدد من هو المتعامل الاقتصادي هل كان مقصود به العون الاقتصادي الوارد في المادة 9 من الأمر 03/03 المتعلق بالمنافسة⁽²⁾.

أما الفقه يعرف المستأجر بأنه الشخص الذي يتخذ زمام المبادرة بتحريك العملية بالنظر إلى حاجته في الانتفاع بأصل إنتاجي داخل مشروعه⁽³⁾.

3-المورد /المقاول:

هو الطرف الذي يرتبط بشركة الاعتماد الإيجاري بعقد مقاوله يلتزم بموجبه بتشديد العقارات والمنشآت التي يكون محلا لعقد الاعتماد الإيجاري وعلاقة المقاول بشركة الاعتماد الإيجاري علاقة مباشرة في حين أنها غير مباشرة مع المشروع المستفيد، نظرا للتفاوض بينها على العقار المطلوب إنشاؤه.

ومنه فإن عملية الاعتماد الإيجاري للعقارات تظهر في شكل عقيدتين متميزتين، عقد بيع مبرم بين شركة الاعتماد الإيجاري، وبين المورد (أو عقد مقاوله بين شركة الاعتماد الإيجاري والمقاول في حالة ما كان محل الاعتماد هو بناء عقارات لفائدة مشروع المستفيد) والعقد المالي ثاني يتمثل في عقد الاعتماد الإيجاري (وهو عقد إيجار) مبرم بين المشروع المستفيد وبين شركة الاعتماد الإيجاري.

وبالتالي فإن هذه العملية تنطوي على طبيعتين اقتصادية وقانونية، يكون في الأولى المشروع المستفيد هو محور العملية بالنظر إلى كون العملية تبدأ من حاجته إلى

(1) المادة الأولى من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

(2) الأمر 03/03 المتعلق بالمنافسة المؤرخ في يونيو 2003.

(3) هاني محمد دويدار، النظام القانوني لتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 84.

تمويل مشروعه بالأصول التي يحتاجها، وتكون شركة الاعتماد الإيجاري محور العملية من منظورها القانوني على اعتبار أنها طرف متعاقد في العقدين (عقد البيع أو المقولة وعقد الاعتماد الإيجاري)⁽¹⁾.

-تلاقي الإرادتين في عقد الإيجاري للعقارات:

كغيره من العقود، يبرم عقد الاعتماد الإيجاري بتلاقي إيجاب وقبول، ويتمثل الإيجاب في طلب المستفيد استئجار الأصل، ويأتي القبول من شركة الاعتماد الإيجاري، إلا أن هذه الأخيرة قد تتبنى ضوابط محددة لقبول التعاقد، قد يتوقف إعمالها على جملة من البيانات الواجب تقديمها، ذلك أن شركة الاعتماد الإيجاري وعلى ضوء فحصها لهذه البيانات وكافة المستندات المرفقة مع طلب الاستئجار تتخذ قرارها إما بالقبول أو بالرفض، فالأمر يخضع لتقديرها دون إلزام عليها، فإذا اتخذت قرارها بالقبول انعقد العقد، ويجب أن يرد الرضا على كافة بنود العقد كمدة العقد، معامل الانتفاع، والتمن لتتمكن المشروع المستفيد من إكمال خيار الشراء عند انتهاء مدة الإيجار.

ثانيا-المحل:

نصت عليه المادة 3/1 من الأمر رقم 09/96 بقولها: "ويتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني" وما يلاحظ على هذا النص أن المشرع الجزائري استعمل مصطلح أصول غير منقولة والتي تقابلها في الترجمة الفرنسية biens immobiliers أي الأموال العقارية وفي هذا حذا المشرع الجزائري حذو المشرع الفرنسي في قانون 455-66 في استعماله نفس المصطلح، ولتحديد من مصطلح (الأصول غير المنقولة/العقارية) محل الاعتماد الإيجاري، يتوجب علينا الرجوع إلى مفهوم العقار.

(1) خدروش الدراجي، مرجع السابق، ص 45.

فقد عرفه المشرع الجزائري على أنه: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"⁽¹⁾، والعقارات عموما تنقسم إلى:

– العقارات بالطبيعة:

هي الأشياء المادية التي يكون بها موقع ثابت غير مستقل، وهي تشمل الأرض مهما كانت طبيعتها زراعية، رعوية، صحراوية... إلخ. والمباني والمنشآت المقامة على الأرض أو تحتها كالأنفاق وكذلك النباتات المتأصلة في الأرض بغض النظر عن حجمها أو ارتفاعها.

– العقارات بحسب موضوعها:

قد عرفت المادة 684 من القانون المدني الجزائري: " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار."

– العقارات بالتخصيص:

هي منقولات في الأصل يضعها صاحبها في عقار يملكه رسدا لخدمة هذا العقار واستغلاله، ولكي تصبح هذه المنقولات عقارات بالتخصيص يستوجب توافر ثلاثة شروط:

– أن يكون هناك عقار بالطبيعة ومنقول بالطبيعة.

– اتخاذ ملكيتي المنقول والعقار في يد واحدة.

– رصد المنقول لخدمة العقار واستغلاله⁽²⁾.

(1) المادة 683 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري.

(2) المادة رقم 02/683 ف من القانون المدني الجزائري.

حيث أجاز المشرع تأجير الأرض استغلالاً، دون أي ارتباط بين تأجير الأرض وتأجير أي مبان أو غراس⁽¹⁾.

- تحديد مدة الإيجار في عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات:

إن الأصل في عقد الاعتماد الإيجاري هو عدم قابلية مدة الإيجار للإلغاء من أي من الطرفين⁽²⁾، وبالتالي لا يجوز لأي طرف من الطرفين طلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته.

وتقرير عدم قابلية مدة الإيجار للإلغاء يشكل ضماناً لكلا الطرفين، وإن كان لصالح المؤجر بنسبة أكبر من المستأجر (المستفيد)، فإذا كان يوفر لهذا الأخير ضمان الانتفاع بالأصل المؤجر طيلة مدة الإيجار المتفق عليها، فإنه بالنسبة لشركة الاعتماد الإيجاري (المؤجر)، يضمن لها الحصول على إجمالي الأجرة وبالتالي استرداد رأسمالها المستثمر إما في شراء الأصل أو بنائه، إضافة إلى ضمان تغطية نفقاته وتحقيق هامش ربح نقدي مرض.

وإن كان تحديد مدة الإيجار بالنسبة للاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة يتم بالنظر على عنصري العمر الاقتصادي المفترض للمعدة أو الآلة، وعنصر الاستهلاك الضريبي لهذا فإن الأمر يصعب في مجال الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة لصعوبة قياس مدة الاستهلاك الضريبي للمباني طبقاً لأحكام الضريبة في هذا المجال⁽³⁾، ذلك أن هذه الأحكام إذا اعتدت بالعمر الاقتصادي للعقار (المبني) قد تصل المدة إلى خمسين أو ستين عاماً وهو ما لا يتصور معه لقاء ارتباط شركة الاعتماد

(1) هاني محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلي دراسة في ضوء القانون رقم 95 لسنة 1995 ولائحته التنفيذية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 1999، ص 26.

(2) المادة 10 من الأمر 09/96 الصادر بتاريخ 10/01/1996، المتعلق بالاعتماد الإيجاري.

(3) هاني محمد دويدار، النظام القانوني لتأجير التمويل، مرجع سابق، ص 101.

الإيجاري والمشروع المستفيد لهذه المدة الطويلة، حيث قد تظل أموال الشركة دون استثمار طوال هذه المدة من جهة، وفرض أعباء مالية كبيرة على عاتق المستفيد من جهة أخرى.

ثالثا: السبب

هو الباعث أو الدافع الذي أدى بكل من أطراف العقد إلى التعاقد، ويشترط في السبب أن يكون موجودا ⁽¹⁾ ومشروعا غير مخالف لنظام العام والآداب العامة، فإذا تخلف السبب أصبح العقد باطلا لتخلف أحد أركانه، ويجوز إثبات عدم المشروعية بكل طرق الإثبات، وذلك طبقا للقواعد العامة التي تقضي بها نصوص القانون المدني.

وبالنسبة لعقد الاعتماد الإيجاري، فإن السبب يتمثل في اتخاذ إرادة كل من المشروع المستفيد وشركة الاعتماد الإيجاري إلى إبرام هذا العقد، فمن جهة المستفيد فإن السبب يتمثل في رغبته الملحة للحصول على ما يحتاج إليه من أصول عقارية تمكنه من تحقيق مشاريعه التي تعجز موارده الذاتية من توفيرها بطريقة الشراء، أو لعدم رغبته في تجميد رأس مال كبير كئمن لشرائها، لهذا الأمر فهو يتجه إلى صيغة الاعتماد الإيجاري كبديل عن شراء هذه الأصول ⁽²⁾، أما من جهة المؤسسة المالية المؤجرة، فسبب العقد هو استثمار أموال هذه المؤسسة، حيث تقوم بشراء الأموال والمبالغ المدفوعة مع فوائد الأرباح، عن طريق بدلات الايجار طوال مدة العقد.

الفرع الثاني: الشكلية كركن في عقد الاعتماد الإيجاري:

وتتمثل في صورتين هما الكتابة الرسمية والشهر في المحافظة العقارية،

(1) المادتين 97 و98 قانون المدني الجزائري.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في الشرح القانون المدني، العقود التي تقع على ملكية البيع والمقايضة، الجزء الرابع، دار احياء التراث العربي، بيروت، ص 471 وما بعدها.

أولاً: الكتابة الرسمية

رغم أن عقد الاعتماد الإيجاري يعتبر من العقود الرضائية، إلا أن وروده على العقار يحتم ضرورة إفراغه في شكل عقد رسمي مكتوب، لأن القانون الجزائري يجعل من الكتابة الرسمية ركناً في التصرفات الواردة على العقار.

والعقد الرسمي هو ذلك العقد الذي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته.

ويشترط في العقد الرسمي عموماً جملة من الشروط. إذ يجب أن يصدر من سلطة عامة ويجب ذكر كل البيانات والشروط الخاصة بتعيين العقارات وهوية الأطراف تعييناً دقيقاً⁽¹⁾.

وفيما يتعلق بعقد الاعتماد للأصول العقارية. فقد نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المحدد لكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة. على أن يبين العقد زيادة على تلك العناصر المحددة في المادة 08 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري جملة من البيانات منها:

- تعيين الموثق المحرر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة.

- تاريخ عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة.

- تعريف المستفيد من القرض.

- مدة الاعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة.

(1) حيث تنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي..." راجع كذلك في هذا الأمر المادة 61 من المرسوم 63/76 الصادر في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

ثانيا: شهر عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات:

إن انعدام كل شهر لعقد الاعتماد الإيجاري يضر بمصالح الغير ممن يتعاملون مع المستفيد، إذ يقع الغير في غلط حول يسار المستفيد إذ أعتبر الأصل المؤجر "العقار" عنصرا إيجابيا لزمة المالية التي يشكل منها الضمان العام لذاته، ووضع هذا النظام من أجل حماية مصالح الغير، هو نظام يثبت التصرفات القانونية المدرجة ضمن السجلات التي يمكن الاطلاع عنها من قبل الغير واخذ الافادات بما جاء فيها من بنود، يهدف إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديل ما جاء فيها أو إسقاطها، وبالتالي فالشهر العقاري لا يعد ركنا في التصرف الذي يعتبر قائما وصحيحا، كل ما في الأمر أن هذا التصرف لا ينتج أي أثر إلا إتمام إجراءات شهره⁽¹⁾.

وقد أخضع المشرع الجزائري في الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري عمليات الاعتماد الإيجاري بنوعيتها (المنقول، العقار) إلى عمليات الشهر حيث نصت المادة السادسة من الأمر رقم 09/96 على خضوع عمليات الاعتماد الإيجاري لتنظيم يحدد كفاءات إشرافها وهذا التنظيم⁽²⁾ أحال بدوره إلى قوانين الشهر العقاري خاصة ما يتعلق بالأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسومين التنفيذي له رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن السجل العقاري. لذا فإن عملية إشهار عقود الاعتماد الإيجاري تكون خاضعة للقيد في سجلات المحافظة العقارية المخصصة للعقار محل الاعتماد

(1) هشام بن شيخ، مرجع سابق، ص 58.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 91/06 المؤرخ في 2006/02/20 الذي يحدد كفاءات إشهار عمليات الإيجاري للأصول غير المنقولة.

الإيجاري طالما أن مدته تتراوح بين 15 و 20 سنة فهي لا تكون نافذة لا بين طرفيها ولا حتى في مواجهة الغير ما لم تتم عملية شهرها⁽¹⁾.

وعليه فلنظام الشهر أهمية بالنظر إلى مختلف المصالح التي ترتبط بعقود الاعتماد الإيجاري سواء تمثلت في مصلحة الغير ممن يتعاملون مع المستفيد أو مصلحة شركة الاعتماد الإيجاري أو مصلحة المستفيد.

(1) المادة 17 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري.

خلاصة الفصل الأول:

تطرقنا في هذا الفصل لنظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري للعقارات، حيث قمنا بالاطلاع على هذا الموضوع، فرأينا أن المشرع الجزائري قد وقع في حيرة لإعطاء هذا العقد تعريفا جامعاً، لكونه مشابه إلى حد ما عدة قوالب عقدية من القانون الخاص، إلا أن اختلافه جعل المشرع يدرجه ضمن قالب مختلف.

ومن النتائج المترتبة عن هذا العقد، هو احتفاظ المؤجر بملكية الأصل المؤجر الذي يمثل له ضماناً في حالة شهر إفلاس المستأجر أو إعساره، حيث لا يدخل الأصل المؤجر في تقليصة المستأجر أو الضمان العام للدائنين.

وتعرضنا في المبحث الثاني لكيفية إبرام عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات، حيث يمر هذا العقد بمراحل تمهيدية لإبرامه وهي مرحلة المفاوضات، ومبدأها الأساسي حسن النية والعدالة، ولا ينبغي لأي طرف أن يتعسف في وقف هذه المفاوضات أو قطعها لأن هذا التصرف يترتب عليه مسؤولية، وهي عدم الالتحاق بمرحلة انعقاد عقد الاعتماد الإيجاري، كما وضحنا الالتزامات التي تحدث قبل مرحلة التعاقد كالالتزام بالإعلام والالتزام بالنصيحة وهذا من أجل تنوير وتبصير إرادة المتعاقد وذلك كي يقدم على إبرام عقد يحقق رغبات مشروعه.

أما أركان العقد فنجد أنه يخضع للقواعد العامة، غير أنه يشترط في المستأجر أن تتوفر فيه أهلية الأداء لأنه كما سبق الذكر في الأمر المتعلق بالاعتماد الإيجاري للعقارات " الوعد المنفرد بالبيع " في نهاية مدة العقد، قد يعمل خياره بالشراء وهذا من التصرفات القانونية التي تستوجب أهلية التصرف، ونرى أن المشرع قد حدد الطرف الذي

تتعقد له صفة المؤجر حيث قصرها على البنوك والمؤسسات المالية وشركات الاعتماد الإيجاري.

غير أنه ما يلاحظ من عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات أن المشرع الجزائري وكذا التشريعات المقارنة أوجبت شهر هذا العقد، ففي التشريع الجزائري يتم الشهر على مستوى المحافظة العقارية، يوثقه ضابط عمومي أو شخص مكلف بالخدمة العامة وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته، والغرض من ذلك هو إعلام، وتحقيق الاستقرار القانوني لهذه التصرفات القانونية.

الفصل الثاني

أحكام عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات

تعتبر المصادر المحلية من أهم المصادر التي يجب على الجزائر الاعتماد عليها في عملية تمويل التنمية والعمل على الاستغلال الأمثل لهذه الموارد المتاحة وحسن توزيعها بين مختلف القطاعات الاقتصادية بما يتفق مع حجم ونشاط كل قطاع وقدرته، ولا يمكن أن يتم ذلك إلا بتوفير الوسائل الفعالة التي تساعد على التنمية الاقتصادية، وتنشيط الوساطة المالية، وبما أن عقد الاعتماد الإيجاري يعتبر أهم الصيغ للتمويل الحديث خاصة فيما يتعلق بالجانب العقاري وبهذا النوع من المشاريع الذي يخص العقارات.

وعقد الاعتماد الإيجاري المخصص للعقارات هو عقد، يمنح من خلاله الطرف المؤجر أصولاً غير منقولة على شكل تأجير للطرف المستأجر مقابل الحصول على إيجارات لمدة ثابتة، فهو ككل عقد إذا ما انعقدت هذه العلاقة صحيحة ومستوفية لجميع أركانها وشروطه اللازمة فإنه يترتب بذلك آثاره القانونية على طرفيه، فيتولد عن ذلك حقوق وتنشأ التزامات لا بد من احترامها.

وطالما أنه عقد من عقود المدة، فلا بد أن تكون له نهاية سواء عادية أم استثنائية، ولكن بما أنه يتميز عن غيره من العقود وله طبيعته الخاصة من حيث تنفيذه وأطرافه أو حتى انتهائه فقد خصصنا هذا الفصل للبحث في آثاره المترتبة عنه وطرق انقضائه في مبحثين.

المبحث الأول

آثار عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات

باعتبار أن عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات أحد أهم الوسائل الحديثة للتمويل فيمكن التعرف على آثاره القانونية من خلال أهدافه هذه، إذ يجب العلم أن هذا النوع من العقود قد وجد من أجل تأمين الضمانات الكافية للمؤجر، عن طريق رفع أكبر قدر من المسؤولية عنه من جهة وتخفيف الواجبات التي يتحملها ذلك المؤجر العادي في باقي عقود الإيجار مع إعطائه الوسائل اللازمة لضمان حقوقه وفسح المجال أمامه لتحقيق الفوائد المالية المرجوة من خلال هذه العلاقة التعاقدية.

ومن جهة أخرى وبالمقابل يجب النظر إلى ما للمستأجر من حقوق رجاها من خلال دخوله في مثل هذه الالتزامات المتعبة من أجل الحصول على التمويل اللازم لمشروعه وتلبية حاجياته.

ومن هذا المنطلق تظهر لنا حقوق والالتزامات أطراف العقد وهو ما سنعالجه من خلال المطالبين الموالين.

المطلب الأول: حقوق والالتزامات المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات

بمجرد إبرام هذا العقد صحيحا تنشأ التزامات على عاتق الطرف المؤجر وقد عددها الأمر 09/96 وذلك في المواد 29، 31 و 38 منه ويمكن حصر هذه الالتزامات في تمكين المستأجر من الانتفاع بالأصل المجر له محل عقد الاعتماد الإيجاري حسب الصفة المتفق عليها في بنود العقد من ناحية ومن ناحية أخرى الالتزام بنقل ملكية الأصل للمستأجر عند نهاية مدة العقد في حال ممارسة المستأجر لحقه في خيار الشراء، وهو ما سنوضحه من خلال الفروع التالية.

الفرع الأول: حقوق المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري

إن أهم الحقوق التي يلتزم بها المؤجر أو شركة الاعتماد الإيجاري هو حق الاحتفاظ بملكية الأموال موضوع العقد وكذا الحق في التصرف في تلك الأموال، بالإضافة إلى حقه الأساسي في تقاضي بدل الإيجار وفي الآجال المحددة في العقد عدم التعرض والمساس

بحقوق ملكية الشركة وأيضا من حق الشركة أو المؤجر في مراقبة التزام المستأجر في تنفيذ التزاماته وعليه سنعالج هذه الحقوق كالتالي:

أولا: الحق في الاحتفاظ بملكية الأموال المؤجرة

يعتبر احتفاظ المؤجر بملكية الأموال وهذا ما جاءت به المادة 19 الفقرة 01 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري⁽¹⁾.

وبالتالي ومن خلال نص المادة المذكورة نجد أنه يتم إدراج بند في العقد يلزم المستأجر باحترام حق ملكية المؤجر للأموال موضوع هذا العقد⁽²⁾، فلا تنتقل هذه الملكية إلى المستأجر إلا إذا مارس حق الخيار بشراء تلك الأموال عند نهاية العقد.

ثانيا: الحق في التنازل عن الأموال المؤجرة

في البداية وبالرجوع إلى الأمر 09/96 المذكور آنفا لا نجد المشرع الجزائري قد ذكر هذا الحق ولكن اعتقادا بأنه وضع سوف تحتّمه الأوضاع والظروف العملية لا محال.

لكن بالرجوع إلى القوانين المقارنة نجد انه تم التطرق لها وخاصة في المادة 01 و 02 من القانون الفرنسي رقم 66/445 والتي تنصان على أن للمؤجر أن يتنازل عن الأموال موضوع عقد الاعتماد الإيجاري وألزمنا المالك الجديد أي المتنازل له بنفس الالتزامات التي كانت المؤسسة المالية المتنازلة ملزمة بها بموجب هذا العقد⁽³⁾.

الفرع الثاني: التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري

يمكن في عقد الاعتماد الإيجاري للمؤجر أن يعفي نفسه من الالتزامات الأساسية المتفرعة عن الالتزام بتمكين المستأجر من الانتفاع، وذلك على أساس أنه من أهم خصائص هذا العقد هو تحمل المستأجر كل الأعباء والمسؤوليات المرتبطة بالعين المؤجرة، ومنه يمكن للمؤجر أن يتفق على ذلك مع المستأجر بتضمينها في بنود العقد.

(1) نصت المادة 09 في فقرتها الأولى: "يبقى المؤجر صاحب ملكية الأصل المؤجر خلال كل مدة عقد الاعتماد الإيجاري إلى غاية تحقيق شراء المستأجر هذا الأصل في حالة ما إذا قرر هذا الأخير حق الخيار بالشراء عند انقضاء فترة الإيجار غير قابلة للإلغاء".

(2) طالبي خالد، دور القرض الإيجاري في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2011، ص 100.

(3) بن بريح أمال، عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2015، ص 148.

أولاً: الإلتزام بالتمويل

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري أحد أهم الوسائل الحديثة التي يلجأ إليها أصحاب المشاريع من أجل تحقيق أهداف وتلبية حاجياتهم الاقتصادية، كما أن هذا العقد يحقق فوائد مالية كبرى للممول أي لشركة الاعتماد الإيجاري، وذلك من خلال المكاسب المالية التي يريد الحصول عليها.

فشركة الاعتماد الإيجاري لا تشتري الأموال موضوع العقد إلا إذا طلب منها المستأجر ذلك على عكس عقود الإيجار العادية التي يكون فيها المؤجر عن المالك لتلك الأموال دون أن يشتريها بطلب من أحد⁽¹⁾، أي أن العميل المستأجر يتقدم إلى مؤسسة مالية أو شركة الاعتماد الإيجاري طالبا الحصول على أصول إنتاجية أو عقارية عن طريق إبرام عقد اعتماد إيجاري.

ومنه في عقد الاعتماد الإيجاري لا يملك المؤجر الأصل محل العقد بل يقوم بشرائها وهذه العملية لها خصوصية في هذا العقد كون المستأجر هو من يقوم بعملية الشراء نيابة عن المؤجر، إلا أن هذه العملية تبقى خاضعة للقواعد العامة في القانون المدني حيث أن العقد المبرم بين المؤجر والمورد هو عقد بيع أو عقد مقاوله⁽²⁾، يتضح أن شركة الاعتماد الإيجاري هي من يقع على عاتقها التزام تمويل عملية شراء محل عقد الاعتماد الإيجاري، ورغم أن العقد الأخير لا يذكر التزام الشركة بتمويل الأصل المؤجر صراحة، إلا أنه يستثنى من ذلك فرض بناء العقار⁽³⁾.

وطبقا للمادة الثانية من الأمر 09/96 على أنه: "تعتبر عمليات الاعتماد الإيجاري عمليات قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء الأصول المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه أو استعمالها ...".

ثانياً: الإلتزام بالتسليم

على عكس عقد الإيجاري العادي الذي يلتزم فيه المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر للانتفاع بها فغنه في هذا العقد ونظرا لطبيعته مما يجعله الشركة أو المؤجر لا تقوم بالتسليم المادي للأصل إلى المستأجر كون الأخير هو من يختار المورد ويتفاوض معه حول الأصول

(1) قفي سعيد، الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري ونتائج الإخلال بها، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، سنة 2014،

(2) هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص 295.

(3) بن بريح آمال، مرجع سابق، ص 153.

التي تلزمه مباشرة من البائع نيابة عن المؤجر، بموجب وكالة صريحة من المؤجر، كما يلتزم البائع بالتسليم تنفيذا لعقد البيع المبرم بينه وبين المؤجر⁽¹⁾.

وقد نصت المادة 38 من الأمر 09/96 على أنه: "الالتزام بتسليم الأصل المؤجر طبقا للخصوصيات التقنية المعنية من قبل المستأجر في الحالة وفي التاريخ المتفق عليهما في عقد الاعتماد الإيجاري".

وهذا تماشيا مع القواعد العامة وما نص عليه القانون المدني وطبقا للمادة 476⁽²⁾ والتي نصت على أنه: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين، ... غير أنه إذا تم تسليم العين المؤجرة دون محضر أن بيان وصفي يفترض في المستأجر أنه تسلمها في حالة حسنة ما لم يثبت العكس". ويعرف التسليم بأنه وضع الشيء أو الأصل المؤجر تحت تصرف المستأجر بشكل يمكنه الانتفاع به⁽³⁾.

غير أن التسليم في عقد الاعتماد الإيجاري يختلف عنه في الإيجار العادي لأن الأصول المؤجرة ابتداء في الغالب لا تكون مملوكة للمؤجر كما أشرنا سابقا⁽⁴⁾.
ثالثا: الالتزام بالصيانة

فرض القانون على المؤجر من الالتزامات ما يراه لازما لتحقيق الغاية من الإيجار، فالمؤجر يلتزم بصيانة الأصل المؤجر حتى يبقى صالح للانتفاع به طيلة مدة العقد وذلك في مختلف التشريعات المقارنة⁽⁵⁾، كما نص المشرع الجزائري على ذلك في المادة 479 من القانون المدني بقولها: "على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت

(1) نجلاء توفيق نجيب فليح، الجوانب القانونية لعقد الإيجار التمويلي، دراسة مقارنة، مجلة رسالة الحقوق العلمية، جامعة كربلاء، العراق، المجلد 01، العدد 01، سنة 2009، ص 13.

(2) المادة 476 من القانون المدني والمعدلة بالأمر 05/07 المؤرخ في 13 ماي 207، المعدل والمتمم للأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية رقم 31، لسنة 2007.

(3) خدروش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2009، ص 109.

(4) صخر أحمد الحصاونة، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، دار وائل للنشر، عمان، طبعة الأولى، 2005، ص 172.

(5) عبد الرازق حسن فرج، الالتزام بصيانة العين المؤجرة في القانون المدني و في القوانين الخاصة بالإيجار، دراسة مقارنة، مطبعة المدني، القاهرة، سنة 1979، ص 51.

عليها وقت التسليم، ويجب أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر....".

قد كرس ذلك الأمر 96-09 بقوله: "يمكن أن ينص عقد الاعتماد الإيجاري باختيار من الأطراف المتعاقدة على الشروط المتعلقة بما يأتي: ..إعفاء المؤجر من الالتزامات الملقاة عادة على عاتق صاحب ملكية الأصل المؤجر و بصفة عامة، يعد مقبولا قانونا كل بند يجعل من المستأجر يتكفل بوضع الأصل المؤجر و يتحمل النفقات و المخاطر، كذلك الالتزام بصيانة هذا الأصل و إصلاحه و الالتزام باكتتاب تأمين".

انطلاقا من هنا، و لخصوصية عقد الاعتماد الإيجاري بالذات، جرى العمل على نقل هذا الالتزام من المؤجر إلى المستأجر بموجب بند صريح في العقد لا سيما في عقد الاعتماد الإيجاري المالي⁽¹⁾.
ربعا: الالتزام بالضمان

انطلاقا من القواعد العامة للإيجار في القانون المدني ، وكذا الأمر 96/09 في نص المادة 38 منه نجد جملة من الضمانات على عاتق المؤجر أهمها الالتزام بتمكين المستأجر من الأصل المؤجر، مع الالتزام بالضمان لهذه العين والذي يمكن عرضه على وجهين:

1/ ضمان عدم التعرض: تقوم هذه الفكرة على أساس حق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر مقابل ما قدم من أجره كما يضمن المؤجر له الانتفاع الهادئ بالعين المؤجرة طيلة مدة العقد، وقد نصت عليه المادة 490 من القانون المدني بنصها: "يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التحديد من الضمان بسبب التعرض القانوني..."، كما أكدت على ذلك المادة 31 من الأمر 96/09 بنصها: "يضمن المؤجر المستأجر غير العاجز من كل سبب يحول دون الانتفاع بالأصل المؤجر والناجم عنه أو عن شخص آخر".
وفي حالة عجز المؤجر عن القيام بالتزاماته كما هو منصوص يحق للمستأجر المطالبة بالتعويض⁽²⁾.

2/ ضمان العيوب الخفية: تبعا للأحكام العامة للإيجار الواردة في القانون المدني الجزائري وطبقا لنص المادة 488 التي تنص على التزام المؤجر بضمان كل العيوب التي تحول

(1) وهو معيار التمييز بين أصناف الاعتماد الإيجاري طبقا للمادة 02 من الأمر 96/09.

(2) خدوش الدراجي، مرجع سابق، ص 114.

دون انتفاع المستأجر بالمال المؤجر أو تحد من ذلك وهو نفسه ما نصت عليه المادة 38 الفقرة 07 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري: "الالتزام بضمان المستأجر ضد جميع عيوب الأصل المؤجر أو نقائصه والتي تحول دون الانتفاع به أو تنقص، بصفة ملموسة، من قيمة هذا الأصل، باستثناء العيوب والنقائص التي يسمح العرف بها أو التي أعلم بها المستأجر وكان هذا الأخير على علم بها وقت إبرام عقد الاعتماد الإيجاري". إن كل النقاط التي تم التطرق لها تعتبر التزامات بالنسبة للمؤسسة المؤجرة أو ما يسمى بشركة الاعتماد الإيجاري والتي تمثل بالمقابل حقوق للمستأجر الذي حصل على حق الانتفاع بالأصل، وهي مضمونة ومنصوص عليها في القانون وبالتالي سيتم شرحها في المطلب الموالي.

المطلب الثاني: حقوق والتزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري

تتمثل حقوق والتزامات المستأجر فيما يلي:

الفرع الأول: حقوق المستأجر

تتمثل حقوق المستأجر فيما يلي :

أولاً: حق المستأجر في استعمال الأصل المؤجر والانتفاع به

نصت المادة 10 من الأمر 09/96 بقولها: "لا يمكن أن يدعى العقد الإيجاري كذلك مهما كانت الأصول التي تعلق الأمر بها ومهما كان عنوان العقد إلا إذا حرر بكيفية تسمح بالتحقق دون غموض بأنه: يمكن للمستأجر الاستعمال والانتفاع بالأصل المؤجر خلال فترة دنيا وبسعر محدد مسبقاً وكأنه صاحب ملكية هذا الأصل..."

فاستعمال وانتفاع المستأجر بالأصل المؤجر كصاحب ملكية طوال مدة العقد وهذا ما جاء في نص المادة 30 من نفس الأمر المذكور، ويكون بمقابل معلوم ولمدة محددة مسبقاً تبدأ من تاريخ استلام الأصل المؤجر، أي تاريخ الدخول الحقيقي في الانتفاع على عكس ما نراه يسري بالنسبة للقروض المتعلقة بشراء تجهيزات ومعدات استثمارية⁽¹⁾.

كما نجد في نص المادة 29 من نفس الأمر أنه: "يتمتع المستأجر بحق الانتفاع بالأصل المؤجر بمقتضى عقد اعتماد إيجاري ابتداء من تاريخ تسليم الأصل المؤجر".

(1) الأمر 09/96، مرجع سابق.

وفي حالة لم يلتزم المؤجر بتوفير هذا الحق للمستأجر له الحق في المطالبة بالتعويض طبقاً لما نصت عليه المادة 31 من الأمر 09/96

ثانياً: حق المستأجر في الخيار بالشراء

سبقت الإشارة أنه إذا كان العقد يتعلق بالاعتماد الإيجاري يمكنه عند انتهاء مدة العقد أن يمارس حق شراء الأصل الذي استأجره، وذلك بثمن محدد مسبقاً ويأخذ بعين الاعتبار تلك الأقساط التي سددتها كبدلات إيجار، كما أن المادة 08 و 09 من الأمر 09/96 قد أعطت هذا الحق للمستأجر ليتعدى المنقول ويشمل العقار وكذلك المحلات التجارية وحتى المؤسسات الحرفية .

فإعمال هذا الخيار المقرر فقط للمستأجر مشروط بما يلي:

- أن يتعلق الأمر بعقد الاعتماد الإيجاري المالي بغض النظر عن الأصل موضوع العقد.
- أن لا يستعمل هذا الخيار إلا بعد انتهاء المدة غير القابلة للإلغاء، فهو مرتبط بموعد حدد مسبقاً كقاعدة عامة ولكن هذا لا يمنع الاتفاق على هذا الحق قبل انتهاء المدة إذا قبل المؤجر بذلك لكون هذا الاتفاق ليس من النظام العام ويجوز مخالفته، دون إهمال للمدة الأصلية وبدلات الإيجار المحددة، وهامش الربح⁽¹⁾ .
- أن يوفي المستأجر بجميع التزاماته التعاقدية لا سيما دفع بدلات الإيجار.
- أن يعلن المستأجر عن رغبته في الشراء.

الفرع الثاني: التزامات المستأجر

يرتب عقد الاعتماد الإيجاري في ذمة المستأجر نفس الالتزامات التي يترتبها عقد الإيجار في القانون المدني ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك وهو ما نص عليه الأمر 09/96 كل ذلك مقابل حق الانتفاع بالأصل المؤجر الذي يضمنه المؤجر ضمن عقد الاعتماد الإيجاري، ويشكل دفع بدل الإيجار أهم التزامات هذا العقد إضافة إلى التزامات أخرى ونذكرها كالتالي:

أولاً: الالتزام بدفع الأجرة

بالرجوع إلى نص المادة 37 من الأمر 09/96 نجد أن المشرع قد نص وبشكل صريح على أن الالتزامات والحقوق المتبادلة بين المستأجر والمؤجر في إطار الاعتماد الإيجاري

(1) خدروش الدراجي، مرجع سابق، ص 151.

للأصول غير المنقولة هي تلك المحددة في إطار عقد الاعتماد الإيجاري وفي حالة سكوت العقد فهي تلك المقبولة من طرف القانون المدني في مجال لإيجار، إلا إذا وجدت استثناءات منصوص عليها في هذا الأمر أو عدم تلاؤم بعض أحكام القانون المدني مع طبيعة عقد الاعتماد الإيجاري الذي يعتبر كعملية قرض حسب المفهوم المحدد بمقتضى هذا الأمر⁽¹⁾.

وقد أقر المشرع أنه في حالة سكوت عقد الاعتماد الإيجاري فيما يخص الالتزامات فإنه يتم الرجوع بين الأطراف إلى قواعد القانون المدني، أما بخصوص الأجرة فقد نص عليها المشرع في عدة نصوص أهمها ما جاءت به المادة 32 من الأمر 09/96 والتي جاء فيها: "أن المستأجر يلتزم بأن يدفع للمؤجر مقابل حق الانتفاع بالأصل المؤجر وفي التواريخ المتفق عليها بالمبالغ المحددة كإيجارات في عقد الاعتماد الإيجاري".

بعد أن تعرضت المادة 14 من نفس الأمر إلى مكونات أقساط الأجرة تطرقت أيضا المادة 15 إلى طريقة تحديد الإيجارات وإلى جواز أن تكون بشكل متناقص أو خطي أو تدفع في شكل دوري والطريقة يمكن تحديدها من قبل الأطراف وهو ما كدته المادة 39 من نفس الأمر⁽²⁾.

عليه نجد أن المستأجر يترتب عليه وفقا للقواعد العامة التزاما بدفع بدل الإيجار المتفق عليه إلى المؤجر لقاء انتفاعه بالأصل المؤجر له حتى انتهاء مدة العقد، ويقصد بالأجرة المال الذي يلتزم بدفعه إلى المؤجر وقد سمته المادة 14 من الأمر المذكور أعلاه بأنه مبلغ إيجارات كما عرفته المادة 32 المذكورة سابقا بأن مقابل حق الانتفاع تدفع مبالغ محددة كإيجارات ثانيا: الالتزام باستعمال الأصل المؤجر والمحافظة عليه وصيانته

وهذا ما نستخلصه من المادة 39 من الأمر 09/96 فيلتزم بناء عليها المؤجر بما يلي:

1- استعمال الأصول المؤجرة وفقا للغرض المخصص لها: وذلك من خلال عدد ساعات التشغيل والمكان الذي توضع فيه الأموال المؤجرة ومستوى العمالة ومواعيد الصيانة وغيرها من الشروط التي يتم الاتفاق عليها في بنود العقد⁽³⁾ وفي حالة لم يتفقا على طريقة

(1) بن زيوش مبروك، نطاق القواعد العامة على التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري، مجلة العلوم الإنسانية ، جامعة سطيف، الجزائر، العدد 28، سنة 2007، ص 243.

(2) بن بريح آمال، مرجع سابق، ص 156.

(3) عبد الرحمان قرمان، عقد التأجير التمويلي طبقا للقانون 95 ، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، دون طبعة، لسنة 1995، ص112.

الاستعمال يلتزم المستأجر باستعمال الأصل المؤجر ما يتفق مع الأغراض التي أعد من أجلها⁽¹⁾.

2- الالتزام بالصيانة: فيلتزم إلى جانب المحافظة على العين المؤجر وعدم إحداث أي تغيير عليه دون إذن المؤجر أن يقوم بجميع أعمال الصيانة والترميمات اللازمة⁽²⁾، كما يلتزم بالتأمين ضد كل المخاطر التي تؤدي إلى هلاك الأصل المؤجر، كما يلتزم إضافة إلى ذلك بالسماح إلى المؤجر إذا اقتضى الأمر بالتدخل وإجراء الترميمات المستعجلة للحفاظ على الأصل المؤجر⁽³⁾.

3- الالتزام بالإصلاح: أي إعادة الأصول المؤجرة إلى سيدتها في العمل بعد إزالة ما عليها من عطب و قد يستدعي ذلك استبدال الأجزاء التي أدت إلى عطل.

ثالثا: الالتزام بالتأمين

الأصل أنه إذا هلكت العين المؤجرة بقوة قاهرة أو بسبب لا دخل للمستأجر فيه فإن تبعة الهلاك تكون على مالكة، ويترتب عليه فسخ العقد بقوة القانون إذا كان الهلاك كلياً، أما إذا كان جزئياً وأصبحت العين المؤجرة غير صالحة للاستعمال الذي تم من أجل العقد ولم يقدّم المؤجر بالإصلاحات اللازمة ورد العين للحالة التي كانت عليها يمكن للمستأجر طلب إنقاص بدل الإيجار أو فسخ العقد وهذا طبقاً للمادة 481 من القانون المدني المعدل والمتمم. إلا أن عقد الاعتماد الإيجاري يتميز بطبيعته الخاصة في تحميل المستأجر كافة المخاطر المتعلقة بالأصل المؤجر وتحميله أيضاً تبعات الهلاك باستثناء الذي يرجع إلى المؤجر وسواء يكون الهلاك كلياً أو جزئياً عندما فرض التأمين على المستأجر على الأصل المؤجر⁽⁴⁾.

رابعا: الالتزام بعدم التنازل أو إعادة التأجير للأصل المؤجر له

طبقاً لما جاءت به المادة 505 من القانون المدني فغنه لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن هذا الإيجار أو يؤجر فرعياً كل ما استأجره أو بعضه بدون موافقة صريحة من المؤجر كل ذلك ما لم يجد نص قانوني بخلاف ذلك.

(1) حرة عماد، دور عقد الاعتماد الإيجاري في الاستثمار العقاري وفقاً للقانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمة لخضر، الوادي، سنة 2015، ص 39.

(2) ليلي بعتاش، مرجع سابق، ص 227.

(3) المادة 39 من الأمر 09/69، مرجع سابق.

(4) حوالف عبد الصمد، مرجع سابق، ص 107.

وطبقا للمادة 39 الفقرة 10 منها من الأمر 09/96 فغنها تنص على: "الالتزام بعدم التنازل عن حقه في الانتفاع وعدم إعادة تأجير الأصل المؤجر دون موافقة صريحة من المؤجر".

ومن خلال المواد القانونية المذكورة نجد أن المشرع ورغم نصه على عدم التأجير أو التنازل كقاعدة عامة إلا أنه أورد استثناءا على ذلك الأصل وذلك بعد الموافقة الصريحة من المؤجر، وبالتالي فلا يمكن للمستأجر المبادرة بأي فعل من شأنه أن يعد تنازل أو تأجير إلا بعد الموافقة الصريحة من المؤجر، وتعتبر العلاقة بين المستأجر المتنازل والمستأجر المتنازل له عن الإيجار هي علاقة حوالة وليست علاقة إيجار⁽¹⁾، فإذا كان المتنازل بمقابل كالبيع التزم المتنازل له تسليم المقابل أو الثمن للمتنازل.

رابعاً: الالتزام بمتابعة تعليمات المؤجر: إذ يجوز إدراج شرط في العقد يسمح للمؤجر أن يعاين ويتابع استعمال وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة ويكون ذلك على فترات دورية تحدد في العقد فإذا ثبت للمؤجر مخالفة المستأجر للتعليمات والأصول الفنية في استعمال الأصل المؤجر وصيانة إنذاره بضرورة إتباعها إلا كان له الحق في طلب فسخ العقد.

خامساً: الالتزام بإشعار المؤجر بكل ما يستدعي تدخله بصفته صاحب ملكية بكل ما من شأنه الإنقاص من منفعة الأصل المؤجر والإنقاص من قيمته التجارية.

سادساً: الالتزام بإرجاع الأصل المؤجر: ويكون ذلك في التاريخ المتفق عليه إذا لم يقرر المستأجر حق الخيار بالشراء، فإذا قرر ذلك فيجب عليه إخطار المؤجر وهو ما نصت عليه المادة 39 من نفس الأمر.

(1) خدروش الدراجي، مرجع سابق، ص 135.

المبحث الثاني

إنقضاء عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات

يعد عقد الاعتماد الإيجاري من عقود المدة، فهو ينقضي بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد، وعلى إثر هذا يكون قد انتهى نهاية طبيعية عن طريق التنفيذ، كما قد ينتهي نهاية غير طبيعية، وذلك لأسباب تظهر قبل تمام تنفيذ العقد، كتخلف أحد أركانه أثناء تنفيذ العقد قبل انتهاء المدة، فينتهي بالفسخ لإمتناع أحد أطرافه عن تنفيذ إلتزامه، وفيما يلي سنستعرض طرق إنقضاء عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات في مطلبين، الأول النهاية الطبيعية لعقد الاعتماد الإيجاري للعقارات، والثاني النهاية الغير طبيعة لعقد الاعتماد الإيجاري للعقارات.

المطلب الأول: النهاية الطبيعية لعقد الاعتماد الإيجاري للعقارات

نظرا لخصوصية عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات، فإن انقضاء العقد نتيجة انتهاء المدة المحددة في العقد، فحسب نص المادة (16) من الأمر رقم: 09/96 فإن: "يمكن المستأجر، عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء وبتقدير منه فقط:

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

- وإما أن يعيد تجديد الإيجار لفترة ومقابل دفع إيجار تتفق عليه الأطراف.

- وإما أن يرد الأصل المؤجر للمؤجر" (1).

الفرع الأول: شراء المال المؤجر

ويعتبر هذا هو الخيار الشائع إذ في الغالب هو الغرض الحقيقي الذي من أجله يتم اللجوء للاعتماد الإيجاري كوسيلة للتمويل لاسيما إذا كانت الأموال المؤجرة عقارات.

ويعتبر حق المستأجر في شراء المال المؤجر وعد بالبيع من طرف المؤجر يلتزم بمقتضاه بأن يبيع الأصل المؤجر للمستأجر إذا أعلن هذا الأخير عن رغبته في ذلك خلال المدة وبالشروط المحددة في عقد الاعتماد الإيجاري وبالتالي لا يلتزم المستأجر في مواجهة المؤجر بضرورة شراء هذا المال كما يلزم المؤجر بإبرام عقد البيع إذا أعلن المستأجر رغبته في شراء فإذا امتنع المؤجر عن تنفيذ وعده جاز للمستأجر اللجوء إلى القضاء واستصدار حكم يقوم مقام العقد بعد الوفاء بجميع التزاماته (2) قد نصت المادة 10 من الأمر 09/96 في فقرتها الثالثة على أنه :

(1) المادة 16 من الأمر رقم: 09/96.

(2) عيسى بخيت، مرجع سابق، ص 122.

"...يسمح للمستأجر، في حالة الاعتماد الإيجاري وعند انقضاء الفترة غير قابلة للإلغاء الخاصة بالإيجار، أن يكتسب الأصول المؤجرة مقابل دفع قيمة متبقية تأخذ بعين الاعتبار الإيجارات التي تم قبضها..."

كما نصت المادة 39 من نفس الأمر في فقرتها 13 على: "الالتزام بإقرار حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه وإلا سقط حقه في الخيار..."

وعليه يجب أن يتفق المؤجر والمستأجر في العقد على جميع المسائل المتعلقة باستعمال هذا الحق وخاصة:

1- إعلان الرغبة في شراء الأصل المؤجر: يلتزم المستأجر بإعلان رغبته في الشراء خلال المدة المتفق عليها في العقد وإلا عد متنازلاً عن خيار الشراء، أما إذا لم يتفق على مدة معينة فيجب أن يعلن المستأجر عن رغبته في وقت مناسب أي قبل نهاية العقد لمدة كافية تسمح للمؤجر من ترتيب أموره

كما يجب أن يتضمن العقد النص على كيفية إعلان الرغبة في الشراء وفي حالة عدم الاتفاق فقد نصت المادة 45 من الأمر السابق على أن يتم إعلان الرغبة عن طريق رسالة مضمونة الوصول يوجهها المستأجر إلى المؤجر وذلك (15 يوم) على الأقل قبل التاريخ المتفق عليه⁽¹⁾.

2- تحديد ثمن الشراء: كما يجب أن يتضمن العقد تحديد ثمن الذي يلتزم المستأجر بدفعه للمؤجر في حالة شرائه للأصول المؤجرة فإذا لم يتم تحديد هذا الثمن فعلى الأقل يحدد أن الأسس التي يمكن عن طريقها تحديد الثمن ويعتبر انتهاء العقد ويطالب الثمن مرتفع يدفعه إلى عدم الشراء بالإضافة إلى ذلك فإن المشرع وحماية إلى مصلحة المستأجر أوجب المراعاة عند تحديد الثمن مبالغ الأجرة التي أداها المستأجر خلال مدة الإيجار فقد نصت المادة 14 من الأمر

(1) جوادي سهام، غزو ليندة، نهاية عقد الاعتماد الإيجاري في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص القانون العام للأعمال، بجاية، موسم الجامعي 2016-2017، ص 9، 10.

09/96 في الفقرة الثانية: "...سعر شراء الأصل المؤجر مقسما إلى مستحقات متساوية المبلغ تضاف إليها القيم المتبقية التي يجب دفعها عند مزاوله حق الخيار بالشراء..."⁽¹⁾.

3- طريقة أداء الثمن ومكان الدفع: ينبغي أن يتضمن العقد على الطريقة التي يؤدي بها الثمن والمكان الذي يدفع فيه وفي حالة عدم الاتفاق تطبق القواعد العامة في البيع في هذا الشأن⁽²⁾.

4- عقد بيع الأصل المؤجر: بعد إعلان رغبة المستأجر في شراء الأصل المؤجر يلتزم المؤجر بإبرام عقد البيع طبقا للشروط المحددة سلفا في عقد الاعتماد الإيجاري ويخضع لإبرام عقد البيع للقواعد العامة للبيع والإشهارات الواردة في القوانين المعمول بها وفي هذه الحالة يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري قد انتهى عند تاريخ تحرير العقد الرسمي المتعلق به بغض النظر عن عدم القيام بإجراءات الإشهار التي يبقى الطرفان البائع والمشتري ملزمين بها.

وابتداء من هذا التاريخ تحل محل العلاقات التي كانت تربط بين المؤجر والمستأجر علاقات تربط مشتري العقار ببائعه وتخضع لأحكام القانون المدني⁽³⁾.

الفرع الثاني: تجديد عقد الاعتماد الإيجاري

الخيار الثاني المتاح للمستأجر في نهاية مدة العقد هو تجديد محل العقد، ويجب عليه في هذه الحالة أن يطلب ذلك من المؤجر قبل انتهاء مدة العقد، حيث هذا الطلب لا يعد تمديدا للعقد الأول، وذلك راجع لدرجة الاضمحلال الاقتصادي للأصول المؤجر المعتبرة عند إبرام عقد الايجار الثاني، أما قيمة الأجرة الجديدة فهي نقل إلى حد كبير عن قيمة الأجرة الأولى، وهذا راجع لأسباب أهمها:

(1) مرجع نفسه، ص ص 11، 12.

(2) جوادي سهام، غزو ليندة، مرجع سابق، ص 12.

(3) جوادي سهام، غزو ليندة، مرجع نفسه، ص 13.

1- أن المستفيد خلال مرور الفترة الأولى من العقد يكون قد سدد الجانب الأعظم من ثمن شراء الأصل وتكاليف بنائه، وذلك من خلال أقساط الأجرة التي دفعها.

2- اختلاف أساس حساب الأجرة عند تجديد عقد الاعتماد الإيجاري، فإذا كان الأساس في العقد الأول هو تكلفة الأصل الإجمالي لتحقيق هامش الربح المرضي، فالأساس في العقد الثاني هو استرداد القيمة المتبقية من ثمن الأصل.

وعليه من العدل أن يتم تخفيض القيمة الإيجارية، وإعطاء المستفيد فرصة ثانية للانتفاع بالأصل، وبالتالي تخفيف شروط التجديد.

-إشهار تجديد عقد الاعتماد الإيجاري:

لم يتضمن الأمر رقم: 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري ولا المرسوم التنفيذي له رقم، 06/91 المنظم له نصوصاً صريحة حول ضرورة خضوع تجديد عقد الاعتماد الإيجاري للإشهار، لكن بالنظر للغاية من اشتراط الشهر المتمثل في الاعلام والاحتجاج في مواجهة الغير، فإنه يجب شهر التجديد لدى مصالح الحفظ العقاري، وذلك إعمالاً المادة (793) من القانون المدني التي لا تسمح بانتقال حق الملكية أو أي حق عيني آخر في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير إلا بمراعاة إجراءات الشهر.

الفرع الثالث: رد المال المؤجر

لقد نصت المادة (16) من الأمر رقم: 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على الخيار الثالث ⁽¹⁾ إذا ما انتهت مدة عقد الاعتماد الإيجاري، ولم يقيم المستفيد بتمسك بأحد الخيارين سالف الذكر، ويتمثل هذا الخيار في رد الأصل المؤجر إلى المؤجر "شركة الاعتماد الإيجاري"، بانتهت المدة العقد وعم إبداء المستفيد رغبته في الشراء أو تجديد العقد، وهو ما يفقد المستفيد السند القانوني للانتفاع بالأصل المؤجر.

كما ألزمت المادة 36 من الأمر رقم: 09/96 في حال عدم إعلان المستأجر رغبته في شراء المال المؤجراً أو تجديد الإيجار، أن يقوم برد الأصول محل العقد للمؤجر، والالتزام برد

(1) المادة 16 من الأمر رقم: 09/96.

الأصول معلق على شرط واقف، وهو عدم رغبة المستفيد "المستأجر" في شراء المال المؤجر، وبالتالي عدم الاستفادة من الوعد بالبيع من جانب المؤسسة المالية "المؤجر"¹.

1_ جزء الإخلال بالالتزام للرد:

في حالة عدم ابداء المستفيد رغبته في الشراء أو تجديد العقد، ومع ذلك إمتنع عن تنفيذ إلتزامه برد الأصل المؤجر، جاز لشركة الاعتماد الإيجاري اللجوء إلى القضاء برفع دعوى الاسترداد، طالما هي مالكة الأصل.

كما يعد امتناع المستفيد عن رد الأصل لمالكة ارتكاب لجريمة خيانة الأمانة، وذلك طبقا للمادة (376) من قانون العقوبات الجزائي، طالما أن المشرع صريح في اعتبار عقد الاعتماد الإيجاري ذا طبيعة إيجارية، فيكون المستفيد ملزما بدفع تعويض للشركة، وذلك عما لحقها من ضرر وما فاتها من كسب لتأخره عن تنفيذ التزامه الذي اتفقا عليه أثناء إبرام عقد الاعتماد الإيجاري.

2_ شطب القيد:

لقد نصت المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم: 91/06⁽²⁾ المحدد لكيفيات إزالة آثار نشر الاعتماد الإيجاري للأصول الغير منقولة على: "تزول آثار نشر الاعتماد الإيجاري كما يأتي:

- بموجب حكم أو قرار حاز قوة الشيء المقضي فيه.
- بانقضاء الإيجار عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد.
- في الحالات المذكورة في المادة (45) من الأمر رقم: 09/96 ."

(1) عيسى بخيت، مرجع سابق، ص 125.

(2) المرسوم التنفيذي رقم: 91/06، مرجع سابق، المادة 05.

المطلب الثاني: النهاية الغير طبيعية

قد لا تسير الأمور في طريقها الطبيعي أثناء إبرام العقد، حيث يحدث عارض ما يؤدي إلى انتهاء العقد قبل انقضاء مدته فيتم فسخه أو بطلانه، وبالتالي سوف نتطرق لكل واحدة منهما على حدا في شرح تفاصيلها.

الفرع الأول: بطلان عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات

عقد الاعتماد الإيجاري كسائر العقود يبطل إذا تخلف أثناء إبرامه شرط من شروطه أو ركن من أركانه، كعدم تطابق الإيجاب والقبول، أو كان الرضا صادر من غير أهل، أو لفقر المحل والسبب لأحد شروطهما، أو تخلف الشكل الذي يتطلبه القانون كركن في العقد، حيث لا يترتب أثر وذلك لأنه معدوم ولا وجود له إلا من حيث الصورة فقط، ولا يستطيع أحد المتعاقدين المطالبة بالتنفيذ، حتى لو نفذ أحد المتعاقدين التزاماته، فلا أثر لذلك ويكون لكل من الطرفين حق التمسك ببطلان العقد، كما يجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها.

والجدير بالذكر أن البطلان هو جزاء على عدم استكمال العقد لأركانه وشروطه أو أحدهما.

الفرع الثاني: بطلان عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات

يعتبر الفسخ نهاية غير طبيعية للعقود ومن بينها عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات، ويكون ذلك لأسباب محددة، وينتج عنه آثار معينة.

أولاً: أسباب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات

حددت المادة (13) من الأمر رقم: 09/96 أسباب وحالات الفسخ بقولها ⁽¹⁾: "إن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة غير القابلة للإلغاء من قبل طرف من الأطراف، تمنح الطرف الآخر حق التعويض الذي يمكن تحديد مبلغه ضمن العقد في إطار بند خاص، أو في حالة انعدام ذلك عن طريق الجهة القضائية المختصة وفقاً للأحكام القانونية المطبقة على الفسخ التعسفي للعقود".

⁽¹⁾ المادة 13 من الامر رقم: 09/96.

ما عدا القوة القاهرة أو حالة تسوية قضائية أو إفلاس أو حل مسبق للمستأجر ينجر عنه تصفية هذا الأخير، عندما يتعلق الأمر بشخص معنوي، وبصفة عامة، ما عدا حالة عدم قدرة حقيقية للمستأجر على الوفاء، شخصا طبيعيا كان أو معنويا، فإنه يترتب عن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة غير القابلة للإلغاء، في حالة ما إذا تسبب فيه المستأجر، دفع التعويضات المنصوص عليها في الفقرة السابقة لصالح المؤجر، بحيث لا يمكن أن يقل مبلغ التعويضات عن المبلغ الخاص بالإيجارات المستحقة المتبقية، إلا إذا اتفق الأطراف على خلاف ذلك في العقد...".

وأضافت المادة (20) منه سببا آخر وهو تقاعس المستأجر عن دفع قسط واحد من بدلات الإيجار: "يمكن المؤجر طوال مدة عقد الاعتماد الإيجاري وبعد إشعار مسبق أو إذار لمدة 15 يوما كاملة، أن يضع حدا لحق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر... وذلك في حالة عدم دفع المستأجر قسطا واحدا من الإيجار... ويشكل عدم دفع قسط واحد من الإيجار فسخا تعسفيا لهذا العقد".

من خلال المادتين المذكورتين يمكن تلخيص أسباب وحالات الفسخ فيما يلي:

1/ فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بناء على طلب أحد الطرفين أو كلاهما: ما دام عقد الاعتماد الإيجاري عقدا ملزما لجانبين، فلكل واحد من طرفيه لديه الحق في طلب الفسخ، متى قام طالب الفسخ بتنفيذ التزاماته أو كان مستعدا لتنفيذها، وأخل الطرف الآخر بتنفيذ ما عليه من التزامات⁽¹⁾، هذا ما قرره القواعد العامة في المادة (119) من القانون المدني⁽²⁾ بقولها: "العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزاماته، جاز للمتعاقد الآخر بعد اذاره للمدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك"، وهو نفس الحكم الذي جاءت به المادة (13) من الأمر رقم: 09/96 سالف الذكر، التي حددت إجراءات الفسخ عن طريق

(1) حنان كمال الدين جمال ضبان، عقد التأجير التمويلي وتطبيقاته المعاصرة "دراسة فقهية"، استكمال لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الفقه المقارن، كلية الشريعة والقانون في الجامعة الإسلامية، غزة، الموسم الجامعي 2014-2015، ص 96.

(2) الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في: 20 جويلية 2005، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 78، الصادر بتاريخ 1975/09/30.

الجهة القضائية المختصة وفق الأحكام القانونية المطبقة على الفسخ التعسفي للعقود، بعد إعداره وذلك طبقاً للقواعد العامة.

2/ فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بقوة القانون: نكون بصدد فسخ العقد بقوة القانون عند تدخل القوة القاهرة كالهلاك الكلي للأصل المؤجر، وكذا الهلاك الجزئي، أو السبب الأجنبي، الذي يعني كل أمر غير منسوب للمدين أدى إلى استحالة تنفيذ الالتزام أو إلى حدوث الضرر بالدائن¹، وهو لا يكون إلا بالقوة القاهرة، أو حال تسوية قضائية، أو إفلاس، أو حل مسبق للمستأجر ينجر عنه تصفية هذا الأخير، وهذا ما ذكرته المادة (13) من الأمر رقم: 09/96 وهي أسباب كلها مستحيلة التوقع والمستأجر لا يد له فيها.

3/ فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بسبب عدم دفع قسط واحد من بدلات الإيجار: نصت على هذه الحالة المادة (20) من الأمر رقم: 09/96، بحيث اعتبرت عدم دفع قسط واحد من بدلات الإيجار، يخول الحق للمؤجر طلب الفسخ بعد إشعار مسبق أو إذار لمدة 15 يوم كاملة يوجه للمستأجر وكذلك المادة (39) منه التي ألزمت المستأجر دفع أقساط الأجرة في المكان والمواعيد المتفق عليها، فإذا أخل المستأجر بذلك حق للمؤجر طلب الفسخ عن طريق أمر يصدر على ذيل عريضة من طرف رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر، وهو خروج على المألوف إذ أن المحكمة المختصة في مثل هذه الحالات هي محكمة تواجد أصول المؤجر.

كما أنه يجوز للأطراف اللجوء للقضاء إذا ما ثار نزاع حول توافر الحالة التي تبرر اعتبار العقد مفسوخا وهو عدم دفع الأجرة، وما إذا كان لعدم السداد ما يبرره قانونيا من عدمه، علما أن حكم القضاء في هذه الحالة ذو طبيعة كاشفة أو مقررّة وليس منشأتها⁽²⁾.

4/ فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بسبب مخاطر إفسار المستأجر: هذه الحالة لم ينص عليها الأمر رقم: 09/96 لكن الفقه يوردها كأحد أسباب الفسخ، ومبررهم في ذلك قيام هذا العقد على الاعتبار الشخصي، وعلى عامل الثقة الذي يعد شرط ابتداء وانتهاء من وجهة نظر المؤجر، ومن المتعارف عليه أنه لا يمكن المطالبة بالفسخ طالما لم يصدر من أحد طرفيه أي خلل في الالتزامات المتبادلة، لكن شركات الاعتماد الإيجاري اعتادت على اتخاذ من الاحتياطات ما

(1) حنان كمال الدين جمال ضبان، مرجع نفسه، ص ص 96، 97.

(2) مرجع سابق، ص 98.

يجعلها في مأمن من إفسار المستأجر، ومنها على سبيل المثال تضمين العقد شرطاً فاسخاً صريحاً في حالة إنقاص الضمانات الشخصية أو العينية، التي منها اعتزال المستأجر لنشاطه، بيعه المحل التجاري أو الحرفي، أو عدم قدرته على الوفاء بعد إثبات ذلك قانوناً، ففي مثل هذه الحالات وما يشابهها يمكن للمؤجر المطالبة بالفسخ واسترداد الأصل المؤجر⁽¹⁾.

وإذا كان الفسخ بصورة عامة يمثل طريقاً غير عادي لإنهاء عقد الاعتماد الإيجاري، سواء كان ذلك إعمالاً للقواعد العامة أو الخاصة، فهو يترتب نتائج وآثار هامة سوف نعرفها فيما يلي:

ثانياً: آثار فسخ عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات

طبقاً للقواعد العامة تنص المادة (122) من قانون المدني الجزائري على أنه: "إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كان عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض".

يتضح من نص هذه المادة أن الأثر المترتب على الفسخ سواء كان قضائياً أو اتفاقياً أو انفساخاً بقوة القانون⁽²⁾ وهو إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد.

وعقد الاعتماد الإيجاري لم يورد لا في القانون الجزائري ولا المصري آثار فسخ تميزه عن غيره، لذا نرجع للقواعد العامة المتعلقة بهذا الأثر.

1- إسترداد الشركة للأصل: شركات الاعتماد الإيجاري وما تربطها من علاقة بينها وبين المستفيد هو أن هذه الشركات تحتفظ بملكية الأصل للعقارات، وذلك طيلة مدة العقد الذي يكون بينها وبين المستفيد، وهذا ضماناً لمخاطر إفساره أو عدم قدرته على مواجهة الأعباء المالية الناشئة عن العقد، حيث يتم إعمال هذا الضمان عند فسخ العقد من خلال استرداد الأصل، وهذا الاسترداد في الواقع لا يمثل استعادة المؤجر لما يملك بقدر ما هو استئثار بالقيمة

(1) بن بريح أمال، عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الموسم الجامعي 2014-2015، ص 217.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الرابع، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، دار إحياء التراث العربي، ص 826.

السوقية للأصل، التي تسمح للأصل إهلاكه مالم يتم إهلاكه من رأس مال الشركة، وذلك من خلال أقساط الأجرة بالتصرف فيه سواء بالبيع أو التأجير أو غير ذلك⁽¹⁾.

وما يمكن ملاحظته عقب فسخ العقد الذي يكون بين شركة الاعتماد الإيجاري والمستفيد بالنسبة لحالات فرض شراء عقار أو فرض بناء عقار، الذي يكون تابع لأرض مملوكة لشركة الاعتماد، فهذه الحالات لا تثير أي إشكالات في حالة الاسترداد لهذه المباني والعقارات في حال فسخ العقد أي الاسترداد، وذلك أن شركة الاعتماد الإيجاري تسترد العقار وما أقيم عليه.

أما عن الحالات التي تثير إشكالات عند استرداد هي في حال فرض البناء على أرض مملوكة للمستفيد، فعند استرداد الشركة للمباني فإن الأرض تبقى مملوكة للمستفيد، وفي حال ما أرادت الشركة التصرف في هذه المباني المستردة وجب عليها أن تجد متصرف يقبل مبنى مقام على أرض الغير.

أما في حال ما تم بيع المباني للغير فإن الشركة لا يعينها ما نشأ من علاقة بين المستفيد بخصوص ملكية الأرض والمباني المقامة عليها.

2-التزام المستفيد بتعويض عن الفسخ:

تتعرض شركة الاعتماد الإيجاري إلى مخاطر تكلفها نفقات باهظة، ولكي لا تقع على كاهلها خسائر وضعت جزاءات رادعة بالنسبة للمستأجر في العقد، تدعى بالشرط الجزائي وتعمل هذه الشروط لضمان قيمة الخسائر التي تتعرض لها الشركة جراء عملية فسخ العقد⁽²⁾، ولقد نص المشرع على الشرط الجزائي في الفقرة الأولى من المادة (13) من الأمر رقم: 09/96 بنصها: "إن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة غير القابلة للإلغاء من قبل طرف من أطرافه، تمنح الطرف الآخر حق التعويض الذي يمكن تحديد مبلغه ضمن العقد في إطار بند خاص، أو في حالة انعدام ذلك عن طريق الجهة القضائية المختصة، وفقاً للأحكام القضائية المطبقة على الفسخ التعسفي على العقود".

وفيما يلي نتعرف على التعويض الاتفاقي، والتعويض القضائي.

(1) بن بريح أمال، مرجع سابق، ص 239.

(2) هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص 513.

أ/ التعويض الاتفاقي (الشرط الجزائي): يعرف الشرط الجزائي ضمن القواعد العامة أن طرفا العقد يستطيعان تحديد قيمة التعويض ضمن نصوص العقد⁽¹⁾، وهو شرط تعاقدى بموجبه يضمن شخص تنفيذ التزام أصلي عن طريق التزامه في شكل جزاء.

يلعب الاسترداد والتعويض الاتفاقي دورا واحدا، يتمثل في ضمان إهلاك كامل رأسمال شركة الاعتماد الإيجاري، مع مراعاة الخطرين الذي يمكن أن يواجهها، فاسترداد الأصل قد يواجه مخاطر السوق، أما التعويض الاتفاقي قد يواجه مخاطر إعسار المستفيد⁽²⁾.

ب/ التعويض القضائي: وفقا لأحكام المادتين (13) و(21) من الأمر رقم: 09/96 سابقة الذكر، يمكن حصر أهم الشروط التي يجب توفرها حتى يتمكن المؤجر من اللجوء الى القضاء للمطالبة بالتعويض وتقديره من قبل القاضي فيما يلي:

1_ أن لا يتم تحديد التعويض اتفاقا في شكل شرط جزائي، لأنه لو تم ذلك لوجب على الأطراف التنفيذ بما تم الاتفاق عليه.

2_ أن يتم الفسخ تعسفيا خلال الفترة غير القابلة للإلغاء، ويعد كذلك عدم دفع قسط واحد من الإيجارات من طرف المستأجر.

3_ أن يكون الفسخ بسبب من المستأجر وبخطأ منه (وفي الغالب بامتناعه عن الدفع أقساط الإيجار)، بمعنى أن لا يكون الفسخ ناتجا عن قوة قاهرة أو إفلاس.

وتقدير القاضي التعويض مقيد بما أصاب المتضرر من ضرر دون زيادة أو نقصان، وأن يكون المعيار في المسؤولية ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب.

(1) تنص المادة 183 من القانون المدني الجزائري: "يجوز للمتعاقد أن يحدد قيمة التعويض بالنص عليها في العقد أو في

اتفاق لاحق، ونطبق في هذه احكام المواد 176 إلى 181.

(2) هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص 518.

خلاصة الفصل:

تمحورت دراستنا لهذا الفصل في أحكام عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات، حيث تعرضنا لآثار هذا العقد والمتمثلة في الالتزامات الملقاة على عاتق الطرفين، حيث انتهينا إلى نتيجة عدم توازن الأداءات في هذا العقد، ورأينا أن المستأجر هو طرف ضعيف في العلاقة التعاقدية لا بد من الانتصار له، وذلك بتدخل القاضي بتعديل هذا العقد بما يحقق التوازن والعدالة التي تستوجبها تنفيذ العقود، كما يظهر عدم التوازن في عقد الاعتماد الإيجاري العقاري، من خلال الإلتزامات الواقعة على كاهل المستأجر الذي هو بحاجة إلى التمويل، فالمستأجر يئن تحت وطأة ارتفاع بدلات الايجار بما لا يتناسب مع الاستمتاع بالأصل محل الاعتماد الإيجاري، كما يتحمل عبء الإصلاحات الكبرى والصغرى للأصل المؤجر، وهذا خلافا للقواعد العامة التي تجعل الإصلاحات الضرورية على عاتق المؤجر، ويظهر اللاتوازن العقدي أيضا في إعفاء المستأجر من أي ضمان، وهذا يخالف القوانين الحديثة المتعلقة بحماية المستهلك والتي تجعل شرط الإعفاء شرط باطل مخالف لنظام العام، ويثيره القاضي من تلقاء نفسه.

أما انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري العقاري فهو ينقضي بطريقتين إما بنهاية طبيعية، ويكون بنهاية المدة المتفق عليها، وأهم ما يميز هذه الجزئية وجود الخيار الثلاثي الذي يتميز به عقد الاعتماد الإيجاري عن العقود المشابهة له، كما قد ينتهي عقد الاعتماد الإيجاري بنهاية غير طبيعية، إذا ظهر به عارض من عوارض قبل انتهاء مدته كالفسخ، وفي هذه الحالة نميز ما بين ما يسمى بالفسخ القانوني، وهو إعمال الشرط الصريح الفاسخ الذي يتضمنه عقد الاعتماد الإيجاري، والذي يتم بطريقتين إما إخلال المستفيد بأحد التزاماته العقدية، أو وجدت مخاطر تنشأ عن إعساره وعجزه عن الوفاء بالتزاماته المالية الناشئة عن العقد، وغالبا ما تتضمن عقود الاعتماد الإيجاري لمواجهة هذه الحالة شرطا جزائيا يكون بمثابة تعويض عن الفسخ، وهنا أثير تساؤل حول دور القاضي في مواجهة هذا النوع من الشروط الجزائية على التفصيل الذي عرضناه.

الخاتمة

بعد الدراسة التي قمنا بها حول موضوع عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات من خلال الخطة المقترحة، فإنني حاولت قدر المستطاع الإجابة عن الإشكالية الرئيسية المطروحة والأسئلة الفرعية المرتبطة بها، متوخية في ذلك الأمانة العلمية والطرح الموضوعي للمعلومات والآراء الفقهية،

وأثناء الخوض في تفاصيل الخطة المقترحة واستعراض جزئياتها فإنني أسجل جملة من النتائج وأقدم جملة من الاقتراحات تتمثل في:

أولاً: النتائج

1_ الاعتماد الإيجاري للعقارات هو وسيلة لتمويل الاستثمارات الإنتاجية، عن طريق الحصول على ما تحتاجه من أصول عقارية دون الاضطرار إلى دفع ثمنها في الحال فهو بديل عن الشراء.

2_ أن عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات ذو طبيعة خاصة، ومن أوجه هذه الخصوصية الخيار الثلاثي الذي يتمتع به المستأجر خلال نهاية مدة العقد، وهي شراء الأصل بموجب وعد منفرد بالبيع من قبل المؤجر بثمان يراعى في تقديره الأجرة التي دفعت من قبل المستأجر طوال مدة العقد، و تجديد عقد الاعتماد الإيجاري و كذا رد المال للمؤجر.

3_ تعتبر الملكية في هذا العقد كوسيلة ضمان بالنسبة للمستأجر طوال مدة العقد، ومن نتائج احتفاظ المؤجر بملكية الأصل، و هي إمكانية استرداده في حال إفلاس أو إعسار المستأجر.

4_ إتفق المشرع الجزائري مع المشرع الفرنسي في قصر الاعتماد الإيجاري على الأغراض الإنتاجية فقط ، و أستبعد الأغراض الاستهلاكية، وهذا من أجل تشجيع الاقتصاد الوطني.

5_ لا يجوز إلغاء عقد الاعتماد الإيجاري قبل انقضاء مدته لأنه عقد محدد المدة إلا باتفاق الطرفين، حتى يمكن تغطية ثمن شراء الأصل للمؤجر.

أن الأجرة في عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات قد تكون مرتفعة نسبيا عن الأجرة في القواعد العامة، لأن الأجرة لا تدخل فيها بدلات الايجار فقط بل يدخل فيها أيضا أقساط من ثمن الشراء ففي نهاية المدة يتنازل المؤجر للمستأجر عن الأصل المؤجر.

6- أن المشرع الجزائري غفل عن عدم توازن الأداءات بين الأطراف العملية وهم المؤجر والمستأجر، فغالبا ما يكون المستأجر الطرف الضعيف ويتحمل كل مخاطر العقد وعبء الإصلاحات كما يتحمل مخاطر الأصل، أما المؤجر فينعم بثمار القوالب القانونية التي تخدم أمنه.

7- عقد الاعتماد الإيجاري من عقود الإذعان، لأن هذه العقود غالبا ما تكون مطبوعة في نموذج شركات التي تمارس هذا النشاط.

8- لم ينظم المشرع الجزائري حق الرجوع للمستأجر على البائع أو المورد بدعوى مباشرة.

ثانيا: التوصيات

ما يمكن اقتراحه من التوصيات بالنسبة للتنظيم التشريعي لعقد الاعتماد الإيجاري للعقارات والمتعاملين الاقتصاديين ما يلي:

1_ يجب على المشرع أن يعيد النظر فيما يخص التنظيم بما يتفق مع توازن العقد، لكي يتوفر العنصر الأساسي وهو العدل بين المؤجر والمستأجر، كما لا بد له من إضافة نص يحدد من خلاله حق المستأجر في الرجوع على المورد أو المقاول بدعوى مباشرة.

2_ تسريع وتيرة الإصلاح البنكي بما يضمن إنتعاش شركات الاعتماد الإيجاري للعقارات باعتبارها الأكثر نشاطا في هذا المجال.

3_ بما أن الإعلام السلطة الرابعة في البلاد فلا بد من جعله يسلط الضوء على العقود حديثة النشأة، وذلك من أجل توفير العامة بها وإعطائهم صورة من شأنها أن تجذب العملاء لتمويل إستثماراتهم عن طريق هذه الكيفية.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

أ: الأوامر

- 1-الأمر رقم: 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جويلية 2005، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1975، العدد 78، الصادرة بتاريخ 1975-09-30.
- 2-الأمر رقم: 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1975، عدد 52، الصادرة بتاريخ 1975-11-18.
- 3-الأمر رقم: 76/105 بتاريخ 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1977، العدد 81.
- 4-الأمر رقم: 76-101 مؤرخ في 09/12/1976، يتضمن قانون الضرائب المباشر والرسوم المماثلة المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1976، عدد 102 بتاريخ 1976/12/22.
- 5-الأمر رقم: 96/09، المؤرخ في: 10 جانفي 1996، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، جريدة رسمية عدد 03، الصادرة بتاريخ: 1996/01/10.
- 6-الأمر رقم: 11/03 الصادر بتاريخ 26 أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض.

ب: المراسيم

- 1-المرسوم رقم: 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور في الجريدة الرسمية لسنة 1976، العدد 30، الصادر بتاريخ 1976-04-13.
- 2-المرسوم التنفيذي رقم: 91/06 المؤرخ في 20/02/2006 الذي يحدد كفاءات إشهار عمليات الإيجاري للأصول غير المنقولة.

ت: الأنظمة

- 1- النظام رقم: 92-05 المؤرخ في 22 مارس 1992 المعدل والمتمم والمتعلق بالشروط التي يجب أن تتوفر في مؤسسي ومسيري وممثلي البنوك والمؤسسات المالية.
- 2- النظام رقم النظام 06/96 المؤرخ في 03 جويلية 1996 الذي يحدد كفيات تأسيس شركات الإعتماا الإيجاري وشروط إعتمااها، المشور بالجريدة الرسمية لسنة 1996، العدد 66، الصادرة بتاريخ 03-11-1996.

ثانيا: المراجع

- 1- حسام الدين عبد الغني الصغير، الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، مصر-القاهرة، 1994.
- 2- صخر أحمد الحساونة، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة في القانون الأردني مع اشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي، دار وائل للنشر، عمان، طبعة الأولى، 2005
- 3- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظريه الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، الجزء 01، دار إحياء التراث العربي، بيروت، بدون سنة نشر
- 4- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في الشرح القانون المدني، العقود التي تقع على ملكية البيع والمقايضة، الجزء الرابع، دار احياء التراث العربي، بيروت، بدون سنة نشر.
- 5- عبد الرازق حسن فرج، الالتزام بصيانة العين المؤجرة في القانون المدني و في القوانين الخاصة بالإيجار، دراسة مقارنة، مطبعة المدني، القاهرة، سنة 1979.
- 6- عبد الرحمان قرمان، عقد التأجير التمويلي طبقا للقانون 95 ، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، دون طبعة، لسنة 1995.

- 7- نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزنج، دراسة مقارنة، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس، لبنان، 2004
- 8- نادية فضيل، القانون التجاري الجزائري، الاعمال التجارية، التاجر، المحل التجاري ط 3، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999.
- 9- نجلاء توفيق نجيب فليح، الجوانب القانونية لعقد الإيجار التمويلي، دراسة مقارنة، مجلة رسالة الحقوق العلمية، جامعة كربلاء، العراق، المجلد 01، العدد 01، سنة 2009.

10- هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، الطبعة الثانية، مكتبة الاشعاع القانونية، مصر، 1998.

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

ثالثا: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ: رسائل الدكتوراه

1- بن بريح أمال، عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2014-2015.

ب: مذكرات ماجستير

- 1- حوالم عبد الصمد، الاطار القانوني للاعتماد الإيجاري (الليزنج) - دراسة مقارنة - مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص العقود والمسؤولية، جامعة ابوبكر بلقايد تلمسان، السنة الجامعية 2008-2009.
- 2- خدروس الدراجي، النظام القانوني للاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير جامعة منتوري، القسم الخاص، قسنطينة، السنة الجامعية 2009-2010.

3-صفاء عمر خالد البلعاوي، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، مذكرة ماجستير في المنازعات الضريبية، نابلس فلسطين،السنة الجامعية 2004-2005.

4-طالبى خالد، دور القرض الإيجاري في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، مذكرة ماجستير، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2010-2011.

5-عيسى بخيت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية دراسة مقارنة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق تخصص عقود المسؤولية، جامعة بومرداس، السنة الجامعية 2010-2011.

6-فريد الطيب: النظام القانوني، لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، قسم القانون الخاص، السنة الجامعية 2002-2003.

7-فضيلة كولوغلي، الاعتماد الإيجاري، آلية بديلة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون التنمية الوطنية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2011-2012.

8-بالهامل هشام، آثار عقد الإعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، "، مذكرة ماجستير، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، السنة الجامعية 2013-2014.

9-هشام بن شيخ، الاعتماد الإيجاري للعقارات، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون خاص، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، السنة الجامعية 2006-2007.

ب: مذكرات ماستر

1- سعيد قفي، الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري ونتائج الإخلال بها، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، السنة الجامعية 2013-2014.

2- حرة عماد، دور عقد الاعتماد الإيجاري في الاستثمار العقاري وفقا للقانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمة لخضر، الوادي، السنة الجامعية 2014-2015.

رابعاً: المجالات

1- بن زيوش مبروك، نطاق القواعد العامة على التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة سطيف، الجزائر، العدد 28، سنة 2007،

2- ليلي بعشاش، عقد الاعتماد الإيجاري، مجلة دار العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، عدد 33، لسنة 2010.

الفهرس

الصفحة	العنوان
--	الإهداء .
--	شكر و عرفان .
1	مقدمة.
4	الفصل الأول : النظام القانوني الاعتماد الإيجاري للعقارات
5	المبحث الأول : مفهوم الاعتماد الإيجاري للعقارات
6	المطلب الأول : تعريف وخصائص الاعتماد الإيجاري للعقارات
6	الفرع الأول : تعريف الاعتماد الإيجاري للعقارات
10	الفرع الثاني : خصائص الاعتماد الإيجاري للعقارات
15	المطلب الثاني : صور عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات
15	الفرع الأول : تأجير العقار السابق بناؤه
16	الفرع الثاني : تأجير العقار الذي يراد بناءه
19	المبحث الثاني : تكوين عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات
20	المطلب الأول : مرحلة التفـاوض
21	الفرع الأول : تقديم الطلب
22	الفرع الثاني : دراسة الطلب وتحليل المعلومات
23	المطلب الثاني : مرحلة انعقاد عقد الاعتماد الإيجاري
24	الفرع الأول : الأركان الموضوعية لعقد الاعتماد الإيجاري
33	الفرع الثاني : الشكلية كركن في عقد الاعتماد الإيجاري
38	الفصل الثاني : أحكام عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات
39	المبحث الأول : آثار عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات
39	المطلب الأول : حقوق والتزامات المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات

39	الفرع الأول: حقوق المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري
40	الفرع الثاني: التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري
44	المطلب الثاني : حقوق والتزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري
44	الفرع الأول : حقوق المستأجر
45	الفرع الثاني : التزامات المستأجر
49	المبحث الثاني : إنقضاء عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات
50	المطلب الأول : النهاية الطبيعية لعقد الاعتماد الإيجاري للعقارات
50	الفرع الأول : شراء المال المؤجر
52	الفرع الثاني : تجديد عقد الاعتماد الإيجاري
53	الفرع الثالث : رد المال المؤجر
55	المطلب الثاني : النهاية الغير طبيعية
55	الفرع الأول: بطلان عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات
55	الفرع الثاني : بطلان عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات
62	الخاتمة.
64	قائمة المراجع.
69	الفهرس.
--	الملاحق.