



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر - الوادي

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم العلوم الاقتصادية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي
ميدان العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
الشعبة: العلوم الاقتصادية
التخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

واقع التمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر
(دراسة حالة بنك البركة الوادي)

إشراف الدكتورة:

مداس حبيبة

إعداد الطلبة:

- دهانة بشير

- عريق وليد

- صالح نسيم

نوقشت وأجيزت بتاريخ: 2024/06/06

لجنة المناقشة

رئيسا
مشرفا ومقررا
ممتحنا

جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي
جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي
جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي

د. بوسواك أمال
د. مداس حبيبة
د. عدائكة أسماء

السنة الجامعية: 2023 - 2024



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر- الوادي

كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
قسم العلوم الاقتصادية

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي
ميدان العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير
الشعبة: العلوم الاقتصادية
التخصص: اقتصاد نقدي وبنكي

واقع التمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر
(دراسة حالة بنك البركة الوادي)

إشراف الدكتورة:

مداس حبيبة

إعداد الطلبة:

- دهانة بشير

- عريق وليد

- صالحي نسيم

نوقشت وأجيزت بتاريخ: 2024/06/06

لجنة المناقشة

رئيسا
مشرفا ومقررا
ممتحنا

جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي
جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي
جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي

د. بوسواك أمال
د. مداس حبيبة
د. عدائكة أسماء

السنة الجامعية: 2023-2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى

﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا قِيلَ لَكُمْ تَفَسَّحُوا فِي الْمَجَالِسِ
فَافْسَحُوا يَفْسَحِ اللَّهُ لَكُمْ وَإِذَا قِيلَ أَنْشُرُوا فَأَنْشُرُوا يَرْفَعِ اللَّهُ
الَّذِينَ ءَامَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ وَاللَّهُ بِمَا
تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ﴾

صدق الله العظيم

الآية 11 سورة المجادلة

الإهداء

إلى كل من سلك طريقاً يلتمس فيه علماً، إلى كل باحث نهل من معين العلم
والمعرفة، وإلى كل طالب علم يسعى في دروب التميز والتفوق.

إلى الذين يؤمنون بأن العلم هو السبيل لبناء مستقبل أفضل، ويعملون بجد واجتهاد
لتحقيق أحلامهم وأهدافهم.

إلى الأساتذة الأفاضل الذين كرسوا حياتهم لنشر العلم وتوجيه طلابهم نحو طريق
النجاح.

شكر وتقدير

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا إلى انجاز هذا العمل، الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، والصلاة والسلام على سيدنا محمد، وعلى آله وصحبه أجمعين.

بعد الانتهاء من هذه المذكرة، أود أن نتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير لكل من ساهم في إنجاح هذا العمل، ودعمنا خلال مسيرتنا الأكاديمية. أولاً وقبل كل شيء، نود أن نعبر عن خالص شكرنا وامتناننا للدكتورة المشرفة، الأستاذة "مداس حبيبة"، على توجيهاتها القيمة ونصائحها السديدة التي كانت نبراساً نستنير به في كل خطوة.

كما نتوجه بخالص الشكر لأعضاء لجنة المناقشة، الأساتذة كل باسمه ومقامه، على قبولهم مناقشة هذه المذكرة وتقديم ملاحظاتهم القيمة التي ساهمت في تحسين جودة العمل.

لا يسعنا إلا أن نشكر جميع الأساتذة الذين علمونا طوال فترة دراستنا في قسم العلوم الاقتصادية، على ما بذلوه من جهد وعطاء. كما نتوجه بالشكر لجميع الزملاء.

أسأل الله العليّ القدير أن يوفق الجميع لما فيه خير وصلاح، وأن يجعل هذا العمل خالصاً لوجهه الكريم.

دهانة بشير - عريق وليد - صالح نسيم

الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على تقنية الاعتماد الايجاري باعتبارها من الوسائل المعتمدة في تمويل المشاريع الاقتصادية، خصوصا ما تمنحه للمستأجرين من مزايا تتمثل بالأساس في التمويل الكلي دون الحاجة للتمويل الذاتي. ومن أجل ذلك اتبعنا أسلوب دراسة الحالة في الجانب التطبيقي عبر زيارة ميدانية على مستوى بنك البركة وكالة الوادي، باعتباره يعتمد على تقنية الاعتماد الايجاري في تمويل المشروعات، واعتمدنا في الدراسة التطبيقية على أداة المقابلة لجمع المعلومات اللازمة مع دراسة حالة تمويل بالاعتماد الايجاري لأصول منقولة لشركة ذات مسؤولية محدودة تمت على مستوى الولاية.

وقد توصلت دراستنا هذه إلى أن الممارسة العملية لتقنية الاعتماد الايجاري في تمويل المشاريع الاقتصادية في الجزائر وبالتحديد في بنك البركة الجزائري لا تترك للعميل حرية التفاوض في شروط العقد، بل هي عبارة عن عقود نموذجية معدة مسبقا في شكل عقود اذعان حسب القانون، كما أن ارتفاع تكلفة عملية الاعتماد الايجاري مقارنة بالقروض الممنوحة من طرف البنك، اضافة لعدم قدرة المستأجر على فسخ العقد كون البنك يورد منقولات خصيصا للمستأجر ولا يمكن اعادتها لتأجيرها لمؤسسة أخرى.

الكلمات المفتاحية: اعتماد الايجاري؛ مؤجر؛ مستأجر؛ مورد؛ بنك البركة وكالة الوادي.

Abstract:

This study aims to identify the technique of leasing as one of the approved means of financing economic projects, especially the advantages it offers to lessees, which mainly include total financing without the need for self-financing. In order to achieve this, we followed a case study approach in the practical aspect through a field visit to Banque Al Baraka, EL-oued Agency, as it relies on the technique of leasing in project financing. In the empirical study, we relied on the interview tool to gather the necessary information, along with a case study of leasing financing for movable assets for a limited liability company at the state level.

Our study has concluded that the practical application of leasing in financing economic projects in Algeria, specifically at Banque Al Baraka Algerian, does not leave the client the freedom to negotiate the contract terms, but rather involves pre-prepared standard contracts in the form of consent contracts according to the law. Additionally, the cost of the leasing process is higher compared to loans granted by the bank, and the lessee is unable to terminate the contract as the bank specifically provides the assets to the lessee and they cannot be re-leased to another institution.

Keywords: leasing; lessor; lessee; supplier; Al Baraka Bank Oued Agency.

الفهارس

فهرس المحتويات

	الأية
	الإهداء
	شكر وتقدير
I	الملخص
III	الفهرس
VI	فهرس الجداول
VII	فهرس الأشكال
VIII	قائمة الملاحق
IX	قائمة الرموز والاختصارات
أ-ز	المقدمة

الفصل الأول

الجانب النظري للتمويل بالاعتماد الايجاري

09	تمهيد الفصل الأول
10	المبحث الأول: ماهية التمويل بالاعتماد الايجاري
10	المطلب الأول: تعريف وخصائص عقد الاعتماد الايجاري
10	أولاً: تعريف عقد الاعتماد الايجاري
12	ثانياً: خصائص عقد الاعتماد الايجاري
15	المطلب الثاني: صور وأنواع عقد الاعتماد الايجاري
16	أولاً: حسب طبيعة الأصل الممول
16	ثانياً: تصنيفه حسب جنسية أطراف العقد
17	ثالثاً: حسب معيار نقل الخطر
21	المبحث الثاني: عملية تنفيذ وتقييم للتمويل بالاعتماد الايجاري
21	المطلب الأول: مراحل التمويل بالاعتماد الايجاري
21	أولاً: المرحلة السابقة على التعاقد
23	ثانياً: تنفيذ عملية الاعتماد الايجاري
24	ثالثاً: انتهاء عملية الاعتماد الايجاري
25	المطلب الثاني: تقييم التمويل بالاعتماد الايجاري

25	<u>أولاً:</u> المزايا التي يقدمها التمويل بالاعتماد التجاري لأطرافه والاقتصاد
29	<u>ثانياً:</u> سليات التمويل بالاعتماد التجاري
31	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد التجاري في الجزائر	
33	تمهيد الفصل الثاني
34	المبحث الأول: ضوابط التمويل بالاعتماد التجاري في الجزائر
34	المطلب الأول: الإطار القانوني المنظم للتمويل بالاعتماد التجاري في الجزائر
34	<u>أولاً:</u> التطور التشريعي لتقنية الاعتماد التجاري في الجزائر
35	<u>ثانياً:</u> مضمون الأمر رقم: 96-09 المتعلق بالاعتماد التجاري
38	المطلب الثاني: الشركات الممارسة لنشاط الاعتماد التجاري في الجزائر
38	<u>أولاً:</u> شروط اعتماد وتأسيس شركات الاعتماد التجاري في الجزائر
43	<u>ثانياً:</u> تجربة بعض الشركات الإيعتماد التجاري في الجزائر
50	<u>ثالثاً:</u> التحديات والصعوبات التي تواجه التمويل بالاعتماد التجاري في الجزائر
52	المبحث الثاني: واقع التمويل بالاعتماد التجاري لدى بنك البركة وكالة الوادي
52	المطلب الأول: التعريف بالمؤسسة محل الدراسة
52	<u>أولاً:</u> تعريف بنك البركة الجزائري
53	<u>ثانياً:</u> نشأة بنك البركة الجزائري
54	<u>ثالثاً:</u> خصائص ووظائف بنك البركة
55	<u>رابعاً:</u> الهيكل التنظيمي لبنك البركة في الجزائر
58	المطلب الثاني: دراسة حالة تمويلية على مستوى بنك البركة وكالة الوادي
58	<u>أولاً:</u> حجم التمويل بالاعتماد التجاري لدى بنك البركة وكالة الوادي 304
59	<u>ثانياً:</u> أنواع التمويل بالاعتماد التجاري لدى بنك البركة وكالة الوادي
60	<u>ثالثاً:</u> اجراءات التمويل بالاعتماد التجاري للأصول المنقولة على مستوى بنك البركة وكالة الوادي 304
68	<u>رابعاً:</u> تقييم عملية التمويل بالاعتماد التجاري لدى بنك البركة وكالة الوادي 304
69	خلاصة الفصل الثاني
70	الخاتمة
74	قائمة المراجع
79	قائمة الملاحق

فهرس الجداول		
38	مفهوم الاعتماد التجاري من خلال نص المادة الأولى من الامر رقم: 09-96	الجدول 01-2
58	عدد المؤسسات الممولة من طرف بنك البركة لوكالة الوادي من 2016 إلى 2023	الجدول 02-2
59	ملفات الاعتماد التجاري الممولة من طرف بنك البركة لوكالة الوادي من 2016 إلى 2023 حسب كل نوع	الجدول 03-2
63	قيد عملية تمويل بالاعتماد التجاري للأصول المنقولة لصالح شركة ذات مسؤولية محدودة	الجدول 04-2
64	جدول الاستحقاق للأصل المنقول المؤجر	الجدول 05-2
65	يوضح الاستحقاقات بالأشهر	الجدول 06-2

فهرس الأشكال		
13	عملية التمويل بالاعتماد الايجاري المالي	الشكل 01-1
18	عملية البيع وإعادة التأجير	الشكل 02-1
19	رسم توضيحي لآلية الاستئجار الرفعي	الشكل 03-1
20	أنواع الاعتماد الايجاري	الشكل 04-1
24	نشوء عملية الإعتماد الإيجاري بين ثلاثة أطراف المستأجر، المؤجر، المورد	الشكل 05-1
55	الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري	الشكل 01-2
57	الهيكل التنظيمي لبنك البركة وكالة الوادي 304	الشكل 02-2
59	تطور التمويل بالاعتماد الايجاري لدى بنك البركة وكالة الوادي من 2016 إلى 2023	الشكل 03-2
60	تطور أنواع التمويل بالاعتماد الايجاري لدى بنك البركة وكالة الوادي من 2016 إلى 2023	الشكل 04-2
62	مخطط يوضح الإجراءات المتبعة لتنفيذ عملية الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة على مستوى بنك البركة وكالة الوادي 304	الشكل 05-2

قائمة الملاحق	
الملحق 01	الملف المطلوب للتمويل بالاعتماد الايجاري للمنقولات
الملحق 02	فاتورة اقتناء معدات شاحنة رفع
الملحق 03	جدول الاستحقاق
الملحق 04	وعد بالتملك بالبيع

قائمة الرموز والاختصارات		
المؤسسة المصرفية العربية	Arab Banking Corporation	ABC
بنك الخليج الجزائر	Gulf Bank Algeria	AGB
الشركة العربية للإيجار المالي	Arab Leasing Corporation	ALC
الجزائرية السعودية للاستثمار	Société Algéro-Saoudienne d'Investissement	ASICOM
بنك الفلاحة والتنمية الريفية	Banque de l'agriculture et du développement rural	BADR
بنك التنمية المحلية	Banque de développement local	BDL
البنك الخارجي الجزائري	Banque Algérienne Etrangère	BEA
البنك الوطني الجزائري	Banque nationale d'Algérie	BNA
الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	D'épargne et reserve	CNEP-Banque
الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي	Caisse nationale cooperation Agricole	CNMA
القرض الشعبي الجزائري	Credit populaire algérien	CPA
شركة الجزائر إيجار	El Djazair Idjar	EDI
الشركة الوطنية للإيجار المالي	Société Nationale de Leasing	SNL
الشركة المالية للاستثمارات، المساهمة والتوظيف	La Société Financière pour l'Investissement, l'Actionnariat et l'Emploi	SOFINANCE
شركة إعادة التمويل الرهن	Société de refinancement hypothécaire	SRH

مقدمة

يعد التمويل الهاجس الذي يحول دون انشاء أو استمرار المشاريع الاقتصادية، سواء للأفراد أو الشركات، لهذا الغرض الأساسي من التمويل هو سد الفجوة ما بين الموارد المتاحة في الحاضر والأموال المطلوب توفيرها لتحقيق أهداف المشروع الاقتصادي في بدايته أي في مرحلة الانجاز، أو في مرحلة التوسع وهي مرحلة استغلال المشروع الاقتصادي.

إنّ الاعتماد التجاري أحد أدوات تمويل للشركات والأفراد في الجزائر، بحيث يسمح باستخدام الممتلكات والأصول دون الحاجة لشرائها من خلال خياره الثلاث التي يتيحها لأصحاب المشاريع الاقتصادية. استحدثه المشرع الجزائري بموجب الأمر رقم: 96-09 المؤرخ في: 10 يناير 1996، وكان الغرض الأساسي منه هو خلق بدائل لتمويل المشاريع الاقتصادية، بالإضافة إلى أن المشرع أصدر مرسومين تنفيذيين، المرسوم التنفيذي الأول رقم: 06-90 الذي يحدد كفاءات إشهار عمليات الإعتماد التجاري للأصول المنقولة، والمرسوم التنفيذي الثاني رقم: 06-91 الذي يحدد كفاءات إشهار عمليات الإعتماد التجاري للأصول غير المنقولة.

❖ إشكالية الدراسة:

تعتبر مصادر التمويل أحد أهم ركائز التي يبحث عنها الأفراد والمؤسسات لإنعاش مشاريعهم الاقتصادية، حيث يمكن لمصادر التمويل أن تحول دون قيام أو توسيع مشروع ما، لذا جاءت مصادر التمويل بمختلف أشكالها لسد هذا الخلل، والتي منها الاعتماد التجاري **Leasing**. ومن خلال ما سبق فإن الإشكالية الرئيسية للدراسة تتمحور حول: ما هو واقع التمويل بالاعتماد التجاري في بنك البركة الجزائري؟

وللإجابة عن الإشكالية نقسمها إلى مجموعة من التساؤلات الفرعية:

- ما المقصود بالتمويل بالاعتماد التجاري؟
- ما هي مختلف أنواع وصور الاعتماد التجاري؟
- كيف تتم عملية التمويل بالاعتماد التجاري لدى بنك البركة؟
- هل الممارسة العملية للاعتماد التجاري على مستوى بنك البركة الجزائري تتوافق مع الأساسيات النظرية له؟

❖ فرضيات الدراسة:

تقودنا دراسة موضوع الاعتماد الايجاري إلى معالجة الفرضيات التالية:

- الاعتماد الايجاري هو أحد أهم وسائل التمويل للمشاريع الاقتصادية في الجزائر، له عدة تعاريف ويمتاز بخصائص، وأنواع مختلفة؛
- يتم التمويل بالاعتماد الايجاري عن طريق مراحل منها التي تسبق ابرام العقد وهي مرحلة التفاوض، وتنتهي بالاتفاق على التمويل عن طريق الاعتماد الايجاري؛
- تمارس أنشطة التمويل بالاعتماد الايجاري إما في شركات متخصصة، أو من طرف البنوك المختلفة؛
- يواجه التمويل عن طريق الاعتماد الايجاري عدة صعوبات في بنك البركة وكالة الوادي تجعله غير قادر على تلبية الاحتياجات التمويلية للعملاء؛

❖ أهمية الدراسة:

تستمد دراستنا أهميتها من أهمية النهوض بالاقتصاد الوطني، وتنوع مصادر التمويل للمشاريع الاقتصادية والتي منها التمويل بالاعتماد الايجاري، فهو يوفر وسيلة تمويل فعالة للشركات والأفراد في الجزائر، فهذا النوع من التمويل يساعد المشاريع الاقتصادية في الحصول على المعدات والأصول التي يحتاجونها دون الحاجة إلى شراءها بشكل كامل، مما يقلل التكاليف الرأسمالية ويساهم في تحسين الكفاءة المالية لها. بالإضافة إلى ذلك، يمكن أن يقلل التمويل بالاعتماد الايجاري من المخاطر المالية التي تتعرض لها الشركات والأفراد، وبالتالي يعتبر التمويل بالاعتماد الايجاري أداة مالية قوية تساهم في تعزيز نشاط المشاريع الاقتصادية وتحقيق النمو الاقتصادي.

❖ مبررات اختيار موضوع الدراسة:

اختيارنا لموضوع الدراسة يجمع بين الدوافع الذاتية والموضوعية، نذكر منها:

- التوافق والرغبة الشخصية للطلبة؛ مع موضوع البحث وارتباطه بمجال التخصص الأكاديمي؛
- إبراز الأهمية الاقتصادية للتمويل عن طريق الاعتماد الايجاري، وهذا لما يمتاز به من خصائص تجعله أحد أهم مصادر التمويل للمشاريع الاقتصادية؛
- إشكالية التمويل التي تعتبر أحد أهم العقبات التي تقف أمام إنشاء المشاريع الاستثمارية في الجزائر؛
- التعرف على إجراءات التمويل بتقنية الاعتماد الايجاري من طرف بنك البركة وكالة الوادي؛

❖ أهداف الدراسة:

نسعى من خلال هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف العامة التي يمكن تلخيصها في مايلي:

- تسليط الضوء على واقع التمويل بالاعتماد الايجاري للشركات والأفراد في السوق الجزائرية وتطورها؛
- التعرف على الآلية التي يقوم عليها التمويل بالاعتماد الايجاري من خلال مختلف أنواعه، وكيفية تنفيذه؛
- التعرف على الأسباب التي تحد من التمويل بالاعتماد الايجاري للمؤسسات، ودراسة العراقيل التي تواجه التمويل عن طريقه في بنك البركة الجزائري
- تقديم توصيات وتحليلات لتطوير وتعزيز التمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر، بما في ذلك تحسين البنية التحتية وتشجيع التمويل بالاعتماد الايجاري.

❖ الإطار الزمني والمكاني للدراسة وصعوباته:

الإطار المكاني: سنقوم بتشخيص واقع التمويل بالاعتماد الايجاري عن طريق جمع بيانات بنك البركة وكالة الوادي ودراسة التمويل بالاعتماد الايجاري من طرف البنك للمؤسسات الممولة.

الإطار الزمني: يمتد الإطار الزمني للدراسة للفترة من 2016 إلى 2023 حسب الإحصاءات المقدمة من طرف البنك محل الدراسة

الصعوبات: لا يخلو إنجاز أي بحث من مواجهة صعوبات أو مصادفة عقبات، ولا يختلف الأمر بالنسبة لهذا البحث، ولعل أهمها هو نقص المعلومات والبيانات المقدمة من طرف بنك البركة وكالة الوادي، وما تم تقديمه ما هو إلا اجتهاد من الموظف المكلف بدراسة ملفات التمويل بالاعتماد الايجاري.

❖ الدراسات السابقة:

هناك من الدراسات تطرقت للتمويل بالاعتماد الايجاري بشكل خاص ومباشر، ومنها ما تناول هذه العملية التمويلية بدلالات أخرى، نذكر منها:

❖ حبيبة مداس، 2021-2022، دراسة بعنوان " الآليات المستحدثة في تمويل المؤسسات الصغيرة

والمتوسطة في الجزائر"، أطروحة دكتوراه في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود وتمويل، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر.

تدور اشكالياتها حول " هل ساهمت الصيغ المستحدثة في تمويل استثمارات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الجزائرية وتعزيز دورها التنموي؟

سلطت هذه الدراسة الضوء على دراسة بدائل التمويل المستحدثة من رأس المال المخاطر وقروض الإيجار ومختلف صيغ تمويل الاستثمارات الإسلامية، والتي يمكن من خلالها توفير الدعم والتمويل للملائمين لخصوصية

قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لتعزيز دورها كقطاع حيوي في الاقتصاد، يساهم في خلق القيمة المضافة وزيادة فرص العمل وتنمية الصادرات.

وخلصت هذه الدراسة بالنتيجة التالية: "يتمحور اهتمام الشركات والبنوك الممارسة للصيغ المستحدثة حول تشجيع إنشاء المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتمويل استثماراتها الجديدة والقائمة من السلع الرأسمالية وفي الآجال المتوسطة والطويلة وذلك بأخذ مساهمات في رأسمالها عن طريق قرض الإيجار نظرا لمزايا قرض الإيجار العديدة التي تتوافق مع خصوصيات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة واحتياجاتها المالية، تستطيع هذه الأخيرة الوصول على تمويل كامل لاستثماراتها والتخلص من قيود الاقتراض وتحقيق مزايا ضريبية، كما يمكنها اختيار معداتها بنفسها ومواكبة التطور التكنولوجي".

❖ سوسن زيرق، 2016-2017، دراسة بعنوان " مساهمة قرض الإيجار في تمويل المؤسسات الصغيرة

والمتوسطة في الجزائر دراسة ميدانية بولاية سكيكدة 2010-2015"، أطروحة دكتوراه في علوم التسيير، تخصص مالية المؤسسة، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر.

تدور اشكالياتها حول "ما مدى مساهمة قرض الإيجار في حل مشكل التمويل في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الجزائرية؟ وخلصت هذه الدراسة بالنتيجة التالية "عدم كفاية عرض قرض الإيجار في الجزائر رغم زيادة الطلب عليه من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المتزايد عددها باضطراد، هذه الأخيرة الملزمة بتقديم مساهمة شخصية وضمانات لمعظم المؤسسات المانحة من أجل الحصول على قرض الإيجار وهو ما يجعله مصدرا تمويليا مكلفا.

❖ رامي حريد، 2014-2015، دراسة بعنوان: "البدائل التمويلية للإقراض الملائمة للمؤسسات

الصغيرة والمتوسطة دراسة حالة الجزائر"، أطروحة دكتوراه الطور الثالث (ل.م.د) في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاديات نقود والبنوك والاسواق المالية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر.

تهدف هذه الدراسة للبحث عن دور وفعالية البدائل التمويلية للإقراض الملائمة للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة، من خلال إبراز أهميتها في الواقع الاقتصادي الجزائري. من خلال طرحه للإشكالية: إلى أي مدى يمكن للبدائل التمويلية للإقراض أن تكون بدائل ملائمة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر؟

وخلصت هذه الدراسة بالنتيجة التالية: "لا يزال القرض الإيجاري في الجزائر يعتبر نمطا جديدا لان المشروعات المتخصصة بقيت في مراحلها الأولى، وهو نشاط يسهل عمل المؤسسات التي تسعى إلى التوسع والتطور".

❖ سعاد خضير، زينب حميد، الجبارية قطرون، 2018-2019، دراسة بعنوان: "دور القرض الإيجاري

في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة (دراسة حالة بنك البركة وكالة الوادي)"، مذكرة ماستر

في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاد نقدي وبنكي، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، الجزائر.

هدفت هذه الدراسة للتعريف بتقنية من بين تقنيات التمويل الحديثة ألا وهي القرض الإيجاري الذي أثبت نجاعته في أغلب الدول المتقدمة وذلك من خلال إدراك المفاهيم الأساسية المتعلقة بهذه التقنية وأهميتها كتقنية تمويل فعالة، إذ أنها تسمح للمؤسسات بمواكبة التطور التكنولوجي المتسارع، للأصول والتجهيزات التي تحتاجها، دون مراعاة عامل التكلفة المرتفعة لهذه الأخيرة، مما يتيح للمؤسسات فرص أكبر للنجاح، مواجهة المنافسة، والبقاء والصمود في السوق لأطول فترة ممكنة.

أما بالنسبة للجزائر، فقد تعددت البنوك والمؤسسات المالية التي تستعمل هذه التقنية، من بينها نجد بنك البركة الجزائري، الذي يعتبر نموذج جيد يستحق الدراسة والتحليل، وذلك بتوضيح كيفية التعامل بقرض الإيجاري وكذا استنتاج آثار استخدامه على المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

وخلصت هذه الدراسة بالنتيجة التالية: "لقد بينت الدراسة التطبيقية حول القرض الإيجاري أن تكلفته مرتفعة مقارنة بباقي القروض المصرفية الأخرى رغم المزايا والإعفاءات التي يقدمها".

❖ منهج الدراسة والأدوات المستخدمة:

تدعيما لموضوع البحث وسياقه المنهجي فقد اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي في الجزء النظري منه عند التعرف على تقنية الاعتماد الإيجاري ومختلف جوانبها، ومن جهة أخرى عند التطرق للإطار القانوني والمؤسسي لتقنية الاعتماد الإيجاري.

أما في الجزء التطبيقي فقد اعتمدنا على أسلوب دراسة الحالة وأداة المقابلة لجمع المعلومات اللازمة.

❖ هيكل الدراسة:

من أجل بلوغ أهداف الدراسة والإجابة عن الإشكالية المطروحة قمنا بتقسيم البحث بالإضافة إلى المقدمة والخاتمة، إلى فصلين:

❖ الفصل الأول: بعنوان "الجانب النظري للتمويل بالاعتماد الإيجاري" وقد قسمناه إلى مبحثين، حيث

تطرقنا في المبحث الأول إلى "ماهية التمويل بالاعتماد الإيجاري"، من خلال عرض التعريف بعملية التمويل بالاعتماد الإيجاري وذكر خصائصها، كذلك أهم أنواع وصور الاعتماد الإيجاري، ثم تطرقنا في المبحث الثاني إلى "مراحل تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري"، من خلال التعرف على مراحل تنفيذ عملية التمويل بالاعتماد

الايجاري، في المرحلة السابقة للتعاقد وابرام عقد الاعتماد الايجاري، وتقديم تقييم حول التمويل بالاعتماد الايجاري من مزايا وعيوب هذه التقنية في التمويل.

❖ **الفصل الثاني:** بعنوان "الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر" وللتعرف أكثر بالموضوع

قمنا بدراسة حالة لبنك البركة وكالة الوادي، والذي يتعامل بهذه التقنية حيث قمنا في المبحث الأول بالتعريف بهاته المؤسسة محل الدراسة وتطرقنا في المبحث الثاني دراسة حالة تمويلية بالاعتماد الايجاري على مستوى هاته المؤسسة.

وفي نهاية الدراسة أوردنا خاتمة عامة تمثل خلاصة شاملة لمحتوى المذكرة والاستنتاجات العامة، مرفقة بجملة من الاقتراحات.

الفصل الأول

الجانِب النظري للتمويل بالاعتماد الايجاري

تمهيد

سوف نحاول في هذا الفصل، التطرق إلى الإطار النظري الذي ينظم التمويل بالاعتماد الايجاري، لا سيما من خلال تقديم مفهوم حوله، يشمل تعريفا مفصلا قانونيا وآخر اقتصاديا، كذلك توضيح خصائصه، ومختلف صوره وانواعه، هذا من جهة.

من جهة أخرى وفي سبيل الامام أكثر بتقنية التمويل عن طريق الاعتماد الايجاري سنعالج مراحل تنفيذ عقد الاعتماد الايجاري، بدءا بالمرحلة السابقة على التعاقد، وتقديم تقييم حول التمويل بالاعتماد الايجاري. وقد تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين رئيسيين:

✓ المبحث الأول: ماهية التمويل بالاعتماد الايجاري.

✓ المبحث الثاني: مراحل تنفيذ عقد الاعتماد الايجاري.

المبحث الأول: ماهية التمويل بالاعتماد الايجاري

إن التطور الاقتصادي الذي مس العالم من كل النواحي خاصة ما تعلق بالجانب التمويلي سمح بإيجاد صيغ جديدة وحديثة للتمويل مع البقاء على الصيغ التمويلية القديمة، فحرصت المؤسسات والأفراد على مواكبة التطور والسرعة وتبني عقود تمويل منها التمويل بالاعتماد الايجاري.

المطلب الأول: تعريف وخصائص عقد الاعتماد الايجاري

ظهر الاعتماد الايجاري في بداية الخمسينات في الولايات المتحدة الأمريكية في صورته المتعلقة بالمنقولات حيث تم تأسيس أول شركة مختصة في هذا المجال، لينتشر ويزدهر في أوروبا خاصة فرنسا ثم انتقل منها إلى الجزائر بموجب قانون القرض والنقد رقم: 90-10 المؤرخ في: 14/04/1990 من خلال المادة 112 فقرة 02.

أولاً: تعريف عقد الاعتماد الايجاري

تعددت التعاريف بخصوص الاعتماد الايجاري، كل حسب الزاوية التي ينظر إليه، ومنها نذكر التعريف القانوني، والتعريف الاقتصادي.

1- التعريف القانوني:

✓ عرفته المادة الأولى من القانون الفرنسي رقم: 66-455 لسنة 1966 من القانون التجاري: بأنه عملية تأجير للمعدات والآلات اللازمة لمزاولة حرفة أو صناعة، والتي يتم شراؤها بقصد إعادة تأجيرها بواسطة شركات تظل مالكة لها. وهذه العملية تمنح للمستأجر الحق في تملك كل أو جزء من الأصول المؤجرة في مقابل ثمن يتفق عليه ويؤخذ بالاعتبار عند تقديره المبالغ التي دفعها المستأجر على سبيل الإيجار¹.

✓ بالنسبة للمشرع الانجليزي: يعرف الاعتماد الايجاري في كونه التمويل الذي يغطي التأجير عمليات الإيجار استناداً إلى تفاوتات اقتصادية وليس قانونية، تتراوح بين الإيجار البسيط والإيجار مع خيار الشراء. في الواقع، ينطوي عقد التأجير على جميع الأصول، بغض النظر عن وجهتها سواء كانت للمتعاملين الاقتصاديين أو للأفراد. يمكن تضمين خيار الشراء في عقد التأجير².

¹ حبيبة مداس، الآليات المستحدثة في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود وتمويل، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2021-2022، ص ص 105-106.

² Boubenna Lamri, **LE CREDIT-BAIL MODE DE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS**, Mémoire en Magistère en sciences économiques, Filière : Analyse Economique, faculté des sciences économiques et de gestion, Université d'Alger, Alger, 2009, p 09.

— الفصل الأول — الجانب النظري للتمويل بالاعتماد الإيجاري —

✓ أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد نظم هذا العقد بأحكام خاصة بموجب الأمر رقم: 9-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، و عرفه المشرع في المادة الأولى بأنه: "يعتبر الاعتماد الإيجاري عملية تجارية ومالية: ..."¹. نستخلص أن المشرع اعتبر التمويل بعقد الاعتماد الإيجاري عملية تجارية ومالية موجهة لتمويل المشاريع الاقتصادية ولم ينص على اعتباره وسيلة ائتمان للحصول على مواد استهلاكية وبذلك سائر أغلب الدول التي نصت على عقد الاعتماد الإيجاري في قوانينها، ونص صراحة على أن عمليات التمويل الإيجاري قائمة على عقد الإيجار، أي اعتبر أن عقد الإيجار مكون أساسي من مكونات عقد الاعتماد الإيجاري والذي يمكن أن يتحول إلى عقد بيع في نهاية العقد إذا تضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر².

إذن من خلال هذين التعاريف القانونية، نلاحظ أنها ركزت على قيام عملية التمويل بالاعتماد الإيجاري من طرف مؤسسات مالية معتمدة لممارسة هذا النشاط، كذلك وضع التعريفين الطريقة أو الآلية التي تتم من خلالها عملية التمويل، والتي أساسها التمويل عن طريق التأجير بين المؤجر من جهة وهو شركة التمويل الإيجاري، والمستأجر من جهة وهو من طلب التمويل.

2- التعريف الاقتصادي: في هذا السياق نجد وجود آراء مختلفة عن مفهوم الاعتماد الإيجاري

✓ فحسب **Richard Fvancial**: الاعتماد الإيجاري هو "عقد يلتزم من خلاله أحد الأطراف (المستأجر)، بالتسديد للطرف الآخر (المؤجر) سلسلة من الدفعات الدورية التي تفوق مجملها ثمن شراء الأصل موضوع العقد، وعادة هذه الدفعات تمتد لتغطي الجزء الأكبر من الحياة الاقتصادية للأصل المقتنى".
✓ أما **Luc Bernet – Bollande** فعرفه على أنه: "تقنية تمويل يقوم بها البنك أو المؤسسة المالية لشراء أصل منقول أو غير منقول من أجل تأجيره إلى مؤسسة ما، ويمكن لهذه الأخيرة شراء الأصل المؤجر لها بثمن يكون عموما منخفضا بعد انتهاء العقد"³.

✓ يعبر الاعتماد الإيجاري عن العملية التي يقوم بموجبها بنك أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا لمزاولة نشاط الاعتماد الإيجاري، بوضع آلات أو معدات بجوزة مؤسسة مستعملة على سبيل الإيجار مع إمكانية التنازل عنها في نهاية الفترة المتعاقد عنها، ويتم التسديد على أقساط متفق عليها مسبقا هي ثمن الإيجار⁴.

¹ المادة 01 من الأمر رقم: 96-09 المؤرخ في: 10 يناير 1996 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، الجريدة الرسمية، العدد 03، المؤرخة في: 14 يناير 1996.

² أسماء مرابط، محمد دمانة، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري وتأثيره على الضمان وتمويل المشاريع الاقتصادية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، المجلد 10، العدد 02، 2019، ص 899.

³ زكريا حربي وآخرون، دور الاعتماد الإيجاري في زيادة نشاط المؤسسات الصغيرة والمتوسطة دراسة قياسية للفترة 2000/2019، مجلة الاقتصاد والتنمية، الجزائر، المجلد 09، العدد 02، 2021، ص 82.

⁴ الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، ط ثانية، الجزائر، 2001، ص 76.

— الفصل الأول — الجانب النظري للتمويل بالاعتماد الايجاري —

✓ الاعتماد الايجاري ما هو إلا طريقة من طرق التمويل للأصول الرأسمالية من خلال عقد بين المؤجر والمستأجر لاستئجار أصل معين، حيث يحتفظ المؤجر (شركة التمويل الايجاري) بملكية الأصل محل التعاقد، بينما يقوم المستأجر (طالب التمويل) بحيازة هذا الأصل واستعماله مقابل إيجار محدد خلال مدة زمنية يتم الاتفاق عليه في العقد المبرم بينهما¹.

نخلص في آخر هذه التعاريف المتعددة أن التمويل بالاعتماد الايجاري قوامه عقد يبرم بين طرفين أو ثلاث أطراف حسب الحالة للتمويل سواء منقولات أو غير منقولات، مقابل دفع المستأجر بدل الايجار المحدد ولمدة زمنية معينة، مقابل خيارات تمنح له في نهاية هذه المدة، كما أن جميع التعاريف تجمعها خاصية الالتزام التعاقدي بين شركات التمويل بالاعتماد الايجاري حيث تقوم بالتأجير لمختلف المعدات والآلات منقولات وغير منقولات إلى المشروع الاقتصادي سواء مؤسسة أو فرد يتم استخدامها لفترة معينة ومقابل أقساط محددة، فهو "نوع من التأزر والتعاون بين عنصر الإنتاج (رأس المال) وبين إدارة المشاريع الإنتاجية والخدماتية، وله أهمية خاصة بالنسبة للمشاريع الاقتصادية في بداية نشاطها"².

ثانيا: خصائص عقد الاعتماد الايجاري

إن للتمويل بالاعتماد الايجاري خصائص تميزه عن بقية أشكال التمويل الأخرى للمؤسسات أو الأفراد وهي:

1- **علاقة ثلاثية مركبة:** المورد أو المنتج، والذي يرغب في تسويق منتوجاته وزيادة مبيعاته، المشروع (المستأجر) الذي يرغب في تطوير طاقته الإنتاجية بالتوسيع، ويسعى للحصول على الأجهزة الإنتاجية التي تحقق ذلك، دون أن تتوفر لديه الموارد المالية الكافية لتمويل استثماراته، "حيث يختار الأصول التي تناسب نشاطه ويحدد خصائصها، ويتفاوض مع المنتج على عناصر عقد البيع (السعر، شروط التسليم وغيرها). ثم يتصل بإحدى شركات الاعتماد الإيجاري للقيام بعملية التمويل، آخرها المؤجر أو الوسيط المالي أو المصرفي المتخصص، والذي يبحث عن وسيلة لتوظيف مدخراته والحصول على عوائد مرتفعة، ويفضل التوظيف الائتماني الإنتاجي طويل الأجل، فيحصل على الأجهزة المختارة بالشراء الفوري والنقدي لها من المورد ثم يضعها

¹ سميرة إبراهيم أيوب، اقتصاديات النقل، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2002، ص 206.

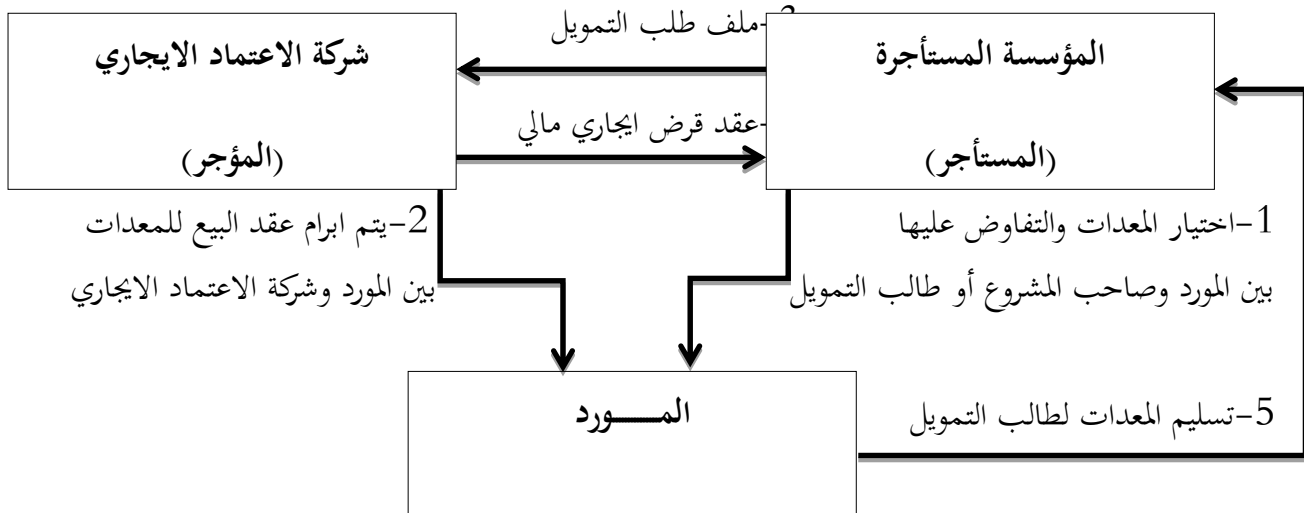
² هيثم صاحب عجم، علي محمد سعود، التمويل الدولي، دار الكندي، ط 1، طرابلس، 2002، ص 4.

— الفصل الأول — الجانب النظري للتمويل بالاعتماد الإيجاري —

تحت تصرف صاحب المشروع (المستأجر) الذي يرغب في استخدامها مقابل أقساط دورية تدفع طول فترة الائتمان، ويقوم باستغلالها والحصول على عوائدها، ثم تسديد الأقساط المترتبة عليه من هذه العوائد¹.

2- أداة تمويلية: إن الطابع التمويلي هو الصفة التي تغطي على الاعتماد الإيجاري لأن الغاية والهدف المرجوة من وراء هذا العقد هي تحقيق أهداف مالية بحتة على اعتبار أن البنك أو المؤسسة المالية مند البداية ليس هدفها الشراء من أجل التملك وإنما تحقيق أرباح مالية نتيجة تمويل العملية، وهذا ما ذهب إليه كذلك المشرع الجزائري في الأمر رقم: 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري حيث جعل من الاعتماد الإيجاري عبارة عن تقنية مالية تتجسد من خلال تمويل البنك أو المؤسسة المالية لشراء الأصول التي يحتاجها المستأجر المستفيد و عند نهاية العقد نكون أمام ثلاث اختيارات يمكن ان يسلكها ولعلى أبرزها هو الشراء².

الشكل رقم 01-01: يوضح عملية التمويل بالاعتماد الإيجاري المالي



المصدر: من إعداد الطلبة استنادا للمعلومات المقدمة أعلاه

3- منح المستأجر حق الاختيار الثلاثي: من بين أهم مميزات عقد الاعتماد الإيجاري والتي تميزه عن عقود الإيجار العادية انه يمنح عند انتهاء مدته المتفق عليها للمستأجر خياراً ثلاثياً فله ان يحدد مدة الإيجار أو ان يشتري الأصل المؤجر أو ان يرده إلى الشركة المؤجرة³.

¹ حبيبة مداس، مرجع سابق، ص 109.

² صالح بن نوي، التكييف القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، الجزائر، المجلد 07، العدد 01، ص 2273.

³ هشام بن الشيخ، عقد الاعتماد الإيجاري للأموال غير المنقولة، أطروحة دكتوراه في تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2018، ص 28.

— الفصل الأول — الجانب النظري للتمويل بالاعتماد الإيجاري —

3-1- تجديد عقد الاعتماد الإيجاري: إذا لم يرغب المستفيد عند انتهاء عقد الاعتماد الإيجاري بتملك الأصل المؤجر عن طريق الشراء ولكنه بالمقابل لا زال بحاجة إلى هذا الأصل ضمن عناصره الانتاجية، فانه يمكن ان يطلب تجديد عقد الاعتماد الإيجاري لفترة جديدة، وغالباً ما يكون العقد الأول قد نص على شروط التجديد وخاصة فيما يتعلق منها ببذل الإيجار.

3-2- رد المال إلى المؤجر: قد يرى المستفيد بعد انتهاء مدة الاعتماد الإيجاري ان حاجته للأصل المؤجر لم تعد موجودة خاصةً إذا كان الأصل هو عبارة عن آلات أو معدات صناعية أو انتاجية قد تجاوزها التطور التكنولوجي ولم تعد تواكبه، فيقوم في هذه الحالة بردها إلى الشركة المؤجرة.

مع ملاحظة أن عدم قيام المستأجر برد الأصل المؤجر إلى الشركة مع انتهاء مدة الإيجار دون استعمال خيار الشراء أو التجديد يجعل من المستأجر عرضة للمساءلة القانونية.

3-3 الأصل المؤجر: يُعتبر شراء الأصل المؤجر أهم ما يمنحه عقد الاعتماد الإيجاري للمشروع المستفيد من خصائص ومميزات حيث يجوز لهذا المستفيد عند انتهاء مدة الإيجار ان يعلن للشركة المؤجرة عن رغبته في تملك الأصل المؤجر وفق شروط يكون الطرفان قد اتفقا عليها في عقد الاعتماد الإيجاري. وغالباً ما يتم في عقد الاعتماد الإيجاري تحديد المدة التي يتعين خلالها على المستفيد إبداء رغبته في شراء الأصل لأنها تمثل المدة التي يجب على المؤجر فيها ان يبقى ملتزماً بالوعد الصادر من جانبه ببيع الأصل المؤجر، ذلك أن أهم ما يميز عقد الاعتماد الإيجاري عن عقد الإيجار العادي هو اقترانه بوعدها للبيع ملزم لجانب واحد هو المؤجر، أما بالنسبة للمستفيد الموعود له فإنه لا يكون ملزماً بذلك بل يثبت له حق الخيار في الشراء أو عدم الشراء خلال المدة المتفق عليها.

4- ائتمان شامل: حيث تصل نسبة التمويل بالاعتماد الإيجاري إلى نسبة 100% من قيمة الأصل ولا يحتاج صاحب المشروع لدفع دفعة أولية العميل، فهو يغطي قيمة المشروع الاستثماري بالكامل، والمؤجر يضع جميع الآلات التي يحتاجها المشروع الاستثماري تحت تصرف المستفيد، في حين أنه في الائتمان المصرفي التقليدي لا يغطي التمويل إلا في حدود 70% إلى 80% من قيمة المشروع الاستثماري والباقي يمول بالموارد ذاتية

— الفصل الأول — الجانب النظري للتمويل بالاعتماد الإيجاري —

لصاحب المشروع. ذاك أن القرض المصرفي يمنح في صورة نقدية مما يبرز احتمال المبالغة في تقدير التكلفة، كما أن المساهمة بالموارد الذاتية هو ضمان لحدوى المشروع واستعداد المقترض للمشاركة في تحمل المخاطر في حالة فشله¹.

5- **عدم قابلية العقد للإلغاء:** فالاعتماد الإيجاري يعكس رغبة المستأجر في استخدام أصل إنتاجي بعينه ولأغراض محددة تناسب طبيعة نشاطه الاقتصادي، ومن ثم يصعب إلغاء التعاقد مع مستأجر وتحويله إلى مستأجر آخر قد لا تتطلب طبيعة نشاطه استخدام نفس الأصل وبنفس المواصفات الفنية "وخلال المدة الغير قابلة للإلغاء تسعى الشركة المؤجرة لاستعادة تكلفة تمويلها للأصل آخذة في الاعتبار هامش الربح الذي يكفي لاستمرار نشاطه أما إذا اضطر المستأجر لإلغاء العقد، فإنه يلتزم بدفع تعويضا ماليا يعادل قيمة العائد المتوقع من تأجير الأصل، وذلك ضمانا لحقوق المؤجر وعدم إلحاق أضرار مادية به².

6- **الاعتماد الإيجاري يعتمد على منح حوافز ضريبية فعالة لكل من البنوك والمؤسسات المالية التي تقدمه، وللمؤسسات المستأجرة كذلك، وتعد الإعفاءات الضريبية من أهم مقومات نجاحه³.**

7- **ائتمان متوسط وطويل الأجل:** فمدة الإيجار طويلة ولا يجب أن تقل عن 75% من الحياة الاقتصادية للأصل، فهو ائتمان يشجع على تحويل الموارد الادخارية من التوظيف قصير الأجل إلى التوظيف طويل الأجل، وذلك بالتوفيق بين اعتبارات السيولة من جانب المدخرين واعتبارات التجميد المتوقع من للمدخرات في التوظيف الاستثماري الطويل، من خلال العوائد والدخول المتتالية والمتولدة عن استغلال الأجهزة الممولة طوال فترة الائتمان، والتي تكفي لمواجهة طلبات الاسترداد⁴.

المطلب الثاني: صور وأنواع عقد الاعتماد الإيجاري

بما أن الاعتماد الإيجاري يتوجه لتمويل عمليات استثمارية مختلفة وبتعدد أوجه النشاط الاقتصادي (خاصة في الصناعة)، فإنه يتخذ عدة أشكال يمكن أن تستفيد منها المؤسسات والأفراد، تختلف باختلاف الزاوية التي ينظر إليه:

¹ عبير الصفدي الطوال، التأجير التمويلي مستقبل صناعة التمويل، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2015، ص 38.

² حبيبة مداس، مرجع سابق، ص ص 109-110.

³ المرجع نفسه، ص 110.

⁴ المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

أولاً: حسب طبيعة الأصل الممول

نجد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، ويكون فيه الأصل محل التعاقد سلعا تجهيزية أو مجموعة من الآلات أو الأدوات أو وسائل النقل.... والاعتماد الإيجاري المالي للأصول غير المنقولة وفيه تقدم شركة التأجير على سبيل الإيجار أصلاً ثابتاً معدداً للاستعمال الوظيفي (عقارات) سواء كانت اشتريته أو أنشأ لصالحها، وتسمح له شركة التأجير بأن يكون المالك بعد انتهاء مدة التأجير¹، حيث يكون تنفيذاً لمجرد وعد انفرادي بالبيع. أو بالاكتمال المباشر أو غير المباشر للأرض التي أقيم عليها البناء. أو بالتحويل القانوني للملكية البناء المقام على أرض هي أصلاً ملك للمؤسسة المستأجرة².

1- الاعتماد الإيجاري للمنقولات (Credit-bail mobilier) : كراء تجهيزات الانتاج المعدات المختلفة، ووسائل النقل مثل السيارات³.

2- الاعتماد الإيجاري لغير المنقولات (Credit-bail immobilier) : كراء العقارات⁴.

تحدد المؤسسة الراغبة في الحصول على نوع معين من الاستثمارات التي تلزمها وفق مواصفات فنية محددة، فتلجأ للمورد الذي تفضل ان يمدّها بهذه التجهيزات الانتاجية، فتقوم شركة الإيجار بتنفيذ عمليات الشراء من المورد لفائدة المشتري قصد التأجير لهذه المؤسسة. وفي مقابل ذلك يتم الاتفاق في العقد على دفع أجرة كراء بصفة دورية منتظمة لمدة محددة في العقد، مع تحديد قيمة بيعه تدفع في آخر المدة في حالة اختيار الشراء.

ثانياً: تصنيفه حسب جنسية أطراف العقد

يمكن تصنيف عمليات الاعتماد الإيجاري بالنظر لجنسية الأطراف المتعاقدة، إلى اعتماد إيجاري وطني واعتماد إيجاري دولي⁵:

¹ Ammour Ben Halimma, **Pratique des Techniques Bancaires avec Référence à L'Algérie**, Edition Dahlab, 1997, P 82.

² الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص 8.

³ Youcef kherroubi, **la comptabilisation des contrats de location, une approche comparative**, Al ManhalMagazine, Vol 09, N°01, 2023, p536.

⁴ محمد العيد، بن حمودة محبوب، الاعتماد الإيجاري أداة لتمويل التنمية الاقتصادية في الجزائر، **les cahier de MECAS**، رقم 03، 2007، ص 203.

⁵ حبيبة مداس، مرجع سابق، ص 108.

— الفصل الأول — الجانب النظري للتمويل بالاعتماد الايجاري —

1- **الاعتماد الايجاري الوطني:** يكون عقد الاعتماد الايجاري وطنيا إذا قام المؤجر في دولة ما بتأجير المعدات أو العقارات إلى مستأجر في نفس الدولة، مع الإشارة أنه قد يكون لعقد الاعتماد الايجاري سمة دولية إذا كان المورد من بلد آخر.

✓ **الاعتماد الايجاري الدولي:** يكون عقد الاعتماد الايجاري دوليا أو عابر الحدود، إذا كان كل من المؤجر والمستأجر في بلدين مختلفين كأن يكون المؤجر بنك في الجزائر، والمستأجر شركة تونسية في دولة تونس، ويزيد هذا النوع تعقيدا إذا كان المورد من بلد ثالث كأن تركز البضاعة موردة من شركة صينية في دولة الصين، ومصدر التمويل من بلد رابع¹.

ثالثا: حسب معيار نقل الخطر:²

1- **اعتماد إيجاري مالي:** يكون الاعتماد الإيجاري مالياً إذا كان عقد الاعتماد الإيجاري يتضمن شرط تحويل كل الحقوق والالتزامات والمنافع والمساوئ والمخاطر المرتبطة بملكية الأصل الممول لصالح المستأجر، وفي حال ما إذا ما استحال فسخ عقد الاعتماد الإيجاري، وكذا في حال ما إذا لم يضمن عقد الاعتماد الإيجاري للمؤجر حق استعادة نفقاته من رأس المال والحصول على مكافأة الأموال المستثمرة، ويتخذ هذا النوع بدوره أشكالا عدة:

1-1. **البيع وإعادة التأجير:** هو اتفاق بين صاحب المشروع وشركة تأجير أو مؤسسة مالية، يتم بمقتضاه قيام صاحب المشروع ببيع أصل يملكه إلى الطرف الآخر (شركة التأجير)، على أن تقوم بدورها بإعادة تأجير الأصل مرة أخرى لصاحب المشروع، تسمح هذه الطريقة لصاحب المشروع على الحصول من جهة موارد مالية (قيمة الأصل المباع) يتم استخدامها في تمويل استثمارات أخرى، فيما تحتفظ بحق الانتفاع بالأصل خلال فترة التأجير. وفي المقابل تتخلى عن ملكية الأصل، وتدفع إيجار دوري للطرف الذي اشتراه وأعاد تأجيره لها (شركة التأجير)، ويتوقع طبعاً أن تكون مخصصات الإيجار والقيمة المتبقية من الأصل كافية لتغطية تكلفة شرائه وتحقيق عائد مناسب.

¹ حبيبة مداس، مرجع سابق، ص 108.

² زكريا جري وآخرون، مرجع سابق، ص 84.

الشكل رقم 01-02: يمثل عملية البيع وإعادة التأجير



المصدر: من إعداد الطلبة استنادا للمعلومات المقدمة أعلاه

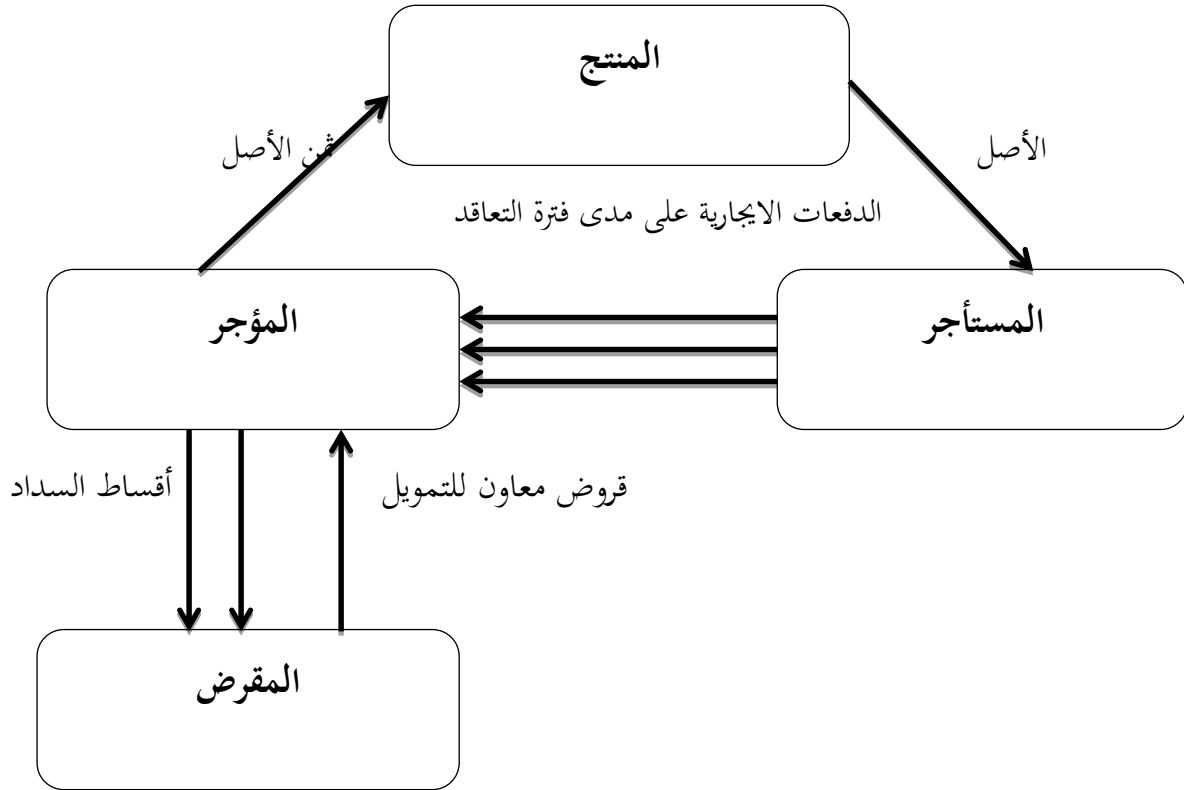
1-2. الاعتماد الايجاري المباشر: تتم عملية التمويل بالاعتماد الايجاري المباشر بين طرفين اثنين، حيث يمكن أن يلعب المؤجر أو المستأجر دور المورد أو المالك الأصلي للأصل المراد استئجاره، ففي الاستئجار المباشر يقوم المستخدم للأصل باستئجاره مباشرة من منتجه (أي المورد)، فيكون هذا الأخير هو المؤجر أيضا ولا مكان للوسيط المالي¹.

1-3. الاستئجار الرفعي: أو الاستئجار المقرون برافعة التمويل، ويتضمن هذا النوع تدخل أربعة أطراف في العملية وهي المورد والمستأجر والمؤجر والجهة المقرضة، وهنا يقوم المؤجر بشراء الأصل المطلوب ولكن يموله جزئيا من أموالها الخاصة، أما الباقي فيموله بقرض مضمون طويل الأجل من مؤسسة تمويلية بنكا تجاريا أو شركة تأمين، وعادة يستخدم المؤجر عقد الاستئجار كضمانة للقرض، أي رهن الأصل لصالح الجهة المقرضة وتسديد دفعات القرض من خلال دفعات الإيجار².

¹ Richard A.Brealy, Stewart C.Myers, Pierre Laroche, **Principes de Gestion Financière des Sociétés**, MCGaw-Hill, 2ème édition , 1992, P 996.

² حبيبة مداس، مرجع سابق، ص ص 108-109.

الشكل رقم 01-03: رسم توضيحي لآلية الاستئجار الرفعي

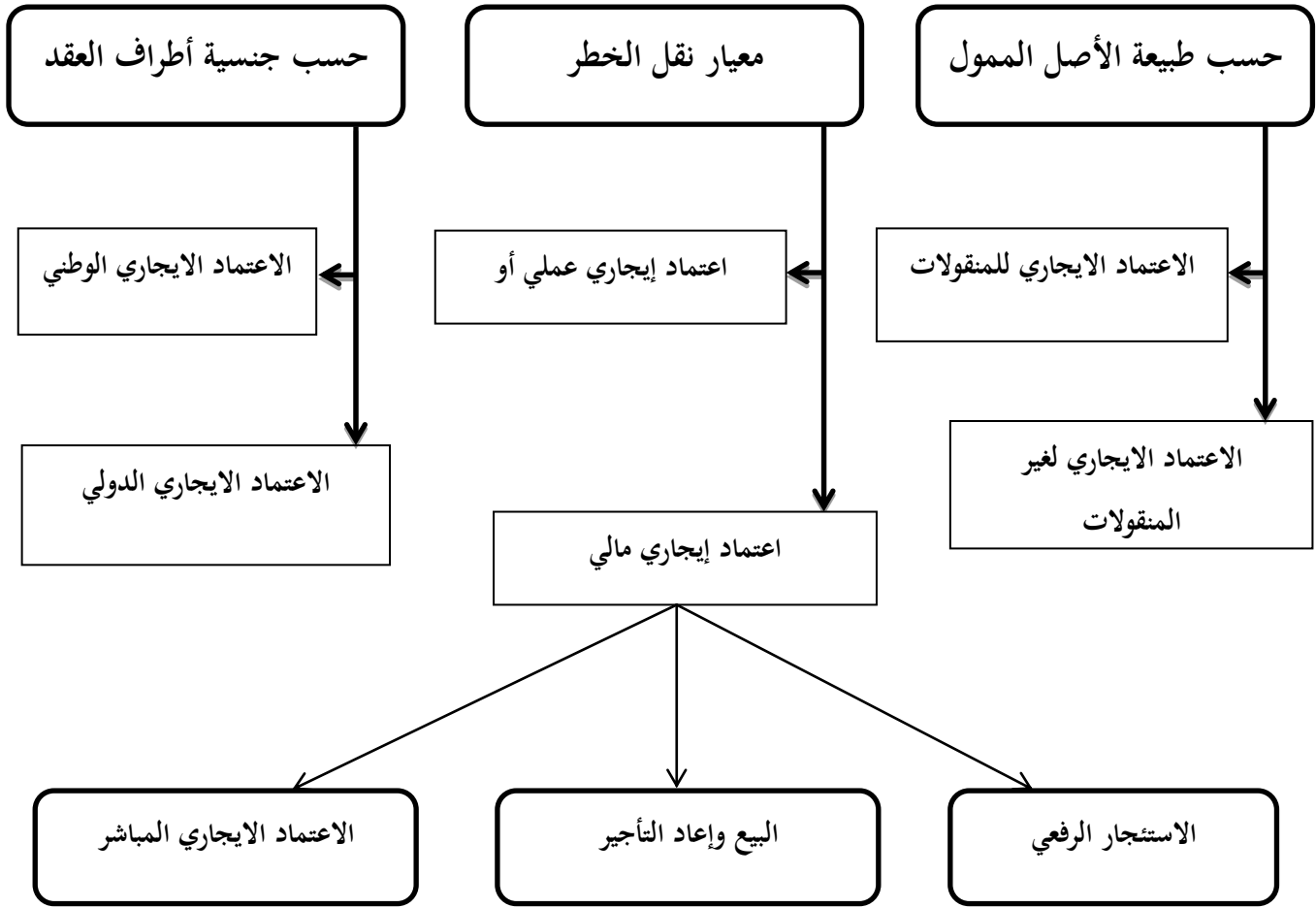


المصدر: كمال خليل الحمزاوي، مرجع سابق، ص 433.

2- اعتماد إيجاري عملي أو تشغيلي: في هذا النوع من التأجير يستخدم المستأجر الأصل خلال مدة زمنية قصيرة مقارنة بالعمر الإنتاجي له، لهذا فإن ملكية الأصل تبقى في حوزة الجهة المؤجرة، بمعنى أنه هناك فصل كامل بين ملكية الأصل الفعلية واستعمال المؤجر للأصل. ويكون هذا التأجير مرفقا بتقديم خدمات أخرى، أي ما يعرف باستئجار الخدمات، فهنا تكون المؤسسة المؤجرة هي نفسها منتج الأصل محل الاهتمام (آلات، معدات) وتحمل مسؤولية الصيانة وتوريد قطع الغيار المستأجرة¹.

¹ محمد كمال خليل الحمزاوي، اقتصاديات الائتمان المصرفي، منشأة المعارف، الطبعة الثانية، الاسكندرية، مصر، 2003، ص 423.

الشكل رقم 01-04: أنواع الاعتماد الايجاري



المصدر: من إعداد الطلبة استنادا للمعلومات المقدمة أعلاه

المبحث الثاني: عملية تنفيذ وتقييم للتمويل بالاعتماد الايجاري

لتنفيذ هذا العقد يجب أن تتوفر عدة شروط ومراحل تلمس كافة الأطراف الفاعلة فيه والتي تعطي شفافية ومصداقية ومرونة له، سنقوم في هذا المبحث باستعراض المراحل التي يمر بها الاعتماد الايجاري، مراحل التمويل بالاعتماد الايجاري (المطلب الأول)، تقييم التمويل بالاعتماد الايجاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مراحل التمويل بالاعتماد الايجاري

يمر ابرام وتنفيذ عملية الاعتماد الايجاري بالنسبة للأطراف عبر مراحل ثلاث أساسية هي: المرحلة السابقة للتعاقد أو مرحلة التفاوض (أولاً)، أما المرحلة الثانية تتمثل في تنفيذ عملية الاعتماد الايجاري (ثانياً)، آخرها المرحلة التي تنتهي فيها عملية الاعتماد الايجاري (ثالثاً).

أولاً: المرحلة السابقة على التعاقد

في المرحلة الأولى وهي المرحلة السابقة على التعاقد أو التي يمكن اصطلاح مرحلة التفاوض بين المستأجر والمؤجر، عدة خطوات بداية من استلام استفسار أولي من أحد المستأجرين وتجميع البيانات الائتمانية المطلوبة ثم تقييم خطر الائتمان والتفاوض والاتفاق على شروط العقد والتوقيع عليه.

1- تقديم الطلب للتمويل عن طريق الاعتماد الايجاري: يسبق عملية التمويل بالاعتماد الايجاري مرحلة التفاوض وهي تتميز بتدخل قوي لصاحب المشروع (المستأجر) الذي يريد القيام بعملية إنتاج ولا تتوفر لديه الإمكانيات المالية الكافية لبدء عملية الاستثمار وشراء معدات الإنتاج، حيث يتوجه إلى بائع المعدات (المورد) ويتفاوض معه على التجهيزات اللازمة (أوصافها ونوعيتها) وإمكانية الحصول عليها (التمن وكيفية تسديده ومكان وتاريخ التسليم) وذلك بعد أخذ موافقة مبدئية من شركة الاعتماد الايجاري (المؤجر) على منحه التمويل اللازم لمشروعه، وتتم تلك المفاوضات في حصوله على عرض بالبيع صادر عن المورد لمصلحة صاحب المشروع، وهنا يبدأ دور شركة التأجير بطلب المعلومات التالية:¹

✓ المعلومات الأساسية: وهي المعلومات التي تخص المشروع الاقتصادي المراد تمويله، وتتمثل هذه المعلومات الأساسية في: مواصفات المعدات المطلوبة للتمويل والهدف منها (إحلال وتجديد أو إضافة

¹ حبيبة مداس، مرجع سابق، ص 112.

— الفصل الأول — الجانب النظري للتمويل بالاعتماد الايجاري —

جديدة)، التكلفة التقديرية الإجمالية للتمويل، وترتيبات الدفع، كطريقة الدفع وأجل العقد المقترح وهل يمكن الاستفادة من التسهيلات الحكومية.

✓ **البيانات المالية:** تتمثل في المعلومات الخاصة بنشاط المؤسسة المستفيدة، وتتضمن الميزانية العمومية وحساب الأرباح والخسائر للمستأجر لفترة تتراوح من 03 إلى 05 سنوات، كذلك خطة التشغيل للمؤسسة والتدفقات المالية المتوقعة لها أو للخطة الإنتاجية الذي سيستخدم المعدات المؤجرة. كما تشتمل المعلومات على الموقف الضريبي للمؤسسة أمام الإدارة الضريبية والتأمينات الاجتماعية، والقروض التي حصلت عليها مع توضيح الأعباء المالية الناشئة عن خدماتها.

✓ **المعلومات المؤسسية:** وهي المعلومات التي تخص المؤسسة المستفيدة من التمويل، وتشمل عقد التأسيس، طبيعة نشاطها ومجالات التوسع فيها، الشركاء فيها، أعضاء مجلس الإدارة، أما إذا كان المستأجر شخصا طبيعيا فيتضمن الطلب اسمه ومركزه المالي الذي يبين حجم موجوداته الشخصية ورقم قيده بالسجل التجاري وأصوله العقارية وما عليها من رهون، وعقود التأمين على الحياة التي كان قد أبرمها¹.

2- **تقييم الائتمان:** تقوم شركة الاعتماد الايجاري بمراجعة المعلومات السابقة وتقييم البيانات المالية وتوقعات الربحية خلال الفترة القادمة، والتأكد من مدى ملائمة طريقة التأجير التمويلي لمتطلبات وظروف المستأجر وطبيعة نشاطه، ومن التزام مورد المعدات وإمكانياته في تقديم خدمات ما بعد البيع، وتصنف شركات الاعتماد الايجاري ضوابط قبول أو رفض التعاقد مع المستأجر إلى مجموعتين:²

✓ ضوابط المركز المالي للمستفيد: تقدير موقف السيولة النقدية ومدى ربحية المؤسسة ليس فقط وقت إبرام العقد وإنما أيضا خلال السنوات القادمة.

✓ ضوابط خاصة بالأصل المؤجر: وهي الضوابط التي تهتم بمدى تشغيل أو إعادة تسويق الأصل المؤجر، لأحد الأسباب المتعلقة، بفسخ العقد أو رد الأصل بعد انتهاء مدة الايجار.

3- **تقديم العروض:** يقوم المؤجر بعد استكمال جمع كافة المعلومات وتحليلها بتقديم عرضه للمستأجر، حيث يحدد الشروط الأساسية لعقد التأجير متضمنا القيمة الايجارية الدورية (ثابتة أو متغيرة)، وحق الخيار المتوفر

¹ رامي حريد، مرجع سابق، ص 163.

² حبيبة مداس، مرجع سابق، ص ص 112-113.

— الفصل الأول — الجانب النظري للتمويل بالاعتماد الايجاري —

للمستأجر في نهاية مدة العقد، والرسوم والمصاريف التي يتحملها المستأجر، وبعد قبول الطرفين يتم توقيع العقد¹.

4- أسس تقييم واتخاذ قرار التمويل بالاعتماد الايجاري: بينما يمكن للمستأجر المفاضلة بين خيارين تمويلي، إما الاقتراض لشراء الأصل وإما استئجاره، فإن المؤجر ليس أمامه سوى تقييم قرار التأجير².

ثانيا: تنفيذ عملية الاعتماد الايجاري

في هذه المرحلة، وبعد موافقة الطرفين ترسل شركة الاعتماد الايجاري للمورد طلبا باسمها لشراء المعدات، ويمكن للمستفيد (المستأجر) استلامها بصفته وكيلها عنها، وباستلامه للمعدات في المكان وبالشروط المحددة في العقد، وتحققه من مطابقتها للمواصفات المطلوبة ومن جودتها، يقوم بتحرير محضر استلام يقدمه للمؤجر، ويتم دفع ثمن المعدات وبذلك ينتهي عقد البيع المبرم بين المؤجر والبائع، وتنقل المعدات إلى المشتري. ومن تاريخ محضر الاستلام يبدأ تنفيذ عقد التأجير التمويلي، ويترب على كل من المؤجر والمستأجر خلال فترة العقد مجموعة من الحقوق والواجبات:

1- بالنسبة للمؤجر: تتمثل آثاره في حقوق المؤجر إضافة إلى تملكه للمعدات وحصوله على القيمة الايجارية الدورية، حق التفتيش والوقوف على حالة المعدات وفحصها، وأيضا حق الحصول على تقارير المتابعة الدورية عن سير المشروع، "وحق فسخ العقد في حالة عدم سداد قسط أو أكثر أو عدم احترام المستفيد لشروط العقد"، أما التزاماته فتشمل سداد ثمن المعدات المختارة وتسليمها للمستأجر، واحترام حق الخيار الممنوح للمستأجر³ والالتزام بنقل الملكية له في حال قرر شراءها (طالما قد أوفى بما عليه من التزامات). "وهو حق لصيق بطبيعة عقد قرض الإيجار المالي، وعدم النص عليه صراحة فيه يحوله إلى عقد إيجار عادي. كما عليه ضمان حرية المستأجر كاملة في استعمال هذا الحق، بحيث لا يمكنه إجباره عن التخلي عنه أو استعماله في وقت لا يريده.

2- بالنسبة للمستأجر: تتمثل آثاره في حق الانتفاع بالأصل المؤجرة وله الحرية المطلقة في اختيار شرائها عند نهاية العقد أو إرجاعها لشركة الاعتماد الايجاري، بينما يكون ملزما باستخدام الأصول استخداما حريصا وطبقا للتعليمات المتفق عليها، ودفع مبلغ الإيجار المنصوص عليه، والالتزام بصيانة وإصلاح المعدات وعدم تغيير طريقة عملها أو نقلها من أماكنها دون الحصول على موافقة المؤجر، هذا ويستخدمها لحسابه الخاص، أي لا يمكنه

¹ حبيبة مداس، مرجع سابق، ص 113.

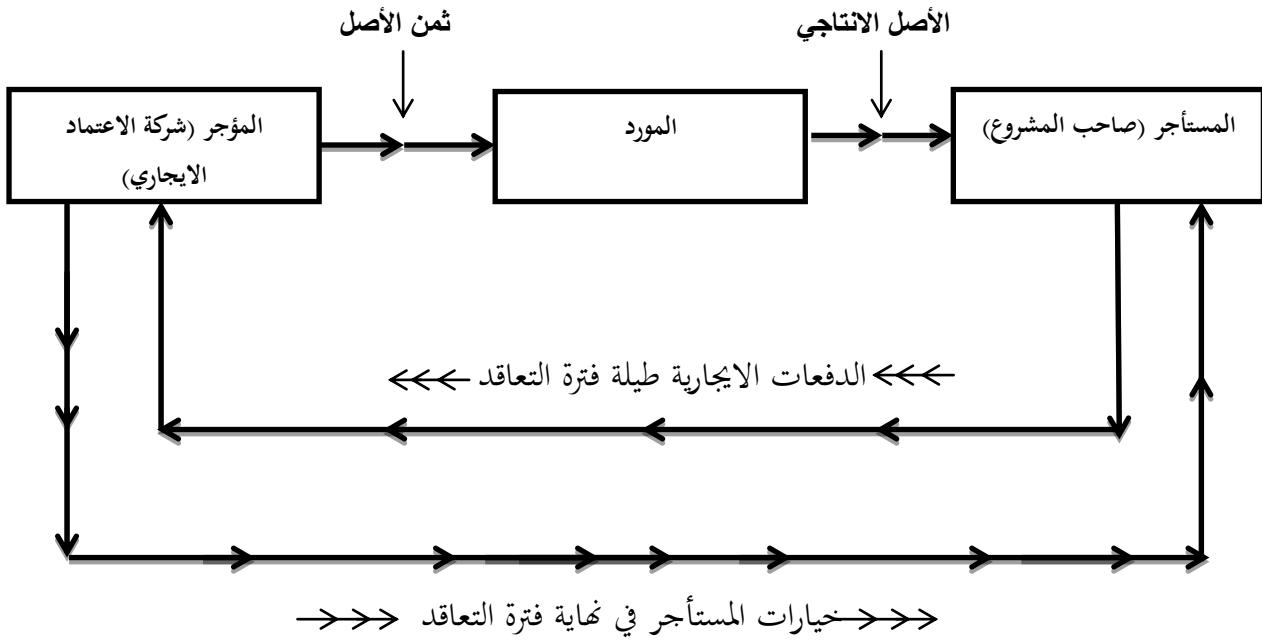
² رامي حريد، مرجع سابق، ص 161.

³ هشام خالد، البنوك الإسلامية الدولية وعقودها مع إشارة خاصة لنظام التأجير التمويلي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2001، ص 54.

— الفصل الأول — الجانب النظري للتمويل بالاعتماد الإيجاري —

تأجيرها أو رهنها أو إعارتها دون موافقة مسبقة، فالمؤسسة المستأجرة لها حق الاستعمال فقط، وبذلك تكون مساهمة الشركة المؤجرة قانونية ومالية، ومساهمة المؤسسة المستأجرة إدارية واقتصادية، ويعتبر المستأجر حارسا عليها ويلتزم بالتأمين ضد المخاطر التي تحدث لها¹.

الشكل رقم: 01-05: نشوء عملية الاعتماد الإيجاري بين ثلاثة أطراف المستأجر، المؤجر، المورد



المصدر: محمد كمال خليل الحمزاوي، المرجع السابق، ص 433.

ثالثا: انتهاء عملية الاعتماد الإيجاري

عملية التمويل بالاعتماد الإيجاري، تنتهي في حالة انقضاء المدة المتفق عليها في العقد، أو هناك حالات خاصة تنتهي فيها قبل انقضاء المدة المتفق عليها في العقد.

1- **انتهاء العقد بانقضاء المدة:** في هذه الحالة يكون أمام المستأجر ثلاث خيارات وهي:²

✓ الخيار الأول: إرجاع المعدات المؤجرة: وذلك إذا لم يرغب في شرائها أو إعادة استئجارها، وفي حالة اعتراض المؤجر عن سوء حالتها، فإن الخلاف يسوى بتحكيم أحد الموردين أو المنتجين غالبا ما يكون معينا

¹ الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص 77.

² حبيبة مداس، مرجع سابق، ص 116.

— الفصل الأول — الجانب النظري للتمويل بالاعتماد الايجاري —

في العقد. كما يتم الإرجاع على نفقة المستأجر وفي حالة التأخير يلتزم نحو المؤجر بالتعويض الذي يكون غالبا مبلغا جزافيا عن كل يوم من أيام التأخير، ويحدد في العقد سلفا كشرط جزائي.

✓ الخيار الثاني: إعادة استئجار المعدات بشروط جديدة.

✓ الخيار الثالث: شراء المعدات: عادة ما تحاول شركة التأجير جعل الشراء من مصلحة المستأجر، حيث يكون السعر محددا ومساويا للقيمة الباقية لاستهلاك الأجهزة ضريبيا، وهذه القيمة تكون أقل من قيمتها التجارية، ولذلك يقبل المستأجر الشراء حتى لو لم يكن في حاجة إليها، حيث يشتريها ويعيد بيعها ويكسب صفقة مربحة.

2- انتهاء العقد قبل انقضاء المدة: ويكون ذلك في إحدى الحالات التالية:

✓ مخالفة المؤجر أو المستأجر لشروط العقد، أو توقف المستأجر عن سداد الأقساط.

✓ قيام المستأجر بتصفية جزء من أعماله وتقليص حجم نشاطه، أو إشهار إفلاسه بما يضر بحقوق المؤجر المالية والعينية.

✓ هلاك المشروع الجديد إذا ما لحق بالآلات خسارة شاملة، بحيث لا يرجى استمراره نظرا لحاجته لمصروفات كبيرة لإصلاح الأضرار التي لحقت به¹.

المطلب الثاني: تقييم التمويل بالاعتماد الايجاري

الاعتماد الإيجاري يقوم بتمويل الاحتياجات المالية لكافة المؤسسات الاقتصادية مهما كان حجمها أو طبيعة نشاطها أو نوع احتياجها المالي، فالمزايا التي يقدمها لكل طرف من أطراف العلاقة التمويلية وللاقتصاد عموما، ساعدت في انتشار استخدام هذه العملية التمويلية، هذا ما سنتطرق اليه في هذا المطلب، من خلال عرضنا لمختلف المزايا والايجابيات (أولا)، ولأن العملية التمويلية بالاعتماد الايجاري أو غيره لا تخلو من مخاطر تتمثل في المساوئ والسلبيات التي تعترى التمويل بالاعتماد الايجاري (ثانيا).

أولا: المزايا التي يقدمها التمويل بالاعتماد الايجاري لأطرافه والاقتصاد

يحقق الاعتماد الايجاري للمؤسسة المستأجرة، وشركة الاعتماد الايجاري، كذلك للمورد عدد من المزايا، بالإضافة للإيجابيات التي يمنحها للاقتصاد الوطني ككل

¹ هشام خالد، مرجع سابق، ص 66.

1- بالنسبة للمؤسسة المستأجرة:¹

- ✓ يسمح للمؤسسة المستأجرة من حيازة الأصول الرأسمالية اللازمة لنشاطها دون الحاجة إلى تحميل جزء كبير من أموالها قصد شرائها أصولاً جديدة، مما يتيح لها سيولة أكبر تستخدمها في استثمارات أخرى، كما يجنبها التمويل بالاعتماد الإيجاري الاضطرار لشراء أصول منخفضة الثمن، ويوسع مجال مفاضلتها واختيارها لأفضل الأصول وأعلى إنتاجاً وأكثرها استمراراً، وأفضل شروط تعاقدية²؛
- ✓ يسمح التمويل بالاعتماد الإيجاري بمواجهة مشكل السيولة التي قد تواجه المراحل الأولى لإنشاء وتنفيذ المشروع الاقتصادي، دون الحاجة إلى الاقتراض طويل الأجل، وتجنب القيود والشروط التي تفرضها البنوك مقابل ذلك، فاستئجار الأصل لا يعطي للمؤجر الحق في وضع قيود على قرارات الإدارة بشأن الحصول على قروض مستقبلية أو القيام باستثمارات جديدة، وهو ما يتناسب مع أصحاب المؤسسات الصغيرة الذين يبحثون دائماً عن الاستقلالية في اتخاذ قراراتهم؛
- ✓ تستفيد الشركة المستأجرة من تمويل كامل 100% من مبلغ الاستثمار دون المساهمة الذاتية بأموالها الخاصة، أي أنه لا يضطر إلى تحميل جزء من موارد مؤسسته الذاتية عند شراء الأصول بقرض مصرفي لا يغطي كامل قيمتها، وهي ميزة تشجع الشباب أصحاب المؤسسات الصغيرة الذين لا تتوفر لديهم إمكانيات مالية كبيرة على الحصول على المعدات والعقارات اللازمة لقيامهم بأنشطتهم الإنتاجية؛
- ✓ يوفر قرض الإيجار على المستأجر تقديم ضمانات حقيقية إضافية للحصول على الأصل، حيث يكفي المؤجر بملكية الأصل كضمان، عكس القرض الكلاسيكي الذي يشترط ضمانات عينية وشخصية، وهو أيضاً ما يتوافق مع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة خصوصاً في مراحل حياتها الأولى³؛
- ✓ يجنب التمويل بالاعتماد الإيجاري المؤسسة المستأجرة مخاطر التضخم وتذبذب أسعار الفائدة، إذا كانت مدة الإيجار طويلة وبشروط محددة وملزم؛
- ✓ الاستفادة من المزايا الضريبية لعملية التأجير، حيث أن قيمة إيجار الآلات يتم استقطاعها من الوعاء الضريبي للمشروع باعتبارها تكاليف لازمة للحصول على الدخل الخاضع للضريبة؛

¹ حبيبة مداس، مرجع سابق، ص 117.

² محسن أحمد الخضيري، التمويل بدون نقد، مجموعة النيل العربية، ط1، 2001، ص 114.

³ رامي حريد، مرجع سابق، ص 197.

— الفصل الأول — الجانب النظري للتمويل بالاعتماد الايجاري —

2- بالنسبة لشركة التأجير أو المؤجر: توثيق العلاقة بين المؤسسات المالية والمؤسسات الصناعية (سواء المنتجة للمعدات أو المستخدمة لها) أي تحقيق العلاقة مباشرة بين رأس المال المالي والصناعي، من خلال إيجاد توظيف للدخارات على أساس العائد الحقيقي من الاستثمار، وليس على أساس العائد الافتراضي (سعر الفائدة).

✓ تخفيض تكلفة الإفلاس، حيث يكون مركز المؤجر أفضل من مركز المقرض في حالة تعرض المستأجر لمخاطر الإفلاس، والذي يستطيع الحصول على الأصل المؤجر باعتباره مالكه أساساً، بينما المقرض يصعب عليه الحصول على الأصل الضامن للقرض إضافة إلى ما يصحب ذلك من تكاليف، فالاعتماد الايجاري يحقق ضمانات أكيدة من خلال الاحتفاظ بحق الملكية حتى السداد، ورقابة مباشرة على رؤوس الأموال في مرحلة التشغيل، واستخدام أمثل ورشيد للائتمان بهدف ضمان التسديد.

✓ لا يتحمل المؤجر تبعات هلاك الأصل ولا المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار الناجمة عنه.

✓ تستفيد شركات التأجير الممولة لعملية الاعتماد الايجاري، من خصم قيمة استهلاك الأصول من الوعاء الضريبي الخاضع للضريبة، هذا وتستفيد شركات الاعتماد الايجاري من مزايا جبائية عديدة كالإعفاءات الضريبية وتخفيض الضرائب على الأرباح، تخفيض التكاليف الإدارية للاستئجار، فقيام شركات التأجير بإتمام عدد كبير من عمليات التأجير، يجعلها تعتمد على مجموعة من الإجراءات الروتينية والمتكررة مما يقلل من التكاليف الإدارية التي تتحملها.

3- بالنسبة للمورد: تضمن له عملية التمويل بالاعتماد الايجاري، من تصريف المخزون من منتجاته مع فرصة الحصول على ثمنها معجلاً بدلاً من بيعها لمشتريين آخرين بالتقسيط، ويصبح مهدد بعدم استيفاء الأقساط أو استرداد الأصول إذا أفلس المشتري، كما أن بيع المورد لمنتجاته نقداً يكفل له فرصة تطوير قدراته الإنتاجية لتوافر السيولة، وبذلك تتحرك استثماراته ويصبح قادراً أكثر على المنافسة وتحديث منتجاته¹.

4- بالنسبة للاقتصاد الوطني: يمنح التمويل بالاعتماد الإيجاري عدة إيجابيات للاقتصاد ككل تتمثل بالأساس في:²

¹ حبيبة مداس، مرجع سابق، ص 119.

² المرجع نفسه، ص ص 119-120.

— الفصل الأول — الجانب النظري للتمويل بالاعتماد الايجاري —

- ✓ دفع عجلة التنمية الاقتصادية، فقرض الإيجار يوفر تمويلا كاملا لتشغيل أصول رأسمالية تمثل إنتاجيتها إضافات للناتج القومي، مما يدفع ببرامج التنمية عن طريق منح صغار الصناع -الذين لا تتوفر لديهم الأموال اللازمة- المعدات التي يحتاجونها عب التأجير، الأمر الذي ينعكس على انتشار المؤسسات المصغرة والصغيرة والمتوسطة الإنتاجية وإيجاد فرص عمل جديدة وتحقيق زيادة في الناتج القومي وفرص التصدير.
- ✓ الحد من آثار موجات التضخم على تكلفة عمليات التوسع في المشروعات القائمة أو إنشاء المشروعات الجديدة، فقرض الإيجار يقضي على فترات الانتظار التي تحتاج إليها المؤسسة لتكوين احتياطات أو طرح أسهم جديدة، أو تعديل هيكل رأس المال، مما يؤدي إلى ارتفاع تكلفة التوسعات المزمع إجراؤها.
- ✓ التعجيل بإقامة صناعات متقدمة وأكثر إنتاجية، وتسهيل عمليات الإحلال والتجديد، مما يساعد على الملاحقة المستمرة للتطور التكنولوجي، ورفع جودة الإنتاج مع خفض تكلفته، والإسهام في فتح أسواق جديدة محليا وخارجيا، وزيادة مستوى الاستثمارات وتوفير فرص العمل ومعالجة البطالة.
- ✓ زيادة درجة المنافسة بي مصادر التمويل المختلفة المتوسطة وطويلة الأجل، بما يحد من ارتفاع تكلفة الحصول على الأموال من هذه المصادر.
- ✓ يعتبر التمويل بالاعتماد الايجاري من أنجح الطرق الاستثمارية من حيث محافظتها على الموارد الاقتصادية، ذاك أنها تدعو المستأجر إلى المحافظة على الأصول على اعتبار أنها سوف تؤول إليه بعد فترة زمنية محددة، ولذلك يتعهد لصيانتها وحمايتها طول فترة الاستئجار، الأمر الذي يوفر على الاقتصاد الوطني عبء استهلاك هذه الأصول والتي تكون في معظمها مستوردة بأعلى التكاليف.
- ✓ يمتد نشاط الاعتماد الايجاري إلى المشروعات والإنتاج الزراعي (خاصة في الدول التي تتميز بضعف أو عدم وجود صناعات إنتاجية فيها) بغرض تحديث الزراعة وميكنتها وزيادة الإنتاجية. وكذلك إلى تمويل قطاعات التشييد والبنية الأساسية كالطرق والمواصلات والطاقة والكهرباء... خاصة أنها تحتاج إلى معدات ثقيلة وذات تكلفة مرتفعة، مما يجعل من تقسيط القيمة الائتمانية تخفيضا لتكاليف الاستثمار في هذه القطاعات، وبذلك يساهم الاعتماد الايجاري في تصريف وتسويق المعدات الضخمة ذات التكاليف العالية للمنتجين، ويضمن حصول المؤجرين على تدفق نقدي مستمر، ويقدم إعانة خدمية جيدة للمستأجرين، وهو بذلك يسهل مهام أطراف هامة في المجتمع لها وزنها في تمويل التنمية¹.

¹ حبيبة مداس، مرجع سابق، ص 119.

— الفصل الأول — الجانب النظري للتمويل بالاعتماد الإيجاري —

✓ تحسين ميزان المدفوعات للدولة في حالة الاعتماد الإيجاري الدولي (المؤجر أجنبي)، حيث يقلل حجم التدفقات النقدية إلى الخارج بالعملة الأجنبية، لأن التحويل يقتصر على الدفعات الإيجارية الدورية على مدى فترة استخدام الأصل الرأسمالي بدلا من دفع كامل ثمن الأصول الإنتاجية المستوردة.

ثانيا: سلبات التمويل بالاعتماد الإيجاري

رغم الإيجابيات والمنافع التي يتمتع بها الاعتماد الإيجاري فإننا نلمس بعض السلبات في هذه التقنية التمويلية نذكر منها ما يلي¹:

1- بالنسبة للمؤجر: على الرغم من وجود ضمان قوي للمؤجر يضمن له حق استرجاع الاستثمار، والمتمثل في الملكية القانونية لهذا الأخير، إلا أنه معرض لصعوبات ومخاطر تهدد سير عملياته وحياة مؤسسته، هذه المخاطر تعتبر عيوب بالنسبة للمؤجر وهي كالآتي:

✓ خطر الجهة المقابلة: وهو الخطر الذي يتعلق بالمؤسسة المستأجرة، حيث أنه في حالة عجزها عن تسديد المستحقات اللازمة خلال مدة العقد، تلجأ المؤسسة المؤجرة إلى استرجاع الأصل موضوع العقد، وبيعه في سوق الأصول المستعملة، وهنا قد تجد نفسها أمام حتمية أن تكون القيمة المتبقية للدين، أي القيمة المتبقية الواجبة الدفع من رأس المال المستثمر، والتي لم تملك من خلال الأقساط الإيجارية، أقل من القيمة السوقية للأصل؛

✓ خطر القيمة المتبقية: عند نهاية مدة العقد وإرجاع المستأجر الأصل للمؤجر، يجب أن تكون القيمة المتبقية المالية تساوي القيمة السوقية، وهذا تفاديا لتحمل الخسارة من طرف المؤجر، وإلا سيواجه خطر القيمة المتبقية؛

✓ خطر التقادم: عندما يكون خيار البيع منعدم يكون المؤجر معرضا لإمكانية حصوله على أجهزة مهمة غير قابلة لإعادة إيجارها أو بيعها في السوق².

2- بالنسبة للمستأجر: من أهم المشاكل التي يمكن أن يتعرض لها ما يلي:

✓ إن العائق الأساسي بالنسبة للمؤسسات التي تلجأ لاستخدام تقنية الاعتماد الإيجاري يكمن في تكلفته، حيث تعتبر تكلفة الاعتماد الإيجاري في معظم الحالات أعلى من تكلفة قرض بنكي عادي إذا ما اعتبرنا ما يجب على المؤسسات المستأجرة دفعه للمؤسسات المالية المؤجرة، حيث أن هذه الأخيرة تهدف إلى تحصيل

¹ نوال اسلام، الاعتماد الإيجاري كأداة حديثة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة دراسة حالة الجزائر، رسالة ماجستير في مالية المؤسسات، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر3، الجزائر، 2012-2013، ص 95.

² حبيبة مداس، مرجع سابق، ص 120.

— الفصل الأول — الجانب النظري للتمويل بالاعتماد الايجاري —

اهتلاكات الأصل المؤجر وتكلفة الأموال المستثمرة فيه إضافة إلى تعويض عن الخدمات المقدمة وهامش ربح محدد

✓ إن المؤسسات التي تعجز وتتوقف عن تسديد الأقساط الإيجارية المستحقة، تجد نفسها مجبرة على مواجهة التبعات المترتبة على ذلك، والتي تتمثل في نقطتين أساسيتين فمن جهة يتم إلغاء عقد الاعتماد الايجاري، ومن جهة أخرى تكون المؤسسة المستأجرة مجبرة على دفع تعويض للمؤسسة المؤجرة، وهذا تطبيقاً للبند الجزائي المتضمن في العقد.

✓ إذا قرر المستأجر فسخ العقد قبل نهايته بسبب عدم توافق المعدات المؤجرة مع عملياته الانتاجية، فانه ملزم بمواصلة دفع أقساط الإيجار، إلى غاية نهاية العقد، حتى ولو لم يستعمل المستأجر هذه المعدات لان المؤجر غير مسؤول عن العيوب غير ظاهرة في التجهيزات، وهذا ما يسبب خسائر مالية كبيرة بالنسبة للمؤسسة المستأجرة .

✓ في حالة عدم دفع المستأجر لقسط واحد من الإيجار، يحق للمؤجر أن يستعيد أجهزته وكذلك له الحق للمطالبة بالتعويضات من المستأجر والعمل على مراجعة بنود العقد؛ ويعني ذلك ان أقساط الإيجار يجب ان تدفع حتى ولو كانت وضعية المؤسسة المالية غير جيدة.

✓ عدم قدرة المستأجر من إدخال أي تحسينات على الأصل، بسبب عدم ملكيته له، على عكس المعدات التي يمتلكها، يمكنه إجراء أي تعديلات عليها . من الناحية المحاسبية، فان المستأجر لا يسجل قيمة الالتزامات في خصوم ميزانيته لان المستأجر ليس المالك القانوني للأصل مما لا يتيح له تقديم ضمانات للدائنين المحتمل التعامل معهم مستقبلاً.

خلاصة الفصل

من خلال هذا الفصل تم التطرق للجانب النظري للتمويل بالاعتماد الايجاري، انطلاقا من تقديم تعريف الاعتماد الايجاري على أساس أنه تقنية تمويل يقوم بها البنك أو المؤسسة المالية لشراء أصل منقول أو غير منقول من أجل تأجيله إلى مؤسسة ما، ويمكن لهذه الأخيرة شراء الأصل المؤجر لها بثمن يكون عموما منخفضا بعد انتهاء مدة العقد.

كما عرضنا خصائص التمويل بالاعتماد الايجاري، هذه الخصائص تتميز عن غيره من صيغ التمويل للمشاريع الاقتصادية، على الخصوص الخيار الثلاثي للأصل المؤجر، بالإضافة لأهم الصور والأنواع التي نجدها في الواقع ويتم التمويل بها للمشاريع الاقتصادية للمؤسسات والأفراد، بدءا بالمرحلة السابقة للتعاقد و ابرام عقد تمويل عن طريق الاعتماد الايجاري وأهم الاجراءات التي يتبعها صاحب المشروع، إلى غاية انقضائه وفق حالتين، كما تم طرح إيجابيات التمويل بالاعتماد الايجاري من خلال طرح أهم مزايا التي يمنحها للمشاريع الاقتصادية من جهة، وما يعترضه من سلبيات أو عيوب قد تحول دون التمويل بالاعتماد الايجاري بالنسبة لجميع الأطراف، وكذا بالنسبة للاقتصاد الوطني ككل.

الفصل الثاني

الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الايجاري في
الجزائر

تمهيد

بعدما تم التطرق لعملية التمويل بالاعتماد الايجاري، من خلال تحديد المفهوم منه وكذا مختلف مراحل تنفيذه في الفصل السابق، فإننا نتطرق بالتحليل في هذا الفصل لواقع التمويل بالاعتماد الايجاري في السوق الجزائرية، من خلال عرض المنظومة القانونية التي تحكمه، كذلك الشركات التي يكون أساس عملها الاعتماد الايجاري، والبحث في التحديات والصعوبات التي تواجه المستأجر أو المؤجر في تمويله بالاعتماد الايجاري، كما سنتناول في المبحث الثاني دراسة حالة للتمويل عن طريق الاعتماد الايجاري للمؤسسات من طرف بنك البركة وكالة الوادي.

✓ المبحث الأول: ضوابط التمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر

✓ المبحث الثاني: واقع التمويل بالاعتماد الايجاري لدى بنك البركة وكالة الوادي

المبحث الأول: ضوابط التمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر

يعبر الإعتماد الإيجاري عن أحد الطرق التمويلية للمؤسسات والأفراد، لهذا سعت الجزائر لوضع نظام يضبط هذه التقنية التمويلية من خلال سن القوانين التي تشرح العملية وتوضح كيفية سيرها والتزامات جميع الأطراف، لهذا نسعى من خلال هذا المبحث توضيح الإطار القانوني الذي ينظم التمويل عن طريق الاعتماد الايجاري في الجزائر، كذلك مختلف الشركات الممارسة لنشاط التمويل بالاعتماد الايجاري سواء كنشاط رئيسي أو جزء من نشاطاتها، كما سنقوم بعرض الصعوبات والتحديات التي تعترض تقنية التمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر.

المطلب الأول: الإطار القانوني المنظم للتمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر

يتميز الاعتماد الايجاري بمزايا عديدة تجعله يستجيب لمختلف الاحتياجات التمويلية للعديد من المتعاملين الاقتصاديين على اختلاف مجالات أنشطتهم، لهذا يجب على المؤسسات والأفراد الطالبين للتمويل بتقنية الاعتماد الايجاري معرفة الإطار القانوني الذي يحكم هذه التقنية.

أولاً: التطور التشريعي لتقنية الاعتماد الايجاري في الجزائر

لم ترى التقنية الاعتماد الايجاري النور إلا بعد صدور قانون 90-10 المتعلق النقد والقرض (الملغى)، حيث ومن خلال المادة 112 والمادة 116 اعتبرت عمليات التأجير مع خيار الشراء كعمليات قرض، ويمكن لكل البنوك والمؤسسات المالية ممارستها إضافة إلى نشاطاتها الرئيسية، كما أشار القانون 91-26 المؤرخ في 10 ديسمبر 1991 الخاص بالبرنامج الوطني لسنة 1992 لعمليات الإيجار فاعتبرها ضمن العمليات ذات الأولوية في البرنامج¹، ورغم المحاولات المحدودة الاستخدام هذه التقنية، فقد كان غياب الإطار القانوني سببا مهما في عدم انتشارها، وكانت أول مبادرة من نصيب بنك البركة تلتها محاولات محدودة من قبل البنك الخارجي الجزائري والبنك الوطني للتنمية والصندوق الوطني للتعاون الفلاحي الذي امتلك الأغلبية في أول شركة متخصصة في قرض الإيجار وهي الشركة الجزائرية لقرض إيجار المنقولات (SALEM)². غير أنه سرعان ما تلاشي هذا السبب بصعود

¹ يعلوج بولعيد، تأجير الأصول الثابتة كمصدر التمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الملتقى الوطني حول المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ودورها في التنمية، جامعة عمار الليحي، الأغواط، أبريل 2002، من 17.

² هي شركة ذات أسهم أنشأت في ديسمبر 1997 برأس مال اجتماعي قدره 1.65 مليار دج، موزعة على كل من الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي CNMA حصة قدرها مليار دج، وكل من بنك الفلاحة والتنمية الريفية والفرص الشعبي الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و sofinance بـ 650 مليون دج المتبقية. كان الهدف من إنشائها تحويل القطاع الفلاحي والصيد البحري إلى جانب المؤسسات الصغيرة

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الإيجاري في الجزائر —

القوانين المنظمة لتقنية الاعتماد الإيجاري سنة 1996، حيث تم إنشاء شركة ALC كأول شركة متخصصة في قرض الإيجار في 2001، وبدأت نشاطها بالتوازي مع شركة SOFINANCE في 2002. ثم توالى عملية إنشاء الشركات المتخصصة بعد ذلك، كما مورست التقنية من قبل العديد من البنوك التقليدية والإسلامية على حد سواء، رغم اختلاف وتعدد المصطلحات المترجمة للكلمة الأصلية Leasing، فإن المشرع الجزائري اختار ترجمة الاعتماد الإيجاري للتعبير عن عملية قرض الإيجار، ويعتبر الأمر رقم: 96-09 المؤرخ في 19 شعبان 1416 والموافق ل 10 جانفي 1996 والمتعلق بالاعتماد الإيجاري من خلال 46 مادة الإطار القانوني والتشريعي المنظم لنشاطها والذي يحكم عمليات قرض الإيجار للمنقولات والعقارات أما الإطار التنظيمي لها فيشمل كل من المرسومين التنفيذي رقم 06-90 المؤرخ 20 فبراير 2006 الذي يحدد شروط وأحكام الإعلان عن عمليات التأجير ورقم 06-91 المؤرخ في 20 فبراير 2006 الذي يحدد شروط وأحكام الإعلان عن معاملات التأجير العقاري. والنظام (لائحة) رقم 06-96 المؤرخ في 13 صفر 1417 هـ والموافق ل 3 جويلية 1996 الذي يحدد كيفية تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها¹، بهدف تأهيل العملية لأن تكون أداة مساعدة للتنمية الاقتصادية، تكمل عجز القروض المصرفية، وأداة لتفعيل إعادة هيكلة القطاع المصرفي والتنويع في نشاطاته قصد تغطية الاحتياجات الاستثمارية على المستوى الوطني².

ثانيا: مضمون الأمر رقم: 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري

1- تعريف الاعتماد الإيجاري وأنواعه حسب الأمر رقم: 96-09: عرفت المادة الأولى الاعتماد الإيجاري على أنه عملية تجارية ومالية، تقوم بها البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة، مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب، أشخاصا طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص. وتقوم هذه العملية على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار

= والمتوسطة والمقاولون والأفراد الخواص لم أصبحت في 2001 كلفت بتمويل البرنامج الوطني التطوير الملاحة غير التمويل سيارة التجهيزات الفلاحية المصنعة محليا على وجه الخصوص (حيث تمثل 70% من قيمة التجهيز و20% تقدم كدعم من طرف الدولة و10% الباقية يقدمها المستفيد. وتوقفت عن مزاوله نشاطها الرئيسي إلى غاية انتهاء البرنامج الأمر الذي وضعها في موقف حرج فيما بعد حيث وفي نهاية 2007 تراكمت عليها الديون بقيمة 2.7 مليار دج في حين تملك 4 مليار موزعة على شكل فروض صعبة التحصيل ممنوحة المتعاملين في القطاع الفلاحي الأمر الذي دفع مجلس النقد والفرض إلى سحب اعتمادها ومنعها من ممارسة نشاطها، وتم إعلان إفلاسها وتصفيتا في 16/09/2008: حبيبة مداس، مرجع سابق، ص 200.

¹ MINISTERE DES FINANCES, L'Activité De LEASING En Algérie, <http://www.mf.gov>, 02/05/2024.

² حبيبة مداس، مرجع سابق، ص ص 200-201.

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الإيجاري في الجزائر —

بالشراء الصالح المستأجر، وتتعلق بأصول منقولة أو غير منقولة المخصصة للاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية¹.

وبالتالي توسع المشرع في دائرة الأصول المؤهلة لتكون موضوع أو محل إيجار، فأضاف إلى الأصول المنقولة وغير المنقولة كل من المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، واشترط في الأصول الغير منقولة أن تكون مخصصة للاستعمال المهني. كما ترك خيار الشراء اختياري أي يمكن دمج أو لا في العقد، حسب نوع قرض الإيجار فيما إذا كان ماليا أو عمليا.

كما تم النص على أنواع الاعتماد الإيجاري في المواد 2-3-4-5 من نفس الأمر، والتي لا تختلف كثيرا عما تم ذكره في الجانب النظري، حيث ووفقا لمعيار تحويل الملكية يكون الاعتماد الإيجاري ماليا إذا نص العقد على تحويل كل الحقوق والالتزامات والمنافع والمخاطر المرتبطة بملكية الأصل بما فيها من صيانة وتأمين وإصلاح دوري والمتابعة... لصالح المستأجر، أو تشغيليا في الحالة العكسية، أما حسب معيار طبيعة موضوع العقد فيكون الاعتماد الإيجاري إما للأصول المنقولة أو غير المنقولة أو متعلقا بالمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، وجاءت المواد 7-8-9 بتعريف كل نوع منها، مشتركة في كونها عقد تمنح من خلاله شركة تأجير أو بنك لصالح طرف آخر وعلى شكل تأجير، ومقابل الحصول على إيجارات لمدة ثابتة، إما أصولا منقولة تجهيزات وعتاد أو غير منقولة أصول ثابتة مهنية اشتراها المؤجر أو بنيت لحسابه، أو محلات تجاريا أو مؤسسة حرفية، بينما تختلف في كيفية نهاية العقد في كل منها، حيث يستفيد المستأجر في النوع الأول من إمكانية اكتساب كلي أو جزئي للأصول المؤجرة بدفع سعر متفق عليه يأخذ بعين الاعتبار الأقساط المدفوعة، أما في النوع الثاني فيمكن للمستأجر الحصول على ملكية يحمل الأصول المؤجرة أو جزء منها عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد، أو بالاكتساب المباشر أو غير المباشر الحقوق ملكية الأرض التي شيدت عليها العقارات المؤجرة، أو بالتحويل قانونا لملكية الأصول التي تم تشييدها على الأرض والتي هي ملك للمستأجر. وفي النوع الأخير يمنح المؤجر ومبادرة منه المستأجر وعدا من جانب واحد بالبيع بسعر متفق عليه يأخذ بالاعتبار الأقساط المدفوعة ولو جزئيا، مع عدم إمكانية المستأجر في إعادة تأجير المحل أو المؤسسة لصاحب الملكية الأول، أما من حيث جنسية أطراف العقد يكون محليا أو دوليا إذا كان أحد أطراف العقد غير مقيم في الجزائر.

2- الشروط القانونية والاختيارية لعقد الاعتماد الإيجاري حسب الأمر رقم: 96-09: لا يعتبر العقد قرضا إيجاريا إلا إذا حرر بكيفية تسمح بالتحقق دون غموض بأنه يضمن للمستأجر الانتفاع بالأصل خلال فترة دنيا وبسعر محدد مسبقا، ويضمن للمؤجر قبض مبلغ معين من الإيجار لمدة غير قابلة للإلغاء إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك².

¹ المادة الأولى من الأمر رقم: 96-09 المؤرخ في: 10/01/1996، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، الصادر بالجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 03، الصادرة بتاريخ: 14/01/1996.

² الأمر رقم: 96-09 والمتعلق بالاعتماد الإيجاري، السالف الذكر.

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الإيجاري في الجزائر —

1-2 نصت المواد من 11 إلى 16 من الأمر رقم: 96-09 السالف الذكر، عن البنود الملزمة لعقد الاعتماد الإيجاري المالي فهي كالتالي:

- ✓ مدة الإيجار غير قابلة للإلغاء ويمكن أن توافق العمر الاقتصادي للأصل (المادة 12)
- ✓ قيام أحد الأطراف بفسخ العقد يمنح الطرف الآخر الحق في التعويض. (المادة 13)
- ✓ يتضمن مبلغ الإيجار سعر شراء الأصل مقسما إلى مستحقات متساوية تضاف إليه القيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاولة حق الخيار، مضافا إليه أعباء استغلال الأصل من طرف المؤجر وهامش يطابق الأرباح المكافئة للمخاطر المترتبة على القرض (المادة 14). ويمكن أن تحدد الأقساط بنمط متناقص أو خطي، وتدفع حسب دورية تختارها الأطراف المعنية بالعقد. (المادة 15)

2-2 كم تضمنت المادتين 17 و 18 من الأمر رقم: 96-09 السالف الذكر، الشروط الاختيارية كالالتزام المستأجر بمنح المؤجر ضمانات إضافية وتنازله عن فسخ الإيجار أو تخفيض سعره في حالة إتلاف الأصل الأسباب عارضة، وإمكانية المستأجر مطالبة المؤجر بتبديل الأصل إذا قدم طرازه خلال مدة العقد.

3- **حقوق والتزامات الأطراف المتعاقدة:** بغض النظر عن نوع عقد الاعتماد الإيجاري، فإن المؤجر يتمتع بمجموعة من الامتيازات والحقوق حددتها المواد من 19 إلى 28 من الأمر رقم: 96-09 السالف الذكر، كاستفادته من كل الحقوق القانونية المرتبطة بحق الملكية وإمكانية استرجاعه للأصل في حالة عدم دفع المستأجر القسط واحد، وحقه بالدخول إلى المحلات التي يوجد بها الأصل لمراقبته، وتمتعه بحق امتياز عام على أصول المستأجر من أجل تحصيل مستحقاته و..... وعليه مجموعة من الالتزامات تطرقت لها المادة 38 كتسليم الأصل طبقا للخصوصيات التقنية المحددة من قبل المستأجر ودفع الرسوم والضرائب والتكاليف الأخرى المرتبطة بالأصل.. أما المستأجر فيتمتع بحق الانتفاع بالأصل ابتداء من تاريخ تسلمه مقابل مجموعة من الالتزامات حددتها المواد 29 إلى 39 من الأمر رقم: 96-09 السالف الذكر، كدفع الإيجارات في التواريخ المحددة واستعمال الأصل للغرض الذي استأجر من أجله والاعتناء به وعدم إحداث أي تغيير له دون إذن المؤجر والقيام بكل الإصلاحات التي لم يضعها القانون صراحة على عائق المؤجر.

4- **انتهاء عقد الاعتماد الإيجاري:** ينتهي العقد بانتهاء المدة المتفق عليها إذا قرر المستأجر تنفيذ خيار الشراء، فيعلم المؤجر بذلك قبل التاريخ المتفق عليه ب 15 يوم على الأقل، ويتم الإثبات يعقد ناقل للملكية يحرر لدى الموثق (المادة 45). كما يمكن أن ينتهي قبل المدة المتفق عليها في حالة فسخ العقد، أو إفلاس المستأجر أو عدم قدرته على الوفاء بالتزاماته والتي جاء النص عليها في المواد 13-20 من الأمر رقم: 96-09 السالف الذكر، ويستطيع المؤجر التصرف في الأصل المسترجع بتأجيله أو بيعه.

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر —

الجدول رقم 01-02: مفهوم الاعتماد الايجاري من خلال نص المادة الأولى من الامر رقم:

09-96

عملية تجارية ومالية	طبيعة العملية
المصارف بأنواعها، المؤسسات المالية أو شركات التأجير المؤهلة قانونا والمعتمدة من طرف بنك الجزائر	الشكل القانوني للمؤجر
المتعاملون الاقتصاديون الجزائريون أو الأجانب طبيعيين كانوا أو معنويين التابعون للقانون العام أو الخاص	المستأجر (مؤسسات أو أفراد)
تتعلق فقط بأصول منقولة أو عقارية ذات استعمال مهني، أو محلات تجارية أو مؤسسات حرفية	موضوع الاعتماد الإيجاري
خيار إرجاع الأصل للمؤجر خيار إعادة استئجار الأصل بشروط جديدة مع امكانية تضمين خيار الشراء	الخيارات الممنوحة

المصدر: من إعداد الطلبة بناء على الامر رقم: 09-96 السالف الذكر.

المطلب الثاني: الشركات الممارسة لنشاط الاعتماد الايجاري في الجزائر

التمويل بالاعتماد الايجاري يمكن ممارسته في الجزائر من طرف مختلف البنوك والمؤسسات المالية، الا أن خصوصية التأسيس تضبطها قوانين ولوائح يصدرها بنك الجزائر، وعليه في هذا المطلب سنتطرق لشروط اعتماد وتأسيس شركات التمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر، كم سنقوم بعرض تجربة بعض الشركات الإعتدال الإيجاري في الجزائر سواء بنوك أو مؤسسات مالية متعددة الوظائف أو متخصصة في التمويل بالاعتماد الايجاري.

أولاً: شروط اعتماد وتأسيس شركات الاعتماد الايجاري في الجزائر

تخضع شركات الاعتماد الإيجاري للأحكام العامة للبنوك كحصولها على الاعتماد، وامتلاكها لحد أدنى من رأس المال، ومسكها لمختلف الوثائق المحاسبية، وقد جاءت كيفية تأسيس هذه الشركات وشروط اعتمادها في النظام رقم 96-06 المؤرخ في 03 جويلية 1996 والممارسة قرض الإيجار يشترط ما يلي:¹

¹ Les Articles "2 à 10" du Règlement №96-06 Fixant Les Modalités De Constitution Des Sociétés De Crédit-bail Et Les Conditions De Leur Agrément, 03 Juillet 1996

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الإيجاري في الجزائر —

تؤسس شركات الاعتماد الإيجاري على شكل شركة ذات أسهم طبقا للتشريع المعمول به في الجزائر (المادة 3)، يجب ألا يكون مؤسسو أو مسيرو الشركة موضوع أي منع منصوص عليه في المادة 125 من قانون النقد والقرض، وعليهم استيفاء الشروط المحددة في النظام رقم 92-105 المؤرخ في 22 مارس 1992 والمتعلق بالشروط التي

يجب أن تتوفر في مؤسسي البنوك والمؤسسات المالية المادة (4) يجب إرفاق طلب التأسيس المقدم مجلس النقد والقرض بملف جدد مضمونه بالتعليمية رقم 96-07 المتعلقة بكيفية تأسيس شركات قرض الإيجار وشروط اعتمادها والصادرة من بنك الجزائر.

يحدد رأس المال الاجتماعي الأدنى للشركة بمبلغ 100 مليون دج دون أن يقل المبلغ المكتب عن 50% من الأموال الخاصة (المادة 6).

منح الاعتماد بقرار من محافظ بنك الجزائر في أجل أقصاه شهران من إيداع الملف، وينشر في الجريدة الرسمية، وأي تغيير في نظام المؤسسة يكون بموافقة مسبقة من محافظ بنك الجزائر.

كما دعم الإطار القانوني بكل من المرسوم التنفيذي رقم 90/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، به تسع (9) مواد تحدد كيفية إشهار عمليات قرض الإيجار للأصول المنقولة والمحلات التجارية، وتقرر ضرورة تسجيل عقد قرض الإيجار من طرف المؤجر في السجل العمومي المعد لذلك في أجل أقصاه ثلاثون يوما من تاريخ إمضاء العقد وإطلاع الجمهور عليه وفقا لطلب محدد المضمون والشكل والرسوم التنفيذي رقم 91/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 والذي يحدد كيفية إشهار عمليات قرض الإيجار للأصول غير المنقولة في ثماني مواد تنص على إلزامية بيان اكتساب العقار محل فرض الإيجار في السجل العقاري، والخاضع للإشهار في الحفظ العقاري في باب خاص عنوانه تحديد المستفيد من القرض وشروط إنجاز عملية الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة".¹

تعد الإجراءات الجبائية والجمركية المحفزة خاصية مميزة لتقنية فرض الإيجار، وعاملا مهما يشجع التعامل بها، وقد اعتمدت الجزائر على جملة منها في إطار تنظيمها ودعمها لصناعة قرض الإيجار، ومنها:²

— يستفيد المؤجر من الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة في حالة الإيجار المالي. (قانون المالية 1994).

¹ سوسن زريق، مساهمة فرض الإيجار في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر -دراسة ميدانية بولاية سكيكدة 2010-2015، رسالة دكتوراه في علوم التسيير تخصص: مالية المؤسسة، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي 2016-2017، ص 252.

² سوسن زريق زغيب مليكة، سوق فرض الإيجار في الجزائر الفرص والتحديات، عملة الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد 25، جامعة زيان عاشوره الجلفة، جائف 2016، ص 271.

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الإيجاري في الجزائر —

— تعفى العقود المتعلقة بالعقارات في إطار قرض الإيجار من رسم الإشهار العقاري، ويمكن للمؤجر تطبيق الاهتلاك على الأصل ويحق للمستأجر تخفيض أقساط الإيجار من الربح الخاضع للضريبة. وفي إطار قرض الإيجار الدولي تضاف الأرباح الناتجة عن الصرف إلى الإيرادات وتخضع للضريبة، (قانون المالية (1996).

— تخفيض وعاء الاقتطاع من المصدر ب 60% على مبالغ الإيجارات المدفوعة بموجب عقد إيجار دولي للأشخاص غير المقيمين (قانون التمويل العام (2001). تستفيد الأصول التي اقتناها المؤجر من المزايا الضريبية المنصوص عليها في المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 15/10/1993 المتعلق بترقية الاستثمار، وتعفى شركات الاعتماد الإيجاري من الرسم على النشاط المهني (TAP)، كما يمكن للمستأجر تطبيق الاهتلاك الخطي أو المتناقص على الأصول الثابتة غير المنقولة طوال مدة قرض الإيجار المالي. (قانون التمويل التكميلي لعام (2001). تستفيد المعدات المقتناة عن طريق قرض الإيجار من الامتيازات الجبائية المنصوص عليها في الأمر 01-03 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار كالإعفاء من TVA IRG IBS (قانون المالية (2003).

— الإعفاء من رسم الإشهار العقاري TF بالنسبة لاقتناء العقارات الموجهة لتمويل الاستثمارات والتي تقوم بها

البنوك والمؤسسات المالية الخاضعة لقانون 03-111 المتعلق بالنقد والقرض. (قانون المالية (2004).
— تطبيق الاهتلاك المالي الخطي المسرع للتجهيزات وفقا للمعاملات: 1.5 إذا لم تتجاوز مدة الاهتلاك 5 سنوات باستثناء المنقولات وعتاد المكاتب والسيارات السياحية 2 عندما تفوق مدة الاهتلاك 5 سنوات وتقل عن 10 سنوات، ويكون 2.5 عندما تفوق ال 10 سنوات وتقل عن 20 سنة، إلى جانب إلغاء TVA من الأصول المتنازل عنها في إطار عقد فرض الإيجار (قانون المالية (2006)

— تعفى من الرسم على القيمة المضافة الإيجارات المدفوعة في إطار قرض الإيجار للعتاد الزراعي المنتج في الجزائر ابتداء من 27 جويلية إلى 31 ديسمبر 2018، عتاد السفى، عتاد منتج محليا لإنجاز وحدات الحليب الصغيرة، زراعة الزيتون وإنتاجه وتخزينه، إعادة تجديد عتاد الإنتاج والاستثمار في الصناعات التحويلية قانون المالية التكميلي 2009

وفي إطار التنظيم الجمركي تستفيد الصادرات والواردات على شكل قرض إيجار من نظام جمركي موقوف للحقوق والرسوم الجمركية، وعلى أساسه تعفى منها، وهو المتعلق بالقبول المؤقت وسواء كان المؤجر على التراب الوطني أو لم يكن فإنه يتعين على المستأجر - بصفته مستعملا للأجر - القيام بالإجراءات الجمركية الاستفادة من نظام القبول المؤقت، سواء قصد وضع الأصول المؤجرة للاستهلاك بتطبيقه الخيار الشراء بناء على استظهار

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الإيجاري في الجزائر —

فاتورة الشراء، أو إعادة تصديرها في نهاية مدة نظام القبول إذا قرر عدم تطبيق خيار الشراء. كما تعفى الأصول المصدرة أو المستوردة في إطار قرض الإيجار من إجراءات التجارة الخارجية والصرف، بمعنى أن دخولها إلى التراب الجزائري أو خروجها منه غير خاضع لإذن مسبق أو ترخيص من السلطات الإدارية الجمركية المختصة، ويكفي أن يكون للمستأجر توطين مصرفي مسبق على العملية يضمن تنظيم تحويلات الأموال إلى الخارج ودخولها إلى الجزائر (قانون المالية (1996).¹

وكان قد جاء في قانون المالية لسنة 1994 إعفاء للتجهيزات المستوردة في إطار قرض الإيجار من كل الحقوق والرسوم الجمركية لمدة خمس سنوات، وأقر قانون المالية التكميلي 2003 استفادة المعدات المتعلقة بإنجاز الاستثمارات التي تم اقتناؤها عن طريق قرض الإيجار من الامتيازات الجمركية المنصوص عليها في الأمر 03-01 المتعلق بتطوير الاستثمار.

وبالنسبة للمعالجة المحاسبية لقرض الإيجار فإن المشرع الجزائري نص على أنها تتم في ظل النظام المحاسبي المالي على أساس التفرقة بين نوعي الاعتماد الإيجاري وأطلق عليهما الاعتماد الإيجاري المالي والتشغيلي (عقد الإيجار البسيط) وركز في تعريفه للأول على مدى انتقال وتحويل المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية الأصل إلى المستأجر حتى ولو لم يتم الانتقال القانوني للملكية الأصل في نهاية العقد معتمدا على مبدأ تغليب الجانب الاقتصادي على الجانب القانوني. وبالتالي تعتبر عمليات القرض الإيجاري المالي كاستثمارات بالنسبة للمؤسسة المستأجرة حيث يتم تسجيل الأصل ضمن حسابات أصول الميزانية ومن جهة أخرى يسجل الالتزام الناتج عن دفعات الإيجار الواجبة الدفع ضمن حسابات خصوم الميزانية، في حين تعالج عمليات قرض الإيجار التشغيلي كمصاريف وخلافا للأمر 96-09 الذي اكتفى في تعريفه للاعتماد الإيجاري المالي بمدى تحويل المخاطر والمنافع دونما تحديد للمعايير التي يتم الاعتماد عليها حتى تقول أن المخاطر والمنافع قد تم تحويلها، فإن النظام المحاسبي المالي قد تدارك الأمر ووضع للمستأجر مجموعة من المعايير التي يتم الاعتماد عليها في التصنيف بين النوعين، وتتمثل في:²

— ملكية الأصل محولة إلى المستأجر بعد انقضاء مدة الإيجار.

— يمنح المستأجر خيار شراء الأصل بسعر يقل بصورة كافية عن قيمته الحقيقية في تاريخ ممارسة حق الخيار.

— مدة العقد تغطي الجزء الأكبر من مدة الحياة الاقتصادية للأصل ذاته إذا لم يكن هناك تحويل للملكية.

¹ — المواد 135-138 من الأمر 27-35 يتضمن قانون المالية لسنة 1996، المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، الجريدة الرسمية، العدد 82، الصادرة تاريخ 31 ديسمبر 1995، ص 39

² المادة 135 القسم 5 من عقود الإيجار التمويلي، الجريدة الرسمية، العدد 19، الصادرة 25 مارس 2009، ص 19.

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الإيجاري في الجزائر —

— في بداية عقد الإيجار قيمة المدفوعات الدنيا المحينة بمقتضى هذا الإيجار ترتفع على الأقل إلى شبه كامل القيمة الحقيقية للأصل المؤجر.

— الأصول المستأجرة ذات طبيعة خاصة ولا يستعملها إلا المستأجر دون أن يدخل عليها تعديلات كبيرة. تلاحظ ان النظام المحاسبي المالي لم يحدد بدقة المقصود من بعض المعايير السابقة، حيث يصعب تحديد القيمة العادلة في تاريخ ممارسة خيار الشراء في ظل غياب الأصول النشطة الخاصة بالأصول المؤجرة، كما ان عدم تحديد المقصود بالجزء الأكبر الذي يجب أن تغطيه مدة الإيجار في المعيار الثالث والمقصود بشبه كامل القيمة الحقيقية الذي يجب أن ترتفع إليه قيمة المدفوعات الدنيا المحينة على الأقل في المعيار الرابع، يجعلهما خاضعان للتقدير الشخصي وهو الأمر الذي يمكن استغلاله للتهرب من تصنيف عقد الإيجار كعقد إيجار مالي.

تستفيد شركات القرض الإيجاري من المزايا الجبائية الآتية:

في مجال الضريبة على الدخل الإجمالي أو الضريبة على أرباح الشركات:¹

✓ لا تدخل فوائض القيمة الناتجة عن التنازل عن عنصر من عناصر الأصول من طرف المقرض المستأجر للمقرض المؤجر في إطار عقد القرض الإيجاري من نوع ليزباك (lease-back) ضمن الأرباح الخاضعة للضريبة (قانون المالية 2008)؛

✓ لا تدخل فوائض القيمة الناتجة عن إعادة التنازل عن عنصر من عناصر الأصول من طرف المقرض المؤجر للمقرض المستأجر بعنوان نقل الملكية لهذا الأخير ضمن الأرباح الخاضعة للضريبة. (قانون المالية 2008)؛
✓ يتم تطبيق تخفيض يقدر ب 60% على المبالغ المدفوعة بعنوان الإيجارات بموجب عقد الاعتماد الإيجاري الدولي، لأشخاص غير مقيمين بالجزائر (قانون المالية 2001)؛

✓ يتم حساب الاهتلاك في إطار عقد القرض الإيجاري على أساس مرحلة تساوي مدة عقد القرض الإيجاري. في مجال الرسم على القيمة المضافة: الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة لعمليات الاقتناء التي قامت بها البنوك والمؤسسات المالية في إطار عمليات قرض الإيجار (قانون المالية 2008)،

✓ لا تجرى أية تسوية فيما يخص عمليات التنازل على الأملاك من طرف شركات القرض الإيجاري في حالة رفع حق الاختيار بالموافقة على الشراء لأجل من طرف المستأجر الدائن (قانون المالية 2006)،

✓ الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة للإيجار المدفوع كقرض إيجار على التجهيزات الفلاحية والمتعلقة بالقطاع الفلاحي، المصنعة في الجزائر (قانون المالية التكميلي 2009)،

¹ <https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/2020-12-15-15-52-10>

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر —

✓ تحدد قائمة المعدات والتجهيزات بموجب القرار المشترك المؤرخ في 21 فيفري 2012.

في مجال الرسم على النشاط المهني: لا يدخل ضمن رقم الأعمال المعتمد كقاعدة للرسم على النشاط

المهني الجزء المتعلق بتسديد القرض في إطار عقود القرض الايجاري المالي في مجال حقوق التسجيل:

✓ تعفى من حقوق التسجيل عمليات نقل ملكية التجهيزات أو العقارات المهنية التي أعاد المقرض المؤجر

التنازل عنها لصالح المقرض المستأجر عند استعمال هذا الأخير حق الخيار بعنوان إعادة التنازل عن طريق

قرض الإيجار لفائدة المستفيد منها عند رفع خيار الشراء من طرف هذا الأخير بموجب عملية إعادة التنازل

تستفيد الاقتناءات العقارية المحققة في إطار الاستثمار المعني التي ينجزها المقرضون الايجاريون في إطار عقد

البيع الايجاري المالي المبرم مع المقاول المستفيد من الامتيازات المنصوص عليها في الأمر المتعلق بتطوير

الاستثمار من الإعفاء من حقوق نقل الملكية بمقابل (قانون المالية 2012).

في مجال رسم الإشهار العقاري: تعفى من رسم الإشهار العقاري العقود المتعلقة باقتناء العقارات المنجزة من

قبل البنوك والمؤسسات المالية الخاضعة لأحكام الأمر رقم 11-03 المؤرخ في 26 أوت 2003 والمتعلق بالنقد

والقرض، في إطار الايجاري العقاري، أو أي قرض عقاري مشابه له وموجه لتمويل الاستثمارات المنجزة من قبل

المتعاملين الاقتصاديين، للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الفلاحي أو لممارسة مهنة حرة.

ملاحظة:

- نص قانون المالية لسنة 2014 على الإبقاء على المعالجة الجبائية للاهتلاكات على الأملاك المكتتاة في

إطار عقود القروض الإيجارية، المطبقة قبل دخول النظام المحاسبي المالي حيز التنفيذ. المؤجر:

تنص هذه المادة أنه في إطار عمليات القروض الإيجارية المنجزة من طرف البنوك والمؤسسات المالية وشركات

القرض الإيجاري، يُعد المؤجر جبائيا مالكا للعين المؤجرة.

لهذا يتم تسجيله كأصل ثابت ويطبق عليه الاهتلاك الجبائي وهذا على أساس الاهتلاك المالي للقرض

الإيجاري. تُسجل مبالغ الإيجار المقبوضة كنتائج. المستأجر: يُعد المستأجر جبائيا مستأجر للعين المؤجرة. تسجل

المبالغ التي يسدها المستأجر لصالح المؤجر كتكلفة.

ثانيا: تجربة بعض الشركات الإعتماد الإيجاري في الجزائر

يتميز التمويل بالاعتماد الايجاري في ممارسته من طرف البنوك او المؤسسات المالية كخدمة من الخدمات

التي تقدمها للعملاء، كما توجد هناك شركات متخصصة في التمويل بالاعتماد الايجاري تعتمد في نشاطها

الرئيسي على التمويل بالاعتماد الايجاري.

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الإيجاري في الجزائر —

1- الشركات المتخصصة في التمويل بالاعتماد الإيجاري في الجزائر: وهي المؤسسات المالية التي يعتبر الاعتماد الإيجاري نشاطها الرئيسي والوحيد، ومنها على سبيل المثال:

1-1 الجزائر إيجار "EDI": هي مؤسسة مالية للإيجار المالي اعتمدت من بنك الجزائر في 2 أوت 2012، برأس مال اجتماعي 3.5 مليار دج مقسمة بين CPA ب 47%، وبنك BADR ب 47%، و 6% ASICOM لتكون بذلك ثاني شركة عمومية متخصصة بعد SNL، مبرزة إرادة السلطات العامة لخلق مناخ ملائم لظهور وتطوير المشاريع الصغيرة والمتوسطة، وتهدف مرافقة ودعم المؤسسات وتقديم التمويل المناسب لنموها، بدأت نشاطها الفعلي في الإيجار المالي المنقول في 2013، وفي عامها الأول حققت مجموع التزامات تجاوز 1.2 مليار دج في مختلف قطاعات النشاط، وفي 2015 امتد نشاطها إلى قرض الإيجار العقاري، وتقدم الشركة قرض الإيجار من خلال الفروع البنكية لكل من CPA و BADR، وفي عامها الأول سجلت عشرين نقطة بيع بمعدل 35% من مجموع الشبكة التجارية للبنكين، والتي تضم 435 فرعاً. ويتميز قرض الإيجار بإمكانية تغطية كلية لطلب التمويل المقدم من طرف المؤسسة خلال فترة تتراوح بين 3 إلى 5 سنوات على أن تكون قيمة القسط الأول بنسبة 10% إلى 30% كحد أقصى. كما لا تختلف القيمة المتبقية للأصل عن باقي الشركات والمحددة ب 1% من قيمة الأصل ورسوم معالجة 0.5% من مبلغ التمويل مع سقف قدره 100,000,00 دج لكل طلب والسداد المتوقع بعد دفع 50% من التمويل، ويكون تسديد الإيجار بشكل شهري أو ربع سنوي حسب الاتفاق المبرم والمعدات المؤهلة للتمويل هي تلك المستخدمة على وجه الخصوص في قطاعات الأشغال العامة، والبناء، والمكونات الهيدروليكية، والمناولة والرفع، والحفر، والأغراض الطبية والزراعية، ومنتجات قرض الإيجار في الشركة متنوعة تشمل قرض إيجار السيارات (80% من سعر الشراء، وسائل النقل (90%)، معدات طبية (100%)، معدات (90%)، البناء والأشغال العمومية (80%) وقرض الإيجار العقاري (80%)¹.

1-2 الشركة العربية للإيجار المالي "ALC": أنشأت في أكتوبر 2001 على شكل شركة ذات أسهم خاصة برأس مال اجتماعي قدره 758 مليون دج، وبمساهمة كل من بنك المؤسسة العربية المصرفية الجزائر ABC ب 41% والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ب 27%، والشركة العربية للاستثمار ب 25%، ورؤوس الأموال الخاصة ب . اعتمدت من بنك الجزائر بالقرار 02-2002 في 20/02/2002 كمؤسسة مالية متخصصة في قرض الإيجار، وهي الأولى من نوعها في القطاع الخاص. كما أنها أول مؤسسة مالية تحصل على شهادة -

¹ El Djazair Idjar, <http://www.eldjazairidjar.dz>, 04/05/2024.

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الإيجاري في الجزائر —

ISO 2000 9001 من المعهد الكندي لإدارة الجودة.¹ ويبلغ رأسمالها اليوم 3500023744.00 دج. تهدف الشركة إلى المساهمة في حركة التنمية الاقتصادية عن طريق تقديم أدوات تمويلية جديدة وبسيطة مصممة خصيصا لاحتياجات المتعاملين الاقتصاديين في الجزائر، خاصة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وأصحاب المهن الحرة. وتضم أربع وكالات: وكالة سطيف، وكالة دالي إبراهيم، وكالة الدار البيضاء، وكالة وهران. يشمل نشاط الشركة في مجال قرض الإيجار قطاعات عديدة: قرض الإيجار للبناء والأشغال العمومية (شاحنات الأشغال الضخمة، آلات الحفر، آلات خلط الإسمنت...)، قرض الإيجار للنقل سواء للأشخاص أو للبضائع، قرض الإيجار الطبي ويمول المهنيين في قطاع الصحة المعدات الطبية)، قرض الإيجار العقاري تمويل المحلات المهنية)، قرض الإيجار للمعدات ويمول معدات الإنتاج لمختلف القطاعات الاقتصادية، وقرض الإيجار للسيارات السيارات النفعية والشاحنات الخفيفة المستخدمة في التوزيع والسيارات السياحية للتنقل بالنسبة لأصحاب المهن الحرة). وتشترط الشركة في تمويلها منح المستأجر حرية اختيار المعدات والمورد وفترة التأجير بين 24, 18, 36، 48 شهر، وأن تكون الدفعة الأولى في حدود 30% من المبلغ الإجمالي للأصل، وتكون الدفعات شهرية، وفي نهاية المدة تتاح للمستأجر فرصة شراء الأصل بقيمة متبقية رمزية تقدر بـ أدج، ومن مزايا قرض الإيجار الذي تقدمه الشركة الإجابة عن طلب التمويل في مهلة لا تتجاوز 15 يوما، وإمكانية نقل ملكية الأصل لصالح المستأجر في أي وقت شرط أن يدفع الأقساط الإيجارية المستحقة والباقية وتحمل الشركة كامل التأمينات من كل الأخطار على التجهيزات وتدمجها ضمن الأقساط، وكذلك مصاريف النقل وتسليم الأصول المؤجرة، فما على المستأجر إلا الإمضاء على محضر استلامه للأصل². وفي المقابل يكون معدل الفائدة جد مرتفع مع عقوبات تأخير وطلب ضمانات إضافية.

وقد تطورت التزامات الاعتماد الإيجاري في الشركة منذ نشأتها إلى 2008 بشكل مستمر، فقد انتقلت من 160 السنة مليون دج سنة 2002 إلى 6572 مليون دج سنة 2008، محققة معدل نمو قدره 40.15%، لكنها انخفضت في الموالية إلى 4524 مليون دج، أي بمعدل 31.16%.

1-3 الشركة الوطنية للإيجار المالي SNL هي شركة مساهمة عامة تأسست قانوناً في 01 أوت 2010 وتم اعتمادها من قبل بنك الجزائر بموجب القرار رقم 11-02 الصادر في 23 فيفري 2011 كمؤسسة مالية متخصصة في قرض الإيجار، بدأت نشاطها في أفريل 2011 برأس مال قدره 3.5 مليار دج وبمساهمة بنكين

¹ ARAB LEASING CORPORATION, Notice D'Information, Visa COSOB N° 06-04, 22 Juin 2006, P 4.

² Arab Leasing Corporation, <http://www.arableasing-dz.com>, 22/09/2018.

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الإيجاري في الجزائر —

عموميين رئيسيين هما **BNA** ب 50 و **BDL** ب 500 المعروفين بشبكائهما الكبيرة ومحفظتهما الغنية والمتنوعة، والهدف الرئيسي ل **SNL** هو أن تصبح لاعباً رئيسياً في تمويل الاستثمارات الإنتاجية، ووسيلة لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، والمساهمة في إنشاء العمالة والثرثرة وتنويع الاقتصاد الوطني. يوجد لدى **SNL** حالياً 11 منطقة مبيعات مفتوحة في فروع **BNA** و **BDL**¹ تلي **SNL** احتياجات العديد من القطاعات للأصول المنقولة المعدة. للاستخدام المهني والصناعي، وبالأشكال المختلفة لقرض الإيجار **SNLeasing** (للبناء والأشغال العمومية، **SNLeasing** للمعدات الصناعية **SNLeasing** لوسائل النقل **SNLeasing** للمعدات الطبية **SNLeasing** للسيارة من معدات الفنادق ووسائل النقل **SNLeasing**.... للخدمات من معدات مكتبية ووسائل الاتصال السلكية واللاسلكية ومعدات الإعلام الآلي ..) وذلك وفقاً لمجموعة من الشروط أهمها عدم وضع حد أقصى لقيمة التمويل فيه، والقسط الأول يتراوح ما بين 10 إلى 30%، وتختلف مدة العقد بين المنقول (من 2 إلى 5 سنوات والثابت أو العقاري يصل إلى 15 سنة، ومتوسط فترة معالجة الملف هي 7 أيام. ويمكن للمستأجر ممارسة خيار الشراء في نهاية العقد بقيمة متبقية رمزية 1 دج².

2- البنوك والمؤسسات المالية التي من بين نشاطاتها تقديم خدمة التمويل عن طريق الاعتماد الإيجاري: وهي البنوك والمؤسسات المالية التي يعتبر الاعتماد الإيجاري نشاطاً من بين جملة من الخدمات المقدمة للعملاء، وهي على سبيل لمثال لا الحصر:

2-1 شركة: **SOFINANCE**: منح المجلس الوطني لمساهمات الدولة في: 06 أوت 1998 موافقته على تأسيس الشركة المالية للاستثمارات، المساهمة والتوظيف بموجب قانون النقد والقرض 90-10. طلبت الشركة اعتمادها من بنك الجزائر في: 19 نوفمبر 2000، وقد وافق البنك على طلبها بموجب مقرر رقم: 01-2001، ليتم اعتمادها بصفتها مؤسسة مالية، شكلها القانوني شركة ذات أسهم، يمكنها القيام بكل العمليات المعترف بها للمؤسسات المالية، والتي منها التمويل بالاعتماد الإيجاري، ولأن موضوعها هو تأجير معدات وآلات لمدة معينة مقابل أقساط سنوية، ينتهي العقد بتمليك موضوع القرض للمستأجر وإلغاء الخيارات الأخرى، ولذلك تقدم عدداً كبيراً من التمويلات خلال السنة على اعتبار أنها تقوم بعمليات بيع بالتقسيط للتبثبات موضوع العقد.

¹ Société Nationale de leasing, Notice d'Information Pour Emission Obligatoire, Visa COSOB N° 2015/02 du 26 Août 2015, p 10-13

² Société Nationale de leasing, <http://www.snldz/index.php/nos-produits/>, 03/05/2024

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الإيجاري في الجزائر —

وعلى عكس رأس المال المخاطر، حيث يعد أكثر تعقيدا بسبب حداثة التمويل التساهمي ومجموع الإجراءات والشروط الصارمة المقترنة بقبول التمويل به كطول مدة دراسة ومعالجة طلبات التمويل كونها تتطلب دراسة تفصيلية الخطة العمل والتأكد من إمكانية تسويق الفكرة ووجود طلب على المنتج والمنافسة في السوق والجدوى الاقتصادية للمشروع، والمردودية المتوقعة تحقيقها وفرص الخروج المتاحة أمام الشركة بعد انقضاء فترة التمويل في ظل غياب بورصة نشطة¹.

تعرف تقنية الاعتماد الإيجاري مرونة كبيرة وإقبالا متزايداً من طرف المتعاملين من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والكبيرة وأصحاب المهن الحرة، حيث تطورت التزامات قرض الإيجار من حوالي 1317 مليون دج سنة 2007 إلى 9963 مليون دج في 2019، وينشط متعاملوه في المجالات التالية: البناء والأشغال العمومية، نقل المسافرين والبضائع الأشغال البحرية الصناعة، المهنيين في القطاع الصحي وأشغال الري خاصة أن النسبة الأكبر من طالبي التمويل ينشطون في القطاع الفلاحي الذي يستخدم أكثر صيغة الإيجار للحصول على العتاد الفلاحي.. ويوفر قرض الإيجار للمستأجر تمويلاً كلياً للاستثمار مقابل أقساط إيجارية شهرية أو ثلاثية ولفترة من 3 إلى 5 سنوات والتخلي عن السلعة في نهاية العقد بقيمة رمزية 5000 دج².

2-2 شركة إعادة التمويل الرهني **SRH**: تأسست في 27 نوفمبر 1997، اعتمدت من بنك الجزائر كمؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي بالقرار رقم 98-01، الصادر في 1998/09/01، برأس مال قدره 3.290 مليار دج ليرفع سنة 2003 إلى 4.165 مليار دج. مكون من 833 سهماً موزعة على ملاكها التسعة بنوك ومؤسسات مالية وشركات تامين عمومية الخزينة العمومية ب 254 سهماً بقيمة 1270 مليون دج، و **CPA BEA BNA** ، ويملك كل منهم 109 أسهم بقيمة 545 مليون دج و **CNEP** ب 76 سهماً بقيمة 380 مليون دج و **BADR** ، الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين، الشركة الجزائرية للتأمين، ويملك كل منهم 50 سهماً بقيمة 250 مليون دج وأخيرا الشركة الجزائرية للتأمينات ب 26 سهماً أي 130 مليون دج، وليس لدى **SRH** أي وكالات أو فروع ملحقة، ويتركز نشاطها في مكتبها الرئيسي. تهدف الشركة أساساً إلى إعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة من قبل الوسطاء الماليين المعتمدين، إضافة إلى ترقية نظام تمويل السكن على المديين المتوسط والطويل وتشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية

¹ أحلام بوقفة، واقع نشاط رأس المال المخاطر في الشركة المالية للاستثمارات المساهمة والتوظيف **SOFINANCE**، مجلة البحوث الاقتصادية والمالية، جامعة أم البواقي، الجزائر، المجلد 04، العدد 01، 2017، صص 109-110.

² PRESENTATION "SOFINANCE", www.Sofinance.dz, 05/05/2024

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الإيجاري في الجزائر —

وتمديد الاستحقاقات المتعلقة باسترداد الفوائد والمبالغ الأصلية للقروض الممنوحة. وتعتمد في مواردها على إصدار سندات في السوق المالية المحلية أو الاقتراض من السوق المالية الدولية أو باللجوء إلى إعادة التمويل من بنك الجزائر. وقصد تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، تم إطلاق منتج فرض الإيجار العقاري خلال النصف الأول من 2011، بناء على قرارات **AGEX** المنعقدة بتاريخ 24/02/2011، وبتقويض من بنك الجزائر ب 196 وقرض الإيجار العقاري هو تقنية الثمان 2011/03/24: **CAB/SG.CMC/2011**، تحت رقم متوسطة وطويلة الأجل تكتسب من خلالها شركة إعادة تمويل الرهن العقاري بالكامل وبناء على طلب ووفقا المواصفات يحددها عميلها (المستأجر)، ملكية عقارات للاستخدام التجاري أو الصناعي أو المهني، بهدف تأجيرها له الفترة محددة ومقابل أقساط إيجارية، وفي نهاية العقد يمكنه إعادة العقار إلى المؤجر وبالتالي إنهاء التزاماته، أو طلب تجديد العقد، أو الحصول على العقار بالسعر المتفق عليه في العقد تنفيذ خيار شراء¹. قامت الشركة في البداية بتمويل عمليات فرض الإيجار من أموالها الخاصة، بمبلغ 3.3 مليار دج وبعد استنفاد مواردها لجأت كباقي شركات **leasing** إلى الاقتراض والتمويل المصرفي على غرار **ALC,MLA SNL**، وفي سنة 2016 بلغت الحصة السوقية المشتركة 9% من إجمالي الاستثمارات المحققة في سوق قرض الإيجار في الجزائر والتي بلغت حوالي 60 مليار دج، وهو ما يمثل تغلغلا سريعا إلى حد ما في سوق التأجير مقارنة بتاريخ بدء نشاط التأجير من قبل الشركة².

2-3 بنك الخليج الجزائر **AGB** : أنشأ في 2003 كشركة مساهمة واعتمد كبنك تجاري بالقرار رقم 03/03 من بنك الجزائر في 15 ديسمبر 2003 بدأ العمل في مارس 2004، برأس مال قدره 6.5 مليار دج بمساهمة من 3 بنوك، البنك الأردني الكويتي ويمتلك 10% من الأسهم وبنك تونس الدولي ب 30% من الأسهم وبنك الخليج المتحد، ليرتفع في 2009 إلى 10 مليار دج بعد بيع أسهم بنك الخليج المتحد لصالح مجموعة بنك برقان الكويتية الحائزة على أغلبية الأسهم (660) يحوز البنك على شبكة مكونة من 61 وكالة ناشطة على مستوى 39 ولاية من ولايات الوطن، ويعزز البنك موقعه عاما بعد عام وهو واحد من أكبر ثلاث بنوك خاصة في الجزائر. يقدم البنك لزمائمه من جميع الفئات مؤسسات مصغرة صغيرة ومتوسطة وكبيرة وحتى الأفراد والمهنيين (مجموعة واسعة من الخدمات المتميزة والائتمانات القصيرة والمتوسطة والطويلة الأجل، منها: المخصصة

¹ SOCIETE DE REFINANCEMENT HIPOTHECAIRE SRH, Notice D'Information, Emprunt Obligataire Institutionnel, COSOB N°2017/02 du 06 Décembre 2017, P P16.17.21 <https://www.cosob.org/wp-content/uploads/2018/10/les-emetteurs-notice-SRH2017.pdf>

² Ibid, p 23

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الإيجاري في الجزائر —

للزبائن من القطاع الخاص إما للحصول على أصول ثابتة أو عقارات (BAYTI) أو قروض استهلاكية لاقتناء معدات منزلية (TASHILAT) أو سيارات (SAYARAT) المخصصة للمؤسسات والمهنيين كقروض الصندوق والالتزامات بالتوقيع والقروض الاستثمارية وفرض الإيجار **leasing** بدأ التعامل بهذا الأخير منذ سنة 2013 كوسيلة تمويل متوسطة الأجل، خاصة مع اشتداد الطلب عليه من قبل الزبائن مهنيين كانوا أم مؤسسات بسبب مزاياه التي تمكنهم من الاستثمارات المنقولة والثابتة بدون وجود ضمانات كافية، وهو يستقطب حاليا أكثر من 40000 مؤسسة و 95000 من الخواص كزبائن¹.

2-4 بنك البركة الإسلامي: هو أول بنك برأس مال مختلط أنشئ بتاريخ 20 ماي 1991 برأس مال قدره 500.000.000 دج، وبدأ بمزاولة نشاطه بصفة فعلية خلال شهر سبتمبر 1991 (في إطار قانون النقد والقرض 90-10 الذي سمح بإنشاء بنوك خاصة وطنية وأجنبية ومختلطة). ارتفع رأس ماله ثلاث مرات خلال السنوات 2006، 2009 و 2017 إلى المبالغ التالية على التوالي: 2.5 مليار دج 10 مليار دج، وأخيرا 15 مليار دج، ويعد من أبرز البنوك على مستوى الساحة المصرفية الجزائرية. أما فيما يخص المساهمين، فهما بنك الفلاحة والتنمية الريفية (الجزائر) بنسبة 44%، ومجموعة البركة المصرفية (البحرين) بنسبة 56%، في إطار قانون رقم 03 11 المؤرخ في 26 سبتمبر 2003 للبنك الحق في مزاولة جميع العمليات المصرفية من تمويلات واستثمارات بما يتوافق مع مبادئ أحكام الشريعة الإسلامية، ويستخدم البنك صيغة الإجارة أو الاعتماد الإيجاري الحياة المؤسسات والمهنيين المعدات منقولة مهنية أو سياحية أو نفعية أو عقارات للاستخدام المهني، وفقا للمراحل التالية:²

يختار العميل الأصول المنقولة أو غير المنقولة التي يحتاجها، ويتفاوض مع المورد حول شروط الشراء (السعر، التسليم، الضمان ما بعد البيع ...). يقدم للبنك طلب التمويل لشراء الأصول مدعما بالفواتير الأولية التي يجب أن تكون باسم البنك، والوثائق الأخرى المطلوبة (انظر الملحق رقم 13). (بعد دراسة الملف من جانب المخاطرة والمردودية والضمانات غالبا تكون في شكل رهن عقاري)، وفي حالة موافقة الهيئات المختصة يتم منح التمويل بتسديد مبلغ الأصول للمورد الذي يحرر الفاتورة النهائية (في حالة الأصول المنقولة) أو إلى الموثق الذي يقوم بتحرير عقد البيع في حالة الأصول غير المنقولة باسم البنك بصفته المالك الوحيد للأصول وبالشروط التي اتفق عليها المورد والعميل وقبل تسديد الثمن يتعين على الفرع توقيع عقد قرض الإيجار للأصول، وفيه يجب أن

¹ Gulf Bank Algeria AGB, Rapport D'activité 2018, p5-9, <https://www.agb.dz/PDFA-RapportdActivite2018AGB.html>.

² وثائق مقدمة من بنك البركة وكالة الوادي رقم 304.

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر —

يحدد بوضوح تعيين الأصل تعييناً دقيقاً، مدة التأجير المبلغ والإيجارات الواجب تسديدها، إلزامية تأمين الأصل مع الإنابة لصالح البنك، وبنود أخرى متعلقة بالإيجار، فضلاً عن توقيع سندات الأمر الفائدة البنك بمبلغ الإيجارات المتفق عليها. . بالنسبة للأصول غير المنقولة يسلم عقد قرض الإيجار بعد توقيعه إلى الموثق الذي تسند إليه مهمة تحرير عقد بيع العقار موضوع عملية القرض الإيجاري ويسلم ثمن الشراء إلى هذا الموثق بواسطة صك ينكي مرفوق برسالة من الفرع تذكر الموثق، ويحرر عقد البيع باسم البنك بصفته المشتري للعقار وأن يكون العقد مطابقاً لأحكام الأمر رقم 96-09 والمرسوم التنفيذي رقم 06-90 ويوقع عقد البيع نيابة عن البنك مدير الوكالة. .

يجب شهر العقد في مدة أقصاها شهر من تاريخ توقيع العقد لدى الملحقات الولائية للمركز الوطني للسجل التجاري المكان تواجد الفرع بواسطة جدول القيد المرفق المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 06-91. وبالنسبة للأصول غير المنقولة يشهر عقد قرض الإيجار مع عقد بيع العقار بمصلحة الشهر العقاري. ويوكل البنك العميل الاستلام وتركيب العناد والقيام بكل الإجراءات الإدارية. ينتهي عقد فرض الإيجار بتنازل البنك على الأصل لصالح العميل مقابل قيمته المتبقية إذا طلب العميل ذلك، وقد يرجع العميل الأصل للبنك أو يتفقان على إعادة تأجيره لمدة جديدة. يتميز قرض الإيجار بينك البركة بحرية اختيار المستأجر للمعدات وموردها امتيازات ضريبية متعددة، فترة سداد تصل إلى 5 سنوات بالنسبة للمعدات ومن 10 إلى 20 سنة بالنسبة للعقارات أقساط إيجارية على شكل دفعات ثابتة تحتسب بتقسيط رأس مال الإيجار والربح المرتبط به على عدد فترات استحقاق الأصل (سنوات، سداسيات ثلاثيات أو شهور)، ويحدد هذا الربح انطلاقاً من معدل مردود سنوي يضعه البنك قياساً على معدل الفائدة البديل يصل إلى ما يعادل 12% كأقصى حد مع عمولة تسيير واحد بالمائة تحسب على مبلغ التمويل مع إمكانية تأجيل الدفعة الأولى أو المساهمة الشخصية (10-30% من قيمة الأصل) حسب طبيعة المشروع وعادة ل 6 أشهر¹. كما يتحمل المستأجر مصاريف الصيانة والتأمين ضد الحوادث بالنسبة للأصل خلال فترة التمويل. وبذلك تمارس الإجارة في البنك بنفس الإجراءات المطبقة في البنوك التقليدية والشركات المتخصصة في التأجير **Leasing**.

ثالثاً: التحديات والصعوبات التي تواجه التمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر

بعد التعرف على المنظومة القانونية التي تحكم التمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر، كذلك مختلف الشركات والمؤسسات الناشطة في هذا المجال، وجدنا أن طريقة عرض التقنية وممارستها من قبل شركات التأجير

¹ بنك البركة الجزائري، تقدم البنك <http://albaraka-bank.com> 2024/05/22.

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الإيجاري في الجزائر —

والبنوك تفقدها أهم مميزاتها النظرية كالتمويل الكلي للأصل وغياب الضمانات، وهي أحد الأسباب التي قد تؤثر على رغبة الزبائن في استخدامها كمنتج تمويلي وتحد من نجاحها وتطور نشاط التأجير في الجزائر، ويمكن إيعاز تلك الشروط الضمانات والمساهمة الشخصية إلى عدم وجود ثقة كافية بين المؤسسات المانحة للتمويل والمؤسسات طالبة له نتيجة لعدم تماثل المعلومات المقدمة عن الوضعية المالية الحقيقية لها. هذا ويواجه نشاط قرض الإيجار في الجزائر أيضا جملة من العراقيل الأخرى، أهمها:¹

- ✓ عدم فعالية استراتيجية تسويق المنتج، وغياب الإشهار والإعلام على الرغم من اعتماد بعض المؤسسات المانحة على عدة وسائل إعلامية للقيام بهذه الوظيفة كاللوحات الإشهارية أو التواجد في المعارض والملتقيات... والتي تتميز بالمحدودية الجغرافية وهو ما جعلها محدودة الأثر.
- ✓ تدهور بيئة الاستثمار المحلية وشيوع استخدام القرض المصرفي وضعف ثقافة التمويل بقرض الإيجار في ظل غياب استراتيجية اتصال وسياسة تسويق واضحة من قبل شركات التأجير للتعريف بقرض الإيجار وإيصاله للمؤسسات الاقتصادية خاصة الصغيرة والمتوسطة الناشئة أو القائمة لتمويل اقتنائها للتجهيزات الضرورية لنشاطها أو تجديدها بما يتماشى مع التطور التكنولوجي السريع، كما أن معظم تلك المؤسسات تجهل المزايا التي يقدمها قرض الإيجار خاصة من الناحية الجبائية.
- ✓ ثقل الإجراءات الإدارية لتحقيق العقود والذي يؤدي في معظم حالات التمويل إلى تأخر الاستجابة للاحتياجات المؤسسات طالبة التمويل في الوقت المحدد على الرغم من انتهاء إجراءات دراسة الملف والموافقة عليه على مستوى المؤسسات المانحة لقرض الإيجار
- ✓ القيود التشريعية كعقد إجراءات استرجاع الأصول المؤجرة وطول الفترة الزمنية لاستصدار أحكام قضائية باسترجاعها عند إخلال المستأجر بالاتفاقية، وكذا عدم تعميم التنظيمات الخاصة بقرض الإيجار على مستوى المصالح التي تتعامل معها شركاته².
- ✓ خلق سوق ثانوي للخردة لتسهيل تصريف الأصول المسترجعة، ومن ثم تشجيع الشركات على تطبيق الخيارات الثلاثة للإيجار المالي وإدخال الإيجار التشغيلي حيز التنفيذ

¹ سوسن زيرق مليكة زغيب، سارة علالي، مرجع سابق، ص 433.

² سارة علالي، زغيب مليكة: معوقات نشاط قرض الإيجار في الجزائر، عملة دراسات اقتصادية، العدد 94 الجندا، جوان 2017، ص 53

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر —

✓ النهوض بسوق العقار الجزائري، لتشجيع الشركات قرض الإيجار على تقديم الإيجار المالي العقاري وتمويل الأصول الثابتة .

✓ توسيع شبكة فروع شركات قرض الإيجار لتغطي كافة مناطق التراب الوطني وتمكين المؤسسات خاصة الصغيرة والمتوسطة من التمويل بهذه التقنية والاستفادة من مزاياها وتحسين مناخ الاستثمار .

✓ تنظيم كافة الحالات الخاصة التي يمكن أن يتعرض لها متعاملو قرض الإيجار بقوانين خاصة لتفادي التعقيدات التي قد يواجهها طرفا عقد الإيجار، وتعميم التنظيمات الخاصة بقرض الإيجار على كافة المصالح الحكومية التي تتعامل معها شركات قرض الإيجار كمصلحة الضرائب ومصلحة الجمارك وغيرها. بالإضافة إلى تشجيع إنشاء الشركات المتخصصة العامة والخاصة ومنحها المزيد من الحوافز الضريبية من أجل تخفيض تكلفة الاقتراض، وهو ما تدعمه وجود رغبة حقيقية من السلطات الجزائرية لترقية وتطوير سوق قرض الإيجار في الجزائر عبر تشجيعها للبنوك العمومية باستحداث فروع متخصصة في قرض الإيجار الأمر الذي يؤثر بشكل إيجابي على استفادة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة به، فزيادة العرض تؤدي إلى زيادة المنافسة بين مختلف الفاعلين في السوق ومن ثم تخفيض تكلفة التمويل وتغطية المزيد من احتياجات المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

المبحث الثاني: واقع التمويل بالاعتماد الايجاري لدى بنك البركة وكالة الوادي

يعتبر بنك البركة تجربة رائدة في تاريخ النظام المصرفي الجزائري بعد تعديلات الجوهرية التي جاء بها قانون النقد والقرض كما أنه يختلف عن باقي البنوك الأخرى لما يميزه عن مبادئ في العمل

المطلب الأول: التعريف بالمؤسسة محل الدراسة

بنك البركة الجزائري هو بنك يعمل وفقا للطريقة الإسلامية له وكالات وفروع في مناطق عدة من التراب الوطني، ويعمل داخل المنظومة المصرفية الجزائرية، وسنعرض تعريفا له ونشأته بالجزائر وأهم خصائصه وهيكله التنظيمي.

أولا: تعريف بنك البركة الجزائري

يعتبر بنك البركة الجزائري أول بنك إسلامي مشترك بين القطاع العام والخاص (يؤسس في الجزائر، أنشئ كشركة مساهمة ومعتمدة لدى بنك الجزائر، في إطار قانون النقد والقروض وتخضع نشاطاته البنكية لأحكام الشريعة الإسلامية، يجمع بنك البركة الجزائري بين البنك التجاري وبنك الأعمال والاستثمار، حيث يخضع للمادة 114 من قانون النقد والقرض لسنة 1990 بصفة الأولى وتنظيم أعماله المادة 3 من الفقرة 19 من قانونه

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر —

الأساسي بصفة الثانية. وقد قام البنك منذ تأسيسه بالتركز على تطوير العديد من القطاعات والأنشطة الحيوية في الجزائر مثل تمويل قطاعات الهاتف المحمول والإنشاءات والأغذية والمواصلات التمويلية النفطية.

هو بنك إسلامي تجاري يقوم بانتماء للمنشآت العامة والخاصة في الميدان التجاري والصناعي والعقاري ابتداء من سنة 2006 ميلادي كما أنه يعتبر الودائع من الافراد والمؤسسات زياده على ذلك فهو يقوم بمنح القروض اللازمة لتمويل الاستثمار، ويقوم ايضا بتوظيف وسائل الدفع اللازم ووضعها تحت تصرف الزبائن والسهر على ادارتها، وتعد حجم ميزانيته سنة 2006 مقداره ب 45969 مليون دينار جزائري بزياده قدرها 4576 مليون دينار جزائري.

مجموعة البركة/ BSC (ABGالمجموعة) مرخصة كشركة استثمارية (المبادئ الإسلامية) من قبل مصرف البحرين المركزي وهي مدرجة في سوق البحرين للأوراق المالية. وهي مجموعة مالية إسلامية دولية رائدة تقدم الخدمات المالية من خلال فروعها المصرفية في 13 دولة، وتقدم خدمات مصرفية للأفراد والشركات والخزينة والاستثمار، مع الالتزام الصارم بمبادئ الشريعة الإسلامية.

وتتمتع المجموعة بحضور جغرافي واسع مع عمليات في الأردن ومصر وتونس والبحرين والسودان وتركيا وجنوب أفريقيا والجزائر وباكستان ولبنان وسوريا، بالإضافة إلى فرعين في العراق ومكتب مبيعات في ليبيا خدماتها في أكثر من 600 وكالة. تخدم شبكة ABG ما يقرب من مليار عميل.

ويبلغ رأس المال المصرح به لمجموعة البركة المصرفية 2.5 مليار دولار أمريكي¹.

ثانيا: نشأة بنك البركة الجزائري

أنشئ بنك البركة الجزائر بتاريخ 20 ماي 1991 كشركة مساهمة في إطار قانون النقد والقرض مقره الرئيسي هو مدينة الجزائر العاصمة تأسس بنك البركة الجزائر في شكل شركة مساهمة برأسمال قدره 5000 مليون دينار جزائري مقسمة إلى 500000 سهم بقيمة 100 دج للسهم يشترك فيه مناصفة كل من:

بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR) بنسبة 50 %

شركة دالة البركة القابضة الدولية (السعودية) بنسبة 50%

يمتلك البنك عدة وكالات منتشرة عبر التراب الوطني موزعة عبر الولايات الكبرى في الجزائر

¹ <https://www.albaraka-bank.dz/lang=ar>, 25/05/2024

ثالثا: خصائص ووظائف بنك البركة

1- خصائصه: يمتاز بنك الحركة الجزائري بالعديد من الخصائص والمميزات وتمثل في:¹

- ✓ بنك المشاركة: يعتمد بنك الحركة على المبادئ التي نصت عليها الشريعة الإسلامية في باب أحكام المعاملات المالية، والتي أطرها الفقهاء والمفكرون والمسلمون ضمن إطار أسموه بنظام المشاركة، وهو بذلك يعتمد في عملياته التي يقوم بها على احترام أحكام الشريعة الإسلامية سواء ما تعلق منها بعلاقته مع المودعين والممولين أو ما تعلق منها بأنشطته المصرفية والاستثمارية والتمويلية
- ✓ بنك مختلط: بما أن بنك الحركة الجزائري مؤسسة برأس مال مختلط بين شركة عربية وبنك عمومي جزائري فهو يشكل حالة استثنائية ونادرة في عالم بنوك المشاركة الناشطة على الساحة الدولية والتي يعو أغلبها لرأس المال الخاص، إذا استثنينا بنك التنمية الإسلامي الذي يعتبر مؤسسة مالية
- ✓ بنك ينشط في بيئة مصرفية تقليدية: يعمل بنك الحركة الجزائري في بيئة خاضعة بالكامل للأطر والنظم الرقابية التي يعتمدها بنك الجزائر والمنية على أسس ربوية مخالفة تماما لمبادئ البنك التي أنشئ في صوتها إن هذا الأمر يجعل بنك الحركة الجزائري يشكل استثناء عن القاعدة العامة للنظام المصرفي الجزائري باعتبار أن كم البنوك والمؤسسات المالية العاملة في الجزائر تتبع النمط المصرفي التقليدي القائم على الربا.

2- وظائفه: يقوم بنك البركة الجزائري بالعمليات التالية:

- ✓ تنفيذ بنك البركة الجزائري المتعلق بائتمان قصير ومتوسط الأجل وفق الأسس المصرفية
- ✓ اقراض مؤسسات الصناعية العامة والخاصة.
- ✓ خصم وتحصيل الأوراق التجارية من العملاء مع الالتزام بعملية الدفع.
- ✓ قبول الودائع من الزبائن ومختلف المنشآت مع اعادة استثمارها.
- ✓ متابعه وتصفيه كل المشاكل المالية
- ✓ يضمن للمتعاملين المعلومات اللازمة عن وضعيه التجارة الخارجية
- ✓ يقوم ايضا بعملية الصرف
- ✓ انشاء صناديق التأمين الذاتي والتأمين التعاوني
- ✓ تلقي الزكاة وقبولها من الهيئات والشركات والإشراف على إنفاقها في المجالات الاجتماعية المتخصصة.

¹ عبدو عيشوش، تسويق الخدمات المصرفية في البنوك الإسلامية، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، تخصص تسويق، جامعة باتنة، 2008، ص6.

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر —

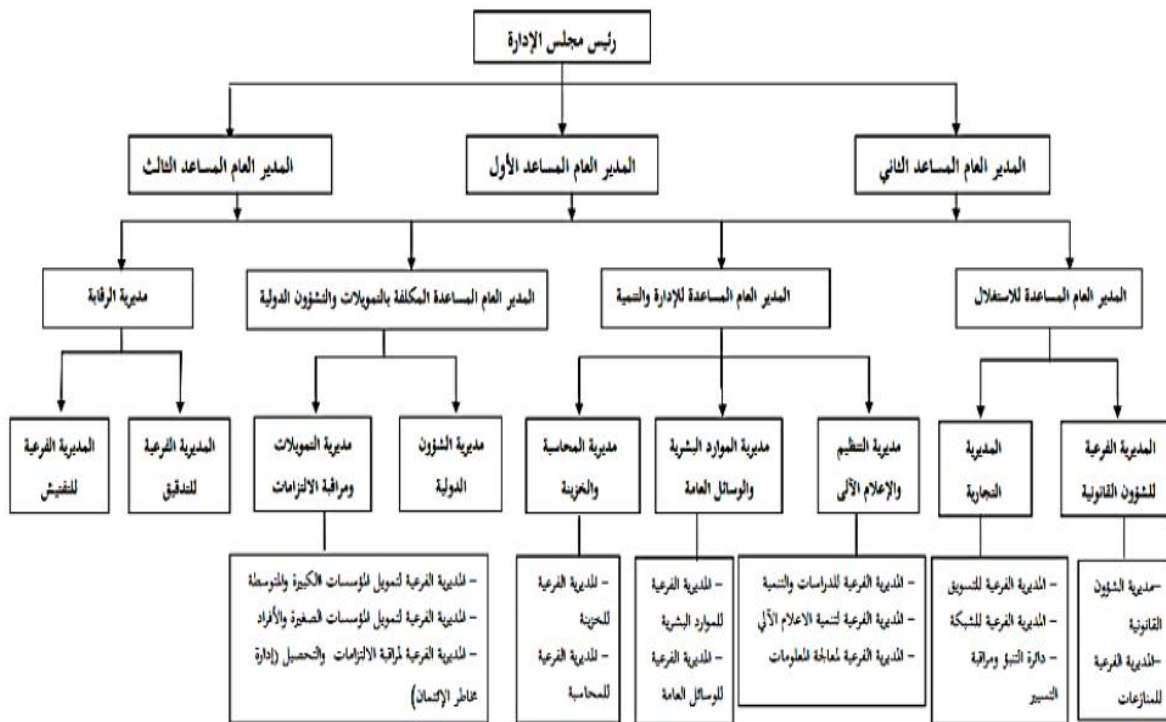
- ✓ وضع كل الامكانيات المتوفرة لديهم لتأمين الاحتياطات المالية في كامل التراب الوطني
- ✓ المشاركة بصفه عملية وثابته الى التجنيد الادخار بقصد اراد رؤوس الاموال والاحترام كل الشروط والقوانين المشروعات والقواعد والمنفع الاقتصادية والمنفعة الاجتماعية.
- ✓ العمل على توطيد الخبرات التي تكون الركن الرئيسي لتنمية شبكه استغلال البنك.

رابعاً: الهيكل التنظيمي لبنك البركة في الجزائر

يتكون مجلس إدارة بنك البركة الجزائري من رئيس المجلس و 11 عضواً، ومن بين المهام الرئيسية لمجلس الإدارة هي¹:

- ✓ تحديد استراتيجية البنك وتحديد طريقة تنظيمها
- ✓ مراقبة خطة العمل من خلال التأكد من توافقها مع الاستراتيجية المحددة من قبل مجموعة البركة المصرفية
- ✓ مراقبة الالتزام بسياسات وإجراءات البنك
- ✓ إعلام المساهمين من خلال اصدار تقارير متنوعة.

الشكل رقم 02- 01: الهيكل التنظيمي لبنك البركة الجزائري



المصدر: <https://www.albaraka-bank.dz/conseil-dadministrationM> 20/05/2024

¹ <https://www.albaraka-bank.dz/?lang=ar> 25/05/2024

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر —

وكالة بنك البركة الجزائري بالوادي رقم 304 المتواجدة بمقرها بحي 400 سكن بالوادي فتحت أبوابها في: 2011/05/15 تضم طاقم من الموظفين يتشكل من 12 موظفا، تتمثل مهام كل عنصر من عناصر الهيكل التنظيمي فيما يلي:¹

1- **المدير:** وهو المسؤول عن الفرع ونتائجه حيث يكون خاضعا لسلطة مدير الشبكة، تتمثل المهام التي يقوم بها في:

- ✓ إعطاء التعليمات والتوجيهات المنظمة لعمل الفرع
- ✓ استقبال الزبائن في حالة وجود مشكلة لتسويتها؛
- ✓ السهر على تطبيق القوانين التي تدير الفرع
- ✓ الإمضاء على البريد.

2- **نائب المدير:** والذي يكون خاضعا لسلطة مدير الفرع ويقوم مقامه عند غياب هذا الأخير، تتمثل مهامه الأساسية في تحقيق نشاطات وأهداف الفرع وكذلك تسير الوسائل البشرية والعتاد إضافة إلى الجانب المتعلق بالميزانية وأمن الفرع

3- **المراقبة الداخلية:** تهدف إلى المراقبة الذاتية للفرع، حيث تنحصر في فرع سطيف في المراقبة المحاسبية، وتكون مسؤولة عن:

- ✓ التأكد من أن كل العمليات تم إدراجها في الحسابات الخاصة بها؛
- ✓ تسجيل ومراجعة العمليات المحاسبية التي تجرى في مختلف مصالح الفرع والتأكد من مطابقة التسجيلات مع الأوراق المحاسبية

✓ التعرف على الحسابات غير النشطة وإبلاغها إلى المصلحة المختصة

4- **مصلحة الصندوق:** تتمثل وظيفتها في

- ✓ استقبال الودائع وتنفيذ التحويلات من وإلى حساب الزبون.
- ✓ ضمان دفع وسحب الأموال (بالدينار أو بالعملة الصعبة)؛
- ✓ إصدار ومنح الشيكات ودفاتر التوفير

¹ هاجر زراقي، إدارة مخاطر الائتمانية في مصارف الإسلامية-دراسة حالة بنك البركة الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص مالية ومحاسبة معمقة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس سطيف، 2011، ص 160.

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر —

5- **مصلحة المحفظة:** وتمثل مهامه في:

✓ الاحتفاظ بالأوراق التجارية وسندات الصندوق المقدمة من طرف العملاء من أجل تحصيلها قبل تاريخ استحقاقها

✓ مقاصة الأوراق التجارية والشيكات وغيرها من القيم

✓ القيام بعملية الاكتتاب الاحتفاظ والرهن الحيازي السندات الصندوق

✓ دفع الأوراق التجارية

✓ إرسال القيم إلى البنوك الأخرى للتحصيل.

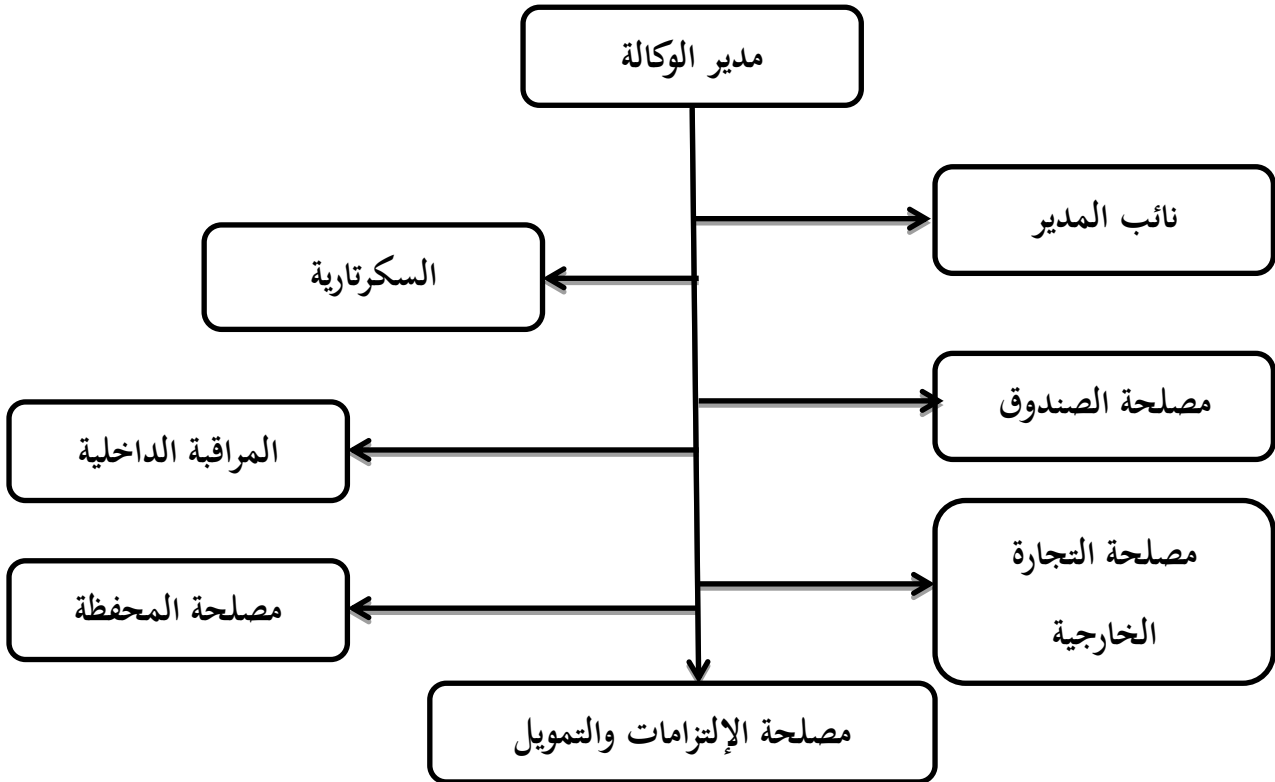
6- **مصلحة التجارة الخارجية:** وهي المسؤولة عن معالجة كل المعاملات المتعلقة بالتجارة الخارجية من توطين عمليات الاستيراد والتصدير، تسير ومتابعة حساب العملة الصعبة والتبادل النقدي وكذلك قبض السجلات القانونية حيث تكون تحت إشراف نائب المدير

7- **مصلحة الالتزامات والتمويل:** وهي التي تتولى مهمة تسيير القروض في الفرع، حيث تتفرع إلى:

✓ قروض المؤسسات تكون مسؤولة عن منح القروض المؤسسات وتسييرها سواء كانت هذه القروض ممثلة في قروض الاستغلال أو قروض الاستثمار.

✓ قروض الأشخاص: وهي التي تكون مسؤولة عن تسيير القروض الموجهة للأفراد.

الشكل رقم 02-02: الهيكل التنظيمي لبنك البركة وكالة الوادي 304



المصدر: من إعداد الطلبة بناء على المعلومات المقدمة من طرف بنك البركة الجزائري وكالة الوادي 304.

المطلب الثاني: دراسة حالة تمويلية على مستوى بنك البركة وكالة الوادي

يقوم بنك البركة بتقديم العديد من الخدمات والتي منها التمويل عن طريق تقنية الاعتماد الايجاري، لهذا سنتناول في هذا المطلب دراسة ومعالجة ملف تمويل لزبون بتقنية الاعتماد الايجاري.

أولاً: حجم التمويل بالاعتماد الايجاري لدى بنك البركة وكالة الوادي 304

الاعتماد الايجاري هو عقد إيجار أصول مقرون بوعده بالبيع لفائدة المستأجر، ويتعلق الأمر بتقنية تمويل حديثة النشأة نسبياً، حيث يتدخل في هذه العملية ثلاثة أطراف أساسيين هم:¹

1- مورد (الصانع أو البائع) الأصل

2- المؤجر (البنك أو المؤسسة إلى تشتري الأصل لغرض تأجييره لعميله) بنك البركة وكالة الوادي 304

3- المستأجر الذي يؤجر الأصل الذي يحتفظ بحق الاختيار في الشراء النهائي بموجب عقد التأجير.

يستنتج أن حق ملكية الأصل يرجع للبنك خلال طول مدة العقد، غير أن حق الاستغلال يعود للمستأجر. عند انتهاء مدة العقد يمنح للمستأجر أحد الخيارات الثلاث الآتية:

✓ العميل ملزم باقتناء الأصل (عقد ايجار تمليك)

✓ العميل له الخيار ما بين إعادة استئجار الأصل أو إعادته الى البنك (عقد الاعتماد الايجاري)

✓ يستأجر العميل مرة أخرى الأصل المؤجر (تجديد عقد الاعتماد الإيجاري).

الجدول 02-02: عدد المؤسسات الممولة من طرف بنك البركة لوكالة الوادي من 2016 إلى 2023

السنوات	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
عدد المؤسسات الممولة	07	10	12	10	5	20	20	17

المصدر: من إعداد الطلبة، بناء على المعطيات المقدمة من طرف بنك البركة لوكالة الوادي 304.

نلاحظ أن وتيرة النمو لتمويل المؤسسات بتقنية الاعتماد الايجاري تعززت مع مرور الأعوام من 2016 إلى 2023 ليتزايد العدد الإجمالي ويبلغ 20 مؤسسة ممولة سنتي 2021-2022، في حين انخفض إلى 17 مؤسسة ممولة سنة 2023، كما أن الانخفاض الشديد سنة 2020 يبرره مرور العالم والجزائر بالأزمة الصحية اواخر سنة

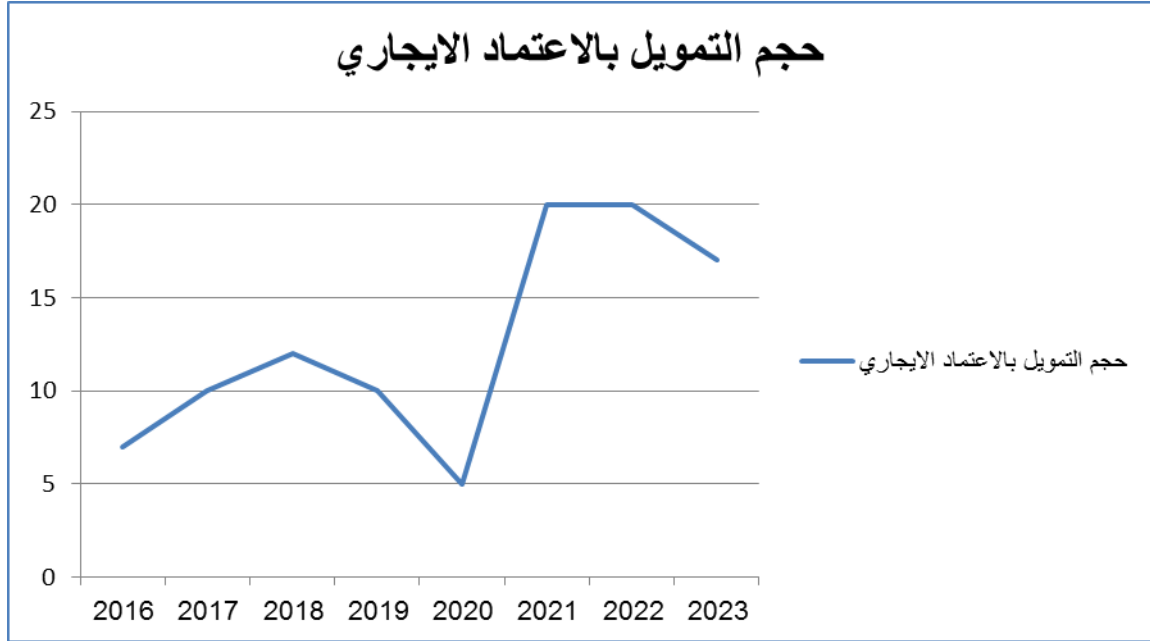
¹ <https://www.albaraka-bank.dz/?lang=ar>

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر —

2019 التي عصفت باقتصاديات الدول وشلت حركة ونشاط البنوك ومنها بنك البركة وكالة الوادي حيث قدر حجم التمويل بـ: 05 مؤسسات فقط.

الشكل 02-03: تطور التمويل بالاعتماد الايجاري لدى بنك البركة وكالة الوادي من 2016 إلى

2023



المصدر: من إعداد الطلبة، بناء على المعطيات المقدمة من طرف بنك البركة لوكالة الوادي 304.

ثانيا: أنواع التمويل بالاعتماد الايجاري لدى بنك البركة وكالة الوادي

يعتمد بنك البركة وكالة الوادي 304، على نوعين اثنين للتمويل بتقنية الاعتماد الايجاري وهما:

✓ التمويل بالاعتماد الايجاري للمنقولات: يشمل الآلات والمعدات، السيارات... وغيرها

✓ التمويل بالاعتماد الايجاري للمنقولات: يشمل العقارات من مباني.

الجدول 02-03: ملفات الاعتماد الايجاري الممولة من طرف بنك البركة الوادي من 2016 إلى

2023 حسب كل نوع

2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	السنوات	
10	10	10	00	05	10	06	03	للمنقولات	نوع
07	10	10	05	05	02	04	04	لغير المنقولات	الاعتماد الايجاري
17	20	20	5	10	12	10	07	المجموع	

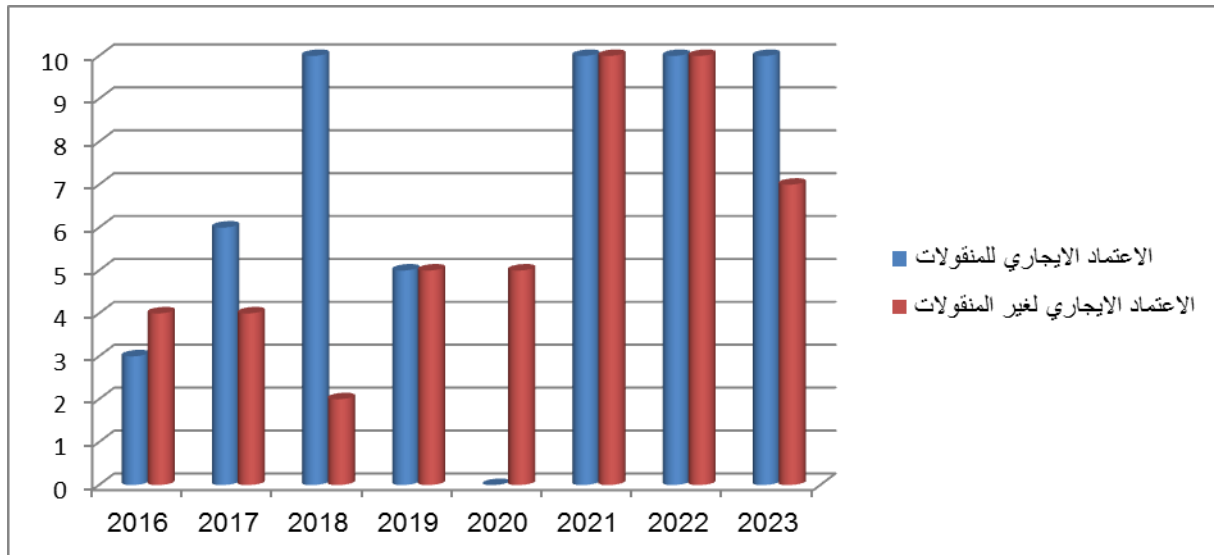
المصدر: من إعداد الطلبة، بناء على المعطيات المقدمة من طرف بنك البركة لوكالة الوادي 304.

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر —

نلاحظ من الجدول أعلاه، أن التمويل بتقنية الاعتماد الايجاري بنوعيه للمنقولات وغير المنقولات في تطور مع مرور الأعوام من 2016 إلى 2023، شهدت سنة 2018 اقبالا كبيرا على التمويل بتقنية الاعتماد الايجاري للمنقولات بمعدل 10 مؤسسات مقابل 02 مؤسسة مولت بالاعتماد الايجاري لغير المنقولات، ليتزايد العدد الإجمالي ويبلغ 10 مؤسسات ممولة سنتي 2021-2022، في النوعين، في المقابل انخفضت إلى 07 مؤسسات ممولة سنة 2023 بنوع الاعتماد الايجاري لغير المنقولات، كما أنه سنة 2020 لم يتم تمويل أي بمؤسسة بالاعتماد الايجاري للمنقولات، في حين تم تمويل 05 مؤسسات بالاعتماد الايجاري لغير المنقولات.

الشكل 02-04: يوضح تطور أنواع التمويل بالاعتماد الايجاري لدى بنك البركة وكالة الوادي من

2016 إلى 2023



المصدر: من إعداد الطلبة، بناء على المعطيات المقدمة من طرف بنك البركة لوكالة الوادي 304.

ثالثا: اجراءات التمويل بالاعتماد الايجاري للأصول المنقولة على مستوى بنك البركة وكالة الوادي 304

يقدم طالب التمويل بالاعتماد الايجاري للأصول المنقولة ملفا مكونا بالأساس من:¹

1- الملف المطلوب للتمويل بالاعتماد الايجاري للأصول المنقولة:²

- طلب تمويل موقع من الشخص المفوض بإلزام المقترض مع تحديد المبلغ والمدة.
- نسخة من السجل التجاري .
- شهادة ميلاد رقم 12 لمدير الشركة.

¹ معلومات مقدمة من طرف بنك البركة وكالة الوادي 304.

² الملحق رقم 01، يتضمن الملف المطلوب للتمويل بالاعتماد الايجاري للأصول غير المنقولة.

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الإيجاري في الجزائر —

- نسخة من CIN/PC سارية المفعول .
- تحديث CNAS، CASNOS.
- مستخرج من القوائم الضريبية
- الرقم الجبائي + MF رقم الإحصائي. NIS.
- الميزانية الضريبية و TCR والحسابات الملحقه لآخر سنتين (03) متتاليتين .
- أحدث وضعية المحاسبية
- قائمة الموردين
- قائمة العملاء.
- الخطة النقدية.
- خطة التوريد.
- الميزانية التقديرية للعام القادم
- قائمة البضائع المطلوبة حسب السنة
- التصريحات الشهرية G 50
- عقد الإيجار/عقد الملكية
- الدفتر العقاري، عقد الملكية.
- مخطط التعبئة
- تفاصيل الحسابات النشطة + السلبية لعام 2023/2022 (المورد، الديون الأخرى، العميل، المدينون الآخرون).

2- مراحل دراسة الملف على مستوى بنك البركة وكالة الوادي 304: يودع كامل الملف المذكور أعلاه بالإضافة للفاتورة الشكلية¹ للمنقولات المراد التمويل بها، مقابل وصل استلام، لدى مصلحة الالتزامات والتمويل، حيث تتم معالجة ملف التمويل بالاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة وفقا لثلاث مراحل:²

1-2 يتقدم الزبون الى مصلحة القروض للبنك مصحوب بالطلب والوثائق اللازمة حسب ما هو مبين في (الملحق رقم 01)، ويتم تعيين استمارة ومحاكاة (اتفاقية مبدئية) للزبون ومعرفة ثمن الشراء و ثمن الإيجار وهامش

¹ الملحق رقم 02، يتضمن فاتورة عتاد عبارة عن شاحنة رفع، من مورد صيني.

² معلومات مقدمة من طرف موظف مكلف بمصلحة الالتزامات والتمويل لبنك البركة وكالة الوادي 304.

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر —

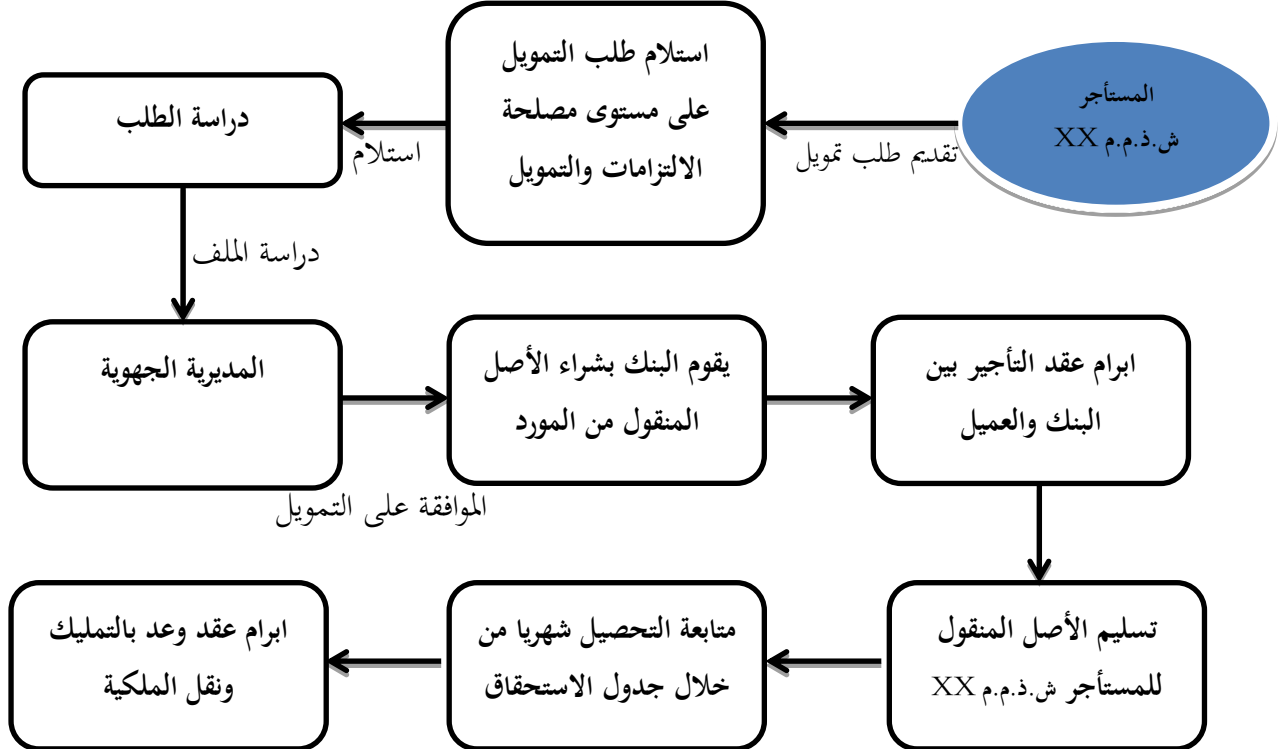
الربح. بعد الاتفاق المبدئي يتم دراسة طلب الزبون وذلك من خلال خرجة ميدانية للشركة ومعرفة مقرها ونشاطها ومن هنا يضع موظف البنك تقريرا مفصلا على المؤسسة لإكمال الدراسة المبدئية واعطاء الموافقة بعد دراسة الطلب ومعرفة القدرة المالية والادارية للشركة المستأجر.

2-2 إرسال الملف والتقرير والموافقة المبدئية للمديرية الجهوية، لتقدم بدورها الموافقة على منح الايجار للشركة وذلك حسب الشروط وقدرة المستأجر على تلبية جميع الشروط المتعلقة بالاعتماد الايجاري. ، ومنها:-
الدفعة الجدية (الأولية) المتفق عليها (من 10% إلى 35%)،-نسبة هامش الربح،-الضمانات: ضمانات رهن عقاري واذا لم يكن للمستأجر عقار يلجا إلى مؤسسات التطوير والاستثمار الصغير والمتوسط مثلا مؤسسة CGCI (هاته المؤسسة متعاقدة مع بنك البركة) مؤسسات التطوير والاستثمار تضمن نسبة 60%،-التأمينات: مثلا التأمين على الآلة أو السيارة،-الاتفاق على مدة الايجار.

2-3 يتم فيها امضاء العقود حسب الشروط المتفق عليها وجداول الاستحقاق لمعرفة بداية ونهاية تاريخ الايجار

ملاحظة: يترك العميل في المرحلة الأولى مدة بدون دفع ايجار متفق عليه إلى حين بدأ المستأجر في العمل والاستفادة من الأصل المؤجر، والتي قد تمتد من شهرين إلى عامين.

الشكل 02-05: الإجراءات المتبعة لتنفيذ عملية الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة على مستوى بنك



المصدر: من إعداد الطلبة بناء على معلومات مقدمة من طرف البنك

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر —

ويتم قيد عملية التمويل بالاعتماد الايجاري للمنقولات وفقا للجدول الموالي:

الجدول 02-04: يوضح قيد عملية تمويل بالاعتماد الايجاري للأصول المنقولة لصالح شركة ذات مسؤولية محدودة

الرقم التسلسلي	البيانات
01	اسم ولقب المؤجر: بنك البركة الجزائري وكالة الوادي 304
02	العنوان: حي الأصنام الوادي بلدية الوادي-الجزائر الوظيفة: بنك خاص
03	اسم ولقب أو العنوان الاجتماعي للمستفيد من الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة: العميل شركة ذات مسؤولية محدودة SARL XX السكن: بلدية الدبيلة-ولاية الوادي-الجزائر الوظيفة: مؤسسة مقولة
04	تعين المنقولات المؤجرة: شاحنة رفع 02 TRUCK CRANE VIN NO LXGCPA426PA002627 LXGCPA440PA011953 ENGINE No: 230207004287 / 220707014277
05	المبلغ الإجمالي لسعر المنقولات المؤجرة: 351.100.00 دولار
06	تاريخ عقد الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة: 28 أفريل 2023
08	الاستحقاقات: شهريا
09	مدة الإيجار: 62 شهرا

المصدر: بناء على الوثائق المقدمة من طرف بنك البركة لوكالة الوادي 304.

3- تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة: بعد قبول الملف يبدأ تنفيذ عقد الاعتماد الايجاري أين يلتزم كل طرف، المؤجر من جهته والمستأجر بمجموعة من الالتزامات، وفقا للاتفاق المبرم بينهما¹، قبل تسديد ثمن الأصول المنقولة يتعين على الفرع توقيع عقد الإعتماد الإيجاري لأصول المنقولة وفق النموذج المرفق يجب أن يحدد بوضوح في عقد التأجير تعيين الأصل المؤجر تعيينا دقيقا، مدة التأجير، مبلغ والإيجارات الواجب تسديدها، إلزامية تأمين الأصل مع الإنابة لصالح البنك، إضافة إلى البنود الأخرى المتعلقة بالإيجار، بعد التوقيع على العقد، يوقع العميل على السندات لأمر بمبلغ الإيجارات المتفق عليها.

¹ معلومات مقدمة من طرف موظف مكلف بمصلحة الالتزامات والتمويل لبنك البركة وكالة الوادي 304.

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر —

3-1 الشروط العامة: حيث يكون العقد بين بنك البركة الجزائري كشركة مساهمة رأسمالها 20مليار دج خاضعة لأحكام القانون رقم 03-11 المؤرخ في 26.08.2003 المتعلق بالنقد والقرض مقيدة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00 / ب / 0014294 الكائن مقره الاجتماعي بحي بوثلجة هويدف فيلا رقم 1 بن عكنون الجزائر، ينوب عنه في الإمضاء مدير الوكالة والشركة المسماة SARL، المقيدة بالسجل التجاري رقم B0599.....والكائن مقرها الاجتماعي CITE MARCHE COUVARTE eloued EL OUED¹.

3-2 جدول الاستحقاق: يلتزم المستأجر شركة ذات مسؤولية محدودة XX بتسديد الإيجارات المستحق على أقساط وفقا لجدول الاستحقاق المعد من قبل البنك اعتمادا على المعطيات التي قدمها المستأجر حول الثمن وشروط بيع الأصول وآجال التسليم والموضح كالتالي:

الجدول 02-05: جدول الاستحقاق للأصل المنقول المؤجر

الرقم	تاريخ الاستحقاق	الدفعة المستحقة خ.ض	مبلغ الضريبة	الدفعة المستحقة	مبلغ الأصل المتبقي
1	28/04/2023	16,845,763.96	0.00	16,845,763.96	30,713,294.07
2	28/10/2023	1,724,551.46	0.00	1,724,551.46	30,713,294.07
3	28/11/2023	671,309.74	0.00	671,309.74	30,329,409.57
4	28/12/2023	671,309.74	0.00	671,309.74	29,941,932.55
5	28/01/2024	671,309.74	0.00	671,309.74	29,550,829.40
59	28/07/2028	671,309.74	0.00	671,309.74	1,976,814.87
60	28/08/2028	671,309.74	0.00	671,309.74	1,324,004.82
61	28/09/2028	671,309.74	0.00	671,309.74	665,085.56
62	28/10/2028	671,309.65	0.00	671,309.65	0.00
المجموع		58,848,899.73	0.00	58,848,899.73	الوحدة دج

المصدر: وثائق مقدمة من مصلحة الالتزامات والتمويل لبنك البركة وكالة الوادي

حيث تم احتساب وتقدير أقساط الإيجار وفقا للمعطيات التي قدمها المستأجر حول ثمن وشروط بيع الأصول غير المنقولة وآجال التسليم وتاريخ دفع التسبيق وكذا عند الاقتضاء سعر صرف عملة الدفع عند تسديد كل قسط في

¹ معلومات مقدمة من طرف موظف مكلف بمصلحة الالتزامات والتمويل لبنك البركة وكالة الوادي 304.

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر —

حالة تعديل أحد هذه العناصر، يتم تسوية أقساط الإيجار بالزيادة أو النقصان، وفقا للمبلغ النهائي المدفوع إلى البائع الأول وكذا الضرائب العمولات والإتاوات وغرامات التأخير وأرباح أو خسائر الصرف والمصاريف الأخرى التي يكون قد أنفقها البنك من جراء هذا التعديل إذا تعلق الأمر بتأخر في التسليم¹.

وقد حدد المبلغ الاجمالي للإيجارات 58,848,899.73 دج خارج الضرائب والرسوم وقد التزم المستأجر بتسديد الإيجارات المستحقة على أقساط وفقا لجدول التسديد السابق. وفي حالة تأخر المستأجر عن سداد أي قسط من الأقساط في أجله تحل باقي الأقساط وتصبح جميعها حالة الأداء، كما يترتب عن هذا التأخير تسديد المستأجر لغرامة تأخير حسب النسبة المنصوص عليها في الشروط المصرفية

الجدول 02-06: يوضح الاستحقاقات بالأشهر

مميزات التمويل	
رقم المنشأة	2128
مبلغ المنشأة	55,021,710.00
الكمية المستخدمة	47,559,058.03
تاريخ الاستخدام	28/04/2023
رقم العملية	2973
طبيعة التمويل	شركة معدات التجارة
عدد الدفعات	62
فترة التأجيل (أيام)	
تكرار الدفع	1 شهر
معدل ضريبة القيمة المضافة	0%

المصدر: وثائق مقدمة من طرف البنك

نلاحظ من الجدول أعلاه، أن الدفعات المستحقة 62 شهرا، الدفعة الأولى تقدر بـ: 16,845,763.96 دج، وهي الدفعة الأكبر لتبدأ في التناقص بدءا بالدفعة الثانية والمقدرة بـ: 1,724,551.46 دج، أما باقي دفعات الإيجار فهي ثابتة بدءا بالدفعة الثالثة ومقدرة بـ: 671,309.74 دج، وطريقة تسديدها شهريا بمجموع 62 شهرا، كم أن عملية التمويل بالاعتماد الايجاري

¹ معلومات مقدمة من طرف البنك.

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر —

للأصول المنقولة معفاة من الرسم على القيمة المضافة TVA، وهو أحد أهم الامتيازات الممنوحة للاعتماد الايجاري والتي سبق ذكرها.

3-3-3 التزامات الأطراف: البنك والشركة المستأجرة ش.ذ.م.م XX

- 1- يسمح القانون الأساسي و/ أو الهيكل التنظيمي لممثل العميل بإبرام هذا العقد
- 2- يلتزم المستأجر بصفة قطعية دون قيد أو شرط بالالتزامات المكتتبة أو التي سيتم اكتتابها بموجب هذا العقد وكل التصرفات المرتبطة به
- 3- تم الحصول على كافة التراخيص الإدارية لإمضاء وتنفيذ هذا العقد لاسيما بالنظر إلى التشريع والتنظيم الساري المفعول
- 4- في حالة قيام البنك بإجراء قضائي بصدد نزاع متعلق بهذا العقد لا يمكن طلب أية حصانة قضائية أو تنفيذية لغرض الاعتراض على حجر الأموال سواء من قبل المستأجر أو باسمه. ويلتزم المستأجر طيلة مدة هذا العقد بتنفيذ التزاماته التعاقدية وكل التصرفات المرتبطة بها في آجالها ولاسيما الحصول على جميع التراخيص الضرورية لتنفيذ التزامات هذا العقد والعمل على بقاء سرياتها الامتناع عن تعديل أي عقد أو تصرف متعلق بهذا العقد دون الموافقة المسبقة للبنك احترام كافة الالتزامات المنصوص عليها في عقد شراء الأصول غير المنقولة من البائع الأول إبرام عقد صيانة على الأصول غير المنقولة مع شركة صيانة مؤهلة والإبقاء على سريانه تبقي التصريحات والضمانات المذكورة في هذه المادة سارية المفعول طيلة مدة هذا العقد
- 5- يتحمل المستأجر وحده مسؤولية الأضرار الجسدية أو المادية التي يتعرض لها الغير بسبب استخدام الأصول غير المنقولة أو جزء منها في حالة التعدي والتقصير ويضمن البنك في هذه الحالة من أي رجوع للغير عليه المستأجر بالإبقاء على التأمينات الواردة في هذه المادة سارية المفعول وبأن تنفذ بحرص وعلى نفقاته الخاصة كل يلتزم الالتزامات التي تنبثق عن هذه التأمينات أثناء مدة سريان هذا العقد وخاصة فيما يتعلق بالدفع المنتظم لأقساط التأمين، وعليه أن يقدم كل المستندات عند أول طلب من البنك. كما يجب أن تنص التأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة على مسؤولية المؤمنين في إعلام البنك في حالة ما إذا توقف المستأجر عن دفع التأمين أو في حال فسخ هذه التأمينات. وإذا ما لم ينفذ المستأجر أحد الالتزامات الخاصة بالتأمينات المنصوص عليها في هذه الفقرة يمكن للبنك إما أن يفسخ عقد الاعتماد الايجاري حسب الشروط المتضمنة في المادة 15 الآتي ذكرها أو يكتتب بمبادرته الشخصية التأمينات التي لم يكتتبها المستأجر على نفقة هذا الأخير.
- 6- يمكن للبنك أثناء سريان هذا العقد أن يقوم بإحالة حقوقه المترتبة عن هذا العقد إلى الغير. في هذه الحالة على هذا الغير المحال إليه أن يلتزم بمواصلة تنفيذ هذا العقد بنفس الشروط المنصوص عليها فيه لا يسمح

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر —

للمستأجر أن يتصرف في الأصول غير المنقولة ببيع أو رهن أو إيجار من الباطن أو غير ذلك ولا أن يقوم بتحويل العقد إلى شخص ثالث دون موافقة مكتوبة من البنك زيادة على ذلك في حالة تدخل شخص ثالث دائن للبنك أو دائن للمستأجر بدعوى مطالبة على كل الأصول غير المنقولة أو جزء منها عن طريق المعارضة أو الحجز، يجب على المستأجر أن يحتج ضد هذه الادعاءات و أن يبلغ البنك حالا حتى يحافظ مصالحه وإذا تم الحجز رغم ذلك، فإن للمستأجر الخيار بين أن يدفع في الآجال المحددة بالإيجارات المستحقة الباقية أو أن يعيد الأصول غير المنقولة الى البنك وعليه أن يتحمل كل النفقات و التكاليف المستحقة بصدد إجراء " رفع اليد " و يكون مسؤولا عن أي ضرر ناتج عن خطأ أو تأخير في إعلام البنك . ولا يمكن تجنب هذا الالتزام بالدفع إلا في الحالة الاستثنائية التي يتبين بموجبها أن الشخص الثالث يتدخل بوصفه دائن للبنك

7- كل رسم أو ضريبة أو أي حق آخر مستحق بالجزائر قد يتعلق بالإيجارات كما هي محددة أعلاه تقع على عاتق المستأجر وحده بما فيها الغرامات أو العقوبات المستحقة على الرسوم والضرائب أو الحقوق الأخرى

8- في حالة الدفع المسبق لأقساط الإيجار غير المستحقة بعد، وفي حالة موافقة البنك على ذلك، يتم مراجعة المبلغ الإجمالي للإيجار تبعا لذلك. كما يمكن مراجعة أقساط الإيجار المستقبلية سنويا وفق ارتفاع معدل إعادة الخصم المطبق من قبل بنك الجزائر وذلك بإضافة الفارق بين المعدل الساري في السنة المنقضية والمعدل الساري على الفترة التأجيلية الجديدة الى نسبة العائد المستند اليه في تحديد أقساط الإيجار لذلك بتاريخ هذا العقد، وللعمل الحق في هذه الحالة التسديد المسبق للإيجارات المتبقية على عاتقه.

كل أقساط الإيجار المدفوعة من قبل المستأجر بما فيها الدفعة المسبقة تعتبر ملكا للبنك ولا يحق للمستأجر المطالبة بها حتى في حالة فسخ عقد الإيجار في الحالات المنصوص عليها في المادة 15 أدناه. ويسمح للمستأجر للبنك صراحة بأن يقطع من أي حساب مفتوح باسمه المبالغ المستحقة للبنك بموجب هذا العقد كما يلتزم المستأجر باكتتاب البنك لسندات لأمر أو سفاتج، بقيمة الإيجارات المستحقة

9- يلتزم المستأجر بالمحافظة على الأصول غير المنقولة طبقا للقواعد الشرعية والأحكام القوانين والأعراف والتنظيمات المعمول بها حاليا ومستقبلا وفقا للمتطلبات المهنية والاحترافية والتكفل بالصيانة الدورية لها كما يلتزم المستأجر خلال مدة سريان هذا العقد باستعمال الأصول غير المنقولة طبقا للغاية التي استأجرت من أجلها والحفاظ عليها بحرص الرجل المهني. ويلتزم على وجه الخصوص بإجراء الاصلاحات المتعلقة بالصيانة الدورية أو التشغيلية التي يتبين أنها ضرورية أثناء تنفيذ هذا العقد، مع احترام المقاييس والنظم المعمول بها وكذا إخضاع الأصول غير المنقولة للمراقبة القانونية أو التنظيمية.

— الفصل الثاني — الجانب الواقعي للتمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر —

رابعاً- تقييم عملية التمويل بالاعتماد الايجاري لدى بنك البركة وكالة الوادي 304

بنك البركة وكالة الوادي يقوم بالتمويل بالاعتماد الايجاري وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة والقانون الجزائري لاسيما أحكام الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري، يقدم بنك البركة وكالة الوادي نوعين من الاعتماد الإيجاري تتمثل بالأساس في المنقولات مثل السيارات والمصانع الموجهة للاستعمال التجاري، وغير المنقولات مثل العقارات الموجهة للموظفين، ويمكن للمتعاملين الاقتصاديين طلب التمويل بأحد النوعين، أما بالنسبة للأفراد فيتم تمويلهم حصراً بالاعتماد الايجاري لغير المنقولات (العقارات الموجهة للاستفادة الشخصية فقط)، يمكن أن يكون المورد من خارج الدولة ونكون هنا أما عقد اعتماد ايجاري دولي كما هو الحال في دراسة ملف تمويل الشركة ذات مسؤولية محدودة.

يقوم بنك البركة وكالة الوادي بإجراءات الاعتماد الايجاري والاجراءات التقنية (فتح حساب بنكي واجراءات الرهن)، الاعتماد الايجاري للمنقولات أو غير المنقولات الممول من طرف بنك البركة وكالة الوادي معفى من أنواع الضرائب والرسوم مثل TVA، فقط حقوق تسجيل العقد تقع على عاتق المستأجر، وهي أحد أهم الامتيازات الممنوحة للاعتماد الايجاري من شأن هذا تشجيع المؤسسات والأفراد على طلب التمويل بهذه التقنية من جهة ودفع عجلة التنمية الاقتصادية. فحين أن السليبات تتمثل في الدفعة الأولية التي قد تصل إلى 35%، على عكس الجانب النظري الذي يكون التمويل فيه كلياً دون تمويل ذاتي، كذلك الزام المستأجر بعدم القيام بأي تعديلات تمس بالأصل المؤجر، كذلك يجب عليه وعلى عاتقه القيم بالإصلاحات والصيانة للأصل المؤجر والمحافظة عليه عناية الرجل الحريص رغم عدم بامتلاكه للأصل.

أما بخصوص دفع الأقساط وبدل الايجار تكون محددة مسبقاً وبناء على جدول الاستحقاقات المعد مع دفتر الشروط العامة للعقد، وأي تأخير يتحمل المستأجر غرامة، أما في حالة دفعه لقسط لم يحل أجله تتم مراجعة للمبلغ الاجمالي للإيجار تشجيعاً للمستأجر، كما أن جميع الأتعاب والمصاريف بما فيها أتعاب الموثقين والمحامين والمحضرين القضائيين ومحافظي البيع بالمزاد والوكيل العقاري ومصاريف تقييم الضمانات العينية المخصصة أو المقترحة وكذا مصاريف الاجراءات التي قد يتخذها البنك لتحصيل مبلغ الايجارات الخاصة بهذا العقد حالاً ومستقبلاً تكون على عاتق المستأجر وحده. تحول الملكية في عقد الاعتماد الايجاري لغير المنقولات (العقارات) بعد (20) عشرون سنة، أما بالنسبة لعقد الاعتماد الايجاري للمنقولات تحول الملكية للمستأجر ما من خمس (05) إلى سبع (07) سنوات.

خلاصة الفصل

يعتبر التمويل بتقنية الاعتماد الايجاري، من بين الطرق الأكثر ملائمة للمؤسسات والأفراد لما لها من مميزات وخصائص تجعلها تشجع المستثمرين وأصحاب المشاريع، فهي لا تتطلب تمويل ذاتي يثقل الذمة المالية لصاحب المشروع، وعليه وحسب ما تم دراسته ميدانياً يتعبر بنك البركة الجزائري وكالة الوادي من بين البنوك والمؤسسات المتخصصة الرائدة في تمويل مختلف المؤسسات والمشاريع الاقتصادية بصيغة الاعتماد الإيجاري.

ومن خلال دراسة حجم التمويل بالاعتماد الايجاري بنوعيه للمنقولات وغير المنقولات والتطور الذي شهده التمويل بهذه التقنية لدى بنك البركة وكالة الوادي، قمنا بدراسة ومتابعة ملف التمويل لأحد العملاء على مستوى ذات البنك، من خلال تقديم الملف المطلوب ليقوم البنك بدراسته ومعالجة الملف على مستوى مصلحة الالتزامات والتمويل، ثم ابرام اتفاق بين الطرفين البنك والعميل فيه جميع الشروط العامة والخاصة، تحديد جدول للاستحقاقات مدة الأقساط والايجار وغيرها، وفي نهاية العقد يتم ابرام عقد بيع الأصل المؤجر للمستأجر.

الخاتمة

من خلال دراسة موضوع "واقع التمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر"، فإن الاشكالية الرئيسية للدراسة تتمحور حول: ما هو واقع التمويل بالاعتماد الايجاري في بنك البركة الجزائري؟

- ولمعالجة اشكالية الدراسة، وبعد الامام بمختلف الجوانب التي تتعلق بالتمويل عن طريق الاعتماد الايجاري بجانبه النظري والتطبيقي، والتي تم تطبيق واقعها في بنك البركة الجزائري وكالة الوادي 304، توصلنا إلى نتائج مختلفة نلخص أهمها فيما يلي:

1- نتائج الدراسة على ضوء الفرضيات:

✓ الاعتماد الايجاري هو أحد أهم وسائل التمويل للمشاريع الاقتصادية في الجزائر، له عدة تعاريف ويمتاز بخصائص، وأنواع مختلفة؛

نظرا للمزايا المتعددة للاعتماد الايجاري العديدة التي تخدم تمويل المشاريع الاقتصادية سواء في بدايتها وفي حالة توسعها فهي لا تحتاج للتمويل الذاتي الذي يعتبر عائقا حقيقيا، وعليه تستطيع المؤسسات الطالبة للتمويل عن طريق الاعتماد الايجاري بمختلف أنواعه، الحصول على تمويل كامل لاستثماراتها والتخلص من قيود الاقتراض وتحقيق مزايا ضريبية، كما يمكنها اختيار معداتها بنفسها ومواكبة التطور التكنولوجي.

وبذلك يتلاءم التمويل بالاعتماد الايجاري بمختلف أنواعه وصوره مع مختلف المؤسسات والأفراد الطالبة للتمويل، وهو ما يؤكد صحة الفرضية الأولى نظريا، بينما في الجانب الواقعي يجب على المستأجر تقديم دفعة أولية أي تمويل ذاتي يصل إلى نسبة 35% من قيمة الأصل المؤجر.

✓ يتم التمويل بالاعتماد الايجاري عن طريق مراحل منها التي تسبق إبرام العقد وهي مرحلة التفاوض، وتنتهي بالاتفاق على التمويل عن طريق الاعتماد الايجاري؛

يتمحور نشاط التمويل بالاعتماد الايجاري في الشركات المتخصصة بهذا النشاط الأساسي والوحيد، اضافة للبنوك والمؤسسات المالية التي يكون نشاط التمويل بالاعتماد الايجاري هو أحد نشاطاتها، وهو ما تم تناوله في الدراسة الميدانية لدى بنك البركة وكالة الوادي، من خلال توضيح حجم التمويل بالاعتماد الايجاري بمختلف أنواعه.

وعليه الفرضية الثانية صحيحة، وتم التحقق منها في الفصل الثاني من هذه الدراسة.

✓ تمارس أنشطة التمويل بالاعتماد الايجاري إما في شركات متخصصة، أو من طرف البنوك المختلفة؛

تقنية الاعتماد الايجاري هي عملية تمويلية تمر بمراحل عدة بدءا بمرحلة التفاوض، ثم الاتفاق بين الطرفين البنك من جهته والعميل من جهة أخرى، لينتهي بالاتفاق على التمويل عن طريق الاعتماد الايجاري حسب أحد الأنواع المذكورة سابقا.

من خلال الفرضية الثالثة تم التحقق منها في الجانب النظري، من خلال دراسة مراحل تنفيذ تقنية الاعتماد الايجاري، إلا أن هذه الفرضية في الجانب الواقعي غير صحيحة لأن العميل يجد نماذج معدة مسبقا تقوم بها البنوك على غرار بنك البركة وكالة الوادي، أي أنها عقود نموذجية تحد من حرية الطرف المستأجر بل تلزمه بالقبول دون تفاوض على بنود الاتفاق وهي عقود اذعان حسب القانون.

✓ يواجه التمويل عن طريق الاعتماد الايجاري عدة صعوبات في بنك البركة وكالة الوادي تجعله غير قادر على تلبية الاحتياجات التمويلية للعملاء؛

من الصعوبات التي تواجه التمويل بالاعتماد الايجاري في الجزائر عامة وبنك البركة وكالة الوادي خاصة، هي ارتفاع تكلفته مقارنة بالقروض الممنوحة كذلك عدم قدرة المستأجر على فسخ العقد كونه يورد خصيصا للمستأجر ولا يمكن اعادة تأجيده لمؤسسة أخرى، ولا حتى اجراء تحسينات على الأصل المؤجر لعدم ملكيته، كما أن الخطر الذي يعود على البنك في تقادم الأصل المؤجر من جهة وفي حالة الفسخ لا يستطيع تأجيده لمؤسسة أخرى لعدم تطابقه ومتطلباتها، لهذا يصبح الأصل المؤجر عبأ على البنك.

تم التأكد من صحة هذه الفرضية في الدراسة النظرية، وكذا في الدراسة التطبيقية الواقعية.

2- التوصيات:

✓ بذل كل الجهود لبعث فروع لنشاط المؤسسات المالية المتخصصة في التمويل بالاعتماد الايجاري، وعدم تركيزها فقط في الجزائر العاصمة أو الولايات الكبرى، من شأن هذا تشجيع أصحاب المشاريع على التمويل من جهة، وخلق سوق تنافسية بين مختلف المؤسسات الناشطة في هذا المجال؛

✓ يجب على جميع الأطراف المتدخلة في تنفيذ تقنية الاعتماد الايجاري (البنك المؤجر، المورد، المستأجر) مراعات الدقة والوضوح في نقل التعليمات وشروط الخاصة بالاعتماد الايجاري سواء للمنقولات أو غير المنقولات، من شأن هذا ضمان تنفيذ العقد وصحته.

✓ توسيع انتشار ثقافة التمويل بالاعتماد الايجاري في أوساط المستثمرين الجزائريين عن طريق الدعاية والإشهار في مختلف وسائل الإعلام.

✓ يجب على البنوك عامة وبنك البركة الجزائري خاصة مراعاة نسبة التمويل الذاتي التي تعيق أصحاب المشاريع الصغيرة وتحد من الاستثمار، وعليه يجب أن تتراوح النسبة بين 1% إلى 5%، أو حسب حجم المشروع وقدرة طالب التمويل.

3- آفاق الدراسة:

أظهرت الدراسة عدة نقاط يمكن أن تكون موضوعات بحث مستقبلية مثل:

- ✓ شرعية الاعتماد التجاري كأحد صيغ التمويل المعتمدة في البنوك الإسلامية.
- ✓ مساهمة التمويل بالاعتماد التجاري في الاقتصاد الوطني.
- ✓ فعالية تقنية التمويل بالاعتماد التجاري لدى المؤسسات الناشئة.

قائمة المراجع

❖ الكتب:

1. الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، ط ثانية، الجزائر، 2001.
2. سميرة إبراهيم أيوب، اقتصاديات النقل، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2002.
3. عبير الصفدي الطوال، التأجير التمويلي مستقبل صناعة التمويل، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2015.
4. محسن أحمد الخضيري، التمويل بدون نقود، مجموعة النيل العربية، ط 1، 2001.
5. محمد كمال خليل الحمزاوي، اقتصاديات الائتمان المصرفي، منشأة المعارف، الطبعة الثانية، الاسكندرية، مصر، 2003.
6. هشام خالد، البنوك الإسلامية الدولية وعقودها مع إشارة خاصة لنظام التأجير التمويلي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2001.
7. هيثم صاحب عجم، علي محمد سعود، التمويل الدولي، دار الكندي، ط 1، طرابلس، 2002.

❖ المجالات:

1. أحلام بوقفة، واقع نشاط رأس المال المخاطر في الشركة المالية للاستثمارات المساهمة والتوظيف SOFINANCE، مجلة البحوث الاقتصادية والمالية، جامعة أم البواقي، الجزائر، المجلد 04، العدد 01، 2017.
2. أسماء مرابط، محمد دمانة، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري وتأثيره على الضمان وتمويل المشاريع الاقتصادية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، المجلد 10، العدد 02، 2019،
3. زكرياء جري وآخرون، دور الاعتماد الإيجاري في زيادة نشاط المؤسسات الصغيرة والمتوسطة دراسة قياسية للفترة 200/2019، مجلة الاقتصاد والتنمية، الجزائر، المجلد 09، العدد 02، 2021.
4. سارة علالي، زغيب مليكة، معوقات نشاط فرض الإيجار في الجزائر، عملة دراسات اقتصادية، العدد 94 الجندا، جوان 2017
5. سوسن زيرق زغيب مليكة، سوق فرض الإيجار في الجزائر الفرص والتحديات، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية، العدد 25، جامعة زيان عاشور الحلفة، جانفي 2016،

6. صالح بن نوي، التكييف القانوني لعقد الاعتماد الايجاري، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، الجزائر، المجلد 07، العدد 01.

7. مبروك بلعزم، النظام القانوني للاعتماد الايجاري للأصول المنقولة في القانون الجزائري، مجلة طبنة، الجزائر.

8. محمد العيد، بن حمودة محبوب، الاعتماد الايجاري أداة لتمويل التنمية الاقتصادية في الجزائر، les cahier de MECAS، رقم 03، 2007.

❖ الرسائل والأطروحات:

9. حبيبة مداس، الآليات المستحدثة في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم في العلوم الاقتصادية، تخصص نقود وتمويل، قسم العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2021-2022.

10. سوسن زريق، مساهمة فرض الإيجار في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر -دراسة ميدانية بولاية سكيكدة 2010-2015، رسالة دكتوراه في علوم التسيير تخصص: مالية المؤسسة، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي 2016-2017.

11. نوال اسلام، الاعتماد الايجاري كأداة حديثة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة دراسة حالة الجزائر، رسالة ماجستير في مالية المؤسسات، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر3، الجزائر، 2012-2013.

12. هاجر زراقي، إدارة مخاطر الائتمانية في مصارف الإسلامية-دراسة حالة بنك البركة الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص مالية ومحاسبة معمقة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة فرحات عباس سطيف، 2011.

13. هشام بن الشيخ، عقد الاعتماد الايجاري للأموال غير المنقولة، أطروحة دكتوراه في تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، الجزائر، 2018.

❖ المؤتمرات والملتقيات:

1. يعلوج بولعيد، تأجير الأصول الثابتة كمصدر التمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الملتقى الوطني حول المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ودورها في التنمية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، أبريل 2002.

❖ القوانين والمراسيم والأوامر:

1. الأمر رقم: 96-09 المؤرخ في: 10 يناير 1996 يتعلق بالاعتماد التجاري، الجريدة الرسمية عدد 03 المؤرخة في: 14 يناير 1996.
2. قانون المالية لسنة 1996 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995، الجريدة الرسمية، العدد 82، الصادرة تاريخ 31 ديسمبر 1995.

❖ المواقع الإلكترونية:

1. MINISTERE DES FINANCES, L'Activité De LEASING En Algérie, <http://www.mf.gov>.
2. <https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/2020-12-15-15-52-10>
3. El Djazair Idjar, <http://www.eldjazairidjar.dz>, 04/05/2024
4. بنك البركة الجزائري، تقدم البنك <http://albaraka-bank.com> 2024/05/22.
5. Arab Leasing Corporation, <http://www.arableasing-dz.com>, 22/09/2018.
6. Société Nationale de leasing, notice d'information pour Emission Obligatoire, Visa COSOB N° 2015/02 du 26 Août 2015
7. Société Nationale de leasing, <http://www.snl.dz/index.php/nos-produits/>, 03/05/2024
8. PRESENTATION "SOFINANCE", www.Sofinance.dz, 05/05/2024
9. SOCIETE DE REFINANCEMENT HIPOTHECAIRE SRH, **Notice D'Information, Emprunt Obligataire Institutionnel**, COSOB N°2017/02 du 06 Décembre 2017, [https://www.cosob.org/wp-](https://www.cosob.org/wp-content/uploads/2018/10/les-emetteurs-notice-SRH2017.pdf)
10. [content/uploads/2018/10/les-emetteurs-notice-SRH2017.pdf](https://www.cosob.org/wp-content/uploads/2018/10/les-emetteurs-notice-SRH2017.pdf)
11. Gulf Bank Algeria AGB, Rapport D'activité 2018, <https://www.agb.dz/PDFA-RapportdActivite2018AGB.html>
12. ARAB LEASING CORPORATION, Notice D'Information, Visa COSOB N° 06-04, 22 Juin 2006.
13. <https://www.mf.gov.dz/index.php/ar/2020-12-15-15-52-10>
14. <https://www.albaraka-bank.dz/lang=ar>, 25/05/2024
15. Arab Leasing Corporation, <http://www.arableasing-dz.com>, 22/09/2018.
16. El Djazair Idjar, <http://www.eldjazairidjar.dz>, 04/05/2024

ثانياً- المراجع باللغة الأجنبية:

❖ LES OUVRAGES:

- 1- Ammour Ben Halimma, **Pratique des Techniques Bancaires avec Référence à L'Algérie**, Edition Dahlab, 1997.
- 2- Richard A.Brealy, Stewart C.Myers, Pierre Laroche, **Principes de Gestion Financière des Sociétés**, MCGaw-Hill, 2ème édition , 1992.

❖ REVUES ET RAPPORTS

- 3- Youcef kherroubi, **la comptabilisation des contrats de location, une approche comparative**, Al ManhalMagazine, Vol 09, N°01, 2023.
- 4- Règlement NN°96-06 Fixant Les Modalités De Constitution Des Sociétés De Crédit- bail Et Les Conditions De Leur Agrément, 03 Juillet 1996.

❖ **MEMOIRES ET THESES**

- 5- Boubenna Lamri, **LE CREDIT-BAIL MODE DE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS**, Mémoire en Magistère en sciences économiques, Filière : Analyse Economique, facuté des sciences économiques et de gestion, Université d'Alger, Alger, 2009.

الملاحق

الملحق رقم: 01 ملف طلب التمويل بالاعتماد الايجاري



AGENCE ELOUED-(304)
Cite Lasnam El-Oued
Tel : 032-11-58-35/37
Fax : 032-11-58-62

DOSSIER CREDIT D EXPLOITATION

- 1-Demande de financement dument signé par la personne habilité à engager l'emprunteur précisant le montant et la durée.
- 2 - copies du registre du commerce.
- 3-acte de naissance n° 12 du gérant.
- 4-copie de la CIN/PC en cour de validité.
- 5-Mise à jour : CNAS, CASNOS,
- 6-Extrait des rôles des impôts.
- 7-matricule fiscale MF+ matricule NIS délivré de l'ONS.
- 08-bilans fiscaux et TCR et comptes annexes du deux (03) derniers exercices.
- 9- Situation comptable plus récente.
- 10- liste de fournisseur.
- 11- liste du client.
- 12-plan trésorerie.
- 13- plan d'approvisionnement.
- 14- bilan provisoire pour la prochaine année
- 15- liste des marchandises demande par année.
- 16- G 50
- 17-contrat de location/acte de propriété.
- 18- livret foncier, acte de propriété).
- 19- plan de charge
- 20- détaillies des compte 2022/2023 actif + passif (fournisseur, autres dettes , client ,autres débiteurs).

الملاحق

الملحق رقم: 02 فاتورة شراء شاحنة مقطورة

NEWINDU INTERNATIONAL LTD

SUITE 2801 SUPER OCEAN FINANCE CENTER 2067 WEST YAN AN ROAD SHANGHAI CHINA

COMMERCIAL INVOICE

DATE: 28 Mar 2023
INVOICE NO: NI2022F66H

TO THE ORDER OF BANQUE AL BARAKA D ALGERIE

ON BEHALF OF THE LESSEE SARL
CITE DEBILA EL OUED ALGERIA
FISCAL IDENTIFICATION NUMBER (NIF): 099939054225777

FROM: SHANGHAI PORT IN CHINA

TO: DJENDJEN PORT

TERM OF PAYMENT: 100% L/C AT SIGHT

MARKING	THE NATURE OF THE GOODS	SPECIFICATION	QTY	UNIT PRICE (USD)	VALUE AMOUNT FOB (USD)
N/M	02 TRUCK CRANE VIN NO.: LXGCPA426PA002627 / LXGCPA440PA011953 ENGINE NO.: 230207004287 / 220707014277	QY50KD	UNITS	CFR	
			DJENDJEN PORT		
		1	136,000.00	136,000.00	
		QY70KH	1	178,500.00	178,500.00
VALUE FREIGHT:					36,600.00
TOTAL CFR AMOUNT:					351,100.00

TOTAL AMOUNT: SAY US DOLLARS THREE HUNDRED FIFTY ONE THOUSAND ONE HUNDRED ONLY.

ORIGIN: CHINA
AS PER PROFORMA INVOICE NO NI2022F66H DATED 31-01-2023
CONTRAT: CFR DJENDJEN PORT

ORIGIN OF GOODS: CHINA
PAYMENT CONDITIONS: CFR DJENDJEN PORT
PROVENANCE OF GOODS: SHANGHAI PORT IN CHINA
FINAL DESTINATION OF GOODS: DJENDJEN PORT IN ALGERIA

NEWINDU INTERNATIONAL LTD
Authorized Signature

L/C NO: LC304/0020/23IR
REFERENCE LC304/0020/23IC
APPLICANT'S FISCAL IDENTIFICATION NUMBER (NIF): 099939054225777

الملاحق

الملحق رقم: 01-03 جدول الاستحقاق

جدول الاستحقاق Echéancier de remboursement

Agence : El-Oued
Cité El-Asnam El-Oued

Tél : 032 21 82 01
Fax : 032 21 52 78

Informations sur le client :	
N° CIF	258817
Nom prénom ou raison sociale:	SARL
Adresse :	CITE MARCHE COUVARTE Debila Debila El oued

Caractéristiques du financement :	
N° de facilité	2128
Montant de la facilité	55,021,710.00
Montant de l'utilisation	47,559,058.03
Date de l'utilisation	28/04/2023
N° de l'opération	2973
Nature du financement	Ijara équipement Corporate
Nombre de paiements	62
Période de différé (jours)	
Périodicité de paiements	1 Mois
Taux de TVA	0 %

N° الرقم	Date d'échéance تاريخ الاستحقاق	Echéance (HT) الدفعة المستحقة خض	Montant TVA مبلغ الضريبة	Echéance (TTC) الدفعة المستحقة	Capital restant مبلغ الأصل المتبقي
1	28/04/2023	16,845,763.96	0.00	16,845,763.96	30,713,294.07
2	28/10/2023	1,724,551.46	0.00	1,724,551.46	30,713,294.07
3	28/11/2023	671,309.74	0.00	671,309.74	30,329,409.57
4	28/12/2023	671,309.74	0.00	671,309.74	29,941,932.55
5	28/01/2024	671,309.74	0.00	671,309.74	29,550,829.40
6	28/02/2024	671,309.74	0.00	671,309.74	29,156,066.17
7	28/03/2024	671,309.74	0.00	671,309.74	28,757,608.62
8	28/04/2024	671,309.74	0.00	671,309.74	28,355,422.17
9	28/05/2024	671,309.74	0.00	671,309.74	27,949,471.92
10	28/06/2024	671,309.74	0.00	671,309.74	27,539,722.65
11	28/07/2024	671,309.74	0.00	671,309.74	27,126,138.81
12	28/08/2024	671,309.74	0.00	671,309.74	26,708,684.52
13	28/09/2024	671,309.74	0.00	671,309.74	26,287,323.55
14	28/10/2024	671,309.74	0.00	671,309.74	25,862,019.35
15	28/11/2024	671,309.74	0.00	671,309.74	25,432,735.01
16	28/12/2024	671,309.74	0.00	671,309.74	24,999,433.28
17	28/01/2025	671,309.74	0.00	671,309.74	24,562,076.57
18	28/02/2025	671,309.74	0.00	671,309.74	24,120,626.93
19	28/03/2025	671,309.74	0.00	671,309.74	23,675,046.06
20	28/04/2025	671,309.74	0.00	671,309.74	23,225,295.29

الملاحق

الملحق رقم: 02-03 جدول الاستحقاق

Agence : El-Oued
Cité El-Asnam El-Oued

Echéancier de remboursement

Tél : 032 21 82 01
Fax : 032 21 52 78

Informations sur le client :	
N° CIF	258817
Nom .prénom ou raison sociale:	SARL
Adresse :	CITE MARCHE COUVARTE Debila Debila El oued

Caractéristiques du financement :	
N° de facilité	2128
Montant de la facilité	55,021,710.00
Montant de l'utilisation	47,559,058.03
Date de l'utilisation	28/04/2023
N° de l'opération	2973
Nature du financement	Ijara équipement Corporate
Nombre de paiements	62
Période de différé (jours)	
Périodicité de paiements	1 Mois
Taux de TVA	0 %

N° الرقم	Date d'échéance تاريخ الاستحقاق	Echéance (HT) الدفعة المستحقة خ.ض	Montant TVA مبلغ الضريبة	Echéance (TTC) الدفعة المستحقة	Capital restant مبلغ الأصل المتبقى
21	28/05/2025	671,309.74	0.00	671,309.74	22,771,335.61
22	28/06/2025	671,309.74	0.00	671,309.74	22,313,127.62
23	28/07/2025	671,309.74	0.00	671,309.74	21,850,631.57
24	28/08/2025	671,309.74	0.00	671,309.74	21,383,807.32
25	28/09/2025	671,309.74	0.00	671,309.74	20,912,614.38
26	28/10/2025	671,309.74	0.00	671,309.74	20,437,011.86
27	28/11/2025	671,309.74	0.00	671,309.74	19,956,958.49
28	28/12/2025	671,309.74	0.00	671,309.74	19,472,412.62
29	28/01/2026	671,309.74	0.00	671,309.74	18,983,332.21
30	28/02/2026	671,309.74	0.00	671,309.74	18,489,674.82
31	28/03/2026	671,309.74	0.00	671,309.74	17,991,397.62
32	28/04/2026	671,309.74	0.00	671,309.74	17,488,457.38
33	28/05/2026	671,309.74	0.00	671,309.74	16,980,810.45
34	28/06/2026	671,309.74	0.00	671,309.74	16,468,412.79
35	28/07/2026	671,309.74	0.00	671,309.74	15,951,219.95
36	28/08/2026	671,309.74	0.00	671,309.74	15,429,187.04
37	28/09/2026	671,309.74	0.00	671,309.74	14,902,268.78
38	28/10/2026	671,309.74	0.00	671,309.74	14,370,419.44
39	28/11/2026	671,309.74	0.00	671,309.74	13,833,592.88
40	28/12/2026	671,309.74	0.00	671,309.74	13,291,742.51

Agence : El-Oued
Cité El-Asnam El-Oued

Echéancier de remboursement

Tél : 032 21 82 01
Fax : 032 21 52 78

Informations sur le client :	
N° CIF	258817
Nom ,prénom ou raison sociale:	SARL
Adresse :	CITE MARCHÉ COUVARTE Debila Debila El oued

Caractéristiques du financement :	
N° de facilité	2128
Montant de la facilité	55,021,710.00
Montant de l'utilisation	47,559,058.03
Date de l'utilisation	28/04/2023
N° de l'opération	2973
Nature du financement	Ijara équipement Corporate
Nombre de paiements	62
Période de différé (jours)	
Périodicité de paiements	1 Mois
Taux de TVA	0 %

N° الرقم	Date d'échéance تاريخ الاستحقاق	Echéance (HT) الدفعة المستحقة خ.ض	Montant TVA مبلغ الضريبة	Echéance (TTC) الدفعة المستحقة	Capital restant مبلغ الأصل المتبقى
41	28/01/2027	671,309.74	0.00	671,309.74	12,744,821.33
42	28/02/2027	671,309.74	0.00	671,309.74	12,192,781.88
43	28/03/2027	671,309.74	0.00	671,309.74	11,635,576.26
44	28/04/2027	671,309.74	0.00	671,309.74	11,073,156.12
45	28/05/2027	671,309.74	0.00	671,309.74	10,505,472.67
46	28/06/2027	671,309.74	0.00	671,309.74	9,932,476.65
47	28/07/2027	671,309.74	0.00	671,309.74	9,354,118.34
48	28/08/2027	671,309.74	0.00	671,309.74	8,770,347.56
49	28/09/2027	671,309.74	0.00	671,309.74	8,181,113.66
50	28/10/2027	671,309.74	0.00	671,309.74	7,586,365.51
51	28/11/2027	671,309.74	0.00	671,309.74	6,986,051.51
52	28/12/2027	671,309.74	0.00	671,309.74	6,380,119.57
53	28/01/2028	671,309.74	0.00	671,309.74	5,768,517.12
54	28/02/2028	671,309.74	0.00	671,309.74	5,151,191.09
55	28/03/2028	671,309.74	0.00	671,309.74	4,528,087.91
56	28/04/2028	671,309.74	0.00	671,309.74	3,899,153.53
57	28/05/2028	671,309.74	0.00	671,309.74	3,264,333.37
58	28/06/2028	671,309.74	0.00	671,309.74	2,623,572.35
59	28/07/2028	671,309.74	0.00	671,309.74	1,976,814.87
60	28/08/2028	671,309.74	0.00	671,309.74	1,324,004.82

الملاحق

الملحق رقم: 04-03 جدول الاستحقاق

Agence : El-Oued
Cité El-Asnam El-Oued

Echéancier de remboursement

Tél : 032 21 82 01
Fax : 032 21 52 78

Informations sur le client :	
N° CIF	258817
Nom ,prénom ou raison sociale:	SARL
Adresse :	CITE MARCHE COUVARTE Debila Debila El oued

Caractéristiques du financement :	
N° de facilité	2128
Montant de la facilité	55,021,710.00
Montant de l'utilisation	47,559,058.03
Date de l'utilisation	28/04/2023
N° de l'opération	2973
Nature du financement	Ijara équipement Corporate
Nombre de paiements	62
Période de différé (jours)	
Périodicité de paiements	1 Mois
Taux de TVA	0 %

N° الرقم	Date d'échéance تاريخ الاستحقاق	Echéance (HT) الدفعة المستحقة ح.ض.	Montant TVA مبلغ الضريبة	Echéance (TTC) الدفعة المستحقة	Capital restant مبلغ الأصل المتبقي
61	28/09/2028	671,309.74	0.00	671,309.74	665,085.56
62	28/10/2028	671,309.65	0.00	671,309.65	0.00
Total		58,848,899.73	0.00	58,848,899.73	

Signature du client (précédé par la mention : Lu et approuvé)

الملحق رقم: 01-04 وعد بالتملك بالبيع

وعد بالتملك بالبيع

الشروط العامة

بين :

1- بنك البركة الجزائري شركة مساهمة رأسمالها 20,000,000,000.00 دج خاضعة لأحكام القانون رقم 11-03 المؤرخ في 2003.08.26 المتعلق بالنقد و القرض مقيدة في السجل التجاري لولاية الجزائر تحت رقم 00/ ب / 0014294 الكائن مقره الاجتماعي بحي بوتلجة هويدف فيلا رقم 1 بن عكنون الجزائر، ينوب عنه في الإمضاء السيد بصفته مدير وكالة

ويشار إليه فيما يلي البنك (البائع)

SARL

2- و الشركة المسماة

99B

المقيدة بالسجل التجاري رقم

مقرها الاجتماعي ب CITE MARCHÉ COUVARTE eloued EL OUED

و ينوب عنه (لـ) في الإمضاء على هذا العقد السيد بصفته

ويشار إليه فيما يلي العميل (المشتري)

تمهيد:

بالإشارة إلى أحكام النظام الأساسي لبنك البركة الجزائري و التزامه بالتعامل وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية بالإشارة إلى الشروط المصرفية السارية المفعول لدى بنك البركة الجزائري بالإشارة إلى اتفاقية الحساب الجاري الموقعة بين بنك البركة الجزائري و المستأجر عند فتح الحساب والتي تعتبر جزءا لا يتجزأ من هذا العقد حيث أن المستأجر طلب من البنك شراء العين المؤجرة الموصوفة في عقد الاجارة على أن يستأجرها من البنك على سبيل الاجارة المنتهية بالتمليك للأفراد حيث أن البنك وكل المستأجر بمهمة اختيار صاحب العقار و التفاوض معه و تقرير مواصفات وكميات و خصائص و ثمن شراء العقار المراد استأجره و توقيع العقد التجاري المتعلق بذلك و تسلم الأصول المؤجرة نيابة عنه حيث أن البنك اشترى العين المؤجرة بناء على طلب المستأجر و لغرض تأجيرها له على سبيل الاجارة المنتهية بالتمليك للأفراد حيث أن المستأجر طلب من البنك تملكه العين المؤجرة على أساس الاجارة المنتهية بالتمليك للأفراد بعد تسديد كامل أقساط الايجارات المحددة في جدول التسديد المعد عند تعبئة التمويل حيث أن الطرفان يتمتعان بالأهلية القانونية و الشرعية الخالية من أي عيب لإبرام هذا الوعد حيث أن الطرفان راضيان فقد اتفق على ما يلي

المادة الأولى: الموضوع

بطلب من المستأجر يلتزم البنك بموجب هذا العقد بتمليك العين المؤجرة المذكورة في المادة الثانية أدناه للمستأجر الذي قبل بذلك وفقا للشروط المنصوص عليها في هذا الوعد

المادة الثانية: تعيين الأصول المؤجرة

الأصول غير المنقولة موضوع الوعد مبين أوصافها في طلب التمويل و الذي يعد جزءا لا يتجزأ من منه

الملحق رقم: 02-04 وعد بالتملك بالبيع

المادة الثالثة: ثمن البيع

يلتزم البنك بأن يتم بيع العين المؤجرة بدون أي ضمان منه بعد انتقال ملكية العين المؤجرة الى العميل، مقابل تسديده لمبلغ 1.000 دج و هذا بشرط امتثاله للشروط الواردة في المادة الرابعة أدناه من هذا العقد و كذا تلك المنصوص عليها في عقد الإجارة

المادة الرابعة: شرط الخيار النهائي

تنتقل ملكية العين المؤجرة للعميل عند انتهاء عقد الإجارة بشرط تنفيذ كل الالتزامات المنصوص عليها في عقد الإجارة و خصوصا دفع كل الأقساط و الضرائب و الرسوم و المصاريف و النفقات و العمولات المذكورة في هذا الوعد

المادة الخامسة: الشروط و التكاليف

ان هذا الوعد تم تحت الشروط و التكاليف القانونية العادية في مثل هذا الشأن و خاصة منها الآتي ذكرها و التي يلتزم المشتري بتنفيذها و القيام بها العميل العقار المبيع على حالته الراهنة التي هو مطلع عليها من غير الرجوع على البائع لأي سبب كان و خاصة لرداءة البناءات أو أخطاء تحديد المشتريات أو المساحة أو لاشتراك في حائط

يحمل المشتري الارتفاقات السلبية الظاهرة و الباطنة المستمرة و غير المستمرة المترتبة أو التي يمكن ترتيبها على العقار المبيع، و له الحق في الاستفادة من الارتفاقات الايجابية ان وجدت دون أن يمنح هذا الشرط لأي كان حقوقا أكثر مما يستحق بمقتضى سندات صحيح لم تسقط بالتقادم أو بقانون الشهر العقاري و في هذا الصدد أقر البائع أن لا علم له بارتفاقات أخرى قد تكون قد ترتبت على هذا العقار و أنه شخصيا لم يمنح أي ارتفاقات و لم يسمح لأي حد باكتسابها

يسدد المشتري من يوم تملكه للعقار المبيع جميع المساهمات الاتوات، الضرائب، الاشتراكات و التكاليف الأخرى كيف كانت أو التي سترتب على العقار ابتداء من تاريخ التملك

يؤدي العميل جميع المصاريف، الرسوم و الضرائب و الحقوق و أتعاب التوثيق الواجبة على هذا العقد و توابعه القانونية و العدلية المترتبة على المشتري

المادة السادسة: الوثائق المرتبطة بالعقد

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

المادة السابعة: الموطن

من أجل تنفيذ هذا الوعد اختار الطرفان موطنهما العنوانين المذكورة في التمهيد أعلاه

المادة الثامنة : النزاعات

كل خلاف متعلق بتفسير أو تنفيذ هذا الوعد يرفع إلى المحكمة التي يقع المقر الرئيسي للبنك في دائرة اختصاصها، دون أن يمنع ذلك المؤجر من إمكانية اللجوء إلى أية محكمة أخرى يملك في دائرة اختصاصها المستأجر أصولا يتخلى المستأجر صراحة أمام المحاكم عن التمسك بأي امتياز بالحصانة القضائية أو التنفيذية الذي قد يمكنه الاستفادة منه

المادة التاسعة: عدد النسخ

حرر هذا الوعد من ثلاث نسخ أصلية موقعة من الطرفين بارادة حرة خالية من العيوب الشرعية و القانونية

في 28/05/2024

حرب الوادي

البنك