

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry of High Education and Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييج -

University of Mohamed el Bachir el Ibrahim

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون الأعمال

الموسومة بـ:

الاعتماد الأيجاري في التشريع الجزائي

إشراف:

د. بن يحيى بشير

إعداد الطالبين:

- جبارني الهاشمي

- بوعرورة بلال

لجنة المناقشة

(اللقب والاسم)	(الرتبة)	(الصفة)
زاوي رفيق	أستاذ محاضر - ب -	رئيسا
بن يحيى بشير	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا ومقررا
عشاش حمزة	أستاذ محاضر - ب -	ممتحنا

السنة الجامعية 2022-2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وما اوتيتم من العلم الا قليلا...

سورة الاسراء: الاية 85

اهداء

الى من زرع في قلبي الحب والامل بأقدس دعوات الخير والتوفيق

وعلماني ان الاجتهاد هو باب النجاح

الى سندي ابي الحبيب

الى من جعل الله الجنة تحت اقدامها امي الغالية

- اطال الله في عمرهما -

الى من اشد بهم ازري عائلتي الخالية،

اخي العزيز وجميع اخواتي ادامهم الله لي

الى كل من قد لي يد المساعدة من قريب أو بعيد وكان وراء دفعي وتشجيعي لإنهاء هذا

العمل المتواضع.

شكر وتقدير

لله الحمد والشكر الذين علي من فضله العظيم ومنحني الصبر الجميل وأعانني على انجاز

هذا البحث اما بعد:

اتقدم بجزيل الشكر إلى الاستاذ المشرف بن يحي بشير على نصائحه وإرشاداته طيلة مدة

انجاز البحث

كما اتقدم بالشكر لأعضاء لجنة المناقشة الذي تفضلوا علينا بمناقشة هذا البحث وإثراء

مختلف جوانبه

دون ان ننسى الاساتذة الذين اشرفوا على تأطير دفعة ماستر قانون اعمال.

والى كل من ساهم من قريبا ومن بعيد في انجاز هذا البحث.

مقدمة

مقدمة:

لقيام أي مشروع اقتصادي مهما كان حجمه أو مجاله، ولضمان بقائه في دائرة المنافسة يكون رهينا بفكرة التمويل طوال فترة وجوده وذلك لمواجهة أي متغير من المتغيرات الاقتصادية والاجتماعية خاصة خلال النهضة التكنولوجية التي يشهدها العالم.

وتكون عملية تجهيز أي مشروع اقتصادي بمختلف المعدات والآلات الجديدة سواء عند إنشائه أو تجديد معداته بعد مرور مدة من الزمن على إنجازهِ تحتاج إلى راس المال الذي يعد أساس أي استثمار وهذا بسبب عدم استطاعة المشاريع تلبية كافة نفقات الإنتاج الباهظة، وما يتبعها من نفقات إضافية.

لذلك يعتبر التمويل هو الهدف الأساسي الذي تسعى إليه المشاريع الاقتصادية سواء كانت مملوكة من طرف اشخاص طبيعية أو معنوية ومصادر التمويل قد تعددت واختلفت بمرور الأيام ويتطرا ميدان المعاملات التجارية ففي الأزمنة السابقة لم يكن هناك مصدر تمويل المشاريع غير رأس مال الشخص فقد كان الأشخاص لا يقومون على التفكير في إنجاز المشاريع مالم يكن لهم راس مالهم الخاص ومع تطور الحياة التجارية أصبحت هناك عدة مجالات أخرى تسمح للأفراد بإنجاز المشاريع متعددة سواء كانت صغيرة أو كبيرة وهذا عن طريق تمويل هذه المشاريع بالقرض تمنحهم لهم البنوك مقابل فوائد محددة مسبقا وحتى المشاريع الكبرى أصبحت تتطور وتتجدد من خلال القرض أو من خلال السندات والأسهم وهكذا إزداد تطور المعاملات التجارية وظهرت العديد من النظم القانونية التي تسمح بتمويل المشاريع التجارية وتساهم في الولوج إلى عالم التجارة وبظهور الاعتماد الإيجاري موضوع مذكرتنا كوسيلة تمويلية حلت العديد من المشاكل المتعلقة بالتمويل التجاري وذلك على إعتبار أنه يمنح العديد من الخيارات الإضافية التي تتوفر في العقود أو النظم الأخرى وهو من عقود التمويل بالإئتمان التي أصبحت من مظاهر الاقتصاد المعاصر وإبتكرها الفكر القانوني نتيجة عجز عقود الإئتمان التقليدية عن تلبية التمويل اللازم للمشاريع الاقتصادية،

غير أن هذا أدى إلى ظهور العديد من التساؤلات أو اختلافات حوله وهذا من قبل الفقهاء إضافة إلى تعدد تشريعات أو إختلافات حول الطبيعة القانونية لعقد الليزنج ثم أخذت في انتشاره تحت مسميات كبيرة منها مصطلح الاعتماد الإيجاري الذي يتبناه المشرع الجزائري عند سنه للأمر 96-09.

أهمية الاعتماد الإيجاري:

- يساهم عقد الاعتماد الإيجاري في مواكبة التكنولوجيا التي يمكن الاستفادة منها وذلك بالنهوض اقتصاديا لاسيما في الحصول على الأجهزة سريعة التطور.
- يشكل تطوير الإستثمار في قطاع الاعتماد الإيجاري ركيزة اساسية لدعم النمو الإقتصادي وذلك بتوجيه التمويل للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي تعتبر حيز الزاوية في التنمية الإقتصادية ولكن الاعتماد الإيجاري يتوافق مع الشريعة الإسلامية تكون له قابلية خاصة في المجتمع.
- المساهمة في دفع عجلة التنمية الإقتصادية وذلك من خلال تشجيع الإستثمار
- استفادة الممول من الإعفاءات المتعلقة بأصول المؤجر التي يمكن أن يتمتع بها المستأجر بالإعفاء من الرسوم الجمركية.
- عقد الاعتماد الإيجاري يمكن للمستأجر من حيازة أدوات الإنتاج اللازمة لممارسة نشاطه دون الحاجة إلى شرائها.
- لعقد الاعتماد دور مهم في ربط الصلة بين المؤسسات التي تملك مخزون كبير من وسائل الإنتاج التي يصعب على المتعاملين الإقتصاديين اقتناؤها ومن بين المؤسسات التي تعاني من صعوبات مالية تحول دون شراء هذه الوسائل.

أسباب إختيار الموضوع:

- دوافع ذاتية تتمثل في الميل الشخصي والرغبة في كشف مضامين هذا العقد.
- دوافع موضوعية تتعلق بحاجة المشاريع إلى التمويل وذلك امام ضعف التمويل المصرفي الجزائري التقليدي وصعوباته.

-موضوع يستحق دراسته وذلك لارتباطه بالاقتصاد والاستثمار الوطني خاصة وأن الجزائر تتولى اهتمام كبير بالمشاريع الاستثمارية خلال هذه المرحلة.
-الرغبة في معرفة خبايا الموضوع الذي يخص عقد الاعتماد الإيجاري كوسيلة جديدة للتمويل، ضمن تخصص الدراسات العليا، ومحاولة إثراء المكتبة بالبحث في هذا الموضوع.

المنهج المعتمد:

ان البحث في هذا الموضوع يستدعي الاستعانة بعدة مناهج علمية فمن بينها المنهج التحليلي وذلك بتحليل الأحكام التي جاء بها الأمر 09-96 والمنهج المقارن في بعض الأحيان لا جراء مقارنة مع تشريعات اخرى.
الأهداف:

-توضيح مختلف الجوانب القانونية الخاصة بعقد الاعتماد الإيجاري في إطار الأمر 09-96.

-فهم هذه التقنية للاستفادة منها خاصة لأن هاذ النظام يمكن ان يحقق نجاحا كبيرا في الجزائر إذا تم تجسيده بطريقة جيدة على أرض الواقع.
-إثراء المكتبة بالبحث في هذا الموضوع.

الصعوبات:

-قلة المراجع الجزائرية المتخصصة في هذا الموضوع سواء كانت فقهية أو مادة قضائية كون الموضوع ذو جانب اقتصادي مما ادى إلى صعوبات في تفكيك مصطلحاته وجعلها قانونية أكثر من اقتصادية.
-الأبحاث التي تناولته اهتمت بالتجربة الفرنسية وأهملت التجربة الانجلوسكسونية رغم ان التجربة الجزائرية لعقد الاعتماد الإيجاري حاولت التوسط بين التجريبتين.

الإشكالية:

ماهو النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري في التشريع الجزائري والتشريعات المقارنة ؟ وللإجابة على إشكالية الموضوع المذكور سابقا قد تم تقسيم الموضوع إلى خطة ثنائية قوامها فصلين:

الفصل الأول الإطار المفاهيمي لعقد الاعتماد الإيجاري مقسم بدوره إلى مبحثين:

تناولنا في المبحث الأول مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري

المبحث الثاني اشكالية تكييف عقد الاعتماد الإيجاري.

الفصل الثاني خصصناه للإطار التنظيمي لعقد الاعتماد الإيجاري يتضمن كذلك

مبحثين:

المبحث الأول تكوين عقد الاعتماد الإيجاري.

المبحث الثاني تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لعقد الاعتماد الإجاري

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الاعتماد الإيجاري

يمثل الاعتماد الإيجاري وسيلة من وسائل التمويل العينية حيث يمكن المشروع الإستثماري من الحصول على الرأسمالية التي يحتاجها في إنشائه أو في توسيعه دون تجميد جزء كبير من الرأسمالية لشرائه وإنما يتم ذلك في مقابل إلتزامه لأداة القيمة الإيجارية التي يتفق عليها مع شركة التأجير طوال مدة العقد وفي النهاية المدة يكون له خيارين بين تملك المعدات مقابل ثمن أقل عن قيمتها التجارية، ويأخذ بعين الاعتبار الأقساط المدفوعة على سبيل الأجرة أو له تجديد استئجارها بعقد جديد وثمان جديد أو رد تلك المعدات عند إنعدام الحاجة إليها.

وعرض الاعتماد الإيجاري من العقود الحديثة نسبيًا، إذ أنه لم يظهر في الواقع العملي، إلا بعد التطور الذي عرفته البيئة التجارية والعلاقات الناشئة عنها، ولذلك إختلف الفقه القانوني في تعريفه لهذا العقد لحدائته وإقترابه من غيره من العقود في كثير من أحكامه وباعتباره عقدا كسائر العقود، يتعين لانعقاده انعقادا صحيحا ان يتم تحديد مضمونه وكذا طبيعته القانونية . وعليه وفي هذا الفصل الذي قسمناه إلى مبحثين اثنين سنتناول في المبحث الأول مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري وفي المبحث الثاني سنتعرض فيه إلى صور عقد الاعتماد الإيجاري.

المبحث الأول: مفهوم الاعتماد الإيجاري.

الإيجار التمويلي تقنية حديثة نسبيًا، لم تظهر في الواقع العملي إلا بعد التطور الذي عرفته البيئة التجارية والعلاقات الناشئة عنها، وللتعرف على مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري لابد من الوقوف عند مختلف التعريفات لهذا العقد وعلى ضوء هذه التعريفات سنستخرج أهم عناصر التي تميزه عن سائر العقود المشابهة له باعتباره من العوامل المساعدة على تفسير

الفصل الأول..... الاطار المفاهيمي لعقد الاعتماد الايجاري

قواعده¹، هذا من جهة ومن جهة أخرى تحديد الصور التي يتخذها في الواقع العملي وعليه فإن محور الدراسة لمفهوم عقد الاعتماد الإيجاري سيكون كالتالي:

المطلب الأول تعريف الاعتماد الإيجاري وخصائصه

المطلب الثاني : صور عقد الاعتماد الإيجاري

المطلب الأول : تعريف الاعتماد الإيجاري وخصائصه.

اختلفت الآراء حول تعريف عقد الاعتماد الإيجاري، لكن هناك شبه إتياف حول الخصائص التي تميزه لذلك سنتناول في هذا المطلب وخصائصه في فرع ثاني.

الفرع الأول تعريف عقد الاعتماد الإيجاري.

أثار خلاف في الفقه حول تعريف عقد الاعتماد الإيجاري حسب الزاوية التي ينظر منها إليه على الرغم من إتياف أغلب تلك التعاريف على العناصر الأساسية المكونة لهذا العقد فأيد البعض تعريف الذي جاءت به المادة الأولى من القانون الفرنسي رقم 455 لسنة 1966 من القانون التجاري اذ عرفت بأنه (عمليات تأجير أموال منقولة أو عقارية يقوم المؤجر بشرائها من أجل ذلك تأجير على ان تسمح تلك العمليات للمستأجر بتملك الأموال المؤجرة في نهاية مدة الإيجار)²، بينما ذهب فريق آخر من الفقه إلى تعريفه بأنه عقد يلتزم فيه أحد الأشخاص بتمويل إستغلال معقول أو عقار في مشروع إقتصادي يحتبب فيه الممول في ملكية المال ضمان استيفاء حقوقه قبل المستفيد³.

كما عرف بأنه إتياف تعاقدي بين الأطراف يخول أحدهما حق الإتياف بأصول مملوك للطرف الأخر مقابل دفعات دورية لمدة زمنية محددة أو هو عقد ينتقل بمقتضاه إلى

1السعيد عابسة، النظام القانوني للاعتماد الايجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون

اعمال،جامعة العربي بن مهدي ام البواقي، السنة الجامعية 2016-2017، ص 8

caiais-auloy: credit- bail , leasing, encyclopedie , dalloz,commercial,1981,p51

3د. هاني محمد دويدات: القانون التجاري اللبناني - دراسة في قانون المشروع الراسمالي، بيروت، دار النهضة العربية

للطباعة والنشر، 1995، ص 134

الفصل الأول..... الاطار المفاهيمي لعقد الاعتماد الايجاري

المستخدم حق استخدام أصل معين مملوك للمؤجر خلال فترة زمنية معينة مقابل القيمة الإيجارية المتفق عليها¹ في حين عرف مجلس المبادئ المحاسبية الأمريكية عقد الليزنج (LEASING) بأنه إتفاق تعاقدى بين المؤجر ينتقل بمقتضى إلى المستأجر استخدام وصول معينة- حقيقة أو معنوية - مملوكة للمؤجر لمدة محددة مقابل عائد معين يتفق عليه. أما المشرع الاردني فقد عرفه في المادة 3 من القانون رقم 16 لسنة 2002 المعدل بالقانون رقم 48 لسنة 2003 من القانون التجاري بأنه يقصد بعقد التأجير تمويل العقد الذي يحق للمستأجر بموجبه الانتفاع بالمأجور مقابل بدل إيجار يدفعه للمؤجر على أن يتحمل المستأجر أي مخاطر تتعلق بالمؤجر.

وكذلك المشرع المصري وضع تعريفا للإيجار التمويلي في القانون رقم 95 لسنة 1995 المتعلق بالقانون التجاري وتعديلاته إذ نصت مادة الثانية على أنه يعد تأجييرا تمويليا² مايلي :

أ- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر معين منقولات مملوكة له أو تلقاها من مورد استنادا إلى عقد من العقود ويكون التأجير مقابل القيمة الإيجارية يتفق عليها المؤجر والمستأجر.

ب- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات أو منشآت مملوكة للمؤجر أو تشييد على نفقته بناء على طلب المستأجر بقصد تأجيرها إليه بشروط والأوضاع والمواصفات والقيمة الإيجابية التي يحددها.

أولا تعريف الاعتماد الإيجاري وفق التشريع الجزائري:

عرف المشرع الجزائري الاعتماد الإيجاري في مجموعة¹ من المواد من الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري كما تعرضت هذه المواد لمختلف صوره، لذلك جاء الأمر

1 www.tasbreat.com

2عقيل مجيد كاضم السعدي، عقد الايجار التمويلي (الليزنج)، مجلة اهل البيت عليهم السلام العدد 8، ص 95

الفصل الأول..... الاطار المفاهيمي لعقد الاعتماد الاجاري

رقم 09-96 المذكور سابقا لينظم أحكام هذا العقد الذي عرفه من خلال المادة الأولى منه بقوله (يعد الاعتماد الإيجاري موضوع هذا الأمر عملية تجارية ومالية يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاص طبيعيين أو معنويين خاضعين للقانون العام أو الخاص).

تكون هذه العملية التجارية والمالية قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر.

- ويتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الإستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية.

ومن خلال هذا التعريف يمكن استخلاص ما يلي:

المشرع الجزائري قد أقر الطابع الإيجاري للعلاقة الناشئة بين فريقين الأول يتمثل في بنك أو مؤسسة مالية أو شركات تأجير مؤهلة ومعتمدة.

اما الثاني فهو متعامل اقتصادي سواء كان جزائريا أم أجنبيا طبيعيا أو معنويا، خاضعا للقانون العام أو الخاص.

كما يلاحظ من خلال التعريف السابق أن المشرع الجزائري قد خالف التشريعات اللاتينية عندما لم يشترط الشراء المسبق لعملية الاعتماد الإيجاري وهو بذلك ساير المشرع المصري.

1هاني محمد دويدات: النظام القانوني للتأجير التمويلي، ط2، مكتبة ومطبعة الأشعار الفنية، الاسكندرية مصر، 1998، ص

ثانيا: تعريف عقد الاعتماد الإيجاري وفق الشريعة الإسلامية:

حتى لا نتجاهل دور الشريعة الإسلامية في تكييفها لموضوع الاعتماد الإيجاري فإنه يجب القول بأنه كان محل نقاش واسع من قبل الفقهاء المسلمين حيث انقسم هؤلاء إلى فريقين هما:¹

الفريق الأول:

وهو المعارض لعقد الاعتماد الإيجاري حيث نادى هؤلاء الفقهاء بعدم جواز التعامل بهذا العقد وكانت أبرز حججهم هي اجتماع عقدين البيع والإيجار في عقد واحد، وأن لكل عرض خصوصية وأحكام.

ويتحقق الغرر عندما يقوم المستأجر بدفع مبلغ الإيجار الذي لا يكون معادلا لأجر المثل وهذا أكثر ما يحصل عندما يرتبط القسط أو مبلغ الإيجار بتغيرات الأسعار بحيث لا يكون مستأجر عالما ابتداء بإجمالي المبلغ الذي هو ملزم بدفعه²

اما الفريق الثاني:

وهو الفريق المؤيد للتعامل بالاعتماد الإيجاري، ولكن على صورة الأجرة المنتهية بتمليك وحججهم في ذلك هو حاجة الناس إلى مثل هذا النوع من التعامل وكونه يساهم في حل العديد من مشكلات الناس من حيث توفير السيولة المالية اللازمة لممارسة النشاط الاقتصادي المعين وهو بوصفه نظاما قانونيا يغني الأفراد عن اللجوء إلى البنوك الربوية .

وهناك من قال أن عملية الاعتماد الإيجاري تحتاج إلى بعض الضوابط الشرعية وشروط وقيود ليتم التوصل لبديل إسلامي يختلف عن صيغ القوانين الوضعية وبناء عليه تم تطوير ما يسمى بعقد الأجرة المنتهية بتمليك لتكون مقابل الاعتماد الإيجاري في القوانين الوضعية³

1شربن سلامة محاسنة، التاجير التمويلي في القانون الأردني مقارنة بالاجارة المنتهية بالتمليك وفق الفقه الإسلامي، مقال منشور بمجلة الحقوق الصادرة عن مجلس النشر العلمي بجامعة الكويت، العدد 4 ديسمبر 2008، ص 128

2رفيق يونس المصري، المصارف الإسلامية، الطبعة الأولى، دار المكتبي، دون ذكر دار النشر، 2001، ص 23

3علاء الدين زعتري، المصارف الإسلامية، الطبعة الأولى، دار غار حراء، دون ذكر بلد النشر، سنة 2006، ص 17

الفصل الأول..... الاطار المفاهيمي لعقد الاعتماد الاجاري

إلا أن النتيجة التي تمكن الخروج بها في هذا المجال هي أن هذا العقد عند فقهاء الشريعة الإسلامية جائز شرعا، ولكن بصورة الأجرة المنتهية بتمليك وفق ضوابط معينة. وأهم مبرر للقول بجواز التعامل بالاعتماد الإيجاري هو حاجة الناس الماسة لمثل هذا النوع من العقود، وإيجاد البدائل الإسلامية للتمويل، تغني المسلمين عن التمويل الربوي .

الفرع الثاني : خصائص الاعتماد الإيجاري.

بعد التعرف إلى الاعتماد الإيجاري وعلى ضوء ذلك يمكن استخلاص الخصائص العامة لعملية الاعتماد الإيجاري في الإطار العام وكذلك الخصائص الخاصة التي تميزه بها عن العقود المشابهة .

أولا الخصائص العامة للاعتماد الإيجاري

1- عقد الاعتماد الإيجاري عقد ملزم للجانبين.

ويقصد بالعقد الملزم للجانبين تلك الإلتزامات المتقابلة بذمة كل من المتعاقدين وعليه فإن الخاصية الجوهرية في العقد تتمثل في التقابل القائم ما بين الإلتزامات الخاضعة لها أطراف العلاقة التعاقدية¹.

ففي عقد الاعتماد الإيجاري يرتب القانون التزامات متقابلة في ذمة كل من المؤجر والمستأجر بحيث يصبح كل منهما دائما للآخر فيلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وحسب الغرض الذي أعدته له كما يضمن للمستأجر العيوب والنقائص التي تحول دون الانتفاع بالعين المؤجر وفي المقابل يلتزم المستأجر بدفع الثمن مقابل حق الانتفاع بالعين المؤجرة في المواعيد المتفق عليها².

2- عقد الاعتماد الإيجاري عقد شكلي:

تعني الشكلية إفراغ الرضا في قالب معين يفرضه القانون كتحريره من قبل موظف مختص والغرض من الشكلية هو التنبية المتعاقدين لما يقدمون عليه وحماية الغير حسن النية³، وبالرغم من عدم وجود نص صريح على وجوب إفراغ عقد الاعتماد الإيجاري في شكل معين، إلا أن المشرع أوجب شهر عمليات الاعتماد الإيجاري بموجب المرسومين

1محمد صبري السعدي، النظرية العملي الإلتزامات في القانون المدني الجزائري، دط، دار الكتاب الحديث،، القاهرة، مصر، 2023،ص 61.

2المادة 38 من الامر 96-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري المؤرخ في 10 يناير 1996، ج ر الصادره في 14 يناير 1996 العدد 03.

3هشام بن الشيخ الاعتماد الايجاري للعقارات (مذكره مقدمه لنيل شهاده ماجستير) كليه الحقوق والعلوم الاقتصادية، قسم العلوم القانونيه والاداريه، جامعه قصدي مرياح، ورقله، سنه 2007 ص57

الفصل الأول..... الاطار المفاهيمي لعقد الاعتماد الايجاري

التنفيذيين رقم 06/ 90 و 06/91 المتعلقين بالقانون التجاري، وعملا بالقاعدة الأصولية كل ما لا يتم الواجب¹ إلا به فهو واجب، تعتبر الكتابة واجبة لشهر عملية الاعتماد الإيجاري

3- عقد الاعتماد الإيجاري عقد زمني:

يقصد بالعقود الزمنية هو ذلك العقد الذي يكون فيه الزمن عنصرا جوهريا حيث تقاس به التزامات المتعاقدين أو محل العقد ذلك أن هناك أشياء لا يمكن تصورهما إلا بالزمن، فالمنفعة لا يمكن تقديرها إلا بمدة معينة ومن ثم فان عقد الاعتماد الإيجاري عقد زمني لأنه يقع على المنفعة والزمن عنصر جوهري فيه لأنه يحدد مقدار المنفعة عليها وهذا خلافا لما ذهب إليه المشرع الفرنسي حيث أعتبر أن عقد الاعتماد الإيجاري هو عقد فوري التنفيذ².

ثانيا: الخصائص الخاصة لعقد الإيعتماد الإيجاري.

1- الطابع الثلاثي لعقد الإيعتماد الإيجاري:

ولدراسة هذه الخاصية لابد من تحديد أطرافه الثلاثة وبيان دوره الذي يقوم به كل واحد منهم مع العلم أن عقد الاعتماد الإيجاري هو عقد ثلاثي الأطراف ولهذا لابد من البحث عن الأطراف المشاركة في هذا العقد ثم تكييف العلاقة القانونية الثنائية والنتيجة عقد الاعتماد الإيجاري.

أ - تحديد اطراف عقد الاعتماد الإيجاري:

لإتمام عملية الاعتماد الإيجاري يتطلب الأمر تدخل ثلاث أطراف هم:

- المستفيد: وهو الذي يقوم بتحريك العملية نظرا لحاجاته في الانتفاع بالأصل الإنتاجي داخل مشروع.

1 عيسى بخيت، طبيعه عقد الايجار تمويلي وحدوده القانونيه دراسه مقارنه(مذكره لنيل شهاده الماجستير في الحقوق في

اطار مدرسه الدكتور)، تخصص عقود ومسؤوليه كليه الحقوق، جامعه محمد بوقره، بومرداس، 2011، ص34

2 عيسى بخيت، المرجع السابق، ص35

الفصل الأول..... الاطار المفاهيمي لعقد الاعتماد الايجاري

- المورد: "المقاول" وهو الطرف الذي يحصل منه المؤجر على المال الذي يكون محل الإيجار التمويلي وذلك بالإستناد لعقد البيع أو عقد المقايضة.

- المؤجر "وهو كل شخص اعتباري يباشر عمليات الاعتماد الإيجاري عن طريق شراء الأصول الإنتاجية من المورد ويقوم فوراً بتأجيرها للمستأجر"¹
رابعاً: طبيعة العلاقة بين اطراف عرض الاعتماد الإيجاري.

يتضح مما سبق ان العلاقة التي تنشأ عن عقد الاعتماد الإيجاري هي علاقات مزدوجة. إذ تحتوي على عقدين متميزين، مما يوضح أن شركة الاعتماد الإيجاري هي المحور المحرك للعملية، من خلال تعاقدها مع البائع والمستأجر على نحو مستقل فالأول تربطه بعقد بيع أما المستأجر فتكون بعقد ايجاري².

1/ الطابع المالي لعقد الإيعتماد الإيجاري:

عرض الاعتماد الإيجاري هو طابع مالي لشركة الاعتماد الإيجاري ترتبط بمشروع المستفيد برباط مالي ويتمثل دورها تمويلي في دفع ثمن شراء الأصل محل عقد الاعتماد الإيجاري أو تكلفة بناءه إذا كان عقاراً ويتم استعراضه براس مال المستثمر في الائتمان الممنوح للمشروع المستفيد من خلال القيمة الإيجارية التي يدفعها المشرع طوال مدة عقد الاعتماد الإيجاري التي تغطي ثمن شراء المحل الاعتماد الإيجاري وتكاليف إتمام للصفقة مع احتفاظ المؤجر بملكية هذا الأصل المؤجر طوال مدة عقد الاعتماد الإيجاري. ويتمثل المال المستثمر من قبل شركة الاعتماد الإيجاري في ثمن الاصل أو تكلفة بناءه . الاعتماد

¹شريف مصطفى كمال طه، النظام القانوني لتأجير التمويل دراسه نقديه في القانون الفرنسي، الطبعة الاولى، دار الفكر

الجامعي، الاسكندرية مصر، 2015، ص40

²نجوى ابراهيم البدالي، عقد الايجار التمويلي، د ط، دار الجامعه الجديده للنشر، مصر، 2005، ص 188

الفصل الأول..... الاطار المفاهيمي لعقد الاعتماد الاجاري

الإيجاري يتميز عن سائر أشكال التمويل الأخرى وخاصة تقليدية منها بتغطية كامل استثمار المستفيد¹.

وتختلف مدة الإيجار بحيث ما إذا كانت واردة على مقولات المادية أو المعنوية أو العقارات فإذا كانت واردة على منقولات مادية تتحدث على ضوء عنصرين مما يتحدد بالعمر الإقتصادي المفترض للمعدات والآلات وإما يتحدد بأحكام الإستهلاك الضريبي للمعدات² أما بخصوص المدة في المنقولات المعنوية فإنه يراعي في المقام الاول لاحتكار القانون المقرر له . أما اذا كانت واردة على العقارات فيصعب تحديدها نظرا لإمتداد عمرها الإقتصادي فترة من الزمن فأنها تتراوح ما بين 15-20 سنة ولهذا نجد شركات الاعتماد الإيجاري تلجا إلى القروض الطويلة³.

2/ قيام الاعتماد الإيجاري على الاعتبار الشخصي

كغيره من عقود الإئتمان فإن عقد الاعتماد الإيجاري يقوم على الاعتبار الشخصي أن كل طرف من طرفي العقد تكون محل اعتبار بالنسبة لطرف الآخر ويقوم هذا الاعتبار على مجموعة من الضوابط التي تؤدي إلى جعل هذا المتعاقد محل ثقة المتعاقد الآخر وأساسها السمعة المالية والشخصية لطرفي العقد ومدى الوفاء بالالتزامات ومن الناحية العملية فإن المستأجر طالب التمويل لا يتقدم بطلب إلى المؤجر إلا اذا كان هذا الأخير محل ثقة. وكذلك فإن المؤجر لا يمول مشروع إلا إذا توفرت في المستأجر عوامل إلتقاء وذلك أن يطلب منه تقديم بعض المستندات المتعلقة بالنشاط حيث يتأكد من قدرته على الوفاء بالتزاماته الناشئة عن العقد من خلال فحص هذه المستندات التي تنبئ عن المركز المالي

1 giovanoli , le credit bail (lesaing) en europe , developpement et nature juridige , libraires techniques , paris , 1980 , p33.

2 بسام هلال مسلم القلاب، التاجير التمويلي دراسة مقارنة، الطبعة الاولى، دار الرايه للنشر وتوزيع، عمان، الص 160.

3د هاني الدويدات، الارض كموضوع للتاجير تمويلي دراسه في ضوء القانون رقم 59 ولائحته التنفيذية، مصر، 1999، ص 102.

الفصل الأول..... الاطار المفاهيمي لعقد الاعتماد الاجاري

لطالب التمويل والذي من خلاله يتحدد رفض أو قبول المؤجر الدخول في علاقة مع المستأجر .

وبناء على كون العقد من عقود الاعتبار شخصي فالغلط في شخص المتعاقد يؤدي حتما إلى قابلية هذا العقد للإبطال بناء على الطلب الذي وقع في غلط¹.

المطلب الثاني : صور عقد الاعتماد الإيجاري.

تنوعت صور الاعتماد الإيجاري بتنوع الحاجات التي تستجيب لها هذه التقنية كما ان محاولات تصنيف عمليات الاعتماد الإيجاري تعكس الاختلاف الحاصل في مفهومه في حد ذاته، كما سبقت الإشارة اليه . وعليه ستقتصر دراسة صور الاعتماد الإيجاري الجاري العمل بها في مختلف البلدان:

الفرع الأول : تصنيف عملية الاعتماد الإيجابي حسب طبيعة الاصل المؤجر .

يتحدد نوع الاعتماد الإيجاري بالنظر إلى الاصل المؤجر إلى الاعتماد الإيجاري للمنقولات للعقارات الاعتماد الإيجاري المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية وهذا التصنيف هو الاصيل اما الباقي التصنيفات فهي فرعية.

أولا : الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة:

يعرف الاعتماد الإيجاري على أساس أنه معقول عندما يتعلق العقد بأصول مشكلة من تجهيزات أو إعداد أو أدوات ضرورية للنشاط المؤسسة المستعملة وتخرج بذلك سلع وتجهيزات ذات الاستعمال الاستهلاكي . وتكون مدة العقد في هذه الصورة قصيرة نوعا، حيث لا يتجاوز عمرها الافتراضي في الغالب خمس سنوات وهذه الصورة الأكثر انتشار لعقد الاعتماد الإيجاري لاسيما مع المستوى الدولي وهي الأسبق بالظهور من العقارات.

1المادة 81 من القانون المدني الجزائري: "يجوز للمتعاقد الذي وقع في غلط جوهري وقت ابرام العقد يطلب ابطاله "

ثانيا: الاعتماد الإيجاري للأصول الغير منقولة

قد يحتاج المستأجر إلى عقارات أو منشآت يمارس فيها نشاطه ولم يكن في مقدوره شرائها أو بناؤها فيلجا إلى شركة التأجير لشراء هذه العقارات أو بناءها لحسابها وتخوله حقل انتفاع ويقصد بالعقار كل شيء مستقر لا يمكن نقله بدون تلف أو تغييره في هيئته¹. وتكون مدة العقد في هذه الصورة حيث تفوق 15 سنة وتكلفته عالية². وأوجب المشرع الجزائري ان تكون هذه العقارات مخصصة لإغراض مهنية بغض النظر عن طبيعة النشاط الذي يرصده لخدمته.

وتكمل هذه الصورة في أحد الفرضين:

1- تأجير عقار مبني: لا يختلف هذا الفرض عن الاعتماد الإيجاري للمنقولات³، حيث يوكل المؤجر أمر التفاوض بشأنها للمستأجر ويستلمها بوصفه وكيلًا عنه ويمكنه من الإنتفاع بها لمدة غير قابلة للإلغاء، يلتزم خلالها المستأجر بأداء الاجرة المتفق عليه ويتمتع في نهاية العقد بالخيار ثلاثي وإذا قرر اكتساب كل أو جزء المباني تنتقل ملكية العقار عن طريق التنازل لوعد البيع من جانب واحد.

2- تأجير عقار سبيني: من النادر ان يجد المستأجر عقارا مبنيا يفى باحتياجاته ويتفق مع طبيعة نشاطه، ولذلك يلجا إلى المؤجر من اجل تمويل عملية البناء وهذا البناء قد يكون على أرض مملوكة للغير مما يعقد العملية فيبرم المؤجر لأجل ذلك العديد من العقود لإكتساب قطعة ارض أولا ثم تشيد البناء عليها ثانيا، وقد يكون البناء على ارض مملوكة للمستأجر ففي هذه الحالة يقتصر دور المؤجر على تمويل البناء فقط، ويبرم الطرفان عقد

1صخر احمد خصاونة، عقد التاير التمويلي، دراسة مقارنة في القانون المقارن الأردني مع الإشارة لاحكام الفقه

الإسلامي، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، الأردن، 2005ص 40

2عاشور مريزق واحمد غربي، الائتمان الاجاري كطريقة حديثة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية،

الملتقى الدولي، متطلبات تاهيل المؤسسات الصغير والمتوسطة في الدول العربية، جامعة الشلف، يومي 17-18 افريل

2006،ص 464

3هاني محمد دويدات، الأرض كموضوع للتاجير التمويلي، مرجع سابق، ص 26

الفصل الأول..... الاطار المفاهيمي لعقد الاعتماد الايجاري

ايجار بنائي¹ أو حكري²، ليخول المؤجر حق عيني على ملكية المباني طوال مدة الإيجار ثم يبرم الطرفان عقد وكالة أو مقاوله ليصبح المستأجر في مركز المقاول أو الوكيل عن المعجب في البناء والمؤجر في مركز رب العمل ويكون في علاقته بالمقاول في مركز رب العمل وبعد الإنتهاء من البناء يستلم المستأجر العقار مبنيا تحت مسؤوليته بناء على محضر إستلام يوقعه كل من المقاول والمستأجر ليتمكن من الإنتقاء به، في المقابل يلتزم بأداء دفعات نقدية قد تبدأ قبل البدء في الإنتفاع وتمتد طوال فترة البناء تمثل هذه الدفعات بالنسبة للمؤجر عائد المبالغ التي يدفعها في تمويل عملية البناء في مرحله مختلفة.

ثالثا/ الاعتماد الإيجاري للمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية:

وسع المشرع الجزائري مثل المشرع الفرنسي نطاق الاعتماد الإيجاري، ليشمل المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية ولعل الهدف من ذلك هو حل المشاكل التي تعاني منها المشاريع الخاصة الزراعية يقوم العمل في هذا النوع من الأموال على قيام المؤجر بتأجير مستأجر ولمدة معينة مقابل الحصول على إيجارات محل تجاري أو مؤسسة حرفية من ملك المؤجر مع تضمين العقد الوعد الملزم من جانب المؤجر بالبيع وبمبادرة بسعر متفق عليه يأخذ في الاعتبار على الأقل جزئيا الأقساط التي تم دفعها، مع إنعدام إمكانية المستأجر في إعادة تأجير لصاحب الملكية الأول مما يعني إستبعاد الاعتماد الإيجاري اللاحق نهائيا على هذا النوع من الأموال كما ان المشاهدة لم ينص في هذه الصورة على إمكانية المستأجر في تملك جزء فقط من الأموال في حين أعطى له هذه المكانة صراحة في الصورتين السابقتين.

1 عقد الايجار البنائي: هو عقد بمقتضاه يلتزم المستأجر تشييد مباني على ارض مؤجرة والتي تكون مملوكة للمؤجر

والمحافظة على المباني المشيدة طوال مدة الايجار

2 عقد الايجار الحكري: هو العقد الذي بمقتضاه يلتزم المستأجر بغرس أشجار أو شئى اخر بارض المؤجر وبصيانتها طوال مدة الايجار.

الفرع الثاني: تصنيف عمليات الاعتماد الإيجاري حسب طبيعة العقد

يختلف الاعتماد الإيجاري حسب طبيعة العقد باختلاف تردد انتقال للحقوق والالتزامات، وفي هذا الصدد نجد صورتين:

أولا : الاعتماد الإيجاري المالي.

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري المالي العقد الذي يترتب المسؤولية الكاملة على عاتق المستأجر بحيث تنتقل إليه كل المسائل المتعلقة بالعرض من الحقوق والالتزامات ومنافع ومساواة ومخاطر، والتي تكون لها علاقة بملكية الأصل الممول علاوة على ذلك أنه يضمن لشركة التأجير البنك أو المؤسسة المالية المادة الكافية واللازمة لإسترجاع نفقات راس المال والحصول على مكافئة جزاء المال مستثمر وهذا ما نص عليه المادة 02 من الأمر 96-09 في فقراتها 02 : " تدعي عمليات الاعتماد الإيجاري باعتماد مالي في حالة ما إذا نصها عقد الاعتماد على تحويل لصالح المستأجر كل الحقوق والتزامات والمنافع والمساوى والمخاطر المرتبطة بملكية الأصل المملوك عن طريق الاعتماد الإيجاري وفي حالة ما اذا لم يمكن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري وكذا في حال ما إذا يضمن هذا الأخير المؤجر حق استعادة نفقاته من راس المال والحصول على مكافأة على الأموال المستثمرة ". ومن خلال ما سبق تناوله فأننا نستخلص أهم العناصر التي يتميز بها الاعتماد الإيجاري المالي وهي كما يلي:

- تحويل الملكية إلى المستأجر عند انقضاء العقد.
- مدة العقد تساوي مدة الحياة الإقتصادية للأصل المؤجر وعليه لا يمكن فسخ العقد.
- قيمه الاجرة تكون مساوية أو تفوق قيمة الاصل المؤجر¹.

1عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الاجاري الدولي، أطروحة لنيل شهادة دكتورا، كليو الحقوق والعلوم السياسية، جامعة

مولود عمر، تيزي وزو الجزائر، السنة الجامعية، 2014/2015، ص 88

ثانيا: الاعتماد الإيجاري العملي

لقد نص المشرع الجزائري على أن هذا النوع من الاعتماد في المادة 2 من الفقرة 3 من الأمر 96 - 09 المتعلق بالقانون التجاري : تدعي عمليات الاعتماد الإيجاري باعتبار إيجار عملي في حالة ما اذا لم يحول لصالح المستأجر كل أو تقريبا الحقوق والالتزامات والمنافع والمساوئ والمخاطر المرتبطة بحق ملكية الأصل الممول والتي تبقى لصالح المؤجر وعلى نفقاته.

وإستنادا عليه فإنه يتبين من نص هذه المادة أنه قد تم التمييز بين الاعتماد المالي والاعتماد العملي حيث نلاحظ أنه في النوع الثاني قد خفف من المسؤولية المترتبة على عاتق المستأجر وذلك بتحويل لبعض من الحقوق والامتيازات والمنافع وليس كلها إلى المؤجر وعلى النفقات، أما بالنسبة للنوع الأول فقط سبق الإشارة إليه. والجدير بالذكر أنه توجد خصائص تميز بها هذا النوع تتمثل في:

- عدم إمكانية تحويل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر في نهاية العقد.
- إن مدة العقد تكون أقل من مدة الحياة الاقتصادية للأصل المؤجر.
- قيمة الأجرة لا تكون مساوية لقيمة اقتناء الأصل ولكنها تحدد بالنظر إلى أعباء الصيانة ونفقات التأمين التي يتحملها المؤجر¹.

الفرع الثالث : تصنيف عملية الاعتماد الإيجاري حسب جنسية الاطراف.

يتحدد نوع الاعتماد الإيجاري حسب جنسية أطراف العقد الى:

أولا: الاعتماد الإيجاري الوطني الداخلي:

يعرف عقد الاعتماد أنه وطني عندما يكون كل من المؤجر والمستأجر مقيمان في الجزائر. وقد أحال المشرع الجزائري في تحديد مفهوم المقيم إلى التشريع والتنظيم المعمول بهما في الجزائر. ونصت المادة 125 من قانون النقد والقرض " يعتبر مقيما في الجزائر في مفهوم

1عسالي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 89

الفصل الأول..... الاطار المفاهيمي لعقد الاعتماد الاجاري

هذا الأمر كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطاته الاقتصادية في الجزائر ويعتبر غير مقيم في الجزائر كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطه الاقتصادي خارج الجزائر. ويمكن تقسيم الاعتماد الإيجاري الداخلي الى:

1- الاعتماد الإيجاري في القطاع الخاص : تتمثل في تمويل الاستثمارات التابعة لقطاع الخاص

2- الاعتماد الإيجاري في القطاع العام : تتمثل في تمويل الاستثمارات التابعة للقطاع العام، وقد نصت عليه هذه الصورتين المادة 01 من الامر 96-09. مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاص طبيعيين كانوا أو معنويين التابعين للقانون العام أو الخاص.... وما يؤخذ على المشرع الجزائري أنه أستعمل عبارة القانون العام أو الخاص، بدل من عبارة القطاع العام أو القطاع الخاص.

ثانيا : الاعتماد الإيجاري الدولي.

جاءت المادة 5 فقرة 2 من الأمر سالف الذكر بحالتين يكون فيهم الاعتماد الإيجاري الدولية، وذلك كما يلي : " على أساس أنه دولي عندما يكون العقد الذي يركز عليه:

- أما ممضي بين متعامل الإقتصادي مقيم في الجزائر وشركة تأجير أو بنك أو مؤسسة مالية غير مقيمة في الجزائر.

- اما بين متعامل الإقتصادي غير مقيم في الجزائر وشركة التأجير أو بنك أو مؤسسة مالية مقيمة في الجزائر.

وعليه يتضح من خلال هذه المادة أن إعتبار العلاقة القانونية الناشئة بين الطرفين انها دوليه عندما يكون الأطراف المتعاقدة مقيم في بلد غير بلد الأطراف الأخرى¹ وبالتالي فإن محل إقامة المؤجر والمستأجر يكون خارج الجزائر وليس داخلها.

1سالم هلال راهي الحسنوي،التاجير التمويلي دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان،2011،

الفصل الأول..... الاطار المفاهيمي لعقد الاعتماد الاجاري

ونجد في هذا الصدد ما عبرت عليه المادة 125 فقرة 2 من قانون النقد والقرض التي تنص "ويعتبر غير مقيم في الجزائر كل شخص طبيعي أو معنوي يكون المركز الرئيسي لنشاطاته الإقتصادية خارج الجزائر ". غير أن هذه المادة أحدثت لبسا فيما يخص المركز الرئيسي للنشاط الإقتصادي للشخص وعليه جاءت المادة 02 من الأمر رقم 90-03¹ وحدد مفهوم غير المقيم بقوله : نظرا لمتطلبات تطبيق هذا النظام نقصد:

أ- بغير المقيمين المذكورين في المادة 181 و182 ومن القانون (10/90) المتعلق بالنقد والقرض) 60 % من رقم الأعمال خارج الجزائر أو داخلها حسب الحالة وبالنسبة للأشخاص الطبيعيين ان تكون اكثر من 60 % من أملاكهم ومداخلهم خارج الجزائر أو داخلها حسب حاله.

الفرع الرابع: تصنيف حسب زمن تمويل الأصل المؤجر.

ينقسم الاعتماد الإيجاري بالنظر إلى زمن تمويل العصر المؤجر الى:

أولاً: الاعتماد الإيجاري التقليدي.

تتمثل هذه الصورة في لجوء المؤجر إلى طرف ثالث خارج عن العقد (الغير) ويكون مورد أو صانع يقوم بشراء الأصل المؤجر موضوع عملية الاعتماد الإيجاري الذي تم إختياره من قبل المستأجر لم يكن الأصل المراد تأجيره مملوك للمؤجر وفي حيازته قبل إبرام عقد الإعتماد الإيجاري².

ثانياً: الاعتماد الإيجاري لاحق.

عرفت المادة 02 الفقرة 03 من قانون المصري رقم 51 سنة 1995 هذه الصورة من الإعتماد الإيجاري كل عرض يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيرا

1 الامر رقم 90-03 مؤرخ في 8 سبتمبر سنة 1990 يحدد شروط تحويل رؤوس الأموال إلى الجزائر لتمويل النشاطات الاقتصادية وإعادة تحويلها إلى الخارج ومداخلها، ج ر عدد 45 بتاريخ 24 أكتوبر 1990

2 خدروش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الاجاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الماجستير في

القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة السنة الجامعية 2008 /2009، ص 42

الفصل الأول..... الاطار المفاهيمي لعقد الاعتماد الاجاري

تمويليا إذا كان هذا المال قد أعطى ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير التمويلي.

ويلاحظ ان هذا التعريف المتقدم هو ذاته التعريف الذي قالت به الغرفة القومية للمستشارين الماليين¹.

وقد تولت محكمة النقض الفرنسية في حكم لها إلى تعريف الاعتماد الإيجاري اللاحق بأنه : قرض مضمون برهن وارد على إحدى المعدات لا يتخلى بموجبه المعترض عن حيازة هذه المعدات²

ونخلص مما سبق ذكره إنه لا يوجد ارتداء بين الاعتماد الإيجاري التقليدي الاعتماد الإيجاري اللعبي إلا في حالة وجود شخص ثالث خارج عن العقد فمن الناحية العملية نجد أن العقد الأول يضم ثلاث أطراف هم : شركة الاعتماد الإيجاري أو البنك أو المؤسسة المالية المسماة بالمؤجر والمستفيد المسمى بالمستأجر، والبائع المسمى بالمورد. أما الاعتماد الإيجاري اللاحق فنجدة يضم طرفين إثنين فقط وهما المؤجر والمستأجر.

اما فيما يخص المشرع الجزائري فإنه لا يوجد نص صريح يشير إلى هذه الصورة فمن خلال استقراء هنا لنص المادة 09 من الأمر 96-09:..... مع انعدام إمكانية المستأجر في إعادة تأجير المحل التجاري أو هذه المؤسسة الحرفية لصاحب الملكية الأول)

فنجده استبعدها من التطبيق معنى ذلك ان الاعتماد الإيجاري اللاحق يمكن مزاولته ما عدا بالنسبة للمحلات والمؤسسات الحرفية³.

1 هاني محمد دويدات، النظام القانوني للتأجير التمويلي، المرجع السابق، ص 85

2 محمود قديدح محمد، الطبعة القانونية لعقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر،

2018، ص 102

3 محمود قديدح محمد، الطبعة القانونية لعقد التأجير التمويلي دراسة، نفس المرجع، ص 102

ثالثا: الإعتماد الإيجاري المرتد:

تفرعت هذه الصورة عن الاعتماد الإيجاري اللاحق حيث يقوم أحد الاشخاص الذين يعترفون عملية تأجير المعدات الإنتاجية لعملائهم سواء تأجير هذه أو ببيع عدد من الاصول إلى المؤجر مقابل الحصول على ثمنها ويحتفظ لنفسه بحق إعادة تأجيرها لعملائها. ويعتبر هذا الحق حق إعادة تأجيرها لعملائه - من العناصر الأساسية في عقد الاعتماد الإيجاري المرتد لتمكين المشاهدة من الاحتفاظ بعملائه وفي المقابل يلتزم بأداء الأجرة المتفق عليها للمؤجر خلال المدة غير قابلة للإلغاء مع إمكانية تملك تلك الأصول في نهاية العقد.

ومن ذلك يتضح أن الاعتماد الإيجاري المرتد ما هو إلا صورة خاصة للاعتماد الإيجاري لاحق، إذا في الحالتين يقوم المستفيد (البائع أو المنتج) نفسه ببيع الأصول المؤجرة إلى شركة الاعتماد الإيجاري . بالإضافة إلى ذلك فإنه في كلتا الحالتين أيضا يحصل المستفيد (البائع) على سيولة نقدية . بينما شركة الاعتماد الإيجاري تكتسب الأصول المؤجرة مما تسمح للمستفيد بالانتفاع بها وبتملكها في نهاية مدة العقد في حالة إختيار ذلك¹

وعليه فإن الاعتماد الإيجاري المرتد يتميز بأنه وسيلة تسويق المعدات عن طريق تأجيرها، حيث يعفى المستفيد من عبء بقائها مدة طويلة ضمن أصول²

يمر عقد الاعتماد الإيجاري بالمراحل الطبيعية التي يمر بها العرض بصفة عامة، من تكوين وتنفيذ وانتهاء، ويظهر في تكوينه للقواعد العامة حيث يجب ان تتوافر فيه الأركان الموضوعية والشكلية المطلوبة بكون العقود، ومتى إستجمع العقد هذه شروطها حقوق والتزامات على عاتق طرفيه، وبالرغم من أن عقد الاعتماد الإيجاري يقوم على عقد الإيجار إلا أن الهدف منه هو تحقيق أغراض تمويلية تضمن مصالح الطرفين، لذلك تختلف آثار هذا العقد كما هو مألوف في القواعد العمل لعقد الإيجار في كثير من الأحكام، ولا شك من في

1نجولى إبراهيم البدالي، المرجع السابق، ص 95

2خدروش الدراجي، المرجع السابق، ص 46

الفصل الأول..... الاطار المفاهيمي لعقد الاعتماد الايجاري

منطقية هذا الاختلاف نظرا للتباين الدوري الإقتصادي بين العقدين¹، ولما كان العقد هو مصدر التزامات الطرفين فإن أي تلاعب هذه الالتزامات يعرض العرض للفسخ قبل انتهاء مدته كما ينتهي عقد الاعتماد الإيجاري نهاية طبيعية كسائر العقود وعليه سنتناول في هذا الفصل مبحثين اولهما خصصناه لتكوين عقد الاعتماد الإيجاري والثاني بتنفيذه، كما تناولنا انقضاء العقد ضمن تنفيذه باعتبار ان انقضاء هو نهاية التنفيذ .

1الياس ناصيف المرجع السابق ص 264

المبحث الثاني: اشكالية تكيف عقد الإعتماد الإيجاري

اختلف الفقه في تحديد الطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري تبعا للزاوية التي ينظر اليها فمن الناحية القانونية هو تصرف قانوني مركب من عدة أنظمة قانونية تقليدية اندمجت فيها بينها لتكون وحدة متكاملة غايتها تأمين الانتفاع للمستأجر بالتجهيزات ومن الناحية الاقتصادية هو عملية ائتمان مالي، وعليه كان من الصعب ادراجة تحت عرض من العقود المسماة ولتحديد الطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري أهمية بالغة اذ تحدث على ضوءها حقوق والتزامات الطرفين من خلال وضع العقد في إطار قانوني معين وتجنب إسباغ صفات غريبة عن مضمونة، ومن خلال المقارنة التي يجريها الفقه بين الاعتماد الإيجاري وغيره من العقود المشابهة له سنحاول تحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد.

المطلب الاول: تمييز عقد الاعتماد الإيجاري عن غيره من العقود المشابهة

له:

إن تركيبة عقد الإعتماد الإيجاري المتميزة احدثت لبسا بينه وبين غيره من التصرفات القانونية التي تحقق ذات الأغراض الائتمانية مثل الإيجار والبيع الإيجاري والبيع بالتقسيط والوعد بالبيع والقرض.

الفرع الأول: تمييز عقد الإعتماد الإيجاري وعقد البيع الإيجاري

البيع الإيجاري هو الاتفاق الذي يتم بين الطرفين، شخص مؤجر وشخص المستأجر وبواجبه يقوم فيه الأول بتأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل إلتزام الثاني بدفع إيجار دوري، وفي حالة أوفى المستأجر بجميع دفعات الإيجار المستحقة طویل مدة العقد وفي مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون ان يكلف بدفع مبالغ اخرى عند نهاية العقد¹.

¹نجوى إبراهيم البدالي، المرجع السابق، ص 134

الفصل الأول..... الاطار المفاهيمي لعقد الاعتماد الاجاري

وبالرجوع إلى قواعد الشريعة العامة فإن إذا إمتنع المستأجر عن سداد الأقساط يفسخ عقد الإيجار ويسترجع المؤجر المال موضوع العقد وبالتالي لا يجوز للمستأجر المطالبة باسترجاع الأقساط التي دفعها لأنها عبارة عن أجره للانتفاع بالشيء موضوع العقد.

صار جدل فقهي كبير حول تكييف عقد البيع الإيجاري إلا أن الرأي الراجع هو اعتباره بيعا معلقا على شرط واقف وهو دفع الثمن¹، واختيار أطراف هذا النوع من الاتفاق راجع إلى حماية حق البائع في الحصول على ثمن المبيع .

ومن خلال ما سبق ذكره فإنه يتشابه عقد الاعتماد الإيجاري مع عقد البيع الإيجار في: احتفاظ المؤجر بملكية الأصول المؤجرة في عقد الاعتماد الإيجاري وكذا احتفاظ البائع بملكية الشيء المبيع خلال مدة العقد في البيع الإيجاري كما يتشابهان في التزام المستأجر بتسديد أقساط دورية خلال مدة محددة على سبيل الإيجار².

إلا ان الاعتماد الإيجاري يعبر في جوهره عن علاقة مالية من قبل علاقات الائتمان³.

لذا يختلف عقد الاعتماد الإيجاري عن عقد الإيجار العادي فيما يلي:

- حددت المادة 1 من الأمر 96-09 أطراف عقد الاعتماد الإيجاري على سبيل الحصر فالمؤجر يجب ان يكون بنك أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا ومعمتمة صراحة بهذه الصفة والمستأجر هو المتعامل الاقتصادي في حين لا يوجد مثال هذا التحديث في عقد إيجار العادي.
- قد يحتاج عقد الاعتماد الإيجاري لأكثر من شخص لتنفيذه نظرا لطبيعته المركبة بينما عقد الإيجار العادي هو عقد بسيط يختصر على طرفه فقط.
- يجب شهر جميع عمليات الاعتماد الإيجاري بينما شهر الإيجار العادي يقتصر على العقارات فقط اذا تجاوزت مدة العقد عشر سنوات كاملة

¹ عيسى بخيث، المرجع السابق، ص 48

² خدروش الدراجي، المرجع السابق، ص 61

³ هاني محمد دويدات، المرجع السابق، ص 588

- يمنع عقد الاعتماد الإيجاري للمستأجر في نهاية العرض الخيار الثلاثي وهذا جوهر

التمييز بين عقد الاعتماد الإيجاري وعقد الإيجار العادي¹

يتبين مما سبق ان الإيجار هو عنصر من عناصر الاعتماد الإيجاري لكنه مستقل عنه.

الفرع الثاني: عقد الاعتماد الإيجاري وبعض صور عقد البيع:

خيار التملك الممنوع للمستأجر في نهاية العقد مقابل الثمن المتفق عليه جعل عقد

الاعتماد الإيجاري يقترب من بعض صور عقد البيع

أولا عرض الاعتماد الإيجاري والبيع الإيجاري

يتمثل البيع الإيجاري في علاقة عقلية وتقنية وقانونية، اوجدتها السلطات العامة من

أجل تمكين المواطنين المقيمين بالجزائر ذوي الدخل المحدود من الحصول على حق ملكية

على أصل العقار ذو طابع سكني يرتكز عقد البيع الإيجاري على الإيجار ويمتد على مدى

25 سنة على غرار عقد الاعتماد الإيجاري، تعتبر أقساط الإيجار جزء من التكلفة الكلية

للعين المؤجرة إلا أن الفارق الجهوي مع الاعتماد الإيجاري يكمن في الغرض.

يهدف البيع الإيجاري إلى تلبية الحاجة إلى سكن، وهي ذات طبيعة استهلاكية وليست

اقتصادية بينما غرض الاعتماد الإيجاري هو مهني كما ان البيع الإيجاري مقترح من طرف

شركة عدل.

بينما يمارس الاعتماد الإيجاري من طرف الشركات القرض²

فضلا على ذلك، دخل الاعتماد الإيجاري حيز النفاذ منذ 1996 بمقتضى الأمر

رقم 09-96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري خلافا على صيغة البيع الإيجاري الذي اوجد منذ

2001 حيث يتم انطلاق ببرنامجين لإنجاز السكنات محل عقد البيع الإيجاري في

¹ ابراهيم الدسوقي أبو الليل، تطورات حديثة في التاجير التمويلي، الجديد في اعمال المصاريف من الوجهتين القانونية والاقتصادية، اعمال المؤتمر العلمي السنوي لكلية الحقوق، جامعة بيروت العربية، ج 2، الجديد في التمويل المصرفي،

طبعة 1، منشورات الحلبي الحقوقية، 2007، ص 173

² A.A.D.L: agence pour lameloration et le developpe ment du logement

2001-2006 كما تختلف تقنية التمويل بين البيع الإيجاري الاعتماد الإيجاري حيث ينظم في هذا الأخير في شكل يجعل البنك يساهم في المشروع بنسبه تقارب 70% من التكلفة الكلية ويدفع المستأجر دوريا لإقساط إيجاره والتي تمثل لإقساط القرض في الأجل المتفق عليها.

بينما في إطار عقد البيع الايجاري، يتم الاتفاق بين وكالة عدل والمستأجر على الدفع أقساط خالية من الفوائد، في شكل دفعات أولية وثانية وثالثة، حيث يودع المستفيد في كل دفعة نسبة 25% من قيمة الأصل العقار وتحمل الخزينة العامة للدولة عبء القرض الذي يستفيد منه المكتب بنسبة 0 صفر بالمئة فائد وبعد إتمام التسليم، يلتزم المستأجر بتسديد إيجارات طيلة 20 سنة وفي نهاية فترة الإيجار يكتسب المستفيد لملكية السكن دون رفعه لحق خيار الشراء، فضلا عن طريقة التمويل، يرد الاعتماد الإيجاري على الأصول المنقولة والغير، على عكس البيع الإيجاري الذي يرد على العقارات فقط¹.

ثانيا- عقد الاعتماد الإيجاري والبيع بالتقسيط

ينتقل الحق الملكية في عقد البيع بالتقسيط بمجرد انعقاد العقد اي باكتمال أركانه وشروط صحته إلا ان الثمن النقدي والذي يعتبر عنصرا جوهريا من عناصر عقد البيع يدفع في شكل أقساط دورية باتفاق الأطراف خلافا لعقد الاعتماد الإيجاري الغير المنقول الذي تبقى فيه شركة القرض محتفظة بحق الملكية إلى حين رفع المستأجر بحق شراء في في الأجل المتفق عليها، تعتبر أقساط الإيجار في عقد الاعتماد الإيجاري مقابل إنتفاع المستأجر من عين المؤجرة وكذا جزء من القرض على عكس البيع بالتقسيط اين تعتبر دفعات أجزاء لثمن البيع.

¹ طيبي امال، الاعتماد الايجاري والعقود المماثلة له، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، 2022 كلية

ثالثا: تمييز عقد الإعتدال الإيجاري وعقد الوعد بالبيع

الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد يتم بأن يعد شخص أن يبيع إلى شخص آخر عينا معينة بثمن معلوم وبشروط معينة إذا قبل الأخر ان يشتري بهذه الشروط خلال مدة معينة، فيقبل الطرف الأخر ان يرتبط الأول بهذا الوعد دون ان يرتبط هو بشيء.

وقد أختلف الفقه حول تكييف الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد والرأي الأول ذهب إلى أنه بيع معلق على شرط واقف وهو استعمال الموعد له حقه في الشراء، ويترتب على ذلك أن يكون القبول الموعد له الشراء بأثر رجعي من وقت إبرام العقد، أما الرأي الثاني فذهب إلى أن الوعد بالبيع من جانب واحد هو وعد منجز غير معلق على شرط، لأن الواعد يلتزم به من وقت إبرام العقد إلا حين انتهاء المدة المحددة فيه، أما الرأي الراجح فقد ذهب إلى أنه عقد غير مسمى يتميز ببعض الأحكام التي تبعده عن عقد البيع.

أوجه الشبه:

فالوعد بالبيع من أحد العناصر الداخلية في تكوين عقد الاعتماد الإيجاري والتي اندمجت مع بقية العناصر الأخرى لتغطي هذا النمط العقدي الجديد لأن الوعد بالبيع يعد شرطا ضروريا ليصبح هذا الأخير عقد الاعتماد الإيجاري وبتخلفه يصبح هذا الأخير عقد إيجاري عادي.¹

ان وجود هذا التشابه بينهما من ناحية وجود الخيار في عقد الاعتماد الإيجاري لمصلحة المستأجر فهذا لا يعني أن هذا العقد يدخل في مجمله ضمن إطار عقد البيع، لأن هذا الأخير يشمل عدة تقنيات أساسية مختلفة بينهما . فوعد البيع صادر عن شركة التمويل لمصلحة المستأجر وهذا الوعد بالبيع لا يظهر إلا عندما يمارس المستأجر حقه في الشراء.²

¹نجوى ابراهيم البدالي، مرجع سابق، ص 140-143

²مريم قنطار، النظام القانوني لعقد الاعتماد الاجاري في القانون الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر تخصص

المطلب الثاني: التكييف القانوني لعقد الإيعتماد الإيجاري في القانون الجزائري

قبل صدور التشريعات التي نظمت عقد الاعتماد الإيجاري جارت عدة محاولات فقهية لتحديد طبيعة القانونية حيث ذهب جانب من الفقه إلى نظرية القرض مع نقل الملكية على سبيل الضمان، وذهب إتياء اننا أمام إحدى صور البيع بالتقسيط مع الاحتفاظ بالملكية وإتياء رابع يرى اننا أمام عقد إيجار مقترن بوعد بالبيع ملزم لجانب واحد وهو الممول¹ إلا أنه لا لم تستطيع أي من تلك النظريات الامام بكافة جوانب عقد الاعتماد الإيجاري القانونية، حيث اتجه الرأي الراجح في الفقه والقضاء إلى أن عقد الاعتماد الإيجاري ذو طبيعة خاصة فهو يجمع بين عقد البيع وعقد الإيجار² وتجدر الإشارة ان المشرع الجزائري تجنب لما أثير من خلاف حول تكييف عقد الاعتماد الإيجاري وتحديد طبيعته القانونية نظم هذا العقد بأحكام خاصة تحمل في حد ذاتها طبيعة قانونية وإن كان يجمع في طبيعته بعض خصائص العقود التقليدية فهو كما قيل أداة قانونية تظهر في شكل عقد الإيجار في خدمة حاجة اقتصادية هي حاجة لتمويل.

وقد وضع المشرع الجزائري حد للجدل الفقهي الثائر حول طبيعته القانونية شأنه في ذلك شان المشرع الفرنسي وتوضح الطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري أكثر في المادة من الأمر 96-09 التي نصت على أنه لا يمكن ان يدعي العقد الإيجاري كذلك ومهما كانت الأصول التي تعلق الأمر بها ومهما كان عنوان العرض إلا اذا حرر بكيفية تسمح بالتحقق دون غموض بأنه:

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

¹ محمد حسين منصور، د ط، دار الجامعة الجديدة، الازريطه، الاسكندرية، بدون سنة، ص 301 - 302

² ALEXANDRE BRAUD: op, cit, p 126

يضمن للمؤجر قبل مبلغ معين من الإيجار مدة تدعى الفترة الغير القابلة للإلغاء لا يمكن خلالها إبطال الإيجار إلا اذا اتفق طرفا على خلاف ذلك يسمح للمستأجر في حالة اعتماد الإيجار المالي فقط وعند انقراض الفترة الغير قابلة للإلغاء الخاصة بالإيجار أن يكتسب الأصول المؤجرة مقابل دفع قيمة متبقية تأخذ بعين الاعتبار الإيجارات التي قبضها وفي حالة ما اذا يقرر المزاولة حق الخيار بشراء دون أن يحد ذلك من حق الأطراف المتعاقدة في تجديد الإيجار لفترة ومقابل قبل إيجار يتفق عليه ولا من حق المستأجر في استرجاع الأصل المؤشر عند نهاية الفترة الأولية من الإيجار. كما خفف المشرع الجزائري ههنا البحث في عناصر تكييف عقد الاعتماد الإيجاري وخصص له فصلا كاملا للتكييف القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري.

الفرع الأول : عناصر تكييف عقد الاعتماد الإيجاري

- 1- أطراف عقد الاعتماد الإيجاري يجب أن يكون المؤجر بنك أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير قانونية ومعتمدة صراحة بهذه الصفة ولا يمكن لغير هؤلاء ممارسة هذا النشاط، كما يجب ان يكون المستأجر متعامل اقتصادي أي صاحب مشروع إنتاجي سواء كان نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي أو مهني.
- 2- محل العقد : يجب أن يتعلق يتعلق الاعتماد الإيجاري بأصول منقولة، أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بالمؤسسات الحرفية¹.
- 3- يجب أن تكون مدة الإيجار غير قابلة للإلغاء.
- 4- يجب أن يتفق الطرفان على مبلغ الإيجار الذي يتضمن سعر الشراء مقسما إلى مستحقات متساوية.
- 5- القيمة المتبقية من سعر إقتناع الأصل.

¹م 1 من الامر 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري، مرجع سابق

6- الخيارات الممنوحة للمستأجر عند إنتهاء العقد، إما أن يشترط الأصل المؤجر مقابل دفع قيمته المتبقية أو تجديد الإيجار لفترة ومقابل يتفق عليه الطرفان وإما ان يرد الاصل المؤجر للمؤجر¹.

7- اكتساب المؤجر لملكية الأصول والاحتفاظ بها على سبيل الضمان إلى غاية أعمال المستأجر خيار التملك. يعتبر هذا العنصر من العناصر الجوهرية في تكييف العقد

الفرع الثاني: مزايا التي يحققها قالب الايجار في عقد الاعتماد الإيجاري

أعتبر المشرع الجزائري العلاقة بين المؤجر والمستأجر عقد تأجير شأنه شأن المشرع الفرنسي نظرا لما يحققه هذا القالب من المزايا لمصلحة الطرفين:

1- يسمح بإمتداد العلاقات القانونية بين المؤجر والمستأجر في الزمان، بحيث يتقابل استعمال المستفيد للمنقول و قيامه بالوفاء بالدفعات النقدية التي تمثل ردا للمبلغ الذي منحه المؤجل عن قيامه بشراء الاصل.

2- يمكن للشركة المؤجرة من استرداد الأصل من تقليسة المستفيد.

3- تتخذ الدفعات النقدية شكل الأجرة وبالتالي لا تخضع لأحكام الحد من الربا الفاحش في مجال منع الائتمان.

4- يمكن للمؤجر من استهلاك الأصول استهلاكاً ضريبياً.

5- يمكن للمؤجر ترتيب ضمانات عينية على الأصول المؤجرة بصفته مالك لها.

6- عقد الايجار من عقود الأمانة حيث يتعرض المستفيد لعقوبة مبددة الأمانة²

ومما سبقت تبين ان عقد الاعتماد الإيجاري بطبيعة خاصة، اكتسبها من الهدف التمويلي الذي يعد جوهر العقد حيث يسعى لتمويل مشاريع استثمارية، فهو عملية مالية من الوجهة الاقتصادية تتحقق من الوجهة القانونية من خلال عقد الإيجار.

¹المادة 11 من الامر 09/96 مرجع نفسه

²هاني دويدار، القانون التجاري، المرجع السابق، ص 226-267

الفصل الثاني

الاطار التنظيمي لعقد الاعتماد الايجاري

المبحث الأول تكوين عقد الاعتماد الايجاري

يتطلب الانعقاد عقد الاعتماد الايجاري بشكل صحيح ومرتباً وتوافر اركان معينة بعضها موضوعي وآخر شكلي شأنه في ذلك شأن باقي العقود، ويخضع في ذلك باعتباره عرضاً للنظرية العامة للعقود فيما لم يرد بشأنه نص الامر 09/96 المنظم لهذا العرض وسوف تقتصر دراستنا على القواعد الخاصة بعقد الاعتماد الايجاري في ظل الأمر/09 والمرسومين التنفيذيين 06/90، 06/91 المتعلقين بشهر عملية الاعتماد الايجاري وذلك من خلال مطالبين:

المطلب الأول: الاركان الموضوعية لعقد الاعتماد الإيجابي.

لإنشاء عرض الاعتماد الايجاري لابد من توفر مجموعة من الاركان يمكن تقسيمها إلى اركان موضوعية عامة وهي اركان مطلوبة في كل العقود وآخر موضوعية خاصة بعرض الاعتماد الايجاري.

الفرع الأول: الرضا.

الرضا: هو تطابق ايجاب المستأجر بقبول المؤجر¹، ويجب ان يكون هذا الرضا صحيحاً خالياً من اي عيب (الغلط الاكراه الاستغلال التدليسي) وصادر من الاهلية. وبما ان عرض الاعتماد الايجاري من وسائل التمويل الاستثمارات فقد وضع المشرع الجزائري شروط معينة بأطراف العرض تنعدم بدونها الاهلية اللازمة لذلك كما يمر تطابق الايجاب والقبول في عقد الاعتماد الايجاري بمراحل تمهيدية لازمة للعقد حتى يتمكن المؤجر من دراسة طلب المستأجر.

1 احمد السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص37.

أولا شروط الانعقاد

1/ اطراف العقد

ان الاعتماد الاجاري يلعب دورا مهما في المجال الاقتصادي باعتباره وسيلة من وسائل تمويل الاستثمار لذا فان المشرع وضع شروطا معينة في المؤجر واخرى في المستاجر وبدون يتوفر هذه الشروط في احدهما فان اهلية ابرام العقد تنعدم أيضا.

أ- المؤجر:

بالرجوع للمادة الاولى من الأمر/06 المتعلقة بالاعتماد الاجاري نستخلص بان مباشرة عمليات الاعتماد يتم من طرف بنك أو مؤسسات مالية كما يمكن ان يكون المؤجر شركه مؤهلة قانونا ومعتمدة حسب شروط التي جاء بها النظام 96/06 المؤرخ في 03 يوليو 1996 والذي يحدد كيفية تأسيس شركة الاعتماد الاجاري وشروط اعتمادها بحيث نص في المادة 2 منه على انه يمكن شركات الاعتماد الاجاري على غرار البنوك والمؤسسات المالية القيام بعملية الاعتماد الاجاري كما هو منصوص عليها في التشريع المعمول به وعليه فان المشرع الجزائري على عكس المشرع المصري¹، الذي سمح للأشخاص الطبيعيين والاعتباريين بالقيد في سجل مؤجرين اذا سلك مسلك القانون الفرنسي الذي لا يسمح للأشخاص العاديين بمزاولة التأجير لتمويلي وإنما قصره على الاشخاص الاعتباريين(بنك مؤسسه مالية شركة معتمدة) والمشرع قد اصاب في وضعه لشروط الخاصة بالمؤجر وقصره على الاشخاص الاعتبارية لان الاعتماد الاجاري يعتبر من اهم عملية الائتمان مزاولته من طرف اشخاص طبيعيين يمكن ان يشكل خطورة على النظام الاقتصادي عموما والمصري خصوصا.

1عبد الرحمان السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي طبقا للقانون 95 لسنة 1995 دار النهضة العربية دون طبعة، ص64

ب- المستأجر:

استنادا للمادة الاولى من قانون الاعتماد الاداري فان المستأجر هو كل متعامل اقتصادي جزائري أو اجنبي شخص طبيعي للقانون العام أو الخاص وعليه يجوز لأي شخص طبيعي أو اعتباري جزائري أو اجنبي ان يكون طرفا مستأجرا في الاعتماد الايجابي كما لا يشترك فيه ان يكون تاجرا وإنما قد يكون من اصحاب المهن الحرة أو الحرفيين أو المزارعين طالما انه يستغل لأصل المؤجر في نشاط انتاجي.

اما اذا كان استئجار المال بغرض اشباع حاجة استهلاكية للمستأجر فلا يعتبر في هذه الحالة العقد من العقود التأجير التمويلي

الفرع الثاني: المحل

المحل هو العملية القانونية التي ارادها طرفا العقد وهي تمكين المستأجر الانتفاع بالمأجور لمدة معينة لقاء اجرة معينة¹ ولقد اشترط القانون ان يكون المحل شيئا مستقلا ام محققا ومعينا بذاته ونوعه وألا يكون مستحيلا في ذاته أو مخالفا للنظام العام أو الاداب العامة ألا كان العقد باطلا بطلنا مطلقا² إلا ان خصوصية عقد الاعتماد الايجابي فانه يتوافر في هذا المحل إلى جانب شروط العمى ان يكون موضوع هذا الامر عملية تجارية مالية ويتعلق بأصول مقولة الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بالمؤسسات الحرفية وهذا طبقا لما حددها المشاريع في نص المادة الأولى/96.

ومن خلال المادة السابعة نجد ان المشرع الجزائري قد توسع في تعريف المال المحجر محل عقد الاعتماد التجاري اذ يسمح بدوره على العقار والمنقول المادي ومعنوي وهذا على المحور التالي:

1بسام القلاب، مرجع سابق، ص 147.

2المادة 92. 93 من القانون المدني الجزائري.

أولا/ المنقولات: وتنقسم إلى منقولات مادية ومعنوية

أ- المنقولات المادية:

ترد المنقولات المادية على التجهيزات أو العتاد أو الادوات اللازمة لمباشرة النشاط انتاجي خاص بالمتعامل الاقتصادي¹ وتكون هذه الاصول المنقولة متمثلة في تجهيزات أو ادوات ذات الاستعمال المهني للمتعامل الاقتصادي².

ولا تكن العبرة هنا بطبيعة المنقول ذاته وإنما تكون بالغاية من استخدامها اي بالغلط الذي يخصص له المنقول تبعا للنشاط مستأجر ويخصص تحديد طبيعة الاشخاص مؤجرة إلى السلطة التقديرية للقاضي الموضوع.

وهذا مذهب اليه المشرع الفرنسي اذا اشترط بالمنقولات ان تكون من الاصول الانتاجية وكافه تجهيزات اللازمة لمباشرة نشاط انتاجي سلمي أو خدمي سواء كانت تجاريا أو صناعيا وزراعيًا أو حرفيًا³

ب/ المنقولات المعنوية.

بين المشرع الجزائري في النص المادة 9 من الأمر/96 اذ تنص: يعتبر عقد الاعتماد الايجاري المتعلق بمحل تجاري أو مؤسسة حرفية سند يمنح من خلال طرف يدعى المتاجر على شكل تأجير مقابل الحصول على ايجارات وللمدة ثابتة لصالح طرف يدعى المستأجر.....

ويتبين من خلال هذا النص ان المشرع قد اشترط ان يكون المحل أو المؤسسه الحرفية ملكا كما عقد الاعتماد الايجاري في هذه الحالة وعدا بالبيع من جانب واحد مع عدم

1المادة 3 من الامر/96/09 المادة 3 من الامر/96/09: يعرف عقد الاعتماد الايجاري على اساس انه عقد منقول عندما يخص اصول المنقوله، تتشكل من تجهيزات، أو مواد أو ادوات ضروريه للنشاط المتعامل الاقتصادي....

2المادة 07 من الامر نفسه.

3زيد أبو حصوة، التاجير التمويلي، دراسة مقارنة، د ط، مؤسسة الوراقة للنشر والتوزيع، عمان، 2005، ص 147

امكانية تأجير المحل تجاري أو المؤسسة الحرفية في هذه الحالة لصالح الملكية الاول اي ان المشرع استبعد نهائيا الاعتماد الايجاري اللاحق على المجال التجاري والمؤسسات الحرفية وهذا عكس ما ذهب اليه كلا من المشرع الفرنسي والمصري¹.

ثانيا: العقارات.

ان محل اعتماد لا يقتصر على الاموال المنقولة فقط بل يشمل الاصول غير المنقولة وهذا ما نصت عليه المادة 3/1 بقولها: ويتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني.....

وما يلاحظ على ان هذا النص ان المشرع الجزائري يستعمل مصطلح اصول غير منقولة والتي تقابلها في الترجمة الفرنسية bines-immobiliers اي اموال عقارية وفي هذا اخذ المشرع الجزائري حذو المشرع الفرنسي في القانون 66-455 في استعماله لنفس المصطلح².

ان عقد الاعتماد الايجاري يرد على العقارات بطبيعتها وتشمل الاراضي والأبنية والمنشآت الثابتة ولكن بالنسبة للعقارات بالتخصيص فهو المنقول الذي يضعه صاحب في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بتخصص³.

وما يلاحظ من خلال هذه المادة اننا لكي نكون بصدد عقار بتخصيص يجب ان يتوفر شرطين وهما:

-اتخاذ الملك اي ثبوت ملكية كل من المنقول والعقارات لشخص واحد.

1 حولف عبد الصمد، مالاطار القانوني لعقد الاعتماد الايجاري دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة أبو بكر بالقائد تلمسان، كلية الحقوق، 2010، ص 60

2 عيسى بخيث، مرجع سابق، ص 71

3 تنص المادة 2/683، ق م ج: غير ان المنقول الذي يضعه صاحبة في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص.

-التخصيص اي ان يخصص لخدمة العقار أو استغلاله وان لم يكن للتخصيص ضروريا لخدمه العقار أو استغلاله.

ومما سبق يتضح أنه لا يتصور أن يكون محل عقد الاعتماد الإيجاري عقارا بالتخصيص لتخلف شرط اتخاذ المالك لاعتبار المنقول عقار بالتخصيص الذي حول دون إمكانية ورود عرض التأجير على المنقولات استقلالا على العقار إلا اذا كان هذه المنقولات مملوكة للمؤجر التمويلي وكذلك العقارات التي وضعت بها¹

المطلب الثاني: الاركان الشكلية لعقد الاعتماد الإيجاري.

إن عقد الاعتماد الإيجاري بالرغم من أنه العقود الرضائية التي لا يحتاج لأي شكلية في إبرامها ومن العقود التي يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات فقد نص المشرع على ضرورة تنظيم العقد كتابيا وأن يتم تسجيل هذا العقد في سجل الاعتماد الإيجاري²

الفرع الأول: الكتابة

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري عقد مالي يرتبط بين المؤجر البنك والمستأجر المتعامل الاقتصادي ومن الثابت أن كل العقود المالكية عقود مكتوبة مفرغة في شكل نموذجي والكتابة المتطلبة هدفها لإثبات وليس الكتابة الرسمية³ إلا أن ذلك يكون متى تعلق الأمر بعملية الاعتماد الإيجاري الوارد على الأصول المنقولة غير ان الأمر يختلف متى كان أمام عمليات الاعتماد الإيجاري الواردة على الأموال الغير منقولة اذ لابد أن تفرق في الشكل الرسمي إستنادا لقواعد العقد وأيضاً لما جاء في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 06/91 الذي يحدد كيفية إشهار عملية الاعتماد الإيجاري للأصول الغير منقولة: "...- تعيين

1بسام القلاب،مرجع سابق، ص155

2بسام القلاب، المرجع السابق، ص 62

3طبيبي عزيز امال: عقد الاعتماد الإيجاري الوارد على العقار دراسه مقارنه، اطروحه لنيل شهاده الدكتوراه في القانون

الخاص تخصص قانون اعمال المقارنه، جامعه وهران 2، السنه الجامعيه،2017-2018 المرجع السابق، ص 130

الموثق محرر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول الغير منقولة...." وبالرجوع إلى المادة 10 من الأمر/96 السابق الذكر والمتعلق ب الاعتماد الإيجاري فأنها اعتبرت الكتابة ركنا رابعا في هذا العقد والتي نصت على أنه:

(لا يمكن ان يدعي العقد الإيجاري كذلك مهما كانت الاصول التي تعلق الأمر بها ومهما كان عنوان العرض إلا اذا حرر بكيفية تسمح.. بالتحقق دون غموض بأنه وكل امور مذكورة في المادة الأخيرة لا بد ان تكون مكتوبة أو مدونة في عرض الاعتماد الإيجاري، اذ لا يعقل الإتفاق عليها بين طرفي العقد¹

الفرع الثاني: الشهر

إن الهدف الاساسي من إشهار أي عقد هو إعلام الغير وعادة ما تخضع العقود ذات الأهمية للإشهار العقود التي يكون محلها عقار وشركات التجارية وبعض المنقولات الطبيعية ذات الطبيعة الخاصة كالمحلات التجارية....الخ

ولما كان عقد الاعتماد الإيجاري ذو اهمية في الحياة الاقتصادية فقط فرض المشرع شهرة من أجل إعلام الغير بطبيعة وضع يد المستأجر على الأصل المؤجر حتى لا يتعامل معه على أساس أنه المالك من أجل الحفاظ على حقوق المؤجر باعتبارهم مالكا وبالتالي لا يخرج من الضمان العام لدائنه ولا يدخل ضمن الضمان العام لدائني المستأجر²، كما يحمل اشهار المستأجر في حالة تصرف المؤجر في الأصل المؤجر حيث يكون حق المستأجر نافذا في مواجهة المتصرف اليه.

1 ابن بريح امال، عقد الاعتماد الايجاري كاليه قانونيه للتمويل، أطروحة لنيل شهاده الدكتوراه في العلوم تخصص قانون جامعه مولود معمري تيزي وزو المرجع السابق ص 129 نحوس عليها.

2عبد الرحمان السيد قرمان، عقد التاجير التمويلي طبقا للقانون 95 لسنة 1995 دار النهضة العربية بدون طبعة، ص

والمشروع الجزائري هذا حذو الفرنسي فإخضع عقود الاعتماد الايجاري للمقولات لإجراءات تختلف عن عقود الاعتماد الايجاري للعقارات¹، وفي مقتضى المادة اثنين من المرسوم التنفيذي رقم ستة المؤرخ في 20 فبراير 2006 المحدد لكيفيات اشهار عمليه الاعتماد الاداري للأصول المنقولة يكلف المركز الوطني للسجل التجاري بضمان مسك السجل العمومي المتعلق بالإشهار عملية الاعتماد الايجابي للأصول للمنقولة (الاملاك المنقولة والقواعد التجارية) لهذا الغرض على المؤجر لاقتراب من الفرع المحلي للمركز الوطني لسجل التجاري المتخصص اقليميا للقيام بإجراء التسجيل مع تقديم نسختان من عقد الاعتماد الايجاري.

أولا اجراءات شهر عملية الاعتماد الايجابي للمقولات:

نص المرسوم التنفيذي 06 / 90 على اجراءات شهر عقود الاعتماد الايجاري للمنقولات من قيد، تعديل، شطب.

1 - القيد:

بضمان شهر عمليات الاعتماد الاداري للأصول المنقولة والمحلات التجارية يكاد المركز الوطني بإعداد سجل العمومي لعملية الاعتماد الايجاري ومسكه وتمكين الجمهور من الاطلاع عليه² حتى يعلم الغير بهذه العقود تحت السلطة اعوان تنظيم الملحقات المحلية للمراكز ويقع التزام شهر عقود الاعتماد الايجابي على عاتق المؤجر في الاجل 30 يوم ابتداء من تاريخ امضاء هذا العقد³ باعتباره صاحب المصلحة في اعلام الغير بملكته للأصول وان المستأجر يحوز حيازتها.

1بينما لم يفرع المشروع المصري بين اشهار عقود الاعتماد الايجاري للمنقولات وعقود الاعتماد للعقارات فأخضعت جميعها

لإجراءات قيد موحدة ذلك بموجب المادة 3 من القانون 95 المتعلق بالاعتماد الايجاري لسنة 1995

2م 2 من المرسوم التنفيذي 96/06 المؤرخ في 26 فبراير 2006 الذي يحدد كيفيات اشهار عمليات الاعتماد الايجاري

للأصول المنقولة، ج ر، العدد 10

3م 3 من المرسوم التنفيذي 96/06: المرجع نفسه.

2- التعديل:

الزمت المادة خمسة من المرسوم 06/ 9 التي تقابلها من المرسوم 665/ 72 الفرنسي المؤجر بضرورة شهر كل تعديلات التي تطرأ على البيانات التي تمت قيدها، وذلك بالتأشير على هامش تسجيل في ذات الصفحة، وان كان تعديلات تؤدي إلى تغيير الاختصاص الاقليمي للمركز الوطني لسجل التجاري، فعل المؤجر ان يقوم بنشر التعديلات في سجلات ملحقة المركز الوطني لسجل التجاري المختصر اقليميا¹.

3- الشطب:

نص المشرع الجزائري على مدة صلاحية القيد عكس المشرع الفرنسي الذي حددها بخمس سنوات ويسقط القيد اذا لم يتم المؤجر بتحديدته² وفي غياب مدة صلاحية القيد يظل قيد هذا العقد إلى ان يتم شطبه باتفاق طرفين أو بحكم أو قرار لقوه الشيء المقضي به أو بين قضاء الايجار بتنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد، واذا قرر المستأجر اعمال خيار الشراء واثبت طرفين نقل الملك بموجب عقد رسمي بعد ان اوفياء بجميع التزاماتهم³ ويلاحظ ان المشرع الجزائري قد كرر الفقرة الثالثة لان اعمال المستأجر الخيار الشراء يكون تنفيذا للوعد بالبيع من جانب المؤجر.

المبحث الثاني: تنفيذ عقد الاعتماد الايجاري

لتنفيذ عقد الاعتماد الايجاري يقتضي قيام كل طرف بالتزاماته المنصوص عليها في العقد وفي حالة غياب الاتفاق فهي تلك المقبولة في القانون المدني إلا ما تعارض مع طبيعته العملية كقرض أو ما اوجده الامر 09/96 من استثناءات تونظرا للطابع المالي لعقد

1 من اعداد الطالبة شيخاوي اليامنة، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اعمال، النظام القانوني لعقد

الاعتماد الايجاري في القانون الجزائري، جامعة مسيلة السنة الجامعية 2012/2013، ص 76

2م 7 من المرسوم التنفيذي 06/90 الذي يحدد كفيات اشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة: المرجع

السابق

3م 6 من المرسوم التنفيذي 06/90، المرجع نفسه

الاعتماد الايجاري وما يمثله شرط الاحتفاظ بملكية الاصل من ضمان ضد مخاطر افلاس المستأجر جعل المشرع الجزائري عكس المشرع الفرنسي يتدخل لتحديد اثاره ووضع بعض الحلول للكثير من المشاكل¹ التي يثيرها عقد الاعتماد الايجاري وبما ان عقد الاعتماد الايجاري ملزم للجانبين فان أي اخلال بهذه الالتزامات من قبل احد الاطراف يكون مدعاة للطرف الاخر للمطالبة بانتهاء العقد قبل انقضاء مدته كما قد ينتهي نهاية طبيعية بانقضاء التزامات الطرفين، وعليه سنتعرض في هذا المبحث لخصوصية عقد الاعتماد الايجاري من حيث اثاره وانقضائه.

المطلب الأول التزامات الطرفي العقد.

يرتب عقد الاعتماد الايجاري باعتباره من عقود المعاوضة التزامات متقابلة في ذمة طرفيه، وتمثل هذه الالتزامات حق لأحد الاطراف والتزام للطرف الأخر وعليه سنكتفي بدراسة الالتزامات فقط انطلاقا من خصوصية هذا العقد.

الفرع الأول التزامات المؤجر.

تترتب في ذمة المؤجر اتجاه المستأجر في عقد الايجار بوجه عام ثلاث التزامات والمتمثلة في تسليم العين المؤجرة للمستأجر وضمان بنوعية ضمان التعويض وضمان العيوب الخفية، ونظرا لخصوصية عقد الايجار التمويلي، في هذا الفرع هذه الالتزامات التي تخص شركة الاعتماد الايجاري.

أولا الالتزام بالتمويل:

يعتبر عقد لاعتماد الايجاري احدى وسائل تمويل الاستثمار التي تلجا اليها المشاريع من اجل تلبية حاجتها الاقتصادية كما يحقق عقد الاعتماد الايجاري فوائد مالية للممول (شركة اليزنغ) من خلال المكاسب المالية التي يريد الحصول عليها².

1 الطالبة شيخاوي اليامنة، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اعمال، مرجع سابق، ص79-80.

2. نادر عبد العزيز الشافي، عقد اليزنغ دراسة مقارنة، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس -لبنان، 2003، الجزء الاول، ص

فشركة الـليزنـغ المؤجـرة لا تقوم بشراء الأموال إلا إذا طلب منه المستأجر ذلك على عكس ما هي الحال في عقد الإيجار العادي. حيث يكون مؤجر ملكا لتلك الاموال أو يشتريها دون طلب من أحد ففي عقد الاعتماد الإيجاري يقوم المؤجر بشراء الأموال بقسط تأجيرها بناء على طلب المستأجر الذي يختار ما يحتاج إليه أو ما يتناسب مع متطلباته، ثم يتولى المؤجر تمويل عملية شراء عن طريق دفع ثمن الأموال محددة في عرض الاعتماد الإيجاري، وذلك مقابل حصوله على بدل ايجار.

ويركز الفقهاء¹ على الطابع المالي لعقد الـليزنـغ الذي يظهر من خلال حرس شركة الإعتماد الإيجاري (المؤجر) على استرداد كامل راس مالها الذي استثمرته في شراء الأموال موضوع عقد الاعتماد الإيجاري، بالإضافة إلى فوائد وزيادات المالية التي تحصل عليها مقابل تقديم الخدمة التمويلية للمشروع المستفيد من ذلك العقد (المستأجر).

وبذلك يظهر الموجب الأساسي الملقى على عاتق المؤجر والمتمثل في القيام بالتمويل عن طريق شراء الأموال موضوع عقد الاعتماد الإيجاري ودفع ثمنها لبائع تلك الاموال. وقد اشار المشرع اللبناني إلى موجب المؤجر بالتمويل وهو بصدد تعريفه لعملية الإيجار التمويلي في المادة الاولى من القانون 99/160، وذلك عندما اعتبر ان التجهيزات والمعدات والآلات التي تكون موضوعا لعقد الاعتماد الإيجاري " مشترة من المؤجر بهدف تأجيرها مع الاحتفاظ بملكيتهأ."

1 المستشار محمود فهمي ود. منير سالم ود. عبد الله سالم: التاجير التمويلي، الجوانب القانونية والمحاسبية والتنظيمية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1997، ص 20.

واهتم الفقه الفرنسي بموجب التمويل في عقد الاعتماد الايجاري حيث رأى بعض الفقهاء¹ ان عقد الـليزنج يشكل من الناحية الاقتصادية عقد قرض يتم استهلاكه خلال مدة التأجير، وذلك نظرا لدور التمويل المهم الذي يقوم به المؤجر في ذلك العقد. ويرى البعض الآخر² ان عنصر تمويل هو الموجب الرئيسي الذي تقوم به شركة الـليزنج حيث تتعهد بشراء الاموال موضوع عقد الـليزنج ودفـع ثـمانيـها، وبذلك يـرتب هـذا العـقد مـوجب التـمويـل عـلى عـاتق الشـركـة المـؤجـرة. وينشأ هذا الموجب على عاتق المؤجر بمجرد موافقته على عقد الـليزنج، اي قانونيا من تاريخ ابرام ذلك العقد، لان عقد الـليزنج يتضمن التزامات من الطرفين بالتأجير. ولكي تتمكن الشركة من تحقيق التزامها يجب عليها ان تمتلك الاموال موضوع ذلك العقد لكي تصبح قادرة على تأجيرها وهذا يعني انه يتوجب عليها شراء تلك الاموال ودفـع ثـمـنـها وألا كانت مسؤولة عن الاخلال بتنفيذ التزامها بالتأجير.

ثانيا: الالتزام بالتسليم:

يعتبر موجب المؤجر بتسليم المأجور إلى المستأجر من اهم الموجبات التي يفرضها عقد الايجار العادي وفقا للقواعد العامة، حيث وضعه المشرع اللبناني اول الموجبات الاساسية التي نص عليها في المادة 544 موجبات وعقود وطبق على تسليم المأجور ذات الاحكام المتعلقة بتسليم المبيع في عقد البيع وفقا للمادة 545 موجبات وعقود³.

1: EL Mokhtar Bey et Gavalda Le Credit – Bail Immobilier , Que Sais-je, presses Universitaire de France (P.U.F) , 1983, p30.

Calon Credit-Bail Immobilier et Statut des baux commerciaux , J.C.P ? 1971-1-2842, no 42

3 د. نادر عبد العزيز الشافي، عقد اليزنج دراسة مقارنة، مرجع سابق ن ص 205

وبذلك فرضت القواعد العامة¹ في عقد الايجار العادي على المؤجر تسليم الشيء المؤجر، فلا يلزم المستأجر باستلام شيء اخر ولو كان افضل منه، وكذلك يلزم المؤجر بتسليم ملحقات المأجور من اجل السماح للمستأجر باستعمال المأجور وفقا للغرض المقصود منه بحسب ماهيته أو بحسب التخصيص الذي اتفق عليه المتعاقدان.

كما يلزم المؤجر بدفع نفقات التسليم ما عدا نفقات الصكوك التي تكون على عاتق الفريقين بحيث يدفع كل فريق مصاريف الصك الذي استلمه وفقا للمادة 546 موجبات وعقود. اما نفقات ومصاريف الاستلام المأجور فهي على عاتق المستأجر. ويتحقق التسليم بصفة عامة، عن طريق وضع المأجور تحت التصرف المستأجر، بحيث يتمكن من حيازته ومن الانتفاع به من دون عائق.

ولا يشد عقد الاليزنغ عما تفرد القواعد العامة في التزامي المؤجر بتسليم المأجور موضوع العقد²، حيث تلتزم شركة الاليزنغ بان تسلم الاموال المؤجرة مع ملحقاتها بحالة يتسنى معها للمستأجر الانتفاع بها، وبحث يكون صالحا لغرض المقصود منه والمحدد من الطرفين في العقد .

وقد ترك المشرع للطرفين حرية الاتفاق على كيفية تنفيذ موجب التسليم من حيث الزمان والمكان الذي يتم فيهما تسليم المأجور.

ثالثا: الالتزام بالضمان:

فرضت القواعد العامة لعقد الايجار العادي على المؤجر موجب ضمان المأجور، حيث نصت المادة 556 موجبات وعقود على " انا الضمان الواجب على المؤجر للمستأجر له موضوعان: أولا الانتفاع بالمأجور والتصرف دون معارضة، ثانيا عيوب المأجور.

1 د. مروان كركبي: العقود المسماة، الطبعة الثالثة، بيروت، 1998، ص 407.

2 EL Mokhtar Bey :le Symbiotique, op. cit, p 184.

وهذا الضمان واجب حتما وان لم يشترط في العقد. وحسن نية المؤجر لا تأتيه من موجب الضمان¹

ويتمثل الضمان الواجب على المؤجر في تمكين المستأجر من الانتفاع بالمأجور والاستفادة منه دون معارضة فيضمن للمستأجر وضع يده على المأجور وحيازته هي هادئة حتى يتمكن من الانتفاع به دون معارضة كما يضمن مع قد يوجد من عيوب المأجور².
فقد الزمت القواعد العامة³ المأجور بالامتناع عن كل من شأنه ان يحول دون انتفاع المستأجر بالمأجور، ولا يكون المؤجر مسؤولا عن عمله فقط بل يسأل ايضا عن اعمال عماله وسائل المستأجرين وأصحاب الحقوق المستمدة منه، كناطور البناية مثلا⁴، سواء كان هذا التعرض ماديا أو قانونيا.

كما فرض المشرع المصري ايضا على المؤجر في عرض الليزنج موجب ضمان التعرض الصادر عن المورد أو المقاول أو الغير اذا كان من شأنه ان يعوق انتفاعا مستعجل بالأموال المؤجرة على النحو المتفق عليه في عقد الليزنج كان يمتنع المؤجر عن دفع ثمن الاموال المؤجرة إلى المورد أو المقاول، فيطلب هذا الاخير فسخ عقد الليزنج ويترتب على ذلك استيراد المورد أو المقاول للمال المؤجر من تحت يد المستأجر⁵.
وعلى الرغم من ان المشرع اللبناني لم ينص بشكل واضح على موجب المؤجر بضمان التعرض، الا ان ينص على اعفاء المؤجر من اي موجب ضمان لأية موجبات تقع على بائع المال موضوع عقد الليزنج وفقا للمادة الخامسة من القانون رقم 99 / 160.

1 د. نادر عبد العزيز الشافي، عقد اليزنج دراسة مقارنة، مرجع سابق، ص 214.

2 د. توفيق حسن فرج، عقد الايجار، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1984، ص 557

3 د. مروان كركبي، مرجع سابق، ص 422

4 استئناف بيروت المدنية، الغرفة الخامسة، قرار رقم 6، تاريخ 1968/1/5، حاتم، ج 75، ص 13

5 د. عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التاجير التمويلي، طبعا للقانون رقم 95 لسنة 1995، دراسة مقارنة بين القانون

المصري والفرنسي، دار النهضة العربية، القاهرة، غير مذكور دار النشر، ص 102

ويبرم اعفاء المؤجر من موجب الضمان في عقد الـليزنج وانه لا يلعب دورا اساسيا في تحديد مواصفات المال المؤجر، بل ان من يقوم بذلك هو المستأجر نفسه ويقتصر دور المؤجر على تمويل عمليه الـليزنج فيقوم بشراء الاموال التي اختارها المستأجر وعلى مسؤوليته ثم يعيد المؤجر تأجيرها للمستأجر بناء على عقد الـليزنج المتفق عليه.

اذ ان المستأجر هو من يقوم عمليا بمعاينه وفحص الاموال مؤجرة واستلامها من البيع مباشرة لكي يتأكد من مطابقتها للمواصفات التي طلبها، فيكون المؤجر بعيدا عن اختيار المال مؤجر، وغالبا ما لا يراه أو يعاينه عند الاستلام.

وقد درجت شركات الـليزنج على ادراج بنود في عقد الـليزنج تعفيها من موجب الضمان ونقله ليصبح على عاتق المستأجر¹

الفرع الثاني: التزامات المستأجر.

طبقا للقواعد العامة فانه يترتب على المستأجر التزامان اساسيان هما اداء بدل الايجار وكذا المحافظه على العين المؤجره واستخدامه للغرض المخصص له غير انه في عقد الايجار التمويلي وفضلا عن هذين الالتزامين يلتزم المستأجر في عقد الايجار تمويلي بالتزامات اخرى سوف نتطرق اليها في هذا الفرع.²

أولا التزامات المستأجر بالاستلام.

خلافًا للقواعد العامة لعرض الايجار العادي التي تفرض على المؤجر موجب تسليم الاموال المؤجرات إلى المستأجر جرى العمل في عقود الـليزنج عن اعفاء المؤجر من هذا الموجب وفقا لما تم شرحه ضمن موجبات المؤجر. وقد حرصت جميع شركات الـليزنج قاعدة

M. Alter Lintiation ou credit – bail , 1985, p 12. 1

– cass.com , 15 mars et 27 mai 1983, dalloz , 1984,I.R.79, obs vasseur

2الياس ناصيف، المرجع السابق، ص

على تضمين عقود الـليزنج بنودا يتعهد المستأجر بموجبها باستلام الاموال موضوع ذلك العقد، ورفع مسؤولية المؤجر عن اي تأخير أو اخطاء نتيجة عن ذلك التسليم. ويعتبر التزام المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري بموجب استلام الاموال المؤجرة، امرا منطقيا تبعا لقيام المستأجر باختيار تلك الاموال طبقا للمواصفات الفنية والتكنولوجية التي تلبي حاجته. كما ان ذلك يسهل مطابقة المواصفات الموجودة في تلك الاموال مع تلك المدرجة في العقد، ومسالة المطابقة المشار اليها تدخل اساسا ضمن معرفة المستأجر تبعا لما يتمتع به من خبرة في مجال الاموال موضوع عقد الـليزنج، اذا كنت تلك الاموال داخل ضمن اطار عمل ومهنة المستأجر، كالمعدات طبية التي تدخل ضمن مهنة الطبيب وهو الاصلح لمعرفة مطابقتها مع ما يناسب حاجته المهنية، وكذلك هي الحال بالنسبة للمهندس أو المزارع أو لغيرهما¹.

وإضافة إلى تحمل المستأجر موجب استلام الاموال المؤجرة، فانه يتحمل ايضا كافة الرسوم والضرائب والنفقات المتوجبة لاستلامها ونقلها إلى المكان الذي يحدده المستأجر، وكذلك يتحمل كافة المخاطر التي يمكن ان تنشأ من جراء ذلك الاستلام أو التأخير في اتمامه، أو تسليمه بشكل مخالف للأصول أو الاعراف المهنية.

وينشأ عن موجب المستأجر باستلام الاموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري، موجب تبعي يفرضه المؤجر على المستأجر في عقد الـليزنج، ويتمثل في التزام المستأجر بتنظيم محضر استلام لحسابه ولحساب المؤجر.

ويتم تنظيم محضر الاستلام بحضور البائع، ويتضمن مطابقة الاموال مؤجرة كالمعدات والآلات أو التجهيزات أو غيرها من الاموال مع عقد الشراء أو مع مطابقة طلبها من البائع.

1د. نادر عبد العزيز الشافي، عقد الـليزنج دراسة مقارنة، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس - لبنان، 2003، الجزء الاول، ص

وقد يتم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر في عقد الـليزنج على الزام المستأجر بالقيام ببعض الاجراءات الاحترازية أو الوقائية لضمان حسن التسيير الاموال المؤجره أو مطابقتها المواصفات المطلوبة¹.

وبعد التأكد المستأجر من صحة استلام الاموال المطلوبة وحسن عملها وتوقيع محضر الاستلام يلتزم المستأجر بتسليم ذلك المحضر إلى المؤجر لتمكينه من الاطلاع على حسن اجراءات الاستلام وصحة الاموال مسلمة وذلك لتمكينه من دفع ثمنها إلى البيع. وعند وجود اختلاف بين الاموال مسلمة والاموال المطلوبة أو عند التأخر في تسليمها، على المستأجر ان يعلم المؤجر بذلك ضمن المهلة المتفق عليها وإلا فورا من اجل قيام المؤجر باتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة لضمان حقوقه، أو من اجل تدخله لدى البائع لتسوية الخلاف الحاصل.

ثانيا: التزامات دفع بدل الايجار

يعتبر موجب دفع بدل ايجار من اهم الموجبات الاساسية الملقاة على عاتق المستأجر باعتباره المستفيد من عقد الـليزنج، فهذا الموجب هو مقابل انتفاعه بالمعدات أو الالات أو التجهيزات موضوع العقد، اذ انه من الثابت ان البديل هو مقابل الانتفاع² ويتم تحديد بدل الايجار في عقد الـليزنج على اساس مدة ذلك العقد بشكل يتناسب مع العمر الافتراضي الاستهلاكي للمعدات أو الالات أو التجهيزات موضوع عقد الـليزنج. ويتفق المستأجر على قيمة بدلات الإيجار بحيث يكون مجموع البدلات كافيا لاسترجاع ثمن معدات أو الالات أو التجهيزات منه قيمتها المتبقية بعد الأستهلاك مع الاخذ بعين الاعتبار الارباح الماليه التي تتوخاها شركة الـليزنج من عملية التمويل³.

1. نادر عبد العزيز الشافي، عقد الـليزنج دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص 255

2. مروان كركبي، مرجع سابق، ص 442.

3. هاني دويدات، النظام القانوني للتاجير التمويلي، مرجع سابق، ص 378

ويجب على المستأجر ان يسدد بدلات الايجار في المواعيد المحددة في عقد الليزنغ، كما لا يستطيع ايضا ان يتأخر عن تسديد بدلات الايجار في المواعيد المتفق عليه، فانه لا يستطيع كذلك ان يدفعها قبل تلك المواعيد إلا اذا نص العقد على ذلك بشكل واضح وصریح أو اذا اتفق الفرقاء على خلاف ذلك.

ويلاحظ ان بدل الايجار في عقد الليزنغ يكون مرتفعا اذا ما قورن بمثيله في عقد الايجار العادي. وهذا الامر منطقي وواقعي نظرا للوظيفة التمويلية لعقد الليزنغ، اذ يدخل في تقدير بدل ايجار اجرة الانتفاع بالمعدات أو الآلات أو التجهيزات موضوع العقد، بالإضافة إلى نسبة معينة تقابل استهلاك تلك الاموال وتكاليف ابرام عقد الليزنغ. وكذلك مع اضافة نسبة معينة من الارباح التي تتوخها شركة من وراء استثمار اموالها في تمويل المشاريع التجارية أو الصناعية أو غيرها وهو ما يسمى بـ " هامش الربح " ¹

وقد برر الاجتهاد الفرنسي ارتفاع بدلات الايجار في عقود الليزنغ بالنظر إلى المنافع الاقتصادية والضريبة الناجمة عن هذا العقد من العقود، اضافة إلى مراعاة الاخطار التي تتعرض لها شركة الليزنغ، كاستعداداتها للمعدات أو الآلات أو غيرها من الاموال موضوع عقد الليزنغ بعد ان تكون استعملت، مما يصعب عليها اعادة تأجيرها أو التصرف بها.

ثالثا: الالتزام بالمحافظة عن عين المؤجرة.

يلتزم المستأجر طبقا للقواعد العامة بالمحافظة على تلك الاموال المؤجرة وعليه يجب ان يعمل الملك المؤجر بجميع التصرفات التي تستوجب تدخله في حالة وجود عيوب أو اصلاحات أو تعرض الغير لملكية العين المؤجرة الخاصة بالمؤجر أو اي ضرر قد يصيب المال المؤجر وألا كان مسؤولا مدنيا. ويترتب على وجود الأشياء موضوع عقد الايجار تمويلي تحت يد المستأجر ان يلتزم بالمحافظة عليها وان يبذل له في رعايتها عناية الرجل

Credit-Bail ; Ency Dalloz , dr, com., 1973,no.581: J. Calais-Auloy

العادي¹، باعتبار ان العين المؤجرة امانة في يده وبالتالي هو يضمن ما يلحق به من نقص أو عيب أو تلف أو اي عيب قد ينشا عن تقصيره وعليه ان يحافظ على العين المؤجرة²، كما ان الالتزام التابع للمستأجر بحفظ المأجور يجب عليه ان يستعمل العين المؤجرة للغرض الذي ادت من اجلة أو للغرض الذي اتفق الاطراف عليه في عقد الايجار تمويل.

فلا يستطيع المشروع المستفيد مثلا استعمال للسفينة موضوع العقد لنقل البضائع في حين انها مخصصة لنقل الركاب كما يدخل في نطاق الالتزام بالمحافظة على عين المؤجرة عدم جواز للمستأجر ان يرتب عن الاموال المؤجرة اي رهن أو التصرف فيها لإعادة ايجارها أو بيعها وقد نصت المادة 35 من قانون الاعتماد الايجاري على هذا الالتزام كما يلي:

" يلتزم المستأجر خلال مدة الانتفاع بالأصل المؤجرة باستعمال هذا الاصل حسب الاستعمال المتفق عليه وان يحافظ عليه مثل ما يفعله رب الاسرة الحريص"³

ومن بين الالتزامات التابعة للالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة هو الالتزام بالصيانة حيث تناولنا هذا الالتزام في الالتزامات المؤجر وهو يقع عليه كأصل وكما قلنا يجوز باتفاق الاطراف نقل هذا الالتزام إلى المستأجر⁴، ولا بد من التفرقة بين الاصلاحات التي يلتزم بها المستأجر اذ يقتصر التزام المستأجر بصيانة وإصلاح العين المؤجرة المتعلقة بالإصلاحات التأجيرية اما الاصلاحات الضرورية فيلتزم بها المؤجر إلا انه هو نظرا لخصوصية عقد التأجير التمويلي فانه لا مجال لوجود عدم هذه التفرقة اذ تقع جميع الاصلاحات على المستأجر باعتبار ان العقد هو الذي يحمل مسؤولية اصلاح وصيانة

1الياس ناصيف، مرجع السابق، ص 313.

2صخر احمد الخصاونة، المرجع السابق، ص 197.

3احمد مسيردي، ص 96.

4المرجع نفسه، ص 102.

العين المؤجرة وتحمل كافة النفقات المترتبة على اعمال الصيانة والإصلاح على عاتق المستأجر¹

رابعاً: الالتزام برد الاموال المؤجرة.

في حالة لم يقدم المستأجر باستعمال حق الشراء يبقى المستأجر رئيساً للمال مؤجر على سبيل الاجازة وتبقى شركة تأجيره هي الملكة للأصل المؤجر²، وعليه عند نهاية عقد الايجار التمويلي يلتزم المؤجر برد هذه الاموال وهذا طبقاً للقواعد العامة التي تنص على ان يلتزم المستأجر بإعادة المال المؤجر بالحالة التي تسلمها عليها³.

كما نص المشرع الجزائري في المادة 01//20 من قانون 96- 09 من قانون الاعتماد الايجاري على حماية المؤجر في حاله لم يقع المستأجر بالوفاء بالتزامه عند رد الاموال بحيث اعطى للمؤجر حق اللجوء إلى المحكمة للمطالبة باستلام هذه الاموال بطلب على عريضة تقدم إلى قاضي الامور الاستعجالية بالمحكمة المختصة وهذا ما هو منصوص عليه في المواد 172 إلى 190 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية وبهذا يتم اجبار المستأجر على رد الاموال المؤجرة اما اذا وقع في افلاس أو تسوية قضائية أو تم تصفية اذا كان شخص معنوي فهنا يلتزم المتصرف القضاء برد الاموال للمؤجر باعتباره يحل محل المستأجر الذي يشغل يده بعد اثبات حالة التوقف.

المطلب الثاني: انقضاء عقد الاعتماد الايجاري.

عقد الاعتماد الايجاري المنظم في الامر 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري في انتهاء العرض بانتهاء مدته له خصوصية كبيرة، يمنح المستأجر في نهايته ثلاث خيارات،

1صخر احمد الخصاونة، المرجع سابق، ص 208.

2احمد مسيردي، ص 127 .

3المادة 502 من القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

اما شراء الاموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري، واما تجديد عقد لمدة أخرى، واما رد الاموال المؤجرة إلى المؤجر وسنعرض هذه الخيارات في هذا المطلب.

الفرع الاول: انتهاء عقد الاعتماد الايجاري قبل انقضاء مدته.

اولا: شراء الاموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري.

اعطى عقد الاعتماد الايجاري المستأجر حق شراء الاموال موضوع العقد عند انتهاء المدة المتفق عليها في ذلك العقد. ويعتبر اختيار المستأجر للمال المؤجر هو الخيار الغالب والأكثر وقوعا في هذه العقود، اذ ان امل المستأجر وهدفه الدخول في الاعتماد الايجاري هما تملك الاموال التي يتعاقد عليها ويتحمل بدلات ايجار مرتفعة بالمقارنة مع ما يماثلها من اموال في عقود الايجار العادية.

وقد نصت التشريعات التي نظمت عقود الاعتماد الايجاري على حق مستأجر في الشراء عند نهاية العقد، فاعتبرت المادة الاولى من القانون الفرنسي رقم 455/66 ان من شان عمليات الاعتماد الايجاري تخويل المستأجر الحق في شراء التجهيزات المستأجرة كلها أو بعضها مقابل ثمن متفق عليه¹.

كما نصت المادة الخامسة من القانون المصري رقم 95/95 على انه للمستأجر الحق في شراء المال المؤجر كله أو بعضه في الموعد وبالثمن المحدد في العقد، على ان يراعى في تحديد الثمن مبالغ الاجرة التي اداها. وكذلك اشترطت المادة الاولى من القانون اللبناني رقم 160/99 اعطاء المستأجر حق تملك الاموال موضوع العقد لقاء ثمن متفق عليه تحدد شروطه عند اجراء العقد مع الاخذ بالاعتبار، ولو جزئياً، الاقساط المدفوعة بدلات ايجار.

وبالتالي فان حق المستأجر في تملك أو شراء المال موضوع عقد الاعتماد الايجاري يعتبر من العناصر الاساسية لهذا العقد، وهو النهاية الغالبة والطبيعية عند حلول اجله.

1د.نادر عبد العزيز الشافي، عقد الليزنج، مرجع سابق، ص369.

إلا انه لا يشترط بالضرورة ان تفضي العلاقة وان ينتهي عقد الاعتماد الايجاري بتملك المستاجر لتلك الاموال، وإنما يكفي ان يكون في مقدور المستاجر ان يملكها وان يكون من حقه ان يشتريها¹.

وإذا اعلن المستاجر، عند نهاية مدة عقد الاعتماد الايجاري، رغبته في شراء الاموال موضوع ذلك العقد، تنتقل ملكية تلك الاموال إلى المستاجر اذ قام بالوفاء بالثمن المتفق عليه في العقد أو في اتفاق لاحق.

ويترتب على ذلك، ان انتقال ملكية الاموال المؤجرة إلى المستاجر يتوقف على اعلان ارادي من جانبه في نهاية مدة العقد في الاعتماد الايجاري². اما شركة الاعتماد الايجاري فتكون ملزمة بنقل ملكية هذه الاموال إلى المستاجر بمجرد ان يبدي المستاجر رغبته في ذلك³، اذ يتجه الفقه الفرنسي إلى اعتبار ان الاعتماد الايجاري ايجار مقترن بوعد منفرد بالبيع لا يكون ملزما الا لشركة الاعتماد الايجاري⁴.

ويجب ان يتضمن عقد الاعتماد الايجاري الثمن الذي يلتزم المستاجر بدفعه إلى شركة الاعتماد التجاري في حالة اختياره شراء الاموال المؤجرة. فإذا لم يتضمن العقد تحديد الثمن، يجب ان يتفق الفرقاء على الاسس التي يتم الاعتماد عليها لتحديد ذلك الثمن، حيث يتم اللجوء إلى القضاء أو الاستعانة بخبراء مختصين عند وجود نزاع في تحديد الثمن.

يعتبر تحديد ثمن الشراء بمثابة ضمانة للمستاجر في مواجهة مؤجر الذي يلجا إلى فرض ارادته عند نهاية العقد ويطلب ثمنا مرتفعا لمنع المستاجر من الشراء، مما يبدد امل مستاجر في شراء الاموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري بعد ان ارهق نفسه في دفع بدلات مرتفعة بهدف شرائها عند نهاية مدة العقد بثمان اقل من سعر السوق.

1 GIOVANOLI: le credit-bail (leasing) en europe , developpement et nature juridique librairies techniques paris ,1980,p.12,no.1

2 Caporale: litiges et difficultes pratique suscites par le credit-bail, these droit, bordeaux,1974,p47

3 Cass.com.,30mai1989, J.C.P. 1989-IX-283.

4 Cabrillac,op.cit.,p.1019

ويجب الاخذ بعين الاعتبار عند تحديد الثمن، بدلات الايجار المدفوعة ولو جزئيا المادة الاولى من القانون رقم 99 / 160. اذ يشتمل بدل الايجار المرتفع على جزء مقابل استهلاك الاموال المؤجرة، مما يسمح للمستأجر بشراء تلك الاموال بثمن منخفض يمثل ما يقابل الجزء الذي لم يتم استهلاكه خلال مدة الايجار وهو ما يعرف بالقيمة المتبقية. وقد اعتبر بعض الفقهاء انه يجوز للمستأجر اللجوء إلى القضاء لأعاده النظر في تقدير ثمن الشراء على ان يثبت عدم مراعاة المبالغ التي اداها للمؤجر كبدلات ايجار عند تقدير الثمن¹.

إلا انه يجب عدم اباحة تعديل عقود الاعتماد الايجاري لناحية ثمن الشراء المتفق عليه في عقد الاعتماد الايجاري وذلك حرسا على مبدأ الزامية العقود الذي كرسته القواعد العامة في المادة 221 موجبات وعقود التي نصت على ان العقود المنشأة على الوجه القانوني تلزم متعاقدين. ويجب ان تفهم وتفسر وتنفذ وفاقا لحسن النية والأنصاف والعرف." اذ يعتبر مبدأ الزامية العقود من اهم المبادئ الاساسية التي تسود العقود بوجه عام، فمتى التزمت الارادة اتجاه الغير لم تعد حرة بتحرر من العقد بملاً بمشيتها وألا ترتب على ذلك جزاء مدني يتمثل بفسخ العقد والتعويض عن العطل والضرر أو انفاذ العقد عينا مع التعويض في حال التأخر في التنفيذ وإلحاق الضرر بالمتعاقدين².

وبالتالي ليس من المفروض عند تحديد ثمن الشراء في عقد الاعتماد الايجاري الاخذ بكامل المبالغ المدفوعة بدلات الإيجار بل يكفي الاخذ بعين الاعتبار تلك المبالغ ولا جزئيا وليس بكاملها.

1 Coillot: ala recherche dz la notion guridique de credit-bail,j.c.p., 1967-CI-81683 ;P.789.

2 مصطفى العوجي، القانون الندي، الجزء الاول، العقد مع مقدمة في الموجبات المدنية، مؤسسة بحسون، بيروت،

1995، ص 107.

ويتضمن العقد في الغالب نصا صريحا يحدد طريق الدفع الثمن عند شراء الاموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري اذا اختار المستأجر شراء تلك الأموال كما يحدد ايضا مكان الدفع. فإذا لم يتم الاتفاق على ذلك، تطبق القواعد العامة لعقد البيع¹.

فيعد البيع نقدا، ويلزم المشتري بدفع الثمن عند الاستلام، وتكون مصاريف الدفع على المشتري المادة 466 موجبات وعقود. ويجب تسليم المبيع في محل وجوده وقت انشاء العقد المادة 405 موجبات وعقود.

وتتضمن عقود الاعتماد الايجاري شروطا تمنع على المستأجر حق تملك أو شراء الاموال المؤجرة اذا لم يف بكافة الالتزامات التي يربتها العقد على عاتقه، أو تعلق حق ممارسته حتى اتمام كافة موجباته، كتعليق نقل ملكية الاموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري إلى المستأجر حتى قيامه بدفع كامل الثمن².

وقد جرى التساؤل حول جواز ممارسة المستأجر لحق الشراء على بعض الاموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري دون البعض الآخر؟ أو عدم السماح للمستأجر بممارسة حق التملك إلى على بعض الاموال المؤجرة، دون البعض الآخر فاعتبر بعض الفقهاء³ ان حق التملك في عقد الاعتماد الايجاري غير قابل للانقسام، اذ ان القول بعكس ذلك يثير صعوبات شديدة من الناحيتين العملية والقانونية وذلك في صعوبة تحديد الأجرة وصعوبة القول بتجزئة التصرف بين الاعتماد الايجاري والإيجار العادي.

اما اذا اتفق الفرقاء على خلاف ذلك ووضعوا كافة الشروط اللازمة لذلك، فلن يكون هناك مشكلة قانونية وعملية وعملا بمبدأ حرية التعاقد، شرط ان لا يكون مخالفا للنظام العام والآداب العامة والإحكام القانونية التي لها صفة الزامية.

1د. الياس ناصيف، عقد اليزنغ في القانون المقارن، مرجع سابق، ص 367.

2 ALDA ET CREMIEUX ISRAEL ?OP.CIT.NO.67 ,P.23

3د. هاني دويدات: التاجر التمويلي في الوجة القانونية، بحث مقدم لمؤتمر الجديد في عمليات المصارف، جامعة

بيروت العربية، 26-28 ايار 2001، ص 16.

وبالتالي، اذا مارس المستأجر حقه في شراء الاموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري عند نهاية العقد، فان المؤجر (شركة الاعتماد الايجاري) يلتزم بإبرام عقد البيع طبقا من الشروط المحددة سلفا في عقد الاعتماد الايجاري. ويخضع ابرام عقد البيع الذي لا يتم في نهاية عقد الاعتماد الايجاري للقواعد العامة التي ترعى عقد البيع.

ثانيا: تجديد عقد الاعتماد الايجاري

لم يشر القانون اللبناني رقم 99 / 160 إلى حق المستأجر بطلب تجديد عقد الاعتماد الايجاري عند حلول أجله وذلك خلافا للقانونين الفرنسي والمصري، حيث حول القانون الفرنسي رقم 1008 تاريخ 31/12/ 1989 المستأجر حق اختيار تجديد عقد الاعتماد الايجاري، كما حوله هذا الحق ايضا للقانون المصري رقم 95/95 حيث نص في المادة الخامسة على انه "... وفي حاله عدم اختيار شراء المال المؤجر يكون له (للمستأجر) اما رده إلى المؤجر وأما تجديد العقد وذلك بالشروط التي يتفق عليها الطرفان"

ولكن على الرغم من ان القانون اللبناني لم يشير إلى خيار تجديد عقد الاعتماد الايجاري، فقط تضمنت بعض عقود الاعتماد الايجاري المبرمة في لبنان بندا يعطي المستأجر حق تجديد العقد عند انتهاء المدة المتفق عليها بين الفرقاء، على ان يمارس المستأجر هذا الحق ويبلغه للمؤجر (الاعتماد الايجاري) قبل فترة مسبقة لانتهاء العقد وإلا اعتبر العقد منتهيا ويلزم المستأجر برد الاموال موضوع عقد الاعتماد الايجاري إلى المؤجر.

كما اعتبرت بعض العقود المبرمة ان عدم اختيار المستأجر لشراء الاموال مؤجرة وإبلاغ ذلك إلى المتجر قبل الفترة المتفق عليها، يعتبر العقد مجددا حكما وفقا لشروط العقد الاولى ولمدة متفق عليها بين الفرقاء.

ويلجا المستأجر إلى تجديد عقد الاعتماد الايجاري عندما لا يرغب في شراء الاموال المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار ولكنه ما زال بحاجة إليها فيمارس هذا الخيار بتجديد العقد قبل انتهائه.

ولا تلزم شركة الاعتماد الايجاري بتجديد العقد إلا اذا نص عليه العقد الاساسي بصورة صريحة وجازمة مع تحديد الشروط الاساسية للتجديد، خاصة ما يتعلق ببديل الايجار الجديد وقيمتة وكيفية دفعه¹.

ويمكن للفرقاء الاتفاق على تجديد العقد بالرغم من عدم النص على ذلك في العقد الاساسي ويتم تحديد الشروط التي سيتم على اساسها التجديد.

غير انه من المفضل ان ينص العقد الاساسي على حق تجديده وعلى الاسس التي يتم التجديد بناء عليها، وذلك حماية المستأجر من احتمال تعسف شركة الاعتماد الايجاري بفرض شروط قاسية ومرهقة اضافة إلى الشروط السابقة التي يتحملها المستأجر بموجب العقد الاساسي.

ويجب ان يكون تجديد عقد الاعتماد الايجاري صريحا، فلا يمكن الاخذ بالتجديد أو بالتمديد الضمني في عقود الاعتماد الايجاري، ما لم يتفق الفرقاء على خلاف ذلك واعتبار ان العقل مجدد حكما في حال عدم ممارسة حق الخيار بشراء الاموال المؤجرة أو بتجديد العقد خلال فترة معينة قبل انتهائه. وقد منع المشرع المصري التجديد الضمني في الفقرة الثانية من المادة الخامسة من القانون رقم 95/ 95 التي نصت على انه "في جميع الاحوال التي يتجدد العقد تجديدا ضمنيا ولا يمتد، سواء تم التنبيه على المستأجر بانتهاء العقد أو لم يتم ذلك".

وذلك خلافا للقواعد العامة التي تقر بالتجديد الضمني عندما ينتهي العقد السابق ويستمر المستأجر بانتفاع بالأموال المؤجر دون معارضة من المؤجر فيعد الايجار مجددا بالشروط عينها ويعتبر هذا التجديد الضمني ايجارا جديدا لا مجرد امتداد للايجار الاصلي وفقا للمادة 599 مدني مصري المقابل للمادة 592 موجبات وعقود لبناني مع الاختلاف

1 SIMON GRIFFITH AND ALLEN JONES: LEASE EVALUATION AND TAXATION , THEORY AND PRACTICE , LONDON k EURO MONEY PUBLICATION ,PLC,1992,P.130

حول المدة الجديدة، حيث يعتبر القانون المصري ان الإيجار في حالة التجديد الضمني يصبح لمدة غير معينة، في حين يعتبر القانون اللبناني في المادة 592 موجبات وعقود ان الإيجار الضمني يجدد للمادة نفسها اذا كانت معينة في العقد الاصلي¹.

ويجب كذلك ان يكون تجديد العقد مكتوب وذلك من اجل القيام بإجراءات الشهر في السجل الخاص ولكن لا تعتبر الكتابة ركن من اركان العقد الجديد الذي يبقى عقدا رضائيا وفقا لما سبق شرحه ضمن الشروط الشكلية لعقد الاعتماد الإيجاري. وتبقى الكتابة المطلوبة من اجل ضرورات الشهر القانوني ومن اجل سرعان العقد الجديد على الغير.

وتكون شروط التجديد عادة اخف وطأة على المستأجر من شروط عقد الاعتماد الإيجاري الأصلي وذلك تبعا للحالة الفنية للأموال موضوع عقد الاعتماد الإيجاري التي تكون عقد استهلكت بجزء منها أو اصابها بعض التلف في الفترة الاولى من الإيجار اضافة إلى ان المؤجر يكون قد استرد امواله التي دفعها في عملية التمويل، وتصبح البدلات الجديدة بمثابة ارباح اضافة.

كما تختلف شروط عقد الاعتماد الإيجاري الجديد عن العقد الاصلي لناحية البند الجزائي الذي يفرض على المستأجر في حال عدم قيامه بموجباته الأساسية خاصة دفع بدلات الإيجار تبعا لفضالة الاضرار التي تلحق بالمؤجر نتيجة اخلال المستأجر بموجباته بعد ان حصل على ما يبتغيه من ارباح في الفترة الاولى اضافة إلى استرجاعه لأمواله التي دفعها في عملية التمويل.

كما تعتمد بعض شركات الاعتماد الإيجاري إلى اعطاء المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري الجديد حق رد بعض الاموال والإبقاء على بعض الآخر أو رد جزء محدد منها كل فترة زمنية معينة، حيث يترك كل الفرقاء حرية تحديد الشروط المناسبة للتعاقد².

1د. مروان كركبي، مرجع سابق، ص 503.

2 Calais-Auloy ,op.cit.,no.114

ويعتبر تجديد عقد الاعتماد الايجاري عقدا جديدا مستقلا عن العقد الاساسي تبعا لاختلاف شروط كل منها. اذ لا يعتبر هذا التجديد امتدادا لعقد الاعتماد الايجاري الأول حيث تختلف شروط العقد الجديد عن العقد الأصلي¹.

وينتهي العقد الجديد بانتهاء المدة المتفق عليها، واذا لم يتضمن العقد الجديد مدة، يعتبر مجددا لمدة مماثلة للمدة الأولى وفقا للقواعد العامة. وعند حلول اجل العقد الجديد يكون للمستأجر الخيارات الثلاثة المتمثلة بشراء الاموال مؤجرة أو تجديد العقد مرة اخرى أو رد تلك الاموال إلى المؤجر.

وقد اثير التساؤل حول الاساس القانوني الذي يستند اليه المستأجر في حق طلب تجديد عقد الاعتماد الايجاري، والرأي الراجح² هو ان هذا الحق هو تنفيذ لوعده صادر عن شركة الاعتماد الايجاري لمصلحة المستأجر على ان يكون هناك شرط صريح في العقد الاصلي بحق المستأجر في تجديده عند نهاية مدة الإيجار وان تكون شروط التجديد محددة مسبقا في عقد الاعتماد الايجاري الاصلي.

اما اذا لم توجد مثل هذه الشروط فلا تلزم شركة الاعتماد الايجاري بتجديد العقد، ويكون لها استبعاد هذا الخيار بمجرد اضافة شرط في عقد الاعتماد الايجاري يمنع المستأجر من حق طالب تجديد العقد، والاختيار بين شراء الاموال المؤجرة أو ردها إلى المستأجر عند حلول اجل العقد.

ثالثا: رد الاموال المؤجرة إلى المؤجر.

اذا انتهت مدة عقد الاعتماد الايجاري ولم يمارس المستأجر حقه في شراء الاموال مؤجرة ولا في تجديد العقد، يصبح ملزما برد تلك الاموال إلى شركة الاعتماد الايجاري

1.د.فايز نعيم رضوان، عقد التاجير التمويلي، الطبعة الثانية، القاهرة، 1997، ص236.

2 Ch. Gavalda et Cremieux-israel.,op.cit.no 67

المؤجرة باعتبارها مالكة لها، ويصبح المستأجر حائزا لتلك الاموال بدون اي سند قانوني تبعا لانتهاء فترة الاجارة وعدم ممارسة الحقوق المخولة له بمقتضى القانون أو العقد.

ففي حالة عدم اختيار المستأجر شراء الاموال مؤجرة أو تجديد العقد، يصبح الخيار الثالث امرا طبيعيا وهو رد الاموال مؤجرة إلى المؤجر.

ويخضع التزام المستأجر برد الاموال المؤجرة للقواعد العامة التي ترعى موجب رد المأجور في عقد الايجار العادي عند انتهاء مدة العقد وفقا للمادة 568 وما يليها من قانون موجبات والعقود¹.

وقد تنظم عقود الاعتماد الايجاري بالتفصيل الاحكام الخاصة لرد الاموال المؤجرة عند نهاية مدة الإيجار فيلتزم المستأجر برد تلك الاموال بالحالة والشروط المتفق عليها في العقد. وترد الاموال مؤجرة بالحالة الطبيعية وبشكل سليم، مع الاخذ بعين الاعتبار ما قد يطرأ عليها من تغيرات نتيجة استعمالها طوال مدة الايجار.

وتدرج مع شركة الاعتماد الايجاري في العقود شروطا تبين الحالة التي يجب ان تكون عليها الاموال مؤجرة عند ردها في نهاية العقد، كما قد تسمح لها تلك الشروط بالاستعانة بخبراء لتقييم ومعاينة حالة الاموال مؤجرة عند ردها والتحقق مما اذا كانت بحالة جيدة ام لا، فإذا وجدت في حالة استهلاك غير عادي وغير مألوف، يلزم المستأجر وبالتعويض².

كما يمكن للحكم على المستأجر بالتعويض اذا تأخر عن رد الاموال المؤجرة فورا انتهاء مدة العقد أو في الوقت الذي ينص عليه لردها، وكذلك اذا امتنع عن رد الاموال.

ويمكن اللجوء إلى قضاء الامور المستعجلة لإلزام المستأجر بموجب الرد اذا توفرت شروط اختصاصه وفقا للمادة 579 من قانون اصول المحاكمات المدنية، اذ يصبح احتفاظ

¹مراجعة ما سبق شرحه حول موجب المستأجر برد الاموال المؤجرة، حرصا على عدم التكرار.

² Sylvie Mery ,op.cit.no.145

المستأجر بالأموال المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد بدون مسوغ شرعي ويشكل تعديا على حقوق شركة الاعتماد الايجار المؤجرة في الانتفاع والتصرف بتلك الاموال باعتبارها مالكة لها. هذا بالإضافة إلى امكانية ملاحقة المستأجر جزئيا بجريمة اساءة الامانة اذا توافرت شروطها القانونية وفقا لما ينص عليه قانون العقوبات.

وقد استقر الرأي في فرنسا على انه بالرغم من ان القانون الجزائري الفرنسي لم يشر إلى عقد الاعتماد الايجاري ضمن العقود التي نصت عليها المادة 408 قانون المتعلق بجريمة اساءة الأمانة فان من حق المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري رفع الدعوى الجزائية ضد المستأجر اذا لم يرد الالات موضوع عقد الاعتماد الايجاري عند انتهاء مدة الإيجار وإذا لم يرغب في شرائها طبقا للوعد بالبيع من جانب المؤجر حيث ان تلك الاموال كانت في حيازة المستأجر على سبيل الإيجار وتطبق عقوبة اساءة الامانة على المستأجر الذي يمتنع عن رد الاموال المؤجرة بصفته مستأجرا لها¹.

ولكن، قد يكون تأخر المستأجر في رد الاموال المؤجرة موضوع عقد الاعتماد الايجاري مجرد اهمال دون ان يؤدي التأخير إلى هلاك أو تلف في تلك الاموال فلا تطبق عقوبة جريمة اساءة الأمانة ويقتصر الامر على المسؤولية المدنية ويلزم المستأجر بالتعويض على شركة الاعتماد الايجاري عن الاضرار التي لحقت بها من جراء ذلك التأخير².

وبانتهاء عقد الاعتماد الايجاري، يقتضي ترقين العقيد في السجل الخاص وفقا لما تبقى شرحه ضمن الشروط الشكلية لعقد الاعتماد الايجاري.

ويكون لشركة الاعتماد الايجاري مطلق الحق في التسرب الاموال التي كانت موضوعا لعقد الاعتماد الايجاري بعد استردادها، فيجوز لها تأجيرها أو بيعها، ولا يكون

1.د.نادر عبد العزيز الشافي، مرجع سابق،385

2 Crim.23 mars 1971, dalloz ,1971,somm.93,J.C.P.1971-II-16869.

للمستأجر اي حقوق في بدلات عقد الايجار الجديد أو في ثمن البيع، اذ تستقل شركة الاعتماد الايجاري بحصيلة تصرفاتها باعتبارها مالكة لها منذ البداية¹.

ويتبين لنا بعد دراسة وتحليل النظام القانوني في ضوء القانون رقم 160/99، ان هذا القانون عالج " عقد الايجار التمويلي(الاعتماد الايجاري) لا " عمليات الايجار التمويلي".
فقد نظم العلاقة التعاقدية بين طرفي عقد الاعتماد الايجاري، ولم يتطرق إلى كل ما يتعلق بعملية الاعتماد الايجاري الاوسع نطاقا التي تتضمن علاقة ثلاثة الاطراف وفقا لما جرى شرحه انفا.

من هنا يمكن القول ان القانون رقم 160/99 هو تنظيم " عقد " لا " عمليات "،
ونقترح تعديل تسميته باعتباره قانون " تنظيم عقد الاعتماد الايجاري ".
الفرع الثاني: انتهاء عقد الاعتماد الايجاري قبل انتهاء مدته.

أولا اسباب فسخ عقد الليزيغ.

تتعدد الاسباب التي تؤدي إلى فسخ عقد الاعتماد الايجاري منها ما نصت عليه القواعد العامة كعدم قيام احد الطرفين بموجباته ومنها ما تم الاتفاق عليه بين الفرقاء وأدرج في بنود عقد الاعتماد الايجاري وهي تتعلق بقيام هذا العقد على الاعتبار الشخصي افلاس أو اعسار المستأجر.

1- عدم دفع بدلات الايجار:

يعتبر عدم دفع بدلات الايجار من اكثر الاسباب التي تقع عمليا وتؤدي إلى فسخ عقد الاعتماد وقد عرضت مسألة فتح عقد الاعتماد بسبب عدم دفع بدلات الايجار على المحاكم في لبنان كما عرضت على التحكيم وخاصة المركز اللبناني للتحكيم لدى غرفة التجارة والصناعة والزراعة في بيروت وجبل لبنان.

1 P.J.M.fidler. sheldon and fidlers practice and law of banking ,11 the edition,1982,9.66

وقد صدرت عدة قرارات قضائية وتحكيمية¹ اعتبرت ان التوقف عن دفع احد بدلات الايجار يؤدي إلى فسخ عقد الاعتماد والزام المستأجر بدفع البدلات المستحقة وبدل المثل والعطل والضرر.

والمبدأ وفقا للقواعد العامة انه اذا لم يقع المستأجر بأداء بدل ايجار يكون للمؤجر ان يطالب اما بتنفيذ العيني وإما بفسخ العقد هذا بالإضافة إلى طلب التعويض عن العطل والضرر الناتجين عن عدم التنفيذ².

وقد يرغب المؤجر بالتنفيذ العيني فيطالب المستأجر بأداء البديل المستحق فإذا لم يتم بذلك كان للمؤجر التنفيذ على جميع امواله.

ويمكن المؤجر ان يطالب بفسخ العقد اذا اخل المستأجر بموجب دفع بدل الايجار ويعود للمحكمة ان تجيب طلبه أو ترفضه وفقا لما تراه وما يتبين لها من الظروف والوقائع ويمكن ان يتفق الفرقاء على ان يكون عقد الايجار مسبقا حكما عندما يتأخر المستأجر عن دفع بدل الايجار دون الحاجة للرجوع إلى القضاء وهذا شرط لا يغني عن توجيه اذار يثبت عدم التنفيذ على وجه رسمي.

كما قد يتم الاتفاق على فسخ العقد حتما دون واسطة القضاء ودون اذار على ان يكون ذلك شرط مسوقا بعبارة جازمة وصريحة لا لبس فيها ولا غموض وفي هذه الحالة يفسخ العقد بمجرد تخلف المستأجر عن دفع بدل الايجار دون حاجة إلى اذار أو رفع دعوة امام القضاء، ويكون القضاء المستعجل في هذه الحالة صالح للحكم بالفسخ اذ يصبح المستأجر حائزا المال المؤجر دون مسوغ شرعي.

هذا إلى جانب حق المؤجر في طلب الزام المستأجر بدفع بدلات الايجار المستحقة والتعويض عما لحقه من ضرر الناتج عن عدم القيام المستأجر بدفع بدل ايجار.

1 استئناف مدني بيروت، الغرفة الثالثة، رقم 1393، تاريخ 2002/7/25، غير منشور

2. توفيق حسن فرج، عقد الايجار، مرجع سابق، ص 748 وما يليها.

كما يستطيع المؤجر الرجوع إلى الكفيل الذي ضمن قيام المستأجر بكافة التزاماته، ويلزمه الكفيل بدفع جميع المبالغ المتوجبة على المستأجر في عقد الليزنج¹.

وقد تتطرق المشرع المصري إلى حالة عدم دفع بدلات الايجار في العقود الليزنج، فنص في المادة 19 من القانون رقم 95 على اعتبار العقد فسوقاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى اعدار أو اتخاذ اجراءات قضائية في حال عدم قيام المستأجر بسداد الاجرة متفق عليها في المواعيد وفقاً لشروط المتفق عليها في العقد.

ولكن ذلك لا يمنع ايا من الطرفين من اللجوء إلى القضاء اذا اثار النزاع حول توفر الشروط التي تبرر الاعتبار العقد مفسوخاً وهي عدم دفع بدلات الايجار وما اذا كان لعدم الدفع ما يبرره قانوناً ويكون حكم القضاء في هذه الحالة معلناً للفسخ وليس منشأ له².

وقد درجت شركات الليزنج على ايراد شرط في عقد الليزنج، ينص على اعتبار العقد مفسوخاً حكماً³ وبدون اية معاملة قضائية أو غير قضائية في حال عدم قيام المستأجر بدفع اي قسط من بدلات الايجار في موعده أو اي مبلغ اخر متوجب في ذمته.

فان ثبت عدم قيام المستأجر بدفع اي بدل من بدلات الايجار في موعده المحدد يعتبر عقد الليزنج مفسوخاً حكماً على مسؤولية المستأجر⁴. وهذا الفسخ هو حكمي، اي انه يحصل دون الحاجة لإجراء اخر متى توافرت شروط تحققه.

فقيام المستأجر بتسديد مبلغ من المال بتاريخ لاحق لتاريخ الفسخ ليس من شأنه ان يؤدي إلى احياء العقد المفسوخ على ان يتم استلام المبلغ باعتباره على حساب المبالغ المطالب بها بعد ذلك الفسخ¹.

1 Cass.civ.,23 fev.1999, bull civ., i , no.64 ,R.T.D.com.1999,p945.

2د. عبد الرحمن السيد قرمان، مرجع سابق،ص176.وهذا يتوافق مع نص المادة 559 من قانون اصول المحاكمات المدنية اللبناني التي تقرر مبدا المفعول الاعلاني للحكم.

3 Philippe maulaurie et laurent ayned , cours de droit civil , les contrats speciaux , civils et commerciaux , 13eme ed. , edition cujas , pris 1999 ,p492, no 822.

4مدني بيروت، الغرفة الثالثة، رقم 1393، تاريخ 2002/7/25، غير منشور

فالمبدأ هو ان قاضي الامور مستعجلة لا ينظر في صحة العقود وتقرير بطلانها وأيضا لا يفسخ العقد أو يلغيه إلا اذا ورد شرط أو بند صريح بالإلغاء أو الفسخ حكما عند نكول احد الطرفين على ان تنفيذ دون حاجه لتدخل القضاء².

3- افلاس أو التسوية القضائية.

يمثل افلاس المستأجر المظهر الاكثر دلالة على اعصاره وعجزه عن اداء اعبائه المالية وسبيلا للتنفيذ على امواله لذلك نص المادة 13 من الامر 09/96 على اعتبار الافلاس والتسوية القضائية احدى حالات فسخ عقد الاعتماد الايجاري وعلة ذلك هو ان الاعتماد الايجاري شأنه شان باقي عقود الائتمان يقوم على الاعتبار الشخصي والإفلاس يؤثر على شخصية المستأجر وطبقا لنص المادة 298 ق ت ج يجوز لوكيل ة تفليسة الاستمرار في العقد اذا رأى انه من مصلحة جماعة الدائنين الاستمرار فيه وبالتالي يكون ملزم بجميع ما يرتبه العقد من اثار وخاصة دفع الاجرة³، اما اذا فسخ عقد الاعتماد الاجر فلا يلزم وكيل التفليسة بدفع الشرط الجزائي وإذ لم يكن للمؤجر رهن على اموال المفلس دخل مع جماعة الدائنين كدائن عادي طبقا لمبدأ المساواة بين الدائنين.

4 - تصفية المستأجر (شخص معنوي)

لتصفية الشخص المعنوي يتطلب انهاء اعماله بتنفيذ ما تبقى من التزامته ويتولى ذلك المصفي وبالرغم من استمرار الشخصية المعنوية للشخص المعنوي خلال فترة التصفية بالقدر اللازم لإعمالها⁴ فان المشرع الجزائري لم ينص على استمرار المصفي في تنفيذ عقد

1قرار تحكيمي (المحكم د. وائل طبارة)، رقم 31، تاريخ 1999/11/4، المجلة البنانية للتحكيم العربي والدولي، العدد

12، ص 35

2د. طارق زيادة، القضاء المستعجل، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، 1993، ص 203.

3عيسى بخيث، مرجع سابق، ص 130

4بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 351

الاعتماد الايجابي في حين قرر المشرع المصري فسخ عقد الاعتماد الايجاري في حاله تصفية المستأجر شخص معنوي دون اذارها أو اتخاذ اجراءات قضائية.

5- وفاة او فقد اهلية المستأجر أو الشريك المتضامن في شركة الاشخاص المستأجرة.

خروجا عن القواعد العامة يفسخ عقد الاعتماد الايجابي بوفاة المستأجر أو الشريك المتضامن في شركة الاشخاص المستأجرة باعتبار ان عقد الاعتماد الايجابي يقوم على اعتبار شخصا لكنها لا تشكل اخلال المستأجر بالتزامه يبرر فسخه نص المشرع المصري على هذه الحالة وأجاز ان يستمر العقد في حق الورثة أو الشريك بشرط ان يتم ذلك خلال 30 يوم من الوفاة¹.

ثانيا: الاثار المترتبة عن فسخ عقد الاعتماد الايجاري

يترتب على فسخ العقود كقاعدة عامة اعادة المتعاقدين إلى حالة التي كان عليها قبل التعاقد وإذا استحال ذلك جاز للمحكمة ان تحكم بالتعويض لكن هذا الاثر يستحيل تطبيقه في عقود الاعتماد الايجابي، لذلك لا يكون لفسخ عقد الاعتماد الايجاري اثر سوى عند الحكم بالفسخ اذا كان الفسخ قضائيا أو من وقت تحقق سبب الفسخ اذا كان اعمال لشرط الفسخ أو من يوم هلاك شيء اذ كان الفسخ بقوة القانون دون اثر رجعي². حيث يبقى المؤجر محتفظا بالأقساط السابقة على الفسخ ويبقى المستأجر محتفظا بما انتفع به ويترتب على فسخ عقد الاعتماد الايجاري مايلي:

1نجوى ابراهيم البدالي، مرجع سابق، ص 413

2بن زيوش المبروك، الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في الاعتماد الايجاري، (رسالة مقدمة لنيل دكتورا دولة في القانون الخاص) كلية الحقوق والعلوم السياسية، منتوري، قسنطينة، 2007، ص228

تعتبر شركة الاعتماد الايجاري من الناحية القانونية صاحبة حق الملكية على المعدات أو التجهيزات أو غيرها من الاموال التي تكون موضوعا لعقود الاعتماد الايجاري وفقا لما سبق بحثه ضمن حقوق المؤجر.

وبالتالي فان فسخ عقد الاعتماد الايجاري يؤدي إلى اعتبار ان احتفاظ المستأجر بالأموال موضوع هذا العرض يشكل تعديا على الحقوق المؤجرة في الانتفاع والتصرف بها باعتبار ملكا لتلك الاموال¹.

ويلتزم المستأجر بإعادة الاصول للمؤجر بشكل فعلي وبحاله جيده ويبقى مسؤولا عنها وضمانا لها إلى حين اعادته للمؤجر يجب ان تتم الاعادة دون شرط ولا يجوز للمستأجر اجراء المقاصة بين ما هو مدفوع من اقساط الاجرة قبل الفسخ وبين ثمنها بعد الفسخ ومن ثم الابقاء على جزء منها بحجة انه سدد ثمنها²، وقد تعرضت المادة 20 من الأمر/09 في هذا السياق إلى امكانية استرجاع المؤجر للأصل بعد اخطار المستأجر لمدة 15 يوم ويضع حدا للانتفاع باعتباره صاحب ملكية ويكون هذا الاسترجاع بالتراضي أو بواسطة امر على ذيل عريضة غير قابل للاستئناف صادر عن رئيس المحكمة ولا يجوز للمستأجر تمسك بعقد الاعتماد الايجاري للاستفادة من الاستمرار في الانتفاع كما يحق للمؤجر استرداد الاصل حتى ولو كان المستأجر قد تعرض للإفلاس أو التسوية القضائية ولا يمكن للدائني المستأجر التنفيذ على الاصل هذا ما نصت عليه المادة 22 من الامر 09/96.

2 -التعويض عن الفسخ.

طبقا للقواعد العامة للمتعاقدين يجوز للمتعاقدين ان يحدد مقدما قيمة التعويض وينص عليها العقد أو الاتفاق لاحق وهو ما يعرف بشرط الجزائي.

1القاضي المنفرد المدني في بيروت الناظر في قضايا الامور المستعجلة، رقم 476، تاريخ 1998/10/12، غير منشور

2نادر عبد العزيز الشافي، مرجع سابق، ص352

أ- مضمون الشرط الجزائي

لتعويض الدائن عن الاضرار التي تلحق به من اجراء عدم تنفيذه ولا يحق له ان يطالب الاصل والغرامة معا الا اذا كان الشرط الجزائي قد وضع لمجرد التأخير أو على سبيل اكرام المدين على الايفاء. ويحق للقاضي ان يخفف الغرامة الاكراهية وإذا وجدها كبيرة، وله ايضا ان ينقص البدل في الشرط الجزائي اذا كان قد نفذ قسم من الموجب الاصيل كما يعتبر الشرط الجزائي صحيحا ومعمولا به.

واعتبر الفقهاء ان الشرط الجزائي تعويض من نوع خاص عن عدم التنفيذ العقدي¹ ويعتبر بمثابة تحديد اتفاقي معين مسبقا وبشكل مقطوع بين الفريقين التعويضات التي تستحق للدائن في حال عدم التنفيذ أو التأخير في التنفيذ².

وقت تعددت النظريات لتحديد طبيعة الشرط الجزائي تعويضا عن ضرر الحقيقي³ أو متصور⁴ أو مجرد عقوبة⁵ وهو يحتمل مبررين كتعويض جزائي ووسيلة رادعة لتنفيذ العقد اكراما⁶ وان القصد منه حمل المتعاقد عن تنفيذ التزاماته والى حكم به لتعويض الطرف المتضرر.⁷

ب- موقف المشرع الجزائري من الشرط الجزائي.

1. سامي منصور، نظرية الجمع بين الغاء العقد وتنفيذ البند الجزائي، دراسة منشورة في مجلة العدل، 1982، قسم الدراسات القانونية، ص 1 وما يليها.

2. العقيد طلال المهتار، البند الجزائي في القانون المدني، اطروحة دكتوراة في الجامعة اللبنانية، 1974، ص 47.

3. جورج سيوفي، النظرية العامة للموجبات، ج 2، ص 142

4 In et. Dr.lib.(proch orient).1969 , no.1.p 93.

5 El mokhtar bey ,note sous amiens ,23 nov.1976, J.C.P. 1977-II-18567.

6 Boccara , note sous com.civ.5 mars 1970, J.C.P.1971-III16581.

7. عاطف النقيب، نظرية العقد، منشورات عويدات، بيروت، 1988، ص 444

نص المشرع الجزائري على امكانية اعمال الشرط الجزائي في نص المادة 13 من الامر 96 09/ معتبرا عدم دفع قسط واحد من الايجار فسخنا تعسفيا يستوجب التعويض، الذي يتم تقديره من قبل الاطراف ضمن بند من بنود العقد على ان لا يقع مبلغ هذا التعويض الايجارات المستحقة ما لم يتفق طرفا على خلاف ذلك وفي حالة الاختلاف يتم تقديره من الجهة القضائية المختصة حسب احكام الفسخ التعسفي وذهبت الفقرة اثنان من المادة 13 إلى منح المؤجر حق امتيازات على اصول المستأجر القابلة للتحويل نقدا وعند الاقتضاء على امواله الخاصة قصد استرداد بدلات الايجار المستحقة الغير مدفوعة والتي تستحق في المستقبل وبذلك يكون المؤجر قد استرد الاصل المؤجر في حالة استعمال جيدة بالإضافة إلى راس مال المستثمر مع الفوائد المستحقة والمصاريف¹.

1الطالبة شيخاوي اليامنة، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اعمال، مرجع سابق، ص118

خاتمة

من خلال ما تم استعراض في هذه الدراسة فان عقد الاعتماد الايجاري من العقود التي ظهرت في الآونة الاخيرة وهو من العقود الحديثة التي نشأة في البيئة التجارية حيث حتمت المشروعات الاقتصادية اللجوء إلى هذه التقنية الحديثة من اجل مواكبة تطورات التكنولوجيا والعصرنة الاقتصادية باعتبارها عقدا يلعب دورا كبيرا في تمويل تلك المشروعات وتحريك الدورة الاستثمارية من خلال زيادة الانتاج وتحسين الجودة مما ولد بذلك المنافسة الاقتصادية.

وقد عرض هذا البحث إلى فصلين الاول تناول الاطار المفاهيمي من الاعتماد الايجاري اما في الفصل الثاني لهذا البحث عرض الاطار التنظيمي لعقد الاعتماد الايجابي من خلال بيان الاركان الموضوعية والشكلية وبالإضافة إلى بيان التزامات المؤجر والمستأجر وانتهاء عقد الاعتماد الايجاري وفي ختام الدراسة يمكن استخلاص النتائج التالية:

- عقد الاعتماد هو عقد ذو طبيعة خاصة وتبرز خصوصية هذا العقد في كون مدته غير قابلة للإلغاء إلا باتفاق الاطراف كما يتمكن المستفيد بثلاث خيارات في نهاية العقد، وأهمها خيار الشراء الذي يتم بناء على وعد متقدم من المؤجر في بداية العقد حيث اذا تم اعمال هذا الخيار من قبل المستأجر كان المؤجر ملزم بنقل ملكية الاصل اليه على ان يلتزم المستأجر بدفع ثمن مراعاة في ذلك الاقساط المدفوعة اثناء عقد الايجار وهذا العقد افرد له المشرع الجزائري ونظمه بموجب الأمر/09 وهذا ما جعله عقدا متميزا بحد ذاته عن باقي العقود المتشابهة له.

- يتمتع المؤجر بضمان فعال لاسترداد راس ماله المستثمر في عملية التمويل وهو حق الملكية، اذ يظل المؤجر محتفظا بملكيته للأصول المؤجرة طوال مدة العقد كضمان ضد مخاطر اعسار المستأجر.

- عقد الاعتماد الايجاري عقد محدد المدة لا يجوز الغائه قبل انقضاء مدته الا باتفاق الطرفين.

- عقد الاعتماد الايجاري يستمد احكامه من مصدرين متفاوتين في درجة الالتزام احدهما الامر 09/96 الخاص بالاعتماد الايجاري وثانيهما القواعد العامة الواردة في القانون المدني.

- يكون المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري بنك أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا لذلك والمستأجر متعامل اقتصادي اي صاحب مشروع انتاجي كما تتطلب خصوصية العقد تدخل الطرف الثالث لتنفيذه.

- ان عقد الاعتماد الايجاري يفسخ بقوة القانون في حال هلاك الاصل كلياً، والمستأجر هو الذي يتحمل تبعه الهلاك في جميع الحالات إلا اذا كان الهلاك بسبب المؤجر ويمكن للمستأجر التخلص من عبء هذا الالتزام بالتأمين عليه .

- وما يستنتج ايضا من خلال هذا البحث وعدم توازن الالتزامات بين اطراف العملية وبالخصوص بين المؤجر التمويلي والمستأجرة فغالبا ما يكون هذا الاخير الطرف الضعيف في العقد ويتحمل كل مخاطره.

ورغم ما يمتاز به عقد الاعتماد الايجاري الا ان قوانينه تمتاز ببعض الغموض ولذلك يجب:

- الاعلام عن هذا القانون بطريقة جيدة لجذب العملاء وخاصة ان العملاء قد يكونون فئة معينة محدودة الثقافة القانونية فنشر القوانين يكون في الجريدة الرسمية ولا يطلع عليها إلا شريحة معينة من المتخصصين والباحثين القائمين على تنفيذ هذه القوانين.

- كما نجد ان المشرع الجزائري فصل في احكام الاعتماد للأصول المنقولة أو غير المنقولة، على خلاف ذلك الوارد على المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، التي لم يخصص لها سوى مادة واحدة وكأنها ليست بتلك الاهمية عن الاصول سابقة الذكر.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر القانونية.

أ- القوانين:

- 1-المادة 81 من القانون المدني الجزائري: " يجوز للمتعاقد الذي وقع في غلط جوهري وقت ابرام العقد يطلب ابطاله "
- 2- تنص المادة 2/683، ق م ج: غير ان المنقول الذي يضعه صاحبة في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص.
- 3- المادة 502 من القانون المدني الجزائري
- 4- المادة 92. 93 من القانون المدني الجزائري
- 5- المادة 3 من القانون 95 المتعلق بالاعتماد الايجاري لسنة 1995

ب- الاوامر:

- 1-المادة 38 من الأمر-09 المتعلق بالاعتماد الايجاري المؤرخ في 10 يناير 1996، ج ر، الصادره في 14 يناير 1996 العدد 03.
- 2- الامر رقم 90-03 مؤرخ في 8 سبتمبر سنة 1990 يحدد شروط تحويل رؤوس الأموال إلى الجزائر لتمويل النشاطات الاقتصادية وإعادة تحويلها إلى الخارج ومداخيلها، ج ر عدد 45 بتاريخ 24 أكتوبر 1990.
- 3- المادة 3 من الأمر 96/ 96 المادة 3 من الأمر 96/09: يعرف عقد الاعتماد الايجاري على اساس انه عقد منقول عندما يخص اصول المنقولة، تتشكل من تجهيزات، أو مواد أو ادوات ضروريه للنشاط المتعامل الاقتصادي

وضع المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي 96/06 المؤرخ في 26 فبراير 2006 الذي يحدد كفيات اشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، ج ر العدد 10
2. المرسوم التنفيذي 90/06 الذي يحدد كفيات اشهار عمليات الاعتماد الايجاري للأصول المنقولة.

3. قرار تحكيمي (المحكم د. وائل طيارة)، رقم 31، تاريخ 1999/11/4، المجلة اللبنانية للتحكيم العربي والدولي، العدد 12.

ثانيا: المراجع باللغة العربية.

أ-المراجع العامة:

1.احمد السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.

2.محمد صبري السعدي، النظرية العملي الالتزامات في القانون المدني الجزائري، دط، دار الكتاب الحديث، القاهرة، مصر، 2023.

المراجع المتخصصة:

1. بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي دراسة مقارنة، الطبعة الاولى، دار الولاية للنشر وتوزيع، عمان.

2. زياد أبو حصوة، التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، د ط، مؤسسة الوراقة للنشر والتوزيع، عمان، 2005.

3. فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، الطبعة الثانية، القاهرة، 1997.

4. نادر عبد العزيز الشافي، عقد اليزنغ دراسة مقارنة، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس -لبنان، 2003، الجزء الاول.

5. نادر عبد العزيز الشافي، عقد اليزنغ دراسة مقارنة، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس -لبنان، 2003، الجزء الاول.

6. نجوى ابراهيم البدالي، عقد الايجار التمويلي، د ط، دار الجامعه الجديدة للنشر، مصر، 2005.

7. هاني دويدات: التأجير التمويلي في الوجة القانونية، بحث مقدم لمؤتمر الجديد في عمليات المصارف، جامعة بيروت العربية، 26-28 ايار 2001.

8. هاني محمد دويدات: القانون التجاري اللبناني - دراسة في قانون المشروع الرأسمالي، بيروت دار النهضة العربية للطباعة والنشر، 1995.

9. هاني محمد دويدات : النظام القانوني للتأجير التمويلي، ط 2، مكتبة ومطبعة الاشعار الفنية الاسكندرية مصر، 1998.

10. هاني الدويدات، الارض كموضوع للتأجير تمويلي دراسة في ضوء القانون رقم 59 ولائحته التنفيذية، مصر، 1999.

المقالات أو المجالات

1. سامي منصور، نظرية الجمع بين الغاء العقد وتنفيذ البند الجزائي، دراسة منشورة في مجلة العدل، 1982، قسم الدراسات القانونية.

الرسائل العلمية:

1. استئناف بيروت المدنية، الغرفة الخامسة، قرار رقم 6، تاريخ 1968/1/5، حاتم، ج 75.

2. القاضي المنفرد المدني في بيروت الناظر في قضايا الامور المستعجلة، رقم 476، تاريخ 1998/10/12، غير منشور.

3. مدني بيروت، الغرفة الثالثة، رقم 1393، تاريخ 2002/7/25، غير منشور.

4. مراجعة ما سبق شرحه حول موجب المستأجر برد الاموال المؤجرة، حرصا على عدم التكرار.

5. عبد الرحمن السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، طبقا للقانون رقم 95 لسنة 1995، دراسة مقارنة بين القانون المصري والفرنسي، دار النهضة العربية، القاهرة، غير مذكور دار.

6. مروان كركبي : العقود المسماة، الطبعة الثالثة، بيروت، 1998.

7. استئناف مدني بيروت، الغرفة الثالثة، رقم 1393، تاريخ 2002/7/25، غير منشور.

8. بن بريح امال، عقد الاعتماد الإجاري كآلية قانونية للتمويل، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون جامعة مولود معمري تيزي وزو .
9. بن ويوش المبروك، الاحتفاظ بملكية المنقول المادي في الاعتماد الإجاري، (رسالة مقدمة لنيل دكتورا دولة في القانون الخاص) كلية الحقوق والعلوم السياسية، منتوري قسنطينة، 2007
10. توفيق حسن فرج، عقد الإيجار، الدار الجامعية للطباعة والنشر، بيروت، 1984.
11. حولف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإجاري دراسة مقارنة، رسالة ماجستير، جامعة أبو بكر بالقايد تلمسان، كلية الحقوق، 2010.
12. خدروش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإجاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة السنة الجامعية 2008 /2009.
13. د. طارق زيادة، القضاء المستعجل، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، 1993.
14. د. عاطف النقيب، نظرية العقد، منشورات عويدات، بيروت، 1988.
15. رفيق يونس المصري، المصارف الإسلامية، الطبعة الأولى، دار المكتبي، دون ذكر دار النشر، 2001.
16. سالم هلال الحساوي، التأجير التمويلي دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2011.
17. السعيد عابسة، النظام القانوني للاعتماد الإجاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اعمال، جامعة العربي بن مهدي ام البواقي، السنة الجامعية 2016-2017.
18. شريف مصطفى كمال طه، النظام القانوني لتأجير التمويل دراسة نقدية في القانون الفرنسي، الطبعة الاولى، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية مصر، 2015.

19. شرين سلامة محاسنة، التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارنة بالإيجار المنتهية بالتمليك وفق الفقه الإسلامي، مقال منشور بمجلة الحقوق الصادرة عن مجلس النشر العلمي بجامعة الكويت، العدد 4 ديسمبر 2008.
20. شيخاوي اليامنة، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اعمال، النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري في القانون الجزائري، جامعة مسيلة 2013/2012.
21. صخر احمد خصاونة، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة في القانون المقارن الأردني مع الإشارة لأحكام الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر الأردن، 2005.
22. الطالبة شيخاوي اليامنة، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر تخصص قانون اعمال.
23. طيبي عزيز امال، عقد الاعتماد الايجاري الوارد على العقار دراسة مقارنة، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص تخصص قانون اعمال المقارنة، جامعة وهران 2، السنة الجامعية، 2017-2018
24. عاشور مريزق واحمد غربي، الائتمان الإيجاري كطريقة حديثة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، الملتقى الدولي، متطلبات تأهيل المؤسسات الصغير والمتوسطة في الدول العربية، جامعة الشلف، يومي 17-18 افريل 2006.
25. عبد الرحمان السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي طبقا للقانون 95 لسنة 1995 دار النهضة العربية بدون طبعة.
26. عبد الرحمان السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي طبقا للقانون 95 لسنة 1995 دار النهضة العربية دون طبعة.

27. عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الإيجاري الدولي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود عمر، تيزي وزو الجزائر، السنة الجامعية، 2015/2014.
28. العقيد طلال المختار البند الجزائري في القانون المدني، اطروحة دكتوراه في الجامعة اللبنانية، 1974.
29. عقيل مجيد كاضم السعدي، عقد الايجار التمويلي (الليزنج)، مجلة اهل البيت عليهم السلام العدد 8.
30. علاء الدين زعتري، المصارف الإسلامية، الطبعة الأولى، دار غار حراء، دون ذكر بلد النشر، سنة 2006.
31. عيسى بخيت، طبعة عقد الايجار تمويلي وحدوده القانونية دراسة مقارنة(مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق في اطار مدرسة الدكتوراه)، تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2011.
32. محمود قديدح محمد، الطبعة القانونية لعقد التأجير التمويلي دراسة، نفس المرجع.
33. محمود قديدح محمد، الطبعة القانونية لعقد التأجير التمويلي دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2018.
34. المستشار محمود فهمي ود. منير سالم ود. عبد الله سالم : التأجير التمويلي، الجوانب القانونية والمحاسبية والتنظيمية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1997.
35. مصطفى العوجي، القانون المدني، الجزء الاول، العقد مع مقدمة في الموجبات المدنية، مؤسسة بحسون، بيروت، 1995 .
36. هشام بن الشيخ الاعتماد الإيجاري للعقارات (مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير) كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، قسم العلوم القانونية والإدارية، جامعة قسدي مرباح، ورقلة، سنة 2007.

المراجع الأجنبية

1. ALDA ET CREMIEUX ISRAEL ?OP.CIT.NO.67 .
2. Boccara , note sous com.civ.5 mars 1970, J.C.P.1971-III16581.
3. caiais-auloy: credit- bail , leasing, encyclopedie , dalloz,commercial,1981.
4. Calon Credit-Bail Immobilier et Statut des baux commerciaux , J.C.P ? 1971-1-2842, no 4
5. Caporale: litiges et difficultes pratique suscites par le credit-bail, these droit, bordeaux,1974.
6. Cass.civ.,23 fev.1999, bull civ., i , no.64 ,R.T.D.com.1999,p945.
7. cass.com , 15 mars et 27 mai 1983, dalloz , 1984,I.R.79, obs vasseur -
8. Cass.com.,30mai1989, J.C.P. 1989-IX-283.
9. Ch. Gavalda et Cremieux-israel.,op.cit.no 67
10. Coillot: ala recherche dz la notion guridique de credit-bail,j.c.p., 1967-CI-81683 .
11. Credit-Bail ; Ency Dalloz , dr, com., 1973,no.58: J. Calais-Auloy
12. Crim.23 mars 1971, dalloz ,1971,somm.93,J.C.P.1971-II-16869.
13. El mokhtar bey ,note sous amiens ,23 nov.1976, J.C.P. 1977-II-18567.
14. EL Mokhtar Bey et Gavalda Le Credit - Bail Immobilier , Que Sais-je, presses Universitaire de France (P.U.F) , 1983, p30.
15. giovanoli , le credit bail (lesaing) en europe , developpement et nature juridige , libraires techniques , paris , 1980 , p33.
16. GIOVANOLI: le credit-bail (leasing) en europe , developpement et nature juridique librairies techniques paris ,1980,p.12,no.1
17. In et. Dr.lib.(proch orient).1969 , no.1.p 93.
18. le Symbiotique, op. cit, p 184. : EL Mokhtar Bey
19. M. Alter Lintiation ou credit - bail , 1985.
20. P.J.M.fidler. sheldon and fidlers practice and law of banking ,11 the edition,1982,9.66
21. Philipe malaurie et laurent ayned , cours de droit civil , les contrats speciaux , civils et commerciaux , 13eme ed. , edition cujas , pris 1999 ,p492, no 822.
22. SIMON GRIFFITH AND ALLEN JONES: LEASE EVALUATION AND TAXATION , THEORY AND PRACTICE , LONDON k EURO MONEY PUBLICATION ,PLC,1992.

قائمة المحتويات

.....	اهداء
.....	شكر وتقدير
أ.....	مقدمة:
6.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد الاعتماد الإيجاري
6.....	المبحث الأول: مفهوم الاعتماد الإيجاري.
7.....	المطلب الأول : تعريف الاعتماد الإيجاري وخصائصه.
7.....	الفرع الأول تعريف عقد الاعتماد الإيجاري.
11.....	الفرع الثاني : خصائص الاعتماد الإيجاري.
16.....	المطلب الثاني : صور عقد الاعتماد الإيجاري.
16.....	الفرع الأول : تصنيف عملية الاعتماد الإيجابي حسب طبيعة الاصل المؤجر.
19.....	الفرع الثاني: تصنيف عمليات الاعتماد الإيجاري حسب طبيعة العقد
20.....	الفرع الثالث : تصنيف عملية الاعتماد الإيجاري حسب جنسية الاطراف
22.....	الفرع الرابع: تصنيف حسب زمن تمويل الأصل المؤجر
26.....	المبحث الثاني: اشكالية تكييف عقد الاعتماد الإيجاري.
26.....	المطلب الاول: تمييز عقد الاعتماد الإيجاري عن غيره من العقود المشابهة له:
26.....	الفرع الأول: تمييز عقد الاعتماد الإيجاري وعقد البيع الإيجاري
28.....	الفرع الثاني: عقد الاعتماد الإيجاري وبعض صور عقد البيع:
31.....	المطلب الثاني: التكييف القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في القانون الجزائري
32.....	الفرع الأول : عناصر تكييف عقد الاعتماد الإيجاري
33.....	الفرع الثاني: مزايا التي يحققها قالب الايجار في عقد الاعتماد الإيجاري
34.....	الفصل الثاني

34	الاطار التنظيمي لعقد الاعتماد الايجاري
35	المبحث الأول تكوين عقد الاعتماد الايجاري
35	المطلب الأول: الاركان الموضوعية لعقد الاعتماد الإيجابي
35	الفرع الأول: الرضا
37	الفرع الثاني: المحل
40	المطلب الثاني: الاركان الشكلية لعقد الاعتماد الايجاري
40	الفرع الأول: الكتابة
41	الفرع الثاني: الشهر
43	المبحث الثاني: تنفيذ عقد الاعتماد الايجاري
44	الفرع الأول التزامات المؤجر
49	الفرع الثاني: التزامات المستاجر
54	المطلب الثاني: انقضاء عقد الاعتماد الايجاري
55	الفرع الاول: انتهاء عقد الاعتماد الايجاري قبل انقضاء مدته
65	الفرع الثاني: انتهاء عقد الاعتماد الايجاري قبل انتهاء مدته
76	قائمة المصادر والمراجع