

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة مولود معمري - تيزي وزو

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون - نظام ل.م.د -



الإعتماد الإجاري للعقارات كآلية للتنمية الاقتصادية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذة:

د/ أيت ساعد كهينة

إعداد الطالبان:

لعصبور وليد

شاوش مولود

لجنة المناقشة:

- أ.د/ إقلولي/ أولد رابح صافية، أستاذة ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، رئيسة.
- د/ أيت ساعد كهينة، أستاذة محاضرة صنف/ب، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، مشرفة ومقررة.
- د/ أوباية مليكة، أستاذة محاضرة صنف/أ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ممتحنة.

تاريخ المناقشة: 2018/09/30

بهدى هذا العمل:

إلى والديّ الكريمين أطال الله في عمرهما،

إلى أخواتي و إلى أصدقائي لدعمهم لي .

إلى كل من ساندني و دعمني في انجاز هذا العمل.

وليد .

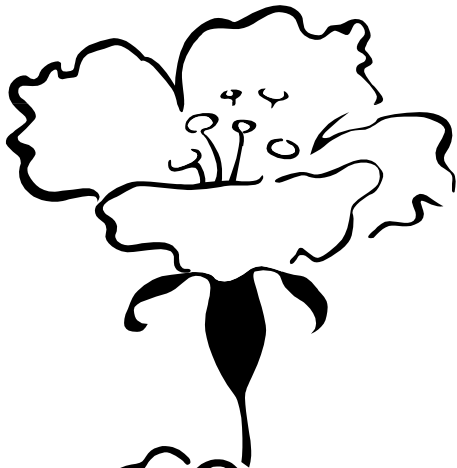
كلمة شكر

الحمد لله حمدا كثيرا على توفيقه في انجاز هذا العمل و
الصلاة و السلام على رسول الله

و بعد

نتقدم بالشكر و التقدير للأستاذة الدكتورة الفاضلة " أيت
ساحد كهينة " على قبولها الإشراف على هذا العمل و التي لم
تبخل علينا بملاحظاتها و توجيهاتها القيمة.

نتقدم بالشكر و التقدير لأعضاء اللجنة الموقرة على قبولهم
مناقشة هذا العمل.



إهداء



إلى روح أبي الغالية رحمه الله.
إلى أمي العزيزة أطال الله في عمرها.
إلى إخوتي و أخواتي و كل العائلة
إلى كل من ساهم في نجاحي من قريب أو من بعيد

محمد مولود

مقدمة:

أصبح المال يشكل أحد الدعائم الأساسية والرئيسية التي تقوم عليها أمم وشعوب العصر الحديث، وهذا نظرًا لإزدياد حجم العلاقات الاقتصادية وتنوعها، فجميع المشروعات التي تؤسس بغية تقديم سلع أو خدمة للجمهور تجد نفسها أمام حاجة ملحة للمال من أجل شراء ما يلزمها من أصول ثابتة كأراضي ومباني وعقارات، وأصول منقولة كالآلات والمواد الأولية، هذا فضلاً عن حاجتها للمال كسيولة نقدية تلزم للمصاريف الجارية. ولاشك أنّ ما وصل إليه العالم حديثاً من تقدم تكنولوجي كان له الأثر البالغ للنمو الاقتصادي السريع.

إلا أنّ هذا التطور المذهل أدى من جهة أخرى إلى عجز أغلب المشروعات عن تمويل حاجياتها داخلياً، فلم يعد بمقدورها تسديد ثمن الأصول الثابتة أو المنقولة اللازمة لنشاطها الاقتصادي دفعة واحدة بسبب ارتفاع أسعارها.

هذا العجز دفع بالمشروعات إلى البحث عن تمويل خارجي يعتمد على مصادر من خارج المشروع، وتأتي المؤسسات المالية على رأس هذه المصادر. يعتمد التمويل الخارجي أساساً على الثقة والإئتمان التي تتوقف بدورها على ما يقدمه المشروع من ضمانات، وقد كانت بداية التمويل الإئتماني للمشروعات من خلال نظامي الإقراض والتقسيط، حيث يستطيع طالب التمويل من خلال الإقراض أن يحصل على الأموال اللازمة لإقتناء العقارات أو المباني، إضافة إلى المعدات والتجهيزات اللازمة لمشروعه، مقابل سداد القرض في وقت لاحق، لكن بفائدة غالباً ما تكون باهضة تجعل من سبيل الإقراض سبيلاً غير محبذ.

أما التقسيط فهو عملية تمكن المشروع من إكتساب الأصول بأثمان مرتفعة نتيجة لتجزئة هذه الأثمان إلى أقساط معتدلة تتفق مع القدرة المالية للمشروع طالب التمويل فيعاب على هذا السبيل أيضاً المبالغة في الأثمان.

إلا أن الممول في كلا النظامين يكون مهددًا بالخسارة المالية لأنّ الضمان يكون غالباً مقتصرًا على الضمان العام الذي يثقل أموال المدين.

إزاء خطورة الضمان العام وعدم توفيره للثقة والإئتمان تحول الدائنون إلى وسائل الضمان الخاص، الذي يعتمد على تخصيص مال معين يضمن إستيفاء الممول لحقوقه منه وهذا خلال إئفال عين معينة بضمان ملموس، وهو بذلك يمنح للممول أولوية وتقدمًا في إستيفاء حقه من ثمن هذه العين، وتتبعه لها في أيّ يد أصبحت، غير أن إجراءات الضمان الخاص المعقدة والقيود الواردة عليها، إضافة إلى إحتتمالات هلاك العين المثقلة بالضمان الخاص جعل هذه الوسيلة أقل فعالية لتأدية دور الإئتمان.

أمام عدم نجاعة وكفاية وسائل الضمان حاول الممولون الإقتصاديون إستحداث آليات تمويل إئتماني جديدة تحميهم من مخاطر الوسائل التقليدية، و ليست جديدة كليًا بل هي مجرد تطوير لأنظمة قانونية تقليدية تقوم على أنظمة معروفة كالإيجار، البيع، القرض، التأمين. فهذا التطوير يحدث لهذه الأنظمة دورًا جديدًا متمثلًا في منح الإئتمان.

تعد عملية الإعتماد الإيجاري من قبيل هذه الوسائل الجديدة تمكن أرباب المشروعات من الإنتفاع بكل ما يحتاجونه من أموال وأصول لازمة لمزاولة نشاطهم الإقتصادي بدلاً من تقديم سبيل التمويل النقدي لشراء هذه الأموال والأصول.

قد شهدت تقنية الإعتماد الإيجاري إنتشارًا واسعًا في منتصف القرن الماضي بدءًا من ميلادها بالولايات المتحدة الأمريكية إلى إنتشارها في مختلف دول أوروبا ودول العالم، ولقد إنتهجت الجزائر هذه التقنية وذلك بموجب الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتماد الإيجاري المؤرخ في 10 جانفي 1996⁽¹⁾.

بذلك أدخلت تقنية حديثة للتمويل اعتمدتها المؤسسات المالية والبنوك. ونظرًا لما يمثله العقار على ممر الزمن والعصور من أهمية بالغة بالنسبة للفرد والجماعة وهذا من خلال

1- الأمر رقم 96-09، مؤرخ في 10 جانفي 1996، متعلق بالإعتماد الإيجاري، جريدة رسمية عدد 03، صادر في 14 جانفي 1996.

إعتباره ثروة لا تهلك مع الزمن. خاصة في ما يتعلق بالأرض، فقد دفع ذلك البعض إلى القول بأسبقية الإعتداد الإيجاري للعقارات على نظيره المتعلق بالمنقولات.

إذا كانت صورة الإعتداد الإيجاري للمنقولات إسترعت النبض الأكبر من الإهتمام والدراسات القانونية لتقنية الإعتداد الإيجاري، إلا أنه يمكن القول أن الصورة الأخرى من الإعتداد الإيجاري والمتعلقة بالعقارات بدأت تأخذ لها مكانة في الفقه القانوني. وهذا إلى تزايد إقبال المشروعات الاقتصادية على إقتناء أصول عقارية ثابتة عن طريق التمويل في إطار تقنية الإعتداد الإيجاري.

وفي ظل قلة الدراسات القانونية لهذه العملية في الجزائر فإننا إرتأينا في هذا العمل المتواضع من خلال تحليل ما أورده المشرع الجزائري في ظل القانون المتعلق بالإعتداد الإيجاري الصادر بموجب الأمر 09-96 سالف الذكر، وذلك بإسقاط أحكام عقود الإعتداد الإيجاري للمنقولات على عمليات الإعتداد الإيجاري للعقارات، ومنه توصلنا إلى طرح الإشكالية التالية:

كيف تساهم عملية الإعتداد الإيجاري للعقارات في تحريك عجلة التنمية الاقتصادية؟.

وللإجابة عن هذه الإشكالية المطروحة قمنا بتقسيم الموضوع إلى فصلين:

- الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الإعتداد الإيجاري للعقارات.
- الفصل الثاني: عقد الإعتداد الإيجاري للعقارات وسيلة لتمويل الإستثمارات.

الفصل الأول

النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري للعقارات

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري نمط من أنماط التمويل المعمول به حديثاً، كونه مستوحاً من تقنيات تقليدية، وقد لجأ رجال الأعمال القائمين على المشاريع الإقتصادية إلى إنتهاج تقنية الاعتماد الإيجاري، من أجل تخفيف أعباء التمويل و تسهيل و إستمرار تمويل مشاريعهم وتجنب الأخطار التي قد تواجههم، وإذا كان القسط الأوفر من الإهتمام و الدراسات القانونية تناولت صورة الاعتماد الإيجاري للمنقولات، فبالمقابل نجد الصورة الأخرى من الاعتماد الإيجاري المتعلقة بالعقارات بدأت تأخذ لها مكانة في الفقه القانوني و هذا مع تزايد المشروعات الإقتصادية و الإقبال على إقتناء أصول عقارية عن طريق التمويل وذلك عن طريق الاعتماد الإيجاري. ولقد إنتهجت هذه التقنية أغلب دول العالم من بينها الجزائر وذلك بموجب الأمر 09-96 سالف الذكر، و بذلك أدخلت إلى نظامها القانوني تقنية حديثة للتمويل و ذلك بموجب المادة الأولى من الأمر 09-96 بصفة رسمية وقانونية، و نتطرق إلى كل من مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري في (المبحث الأول)، والآثار المترتبة عن عقد الاعتماد الإيجاري (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات

يعد عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الحديثة نسبيًا، إذ أنه لم يظهر في الواقع العملي إلا بعد التطور الذي عرفته البيئة التجارية، والعلاقات الناشئة عنها، وتعتبر عملية الاعتماد الإيجاري من الوسائل الحديثة لمنح الائتمان لذا احتلت مكانة مهمة في ميدان الأسواق المالية والمعاملات⁽¹⁾.

ونظرًا لحداثته وإقترابه من غيره من العقود في الكثير من أحكامه، و إختلاف الفقه القانوني في تعريفه، إلا أنه يعتبر وسيلة من الوسائل للتمويل وإستخدام أصول رأسمالية يتم بين طرفين وهما: المؤجر الذي يتولى تمويل شراء الأصل الرأسمالي، والمستأجر الذي يحق له إستخدام وتشغيل هذا الأصل الرأسمالي مقابل أداء قيمة إيجارية دون إلزامه بشراء هذا الأصل في نهاية مدة الإتفاق، أو خلالها والملاحظ أن عقد الاعتماد الإيجاري لم يتخذ له تعريفًا واحدًا سواءً كان بين النظم القانونية أو حتى في الدولة الواحدة بين القضاء من جهة والمشرع من جهة أخرى وعليه نتناول كل من: تعريف الاعتماد الإيجاري (المطلب الأول) وخصائص عقد الاعتماد الإيجاري في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تعريف عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات

إختلف الفقه القانوني في تعريفه لعقد الاعتماد الإيجاري وهذا نظرًا لحداثته من جهة، وكذلك إلى أهميته الإقتصادية والمالية من جهة أخرى، وهذا سواءً كان ذلك في التعريف الفقهي (الفرع الأول)، أو في التعريف التشريعي (الفرع الثاني).

¹- أحمد صخر الخصاونة، عقد التأجير التمويلي، دار وائل للنشر، الأردن، 2005، ص21.

الفرع الأول

التعريف الفقهي لعقد الاعتماد الإيجاري

على اعتبار حداثة عقد الاعتماد الإيجاري، وكذا أهميته الإقتصادية والمالية فقد جلبت دراستها إهتماماً بالغاً من الفقهاء⁽¹⁾، فقد اختلف الفقه القانوني المحدد والشامل له ويعد إختلافهم جراء تداخل العلاقات القانونية المترتبة عنه، ويظهر هذا في تعدد المحاولات لإعطائها تعريفاً دقيقاً ملماً بجوانبها القانونية والإقتصادية والمالية في الوقت نفسه، وسنذكر من هذه التعريفات:

1- يقول في هذا الصدد: C.CHAMPAUD: هو طريقة لتمويل الإستثمارات الإنتاجية مقولب في عملية قانونية مركبة، وكيف عقد الاعتماد الإيجاري على أساس أنه عقد مركب بمعنى أن تكوين عقد الاعتماد الإيجاري يدخل فيه عدة قوالب عقدية متعاقبة ترتب حسب ترتيب أثارها⁽²⁾.

وكما يعرفه الباحث الإقتصادي المصري:

2- محمد كمال خليل الحمزاوي: أنه علاقة تعاقدية بمقتضاها يقوم مالك الأصل محل العقد بمنح المستأجر حق استخدام هذا الأصل فترة زمنية معينة، مقابل دفع مبالغ معينة على نحو دوري خلال هذه الفترة التي يطلق عليها الفترة الأولية أو الرئيسية بحيث يكون مجموع هذه المبالغ أو الأقساط كافياً للإستهلاك الرأسمالي لهذا الأصل، وكذلك لتغطية تكاليف الإقتراض من أحد البنوك و يحقق قدرًا من الأرباح⁽³⁾.

¹⁻ هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مكتبة الإشعاع القانونية، الطبعة الثانية، مصر، 1998، ص668.

²⁻ نقلاً عن هشام بن الشيخ، الاعتماد الإيجاري للعقارات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون خاص، جامعة ورقلة، 2007، ص10.

³⁻ محمد كمال خليل الحمزاوي، إقتصاديات الإئتمان المصرفي، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2000، ص424.

3- هاني محمد دويدار: يعرف عقد الإعتماد الإيجاري وذلك بقوله: "إنه ذلك العقد الذي بمقتضاه يمول أحد الطرفين مالا معيناً لمصلحة الطرف الآخر و يحتفظ بملكيته دون الحيازة حتى تمام وفاء الطرف الآخر بكامل أقساط التمويل وملحقاته"⁽¹⁾.

وفي هذا التعريف يكرس دور ملكية الأصل كوسيلة للضمان ضد مخاطر إعسار المستفيد من التمويل، وهو الأساس الذي إتخذه الأستاذ: هاني محمد دويدار من أجل تعريف عقد الإعتماد الإيجاري، على أنه عقد تمويل بضمان الملكية غير الحيازية وهو يعبر عن حقيقة الخدمة التي تقدمها الشركة المؤجرة إلى المستفيد بمقتضى هذا العقد متمثلة في خدمة تمويل المشروع.

الفرع الثاني

التعريف التشريعي لعقد الاعتماد الإيجاري

إنّ إختلاف مفهوم عقد الإعتماد الإيجاري في مختلف التشريعات المقارنة ليس بالإختلاف الجوهرى، ذلك أنّ هناك إجماع بين هذه التشريعات أنّ هذه العملية تأخذ من عملية الإيجار كأساس لتحقيق غاية تمويل الإستثمارات و المشاريع الإقتصادية. وأوّل ظهور لفكرة الإعتماد الإيجاري كان في الولايات المتحدة الأمريكية، ثم إمتد إلى أوروبا، وإلى مختلف الدول الأخرى.

أولاً: الإعتماد الإيجاري في القانون الأمريكي

تعتبر الولايات المتحدة الأمريكية مهد فكرة الإعتماد الإيجاري، وذلك بظهورها لأول مرة بصورتها الأصلية المعروفة بإصطلاح -Leasing-، ثم تنوعت فيما بعد صور الإعتماد الإيجاري في الولايات المتحدة الأمريكية⁽²⁾. وذلك بهدف مواجهة الحاجات المتنوعة لتمويل المشاريع الإقتصادية.

1- هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص668.

2- هاني محمد دويدار، المرجع نفسه، ص694.

ثانيًا: الاعتماد الإيجاري في القانون الفرنسي

عرفت عملية الاعتماد الإيجاري بوجه عام في فرنسا صدور مجموعة من التشريعات، ولعل أبرزها صدور قانون رقم 455/66، وذلك بتاريخ 02 جويلية 1966، المتعلق بالمؤسسات الممارسة للاعتماد الإيجاري والتمتع بالأمر رقم 887/67 المؤرخ في 28 سبتمبر 1967، الذي أدخل بعض الأحكام الجديدة في نظام الاعتماد الإيجاري، وبعد التعديلات صيغت المادة الأولى في فقرتها الأولى كما يلي: "كل عملية لإيجار سلع تجهيزية وأدوات إنتاج اشترت لأجل هذا الإيجار بواسطة مؤسسات تبقى مالكة لها، عندما تمنح هذه العمليات بغض النظر عن طبيعتها للمستأجر إمكانية إمتلاك كل أو جزء من السلع المؤجرة في مقابل سعر مناسب يأخذ في الاعتبار الأقساط المدفوعة بوصفها أجرة".

ثالثًا: الاعتماد الإيجاري في القانون المصري

تعرف تقنية الاعتماد الإيجاري في مصر بتسمية -التأجير التمويلي- وقد بدأ إهتمام الدولة المصرية بهذه الظاهرة في بداية الثمانينات، وذلك بصدور القانون رقم 95 لسنة 1995 المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 22 مكرر، بتاريخ 02 جوان 1995 والذي تضمن 36 مادة موزعة بين خمسة أبواب⁽¹⁾.

وعرّفت المادة 02 من القانون سالف الذكر الاعتماد الإيجاري كما يلي: "في تطبيق هذا القانون يعد تأجيرًا تمويليًا ما يأتي:

- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر على المستأجر منقولات مملوكة له أو تلقاها من المورد إستنادًا إلى عقد من العقود، أو يكون التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر.
- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر للمستأجر عقارات أو منشآت يقيمها المؤجر على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر، وذلك بالشروط والمواصفات والقيمة الإيجارية التي يحددها العقد.

¹- نقلا عن هاني محمد دويدار، الأرض كموضوع للتأجير التمويلي- دراسة في ضوء القانون 95 لسنة 1995 -ولائحته التنفيذية-، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1999، ص14.

- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيرًا تمويليًا، إذا كان المال قد ألت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد الاعتماد الإيجاري"⁽¹⁾.

ويتضح من ذلك أنّ الاعتماد الإيجاري هو تلك العملية المتعلقة بتمويل أصول رأسمالية، ليس بهدف قيام المشتري (المؤجر أو الوسيط الذي يتولى شراء الأصل الرأسمالي) بتملك الأصول أو تملكها للمستأجر، وإنما بهدف إتاحة الفرصة للمستأجر لإستخدامها مقابل أداء قيمة إيجارية، يتفق عليها دون إلزام المستأجر بشراء هذا الأصل في نهاية مدة الإيجار أو خلال هذه المدة.

المطلب الثاني

خصائص الاعتماد الإيجاري

يتميز الاعتماد الإيجاري بجملة من الخصائص تميزه عن العقود الأخرى، تتمثل في: الطابع الثلاثي لعقد الاعتماد الإيجاري (الفرع الأول)، الطابع المالي (الفرع الثاني) و الخيارات الثلاثة التي يتمتع بها المستأجر في نهاية العقد (الفرع الثالث)، كما أنّ هذا العقد يقوم على الإعتبار الشخصي (الفرع الرابع).

الفرع الأول

الطابع الثلاثي للاعتماد الإيجاري

يعد الاعتماد الإيجاري من الناحية القانونية عقد ثنائي الأطراف، أمّا من الناحية الواقعية فهو ثلاثي الأطراف، لتدخل طرف ثالث في تنفيذه. ولبيان الطابع الثلاثي للاعتماد الإيجاري يجب أن نعرض الأطراف الثلاثة المشاركة في تنفيذه (أولاً)، وتوضيح طبيعة العلاقات القانونية التي تنشأ عن عملية الاعتماد الإيجاري (ثانيًا).

¹- نقلا عن قدرى عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التأجير التمويلي، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص35.

أولاً: أطراف الاعتماد الإيجاري

تتطلب عملية الاعتماد الإيجاري تدخل ثلاثة أطراف⁽¹⁾، هم:

1- المستأجر (المستفيد): تنص المادة 01 من الأمر 96-09 سالف الذكر على أنه: "يعتبر الاعتماد الإيجاري موضوع هذا الأمر، عملية تجارية ومالية:

يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانوناً ومعتمدة صراحة بهذه الصفة، مع المتعاملين الإقتصاديين الجزائريين أو الأجانب، أشخاصاً طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص".

نستخلص من هذه المادة أنّ المشرع الجزائري إشتراط صراحة أن يكون المستأجر متعاملاً إقتصادياً، وبقدر ما حاول توضيح من هو المستأجر من حيث جنسيته وطبيعته، بقدر ما أضفى غموضاً حوله باستعمال مصطلح (المتعامل الإقتصادي)⁽²⁾.

فما المقصود بهذا المصطلح؟.

بالرجوع إلى النصوص المتعلقة بالنقد و القرض، و كذا الأمر 96-09 نجد أنها لم تتطرق إطلاقاً إلى تحديد مفهوم المتعامل الإقتصادي، فهل كان المشرع يقصد به بالعون الإقتصادي الوارد في نص المادة 03 من الأمر 95-06 المتعلق بالمنافسة⁽³⁾ أو كان يعني به غير ذلك؟.

1- أطراف عقد الاعتماد الإيجاري حسب بنك البركة هم:

- مورد (الصانع أو البائع) الأصل.

- المؤجر (البنك أو المؤسسة التي تشتري الأصل لغرض تأجيره لعميله).

- المستأجر الذي يؤجر الأصل الذي يحتفظ بحق الاختيار في الشراء النهائي بموجب عقد التأجير). ورد ذلك في تعريف بنك البركة لعقد الاعتماد الإيجاري، الدليل القانوني للعمليات المصرفية لبنك البركة الجزائري.

موقع الانترنت: albaraka-bank.com. أطلع يوم 2018/04/29 على الساعة 13:00.

2- الدراجي خدروش، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص القانون الخاص، قسنطينة، 2009، ص83.

3- تنص المادة 03 من الأمر رقم 95-06، مؤرخ في 25 جانفي 1995، متعلق بالمنافسة، جريدة رسمية عدد 09، صادر في 26 جانفي 1995 (ملغى)، على أنه:

"يقصد بالعون الإقتصادي في مفهوم هذا الأمر كل شخص طبيعي أو معنوي مهما تكن صفته يمارس نشاطاً أو يقوم بأعمال منصوص عليها في المادة الثانية".

أوردت التشريعات المقارنة تعريفاً للمستأجر، دون إستعمال مصطلح المتعامل الإقتصادي، حيث يعرفه المشرع الأردني في المادة الثانية من قانون التأجير التمويلي بأنه **"الشخص المنتفع بالمأجور إستناداً للعقد"**، ويعرفه المشرع المصري في الفقرة الثانية من المادة الأولى من قانون 95 لسنة 1995 بأنه: **"من يحوز مالا إستناداً إلى عقد تأجير تمويلي"**.

فالمستفيد (المستأجر) هو مشروع إقتصادي فردي أو جماعي، من أشخاص القانون العام أو الخاص، يباشر نشاطاً صناعياً أو تجارياً أو زراعياً، فلا يشترط فيه أن يكون متمتعاً بصفة التاجر⁽¹⁾ فضلاً أن عمليات الاعتماد الإيجاري ترد على أصول إنتاجية كالآلات والأدوات والأجهزة، وقد تنصب على عقارات ذات إستخدام مهني أو محال تجارية أو مؤسسات حرفية.

أما إذا إنتفى عن المستأجر وصف المشروع الإقتصادي، كأن يكون إستئجار المال بغرض إشباع حاجة إستهلاكية أو للإستعمال الخاص إمتنع وصفه إعتداد إيجاري، حتى ولو كان محدد المدة وكان مصحوباً بوعده بالبيع، ولا يخضع من ثم للأحكام المنظمة للإعتداد الإيجاري⁽²⁾، لأن عملية الاعتماد الإيجاري تتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية⁽³⁾.

ونلخص مما سبق أن المستأجر يمكن أن يكون شخصاً طبيعياً أو اعتبارياً، تاجرًا أو غير تاجر، وأن يكون التأجير بغرض إنتاجي سواء كان ذلك في المنقولات أو العقارات، كما يمكن أن يكون من أصحاب المهن الحرة كإبرام أحد الأطباء مع إحدى المؤسسات المالية عقد بمقتضاه تقوم هذه الأخيرة بشراء الآلات والتجهيزات الطبية اللازمة لإنشاء مستشفى، والقول ينطبق على جميع أعضاء المهن الحرة كالمهندسين وغيرهم.

1- علي سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، دون سنة النشر، ص101.

2- علي سيد قاسم، مرجع سابق، ص102.

3- تنص 02/01 من الأمر رقم 96-09، سالف الذكر، على أنه:

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

2- المورد: يقصد بالمورد منتج الأصول الرأسمالية موضوع عملية الاعتماد الإيجاري، حيث يقوم بتصنيعها طبقاً للمواصفات التي يحددها المستأجر و يوردها بناءً على طلب شركة الاعتماد الإيجاري بعد سداد الثمن في صيغة البيع⁽¹⁾.

يمكن أن يكون المورد بائعاً، طرفاً في عقد البيع الذي يبرمه مع المشتري (شركة الاعتماد الإيجاري) لتوريد الأصول الرأسمالية محل عقد الاعتماد الإيجاري، أو يكون مقاولاً، مشيداً للعقارات والمنشآت محل عقد الاعتماد الإيجاري طبقاً للمواصفات التي يحددها المستأجر، ويحصل من المؤجر على مقابل ذلك في إطار عقد مقولة.

3- المؤجر: حدد المشرع الجزائري من له صفة المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري في المادة السابعة من الأمر رقم 96-09 سالف الذكر، المتعلقة بالأصول المنقولة، التي تنص على أنه: "يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة عقداً تمنح، من خلاله، شركة التأجير، البنك أو المؤسسات المالية المسماة بالمؤجر...".

منه يعد مؤجراً وفقاً لهذه المادة كل من: البنوك والمؤسسات المالية وشركات الاعتماد الإيجاري المعتمدة قانوناً، أما بخصوص الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، فالمشرع قد سكت في المادة الثامنة من نفس الأمر، و لم يحدد من تثبت له صفة المؤجر، وربما أراد أن يتفادى التكرار لأنه حدد هذه الصفة للأشخاص المذكورين في المادة السابعة.

أ- البنك: يعرف البنك بأنه منشأة تنصب عملياتها الرئيسية على تجميع النقود الفائضة عن حاجة الجمهور أو منشآت الأعمال أو الدولة بغرض إقراضها للآخرين وفق أسس معينة أو استثمارها في أوراق مالية⁽²⁾.

¹- نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005، ص178.
²- عيسى بخيت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي و حدوده القانونية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص عقود و مسؤولية، بومرداس، 2011، ص57.

أما الأمر رقم 11-03 المتعلق بالنقد والقرض⁽¹⁾، عرف البنوك بحسب موضوعها في المادة 70 التي تنص على أنه: "البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبنية في المواد 66 إلى 68 أعلاه، بصفة مهنتها العادية".

وبعد إستقراء المواد 66-68 من نفس الأمر يلاحظ أنّ من بين العمليات التي تقوم بها هذه البنوك هي عمليات الاعتماد الإيجاري التي إعتبرها القانون عملية قرض⁽²⁾. وتجدر الإشارة إلى أنّ البنوك لا تقوم بعمليات الاعتماد الإيجاري إلا إذا تحصلت على ترخيص من مجلس النقد والقرض⁽³⁾.

ب- المؤسسات المالية: تنص المادة الأولى من الأمر رقم 09-96 على أنه: "يعتبر الاعتماد الإيجاري، موضوع هذا الأمر عملية تجارية ومالية:

يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير تمويلي مؤهلة قانوناً". و تنص كذلك المادة 71 من الأمر رقم 11-03 على أنه: "لا يمكن للمؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم و لا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها، وبإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى".

يستخلص من هاتين المادتين أنّ النوع الثاني الذي له صفة المؤجر هو المؤسسات المالية، وهي لا تتلقى الأموال من الجمهور وبالتالي الإئتمان يكون من أموالها الذاتية، أو مما تحصلت عليه من قروض و اعتمادات.

وكما قيل عن البنوك بخصوص حصولها على ترخيص لمزاولة الاعتماد الإيجاري بصفة اعتيادية يقال عن المؤسسات المالية.

1- الأمر رقم 11-03، مؤرخ في 26 أوت 2003، يتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية عدد 52، صادر في 27 أوت 2003.

2- تنص المادة 02/68 من الأمر رقم 11-03 سالف الذكر على أنه: "تعتبر بمثابة عمليات قرض، عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار بالشراء، لاسيما عمليات القرض الإيجاري وتمارس صلاحيات المجلس إزاء العمليات المنصوص عليها في هذه المادة".

3- المادة 75 من الأمر رقم 11-03، سالف الذكر.

ت- شركات الاعتماد الإيجاري: أخضع المشرع الجزائري شركات الاعتماد الإيجاري لأحكام قانون النقد والقرض، إلا أن تأسيسها وشروط اعتمادها يحكمها النظام رقم 06-96⁽¹⁾ الذي يحدد كفاءات تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها. ونجد أن المشرع خول هذه الشركات القيام بعمليات الاعتماد الإيجاري⁽²⁾ ولكن مع مراعاة شروط محددة ومن بينها:

- أن تتخذ هذه الشركات شكل شركة مساهمة.
- أن لا يكون مؤسسو الشركة ومسيروها أو ممثلوها موضوع أي منع المنصوص عليه في المادة 76 من الأمر 03-11.
- أن لا يقل رأسمالها عن مئة مليون دينار جزائري.

فإذا توفرت هذه الشروط تحصلت الشركة على اعتماد بقرار من محافظ بنك الجزائر، و ينشر مقرر الاعتماد في الجريدة الرسمية⁽³⁾.

ومثال هذه الشركات، الشركة الجزائرية لإيجار الأصول المنقولة "SALEM" وهي شركة مساهمة معتمدة من طرف بنك الجزائر في القرار رقم 03-97 المؤرخ في 28-05-1997 وهي خاضعة للأمر 09-96، رأسمالها الاجتماعي يقدر ب 200 مليون دينار جزائري مقسم إلى 2000 سهم، بقيمة 100.000 دج للسهم⁽⁴⁾.

إذن يتدخل كل هؤلاء الأشخاص للمساهمة بدور محدد في إنجاز عملية الاعتماد الإيجاري، فالشخص الذي يورد المنقول أو العقار الذي سبق بناءه، يكون في المركز القانوني للبائع، أما إذا كان الأمر يقتضي بناء العقار، فإن مركز البائع يستبدل بمركز المقاول. أما الطرف الثاني الذي يتمثل في المستفيد يكون في المركز القانوني للمستأجر. في حين أن الطرف الثالث في عملية الاعتماد الإيجاري يمكن أن يكون إما بنك أو مؤسسة مالية

1- نظام رقم 06-96، مؤرخ في 03 جويلية 1996، يحدد كفاءات تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها، جريدة رسمية، عدد 66، صادر في 03 نوفمبر 1996.

2- المادة 02 من الأمر رقم 09-96 سالف الذكر.

3- المادة 10 من النظام رقم 06-96 سالف الذكر.

4- أحمد حميدى، (الاعتماد الإيجاري وسيلة تنمية متاحة في الجزائر)، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، العدد 17، الشلف، جانفي 2017، صص 92-93.

أو شركة اعتماد إيجاري، هذا الأخير هو الطرف الذي يربط بنوعين من العقود أولهما عقد بيع أو عقد مقاوله يربطه مع المورد، وثانيهما عقد اعتماد إيجاري و يربطه مع المستأجر.

ثانياً: طبيعة العلاقات الناشئة عن الاعتماد الإيجاري

تتحقق عملية الاعتماد الإيجاري بتدخل أكثر من شخص، وإن كان كل منهم يريد تحقيق غاية محددة تختلف عن غايات وأهداف الأطراف الأخرى إلا أن مساهمتهم جميعاً ضرورية.

تنشأ من الوجهة القانونية بين الأطراف المختلفة علاقات قانونية محددة، و لا يثور الخلاف حول قيام علاقة قانونية مباشرة بين البائع وشركة الاعتماد الإيجاري، وبين هذه الأخيرة والمستفيد من جانب آخر، فإذا كان محل عقد الاعتماد الإيجاري هو عقار ذلك أن شركة الاعتماد الإيجاري تفرغ إتفاقها مع المستفيد الخاص بعمليات البناء في إطار عقد مقاوله، وفي هذه الحالة يبرم المستفيد عقد مقاوله إنشاء المباني فيرتبط بعلاقة قانونية مباشرة مع المقاول، أمّا إذا أفرغ الإتفاق في إطار عقد وكالة فتنشأ العلاقة القانونية بين شركة الاعتماد الإيجاري والمقاول ولا تنشأ علاقة مباشرة بين المستفيد والمقاول⁽¹⁾.

وقد سار المشرع الجزائري على خطى المشرع الفرنسي بعدم نشوء علاقة قانونية مباشرة بين البائع والمستفيد، بالرغم من إرتباطهما الفعلي من واقع المفاوضات الخاصة بشراء الأصل أو بموجب إستلام المستفيد لهذا الأصل من البائع⁽²⁾، وهذا عكس ما ذهب إليه المشرع المصري حيث نص في المادة 13 من القانون رقم 95 لسنة 1995 المنظم لعقد التأجير التمويلي، على أنه: " للمستأجر أن يرجع مباشرة على المورد بجميع الدعاوي التي تنشأ للمؤجر".

وتجدر الإشارة إلى أن جوهر العلاقة القانونية في عقد الاعتماد الإيجاري حسب المشرع الجزائري هي تلك العلاقة الناشئة بين شركة الاعتماد الإيجاري والمشروع المستفيد، وقد أغفل النص على العلاقة الموجودة بين المؤجر والمورد، خلافاً على المشرع

¹- عيسى بخيت، مرجع سابق، ص36.

²- هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص91.

المصري، الذي نص صراحة على العلاقتين سواءاً تلك التي تكون بين شركة الاعتماد الإيجاري والمورد أو تلك الموجودة بين المؤجر والمستفيد، ذلك في المادة الثانية من القانون رقم 95 لسنة 1995.

ويتضح مما سبق أنّ العلاقات التي تنشأ عن عملية الاعتماد الإيجاري هي علاقات مزدوجة، إذ تحتوي عملية الاعتماد الإيجاري على عقدين متميزين، يوضحان أن شركة الاعتماد الإيجاري هي المحور المحرك للعملية من خلال تعاقدتها مع كل من البائع والمستفيد على نحو مستقل فترتبط بعقد بيع مع البائع، وعقد اعتماد إيجاري مع المشروع المستفيد.

الفرع الثاني

الطابع المالي للاعتماد الإيجاري

عقد الاعتماد الإيجاري، هو عقد ذو طابع مالي⁽¹⁾، والهدف من هذا العقد من وجهة نظر المستفيد الممنوح له الائتمان، ليس مجرد البحث عن الإنتفاع بمال طرحه سوق التأجير، وإنما تحقيق استثمار محدد يتفق مع طبيعة النشاط الذي يزاوله، فإنّ هذا العقد يقدم للمستأجر بديلاً عن طرق التمويل التقليدية كالإقراض البنكي أو تمويل استثماره بأمواله الذاتية، حيث أنّ هذا العقد يسمح بتغطية كامل قيمة الأصل، أي التمويل بنسبة 100% لقيمة العقد⁽²⁾.

ينحصر دور شركة الاعتماد الإيجاري في دفع ثمن الأصول المؤجرة أو تكلفة بنائها بالنسبة للعقارات، وفقاً للمواصفات والشروط التي يختارها المستأجر والتي تتناسب مع مشروعه، دون تدخلها في النواحي الفنية، فيتضح من ذلك أن دورها تمويلي بحت ويتأكد ذلك كونها شخص لا يحترف أعمال التأجير من الوجهة الإقتصادية، لأنها لا تملك في الأساس الأموال التي تقوم باستثمارها عن طريق تمكين الغير من الإنتفاع بها، مقابل الحصول على بدلات الإيجار، فهي لا تتدخل إلاّ بناءً على طلب المستأجر، ولا تملك

¹- تنص المادة 01/01 من الأمر رقم 96-09 على أنّه: "يعتبر الاعتماد الإيجاري، موضوع هذا الأمر عملية تجارية ومالية".

²- هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 97.

الأموال موضوع العقد عن طريق الشراء أو البناء إلا بمناسبة هذا الطلب. وبذلك تتوسط بين المستأجر وبائع الأموال أو بانيها، والوساطة التي تقوم بها هي وساطة مالية، لإقتصار دورها على دفع ثمن الأموال أو كلفة البناء.

ويظهر الطابع المالي لعقد الاعتماد الإيجاري من خلال حرص المؤجر على إسترجاع كامل رأس ماله المستثمر في شراء المعدات أو كلفة الإنشاءات، فضلا عن العائدات التي يأمل الحصول عليها، مقابل تقديم هذه الخدمة التمويلية إلى المستأجر، ولذلك يركز المؤجر على ضمانات متعددة كإتفاق الطرفين على أن تكون مدة الإيجار غير قابلة للإلغاء، بالإضافة إلى إحتفاظ المؤجر بملكية الأموال المؤجرة طوال مدة الإيجار.

الفرع الثالث

الخيار الثلاثي الذي يتمتع به المستأجر

يعد الخيار الثلاثي من العناصر الجوهرية التي تميز عقد الاعتماد الإيجاري عن العديد من العقود التي قد تشبه به، حيث أنّ هذا الخيار يختفي في عقد الإيجار العادي الذي يلتزم فيه المستأجر برد العين المؤجرة إلى المؤجر بإنهاء العقد، وقد نصت المادة 16 من الأمر رقم 96-09 سالف الذكر على هذه الخيارات المتمثلة في: شراء المأجور (أولاً)، تجديد العقد (ثانياً)، و إعادة الأموال المؤجرة (ثالثاً).

أولاً: شراء المال المؤجر

يعتبر هذا الخيار إحدى مزايا عقد الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمستأجر، ولما كان هذا الأخير يتمتع بالحق في شراء المال المؤجر في نهاية مدة العقد، فإنّ إنتقال ملكية الأموال المؤجرة إليه يتوقف على إعلان إرادتي من جانبه في نهاية مدة العقد المتفق عليها وهي رغبته في شراء المال.

لا تنتقل الملكية إلى المستأجر إلا إذا قام بسداد كامل أقساط الأجرة المتفق عليها، وقد أوجب القانون أن يراعي في تقدير ثمن الشراء هذه الأقساط، وفي حالة عدم إختياره شراء

المال المؤجر يكون له إمّا رده إلى المؤجر أو تجديد العقد بالشروط التي يتفق عليها الطرفان⁽¹⁾.

ويقوم خيار المستأجر في شراء المال المؤجر على وعد بالبيع من جانب المؤجر الذي يعطي للمستأجر إمكانية حصوله على المال، وإذا لم يتضمن العقد وعدًا بالبيع فلا يمكن إعتباره عقد اعتماد إيجاري بل يعتبر عقد إيجار عادي وبسيط⁽²⁾.

ثانيًا: تجديد عقد الاعتماد الإيجاري

إذا إنتهت مدة العقد غير قابلة للإلغاء ولم يرغب المستأجر في شراء المال المؤجر، وبقيت حاجته للإنتفاع بهذا المال يكون من حقه تجديد العقد لمدة أخرى يتفق عليها، ولكن بشرط أن يعلن عن رغبته في التجديد قبل إنتهاء مدة الإيجار الأصلية، ولا يعتد هنا بالتجديد الضمني ولا يعتبر طلب المستأجر عقد الإيجار لمدة أخرى إمتدادًا للعقد الأول⁽³⁾، حيث أنّ العقد ينتهي وينشأ عقد جديد تكون الأجرة فيه أقل من سابقتها في العقد الأول⁽⁴⁾.

ثالثًا: إعادة الأموال المؤجرة:

قد يرى المستأجر أنّه من الخير له عند نهاية مدة الإيجار، ألاّ يجدد العقد و ألاّ يشتري الأموال المستأجرة، بل أن ينهي العقد و يعيد الأموال التي في حيازته للمؤجر، لذلك يلتزم برد الأشياء محل العقد بالحالة المتفق عليها، وبذلك تنتهي علاقته بالمؤجر، و هو ما يؤكده المشرع في المادة 44 من الأمر 96-09 التي تنص على أنّه: "لا يمكن المستأجر أن يطالب بحق البقاء في الأمكنة المؤجرة عند انتهاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء، المحددة في عقد الاعتماد الإيجاري، إلاّ إذا تم الإتفاق على عقد إيجار جديد مع المؤجر، يحدد مدة الإيجار الجديد و ثمنه".

1- أحمد سعد عبد اللطيف، التأجير التمويلي، دون دار النشر، القاهرة، 2000، ص358.

2- عيسى بخيت، مرجع سابق، ص40.

3- أحمد صخر الخصاونة، مرجع سابق، ص63.

4- نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص207.

وفي حالة رفض المستأجر إخلاء المكان، يمكن للمؤجر أن يلزمه بذلك بمقتضى أمر يصدره قاضي الاستعجال بالمحكمة المؤهلة إقليمياً⁽¹⁾.

الفرع الرابع

عقد الاعتماد الإيجاري من العقود التي تقوم على الاعتبار الشخصي

بما أنّ عقد الاعتماد الإيجاري كغيره "من عقود الائتمان"، التي يتوقف منح الائتمان فيها على الثقة في شخص العميل، فإنّه يعتبر من العقود التي تبنى على الاعتبار الشخصي⁽²⁾، بمعنى أنّ كل شخص طرف من طرفي العقد هو موضوع إعتبار لدى الطرف الآخر ويقوم هذا الإعتبار على مجموعة من العناصر تؤدي إلى جعل كل من المتعاقدين محل ثقة المتعاقد الآخر. فتتكون هذه العناصر من سمعة المتعاقد من الناحيتين المالية والشخصية، ومدى قدرته على الوفاء بالتزاماته و تاريخه في التعامل التجاري⁽³⁾.

تطلب شركة الاعتماد الإيجاري من المستأجر في حالة تقدمه لها بطلب لتمويل مشروعه، تقديم بعض الأوراق والمستندات الخاصة بنشاطه وتفصيل عن ميزانيته، حتى تتحقق لديها الثقة فيه وفي قدرته على الوفاء بالتزاماته الناشئة عن العقد وخاصة الالتزام بدفع الأجرة، و مادام أن العقد يقوم على الاعتبار الشخصي، فإنّ الغلط في شخص المتعاقد الذي كانت شخصيته محل اعتبار في العقد يؤدي إلى إبطال العقد وفقاً لأحكام القانون المدني⁽⁴⁾.

المطلب الثالث

أركان عقد الاعتماد الإيجاري

يمر عقد الاعتماد الإيجاري بالمراحل الطبيعية التي يمرّ بها العقد بصفة عامة وهي: التكوين، التنفيذ والإنقضاء، فشأنه شأن سائر العقود يتطلب إنعقاده بشكل صحيح توافر أركان

1- المادة 03/44 من الأمر 09-96، سابق الذكر.

2- نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص209.

3- أحمد صخر الخصاونة، مرجع سابق، ص57.

4- تنص المادة 81 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، التي تنص: "يجوز للمتعاقد الذي وقع في غلط جوهري وقت إبرام العقد أن يطلب إبطاله".

موضوعية يشترطها القانون (الفرع الأول)، بالإضافة إلى شروط شكلية لكي يرتب آثاره القانونية بين أطرافه (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الأركان الموضوعية

يتطلب عقد الاعتماد الإجاري لانعقاده بشكل صحيح أن تتوافر الأركان الموضوعية العامة لصحة العقود، وهي: التراضي (أولاً)، المحل (ثانياً)، والسبب (ثالثاً).

أولاً: التراضي

التراضي هو تبادل أطراف العقد لإرادتهم المتطابقة، دون الإخلال بالنصوص القانونية وذلك بإقتران الإيجاب والقبول⁽¹⁾ لغرض الوصول لتحقيق آثار العقد. ورغم أن وجود الإرادة يعتبر كاف لوجود العقد إلا أنه غير كاف لصحته، فيجب أن يكون هذا التراضي خال من العيوب التي قد تصيبه كالغلط والإكراه والتدليس والاستغلال، ويترتب عدم وجود ركن التراضي أو وجود عيب بإرادة أحد الأطراف إلى بطلان عقد الاعتماد الإجاري.

ويمكن أن يعيب إرادة الأطراف بمثل هذه العيوب، إذا كان هناك غلط في المعلومات التي تطلبها المؤسسات المؤجرة للوقوف على المركز المالي للمشروع المستفيد قبل الموافقة على التمويل، وهذا في حالة إستعمال المستأجر حيل تدليسية، كأن يقدم حالة مغايرة لمركزه المالي وهذا بهدف جعل المؤسسة المالية تتعاقد معه⁽²⁾.

يصدر القبول من طرف شركة الاعتماد الإجاري، إلا أن هذه الأخيرة تضع ضوابط وشروط لقبول التعاقد، قد يتوقف أعمالها على جملة من البيانات الواجب تقديمها، وعلى ضوء فحصها لهذه البيانات يمكنها معرفة المركز المالي للمستأجر وإمكانيته في دفع أقساط التأجير، فتتخذ قرارها إما بالقبول أو الرفض دون أن يلزمها أحد على ذلك، وإذا كان قرارها

1- المادة 59 من القانون المدني الجزائري: "يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية".

2- أمال بن بريح، عقد الاعتماد الإجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، تيزي وزو، 2015، ص95.

بالقبول إنعقد العقد. ويجب أن يرد التراضي على كافة بنود العقد، كمدة العقد، مقابل الإنتفاع، القيمة المتبقية...⁽¹⁾.

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر، كما يعتبر من أعمال الإدارة، مما يشترط في المؤجر توافر أهلية الإدارة كون عقد الإيجار العادي لا يتعرض لملكية العين المؤجرة وإنما يقتصر على تمكين المستأجر من الإنتفاع طيلة فترة الإيجار دون إنتقال الملكية للمستأجر في نهاية مدة العقد، ولذلك فإن الأهلية الواجبة توافرها في المؤجر هي أهلية التصرف⁽²⁾، بإعتبار أنها ملزمة بتنفيذ وعدها بالبيع إذا ما إختار المستأجر حقه في شراء الأصل المؤجر محل العقد بعد إنتهاء المدة.

أما بالنسبة للمستأجر، فيجب أن تتوفر لديه الأهلية اللازمة لمباشرة التصرفات القانونية أي أهلية التصرف لأنه يقوم أثناء فترة الإيجار بسداد أقساط الأجرة التي يكون مرتفعة عن القيمة الإيجارية في عقد الإيجار العادي، ويمكن للمستأجر أن يقوم بإعمال حق شراء الأصل المؤجر، وهذا يقتضي توافر الأهلية اللازمة لإبرام عقد البيع وهي بلوغ تسعة عشر سنة كاملة وغير محجور عليه⁽³⁾ ويتم مراعاة تلك الأقساط عند تقدير الثمن⁽⁴⁾.

ثانيًا: المحل

إنّ محل عقد الاعتماد الإيجاري له طابعه الخاص والذي يساهم في تأكيد خصوصية العقد، فزيادة عن الشروط العامة⁽⁵⁾، حدد المشرع الجزائري محل عقد الاعتماد الإيجاري في المادة الأولى من الأمر 09-96 التي تنص على أنه: "...وتتعلق بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية".

فمن خلال إستقراء هذه المادة يتضح لنا أنّ محل عقد الاعتماد الإيجاري قد يرد على عقار أو منقول بشرط أن يكون ذات إستعمال مهني كالألات والمعدات الإنتاجية أو عقارات

1- عماد حرة، دور عقد الاعتماد الإيجاري في الاستثمار العقاري وفقا للقانون الجزائري، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، الوادي، 2015، ص11.

2- نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص246.

3- المادة 40 من القانون المدني الجزائري.

4- نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص246.

5- حول الشروط العامة الواجب توافرها في محل العقد، أنظر المواد 92-93-94 من القانون المدني الجزائري.

مستخدمة لإستعمال صناعي أو حرفي كالمصانع والمخازن والمحلات التجارية، فإنّ المشرع بذلك قد حدد طبيعة محل العقد وهو أن يكون مباشرة نشاط إنتاجي أيا كان مجال استعمال هذا المال، سواء كان في إنتاج سلع أو تقديم خدمات صناعية أو تجارية أو زراعية⁽¹⁾. فالعقد يمكن أن يرد على كل العقارات والمنقولات طالما أنّها تخصص لإستعمال مهني⁽²⁾.

أما إذا كان الهدف من إستخدامه لأغراض شخصية كالتأجير من أجل السكن، فإنّه في هذه الحالة لا يخضع لأحكام عقد الاعتماد الإيجاري، لذلك يجب أن تتوفر هذه الصفة الخاصة في العين محل العقد و إلاّ لا نكون أمام عملية اعتماد إيجاري ، لأنّ إشتراط هذه الميزة من طبيعة العقد وأنّ عملية الاعتماد الإيجاري تعتبر وسيلة لتمويل الاستثمارات⁽³⁾.

ثالثاً: السبب

إنّ إتجاه إرادة طرفي أي عقد إلى تحقيق هدف محدد من وراء التعاقد، هو ما يحقق ثالث أركان هذا العقد وهو ركن السبب، حيث يتعين أن يكون الباعث الدافع إلى التعاقد مشروعاً⁽⁴⁾، وعقد الاعتماد الإيجاري كسائر العقود الأخرى يخضع لهذا المبدأ، فإذا تخلف السبب أو كان الباعث الدافع إلى التعاقد مخالفاً للنظام العام أو الآداب أصبح العقد باطلا لتخلف ركن من أركانه⁽⁵⁾.

ويتمثل السبب في لجوء المستفيد إلى إبرام العقد، في رغبته في الحصول على ما يحتاج إليه مشروعه من أصول إنتاجية تعجز موارده الذاتية عن شرائها، أو لعدم رغبته في تجسيد رأس مال كبير كثمن لشرائها. أمّا شركة الاعتماد الإيجاري فتلجأ إلى إبرام مثل هذه العقود قصد إستثمار أموالها في شراء ما يحتاجه أصحاب المشاريع، وتأجيرها لهم لمدة غير قابلة للإلغاء، مقابل أجر دوري يتم الإتفاق عليها، حيث تغطي أقساط الأجرة التي يلتزم

1- نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص235.

2- علي سيد قاسم، مرجع سابق، ص104.

3- عيسى بخيت، مرجع سابق، ص67.

4- المادتين 97 و98 من القانون المدني الجزائري.

5- علي سيد قاسم، مرجع سابق، ص107.

المستفيد بدفعها طيلة مدة العقد ثمن شراء الأصل وهامش ربح ومصاريف العقد⁽¹⁾، وعليه فالسبب من خلال ما سلف ذكره يبدو مشروعا إلى غاية أن يثبت غير ذلك بكافة طرق الإثبات⁽²⁾.

الفرع الثاني

الشروط الشكلية لعقد الاعتماد الإيجاري

تشمل الشروط الواجب توافرها لقيام عقد الاعتماد الإيجاري صحيحا منتجا لآثاره، جملة من الشروط منها ما يتعلق بخصوصية هذا العقد وما ينشأ عن حيابة المستفيد للأصل من وضع ظاهر يوحي للغير بملكية المستفيد له (أولاً)، ومنها ما هو راجع لتعلق عقد الاعتماد الإيجاري بأصول غير منقولة مما يشترط إخضاعه لإجراءات الشهر العقاري (ثانياً).

أولاً: الكتابة الرسمية

رغم أن اعتبار عقد الاعتماد الإيجاري من العقود الرضائية إلا أن ضرورة إفراغه في شكل عقد رسمي مكتوب أمر تحتّمه طبيعة المال محل هذا العقد، ذلك أن أغلب التشريعات تقضي بضرورة خضوع أي تصرف يكون محله عقار إلى إجراءات الشهر العقاري⁽³⁾، ولما كان شهر التصرف يفترض وجود عقد مكتوب فإن الكتابة الرسمية أصبحت ضرورة⁽⁴⁾.

وطبقا للقواعد العامة للشهر العقاري في فرنسا، فإنه لا يجوز شهر التصرفات العقارية ما لم يتم إفراغها في قالب كتابي، ويشترط المشرع الفرنسي في المحرر الذي يفرغها فيه التصرف أن يكون محرراً رسمياً، ويجب أن يكون عقد الاعتماد الإيجاري العقاري مفرغ في عقد رسمي⁽⁵⁾.

1- نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص 242، 243.

2- فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، الطبعة الثانية، دون ناشر، 1997، ص 108.

3- المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري.

4- نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص 268، وكذلك هشام بن الشيخ، مرجع سابق، ص 57.

5- هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 194.

وكذلك بالنسبة للمشرع الجزائري، فنجد أنه قد أوجب في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-06⁽¹⁾، على أن يحرر العقد لدى الموثق وهذا أمر منطقي لأن جميع التصرفات المتعلقة بالعقار تشترط فيها الشكلية وهي ركن للإنعقاد.

ثانياً: شهر عقد الاعتماد الإيجاري

يعرف نظام الشهر العقاري أنه ذلك النظام الذي يرمي إلى إعلان التصرفات القانونية التي تهدف إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها. ويتم هذا الشهر بإثبات التصرفات القانونية المذكورة في سجلات يمكن الإطلاع عليها من قبل الغير وأخذ إفادة بما جاء فيها من بيانات وبنود⁽²⁾. وعليه فإن عملية الشهر العقاري لا تعد ركناً في العقد، الذي يعتبر صحيحاً حتى ولو لم يتم شهره، لكن لا يكون له أثر إيجاب غير وحتى بين الأطراف⁽³⁾.

بالرجوع إلى التشريع الفرنسي نجد أنه أقر عملية شهر عقود الاعتماد الإيجاري للعقارات في القانون 455/66 من خلال المادة 01/03 منه على أن العمليات الواردة في المادة الأولى منه، تخضع إلى شهر تحدد كميته عن طريق التنظيم الصادر من خلال اللائحة 665/72، الصادرة بتاريخ 1972/07/04 والخاصة بشهر عمليات الاعتماد الإيجاري للعقارات والمنقولات.

حيث نصت على إجراءات شهر العقود المتعلقة بالمنقولات وأحالت العقود الواردة على عقارات إلى أحكام الشهر العقاري العامة.

كما أخضع المشرع الجزائري في الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري عمليات الاعتماد الإيجاري بنوعها (المنقول، العقار) إلى عمليات الإشهار وذلك في المادة

1- مرسوم تنفيذي رقم 91-06، صادر في 20 فيفري 2006، يحدد كميته إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير منقولة، جريدة رسمية عدد 10، صادر في 26 فيفري 2006.

2- هشام بن الشيخ، مرجع سابق، ص 58.

3- المادة 16 من الأمر رقم 74-75، صادر في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975.

06 من نفس الأمر التي تنص على أنه: "تخضع عمليات الاعتماد الإيجاري إلى إشهار، تحدد كفاءاته عن طريق التنظيم".

وصدر هذا التنظيم على شكل مرسومين:

1- المرسوم التنفيذي رقم 06-90 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يحدد كفاءات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 10 لسنة 2006.

2- المرسوم التنفيذي رقم 06-91 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يحدد كفاءات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 10 لسنة 2006.

أما عن إجراءات الشهر العقاري فنجد أن المادة 06 من الأمر 09-96 سابق الذكر قد أحالت التنظيم المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 06-91 سابق الذكر، الذي بدوره أحال إلى قوانين الشهر العقاري خاصة ما يتعلق بالأمر 74-75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسومين رقم 62/76⁽¹⁾ والرسوم رقم 63/76⁽²⁾. وعليه فإن عملية إشهار عقود الاعتماد الإيجاري للعقارات تكون خاضعة للقيد في سجلات المحافظة العقارية المخصصة للعقار محل العقد، طالما أن مدته تتراوح بين 15 و 20 سنة فهي لا تكون نافذة لا بين الطرفين ولا مع الغير ما لم يتم إشهارها⁽³⁾.

أما المشرع المصري فأوجب شهر عقود الاعتماد الإيجاري بموجب المادة الثالثة من القانون 95 لسنة 1995 دون تفرقة بين شهر عقود الاعتماد الإيجاري للمنقولات وشهر عقود الاعتماد الإيجاري للعقارات⁽⁴⁾. حيث حددت هذه المادة البيانات التي يجب أن يتضمنها

1- مرسوم تنفيذي رقم 62-76 صادر في 25 مارس 1976 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.

2- مرسوم تنفيذي رقم 63-76 صادر في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.

3- المادة 17 من الأمر 74-75 سابق الذكر.

4- نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص 271.

قيد عقد الاعتماد الإيجاري وهي: تحديد المال المؤجر، بيان أطراف العقد وصفاتهم بالنسبة لهذا المال، ومدة التعاقد وكذا البيانات الواردة في عقد البيع.

كما حددت اللائحة التنفيذية للقانون رقم 95 لسنة 1995 الموضوع بالقرار رقم 846 المؤرخ في 21 ديسمبر 1995 أحكام وإجراءات قيد المؤجرين و عقود الاعتماد الإيجاري⁽¹⁾.

أما في المنقولات، فلقد تطلب المشرع الجزائري إعداد سجل عمومي خاص لضمان الشهر القانوني لعمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة والاعتماد الإيجاري المتعلق بالمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية في المركز الوطني للسجل التجاري⁽²⁾.

المبحث الثاني

أثار عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات

يقضي تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات بإعتباره عقد ملزم للجانبين، قيام المستفيد بالوفاء بأقساط الأجرة مقابل إنتفاعه بالأصل محل العقد، و تلتزم الشركة الممولة في الجهة المقابلة تمكين المستفيد من الإنتفاع بهذا الأصل.

ومع ذلك فإن حق الملكية هنا قد تلعب دورًا خاصًا، فهو بمثابة الضمان الرئيسي المقرر لشركة الاعتماد الإيجاري ضد خطر إعسار المستفيد، و إمتناعه عن تسديد أقساط الأجرة، وهذا الأمر يترتب عنه أنّ إلتزامات المستفيد بالمحافظة على الأصل المؤجر، لا تقف عند حدود المفهوم التقليدي للعين المؤجرة بوصفها محلاً للإستغلال، و إنّما يتجاوز ذلك سواء كان بالنسبة لشركة الاعتماد الإيجاري (المطلب الأول)، أو بالنسبة للمستأجر (المطلب الثاني)⁽³⁾.

¹- أمال بن بريح، مرجع سابق، ص141.

²- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 90-06، سابق الذكر.

³- هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص295.

المطلب الأول

التزامات شركة الاعتماد الإيجاري

يتمثل التزام شركة الاعتماد الإيجاري أساساً في تمكين المستفيد من الإنتفاع بالأصل المؤجر على إعتبار أنّ هذا الالتزام هو أبرز التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري، لكن هناك إلتزام سابق عن هذا الإلتزام، وهو الإلتزام بالتمويل (الفرع الأول)، و الإلتزام بالإنتفاع (الفرع الثاني) .

الفرع الأول

الإلتزام بالتمويل

إنّ التكليف الذي أصيغته جل التشريعات وأحكام القضاء بأنّ عقد الاعتماد الإيجاري هو عقد إيجار يقتصر به إمكان نقل الملكية إلى المستفيد، أمر يظهر فيه للوهلة الأولى أنّ شركة الاعتماد الإيجاري لا تلزم مواجهة المستفيد إلّا بالإلتزام وحيد يتمثل في تمكين المستفيد من الإنتفاع بالأصل طيلة مدة العقد مقابل الحصول على أقساط الأجرة الدورية. فعقد الاعتماد الإيجاري لا يذكر بصراحة إلتزام شركة الاعتماد الإيجاري بالتمويل.

وإن كان يستثنى من ذلك قرض بناء العقار، حيث يتولى الإتفاق التمهيدي المبرم بين طرفي العقد وأحياناً بمعية المقاول حيث يتحدد فيد دور مختلف الأطراف في مرحلة البناء وفي هذا القرض، فإنّه يذكر صراحة أنّ شركة الاعتماد الإيجاري تلتزم بتمويل عملية بناء العقار محل عقد الاعتماد الإيجاري وفق الشروط والمواصفات التي يشترطها المشروع المستفيد.

ويذكر أنّ الفقه في فرنسا، وإن كان لا ينكر عنصر التمويل في إطار علاقة الاعتماد الإيجاري، إلّا أنّ الخلاف يثور حول مدى إعتباره ركناً من أركان هذا العقد، حيث يرى البعض أنّ العقد من الوجهة القانونية لا يقوم إلّا بوصفه إيجار، وإن كان من الناحية

الإقتصادية يمكن تحليله على أنه قرض يتم إهلاكه خلال مدة العقد، مما يبرز معه أهمية عنصر التمويل.

وعلى هذا الأساس يمكن القول أنّ عقد الاعتماد الإيجاري يترتب إلزاماً على عاتق شركة الاعتماد الإيجاري بالتمويل، إلزام معلق على شرط إكتسابها ملكية الأصل محل التمويل، و يتحمل المستفيد تبعات عدم تحققه، ومن أهم مقتضيات هذا الإلتزام حرص الشركة على تملك المال المؤجر من البائع أو المقاول بحسب الأحوال.

كما أنّ القول بأنّ عقد الاعتماد الإيجاري يتضمن وعداً ملزماً للجانبين بالتأجير، لأنّ تمكين المستفيد من الإنتفاع بالعقار محل عقد الاعتماد الإيجاري لا يكون في مقدور شركة الاعتماد الإيجاري فور إبرام العقد فإن ذلك يعبر عن الإلتزام بالتمويل من خلال إلزام شركة الاعتماد الإيجاري بتنفيذ وعدها بالتأجير لأنّ هذا التنفيذ لا يكون ممكناً ما لم يتوفر لها السند القانوني لتمكين المستفيد من الإنتفاع بالعقار محل الاعتماد الإيجاري، والذي يحتم على الشركة الوفاء بثمن تملك الأصل للبائع أو المقاول.

وإضفاء شركة الاعتماد الإيجاري على هذا النحو يحقق مصلحة للشركة الممولة حيث أنّ المستفيد لا يظهر إلاّ بصفة الراغب في الإنتفاع بالأصل، في حين أنّه يريد تحقيق استثمار محدد و لا يكون لجوئه على شركة الاعتماد الإيجاري إلا من أجل تمويل هذا الإستثمار⁽¹⁾.

الفرع الثاني

الإلتزام بتمكين المستفيد من الإنتفاع بالأصل

طبقاً لما تقتضيه قواعد الإيجار العامة، فإنّ إلزام المؤجر بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة هو إلزام إيجابي، و تتفرع عنه ثلاثة إلتزامات رئيسية وأساسية، وهي الإلتزام بالتسليم (أولاً)، الإلتزام بالصيانة (ثانياً)، الإلتزام بالضمان (ثالثاً).

¹- بيار أصيل طوبيا، بطاقة الاعتماد والعلاقات التعاقدية عنها، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص20.

أولاً: الإلتزام بالتسليم

وفقاً للقواعد العامة في عقد الإيجار العادي، تسليم المأجور وملحقاته إلى المستأجر حتى يتمكن من الإنتفاع به و يعتبر هذا الإلتزام من أهم الإلتزامات التي تقع على عاتق المؤجر وذلك حرص المشرع على وضعه في بداية الآثار التي يربتها عقد الإيجار⁽¹⁾. فالتسليم يقع على المأجور و ملحقاته، حيث أنه في الغالب لا يتمكن المستأجر من الإنتفاع بالمأجور في الغرض المخصص له بغير تلك الملحقات.

1- تحلل المؤجر من إلتزامه بالتسليم: إنَّ عقد الإعتماد الإيجاري يشد عن ما تقرره القواعد العامة من هذه الناحية نظراً للطبيعة الخاصة له، والمتمثلة في أنَّ إختيار المأجور وبائعه يتم بصفة عامة من قبل المستأجر و لا يكون مملوكاً في الغالب للمؤجر. حيث يقوم المستأجر بإستلامه مباشرة من البائع أو المنتج أو المورد، بموجب وكالة من المؤجر التمويلي ويتم الإستلام بناءً على محضر إستلام يبين فيه مواصفاته الفنية التي يجب أن تتطابق مع المواصفات المطلوبة، وفي هذه الحالة يقع على عاتق المستأجر مسؤولية إستلام المأجور بالحالة المتفق عليها⁽²⁾.

2- أسباب تحلل المؤجر من إلتزامه بالتسليم: يقوم المستأجر بإستلام المأجور نيابة عن المؤجر، حيث يفوض المؤجر المستأجر ليقوم نيابة عنه وبإسمه في حدود الشروط والأحكام الواردة في العقد بإستلام المأجور وفقاً لطريقة التسليم المتفق عليها في عقد الشراء حيث يقوم المستأجر بصفته وكيلًا عن المؤجر بفحص و معاينة المأجور للتأكد من المطابقة للمواصفات المطلوبة في العقد والتي سبق أن حددها المستأجر بذاته، وهو القادر على مطابقة المواصفات المطلوبة في المأجور، ويتم إثبات الإستلام بموجب محضر إستلام يوضح فيه مدى مطابقة المأجور لما إتفق عليه، وفي هذه الحالة يجب على المستأجر أن يقوم بفحص المأجور بعناية تامة للتأكد من خلوه من العيوب، ويحدد بصراحة في محضر الإستلام

1- هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص267.

2- إلياس ناصيف، سلسلة أبحاث قانونية، عقد الليزنيغ في القانون المقارن، دون ناشر، بيروت، لبنان، 1999، ص268.

التحفظات التي يراها ضرورية في هذا الشأن. وهذه الوكالة غالبًا ما ينص عليها في عقد التأجير ويترتب على ذلك أن يعفي المؤجر من المسؤولية بسبب إخلاله بالتسليم⁽¹⁾.

3- تحميل المستأجر مسؤولية عدم التسليم: إذا تبين أن المأجور غير مطابق أو به عيوب وجب على المستأجر أن يثبتها في المحضر حماية لمصلحة المؤجر وعليه أيضا إخبار المؤجر وأن لا يقبل توقيع المحضر.

فإذا أهمل المستأجر بتسلمه المأجور، بحيث لم يتم بفحص ومعاينة المأجور عند إستلامه ولم يتم بإثبات العيوب الموجودة في محضر الإستلام، ثم اكتشفت هذه العيوب بعد تسلمه، فتتعقد المسؤولية التعاقدية في مواجهة المؤجر على أساس القواعد العامة في عقد الوكالة بسبب إهماله، إضافة إلى أنه يصعب عليه فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بعد ذلك بسبب عدم صلاحية المأجور⁽²⁾.

أما إذا أهمل المستأجر في إستلام المأجور في الزمان والمكان المتفق عليهما، وأدى بذلك إلى إلحاق أضرار به نتيجة هذا التأخير، فإنه لا يستطيع مطالبة المؤجر بتنفيذ إلتزامه أو التعويض عن الأضرار اللاحقة به، لأن التأخير بالإستلام حصل بسبب إهماله وخطئه في تنفيذ الوكالة الصادرة إليه من المؤجر⁽³⁾. والمؤجر ملزم بتسليم المأجور للمستأجر، ولكنه لا يقوم من الناحية الواقعية بتسليم المأجور إلى المستأجر، كما لا يمكن إثارة مسؤوليته بسبب إخلاله بإلتزامه بالتسليم ما لم يكن الأمر راجعًا إلى إمتناع المؤجر عن إبرام وتنفيذ عقد البيع المبرم بينه وبين البائع⁽⁴⁾.

ثانيًا: الإلتزام بالصيانة

يُلتزم المؤجر وفقًا للقواعد العامة في عقد الإيجار بصيانة العين المؤجرة وإصلاح ما يحدث من خلل يؤثر في إستقاء المنفعة المقصودة والغرض الذي أجرت من أجله، ولكن هذا لا يعني أن المؤجر يلتزم بكل أنواع الصيانة، وهذه الإصلاحات تسمى بالإصلاحات

¹- هشام بن الشيخ، مرجع سابق، ص 90.

²- عبد الرحمان السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر، 1996، ص 99.

³- إلياس ناصيف، مرجع سابق، ص 272.

⁴- هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص 299.

الضرورية للإنتفاع بالمأجور، أيًا كان السبب الذي إستوجب الترميم سواءً كان راجعًا إلى فعل المؤجر أو فعل الغير أو قوة قاهرة، بحيث أن لا يكون للمستأجر أو أحد أتباعه دخل في حصوله، وهذا ما أشارت إليه المادة 848 من القانون المدني الجزائري.

كما تكون بعض الإصلاحات ضرورية للإنتفاع ولكنها بسيطة وجرى العرف على أن قوم المستأجر بها، فهذه الإصلاحات لا يلتزم بها المؤجر⁽¹⁾.

ولكن يشدّ عقد الاعتماد الإيجاري عن هذه القاعدة نظرًا لطبيعته الخاصة، لأنّ المؤجر التمويلي غرضه الأساسي هو التمويل ويحرص على عدم تحمل أيّ إلتزام عن طبيعة فنية خاصة بالمأجور ولذلك يدرج في العقد من الشروط ما يحمل المستأجر الإلتزام بصيانة المأجور مع الإحتفاظ لنفسه بحق التحقق، ويتمثل مبرر شركات الاعتماد الإيجاري لإدراج هذا الشرط فيما يلي:

- أنّ الأصل المؤجر بين يدي المستأجر، وهو الشخص الفني المؤهل الذي يقع على عاتقه استعمال الأصل استعمالاً مطابقاً ومعالجة ما يتعرض له.
- أنّ الترميمات التي يتطلبها الأصل إنّما هي ناجمة عن الاستعمال السيئ من طرف المستأجر وكلها أخطاء يتحملها المستأجر.

ويتضح من هذا أنّ قانون الاعتماد الإيجاري قد حول الإلتزام بالصيانة من المؤجر إلى المستأجر نظرًا للطبيعة الخاصة لهذا العقد.

ثالثاً: الإلتزام بالضمان

يلتزم المؤجر في عقد التمويل الإيجاري بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة طيلة فترة الإيجار إنتفاعاً هادئاً وكاملاً⁽²⁾، لذلك يضمن له أيّ تعرض في العين المؤجرة. ويتمثل هذا الضمان في التعرض الصادر من المؤجر شخصياً سواءً كان مادياً أو كان مبنياً على سبب قانوني أو كان من الغير إذا كان كذلك مبنياً على سبب قانوني.

¹- بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي، الطبعة الأولى، دار النشر الراية للنشر والتوزيع، الأردن، 2009، ص210.

²- أحمد صخر الخصاونة، مرجع سابق، ص182.

كما يشمل كذلك ضمان العيوب الخفية التي قد تظهر بعد تسلم المستأجر للعقار، وتجعل بذلك الإنتفاع به أمر صعب أو مستحيل وهذا هو نطاق ضمان العيوب الخفية، ويتمثل مضمون هذا الإلتزام طبقاً للقواعد العامة⁽¹⁾. أنه إلتزام يمنع أي تعرض سواءاً كان تعرض شخصي منه أو أتباعه أو من الغير (1). وكذلك ضمان العيوب الخفية التي تجعل من عملية الإنتفاع بالعقار أمر صعب أو مستحيل (2).

1- ضمان التعرض: تقوم فكرة التعرض على أساس أن المستأجر يدفع أجرة للمؤجر مقابل إنتفاعه بالمأجور ومن الطبيعي أن يضمن المؤجر للمستأجر الإنتفاع الهادئ بالمأجور⁽²⁾. و لا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو إتباعه بل تمتد إلى كل تعرض مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق من المؤجر⁽³⁾.

أ- التعرض الحاصل من المؤجر: يضمن المؤجر كقاعدة عامة تعرضه الشخصي للمستأجر سواءاً كان هذا التعرض مادياً أو مبنياً على سبب قانوني.

يلتزم المؤجر وفقاً للقواعد العامة بتمكين المستأجر من الإنتفاع الهادئ بالمأجور خلال مدة الإيجار ومن هنا يضمن التعرض الصادر منه سواءاً كان مادياً أو قانونياً. إذا كانت عقود التمويل الإيجاري تتضمن نصوصاً تجيز للمؤجر الدخول إلى المأجور بغرض التفتيش والتأكد من إستمرار حيازة المستأجر لهذا المأجور والتأكد من صلاحيته وفقاً للغرض المعد له و إستعماله للغاية التي أجر من أجلها⁽⁴⁾.

إلا أنّ هذه الأعمال لا تعد من قبيل التعرض إذا ما قام بها المؤجر، حيث أنّها شرعت بموجب الاتفاق، فهي صحيحة وغير مخالفة بإعتبار أنّ ضمان التعرض ليس من النظام العام⁽⁵⁾.

1- هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص304.

2- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1967، ص591.

3- أحمد صخر الخصاونة، مرجع سابق، ص182.

4- هشام بن الشيخ، مرجع سابق، ص93.

5- هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص301.

ب- **التعرض الحاصل من الغير:** تقضي القاعدة العامة بأنّ المؤجر لا يضمن للمستأجر التعرض المادي الصادر عن الغير بإعتبار أن الغير أجنبي عن العقد، ويقتصر إلزام المؤجر بالضمان عن التعرض القانوني الصادر عن الغير.

أي عندما يدعي الغير بحق يتعارض مع المستأجر من حقوق بموجب عقد الإيجار، ويستوي أن يكون الحق الذي يدعيه الغير سابقاً على وجود هذا العقد أم لاحقاً عليه ففي كلتا الحالتين يعد الغير متعرضاً للمستأجر تعرضاً قانونياً⁽¹⁾.

2- ضمان العيوب الخفية: يضمن المؤجر وفقاً للقواعد العامة للمستأجر جميع ما يوجد في المأجور من عيوب تحول دون الإنتفاع به أو تنقص منه نقصاً فاحشاً، و لا يضمن العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها، وكذلك لا يضمن المؤجر العيوب إذا كان المستأجر يعلم بها وقت التعاقد، ويشترط في العيب الذي يضمنه المؤجر للمستأجر أن يكون مؤثراً. بمعنى أن يؤدي إلى حرمان المستأجر من الإنتفاع بالمأجور أو إلى حصول نقص فاحش في الإنتفاع بهذا المأجور⁽²⁾.

وكما يجب أن يكون العيب خفياً، ويكون خفياً إذا لم يتم إكتشافه من المستأجر ولو قام بفحص المأجور باذلاً في ذلك عناية الرجل المعتاد كما يضمن المؤجر العيب الخفي إذا تعمد إخفائه بطريق الغش، ولا يضمن بالمقابل العيوب التي جرى العرف على التسامح بها أو العيوب الظاهرة التي تكون من اليسر على المستأجر أن يعلم بها، أو العيوب التي يعلم بها المستأجر، ورغم معرفته فانه يقوم بإبرام عقد الإيجار⁽³⁾.

وبصفة عامة ومبدئية المؤجر التمويلي هو ملزم بضمان العيوب الخفية، لكي يحقق عقد الإيجار أهدافه من حيث إعطاء المستأجر الفرصة في إستعمال المأجور وفقاً لما أعد له، فالتمويل الإيجاري يلتزم بضمان جودة المواصفات التي يتطلبها المأجور.

¹- نفس المرجع، ص301.

²- أحمد صخر الخصاونة، مرجع سابق، ص184.

³- هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص304.

المطلب الثاني

إلتزامات المستأجر

يرتب عقد الاعتماد الإيجاري إلتزامات على عاتق المستأجر وهي بالأصل لا تخرج عن الإلتزامات التي يرتبها عقد الإيجار كالإلتزام بأداء بدل الإيجار والإلتزام بالمحافظة على المال محل العقد والإلتزام برد المال المؤجر، وفضلا عن هذه الإلتزامات و توافقا مع الوظيفة التمويلية لعقد الاعتماد الإيجاري. هناك إلتزامات أخرى ناشئة عن الطبيعة الخاصة لهذا العقد وتتمثل فحص الشيء وتحضير محضر الإستلام الذي يثبت فيه حالة الشيء ومواصفاته الفنية، يلتزم بعدم نقل المال المؤجر بدون ترخيص من الشركة المؤجرة وإعلام الغير بكل حق موجود للشركة المؤجرة على المال ويلتزم بالتأمين على المال المؤجر، ومن بين هذه الإلتزامات: الإلتزام بالوفاء بالأجرة (الفرع الأول)، الإلتزام بحماية ملكية شركة الاعتماد الإيجاري (الفرع الثاني)، الإلتزام بالمسؤولية المدنية (الفرع الثالث)، والإلتزام برد الأموال المؤجرة (الفرع الرابع).

الفرع الأول

الإلتزام بالوفاء بالأجرة

تنص المادة 03/10 من المر 09-96 سالف الذكر على أنه: "يضمن للمؤجر قبض مبلغ معين من الإيجار مدة تدعى (الفترة غير قابلة للإلغاء) لا يمكن خلالها إبطال الإيجار إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك".

كما أضافت المادة 32 من نفس الأمر "يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجر مقابل حق الانتفاع بالأصل المؤجر، وفي التواريخ المتفق عليها، المبالغ المحددة كالإيجارات في عقد الاعتماد الإيجاري".

يعد الالتزام بدفع الأجرة أحد الإلتزامات الرئيسية التي تقع على عاتق المستأجر، مقابل انتفاعه بالأصل المؤجر كما ورد في المادتين السابقتين وقد ترك المشرع حرية الإتفاق على تحديد قيمة الأجرة⁽¹⁾ (أولاً)، و ضمانات الوفاء بالأجرة (ثانياً).

أولاً: تحديد قيمة الأجرة في عقد الاعتماد الإيجاري

إذا كانت القواعد العامة تترك لأطراف العقد حرية الإتفاق على الأجرة من حيث مقدارها وكيفية دفعها و مواعيدها، فالأمر قد يختلف في عقد الاعتماد الإيجاري، حيث تلعب عدة عوامل في تحديد مقدار الأجرة و كيفية دفعها، وترتبط هذه العوامل بفكرة الاعتماد الإيجاري، إذ أنه إنتمان شامل لتغطية قيمة البرنامج الإستثماري، حيث يغطي التمويل كامل القيمة⁽²⁾، لذا أن الأجرة غالباً ما تكون مرتفعة بالنسبة للأجرة في الإيجار العادي إذ أنها لا تمثل فقط مقابل الإنتفاع بالأصل الإنتاجي المؤجر، وإنما تغطي في جانب كبير منها إستهلاك رأس المال المستثمر في الشراء، حيث أن شركة الاعتماد الإيجاري تستثمر أموالها في شراء الأصول الإنتاجية بناءً على طلب المشروع المستفيد وتأجير ما له، ولذا فإنها تحرص على إسترداد رأسمالها المستثمر في التمويل من خلال أقساط الأجرة، وتحدد بشكل يسمح في مجمله بتغطية ثمن الشراء، ومصاريف إتمام الصفقة والفوائد وهامش ربح مرض⁽³⁾.

ولتحقيق ذلك تحرص الشركة على الاتفاق أن تكون مدة العقد غير قابلة للإلغاء، أي لا يجوز لأي طرف إلغائها إلا بموافقة الطرف الآخر⁽⁴⁾.

وتدفع الأجرة في أقساط يحددها العقد، فقد يكون تقدير هذه الأقساط بالشهر أو السنة، وتدفع في أغلب الأحيان مقدماً، ولا يشترط أن تكون أقساط الأجرة متساوية القيمة⁽⁵⁾، فقد تختلف من فترة لأخرى، فتكون الأقساط صغيرة ثم تتزايد، إذا ما استعمل المستأجر خيار الشراء المتاح له يكون الثمن مقابل القيمة المتبقية التي لم تغطيها أقساط الأجرة.

1- المادة 498 من القانون المدني الجزائري، أنظر أيضاً، المادتين 32 و 39 من الأمر رقم 96-09 سابق الذكر.

2- أحمد صخر الخصاصنة، مرجع سابق، ص193.

3- هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص378.

4- نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص341.

5- فايز نعيم رضوان، مرجع سابق، ص208.

أما إذا إختار تجديد العقد لمدة أخرى، تكون الأجرة في الأقساط المتبقية منخفضة مقابل لما كانت عليه⁽¹⁾.

ثانياً: ضمانات الوفاء بالأجرة

قد لا تكتفي شركة الاعتماد الإيجاري بالضمان الذي تقرر لها من واقع ملكيتها للأصل، وإنما تفرض على المستفيد تقديم بعض الضمانات للوفاء بالأجرة المتفق عليها، وتتمثل هذه الضمانات في: 1- التأمينات العينية، 2- الكفالة، 3- التأمين على الحياة، 4- حق المؤجر في الحبس.

1- **التأمينات العينية:** إنّ عقد الاعتماد الإيجاري من العقود المبنية على الإعتبار الشخصي⁽²⁾، فهي تقوم أساسا على ثقة المؤجر التمويلي بالمستأجر، غير أن مقدار هذه الثقة يختلف من مستأجر إلى آخر تبعا لظروفها وطبيعتها، نظرا لعدم ثبات معيار الثقة لابد من وجود الضمانات⁽³⁾ تضمن وفاء المستأجر بالأجرة وخاصة في عقود الاعتماد الإيجاري العقاري.

ولقد نص المشرع الجزائري في الأمر 96-09 سالف الذكر على هذه التأمينات في المادة 17 على أنه: "يمكن أن ينص عقد الاعتماد الإيجاري، باختيار من الأطراف المتعاقدة على الشروط المتعلقة بما يأتي:

- إلتزام المستأجر بمنح المؤجر ضمانات أو تأمينات عينية أو فردية".

2- **الكفالة:** تشترط عقود الاعتماد الإيجاري دائما أن يقدم المستفيد للشركة الممولة كفيلا يضمن الوفاء بالمبالغ التي تكون مستحقة لها⁽⁴⁾، حيث أصبح هذا الشرط من البيانات المدرجة بشكل دائم في هذه العقود، بل أن المؤجرين لا يكتفون بذلك، حيث ذهبوا إلى اشتراط الشخص الذي عليه أن يكفل المستأجر⁽⁵⁾. فإذا كان المستفيد من الأشخاص المعنوية ففي هذه

1- حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (الليزنج)، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود و مسؤولية، تلمسان، 2009، ص101.

2- فايز نعيم رضوان، مرجع سابق، ص208.

3- عيسى بخيت، مرجع سابق، ص109.

4- المادة 01/17 والمادة 28 من الأمر 96-09 سابق الذكر.

5- هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مرجع سابق، ص398.

الحالة تشترط الشركة المؤجرة كفالة المدير، إذا كان المستفيد شركة ذات مسؤولية محدودة أو عضو مجلس إدارة شركة المساهمة أو أحد المساهمين المالكين لأغلبية الأسهم في الشركة، وإن كان المستفيد شركة وليدة (فرع) اشترطت كفالة شركة الأم، أما إذا كان المستفيد شخصا طبيعيا اشترطت كفالته من قبل احد البنوك أو مؤسسة من مؤسسات الضمان التبادلي⁽¹⁾.

والكفالة التي تشترطها عقود الاعتماد الإيجاري هي الكفالة التضامنية التي لا يحق أن يتمسك فيها الكفيل مواجهة الشركة الممولة لا بالدفع بالتقسيم ولا بالدفع بالتجريد، وكذلك تمكن شركة الاعتماد الإيجاري من الرجوع مباشرة على الكفيل دون حاجة إلى بدء الرجوع على المستفيد أو⁽²⁾.

3- التأمين على الحياة: يجب الإشارة إلى أن اللجوء إلى هذه الآلية كضمان يحدث في الحالة التي يكون فيها المستفيد شخصا طبيعيا، ذلك أن كون المستفيد شركة من الشركات فإنّه في الغالب لا يخشى انقضائها قبل بلوغ عقد الاعتماد الإيجاري نهايته، لأن عقد الشركة إذا كان محدد المدة فإن شركة الاعتماد الإيجاري تعتمد إلى أن لا تتجاوز مدة عقد الاعتماد الإيجاري مدة عقد الشركة وهذا بغرض تفادي آثار تصفية الشركة السلبية على سريان عقد الاعتماد الإيجاري⁽³⁾.

4- حق المؤجر في الحبس: بالإضافة إلى هذه الضمانات، يمكن للمؤجر الرجوع إلى القواعد العامة التي لا تتعارض مع طبيعة عقد الاعتماد الإيجاري، والتي لم ينص عليها الأمر رقم 96-09، وهذا ما يمكن تطبيقه على عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات، حيث يمكن للمؤجر حبس جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، ما دام أن حق المؤجر ثابت عليها ولو لم تكن مملوكة للمستأجر.

¹- هشام بلهامل، آثار الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون الأعمال، سكيكدة، 2014، ص96.

²- هشام بن الشيخ، مرجع سابق، ص108.

³- عماد حرة، مرجع سابق، ص39.

وللمؤجر أن يتعرض لنقلها، فإذا نقلت من دون علمه أو رغم معارضته كان له الحق في استردادها من حائزها ولو كان حسن النية ⁽¹⁾.

ويمكن للمؤجر أن يضع حداً لحق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر بالتراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للاستئناف طوال مدة الإيجار - وبعد إشعار مسبق أو إعدار لمدة 15 يوماً كاملة، يصدر بأمر بذيّل العريضة عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر، وهذا في حالة عدم دفع قسط واحد من الإيجار، وفي هذا الحالة يمكن المؤجر أن يتصرف في الأصل المسترجع، عن طريق تأجيريه أو بيعه أو رهن الحيازة أو عن طريق أية وسيلة قانونية أخرى لنقل الملكية ⁽²⁾.

الفرع الثاني

التزام المستفيد بحماية العقار محل العقد

يعتبر الأصل أمانة في يد المستأجر تستوجب عليه المحافظة عليه من أي تلف، وضمان تعرضه لأي نقص أو عيب، وكذلك عدم إحداث أي تغيير أو تجهيز للأصل المؤجر بدون إذن المؤجر.

ويترتب على الالتزام بالمحافظة على الأصل المؤجر مجموعة من الالتزامات الفرعية، هي: الالتزام باستعمال الأصل استعمالاً عادياً وشخصياً (أولاً)، الالتزام بصيانة وإصلاح الأصل المؤجر (ثانياً) والالتزام بالتأمين (ثالثاً)، والالتزام بالامتناع عن بعض التصرفات المتعلقة بالأشياء محل العقد (رابعاً).

1- المادة 501 من القانون المدني الجزائري، التي تنص على أنه: "يحق للمؤجر، ضماناً لحقوقه الناشئة عن الإيجار، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر.

يجوز للمؤجر أن يتعرض على نقلها، وإذا نقلت رغم اعتراضه أو دون علمه، جاز له استردادها من الحائز ولو كان حسن النية، ولهذا الأخير الطلب بحقوقه".

2- المادة 20 من الأمر 09-96، سابق الذكر.

أولاً: الإلتزام باستعمال الأصل استعمالاً عادياً و شخصياً

لا يختلف إلتزام المستأجر باستعمال الأصل المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري عما قضت به القواعد العامة في المادة 491 من القانون المدني الجزائري⁽¹⁾ بحيث يلتزم المستأجر باستعمال الأصل المؤجر وفقاً للغرض المخصص له استعمالاً عادياً وشخصياً ووفقاً لما تم الاتفاق عليه⁽²⁾، فإن كان الاتفاق يقضي بتخصيص هذا العقار لغايات السكن، فلا يجوز أن يستعمله المستأجر لممارسة صناعة أو تجارة فيه⁽³⁾، وهو بذلك ملزم ببذل عناية الرجل العادي وأن يحافظ عليه مثلما يفعل رب الأسرة الحريص⁽⁴⁾. فعلى المستأجر استعمال الأصل في الشروط العادية للاستغلال، مما يعني منع التعسف في الانتفاع، ويقصد به هنا الاستغلال المفرط الذي ينجر عنه إفساد الأصل وسرعة إهلاكه⁽⁵⁾.

ثانياً: الإلتزام بصيانة وإصلاح الأصل المؤجر

فرض القانون على المؤجر من الإلتزامات ما يراه لازماً لتحقيق الغاية من الإيجار، فالمؤجر يلتزم بكل الإصلاحات الضرورية لصيانة العين المؤجرة حتى تبقى صالحة للانتفاع بها طيلة مدة الإيجار، وذلك طبقاً للمادة 479 من القانون المدني⁽⁶⁾، أمّا المستأجر فيلتزم بإجراء الترميمات التأجيلية.

لكن بما أنّ القواعد المنظمة للإلتزام المؤجر والمستأجر بإجراء الإصلاحات والترميمات هي من القواعد الخاصة، وكذا خصوصية عقد الاعتماد الإيجاري، فقد نص

1- تنص المادة 491 من القانون المدني على أنه: "يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة حسب ما وقع عليه الاتفاق عليه، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب على المستأجر أن يستعمل العين المؤجرة بحسب ما أعدت له".

2- كهينة أيت ساعد، اختلال توازن الإلتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، تيزي وزو، 2016، ص46. أنظر كذلك:

-El Mokhtar Bey et Christian Gavalda, Le crédit bail immobilier, que sais- je ?, presse universitaires de France, 1983 p22.

3- أحمد صخر الخصاونة، مرجع سابق، ص97.

4- المادة 35 من الأمر 96-09، سابق الذكر.

5- هشام بلهامل، مرجع سابق، ص112.

6- تنص المادة 479 من القانون المدني الجزائري على أنه: "على المؤجر أن يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحال التي كانت عليها وقت التسليم ويجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر".

الأمر رقم 96-09 في المادة 17 على أنه: "يمكن أن ينص عقد الاعتماد الإيجاري، باختيار من الأطراف المتعاقدة على الشروط المتعلقة بما يأتي:

- إعفاء المؤجر من الالتزامات الملقة عادة على عاتق صاحب ملكية الأصل المؤجر، وبصفة عامة يعد مقبول قانوناً، كل بند يجعل من المستأجر يتكفل بوضع الأصل المؤجر و يتحمل النفقات والمخاطر كذلك الالتزام بصيانة هذا الأصل وإصلاحه والالتزام باكتتاب تأمين".

- و كذا نص في المادة 10/39 من الأمر 96-09 سابق الذكر، التي تنص على أنه: "الالتزام بالقيام على نفقته بكل الترميمات التي لم يضعها القانون صراحة على عاتق المؤجر".

يستفاد من هاتين المادتين أن المستأجر هو الذي يلتزم بصيانة الأصل المؤجر وذلك بالقيام بكل الإصلاحات والترميمات سواء كانت هذه الإصلاحات ضرورية أو تأجيرية، ويتم تنفيذ هذا الالتزام بموجب بند تدرجه شركة الاعتماد الإيجاري في العقد، بالالتزام المستأجر بإجراء كل الترميمات والإصلاحات حتى تضمن بقاء الأصل المؤجر صالحاً لأداء الغرض المخصص له⁽¹⁾.

والسبب في نقل الالتزام بالصيانة من عاتق المؤجر إلى عاتق المستأجر يرجع إلى خصوصية عقد الاعتماد الإيجاري في أن مآل ملكية الأصل المؤجر تنتقل إلى المستأجر في نهاية العقد، فليس هناك ما يمنع من تحمله تبعات الملكية منذ بدء انتفاعه بالأصل، فالمستفيد لم يحرم ابتداءً إلا من أجل تمتع المؤجر بضمان فعال ضد مخاطر إعساره⁽²⁾.

إضافة إلى ذلك تدخل شركة الاعتماد الإيجاري في عملية الاعتماد الإيجاري باعتبارها مؤجراً للأصول، وممارستها في إطار ذلك نشاطاً مالياً بحتاً، يجعلها لا تهتم بالجوانب التقنية للأصل بما فيها أعباء الصيانة الضرورية⁽³⁾.

¹- فايز نعيم رضوان، مرجع سابق، ص205، كذلك هاني محمد دويدار، النظام القانوني، مرجع سابق، ص412.

²- كهيبة أيت ساعد، اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، مرجع سابق، ص54-55.

³- نفس المرجع، ص55.

ثالثاً: الإلتزام بالتأمين:

الأصل وفقاً للقواعد العامة إذا هلكَت الأموال المؤجرة كلها بفعل القوة القاهرة أو بسبب لا يد للمستأجر فيه، فإنّها تَهلك على مالكيها، ويترتب على ذلك فسخ العقد إذا كان الهلاك كلياً⁽¹⁾، أما إذا كان جزئياً و أصبحت العين المؤجرة لا تصلح للاستعمال الذي أعدت له، ولم يَقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة للحالة التي كانت عليها، يمكن للمستأجر طلب إنقاص بدل الإيجار أو فسخ العقد⁽²⁾.

لكن ما يميز عقد الاعتماد الإيجاري عن عقد الإيجار العادي، هو تحميل المستأجر كافة المخاطر المتعلقة بالأصل المؤجر وتحميله تبعية هلاك هذا الأصل في كل الأحوال، باستثناء الهلاك الذي يرجع إلى المؤجر، لذلك تفرض عقود الاعتماد الإيجاري على المستفيد التزاماً بتأمين الأصل المؤجر وذلك بموجب المادة 34 من الأمر 96-09 التي تنص على أنه: "يمكن أن يضع عقد الاعتماد الإيجاري أيضاً على عاتق المستأجر التزام تأمين الأصل المؤجر على حسابه، ضد مخاطر الإلتلاف الكلي أو الجزئي والتي تحد أو تمنع الاستعمال المتفق عليه".

رابعاً: الإلتزام بالامتناع عن بعض التصرفات المتعلقة بالأشياء محل العقد

إنّ عقد الاعتماد الإيجاري من العقود التي تبنى وتؤسس على الإعتبار الشخصي⁽³⁾، فشركة الإعتداد الإيجاري لا تتعاقد مع المشروع المستفيد إلاّ بعد التأكد من قدرته على الوفاء بالإلتزامه ويترتب على ذلك: 1- امتناع المستفيد عن التصرف بنقل ملكية الأصول المؤجرة إلى الغير، و 2- الإلتزام بعدم إيجار الأصول من الباطن.

1- إمتناع المستفيد عن التصرف بنقل ملكية الأصول إلى الغير: تظل شركة الاعتماد الإيجاري محتفظة بملكية الأشياء المؤجرة طيلة مدة الإيجار⁽⁴⁾ إلى غاية يوم الأداء الفعلي للقيمة المتبقية من طرف المستأجر، فيمنع على هذا الأخير أن يتصرف في الأصول المؤجرة

1- أحمد صخر الخصاصنة، مرجع سابق، ص203.

2- المادة 481 من القانون المدني الجزائري.

3- فايز نعيم رضوان، مرجع سابق، ص208.

4 -El Mokhtar Bey et Christian Gavalda, op.cit, p54.

بالبيع أو التبرع أو أن يرتب عليها حقا عينيا للغير⁽¹⁾، وذلك لأن حيازته لتلك الأصول هي حيازة عرضية بصفته مستأجرا لها، ويترتب على ذلك أنه لو أبرم المستأجر أي تصرف في هذا المال المؤجر أو رتب عليه حق عيني للغير يكون باطلاً⁽²⁾.

و ما تجدر الإشارة إليه، أن مخالفة المستأجر لهذا الشرط لا ينجر عنه فسخ العقد، إلا إذا نص على هذا الجزاء صراحة في العقد، ومع ذلك يمكن للمؤجر أن يطلب التعويض عن ذلك⁽³⁾.

2- الإيجار من الباطن: نصت المادة 505 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: "لا يجوز للمستأجر التنازل عن حقه في الإيجار أو يجري إيجارا من الباطن دون موافقة المؤجر كتابيا ما لم يوجد نص قانوني يقضي بخلاف ذلك".

فإذا قام المستأجر بتأجير الأصل كله أو بعضه إلى شخص آخر دون موافقة المؤجر، كان هذا التصرف غير جائز ويترتب على هذا الموافقة أو الإجازة، حلول المستأجر الجديد محل المستأجر الأصلي في جميع الحقوق والالتزامات بالقدر الذي كان ملتزما به المستأجر الأول.

ومن هنا، ونظرا لأن عقد الاعتماد الإيجاري من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي، والتي تكون فيها شخصية المستأجر ذات اعتبار، نص المشرع صراحة، على عدم جواز تنازل المستأجر عن الإيجار للغير أو تأجيره من الباطن في المادة 10/39 من الأمر 96-09 سالف الذكر التي تنص على أنه: "الالتزام بعدم التنازل عن حقه في الانتفاع وعدم إعادة تأجير الأصل دون موافقة صريحة من المؤجر".

¹- فايز نعيم رضوان، مرجع سابق، ص209.

²- المرجع نفسه، ص 209.

³- أحمد صخر الخصاونة، مرجع سابق، ص ص215-216.

الفرع الثالث

التزامات المستفيد بالمسؤولية المدنية

إنّ الدور التمويلي الذي تلعبه شركة الاعتماد الإيجاري هو الباعث الحقيقي إلى تعمد بقائها بعيدة عن تحمل أية مسؤولية تنشأ من جراء الانتفاع بالأصل، فلا تتحمل أي ضرر قد يلحقه هذا الأصل بالغير. باعتبار أن حيازة الأصل تكون في يد المستأجر⁽¹⁾، فإنّه يفترض أن يتحمل كل مسؤولية عن الأضرار التي يسببها هذا الأصل للغير، وبالمقابل تعفى شركات الاعتماد الإيجاري منها، رغم كونها مالكة، وهو ما كرسته المواد 02/17، 18، 40 من الأمر 96-09 سالف الذكر.

يتبين من هذه المواد أن المشرع الجزائري قد ألقى على عاتق المستأجر المسؤولية الناجمة عن هلاك الأموال موضوع عقد الاعتماد الإيجاري، وأكثر من هذا فقد أوقع هذه المسؤولية على عاتق المستأجر حتى ولو لم يرتكب أي خطأ وكان الهلاك لسبب خارج عن إرادته، وبالتالي يبقى المستأجر ملزماً بجميع الإلتزامات التي ارتبط بها إتجاه المؤجر بموجب عقد الاعتماد الإيجاري، فلا يستطيع التوقف عن دفع بدلات الإيجار بسبب عدم إستفادته من المال موضوع العقد، كما يلتزم بالتعويض على المؤجر عن ذلك الهلاك⁽²⁾.

ويسري تحمل المستأجر لمخاطر هلاك الموال المؤجرة سواء كان الهلاك كلياً أو جزئياً، فلا يستطيع المستأجر في حالة الهلاك الجزئي للمال المؤجر أن يطلب تخفيض بدل الإيجار بنسبة الهلاك الحاصل لذلك المال.

¹- كهيئة أيت ساعد، إختلال توازن الإلتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، مرجع سابق، ص56.

²- أمال بن بريح، مرجع سابق، ص205.

الفرع الرابع

الإلتزام برد الأموال المؤجرة

طبقا للقواعد العامة في عقد الإيجار⁽¹⁾، يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية مدة عقد الإيجار⁽²⁾، بالحالة التي تسلمها، إلا ما قد أصاب العين من هلاك أو فساد لسبب لا يد له فيه، فإذا لم يقد بذلك دون مبرر قانوني، كان ملزما بأن يدفع تعويضاً للمؤجر يراعي فيه القيمة الإيجارية للعين و ما أصاب هذه الأخيرة من ضرر.

وعليه عند نهاية مدة الإيجار المحددة في عقد الاعتماد الإيجاري دون اختيار المستأجر في الشراء، أو تجديد العقد لمدة أخرى، يلتزم المستأجر برد الأصل المؤجرة إلى مالكه⁽³⁾ على حالة اشتغال واستعمال توافق حالة أصل مما خل وحسب عمره الاقتصادي⁽⁴⁾.

ورغم أنّ هذا الإلتزام قرره القواعد العامة، إلا أنّ المشرع أعاد تأكيده في الفقرة الأخيرة من المادة 39 من الأمر 09-96 سالف الذكر ويرجع ذلك للخصوصية التي يمتاز بها عقد الاعتماد الإيجاري التي تقضي وضع أحكام خاصة بهذا العقد⁽⁵⁾، لذا نصت المادة 16 من الأمر سالف الذكر على ضرورة رد الأشياء المؤجرة إلى شركة الاعتماد الإيجاري إذا لم يبدي المستأجر رغبته في شراء الأصل.

1- المادة 502 من القانون المدني الجزائري.

2- فايز نعيم رضوان، مرجع سابق، ص212.

3- El Mokhtar Bey et Christian Gavalda, op.cit, pp22-23.

4- المادة 36 من الأمر 09-96، سالف الذكر.

5- الدراجي خدروش، مرجع سابق، ص146.

الفصل الثاني

عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات وسيلة لتمويل الإستثمارات

يقوم النشاط الإقتصادي على أساس إستخدام و تدوير الأموال سواء على مستوى إنشاء المشاريع أو تجميع و توسيع المشاريع الموجودة أصلا، وبالتالي السماح بالنمو الإقتصادي، وتهدف كل المؤسسات الإقتصادية وخاصة الصغيرة و المتوسطة منها إلى التأقلم مع ظروف السوق و المنافسة ، ولتحقيق ذلك فإنها مجبرة على الإستثمار لتنمية نشاطاتها أو تجديد وسائلها الإنتاجية ، سواء بسبب تقادم تلك الوسائل أو بسبب عدم مجاراتها للتقدم التكنولوجي، و عليه فإنه من الناحية الإقتصادية تلك المؤسسات بحاجة إلى تمويل .

و يتوفر التمويل بأشكال مختلفة ومتنوعة و من مصادر متعددة، فهناك التمويل الداخلي و الذي يعتمد على قدرة المؤسسة على التمويل الذاتي من جهة، و التمويل الخارجي و الذي تحصل عليه من البنوك و المؤسسات المالية من جهة أخرى.

لكنّ التمويل الذاتي غالبا ما يكون ضعيفا و غير كافي بالنسبة للمؤسسات الإقتصادية نتيجة لصغر حجمها و ضعف قدراتها المالية، ولهذا تضطر للجوء إلى مصادر خارجية لدعم مشاريعها الإستثمارية، مثل التمويل من البنوك التجارية و المؤسسات المالية، إلا أنّ هذا الأخير كذلك يتطلب شروطا صعبة، و يحتاج إلى تكاليف مرتفعة الأمر الذي دفع إلى إستعمال تقنية الاعتماد الإيجاري للتقليل من التكاليف من جهة، و ما تحقّقه هذه التقنية من أهمية في تمويل الإستثمارات (المبحث الأول)، و هو ما يظهر من خلال إستعمال الجائر لهذه التقنية في ميادين متعددة رغم وجود بعض الصعوبات التي تعرقل تنفيذه في الواقع (المبحث الثاني).

المبحث الأول

أهمية الاعتماد الإيجاري في تمويل الإستثمارات

إنّ التحول الاقتصادي الذي عرفته السياسة الاقتصادية في الجزائر في أواخر القرن العشرين، أفرزت تغييرات هامة خاصة في هياكل الاقتصاد الذي أحدث تطورا ملحوظا من ناحية الاستثمار وذلك باعتماده على طريقة تمويل حديثة وهي طريقة الاعتماد الإيجاري⁽¹⁾.

ولقد كانت بداية قيام سوق الاعتماد الإيجاري في الجزائر متواضعة و محتشمة في بداية التسعينات وهذا راجع إلى الفراغ القانوني في تلك الفترة، ولكن هذا السوق بدأ يعرف ازدهارا وتطورا ملحوظا في الوقت الحالي، وما يظهر من خلال الأهمية التي يحققها بالنسبة للإقتصاد الوطني (المطلب الأول)، وتلك التي يحققها بالنسبة للمستأجر (المطلب الثاني)، وكذلك التي يحققها بالنسبة للمؤجر (المطلب الثالث).

المطلب الأول

أهمية الاعتماد الإيجاري بالنسبة للاقتصاد الوطني

يعتبر الاعتماد الإيجاري وسيلة حديثة و محفزة بالنسبة للمستثمرين الاقتصاديين، وذلك من أجل تحقيق استثماراتهم من جهة، ومن أجل إنعاش و تحريك عجلة الاقتصاد من جهة ثانية، وهو ما يظهر من خلال مساهمته في التنمية الاقتصادية (الفرع الأول)، والتقليل من التضخم (الفرع الثاني)، ودعم المؤسسات الاقتصادية الصغيرة والمتوسطة (الفرع الثالث)، كما يساعد في حل مشاكل الشركات المتعثرة (الفرع الرابع).

¹ - محمد زيدان، الهياكل و الآليات الداعمة لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد السابع، الجزائر، 2009، ص 121.

الفرع الأول

المساهمة في التنمية الإقتصادية

يؤدي تعدد وتنوع البدائل التمويلية إلى خلق نوع من المنافسة بين المشاريع الاقتصادية، مما يترتب عن ذلك تنوع المنتجات على مستوى السوق الداخلية، مما يؤثر على مستوى الأسعار وكذلك من ناحية خلق فرص العمل والتشغيل وهذا ما يحقق الزيادة في الإنتاج⁽¹⁾، بالإضافة إلى هذا فتقنية الاعتماد الإيجاري توفر للمتعاملين الاقتصاديين فرص لتطوير قدراتهم من أجل تحسين الإنتاج والرفع من الإنتاجية، وذلك من خلال حصولهم على تمويل مرن وكامل لدعم مشاريعهم و التي تساهم بشكل مباشر وفعال في تطوير وتنمية الإقتصاد الوطني، عن طريق دعم القطاعات الحساسة كالقطاع الزراعي و القطاع الصناعي والقطاع السياحي والقطاع الصحي، فعملية الإنعاش الإقتصادي والتنمية الإقتصادية في الجزائر تشهد نهوضا ملحوظا من ناحية الكفاية الإنتاجية و الناحية التنظيمية⁽²⁾.

الفرع الثاني

التقليل من التضخم

إنّ عملية الاعتماد الإيجاري هي عملية ضابطة للحركة الإقتصادية وذلك عن طريق تمويلها للمشاريع الإستثمارية و التقليل من أثر التضخم الذي قد يطرأ عليها و التي تأثر على تكلفة عمليات التوسع أو إنشاء مشاريع جديدة.

فالإعتماد الإيجاري يقضي على فترات الانتظار التي تحتاج إليها المشاريع الإقتصادية، لتدبير المستحقات من السيولة التي قد تلجأ فيها إلى طرح أسهم جديدة للبيع من أجل الزيادة في رأسمال والذي يؤثر على تكلفة التوسعات المقرر إجرائها. وهو ما يفسر

1 - محمود فهمي، التأجير التمويلي الجوانب القانونية و المحاسبية و التنظيمية، دار النهضة العربية، القاهرة 1997، ص 62.

2 - مصطفى المقدم، (التمويل عن طريق الإعتماد الإيجاري كإستراتيجية لتغيير العمل المصرفي)، المؤتمر العالمي الرابع، جامعة فيلادلفيا، يومي 15 و 16 مارس 2005.

إعتماد تقنية الإعتماد الإيجاري كعامل ثابت وضابط للإستثمار خلال فترة الأزمات الاقتصادية⁽¹⁾.

الفرع الثالث

دعم المؤسسات الاقتصادية الصغيرة و المتوسطة

يعد الاعتماد الإيجاري قمة التطور القانوني للصيغ الاقتصادية و التمويلية⁽²⁾ في السوق الجزائرية، فالى جانب طرق التمويل التقليدية يعتبر تقنية بديلة لدعم وتطوير المؤسسات الاقتصادية، حيث يساهم في تمويل وإنشاء المؤسسات وتكوينها وتطويرها، كما يوفر لها الأجهزة والأدوات و المنشآت و المباني. ومنح المؤسسات الصغيرة التي لا تملك الأموال الكافية لإنشاء مشاريعها، أصولاً رأسمالية سواءاً لإنشاء المزيد من المشاريع الإنتاجية في الدولة أو توسيع و تجديد مشروعات قائمة بحكم أنها تقدم تمويل بنسبة 100% للأصول محل العقد، وتمنح إمكانية توفير الموارد المالية دون المساس باستقلالها المالي، الأمر الذي ينعكس بالضرورة على إنتشار مؤسسات صغيرة و متوسطة في الوقت الحالي، فيساعد على القضاء على مشكل البطالة عن طريق خلق مناصب شغل للشباب، والذي يزيد بدوره من الإنتاج القومي⁽³⁾.

كما يكون محفزاً ودافعاً لتنمية الإقتصاد الوطني في كل القطاعات الاقتصادية التي لا تستطيع تجهيز نفسها، نذكر في هذا الشأن في تنمية الفلاحة الجزائرية، فاستخدام الاعتماد الإيجاري ينمي المؤسسة الفلاحية وينعش المستثمرات الفلاحية عن طريق تقديم معدات وآلات فلاحية، لأنّ مؤسسة الإعتماد الإيجاري تقدم تجهيزات و ليس سيولة نقدية وتبقى مالكة للتجهيزات، و تخفف الضغط على المؤسسات الفلاحية لرد القروض الاستثمارية الكلاسيكية.

1 - ربيعة صبايحي، الخصوصية بنقل ملكية المؤسسات العامة الاقتصادية، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص القانون، تيزي وزو، سنة 2009، ص36.

2 - نجوى ابراهيم البدالي، مرجع سابق، ص 30.

3 - عيسى بخيت، مرجع سابق، ص 13.

الفرع الرابع

حل مشاكل الشركات المتعثرة

الشركات المتعثرة هي الشركات التي تعاني من نقص وإنعدام السيولة، وهو ما يؤدي إلى تراكم الديون عليها، وبالتالي يحدث إنعدام التوازن، فيما يدخلها في أزمة التمويل لمشاريعها⁽¹⁾، وذلك بسبب التقدم التكنولوجي المستمر وكثرة الاختراعات في مجال الآلات الجديدة و التي تدعم صناعاتها نظراً لتكلفتها المرتفعة، فعملية الاعتماد الإيجاري تسمح لها بمواكبة التكنولوجيا والنهوض بإقتصادها و ذلك بمدّها بأجهزة متطورة⁽²⁾، و يتم إنعاش هذه المؤسسات بإعادة تأهيلها ومواكبتها بأصول تتوافق مع التقدم التكنولوجي، حيث يساهم بشكل مباشر في إرتفاع و تطوير الصناعة إلى مستوى الصناعات العالمية مما يساهم في رفع الصادرات إلى الخارج. كما تعطي هذه الآلية فرصة للمؤسسات التي وصلت إلى سقوف عالية من المديونية⁽³⁾، والتي لها عجز في الخزينة لاكتساب أصل جديد لمواجهة احتياجات الاستغلال بدون مساهمة مالية أوليّة.

المطلب الثاني

أهمية الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمستأجر

يترتب على الاعتماد الإيجاري بصفة آلية لتمويل المؤسسات الإنتاجية في مختلف النشاط الاقتصادي العديد من المزايا التي تجعله يتوقف على طرق التمويل التقليدية، و تكمن هذه المزايا بالنسبة للمستفيد المستأجر، في تغطية الإستثمار بالكامل (الفرع الأول)، والسرعة و المرونة في التمويل (الفرع الثاني)، كما تحسن من صورة ميزانيته (الفرع الثالث)،

1 - ربيعة صبايحي، مرجع سابق، ص 36.

2 - عيسى بخيت، مرجع سابق، ص 36.

3 - السعيد بربيش، المؤسسات الصغيرة و المتوسطة الصناعية الخاصة في الجزائر ودورها ومكانتها في الاقتصاد الوطني، مجلة أفاق، عدد 05، مارس 2001.

وتمول الإستثمار نفسه بطريقة ديناميكية (الفرع الرابع)، وكذلك يتم التخلص من قيود الإقتراض (الفرع الخامس).

الفرع الأول

تغطية الاستثمار بالكامل

يعتبر ضمان إمتلاك الأصل من طرف شركة الاعتماد الإيجاري، أكبر عنصر ساهم في نجاح هذه العملية، فمقابل هذا التملك يحصل المشروع المستفيد (المستأجر) على تمويل يغطي المبلغ المراد استثماره بالكامل أي بنسبة 100 % من قيمة تلك الأصول مع احتساب كل الرسوم⁽¹⁾ ، دون أن يلتزم المستأجر بأداء دفعات مبدئية⁽²⁾.

على عكس القروض التقليدية، حيث أن البنوك تشترط تقديم ضمان كاف، وغالبا لا تمنح المستفيد القرض المطلوب بكامل قيمة الضمان المقدم منه، وإنما تحتفظ بنسبة من قيمة هذا الضمان تعادل عادة نسبة 25 % من القرض⁽³⁾، وكما تطلب مساهمة مبدئية بقيمة 20 % إلى 30 %.

الفرع الثاني

سرعة ومرونة التمويل

يتسم الإعتماد الإيجاري بالمرونة إذ يسمح للمستأجر بإختيار ما يحتاج إليه من أصول إنتاجية تتفق مع طبيعة نشاطه بالمواصفات التي يحددها بكامل حريته، وبما أن مؤسسات الاعتماد الإيجاري متخصصة في مجال تمويل الحصول على عقارات ذات الإستخدام المهني هوما يجعلها بدراية كاملة بأسواق تلك الأصول، بالإضافة إلى بقاء ملكية هذه الأصول تابعة لها. وهو ما يشكل ضمانا أساسيا لها، فإن كل ذلك يجعل من ردها على طلبات التمويل بسرعة أكبر⁽⁴⁾، وكذلك ما تتمتع به من خبرة واسعة و قدرة على السداد الفوري

¹- El Mokhtar Bey et Christian Gavalda, op.cit, P9.

²- Mario Giovanoli, le crédit-bail (leasing) en Europe, développement et nature juridique, librairies techniques, Paris, 1980, P33.

³ - علي سيد قاسم، مرجع سابق، ص13.

⁴ - خالد طالبي، مرجع سابق، ص 120.

بقيمة الصفقة مما يمكنها في النهاية من الحصول على أنسب الأسعار، فتقل بالتالي نفقة التمويل و من ثم تنخفض أقساط الأجرة التي يلتزم المستفيد بسدادها⁽¹⁾.

الفرع الثالث

التحسين من صورة ميزانية المستأجر

لا تتغير توازنات الميزانية للمؤسسة المستأجرة في الاعتماد الإيجاري، مقارنة بالإقتراض من أجل شراء الأصل، نظرا لأنّ الأعباء التي تترتب على الإستئجار لا تظهر في جانب الخصوم من الميزانية⁽²⁾، رغم تشغيل الأصول، وبالتالي لا تظهر القيمة الإيجارية في شكل ديون عليها وإنّما في شكل تكلفة إنتاج حيث يتم قيدها في حساب الأرباح والخسائر كمصروفات⁽³⁾، ونتيجة لذلك فإنّ قدرة المؤسسة على الإقتراض متوسطة وطويلة الأجل تبقى محافظة على مستواها، حتى لو كانت الالتزامات المترتبة على الاعتماد الإيجاري تظهر صراحة في ملحق الميزانية⁽⁴⁾.

الفرع الرابع

تمويل الإستثمار نفسه بطريقة ديناميكية

يمكن الطابع الأصل لتقنية الاعتماد الإيجاري في هيكلته الديناميكية للتمويل و المبنية على فكرة أنّ الإستثمار الإنتاجي يمكن أن يمول من خلال العائد الناتج الذي تحصلت عليه المؤسسة من استخدامه أي أنّ الإستثمارات تمول نفسها بنفسها⁽⁵⁾. بمعنى أنّ الأقساط الإيجارية تسدد من العائد الناتج من إستغلال الإستثمارات المنجزة بفضلها.

1 - علي سيد قاسم، مرجع سابق، ص 21.

2 - علي سيد قاسم، نفس المرجع، ص 13.

3 - نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص 35.

4 - خالد طالبي، مرجع سابق، ص 124.

5 - علي سيد قاسم، مرجع سابق، ص 18.

وبالتالي فإن الاعتماد الإيجاري يخضع للواقع والاحتمية الاقتصادية والتي من خلالها يقوم الأصل بتوليد الإيرادات اللازمة لتسديد قيمته عبر القيمة المضافة التي يحققها خلال مدة الحياة الاقتصادية للأصل لاستعماله حسب ما أتفق عليه⁽¹⁾.

الفرع الخامس

التخلص من قيود الاقتراض

على عكس الاقتراض بغرض شراء أصل ما، فإن استئجار الأصل لا يعطي الحق للمؤجر في أن يضع قيودا على قرارات الإدارة بشأن الحصول على قروض مستقبلية، أو بشأن إجراء توزيع أرباح أو استثمار المزيد في أصول ثابتة⁽²⁾، ويرجع هذا بالطبع إلى أنه في حالة الإفلاس يظل من حق المؤسسة المؤجرة استرداد الأصل، كما قد تلجأ المؤسسات الاقتصادية إلى اتخاذ قرار التمويل بالاستئجار بهدف توفير الموارد المتاحة لاستخدامات أخرى، يصعب تمويلها بقروض بنكية⁽³⁾.

و من المؤكد، أنّ هذه النقطة تجذب المؤسسات الصغيرة و المتوسطة التي تبحث عن استقلالية أكبر في التسيير، نظراً لكون معظم المؤسسات هي مؤسسات خاصة وعائلية، ولا تحبذ التدخل الخارجي في شؤون الإدارة ولا فرض قيود على تسييرها المالي لها، كما أن ضعف التمويل الذاتي في هذه المؤسسات يجعلها تحاول توفير الأموال المتاحة لديها وتقتصد في استعمالها و توجيهها لاستخدامات أكثر أهمية و حساسية بالنسبة للمؤسسة⁽⁴⁾.

1 - فايز نعيم رضوان، مرجع سابق، ص 124.

2 - عاشور كتوش و عبد الغني حريري، مداخلة بعنوان (التمويل بالإنتمان الإيجاري الإكتتاب في عقود و تقييمه-دراسة حالة الجزائر-)، الملتقى الدولي حول: سياسات التمويل وأثارها على الإقتصاديات والمؤسسات، دراسة حالة الجزائر و الدول النامية، بسكرة، يومي 21-22 نوفمبر 2006، ص 16.

3 - السعيد برييش، مرجع سابق، ص 11.

4 - خالد طالبي، مرجع سابق، ص 122.

المطلب الثالث

أهمية الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمؤجر

إنّ الإطار القانوني للاعتماد الإيجاري لا يكفي إلّا إذا صاحبه إعفاءات ضريبية وجمركية من أجل تشجيع ودعم الشركات التي تعمل في هذا مجال (1)، لذا نجد أن الحكومة الجزائرية قد اتخذت عدة إجراءات ومزايا تظهر في التأمين ضد عجز المستأجر على السداد (الفرع الأول)، و تحقيق مزايا ضريبية (الفرع الثاني)، وتحقيق نسب مردودية عالية (الفرع الثالث)، كما تعفيها من تبعات الهلاك و الأضرار الناجمة عن الأصل المؤجر (الفرع الرابع).

الفرع الأول

تأمين ضد عجز المستفيد (المستأجر) على السداد

يساعد الاعتماد الإيجاري الشركة المؤجرة على استثمار أموالها بفوائد مناسبة مع ضمان كاف، متمثل في حق الملكية (2)، إذ أن الشركة المؤجرة تظل محتفظة بملكيتها للأصول المؤجرة طوال مدة عقد الاعتماد الإيجاري كضمان لاسترجاع رأسمالها المستثمر في تمويل مشروع المستفيد (المستأجر) (3)، مما يجنبها خطر إفلاس المدين، حيث أن الأصول المؤجرة لا تدخل في تغطية المستأجر لأنه ليس مالكها وإنما حيازته لتلك الأصول تكون بصفته مستأجر فقط (4).

ومن هذا المنظور، فإن وضعية المؤجر تكون أكثر اطمئناناً من وضعية بنك يقوم بإقراض مبالغ لمؤسسات تقوم بإستخدامها في تمويل شراء أصول إنتاجية معينة، فبدل أن تظهر المؤسسة المؤجرة كدائنة للمؤسسة المستأجرة، والتي غالباً ما تكون قد قدمت ضمانات

²-فضيلة كولوغلي، الاعتماد الإيجاري: آلية بديلة لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون التنمية الوطنية، تيزي وزو، 2012، ص67.

² - Mario Giovanoli, op.cit, p 38.

³ - El Mokhtar Bey et Christian Gavalda, op.cit , p 10.

⁴ - نجوى ابراهيم البدالي، مرجع سابق، ص38.

حقيقية لمؤسسة الاعتماد الإيجاري، فإن المؤجر يُفَعِّل حقه في الملكية بغرض استعادة الأصل في حالة عجز عن السداد من الطرف الأخير⁽¹⁾.

الفرع الثاني

تحقيق مزايا ضريبية

قد تحقق مؤسسات الاعتماد الإيجاري عدة مزايا و وفرات ضريبية نتيجة اعتمادها على هذه التقنية، فلو كان التسجيل المحاسبي للاعتماد الإيجاري يخضع للاعتبار القانوني، فإن كون المؤسسة المؤجرة مالكة للأصل يمنحها حق حساب الإهلاكات الجبائية للأصل الممول، كما أنه في معظم الحالات يسمح للمؤسسة المؤجرة كذلك باستخدام طريقة الإهلاك المتناقص التي تساعد على الإنقاص من القاعدة الخاضعة للضريبة في السنوات الأولى⁽²⁾. وإضافة إلى ذلك، اتخذت الحكومة الجزائرية عدة إجراءات جبائية وإعفاءات ضريبية وجمركية من أجل تشجيع وتحفيز هذه الشركات، منها :

- فترة التخفيض للممتلكات غير المنقولة تعادل فترة عقد الاعتماد الإيجاري⁽³⁾.
- الإعفاء من الرسم على القيمة المضافة لعمليات الاقتناء التي قامت بها البنوك والمؤسسات المالية في إطار عمليات الاعتماد الإيجاري.
- الإعفاء من رسوم التسجيل في عمليات نقل التجهيزات أو الأملاك المهنية التي أعيد التنازل عنها من طريق الاعتماد الإيجاري لفائدة المستفيد منها عند رفع خيار الشراء من طرف هذا الأخير⁽⁴⁾.

¹ - Chantal Bruneau, le crédit –bail mobilier, la location de longue durée et la location avec option d'achat, banque éditeur, paris 1999, p32.

² - خالد طالبي، مرجع سابق، ص 127.

³ - قانون رقم 12-01، المؤرخ في 19 جولية 2001، متضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2001، الجريدة الرسمية عدد 38، صادر في 21 جولية 2001.

⁴ - قانون رقم 12-07، المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، متضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية عدد 82، صادر في 31 ديسمبر 2007.

الفرع الثالث

تحقيق نسب مردودية عالية

يمكن أن تحقق مؤسسات الاعتماد الإيجاري نسب مردودية مرتفعة نتيجة الأقساط الإيجارية المدفوعة من طرف المستأجر والتي تكون بمستوى مرتفع⁽¹⁾، حيث يتم تحديد قيمة الأجرة على ضوء التكاليف التي تكبدتها المؤسسة المؤجرة لإتمام الصفقة، والفائدة المستحقة من هذه المبالغ، وهامش ربح للمؤجر وهو هامش مرتفع بالمقارنة بعمليات الائتمان الأخرى⁽²⁾، وذلك لأن شركات الاعتماد الإيجاري لا تخضع للقواعد الخاصة بالفوائد والعمولات التي تخضع لها البنوك التجارية عند منح الائتمان، لذلك يجوز الاتفاق على أن تكون الفوائد تزيد عن الحد الأقصى المقرر من البنك المركزي⁽³⁾.

الفرع رابع

عدم تحمل تبعات الهلاك و الأضرار الناجمة عن الأصل المؤجر

تلعب شركة الاعتماد الإيجاري دور الوسيط المالي الذي يقتصر على تمويل مشروع المستفيد بدفع ثمن شراء الأصول الإنتاجية ومصاريف إتمام الصفقة مقابل التزام المستأجر بدفع القيمة الإيجارية⁽⁴⁾، فإنها بذلك تتحلل من تبعة هلاك الأصل وتتعدى من المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار الناتجة عن الأصول المؤجرة التي هي في حيازة المستأجر. كما أنها بمقتضى شروط تدرج في العقد المبرم مع المستأجر تتخلص من الالتزامات التي يفرضها عقد الإيجار على المؤجر ولاسيما الالتزام بضمان العيوب الخفية، فهي لا تتحمل إذن إلا المخاطر المترتبة بعملية الائتمان وحدها وأهمها خطر إعسار المدين⁽⁵⁾.

¹ -Chantal Bruneau, op.cit, p32.

² - علي سيد قاسم، مرجع سابق، ص 24.

³ - خالد طالبي، مرجع سابق، ص 126

⁴ - نجوى ابراهيم البدالي، مرجع سابق، ص39.

⁵ -Mario Giovanoli, op.cit, p30

وبالإضافة إلى ذلك، وبما أنّ عملية الاعتماد الإيجاري من حيث الواقع تُدخل طرف ثالث وهو المورد أو المنتج الذي يبيع الأصول الإنتاجية محل عقد الاعتماد الإيجاري، فإنّ مزايا هذه العملية لا تقتصر فقط على طرفيه وإنما تشمل المورد (المقاول أو البائع). يحقق معظم الموردين مزايا عديدة من تقنية الاعتماد الإيجاري حيث تستعمل هذه التقنية من طرف صنّاع وموردي مختلف أنواع العتاد بغرض ترقية مبيعاتهم، ويسمح الاعتماد الإيجاري بتقديم بديل عن البيع بالتقسيط الذي يتعرض فيه البائع لخطر عدم استرداد ما تبقى من الثمن في حالة إعسار أو إفلاس المشتري، حيث أن الاعتماد الإيجاري يتيح للبائع فرصة التخلص من مخزونه السلعي مع الحصول على الثمن فوراً⁽¹⁾.

إنّ تقديم تمويل مصاحب للعتاد يشجع نمو و ترقية المبيعات، و لهذا السبب نجد أن هناك انتشارا واسعا للشراكات بين الصناع والماليين، فيستطيع المورد أو البائع إعداد طلب الحصول على الاعتماد الإيجاري بنفسه و تقديمه للمؤسسة المالية المتخصصة، بحيث أن هذه الصيغة توفر ميزة للمورد، الذي ليس عليه تحريك أموال لذلك، وبالذهاب بعيدا فإن بعض الموردين قاموا بتأسيس فروع مشترك للاعتماد الإيجاري مع مؤسسات مالية أخرى مما يُمكن الموردين من الاستفادة من خبرة مؤسسات الائتمان في تمويل العمليات التجارية، وقام موردين آخرون بتأسيس شركاتهم الخاصة بالتمويل عن طريق تقنية الاعتماد الإيجاري، و التي يتحكمون فيها بصفة مطلقة. و تخضع لكل الالتزامات و القواعد المطبقة على المؤسسات المالية⁽²⁾.

المبحث الثاني

واقع الاعتماد الإيجاري في الجزائر

نظراً للمزايا و الخصائص الإيجابية للاعتماد الإيجاري من الناحية الإقتصادية لم يقف متخذي القرار في الجزائر دون إدخال هذه التقنية في نظام تمويل المؤسسات الوطنية، وتم ذلك في بداية التسعينات بقانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد و القرض، ويليه بعد ذلك الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، هذا الأخير يعد من القوانين و الأطر التشريعية و

1 - نجوى ابراهيم البدالي، مرجع سابق، ص 42.

2 - فضيلة كولوغلي، مرجع سابق، ص 93. أنظر أيضاً : Chantal Bruneau, op.cit, p 33.

التنظيمية التي تحكم صيغة الاعتماد الإيجاري في الجزائر. أما النظام 96-06 سالف الذكر، فقد جاء بكيفية تأسيس شركات التأجير وشروط اعتمادها، مما أدى إلى تأسيس شركات متخصصة في عمليات الاعتماد الإيجاري (المطلب الأول). فرغم حداثة هذه الطريقة، إلا أنها تسجل توسعاً سريعاً في الاستعمال لإقدام المستثمرين إليها بالنظر إلى المزايا العديدة التي تقدمها لهم، إلا أنها تشيها بعض الصعوبات والعقبات (المطلب الثاني)، مما يتطلب إجتهد دائم و متواصل لإزالة هذه العقبات و الغموض لإيجاد حلول وعوامل محفزة للإرتقاء بالاعتماد الإيجاري (المطلب الثالث).

المطلب الأول

تأسيس شركات مختصة بالاعتماد الإيجاري

أخضع المشرع الجزائري ، بعد صدور قانون النقد والقرض رقم 90-10⁽¹⁾ ، عمليات الاعتماد الإيجاري للنظام الخاص بالبنوك والمؤسسات المالية التي تعمل في مجال المال والإئتمان⁽²⁾ ، بإعتبار أنّ هذه العملية شكل من أشكال القرض⁽³⁾. وفي سنة 1996 وضع لها تنظيمًا خاصًا بها بموجب الأمر 96-09 سابق الذكر، الذي اعتبره عملية مالية وتجارية، كما إستحدث شركات مختصة في الاعتماد الإيجاري وحدد كفاءات تأسيسها بموجب النظام رقم 96-06 سابق الذكر، لغرض تمويل المشاريع الإقتصادية للمتعاملين الإقتصاديين والتجاربيين عن طريق تمويل إقتناء الأصول.

وأهم هذه الشركات في الجزائر هي : الشركة العربية للإيجار المالي (الفرع الأول) ، شركة قرض الإيجار الجزائرية السعودية (الفرع الثاني) ، الشركة الجزائرية لقرض إيجار

1 - قانون 90-10، مؤرخ في 14 أفريل 1990، يتعلق بالنقد و القرض، جريدة رسمية عدد 16، صادر في 18 أفريل 1990.

تمت الإشارة إلى عملية الاعتماد الإيجاري قبل صدور الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري في المادة 02/112 من قانون 90-10 التي تنص: " يعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار بالشراء و لاسيما عمليات الاقتراض مع الإيجار".

2 - عثمان عبد الباقي وعطوي صادق، النظام القانوني لشركات الاعتماد الإيجاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، بجاية، 2015، ص 07.

3 - فضيلة كولوغلي، مرجع سابق، ص 69.

المنقولات (الفرع الثالث) ، الشركة العالمية للاستثمار المساهمة و التوظيف (الفرع الرابع) و المغاربية للإيجاري المالي (الفرع الخامس).

الفرع الأول

الشركة العربية للإيجار المالي

تأسست أول شركة خاصة متخصصة في الاعتماد الإيجاري في الجزائر في 10 أكتوبر 2001 ، وبدأت مزاوله نشاطها بعد حصولها على الاعتماد من بنك الجزائر⁽¹⁾ في 20 فيفري 2002 برأس مال إجتماعي يقدر بـ 758.000.000 دج و الذي يبلغ حاليًا 3.500.023.744 دج⁽²⁾ موزع على سبع مساهمين:

- بنك المؤسسة العربية المصرفية - الجزائر - 34 %.
- الشركة العربية للاستثمار 25 %
- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط 20 %.
- المؤسسة المالية الدولية 7 %
- مؤسسات أخرى 14 %⁽³⁾.

تهدف هذه المؤسسة إلى تطوير المؤسسات الاقتصادية الجزائرية بإستخدام التمويل المتوسط المدى بإنتهاج طريقة تسيير مثالية و فعالة، وهي تمنح قروضها للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة بنسبة هامشية لا تتعدى 05 % من مبلغ الأصل، وبالنسبة لمبلغ العقد فيجب أن لا يقل عن 15 مليون دج و لا يزيد عن 95 مليون دج من أجل الاستخدام الأمثل لموارد الشركة لفترة تمتد ما بين 4 إلى 5 سنوات⁽⁴⁾.

تقوم الشركة العربية للإيجار المالي بتمويل مختلف القطاعات الاقتصادية، وذلك فيما يلي:

- البناء: شاحنات، مقطورات، شبه مقطورات.

1 - مقرر رقم 02-02، مؤرخ في 20 فيفري 2002، يتضمن اعتماد الشركة العربية للقرض الإيجاري، جريدة رسمية عدد 72، صادر في 03 نوفمبر 2002.

2 - موقع الانترنت arableasing-dz.com ، أطلع يوم 2018/07/31 ، على الساعة 14.00.

3 - مفاتيح صالح، الطيب داودي، معارفي فريدة، (الصرفية الشاملة كمدخل لمواكبة مستجدات الصناعة المصرفية وتأهيل المصارف الجزائرية)، ورقة بحث مقدمة ضمن المؤتمر العالمي الثالث حول إدارة منظمات الأعمال: التحديات العالمية المعاصرة ، جامعة العلوم التطبيقية الخاصة، عمان، الأردن ، أيام: 27-29/04/2009 ، ص03.

4 - أحمد حميدي، مرجع سابق ، ص 93.

- الأشغال العمومية : حفارات، جرارات، مضخة الإسمنت المنقلة خلاطة....
 - النقل: سيارات نفعية و صناعية.
 - الصناعة التحويلية و الغذائية: معدات الرفع و المناولة الرافعة المتحركة، الرافعة الشوكية.
 - القطاع الطبي: مخابر تحليل وأشعة، عيادات الأسنان، سيارات إسعاف....⁽¹⁾
- تستعمل هذه الشركة الاعتماد الإيجاري بإعتباره وسيلة تمويل جديدة، قصيرة ومتوسطة المدى، بحيث تسمح للمؤسسات الصغيرة و المتوسطة بتأجير العقارات الثابتة والمنقولة ذات الاستعمال الصناعي، وقد تخصصت بشكل واضح في تمويل العقارات لفائدة مختلف المؤسسات، وفي هذا الصدد قامت الشركة بتمويل 125 مؤسسة بمبلغ يزيد 7800 مليون دينار⁽²⁾.

الفرع الثاني

شركة قرض الإيجاري الجزائرية السعودية

أنشئت هذه الشركة بمساهمة بنك الجزائر الخارجي في إطار تطوير أنشطته الجديدة، حيث وضع حيز التشغيل لصيغة تمويل جديدة و هي الاعتماد الإيجاري الدولي وذلك بإنشاء فرع يسمى شركة قرض الإيجار الجزائرية السعودية بمشاركة مجموعة البركة⁽³⁾.

تهدف هذه الشركة إلى تمويل الواردات بالعملة الصعبة كالتجهيزات الموجهة للاستثمار المهني للمتعاملين الاقتصاديين المقيمين في الجزائر⁽⁴⁾، و تتمثل هذه التجهيزات في :

- وسائل النقل : باخرات ، طائرات، سيارات للنقل البري أو الحديدي.
- تجهيزات المرافقة : حاويات ، رافعات ، جرارات....
- وسائل صناعية : تجهيزات خاصة تمثل كل أو جزء من سلسلة صناعية ، ماعاد المواد المستهلكة.

1 - عماد بوقلاشي و سميرة كسيرة، الاعتماد الإيجاري كبديل مستحدث لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر، المجلة الجزائرية للعلوم و السياسات الاقتصادية، العدد 05 ، الجزائر، 2014، ص 320.

2 - محمد زيدان، الهياكل والآليات الداعمة لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة بالجزائر، مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا، الشلف ، العدد 07، 2009 ، ص 131.

3 - محمد زيدان، مرجع سابق، ص 132

4 - أحمد حميدي، مرجع سابق، ص 92.

- تجهيزات طبية كبرى.
- وأهم مشروع تم تمويله من طرف هذه الشركة هو مشروع سونطراك أنبوب الغاز العابر لأوروبا⁽¹⁾.
- وللاستفادة من خدمات شركة قرض الإيجار الجزائرية السعودية، يتقدم المستفيد بطلب إلى شركة الاعتماد الإيجاري، مع إرفاقه بملف يتضمن المستندات التي تمكن الشركة من الإطلاع على البيانات والمعلومات الخاصة⁽²⁾ بالمركز المالي للمؤسسة الصغيرة والمتوسطة بتقدير السيولة النقدية لها، وكذا تقدير مدى بلوغ المستفيد حجم التشبع الائتماني للتأكد من إمكانيةها في مواجهة الأعباء المالية الناشئة عن العقد⁽³⁾.
- بعد موافقة شركة الإيجار بشروط التدخل التي يمكن أن تكون مقبولة و معلومة فيجب التعرف عن المعلومات التالية :
- **المبلغ :** يجب أن يكون مبلغ التمويل لعملية واحدة بين واحد وعشرة ملايين دولار أمريكي، كما يمكن أن يخفف المبلغ أو يرفع عن الحدود المعروفة وهذا في حالات خاصة.
- **المدة :** تتراوح بين 3 إلى 7 سنوات وذلك حسب طبيعة التجهيزات موضوع عقد الاعتماد الإيجاري. انطلاقا من وضع هذا الأخير حيز التنفيذ مع خيار الشراء خلال فترة الإيجار⁽⁴⁾.
- **المستأجر:** هو المستورد الذي يحصل على الملكية القانونية للأصل المؤجر بعد دفع القيمة المتبقية.
- **العملة :** الدولار الأمريكي.
- **تواريخ الاستحقاق :** أقساط فصلية مسبقة مشكلة من جزئين :
- جزء ثابت يخص تعويض رأس المال الأساسي⁽⁵⁾.

1 - أحمد حميدي، مرجع سابق ، ص 92

2 - فضيلة كولوغلي، مرجع سابق ، ص 74.

3 - كهينة أيت ساعد، الاعتماد الإيجاري للأموال غير المنقولة (دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون الأعمال، تيزي وزو، 2004، ص 92.

4 - عماد بوقلاشي و سميرة كسيرة، مرجع سابق، ص 307.

5 - محمد زيدان، مرجع سابق، ص 133.

- جزء متغير محدد على أساس رأس المال الباقي من كل فترة، بمعدل فصلي مكافئ لثلاثة أشهر مع هامش متغير بدلالة تقييم الخطر⁽¹⁾.
- إكتفت هذه الشركة بتمويل المشاريع الضخمة في الجزائر في سنوات التسعينات ثم تفرغت لعمليات التمويل الدولية مع تغيير مقرها من الجزائر⁽²⁾.

الفرع الثالث

الشركة الجزائرية لقرض إيجار المنقولات

هي شركة مساهمة معتمدة من طرف بنك الجزائر بموجب القرار رقم 97-03 المؤرخ في 28/06/1997⁽³⁾، خاضعة للأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، برأس مال إجمالي قدره 200.000.000.00 دج مقسم إلى 2000 سهم بقيمة 100.000 دج للسهم، مقسم بين الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي CNMA BANQUE بنسبة 90 % ، والشركة القابضة الميكانيكية بـ 10 %، التي انسحبت في 19/12/1999 وبقي الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي المساهم الوحيد⁽⁴⁾.

لقد تم إنشاء هذه الشركة بهدف ترقية وتشجيع الاستثمارات الوطنية ومنح دعم الإنتاج الوطني ، حيث تقوم بتمويل قطاعات اقتصادية مختلفة ، المتمثلة في :

- قطاع الفلاحة بمختلف أحجامه و أنواعه.
- قطاع الصيد البحري و كل النشاطات المرتبطة به .
- التجهيزات الصناعية .
- معدات المكتب وأجهزة الإعلام الآلي.
- قطاع المناجم، المحروقات، الحديد و الصلب.
- معدات تجهيزات الكترونية مهنية.

1 - عبد الله ابراهيمي، (قرض الإيجار فرصة جديدة أمام المؤسسات الصغيرة و المتوسطة)، ورقة بحث مقدمة ضمن الملتقى الوطني الأول حول المؤسسات الصغيرة و المتوسطة ودورها في التنمية، الأغواط، يومي 8-9/04/2002، ص 115.

2 - أحمد حميدي، مرجع سابق، ص 93.

3 - موقع الأرنترنت Algeriabanks.com أطلع يوم 01 أوت 2018 على الساعة 16h.00.

4 - مفتاح صالح، مرجع سابق، ص 09.

- سيارات، جرارات و وسائل نقل أخرى.
- قطاع المؤسسات المتوسطة و الصغيرة.
- وتتشكل مجموعة زبائن الشركة الجزائرية للاعتماد الإيجاري للمنقولات:
- شركات الصناديق للتعاون الفلاحي.
- المستثمرين في الفلاحة و الصيد البحري.
- المقاولين.
- الأفراد الخواص.

يجب أن يتوفر في هؤلاء الزبائن شرطان أساسيان: هما إحتراف المهنة وأن تكون نشاطاتهم ذات مرد ودية تولد دفعات نقدية منتظمة تسمح لهم بمواجهة أقساط الإيجار⁽¹⁾. وبناءا على مداوالات مجلس النقد و القرض بتاريخ 25 سبتمبر 2008 قرر مجلس النقد و القرض سحب الاعتماد رقم 97-03 الذي يسمح للشركة ممارسة نشاطا الاعتماد الإيجاري.

الفرع الرابع

الشركة العالمية للإستثمار، المساهمة و التوظيف

تعد هذه الشركة مؤسسة مالية عمومية، أنشئت من طرف المجلس الوطني لمساهمات الدولة CNEP في 06 أوت 1998، تحت إسم المؤسسة العالمية للاستثمار و المساهمة و التوظيف. لهدف رئيسي وهو المساهمة في عنصرية الجهاز الوطني و تنمية أدوات مالية جديدة، وتم إعتمادها من طرف بنك الجزائر كمؤسسة مالية في 09 جانفي 2001، برأس مال إجمالي قدره 5.000.000.00⁽²⁾ ليصبح هدفها الاجتماعي محصور في :

- ترقية و تطوير المؤسسات الصغيرة و المتوسطة من خلال المساهمة في رأسمالها.
- إيجاد حلول تمويلها عن طريق الاعتماد الإيجاري.
- تمويل و إعادة تأهيل المؤسسات الاقتصادية العمومية .
- متابعة هيكله القطاع العام.

¹ - مفتاح صالح، مرجع سابق، ص 09.

²- Wilaya –alger.dz consulté le 02/08/2018 à 14h30.

- مساعدة المؤسسات العمومية المتوجهة نحو الخصوصية⁽¹⁾.
- ويمثل الاعتماد الإيجاري الجزء الأكبر من التمويلات المقدمة من طرف هذه الشركة خاصة في المجالات التالية:
- البناء و الأشغال العمومية .
- أشغال الري.
- نقل المسافرين و البضائع .
- الأعمال والأشغال البحرية.
- المناجم و المحاجر.⁽²⁾
- وتشترط الشركة المالية في عمليات التمويل أن تكون مدة الإيجار بين 03 و 05 سنوات، وزيادة عن المدة فلا يقبل أي تأخير في دفع الأقساط الإيجارية ، وتكون هذه الأخيرة ثابتة⁽³⁾.

الفرع الخامس

المغربية للإيجار المالي - الجزائر-

- هي مؤسسة مالية متخصصة في التمويل بصيغة الاعتماد الإيجاري أنشئت هذه الشركة بمبادرة المجموعة التونسية للإيجار المالي TLG وبدعم من المساهم الرئيس لها Amen group⁽⁴⁾، وتم اعتمادها من طرف مجلس النقد و القرض في أكتوبر 2005 بموجب المقرر رقم 02-06⁽⁵⁾، برأسمال مقدّر بـ 3.500.000.000.00 دج ، يتكون من ثمانية مساهمين⁽⁶⁾:
- التونسية الإيجار المالي 36%.
 - بنك الأمان التونسي 25 %.
 - المؤسسة الهولندية لتمويل التنمية 20%.

1 - عماد بوقلاشي و سميرة كسيرة، مرجع سابق، ص 311. ، انظر أيضا wilaya -Alger.dz

2 - فطة عصماني، حكيمة أدم، عقد الاعتماد الإيجاري ودوره في تمويل المشاريع الاقتصادية، مذكرة لنيل شهادة ماستير في القانون، تخصص القانون الخاص الداخلي، تيزي وزو، 2013، ص 56.

3 - احمد حميدي، مرجع سابق، ص 92.

4 - magrebleasing.com , consulté le 02/08/2018 à 15h30

5 - مقرر رقم 02-06، مؤرخ في 11 مارس 2006، يتضمن اعتماد شركة اعتماد إيجاري، جريدة رسمية عدد 22 ، صادر في 09 افريل 2006.

6 - المادة الثالثة من المقرر رقم 02-06، سالف الذكر.

- مؤسسة الترقية و المساهمة للتعاون الاقتصادي 10%.
- مؤسسات أخرى 09%.
- تستهدف المغربية للإيجار المالي تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة أصحاب المهن الحرة، التجار، بالمعدات و العقارات اللازمة لمزاولة نشاطاتهم التي تتمثل فيما يلي :
- سيارات نفعية و سياحية.
- معدات النقل.
- معدات النقل.
- معدات البناء و الأشغال العمومية.
- أجهزة الإعلام الآلي.
- معدات طبية.
- عقارات للاستغلال المهني.

المطلب الثاني

عقبات التمويل عن طريق الاعتماد الإيجاري

يتعرض تنفيذ الاعتماد الإيجاري إلى عقبات عديدة تعرقل وتصعب من نموه وتطويره، و قد يصل الأمر إلى حد نشوب النزاعات، ترفع إلى القضاء، وهذه العقبات منها ما يتصل بالمحيط الاقتصادي (الفرع الأول) و منه ما يتصل لأطراف العقد (الفرع الثاني).

الفرع الأول

العقبات المتعلقة بالمحيط الاقتصادي

من بين هذه العقبات المتعلقة بالمحيط الاقتصادي نجد نقص التأطير القانوني للإعتماد الإيجاري (أولاً)، و كذلك تخوف البنوك من هذه الصيغة (ثانياً)، وعدم الاستقرار السياسي والأمني (ثالثاً).

أولاً : نقص التأطير القانوني للاعتماد الإيجاري

تناول المشرع الجزائري هذا العقد بإعتباره عملية مهمة في تمويل الإستثمارات، وركز على الجوانب النظرية و القانونية لهذه العملية، و حدد حقوق و إلتزامات أطراف العملية الإئتمانية، ولكن أهمل الجوانب التنظيمية و التطبيقية له، مثل تحديد ميكانيزمات القيمة والأقساط، و كيفية تحديد القيمة المتبقية، و تكاليف العملية، وهذا ما أعاق هذه العملية من قبل المؤسسات رغم المزايا التي توفرها في مواجهة نقص مصادر التمويل التي تعاني منها⁽¹⁾.

والجدير بالذكر، أنّ القانون المنظم للاعتماد الإيجاري لسنة 1996، جاء في غمار القوانين التي صدرت في المرحلة الإنتقالية لإنتهاج الجزائر لإقتصاد السوق، حيث تم إستيراد الكثير من القوانين التي تتماشى مع هذا النظام الجديد، دون مراعاة عدم ملائمتها للواقع الجزائري⁽²⁾، علما بأنّ جميع القوانين الخاصة بالنشاط الإقتصادي، عرفت الإصلاحات وتعديلات في الألفية الثانية، لكن لم تمس هذه الإصلاحات عقد الاعتماد الإيجاري.

ثانيا- تخوف البنوك من صيغة التمويل الإيجاري

إتسم الإقتصاد الوطني في بداية التسعينات بركود تام، إلى جانب تدهور و تقهقر عائدات الدولة النفطية، إنخفضت العائدات الأخرى الناتجة عن التصدير خارج نطاق المحروقات، كما عرف إنهيار الإنتاج الوطني، فخلق ندرة في مختلف المواد في السوق، خاصة المواد الأساسية منها، و على هذا الأساس، لم يكن في وسع البنوك تجسيد الأمر رقم 09/96 فورياً في الميدان.

بحيث لم يكن من المنطق مخاطرة البنوك في هذا النوع من الاستثمار في ظل الأزمة والندرة⁽³⁾.

1 - زجيجة سعيداني/ لوناسي، (مشكلات تطبيق عقود الاعتماد الإيجاري على المؤسسات الاقتصادية)، ملتقى وطني حول عقود الأعمال و دورها في تطوير الاقتصاد الجزائري، بجاية، يومي 16-17 ماي 2012، ص-ص 535-536.

2 - زجيجة سعيداني/ لوناسي، مرجع سابق، ص-ص، 535-536.

3 - شريف كايس، (مدى غلوية رقابة مجلس المنافسة في الجزائر)، مداخلة في الملتقى الوطني حول حماية المستهلك و المنافسة، يومي 17 و 18 نوفمبر 2009، ص-ص، 536-537.

و بعد تحسن الموارد المالية النفطية للدولة بداية من سنة 2003، مما مكن الدولة من تحسين وضعيتها المالية و تحسين وضعيتها مؤسساتها المالية، وشرعت في تطبيق آلية الاعتماد الإيجاري و تأسيس مؤسسات خاصة بذلك، حتى إذ لم تعرف هذه الآلية الرواج الذي عرفته في أمريكا وأوروبا.

ثالثا- عدم الإستقرار السياسي و الأمني

عرفت الجزائر في أواخر التسعينات مرحلة جد صعبة وحساسة، ميزها عدم الإستقرار على المستوى السياسي و الأمني، هذا ما أثر على المستوى الإقتصادي، وأدى إلى تعطيل الإصلاحات الإقتصادية الذي هو سببه تخوف المستثمرين الأجانب و الوطنيين في الإستثمار في الجزائر، و هذا من جراء عدم الإستقرار السياسي و الأمني ولاسيما في الجانب المالي.

الفرع الثاني

العقبات المتعلقة بأطراف العقد

بالرغم من المزايا العديدة التي يوفرها الاعتماد الإيجاري كتقنية تمويلية، إلا أنه لا يخلو من العيوب التي يمكن أن تؤثر على أحد الأطراف أو كلاهما معا، مما يؤدي إلى تجنب المستأجر اللجوء إلى هذه العملية أو دفع المؤجر إلى طلب ضمانات أكثر لتقوية موقعه. ويمكن توضيح أهم العيوب التي يمكن أن تنتج عن هذه التقنية بالنسبة للمستأجر (أولاً)، و بالنسبة للمؤجر (ثانياً).

أولاً: عيوب الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمستأجر

تقع على عاتق المستأجر سلبات عديدة، نتيجة استخدامه لتقنية الاعتماد الإيجاري، ومن أهمها ما يلي :

1- التكلفة المرتفعة

إنّ العائق الأساسي الموجه للاعتماد الإيجاري بالنسبة للمستأجر يمكن في تكلفته المرتفعة، حيث تعتبر تكلفة الاعتماد الإيجاري في معظم الحالات أعلى من تكلفة قرض بنكي

عادي⁽¹⁾، إذ يدخل في تكلفة الاعتماد الإيجاري تحصيل المؤسسة المؤجرة على إهلاكات الأصل و تكلفة الأموال المستثمرة فيه إضافة إلى تعويض عن الخدمة المقدمة مع هامش ربح مرض⁽²⁾.

2- تحمل نتائج عدم دفع المستحقات

يتحمل المستأجر التبعات المترتبة عن عجزه وتوقفه عن تسديد الأقساط الإيجارية المستحقة للمؤجر و المتفق عليها في العقد و التي تتمثل في نقطتين أساسيتين:

فمن جهة يتم فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بحكم أن المستأجر لم يف بالتزامه اتجاه المؤجر، و من جهة أخرى يكون مجبرا على دفع تعويض للمؤسسة المؤجرة، وهذا تطبيقا للبند الجزائي المتضمن في العقد⁽³⁾.

وبالتالي في حالة عدم سداد الأقساط الإيجارية من طرف المستأجر فإن المؤسسة المالية تصبح في موقع المؤسسة المالكة و ليس كمجرد مؤسسة مالية دائنة فقط، فبالإضافة إلى الحصول على تعويض مالي، تمارس حقها في الإيجارات من خلال استرجاع الأصل المؤجر⁽⁴⁾، كما تمارس امتيازها على أصول المستأجر القابلة للتحويل نقدا ، وعند الاقتضاء على أمواله الخاصة قصد استرداد الإيجارات المستحقة غير المدفوعة والتي ستستحق في المستقبل⁽⁵⁾.

3- أثر عدم جدوى أو ملائمة الأصل

لا يمكن للمستأجر فسخ عقد الاعتماد الإيجاري قبل نهاية مدة الإيجار غير القابلة للإلغاء، بسبب عدم ملائمة العتاد المستأجر لعملياته أو عدم جدواه الاقتصادية، فهو مجبر على الاستمرار في دفع الأقساط الإيجارية حتى نهاية المدة الأمر الذي يسبب له خسائر مالية كبيرة⁽⁶⁾.

¹ - El Mokhtar Bey et Christian Gavalda, op.cit, p10.

² - فطة عصماني، حكيمة آدم، مرجع سابق ، ص 50.

³ - المادة 02/13 من الأمر 09-96 سابق الذكر.

⁴ - Chantal Bruneau, opt.cit, p 205.

⁵ - المادة 03/13 من الأمر 09-96 سابق الذكر.

⁶ - Chantal Bruneau, opt.cit, p 205.

ثانياً: عيوب الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمؤجر

تتعرض المؤسسة المؤجرة في مجال الاعتماد الإيجاري إلى مخاطر وسلبيات، رغم امتلاكها للأصول المؤجرة، التي يمكن إجمالها في: 1- خطر القيمة المتبقية من التمويل في حالة فسخ العقد، أو عند إنقضائه، 2- وكذلك التعرض لمخاطر الاعتماد الإيجاري الدولي.

1- خطر القيمة المتبقية

أ- في حالة فسخ العقد قبل نهاية المدة غير قابلة للإلغاء

وهو الخطر الذي يتعلق بالمستأجر، حيث أنه في حالة عجزه عن تسديد المستحقات اللازمة خلال مدة العقد، تلجأ المؤسسة المؤجرة إلى استرجاع الأصل موضوع العقد وبيعه في سوق الأصول المستعملة، و هنا قد تجد نفسها أمام حتمية أن تكون القيمة المتبقية للرأس المال المستثمر أقل من القيمة السوقية للأصل⁽¹⁾.

ب- في حالة نهاية مدة العقد

عند انقضاء مدة الإيجار غير قابلة للإلغاء، يكون المستأجر أمام ثلاث خيارات، شراء الأصل المؤجر، تجديد الإيجار لفترة أخرى أو رد الأصل المؤجر للمؤجر، ففي حالة إرجاع الأصل من طرف المستأجر دون أن ينفذ حقه في شراء الأصل، يجعل المؤسسة المؤجرة في خطر خسارة معتبرة إذا كانت القيمة المالية المتبقية و التي تم اعتمادها لحساب مبالغ الأقساط الإيجارية، أكثر من القيمة السوقية للأصل⁽²⁾، بإعتبار أن هذا الأخير تنخفض قيمته في السوق، بالإضافة إلى كونه من التجهيزات الخاصة أي مصنوع حسب طلب المستأجر فإن احتمالات إعادة البيع قليلة⁽³⁾.

2- مخاطر الاعتماد الإيجاري الدولي

يعرف الاعتماد الإيجاري على أساس أنه دولي عندما ما يكون العقد الذي يركز عليه، إما ممضى بين متعامل اقتصادي مقيم بالجزائر وشركة تأجير غير مقيمة بالجزائر، أو ممضى بين متعامل اقتصادي أجنبي غير مقيم بالجزائر و شركة تأجير مقيمة في الجزائر⁽⁴⁾.

1 - خالد طالبي، مرجع سابق، ص 131.

2 - نفس المرجع، ص 131.

3 - فضيلة كولوغلي، مرجع سابق، ص 94.

4 - عاشور كتوش و عبد الغني حريري، مرجع سابق، ص ص، 09- 10.

إن دخول المؤسسة المالية المؤجرة في عملية اعتماد إيجاري دولي يستلزم منها تحليل الأخطار المحتملة التي يمكن أن تنقلب عليها بالخسارة، فإن هيكله هذه العملية تتطلب تقييم خطر عدم ملائمة المستأجر، وكذا الخطر السياسي المتعلق بدولة هذا الأخير، حيث ليس من السهل إجراء مثل هذا التحليل على فترات طويلة، بسبب أن التمويل الممنوح يكون متوسط أو طويل الأجل، ويتم تقييم ملائمة المستأجر من خلال نقاط أساسية تتعلق بمدة العقد، الأهمية النسبية للقيمة المتبقية و مدة حياة الأصل.

أما الخطر السياسي و المتعلق أساس بعمليات التأمين و الانقلابات السياسية، فيظهر خاصة في بعض الدول غير المستقرة نسبيا إضافة إلى ذلك ينبغي على المؤسسة المالية حماية نفسها ضد خطر الصرف، الذي يظهر مثلا عند دفع قيمة الحصول على أصل معين بعملة مختلفة عن العملة التي تسدد بها الأقساط الإيجارية الناتجة عن القرض الإيجاري، ولهذا فإن عملية تحليل نظم الصرف المطبقة في دولة المؤجر و دولة المستأجر تعتبر إجراء ضرورياً للتأكد من مطابقتها مع أدوات التغطية المالية لخطر الصرف المعتمدة لمدة طويلة الأجل⁽¹⁾.

المطلب الثالث

عوامل إرتقاء الاعتماد الإيجاري

تتمثل أهمية الاعتماد الإيجاري في شمولية تطبيقه في كل الأنشطة الإقتصادية، ومن أجل ذلك يجب العمل على توفير جملة من العوامل المساعدة للإرتقاء بهذه الصيغة التمويلية، عن طريق تأطير قانوني جيد لهذه العملية (الفرع الأول)، كما يجب توفير ظروف ملائمة للعمل بها (الفرع الثاني)، إذ يعتبر الاعتماد الإيجاري آلية للقضاء على مشكل التمويل (الفرع الثالث)، مما أدى إلى تبنيها من طرف بعض البنوك الإسلامية (الفرع الرابع).

1 - خالد طالبي، مرجع سابق، ص-ص 131-132.

الفرع الأول

التأطير القانوني الجيد للاعتماد الإيجاري

تبنيّ المشرع الجزائري لأول مرة عملية الاعتماد الإيجاري في قانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض، بمناسبة تحديده لعمليات القرض، وبعد مرور ست سنوات من تبني تقنية الاعتماد الإيجاري، صدر الأمر رقم 96-09 الذي كيفها على أنّها عملية قرض لكونها تشكل طريقة تمويل إقتناء أصول منقولة وغير منقولة⁽¹⁾، رغم هذا التنظيم الذي ساهم في تحريك العجلة الإقتصادية بشروط أخف من وسائل التمويل التقليدية، وبإعتباره أحد أهم الوسائل التمويلية الحديثة الناجحة، إلّا أنّ ما يعاب على الأمر 96-09 أنّه جاء متضمناً لعدة ثغرات ونقائص فاذحة، زيادة على عدم إتخاذه لمواقف حاسمة وصريحة في بعض المشاكل والمواقف التي يواجهها التطبيق العملي لهذه التقنية، ومن أجل تأطير جيد للاعتماد الإيجاري يجب:

- إعادة النظر في الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، بالاستفادة التشريعات وخبرات الدول التي إنتشر فيها عقد الاعتماد الإيجاري، وإتخاذ موقف واضح و حاسم من المشاكل التي واجهها التطبيق العملي لهذه التقنية.
- تحديد أثر إنتهاء عقد الاعتماد الإيجاري بشكل واضح، إذ لم يتخذ الأمر رقم 96-09 المذكور موقفاً من مسألة تأثير إنتهاء عقد البيع على عقد الاعتماد الإيجاري، بالرغم من وجود جدل فقهي وقضائي في فرنسا حول هذه المسألة⁽²⁾.
- كذلك ونظراً لإستغلال شركات الاعتماد الإيجاري لموقفها كطرف قوي في عقد الاعتماد الإيجاري ولإدراجها الشروط التي تحمي مصالحها كشروط الإعفاء من الضمان والإلتزام بالصيانة، وتحمل تبعية التلف الناتج عن حدث فجائي أو قوة قاهرة، فهو أكبر دليل على مدى التعسف الذي يصيب المستأجر من جراء عقود الاعتماد الإيجاري لذلك على المشرع الجزائري أن يتدخل لمنح القاضي سلطة التصدي للتعسف الذي يستعمله المؤجر في إستعمال حقوقه التي يدرجها تقريباً

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

2 - أمال بن بريح، مرجع سابق، ص 269.

- بإرادته المنفردة في نماذج لعقود الاعتماد الإيجاري، ويضعها دون التفاوض مع المستأجر الذي يبقى الطرف الضعيف في هذا العقد دون أن يحق له المطالبة بتعديل بعض الشروط مثلما يحدث في عقود الإذعان⁽¹⁾.
- إعادة النظر في حقوق وإلتزامات كل طرف في عقد الاعتماد الإيجاري وذلك بمراجعة الشروط المجحفة في حق المستأجر.
- منح المستأجر حق رفع دعوى مباشرة ضد المورد في حالة العيوب الخفية نتيجة إعفاء المؤجر من إلتزامه بالضمان كما هو عليه العمل⁽²⁾.
- حتى تصبح القوالب القانونية الجديدة مجالا خصبا للشروط التعسفية التي تسعى التشريعات لمواجهتها من خلال النص على المزيد من القواعد الآمرة التي لا يمكن مخالفتها تحت جزاء مخالفة النظام العام.

الفرع الثاني

توفير الظروف الملائمة للعمل بالاعتماد الإيجاري

- إلى جانب ضرورة توفير العوامل اللائقة لتطبيق الاعتماد الإيجاري، فإنه يشترط أيضا لاستخدام هذه الوسيلة توفير ظروف معينة و من هذه الظروف:
- أولاً: بالنسبة للمشروعات التي ترغب في التجهيز يكون دور الاعتماد الإيجاري في هذه المرحلة توفير الأجهزة والأدوات والمنشآت و المباني، وتشجيعها على الاحلال و التجديد المستمر حتى ترتفع كفاءتها وعوائدها و تحقق لها الموارد الكافية لتحقيق التمويل الذاتي، والتي يسمح لها بالتوسع و النمو.
- ثانياً: امتداد نشاط الاعتماد الإيجاري أو التوظيف عن طريق الاعتماد الإيجاري إلى المشروعات و الإنتاج الزراعي وذلك بغرض تحديث الزراعة، وزيادة الإنتاج.
- ثالثاً: امتداد الاعتماد الإيجاري أيضا إلى تمويل قطاعات التشييد و البنية الأساسية و خاصة أنها تحتاج إلى معدات ثقيلة وذات تكلفة مرتفعة مما يجعل من تقسيط القيمة الائتمانية تخفيفا لتكاليف الاستثمار في هذه القطاعات.

1 - أمال بن بريح، مرجع سابق، ص ص، 269-270.

2 - كهينة آيت ساعد، إختلال توازن الإلتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، مرجع سابق، ص 286.

رابعاً: إن تطبيق الاعتماد الإيجاري في الدول النامية يجب أن يبدأ بالتدرج، بحيث تعطي الأولوية في منح الائتمان للأجهزة و الأدوات التي تنتج في هذه الدول⁽¹⁾ حتى نشجع إنتاج السلع الإنتاجية في البلدان النامية.

خامساً: إعادة تنظيم هياكل منظمات ومؤسسات الائتمان سواء من حيث تجميع الإدخارات، أو توجيهها نحو التوظيف طويل المدى⁽²⁾، أو توفير الخبرة الفنية والهندسية وتحقيق التوظيف ذو العائد المرتفع و المتغير، وربط هذه المؤسسات بالسياسات النقدية والائتمانية.

وفي هذا الإطار فمن ضمن الضروري النظر في الاستثمارات التي تمول بواسطة الاعتماد الإيجاري على أنها استثمارات تتمتع بالأولوية و بالدعم و التكلفة المنخفضة.

فالاعتماد الإيجاري يسمح بالتمويل الكلي للاستثمارات دون الإخلال بالاستقلال المالي للمؤسسات، كما يتمثل رأس مال في أخذ مساهمة في رأس مال مؤسسة تمثل إمكانية معتبرة للنمو، بالإضافة إلى الامتياز التنافسي، فتسمح هذه الأداة للمؤسسة المالية بالمساهمة في تسيير المؤسسة و مراقبة استخدام رؤوس الأموال المستثمرة و على المستثمر أن يجد تمويلاً في شكل رؤوس أموال خاصة ودعماً كافياً على مستوى الإدارة و التسيير⁽³⁾.

وعلى أساس أن التمويل موجه إلى قطاعات ذات أولوية في خطة الدولة، ولقد حدث في البلاد المختلفة و بصفة خاصة في البلاد الإسلامية تطور جديد في الفن المصرفي، تبلور فيما يسمى بالبنوك الإسلامية أو بنوك المشاركة⁽⁴⁾.

الفرع الثالث

الاعتماد الإيجاري آلية للقضاء على مشكل التمويل

تعطي فرصة للمؤسسات أو الوحدات التي تخضع لموازنة دقيقة و محددة لتمويل احتياج طارئ دون المساس بالموازنة.

1 - عاشور مزريق و محمد عزي، (الائتمان الإيجاري كأداة لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة)، ملتقى دولي، حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الدول العربية، جامعة شلف، 2006، ص460.

2 - المرجع نفسه، ص 460.

3 - عاشور مزريق و محمد عزي، مرجع سابق، ص 463.

4 - فريد راغب النجار، إدارة المشروعات و الأعمال الصغيرة و المشروعات المشتركة الجديدة، مؤسسة شباب الجامعة، الإسكندرية، مصر، 1999 ص60.

وكذلك تعطي فرصة للمؤسسات التي تعرف توسعاً كبيراً و نمواً لمواجهة احتياجاتها التمويلية الناتجة عن هذا التوسع.

وكما يعطي فرصة للمؤسسات التي تقدر بغلو الأسعار وعدم كفاية أموالها لتجديد أو إكتساب أصل جديد، أو التي ترى أن الشروط غير ملائمة من حيث التكلفة والضمانات والمدة لإيجاد بديل تمويلي⁽¹⁾.

الفرع الرابع

اللجوء إلى الاعتماد الإيجاري عن طريق البنك الإسلامي

يقوم التمويل في البنوك الإسلامية على أسس ثابتة من أهمها البنك الإسلامي، يسير وفق النظام الاقتصادي الإسلامي، ويلتزم بالضوابط الشرعية التي يضعها الإسلام لاستثمار المال، كتحريم الربا، و تحقيق العدالة لأطراف العلاقة التمويلية بالاعتماد على قاعدة الغنم بالغرم، لذلك فإن الإطار العام الذي يحكم أساليبه يركز على الأسس التالية:

- 1- القيام بمهمة تجميع مدخرات المسلمين وجذبها فعلا إلى الدورة الاقتصادية الحديثة كأموال و موارد كانت محبوسة بأيدي المتورعين عن الربا.
 - 2- تعمل أساليبه على تحرير المستثمر من النزعة السلبية و تتيح له فرصة المساهمة بشكل إيجابي في عملية الاستثمار داخل المجتمع.
 - 3- لا تتميز أنماط التمويل في هذه المصاريف بأنها تقدم سيولة مقابل فائدة محددة، وإنما تقدم سلعا حقيقية يكون العميل بحاجة إليها.
- ويتم تمويل البنك الإسلامي لهذه العملية كما يلي :

- يطلب صاحب المؤسسة من البنك الإسلامي شراء أصل يتمثل في إحدى المعدات التي يحتاج إليها، بعد أن يقدم للبنك كافة البيانات المتعلقة بذلك الأصل.
- ثم يقوم البنك بشرائه و تأجيريه لصاحب المؤسسة لمدة تستغرق عادة مدة حياة الأصل الافتراضية أو الضريبية، ويكون ذلك بعقد إيجار فقط، وعند استيفاء جميع الأقساط يتم إبرام عقد آخر بين المستأجر و البنك على هبة هذا الأصل أو شرائه بسعر رمزي و يعتبر التمويل الإيجاري صيغة مثلى لتمويل المؤسسات الصغيرة

¹ - رابح خوني و رقية حساني، واقع وأفاق التمويل الإيجاري في الجزائر، ملتقى دولي حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الدول العربية ، ص 372.

والمتوسطة التي تحتاج في بداية نشأتها إلى شراء أصول ثابتة، مع عدم توفر ثمنها لدى صاحب المؤسسة.

- إنّ البنوك الإسلامية بحاجة إلى تطوير صيغ التمويل المتاحة لديها وابتكار صيغ تمويل جديدة تتلائم و النهوض بالمؤسسات الصغيرة و المتوسطة.
- يجب على البنوك الإسلامية أن تأخذ بعين الاعتبار المشروعات المناسبة لكل منطقة جغرافية و ذلك تبعا لنشاط أهل المنطقة و ظروفهم الاجتماعية، وإمكانياتهم لتقديم مدخراتهم، ومحاولة التوفيق تبعا لذلك بين المدخلات والمخرجات أو الموارد و الاستخدامات.

خاتمة:

يمكن إستخلاص نتيجة مبدئية هامة تتمثل في أن عقد الاعتماد الإيجاري ولید ظروف اقتصادية ذلك في أمريكا، ثم انتقل إلى معظم دول العالم وذاع انتشاره في الحياة التجارية خصوصًا بعد أن أثبت وجوده في اقتصاد الدول المتقدمة، كأداة تمويل فعالة وعملية، مما جعله الأداة المثلى لتمويل المشاريع التجارية والصناعية ومساعدتها على مسايرة التقدم التكنولوجي الذي يتميز به هذا العصر.

يعتبر الاعتماد الإيجاري للعقارات من أهم الآليات المستحدثة في السوق الجزائرية الذي هو في أمس الحاجة إلى مثل هذه التقنية، التي تساهم بشكل مباشر وفعال في دعم التنمية المحلية وذلك عن طريق تلبية حاجيات الأفراد وأصحاب المشاريع الاقتصادية، عن طريق تمويلهم بالأصول العقارية، بطريقة تضمن لهم عدم إنفاق الكثير من المال، في حين تضمن للممولين ضمان استيفاء حقوقهم عن المخاطر التي تحيط بوسائل الضمان التقليدية.

كما يعتبر الاعتماد الإيجاري للعقارات بديلاً هاماً للشراء، حيث أنه يوفر إمكانية الانتفاع واستغلال أصول عقارية لازمة لمزاولة نشاطهم الاقتصادي، دون أن يضطروا إلى دفع ثمنها دفعة واحدة، مما يسمح بتمويل استثماراتهم وكذا تحريك رؤوس الأموال المستثمرة.

يعد جوهر عملية الاعتماد الإيجاري للعقارات التمويل، إذ تلعب الملكية طول مدة العقد دوراً أساسياً يتمثل في الضمان، أي ضمان المؤجر المستثمر في عملية التمويل هذه لاسترداد رأس ماله المستثمر، وذلك باحتفاظه طيلة مدة العقد بملكية العقار احتياطاً لأي خطر قد يواجهه في حالة إعسار المستأجر أو امتناعه عن تسديد دينه المتمثل في قسط الأجرة. وعند انتهاء العقد وإعلام المستأجر لخيار الشراء يقوم هذا المؤجر بنقل هذه الملكية وفق أحكام بيع العقار الجاري العمل بها في القواعد العامة.

يشهد الواقع العملي إستعمال الجزائر لهذه التقنية من أجل مواجهة المشاكل التي تعاني منها المشروعات الاقتصادية، وإعطاء دفع لها وتفعيلها في دفع عجلة التنمية لاقتصادية، و مساهمتها في التنمية المستدامة، ويتجلى ذلك من خلال إصدارها للأمر رقم 09-96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري الذي وضع الإطار التشريعي العام له، ثم أتبعها بالنظامين 06-90 المتعلق بتحديد كفاءات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، و 06-91 المتعلق بتحديد كفاءات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، وبذلك تكون قد أطرتها بنصوص قانونية تسمح بإيضاحها وإزالة الغموض عنها من ناحية تعريفها، ونوع هذه التقنية و أطرافها... ومع كل هذا تظل النصوص القانونية الموضوعة من قبل المشرع الجزائري عاجزة عن حوصلة كل جوانب هذه التقنية، وهذا ما يؤكد تخوف المتعاملين الاقتصاديين من العقوبات التي تواجههم لأن هذه النصوص تتناول جانب دون الجوانب الأخرى.

فمن المفروض على التشريع مساهمة التطور الحاصل في التعاملات الاقتصادية في السوق الخارجية، نظرًا لأن الجزائر تتأثر بما يحصل عالميًا. لذا يجب أن توجه المبادرة لوضع نصوص قانونية أكثر فعالية داعمة بذلك الواقع الاقتصادي للجزائر ومنح مجال أوسع للاستثمار من أجل تحقيق التنمية ودفع عجلة الاقتصاد والمساهمة في التنمية المستدامة للوطن ومن هذا يمكن تقديم الإقتراحات التالية:

- 1- تشجيع وإنشاء مؤسسات متخصصة بالاعتماد الإيجاري بتقديم تسهيلات قانونية وجبائية خاصة والتوسيع من دائرة إنتشارها الجغرافي للتقرب من المستثمرين وجعل حركة التنمية على كل التراب الوطني.**
- 2- تشجيع إنشاء مؤسسات اعتماد إيجاري مختلطة وذلك عن طريق تأسيس شراكة أجنبية أوروبية أو عربية أو مع دول المغرب العربي.**
- 3- مواصلة المساعي الرامية لتحسين الإطار التشريعي والقانوني، وجعله مناسباً لمتطلبات النمو الاقتصادي من خلال تسهيل الإجراءات الإدارية وجعلها أقل بيروقراطية وأكثر مرونة.**

- 4- إعادة النظر في معدلات الفائدة المطبقة في عقود الإعتقاد الإيجاري بهدف تخفيضها، مما يؤدي إلى تقليل التكلفة وبالتالي يصبح التمويل الإيجاري أكثر تنافسية مع باقي الأنماط التمويلية.
- 5- القيام بحملة إعلامية واسعة للتعرف بالاعتماد الإيجاري وجعله في متناول أصحاب المؤسسات والمستثمرين.
- 6- منح المستأجر بموجب أحكام عقد الاعتماد الإيجاري حق رفع دعوى مباشرة ضد المورد في حالة وجود عيوب خفية نتيجة إعفاء المؤجر من التزامه بالضمان، كما هو عليه العمل.
- 7- منع الشركة المؤجرة الجمع بين التنفيذ العيني والتعويض، وذلك برد مبالغ إصلاح الأصل المؤجر للمستأجر من مبالغ التعويض التي تحصل عليها من شركات التأمين.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية :

1 - الكتب :

1. أحمد بوراس، تمويل المنشآت الاقتصادية، المنشأة الاقتصادية مصادر التمويل، تكلفة التمويلات، التمويلات المتخصصة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عناية، 2008.
2. أحمد سعد عبد اللطيف، التأجير التمويلي، دون دار النشر، القاهرة، 2000.
3. أحمد صخر الخصاونة، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، دار وائل للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2005.
4. إلياس ناصيف، سلسلة أبحاث قانونية، عقد الليزنج في القانون المقارن، دون دار النشر، بيروت، لبنان، 1990.
5. بيار أصيل طوبيا، بطاقة الاعتماد و العلاقات التعاقدية عنها، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
6. بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، دار راية للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2009.
7. هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، الطبعة الثانية مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، مصر، 1998.
- _____ الأرض كموضوع للتأجير التمويلي، دراسة في ضوء القانون رقم 95 لسنة 1995 و لائحته التنفيذية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 1999.
8. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
9. محمد كمال خليل الحمزاوي، اقتصاديات الائتمان المصرفي، الطبعة الثانية، نشأة المعارف، الإسكندرية، 2000.
10. محمود فهمي، التأجير التمويلي، الجوانب القانونية والمحاسبية والتنظيمية، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1997.
11. نجوى إبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2005.
12. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن، دار النهضة العربية، القاهرة، 1967.

13. عبد الرحمان السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، مصر، 1996.
14. علي سيد قاسم، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، دون سنة النشر.
15. فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، الطبعة الثانية، دون ناشر، 1997.
16. فريد النجار، الصناعات والمشروعات الصغيرة و متوسطة الحجم مدخل رواد الأعمال، الدار الجامعية للنشر، الإسكندرية، مصر، 2006.
17. قدرى عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التأجير التمويلي، توزيع نشأة المعارف، الإسكندرية، 2003.
18. راجح خوني و رقية حساني، المؤسسات الصغيرة والمتوسطة و مشكلات تمويلها، إيتراك للنشر والتوزيع، القاهرة، 2008.

2 - الرسائل الجامعية:

أ- رسائل الدكتوراه :

1. أمال بن بريح، عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، تيزي وزو، 2015.
2. كهينة أيت ساحن ، اختلال توازن الإلتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في العلوم، تخصص القانون، تيزي وزو، 2016.
3. ربعة صبايحي، الخصوصية بنقل ملكية المؤسسات العامة الاقتصادية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، تيزي وزو، 2009.

ب- مذكرات الماجستير :

1. الدراجي خدروش، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون خاص، قسنطينة، 2009.
2. خالد طالبي، دور القرض في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مذكرة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص التمويل الدولي والمؤسسات النقدية والمالية، قسنطينة، 2011.
3. هشام بلهامل، آثار الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال، سكيكدة، 2014.
4. هشام بن الشيخ، الاعتماد الإيجاري للعقارات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون خاص، ورقلة، 2007.

5. **كهينة أيت ساحد**، الإعتماد الإيجاري للأصول غير منقولة (دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون الأعمال، تيزي وزو، 2004.
6. **عبد الصمد حوالف**، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (الليزنج) دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود و مسؤولية، تلمسان، 2009.
7. **فضيلة كولوغلي**، الاعتماد الإيجاري: آلية بديلة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون التنمية الوطنية، تيزي وزو، 2012.

ج - مذكرات الماستير :

1. **عيسى بخيت**، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، بومرداس، 2011.
2. **عماد حرة**، دور عقد الاعتماد الإيجاري في الاستثمار العقاري وفقا للقانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، الوادي، 2015.
3. **عثمان عبد الباقي و عطوي صادق**، النظام القانوني لشركات الإعتماد الإيجاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، بجاية، 2015.
4. **فطمة عصماني ، حكيمة آدم**، عقد الإعتماد الإيجاري ودوره في تمويل المشاريع الاقتصادية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص القانون الخاص الداخلي، تيزي وزو، 2013.

3 - النصوص القانونية:

أ- النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975 (معدل ومتمم).
2. أمر رقم 75-74، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975.
3. قانون رقم 90-10، مؤرخ في 14 أبريل 1990، يتعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية عدد 16، صادر في 18 أبريل 1990 (ملغى).
4. قانون رقم 91-26 مؤرخ في 18 ديسمبر 1991، يتضمن المخطط الوطني لسنة 1992، جريدة رسمية عدد 65، صادر في 18 ديسمبر 1991.
5. أمر رقم 95-06، مؤرخ في 25 جانفي 1995، يتعلق بالمنافسة، جريدة رسمية عدد 09، صادر في 26 جانفي 1995 (ملغى).

6. قانون 95 لسنة 1995 في شأن عقد التأجير التمويلي، مؤرخ في 02 جوان سنة 1995، جريدة رسمية عدد 22، صادر في 02 جويلية 1995.
7. أمر رقم 09-96، مؤرخ في 10 جانفي 1996، متعلق بالاعتماد الإيجاري، جريدة رسمية عدد 03، صادر في 14 جانفي 1996.
8. قانون رقم 12-01، مؤرخ في 19 جويلية 2001، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2001، جريدة رسمية عدد 38، صادر في 21 جويلية 2001.
9. الأمر رقم 11-03، مؤرخ في 26 أوت 2003، متعلق بالنقد والقرض، جريدة رسمية عدد 52، صادر في 27 أوت 2003.
10. قانون رقم 12-07، مؤرخ في 30 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، جريدة رسمية عدد 82، صادر في 31 ديسمبر 2007.

ب- النصوص التنظيمية:

1. مرسوم تنفيذي رقم 62-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.
2. مرسوم تنفيذي رقم 63-76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.
3. النظام رقم 06-96، مؤرخ في 03 جويلية 1996، يحدد كفاءات تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري و شروط اعتمادها، جريدة رسمية عدد 66، صادر في 03 نوفمبر 1996.
4. مقرر رقم 02-02، مؤرخ في 20 فيفري 2002، يتضمن اعتماد الشركة العربية للقرض الإيجاري، جريدة رسمية عدد 72، صادر في 03 نوفمبر 2002.
5. مرسوم تنفيذي رقم 90-06، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يحدد كفاءات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، جريدة رسمية عدد 10، صادر في 26 فيفري 2006.
6. مرسوم تنفيذي رقم 91-06، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يحدد كفاءات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير منقولة، جريدة رسمية عدد 10، صادر في 26 فيفري 2006.
7. مقرر رقم 02-06، مؤرخ في 11 مارس 2006، يتضمن اعتماد شركة اعتماد إيجاري، جريدة رسمية عدد 22، صادر في 09 أبريل 2006.

4 - المقالات :

- 1- أحمد حميدي، (الاعتماد الإيجاري وسيلة تنمية متاحة في الجزائر)، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، العدد 17، الشلف، جانفي 2017، ص-ص، 87-94.
- 2- السعيد بريش، (المؤسسات الصغيرة و المتوسطة الصناعية الخاصة في الجزائر)، و دورها و مكانتها في الاقتصاد الوطني، مجلة أفاق، عدد 05، مارس 2001.
- 3- زجينة سعيداني/ لوناسي، (مشكلات تطبيق عقود الاعتماد الإيجاري على المؤسسات الاقتصادية)، ملتقى وطني حول عقود الأعمال ودورها في تطوير الاقتصاد الجزائري، ببجاية يومي 16-17 ماي 2012، ص ص، 531-538.
- 4- حسين بوخيرة، (الاعتماد الإيجاري كآلية لدعم تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة)، ملتقى وطني حول عقود الأعمال ودورها في تطوير الاقتصاد الجزائري، ببجاية، يومي 16-17 ماي 2012، ص ص، 481-493.
- 5- محمد زيدان، (الهياكل والآليات الداعمة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجزائر)، مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا، العدد 07، الجزائر، 2009 ص-ص، 121-138.
- 6- مفتاح صالح، الطيب داودي، فريدة معرافي، (الصرفية الشاملة كمدخل لمراكبة مستجدات الصناعة المصرفية وتأهيل المصارف الجزائرية)، ورقة بحث مقدمة ضمن المؤتمر العالمي الثالث حول إدارة منظمات الأعمال، التحديات العالمية المعاصرة، جامعة العلوم التطبيقية الخاصة، عمان، الأردن، أيام: 27-29 أفريل 2009.
- 7- مصطفى المقدم، (التمويل عن طريق الإيجاري كإستراتيجية لتغيير العمل المصرفي)، المؤتمر العالمي الرابع، جامعة فيلادلفيا، يومي: 15 و 16 مارس 2005.
- 8- عاشور كتوش وعبد الغني حريري، مداخلة بعنوان (التمويل بالائتمان الإيجاري الاكتتاب في عقود و تقييمه -دراسة حالة الجزائر-)، الملتقى الدولي حول: سياسات التمويل و آثارها على الاقتصاديات و المؤسسات، دراسة حالة الجزائر والدول النامية، بسكرة يومي: 21 و 22 نوفمبر 2006.
- 9- عاشور مزريق و محمد عزي، (الائتمان الإيجاري كأداة لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة)، ملتقى دولي حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الدول العربية، جامعة الشلف، 2006.

10- عماد بوقلاشي و سميرة كسيرة، (الاعتماد الإيجاري كبديل مستحدث لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر)، المجلة الجزائرية للعولمة والسياسات الاقتصادية، العدد 05، الجزائر، 2014.

11- عبد الله إبراهيمي، (قرض الإيجار فرصة جديدة أمام المؤسسات الصغيرة والمتوسطة)، ورقة بحث مقدمة ضمن الملتقى الوطني الأول حول المؤسسات الصغيرة والمتوسطة و دورها في التنمية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط يومي: 08-09 أفريل 2002.

12- شريف كايس، (مدى فعالية رقابة مجلس المنافسة في الجزائر)، مداخلة في الملتقى الوطني حول حماية المستهلك و المنافسة، بجاية 17-18 نوفمبر 2009.

ثانيا- باللغة الفرنسية:

1- Ouvrages

- 1- Chantal Bruneau, Le crédit-bail mobilier, la location de longue durée et la location avec option d'achat, Banque éditeur, paris, 1992.
- 2- El Mokhtar Bey et Christian Gavalda, Le crédit-bail immobilier, Que sais-je?, presse universitaire de france, France, 1983.
- 3- Mario Giovanoli, Le crédit –bail (Leasing) en Europe, Développement et nature juridique, Librairies Technique, Paris, 1980.

2- Article

Hakim (Mohamed Tahar) : Le crédit à la convergence, revue n° 2 éditée par la banque d'Algérie, décembre 1998.

3- Sites internet

- الموقع الإلكتروني لبنك البركة :

<http://www.Albaraka-bank.com>

- الموقع الإلكتروني للشركة الجزائرية لقرض إيجار المنقولات :
<http://www.Algerianbanks.com>

- الموقع الإلكتروني للشركة العربية للإيجار المالي :
<http://www.Arableasing-dz.com>

- المواقع الإلكترونية للشركة المغربية للإيجار المالي -الجزائر - :
<http://www.Magerbleasing.com>

<http://www.Mlaleasing.com>

- الموقع الإلكتروني للشركة العالمية للإستثمار، المساهمة والتوظيف :
<http://www.Wilaya-alger.dz>

صفحة	الفهرس
01	مقدمة:.....
04	الفصل الأول: النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري.....
05	المبحث الأول: مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات.....
05	المطلب الأول: تعريف عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات.....
06	الفرع الأول: التعريف الفقهي.....
07	الفرع الثاني: التعريف التشريعي.....
07	أولاً: الاعتماد الإيجاري في القانون الأمريكي.....
08	ثانياً: الاعتماد الإيجاري في القانون الفرنسي.....
08	ثالثاً: الاعتماد الإيجاري في القانون المصري.....
09	المطلب الثاني: خصائص لاعتماد الإيجاري.....
10	الفرع الأول: الطابع الثلاثي للاعتماد الإيجاري.....
10	أولاً: أطراف الاعتماد الإيجاري.....
15	ثانياً: طبيعة العلاقات الناشئة عن الاعتماد الإيجاري.....
16	الفرع الثاني: الطابع المالي للاعتماد الإيجاري.....
17	الفرع الثالث: الخيار الثلاثي الذي يتمتع به المستأجر.....
18	أولاً: شراء المال المؤجرة.....
18	ثانياً: تجديد عقد الاعتماد الإيجاري.....
19	ثالثاً: إعادة الأموال المؤجرة.....
19	الفرع الرابع: عقد الاعتماد الإيجاري من العقود التي تقوم على الاعتبار الشخصي.....
20	المطلب الثالث: أركان عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات.....
20	الفرع الأول: الأركان الموضوعية.....
20	أولاً: التراضي.....
22	ثانياً: المحل.....

23	 ثالثاً: السبب
	الفرع الثاني: الشروط الشكلية -الرسمية- شهر عقد الاعتماد
23	الإيجاري
24	أولاً: الكتابة الرسمية
24	ثانياً: شهر عقد الاعتماد الإيجاري
27	المبحث الثاني: آثار عقد الاعتماد الإيجاري
27	المطلب الأول: التزامات شركة الاعتماد الإيجاري
28	الفرع الأول: الالتزام بالتمويل
29	الفرع الثاني: الالتزام بتمكين المستفيد بالانتفاع بالأصل
29	أولاً: الالتزام بالتسليم
31	ثانياً: الالتزام بالصيانة
32	ثالثاً: الالتزام بالضمان
34	المطلب الثاني: التزامات المستفيد
35	الفرع الأول: الالتزام بالوفاء بالأجرة
35	أولاً: تحديد قيمة الأجرة
36	ثانياً: ضمانات الوفاء بالأجرة
39	الفرع الثاني: التزام المستفيد بحماية العقار محل العقد
39	أولاً: الالتزام باستعمال الأصل استعمالاً عادياً و شخصياً
40	ثانياً: الالتزام بصيانة و إصلاح الأصل المؤجر
41	ثالثاً: الالتزام بالتأمين
	ربعا: الالتزام بالامتناع عن بعض التصرفات المتعلقة بالأشياء محل
42	العقد
43	الفرع الثالث: التزامات المستفيد بالمسؤولية المدنية
44	الفرع الرابع: الالتزام برد الأموال المؤجرة

45	الفصل الثاني: عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات وسيلة لتمويل الإستثمارات
46	المبحث الأول: أهمية الاعتماد الإيجاري في تمويل الإستثمارات.....
46	المطلب الأول: أهمية الاعتماد الإيجاري بالنسبة للاقتصاد الوطني.....
47	الفرع الأول: المساهمة في التنمية الاقتصادية.....
47	الفرع الثاني: التقليل من التضخم.....
48	الفرع الثالث: دعم المؤسسات الاقتصادية الصغيرة و المتوسطة.....
49	الفرع الرابع: حل مشاكل الشركات المتعثرة.....
49	المطلب الثاني: أهمية الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمستأجر.....
50	الفرع الأول: تغطية الإستثمار بالكامل.....
50	الفرع الثاني: سرعة و مرونة التمويل.....
51	الفرع الثالث: التحسين من صورة ميزانية المستأجر.....
51	الفرع الرابع: تمويل الإستثمار نفسه بطريقة ديناميكية.....
52	الفرع الخامس: التخلص من قيود الاقتراض.....
53	المطلب الثالث: أهمية الاعتماد الإيجاري بنسبة للمؤجر.....
53	الفرع الأول: تأمين ضد عجز المستفيد على السداد.....
54	الفرع الثاني: تحقيق مزايا ضريبية.....
55	الفرع الثالث: تحقيق نسب مردودية عالية.....
55	الفرع الرابع: عدم تحمل تبعات الهلاك والأضرار.....
56	المبحث الثاني: واقع الاعتماد الإيجاري في الجزائر.....
57	المطلب الأول: تأسيس شركات مختصة بالاعتماد الإيجاري.....
58	الفرع الأول: الشركة العربية للإيجار المالي.....
59	الفرع الثاني: شركة قرض الإيجاري الجزائرية السعودية.....
61	الفرع الثالث: الشركة الجزائرية لقرض إيجار المنقولات.....
62	الفرع الرابع: الشركة العالمية للإستثمار، المساهمة والتوظيف.....
63	الفرع الخامس: المغاربية للإيجار المالي - الجزائر.....

64	المطلب الثاني: عقبات التمويل عن طريق الإعتماد الإجاري.....
64	الفرع الأول: العقبات المتعلقة بالمحيط الإقتصادي.....
65	أولاً: نقص التأطير القانوني للإعتماد الإجاري.....
66	ثانياً: عدم الاستقرار السياسي و الأمني.....
66	الفرع الثاني: العقبات المتعلقة بأطراف العقد.....
66	أولاً: عيوب الإعتماد الإجاري بالنسبة للمستأجر.....
68	ثانياً: عيوب الإعتماد الإجاري بالنسبة للمؤجر.....
69	المطلب الثالث: عوامل إرتقاء الإعتماد الإجاري.....
70	الفرع الأول: التأطير القانوني الجيد للإعتماد الإجاري.....
71	الفرع الثاني: توفير الظروف الملائمة للعمل بالإعتماد الإجاري.....
72	الفرع الثالث: الإعتماد الإجاري آلية للقضاء على مشكل التمويل
73	الفرع الرابع: اللجوء إلى الإعتماد الإجاري عن طريق البنك الإسلامي
75	خاتمة:.....
78	قائمة المراجع:.....
85	الفهرس:.....