

جامعة مولود معمري-تيزي وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون -نظام ل.م.د

آلية الاعتماد الإجاري كوسيلة لتمويل الاستثمار

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون الاعمال

تحت إشراف الأستاذة:

د. نعار فتيحة

إعداد الطالب:

- فكار فاهم

لجنة المناقشة:

أ.د/إرزيل الكاهنة، أستاذ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسا
د/ نعار فتيحة، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... مشرفا ومقررا
أ/ عمورة عيسى، أستاذ مساعد "أ"، جامعة مولود معمري تيزي وزو.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2017/07/06

كلمة شكر

نتقدم أولاً بالحمد والثناء والشكر لله عز وجل الذي وفقنا في إنجاز هذا العمل.

ومن ثم، نتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان للأستاذة "نعار فتيحة" لقبولها الإشراف على

موضوع البحث

وإلى الأساتذة الكرام الذين سوف يتفضلون بمناقشة هذه المذكرة.

وإلى كل موظفي كلية الحقوق بجامعة تيزي-وزو من أساتذة وعمال المكتبة

وإلى كافة الذين ساعدونا من قريب أو من بعيد.

إهداء

أهدي هذا العمل إلى:

الوالدين الكريمين، فضلا وعرفانا لتضحياتهم

إلى الإخوة الكرام.

إلى الأخوات الغاليات...

إلى كل الأصدقاء

فاهم

قائمة أهم المختصرات

1-باللغة العربية:

ص: الصفحة.

ج.ر. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

د.س.ن: دون سنة النشر.

2-باللغة الفرنسية:

P. : Page

Op.cit. : Ouvrage Précédemment Cité.

TAP : La Taxe sur l'Activité Professionnelle.

TVA :La Taxe sur la Valeur Ajoutée.

APSI : Agence de Promotion de Soutien et de Suivi des Investissements.

SALEM : Société Algérienne de Leasing Mobilier

ASL : Algerian Saoudi Leasing.

ALC : Arab Leasing Corporation.

SNL: Société Nationale de Leasing.

BNA : Banque Nationale d'Algérie

BDL : Banque de Développement Local.

MLA : Maghreb Leasing Algérie

Ibid :

SOFINANCE:

SRH: Société de Financement Hypothécaire

BEA : Banque Extérieure d'Algérie.

BADR : Banque de l'Agriculture et de Développement Rural.

مقدمة

يحتل الاستثمار مكانة هامة في السياسات التنموية للحكومات، فيساهم بقدر كبير في التوفيق بين طلبات المجتمع المتزايدة وتراجع قدرات الدول على إشباعها، فهو الكفيل بتوفير مناصب الشغل ، وإنتاج السلع والخدمات التي يحتاجها المستهلكين لتحقيق الاكتفاء الذاتي والتوجه نحو التصدير للرفع من المستوى المعيشي للفرد والمجتمع، ومنحه مركز هام في سياساتها الاقتصادية، باعتبار أن المشاريع الاستثمارية من أهم النشاطات التي تساهم في بلوغ الأهداف التنموية وتحقيق التوازن المالي وإنعاش النشاط الاقتصادي.

يمكن تعريف الاستثمار اقتصاديا على أنه تخصيص رأسمال للحصول على وسائل جديدة أو تطوير الوسائل الموجودة لغاية زيادة الطاقة الإنتاجية، أما قانونيا فقد عرفه المشرع الجزائري في المادة الثانية من القانون رقم 09-16 المتعلق بترقية الاستثمار بنصها « يقصد بالاستثمار في مفهوم هذا القانون ما يأتي:

1- اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة أو توسيع قدرات الإنتاج أو إعادة التأهيل.

2- المساهمات في رأسمال شركة»⁽¹⁾.

على العموم فإن الاستثمار يضم ثلاث عناصر وهي المدة، المخاطرة، رأس المال ولعل هذا الأخير هو أكبر مشكل يواجه المستثمر في بداية مشروعه أو أثناء تنفيذ مخططة الاستثماري، فرأس المال عصب المشاريع الاقتصادية وبدونه لا يمكن توفير الأصول التي تحتاجها العملية الاستثمارية، نظرا لحاجة المؤسسة الاقتصادية إليه سواء لإنشائها وذلك بشراء ما يلزمها من أصول منقولة كآلات والمعدات، ومن أصول غير منقولة كالأراضي والمباني، أما إذا كانت موجودة مسبقا فتحتاج إلى التمويل للبقاء في السوق والحفاظ على مركزها، وتحقيق أهدافها خاصة مع التطور التكنولوجي السريع الذي يتسم به هذا العصر المعروف بعصر السرعة، وهذا يخلق منافسة بين المتعاملين الاقتصاديين، من خلال محاولة

1- قانون رقم 09-16، مؤرخ في 3 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 46، صادر في 2016/08/03

كل متعامل الحصول على أرباح بأقل تكاليف، وإنتاج السلع والخدمات ذات الجودة العالية لمنافسة السلع في السوق، ولا يتيح لهم ذلك إلا عن طريق الاعتماد على التكنولوجيا كالتقنيات والآلات الحديثة المستعملة في مجال الصناعة والزراعة وغيرها من الأنشطة الاستثمارية، لكن تكاليف هذه التجهيزات الحديثة مرتفعة، ولا يمكن للمؤسسة المستثمرة ان تحصل عليها بالاعتماد على التمويل الداخلي أو التمويل الذاتي، خاصة إذا استلزم المشروع المراد تحقيقه أصولاً غير منقولة، فيجد المستثمر نفسه عاجزاً عن تحقيق أهدافه بقدراته المالية فقط، ويلجأ بذلك إلى مصادر التمويل الخارجي كالقروض البنكية أو الشراء بالتقسيط أو الحصول على شركاء جدد عن طريق بيع أسهم أو إصدار سندات.

غير أن هذه الوسائل التقليدية للتمويل غير متوفرة بسهولة لأنها تهتم كثيراً بالمركز المالي للمستثمر ومدى نجاح مشروعه، كما تلزمه بتقديم ضمانات معسرة له، فللحصول على قرض بنكي غالباً ما تشترط المؤسسة المقرضة ضمانات كالرهن والكفالة والتي يعجز المستثمر عن تحقيقها، وكما أن الشراء بالتقسيط قد يلحق بالمستفيد خسائر مالية تهدد سقوط مشروعه، فقد لا يتمكن هذا المستفيد من سداد ما عليه من أقساط المبيع في الوقت المناسب، ويخلق صعوبة لدى البائع في استرجاع حقوقه، خاصة في حالة هلاك المبيع وإفلاس المستثمر وعدم قدرته على التعويض، ومع التطورات الحاصلة في مختلف المجالات نتيجة ظهور العولمة، التي عملت على نقل التكنولوجيا والتي لا يمكن مسايرتها بوسائل التمويل الكلاسيكية التي لا تلبي كل احتياجات المشروع الاستثماري، وهذا خلق ركود اقتصادي، بوجود شركات تملك معدات متطورة بحاجة إلى تسويقها، و مشاريع بحاجة إلى هذه الأصول ولا تملك السيولة للحصول عليها، ووجود مؤسسات ممولة بحاجة إلى ضمانات كافية لحماية أموالها المستثمرة. من هنا بدأ البحث عن وسائل تمويل جديدة، تساهل متطلبات هؤلاء المتعاملين في ظل نظام اقتصاد السوق، الذي يتسم بالسرعة في القيام بالعمليات الاقتصادية من خلال وجود الكثير من المبادرات الاستثمارية، وذلك راجع إلى وجود منافسة

بين الأقاليم الاقتصادية للهيمنة على السوق الدولية وإنماء السوق الوطنية، واعتماد الحكومات على الاستثمارات لبناء اقتصاد متكامل وقوي.

نتيجة ذلك ظهرت وسائل وآليات حديثة في التمويل بمفاهيم قانونية، عرفت بعقود الأعمال من بين هذه العقود لدينا عقد تحويل الفاتورة، عقد الفرنشايز، عقد الاعتماد المستندي وعقد الاعتماد الإيجاري، ولعل هذا الأخير أبرز العقود التي طرأت على الحياة الاقتصادية والتي تتماشى مع مميزات الاستثمار في الوقت الحالي، فتلجأ المشاريع الى هذا العقد لتطوير معداتها، وإحلال معدات جديدة لمواكبة التطور التكنولوجي، والحصول على عقارات بأقل التكاليف مجتنباً بذلك المشاكل المصاحبة لوسائل التمويل التقليدية، كما أن هذا العقد يقدم للمؤسسة الممولة ضمانات تمكنها من متابعة أموالها وضمان عدم ضياعها وإدخال أرباح لا توفرها الآليات الكلاسيكية المعتمدة في تمويل الاستثمارات.

نشأ عقد الاعتماد الإيجاري في الولايات المتحدة الأمريكية، من طرف أحد رجال الصناعة الأمريكية يدعى "بوث جونيور" "Booth Junior" الذي كان يملك مصنعاً لإنتاج المواد الغذائية المحفوظة. وخلال الحرب الكورية 1950 طلبت منه القوات المسلحة الأمريكية كميات ضخمة من الأغذية المحفوظة، ولكن القدرة الإنتاجية لمصنع "بوث" لم تقدر أن تلبى الصفقة المعروضة عليه¹، فكان بحاجة إلى تجهيزات إضافية لتحقيق هذه الصفقة الهامة، لكن لم يتوفر لديه المال اللازم لشراء هذه المعدات، فحاول استئجارها بدل شرائها، إلا أنه لم يجد من يؤجرها، رغم ضياع الفرصة على "بوث" إلا أنه وجد فكرة مساعدة أكثر للمؤسسات الاقتصادية وهي استئجار المعدات بدل شرائها، واحتراف هذا النشاط التمويلي في تأجير المعدات للمستثمرين يدخل له أرباح أفضل من مصنعه، وبالفعل قام

1- بن بريح آمال، عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وز، 2015، ص 08.

بتأسيس أول شركات الاعتماد الإيجاري في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1952 تحت اسم "United States leasing corporation"¹.

مع نجاح هذه الفكرة في الولايات المتحدة الأمريكية وتزايد الطلب على استئجار المعدات الإنتاجية وكثرة أرباح الشركة التي أسسها "بوث"، ظهرت العديد من شركات الاعتماد الإيجاري، ولم يقتصر نشاطها في الولايات المتحدة الأمريكية بل أنشأت فروع لها في الخارج، مما ساعد على انتقال عقد الاعتماد الإيجاري إلى كل الدول الأوروبية، وكانت "Loca France" أول شركة أنشأت في فرنسا تعمل بتقنية الاعتماد الإيجاري سنة 1962.

بتبني فرنسا هذه التقنية ونجاح تجربتها في المجال لتمويلي للمشاريع الاستثمارية، ساهمت في نقل هذا النوع من آليات التمويل إلى الدول النامية، خاصة دول المغرب العربي بما أنها مستعمرات سابقة لفرنسا ولها علاقات مع هذه الأخيرة خاصة وأن معظم قوانينها مستمدة من القانون الفرنسي، فهو أبرز القوانين اللاتينية ومن بين هذه الدول لدينا الجزائر.

تبنّت الجزائر هذه الآلية بعد انتهاجها لنظام اقتصاد السوق من خلال القانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض (الملغى)²، ولكن المشرع الجزائري أشار في هذا القانون إلى هذا العقد فقط دون تبيان القواعد التي تحكمه، ونتيجة ذلك كان تطبيقه ضيق لجهل المتعاملين الاقتصاديين به، ونظرا لحاجة الاقتصاد الجزائري لهذه التقنية لتمويل المشاريع الاستثمارية وترقيتها، استلزم الأمر على المشرع الجزائري أن ينظمه في شكل دقيق ومفصل، وذلك من خلال الأمر رقم 96-09³ الذي وضع الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في الجزائر وفتح المجال لاستخدامه وظهور المؤسسات المتعاملة به، لكن ليس بشكل مشجع وليس

1- آيت ساحن كهيبة، اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 7.

2- قانون رقم 90-10، مؤرخ في 18 أبريل 1990، يتعلق بالنقد والقرض، ج ر عدد 16، صادر في 19 أبريل 1990

3- الأمر رقم 96-09، مؤرخ في 10 جانفي 1996، يتعلق بالاعتماد الإيجاري، ج ر عدد 3، صادر في 14 جانفي 1996.

بالقيمة المعطاة لهذا العقد في البلدان المتقدمة، وهذا راجع إلى نقص علم المستثمرين به وغموض أحكامه، وتضمنه بعض الصعوبات التي تؤدي إلى الحد من التعامل به، فكيف يمكن لعد الاعتماد الإيجاري أن يساهم في عملية تمويل المشاريع الاستثمارية لغرض التنمية؟

وللإجابة عن الإشكالية، حاولنا دراسة موضوع بحثنا من خلال فصلين:

الفصل الأول: الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري

الفصل الثاني: دور الاعتماد الإيجاري في تطوير الاستثمار.

الفصل الأول

الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإجاري

لقد طرأت على الحياة الاقتصادية العديد من عقود الأعمال وذلك لمسايرة التقدم التكنولوجي والتطور الصناعي الذي يتسم به هذا العصر، ولعلّ الانتماء الإيجاري أو الاعتماد الإيجاري أحدث هذه العقود وأبرزها في مجال التمويل التي توصل إليها المشرع لمواجهة مشكلة رأس المال وارتفاع قيمة الأصول المنقولة والغير المنقولة المستخدمة في العملية الاستثمارية، سواء في النشاط الصناعي، الزراعي، التجاري. فآزمة التمويل تكون عقبة أمام العديد من المستثمرين سواء في بداية نشاطهم أو خلال المرحلة الإنتاجية، فالاعتماد الإيجاري وكما سماه المشرع الفرنسي "**Crédit-bail**" آلية حديثة من آليات التمويل أو عقد من عقود التمويل، يقوم على التمويل العيني للمشاريع من خلال تزويد المستثمر بالمعدات والعقارات اللازمة لمشروعه الاستثماري، ولفهم هذه الآلية التمويلية الحديثة، سننتقل في هذا الفصل إلى مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري (المبحث الأول) وإلى الأحكام الخاصة بهذا النوع من عقود الأعمال (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم عقد الاعتماد الإجاري

نظرًا لحدثة عقد الاعتماد الإجاري وغموضه لدى المستثمرين، خاصة في دول العالم الثالث، سنحاول في هذا المبحث التطرق إلى المقصود به في التشريع الأنجلوسكسوني والتشريع اللاتيني (المطلب الأول) وتبيين خصائصه وتكييفه القانوني (المطلب الثاني)، وصوره والأطراف التي يجمعها هذا العقد (المطلب الثالث).

المطلب الأول

تعريف عقد الاعتماد الإجاري وخصائصه

عقد الاعتماد الإجاري طريقة حديثة للتمويل نظمها مختلف التشريعات والتي تقوم على فكرة الإيجار والقرض، فرغم تعدد التعريفات واختلافها في بعض النقاط التي تخص هذا العقد من عقود الأعمال، إلا أنها تتفق في المضمون الأساسي له المتمثل في عملية الإيجار ومنح خيار الشراء في نهاية العقد، ولهذا تطرقنا في هذا المطلب إلى التعريف بعقد الاعتماد الإجاري في كل من التشريع الأمريكي لأنه السباق الأول إلى هذه التقنية في تمويل الاستثمارات وأول من عرفها ثم في التشريع الفرنسي لأنه أبرز القوانين اللاتينية وأخيرا في التشريع الجزائري (الفرع الأول)، ومن خلال هذه التعاريف لعقد الاعتماد الإجاري نستنتج مجموعة من الخصائص يشترك بها مع بعض العقود وأخرى تميزه (الفرع الثاني)

الفرع الأول

تعريف عقد الاعتماد الإيجاري

تعددت التعاريف لعقد الاعتماد الإيجاري في مختلف القوانين، ولكنها تركز على فكرة التمويل عن طريق التأجير، وقد تطرقنا إلى تعريفه في كل من التشريع الأمريكي، التشريع الفرنسي ومن ثم التشريع الجزائري.

أولاً: تعريف عقد الاعتماد الإيجاري في القوانين المقارنة

-تعريف عقد الاعتماد الإيجاري وفق التشريع الأمريكي:

إنّ اختلاف مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري في مختلف القوانين المقارنة ليس بالاختلاف الجوهرية، ذلك أنّ هذه القوانين تأخذ من عملية الإيجار كأساس لتحقيق غاية للاستثمارات، فلقد عرفه المشرع الأمريكي في المادة 103 من القانون التجاري الموحد، على أنّه عقد إيجار لا يتيح للمؤجر اختيار أو تصنيع أو توريد البضائع محل العقد، بل يتعاقد مع طرف ثالث لتوريد البضائع، فيمتلكها المؤجر بقصد تأجيرها إلى المستأجر¹، وقد عرفت هيئة معايير المحاسبة المالية بالولايات المتحدة الأمريكية أنّه اتفاق ينقل حق استخدام شيء في فترة محسوبة من الوقت، وعرف أيضاً أنّه عقد غير قابل للإلغاء من جانب المستأجر يتعهد بموجبه بالقيام بدفع أقساط المؤجر الذي يظلّ محتفظاً بالملكية مقابل حصوله على منفعة الشيء المؤجر وذلك لفترة تعامل العمر الاقتصادي للأصل².

ارتكزت التعريفات المختلفة لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الأمريكي على سبق شراء الأصل من أجل تأجيره للمستأجر واستبعاد خيار الشراء من قبل المستأجر للأصل المؤجر في نهاية العقد.³

1- عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الإيجاري الدولي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 45.

2- بن بريح أمال، مرجع سابق، ص ص 97-98.

3- المرجع نفسه.

-تعريف عقد الاعتماد الإيجاري وفق التشريع الفرنسي:

أما في القانون الفرنسي فقد اصطلح باسم دين التأجير "Crédit-bail"، وعرفه في القانون رقم 455-66 في المادة 01، على أنه عملية إيجار سلعة تجهيزية وأدوات إنتاج اشترت لأجل هذا الإيجار بواسطة مؤسسة تبقى مالكة لها بحيث تمنح هذه العملية للمستأجر إمكانية امتلاك كل أو جزء من العتاد المؤجر بمقابل سعر مناسب، يأخذ في الاعتبار الأقساط المدفوعة طيلة مدة الإيجار، وكذلك كل عملية التي بموجبها يقوم أحد الممولين بتأجير أموال عقارية مخصصة لأغراض مهنية والتي يشتريها أو يتم بناؤها لحسابه إذا منحت هذه العملية للمستأجر إمكانية تملك جميع الأموال المؤجرة أو بعضها عند نهاية مدة العقد، إما عن طريق التنازل أو تنفيذًا للوعد بالبيع من طرف واحد، أو بشراء مباشر لحقوق ملكية الأرض القائم عليها العقار وإما بانتقال ملكية الأبنية الواقعة على الأرض العائدة للمستأجر وذلك بقوة القانون¹.

وقد أضاف في القانون رقم 86-12 المؤرخ في 06 جانفي 1986 عملية تأجير مؤسسة تجارية أو حرفية أو تأجير أحد عناصرها الغير المادية مرفق بخيار الشراء، مأخوذاً بالاعتبار قيمة بدلات الإيجار المدفوعة مع استبعاد عملية الإيجار التي يقوم بها المالك القديم للمؤسسة التجارية والحرفية².

من خلال هذا التعريف لعقد الاعتماد الإيجاري من طرف المشرع الفرنسي نستخلص أنه اشترط سبق الشراء للأصول المؤجرة من أجل تأجيرها، كما أعطى للمستأجر حق الشراء في نهاية مدة العقد.

1- بن بريح أمال، المرجع نفسه، ص ص 21، 22

2 - TALEBI Amel, **Les aspects juridiques du contrat de crédit-bail en droit comparé**, mémoire de magister en droit, spécialité droit comparé des affaires, faculté de droit, université d'Oran, 2010, p.p.4,66.

ثانيا: تعريف عقد الاعتماد الإجاري في التشريع الجزائري.

عرّف المشرع الجزائري عقد الاعتماد الإجاري في المادة 01 من الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996 التي جاء فيها ما يلي «يعتبر الاعتماد الإجاري موضوع هذا الأمر: عملية تجارية ومالية يتم تحقيقها من قبل بنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونية ومعتمدة صراحة بهذه الصيغة مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاص طبيعيين كانوا أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص.

- تكون قائمة على عقد الإيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر.

- تتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية».

وأضاف المشرع في المادة الثانية من نفس الأمر على أنه «تعتبر عمليات الاعتماد الإجاري عملية قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء الأصول المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه أو استعمالها»¹.

ومن الملاحظ من تعريف المشرع الجزائري لعقد الاعتماد الإجاري أنه أتبع المشرع الفرنسي، حيث اشترط شراء الأموال المؤجرة رغم أنه لم ينص على ذلك صراحة وإنما تفهم من صيغ الكلام، كاستعمال عبارات "اقتناء للأصول"، كما أعطى خيار تملك الأصول المؤجرة للمستأجر في نهاية مدة العقد.

من خلال هذه التعاريف يمكن اعتبار أن عقد الاعتماد الإجاري عقد إيجار يتضمن خيار الشراء في نهاية مدته، فقد اجتمعت مختلف التشريعات على تعريفه أنه (عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يؤجر للمستأجر منقولات اشتراها من المورد أو عقارات اشتراها وتم

1- الأمر 96-09، يتعلق بالاعتماد الإجاري.

بناءها لحسابه أو مؤسسات تجارية وحرفية مقابل أقساط إيجار يلتزم المستأجر بدفعها مع إعطائه خيار تملك هذه الأصول في نهاية مدة الإيجار¹.

الفرع الثاني

خصائص عقد الاعتماد الإيجاري

يتميّز عقد الاعتماد الإيجاري بجملة من الخصائص تميّزه عن باقي العقود ويمكن تقسيمها إلى خصائص عامة وخصائص خاصة:
أولاً: الخصائص العامة لعقد الاعتماد الإيجاري.

يتشابه عقد الاعتماد الإيجاري مع بعض العقود التقليدية في بعض خصائصه وهي كالتالي:

1- عقد الاعتماد الإيجاري عقد ملزم للجانبين: يقصد بالعقد الملزم لجانبين العقد الذي ينشأ التزامات متقابلة في ذمة كلّ من المتعاقدين المؤجر والمستأجر، ففي عقد الاعتماد الإيجاري يرتب القانون التزامات متقابلة في عاتق كلّ طرف متعاقد بحيث يصبح كلّ منهما دائناً للآخر، بحيث يلتزم المؤجر (البنك أو المؤسسة المالية أو شركات الاعتماد الإيجاري)، بالسماح للمستأجر (صاحب المشروع المستفيد)، بالانتفاع بالأصل المؤجر وحسب الغرض الذي أعدّ له وفي المقابل يلتزم المستأجر بدفع مقابل حق الانتفاع في المواعيد المتفق عليها².

1 - TALEBI Amel, Op.cit. p.10.

2- حنان كمال الدين جمال ضبان، عقد التأجير التمويلي وتطبيقاته المعاصرة، "دراسة فقهية"، مذكرة للحصول على درجة الماجستير، قسم الفقه المقارن، كلية الشريعة والقانون، الجامعة الإسلامية غزة، 2015، ص33.

2- عقد الاعتماد الإجاري عقد شكلي: بحيث يجب إفراغه في قالب رسمي أي لا يكفي التراضي لانعقاده، بل يجب بجانب التراضي اتباع شكل معين بوجه القانون، كتحريير العقد عند موظف مختص، وهذا ما يعرف بالعقد الرسمي، بالرغم من أن المشرع لم ينص صراحة على وجوب إفراغ عقد الاعتماد الإجاري بشكل معين إلا أنه اشترط شهر عمليات هذا العقد الذي بين وجوب كتابته ليكون حجة إثبات¹.

3- عقد الاعتماد الإجاري من العقود المعاوضة: عقد المعاوضة هو العقد الذي يأخذ فيه كل من طرف مقابل ما أعطاه، وعقد الاعتماد الإجاري يقوم على هذه الفكرة، المؤجر يقوم بتمويل المستأجر بالأصول اللازمة لنشاطه مقابل الحصول على بدل الإيجار، وفي المقابل المستفيد يقوم باستخدام هذه الأصول لتحقيق أهدافه والحصول على ربح أي منفعة مقابل منفعة.

4- عقد الاعتماد الإجاري عقد زمني: وهو ذلك العقد الذي يكون فيه عنصر الزمن جوهرياً، فالمنفعة لا يمكن تقديرها إلا بمدة زمنية، وعقد الاعتماد الإجاري يقوم على أساس تأجير المعدات للمستأجر من طرف المؤجر لمدة زمنية من أجل السماح له بتحقيق أغراضه².

ثانياً: الخصائص الخاصة لعقد الاعتماد الإجاري

من خلال التعاريف المختلفة لعقد الاعتماد الإجاري نستخلص منها خصائص يمتاز بها لا توجد في العقود المشابهة له، وهي:

1- الطابع الثلاثي للاعتماد الإجاري: حيث أنه لإتمام عملية الاعتماد الإجاري يتطلب ذلك وجود ثلاث أطراف وهم المورد، المؤجر والمستأجر، ومن الناحية القانونية

1- بخيت عيسى، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية (دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في

الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2010، ص ص 34، 35.

1- بخيت عيسى، المرجع السابق، ص 62.

فإنّ عقد الاعتماد الإيجاري ثنائي الأطراف، يجمع علاقة بين المؤجر والمستأجر، لكن بما أنّ المشرّع ألزم سبق الشراء للأصول المؤجرة، ونظرا للواقع العملي لهذه العملية التمويلية فإنّه حتما يتدخل طرف ثالث فيها وهو المورد أو المقاول، لتزويد المستأجر بما يحتاجه من تجهيزات وعقارات لمشروعه، فعملية الاعتماد الإيجاري تقوم على عقد بيع بين المؤجر والمورد، وعقد إيجار بين المؤجر والمستأجر (الممول أو المستثمر)، لكن عقد الاعتماد الإيجاري ليس بعقد إيجار وليس بعقد بيع فهو ذو طبيعة خاصة نظراً لأحكامه الغير المألوفة، نذكر منها وجوب الشراء لإعادة التأجير وخيار التملك عند نهاية العقد¹.

2- الطابع التمويلي لعقد الاعتماد الإيجاري: عقد الاعتماد الإيجاري ذو طابع تمويلي، فالهدف من هذا العقد في نظر المستثمر ليس مجرد البحث عن الانتفاع بمال يطرحه سوق التأجير، وإنما تحقيق أهداف محدّدة تتفق مع طبيعة النشاط الذي يزاوله، فإنّه يقدّم له بديلا عن طرق التمويل التقليدية كالإقراض البنكي أو تمويل مشروعه بأمواله الذاتية، فالتمويل هو حجر الزاوية الذي تقوم عليه أحكام هذا العقد، بحيث لا يرمي طرفي العقد إلى الأهداف التي ينشدها عقد الإيجار العادي، وإنما المؤسسة الممولة وهو البنك أو المؤسسة المالية أو شركات الاعتماد الإيجاري تشتري كلّ الأصول المطلوبة من المورد وتسدد كلّ ثمنها، لتضعها تحت تصرف المستثمر (مستأجر هذه الأصول) دون ادخال امواله في العملية أو ضمانات ملزمة له، ومنه فإنّ عقد الاعتماد الإيجاري آلية تمويلية تمكّن المستثمر من توجيه أمواله الذاتية لأغراض أخرى مما يجعله في وضعية مربحة².

1- بن بريح أمال، المرجع السابق، ص 62.

2- حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (الليزنيغ)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2008، ص 28.

كما أنّ المؤسسة الممولة (البنك أو المؤسسة المالية أو شركة الاعتماد الإيجاري)، لا تعتبر شخصاً يحترف أعمال التأجير لأنها لا تملك بالأساس التجهيزات والعقارات المراد تأجيرها مقابل الحصول على بدلات الإيجار، وإنّما تتدخل بطلب من صاحب الاستثمار وتشتري له الأصول المنقولة والغير المنقولة اللازمة لمشروعه، فتلعب دور وساطة مالية لأنّ دورها يقتصر على دفع قيمة الأصول المطلوبة من المشروع المستفيد، و يتمّ استرداد أموالها من المدفوعات التي يسدها طيلة مدّة استغلال هذه الأصول المؤجرة¹، وقد اعتبر المشرع الجزائري أن عقد الاعتماد الإيجاري عملية قرض وهذا ما أكدته المادة 02 من الأمر 96-09 «تعتبر عمليات الاعتماد الإيجاري عمليات قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء الأصول المنصوص عليها في المادة الأولى أو استعمالها»².

3- الخيار الثلاثي الذي يتمتع به المستأجر عند نهاية مدّة العقد: اختلفت القوانين فيما يتعلق بالخيارات الممنوحة للمستأجر في نهاية مدة العقد، فالقوانين الأنجلوسكسونية اقتصرت العلاقة الموجودة بين المؤجر والمستأجر على التأجير فقط، لكن القوانين اللاتينية بما فيها القانون الفرنسي أعطى للمستأجر الحق في تملك الأصل المؤجر عند نهاية العقد، وهذا ما سار عليه المشرع الجزائري في المادة 16 من الأمر رقم 96-09 السالف الذكر، فأعطى للمستأجر (المستثمر) ثلاث خيارات عند نهاية المدة الغير القابلة للإلغاء وهي:

- **شراء المال المؤجر:** يحق للمستأجر صاحب المشروع الاستثماري في نهاية مدّة العقد شراء الأصول التي استأجرها، فتنتقل ملكية التجهيزات والآلات أو العقارات إليه بمجرد إعلانه رغبته في الشراء وسداد الثمن المتفق عليه، وعادة ما يكون هذا الثمن أقلّ من سعر السوق مع مراعاة مبالغ الأجرة التي كان يدفعها خلال

1- ليلي بعناش، (عقد الاعتماد الإيجاري)، مجلة العلوم الانسانية، العدد 33، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر، 2010، ص 220.

2- الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، السالف الذكر.

الاستغلال¹. ولا يحق للمؤجر رفض بيع هذه الأصول له، فيلتزم بالسماح للمستأجر بامتلاك هذه الأموال المؤجرة في نهاية العقد، أي يتضمن عقد الاعتماد الإيجاري وعد بالبيع من جانب واحد²، وهذا ما نصت عليه المادة 1/45 من الأمر 09-96 على أنه: « إذا قرّر المستأجر حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه عن طريق رسالة مضمونة الوصول موجهة إلى المؤجر في مدة 15 يوم على الأقل قبل هذا التاريخ يتعين على المتعاقدين الإثبات بعقد ناقل للملكية، يُحرر لدى الموثق والقيام بالإجراءات القانونية المتعلقة بالبيع والإشهار المنصوص عليه في القوانين المعمول بها »³.

- تجديد عقد الاعتماد الإيجاري: إذا انتهت مدة عقد الاعتماد الإيجاري ولم يرغب المستأجر في تملك الأصول المؤجرة، له خيار ثاني وهو تجديد العقد، فيستمر في استغلال المال المؤجر⁴، وهذا ما نصت عليه المادة 16 من الأمر 09-96 بنصها «يمكن للمستأجر عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء وبتقدير منه، إما أن يشتري الأصل المؤجر مقابل دفع القيمة المتبقية كما تمّ تحديدها في العقد وإما أن يعيد تجديد الإيجار لفترة ومقابل دفع إيجار تتفق عليه الأطراف وإما أن يرد الأصل المؤجر للمؤجر»⁵، وعند تجديد العقد يكون أقلّ حدة من العقد الأصلي وذلك فيما يتعلق ببدايات الإيجار، إذ تكون بدايات الإيجار أقلّ تكلفة من بدايات الإيجار في المدة الأولى، ويبقى المستأجر ملزم بالتأمين على الأصول المؤجرة والالتزام بالشرط الجزائي الذي يدرجه المؤجر في العقد لتعويضه في حالة عدم سداد الأجرة أو فسخ العقد بسبب يرجع للمستأجر، ولكن في حالة تجديد العقد

1- حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص ص 30، 31.

2- بخيت عيسى، المرجع السابق، ص ص 122، 123.

3- الأمر 09-96، متعلق بالاعتماد الإيجاري، السالف الذكر.

4- ليلي بعناش، المرجع السابق، ص 229 .

5- الأمر 09-96، متعلق بالاعتماد الإيجاري، السالف الذكر.

استوجب المشرع إشهار هذا التجديد والإشارة إليه على هامش العقد الأصلي على مستوى ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري¹.

- **ردّ المال المؤجّر:** قد يرى المستثمر أو المستأجر أنّه من الأفضل له عند نهاية مدّة الإيجار الغير القابل للإلغاء أن لا يجدد العقد، وأن لا يشتري هذه الأصول المؤجرة نظرا لقدمها وبروز آلات أخرى تواكب التطور الصناعي والتكنولوجي، فيعتمد إلى إنهاء العقد ورد الأصول المستغلة إلى المؤجر، هذا ما نصت عليه المادة 16 من الأمر 09-96، أمّا إذا امتنع المستثمر أو المستفيد من التمويل عن ردّ الأصل المؤجر في نهاية العقد ولم يقرّر شرائه أو تجديد العقد فإنه يعتبر مرتكبا لجريمة خيانة الأمانة معاقب عليها في قانون العقوبات في المادة 376، وعند ردّ الأصل المؤجر يلتزم المستأجر بإرجاعه على الحال التي كان عليها، آخذا بعين الاعتبار ما طرأ عليه من الاستعمال العادي².

4- قيام عقد الاعتماد الإجاري على الاعتبار الشخصي: إنّ شخصية كلّ طرف من طرفي عقد الاعتماد الإجاري محلّ اعتبار لدى الطرف الآخر، فيقوم هذا العقد على مجموعة من العناصر تجعل كلّ متعاقد محلّ ثقة مع المتعاقد الآخر، بحيث يلجأ المستثمر (المستأجر) إلى المؤسسة الممولة (المؤجر) التي لديها سمعة وثقة تجارية وذلك حرصا على مصالحه وضمان توفير ما يحتاج إليه من أموال لاستثماره، وذلك الحال أيضا للمؤسسة الممولة التي لا ترضى بالتعاقد مع صاحب المشروع الطالب للتمويل إلّا إذا توفرت لديه مؤهلات تمكّنه من القيام بالتزاماته العقدية، فقبل قيام عقد الاعتماد الإجاري تطلب المؤسسة الممولة من المستثمر الذي يرغب في التمويل تقديم طلب مرفق بالأوراق والسندات التي تبين طبيعة مشروعه وصفته وحجم أعماله، ونصت

1- بخيت عيسى، المرجع السابق، ص 125.

2- عسالي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 75.

المادة 10/39 من الأمر 96-09 المحددة لالتزامات المستأجر، أنه يلتزم بعدم التنازل عن حقه في الانتفاع وعدم إعاره الأصل المؤجر دون موافقة صريحة من المؤجر¹.

المطلب الثاني

التكييف القانوني لعقد الاعتماد الإجاري

يظهر من خلال تمييز عقد الاعتماد الإجاري عن العقود التقليدية المشابهة له، عقد الإيجار البسيط، عقد القرض، الشراء بالتقسيط، الوكالة، البيع الإجاري (الفرع الأول)، أنه ينفرد بأحكام خاصة به وطابع قانوني متميز، يبرز خاصة في طابعه التمويلي وتضمنه جملة من العقود أثناء تنفيذه (الفرع الثاني)

الفرع الأول

تمييز عقد الاعتماد الإجاري عن العقود المشابهة له

تظهر طريقة عمل عقد الاعتماد الإجاري أنه يتشابه كثير مع بعض العقود التقليدية، لكن بتفحص أحكامه وقواعده المنظمة له، نلاحظ أنه يبتعد عن القواعد القانونية المنظمة لهذه العقود (القواعد العامة)

أولاً- التمييز بين عقد الاعتماد الإجاري وعقد الإيجار:

يلتقي عقد الاعتماد الإجاري مع عقد الإيجار البسيط في آلية الإيجار، أي أن كلّ منهما يقوم على تمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء محلّ العقد لمدة زمنية مقابل التزام هذا الأخير بأداء الأجرة المتفق عليها طيلة فترة الإيجار، فقد عرّفت المادة 476 من التقنين المدني الجزائري عقد الإيجار على أنه «عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من

1 بن بريح أمال، المرجع السابق، ص ص 60-61.

الانتفاع بشيء محدد مقابل بدل إيجار معلوم»¹، لكن يختلف العقدان في نقاط كثيرة وهي: أن في عقد الاعتماد الإيجاري يكون للمستأجر ثلاث خيارات عند نهاية العقد وهي شراء الأصل المؤجر أو تجديد الإيجار أو ردّ الأصل المؤجر، وهذا ما لا نجده في عقد الإيجار البسيط الذي يقوم على إمكانية الاستغلال لمدة معينة فقط، فهدف عقد الاعتماد الإيجاري هو التمويل أما عقد الإيجار العادي أو البسيط فلا توجد هذه الغاية²، في عقد الإيجار البسيط يمتلك المؤجر المال محل العقد ولا يشترط أن يكون موجهًا للاستعمال المهني عكس عقد الاعتماد الإيجاري أين المؤسسة الممولة لا تمتلك مسبقًا هذه الأموال المؤجرة، بل تشتريها عند طلب المستثمر ذلك وتأجرها له ويجب أن تكون هذه الأموال المؤجرة موجهة للاستعمال المهني، أما بخصوص بدلات الإيجار فتكون مرتفعة في عقد الاعتماد الإيجاري ومنخفضة في عقد الإيجار البسيط، الذي يلتزم فيه المؤجر بصيانة الأصل المؤجر عكس عقد الاعتماد الإيجاري أين يتحمل المستأجر ذلك، فالالتزامات تختلف في كلا العقدين³.

ثانياً- عقد الاعتماد الإيجاري وعقد البيع بالتقسيط:

البيع بالتقسيط هو عقد البيع الذي يتفق فيه على أداء الثمن بموجب أقساط دورية حيث يلتزم المشتري بالوفاء بالثمن على فترات زمنية محددة في العقد، في هذا النوع من البيوع تنتقل الملكية إلى المشتري منذ إبرام العقد ويؤجل الوفاء بالثمن لمدة معينة، ويمكن أن يشترط البائع أن لا تنتقل الملكية إلى المشتري إلاّ بعد سداد كلّ الثمن رغم تسليم المبيع، إذا تشابه العقدان من خلال دفع مبالغ محددة في فترات زمنية معينة في العقد⁴.

1- الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون 07-05

المؤرخ في 13 ماي 2007 ، ج ر، العدد 31 لسنة 2007

2- عيسى بخيت، المرجع السابق، ص45.

3- حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص37.

4- المرجع نفسه.

عقد الاعتماد الإيجاري يشبه البيع بالتقسيط في حالة إعمال الخيار بشراء الأصول المؤجرة، فيتفق معظم الاقتصاديين في أنّ عقد الاعتماد الإيجاري يعتبر في جوهره عملية بيع وشراء بالتقسيط بما أنّ فترة العقد تغطّي معظم العمر الإنتاجي للأصل¹، لكن رغم التشابه بين العقدين إلّا أنّ أوجه الاختلاف واضحة، فالمبالغ المدفوعة في فترات زمنية معينة تختلف في عقد الاعتماد الإيجاري، التي تمثل فيه بدلات الإيجار ولا تمثل جزء من المال موضوع العقد، وعند نهاية مدّة العقد رغم دفع كلّ أقساط الإيجار لا ينتقل الأصل المؤجر إلى المستأجر، إلّا إذا رغب في ذلك وبعد دفع الثمن المتفق عليه في العقد، أمّا في عقد البيع بالتقسيط فإنّ المبالغ المدفوعة تعتبر جزء من المبيع وبعد دفع كلّ الأقساط المعينة في العقد يكون المستفيد قد قام بواجبه وهو دفع ثمن الشيء المشتري².

ثالثاً- التمييز بين عقد الاعتماد الإيجاري والوعد بالبيع:

الوعد بالبيع هو اتفاق يلتزم بمقتضاه البائع اتجاه المشتري بإبرام عقد البيع في المستقبل، إن رغب هذا المشتري في الشراء خلال مدّة محدّدة، وهذا ما نصّ عليه القانون المدني الجزائري³، فالوعد بالبيع عقد ملزم لجانب واحد (البائع)، أي لا يمكن للواعد الرجوع عن رغبته في البيع ولا يلزم الموعد له (المشتري) بالشراء، فيكون لهذا الأخير الخيار في الشراء أو الرفض، وهذا ما قرره المشرع في عقد الاعتماد الإيجاري حيث يلتزم المؤجر بالبيع إن رغب المستأجر في الشراء، لكن لا يمكن أن نعتبر أنّ عقد الاعتماد الإيجاري وعد بالبيع فقط، بل إنّ الوعد بالبيع من بين تقنيات الاعتماد الإيجاري⁴.

رابعاً- التمييز بين عقد الاعتماد الإيجاري وعقد الوكالة:

1- بن بريح أمال، المرجع السابق، ص74.

2- حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص39.

3- أنظر المادتين 71، 72 من القانون المدني الجزائري.

4- حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص40.

إنّ المستثمر في عقد الاعتماد الإجاري يتولى اختيار الأصول موضوع العقد والتفاوض بشأنها مع المورد بتفويض من المؤسسة الممولة، والوكالة في نصّ المادة 571 من القانون المدني الجزائري هي «عقد بمقتضاه يفوض شخص لشخص آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه»¹، إذن يمكن اعتبار عقد الاعتماد الإجاري عقد وكالة باعتبار المؤسسة الممولة موكلا والمستثمر وكيلا، فتوكّل هذا الأخير لاختيار الأصول المنقولة والغير المنقولة اللازمة لمشروعه أو توكيله لشراء تلك الأصول المراد تأجيرها، وما يرافق تلك المفاوضات بينه وبين المورد، إلّا أنّ عقد الاعتماد الإجاري أوسع من ذلك، فعقد الوكالة عنصر من عناصره ومنح اختيار الأصول للمستثمر يتم باعتباره القادر على معرفة ما يحتاجه في مشروعه الاستثماري وصاحب الخبرة في مجاله، أساسا فإنه يقوم باختيار هذه الأصول قبل اللجوء إلى المؤسسة الممولة لتمويله، وإنّه لا يمكن أن تقوم الوكالة بدون وجود الموكل وقيام المؤسسة المؤجرة بشراء الأصول بناءً على وكالة بينها وبين المستثمر ما هو إلّا تنفيذ للالتزامات².

خامسا- التمييز بين عقد الاعتماد الإجاري وعقد القرض:

عرّفت المادة 450 من القانون المدني الجزائري القرض بأنّه عقد يلتزم به المقرض أن ينقل ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر، على أن يرّد إليه المقرض عند نهاية مدة القرض نظيره في النوع، القدر والصفة، عرّفه الاقتصاديون أنّه عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود على أن يردها إليه عند نهاية القرض وذلك مقابل فائدة، ولا شكّ أن عقد الاعتماد الإجاري يقترب من حيث طريقة تنفيذ عقد

1- القانون المدني الجزائري.

2- بن بريح أمال، المرجع السابق، ص ص 90، 91.

القرض، ذلك أنّ المستثمر بدل أن يطلب من المؤسسة الممولة مبلغ من النقود لشراء الأصول التي يحتاجها، يطلب منها أن تشتري له هذه العقارات والمعدات¹.

كما أنّ المشرّع في المادة 68 من الأمر 11-03 المتعلق بالنقد والقرض اعتبرت عقد الاعتماد الإجاري عقد قرض بنصها «يشكّل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر كلّ عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرّف شخص آخر، أو يأخذ بموجبه لصالح شخص آخر التزاما بالتوقيع كضمان إحتياطي أو الكفالة أو الضمان.

تعتبر بمثابة عمليات قرض، عمليات الإيجار المقرّنة بحق الشراء لاسيما عملية القرض الإجاري وتمارس صلاحيات المجلس إزاء العمليات المنصوصة عليها في هذه المادة»².

إلا أنّ عقد الاعتماد الإجاري يختلف عن عقد القرض في كون أن ملكية الأموال المؤجرة تبقى للمؤسسة الممولة أما في عقد القرض ملكية الأموال المقترضة تصبح ملكا للمقترض، وأنّه في عقد الاعتماد الإجاري إذا أراد المستثمر رد المال المؤجر إلى المؤسسة الممولة فعليه أن يردها بذاتها وإلاّ عدّا مرتكبا لجريمة خيانة الأمانة، أما في عقد القرض فإنّ المقترض يمكن له أن يرّد شيئا مماثل في مقداره والقيمة³، كما أنّ عقد الاعتماد الإجاري يقوم على التمويل العيني أي تقديم أصول منقولة أو عقارية للمستثمر عكس عقد القرض الذي يقوم على التمويل النقدي⁴.

سادسا- تمييز عقد الاعتماد الإجاري عن عقد البيع الإجاري:

1- بخيت عيسى، المرجع السابق، ص52.

2- أمر رقم 11-03 المؤرخ في 26 أوت سنة 2003، يتعلق بالنقد والقرض، ج ر، العدد 53، الصادر في 27 أوت 2003، معدل ومتمم.

3- بن بريح أمال، المرجع السابق، ص86.

4- كولوغلي فضيلة، الاعتماد الإجاري آلية بديلة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون التنمية الوطنية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو 2011، ص33.

البيع الإيجاري عقد يلتزم فيه البائع على تأجير أصل لمدة معينة للمشتري الذي يلتزم بدفع أقساط دورية، وبمجرد نهاية دفع الأقساط ينتقل ذلك الأصل تلقائياً إلى المشتري وفي حالة تخلفه عن دفع بدل الإيجار، يفسخ العقد ويسترجع المؤجر ذلك الأصل، فعقد البيع الإيجاري بيع نهائي أي يتضمن وعد ملزم للجانبين وتنتقل الملكية تلقائياً بمجرد نهاية مدة الإيجار، وهذا ما لا نجده في عقد الاعتماد الإيجاري الذي يتضمن وعد ملزم لجانب واحد، فلا تنتقل الملكية تلقائياً، بل برغبة من المستأجر عند إعماله خيار الشراء، كما أن البيع الإيجاري تقنية تجارية يتدخل فيها طرفين أما الاعتماد الإيجاري يتدخل فيه ثلاث أطراف وتعتبر تقنية تمويلية¹.

الفرع الثاني

الطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الإيجاري

ظهرت عدّة نظريات في فرنسا لتكييف عقد الاعتماد الإيجاري نظراً لحدائته وتعدّد الروابط والعلاقات الناشئة عنه أثناء تنفيذ العقد، ومن أهمها لدينا نظرية الإيجار المالي ونظرية مركب العقود.

أولاً: نظرية الإيجار المالي

تعتبر هذه النظرية أنّ عقد الاعتماد الإيجاري عقد إيجار مقترن بوعد منفرد بالبيع، فرغم تعدّد القوالب العقدية التي يتكوّن منها الاعتماد الإيجاري، إلا أنّ المشرّع الفرنسي عرّفه في القانون 02 جويلية 1966 أنه عقد إيجار يتم السماح فيه للمستأجر بتملك الأصل في نهاية مدة الإيجار.

1- كولوغلي فضيلة، مرجع سابق، ص34.

هذا الإيجار في إطار عقد الاعتماد الإجاري ليس إيجارا تقليديا، فالوعد بالبيع فيه ركن جوهري، حيث أننا لا نكون بصدد عقد اعتماد إجاري إذا انعدم الوعد بالبيع، بل نكون في صدد عقد إيجار تقليدي وبضيف أنصار هذه النظرية أنّ الإيجار هو الثوب لعقد الاعتماد الإجاري من حيث الظاهر إلا أنّ مضمونه علاقة مالية.¹

ثانيا: نظرية مركّب العقود

تعتبر هذه النظرية أنّ الاعتماد الإجاري نموذج لمجموعة من العقود ذات تبعية منفردة، حيث يرى أنصارها أنّه يكفي إبرام عقد واحد أصلي يجمع كامل هذه العقود لتحقيق العملية، ففي عقد الاعتماد الإجاري نجد عقد إيجار، عقد وكالة، الوعد بالبيع، عقد بيع.² لكن من خلال تمييزنا لعقد الاعتماد الإجاري نلاحظ أنه ذو طبيعة خاصة لا يمكن اعتباره عقد إيجار، لأنه استبعد كلّ أحكام عقد الإيجار البسيط، ولا يمكن اعتباره مركب من العقود لأنّ هذه العقود يمكن أن تتحقق فيه، ويمكن أن لا تتحقق أثناء تنفيذ عملية الاعتماد الإجاري، كعقد البيع مثلا لأنّ للمستأجر خيار الشراء وعدمه، وبنود عقد الإيجار العادي لا تتوافق مع بنود الاعتماد الإجاري بما فيها وجوب استعمال محل العقد للنشاط المهني، والمدة الغير القابلة للإلغاء، والطابع التمويلي الذي يظهر في هذه المدة التي توافق العمر الإنتاجي للأصل المؤجر، إذن لعقد الاعتماد الإجاري طبيعة قانونية خاصة، ينفرد بها عن العقود التقليدية، وهذا ما أقرّه المشرّع الجزائري من خلال المادة 10 من الأمر

1- آيت ساعد كهيّنة، اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإجاري، المرجع السابق، ص 245.

2- هشام بن شيخ، الاعتماد الإجاري للعقارات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصّص قانون خاص، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2007، ص ص 65، 82.

- 96-09 بذكرها «لا يمكن أن يدعى العقد إعتقاد إيجاري كذلك، مهما كانت الأصول التي تعلق الأمر بها ومهما كان عنوان العقد إلا إذا حرّر بكيفية تسمح بالتحقق دون غموض بأنه:
- يضمن المستأجر الاستعمال والانتفاع بالأصل المؤجر خلال فترة دنيا وبسعر محدّد مسبقا وكأنه صاحب ملكية هذا الأصل.
 - يضمن المؤجر مبلغ معيّن من الإيجار مدّة تدعى "الفترة الغير القابلة للإلغاء"، لا يمكن خلالها إبطال الإيجار إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك.
 - يسمح للمستأجر في حالة الاعتماد الإيجاري خيارات ثلاث: شراء الأصل المؤجر، تجديد العقد، ردّ الأصل المؤجر»¹.

نستنتج أن عقد الاعتماد الإيجاري من العقود المسماة ومن عقود التمويل، لديه نظام قانوني خاص به وطبيعة منفردة تستوجبها عملية التمويل التي يقوم على أساسها هذا الصنف من عقود الأعمال.

المطلب الثالث

أطراف عقد الاعتماد الإيجاري وصوره

إنّ عقد الاعتماد الإيجاري يظم طرفين وهما المؤجر والمستأجر، أي المؤسسة الممولة والمستثمر، لكن من الناحية العملية نلاحظ تدخل طرف ثالث لإتمام العقد وهو المورد، فيمكن القول أنّ من الناحية الاقتصادية أنّ الاعتماد الإيجاري يظم ثلاث أطراف، أمّا من الناحية القانونية فإنّه يربّط التزامات على طرفين (الفرع الأول) يعرف هذا العقد التمويلي عدة صور، ويمكن تقسيمها على حسب موضوع العقد أو طبيعته أو جنسيته (الفرع الثاني).

1- الأمر 96-09، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، السالف الذكر.

الفرع الأول

أطراف عقد الاعتماد الإجاري

أولاً: المستأجر

المستأجر هو الطرف الذي يبادر إلى تحريك العملية بالنظر إلى حاجاته إلى التمويل بالآلات والعقارات التي يحتاجها للقيام بمشروعه الاستثماري، وقد يكون المستفيد شخصاً طبيعياً أو معنوياً فهو عادة صاحب مشروع تجاري أو صناعي أو زراعي، كما يمتد نطاق هذا العقد إلى تمويل أصحاب المهن الحرة بالتجهيزات اللازمة لمباشرة أعمالهم كالشركات الطبية والأطباء مثلاً¹، وقد حددت الأداة 01 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإجاري المستأجر بأن وصفته بالمتعامل الاقتصادي، رغم أن المشرع لم يعرف هذا المتعامل الاقتصادي ضمن الأمر السالف الذكر، إلا أنه عرفه في القانون رقم 04-02 المحدد لقواعد المطبقة على الممارسات التجارية المعدل والمتمم والذي جاء فيه «عون اقتصادي كل منتج أو تاجر أو حرفي أو مقدم خدمات أي كانت صفته القانونية، يمارس نشاطه في الإطار المهني العادي أو بقصد تحقيق الغاية التي تأسس من أجلها»، إذن من خلال هذه التعريفات يشمل العون الاقتصادي أربعة أشخاص قانونية وهو منتج التاجر الحرفي أو مقدم الخدمات أيًا كانت صفته شخص مبيعي أو معنوي، فعقد الاعتماد الإجاري يتيح للمستثمر التمويل للقيام بمشروعه في كل المجالات الاقتصادية.²

ثانياً: المؤجر

1- رزاق محمد، مدى توافق النظام المحاسبي المالي مع المعايير المحاسبية الدولية في معالجة عقود التأجير التمويلي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، شعبة علوم التدبير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2014، ص 22.

2- حسني صلاح الدين، شروط تكوين عقد الاعتماد الإجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الأعمال المقارن، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011، ص ص 80، 81.

وهو كلّ شخص اعتباري يباشر عمليات الاعتماد الإيجاري عن طريقة شراء الأصول الإنتاجية من المورد وتأجيرها إلى المستأجر وحسب المادة 01 من الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، فإنّ المؤجّر لا يمكن أن يكون إلّا شخص معنوي يتمثل في البنك أو مؤسسة مالية أو شركة اعتماد إيجاري بنصها «يعتبر الاعتماد الإيجاري موضوع الأمر عملية تجارية ومالية، يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانوناً ومعتمدة صراحة بهذه الصفة...»¹. يمكن أن نعرف هذه المؤسسات الممولة بعقد الاعتماد الإيجاري حسب ما جاء في قانون النقد والقرض والنظام 96-06 الصادر عن بنك الجزائر وهي:

1-البنك:

يعرف البنك أنّه شركة تجارية على شكل شركة مساهمة تتصب عملياتها على تجميع النقود الفائضة على حاجة الجمهور ومنشآت الأعمال أو الدولة لغرض إقراضها للآخرين أو استثمارها في أوراق مالية محددة بشرط الحصول على رخصة واعتماد من مجلس النقد والقرض²، وقد عرفت المادة 70 من القانون 03-11 المتعلق بالنقد والقرض حسب موضوعها بنصها «البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبيّنة في المواد من 66 إلى 68 أعلاه بصفة مهنتها العادية»³، وأشارت المواد من 66 إلى 68 إلى العمليات التي تقوم بها البنوك، وهي كل العمليات المصرفية (تلقي الأموال من الجمهور، إدارة وسائل الدفع، منح القروض)⁴.

2- المؤسسات المالية:

1- الأمر 96-09، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، السالف الذكر.

2- هشام بن شيخ، المرجع السابق، ص32.

3- الأمر 03-11، المتعلق بالنقد والقرض، السالف الذكر.

4- انظر المواد 66، 67، 88، من الأمر 03-11، المتعلق بالنقد و القرض، السالف الذكر .

المؤسسة المالية شركة تجارية على شكل شركة مساهمة مهمتها العادية والرئيسية، القيام بكلّ العمليات المصرفية ما عدا تلقي الأموال من الجمهور وإدارة وسائل الدّفع أو وضعها تحت تصرّف الزبائن¹، وعرّفتها المادة 71 من قانون النقد والقرض 11-03 بحسب العمليات التي تقوم بها بنصّها «لا يمكن للمؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم ولا إدارة وسائل الدّفع أو وضعها تحت تصرّف زبائنهم وبإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى»².

3- شركة الاعتماد الإجاري:

على غرار البنوك والمؤسسات المالية خوّل المشرّع لشركات مختصة في القيام بممارسة نشاط الاعتماد الإجاري وأطلق عليها تسمية شركات الاعتماد الإجاري والتي نظمها المشرع الجزائري بموجب النظام 96-06 المؤرخ في 03 جويلية 1996 التي تنصّ مادته 02 بما يلي: «يمكن لشركات الاعتماد الإجاري على غرار البنوك والمؤسسات المالية القيام بعمليات الاعتماد الإجاري كما هو منصوص عليه في التشريع»، ونصت المادة الثالثة من نفس النظام على الشروط المتعلقة بتأسيس هذا النوع من الشركات بنصّها «لا يمكن تأسيس شركات الاعتماد الإجاري المنصوص عليها في المادة الثانية أعلاه، إلّا على شكل شركة مساهمة طبقا للشروط المحددة للتشريع المعمول به»³.

طبقا لهذه المادة فإنّه لا يمكن تأسيس شركات الاعتماد الإجاري إلّا في شكل شركة مساهمة، طبقا للشروط المحددة في القانون التجاري الذي عرّف شركة المساهمة في المادة 592 المعدلة بالمادة 07 من المرسوم التشريعي 93-08 المؤرخ في 25 أفريل 1993 بأنّها شركة تجارية يوزّع رأس مالها إلى أسهم ولا يتحمّل فيها الشريك الخسارة إلّا في حدود

1- هشام بن شيخ، المرجع السابق، ص 34 .

2- الأمر 11-03، المتعلق بالنقد والقرض، السالف الذكر .

3- النظام رقم 96-06 المؤرخ في 03 جويلية 1996، المحدّد لكيفية تأسيس شركات الاعتماد الإجاري وشروط اعتمادها، ج ر، العدد 66، الصادر في 03 نوفمبر 1996.

مساهمة¹، وحددت المادة 06 من النظام 96-06 رأس مال الشركة بنصها «يحدد الرأس المال الاجتماعي الأدنى الذي يستلزم على شركة الاعتماد الإيجاري اكتسابه بمبلغ 100 مليون دينار جزائري دون أن يقل المبلغ المكتسب عن 50% من الأموال الخاصة»²، حدّدت هذه المادة الرأس المال الأدنى لتأسيس شركة الاعتماد الإيجاري بمبلغ 100 مليون دينار جزائري بمعنى أنّ الحد الأقصى يبقى مفتوحاً، نظراً أن عملية الاعتماد الإيجاري تحتاج أموال طائلة لتتماشى مع حاجيات المستثمرين، أمّا فيما يخصّ الشروط القانونية التي تتعلق بالمسيّرين ومؤسّسي الشركة، فالمشرّع الجزائري أحالنا إلى تلك الأحكام المطبقة على مؤسّسي ومسيّري البنوك والمؤسّسات المالية بموجب المادة 04 من النظام 96-06، تتحصّل هذه الشّركات المختصّة بنشاط الاعتماد الإيجاري على الاعتماد من مجلس النقد والقرض الذي ينشر هذا الاعتماد في الجريدة الرسمية³.

ثالثاً: المورد أو المقاول

وهو الشّخص الذي يبيع الأصول المؤجّرة أو يتولى بناءها لصالح المؤسسة الممولة مقابل الحصول على قيمتها المالية، الشّخص الذي يورد أصول منقولة أو أصول غير منقولة جاهزة بنيت مسبقاً يكون في مركز البائع، إذ يقوم بنقل ملكية هذه الأصول إلى المؤسسة الممولة مقابل الحصول على الثمن أما إذا كان الأمر يقتضي بناء عقار لصالح المستثمر حسب احتياجات مشروعه، فهنا يستبدل مركز البائع بالمقاول.

1- هشام بن شيخ، المرجع السابق، ص 35 .

2- النظام رقم 96-06، المتعلق بكيفية تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها، السالف الذكر.

3- هشام بن شيخ، المرجع السابق، ص ص 36، 37.

إنّ المورد أو المقاول لا يتدخل في العلاقة القانونية الناشئة بين المؤسسة الممولة والمستثمر أو بين المؤجر والمستأجر الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري وإنما يعتبر طرف خارج عن العقد، لكنّه يتدخل في العملية بتوفير الأصول المراد تأجيرها¹.

الفرع الثاني

صور عقد الاعتماد الإيجاري

يمكن تقسيم الاعتماد الإيجاري إلى أنواع بحسب طبيعة العقد أو بحسب موضوع العقد أو بحسب جنسية العقد.

أولاً: صور عقد الاعتماد الإيجاري بحسب محل العقد

يمكن تقسيم صور عقد البيع الإيجاري بحسب محل العقد إلى صورتين وهما الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، والاعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة.

1- الاعتماد الإيجاري للمنقولات:

ينقسم إلى اعتماد إيجاري للمنقولات المادية واعتماد إيجاري للمنقولات المعنوية:

أ- الاعتماد الإيجاري للمنقولات المادية:

عرّف المشرّع الجزائري الاعتماد الإيجاري للمنقولات المادية، بأنّه عقد تمنح من خلاله المؤسسة الممولة (البنك أو المؤسسة المالية أو شركات الاعتماد الإيجاري)، على شكل تأجير مقابل الحصول على بدلات الإيجار لمدة معينة أصولاً متشكّلة من تجهيزات وعتاد ذات الاستعمال المهني التي يحتاجها المستثمر لمشروعه، فاستبعد المشرّع التجهيزات

1- بن بريح أمال، المرجع السابق، ص ص 63، 64.

والعتاد التي توجّه لاستعمال الشّخصي¹، وقد عرّفته المادة 03 من الأمر 96-09 بنصّها «يعرف الاعتماد الإجاري على أساس أنه منقول عندما يخصّ أصولاً منقولة، تتشكل من تجهيزات أو مواد أو أدوات ضرورية لنشاط المتعامل الاقتصادي»²، أي الاعتماد الإجاري يرد على كلّ الأموال المنقولة بشرط أن تكون موجّهة للاستعمال المهني، لنشاط المستثمر، وتهدف إلى تطوير نشاط المستفيد وتحقيق المنفعة الاقتصادية له، وبذلك تستبعد الآلات والتجهيزات الموجهة لاستخدام الشّخصي أو العائلي، فالعبرة ليست بطبيعة المنقول، وإنّما الغرض الذي يخصّص له، فالحاسوب مثلاً يمكن أن يكون محلاً لعقد الاعتماد الإجاري إذا كان موجه لمزاولة نشاط مهني ولا يعتبر محلاً للعقد إذا وجّه للاستعمال الشّخصي³.

ب- الاعتماد الإجاري للمنقولات المعنوية:

عرّفت المادة 09 من الأمر 96-09 هذا النوع من الاعتماد الإجاري بنصّها «يعتبر عقد الاعتماد الإجاري المتعلق بمحل تجاري أو بمؤسسة حرفية سنداً يمنح من خلاله طرف يدعى المؤجّر على شكل تأجير مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة، لصالح طرف يدعى المستأجر، محلاً تجارياً أو مؤسسة حرفية من ملكه مع الوعد من جانب واحد بالبيع لصالح المستأجر وبمبادرة منه عن طريق دفع سعر متفق عليه...»⁴، على عكس المنقولات المادية والتي تتميز بالازدواجية من حيث قابليتها للاستعمال الشّخصي أو المهني والتي يجب أن توجّه للاستعمال المهني لتصلح قانوناً كمحل لعقد الاعتماد الإجاري، فإنّ المنقولات المعنوية المتمثلة في المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية تعدّ أصلاً مخصّصة لنشاط مهني، واستبعد المشرّع الجزائري تطبيق الأحكام المتعلقة بعقود الإيجار التجارية والتسيير

1- عسالي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 81.

2- الأمر 96-09، المتعلّق بالاعتماد الإجاري، السالف الذكر.

3- عسالي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 82.

4- الأمر 96-09، المتعلّق بالاعتماد الإجاري، السالف الذكر.

الحرّ وتأجير التسيير، فيما يخصّ تأجير هذه الأصول المعنوية المنقولة، أي تطبّق أحكام الأمر 96-09 عليها، هذا ما جاء في المادة 43 من هذا الأمر¹.

نصّ المشرّع الفرنسي على المنقولات المعنوية في القانون رقم 86-12 المعدل والمتمم للقانون 66-455 الذي أغفل هذا النوع من الاعتماد الإيجاري².

2- الاعتماد الإيجاري للعقارات:

سمّاه المشرّع الجزائري بالاعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة متّبعاً المشرّع الفرنسي الذي نصّ عليها في القانون 66-455، وعرفه المشرّع الجزائري في الأمر 96-09 في المادة 08 والتي تنصّ «يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة عقد يمنح من خلاله طرف يدعى المؤجّر على شكل تأجير لصالح طرف آخر يدعى المستأجر مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة أصولاً ثابتة مهنية اشتراها أو بنيت لحسابه، مع إمكانية المستأجر للحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجرة أو جزء منها في أجل أقصاه انقضاء مدة الإيجار ويتم ذلك الصيغة من الصيغ المذكورة أدناه:

- عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد.

- عن طريق الاكتساب المباشر أو الغير المباشر لحقوق ملكية الأرض التي

شيدت عليها العمارة أو العمارات المؤجرة.

- أو عن طريق تحويل قانوناً ملكية الأصول التي يتم تشييدها على الأرض والتي

هي ملك المستأجر»³.

1- حسني صلاح الدين، المرجع السابق، ص ص 121، 123.

2- بن بريح آمال، المرجع السابق، ص 22.

3- الأمر 96-09، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، السالف الذكر.

إذ من خلال المادة يستفيد المستثمر في عقد الاعتماد الإيجاري بالتمويل بالأصول العقارية وذلك بطريقتين، إما أن تقوم المؤسسة المؤجرة بتأجير عقار سبق شراؤه أو تقوم بتأجير عقار يراد بناءه.

أ- تأجير العقار المبني مسبقاً:

إذ تقوم المؤسسة الممولة أو المؤجرة بشراء العقار، أي الأرض والمباني المقام عليها وتؤجره للمستثمر، إذ أن هذا الأخير يختار العقار الملائم لاستثماره ثم يقدم طلب التمويل للمؤسسة المؤجرة، لتتولى شراء العقار وتأجيره له مقابل إلتزامه بدفع بدلات الإيجار، وعند نهاية المدة الغير القابلة للإلغاء، له الخيارات الثلاث الممنوحة له بموجب عقد الاعتماد الإيجاري¹.

ب- تأجير عقار يراد بناءه:

هنا العقار الذي يريد المستثمر استغلاله لم يتمّ بناءه بعد، فيقدّم طلب التمويل لبناء العقار إلى المؤسسة الممولة، وهي الأكثر استخداماً في الاعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة، لأنّ المستثمر غالباً ما لا يجد عقار مبني يتماشى مع احتياجاته.

لهذه الطريفة صورتين، وهي إما أن يمتلك المستثمر أرض ويطلب فقط التمويل للبناء عليها، وإما أن تكون الأرض مملوكة للغير وتسعى المؤسسة الممولة لشرائها والبناء عليها².

إنّ الاختلاف بين الصورتين هي طريقة اكتساب المستثمر للأصل المؤجر، بالاكتساب المباشر أو الغير المباشر، فإذا كانت الأرض مملوكة للمستثمر واقتصرت تمويل المؤسسة الممولة لعملية البناء فقط، ففي هذه الحالة تنتقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستثمر بقوة القانون، عملاً بقواعد الإلتصاق العقاري، وذلك بعد انتهاء المدّة الغير القابلة

1- بن بريح أمال، المرجع السابق، ص41.

2- بخيت عيسى، المرجع السابق، ص 72.

للإلغاء، أما إذا كانت الأرض والعمارة المؤجرة مملوكة للمؤسسة الممولة، فإن أراد المستثمر امتلاكها يستعمل خيار الشراء ويدفع الثمن المتفق عليه الذي يغطي الأرض والعمارة التي تمّ بناءها لصالحه مأخوذاً بعين الاعتبار بدلات الإيجار المدفوعة¹.

ثانياً: صور العقد الاعتماد الإيجاري حسب طبيعة العقد

نميز فيه نوعين، اعتماد إيجاري مالي واعتماد إيجاري عملي.

1- الاعتماد الإيجاري المالي:

الاعتماد الإيجاري المالي أو ما يسمى بالتأجير الدفع الكامل، نوع من الاعتماد الإيجاري الذي يمنح فيه للمستأجر أو المستثمر إمكانية شراء الآلات في نهاية الفترة الغير القابلة للإلغاء، ينفذ هذا العقد في فترة زمنية طويلة تختلف حسب نوع الأصل المؤجر، ففي حالة العقار تكون مدة التعاقد 20 سنة أو أكثر، وفيه يتم تحويل كلّ المنافع والمخاطر المتعلقة باستخدام الأصل المؤجر إلى المستثمر أو المستأجر²، وهذا ما جاءت به المادة 02 من الأمر 96-09 بنصها «تدعى عملية الاعتماد الإيجاري باعتماد إيجاري مالي في حالة ما إذا نصّ عقد الاعتماد الإيجاري على تحويل لصالح المستأجر كلّ الحقوق والالتزامات والمنافع والمساوئ والمخاطر المرتبطة بملكية الأصل الممول عن طريق الاعتماد الإيجاري وفي حالة ما إذا لم يمكن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري وكذلك في حالة ما إذا يضمن هذا الأخير للمؤجر حق استعادة نفقاته من رأس المال والحصول على مكافئة على الأموال المستثمرة...»³، من خلال المادة فإنّ هذا النوع من عقد الاعتماد الإيجاري يضمن للمؤسسة الممولة استعادة الرأس المال المقدّم للمشروع المستفيد من التأجير، مع فائدة من الأرباح المحققة من الاستثمار.

1- حنان كمال الدين جمال ضبان، المرجع السابق، ص26.

2- كولوغلي فضيلة، المرجع السابق، ص27.

3- الأمر 96-09، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، السالف الذكر

2- الاعتماد الإجاري العملي:

وهو عكس الإيجار المالي أين المؤسسة الممولة أو المؤجر لا تمول الامتلاك بل تمول الاستعمال، أي في هذا العقد لا تنتقل كلّ الحقوق والالتزامات إلى المستأجر ومدة تنفيذه تقلّ عن مدة الحياة الاقتصادية للأصل المؤجر، ولا تحول ملكية الأصل المؤجر إلى المستثمر في نهاية مدة الإيجار، فدور المؤسسة الممولة في هذا النوع من الاعتماد الإجاري خدمي أكثر منه تمويلي¹، وهذا ما نصّت عليه المادة 02 من الأمر 96-09 بنصها «...تدعى عمليات الاعتماد الإجاري باعتماد إجاري عملي في حالة ما إذا لم يحوّل لصالح المستأجر كلّ أو تقريبا كلّ الحقوق والالتزامات والمنافع والمساوئ والمخاطر المرتبطة بحق ملكية الأصل الممول والتي تبقى لصالح المؤجر أو على نفقاته...»².

ثالثا: صور عقد الاعتماد الإجاري من حيث جنسية العقد

نميّز في هذا التقسيم نوعين، وهما الاعتماد الإجاري الوطني والاعتماد الإجاري الدولي، وذلك على أساس موطن كلّ من الطرفين.

1- الاعتماد الإجاري الوطني:

يعرف الاعتماد الإجاري وطني عندما تجمع العملية مؤسسة ممولة ومستثمر في نفس البلد، ويخضعان لقانونه أي مقيمان في الوطن نفسه وهذا ما أشارت إليه المادة 05 من الأمر 96-09³.

2- الاعتماد الإجاري الدولي:

1- عسالي عبد الكريم، المرجع السابق، ص ص 88، 89.

2- الأمر 96-09، المتعلق بالاعتماد الإجاري، السالف الذكر

3- خدروش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإجاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008، ص 38 .

يكون الاعتماد الإجاري دوليا عندما يكون أطراف العملية المؤسسة الممولة والمستثمر، مقيمان في بلدين مختلفين ويخضعان لقانون مختلف، يساعد هذا النوع من الاعتماد الإجاري الدول النامية في النهوض باقتصادها، وللحاق بالدول المتقدمة عن طريق نقل التكنولوجيا وتكوين علاقات اقتصادية مع الشركات الكبرى العالمية¹.

المبحث الثاني

أحكام عقد الاعتماد الإجاري

نظرا للخصوصية التي يتمتع بها عقد الاعتماد الإجاري وطابعه القانوني المنفرد عن العقود الكلاسيكية، فإنه يستوجب تضمّنه أحكام من بنود في العقد وشروط وأثار قانونية خاصة به أثناء تنفيذه، وحتى في طريقة انقضاءه، لذا سنحاول في هذا المبحث التطرق إلى

1- المرجع نفسه، ص 40.

شروطه الموضوعية والشكلية (المطلب الأول)، آثاره بالنسبة للمؤجر والمستأجر (المطلب الثاني) وكيفية انتهائه (المطلب الثالث).

المطلب الأول

شروط إبرام عقد الاعتماد الإيجاري

طبقاً للقواعد العامة فإنّ العقود تخضع في نشأتها لمبدأ سلطان الإرادة، ذلك في أثناء اختيار الشخص الذي يراد التعاقد معه أو من حيث شروط إبرام العقد، إلا أنّ عقد الاعتماد الإيجاري يخرج عن أحكام النظرية العامة، حيث قيد المشرع إبرام عقد الاعتماد الإيجاري مع فئة معينة من الأشخاص، الطرف الأول يتمثل في البنوك المؤسسات المالية وشركات الاعتماد الإيجاري، والطرف الثاني يستوجب توفر فيه صفة المشروع الاقتصادي، لأنّ أصلاً الأصول المؤجرة حسب عقد الاعتماد الإيجاري توجه للاستعمال المهني وهذا ما تقتضيه طبيعة هذا العقد في الواقع التطبيقي، ونظراً لطريقة تنفيذه استوجب أن تكون شروطه موضوعية خاصة به¹، غير مألوفة في العقود التقليدية (الفرع الأول)، أما فيما يخص الشروط الشكلية فالزم المشرع خاصة شهر عقود الاعتماد الإيجاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الشروط الموضوعية

تظهر الشروط الموضوعية في عقد الاعتماد الإيجاري في صنفين: شروط موضوعية عامة يستلزمها العقد في النظرية العامة للعقود وميزات تخص هذا العقد خاصة فيما يخص المحل وشروط موضوعية خاصة، يتميز بها هذا العقد عن غيره من العقود التقليدية وعقود الأعمال المشابهة له.

1- نسير رفيق، نظرية التصرف القانوني الثلاثي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص ص 66، 65.

أولاً: الشروط الموضوعية العامة

1- التراضي:

عقد الاعتماد الإيجاري عقد رضائي إذ يكفي توافق الإرادتين من طرف المؤسسة الممولة والمستثمر (المؤجر والمستأجر) لانعقاد العقد، أي باقتران الإيجاب والقبول، ويجب أن يكون هذا التراضي صحيحاً خالي من عيوب الغلط، الإكراه، التدليس، والاستغلال، يظهر الرضا في عقد الاعتماد الإيجاري في الطلب الذي يقدمه المستثمر إلى المؤسسة الممولة وقبولها لطلبه، وذلك بعد دراسة ملفه الذي يجب أن يتضمن بيانات خاصة يظهر فيه إذا كان شخص معنوي أو طبيعي، فإذا كان شخصاً معنوياً يشير إلى اسم الشركة، شكلها القانوني، حجم رأسمالها ورقم قيدها في السجل التجاري، بيان أسماء المديرين والشخص الذي يتولى عملية التمويل، البيانات المتعلقة بنشاط المشروع إذا كان مشروع قائم ويحدد طبيعة نشاطه والهيكل القانوني للمشروع ونمط الإنتاج إذا كان موسمياً، البيانات المتعلقة بالحالة المالية للمشروع كالموقف الضريبي والمعلومات البنكية، وأن يرفق بطلب الاستئجار ميزانية السنوات المالية السابقة على تاريخ الطلب، والقدرة المالية للمستأجر على تحمل أقساط الإيجار، يتعين على المستثمر تحديد نوع الاستثمار الذي يرغب في ممارسته والأصل المراد تأجيله¹.

2- المحل:

حسب المشرع الجزائري في الأمر 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري في المادة 3/01 فإنّ المال المؤجر أو محل عملية الاعتماد الإيجاري تنصب على المنقولات والعقارات بنصها «...وتتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات استعمال مهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية»، ولكن نظراً لخصوصية عقد الاعتماد الإيجاري باعتباره عقد

1- بخيت عيسى، المرجع السابق، ص ص 63، 62.

تمويل للاستثمارات اشترط أن تكون هذه الأصول المؤجرة ذات الاستعمال المهني، وهذا ما بينته المادة السالفة الذكر.

كما اشترط المشرع الجزائري سبق الشراء لهذه الأصول لكنه لم ينص على ذلك صراحة بالنسبة للمنقولات في المادة 07 المتعلقة بالأصول المنقولة، وبين ذلك من خلال المادة 14 من الأمر 96-09 التي تنص على «يتضمن مبلغ الإيجارات التي يجب أن يدفعها المستأجر للمؤجر على ما يلي: سعر شراء الأصل مقسماً إلى مستحقات متساوية المبلغ»، وكذلك المادة 11 من نفس الأمر بنصها «...وكذا إن القيمة المتبقية من سعر اقتناء الأصل المؤجر...»، أما العقارات فنص في المادة 08 من نفس الأمر على ما يلي «...أصول ثابتة مهنية اشتراها أو بنيت لحسابه»¹، فالمشرع الجزائري فيما يخص العقارات نص على ذلك صراحة حيث يجب أن تكون هذه الأصول العقارية المؤجرة مبنية لحساب المؤجر أو اشتراها لغرض تأجيرها للمستأجر بطلب منه.²

أما بالنسبة للمشرع الفرنسي ورغم تعدد الآراء الفقهية حول الاستعمال الشخصي أو الاستعمال المهني للأصول المؤجرة المنقولة، لعمومية المادة 01 من القانون رقم 66-455، إلا أن الرأي المتبع والمتفق عليه هو استبعاد جميع المستهلكين في مثل هذه العقود لأن عقد الاعتماد الإيجاري يستوجب أن يكون المستأجر ممارس لنشاط اقتصادي، وهو عقد استحدث في محيط اقتصادي يقتصر دوره على تمويل المشاريع التجارية والصناعية بالآلات والتجهيزات اللازمة، أما فيما يخص العقارات فقد نص على ذلك صراحة في المادة 2/01 من القانون 66-455، حيث حصر الأصول الغير المنقولة في الاستعمال المهني، وكذلك بنسبة لشرط شراء هذه الأصول المؤجرة نص عليها صراحة

1- الأمر 96-09، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، السالف الذكر

2- حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص 19.

بموجب نفس القانون في تعريفه لعقد الاعتماد الإيجاري، بذكرها أنه يرد على الآلات والمعدات والتجهيزات المشتراة لغرض تأجيرها للمستأجر¹.

كما أن اتفاقية أوتاوا المتعلقة بالاعتماد الإيجاري الدولي للمنقول المبرمة في مدينة أوتاوا الكندية بتاريخ 28 ماي 1988 استبعدت الاستعمال الشخصي للأصول المنقولة محل عقد الاعتماد الإيجاري، فقد جاء فيها بأنها تطبق على المعاملات التي يكون محلها جميع الأدوات باستثناء تلك التي توجه للاستعمال العائلي².

إذن محل الاعتماد الإيجاري يرد على أصول منقولة وغير منقولة، يشترط فيها شرطين وهما: الاستعمال المهني، والشراء المسبق لهذه الأصول من طرف المؤسسة الممولة لإعادة تأجيرها، وهذا الشرط الأخير تستلزمه طريقة تنفيذ عملية الاعتماد الإيجاري، فالبنك أو المؤسسة المالية لا تقوم بشراء هذه الأصول المؤجرة إلا بعد طلب من المستثمر لتتوافق مع رغباته.

3- السبب:

إن السبب المباشر في إبرام المستأجر (مستثمر) لعقد الاعتماد الإيجاري والتزامه بدفع أقساط الإيجار، هو حصوله على التجهيزات اللازمة لمشروعه وحق استخدامها والانتفاع بها، أمّا سبب إبرام المؤجر أو المؤسسة الممولة للعقد هو قبض الإيجارات واستثمار أموالها والحصول على أرباح للشركة، والسبب الغير المباشر للعقد هو سبب اقتصادي³.

ثانيا: الشروط الموضوعية الخاصة

1- بن بريح أمال، المرجع السابق، ص ص 107، 106، 111

2- عسالي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 81.

3- نسير رفيق، المرجع السابق، ص 72.

يمكن أن نُميّز فيها الشروط الإلزامية والشروط الاختيارية:

1- الشروط الإلزامية:

وتتمثل في وجوب تحديد مدة الإيجار ومبلغ الإيجار والنصّ على حق الخيار الممنوح للمستأجر عند نهاية العقد.

أ- تحديد مدة الإيجار (الفترة الغير القابلة للإلغاء):

مدة الإيجار من الشروط الملزمة في عقد الاعتماد الإجاري، تكون باتفاق بين الأطراف وهي مدة ثابتة أي غير قابلة للإلغاء، فلا يحق للمستثمر ولا للمؤسسة الممولة في طلب إنهاء العقد قبل انتهاء مدّته، تحدّد هذه المدّة المدعوة "الفترة الغير القابلة للإلغاء"، والتي تميّز عقد الاعتماد الإجاري عن العقود المشابهة له على أساس العمر الاقتصادي للأصل المؤجر، وهي مدة تكون بين مدة الاهتلاك ومدة الصلاحية، فمثلا: مدة إيجار سيارة هو خمس سنوات هي مدة مناسبة (مدة ما بين مدة الاهتلاك ومدة الصلاحية)، لأنّ المستأجر يمكن أن يسترجع ثمنها في مدة ثلاث سنوات ولكن مدة صلاحية استعمالها قد تتجاوز عشر (10) سنوات¹، هذا فيما يخص المنقولات، أمّا في العقّارات فيصعب اتباع نفس طريقة تحديد المدة في الأصول المنقولة، فلا يمكن ارتباط المؤسسة الممولة بالمستثمر طول مدة العمر الاقتصادي لهذه الأصول العقارية التي تتجاوز خمسين (50) سنة، بالتالي المشرع ارتأى إلى تطبيق الأحكام الخاصة للقروض الطويلة الأجل للاستثمارات العقارية وتتراوح بالتالي مدة الإيجار بين عشرة (10) سنوات إلى عشرين (20) سنة، نصّ المشرّع الجزائري على المدة الغير القابلة للإلغاء في المادة 12 من الأمر

96-09.²

1- نسير رفيق، المرجع السابق، ص ص 72، 73.

2- كولوغلي فضيلة، المرجع السابق، ص 45.

ب- تحديد مبلغ الإيجار والقيمة المتبقية من سعر اقتناء الأصل:

يتضمن مبلغ الإيجار الذي يجب أن يدفعه المستأجر (المستثمر)، سعر شراء الأصل المؤجر مقسماً إلى مستحقات متساوية بالإضافة للقيمة المتبقية التي يجب أن يدفعها عند مزاولة حق الخيار بالشراء، تضاف إليها أعباء استغلال المؤسسة الممولة المتصلة بالأصل موضوع العقد، كما يضم هامش الربح أو الفوائد المكافئة للمخاطر المترتبة عن القرض والموارد الثابتة المخصصة لاحتياجات عملية الاعتماد الإيجاري¹.

يتبع نمطين لتحديد مبلغ الإيجار، النمط الخطي أين تكون الإيجارات متساوية أو متناسبة مع مدة الإيجار، أو النمط المتناقص الذي تكون فيه الإيجارات مرتبطة بالنظام الضريبي، وهو نظام يقوم على تخفيض الأخطار بالنسبة للمؤسسة الممولة والمستثمر على السواء، في البداية تكون الإيجارات مرتفعة حتى تسحب من الدخل الإجمالي للمستثمر فتكون الضريبة أقل، وعند اقرب نهاية المدة الغير القابلة للإلغاء تُخفض الإيجارات لأنّ المستثمر يكون قد دفع نسبة معتبرة من الثمن، كما أنّ خطر عدم الوفاء بالتسديد يكون قد أصبح ضئيلاً².

ج- حق الخيار الممنوح للمستأجر عند نهاية العقد:

وهو شرط ثالث نصّ عليه المشرع الجزائري لقيام عقد الاعتماد الإيجاري في المادة 16 من الأمر 96-09 حيث تبقى المؤسسة الممولة مالكة للأصل المؤجر طيلة المدة الغير القابلة للإلغاء، وتمنح للمستثمر ثلاث خيارات في نهاية هذه المدة وهي: شراء الأصل المؤجر مقابل دفع القيمة المتبقية المحددة في العقد، تجديد الإيجار لفترة أخرى مقابل إيجار يتفق عليه الطرفين، مع الأخذ بالاعتبار القيمة المالية للأصل، ردّ الأصل المؤجر لصالح المؤسسة الممولة، إذا رأى المستثمر أن الأصل المؤجر لا يتماشى مع

1- أنظر المادة 14 من الأمر 96-09، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، السالف الذكر.

2- نسير رفيق، المرجع السابق، ص ص 71، 72.

التطورات الحاصلة في مجاله، فيحقّ له ذلك، لأنّ المؤسسة الممولة بإمكانها إعادة تأجيره أو بيعه، فهو خيار يساعد الطرفان لأنّ المؤسسة الممولة قد استعادت أموالها عن طريق بدلات الإيجار والمستثمر يمكنه استئجار آلات حديثة وعقارات تساير متطلبات مشروعه، يمكن اعتبار هذا الخيار كامتياز مقدّم للمشروع المستفيد¹.

2- الشروط الاختيارية:

إلى جانب الشروط الإلزامية التي يجب أن يتضمنها عقد الاعتماد الإيجاري، منح المشرّع لأطراف العقد شروط اختيارية أين يمكن الاتفاق عليها بكلّ حرية، نصّ عليها المشرّع الجزائري في المادة 18 والمادة 17 من الأمر 96-09، تتمثل هذه الشروط الغير الإلزامية في:

- ✓ تكفّل المستثمر مستأجر الأصول بالالتزامات الملقاة على عاتق المؤجر كالتزام بضمان العيوب الخفية أو تنازله عن ذلك للمؤسسة الممولة.
- ✓ إمكانية المستثمر بمطالبة المؤسسة الممولة بتبديل الأصل المؤجر في حالة ملاحظة قدم طرازه خلال مدّة عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة.
- ✓ تكفل المستثمر بمصاريف تأمين الأصل المؤجّر وفي حالة وقوع ضرر يدفع تعويض التأمين مباشرة للمؤسسة الممولة، تصفية الإيجارات المستحقة وللقيمة المتبقية للأصل المؤجر.
- ✓ تنازل المستثمر عن فسخ الإيجار أو تخفيض الإيجار في حالة تلف الأصل المؤجر لأسباب عارضة أو بسبب الغير.

1- آيت ساعد كهينة، عقد الاعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة (دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2004، ص 87.

✓ التزام المستثمر بمنح المؤسسة الممولة ضمانات أو تأمينات عينية.¹

الفرع الثاني

الشروط الشكلية

أولاً: الكتابة

بالنسبة للتشريع الفرنسي فإنّ عقد الاعتماد الإيجاري لا يعتبر من العقود الشكلية، أي لا تعتبر الكتابة ركن من أركان قيام هذا النوع من العقود، وإنما إحدى وسائل الإثبات، فالمشرّع الفرنسي لم يحدّد شكل معيّن لتحرير عقد بالاعتماد الإيجاري في القانون رقم 66-455 رغم أنّه استوجب نشر هذا العقد. أمّا المشرّع الجزائري فقد اعتبر الكتابة ركن رابع في عقد الاعتماد الإيجاري، إذ لا يقوم هذا العقد إلاّ بوجودها وهذا ما أكّده في المادة 10 من الأمر 96-09 بنصّها «لا يمكن أن يدعى عقد الاعتماد الإيجاري كذلك مهما كانت الأصول التي تعلّق الأمر بها ومهما كان عنوان العقد إلاّ إذا حرّر بكيفية تسمح بالتحقق دون غموض لأته...»، كما أنّ المادة الأولى من نفس الأمر نصّت على أنّ الاعتماد الإيجاري يقوم على عقد إيجار².

عقد الإيجار عقد شكلي بمقتضى المادة 467 مكرّر من القانون المدني الجزائري، وإيجار المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، والتي تعتبر صورة من صور عقد الاعتماد الإيجاري هو عقد شكلي بمقتضى المادة 1/187 مكرر من القانون التجاري الجزائري التي تنص على أنه «تحرّر عقود الإيجار المبرمة ابتداءً من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في الشكل الرسمي، وذلك تحت طائلة

1- آيت ساعد كهيّنة، عقد الاعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة (دراسة مقارنة)، المرجع السابق، ص 88، 89.

2- بن بريح آمال، المرجع السابق، ص 129 .

البطلان وتبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حرية»¹، هذا فيما يخص عقد الاعتماد الإجاري للأصول المنقولة، أما فيما يخص الكتابة في عقد الاعتماد الإجاري للأصول الغير المنقولة فالمشرع اشترط ذلك صراحة في موجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-06 المتعلق بعمليات شهر الأصول الغير المنقولة، التي نصت على تعيين الموثق محرر عقد الاعتماد الإجاري²، وأيضا الشهر يجعل من الكتابة أمر ضروري فلا يمكن القيام بإجراءات النشر دون إفراغ العقد في محرر مكتوب يتضمن المعلومات على الطرفين وموضوع عقد الاعتماد الإجاري.

ثانيا: الشهر

ينتج عقد الاعتماد الإجاري حياة المستثمر للأصول المؤجرة التي اشترتها المؤسسة الممولة، فيظهر للغير أنه المالك الحقيقي مما يردع المتعاملين معه، فيما يتعلق في تقدير ضمانهم العام وكذلك يمكن لمستأجر هذه الأصول أن يستخدم هذا الامتياز لاستغلال الغير، لذلك حرص المشرع على إعلام الغير الذي يتعامل مع المستثمرين المستفيدين من هذه العقود بالمالك الحقيقي لهذه الأصول المنقولة والغير المنقولة، وذلك عن طريق وجوب شهر عمليات الاعتماد الإجاري، كما تحرص المؤسسة الممولة على إلزام المستفيد من التمويل بوضع ملصقات على الأصول المؤجرة تفيد ملكيتها القانونية لها³.

كرّس المشرع الجزائري شرط الشهر لعمليات الاعتماد الإجاري في المادة 06 من الأمر 90-09 التي نصت على ما يلي: «تخضع عمليات الاعتماد الإجاري إلى إشهار، يحدد كفيته عن طريق التنظيم»⁴، لكن هذا التنظيم لم يصدر إلا بعد عشر سنوات من إصدار

1- الأمر رقم 75-59، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-

02، المؤرخ في 6 فيفري 2005

2- بخيت عيسى، المرجع السابق، ص76.

3- نسير رفيق، مرجع سابق، ص75.

4- الأمر 96-09، المتعلق بالاعتماد الإجاري، السالف الذكر.

الأمر المتعلق بالاعتماد الإيجاري، حيث جاء المشرع الجزائري بمرسومين تنفيذيين، الأول هو المرسوم 90-06 المتعلق بكيفية إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، والثاني هو المرسوم 91-06 المتعلق بكيفية إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة.¹

1- شهر عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة:

ألزم المشرع المؤسسة الممولة (المؤجر) أن تقوم بقيد عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة وعقود الاعتماد الإيجاري للمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية وذلك في سجلات عمومية مفتوحة لهذا الغرض على مستوى ملحقات المركز الوطني للسجل التجاري المختصة إقليميا حسب تسجيل المؤجر وذلك في أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ إمضاء العقد، يكون طلب الشهر من طرف المؤسسة الممولة في شكل جداول مخصصة لذلك، تشطب التسجيلات بناء على إثبات اتفاق الطرفين وبموجب حكم أو قرار حاز قوة الشيء المقضي فيه، أو بانقضاء الإيجار عن طريق شراء الأصل من طرف المستأجر.²

2- شهر عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة:

كذلك ألزم المشرع المؤسسة الممولة بشهر عمليات الاعتماد الإيجاري الواردة على العقارات في المحافظة العقارية التابع لها العقار، تزول آثار نشر هذا الاعتماد للأصول الغير المنقولة بموجب حكم أو قرار حاز قوة الشيء المقضي به، أو بانقضاء الإيجار بشراء الأصل المؤجر.³

1- حوالف عبد الصمد، المرجع السابق، ص 71 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 90-06، المؤرخ في 20 فيفري 2006، الذي يحدد كفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، ج ر، العدد 10، الصادر في 26 فيفري 2006.

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-06، المؤرخ في 20 فيفري 2006، الذي يحدد كفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة، ج ر، العدد 10، الصادر في 26 فيفري 2006.

من خلال هذا التنظيم للشهر نلاحظ أن المشرع الجزائري أغفل النص على جزاء عدم الشهر عكس المشرع الفرنسي الذي أقر أن نفاذ عقد الاعتماد الإجاري في مواجهة الغير متوقف على شهره، وذلك في المادة 01 من القانون رقم 66-455، والشهر رغم أن قواعده ملزمة، إلا أن عدم شهر عمليات الاعتماد الإجاري لا يؤثر على صحة العقد، أي أن عدم القيام بهذا الإجراء لا يترتب عليه بطلان العقد، وإنما جاء كإجراء لإعلام الغير وضمان حقوقهم أثناء تعاملهم مع المستثمر مستأجر هذه الأصول¹.

المطلب الثاني

التزامات أطراف عقد الاعتماد الإجاري

يرتب عقد الاعتماد الإجاري التزامات على عاتق كل من المؤجر (المؤسسة الممولة) والمستأجر (المستثمر)، حيث نلاحظ أن المؤسسة الممولة تفرض الكثير من الالتزامات على المستثمر، لمركزها الأقوى في هذا العقد، فالتزامها ينحصر في تمكين المستثمر من استغلال الأصول المؤجرة (الفرع الأول)، أما التزامات المستثمر فتتضم إلى جانب دفع أقساط الإيجار، الصيانة وضمان العيوب الخفية، والتأمين (الفرع الثاني).

الفرع الأول

التزامات المؤجر

تتمثل التزامات المؤسسة الممولة (البنك أو المؤسسة المالية، أو شركات الاعتماد الإجاري) في الالتزامات التالية:

أولاً-التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر:

1- نسير رفيق، المرجع السابق، ص76.

يلتزم المؤجّر أو المؤسسة الممولة في عقد الاعتماد الإجاري بتمكين المستثمر من الانتفاع بالأصل المؤجّر وذلك خلال المدة الغير القابلة للإلغاء، ويضمن له كلّ سبب يحول دون انتفاعه، سواء بسبب ناتج عنها أو عن الغير وهذا حسب المواد 29، 30، 31 من الأمر 96-109¹، ونظرا لخصوصية عقد الاعتماد الإجاري يمكن للمؤسسة الممولة أن تعفي نفسها من بعض الالتزامات المتفرعة عن تمكين المستثمر من الانتفاع بالأصول المؤجرة وهي التزامات يمكن أن تكون على عاتقها أو على عاتق المستثمر حسب اتفاق الطرفين المتمثلة في الالتزام بالتسليم والالتزام بضمان الاستحقاق والعيوب الخفية.²

1- الالتزام بالتسليم:

يتم إعفاء المؤسسة الممولة من الالتزام بالتسليم في عقد الاعتماد الإجاري ويتم نقل هذا الالتزام إلى المستثمر، وذلك نظرا لمجموعة من الأسباب وهي أنّ دور المؤسسة الممولة هو التمويل، فلا ينتظر منها تحمل أي التزام تقني متعلق بالأصول المؤجرة، ذلك أن المستثمر هو الذي يقوم باختيار أو معاينة هذه التجهيزات والمعدات والعقارات اللازمة لنشاطه والتفاوض على السعر والشروط المتعلقة بالتسليم، فهو من يقوم عادة باختيار الأصل والمورد، كما أن تسلّم الأموال المؤجرة من المورد أو المقاول فيه اقتصاد للوقت، لهذه الأسباب تقوم المؤسسة الممولة بنقل هذا الالتزام على عاتق المستثمر، ولكن ذلك بموجب شرط اتفاقي بين الطرفين يدرج في العقد، فالمستفيد من التمويل يقوم بتسليم هذه الأصول مباشرة من المورد نيابة عن المؤسسة الممولة وذلك بوكالة منها وينفذ هذا التسليم عن طريق محضر محرر موقع من الطرفين (المستثمر والمورد)³.

1- بلهامل هشام، آثار عقد الاعتماد الإجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، شعبة قانون الخاص، قسم الحقوق، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، 2013، ص 10.

2- آيت ساحن كهيينة، اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإجاري، المرجع السابق، ص 86 .

3- بلهامل هشام، المرجع السابق، ص 14 .

2- الالتزام بضمان الاستحقاق وضمان العيوب الخفية:

بالرجوع إلى نصّ المادة 38 من الأمر 96-09 نجد أنّه يقع على عاتق المؤجر (المؤسسة الممولة) الالتزام بضمان المستأجر من أيّ ضرر أو سبب قانوني الصادر منه، باستثناء التزامه بضمان عن فعل الغير أي ضمانه عدم بيع الأصل أو تأجيريه للغير، وكذلك إحداث تغيير للأصول المؤجرة تحول دون انتفاع المستثمر، إلّا أنّه لا يضمن التعرّض الصادر من الغير الذي يقع على عاتق المستفيد بصفته من يستعمل هذه الأصول وعليه المحافظة عليها، أمّا فيما يخصّ ضمان العيوب الخفية، فالمؤسسة الممولة تضمن العيوب التي تنقص أو تحول من الانتفاع بالأصل باستثناء العيوب التي يسمح العرف بها أو التي كان المستثمر على علم بها وقت إبرام العقد¹.

وبخصوص الإعفاء من ضمان الاستحقاق وضمان العيوب الخفية، والتي جاء النصّ فيها في المادة 18 من الأمر 96-09 باعتباره التزام اختياري، أي يمكن للمستثمر أن ينتازل عن حقه في هذا الضمان لكن بشرط أن يتقرر له حقّ الرجوع المباشر على المورد أو على المقاول، بما أنّه ليس لديه الحقّ في الرجوع على المؤسسة الممولة، وهذا ما ذهبت إليه محكمة النقض الفرنسية في حكمين لها، حيث ربطت شرط إعفاء شركة الاعتماد الإجاري من الالتزام بالضمان وشرط أن يتقرر للمستفيد حقّ الرجوع على البائع من جهة، وفي حالة إذا رجع المستثمر على المورد أو المقاول بالضمان فإنّه يتمتع بنفس الحقوق التي تتمتع بها المؤسسة الممولة.

من الدعاوي التي يمكن للمستثمر الرجوع بها على المورد أو المقاول هي: دعوى إنقاص الثمن، دعوى فسخ العقد، دعوى التعويض.

1- هشام بن شيخ، المرجع السابق، ص94.

ويتقرر هذا الرجوع بموجب أحد الآليات القانونية وهي الإنابة، الوكالة، الاشتراط لمصلحة الغير وحوالة الحق، ومهما كانت الآلية التي يختارها طرفي العقد، فإن المؤسسة الممولة تشترط إدراج بند في هذا العقد بعدم جواز المطالبة بالفسخ¹.

ثانياً-الالتزام بالتمويل:

الالتزام بالتمويل التزام يقع على عاتق المؤسسة الممولة بعد إبرامها للعقد، فلا يمكن لها رفض التمويل وإلا اعتبر ذلك إخلال بالتزامها اتجاه المستثمر، فتقوم مسؤوليتها العقدية وتلتزم بالتعويض لإلحاقها الضرر بالمتعاقد معها، أما قبل إبرامها للعقد فيمكن أن تقوم المسؤولية التقصيرية على أساس التعسف في استعمال الحق، وذلك في حالة رفضها التمويل بدون باعث قانوني².

ثالثاً-الالتزام بنقل ملكية الأصل المؤجر:

يقع على عاتق المؤسسة الممولة في نهاية عقد الاعتماد الإجاري الالتزام بنقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستثمر إذا عمل خيار الشراء المسموح له، وهذا ما نصت عليه المواد 8،10،11 من الأمر 96-09، حيث يتوجب على المؤسسة الممولة القيام بالإجراءات القانونية اللازمة لإتمام عملية البيع، فالالتزام بنقل الملكية ميزة رئيسية في عقد الاعتماد الإجاري لتضمنه وعد بالبيع ملزم لجانب واحد، وفي حالة لم يبدي المستثمر رغبته في الشراء في التاريخ المتفق عليه، سقط حقه في ذلك، وهذا ما قضت به المادة 39/13 من الأمر 96-09 بنصها على التزام المستأجر بإقرار حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه، وإلا سقط حقه في هذا الخيار إذا مارس المؤجر حقه في استرجاع الأصل المؤجر في التاريخ المتفق عليه³.

1- كولوغلي فضيلة، المرجع السابق، ص48.

2- عيسى بخيت، المرجع السابق، ص86.

3- بلهامل هشام، المرجع السابق، ص ص 60،62.

الفرع الثاني

التزامات المستأجر

تقع على المستأجر أو المستثمر المستفيد من التمويل الالتزامات التالية:

أولاً- الالتزام بدفع الإيجار

يعتبر هذا الالتزام من أهم الالتزامات الواقعة على المستثمر في عقد الاعتماد الإيجاري، حيث يتوجب عليه دفع أقساط الإيجار في الآجال المتفق عليها بصفة دورية، وتعتبر الأجرة في المفهوم الاقتصادي ربع العين المؤجرة وثمارها، وهي مقابل الانتفاع بها¹، ورد هذا الالتزام في الأمر 09-96 في المادة 32 بنصها « يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجر مقابل حق الانتفاع بالأصل المؤجر وفي التواريخ المتفق عليها المبالغ المحددة كإيجارات في عقد الاعتماد الإيجاري »²، وإذا أخل بالتزامه يمكن للمؤجر (المؤسسة الممولة) وضع حد لحق المستأجر (المستثمر) في الانتفاع بالأصل المؤجر عن طريق التراضي أو عن طريق أمر غير قابل للاستئناف يصدر عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر، وذلك بعد إشعار مسبق لمدة 15 يوم للمستفيد، وفي هذه الحالة يمكن للمؤسسة الممولة أن تتصرف في الأصل بكل حرية عن طريق التأجير أو الرهن أو البيع، وهذا حسب المادة 20 من الأمر 09-96.³

ثانياً- الالتزام بالمحافظة على الأصل المؤجر

من الأمور المتمثلة في التزام بالمحافظة على الأصل المؤجر هي صيانة العتاد أو العقار والتأمين عليه، استعمال العتاد استعمالاً حريصاً ومحافظة. فيما يتمثل في الصيانة يلتزم المستأجر بالصيانة التأجيرية والصيانة الضرورية، أثناء استخدامه لهذه الأصول

1- عسالي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 311.

2- الأمر 09-96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، السالف الذكر.

3- انظر المادة 20 من الأمر 09-96، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، السالف الذكر.

المؤجرة خاصة فيما يخص الأصول المنقولة، لأنها المعرضة للإهلاك أكثر من الأصول غير المنقولة، فالمستأجر إذا لم يقم بالصيانة اللازمة للعتاد قد يهلك قبل نهاية المدة الغير قابلة للإلغاء، ولكنه يبقى ملزماً بدفع مستحقات الإيجار طوال هذه المدة دون الانتفاع بالأصل، وعلى هذا الأساس، رغم أن الالتزام بالصيانة التزام اختياري لطرفي العقد، إلا أن المستثمر هو مستخدم هذه التجهيزات والعالم بتقنيات عملها أكثر من المؤسسة الممولة، ولهذا تفرض هذه الأخيرة هذا الالتزام على عاتقه ولضمان المحافظة على هذه الأصول المؤجرة، ففي حالة إهماله يقع الخطر عليه¹.

1- بالنسبة للتأمين :

الالتزام الثاني الذي يتم به التزام المستثمر بالمحافظة على الأصل المؤجر، هو تأمين الأصول المنقولة وغير المنقولة، فعادة ما يتحمل هذا المستأجر تبعات الهلاك الكلي أو الجزئي، ولتجاوز هذا الخطر، تلزم المؤسسة الممولة المستثمر باكتتاب التأمين يشمل حالة الهلاك الكلي للأصل، فإذا فسخ العقد فإن المبالغ التي تدفعها شركات التأمين تعود لها².

2- بالنسبة للاستعمال الحريص للأصل المؤجر:

يلتزم المستثمر بالاستخدام العادي والمتفق عليه، ولا يجب عليه التنازل عن حقه في الانتفاع للغير، وعدم إعادة تأجير الأصل، إلا بموافقة صريحة من المؤسسة الممولة التي يحق لها التفتيش الدوري لمعاينة هذا الأصل، والتحقق من حسن استعماله، ويلتزم المستثمر كذلك بعدم التغيير من الأصل المؤجر دون إذن صريح³.

1- عسالي عبد الكريم، المرجع السابق، ص ص 317، 318.

2- كولوغلي فضيلة، المرجع سابق، ص 54.

3- بن بريح أمال، المرجع سابق، ص 200.

المطلب الثالث

انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري

ينقضي عقد الاعتماد الإيجاري بطريقتين، الأولى تتمثل في الانقضاء العادي ذلك بانتهاء مدته وقيام المستأجر برد الأصل المؤجر أو إعادة الاستئجار أو شراء الأصل المؤجر بإعمال خيار التملك (الفرع الأول)، أما الطريقة الثانية فتتمثل في الانقضاء الغير العادي، أي قبل نهاية المدة الغير القابلة للإلغاء، وذلك بانتهاء العقد عن طريق طلب الفسخ من أحد طرفي العقد أو الانفساخ لأسباب خارجة عن إرادتهما (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الانقضاء العادي لعقد الاعتماد الإيجاري

الحالة العادية لانقضاء عقد الاعتماد الإيجاري تتمثل في استمرار التزامات الأطراف إلى غاية انتهاء المدة الغير القابلة للإلغاء، أين تكون للمستأجر أو المستثمر ثلاث خيارات، وهي شراء الأصل محل العقد، إعادة استئجار الأصل أو ردّه للمؤجر، وهي النهاية الطبيعية لعقد الاعتماد الإيجاري.¹

أولاً- انتهاء العقد بإعمال خيار الشراء:

ينتهي عقد الاعتماد الإيجاري بإعمال المستثمر لخيار الشراء وانتقال ملكية الأصول التي استأجرها إليه بعد قيامه بالوفاء بالثمن المتفق عليه في العقد.²

ثانياً- انتهاء العقد بإعادة استئجار الأصل المؤجر

1- المرجع نفسه، ص 249.

2- ليلي بعناش، المرجع السابق، ص 228.

ينتهي عقد الاعتماد الإيجاري كذلك بنهاية عادية في حالة إعادة المستثمر استئجار الشيء محل العقد، ويجب عليه في هذه الحالة أن يطلب ذلك من المؤسسة الممولة قبل انتهاء المدة الغير القابلة لإلغاء، وبقيام المستثمر بإعادة الاستئجار يعتبر لك نهاية للعقد الأول وقيام لعقد ثاني لديه مدته المحددة وثمان متفق عليه من جديد بين الأطراف.¹

ثالثاً - انتهاء العقد برد الأصل المؤجر

ينتهي عقد الاعتماد الإيجاري بنهاية طبيعية برد المستثمر للأصول المؤجرة للمؤسسة الممولة، وذلك في حالة عدم إعلان رغبته في الشراء أو طلب إعادة الاستئجار، فيجب على المستثمر عند نهاية مدة الإيجار، ما لم يقرر خيار الشراء في التاريخ المتفق عليه أو عدم تجديد الإيجار، أن يلتزم برد الأصل المؤجر على حالة استعمال توافق حالة أصل مماثل في عمره الاقتصادي، لذلك تدرج المؤسسة الممولة شرط يقضي بالتزام المستثمر برد الأصل المؤجر، خاصة فيما يخص الأصول المنقولة لعمرها الاقتصادي القصير مقارنة بالأصول الغير المنقولة على الحالة التي يمكن تأجيرها أو بيعها، أي في حالة اشتغال عادية، كما يمكن وضع شرط تحكيمي في العقد، أين يتم الرجوع إلى المورد كمحكم لتقييم حالة المعدات والآلات وتفحصها لتبيان قابليتها للاستخدام من جديد، وإذا لم يقم المستثمر برد هذه الأصول بعد انتهاء المدة الغير القابلة لإلغاء، تقوم المؤسسة الممولة برفع دعوى الرد وذلك أمام القضاء المستعجل لاسترجاع الأصل المؤجر²، وقد نصت المادة 44 من الأمر 96-09 فيما يخص رفض المستثمر إخلاء العقارات المؤجرة بنصها «... وفي حالة رفض المستأجر إخلاء المكان، يمكن للمؤجر أن يلزمه بذلك بمقتضى أمر يصدره قاضي الاستعجال بالمحكمة المؤهلة إقليمياً»³

1- كولوغلي فضيلة، المرجع السابق، ص ص 56، 57.

2- بخيت عيسى، المرجع السابق، ص 126.

3- الأمر 96-09، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، السالف الذكر.

الفرع الثاني

الانقضاء غير العادي لعقد الاعتماد الإجاري

تتمثل الحالة الغير العادية لانقضاء عقد الاعتماد الإجاري بانتهاء العقد قبل حلول أجله وذلك بالفسخ، سواء بطلب من المستثمر أو بطلب من المؤسسة الممولة، وهذا في حالة إخلالهم بالتزاماتهم العقدية.

أولاً- فسخ العقد بطلب من المستأجر

يمكن للمستثمر (المستأجر) طلب فسخ عقد الاعتماد الإجاري وذلك في حالة إخلال المؤسسة الممولة بالتزاماتها العقدية وحصوله على التعويض جراء الأضرار الملحقة به، لكن من الناحية العملية لا يمكن إثارة مسؤولية المؤسسة الممولة باعتبار التزاماتها ضيقة أمام التزامات المستثمر، فكثيراً ما تبقى بعيداً عن المسائل التي يمكن أن تثير مسؤوليتها، كالالتزام بالتسليم الذي تضعه على عاتق كل من المورد والمستثمر، وبالتالي لا يمكن لهذا الأخير الطلب بالفسخ لعدم التزامها بالتسليم، إلا أنه يمكن للمستثمر طلب ذلك في حالة عدم تسلم الأصل المؤجر من المورد بسبب يرجع إلى المؤسسة الممولة، كعدم دفع الثمن المحدد بينها وبين المورد، باعتبار المستثمر موكلاً منها.¹

كما لا يمكن للمستثمر طلب فسخ العقد بسبب العيوب الخفية التي تشوب الأصل المؤجر، لأنه يقع على عاتقه الالتزام بالصيانة عادة، وهو من يتسلم الأصل المؤجر من المورد وهو من يتفحصه²، ولكن إذا تضمن عقد الاعتماد الإجاري شرطاً لصالح المستثمر يستفيد منه خلال مدة العقد، كإمكانية في تبديل الأصل المؤجر، فإذا أعمل المستثمر هذا

1- حمزي إبراهيم، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإجاري للأصول المنقولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2000، ص 184 .

2- أيت ساعد كهينة، اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإجاري، المرجع السابق، ص 91 .

الشرط ورفضت المؤسسة الممولة تنفيذه أمكن له طلب فسخ العقد¹، طبقا للمادة 3/18 من الأمر 96-09 وفيما يخص الشروط الاختيارية الخاصة في عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة نصت على «يمكن أن يحتوي عقد الاعتماد الإيجاري أيضا اشتراطا بما يأتي: .. إمكانية المستأجر بمطالبة المؤجر تبديل الأصل المؤجر في حالة ملاحظة قدم طرازه خلال مدة الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة»²، ففي هذه الحالة يمكن للمستثمر فسخ العقد مع التعويض إذا رفضت المؤسسة الممولة تبديل الأصل المؤجر.

أما فيما يخص عدم التزام المؤسسة الممولة بنقل الملكية إلى المستثمر، بعد إعماله خيار الشراء في نهاية المدة الغير القابلة للإلغاء، فهنا يمكنه طلب التنفيذ العيني، وليس طلب الفسخ للعقد لأن العقد قد انتهى.³

ثانيا - فسخ العقد بطلب من المؤجر.

نظرا لاتساع التزامات المستثمر نحو المؤسسة الممولة التي تضع الكثير من الالتزامات على عاتقه باعتبارها تحتل مركز أقوى في عقد الاعتماد الإيجاري، وهذا ما يزيد من الأسباب التي تؤدي إلى فسخ العقد من طرفها وذلك بإعمالها الشرط الفاسخ الصريح، الذي يدرج في العقد في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته العقدية وفي حالة إفلاسه.⁴

1- إخلال المستأجر بالتزاماته.

تستطيع المؤسسة الممولة فسخ العقد بإعمال الشرط الفاسخ الصريح إذا امتنع المستثمر عن دفع أقساط الإيجار في الآجال المتفق عليها، فيمكنها استرجاع الأصل المؤجر وذلك بعد إخطار المستثمر لمدة 15 يوما سواء بالتراضي أو بأمر على ذيل عريضة يصدره رئيس

1- حمزي إبراهيم، المرجع السابق، ص 185.

2- الأمر 96-09، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، السالف الذكر.

3- كولوغلي فضيلة، المرجع السابق، ص 58.

4 - آيت ساعد كهينة، اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، المرجع السابق، ص 121.

المحكمة الواقعة بمكان إقامة هذه المؤسسة الممولة، وهذا ما نصت عليه المادة 20 من الأمر 96-09، كما تعمل المؤسسة الممولة على إدراج شرط جزائي في العقد، لضمان حماية حقوقها وحرصها على إلزام المستثمر بالقيام بالتزاماته، خاصة في دفع أقساط الإيجار. أما في حالة إخلاله بالالتزام بالصيانة والالتزام بدفع أقساط التأمين، فإن المؤسسة الممولة لا يمكنها فسخ العقد مباشرة إذا لم تكن هذه الالتزامات موضوع شرط فاسخ¹.

2- إفسار المستأجر:

ففي حالة إفسار المستثمر وتعذره عن القيام بالتزاماته سواء بقوة القاهرة أو حالة التسوية القضائية أو إفلاس ينتج عنه تصفيته إذا كان شخص معنوي، وبصفة عامة كل حالة يصبح فيها المستثمر غير قادر على الوفاء بالتزاماته العقدية، كتوقف المستثمر عن النشاط لمدة تزيد عن 3 أشهر، وفاته أو الحجز عليه، يحق للمؤسسة الممولة أن تطلب فسخ العقد عن طريق إعمال الشرط الفاسخ الصريح أو عن طريق فسخ العقد قضائياً وهذا ما نصت عليه المادة 13 من الأمر 96-09².

إلى جانب فسخ العقد بطلب من المستثمر (المستأجر) أو المؤسسة الممولة (المؤجر)، تم تكريس مبدأ انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري، بفسخ عقد البيع بين المورد والمؤسسة الممولة، تعددت الأحكام القضائية في التشريع الفرنسي حول فسخ عقد البيع وأثره على عقد الاعتماد الإيجاري، وذلك بين غرفتي محكمة النقض الفرنسية، حيث قضت الغرفة التجارية: بأن فسخ عقد البيع يؤدي إلى إبطال عقد الاعتماد الإيجاري، لانعدام السبب نظراً لعدم تسلم الأصل المؤجر، مع استبعاد ذلك في حالة تنازل المستثمر عن الرجوع بالضمان على المؤسسة الممولة، أما الغرفة المدنية الأولى فسلمت: بأن أثر فسخ عقد البيع هو إبطال عقد الاعتماد الإيجاري لانعدام السبب، ومن هنا لا تستحق أقساط الإيجار، ولإيجاد حل متوازن

1- آيت ساعد كهينة، اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، المرجع السابق، ص 121، 122.

2- حمزي إبراهيم، المرجع السابق، ص 187.

بين الغرفتين قضت الغرفة المختلطة بما يلي «يؤدي فسخ عقد البيع بالضرورة إلى فسخ عقد الاعتماد الإيجاري، باستثناء الشروط أو البنود التي وضعت لحل نتائج الفسخ والتي تتمثل في التعويضات»، أي بفسخ عقد البيع يؤدي بالضرورة إلى انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري، لكن يشترط وجود بنود اتفاقية في العقد تبين آثار هذا الانفساخ والتي تتمثل في مسائل التعويض¹، فالغرفة المختلطة لمحكمة النقض الفرنسية رفضت ما ذهبت إليه كل من الغرفة التجارية والمدنية باعتبار أن ركن السبب يتم تقديره أثناء إبرام العقد، وليس بعد إبرامه، وبالتالي فإن فسخ عقد البيع بين المؤسسة الممولة والمورد لا يؤدي إلى انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري، الذي قام صحيحاً مستوفياً كل أركانه، بما فيه ركن السبب، ولهذا تم اتخاذ مبدأ انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري بفسخ عقد البيع، ولكن بإلزام الأطراف المتعاقدة بوضع شروط تبين آثار هذا الانفساخ².

ثالثاً-آثار فسخ عقد الاعتماد الإيجاري

ينتج عن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري إذا كان لصالح المؤسسة الممولة أي بسبب من المستثمر، استرجاعها للأصل المؤجر وإلزام هذا الأخير المستفيد من التمويل بالتعويض، وذلك حسب الشرط الفاسخ الصريح، الذي يقترن عادة بشرط جزائي يحدد قيمة التعويض التي يلتزم المستأجر بدفعها في حالة الفسخ وفي حالة انعدام الشرط الجزائي، يتم ذلك عن طريق القضاء، وكذلك في حالة فسخ العقد لصالح المستثمر، أي بسبب من المؤسسة الممولة فإنها تلتزم بالتعويض³.

وقد نصت على عقوبة فسخ العقد خلال الفترة الغير القابلة لإلغاء المادة 1/13 من الأمر 96-09 بنصها «إن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة الغير القابلة لإلغاء من قبل

1- آيت ساعد كهيبة، عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، المرجع السابق، ص 115، 116.

2- حمزي إبراهيم، المرجع السابق، ص 190.

3- بن بريح أمال، المرجع السابق، ص 247، 248.

طرف من الأطراف تمنح للطرف الآخر حق التعويض الذي يمكن تحديد مبلغه ضمن العقد في إطار بند خاص أو في حالة انعدام ذلك، عن طريق الجهة القضائية المختصة وفقا للأحكام القانونية المطبقة على الفسخ التعسفي للعقود...»، أما قيمة التعويض التي يلزم المستثمر بدفعها فقد حددها المشرع الجزائري في نفس المادة 2/13 بنصها «... لا يمكن أن يقل مبلغ التعويضات عن المبلغ الخاص بالإجراءات المستحقة المتبقية، إلا إذا اتفق الأطراف على خلاف ذلك ضمن العقد»¹.

أي حدد المشرع الجزائري قيمة التعويض بالإجراءات المستحقة المتبقية خلال الفترة الغير القابلة للإلغاء، وأعطى الحرية للأطراف لكن بشرط اتفاق يدرج في العقد، فلا يمكن للمستثمر أن يطالب بتخفيض التعويض إذا زاد عن قيمة الأقساط المتبقية من الإيجار إلا إذا اتفق مع المؤسسة الممولة بعكس ذلك، أما فيما يخص انفساخ عقد الاعتماد الإجاري بفسخ عقد البيع فإن المؤسسة الممولة لا تسترد الأصل، لأن المورد هو الذي يسترد الشيء المبيع ويدفع التعويض لها، لكن كما ذكرنا عادة ما يتضمن عقد الاعتماد الإجاري بنود تنظم آثار الانفساخ.²

1- الأمر 96-09، المتعلق بالاعتماد الإجاري، السالف الذكر.

2- حمزي إبراهيم، المرجع السابق، ص ص 199، 191.

الفصل الثاني

دور الاعتماد الإجاري في تطوير الاستثمار

يلعب الاعتماد الإيجاري دورا هاما في العالم الاقتصادي، إذ أتى بمجموعة من الحلول للصعوبات التي تواجه المستثمرين في مختلف المجالات وسمح للمؤسسات الممولة لتسيير أموالها بكلّ أمان، وضمان تحصيل الأرباح دون أخطار، من خلال التقديم إلى أطرافه مزايا لم تكن موجودة في الآليات الخارجية القديمة للتمويل (القرض الكلاسيكي) أو عند اللجوء إلى التمويل الذاتي (المبحث الأول)، هذا ما دفع المشرع الجزائري إلى إدخال هذه التقنية واستخدامها في مجال التمويل نظرا للاقتصاد الجزائري الضعيف، فهذه الوسيلة يمكن أن تعطي فعالية في إنشاء المشاريع الاقتصادية وتطوير المؤسسات الجزائرية بكلّ أنواعها خاصة المؤسسات الصّغيرة والمتوسّطة، وبعث الحياة في المحيط الاستثماري الجزائري (المبحث الثاني).

المبحث الأول

أهمية الاعتماد الإيجاري كوسيلة لتمويل الاستثمار

من العوامل المساعدة لانتشار فكرة التمويل عن طريق الاعتماد الإيجاري بداية من الولايات المتحدة الأمريكية إلى الدول الأوروبية، وأخيرا إلى الدول النامية، هي المزايا التي يضعها هذا النوع من عقود الأعمال في أيدي الباحثين عن وسائل جديدة للتمويل وأكثر خدمة للاقتصاد وبأقل التكاليف **(المطلب الأول)**، ولكن رغم المزايا التي يمنحها عقد اعتماد الإيجاري إلى أطرافه فهو لا يخلو من بعض العيوب والمخاطر التي تمس بالمستثمر والمؤسسة الممولة والتي تستوجبها طبيعة إدارة الأعمال، ووجود المنافسة بين المتعاملين الاقتصاديين وظهور العولمة والتطور السريع في المجال التكنولوجي **(المطلب الثاني)**، أما بالنسبة للاقتصاد القومي فعقد الاعتماد الإيجاري أتى بحلول اقتصادية أكثر فعالية وخلق علاقات اقتصادية قوية تساعد في بناء الاقتصاد وتنميته، فيعتبر وسيلة لإنشاء مشاريع جديدة وتطوير المشاريع القديمة وإثراء المجتمع والفرد، لهذا حظي بأهمية على المستوى الدولي حيث عرف تطورا ملحوظا في مختلف دول العالم نتيجة الإيجابيات التي أتى بها **(المطلب الثالث)**.

المطلب الأول

مزايا عقد الاعتماد الإيجاري

تظهر المزايا التي يقدمها الاعتماد الإيجاري للمستثمر **(المستأجر)** خاصة في حصوله على التمويل الكامل، وبدون ضمان، ومسايرته للتكنولوجيا الحديثة **(الفرع الأول)**، أما بالنسبة للمؤسسة الممولة **(المؤجر)** فوضعها عقد الاعتماد الإيجاري في مركز أقوى للائتمان بحصولها على ضمان قوي وهو الملكية للأصول المؤجرة، والتي تتفرع عنه عدة

مزايا متصلة بالملكية القانونية للشيء (الفرع الثاني) وكذلك فإن عقد الاعتماد الإجاري يتيح للمورد أو المقاول فرص تسويق أفضل لإدخال الأرباح (الفرع الثالث).

الفرع الأول

مزايا عقد الاعتماد الإجاري بالنسبة للمستأجر

يعتبر المستثمر أو المستأجر المستفيد الأول من عقد الاعتماد الإجاري إذ يقدم له هذا العقد العديد من المزايا لا يجدها في آليات التمويل الكلاسيكية وهي:

1- التمويل الكامل للاستثمارات:

فقد برز عقد الاعتماد الإجاري كأحدث وسيلة تمويلية تسمح للمستثمر الحصول على التجهيزات والمعدات اللازمة لمشروعه وحتى العقارات، فيحصل على التمويل الكامل بنسبة 100%، دون أن يدخل رأس ماله في العملية وهذا ما لا يحصل عليه في أساليب التمويل الأخرى، التي تكون نسبة التمويل فيها لا تتجاوز 70% من تكلفة المشروع الاستثماري¹.

2- تقديم تمويل دون ضمان ملزم:

تتطلب التقنيات القديمة في التمويل ضمانات معسرة لطالب التمويل كالكفالة والرهن وغيره، أما الاعتماد الإجاري فيتيح للمستثمر التمويل الكامل دون ضمانات ملزمة له ودون المساس بذمته المالية، الضمان الوحيد للمؤسسة الممولة هي ملكيتها للأصول المؤجرة، ولكن يمكن للمؤسسة الممولة أن تفرض ضمانات أخرى حسب ظروف المستثمر².

1- شiche رشدي مصطفى، الاقتصاد النقدي والمصرفي، الدار الجامعية الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1985، ص432.

2 -BELADEL Amina, **Le crédit-bail une alternative de financement des entreprises en Algérie**, mémoire de magister en sciences économiques, faculté des sciences économiques, Université Mouloud MAMMERI, Tizi-Ouzou, 6 octobre 2001, p89.

3- استبدال الأصول المؤجرة لمواكبة التطور التكنولوجي:

عقد الاعتماد الإيجاري يسمح للمستثمر بتغيير معدات وتجهيزات مشروعه كلما ظهرت الحاجة إلى آلات أكثر جودة وتقنية عالية في مجاله، للبقاء في ركب المنافسة والحفاظ على مركزه في السوق، فيضمن له هذا العقد مسايرة التكنولوجيا الحديثة، باستئجار هذه الأصول، يسهل عليه استبدالها لأن له خيار ردّ الأصل المؤجر في نهاية العقد، مما يسمح له باستئجار تجهيزات أكثر كفاءة من الأولى في حين أن شراءها سيحرمه من هذا الامتياز، فهو من يتحمل تبعه الملكية في هذه الأصول غير المنقولة من هلاك وقدم طرازها، مما ينجر عنه ضعف مردودية مشروعه، ويغرق في أزمة مالية، فلا يمكنه شراء هذه الآلات كلما ظهرت في السوق نظرا لقيمتها المالية المرتفعة وسرعة تطورها، وبالتالي عقد الاعتماد الإيجاري يضمن للمستثمر ملاحقة التغيرات والتطورات التكنولوجية والاستفادة من الاختراعات المبتكرة في المجالات الصناعية وغيرها¹.

4- تحقيق امتياز ضريبي وتحسين ميزانية المستثمر:

الميزة الضريبية في عقد الاعتماد الإيجاري تتمثل في خصم القيمة الإيجارية من حساب الضريبة، مما يحقق للمستثمر وفر ضريبي، فإيجارات الأصول تدخل في حساب الأرباح والخسائر للوصول إلى الربح الخاضع للضريبة، كما أن عقد الاعتماد الإيجاري يحسن صورة الميزانية للمشروع المستفيد، فأتعاب الاستئجار لا تظهر في النسب التحليلية لها رغم وجودها في التشغيل.

5- سرعة الحصول على الأصول المطلوبة:

إجراءات عقد الاعتماد الإيجاري أسرع من إجراءات القروض البنكية، فهذه الأخيرة لا تساعد المستثمر وتضيع الفرص التجارية عليه، خاصة مع نقص استجابة سوق رأس

1- شيخة رشدي مصطفى، المرجع السابق، ص432.

المال للطلب المتزايد على الأموال، وبلجوء طالب التمويل إلى الشركات المستحدثة مع ظهور عقد الاعتماد الإيجاري يسهل له الحصول على التمويل بأقرب وقت ممكن باعتبارها متخصصة في المجال، وعملية الاعتماد الإيجاري لا تكلف الوقت على المستثمر، بحيث لا تلزمه بالبحث عن كفيل أو إجراءات الرهن وغيرها من الإجراءات القانونية المعسرة، وأيضاً المستثمر يقتصد في الوقت لأنه يتسلم الأموال المؤجرة مباشرة من المورد، عكس القرض البنكي الذي فيه يتسلم الأموال من البنك وبالتالي انتظار فترات طويلة تؤثر في نشاط المستثمر وتحد من تطوره¹.

6- تمتع الاعتماد الإيجاري بمرونة كبيرة:

يظهر ذلك فيما يتعلق بنسبة الأقساط المدفوعة الأخيرة، التي تتعلق بقيمة الأصل المؤجر المتوقعة عند نهاية العقد أو في حالة تجديد استئجار الأصل، فإن بدلات الإيجار تكون منخفضة نظراً لنقص منافع الأصل المؤجر، أي بدلات الإيجار تتعلق بقيمة الأصل المؤجر وليس بالأرباح التي يحققها المستثمر من مشروعه.

7- تقديم الاعتماد الإيجاري للمستثمر ثلاثة خيارات عند نهاية العقد:

فيمنح له هذا العقد إمكانية شراء الأصل أو ردّه أو إعادة استئجاره، وهذا ما يساعده في تسيير مشروعه بكلّ حرية واتخاذ الخيار الأمثل المساعد له، فيمكنه ردّ التجهيزات والمعدات إذا نقصت فعاليتها أو شراءها إذا وجد أنّ ذلك أفضل لمشروعه خاصة فيما يتعلق بالعقارات².

1- محمد عبد العزيز سمير، التأجير التمويلي ومداخله المالية، المحاسبية، الاقتصادية، التشريعية، التطبيقية، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية الإسكندرية، 2001، ص 09.

2- بان ياسين مكي، (الأثار الاقتصادية لعقد التأجير التمويلي)، مجلة الخليج العربي، مجلد 40، العدد (1-2)، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة البصرة، 2012، ص 15.

8- الاعتماد الإيجاري بديل جيد في حالة التوسعات الجديدة أو الإضافات الرأسمالية:

بدل البحث عن شركاء جدد أو طرح أسهم في السوق من أجل توسيع المشاريع يمكن للمستثمر استخدام الاعتماد الإيجاري للحصول على التمويل، فيتيح له توسيع منشآته الاستثمارية بكل سهولة، ويوفر له الإمكانيات التي يحتاجها بدون مخاطرة من قبله¹، كما يقضي عقد الاعتماد الإيجاري على فترات الانتظار التي يحتاج إليها المشروع الاستثماري من أجل التوسع، ويقدم إمكانية للمستثمر بشراء الأصول المؤجرة بقيمة أقل من قيمة السوق نظرا أن أسعار اليوم أقل من أسعار الغد، فالقيمة التي يتعاقد عليها المستثمر مع المؤسسة الممولة في حالة رغبته في الشراء لا تتغير، وتكون القيمة المالية المدفوعة لشراء الأصل جد ضعيفة، بمأن قيمة الإيجارات تأخذ في الاعتبار².

الفرع الثاني

مزايا عقد الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمؤجر

تتعدد المزايا التي يمنحها الاعتماد الإيجاري للمؤسسة الممولة ويمكن إجمالها في النقاط التالية:

1- الحصول على ضمان قوي:

فعكس وسائل التمويل الكلاسيكية التي تكون ضماناتها ضعيفة أمام المؤسسة الممولة خاصة، كالقروض البنكية، فإن عقد الاعتماد الإيجاري يعطي لهذه المؤسسات الممولة (البنك أو المؤسسة المالية أو شركات الاعتماد الإيجاري المستحدثة) ضمان مؤكد وفعال وهو ملكيتها للأموال المؤجرة، لهذا يمكنها استرجاع حقوقها بكل سهولة في حالة إفلاس

1- محمد عبد العزيز سمير، المرجع السابق، ص 09.

2- بان ياسين مكي، المرجع السابق، ص 14.

المستأجر وإعساره، وضمان مراقبة الأموال المؤجرة بكل حرية باعتبارها صاحبة الملكية طيلة مدة استغلال الأصول من طرف المستثمر¹.

2-الحصول على فوائد أكبر من تلك المتعلقة بالقروض البنكية:

فالمؤسسة الممولة بلجونها إلى هذا النوع من العمليات في التمويل يحقق لها مداخيل وأرباح مالية معتبرة مقارنة بالفوائد التي تحصل عليها باستخدام القروض العادية، فتدخل أرباح من خلال أقساط الإيجار التي يدفعها المستثمر مستأجر الأصول المنقولة أو الغير المنقولة، أو من خلال أعمال هذا المستفيد لخيار الشراء فيدفع القيمة المتفق عليها أي أرباح أخرى للمؤسسة الممولة، وكذلك في حالة استعادة الأصول المؤجرة يمكنها بيعها أو إعادة تأجيرها وبالتالي إدخال فوائد أخرى، على خلاف القروض البنكية أين تحصل على فائدة من القرض فقط بنسبة معينة، فتكون هذه النسبة محدّدة قانوناً مما يحدّ من إمكانيتها في الحصول على أرباح جانبية².

3-الحصول على مزايا ضريبية:

وذلك من خلال تخفيف العبء الضريبي على المؤسسة الممولة من خلال خصم قيمة استهلاك الأصل الممول من الوعاء الخاضع للضريبة، وإعفاء المؤسسة الممولة من جزء من الضريبة المستحقة عليها بنسبة معينة على حسب نوع الأصل المراد تأجير، وذلك في السنة الأولى من تشغيله³، في الولايات المتحدة الأمريكية البنوك التي تقوم بالتمويل عن

1 – BELLETTRE Ingrid, **les choix de financement des très petites entreprises**, thèse de doctorat en sciences de gestion, l'université Lille 2, droit et santé, PRES Université Lille Nord de France, le 09 décembre 2010, p196.

2- زغيب مليكة، (استخدام قرض الإيجار في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة)، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 07، كلية علوم التسيير والعلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، فيفري 2005، ص10.

3- بسام أحمد عثمان، عدنان غانم، (عقد التأجير التمويلي ودوره في تفعيل المشروعات بالسكك الحديدية)، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 27 العدد 03، كلية الاقتصاد، جامعة دمشق، 2011، ص611.

طريق الاعتماد الإجاري تتحصل على 10% من قيمة الأموال المستثمرة كتخفيض للضرائب المفروضة عليها¹. كما أن العديد من التشريعات تمنح لمستخدمي تقنية القرض الإجاري أو الاعتماد الإجاري الكثير من المزايا الضريبية فقانون المالية الفرنسي لسنة 1991، منحت الكثير من التسهيلات الضريبية للمؤسسات المتعاملة بالاعتماد الإجاري العقاري².

4-الحصول على ضمانات أخرى إلى جانب الملكية للأصول المنقولة:

مركز المؤجر أقوى من مركز المستأجر في عقد الاعتماد الإجاري فيمكنه الحصول على ضمانات أخرى إذا كان ملف طالب التمويل ضعيف من حيث الضمانات، مثلاً ضعف الذمة المالية للمستثمر أو ضعف مردودية مشروعه إذا كان موجود مسبقاً، فالمؤسسة الممولة تشترط على طالب التمويل تقديم كافة المعلومات عن المشروع بما فيها الميزانية والضرائب المفروضة عليه، أي بمفهوم آخر مراقبة الضمانات الموجودة لدى المستفيد، فيمكنها رفض التمويل أو اشتراط مدة قصيرة للإيجار أو ضمانات تكميلية كالرهن والكفالة وهذه الأخيرة في حالات استثنائية³.

5-ضمان استرجاع الأصل المؤجر في حالة عدم استعمال خيار الشراء:

المؤسسة الممولة في عقد الاعتماد الإجاري يحق لها مراقبة الأصول المؤجرة في أماكن تشغيلها بصفة دورية، كما تضع على عاتق المستثمر التزام الصيانة والمحافظة على

1- كولوغلي فضيلة، المرجع السابق، ص85.

2- طالبي خالد، دور القرض الإجاري في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة 2010، ص127.

3 - BELLETRE Ingrid, Op.cit, p198.

الأصل المؤجر كمالك له، وهذا ما يضمن لها إعادة تأجير هذه الأصول في حالة ردّها من المستفيد، وأيضاً هلاك هذه الأصول تقع على عاتق المستثمر الذي يلتزم بالتأمين عليها¹.
يخوّل للمؤسسة الممولة في عقد الاعتماد الإيجاري الحق في استرجاع الأصول المؤجرة في فترة تنفيذ العقد في حالة عدم تسديد أقساط الإيجار المفروضة على المستثمر، أو عند إخلاله بالتزاماته العقدية المتعلقة خاصة في صيانة الأصل والتأمين عليه، فآلية الاعتماد الإيجاري تجنّب المؤسسة الممولة كلّ الأخطار التي يمكن أن تضرّ بها والتي كثيراً ما تجدها في آليات التمويل التقليدية².

الفرع الثالث

مزايا الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمورد أو المقاول

بما أن المورد يعد الطرف الثالث في عملية الاعتماد الإيجاري فهو الذي يوفر محلّ العقد من الأصول المنقولة أو الغير المنقولة، لذلك يستفيد من المزايا التي تمنحها هذه الآلية التمويلية، حيث يقدم له الاعتماد الإيجاري الوسيلة لبيع سلعه من آلات وتجهيزات وبضمانات شراء قوية، بحيث يتعامل مع مؤسسات ذات ذمة مالية عالية (البنوك والمؤسسات المختصة)، كما أنّه إذا كان هذا المورد مستثمر في مجال الصناعة فهو يستفيد من مزايا كثيرة حيث أنّه يقدّم طلب التمويل إلى المؤسسات الممولة بالاعتماد الإيجاري من أجل القيام بمشروعه، و من ثمّ يبيع سلعه لنفس المؤسسات أي ليس عليه تحريك أمواله³.

1 – BELADEL Amina, Op.cit, p92.

2- أحمد توفيق بارود، معوقات تطبيق نظام التأجير التمويلي كأداة لتمويل المشروعات الاقتصادية، مذكرة ماجستير في المحاسبة والتمويل، كلية التجارة، الجامعة الإسلامية غزّة، 2011، ص31.

3- طالبي خالد، المرجع السابق، ص128.

كما أنّ الاعتماد الإيجاري يساعد المورد أو المقاول على تطوير قدراته الإنتاجية بفضل المبيعات التي يقوم بها عن طريق الطلبات التي يتحصل عليها من مؤسسات التمويل، إذ تتوفر لديه السيولة لتطوير منشآته¹.

يقدم الاعتماد الإيجاري للمورد امتيازات أهمها:

- الدفع الفوري لقيمة الأصل المباع، فيأمن من مخاطر عدم التسديد، وتكون له الفرصة في إعادة توظيف أمواله واستعمالها في أهداف أخرى لتنمية رأس ماله والحفاظ على مركزه في السوق، أو منافسة المتعاملين الاقتصاديين في مجاله.
- خلق أسواق ومنافذ جديدة، فهذه الآلية التمويلية تحفز على إنشاء المشاريع الصناعية وتأسيس مقاولات لوجود المستهلكين (المستثمرين أو مؤسسات التمويل)².

المطلب الثاني

عيوب عقد الاعتماد الإيجاري

إلى جانب المزايا التي يقدمها الاعتماد الإيجاري لكلّ من المستأجر والمؤجر، فإنه لا يخلو من بعض الأخطار التي قد تصيب أحد أطراف العقد أو كلاهما، مما يحد من اللجوء إلى هذه التقنية للتمويل من طرف أصحاب المشاريع الاستثمارية ونقص استخدامها من طرف مؤسسات التمويل، التي كثيراً ما تلجأ إلى ضمانات أخرى إلى جانب ضمان الملكية، سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى أهم المخاطر التي تمس بالمستثمر (الفرع الأول)، والمؤسسة الممولة (الفرع الثاني) في إطار عقد الاعتماد الإيجاري.

1- صفاء عمر خالد بلعوي، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي وتنظيمه الضريبي، أطروحة لنيل شهادة

الماجستير في المنازعات الضريبية، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2005، ص 53.

2- كولوغلي فضيلة، المرجع السابق، ص 92.

الفرع الأول

عيوب الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمستأجر

تواجه المستأجر طالب التمويل لمشروعه الاستثماري بفنية القرض الإيجاري أو الاعتماد الإيجاري مجموعة من الصعوبات أهمها:

1-ارتفاع أقساط الإيجار:

نظرا أن الدفعات الإيجار التي يلتزم المستثمر بدفعها تضم هامش من الربح وتكلفة الأموال المستثمرة من طرف المؤسسة الممولة، وتعويض عن الخدمات المقدمة منها في حالة التزام هذه الأخيرة بالصيانة مثلا فتحدد أقساط الإيجار تدخل فيه مجموعة من الاعتبارات المالية لتحصيل اهتلاك الأصل المؤجر وإدخال فائدة من تأجيله، هذا ما يثقل كاهل المستثمر ويعيق تقدم مشروعه¹.

2-خطر التسديد بدون فائدة:

في حالة إرادة المستثمر فسخ العقد لعدم جدوى الأصل المؤجر أي التوقف عن تنفيذ التزامات العقد قبل نهايته، لا يمكنه ذلك فيلتزم بدفع أقساط الإيجار المتبقية طيلة المدة الغير القابلة للإلغاء حتى ولو لم يستفد من الأصل المؤجر، لعدم فعاليته والصعوبات التي يواجهها مشروعه، ولتجنب ذلك عليه دراسة استثماره جيدا ومعاينة الأصول المؤجرة المنقولة أو الغير المنقولة بدقة قبل القيام باستئجارها، فلا عذر له بعد ذلك لأنّ عليه تقع مسؤولية تسلم الأصل².

1- طالبي خالد، المرجع السابق، ص130.

2 – BOUKAROUS Djamila, **les circuits de financement des petites et moyennes entreprises en Algérie, étude d'un crédit-bancaire**, mémoire de magister en sciences économiques, faculté des sciences économiques, Université d'Oran, 2007, p130.

3- في حالة رغبة تعديل الأصل المؤجر:

في حالة رغبة المستثمر إدخال تغييرات على الأصل المؤجر لمسايرة تطورات مشروعه لا يمكنه ذلك في حالة عدم موافقة المؤسسة الممولة باعتبارها المالكة للأصل، فكثير ما تمنع ذلك لأنها ستعيد تأجير هذه الأصول المستأجرة بعد نهاية فترة العقد في حالة عدم إعمال خيار الشراء من طرف المستثمر¹.

4- تحمّل المستثمر كافة الالتزامات العقدية:

بالرغم أنّ في عقد الاعتماد الإيجاري وضع المشرّع مجموعة من الشروط الاختيارية لتحقيق رغبات أطراف العقد إلا أنّ المؤسسة الممولة تفرض الكثير من الالتزامات على عاتق المستثمر لمركزها الأقوى منه، وبما أنها مالكة محلّ العقد وهو المهم في كلّ العملية الإيجارية التمويلية، فتفرض عليه التزام الصيانة وضمان العيوب الخفية، هذا ما يخفف من أعبائها ويزيد من أعباء المستثمر والمخاطر المحدقة به².

5- خطر عجز المستثمر من دفع أقساط الإيجار:

إذا تأخّر المستثمر عن دفع أقساط الإيجار خلال المدة الغير القابلة للإلغاء، يتم استرجاع الأصل المؤجر من طرف المؤسسة الممولة وتوقّف مشروعه، وكذلك في حالة الاعتماد الإيجاري الدولي تخلق مشاكل عديدة للمستثمر نظرا لاختلاف القوانين والتشريعات³.

1- أحمد توفيق بارود، المرجع السابق، ص32.

2- حنان كمال الدين جمال ضبّان، المرجع السابق، ص39.

3- بن عزة هشام، دور القرض الإيجاري (leasing) في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مذكرة ماجستير في الاقتصاد، تخصص مالية دولية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة وهران، 2011، ص120.

الفرع الثاني

عيوب عقد الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمؤجر

رغم أن عقد الاعتماد الإيجاري يجنب المؤسسة الممولة أخطار وسائل التمويل الكلاسيكية، إلا أنه لديه سلبيات عليها أهمها:

1- خطر الجهة المقابلة أو خطر استرجاع الأصل في حالة عجز المستثمر على دفع الإيجار:

في حالة عجز مستأجر الأصل عن دفع قسط الإيجار، يمكن للمؤسسة الممولة نزع الأصل المؤجر منه وإعادة بيعه في سوق الأصول المستعملة أو تأجيره، في كلتا الحالتين تخسر المؤسسة الممولة من رأس مالها المستثمر، ففي حالة بيعه، يكون سعر هذه الأصول المؤجرة أقل من سعر السوق، لأنها استعملت مسبقاً وأيضاً لم تسترجع المؤسسة الممولة قيمتها من الإيجار، فتخسر أموال معتبرة، خاصة إذا لم يكن لدى المستثمر ما يمكن التعويض به، أما في حالة إعادة تأجير هذه الأصول تكون أقساط الإيجار منخفضة ولا تساعد المؤسسة الممولة في استعادة تكلفتها.¹

2- خطر القيمة المتبقية :

في نهاية المدة الغير القابلة للإلغاء لعقد الاعتماد الإيجاري، وفي حالة رد الأصل المؤجر من طرف المستثمر، يجب أن لا تكون القيمة المالية المتبقية أقل من القيمة السوقية للأصل، وهذا تفادياً لتحمل الخسارة من المؤسسة الممولة، فيجب على هذه الأخيرة أن تأخذ في الحسبان عند تحديد أقساط الإيجار الواجب دفعها، هذه القيمة المالية المتبقية، والتي يجب أن تكون تساوي القيمة السوقية للأصل.²

1- طلبي خالد، المرجع السابق، ص 131.

2- بن عزة هشام، المرجع السابق، ص 119.

3- خطر إعادة تأجير الأصل أو بيعه في حالة عدم إعمال خيار الشراء من طرف المستأجر:

إذا رد المستثمر الأصول المؤجرة إلى المؤسسة الممولة في نهاية مدة الإيجار يضع على عاتقها مجموعة من الصعوبات، خاصة إذا كانت هذه الأصول مصنوعة على حسب طلب المستفيد فتكون احتمالات البيع لهذه الأصول المستخدمة قليلة، وكذلك إعادة تأجيرها فيمكن أن لا تجد متعاملين آخرين في السوق، ولتجنب ذلك على المؤسسة الممولة أن تضع مجموعة من الاعتبارات الاقتصادية قبل قيامها بتأجير الأصول المطلوبة من طرف المستثمرين، فتأخذ في الحسبان طبيعة التجهيز من حيث تداوله في مختلف المشاريع الاستثمارية، أي نسبة استخدامه في السوق، للرفع من نسبة إعادة تأجيره وإمكانية بيعه، فمميزات المورد من حيث سمعته في السوق أي مركزه وشهرته في أوساط المتعاملين الاقتصاديين يؤثر على القيمة المستقبلية للأصول المؤجرة، فحتى ولو كانت مستخدمة من قبل، لا تسقط قيمتها إذا كانت ذات جودة عالية وتجهيزات معروفة لدى المستثمرين من حيث كفاءتها الإنتاجية.¹

4- الأخطار المتعلقة بالاعتماد الإجاري الدولي:

إذا دخلت المؤسسة الممولة في عملية اعتماد إجاري دولي، تتحمل مجموعة من الأخطار من بينها: خطر عدم التسديد، فعلى المؤسسة المؤجرة تقييم خطر عدم ملاءة المستثمر وقدرته المالية، كذلك الخطر السياسي أي حالة بلده من حيث وجود اضطرابات سياسية أو عدمها، خاصة في البلدان غير المستقرة اقتصاديا وسياسيا، وهناك الخطر الجبائي وخطر الصرف، وعلى المؤسسة الممولة لمستثمرين أجنبية دراسة نقاط عديدة التي

1- كولوغلي فضيلة، المرجع السابق، ص ص 94، 95.

تشمل الضرائب المفروضة والعملة المتعامل بها في البلد المستقبل للتمويل¹، ولإشارة فإن اتفاقية أوتاوا المتعلقة بالاعتماد الإجاري الدولي الصادرة في 28 ماي 1988 وضعت بنود لمساعدة أطراف العقد خاصة فيما يخص القانون الواجب التطبيق والالتزامات المفروضة عليهم.²

المطلب الثالث

أهمية عقد الاعتماد الإجاري على الاقتصاد الكلي

إلى جانب ما يقدمه الاعتماد الإجاري من فوائد بالنسبة لأطرافه المستأجر والمؤجر والمورد أو المقاول، وإثراء ذمتهم المالية، ورغم سلبياته إلا أنه يقدم للاقتصاد فوائد كثيرة بمساهمته في إنشاء المشاريع الاستثمارية، وتوسيع المشاريع المحلية للدخول إلى السوق الدولية وإثراء خزينة الدولة، فآلية الاعتماد الإجاري تستقطب الكثير من المستثمرين الوطنيين والأجانب نظرا لمزاياها التي تتماشى مع متطلباتهم في عصرنا الحالي، وبذلك المساهمة في بناء الاقتصاد وتنميته، بما أن قوة الاقتصاد في بلد ما تقاس بحجم الاستثمارات الموجودة فيه (الفرع الأول)، ونظرا لذلك تحظى هذه التقنية بأهمية بالغة في مختلف البلدان خاصة المتقدمة وبدأت تنتشر مؤخرا في البلدان السائرة في طريق النمو (الفرع الثاني).

1- طالبى خالد، المرجع السابق، ص 132.

2 - TALEBI Amel, Op.cit, p 72.

الفرع الأول

الأهمية الاقتصادية للاعتماد الإيجاري على المستوى الداخلي

تظهر أهمية الاعتماد الإيجاري بالنسبة للاقتصاد ككل من خلال عدة نقاط التي تدفع عجلة المشاريع الصناعية والخدماتية والفلاحية، تتمثل أهمها:

1- سرعة تنفيذ المشروعات:

لما يقدمه الاعتماد الإيجاري للمستثمرين من إمكانيات وتسهيلات، وأيضا وجود شركات الاعتماد الإيجاري المستحدثة المتخصصة في المجال على غرار البنوك والمؤسسات المالية، أي توفر الظروف الملائمة لأصحاب المشاريع الاستثمارية بوجود المؤسسات الممولة والتسهيلات التمويلية للحصول على أصول إنتاجية دون ضمانات فعلية.¹

2- إقامة صناعات أكثر تقدما:

يساهم الاعتماد الإيجاري في إقامة صناعات أكثر تقدما وجودة لتسهيل عملية الإحلال والتجديد للمشروعات، فهذه الآلية التمويلية تتماشى مع التطور التكنولوجي الحاصل في الصناعات العالمية وبذلك الرفع من جودة الإنتاج مع خفض تكلفته، والنهوض بالإنتاج المحلي في مختلف القطاعات، مما يقلل من الواردات وإثراء خزانة الدولة.²

3- تحريك عجلة الاستثمارات:

يعمل الاعتماد الإيجاري على تحريك عجلة الاستثمارات من خلال تعدد البدائل التمويلية، وهذا يؤدي إلى وجود المنافسة بين المتعاملين الاقتصاديين، سواء المستثمر أو

1- محمد عبد العزيز سمير، المرجع السابق، ص 07.

2- كولوغلي فضيلة، المرجع السابق، ص 89.

المورد أو المؤجر، فالمنافسة عامل هام في التنمية تعمل على إيجاد مشاريع إنتاجية كثيرة، وبذلك تحسين التجارة الخارجية بالزيادة من الصادرات.¹

4- تحسين ميزان المدفوعات للدولة:

يؤدي الاعتماد الإيجاري الى تخفيف العبء على ميزان المدفوعات في حالة الاعتماد الإيجاري الدولي، لتقتصر التحويلات للخارج على القيمة الإيجارية فقط، أما في حالة الشراء عن طريق الاستيراد يتم تحويل كامل قيمة الأصل الرأسمالي إلى الخارج.²

5- تكوين علاقات اقتصادية:

يساهم الاعتماد الإيجاري الدولي في تكوين علاقات اقتصادية بين شركات عالمية قوية وهذا ما يساعد الدول النامية الباحثة عن تطوير اقتصادها وللحاق بركب الدول المتقدمة، عن طريق نقل تكنولوجياتها وطرق التسيير الحديثة، سواء بتعامل المستثمر الوطني مع شركات الاعتماد الإيجاري الأجنبية أو العكس أو التعامل مع مورد أجنبي، ويمكن اعتبار الاعتماد الإيجاري الخارجي عقد من عقود نقل التكنولوجيا.³

6- تشجيع المشاريع الصغيرة:

بما أن الاعتماد الإيجاري يقدم إمكانية التمويل على حسب حاجة صاحب المشروع ولا يلزم المستفيد بتقديم ضمانات أو توفر لديه ملاءة مالية عالية، وهذا يساعد على انتشار المؤسسات الصغيرة والمتوسطة ومساهمتها في بناء الاقتصاد الوطني.⁴

1- صفاء عمر خالد بلعاوي، المرجع السابق، ص 54.

2- محمد عبد العزيز سمير، المرجع السابق، ص 7.

3- عسالي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 145.

4- طالبي خالد، المرجع السابق، ص 129.

7- استقطاب الاستثمار خاصة الأجنبي:

بتوفير المؤسسات الممولة للأصول الإنتاجية يحفز على قيام المشاريع الاستثمارية وقدوم الاستثمارات الأجنبية، بذلك إدخال رؤوس الأموال وتحسين الاقتصاد، وما يشجع أكثر المستثمر الأجنبي إمكانيته في الاستئجار من شركات اعتماد إجاري خارجية، فيقلل من العراقيل التي تواجهه في مشروعه كعدم توفر المعدات والتجهيزات المطلوبة في البلد المستقبل للاستثمار، إلى جانب الحوافز الضريبية والجمركية المخصصة لهذه التقنية في التمويل.¹

الفرع الثاني

الأهمية الاقتصادية لعقد الاعتماد الإجاري على المستوى الدولي

تظهر الأهمية التي يكتسبها الاعتماد الإجاري على المستوى الدولي من خلال الأرقام والمؤشرات الخاصة باستعمال هذه الوسيلة التمويلية، حيث تشير الإحصائيات الدولية أن 15% من قيمة التكوين الخام للرأسمال الثابت للمؤسسات هي نصيب الاعتماد الإجاري في الاستثمارات بمختلف أشكالها، كما أن في الدول الأوروبية، قرابة 160 مليار أورو من التجهيزات يتم اكتسابها من طرف الشركات الممارسة لنشاط الاعتماد الإجاري.²

وبينت إحصاءات البنك الدولي السنوية أن حجم عمليات الاعتماد الإجاري على مستوى العالم وصل إلى 643 مليار دولار في نهاية 2008، بلغت حصة الاتحاد الأوروبي من سوق الاعتماد الإجاري العالمي 49% واحتلت المرتبة الأولى، حيث تراجعت الولايات المتحدة الأمريكية من سوق الاعتماد الإجاري العالمي من نسبة 40% عام 2000 إلى 20.9% عام 2008 بعدما كانت في المرتبة الأولى نظرا لكونها مهد عقد الاعتماد

1- عسالي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 33.

2- طالب خال، المرجع السابق، ص 133.

الإيجاري وشركاتها العالمية أو المتعددة الجنسيات هي التي عملت على نقل هذه التقنية إلى الدول الأوروبية، أما في السوق الآسيوية، بلغت نسبة سوق التأجير في الصين 87.5% واحتلت المرتبة الثامنة عالمياً، احتفظت اليابان بالمرتبة الثالثة بنسبة 10%، أما فيما يخص الدول العربية، نذكر مثلاً مصر التي أقرت حكومتها اعتماده عام 1995 بالقانون رقم 95، نجد أن قيمة استثماراتها وصلت في نهاية عام 2008 إلى 68 مليون دولار وكذلك المغرب التي احتلت المرتبة 40 عالمياً بحجم 1.7 مليار دولار، وفي تونس لم تتجاوز فيها النسبة 3%، والأردن 2.5% من التمويل الكلي.¹

وما زاد في انتشار استخدام عقد الاعتماد الإيجاري ظهور مؤسسات دولية متخصصة فيه ومشجعة له ومنها:

1-مؤسسة التأجير الأوروبية Lease Europe: أنشئت هذه المؤسسة في سنة 1972، مقرها في بلجيكا، تعتبر مجمعا يمثل شركات الاعتماد الإيجاري لـ 15 دولة أوروبية، والتي بلغ عددها سنة 1980 حوالي 320 شركة، كان الهدف الأساسي من إنشاء هذه الشركة هو التنظيم الجيد لسوق الاعتماد الإيجاري نتيجة لزيادة حجم هذا النشاط في الدول الأوروبية، ولعبت هذه المؤسسة دوراً هاماً في التوصل إلى أحكام اتفاقية أوتوا المتعلقة بالاعتماد الإيجاري الدولي، وتقوم بمراقبة نشاط الاعتماد الإيجاري في القارة الأوروبية من خلال تعداد جميع المؤسسات الممارسة لهذا النشاط وإعداد تقارير حول نسب استعمال هذه التقنية في التمويل في هذه الدول.²

2-الاتحاد الأوروبي لشركات التأجير التمويلي: لعب هذا الاتحاد دوراً بارزاً في تقريب وجهات النظر للوصول إلى أحكام موحدة تتعلق بتنظيم عقد الاعتماد الإيجاري، بحيث نظم

1- بسام أحمد عثمان، عدنان غانم، المرجع السابق، ص ص 608، 609.

2- عسالي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 33.

هذا الاتحاد عدة مؤتمرات دولية لمناقشة هذا النشاط التمويلي، أبرزها كان مؤتمر "زيورخ" الذي انعقد في نوفمبر 1981¹.

3-مؤسسة التمويل الدولية: هي مؤسسة تابعة لمجموعة البنك الدولي، تهتم بشركات الاعتماد الإيجاري التي تعاني من نقص التمويل في الدول النامية، إذ تقوم هذه المؤسسة بالمساعدة في معالجة مشاكل المشروعات الصغيرة عن طريق المشاركة في التمويل أو منحها قروض ذات فوائد ثابتة، وتشير الإحصائيات أن هذه المؤسسة لها استثمارات في أكثر من مئة شركة تأجير داخل خمسون دولة في العالم، وقد قامت في بداية السبعينات بتأسيس أول شركة تأجير تمويلي في كوريا الجنوبية عام 1977، ثم قامت بعد ذلك بتأسيس شركات في عدة دول من العالم من بينها: أندونيسيا، البرتغال، تايلاند، لبنان، الأردن، تونس؛ تقوم هذه المؤسسة بمجهودات معتبرة لتشجيع اللجوء إلى الاعتماد الإيجاري كمصدر بديل للتمويل المؤسسات الصناعية والتجارية والزراعية مع أنها منحت الأولوية لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة لمساعدتها على توسيع نشاطها².

1- عسالي عبد الكريم، المرجع السابق، ص 34.

2- المرجع نفسه، ص 35 .

المبحث الثاني

واقع الاعتماد الإجاري في الجزائر

بانتهاء الجزائر لنظام اقتصاد السوق وتفتحها على السياسات الاقتصادية الدولية، عملت على تكوين علاقات اقتصادية مع الدول المتقدمة من أجل الرفع من مستواها الاقتصادي، ومع تحرير ممارسة التجارة والصناعة بموجب المادة 37 من دستور 1996 التي أوجبها نظام اقتصاد السوق، والذي يعتمد أساسا على حرية المبادرة الفردية وإعطاء الفرصة للخواص لبناء المشاريع الاقتصادية، وجد المشرع الجزائري ورجال الاقتصاد أمامهم مشكل تمويل هذه المشاريع فلا يعقل أن تكون القروض البنكية أداة فعالة لتحقيق كل متطلبات هذه المؤسسات الاستثمارية، ولهذا لجأ المشرع الجزائري إلى إيجاد آليات أخرى أكثر فعالية، ومن بينها عقد الاعتماد الإجاري المستوحى من التجربة الفرنسية، والذي اعتمد بموجب القانون 90-10 المتعلق بالنقد والقرض والمنظم بموجب الأمر 96-09 السالف الذكر (المطلب الأول)، وبصدور هذا الأخير اتسع سوق الاعتماد الإجاري في الجزائر نظرا لحاجة الجزائر إلى المشاريع الاستثمارية للنهوض باقتصادها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الاعتبارات الاقتصادية والقانونية لعقد الاعتماد الإجاري

سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى أهم لحلول الاقتصادية التي أتى بها الاعتماد الإجاري للمؤسسات الجزائرية (الفرع الأول) وأهم القوانين التي أتى بها المشرع الجزائري لتحفيز التعاون بهذه التقنية وإبراز مفاهيمها نظرا لغموضها لدى الكثير من المستثمرين الجزائريين (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الاعتبارات الاقتصادية

بما أن الجزائر من الدول النامية، فهذه التقنية أكثر مساعد لها لضعف اقتصادها وهذا راجع إلى عجز الإمكانيات المادية ورؤوس الأموال لدى الكثير من المستثمرين لتحقيق أهدافهم، فحتى لو كانت لديهم خطط استثمارية، إلا أن التمويل يقف كعائق أمامهم، خاصة مع الصعوبات التي يواجهونها مع وسائل التمويل الكلاسيكية، وفوائدها المرتفعة وضماناتها المستحيلة لدى بعض أصحاب المشاريع الصغيرة، ولهذا فإن الجزائر اعتمدت على عقد الاعتماد الإيجاري للخروج من الأزمة كمصدر بديل للتمويل خاصة فيما يخص المؤسسات الصغيرة والمتوسطة إلى جانب المؤسسات الكبرى، أول المؤسسات الجزائرية المستخدمة للاعتماد الإيجاري هي الخطوط الجوية الجزائرية نظرا لارتفاع قيمة الطائرات والحصول عليها بهذه التقنية أفضل من شرائها، وكذلك شركة سوناطراك لتمويل أنبوب الغاز العابر لأوربا، وكانت أول العمليات من قبل بنك البركة الجزائري في عام 1991 ثم تلتها محاولات محدودة من قبل البنوك والمؤسسات المالية كالبنك الخارجي الجزائري، وذلك راجع إلى غموض هذه الآلية التمويلية في ذلك الوقت (القانون رقم 90-10) وتطور تدريجيا فيما بعد بصدور الأمر 96-09، الذي أوضح طريقة العمل بهذه الوسيلة التمويلية والالتزامات والحقوق المفروضة على أطرافه، وأنشأت في إطار ذلك عدة شركات متخصصة في هذا النشاط.¹

أتى عقد الاعتماد الإيجاري في الجزائر بعدة حلول للمشاريع الاستثمارية في كل القطاعات بصفة خاصة والاقتصاد الوطني بصفة عامة، فهو:

1- خواني رابح، حساني رقية، (واقع وآفاق التمويل التأجيري في الجزائر وأهميته كبديل تمويلي لقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة)، ملتقى وطني حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 17 و 18 أفريل 2006، ص 371.

- يساعد المؤسسات الجزائرية وخاصة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة على الحصول على الأصول المنقولة وغير المنقولة المستلزمة لطبيعة النشاط القائم بداية من التجهيزات القليلة التكلفة كالحاسوب الآلي، إلى التجهيزات ذات القيمة العالية كوسائل النقل مثل الطائرات، السيارات والسكك الحديدية والعقارات الصناعية، والآلات الضخمة، كما يساعد هذا العقد المؤسسات على توسيع نشاطها الاستثماري وفتح وحدات أخرى.¹

- يساعد الاعتماد الإيجاري المؤسسات الجزائرية في القضاء على عجز التمويل الداخلي وتجنب مخاطر التمويل الخارجي خاصة القروض العادية وصعوباته من إجراءاته الطويلة وضماناته المعسرة لطالب التمويل، فعقد الاعتماد الإيجاري آلية بديلة تستجيب بصورة أفضل وأسرع لاحتياجات المشاريع الاستثمارية، وبذلك تحرك عجلة الاقتصاد الجزائري من خلال رفع المستوى الإنتاجي في مختلف القطاعات الاقتصادية، ومميزات هذه التقنية في التمويل أنها تلغي خطر التقادم التكنولوجي، فالمؤسسة المستأجرة يمكنها تغيير المعدات والتجهيزات إذا ظهرت معدات أخرى أكثر كفاءة ومواكبة للتطور التكنولوجي الحاصل في البلدان المتقدمة، وبهذا الارتقاء بالصناعات الجزائرية لتتنافس الصناعات العالمية والدخول في الأسواق الدولية عن طريق رفع الفرص التصديرية للمؤسسات الجزائرية.

- عقد الاعتماد الإيجاري يتيح إمكانية تمويل بمزايا هامة للمستثمرين الجزائريين بالتمويل 100% هذا ما يساهم في إنشاء العديد من المؤسسات في مختلف المجالات

1- كولوغلي فضيلة، المرجع السابق، ص 63.

الاقتصادية وبذلك إمكانية تحقيق الاكتفاء الداخلي للدولة الجزائرية واللجوء إلى التصدير وهو العامل الأهم في دفع أي اقتصاد وطني.¹

- يضع عقد الاعتماد الإيجاري حدا لظاهرة استئانة المؤسسات الجزائرية لعدم دفعها ثمن الآلات والعقارات، أي باستئجار هذه الأصول المستخدمة في العملية الاستثمارية بدل شرائها يحسن ميزان مدفوعاتها، ويمكنها أيضا من شراء هذه الأصول بطريقة أسهل، فالأرباح المحققة من استغلال هذه التجهيزات المستأجرة تمكنها من القيام بالحصول عليها في نهاية العقد عن طريق إعمال خيار شراء الممنوح لها من طرف المؤسسات لمؤجرة في إطار هذا العقد من عقود الأعمال.²

- تجد المؤسسات الكبرى في الجزائر أن عقد الاعتماد الإيجاري أفضل وسيلة تمويلية لتحقيق احتياجات مشاريعها خاصة تلك المختصة في قطاع الأشغال العامة أو قطاع المحروقات أو قطاع الصناعة نظرا لارتفاع قيمة التجهيزات والآلات المستعملة في هذه النشاطات وتطورها السريع من سنة إلى أخرى، وتحتاج هذه المؤسسات الكبرى الجزائرية إلى تجديد هذه الآلات للزيادة من ووتيرة انتاجها ولا تكون لها الفرصة بذلك إلا عن طريق عقد الاعتماد الإيجاري الذي يقدم لها إمكانية الاستخدام والتجديد بأقل تكلفة.³

- كما أن تقنية الاعتماد الإيجاري تساعد في تطوير لمستثمرات الفلاحية وإنعاشها عن طريق تقديم معدات وآلات فلاحية (جرارات، شاحنات، معدات الرش... إلخ) فالفلاح المستثمر يواجه الكثير من الصعوبات عند استخدامه للقروض الاستثمارية الكلاسيكية

1- خواني رابح، حساني رقية، المرجع السابق، ص 372.

2- لوكاير مالح، دور البنوك في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون التنمية الوطنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 107.

3 - BELADEL Amina, Op.cit. p. 154.

لضعف ذمته المالية، وكما أن بهذه القروض لا يمكن أن يغطي كل تكاليف العملية الفلاحية التي تستلزم الكثير من الآلات وبالأخص الآلات الحديثة التي يعجز عن شرائها بالقرض البنكي، كما أن الفوائد التي يلتزم الفلاح بردها مع القرض تحول دون تقدم مشروعه الفلاحي، وبالتالي فانعقد الاعتماد الإجباري وسيلة فعالة في مثل هذه الاستثمارات تحقق كل احتياجات المؤسسات الفلاحية الجزائرية بدون ضمانات من قبلها، وبتمويل كامل، كما تتفادى المشاكل المطروحة في الواقع العملي الفلاحي أين يقوم بعض الفلاحين باستخدام القروض البنكية في غير الفلاحة وهذا يؤثر كثيرا على سياسة الدولة في تنمية النشاط الزراعي والحيواني، فباستخدام هذه التقنية في التمويل يمنع ذلك لأنها تقوم على التمويل العيني، تقديم أصول منقولة وغير المنقولة عكس وسائل التمويل الأخرى التي تقدم أموال نقدية.¹

الفرع الثاني

الاعتبارات القانونية

لم يكن عقد الاعتماد الإجباري الجزائري معروفا في المحيط الاقتصادي الجزائري، فأول قانون نص على هذا العقد كآلية تمويلية هو القانون رقم 90-10 الصادر في 11 أبريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض حيث نصت مادته رقم 2/112 على ما يلي: «...تعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار الشراء ولا سيما عمليات الإقراض مع إيجار»، كما نصت المادة 116 من نفس القانون على المؤسسات التي تقوم بهذه العملية وهي البنوك والمؤسسات المالية بنصها: «يمكن للبنوك والمؤسسات المالية أن تجري العمليات التابعة لنشاطها كالعمليات التالية...6-عمليات الإيجار العادي للأموال المنقولة وغير المنقولة فيما يخص البنوك والمؤسسات المالية المخولة لإجراء عمليات إيجار مقرونة بحق خيار الشراء»²، حيث أن هذا

1- كولوغلي فضيلة، المرجع السابق، ص 9.

2- قانون رقم 90-10 يتعلق بالنقد والقرض، السالف الذكر.

القانون لم يذكر الجوانب القانونية المتعلقة بهذا العقد التمويلي مثل التزامات الأطراف ولم يعط له تعريف بل أشار إليه فقط واعتبره عملية قرض، وهو ما لا يتوافق مع مميزات عقد الاعتماد الإيجاري وتعريفه في مختلف القوانين، وأيضا لم يتطرق المشرع الجزائري في هذا القانون الى شركات الاعتماد الإيجاري وحصر هذه العملية في البنوك والمؤسسات المالية، كل هذا أدى الى تأخر استخدام هذا العقد من عقود الأعمال في تمويل المشاريع الاستثمارية الجزائرية لجهل المتعاملين الاقتصاديين بكيفية القيام به سواء المؤجر أو المستأجر.

أما الأمر رقم 11-03 المتعلق بالنقد والقرض أشار في مادته 2/68 الى عقد الاعتماد الإيجاري بنصها: «... تعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار الشراء، لاسيما عمليات القرض الإيجاري وتمارس صلاحيات المجلس إزاء العمليات المنصوص عليها في هذه المادة»¹، نلاحظ أن الأمر 11-03 أعاد ما جاء به القانون 90-10 فيما يخص الاعتماد الإيجاري، حيث لم يعط المشرع الجزائري أهمية لهذا المصدر التمويلي الهام جدا في تنمية المؤسسات الاستثمارية الجزائرية، خاصة فيما يخص المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

تدارك المشرع الجزائري هذا الفراغ القانوني من خلال الأمر رقم 96-09 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، حيث خص المشرع هذا الأمر بتوضيح مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري ورفع كل الغموض عليه وتبيان التزامات وحقوق أطرافه وبنوده الملزمة والاختيارية، وكيفية العمل به وامتيازاته وضمائنه، يعد هذا الأمر القانون الأساسي الذي يحكم صيغة الاعتماد الإيجاري في الجزائري، إذ دفع المتعاملين الاقتصاديين إلى التعامل به في كل المجالات خاصة بعد صدور نظام 96-06 المتعلق بكيفية تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري وكيفية اعتمادها، ما حفز المستثمرين إلى اللجوء الى هذه الشركات من أجل التمويل، وقيام رجال الأعمال بتأسيس هذا النوع من الشركات المختصة، نظرا للامتيازات الممنوحة لها والأرباح

1- الأمر رقم 11-03، المتعلق بالنقد والقرض، السالف الذكر.

التي يمكن إدخالها من خلال الاستثمار في هذا القطاع من قطاع التمويل إلى جانب البنوك¹.

ولتحفيز أكثر التعامل بهذه التقنية وتشجيع المتعاملين الاقتصاديين إلى اللجوء إليها وضع المشرع مجموعة من التحفيزات الضريبية والجمركية والتي نص عليها في قوانين المالية التالية:

1- قانون المالية لسنة 1996: جاء هذا القانون بامتيازات وهي:

- أن المؤجر مسموح له بتطبيق الاهتلاك على الأصل المؤجر لأنه جبائيا مالك الأصل، كما أن المستأجر يمكن له اقتطاع الأقساط الإيجارية من وعاء الضريبة على الأرباح وهذا ما جاءت به المادة 112 من الأمر رقم 95-27 بنصها «في عملية الاعتماد الإجاري المالي أو الاعتماد الإجاري العملي يعد المؤجر من الناحية الجبائية متصرفا في الملكية القانونية للملك المؤجر وهو بهذا صاحب الحق في ممارسة اهتلاك هذا الملك، يتمتع المستأجر بحق قابلية التخفيض من الربح الخاضع للضريبة الإيجارات التي يدفعها المؤجر»²

- الواردات في إطار عقد الاعتماد الإجاري الدولي تخضع لنظام القبول المؤقت (الإعفاء من الحقوق والرسوم الجمركية)، كما أن عمليات الاستيراد في إطار هذا النوع من التمويل معفاة من إجراءات التجارة وإجراءات الصرف، ويعني هذا عدم خضوع شركات الاعتماد الإجاري لإذن مسبق وترخيص من طرف السلطات المختصة (إدارة الجمارك)³.

1- لوكادير مالحه، المرجع السابق، ص ص 103، 104.

2- أمر رقم 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر، العدد 82، الصادر في 31 ديسمبر 1995.

3- أنظر المادتين 135، 138 من الأمر رقم 95-27، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، السالف الذكر.

2- قانون المالية التكميلي 2001: جاء هذا القانون بمزايا أكثر حيث نصت المادة 02 من القانون رقم 12-01 على ما يلي: «... في إطار عقد الاعتماد الإجاري المالي يرخص للبنوك والمؤسسات المالية وشركات الاعتماد الإجاري باستعمال الاهتلاك الخطي أو التنازلي للأصول الثابتة على فترة تساوي مدة عقد الاعتماد الإجاري...»¹، من خلال المادة نلاحظ أنه يمكن للمؤجر أن يطبق الاهتلاك الخطي أو المتناقص للأصول المؤجرة خلال مدة تساوي المدة الغير القابلة للإلغاء.

وأیضا جاء في هذا القانون إعفاء المستثمر مستأجر الأصول في إطار عقد الاعتماد الإجاري من الرسم على النشاط المهني (TAP)، بمعنى آخر أن الفوائد المحصلة من طرف مؤسسات الاعتماد الإجاري وحدها تكون خاضعة لهذا الرسم، وكذلك التوسيع من دائرة الاستفادة من المزايا الجبائية والجمركية الخاصة بترقية الاستثمار، وهذا في حالة العتاد المكتسب من طرف المؤجر (مؤسسة الاعتماد الإجاري) في إطار عقد مبرم مع مستثمر مستفيد من المزايا الممنوحة من طرف وكالة ترقية ودعم الاستثمارات (APSI)².

3- قانون المالية لسنة 2006: جاء هذا القانون بنظام جديد لحساب اهتلاكات الاستثمارات المكتسبة عن طريق الاعتماد الإجاري، يطلق عليه نظام التخفيض السريع، كما ألغى هذا القانون إلزامية دفع الرسم على القيمة المضافة (TVA) المستخرجة من عمليات التنازل المندرجة في إطار هذا العقد التمويلي.³

4- قانون المالية لسنة 2008: هذا القانون جاء بإعفاءات في إطار العمليات التي تتدرج ضمن عقد الاعتماد الإجاري وهي:

1- قانون رقم 12-01، مؤرخ في 19 جويلية 2001، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2001، ج ر، العدد 38 الصادر في 21 جويلية 2001.

2- أنظر المادتين 05 و 20 من القانون رقم 12-01، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2001، السالف الذكر

3- أنظر المادتين 08 و 30 من القانون رقم 05-05، المؤرخ في 25 جويلية 2005، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2005، ج ر، عدد 52، الصادر في 26 جويلية 2005.

- الاعفاء من الرسم على القيمة المضافة (TVA) التي تتجم من عمليات التنازل أو إعادة التنازل للأصول المؤجرة.
- الاعفاء من الرسم على القيمة المضافة (TVA) لعمليات اقتناء الأصول المؤجرة التي قامت بها البنوك والمؤسسات المالية.
- الاعفاء من رسوم التسجيل في عمليات نقل التجهيزات أو الأملاك المهنية التي أعيد التنازل عنها عن طريق عقد الاعتماد الإيجاري لفائدة المستفيد منها عند رفع خيار الشراء من طرف هذا الأخير بموجب إعادة التنازل.¹
- 5- قانون المالية التكميلي لسنة 2009: من خلال المادة 24 من الأمر رقم 09-01 أبقى المشرع الجزائري من الرسم على القيمة المضافة (TVA) مبالغ الإيجارات المسددة في إطار عقد الاعتماد الإيجاري والمتعلقة بالتجهيزات والمعدات الفلاحية المصنعة في الجزائر وذلك إلى غاية 31 ديسمبر 2018.²

المطلب الثاني

هيئات الاعتماد الإيجاري في الجزائر

رغم تناول المشرع الجزائري لعقد الاعتماد الإيجاري بكل تفصيل وفتح المجال لتأسيس شركات مختصة فيه وإعطائه تسهيلات لهذه الشركات من خلال المزايا الضريبية والجمركية إلا أن التجربة الجزائرية مازالت لم ترق إلى الأهمية الموضوعة لعقد الاعتماد الإيجاري من طرف الدول المتقدمة، فلم تؤسس إلا القليل من هذه الشركات المعتمدة للتمويل بهذه التقنية،

1- أنظر المواد 04، 11، 17 من قانون 07-12، مؤرخ في 30 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية 2008، ج ر، العدد 82، الصادر في 31 ديسمبر 2007 .

2- الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر، العدد 44 الصادر في 26 جويلية 2009.

حيث تمارس نشاطها الى جانب بعض البنوك والمؤسسات المالية (الفرع الأول)، لكن رغم ذلك تزايد استخدام عقد الاعتماد الإجاري في التمويل ووسع من قيمته في أوساط المستثمرين الجزائريين (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المؤسسات الممولة بعقد الاعتماد الإجاري في الجزائر

أولاً- شركات الاعتماد الإجاري:

1- الشركة الجزائرية لقرض إيجار المنقولات SALEM:

أول شركات الاعتماد الإجاري في الجزائر أنشأت في سنة 1997 برأسمال إجمالي قدره 200 مليون دينار جزائري بموجب القرار رقم 97-03 الصادر عن بنك الجزائر في 28 ماي 1997، ساهم في إنشاء هذه الشركة كل من الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي بنسبة 90% والمجموعة القابضة للميكانيك بنسبة 10%، بعدها انسحبت المجموعة القابضة للميكانيك وبقي الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي المساهم الوحيد فيها، يتمثل نشاط هذه الشركة في تمويل القطاع الفلاحي بالعتاد والتجهيزات اللازمة للمستثمرات الفلاحية أي تختص في الاعتماد الإجاري للأصول المنقولة فقط¹.

كانت الشركة الجزائرية للاعتماد الإجاري للمنقولات (SALEM) حيث للإشارة فإنها حلت في سنة 2008، تقدم تمويلا كاملا بمزايا جد هامة للمستثمر (مستأجر التجهيزات للمستثمرة الفلاحية) منها:

1- حميدي أحمد، (الاعتماد الإجاري وسيلة تنمية متاحة في الجزائر)، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، العدد 17، جانفي 2017، ص 92.

- استفادة المستأجر من المزايا الممنوحة للمؤجر كالإعانات، التخفيضات من المورد والاعفاءات الجبائية، فمثلا إذا تحصل المؤجر على تخفيضات من المورد فيما يخص ثمن الآلات والتجهيزات الفلاحية، فالمستأجر يستفيد من ذلك من خلال إنقاص مبلغ الإيجارات الملزم بدفعها، وكذلك في حالة رغبته في الشراء لهذه المعدات، تحسب قيمتها على حسب تخفيضات المورد وليس على حسب ثمنها في السوق.

- إمكانية تملك المستأجر الفلاح التجهيزات المستأجرة في أي لحظة قبل نهاية العقد وذلك بعد تسديد ثمنها.

- ثبات قسط الإيجار لمدة مرتبطة بالقدرة الإنتاجية للأصل ويمكن للمستأجر الطلب من هذه الشركة تطبيق الاهتلاك المتناقص لتحديد قيمة أقساط الإيجار، فتكون بدلات الإيجار مرتفعة في بداية استغلال هذه الأصول، وتتناقص مع تناقص العمر الاقتصادي لها أي تعين أقساط الإيجار بالمنفعة التي تقدمها التجهيزات المستأجرة.¹

تقدم شركة (SALEM) التمويل للمتعاملين الاقتصاديين المستثمرين في القطاعات التالية: قطاع الفلاحة بمختلف أشكاله وأحجامه وأنواعه، قطاع الصيد البحري وكل الأنشطة المرتبطة به، قطاع المناجم والحديد والصلب والمحروقات، تتمثل الأصول المنقولة التي توجرها في المعدات والآلات بمختلف أنواعها وأحجامها المستخدمة في مثل هذه القطاعات، معدات المكاتب وأجهزة الإعلام الآلي، المعدات والتجهيزات الإلكترونية المهنية، السيارات والجرارات ووسائل النقل الأخرى.²

1- محمد زيدان، (الهياكل والآليات الداعمة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجزائر)، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد 07، جامعة الشلف، الجزائر، د س ن، ص 131.

2- خواني رابح، حساني رقية، المرجع السابق، ص 373 .

يتمثل زبائن هذه الشركة في شركات صناديق التعاون الفلاحي، المستثمرين في الفلاحة والصيد البحري، الأفراد الخواص، المقاولين، يشترط في هؤلاء الزبائن الاختصاص في المهنة وقدرتهم على دفع أقساط الإيجار يجب أن يكون الاستثمار ذات مردودية ويولد أرباح منتظمة.¹

2- شركة قرض الإيجار الجزائرية السعودية (ASL):

أنشأت هذه الشركة بمساهمة كل من البنك الخارجي الجزائري ومجموعة البركة السعودية، ويقوم نشاطها على تمويل الواردات بالعملية الصعبة كالتجهيزات الموجهة للاستعمال المهني للمستثمرين المقيمين في الجزائر²، تتمثل هذه التجهيزات خاصة في وسائل النقل (البواخر، الطائرات، السيارات)، تجهيزات المرافقة (رافعات، جرارات)، وسائل طبية، وسائل الإعلام الآلي بكل أنواعها الصغرى والكبرى الضرورية لتسيير الشركات، الوسائل الصناعية بكل أصنافها.³

للحصول على تمويل من شركة قرض الإيجار الجزائرية السعودية يجب تقديم طلب يتضمن:

- المركز المالي للمستثمر للتأكد من إمكانيته في مواجهة الأعباء المالية الناشئة عن العقد.
- نوع وموضوع المشروع المراد القيام به ومدى فعاليته في المحيط الاقتصادي.
- تقديم معلومات خاصة بالمستثمر مستورد هذه التجهيزات على حسب طبيعته إذا كان شخص معنوي أو طبيعي.
- معلومات خاصة بالمورد والتجهيزات المراد الحصول عليها.

1- لوكادير مالحة، المرجع السابق، ص 104.

2- حميدي أحمد، المرجع السابق، ص 92.

3- محمد زيدان، المرجع السابق، ص ص 132، 133.

- معلومات خاصة بالضمانات والدراسات التقنية والاقتصادية¹.
- تشترط شركة ASL مجموعة من الشروط في حالة موافقتها على التمويل وهي:
- التعامل بالدولار الأمريكي وتحدد مبلغ كل عملية بين 1 و 10 ملايين دولار، يرفع المبلغ عن الحد المعروف في حالات خاصة.
- فترة التأجير تتراوح بين 3 سنوات إلى 7 سنوات وذلك حسب طبيعة التجهيزات المؤجرة.
- تواريخ الاستحقاق هي أقساط فصلية مسبقة مشكلة من جزأين، جزء ثابت يخص تعويض الرأسمال الأساسي وجزء متغير محدد على أساس الرأس المال الباقي².
- كما تشترط الحصول على ضمان من البنك الخارجي الجزائري والمتمثل في خطاب الموافقة، وتحمل المستثمر المستورد المصاريف القضائية³.

3- الشركة العربية للإيجار المالي ALC:

أول شركة خاصة متخصصة في الاعتماد الإيجاري في الجزائر تأسست في سنة 2001 برأس مال قدره 758 مليون دينار مقسمة إلى أسهم موزعة على النحو التالي:

- بنك المؤسسة العربية المصرفية الجزائرية 34% .
- الشركة العربية للاستثمار 25%.
- الشركة المالية الدولية 07%.
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 20%
- مؤسسات أخرى 14%⁴.

1- كولوغلي فضيلة، المرجع السابق، ص 133.

2- محمد زيدان، المرجع السابق، ص 133.

3- خواني رابح، حساني رقية، المرجع السابق، ص 374 .

4- لوكادير مالحه، المرجع السابق، ص 106.

يتمثل زبائن الشركة العربية للإيجار المالي ALC في المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، الحرفيين، أصحاب المهن الحرة، المؤسسات الكبرى¹، تقدم هذه الشركة للمستثمر التمويل بالاعتماد الإجاري للأصول المنقولة الموجهة للاستعمال المهني والأصول غير المنقولة الموجودة مسبقاً أو المراد بناؤها حسب طلب التمويل، لكن تشترط دائماً أن تكون استخدامات المهنية، تمارس شركة ALC عمليات الاعتماد الإجاري في إطار قانون 96-09، وتأخذ على عاتقها مصاريف الصيانة، التأمين، ومصاريف استغلال الأصل المؤجر.²

4- الشركة الوطنية للإيجار المالي SNL

تأسست هذه الشركة في 2009 بمساهمة كل من البنك الوطني الجزائري (BNA) وبنك التنمية المحلية (BDL) برأسمال إجمالي يقدر بـ 350 مليار سنتيم، تمارس شركة SNL كل عمليات الاعتماد الإجاري فتقدم تمويل في كلل التجهيزات التي يحتاجها المستثمر حسب نشاط قطاعه وكذلك العقارات وتشترط في كلا النوعين الاستعمال المهني، كما تختص أيضاً في تأجير المحلات لتجارية والمؤسسات الحرفية.³

ثانياً- المؤسسات المالية:

1- المؤسسة المغربية للإيجار المالي-الجزائر MLA:

المؤسسة المغربية للإيجار المالي مؤسسة مالية تأسست برأسمال قدره 100 مليون د.ج، موزع بين مساهمين أجانب والمتمثلين في:

- الشركة التونسية للقرض الإجاري 20%.

1- حميدي أحمد، المرجع السابق، ص 93.

2- DALI YUCEF Samia, Le financement par le leasing, nouveau moyen d'aide au développement de PME en Algérie, son application à la BNP, PARIBAS, El Djazair, BADR Banque, mémoire de magistère, management, faculté des sciences économiques, Sciences de gestion, sciences commerciales, Université d'Oran, 2010, p. 71.

3- Ibid, p. 72.

- بنك الأمان التونسي 25%.

- المؤسسة المالية الهولندية للتنمية 20%.

- مؤسسات مالية أخرى 19%¹.

تقدم المؤسسة المغاربية للإيجار المالي (MLA) للمستثمر التمويل بتقنية الاعتماد الإجاري للأصول المنقولة والأصول غير المنقولة حسب احتياجات المشروع المستفيد، تتمثل غالبا هذه الأصول في تجهيزات الأشغال العامة، وسائل النقل، تجهيزات طبية، مختلف لتجهيزات الصناعية (آلات ومعدات)، العقارات المنشأة أو المراد إنشاؤها الموجهة للاستعمال المهني².

تتراوح مدة الإيجار التي تمنحها MLA للمستثمر بين ثلاث وسبع سنوات، في نهاية هذه المدة إذا أراد المستأجر امتلاك هذه الأصول المؤجرة عليه دفع القيمة المتبقية للأصل إلى جانب دفعه مسبقا كامل أقساط الإيجار.

عرفت هذه المؤسسة نجاحا كبيرا في الجزائر نظرا لاهتمامها وتخصصها في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، حيث في غضون ثلاث سنوات، انتقلت إلى صفتها رائدا في مجال الاعتماد الإجاري في الجزائر بنسبة 25% من حصة السوق³.

2- المؤسسة المالية للاستثمار والمساهمة التوظيف SOFINANCE:

مؤسسة مالية عمومية أنشأت من طرف المجلس الوطني لمساهمات الدولة تحت اسم المؤسسة العامة للاستثمار والمساهمة والتوظيف، تم اعتمادها كمؤسسة مالية من طرف بنك الجزائر في 09 جانفي 2001، برأس مال إجمالي قدره 500 مليون دينار، وتهدف إلى

1- حميدي أحمد، المرجع السابق، ص 93.

2 - BELADEL Amina, op.cit , p 147.

3- بن عزة هشام، المرجع السابق، ص 186.

تمويل وإعادة تأهيل المؤسسات الاقتصادية العمومية، إعادة هيكلة القطاع العام، مساعدة المؤسسات العمومية المتوجهة نحو الخصوصية، تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة. بدأت هذه المؤسسة في استخدام آلية الاعتماد الإيجاري في التمويل في سنة 2002، بهدف تمويل المؤسسات بالتجهيزات اللازمة لنشاطها حيث تخصصت فقط في الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة¹.

تشتري SOFINANCE على المستثمر مستأجر التجهيزات أن يلتزم بمجموعة من الشروط أثناء تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري وهي:

- عدم التأخير في دفع أقساط الإيجار مع ثبوت قيمتها طيلة مدة العقد.
- مدة الإيجار الغير القابلة للإلغاء تتراوح بين ثلاث إلى خمس سنوات.
- القيمة المتبقية في نهاية العقد تكون بين 01% إلى 02% من قيمة شراء الأصل.
- عدم التأثير على قدرة الاقتراض للمستثمر فيمكنه الاعتماد على القروض البنكية في حالة إعساره.²

الى جانب هذه لمؤسسات، هناك مؤسسات مالية أخرى لها نسبتها من الاعتماد الإيجاري في السوق وهي شركة إعادة التمويل الرهني (SRH)، أنشأت في سنة 1997 برأسمال إجمالي قدره 4.1 مليار د.ج. بمساهمة كل من الخزينة العامة والبنوك وشركات التأمين العمومية، تبنت (SRH) التمويل بالاعتماد الإيجاري في 13 أبريل 2011 بعد ترخيص من مجلس النقد والقرض من أجل التوسيع من نشاطاتها إلى التمويل بالاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة.

1 -BELADEL Amina, op.cit, p .145.

2- حميدي أحمد، المرجع السابق، ص 92.

تقدم هذه الشركة التمويل بالعقارات المنشأة أو المراد إنشاؤها، أجزاء من العقارات التجارية، العقارات الصناعية، العقارات بالتخصيص.¹

وهناك مؤسسة أخرى أنشأت مؤخرا وهي إيجار الاعتماد الإيجاري الجزائري (*ljar* *leasing Algérie*) مؤسسة مالية عمومية أنشأت برأسمال إجمالي يقدر بـ 3.5 مليار د.ج بمساهمة كل من البنك الخارجي الجزائري (BEA) بنسبة 59% والمجمع البنكي البرتغالي بنسبة 35% وصندوق الاستثمار سويكوروب نسبة 6%.²

ثالثا - البنوك:

من بين البنوك المستخدمة للتمويل بعقد الاعتماد الإيجاري في الجزائر لدينا:

1- بنك البركة الجزائري: ELBARAKA

بنك البركة الجزائري (ELBARAKA) أول مصرف برأسمال مختلط أنشأت في 20 ماي 1991 برأس مال قدره 500 مليون دينار جزائري بموجب أحكام الأمر رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض الملغى بالأمر رقم 03-11، ساهم في إنشائه كل من بنك الفلاحة والتنمية الريفية وشركة دلة البركة (السعودية)، يقوم بجميع الأعمال المصرفية (التمويل والاستثمار) وفق مبادئ الشريعة الإسلامية.

يستخدم بنك البركة الجزائري الى جانب القروض العادية، التمويل بالقرض الإيجاري أو الاعتماد الإيجاري، خاصة في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والأفراد لدعم الاستثمار في الجزائر وتطويره، يقدم هذا البنك التمويل بالأصول المنقولة وغير المنقولة كالألات والسيارات والعقارات وغيرها من الأصول القابلة للتأجير، المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية.

1 - BELADEL Amina, op.cit, p. 150.

2- بن عزة هشام، المرجع السابق، ص 187.

يبرم عقد الاعتماد الإيجاري بين المستثمر وبنك البركة لمدة أربع سنوات، ويتم تسديد الإيجار بالاقطاع المباشر من الحساب البنكي للمستثمر، ويلزم هذا المستأجر بدفع إيجار أولي في بداية تنفيذ العقد، والذي يعتبر كقسط من مجموع الإيجارات، وإذا أراد امتلاك الأصول المؤجرة عليه التبليغ بخياره في الشراء برسالة مقدمة الى هذا البنك وذلك في مدة ستة (06) أشهر قبل نهاية المدة الغير القابلة للإلغاء¹.

2- بنك الفلاحة والتنمية الريفية (BADR)

بنك الفلاحة والتنمية الفلاحية (BADR) بنك عمومي أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 82-106 في 13 مارس 1982 براسي مال اجتماعي يقدر بـ 220 مليون دينار، كان يقوم بتمويل المؤسسات العامة الاقتصادية، وبصدور الأمر رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض وسع من مجال نشاطه لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.

يستخدم (BADR) الى جانب آليات تمويل أخرى التمويل بتقنية الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، ومن التجهيزات التي يؤجرها التجهيزات الفلاحية والزراعية، تجهيزات الصيد البحري، تجهيزات المهن الحرة (تجهيزات طبية مثلا).

يقدم البنك تمويل كامل للمشروع الاستثماري بنسبة 100% لكن عامة يشارك المستثمر مستأجر التجهيزات بنسبة 20% إلى 30% عن طريق دفع قسط إيجار أولي، مدة العقد تتراوح ما بين 3 إلى 5 سنوات، على حسب نوع الأصول المستثمرة، وقسط الإيجار يحسب على حسب قيمة التجهيزات المشتراة من المورد ومدة الإيجار².

1- بن عزة هشام، المرجع السابق، ص ص 191، 201، 207.

2 - Dali Youcef Samia, op.cit. p. p. 92, 109.

3- بنك بي ان بي باريبا الجزائر (BNP Paribas El Djazair)

بنك في شكل شركة أسهم برأسمال قدره 350 مليون دينار جزائري، المساهم فالحديد فيه هو مجمع BNP Paribas الفرنسي، يقدم هذا البنك القروض الإيجارية عن طريق فرع متخصص في ذلك وهو (BNP Paribas lease group Algérie) يلعب هذا البنك دور هام في تمويل المستثمرين الجزائريين الراغبين في اقتناء تجهيزات الأشغال العامة، وسائل النقل التجهيزات الصناعية...¹.

الى جانب هذه البنوك التي تحتل مركز هام في سوق الاعتماد الإيجاري في الجزائر، لدينا بنوك أخرى متدخلة بهذه التقنية كبنك ناتيكسيس الجزائر (NATIXIS Algérie) وبنك ستيليم (CETELEM) ولكن بشكل متواضع بالنسبة للبنوك الأخرى، فبنك ناتيكسيس الجزائر بنك برأس مال قدره 500 مليون جزائري، المساهم الوحيد فيه هو بنك ناتيكسيس الفرنسي، اعتمد من طرف مجلس النقد والقرض بالقرار رقم 98-04 في 20/09/1998 وترخيص من وكالة ترقية ودعم الاستثمارات، أما بنك ستيليم الجزائر فيعتبر فرع من فروع بنك PNB Paribas الفرنسي، تحصل على اعتماد من بنك الجزائر في 22 فيفري 2006.²

الفرع الثاني

خصائص سوق الاعتماد الإيجاري في الجزائر

المؤسسات الممولة بعقد الاعتماد الإيجاري في الجزائر تعتمد كثيرا على الاعتماد الإيجاري المالي، أين تنقل فيه كل المخاطر والمزايا المتعلقة بالأصل المؤجر إلى المستثمر (المستأجر) مع فرض تنفيذ خيار الشراء في نهاية مدة العقد، هذا ما يجعل هذا الإيجار أقرب إلى أن يكون بيع إيجاري منه إلى اعتماد إيجاري، وهذا راجع إلى رغبة هذه المؤسسات

1- طالبى خالد، المرجع السابق، ص 209.

2- المرجع نفسه.

الممولة في تجنب تحمل المخاطر خاصة في ظل عدم ثبات ظروف الاستثمار والأعمال عموما في الجزائر، بالإضافة إلى عدم توفرها على أماكن ومخازن للاحتفاظ بالأصول المستعملة المسترجعة بعد عملية الاعتماد الإيجاري، والتي غالبا ما لا يتم شراؤها فيما بعد، أي تجد هذه المؤسسات الممولة صعوبة من التخلص من العتاد الخاص.¹

أما فيما يتعلق بنوع عقد الاعتماد الإيجاري المستعمل حسب موضوع العقد، فنجد الأكثر استخداما من طرف البنوك والمؤسسات المالية وشركات الاعتماد الإيجاري هو الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، على غرار الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة وهذا راجع إلى ارتفاع قيمة العقارات، والمخاطر المحدقة بالقطاع العقاري وطول مدة تنفيذ العقد في هذا النوع من الاعتماد الإيجاري، وبالتالي صعوبة استرجاع المال المستثمر من قبل المؤسسة الممولة.²

بعد صدور الأمر رقم 96-09 فتح المجال للمستثمرين الجزائريين للجوء إلى عقد الاعتماد الإيجاري للحصول على عتاد وتجهيزات والعقارات اللازمة للمشروع الاستثماري هو بديل على وسائل تمويل أخرى لإنجاز البرامج الاستثمارية مع الاحتفاظ بالأموال الخاصة لاستخدامات أخرى، وعامة يوجه الاعتماد الإيجاري في الجزائر أساسا إلى المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، وأصحاب المهن الحرة والمؤسسات الكبرى.

1- المؤسسات الصغيرة والمتوسطة:

بعد اعتماد الجزائر على اقتصاد السوق وضعت اهتمام كبير للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة التي تلعب دورا هاما في الاستثمارات، وعرفت المادة 5 من القانون 17-02 بنصها: « تعرف المؤسسة الصغيرة والمتوسطة مهما كانت طبيعتها القانونية بأنها مؤسسة إنتاج السلع أو الخدمات تشغل من واحد (1) إلى مائتين وخمسين (250) شخصا

1- طالبي خالد، مرجع سابق، ص 216.

2- المرجع نفسه.

- لا يتجاوز رقم أعمالها السنوي 4 ملايين سنتيم جزائري أو لا يتجاوز مجموع حصيلتها السنوية مليار دينار جزائري...¹، وبالإضافة في حجم هذه المؤسسات في الجزائر يؤدي بالضرورة الى زيادة في احتياجاتها للتمويل الخارجي، خاصة في التمويل بآلية الاعتماد الإجاري، الذي يساعدها في انجاح مشاريعها الاستثمارية للمزايا التي يقدمها، فمثلا شركة (ALC) و (MLA) و (SNL) نجد أن معظم تمويلاتهم توجه خاصة الى المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.²

2- المهن الحرة:

أمام تكريس المبادرة الفردية والإصلاحات الاقتصادية العديدة في المجال الاقتصادي تزايدت المهن الحرة، ما جعل المستثمرين في هذه المهن يبحثون عن طرق تمويل مساعدة لهم خاصة مع التطور التكنولوجي والحاجة الى تغيير التجهيزات المستعملة في مثل هذا النشاط، ويعتبر الاعتماد الإجاري الوسيلة المثلى في تحقيقي أهدافهم والتحسين من سمعتهم المهنية والتجارية، ولقد أولت المؤسسات الممولة اهتماما بهذه الفئة المتدخلة في الاستثمار من خلال توفير لهم كل الطلبات من آلات ومعدات، خاصة في القطاع الطبي الذي يحتاج إلى تحديث مستمر لتجهيزاته، كما أن العديد من هذه التجهيزات تتطلب مبالغ كبيرة لاقتنائها وعقد الاعتماد الإجاري الوسيلة الميسرة للحصول على هذه الأجهزة الطبية بكل راحة، خاصة وأن قيمتها المالية تفوق الذمة المالية لهؤلاء المستثمرين في هذه المهنة.³

3- المؤسسات الكبرى:

تلجأ كذلك المؤسسات الكبرى إلى التمويل بعقد الاعتماد الإجاري حيث تمكنه هذه التقنية من تمويل استثماراتها بدون تأثير على استقلاليتها، أي قدرتها على التمويل بالقروض الكلاسيكية،

1- قانون رقم 02-17، مؤرخ في 10 جانفي 2017، يتضمن القانون التوجيهي لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة،

ج ر عدد 2، صادر في 11 جانفي 2017

2- طالبي خالد، المرجع السابق، ص 214.

3 -BELADEL Amina, op.cit , p 154.

إلى جانب عقد الاعتماد الإيجاري، فيسمح لها هذا الأخير بالرفع من قدرته الإنتاجية من خلال مواكبة التطورات الحاصلة في الميدان الصناعي (التكنولوجيا الحديثة)، وتتعامل المؤسسات الكبرى خاصة مع مؤسسات الاعتماد الإيجاري بالكفاءة العالية مثل مؤسسة (SOFINANCE) وشركة (ASL) التي يمكنها تلبية طلبات تمويل ذات القيمة المالية العالية.¹

في الجزائر قطاع نشاط المؤسسات الكبرى التي تمول بعقد الاعتماد الإيجاري هي:

- قطاع المحروقات (سوناطراك).
- قطاع الأشغال العامة.
- قطاع الصناعة (الآلات الثقيلة).²

المطلب الثالث

كيفية تطور الاعتماد الإيجاري في الجزائر

أدى تباطء المشرع الجزائري في وضع نظام خاص لعقد الاعتماد الإيجاري، فقد أشار إليه أولا ضمن القانون رقم 90-10 ثم الأمر رقم 03-11 اللذان ذكرا فقط أنه عملية قرض وهذا خاطئ فمن خلال تعريفنا لعقد الاعتماد الإيجاري نلاحظ أنه ذو طبيعة خاصة مختلف عن القرض كلية، وقد تدارك المشرع الجزائري ذلك من خلال الأمر رقم 96-09، لكن هذا التأثير في وضع قانون أساسي لعقد الاعتماد الإيجاري حد من توسع استخدامه خاصة وأن إشهار عملياته تطرق إليها بعد 10 سنوات من إصدار هذا الأمر، وكذلك الامتيازات الجبائية الممنوحة لهذه التقنية، لم يتطرق إليها مباشرة لكن بفترات متواترة، كل هذا أدى إلى تأخر في تطور استعمال عقد الاعتماد الإيجاري كوسيلة لتمويل الاستثمار في الجزائر، ورغم تدارك المشرع ذلك، إلا أنه من الناحية العملية توجد الكثير

1- طالبي خالد، المرجع السابق، ص 214، 215.

2 -BELADEL Amina, op.cit. p. 154.

من الصعوبات تواجه المستثمرين خاصة أن المؤسسات الممولة تحتل المركز الأقوى في عقد الاعتماد الإيجاري وتفرض قانونها على هؤلاء المستفيدين من التمويل (الفرع الأول)، إلا أن مزايا هذا العقد التمويلي فتح المجال لاستخدامه رغم العراقيل التي تواجهه وتحد من اللجوء إليه، ولذلك على المشرع الجزائري أن يعطي أهمية أكثر لهذه الآلية التمويلية لتحفيز إنشاء المشاريع الاستثمارية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

واقع الاعتماد الإيجاري في الجزائر

تعيق تطور التمويل بعقد الاعتماد الإيجاري في الجزائر عدة صعوبات منها:

- عدم معرفة المتعاملين الاقتصاديين لهذه التقنية في التمويل؛ طريقة عمله، خصائصه، حيث أن 70% من المستثمرين يجهلون هذه التقنية والامتيازات التي تقدمها، لذا يلجؤون إلى التمويل بالقروض الكلاسيكية أكثر.
- مؤسسات الاعتماد الإيجاري في الجزائر لا تطبق ما جاء به القانون 96-09 حيث يفرضون غالبا على المستثمرين ضمانات إضافية متعسفة، ويشترطون أن تكون هذه المشاريع المستفيدة موجودة مسبقا، كما أن خيار الشراء لم يعد خيارا بالمعنى الممنوح في عقد الاعتماد الإيجاري، فكثيرا ما يسعى المؤجرون إلى أن يحصل المستأجرون على الأصل لمؤجر تلقائيا بعد نهاية المدة الغير قابلة للإلغاء، فهذه المؤسسات لا تحترم المبادئ الأساسية لعملية الاعتماد الإيجاري، حيث تقترب العمليات التي تقوم بها إلى القروض البنكية.¹

1- حميدي أحمد، المرجع السابق، ص ص 91، 92

-ضعف قدرات تمويل البنوك لنقص معرفتهم بهذه التقنية وتخوفهم من مخاطرها ومردوديتها، وغياب المبادرة والإبداع لدى هذه البنوك خاصة مع التزامها بفتح القروض الاستثمارية المقررة من قبل الدولة.

-غياب إرادة حقيقية من الدولة في تنظيم ودعم الاعتماد الإيجاري في الجزائر، يظهر ذلك من خلال نقص التحفيزات المنشطة لهذا العقد التمويلي خاصة الجانب الجبائي، وحلها لشركة (SALEM) في 2008 التي تعتبر رائدا في مجال الاعتماد الإيجاري لتمويل القطاع الفلاحي، بدل أن تعمل على مساعدتها في النهوض من جديد ومواصلة العمل بهذه التقنية لتحفيز أكثر رجال الأعمال إلى إنشاء مثل هذه الشركات.

-عدم مرونة وتطور النظام المالي الجزائري، لعدم احترافية رجال البنوك وتأهيل الجهة المصرفية، يعتمدون أكثر على الآليات القديمة للتمويل بدل استخدام الآليات الحديثة المساعدة أكثر في تحفيز المستثمرين لإنشاء مشاريعهم.¹

-اعتماد المؤسسات الممولة على نوع محدود من الاعتماد الإيجاري (المالي) وخاصة في التمويل بالأصول المنقولة، فالمؤجرون يمولون الأصول المطلوبة بكثرة، كآلات والمعدات وتجنب التمويل بالعقارات، لطول استرجاع فوائد الأموال المستثمرة والتكاليف الباهظة، هذا بالرغم من أن الأمر رقم 96-09 أتى بأنواع متعددة لعقد الاعتماد الإيجاري كالاعتماد الإيجاري التشغيلي الذي يساعد أصحاب المشاريع الصغيرة.²

-تمركز أغلب شركات الاعتماد الإيجاري في المدن الكبرى والأقطاب الاقتصادية المهمة، وهذا ما يحد من لجوء المستثمرين إليه للتمويل لجهلهم بها، وبالتالي الحد من توسعها، فرغم أن هذه الشركات لها وكالات عبر التراب الوطني لكن بنسبة محدودة غير مشجعة.³

1- خواني رابح، حساني رقية، المرجع السابق، ص 375.

2- حميدي أحمد، المرجع السابق، ص 91.

3- طالبي خالد، المرجع السابق، ص 219.

إلى جانب ذلك هناك صعوبات في الجانب التنظيمي، المحاسبي، الجبائي تعيق تقدم آلية الاعتماد الإجاري وهي:

-صعوبة تطبيق التنظيمات من طرف المؤسسات الممولة خاصة فيما يتعلق بنسبة تقسيم المخاطر ونسبة الوفاء بالدين، وفي حالة عدم تسديد أقساط الإيجار من قبل المستأجرين في المدة المحددة وهذا ما يحد من لجوء هذه المؤسسات إلى استخدام هذه التقنية في التمويل.¹

-قبل سنة 1996 كانت عمليات الاعتماد الإجاري تعالج محاسبيا كعمليات القرض الكلاسيكية، وتسجل في حساب القروض المقدمة للزبائن مثل باقي أنواع التمويل الأخرى، لكن مع صدور الأمر رقم 96-09 وقانون المالية لسنة 1996 كانت المؤسسات الممولة مجبرة على إعادة النظر في التسجيل المحاسبي للاعتماد الإجاري.²

-اختلاف قيمة اهتلاكات الأصول التي تكون قيمتها مرتفعة إذا كانت مدة اهتلاك الأصول المؤجرة طويلة أو قصيرة حسب العملية المتعاقد عليها، وهذا يخلق مشكل في تسيير خزينة المؤسسة الممولة.³

-في عمليات الاعتماد الإجاري تخضع الإيجارات للضريبة على رقم الأعمال، أما في القروض البنكية العادية فالفوائد فقط هي التي تخضع لهذه الضريبة.

-صعوبة تحويل المسؤولية المدنية للأصل المؤجر الى المستأجر في حالة حدوث أضرار لهذا الأصل بما أن ملكيته تبقى للمؤجر.⁴

1-حميدي أحمد، المرجع السابق، ص 91.

2 – DALI YUCEF Samia, op.cit. p. 80.

3- حميدي أحمد، المرجع السابق، ص 91.

4 – DALI YUCEF Samia, op.cit. p.p.79,80.

الفرع الثاني

عوامل ارتقاء الاعتماد الإيجاري في الجزائر

نظرا للأهمية الاقتصادية للاعتماد الإيجاري واعتمادها في الكثير من البلدان المتقدمة والتي بفضلها خلقت مناخ اقتصادي قوي بفضل تدعيم الاستثمارات بهذه الآلية وفتح المجال لأصحاب المشاريع لتحقيق أهدافهم وأهداف البلد ككل، على المشرع الجزائري أن يستفيد من هذه التجارب الأجنبية في مجال الاقتصاد ويتبع سياسة هذه البلدان في تدعيم الاعتماد الإيجاري وذلك:

-تهيئة المحيط الاقتصادي والقانوني من خلال التشجيع لإنشاء شركات الاعتماد الإيجاري الوطنية والأجنبية، ودفع المستثمرين الى اللجوء الى هذه التقنية التمويلية بإيجاد تحفيزات جبائية وجمركية أكثر فعالية.

- دعم الدولة المباشر وغير المباشر، المالي والمعنوي لهذه الصيغة التمويلية ومتابعة تطبيقها.

- تأهيل النظام المصرفي والمالي الجزائري وبعث وتنشيط بورصة الجزائر.¹
- تنويع من عقود الاعتماد الإيجاري حسب احتياجات المستثمرين (المستأجرين).
- إزالة جميع القيود التي قد تواجه المتعامل بهذا العقد سواء المستأجر أو المؤجر من خلال تحديد إجراءات التسجيل المحاسبي للطرفين، والمساعدة على تمويل المؤجر لممارسة نشاطه، وضمان تطبيق ما جاء به الأمر رقم 96-09 وعدم الإخلال بقواعده.
- النظر إلى الاستثمارات التي تمول عن طريق عقد الاعتماد الإيجاري على أنها استثمارات تتمتع بأولوية ودعم وتكاليف منخفضة.²

1- بن عزة هشام، المرجع السابق، ص 189.

2- كولوغلي فضيلة، المرجع السابق، ص ص 101، 100.

خاتمة

إن عقد الاعتماد الإيجاري عقد يمتاز بنظام قانوني خاص به يبتعد بأحكامه عن العقود المشابهة له، ويعتبر آلية جد فعالة لتمويل الاستثمار لما يقدمه من مزايا للمستثمر من تمويل كامل لمباشرة مشروعه، والسماح له باستخدام الأصول الإنتاجية من أصول منقولة وغير منقولة دون أن تكون مملوكة له ودون المساس بأمواله الذاتية، وذلك عن طريق الإيجار، مع إمكانيةه في تملك هذه الأصول في نهاية مدة العقد، أما فيما يخص المؤسسة الممولة باستخدامها هذه الوسيلة التمويلية فإنها تبتعد عن أخطار القروض العادية، فيقدم لها هذا العقد ضمان مؤكد وهو بقاء ملكيتها للأصول الإنتاجية طيلة مدة استغلالها من طرف المستثمر، كما يسمح لها بوضع شرط جزائي رادع لأي تصرف قانوني من قبل المستأجر أثناء الاستفادة من الآلات والعقارات المؤجرة، كعدم قيامه بدفع أقساط الإيجار وإخلاله بالالتزامات المفروضة عليه في إطار هذا العقد التمويلي.

جاء هذا العقد بمبدأ استخدام الشيء دون تملكه والذي يخدم كثيرا الاستثمار في الوقت الحالي لارتفاع قيمة الآلات المستخدمة في العمليات الاستثمارية والتي تعتمد كثيرا على التكنولوجيا للرفع من وتيرة الإنتاج، وصعوبات الحصول على عقارات، فتعمل هذه الآلية على تحقيق الحاجات الاقتصادية والمالية للمشاريع الاستثمارية لتسهيل الحصول على التجهيزات، وإمكانية استبدالها من أجل مسايرة التقنيات الحديثة في مختلف النشاطات الاقتصادية، وهي وسيلة للتسويق المعدات والآلات وفتح المجال أمام الموردين لبيع سلعهم، وبذلك خلق قوة اقتصادية، فيعمل هذا العقد على إدخال رؤوس الأموال، و بوجود المؤسسات الاستثمارية يتحقق الاكتفاء الذاتي، تزداد فرص التصدير، وبذلك إثراء خزانة الدولة، والمساهمة في تحقيق حاجات الأفراد والمجتمع من خلال الحد من البطالة وتوفير مناصب الشغل وتوفير السكن والنقل وغيره من الحاجات الاجتماعية.

هذا ما جعل المشرع الجزائري يدخله إلى المنظومة الاقتصادية كوسيلة لتمويل الاستثمار في الجزائر، خاصة أمام اقتصادها الضعيف حاليا وقصور وسائل التمويل

التقليدية عن إشباع حاجات المؤسسات الجزائرية، خاصة المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ولهذا فإن المشرع الجزائري تبنى هذه الآلية لإضافة بديل للتمويل أكثر فعالية لانعاش المحيط الاستثماري الجزائري من خلال الأمر 96-09، حيث يعتبر هذا الأخير التشريع الأساسي لعقد الاعتماد الإيجاري في الجزائر رغم الإشارة إليه كعملية قرض في القانون 90-10 إلا أنه من خلال دراستنا لهذا العقد من عقود الأعمال يمكن القول أنه يبتعد عن قواعد القرض وعن العقود التقليدية كعقد الإيجار والبيع والوكالة.

بعد صدور الأمر 96-09 الذي جاء مفصلاً لأحكام هذه العقد التمويلي، وتبيان التزامات وحقوق أطرافه، بدأ هذا العقد يستخدم في تمويل المشاريع الاستثمارية خاصة بعد صدور النظام 96-06 المنظم لشركات الاعتماد الإيجاري، حيث ظهرت شركات مختصة في الاعتماد الإيجاري نظراً للمزايا الجبائية والجمركية الممنوحة لها وأرباحها المعتبرة، و دفع ذلك المستثمرين إلى اللجوء إليه لوضوح الرؤية حول فوائد هذا العقد من عقود الأعمال وتميزه على القروض العادية أو اللجوء إلى الشراء بالنقسيط خاصة باعتماد الاستثمار الجزائري على المؤسسات الصغيرة والمتوسطة للنهوض بالاقتصاد ودفع عجلة التنمية.

فالاعتماد الإيجاري يساعد كثيراً حاجيات هذه المؤسسات الاستثمارية بعجز مصادرها الداخلية لتمويل احتياجاتها والتي تعتمد كثيراً على التجهيزات الحديثة للقيام بنشاطاتها وذلك لوجود المنافسة على الصعيد الوطني أو الدولي والتطور التكنولوجي السريع، جودة السلع والخدمات يقارن اليوم بالآلة والتقنية المستعملة في إنتاجها، والقدرة الإنتاجية للمصنع يحدد على حسب حداثة الآلات التي يمتلكها وعددها وليس على حسب مساحته أو عدد العمال المستخدمين.

رغم مزايا عقد الاعتماد الإيجاري إلا أن لديه سلبيات تحول دون لجوء المستثمرين إليه خاصة المركز المهيمن للمؤسسة الممولة فيه، فتضع الكثير من الالتزامات على عاتق طالب

التمويل كالتزام بالصيانة وضمان العيوب الخفية والتأمين، وهلاك الأصل المؤجر الذي يقع على عاتق المستأجر.

تتبرأ المؤسسة الممولة من هذه الالتزامات تجنب منها لأي خسارة تضر برأسمالها المستثمر، فالشروط الاختيارية التي وضعها المشرع الجزائري في إطار الأمر 96-09 تستعملها المؤسسات الممولة في الجزائر بشكل تعسفي، فما على المستثمر إلا القبول بالتمويل على حسب شروطها وإلا رفضت ذلك، وهذا ما لا يخدم الاقتصاد الجزائري ويعرقل تطور الاستثمار، ولهذا يمكن للمشرع أن ينظر في هذه البنود الاتفاقية التي وضعها لطرفي العقد والأفضل أن يجعل كل القواعد المنظمة لهذه الآلية لتمويلية آمرة، وأن يخلق التوازن في الالتزامات العقدية لتخفيف العبء على المستثمر وتشجيعه أكثر في التعامل في هذا العقد من عقود العمل.

نلاحظ أن سوق الاعتماد الإيجاري في الجزائر ضعيف جدا حيث توجد القليل من الشركات المختصة في التمويل بهذه التقنية، ونقص البنوك والمؤسسات المالية المتعاملة بها، فعلى المشرع الجزائري أن يشجع إنشاء هذه الشركات بمنح تسهيلات لها وأن يفرض على كل البنوك والمؤسسات المالية استخدام هذه الآلية، الى جانب الآليات الأخرى المستخدمة في التمويل وتوفير المناخ القانوني والضريبي الملائم لتشجيع التعامل بهذا العقد والذي تحتاج إليه الجزائر في الوقت الراهن نظرا للركود الاقتصادي والاعتماد على مجال المحروقات لإدخال العملة الصعبة، والواردات لتحقيق الاكتفاء الذاتي.

قائمة المراجع

المراجع باللغة العربية:

-الكتب:

1.سمير محمد عبد العزيز، التأجير التمويلي ومداخله المالية، المحاسبية، الاقتصادية، التشريعية، التطبيقية، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية الإسكندرية، 2001.

2.مصطفى رشدي شيحة، الاقتصاد النقدي والمصرفي، الدار الجامعية الجديدة للنشر، الإسكندرية، 1985.

-الرسائل والمذكرات الجامعية:

-الرسائل الجامعية:

2-عسالي عبد الكريم، عقد الاعتماد الإيجاري الدولي، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.

3-نسير رفيق، نظرية التصرف القانوني الثلاثي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

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

5-آيت ساحن كهيبة، اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.

-المذكرات الجامعية:

- 1-آيت ساحن كهيبة، الاعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة (دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2004.
- 2-بخيت عيسى، طبيعة عقد الايجار التمويلي وحدوده القانونية (دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، 2010.
- 3-حسني صلاح الدين، شروط تكوين عقد الاعتماد الإيجاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون الاعمال المقارن، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011.
- 4-حنان كمال الدين جمال ضبان، عقد التأجير التمويلي وتطبيقاته المعاصرة، "دراسة فقهية"، مذكرة للحصول على درجة الماجستير، قسم الفقه المقارن، كلية الشريعة والقانون، الجامعة الإسلامية غزة، 2015.
- 5-حوالف عبد الصمد، الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري (الليزینگ)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2008.
- 6-خروش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008.

- 7-رزاق محمد، مدى توافق النظام المحاسبي المالي مع المعايير المحاسبية الدولية في معالجة عقود التأجير التمويلي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، شعبة علوم التسيير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2014.
- 8-كولوغلي فضيلة، الاعتماد الإيجاري آلية بديلة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون التنمية الوطنية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.
- 9-هشام بن شيخ، الاعتماد الإيجاري للعقارات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2007.
- 10-بلهامل هشام، آثار عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، شعبة قانون الخاص، قسم الحقوق، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، 2013.
- 11-حمزي إبراهيم، النظام القانوني لعقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2000.
- 12-طالبي خالد، دور القرض الإيجاري في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2010.
- 13-أحمد توفيق بارود، معوقات تطبيق نظام التأجير التمويلي كأداة لتمويل المشروعات الاقتصادية، مذكرة ماجستير في المحاسبة والتمويل، كلية التجارة، الجامعة الإسلامية غزّة، 2011.

14- صفاء عمر خالد بلعوي، النواحي القانونية في عقد التأجير التمويلي و تنظيمه الضريبي، أطروحة لنيل شهادة الماجستير في المنازعات الضريبية، كلية الدراسات العليا، جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2005.

15- بن عزة هشام، دور القرض الإيجاري (leasing) في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، مذكرة ماجستير في الاقتصاد، تخصص مالية دولية، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير والعلوم التجارية، جامعة وهران، 2011.

16- لوكادير مالحه، دور البنوك في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون التنمية الوطنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 107.

-المقالات:

1. بان ياسين مكي، (الآثار الاقتصادية لعقد التأجير التمويلي)، مجلة الخليج العربي، مجلد 40، العدد (1-2)، كلية الإدارة والاقتصاد، جامعة البصرة، 2012، ص 15.
2. زغيب مليكة، (استخدام قرض الإيجار في تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة)، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 07، كلية علوم التسيير والعلوم الاقتصادية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، فيفري 2005.

3. بسام أحمد عثمان، عدنان غانم، (عقد التأجير التمويلي ودوره في تفعيل المشروعات بالسكك الحديدية)، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 27 العدد 03، كلية الاقتصاد، جامعة دمشق، 2011، ص 601-628.

4. حميدي أحمد، (الاعتماد الإيجاري وسيلة تنمية متاحة في الجزائر)، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية، كلية العلوم

- الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر 3، العدد 17، جانفي 2017، ص ص 87-94.
5. خواني رابح، حساني رقية، (واقع وآفاق التمويل التاجيري في الجزائر وأهميته كبديل تمويلي لقطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة)، ملتقى وطني حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 17 و 18 أفريل 2006، ص 371.
6. ليلي بعناش، (عقد الإعتماد الإيجاري)، مجلة العلوم الانسانية، العدد 33، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر، 2010، ص ص 215-234.
7. محمد زيدان، (الهيكل والآليات الداعمة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بالجزائر)، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، العدد 07، جامعة الشلف، الجزائر، د.س.ن، ص ص 121-138.
- النصوص القانونية:**
- أ-النصوص التشريعية:**
- الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007 ، ج ر، العدد 31 لسنة 2007، معدل.
- الأمر رقم 75-59، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-02، المؤرخ في 6 فيفري 2005
- قانون رقم 90-10 مؤرخ في 19 أفريل 1990 يتعلق بالنقد القرض، ج ر، العدد 16 الصادر في 18 أفريل 1990 ملغى بموجب الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 26

- أوت 2003 المتعلق بالنقد والقرض، ج ر، العدد 52، الصادر في 27 أوت 2003.
- الأمر رقم 95-27 المؤرخ في 30 ديسمبر 1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996، ج ر، العدد 82، الصادر في 31 ديسمبر 1995.
- الأمر 96-09، مؤرخ في 10 جانفي 1996، يتعلق بالاعتماد الإجاري، ج ر، العدد 03، الصادر في 14 جانفي 1996.
- قانون رقم 01-12، مؤرخ في 19 جويلية 2001، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2001، ج ر، العدد 38 الصادر في 21 جويلية 2001.
- القانون رقم 05-05، المؤرخ في 25 جويلية 2005، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2005، ج ر، عدد 52، الصادر في 26 جويلية 2005.
- قانون 07-12، مؤرخ في 30 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية 2008، ج.ر، العدد 82، الصادر في 31 ديسمبر 2007.
- الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 22 جويلية 2009، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، ج ر، العدد 44 الصادر في 26 جويلية 2009.
- قانون رقم 16-09، مؤرخ في 3 أوت 2016، يتعلق بترقية الاستثمار، ج ر عدد 46، صادر في 2016/08/03
- قانون رقم 17-02، مؤرخ في 10 جانفي 2017، يتضمن القانون التوجيهي لتطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ج ر عدد 2، صادر في 11 جانفي 2017
- النصوص التنظيمية:**

- النظام رقم 96-06 المؤرخ في 03 جويلية 1996، المحدد لكيفية تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها، ج. ر، العدد 66، الصادر في 03 نوفمبر 1996.
 - المرسوم التنفيذي رقم 06-90، المؤرخ في 20 فيفري 2006، الذي يحدد كفاءات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، ج ر، العدد 10، الصادر في 26 فيفري 2006.
 - المرسوم التنفيذي رقم 06-91، المؤرخ في 20 فيفري 2006، الذي يحدد كفاءات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول الغير المنقولة، ج ر، العدد 10، الصادر في 26 فيفري 2006.
- المراجع باللغة الفرنسية:

-Thèses :

1. BELLETTRE INGRID, **les choix de financement des très petites entreprises**, thèse de doctorat en sciences des gestions, l'université Lille 2, droit et santé, PRES Université Lille Nord de France, le 09 décembre 2010.

- Mémoires de Magister :

1. BELADEL Amina, **Le crédit-bail une alternative de financement des entreprises en Algérie**, mémoire de magister en science économique, faculté des sciences économiques, Université Mouloud MAMMERI, Tizi-Ouzou, 6 octobre 2001.
2. BOUKAROUS Djamila, **les circuits de financements des petites et moyennes entreprises en Algérie**, étude d'un crédit-bancaire, mémoire de magister en sciences économiques, faculté des sciences économique, Université d'Oran, 2007.
3. DALI YUCEF Samia, **Le financement par le Leasing, nouveau moyen d'ide au développement de PME en Algérie, son application à la BNP, PARIBAS, El Djazair, BADR Banque**, mémoire de magistère, management, faculté des sciences économiques, Sciences de gestion, sciences commerciales, Université d'Oran, 2010.

4. TALEBI Amel, **Les aspects juridiques du contrat de crédit–bail en droit comparé**, mémoire de magister en droit, spécialité droit comparé des affaires, faculté de droit, université d’Oran, 2010.

الفهرس

1.....	مقدمة
--------	-------

الفصل الأول

الإطار القانوني لعقد الاعتماد الإجاري

9.....	المبحث الأول: مفهوم عقد الاعتماد الإجاري
9.....	المطلب الأول: تعريف عقد الاعتماد الإجاري وخصائصه
10	الفرع الأول: تعريف عقد الاعتماد الإجاري
10	أولا: تعريف عقد الاعتماد الإجاري في القوانين المقارنة
12	ثانيا: تعريف عقد الاعتماد الإجاري في التشريع الجزائري
13	الفرع الثاني: خصائص عقد الاعتماد الإجاري
13	أولا: الخصائص العامة لعقد الاعتماد الإجاري
14	ثانيا: الخصائص الخاصة لعقد الاعتماد الإجاري
19	المطلب الثاني: التكييف القانوني لعقد الاعتماد الإجاري
19	الفرع الأول: تمييز عقد الاعتماد الإجاري عن العقود المشابهة له
19	أولا-التمييز بين عقد الاعتماد الإجاري وعقد الإيجار
20	ثانيا-عقد الاعتماد الإجاري وعقد البيع بالتقسيط
21	ثالثا-التمييز بين عقد الاعتماد الإجاري والوعد بالبيع
21	رابعا-التمييز بين عقد الاعتماد الإجاري وعقد الوكالة
22	خامسا-التمييز بين عقد الاعتماد الإجاري وعقد القرض
23	سادسا-تمييز عقد الاعتماد الإجاري عن عقد البيع الإجاري:
24	الفرع الثاني: الطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الإجاري
24	أولا: نظرية الإيجار المالي

25	ثانيا: نظرية مركّب العقود
26	المطلب الثالث: أطراف عقد الاعتماد الإيجاري وصوره
27	الفرع الأول: أطراف عقد الاعتماد الإيجاري
27	أولا: المستأجر
27	ثانيا: المؤجر
30	ثالثا: المورد أو المقاول
31	الفرع الثاني: صور عقد الاعتماد الإيجاري
31	أولا: صور عقد الاعتماد الإيجاري بحسب محل العقد
35	ثانيا: صور العقد الاعتماد الإيجاري حسب طبيعة العقد
36	ثالثا: صور عقد الاعتماد الإيجاري من حيث جنسية العقد
37	المبحث الثاني: أحكام عقد الاعتماد الإيجاري
38	المطلب الأول: شروط إبرام عقد الاعتماد الإيجاري
38	الفرع الأول: الشروط الموضوعية
39	أولا: الشروط الموضوعية العامة
41	ثانيا: الشروط الموضوعية الخاصة
45	الفرع الثاني: الشروط الشكلية
45	أولا: الكتابة
46	ثانيا: الشهر
48	المطلب الثاني: التزامات أطراف عقد الاعتماد الإيجاري
48	الفرع الأول: التزامات المؤجر
48	أولا-التزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأصل المؤجر
51	ثانيا-الالتزام بالتمويل

51	ثالثا-الالتزام بنقل ملكية الأصل المؤجر
52	الفرع الثاني: التزامات المستأجر
52	أولا- الالتزام بدفع الإيجار
52	ثانيا- الالتزام بالمحافظة على الأصل المؤجر
54	المطلب الثالث: انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري
54	الفرع الأول: الانقضاء العادي لعقد الاعتماد الإيجاري
54	أولا- انتهاء العقد بإعمال خيار الشراء
54	ثانيا- انتهاء العقد بإعادة استئجار الأصل المؤجر
55	ثالثا- انتهاء العقد برد الأصل المؤجر
56	الفرع الثاني: الانقضاء غير العادي لعقد الاعتماد الإيجاري
56	أولا- فسخ العقد بطلب من المستأجر
57	ثانيا- فسخ العقد بطلب من المؤجر
59	ثالثا- آثار فسخ عقد الاعتماد الإيجاري

الفصل الثاني

دور الاعتماد الإيجاري في تطوير الاستثمار

63	المبحث الأول: أهمية الاعتماد الإيجاري كوسيلة لتمويل الاستثمار
63	المطلب الأول: مزايا عقد الاعتماد الإيجاري
64	الفرع الأول: مزايا عقد الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمستأجر
67	الفرع الثاني: مزايا عقد الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمؤجر
70	الفرع الثالث: مزايا الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمورد أو المقاول
71	المطلب الثاني: عيوب عقد الاعتماد الإيجاري

72	الفرع الأول: عيوب الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمستأجر
74	الفرع الثاني: عيوب عقد الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمؤجر
76	المطلب الثالث: أهمية عقد الاعتماد الإيجاري على الاقتصاد الكلي
77	الفرع الأول: الأهمية الاقتصادية للاعتماد الإيجاري على المستوى الداخلي
79	الفرع الثاني: الأهمية الاقتصادية لعقد الاعتماد الإيجاري على المستوى الدولي
82	المبحث الثاني: واقع الاعتماد الإيجاري في الجزائر
82	المطلب الأول: الاعتبارات الاقتصادية والقانونية لعقد الاعتماد الإيجاري
83	الفرع الأول: الاعتبارات الاقتصادية
86	الفرع الثاني: الاعتبارات القانونية
90	المطلب الثاني: هيئات الاعتماد الإيجاري في الجزائر
91	الفرع الأول: المؤسسات الممولة بعقد الاعتماد الإيجاري في الجزائر
91	أولا- شركات الاعتماد الإيجاري
95	ثانيا- المؤسسات المالية
98	ثالثا- البنوك
100	الفرع الثاني: خصائص سوق الاعتماد الإيجاري في الجزائر
103	المطلب الثالث: كيفية تطور الاعتماد الإيجاري في الجزائر
104	الفرع الأول: واقع الاعتماد الإيجاري في الجزائر
107	الفرع الثاني: عوامل ارتفاع الاعتماد الإيجاري في الجزائر
108	خاتمة
112	قائمة المراجع
121	الفهرس