

جامعة مولود معمري تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون- نظام ل.م.د

عقد الإعتماد الإيجاري ودوره في تمويل  
المشروعات الإقتصادية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص .

تخصص القانون الخاص الداخلي

تحت إشراف:

د. صبايحي ربيعة

إعداد الطالبان:

عصماني فطة

أدم حكيمة

أعضاء لجنة المناقشة:

أ/ نسير رفيق، أستاذ مساعد (أ) جامعة مولود معمري تيزي وزو، رئيسا.

د/ صبايحي ربيعة، أستاذة محاضرة (أ) جامعة مولود معمري تيزي وزو، مشرفة و مقررة.

أ/ أيت ساحن كاهنة، أستاذة مساعدة (أ) جامعة مولود معمري تيزي وزو، ممتحنة.

تاريخ المناقشة: 2013/10/22

## إهداء

إلى من قدم إليّ الدّعم والدّيّ العزيزين أطال الله عمرهما.

إلى جدّتي العزيزة أطال الله عمرها.

إلى عمّتي الغالية.

إلى أخواتي الأحبة محمد و لونيس.

إلى أختي الغالية سيليا.

إلى جدّي العزيزين أطال الله عمرهما.

إلى أخوالي و خالتي.

إلى صديقي العزيز لياس و جميع أفراد عائلته.

إلى جميع صديقاتي.

فظة

إهداء

أهدي هذا البحث :

إلى والديّ العزيزين

وأخواتي و إخوتي الأحباء أعميروش، يوسف و حميد،دون أن أنسى صهرنا توفيق وأبناءه

رشيد و محمد أمين بالإضافة إلى الصغيرة لينا

إلى خالي و خالاتي وعمتي الغالية

إلى صديقاتي المخلصات وإليك أنت فطة

حكيمة

## كلمة شكر

بعد حمد الله تعالى على التوفيق لإنجاز هذا البحث ، أتقدّم بالشكر الجزيل إلى الأستاذة المشرفة على هذا العمل الدكتورة صبايحي ربيعة، التي لم تبخل علينا بنصحها و إرشادها طيلة مدة إنجاز هذا البحث المتواضع.

كما أتوجه بالشكر إلى أعضاء لجنة المناقشة الذين بذلوا جهدا لمناقشة المذكرة،و إلى جميع أساتذة كلية الحقوق بجامعة مولود معمري تيزي وزو، كما لا أنسى عمالها بدءا بعميد الكلية إلى آخر عامل فيها شكرا.

فطة - حكيمة

قائمة المختصرات:

باللغة العربية:

ق.م.ج : القانون المدني الجزائري

ق ت ج : القانون التجاري الجزائري.

ج.ر.ج.: الجريدة الرسمية الجزائرية.

د.س.ن : دون سنة النشر.

د.ب.ن : دون بلد النشر.

باللغة الفرنسية:

**M.L.A:** Maghreb Leasing Algeria

**SALEM :** Société Algerienne de Leasing Mobilier

**ALC:** Arab Leasing Corporation

**ALS:** Algérien Saoudite Leasing .

## مقدمة:

شهد العالم الحديث نقطة تحول هامة بعد الثورة الصناعية .لما نتج عنها من تغيير نظرة العالم، والتطور في كل المجالات منها التكنولوجية و المعلوماتية بالخصوص في المجال الإقتصادي .وذلك بتطوير الوسائل الصناعية الحديثة و النمو الإقتصادي السريع بإعتد تقنيات متطورة تضمن السرعة و الثقة و الجودة العالية في ظرف قياسي.

تسعى مختلف الدول إلى تحقيق درجة من الكفاءة الإقتصادية .التي تضمن لها نسبة نمو عالية، في الدّخل الوطني وتحقيق مستويات عالية من التشغيل في ظلّ سياسة إقتصادية شاملة. في هذا الإطار يعتبر إنشاء و تشجيع وترقية المؤسسات بمختلف أنواعها من أهم الإتجاهات السياسية و الإقتصادية لما لهاته المؤسسات من دور مهمّ في المساهمة في التنمية الإقتصادية للوصول إلى تحقيق الإستقرار الإقتصادي و الإجتماعي في ظلّ تحديات إقتصاد السوق و الإرتباط أكثر بالإقتصاد العالمي .وهو الأمر الذي يفرض على مختلف الحكومات دعم وترقية هذه المؤسسات الإقتصادية بالإهتمام بمختلف الجوانب التي تمسّ إطار عملها من تأهيل وتحسين قدراتها التنافسية.

ومن أهم هذه الجوانب ، التمويل الذي يلبي حاجات المشروعات من رأسمال اللازم لتزويدها بالمعدات و الأصول الرأسمالية سواء عند تأسيسها أو أثناء حياتها الإنتاجية.

ومن خلال ذلك يعدّ التمويل من المسائل الأساسية التي شغلت وما تزال تشغل إهتمام المؤسسات، بل و إهتمام الكثير من الشركات بمختلف القطاعات الإنتاجية أو الإستهلاكية أو الخدماتية.

ولتحقيق هذه الغاية، إتهجت إلى وضع وسائل لدعم البرامج و ال مشاريع الإقتصادية للمتعاملين الإقتصاديين سواء ذوي التكلفة الضخمة أو المشاريع الصغيرة التي تحتاج إلى أصول و رأسمال و السيولة للإنتلاق و الإستمرار خاصة لتحقيق الهدف الذي أنشأت من أجله.

فلعتمدت على أنواع مختلفة من التمويل، فهناك التمويل الداخلي الذي يعتمد على قدرة المؤسسة إلى إصدار أسهم أو إلى الإحتياطات بإستخدام الأرباح غير الموزعة وذلك لتوفير الرأس المال اللازم لإستمرار مشروعها، ولكن ما يعاب على هذا المصدر أنه لا تستفيد منه المشاريع الصغيرة بصفة خاصة، إماً لأنّ المشروع قد وظف كلّ المال الموجود لديه، أو أنّ ظروف السوق لا تسمح بطرح أسهم جديدة لزيادة رأسمال شركات الأسهم.

أما التمويل الخارجي يعتمد أساساً على الثقة و الإئتمان يتوقفان على ما تقدمه المؤسسات من ضمانات . وقد كانت بداية تمويل المشاريع من خلال الإقتراض والتقسيط، حيث يستطيع طالب التمويل من خلال الإقتراض أن يحصل على الأموال اللازمة لإقتناء العقارات أو المباني، إضافة إلى المعدات و التجهيزات مقابل سداد القرض في وقت لاحق بفائدة غالباً ما تكون باهضة تجعل من الإقتراض سبيلاً غير مجدي.

أما التقسيط فهو عملية تمكن المشروع من إكتساب الأصول المشاركة إليها سالفاً بأثمان مرتفعة، نتيجة لتجزئة هذه الأثمان إلى أقساط تتفق مع القدرة المالية للمشروع طالب التمويل.

إلا أن كلا النظامين من التمويل يكون مهدداً بالخسارة لأن الضمان يكون غالباً مقتصرًا على الضمان العام، الذي نصت عليه المادة 188 قانون مدني جزائري. الذي يمس جميع أموال المدين، كما أنّ في غالب الأحيان الضمان العام لا يكون تأميناً كافياً، خاصة في حالة إفلاس المدين و عدم قدرته على سداد ديونه.

و أمام عدم نجاعة و كفاية وسائل الضمان حاول الممولون الإقتصاديون . إستحداث آليات تمويل ائتماني جديد تحميهم من مخاطر الوسائل التقليدية . ومن آليات التمويل المستحدثة عقد الإعتداد الإيجاري الذي ينطوي على خصائص و مميزات تجعله من أكثر بدائل التمويل تناسيباً مع حاجيات المؤسسات الإقتصادية، ولقد زاد الإهتمام بهذا المصدر التمويلي في السنوات الأخيرة، ودليل ذلك ظهور عدد كبير من المؤسسات المالية المتخصصة في مجال ممارسة هذه التقنية التمويلية و كذلك قيام البنوك التجارية بالتعامل بالإعتداد الإيجاري في أنشطتها التمويلية.

وقد إستخدم الإعتقاد الإيجاري، في صورته الأصلية سنة 1952 عند تأسيس أول شركة في الولايات المتحدة الأمريكية تسمى "united states leasing corporation" عن طريق احد رجال الصناعة في الولايات المتحدة الأمريكية و الذي يسمّى: "D.P Booth Junior". حيث كان بصدد إبرام صفقة ضخمة عرضت عليه إكتشف من خلال حساباته أنّ عملية تأجير المعدات الإنتاجية للمشروعات الإقتصادية الضخمة يمكن أن تكون مصدرا لتحقيق الربح الطائل. إلا أنّ مصنع السيد Booth كان صغيرا لا يمكن تلبية طلب الجيش الأمريكي، ومن خلالها إكتشف أنّ عملية تأجير المعدات الإنتاجية للمشروعات الإقتصادية يمكن أن تكون مصدرا لتحقيق الربح الطائل. فأقنع مجموعة من أصدقائه بالفكرة التي اهتدى إليها وتم تأسيس الشركة المذكورة في الأعلى<sup>(1)</sup>.

وعقب الحرب العالمية الثانية، و في إطار تكثيف استثمارات رأس المال الأمريكي في القارة الأوروبية كان أول خروج لظاهرة الإعتقاد الإيجاري في بريطانيا بإنشاء فروع للشركة الأمريكية.

وفي سنة 1962 تمّ تأسيس أول شركة تزاوّل مثل هذا النشاط بفرنسا سميت بـ "Locafrance"<sup>(2)</sup>، وكان لتأسيسها دورا فعّالا في انتشار هذا النشاط في الكثير من الدول النامية و العربية منها الجزائر، و ذلك بعد مجموعة من الإصلاحات المالية جاء بها قانون النقد و القرض الصادر سنة 1990<sup>(3)</sup>، و الملغى بالأمر 03-11<sup>(4)</sup> واطعنا الأسس الحالية للنظام المصرفي الهادف إلى تفعيل دور البنوك في الوساطة المالية و تطبيع النظام المصرفي وفقا لمبادئ إقتصاد السوق، لم تتوقف عند قانون النقد و القرض، بل صدرت

<sup>1</sup> - هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مكتبة الإشعاع القانونية، الطبعة الثانية، 1998، ص10.

<sup>2</sup> - بخيت عيسى، طبيعة عقد الإيجار التمويلي و حدوده القانونية "دراسة مقارنة"، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2010-2011 ص20

<sup>3</sup> - القانون 90-10 المتعلق بالنقد و القرض، المؤرخ في 04 أفريل 1990، ج ر، ج، عدد 16، المؤرخة في 18 أفريل 1990

نصت المادة 112 / 2 منه على أنه: "تعتبر بمثابة عمليات قرض عمليات الإيجار المقرون بحق خيار بالشراء ولا سيما عمليات الإقتراض مع إيجار".

<sup>4</sup> - الأمر رقم 03-11 المتعلق بالنقد و القرض، المؤرخ في 26 غشت 2003، ج ر، عدد 52، المؤرخة في 27

غشت 2003.

قوانين أخرى تهدف إلى ابتكار طرق جديدة للإئتمان، لغرض تمويل الإستثمارات الإنتاجية و إعادة تنظيم مختلف التنظيمات المالية، و هو ما تتحقق عن طريق الإعتقاد الإيجاري، جاء القانون رقم 09-96 الصادر في 10 جانفي 1996 المنظم لعقد الإعتقاد الإيجاري (1)، ثم أتبعه المشرع بمرسومين تنفيذيين رقم 90-06 (2) و الثاني 91-06 (3) المتعلق بضرورة شهر عمليات الإعتقاد الإيجاري للأصول المنقولة و غير المنقولة على التوالي، شارحا و مبينا كيفية سير العملية بإعتبارها طريقة تمويلية تتلاءم مع واقع الإستثمار الجزائري و مانحه لضمانات أكيدة للمؤسسات و البنوك التي تشرف عليها.

و في ظل قلة الدراسات القانونية فإننا إرتأينا في هذا العمل المتواضع أن نحلل ما أورده المشرع الجزائري في ظل قانون الإعتقاد الإيجاري الصادر بموجب الأمر رقم 96 - 09 و منه توصلنا إلى طرح الإشكالية التالية هل عقد الإعتقاد الإيجاري بديلا تمويليا ملائما للمؤسسات الإقتصادية ؟

للإجابة على هذه الإشكالية إرتأينا تقسيم الموضوع إلى فصلين:

الفصل الأول: عقد الإعتقاد الإيجاري

الفصل الثاني: تقييم الإعتقاد الإيجاري .

1- الأمر رقم 96-09 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالإعتقاد الإيجاري، ج ر ج، عدد 3، المؤرخة في 14 جانفي 1996

2- المرسوم التنفيذي رقم 06-90 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يحدد كفيات إشهار عمليات الإعتقاد الإيجاري للأصول المنقولة، ج ر ج، عدد 10، المؤرخة في 26 فيفري 2006

3- المرسوم التنفيذي رقم 06-91 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يحدد كفيات إشهار عمليات الإعتقاد الإيجاري للأصول غير المنقولة، ج ر ج، عدد 10، المؤرخة في 26 فيفري 2006.

# الفصل الأول

## عقد الإعتماء الإيجاري.

يعتبر عقد الإعتد الإيجاري نمط من أنماط التمويل المعمول بها حديثا كونها مستوحاة من تقنيات تقليدية، أثبتت التجربة أهميتها كأداة فعالة وناجعة في تمويل المشاريع الإقتصادية ذات التكلفة الضخمة والتابعة للنظام العام أو الخاص على حد سواء.

ولجأ رجال الأعمال القائمين على المشاريع الإقتصادية إلى تقنية العقد الإيجاري من أجل تخفيف أعباء التمويل وتسهيل واستمرار تمويل مشاريعهم وتجنب الأخطار التي قد تواجههم.

وقد انتهجت هذه التقنية أغلب دول العالم من بينها الجزائر و التي أدرجت تقنية الإعتد الإيجاري لأول مرة بموجب الأمر رقم **09-96** المتعلق بالإعتد الإيجاري المؤرخ في **10 جانفي 1996**، وبذلك أدخلت إلى نظامها القانوني تقنية حديثة للتمويل إعتدتها المؤسسات المالية والبنوك وشركات التأجير بموجب المادة الأولى من نفس الأمر المذكور سابقا بصفة رسمية و قانونية.

ومن هنا سنخصص الفصل الأول للفهم الجيد لعقد الإعتد الإيجاري عن طريق تقديم مفهومه في المبحث الأول، أما المبحث الثاني نتعرض لنظامه القانوني.

### المبحث الأول: مفهوم عقد الإعتد الإيجاري.

يعد عقد الإعتد الإيجاري عقدا حديثا فرضته ضرورة إجتماعية و إقتصادية .يتيح للمستأجر فرصة تأسيس مشروعه أو تطويره عن طريق تأجير المعدات الضرورية لذلك ودفع بدل الإيجار.

وعليه قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين تناولنا في الأول التعاريف المختلفة المقدمة لعقد الإعتد الإيجاري وخصائصه، أما المطلب الثاني نتعرض لصوره.

**المطلب الأول: تعريف وخصائص عقد الإعتد الإيجاري.**

نظرا لتشابك العلاقات القانونية المترتبة على عقد الإعتد الإيجاري، جلبت دراسته إهتماما بالغا من قبل الفقهاء و رجال القانون، و يظهر ذلك في المحاولات العديدة لمنح تعريف شامل ودقيق خاصة لجانبه الإقتصادي و المالي، وكذا لما لها من خصوصيات مقارنة مع العقود المشابهة لها.

قسمنا هذا المطلب إلى فرعين تناولنا في الأول التعاريف المختلفة له وخصائصه في الفرع الثاني.

**الفرع الأول: تعريف عقد الإعتد الإيجاري****أولا: التعريف الفقهي:**

على اعتبار حداثة هذه التقنية و كذا أهميتها البالغة إقتصاديا و ماليا إحتلت دراستها إهتماما بالغا من الفقهاء ظهر هنا الإهتمام في تعدد محاولات و إعطاء تعريف دقيقا ملما بجوانبها القانونية و الإقتصادية و المالية في نفس الوقت<sup>(1)</sup>. إلا أن الفقه إختلف بشأن عمليات الإعتد الإيجاري هذا ما أدى إلى نشوء عدة نظريات منها:

**-النظرية الأولى: الإعتد الإيجاري هو عقد إيجار:**

فعره الفقيه الفرنسي "Calon" بأنه: ( وسيلة تمويلية بمقتضاها تقوم المؤسسة المالية بتأجير بعض المعدات أو الآلات لعملائها مع تطبيق أحكام عقد الإيجار في العلاقة التعاقدية بينهم.)، لكن هذا التعريف منتقد لأن إخضاع عقد الإعتد الإيجاري لقواعد التي تحكم عقد

<sup>1</sup>- هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص 668.

<sup>2</sup>- خدروش الدراجي، النظام القانوني لعقد الإعتد الإيجاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الخاص، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008-2009، ص 20 .

الإيجار لا ينطبق مع طبيعة عقد الإعتد الإيجاري و كذلك قواعد الإيجار لا تمنح المستأجر حق إمتلاك الآلات محل الإيجار عند نهاية العقد<sup>(1)</sup>.

لكن هذا التعريف منتقد لأن تعريف عقد الإيجار التمويلي على هذا الشكل لا يعبر عن حقيقته، فقواعد عقد الإيجار لا تتفق مع إعطاء المستأجر الحق في إمتلاك الآلات والتجهيزات محل الإيجار في نهاية العقد.

### - النظرية الثانية: عقد الإيجار التمويلي هو نظام مركب:

ذهب جانب من الفقه إلى تعريف عقد الإيجار التمويلي على أنه وسيلة لتمويل الإستثمارات التي تعتبر من الأنظمة القانونية المركبة، لكن ما يستنتج من هذا التعريف تداخل عدة قواعد قانونية لأنظمة أو لعقود أخرى في تكوين النظام القانوني لهذا العقد ،وما يؤخذ على هذا التعريف أنه لم يوضح كيفية إجراء أو تكوين عقد الإيجار التمويلي كما جاء غير محدد.

### - النظرية الثالثة: هو صيغة قانونية جديدة تسمح باستعمال أشياء لا يستطيع المشروع تملكها:

إتجه الفقه الحديث<sup>(2)</sup> إلى تعريف عقد الإعتد الإيجاري على أنه إحدى الصيغ القانونية التي تسمح لإحدى المشاريع أو الأشخاص بالحصول على أشياء واستعمالها من دون أن تكون لديه الأموال اللازمة لشرائها في الحال ،سواء كانت هذه الأشياء من طبيعة منقولة أو عقارية<sup>(3)</sup>.

### ثانيا: التعريف التشريعي:

لقد أدرجت تقنية الإعتد الإيجاري لأول مرة في القانون الجزائري بموجب القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد و القرض الصادر سنة 1990 والملغى بموجب الأمر رقم

<sup>1</sup>- خدروش الدراجي ،النظام القانوني لعقد الإعتد الإيجاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الخاص، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008-2009، ص 20 .

<sup>2</sup>- عرفه الدكتور مصطفى رشيد شيحة: "عملية إيجار لمدة طويلة تنتهي بحق الإختيار للمستأجر بالشراء من عدمه مع مراعاة الأقساط المدفوعة". أنظر خدروش الدراجي ،مرجع نفسه، ص 20

<sup>3</sup>- بخيت عيسى ،مرجع سابق،ص23.

**11-03 المؤرخ في 26 أوت 2003** المتعلق بالنقد والقرض، غير أنها لم تعرفها أذاك ولعل ذلك يعود إلى جهل المعنيين بها أو خوفا من مخاطرها لعدم وجود الإطار القانوني الذي ينظمها<sup>(1)</sup>.

فأعاد المشرع الجزائري تنظيمها مجدداً و ذلك بموجب الأمر رقم **09-96** المؤرخ في **10 جانفي 1996** يتعلق بالإعتداد الإيجاري، حيث تناولها بشكل من التفصيل حيث خصص لهذه التقنية **46** مادة في نفس القانون المذكور سابقا.

وقد عرف المشرع الجزائري بموجب المادة الأولى من عقد الإعتداد الإيجاري: ( يعتبر الإعتداد الإيجاري موضوع هذا الأمر عملية تجارية و مالية:

- يتم تحقيقها من البنوك و المؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا و معتمدة صراحة بهذه الصفة، مع المتعاملين الإقتصاديين الجزائريين أو الأجانب، أشخاصا طبيعيين كانوا أم معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص.

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

- وتتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الإستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية)

ويضيف المشرع في المادة الثانية في فقرتها الأولى من نفس الأمر: ( تعتبر عمليات الإعتداد الإيجاري عمليات قرض لكونها تشكل طريقة لتمويل إقتناء الاصول المنصوصة عليها في المادة الأولى أعلاه أو استعمالها.)<sup>(2)</sup>

ويلاحظ على تعريف المشرع الجزائري أنّ قصر هذا النوع من العقود على الشركات التجارية التي تتخذ شكل شركات في حين اشترط في المقابل في شخص المستأجر أن يكون

<sup>1</sup>- دردار نادية، الإعتداد الإيجاري و دوره في تمويل المشاريع الإقتصادية، مداخلة مقدمة ضمن أعمال الملتقى الوطني حول عقود الأعمال و دورها في تطوير الإقتصاد الجزائري، جامعة عبد الرحمان

ميرة، بجاية، يومي 16 و 17 ماي 2012، ص 264-265

<sup>2</sup>- الأمر رقم 09-96 المتعلق بالإعتداد الإيجاري، مرجع سابق.

متعاملا إقتصاديا، وهذا يعني أنه ضيق من نطاق تطبيق الإيجار التمويلي كوسيلة للتمويل و الإستثمار<sup>(1)</sup>، إضافة أنه حدد كيفية تأسيس شركات الإعتد الإيجاري و شروطها و حدد الشكل القانوني الذي يجب أن تتخذه<sup>(2)</sup>.

### ثالثا: التعريف الأنجلوساكسوني:

نختار ميثالين، يتعلق الأول بالولايات المتحدة الأمريكية و الثاني ببريطانيا.

تعدّ الولايات المتحدة الأمريكية مهدا لظهور تقنية الإعتد الإيجاري، و ذلك بظهورها لأول مرة سنة 1952 في مدينة سان فرانسيسكو تحت تسمية [ **leasing** ] **unide etatSs internationl** المتمثلة في شركة مختصة في الإعتد الإيجاري.<sup>(3)</sup>

يعرف على أنه عقد بين المؤجر و المستأجر، يتضمن إيجار أصولا معينة يتم اختيارها بواسطة المستأجر من المورد أو منتج هذه الأصول، و يقوم المؤجر بشرائها و تأجيرها للمستأجر مقابل إلتزام هذا الأخير بدفع أجرة محددة و متفق عليها في المواعيد المحددة، و لا يعطي هذا العقد للمستأجر الحق بتملك تلك الأصول، لا خلال مدة العقد ولا بعد إنتهائها<sup>(4)</sup>.

أما التعريف البريطاني، فيرى القرض الإيجاري أنه عبارة عن عقد بين المؤجر (مالك الأصل) و المستأجر (المستخدم) يتضمن إيجار أصول معينة يتم إختيارها من المورد أو بائع بمعرفة المستأجر و يظل المؤجر مالكا للأصول و المستأجر مستخدما لها، مقابل دفع أجرة

<sup>1</sup> - بن صغير مراد، عقد التأجير التمويلي (الإعتد الإيجاري) في القانون الجزائري معارفا بالإيجار المسهي بالمليك في الفقه الإسلامي\_ دراسة عملية تأصيلية مقارنة، مداخلة أقيمت أثناء أعمال الملتقى الوطني حول عقود الأعمال و دورها في تطوير الإقتصاد الجزائري، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، يومي 17 و 18 ماي 2012، ص 233-234.  
<sup>2</sup> - ليندة شامبلي، الإعتد الإيجاري، مداخلة أقيمت أثناء أعمال الملتقى الوطني حول عقود الأعمال و دورها في تطوير الإقتصاد الجزائري، مرجع سابق، ص 175.  
<sup>3</sup> - فيلالي بومدين، إشكالية تمويل المشاريع الإقتصادية في الوطن العربي، مداخلة على الموقع،

[ptth://www.wadilarab.com/t6963-topic](http://www.wadilarab.com/t6963-topic)

<sup>4</sup> - بالمقدم مصطفى، التمويل عن طريق الإيجار كإستراتيجية لتغيير العمل المصرفي، المؤتمر العالي الرابع، إستراتيجيات الأعمال في مواجهة تحديات العولمة جامعة فيلادلفيا، يومي 15 و 16 مارس 2005، ص 06.

معينة يتفق عليها خلال مدة الإيجار ولا يعطي العقد للمستأجر الحق بتملك الأصول خلال مدة العقد ولا بعد انتهائها<sup>(1)</sup>.

نلاحظ من خلال المفهوم الأنجلوساكسوني أنه لا ينص على وجود خيار أو حق المستأجر في تملك الأصول في نهاية العقد، كما هو مقارنة بالقانون الجزائري الذي يمنح له الخيار الثلاثي.

#### رابعاً: تعريف الشريعة الإسلامية:

عقد الإعتاد الإيجاري من العقود الحديثة نسبياً، إذ أنه بدأ ينتشر في دول العالم كافة، ومنها الأقطار الإسلامية الأمر الذي استدعى تدخل فقهاء المسلمين لبيان أرائهم بشأن المعاملات التي تتخذ طابعاً إسلامياً فلم يأخذوا بمصطلح التشريعات القانونية كمصطلح الإيجار التمويلي أو الإعتاد الإيجاري، وإنما أصبغوا عليه مصطلح يراعي خصوصية الفقه الإسلامي الذي هو الإيجارة المنتهية بالتمليك: "بأنه عقد إجارة يتضمن إلزاماً من المؤجر بهبة العين المستأجرة عقب الوفاء بجميع أقساط الأجرة"<sup>(2)</sup>.

والإجارة في الإصطلاح الفقهي: عقد لازم على منفعة مدة معلومة بثمن معلوم<sup>(3)</sup>.

وكذلك من التعاريف المقدمة للإجارة المنتهية بالتمليك أنها: "إحدى وسائل التمويل المتاحة عن طريق تمليك المنفعة ثم تمليك العين نفسها في آخر المدة".

ظهر نقاش حول مدى شرعية التعامل بالإعتاد الإيجاري بين مجيز للفكرة و عدمه، فمن أبرز حجج الذين لا يجيزون التعامل به اجتماع عقدي البيع و الإيجار في عقد واحد، و أنّ لكل عقد خصوصياته و أحكامه . أمّا حجج المؤيدين هي حاجة الناس إلى مثل هذا النوع

<sup>1</sup> - بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، دار الراجحة للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 2009، ص14ص15.

<sup>2</sup> - بخيت عيسى، مرجع سابق، ص26.

<sup>3</sup> - هيا جميل بشارت، التمويل المصرفي في الإسلام للمشروعات الصغيرة والمتوسطة، دار النفائس للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 2005، ص85.

من التعامل كونه يسهم في حلّ العديد من المشاكل بتوفير لهم الأموال اللازمة لممارسة نشاط اقتصادي معين و بما أنه نظام قانوني يغني الأفراد عن اللجوء إلى البنوك الربوية<sup>(1)</sup>.

ومن خلال التعاريف المقدمة لعقد الإعتقاد الإيجاري نتوصل إلى تعريفه كما يلي:

عقد الإعتقاد الإيجاري الذي يطلق عليه « *crédit-bail* » باللغة الفرنسية

و « *leasing* » باللغة الإنجليزية: هو عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر (شركة تمويل، بنك، أو مؤسسة مالية) شراء أصل معين من طرف شخص يسمى المورد ويضعه تحت تصرف المستأجر مقابل دفع أجرة محددة في العقد.

المستأجر ليس المالك القانوني للأصول المؤجرة بل يوضع تحت تصرفه فقط، الملكية

تكون للمؤجر، لكن هذا لا يمنع من أن يحتوي العقد لوعد بالبيع من جانب واحد، فالمستأجر حق الخيار بين ثلاثة خيارات في نهاية العقد سواء الشراء، تجديد العقد، أو إنهائه.

### الفرع الثاني: خصائص عقد الإعتقاد الإيجاري:

يتميز عقد الإعتقاد الإيجاري بجملة من الخصائص ، التي تجعله مميزاً و مختلفاً عن

باقي العقود، و لعل أهمها ما سيتم التعرض له في هذا الفرع.

### أولاً: الطابع الثلاثي لعقد الإعتقاد الإيجاري:

تنشأ عملية الإعتقاد الإيجاري بين ثلاثة أطراف هم:

- المورد: ويمثل الجهة التي تقوم بتوفير الأصل المطلوب<sup>(2)</sup> للمعايير و المقاييس المتفق

عليها بينه وبين المستأجر، أما عن الأصل موضوع الإيجار يمكن أن يكون أصولاً عقارية

أو منقولة<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - نسرين سلامة محاسنة، التأجير التمويلي في القنون الأردني مقارناً بالإجارة المنتهية بالتملك وفق للقانون الإسلامي، مقال عن مجلة الحقوق، مجلة النشر العلمي، العدد 4 ، جامعة الكويت ، 2008 ، ص126 ص127

<sup>2</sup> - André SIGNONNEY , le PEM et son financement, les Editions d'organisations, paris ,1994, p 120 .

<sup>3</sup> - كتوش عاشور ، التمويل بالإئتمان الإيجاري الإكتتاب في عقود و تقييمه "دراسة حالة الجزائر، مقال منشور على الموقع <http://www.docstoc.com/docs/145257194/> le 29/06/2013 à 10H.

2- **المؤجر:** ويمثل المؤسسة التي تقوم بحيازة الأصل ووضعه تحت تصرف المستأجر وفي نفس الوقت يبقى مالكا للأصل<sup>(1)</sup>.

المشرع الجزائري خص البنوك والمؤسسات المالية بعملية الإعتدال الإيجاري، إلا أنه أضاف إمكانية إنشاء شركات إعتدال إيجاري من طرف الشخصيات الاعتبارية، و هذا ما أشار إليه صراحة في نص المادة الأولى من الأمر رقم **09-96**، بحيث لا يمكن لأي شخص عدا<sup>(2)</sup> الأشخاص المذكورة من القيام بهذه العملية والتي يمكن تعريفهم كما يلي:

أ/ البنك: يعرف على أنه منشأة تنصب عملياتها على تجميع النقود الفائضة على حاجة الجمهور، أو منشآت الأعمال أو الدولة لغرض إقراضها لآخرين وفقا لأسس معينة، أو استثمارها في أوراق مالية محددة. ويعتبر منح البنوك هذه الصفة نتيجة منطقية للطبيعة المالية لعقد الإعتدال الإيجاري، حيث أنه يعتبر من العمليات المصرفية والتي تعتبر من المهام الرئيسية والعادية للبنوك<sup>(3)</sup>.

ب/ المؤسسات المالية: جاء تعريفها في الأمر رقم **11\_03** المتعلق بالنقد والقرض في المادة **71** التي نصت على أن: ( لا يمكن للمؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم ولا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها، وبإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى...)<sup>(4)</sup> في حين حددت المادة **72** من نفس الأمر جملة من النشاطات تمارسها المؤسسات المالية بصفة ثانوية، و المؤسسات المالية كالبنوك تخضع لشرط الترخيص من قبل مجلس النقد و القرض فيما يتعلق بممارستها لعمليات الإعتدال الإيجاري بصفة إعتيادية.

<sup>1</sup>- André SIGNONNEY, op , cit,p121.

<sup>2</sup>- عليان عده ، توازن الأداءات في عقد الإعتدال الإيجاري، مداخلة أقيمت أثناء أعمال الملتقى الوطني حول عقود الأعمال و دورها في تطوير الإقتصاد الوطني، مرجع سابق، ص281.

<sup>3</sup>- بن الشيخ هشام، الإعتدال الإيجاري للعقارات، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2007، ص32.

<sup>4</sup>- الأمر رقم 11-03 المتعلق بالنقد و القرض، المؤرخ في 26 غشت 2003، ج ر ج، عدد 52، المؤرخة في 27 غشت 2003، ص12.

ج/شركة الإعتدال الإيجاري: حول المشرع الجزائري للشركات الحق في ممارسة تقنية الإعتدال الإيجاري صراحة بنص الفقرة الثانية من النظام 09-96 التي تنص: ( يمكن لشركات الإعتدال الإيجاري على غرار البنوك و المؤسسات المالية القيام بعملية الإعتدال الإيجاري كما هو منصوص عليه في التشريع.) وذلك شريطة أن تنشأ خصيصا لهذا الغرض و أن تتوفر على جملة الشروط المحددة قانونا<sup>(1)</sup>.

**المستأجر:** هو شخص طبيعي أو معنوي يرغب في تطوير طاقته الإنتاجية دون أن تتوفر لديه الموارد المالية<sup>(2)</sup>، فالمشرع الجزائري حدد الأشخاص الذين بإمكانهم الاستفادة من خدمات التمويل عن طريق الإعتدال الإيجاري بصفتهم مستأجرين و حصرهم في المتعاملين الإقتصاديين حسب المادة الأولى من الأمر 09-96 دون أن يحدد المقصود بهم<sup>(3)</sup>، فيقوم باستخدام أصول معينة لمدة معينة مقابل دفع أقساط دورية على سبيل الإيجار و عادة تكون القروض الإيجارية مفتوحة أمام المستخدمين ذوي المهن الإقتصاديين فيمكن أن تكون مؤسسات صناعية، تجارية، زراعية، أو أصحاب المهن الحرة<sup>(4)</sup>.

أما إذا انتفى عن المستأجر وصف المشروع الإقتصادي كأن يكون شخصا يستأجر بعض الأجهزة لإشباع حاجات أسرته، أي الإستعمال المنزلي، فإن هذا العقد لا يكيف على أساس أنه إعتدال إيجاري حتى ولو كان محدد المدة و مصحوبا بوعدهم بالبيع ملزم للمؤجر، ومن ثم فهو لا يخضع للأمر 09-96 لأن في هذه الحالة ليست ذات استعمال مهني<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup>- بن الشيخ هشام، مرجع سابق، ص 35.

<sup>2</sup>- لو كادير مالحه، دور البنوك في تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 98.

<sup>3</sup>- عليان عده، مرجع سابق، ص 283.

<sup>4</sup>- Chantal Bruneau, le crédit-bail Mobilier, la location de longue durée et la location avec option d'achat, Edition Banque editeur, paris, 1999, p 53.

<sup>5</sup>- نسير رفيق، دراسة نقدية للنظام القانوني لعملية الإعتدال الإيجاري للأصول المنقولة، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي- وزو، 2004-2005، ص 19.

**ثانيا: الطابع المالي لعقد الإعتداد الإيجاري.**

عقد الإعتداد الإيجاري عقد ذو طابع مالي، فالمؤجر يرتبط بمشروع المستأجر برباط مالي المتمثل في التمويل وذلك بدفع ثمن شراء الأصل محل الإعتداد الإيجاري أو تكلفة بنائه إذا كان عقارا، بعدها يتم إسترداد قيمته من طرف المستفيد من خلال القيمة الإيجارية التي يدفعها المستفيد طيلة مدة الإيجار و التي تغطي ثمن شراء الأصل محل عقد الإعتداد الإيجاري مع هامش ربح معتبر وتكاليف إتمام الصفقة مع إحتفاظ المؤجر بملكية هذا الأصل المؤجر طوال مدة التأجير (1).

إضافة إلى أن المادة الأولى في فقرتها الأولى من الأمر رقم 09-96 على أن عقد الإعتداد الإيجاري عقد ذو طابع مالي (2)، ويظهر كذلك هذا الطابع من خلال تكريسه في قانون النقد والقرض (3).

**ثالثا: الطابع الشخصي لعقد الإعتداد الإيجاري.**

عقد الإعتداد الإيجاري كغيره من عقود الإئتمان يتوقف منح القرض و الإئتمان فيها على الثقة في شخص العميل، فبذلك يعتبر من العقود التي تبني على الإعتبار الشخصي (4) فكل طرف من أطراف العقد يضع في إعتباره شخصية الطرف الآخر عند القيام بالتعاقد معه لتمويل مشروع المستأجر، فتدعم بعض الأوراق و السندات الخاصة بنشاطه وتفصيل عن ميزانيته وبذلك تتحقق الثقة في قدرته على الوفاء بالتزاماته الناشئة عن العقد، وتقوم شركة الإعتداد الإيجاري بفحص السندات والملفات الخاصة بالمشروع موضوع التمويل، بعدها تصدر قرارها بالموافقة على تمويل المشروع أو عدم تمويله.

1- بخيت عيسى، مرجع سابق، ص37.

2- دردار نادية، مرجع سابق، ص273.

3- ولد رابح صافية، الإعتداد الإيجاري مصدر بديل لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة، مداخله مقدمة ضمن أعمال الملتقى الوطني حول عقود الأعمال ودورها في تطوير الإقتصاد الجزائري، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، يومي 16 و 17 ماي 2012، ص501.

4- دردار نادية، مرجع سابق، ص272.

في حالة وجود غلط في شخصية المستأجر أو أحد أطراف العقد يحقّ للطرف الآخر طلب إبطال العقد .

فقد ينهار العقد بعد إبرامه إذا حصل غلط في شخصية المستأجر كالإفلاس مثلاً<sup>(1)</sup>.

رابعاً: الخيار الثلاثي الذي يتمتع به المستأجر عند نهاية العقد.

### الخيار الأول: شراء المال المؤجر.

رغم أنّ تقنية الإعتد الإيجار موطنها الأصلي كان في الولايات المتحدة الأمريكية إلا أنها لم تمنح خيار الشراء للمستأجر ،عكس المشرع الفرنسي الذي إنتهج منهجه المشرع الجزائري وذلك يظهر في المادة 1 وكذلك المادة 16 من الأمر 09-96<sup>(2)</sup> التي تمنح خيار شراء الأصل المؤجر لصالح المستأجر بعد نهاية مدة عقد الإعتد الإيجاري، فهذا الخيار يعتبر ميزة التي إنفرد بها عقد الإعتد الإيجاري عن العقود الأخرى. فإنتقال ملكية الأصل المؤجر للمستأجر أمر مرهون برغبته في إمتلاكه ،فبعد إعلانه الصريح عن رغبته بشراء الأصل يصبح عليه دفع الثمن المتفق عليه مع الأخذ بعين الإعتبار الدفّعات من الأجرة طيلة مدة الإيجار.

فعدم تضمين العقد بشرط حقّ شراء الأصل من طرف المستأجر بعد نهاية العقد يصبح عقد إيجار عادي وليس إعتد إيجاري.

### الخيار الثاني: تجديد عقد الإعتد الإيجاري.

للمستأجر الخيار بالإستمرار في عقد الإعتد الإيجاري وذلك عن طريق تجديده له إذا لم يستعمل حقّ الشراء مع العلم أنه قد قام بسداد جزء كبير من تكاليف الصفقة فيحق له تجديد العقد بعد نهايته ولكن عليه أن يعلن عن رغبته بالتجديد و الإستمرار في تشغيل الأصول المؤجرة له بشكل صريح وقبل نهاية مدة الإيجار فلا يعتدّ بالتعبير الضمني للإرادة هنا، أو في هذه الحالة من العقود ولا يمكن إعتبار أنّ تجديد العقد هو بمثابة إستمرار لعقد

<sup>1</sup>- بخيت عيسى ، مرجع سابق،ص39 .

<sup>2</sup>- الأمر رقم 09-96 ،مرجع سابق،ص28.

الإعتد الإيجاري السابق بل ينعد عقد جديد ويمكن تجديد الشروط أو تخفيض أو زيادة الأجرة مقارنة بالعقد الأول حسب أسعار السوق الحالية.

### الخيار الثالث: ردّ محل عقد الإعتد الإيجاري.

في حالة إنتهاء مدة العقد و لم يرغب المستأجر تجديده أو شراء الأصول المؤجرة، فمن واجبه إعادتها إلى المؤجر حسب الحالة المتفق على إعادتها فيها، وبذلك ينقضي عقد الإعتد الإيجاري (1).

### المطلب الثاني: صور عقد الإعتد الإيجاري.

تتعدد صور الإعتد الإيجاري و تصنيفها تبعاً للزاوية التي ينظر إليه بها، فاختلقت التشريعات المنظمة للعملية في مختلف الدول، ولكن المشرع الجزائري تناولها بموجب الأمر 09-96 المتعلق بالإعتد الإيجاري في المواد 2،3،4،5 منه والذي ذكر ستة أنواع تناولها بحسب تصنيفها و تقسيمها ضمن ثلاث فروع من حيث موضوع العقد(الفرع الأول)، ومن حيث طبيعة أصل المؤجر (الفرع الثاني)، و من حيث جنسية العقد (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: الإعتد الإيجاري حسب طبيعة العقد.

نجد نوعين من العقود وفقاً لطبيعة عقود الإستئجار وهي:

#### أولاً: الإعتد الإيجاري المالي.

تمنح له تسمية أخرى التاجير الرأسمالي أو التاجير الدفع الكامل، وهذا النوع من عقود الإعتد الإيجاري يمثل مصدراً تمويلياً لمؤسسة المستأجر فتمنح للمستأجر حق خيار الشراء في نهاية العقد إذا رغب بذلك (2).

<sup>1</sup>- بخيت عيسى، مرجع سابق، ص40.

<sup>2</sup>- لوكاير مالحه، مرجع سابق، ص99.

نص المشرع الجزائري على هذا النوع من العقود صراحة في المادة 2/2 من الأمر رقم 09-96 التي تنص: ( تدعى عمليات الإعتد الإيجاري "بإعتد إيجاري مالي" في حالة ما إذا نصّ عقد الإعتد الإيجاري على تحويل، لصالح المستأجر، كلّ الحقوق والالتزامات و المنافع و المساوى والمخاطر المرتبطة بملكية الأصل الممولّ عن طريق الإعتد الإيجاري، وفي حالة ما إذا لم يمكن فسخ عقد الإعتد الإيجاري وكذا في حالة ما إذا يضمن هذا الأخير للمؤجر حقّ استعادة نفقاته من رأس المال و الحصول على مكافأة على الأموال المستثمر(1)

بموجب هذه المادة يعتبر عقد إعتد إيجاري مالي إذا تمّ تحويل كل الحقوق والالتزامات و المنافع و المساوى و المخاطر المرتبطة بملكية الأصل المعني إلى المستأجر وفي حالة ما إذا لم يمكن فسخ عقد الإعتد الإيجاري يضمن العقد للمؤجر حق إستعادة نفقاته من رأسماله و الحصول على كافة الأصول المستثمرة(2).

### ثانيا: الإعتد الإيجاري التشغيلي.

يطلق عليه اسم التأجير الخدمي، يمثّل مصدر تمويل للمستأجر فيزوده بالأصل دون شرائه و تتحمل شركة التأجير مصاريف الصيانة على أن يتضمن قسط الإستئجار تكلفة هذه العملية، وتكون عادة مدّة الإيجار أقل من العمر المتوقع للأصل المستأجر (3)، و المادة 3/2 من الأمر 09-96 تنص: ( تدعى بعمليات الإعتد الإيجاري "بإعتد إيجاريّ عمليّ" في حالة ما إذا لم يحوّل، لصالح المستأجر، كلّ أو تقريبا كلّ الحقوق و الإلتزامات و المنافع و المساوى و المخاطر المرتبطة بحقّ ملكية الأصل الممولّ، والتي تبقى لصالح المؤجر أو على نفقاته).

فيعتبر إعتد إيجاري عملي إذا لم يتمّ تحويل كل الحقوق و الإلتزامات و المنافع، المساوى و المخاطر المترتبة عن ملكية الأصل إلى المستأجر، و هذا يسمح بالقول

1- الأمر رقم 09-96، مرجع سابق، ص 25.

2- شامبلي ليندة، مرجع سابق، ص 179 .

3- لو كادير مألحة، مرجع سابق، ص 100 .

أن جزء من كل هذا يبقى على عاتق المؤجر و بالتالي ففترة العقد غير كافية ليسترجع المؤجر النفقات و هذا ما يجعله ينتظر مدة أخرى من أجل إستعادة ما تبقى له من النفقات سواء بتجديد العقد أو بيع الأصل للمستأجر(1).

ويلاحظ أنّ المشرع الجزائري إستند للتمييز بين عقد الإعتقاد الإيجاري المالي والتشغيلي على معيار واحد وهو مدى تحويل أو عدم تحويل للحقوق و الإلتزامات و المنافع و المساوى و المخاطر المرتبطة بملكية الأصل المؤجر، و تتمثل في الصيانة، التأمين و الإصلاح الدوري، الإشهار و المتابعة للخطر التقني و كذا خطر التقادم و حق الإنتفاع، الرهن، الضمان... الخ(2).

**الفرع الثاني: الإعتقاد الإيجاري حسب معيار طبيعة الأصل المؤجر.**

**أولاً: الإعتقاد الإيجاري للمنقولات.**

هو عبارة عن عملية تأجير لأصول منقولة كالعتاد و الآلات و الوسائل الإنتاجية و من أهم العتاد القابل لهذا النوع من التأجير نجد وسائل النقل، العتاد الصناعى، عتاد الشغال العمومية عتاد المطابع و المكاتب، العتاد الطبى (التصوير الطبى، عتاد أطباء الأسنان...) و العتاد الفلاحي من جرارات حاصدات و آلات فلاحية متنوعة ذات الثمن الباهظ و التكنولوجيا المتطورة(3).

وقد ذكر هذا النوع من العقود في المادة 1 من الأمر 96-09 دون تفصيل فيه أما المادة 7 منه فقد عرفت الإعتقاد الإيجاري للمنقولات و التي من خلالها نجد أنها عبارة عن عمليات إيجار للحصول على تمويل للأصول المنقولة التي تشمل تجهيزات و أدوات الإستعمال الضرورية لنشاط المؤسسة المستعملة (4) و هي ذات إستعمال مهني لمتعامل

1- كتوش عاشور ، مرجع سابق، ص 8.

2- شامبي ليندة ، نفس المرجع، ص 179 .

3-Chantal Bruneau, op cit, p 63.

4- دردار نادية ، مرجع سابق، ص 266.

إقتصادي معيّن سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا يدعي بالمس تاجر ،مقابل حصول المؤجر على أقساط إيجار لمدة ثابتة<sup>(1)</sup>.

وعادة ما تكون هذه المدة أي مدة الإيجار الواردة على المنقولات بين 3 و 7 سنوات<sup>(2)</sup>، في نهاية العقد تمنح للمستأجر فرصة تجديد الإيجار بالأصول المنقولة أو شرائها ويأخذ بعين الإعتبار الأقساط المدفوعة خلال مدة الإيجار أو بإنهاء العقد .

و صدر مرسوم تنفيذي رقم 06-90 المؤرخ في 20 فيفري 2006 يحدّد كيفية إشهار عمليات الإعتقاد الإيجاري للأصول المنقولة، و المادة 2 منه<sup>(3)</sup> تحدّد الجهة المكلفة بضمان الشهر القانوني لعمليات الإعتقاد الإيجاري للأصول المنقولة ألا و هي المركز الوطني للسجل التجاري<sup>(4)</sup>.

#### ثانيا: الإعتقاد الإيجاري للعقارات.

إنّ الإعتقاد الإيجاري للعقارات عبارة عن عملية تأجير لبنايات ذات إستعمال مهني لمؤسسة معينة. قد تتراوح مدة الإيجار العقاري ما بين 8 إلى 15 سنة و يمكن أن تصل إلى 20 سنة.

هذه التقنية تسمح بالتمويل الكامل للإستثمارات العقارية ، إضافة إلى أنّ معظم المؤسسات المالية التي تمارس هذا النوع من التسهيلات الإئتمانية عبارة عن فروع لجمعيات بنكية وقد تأخذ شكل قانوني للإستفادة من المزايا الضريبية و القانونية مثل مؤسسات من نوع MOCIS في فرنسا، تستخدم هذه التقنية للتمويل ببناء مصانع، ورشات، مكاتب، مخازن، و كذلك فنادق...<sup>(5)</sup>.

<sup>1</sup>- شامبي ليندة ،مرجع سابق،ص177.

<sup>2</sup>-Nadia HAMDY PACHA ,la pratique du Leasing en Algerie,cas du marchè de leasing Algerien,thèse de magister en gestion,Ecole superieur de commerce,alger,2002,p12.

<sup>3</sup>- المرسوم التنفيذي رقم 06-90 ،مرجع سابق،ص25.

<sup>4</sup>- دردار نادية ،مرجع سابق،ص266.

<sup>5</sup>-Nadia HAMDY PACHA ,op cit,p13.

والمشرع الجزائري عرف في المادة 8 من الأمر 09-96 عملية الإعتقاد الإيجاري المتعلقة بالإستثمارات بعملية إيجار للأصول غير المنقولة التي ترد على أصول مهنية اشتراها المؤجر أو بناها من أجل إيجارها مقابل حصوله على أقساط إيجار لمدة ثابتة و كما يتاح للمؤسسة المستأجرة في نهاية الفترة الإيجارية إمكانية الحصول على الأصل أو جزء منه، كما يمكن لها اكتساب الأرض التي أقيم عليها المبنى (1)، ولكن لا يجب تجاوز مدة الإيجار أي عند انقضاء الإيجار يسقط هذا الحق من المستأجر للأصول غير المنقولة، وقد حددت المادة 8 من الأمر 09-96 ثلاث صيغ يمكن بها اكتساب ملكية الأصول غير المنقولة المؤجرة له:

- عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد.
- أو عن طريق الاكتساب المباشر أو غير المباشر لحقوق ملكية الأرض التي شيدت عليها العمارة أو العمارات المؤجرة.
- عن طريق التحويل قانونا لملكية الأصول التي تم تشييدها على الأرض التي هي م لك للمؤجر (2).

### ثالثا: الإعتقاد الإيجاري للمحلات التجارية و المؤسسات الحرفية.

نصت عليه المادة 9 من الأمر 09-96: ( يعتبر عقد الإعتقاد الإيجاري المتعلق بمحل تجاري أو بمؤسسة حرفية سند يمنح من خلاله طرف يدعى "المؤجر" على شكل تأجير، مقابل الحصول على إيجارات و لمدة ثابتة، لصالح طرف يدعى "المستأجر"، محلا تجاريا أو مؤسسة حرفية من ملكه مع الوعد من جانب واحد بالبيع لصالح "المستأجر" وبمبادرة منه عن طريق دفع سعر متفق عليه يأخذ بعين الإعتبار على الأقل جزئيا، الأقساط التي تم دفعها بموجب الإيجارات، مع انعدام إمكانية المستأجر في إعادة تأجير المحل التجاري أو هذه المؤسسة الحرفية لصاحب الملكية الأولى). (3)

1- لو كادير مالحة، مرجع سابق، ص 101.

2- شامبلي ليندة، مرجع سابق، ص 177.

3- الأمر رقم 09-96، مرجع سابق، ص 26

تعتبر المحلات التجارية و المؤسسات الحرفية الصنف الثالث من الأصول التي يرد عليها الإعتداف الإيجاري، حتى يتمكن رؤساء المؤسسات الإقتصادية و مسيروها التجاريين من ايجاد محلات تجارية يباشرون العمل بها.

تقوم شركة الإعتداف الإيجاري بشراء المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية، فتقوم باستئجارها لزبونها عن طريق عقد إعتداف إيجاري، و في نهاية العقد تمنح للمستأجر الخيارات الثلاث المعروفة في مثل هذه العقود إمّا الشراء، تجديد العقد أو إنهائه. و يمنع على المستأجر إعادة تأجيرها إلى مالكاها الأصلي.(1)

### الفرع الثالث: الإعتداف الإيجاري حسب جنسية العقد.

هذا المعيار يعتمد في تقسيمه على إقامة أو عدم إقامة المتعاقدين في التراب الوطني أي مكان تواجد المتعاقدين عند إبرام العقد وهذا ما نص عليه لمادة 5 من الأمر رقم 96-09 التي تنص على ( يعرف الإعتداف الإيجاري:

- على أساس أنه "وطني" عندما تجمع العملية شركة تأجير، أو بنكا أو مؤسسة مالية بمتعامل إقتصادي، و كلاهما مقيمان في الجزائر،

- على أساس أن "دولي" عندما يكون العقد الذي يرتكز عليه:

\* إما ممضي بين متعامل إقتصادي مقيم في الجزائر و شركة تأجير، أو بنك أو مؤسسة مالية، غير مقيمة في الجزائر،

\* وإما ممضي بين متعامل إقتصادي غير مقيم في الجزائر و شركة تأجير، أو بنك أو مؤسسة مالية مقيمة في الجزائر... (2)

1- خدروش الدراجي، مرجع سابق، ص 31  
2- الأمر رقم 96-09، مرجع سابق، ص 26.

**أولاً: الإعتاد الإيجاري المحلي.**

نكون أمام إعتاد إيجاري وطني تجمع عملية التأجير التمويلي بين شركة تأجير ومتعامل إقتصادي كلّ منهما متواجد في نفس البلد<sup>(1)</sup>.

كما يمكن لمؤسسة الإعتاد الإيجاري أن تنشأ فروعاً لها في الخارج وتمارس نشاطاً الإعتاد الإيجاري المحلي، في البلد الأجنبي<sup>(2)</sup>.

**ثانياً: الإعتاد الإيجاري الدولي.**

يستخدم عادة معيار المقر الإجماعي أو المقر الرئيسي للأطراف المتدخلة في عملية الإعتاد الإيجاري لتقرير الطابع الدولي له<sup>(3)</sup>، حيث يعتبر الإعتاد الإيجاري دولي عندما يكون المؤجر و المستأجر أي الأطراف المتعاقدة تقيم في بلدان مختلفان و تخضع لتشريعات مختلفة<sup>(4)</sup>. عند إقامة المورد و المؤجر في نفس البلد و المستأجر في بلد آخر فهذه العملية تأخذ صفة الدولية وتسمى بقرض إيجاري للتصدير و عقد الإيجار يكون دولياً، أما عقد البيع الوارد عن بيع الأصل للمؤجر من طرف المورد، فهو عقد بيع محلي لأنهما يقيمان في بلد واحد.

أما بخصوص المؤجر والمستأجر عند إختلاف البلد الذي يقيمان فيه فيعتبر العقد المبرم بينهما عقد دولي، و المادة 5 من الأمر 96-09 المذكورة سابقاً، توضح أساس إعتبار العقد المبرم دولي أو وطني فتوضح ذلك بالعبارتين المقيم، غير المقيم وهما محدّدتان في التشريع والتنظيم المعمول بهما في الجزائر.

<sup>1</sup>-Salem BETTACHE ,le crédit Bail en Algérie: cas d'ARAB LEASING CORPORATION(ALG), thèse de diplôme supérieur des études bancaires, Ecole supérieur de Banque, Alger,2003,p18.

<sup>2</sup>-Nadia Hamdi PACHA , op cit,p15.

<sup>3</sup>- Chantal Bruneau,op cit,p76.

<sup>4</sup>- شامبي ليندة، مرجع سابق، ص180.

**المبحث الثاني: النظام القانوني لعقد الإعتد الإيجاري:**

لقد اختلف الفقه في تحديد الطبيعة القانونية لعقد الإعتد الإيجاري، لذا ظهرت عدّة نظريات لإيجاد القالب الذي يرد عليه (المطلب الأول) كما اختلفوا في كيفية إبرامه (المطلب الثاني) بما أنه من عقود المعاوضة الملزمة لجانبين، و التي يأخذ كل طرف فيها مقابلا لما أعطاه، لذلك فهو يرتب التزامات متقابلة في ذمة طرفيه بحيث يمثل بعضها حقوقا لأحد الطرفين و البعض الآخر التزامات عليه لمصلحة الطرف الأخر (المطلب الثالث).

**المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقد الإعتد الإيجاري.**

يعتبر عقد الإعتد الإيجاري عقدا حديث النشأة، فهو يجمع الكثير من القواعد القانونية الخاصة ببعض العقود التي نظمها المشرع الجزائري، لذلك اختلف الفقه في تحديد الطبيعة القانونية لعقد الإعتد الإيجاري، و منه سوف نتعرض لمختلف النظريات التي تطرقت للطبيعة القانونية لهذا العقد، بدأ بالنظريات التقليدية (الفرع الأول)، ثم بالنظريات الحديثة (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد الإعتد الإيجاري في النظريات التقليدية:****أولا: نظرية الإيجار المقترن بوعد بالبيع:**

وفقا لهذه النظرية فإنّ عقد التأجير التمويلي هو عقد إيجار عادي يقوم بمقتضاه المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالمال محل العقد لمدة محدودة، تظهر فيه الأجرة التي يلتزم بها المستأجر في صورة حقيقية، ويقترن هذا الإيجار بوعد بالبيع الصادر عن المؤجر لصالح المستأجر<sup>(1)</sup>. إذ هو وعد بالبيع الملزم لجانب واحد يرتب التزامات على أحد المتعاقدين دون الأخر.

وقد عرفت المادة 56 ق.م.ج هذا النوع من العقود على النحو التالي: (يكون العقد ملزم لشخص أو عدة أشخاص، إذا تعاقد فيه شخص نحو شخص، أو عدة أشخاص آخرين

<sup>1</sup> - بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 46 ص 67.

دون إلتزام من هؤلاء الآخرين (1) إذا هو أن يعد شخص بأن يبيع لشخص آخر عينا معينة بثمن معلوم إذا قبل الآخر أن يشتري بشروط متفق عليها خلال مدة معينة، و هو التطبيق الذي نجده في عقد الإعتد الإيجاري، حيث أن شركة الإعتد الإيجاري هي وحدها التي تلتزم بموجب وعد منفرد بالبيع، بنقل الشيء المؤجر إلى المستفيد في نهاية مدة العقد (2).

ولكن إذا كان تخويل المستفيد حق تملك الأصول المؤجرة هو من عناصر تكييف عقد الإيجار التمويلي، فإنه لا يجوز أن يشترط بالضرورة أن تفضي العلاقة إلى تملك المستفيد لهذه الأموال، و إنما يكفي أن يكون في مقدوره تملكها. و هو ما كرسه المشرع الجزائري في المادة 07 من الأمر رقم 09-96 حيث تنص على: (يعتبر للأصول المنقولة عقدا تمنح من خلاله شركة التأجير البنك أو المؤسسة المالية المسماة بالمؤجر على شكل تأجير مقابل الحصول على إيجارات و لمدة ثابتة أصولا متشكلة من تجهيزات أو عتاد أو أدوات ذات الاستعمال المهني لمتعامل اقتصادي شخصا طبيعيا كان أو معنويا يدعى المستأجر كما يترك لهذا الشخص إمكانية اكتساب كليا أو جزئيا الأصول المؤجرة عن طريق دفع سعر متفق عليه و الذي يأخذ بعين الاعتبار على الأقل جزئيا الأقساط التي تم دفعها بموجب الإيجار).

وكذلك ما ورد في نص المادة الأولى فقرة ثلاثة من نفس الأمر، حيث تنص: (...تكون قائمة على عقد إيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق الخيار بالشراء لصالح المستأجر، ...) (3).

هذه النظرية قد وفقت عند تفسيرها لطبيعة عقد الإعتد الإيجاري من حيث إنتقال الملكية للمستأجر عند إنهاء العقد و الإلتزام بدفع أقساط طويلة مدة الإيجار.

لكنها لم تسلم من الانتقادات للتداخل الموجود بين القرض التقليدي أو العادي المقترن بالوعد بالبيع وبين الإعتد الإيجاري المتضمن تمكين شركة التمويل المستأجر من الإنتفاع

<sup>1</sup>- فيلالي علي، الإلتزامات - النظرية العامة للعقد-، موفم للنشر، الجزائر، 2008، ص59.

<sup>2</sup>- بخيت عيسى، مرجع سابق، ص50.

<sup>3</sup>- بن عزوز ربيعة، دور القوالب العقدية المختلفة في تعزيز مركز المؤجر التمويلي في عملية الإيجار التمويلي، مداخلة أقيمت أثناء الملتقى الوطني حول عقود الأعمال، مرجع سابق، ص301

بالأصل. خلال مدة يحددها الإتفاق بينهما مقابل قيام المستفيد من دفع أو الوفاء بأقساط الأجرة لكن ذلك غير كاف لإضفاء الطبيعة الإيجارية على العلاقة و ذلك لعدم إمكانية التمييز بين عقد الإيجار و عقد البيع بالتقسيط مع إحتفاظ البائع بالملكية على سبيل الضمان. أين يمكن أن يأخذ الأصل وصف المبيع و تأخذ الأجرة وصف أقساط الثمن وتكون مدة الوفاء على ضوء مقصود الطرفين من هذا العقد.

### ثانيا: نظرية القرض مع نقل الملكية:

يعتبر واضع هذه النظرية الأستاذ (Calon) أن عقد الإعتاد الإيجاري عبارة عن قرض يمنحه المؤجر إلى المستأجر. و الذي يحتفظ بالملكية للأصول بمقتضى عقد إيجار. والفقيه يوجز فكرته في العبارة التالية: "إنّ مهمة تكمن مطلقا في تملك الأصل لأجل تأجيله، وإّما في إقراض النقود مقابل تملك الأصل."

يتمثل جوهر العملية إذن في قيام الشركة الممولة بإقراض مبلغ من النقود للمستفيد الذي يلتزم برده في صورة أقساط نقدية، حيث أن شركة الإعتاد الإيجاري لا تملك الأصل إلا على سبيل الضمان و بالتالي فهي تزيل عن كاهلها كافة تبعات الملكية أو الإنتفاع بالأصل<sup>(1)</sup>.

و لتحقيق ما يرمي إليه الطرفان تتضافر أربع أعمال قانونية تتمثل في:

- 1 - قيام بائع الأصل ببيعه للمستفيد.
- 2 - إقراض شركة الإعتاد الإيجاري مبلغ من النقود للمستفيد.
- 3 - توكيل المستفيد شركة الإعتاد الإيجاري في دفع المبلغ المقرض إلى البائع.
- 4 - قيام المستفيد بنقل ملكية الأصل إلى شركة الإعتاد الإيجاري مع احتفاظه بالحيازة

والإنتفاع.

<sup>1</sup> - بن الشيخ هشام ، مرجع سابق، ص67 ص68 ص70.

إلا أنّ هذه الأعمال القانونية لا تظهر كما هي عليه في الواقع العملي، وإنما تتعرض لعملية اختزال لا تغير من الأمر شيئاً، فالمبلغ النقدي مصيره أن يسلمه البائع، وحق ملكية الأصل مآله أن تكتسبها الشركة الممولة، ويمكن هذين الأمرين تحقيقان من خلال عقد البيع الذي يربط بين البائع (المورد) و شركة الإعتاد الإيجاري دون الحاجة إلى مرور المبلغ بذمة المستفيد (1).

واجه أنصار هذه النظرية إنتقادات لمحاولاتهم تكييف عقد الإعتاد الإيجاري على أنه قرض مع نقل الملكية على سبيل الضمان و ذلك بشأن طبيعة الإتفاق الخاص بنقل الملكية والمسؤولية على الأصول الممولة و من يتحمل ذلك أو الأحكام التي تسري عليها في فترة سداد القرض و المسؤولية عن الأضرار الناتجة عن تلك الأصول.

### ثالثاً: نظرية البيع مع الإحتفاظ بالملكية.

يحاول أنصار النظرية تقريب عقد التأجير التمويلي من عقد البيع، ويقصد بالبيع الإيجاري بوجه عام، اتفاق بين المؤجر و المستأجر، يلتزم الأول بمقتضاه أن يسلم الشيء للثاني الشيء محل العقد للانتفاع به خلال مدة معينة، مقابل أجره تدفع بطريقة دورية مع تعهد المؤجر بنقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر تلقائياً إذا أوفى بعدد معين من دفعات الأجرة إلى المستأجر، مع احتفاظ المؤجر بالملكية فقط على سبيل الضمان.

لم تسلم هذه النظرية من الإنتقادات منها:

أن هناك من التشريعات من يفرق بين عقود البيع المقترنة بالإحتفاظ بالملكية وعقد الإعتاد الإيجاري. حيث أن الملكية تنتقل في عقد البيع المقترن بالإحتفاظ بالملكية إلى المشتري بقوة القانون طالما أن المشتري قد أوفى بكامل الأقساط بينما تكييف عقد الإعتاد الإيجاري لا تنتقل الملكية فيه إلا بعد نهاية العقد لكن للمستأجر الخيار الثلاثي ليس فقط الإمتلاك للأصل المؤجر.

<sup>1</sup> - هاني محمد دويدار، مرجع سابق، ص 609.

إضافة إلى أنه في عقد البيع يشترط الإحتفاظ بالملكية من طرف البائع الذي يفترض ان يكون مالكا للمبيع أثناء إبرام العقد ليكون صحيحا و إلا نكون أمام بيع ملك الغير. وعليه إذا إفترضنا أن تكييف عقد الإعتقاد الإيجاري عقد بيع فيكون بيعا لملك الغير لأن المؤجر لا يكون مالكا للأصول المؤجرة وقت إبرام العقد<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الإعتقاد الإيجاري في النظريات الحديثة.

إنّ الخصائص المميزة لعقد الإعتقاد الإيجاري لا تسمح بإدراجه ضمن النظرية التقليدية، لهذا ظهرت نظريات حديثة تعالج الطبيعة الخاصة لهذا العقد، و من أهمها:

#### أولاً: عقد منشئ للملكية الإقتصادية:

وفقا لهذه النظرية فإنّ المؤجر لا يظهر كدائن بقيمة الأصل المؤجر، إنما يشتري الأصل و يصبح بذلك مالكا قانوني له، ثمّ يؤجره للمستأجر . بذلك يصبح المستأجر مالكا مؤقتا للمأجور(الأصل المؤجر) ممّا يسمح لحق الملكية بأن يقوم بدوره كضمان ضدّ مخاطر المستأجر، و هذه هي الملكية الإقتصادية، وعليه فالملكية القانونية هي التي ينظمها القانون المدني و التي تنقضي بهلاك الشيء، أمّا الملكية الإقتصادية فهي ذلك الحق الذي يسمح لصاحبه الإستفادة من الشيء خلال مدّة عمره و التي يقدرها الطرفان، حيث يعتبر العقد هو المنشئ للملكية الإقتصادية.

ويفرض ذلك إدراج عقد الإعتقاد الإيجاري تحت مفهوم الملكية الصناعية تنحصر التزامات المؤجر التمويلي في وضع الشيء المؤجر تحت تصرف المستأجر الذي له سلطة مباشرة على الأصل<sup>(2)</sup>.

إنتقدت هذه النظرية لأنها إعتبرت أن المستأجر مالكا إقتصاديا أي له سلطة مباشرة على الأصل المؤجر و لم يعتبر مدينا. فإذا وضع الأصل المؤجر تحت تصرف المستأجر لم يعد يقع عليه إلتزام بالتسليم.

<sup>1</sup> - بن الشيخ هشام ، مرجع سابق ، ص 72 ص 74 ص 75 ص 76.

<sup>2</sup> - بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 68.

## ثانيا: نظرية العقد المركب:

يعرّف العقد المركب من الناحية القانونية أنه ذلك العقد الذي لا يتحدد محله بتقديم عدّة خدمات، حيث تصلح كل خدمة منها أن تكون محلا لعقد مستقل و التي إندمجت مع بعضها البعض لتنتج هذا العقد الجديد، فجوهر هذه النظرية أن هناك خمس قوالب عقدية تدخل في تكوين عقد الإعتد الإيجاري و هذه فكرة الأستاذ (Champaud) فتترتب بحسب تعاقب آثارها على النحو التالي: الوعد الملزم للجانبين بالإيجار، الوكالة، الإيجار، الوعد المنفرد بالبيع، و البيع، اندمجت كلها لإنشاء عقد واحد غير قابل للتجزئة.

ويضيف الأستاذ أنه من بين هذه العقود الإيجار هو الأساسي في عقد الإعتد الإيجاري.

هذه النظرية وجه لها إنتقادات منها، أن إشارة الأستاذ (Champaud) عند تحليله لعقد الإعتد الإيجاري على أنه عقد مركب من عدة عقود، فإعتباره بذلك عقدا مركبا. فهذه القوالب العقدية لا تعبر عن تعدد الروابط الإقتصادية بين المؤجر و المستأجر<sup>(1)</sup>.

في نهاية الحديث عن الطبيعة القانونية لعقد الإعتد الإيجاري يتبين لنا أنه ذو طبيعة قانونية خاصة ومختلفة عن باقي العقود الأخرى. هذه الميزة إكتسبها نتيجة للوظيفة والهدف الذي يسعى إلى تحقيقه و هو تمويل المشروعات التجارية و الصناعية. فهو عقد ذو طابع مالي وعقد وركب يتكون من عدة عقود و قوالب قانونية متعددة التي إندمجت لتكون هذا المزيج القانوني ألا وهو عقد الإعتد الإيجاري<sup>(2)</sup>.

## موقف المشرع الجزائري:

اعتبر المشرع الجزائري هذا العقد ذو طبيعة خاصة و يتضح ذلك من خلال نص المادة 10 من الأمر 96-09 المتعلق بالإعتد الإيجاري، حيث نصت على ما يلي: (لا يمكن أن يدعى العقد الإيجاري كذلك، مهما كانت الأصول التي تعلق الأمر بها و مهما كان عنوان

<sup>1</sup> - بن شيخ هشام، مرجع سابق، ص77ص78ص79.

<sup>2</sup> - بن الشيخ هشام، مرجع سابق، ص54.

العقد، إلا إذا حرر بكيفية تسمح بالتحقق بأنه... لا يمكن من خلالها إبطال الإيجار إلا إذا اتفق الطرفان على خلاف ذلك<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: إبرام عقد الإعتداد الإيجاري.

لإبرام عقد الإعتداد الإيجاري لا بد من توافر الأركان المعروفة في العقود العادية، سواء عامة (الرضا، المحل و السبب)، أو شكلية حتى ينعقد صحيحا، و في هذا المطلب نتعرض إلى أطرافه (الفرع الأول) و كيفية إبرامه (الفرع الثاني).

### الفرع الأول : أطراف عقد الإعتداد الإيجاري.

تنشأ عملية الإعتداد الإيجاري بين ثلاثة أطراف هم:

- **المورد:** ويمثل الجهة التي تقوم بتوفير الأصل المطلوب<sup>(2)</sup> للمعايير و المقاييس المتفق

عليها بينه وبين المستأجر، أما عن الأصل موضوع الإيجار يمكن أن يكون أصولا عقارية

أو منقولة<sup>(3)</sup>.

- **2- المؤجر:** ويمثل المؤسسة التي تقوم بحيازة الأصل ووضعه تحت تصرف المستأجر وفي نفس الوقت يبقى مالكا للأصل<sup>(4)</sup>.

المشرع الجزائري خص البنوك والمؤسسات المالية بعملية الإعتداد الإيجاري، إلا أنه

أضاف إمكانية إنشاء شركات إعتداد إيجاري من طرف الشخصيات الاعتبارية، و هذا ما

أشار إليه صراحة في نص المادة الأولى من الأمر رقم **09-96**، بحيث لا يمكن لأي

شخص عدا<sup>(5)</sup> الأشخاص المذكورة من القيام بهذه العملية والتي يمكن تعريفهم كما يلي:

<sup>1</sup> - بخيت عيسى، مرجع سابق، ص 55.

<sup>2</sup> - SIGNONNEY Andrè, le PEM et son financement, les Editions d'organisations, paris ,1994,p 120 .

<sup>3</sup> - كتوش عاشور، مرجع سابق.

<sup>4</sup> - SIGNONNEY Andrè, op , cit,p121.

<sup>5</sup> - عليان عده، توازن الأداءات في عقد الإعتداد الإيجاري، مداخلة أقيت أثناء أعمال الملتقى الوطني حول عقود الأعمال و دورها في تطوير الإقتصاد الوطني، مرجع سابق، ص281.

أ/البنك: يعرف على أنه منشأة تنصب عملياتها على تجميع النقود الفائضة على حاجة الجمهور، أو منشآت الأعمال أو الدولة لغرض إقراضها لآخرين وفقا لأسس معينة، أو استثمارها في أوراق مالية محددة. ويعتبر منح البنوك هذه الصفة نتيجة منطقية للطبيعة المالية لعقد الإعتدال الإيجاري، حيث أنه يعتبر من العمليات المصرفية والتي تعتبر من المهام الرئيسية والعادية للبنوك<sup>(1)</sup>.

ب /المؤسسات المالية: جاء تعريفها في الأمر رقم **11\_03** المتعلق بالنقد والقرض في المادة **71** التي نصت على أن: ( لا يمكن للمؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم ولا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها، وبإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى...)<sup>(2)</sup> في حين حددت المادة **72** من نفس الأمر جملة من النشاطات تمارسها المؤسسات المالية بصفة ثانوية، و المؤسسات المالية كالبنوك تخضع لشروط الترخيص من قبل مجلس النقد و القرض فيما يتعلق بممارستها لعمليات الإعتدال الإيجاري بصفة إعتيادية.

ج/شركة الإعتدال الإيجاري: خول المشرع الجزائري للشركات الحق في ممارسة تقنية الإعتدال الإيجاري صراحة بنص الفقرة الثانية من النظام **09-96** التي تنص: ( يمكن لشركات الإعتدال الإيجاري على غرار البنوك و المؤسسات المالية القيام بعملية الإعتدال الإيجاري كما هو منصوص عليه في التشريع). وذلك شريطة أن تنشأ خصيصا لهذا الغرض و أن تتوفر على جملة الشروط المحددة قانونا<sup>(3)</sup>.

المستأجر: هو شخص طبيعي أو معنوي يرغب في تطوير طاقته الإنتاجية دون أن تتوفر لديه الموارد المالية<sup>(4)</sup>، فالمشرع الجزائري حدّد الأشخاص الذين بإمكانهم الإستفادة من خدمات التمويل عن طريق الإعتدال الإيجاري بصفتهم مستأجرين و حصرهم في المتعاملين

<sup>1</sup>- بن الشيخ هشام، الإعتدال الإيجاري للعقارات، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2007، ص32.

<sup>2</sup>- الأمر رقم 11-03، مرجع سابق، ص12.

<sup>3</sup>- بن الشيخ هشام، مرجع نفسه، ص35.

<sup>4</sup>- لوكادير مالحة، مرجع سابق، ص98.

الإقتصاديين حسب المادة الأولى من الأمر 09-96 دون أن يحدد المقصود بهم (1)، فيقوم باستخدام أصول معينة لمدة معينة مقابل دفع أقساط دورية على سبيل الإيجار و عادة تكون القروض الإيجارية مفتوحة أمام المستخدمين ذوي المهنة الإقتصاديين فيمكن أن تكون مؤسسات صناعية، تجارية، زراعية، أو أصحاب المهنة الحرة (2).

أما إذا انتفى عن المستأجر وصف المشروع الإقتصادي كأن يكون شخصا يستأجر بعض الأجهزة لإشباع حاجات أسرته، أي الإستعمال المنزلي، فإن هذا العقد لا يكيف على أساس أنه إعتقاد إيجاري حتى ولو كان محدد المدة و مصحوبا بوعده بالبيع ملزم للمؤجر، ومن ثم فهو لا يخضع للأمر 09-96 لأن في هذه الحالة ليست ذات استعمال مهني (3).

### الفرع الثاني: كيفية إبرام العقد.

يعقد عقد الإعتقاد الإيجاري من العقود الرضائية، إذ يكفي لانعقاده توافق إرادتي طرفي العقد، و يتحقق ذلك بإقتران الإيجاب و القبول، و رغم وجود الإرادة يعتبر كاف لوجود العقد إلا أنه غير كاف لصحته، فيجب أن يكون هذا الرضا صحيح و خال من عيوب الإرادة و هي الغلط، الإكراه، التدليس و الإستغلال، و إلا يبطل بطلان مطلق (4).

يبدأ عقد الإعتقاد الإيجاري بطلب إستئجار يتقدم به المشروع المستفيد إلى شركة الإعتقاد الإيجاري، يحدد فيه الأصول الإنتاجية التي يحتاج إليها و مواصفاتها بما يتفق وطبيعة نشاطه إذ يطلب من الشركة تمويل مشروعه بشراء الأصول و تأجيرها له، إن طلب المستأجر يحتوي على بيانات و مستندات يجب أن تكون مطابقة، يقوم المؤجر بفحص هذا

1- عليان عده، مرجع سابق، ص 283.

2- Bruneau Chantal, le crédit-bail Mobilier, la location de longue durée et la location avec option d'achat, Edition Banque editeur, paris, 1999, p 53.

3- نسير رفيق، دراسة نقدية للنظام القانوني لعملية الإعتقاد الإيجاري للأصول المنقولة، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي- وزو، 2004-2005، ص 19.

4- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الإلتزام بوجه عام، مصادر الإلتزام، الجزء الأول، دار أحياء التراث العربي، لبنان، د س ن، ص 68

الطلب، فيتحري فيها الثقة و الصدق و معرفة مدى قدرة المستأجر على أداء القيمة الإيجارية، فيتخذ قراره بالقبول أو الرفض<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثالث: آثار عقد الإعتقاد الإيجاري:

نظرا للطبيعة الخاصة لعقد الإعتقاد الإيجاري، و خاصة ما يمثله احتفاظ شركة الإعتقاد الإيجاري بملكية الأصل المؤجر طوال مدة العقد من ضمان ضد مخاطر إعتار المستفيد.

نجد أن آثار هذا العقد لها خصوصية عما هو مقرر في القواعد العامة لعقدا لإيجار العادي، فهو من عقود المعاوضة الملزمة للجانبين، ومن ثم فهو يرتب آثارا يمثّل بعضها حقوقا لأحد الطرفين و البعض الآخر إلتزامات عليه لمصلحة الطرف الآخر الفرع الأوّل .

و لما كان هذا العقد يفرض إلتزامات على عاتق طرفيه، فإنّ أيّ إخلال لأحد هذه الإلتزامات من قبل أي طرف يكون مدعاة لمطالبة الطرف الآخر لفسخ العقد أو إنهائه الفرع الثاني.

### الفرع الأوّل: إلتزامات كل من المؤجر و المستأجر.

#### أولا: إلتزامات المؤجر.

#### 1- إلتزام المؤجر بالتمويل:

المبدأ أن المؤجر لا يملك الأشياء محل العقد، بل يسعى لتملكها تنفيذًا لعقد الإعتقاد الإيجاري، لذلك قد يقوم المستأجر نيابة عن المؤجر بشراء العين المراد استئجارها، أو يقوم بإبرام عقد مقاوله لبناء العقار المراد استئجاره، و هذه العملية تبقى خاضعة للقواعد العامة، حيث أن العقد المبرم بين المؤجر و البائع أو المقاول هو عقد بيع أو عقد مقاوله، و في الحالتين، فإنّ المؤجر يدفعه المقابل المالي يكون قد وفى بإلتزام التمويل<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup>- بخيت عيسى، مرجع سابق، ص62

<sup>2</sup>- خدروش الدراجي، مرجع سابق، ص109

## 2- إلتزام المؤجر بالتسليم.

تقضي القواعد العامة إلتزام المؤجر بتسليم الأصل المؤجر في حالة صالحة، حتى يؤدي الغرض المتفق عليه في العقد، ويستوي في ذلك أن يكون هذا الأصل في حيازة المؤجر إن كان مالكا له أو موجودا لدى الغير. وتجري القواعد العامة في عقد الإيجار على ترك المؤجر و المستأجر حرية الإلتفاق على كيفية تنفيذ الإلتزام بالتسليم من حيث المكان والزمان<sup>(1)</sup> والمادة 2/38 من الأمر 09-96 المتعلق بالإعتاد الإيجار يقتضي على أن المؤجر أو صاحب الملكية أن يقوم بتسليم العين المؤجرة طبقا للخصوصيات التقنية المعينة من قبل المستأجر في الحالة و التاريخ المتفق عليه في العقد.

إنّ عقد الإعتاد الإيجاري لا يشذ عمّا تقتضيه القواعد العامة من وجوب تسليم المال المؤجر إلى المستأجر في حالة صالحة لأن يؤدي الغرض المتفق عليه في العقد، و يستوي في ذلك أن يكون المال المؤجر موجود في حيازة المؤجر باعتباره مملوكا له أو يكون موجودا لدى المورد فيقوم المؤجر باستلامه ثمّ تسليمه إلى المستأجر، و قد ترك المشرع للطرفين حرية الإلتفاق على التسليم، و في حالة عدم الإلتفاق على ذلك في العقد يسري على الإلتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الإلتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام، و على الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم و مكانه و تحديد مقدار العين المؤجرة<sup>(2)</sup>. و يتميز عقد الإعتاد الإيجاري عن عقد الإيجار العادي، بقواعد خاصة فيما يخص الإلتزام بالتسليم، إذ أنّ الأموال المؤجرة لا تكون مملوكة ابتداء للمؤجر، بل يشتريها بغية تأجيرها و في سبيل إتمام عملية التمويل فإنّه يفوض المستأجر للتفاوض على ثمن الأموال مع المورد أو المقاول في أغلب الأحيان.

و على أي حال فإنّ تسليم الأموال محل العقد يتخذ إحدى الصورتين:

أ- **التسليم المباشر:** و يتم التسليم فيه مباشرة من المؤجر إلى المستأجر، بعدما يتسلم المؤجر الأموال محل العقد من المورد أو المقاول.

<sup>1</sup>- المادة 478 ق.م.ج.

<sup>2</sup>- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، المجلد الأول، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص3.

ب-التسليم غير المباشر: وهي حالة تسلم المستأجر الأموال المؤجرة من المورد أو المقاول، وهذا باتفاق المؤجر و المستأجر على ذلك، وهذه هي الصورة الغالبة في عمليات الإعتقاد الإيجاري<sup>(1)</sup>.

### 3-الإلتزام بنقل الملكية إلى المستأجر:

إذا كانت مؤسسة الإعتقاد الإيجاري تحتفظ بالأصل المؤجر طوال مدة العقد، فإنها ملومة بنقل ملكيته إلى المستأجر، إذا ما قرّر هذا الأخير تملكه في نهاية العقد.

وعادة ما تسعى شركات الإعتقاد الإيجاري إلى إعمال المستأجر على خيار شراء الأصول المؤجرة، وذلك بتقليل القيمة المحاسبية المتبقية للأصل و التي يدفعها المستأجر في حالة خيار الشراء عن القيمة السوقية له وقت ممارسة حق التملك. و تسعى دائما مؤسسة الإعتقاد الإيجاري إلى استرداد الرأسمال الذي استثمرته في العملية، مضاف إليها هامش الربح<sup>(2)</sup>.

وقد أكدت المادة 01/45 من الأمر رقم 09-96 على أن المستأجر إذ قرر حق خيار الشراء، فما عليه إلا أن يرسل برسالة مضمونة الوصول إلى المؤجر في خلال 15 يوما على الأقل قبل التاريخ المتفق عليه، وبذلك يعني نهاية عقد الإعتقاد الإيجاري<sup>(3)</sup>، و رجوعا إلى القواعد العامة في عقد البيع، فإنّ هذا الأخير يرتب على عاتق البائع التزاما بنقل ملكية المبيع للمشتري تبعا لنوع المبيع، حسب ما نصت عليه المادة 483 ق.م.ج، فإن كان المنقول معين بالذات تنتقل الملكية بمجرد تمام انعقاد العقد، دون حاجة إلى أي إجراء وتجدر الإشارة إلى أن يكون المبيع موجودا، و عليه إذا كان المبيع شيئا مستقبلا فإنّ ملكيته لا تنتقل إلا بعد أن يوجد، أمّا إذا تعلق الأصل المؤجر بعقار يتوجب أن تكون هناك شكلية بالتسجيل و الشهر وهذا ليس شرط لانعقاد البيع وإنّما هي شروط لانعقاد الملكية<sup>(4)</sup>.

1 - بن صغير مراد ، مرجع سابق، ص 249 ص250.

2- كولوغلي فضيلة ، الإعتقاد الإيجاري: آلية بديلة لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011-2012، ص 49 ص50 .

3- المادة 45 من الأمر رقم 09-96، مرجع سابق، ص 33 .

4- علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع و الإيجار، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2009، ص 85 ص89 .

ولقد نصت المادة 07 من الأمر 09-96 المتعلق بالإعتد الإيجاري على إمكانية اكتساب الأصول المؤجرة المنقولة، حيث نصت على ما يلي: (يعتبر عقد الإعتد الإيجاري للأصول المنقولة... كما يترك لهذا الشخص إمكانية اكتساب كليا أو جزئيا الأصول المؤجرة عن طريق دفع سعر متفق عليه و الذي يأخذ بعين الإعتبار على الأقل جزئيا، الأقساط التي تم دفعها بموجب الإيجار.)

وقد نصت المادة 08 من نفس الأمر على اكتساب الأصول الغير منقولة، حيث تنص على ما يلي: (يعتبر الإعتد الإيجاري للأصول غير المنقولة... مع إمكانية المستأجر من الحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجرة أو جزء منها في أجل أقصاه انقضاء مدة الإيجار...)، مع العلم إذا كان العقار مبني على أرض المستأجر فانتقال الملكية إلى ذمته لا يتحقق تنفيذا لالتزام يشغل ذمة شركة الإعتد الإيجاري إنما إعمالا بقاعدة الالتصاق العقاري، فانتقال الملكية إلتزام على المؤجر بينما للمستأجر له الخيار بالامتلاك أو التجديد أو الإلغاء<sup>(1)</sup>.

#### 4-التزام المؤجر بالضمان:

وفقا للقواعد العامة يتقرر على المؤجر الإلتزام بضمان الإنتفاع الهادئ للأصل المؤجر<sup>(2)</sup> ذلك بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالأصل المؤجر مدة معينة .وتسليمه له بل تلزمه أيضا بضمان إستمرار هذا الأصل لتأدية الغرض المحدد في العقد .فيضمن المؤجر كل العيوب الخفية التي تعيق الإستعمال الهادئ و المادة 7/38 من الأمر رقم 09-96 المتعلق بالإعتد الإيجاري تؤكد على أن إلتزام المؤجر بضمان جميع عيوب الأصل المؤجر أو نقائص و التي تحول دون الإنتفاع به، أما النقائص ص والعيوب التي يسمح بها العرف أو تقبلها المستأجر و علم بها وقت إبرام العقد فلا يعتد بها<sup>(3)</sup>. كما يتلزم المؤجر بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالأصل المؤجر ، ويستوي في

1- أيت ساحن كاهنة ، الإعتد الإيجاري للأصول المنقولة(دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2002-2003، ص98-99.

2- أيت ساحن كاهنة، نفس المرجع، ص97.

3- شامبي ليندة ، مرجع سابق، ص220.

ذلك أن يكون صادرا من المؤجر شخصا أو أباؤه أو الغير، لكن في الحالة الأخيرة "الغير" يقتصر ضمان المؤجر على التعرض المبني على سبب قانوني فقط دون التعرض المادي<sup>(1)</sup>.

وقد يتضمن عقد الإعتقاد الإيجاري إعفاء شركة الإعتقاد الإيجاري من الضمان، ويعدّ هذا الإعفاء بموجب النص عليه خروجاً عن القواعد العامة في عقد الإيجار التي تلزم المؤجر بهذا الالتزام، إلا أن هذا الخروج لا يعدّ مساساً بالنظام العام، ولا يبقى على عاتق شركة الإعتقاد الإيجاري أي التزام بالضمان على أن يتقرر للمستأجر حق الرجوع المباشر على البائع<sup>(2)</sup>.

وقد نصت المادة 40 من الأمر رقم 96-09 المتضمن الإعتقاد الإيجاري على جواز اتفاق الأطراف بينهما ليتكفل المستأجر بالالتزام أو بعدد من الالتزامات المتعلقة بالمؤجر، وأن يتنازل عن الضمانات الخاصة بسبب فعلي أو بوجود عائق أو عيوب أو عدم مطابقة الأصل المؤجر، أو أن تكون هذه الضمانات محدودة، وتبعاً لذلك يتنازل المستأجر عن المطالبة بفسخ عقد الإعتقاد الإيجاري أو تخفيض ثمن الإيجار، وقد نصت المادة 18 و3 من الأمر رقم 96-09 المتضمن الإعتقاد الإيجاري على جواز تنازل المستأجر عن ضمان الاستحقاق وعن ضمان العيوب الخفية. وعقود الإعتقاد الإيجاري تتضمن في الغالب شرطان يفضيان إلى إعفاء شركة الإعتقاد الإيجاري من المسؤولية أحدهما يعفيها صراحة من ضمان العيوب التي تعتري الأصل المؤجر والآخر يعفيها من كل مسؤولية ناشئة عن عجز المستفيد من استعمال الأصل على الوجه المقرر<sup>(3)</sup>.

والإعفاء من الإلتزام بالضمان يجب أن يرد في بنود عقد الإعتقاد الإيجاري، وهذا ما تضمنه المشرع الجزائري في القسم الثالث<sup>(4)</sup> من الأمر رقم 96-09 المتضمن الإعتقاد الإيجاري و بمفهوم المخالفة إذا لم يوجد أي نص أو بند في عقد الإعتقاد الإيجاري يعفي

<sup>1</sup>- المواد 484-486-487 ق.م.ج .

<sup>2</sup>- Daniel CREMIEUX ISRAEL ,Leasing et credit –bail mobilier, Dalloz,Paris, P152

<sup>3</sup>- فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، الطبعة الثانية، مصر، 1997، ص 106

<sup>4</sup>- المادتين 40-41 من الأمر رقم 96-09 المتضمن الإعتقاد الإيجاري.

المؤجر أو الشركة من الإلتزام بالضمان، فإننا سنرجع إلى القواعد العامة أي نصوص القانون المدني الجزائري.

و في ختام دراستنا للإلتزامات المؤجر، نلاحظ أنّ نطاقها جدّ محدود.

## ثانياً: إلتزامات المستأجر:

### 1- الإلتزام بدفع أقساط الأجرة:

يعتبر التزم المستأجر دفع الأجرة في عقد الإعتقاد الإيجاري إلتزاماً رئيسياً و من أهم الأركان الأساسية لقيامه، (وفقاً لنص المادة 498 ق م ج ) فإنه يجب على المستأجر أيقوم بدفع ثمن الإيجار في المواعيد المتفق عليها، وإذا لم يكن هناك إتفاق بينهما وجب الوفاء بالأجرة في المواعيد المعمول بها في الجهة<sup>(1)</sup> بمعنى أن المستأجر يلتزم بدفع أقساط الأجرة للمؤجر طبقاً للسلم المتفق عليه و لشروط الوفاء المتعارف عليها، كما يلتزم بتقديم ضمانات تؤمن بذلك المؤجر من خطر إفساره<sup>(2)</sup> و بناء عليه تنص المادة 32 من الأمر رقم 09-96 المتعلق بالإعتقاد الإيجاري علي: ( يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجر مقابل الإلتزام بالأصل المؤجر، وفي التواريخ المتفق عليها، المبالغ المحددة كإيجارات في عقد الإعتقاد الإيجاري.)، و تؤكد المادة 2/39 من نفس الأمر على أنه يدفع الإيجار حسب السعر و المكان و التواريخ المتفق عليها فالمشروع الجزائري بذلك قد منح مسألة تحديد عناصر الجرة للإتفاق أي حسب رغبة الأطراف، وفي حالة غياب الإتفاق نعود إلى القواعد العامة فيدفع بدل الإيجار في المواعيد المعمول بها في العرف و يكون مكان الدفع هو موطن المستأجر (حسب نص المادة 498 ق م ج).

لقد ترك المشروع الجزائري مسألة تحديد عناصر الأجرة للإتفاق، غير أنه في حالة غياب الإتفاق، فإنّ الأجر يجب أن يتضمن حسب المادة 14 من الأمر 09-96 ما يلي:

<sup>1</sup>- بن زيوش مبروك، الإحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الإعتقاد الإيجاري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007-2008، ص 66.

<sup>2</sup>- نسير رفيق، مرجع سليلق، ص 33.

- سعر شراء الأصل المؤجر مقسما إلى مستحقات متساوية المبلغ تضاف إليها القيمة المتبقية التي يجب دفعها عند مزاولة حق الخيار بالشراء .
  - أعباء استغلال المؤجر المتصلة بالأصل موضوع العقد.
  - هامش يطابق الأرباح أو الفوائد المكافئة للمخاطر المترتبة على القرض و الموارد الثابتة المتخصصة لاحتياجات عملية الإعتاد الإيجاري.
- أما شروط الوفاء بالأجرة تخضع للاتفاق، حيث يتفق طرفا العقد على دورية معينة لتسديد أقساط الأجرة، و قد تكون شهرية، أو فصلية، أو نصف سنوية، أو سنوية.
- وفي حالة ما إذا تأخر المستأجر عن الوفاء بالأجرة، فإنه سيكون ملزما بالتعويض عن هذا التأخير طبقا للأحكام العامة للتعويض عن التأخير في الوفاء، أما إذا امتنع المستأجر عن الوفاء، فإن ذلك يعطي للمؤجر حق فسخ العقد مع التعويض (1).

## 2-التزام المستأجر بالمحافظة على الأصل المؤجر:

إنّ التزام المستأجر بالمحافظة على الأصل المستأجر يتطلب منه، استعماله استعمالا حسنا و شخصيا.

أ- **الإستعمال الحسن:** يجب على المستأجر استعمال الأصل حسب الغرض المحدد له (المادة 4/39 من الأمر رقم 09-96 المتضمن الإعتاد الإيجاري ) ، ولا يختلف هذا الحكم عما ورد في القواعد ( المادة 491ق.م.ج)، كاحترامه التوجيه المقدمة من قبل المورد، فان كان منقولاً عليه تثبيته في الموقع المخصص له، فلا يحق له نقله إلى مكان آخر إلا بعد إخطار المؤجر له، و إذا كان عقارا يحظر عليه وضع مواد بالعقار قد تضربه مثل المواد المتفجرة، و يلتزم بعدم إحداث أي تغيير للأصل المؤجر.

ب- **الاستعمال الشخصي:** إذ يحظر عليه تأجيريه أو استبداله أو إعارته أو التصرف فيه دون موافقة صريحة من المؤجر، فعقد الإعتاد الإيجاري من عقود الأمانة التي تمنع على المستأجر بيعه أو رهنه، فإذا خالف ذلك، تعرض إلى عقوبة خيانة الأمانة (1).

<sup>1</sup>- نسير رفيق، مرجع سابق ، ص 33ص34.

## 3- الإلتزام بالصيانة.

في غالب الأحيان تدرج عقود الإعتقاد الإيجاري هذا النوع من الإلتزامات بحكم أنّ غاية شركة الإعتقاد الإيجاري هي الحفاظ على سلامة الأصل المؤجر، ومن ثمّ بقاء قيمته، و بناءا عليه تلزم المستأجر بالقيام بجميع أعمال الصيانة والترميمات اللازمة للحفاظ على صلاحيته لاستعماله في الوجه المخصص له وعلى نفقته الخاصة، إذا لم ينص القانون صراحة على أن تكون النفقات على عاتق المؤجر، وكذلك التكفل بالأتاوى الخاصة بالكهرباء والغاز و هذا ما نصت عليه الفقرة العاشرة من المادة 39 من الأمر 09-96<sup>(2)</sup>.

ويتضح من خلال هذه المادة المذكورة أعلاه أنّه يعدّ خروجاً عن القواعد العامة، فحسب نص المادة 1/479 ق.م.ج القيام بالترميمات التزم على المؤجر و يتعهد بصيانة العين المؤجرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، و يجب عليه أن يقوم بجميع الترميمات الضرورية دون التي تخص المستأجر.

ويرى جانب من الفقه في تبرير التزم المستأجر بالصيانة الضرورية أنّ ملكية الأصل مألها إليه عند نهاية عقد الإيجار، بعد أن يختار خيار الشراء، ومن ثمّ ليس ما يمنع من تحمل المستأجر تبعات الملكية منذ البدء في انتفاعه بالأصل المؤجر<sup>(3)</sup>.

ويدخل في إطار صيانة الأصل المؤجر إعادة تهيئة و استبدال قطع غياره أو إضافة كل ما يحتاجه الأصل، و كل إضافة المستأجر تكون ملكاً لشركة الإعتقاد الإيجاري، و ليس للمستأجر حق استردادها ما لم يتم الإتفاق على تعهد المستأجر بإعادة الأصل إلى حالته الطبيعية بعد فترة معينة مع تعويض عن أية أضرار تصيبها من جراء ذلك<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup>- سي يوسف زاهية ، إلتزامات المستأجر في عقد الإعتقاد الإيجاري، مداخلة أقيمت أثناء أعمال الملتقى الوطني حول عقود الأعمال، مرجع سابق، ص 323 ص 324.

<sup>2</sup>- الأمر رقم 09\_96، مرجع سابق، ص 32.

<sup>3</sup>- chantal bruneau, op cit, p175

<sup>4</sup>- نادر عبد العزيز شافي، عقد اللينغ، دراسة مقارنة، المؤسسة الحديثة للكتاب، الجزء الأول، لبنان، 2004 ، ص 268.

## الفرع الثاني: انقضاء عقد الإعتاد الإيجاري:

يزول العقد بصورة عامة لأسباب متعدّدة، بعضها يعتبر نهاية طبيعية له، والبعض الآخر يؤدي إلى زوال العقد قبل تمام تنفيذه.

## أولاً: انقضاء عقد الإعتاد الإيجاري بانقضاء مدّته:

عند الانقضاء العادي منح المشرع الجزائري للمستأجر حق الخيار بين ثلاثة أمور منصوص عليها في المادة 16 من الأمر 09-96، و المتمثلة في:

## 1- شراء الأصل المؤجر:

باعتبار حق تملك الأصل المؤجر من العناصر الهامة التي تميز عقد الإعتاد الإيجاري عن العقود الأخرى لاسيما الإيجار العادي الذي لا يمنح مثل هذه الحقوق للمستأجر<sup>(1)</sup> لكن عقد الإعتاد الإيجاري قد منح له حق شراء الأصول موضوع العقد عند انتهاء المدة المتفق عليها في ذلك العقد، وهو الخيار و الأكثر وقوعاً في عقود الإعتاد الإيجاري، ذلك أنّ غاية المستأجر من إبرام العقد، إنّما تتمثل في أن يصبح مالكا للأصول التي تعاقد بشأنها ودفع أقساط إيجار عالية الارتفاع، إذا ما قورنت بأقساط الإيجار العادي، ومن ثمّ فإنّ المستأجر إذا أعلن عن رغبته في شراء هذه الأصول قبل انتهاء مدّة الإيجار والذي يحترم فيه الميعاد حسب نص المادة 45 من الأمر رقم 09-96 المتضمن الإعتاد الإيجاري، فإنّ ملكيتها تنتقل إليه إذا قام بالوفاء بالثمن المتفق عليه في العقد، أو في اتفاق لاحق، والمستأجر لشراء الأصول محل العقد ملزم بدفع القيمة المتبقية كما تمّ تحديدها، الذي يكون في الغالب أقلّ سعر هذه الأصول في السوق<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - أيت ساحن كاهنة، مرجع سابق، ص 109.  
<sup>2</sup> - فايز نعيم رضوان، مرجع سابق، ص 235.

كما أنه ليس هناك ما يمنع المستأجر من إعمال حقه في الشراء قبل نهاية العقد إذا كان مستعد لتسديد جميع أقساط الأجرة المستحقة إلى غاية نهاية العقد وكذا ثمن الشراء المتفق عليه في العقد (1).

## 2- تجديد عقد الإعتد الإيجاري:

إن الخيار الثاني الذي يتاح للمستأجر- في عقد الإعتد الإيجاري- هو إعادة استئجار الأصل المؤجر، و يجب أن يبدي رغبته في ذلك قبل انتهاء مدة العقد، ولا يعتبر ذلك تمديدا للعقد الأول، و إنما يعدّ عقدا جديدا، و بشروط جديدة، حيث تكون المدة أقل من مدة العقد الأول و كذلك الأجرة (2)، لذ لا بدّ للمؤجر والمستأجر إعادة الإتفاق على العقد الجديد والأجرة الجديدة تقل عن الأولى ذلك راجع إلى:

-المستأجر خلال الفترة الأولى قد سدّد الجزء الأكبر من ثمن الأصل من خلال أقساط الإيجار التي دفعها.

- قد اختلف أساس حساب الأجرة عند تجديد العقد، فأساس تحديدها في العقد الأول كان تكلفة الأصل الإجمالي (ثمن الشراء، تكاليف البناء، النفقات، المصاريف، تحقيق هامش ربح مرضي،...) أما أساس العقد الجديد هو إسترداد القيمة المتبقية من ثمن الأصل، فمن العدل تخفيض القيمة الإيجارية و إعطاء المستأجر فرصة ثانية للإنتفاع بالأصل و بالتالي تخفيض شروط التجديد (3).

## 3-رد الأصل المؤجر:

تنص المادة 1/36 من الأمر رقم 09-96 على ما يلي: (يجب على المستأجر عند إنقضاء مدة الإيجار في حالة ما لم يقرر حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه،

<sup>1</sup>- إبراهيم حمزي، النظام القانوني لعقد الإعتد الإيجاري للأصول المنقولة، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2001، ص 179.

<sup>2</sup>- نسير رفيق، مرجع سابق، ص 39.

<sup>3</sup>- بن الشيخ هشام، مرجع سابق، ص 122.

أوفي حالة عدم تجديد الإيجار، أن يرد الأصل المؤجر على حالة استغلال و استعمال توافق حالة أصل مماثل و حسب عمره الإقتصادي).

إذا لم يمارس المستأجر حقه في شراء الأصول المؤجرة أو تجديد العقد يكون ملزماً ببرد ما أجر له من أصول إلى شركة الإعتداف الإيجاري باعتبارها هي المالكة لها، و إذا استمرت حيازة المستأجر عند انتهاء مدة العقد فإنها تعدّ في نظر القانون حيازة غير شرعية (1).

هكذا إذا فضل المستأجر إنهاء علاقته بالشركة المؤجرة عليه ببرد الأصل المؤجر إليها، و يخضع رد الأصل إلى القواعد العامة التي تحكم ردّ الشيء المؤجر حيث يجب رده في اليوم التالي لانتهاء مدة الإيجار، إلا إذا حدد العقد تاريخ آخر لذلك، و عادة لا تتعدى المهلة التي تعطى للمستأجر لرد الشيء المؤجر 8 أيام.

ويجب على المستأجر أن يرد الأصل وهو في حالة استهلاك عادي بالنظر إلى مدة الإستعمال و المعيار في ذلك مقارنة بأصل مماثل (2).

**ثانياً: انقضاء عقد الإعتداف الإيجاري قبل نهاية مدته:**

قد ينقضي عقد الإعتداف الإيجاري قبل انقضاء مدته لعدة أسباب منها:

### 1- موت المستأجر:

نظراً لقيام عقد الإعتداف الإيجاري على عنصر الثقة الممنوحة لشخصية المستأجر، فإنه يعد من العقود التي تقوم على الإعتبار الشخصي، معنى ذلك أن العلاقة التعلقية تنقضي بوفاة المستأجر أو إفلاسه أو الحجز عليه (3) خاصة عند إنعقاده روعي فيه الإعتبار الشخصي (4).

<sup>1</sup>- Daniel CREMIEUX ISRAEL ,op.cit,p55

<sup>2</sup>- إبراهيم حمزي، مرجع سابق، ص 182.

<sup>3</sup>- بن الشيخ هشام، مرجع سابق، ص 132.

<sup>4</sup>- بخيت عيسى، مرجع سابق، ص 131.

إلا أنه يجوز لورثة المستأجر فسخ العقد إذا أثبتوا أن أعباء العقد قد أصبحت بوفاة المستأجر الأصلي أثقل من تتحملها مواردهم أو تجاوز حاجياتهم<sup>(1)</sup> ولهم أجل 6 أشهر الأولى من يوم وفاة المستأجر وعليه إخطار المؤجر قبل ذلك بموجب محرر غير قضائي (حسب نص المادة 2/669 ق.م.ج).

## 2-فسخ عقد الإعتد الإيجاري:

باعتبار عقد الإعتد الإيجاري من العقود الملزمة للطرفين، فإذا أخلت شركة الإعتد الإيجاري بالتزاماتها، يمكن للمستأجر طلب فسخ العقد و العكس صحيح، حيث يجوز للمستأجر طلب الفسخ مع التعويض في حالة ما إذا كان العقد يسمح له بطلب تبديل الأصل المؤجر في حالة ملاحظة قدم طرازه خلال مدة العقد، و الشركة المؤجرة رفضت طلبه،(حسب نص المادة 119ق.م.ج).

كما يجوز للشركة المؤجرة طلب فسخ العقد في حالة تخلف المستأجر عن تنفيذ التزاماته المتعددة، و قد شددّ المشرع بخصوص تنفيذ أهم التزام و هو دفع الأجرة ، حيث اعتبر أنّ عدم دفع قسط واحد من الإيجار يشكل فسحا للعقد، غير أنه لا يمكنها استرجاع الأصل المؤجر إلا بعد إعدار المستأجر بضرورة إعادة الأصل، و هذا الإعدار تكون مدّته 15 يوما<sup>(2)</sup> حسب نص المادة 20 من الأمر رقم 96-09 المتعلق بالإعتد الإيجاري والذي يكون بموجب أمر على ذيل العريضة يصدره رئيس المحكمة الكائنة بمكان إقامة المؤجر<sup>(3)</sup>.

مما تقدم يتضح لنا مدى اتساع نطاق التزامات المستأجر الناشئة عن عقد الإعتد الإيجاري، و المسؤوليات التي يتحملها بالمقارنة مع شركة الإعتد الإيجاري التي يتم إعفاءها من كل الالتزامات التي يفرضها عليها المركز القانوني كمؤجر، و يتم تحويلها بموجب العقد إلى عاتق المستأجر كالالتزام بالتسليم و الصيانة و تحمل تبعات الهلاك

<sup>1</sup>- علي هادي العبيدي،مرجع سابق، ص 359 .

<sup>2</sup>- رفيق نسير ، مرجع سابق ،ص 40.

<sup>3</sup>- كاهنة أيت ساحد، مرجع سابق،ص113.

مستغلة في ذلك الطابع المكمل للقواعد القانونية التي تنظم أحكام عقد الإيجار الذي يكيف به عقد الإعتدال الإيجاري.

وقد أدى اتساع التزامات المستأجر بالمقارنة مع التزامات الشركة المؤجرة الى اتساع عقد الإعتدال الإيجاري بعدم التوازن في أداءات طرفيه، و يتأكد لنا ذلك من خلال ما درسنا من أحكام نهاية العقد بسبب الفسخ حيث تعتمد شركة الإعتدال الإيجاري إلى التنفيذ على الضمانات المقررة لها بموجب الشرط الجزائي.

## الفصل الثاني

### تقييم الإعتماء الإيجاري.

يقوم النشاط الاقتصادي أساساً على استخدام وتدوير الأموال سواء على مستوى إنشاء المشاريع أو توسيع المشاريع الموجودة بما يسمح بتحقيق النمو الاقتصادي. الذي يعتمد على حجم الاستثمارات في كل المجالات التي تؤثر على الاقتصاد الوطني. لذا يسعى دائماً إلى ضمان هذه الاستثمارات و دعمها، ذلك عن طريق وسائل تمويل بالأصول و رؤوس أموال من أجل دعمها، تشمل طريقة الاعتماد الإيجاري هذه الطرق المعتمدة لتمويل هذه المشاريع، حيث شهدت توسعاً ملحوظاً في استعمالها من قبل المستثمرين و بات من أهم المبادئ التمويلية المتاحة أمام المشاريع الاقتصادية التي تحتاج إلى تمويل دائم و مستمرّ لضمان إسمراريتها وقوتها وتحملها لتحديات السوق و المنافسة الخارجية وتجذب موجات الاضطراب التي تحصل لها في ضلّ هذه العوامل.

عقد الاعتماد الإيجاري يتمتع بالكثير من المزايا لكل الأطراف القائمة به، إلا أنه لا يخلو من مخاطر و عيوب (المبحث الأول)، كما أن دراسة الأهمية الاقتصادية لعملية الاعتماد الإيجاري تتطلب الكشف عن قوة اللجوء إليه في الواقع العملي بإبراز أنواع المؤسسات التي تعتمد هذه التقنية، ثم أهميته بالنسبة للاقتصاد الوطني (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: مزايا و عيوب عقد الاعتماد الإيجاري.

إنّ النجاح الذي حقّقه عملية الاعتماد الإيجاري في المجال الاقتصادي و الاستثمار هو نتيجة لجوء العديد من المتعاملين الاقتصاديين إلى تقنية التمويل بالاعتماد الإيجاري . حيث يعود ذلك إلى المزايا و الفوائد التي توفرها هذه التقنية للتمويل لكلّ الأطراف المشاركة فيها وهي المؤسسة المؤجرة و المؤسسة المستأجرة (المطلب الأول)، دون تجاهل أن لهذه التقنية عيوب تشوبها في المجال التطبيقي لها و التي تعود على المؤجر والمستأجر (المطلب الأول).

### المطلب الأول: مزايا عقد الاعتماد الإيجاري.

تقوم مزايا عقد الاعتماد الإيجاري أساساً على الإيجابيات التي تقوم عليها هذه العملية، وما يعود منها من مصالح لأطراف العقد و التسهيلات التي توفرها لهم كمستثمرين

في المجال الاقتصادي و أشخاص عاديين من تسهيلات قانونية وإدارية و دون نسيان الاقتصاد الوطني الذي ينتعش دوما بهذه المبادرات و التسهيلات و يعيش استقرار و ارتفاع الذي ينعكس بطبيعة الحال على المجالات الأخرى التي تمس ركيزة الدولة و استمراريتها و قوتها الاقتصادية.

لذا نتعرض في هذا المطلب إلى كل من المزايا التي تعود على المستأجر (الفرع الأول)، و المؤجر (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: مزايا عقد الإعتماد الإيجاري بالنسبة للمستأجر.

تتمثل المؤسسة المستأجرة في المشروعات الاقتصادية التي تمس عدة قطاعات منها الصناعية، التجارية، الزراعة و الحرف... إلخ، والتي تسعى لاقتناء آلات و معدات أو عقارات عن طريق الإعتماد الإيجاري بغرض الاستثمار، فتلجأ إلى استخدام هذه التقنية من التمويل الذي يمنح لها مزايا عديدة تتمثل في:

#### أولاً: الحصول على تمويل كامل.

يعدّ من بين أهم الميزات التي تميز الإعتماد الإيجاري، فهو الهدف من اللجوء إليه أو السبب الأساسي للجوء إليها لتمويل المشروع المراد القيام به في عدة قطاعات منها الصناعية و التجارية و الزراعية و المهن الحرة من أجل اقتناء الآلات و المعدات أو العقارات لتسهيل أو لتحقيق عملية الاستثمار في نشاط إنتاجي وخدماتي للإسهام فيها، فاللجوء إلي إبرام عقد الإعتماد الإيجاري من أجل تجنب أو التقليل من مشاكل التمويل الاستثماري و تلبية الاحتياجات المالية لقيمة الأصل الرأسمالي أي بقيمة 100%<sup>(1)</sup> معناه تضمن تمويل كامل للمشروع و عدم مساهمة المستأجر بأمواله الخاصة<sup>(2)</sup> وبذلك يستطيع الإحتفاظ بها من أجل تشغيلها لأغراض أخرى في المشروع و يضمن له كذلك استخدام

<sup>1</sup> -www.startimes.com/?t18040912,consulter le28/08/2013à14h55.

<sup>2</sup> - بالمقدم مصطفى، مرجع سابق ص10.

طرق أخرى للتمويل أي التقليدية كالقرض البنكي (1)، لذا تنهافت عليه المؤسسة ذات المشاريع الجديدة للاستفادة من ميزة التمويل الكامل التي تساعد كل المشاريع.

### ثانياً: السهولة والسرعة في الحصول على التمويل.

عقد الاعتماد الإيجاري يحقق السهولة والسرعة في تنفيذ المشروعات لما توفره هذه التقنية من إمكانيات للشركات (2) للحصول على التمويل للمشروع المراد تحقيقه بحيث توفر له عتاد إنتاجي أو عقارات ذات استخدام مهني، وهذه العملية لا تستغرق مدة 15 يوماً لردّ على الطلب المقدم والخاص بطلب الاعتماد الإيجاري (3).

بالإضافة فإن هذه التقنية تتسم بالبساطة والليونة التي تتلاءم مع تلبية حاجيات المتعاملين الإقتصاديين، في نفس الوقت يتم بطريقة تساعد على تحسين صورة ميزانية المشروع المستأجر، فلا تظهر أقساط الأجرة على أنها ديون بل إنّما تظهر على أنها تكاليف إنتاج، ويستطيع المستأجر التفاوض مع المؤجر بشأن مبلغ الأجرة على أن يكون على أساس المردودية وله أيضاً طلب تغيير المعدات بأخرى ذات تقنية و تكنولوجيا متطورة لتحسين المردودية (4).

### ثالثاً: تحقيق مزايا ضريبية.

إعتماد المستأجر لتقنية الاعتماد الإيجاري تمنح له ميزة ضريبية وذلك بموجب قرار الاستئجار التي تفوق ما يستحقه لو أنه قام بشراء الأصل بدلاً من استئجاره كون فترة الإيجار هي أساس حساب قيمة قسط الامتلاك (5)، إذ أنّ القيمة الحالية للوافرات الضريبية عن قسط الإيجار قد تفوق القيمة الحالية للوافرات الضريبية عن قسط الإهلاك و الذي ينعكس على المستأجر في نهاية العقد بتحقيق قسط الإيجار.

1- فيلالي علي ، مرجع سابق، ص 6.

2- دردار نادية ، مرجع سابق ص275.

3- كولوغلي فضيلة ،مرجع سابق ، ص88.

4- دردار نادية ، نفس المرجع ص275.

5- كتوش عاشور ، مرجع سابق، ص17.

فهذه الميزة تضمن للشركة المستأجرة فرص كبيرة من أجل تحقيق أرباح كبيرة وتقوية المركز المالي لها، مما يؤدي إلي زيادة قدرتها على الصمود أكثر لتحديات السوق للمضيّ قدما بالمشروع.

#### رابعاً: الاستثمار يمول نفسه بطريقة ديناميكية.

إنّ أقساط الإيجار التي يدفعها المستأجر للمؤجر تأتي من خلال استغلال الموارد المحصلة من عائدات و أرباح الاستثمار التي تكون نتيجة لنوعية وقيمة المنتج في السوق، فالاستثمار يمولّ من خلال الموارد ذاتها التي يحصل عليها المستأجر من عقد الإيجار وبذلك فإنّ المشروع يمولّ نفسه بنفسه.

نظراً لطبيعة السوق و تأثيراته الكبيرة على المشاريع ككل فا لإعتدال الإيجاري هو كذلك يخضع للسوق و يتأثر بالواقع الإقتصادي، يقوم من خلال الأصل توليد الإيرادات اللازمة لتسديد قيمته عبر القيمة المضافة التي يحققها خلال مدّة الحياة الاقتصادية للأصل لاستعماله حسب ما إتفق عليه في العقد<sup>(1)</sup>.

#### خامساً: التخلص من قيود الإقتراض.

علي عكس الإقتراض بغرض شراء أصل ما، فإنّ استئجار الأصل لا يعطي الحقّ للمؤجر أن يضع قيود بشأن الحصول على قروض مستقبلية<sup>(2)</sup>، للمستأجر الإقتراض باعتبار الإعتدال الإيجاري خارج ميزانيته ولا يغيّر جدول الحسابات التي تعتمد عليها البنوك لتقديم قروض كلاسيكية.

<sup>1</sup>- فايز نعيم رضوان، مرجع سابق، ص124.

<sup>2</sup>- منير إبراهيم هندي، الفكر الحديث في مجال مصادر التمويل، منشأة المعارف، د ب ن، 1998، ص563.

**سادسا: تأمين ضد مخاطر التكنولوجيا.**

الإعتماد الإيجاري منظم بصفة تسمح باستبدال سريع أو تجديد الأصل المؤجر على أساس قدمه اقتصاديا أو عدم فعاليته للتكنولوجيا الجديدة، بعبارة أخرى التمويل يتناسب مع دورة حياة المنتج خاصة معدات التكنولوجيا الحديثة (كأجهزة الكمبيوتر)<sup>(1)</sup>.

**الفرع الثاني: مزايا عقد الإعتماد الإيجاري بالنسبة للمؤجر.**

تستفيد المؤسسة المؤجرة أو شركة الإعتماد الإيجاري من عدة فوائد و امتيازات نتيجة تمويلها شراء عتاد و معدّات أو بناء عقارات مهنية ب استخدام تقنية الإعتماد الإيجاري ويمكن ذكر أهم المميّزات التي تستفيد منها شركات الأجير التمويلي.

**أولا: تأمين ضدّ عجز المستأجر على السداد.**

تحظى المؤسسة المؤجرة بفائدة أساسية و هي حق الملكية التي تعتبر ضمان قوي وتأمين حقيقي للاستثمار<sup>(2)</sup>، مقابل تقديمها للائتمان و الذي يمثل أقوى الحقوق العينية طوال مدّة الإيجار والتي تعدّ أفضل ضمان من الرهن العقاري و تستطيع استرجاعها في أي وقت يحصل فيه طارئ يهدّد الائتمان المقدم<sup>(3)</sup> وبذلك تظهر وضعية المؤجر أكثر اطمئنانا من وضعية البنك الذي يقوم بإقراض مبالغ مالية لمؤسسة تقوم باستخدامها تمويل شراء أصول إنتاجية معيّنة. فبدلا من أن تظهر شركة التأجير كدائنة للمؤسسة المستأجرة فالمؤجر يفعل حقه في الملكية لغرض استعادة الأصل في حال عجز عن السداد من الطرف الآخر و لها كذلك خيار أي مالك الأصول المؤجرة بيع أو تأجير الممتلكات<sup>(4)</sup>.

<sup>1</sup> -Eric GARRIDO ,le cadre économique et réglementaire du crédit-bail,Tome1 Revue Banque Edition,2002,p38.

<sup>2</sup> - كولوغلي فضيلة، مرجع سابق ص85.

<sup>3</sup> - فيلاي بومدين ، مرجع سابق ،ص 10.

<sup>4</sup> - Chantal Bruneau,OP cit.p32.

**ثانياً: عدم تحمّل تبعات الهلاك الناتج عن الأصل المؤجر.**

لا تتحمل شركة الاعتماد الإيجاري تبعة هلاك الأصل المؤجر ولا تقوم عليه المسؤولية المدنية الناشئة عن الأضرار الناتجة عن الأصول المؤجرة التي هي في حيازة المستأجر (1).

يحرص المؤجر على أن تكون صيانة و تأمين الاستثمار على عاتق المستأجر و ذلك خوفاً من تعرّضه إلى مخاطر السوق كعدم إختياره لشراء الأصل المؤجر في نهاية مدّة الإيجار، لذا يستفيد المؤجر من فرصة صيانة و تأمين الأجهزة المؤجرة لأنه بمثابة ضمان استرجاع الاستثمار في حالة جيّدة وللمستأجر أن يتحمّل انخفاض قيمة الأصل المؤجر بعد الاستعمال و الاستغلال بموجب عقد الاعتماد الإيجاري وكذا المخاطر التكنولوجية (2).

**ثالثاً: تحقيق مردودية عالية.**

تحقق شركة الاعتماد الإيجاري ارتفاع في نسبة المردودية نتيجة للأقساط الإيجارية المدفوعة لها من طرف المؤجر والتي تتعلق بالاستغلال و المردودية للأصول المؤجرة حيث أن تحديد قيمة الأقساط يكون على ضوء التكاليف التي تحمّلها المؤجر لإتمام الصفقة و الفوائد المستحقة عن هذه المبالغ يضاف إليها ربح المؤجر الذي يكون مرتفعاً مقارنة بعمليات الائتمان الأخرى لأن المؤجر في التشريع لا يخضع عند الاتفاق على الإيجار للقواعد الخاصة بالفوائد والعملات التي تخضع لها البنوك التجارية عند منح الائتمان، لذلك يجوز الاتفاق على أن تكون الفوائد أو العمولات تزيد على الحدّ الأقصى المقرر من ابنك المركزي (3).

**رابعاً: تحقيق مزايا ضريبية.**

إضافة إلى ما ذكر سابقاً فإن المؤجر يستفيد من فوائد ضريبية واضحة من اعتماد هذه التورنية فيحصل على نسبة من قيمة الأصول المستثمرة حيث تتفاوت بذلك قيمة الضريبة

<sup>1</sup>- بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق ص32.

<sup>2</sup>- كولوغلي فضيلة ، مرجع نفسه، ص85.

<sup>3</sup>- Chantal bruneau,op cit,p32.

حسب نوع الأصل و عمره الإنتاجي (1) فلو كان التسجيل المحاسبي للإعتماد الإجاري يخضع للإعتبار القانوني، فكون المؤسسة المؤجرة مالكا للأصل يمنحها حق حساب الإهتلاكات الجبائية للأصل الممول، إضافة إلى أن في معظم الحالات يسمح للمؤسسة المؤجرة كذلك بإستخدام طريقة الإهتلاك المتناقض التي تساعد على الإنقاص من القاعدة الخاضعة للضريبة في السنوات الأولى، وكل هذه الأمور تساهم في تحقيق وفورات ضريبية للمؤسسة التي تمارس نشاط الإعتماد الإجاري(2).

بالإضافة إلى أن الحكومة الجزائرية اتخذت إجراءات جبائية في إطار تحفيز الشركات من أجل دعم و إعتماد هذه التقنية ومنها:

- الإعفاء على الرسم على القيمة المضافة.
  - الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات إن كانت شركات التأجير تأخذ شكل شركات أموال.
  - الإعفاء من الضريبة على أرباح لإجمالي الدخل إن كانت شركات التأجير تأخذ شكل شركة فردية.
  - الإعفاء من الدفع الجبائي.
  - الإعفاء لمدة 10 سنوات من الرسم العقاري.
- أما إذا كان نشاط التأجير داخل المناطق المبرمج ترقيتها، فإن المزايا الجبائية تكون أكبر منها:

- إعفاء لمدة 5 سنوات من الضريبة على أرباح الشركات.
- إعفاء لمدة 5 سنوات من الضريبة على الدخل الإجمالي.
- إعفاء لمدة 5 سنوات من الضريبة على القيمة المضافة.
- إعفاء لمدة 5 سنوات من الضريبة من الدفع الجبائي.

<sup>1</sup>- كولوغلي فضيلة ، مرجع سابق ص85.

<sup>2</sup> - Andrè SIGNONNEY ,op cit.p 131.

- إعفاء لمدة 5 سنوات من الضريبة على الرّسم العقاري.

الإعفاءات الجبائية لشركات التأجير التمويلي في الجزائر فهي تستفيد من خاصية مند استيراد تجهيزات من النظام الجمركي للقبول المؤقت و الذي يعني الإعفاء من كل الحقوق و الرسوم الجمركية ،وكذا الإعفاءات من إجراءات التجارة الخارجية و إجراءات الصرف ويعني هذا عدم خضوع هذه الشركات لإذن م سريق أو تخصيص من السلطات الإدارية الجمركية المتخصصة في ذلك<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: عيوب عقد الإعتماد الإجاري.

بالرغم من المزايا العديدة التي يتسم بها الإعتماد الإجاري كتقنية تمويلية سواء بالنسبة للمؤسسة المستأجرة أو المؤسسة المؤجرة، إلا أنّ ذلك لا ينفي على أنّها تتضمن عيوب لا يمكن تجاهلها أو غض البصر عنها، و ذلك من أجل معالجتها و تجنب تفاقمها أو ايجاد حلول لها أو بدائل إن أمكن ،فقد تظهر أخطار قد تؤثر على أحد الأطراف أو كلاهما معا، فتؤدي بالمؤسسة المستأجرة إلى تجنب اللجوء إلى هذه التقنية ، و كذلك بالمؤسسة المؤجرة أن تطلب ضمانات لتقوية موقعها و الحرص أكثر عند اللجوء إلى إعتماد هذه التقنية.

فالأسباب التي تؤدي إلى ذلك إلى ذلك تعدّ من سلبيات هذه التقنية و التي سنوضح أهم هذه العيوب بالنسبة للمستأجر(الفرع الأول)، و بالنسبة للمؤجر (المطلب الثاني).

<sup>1</sup>- خوني رابح و حساني رقية ، واقع وآفاق التمويل التأجيري في الجزائر و أهميته كبديل تمويلي لقطاع المؤسسات الصغيرة و المتوسطة ، مداخلة أقيمت أثناء الملتقى الدولي حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الدول العربية،جامعة بسكرة، يومي 17 و 18 أبريل 2006 ،ص5.

**الفرع الأول: عيوب عقد الإعتدال الإيجاري بالنسبة للمستأجر.**

يلجأ المستأجر إلى هذه التقنية لتمويل استثماره فهو يضع نفسه في مواجهة أعباء و تكاليف مالية هائلة غير قابلة للإلغاء على المدى الطويل لذا فهو يواجه سلبيات عديدة من أبرزها:

**أولاً: التكلفة المرتفعة.**

ارتفاع تكلفة الأقساط الإيجارية التي يدفعه المستأجر مقابل الأصول أو الأموال التي استأجرها تشكل عائق كبيراً و عاملاً أكثر سلبية له، حيث تعتبر تكلفة القرض في معظم الحالات أعلى من تكلفة قرض بنكي عادي، إذا ما إعتبرنا ما يجب على المؤسسة المستأجرة دفعه للمؤسسة المستأجرة<sup>(1)</sup> حيث أن هذه الأخيرة تهدف إلى تحصيل إهتلاكات الأصل المؤجر وتكلفة الأموال المستثمرة فيه إضافة إلى تعويض عن الخدمة المقدمة و هامش ربح محدد، الأقساط الإيجارية التي تدفعها تتضمن ما يلي:

- تكلفة رأسمال المستثمر.
- مكافئة الخدمة المتمثلة في سرعة التمويل الكامل.
- إهتلاك الإستثمار.
- هامش ربح محدد.

و المستأجر ملزم بدفعها حتى نهاية مدة العقد بحجة أن المؤجر غير مسؤول عن الخفية للإستثمار<sup>(2)</sup>.

**ثانياً: تحمل نتائج عدم دفع المستحقات.**

عندما تتوقف وتعجز المؤسسة المستأجرة عن سداد أقساط الإيجار على شكل دفعات حسب الإتفاق بشكل دوري و منتظم مع إحترام النسبة تجد نفسها مجبرة على مواجهة تبعات ذلك فيصبح للمؤجر أن تستعمل ضماناتها و حقوقها على الأصل المؤجر فتقوم شركة

<sup>1</sup>-Nadia HAMDI PACHA ,op cit,p20.

<sup>2</sup>- كولوغلي فضيلة ،مرجع سابق ص96.

الإعتقاد الإيجاري بإلغاء عقد الإعتقاد الإيجاري المبرم بينهما بحكم أنها مالكة الأصول المؤجرة و التي تمول المشروع ،وتصبح كذلك المؤسسة المستأجرة مجبرة على التعويض للمؤسسة المؤجرة والذي يمثل الشرط الجزائي في العقد المبرم بينهما <sup>(1)</sup>، فشرية الإيجار تحرك حقها في ملكية الأصول وذلك لضمان و الحفاظ على مصالحها و استرجاع مستحقاتها.

### ثالثا: فسخ العقد لعدم ملائمة الأصل المؤجر.

إذا أراد المستأجر فسخ العقد قبل نهايته بسبب عدم توافق التجهيزات المؤجرة مع عملياته الإنتاجية أي غير ملائمة اقتصاديا لنوع الاستثمار، فإنه مجبر في كثير من الأحيان على مواصلة دفع أقساط إيجار الأصول إلى غاية نهاية العقد حتى و لو لم يستعمل التجهيزات <sup>(2)</sup>، ذلك يتسبب بخسائر فادحة للمستأجر و للمشروع الذي لم يكتمل وكذا تكبده لخسائر مالية، وهذا الأمر يجعل من الواجب على المؤسسة المستأجرة الرغبة في تمويل مشروعها عن طريق تقنية الإعتقاد الإيجاري التفكير مليا و أن تأخذ بعين الإعتبار لسلبياتها التي تعد من أثقلها على كاهل المستأجر.

### الفرع الثاني: عيوب عقد الإعتقاد الإيجاري بالنسبة للمؤجر.

تتعرض المؤسسة المستثمرة في مجال الاستثمار المالي إلى مخاطر رغم امتلاكها للأصول المؤجرة قانونا و الذي يضمن لها استرجاعها في حال حدوث مشكل يمنح لها حق تحريك هذا الحق، إلا أنها هي الأخرى معرضة لمخاطر و صعوبات التي تعد عيوب بالنسبة للمؤجر و يمكن إجمالها في:

#### أولا: إفلاس المستأجر.

في حالة إفلاس المستأجر أثناء فترة الإيجار، من حق المؤجر استرجاع استثماره وبيعه في السوق <sup>(3)</sup> الأصول المستعملة و الذي قد يضع المؤجر في خطر قيمة رأسمال

<sup>1</sup> - Chantal BRUNEAU, op cit, p 205.

<sup>2</sup> - كتوش عاشور ، مرجع سابق، ص 18.

<sup>3</sup> - بالمقدم مصطفى ، مرجع سابق ص 12.

المتبقي، حيث أنّ مبلغ رأسمال المتبقي الواجب دفعه من رأسمال المستثمر وغير مهتلك من طرف أقساط الإيجار يكون حتماً أقل من القيمة السوقية للاستثمار فيواجه المؤجر خطر مقابل رأسمال المتبقي<sup>(1)</sup> أي أنّ القيمة المتبقية الواجبة الدّفع من رأسمال المستثمر و التي لم تهتلك بعد من خلال الأقساط الإيجارية، أقل من القيمة السوقية للأصل<sup>(2)</sup>.

### ثانياً: خطر القيمة المتبقية.

عند نهاية مدة العقد ويقوم المستأجر بإرجاع الأصل المؤجر لصاحبه أي أنه لم يتم بلختيار شراء الأصل المؤجر، فيجب أن تكون القيمة المالية المتبقية<sup>(3)</sup> التي تمّ اعتمادها لحساب مبالغ أقساط الإيجار تساوى القيمة السوقية للأصل وأن لا تكون أقل من القيمة منها لأن ذلك يلحق خسارة معتبرة للمؤجر في نهاية مدّة الإيجار<sup>(4)</sup> وحقيقة هذه المخاطر تتعلق بطبيعة الاستثمار و خصائص المورد وحتى هيكل السوق.

### ثالثاً: مخاطر الاعتماد الإيجاري الدولي.

إنّ دخول المؤسسة المالية المؤجرة في عملية قرض إيجار دولي تستلزم الاستعمال العقلاني للتقسيم الجغرافي، فعندما يتم تركيب التجهيز في مكان بعيد (الخارج) فمن البديهي أن نتوقع زيادة في التكلفة من أجل وضعه تحت تصرف المستأجر، كما أن المؤجر يواجه مشكلة إعادة التسويق و لاسيما أن فرصة إعادة البيع لا تكون فورية فعليه أن يأخذ بعين الاعتبار مصاريف .

<sup>1</sup> - كولوغلي فضيلة، مرجع سابق ص94.

<sup>2</sup> - Eric GARRIDO ,op cit, p 61.

<sup>3</sup> - بالمقدم مصطفى، نفس المرجع ص12.

<sup>4</sup> -Eric GARRIDO ,op cit, p 61.

**المبحث الثاني: الأهمية الاقتصادية لعقد الإعتماد الإيجاري.**

إنّ التحوّل الذي عرفته السياسة الإقتصادية بالجزائر في العشرية الأخيرة من القرن العشرين، أفرزت تغييرات هامة خاصة في هياكل الإقتصاد الوطني و الذي أحدث تطورا ملحوظا في مجال الإستثمار، خاصة باعتماد طريقة تمويل حديثة و هي التأجير التمويلي (الإعتماد الإيجاري) (1).

لقد كانت بداية قيام سوق الإعتماد الإيجاري في الجزائر محتشمة و متواضعة بسبب الفراغ القانوني الذي ساد في بداية التسعينات، لكن هذا السوق بدأ يعرف ازدهارا في الوقت الحالي.

و عليه سوف ندرس في هذا المبحث مكونات سوق الإعتماد الإيجاري ، من حيث المؤسسات المالية المختصة بالإعتماد الإيجاري(المطلب الأوّل)، و أهميته أو فوائده بالنسبة للإقتصاد الوطني (المطلب الثاني).

**المطلب الأوّل :المؤسسات المختصة بالإعتماد الإيجاري:**

تناول المشرع الجزائري الإ عتماد الإيجاري من جوانب عديدة حتى يسهل اعتماده واستعماله، ذلك من خلال الأمر رقم 09-96 المتعلق بالإعتماد الإيجاري .كما أنّ البنك الجزائري حدّد كميّات تأسيس الشركات المختصة بهذا النوع من القروض بموجب النظام الذي يحدّد كميّات تأسيس شركات الإعتماد الإيجاري(2)، فنص أنّه :

- يجب على شركات الإعتماد الإيجاري الحصول على ترخيص مسبق من طرف بنك الجزائر (المادة 9 من النظام 06-96).

<sup>1</sup>- زيدان محمد ، "الهياكل و الاليات الداعمة لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة"، مجلة اقتصاديات شمال افريقيا ، العدد السابع، د.س.ن، ص 121.

<sup>2</sup>- النظام رقم 06\_96 ،يحدّد كميّات تأسيس شركة الإعتماد الإيجاريّ وشروط إعتمادها، المؤرخ في 03 جويلية 1996، ج.ر.ج، عدد 66 ،لمؤرخة في 03 /11/1996، ص16.

- و المادة 6 من نفس النظام حدّدت رأس المال الإجتماعي الأدنى لها، حيث نصت: (يحدّد رأس المال الإجتماعي الأدنى الذي يستلزم على شركة الاعتماد الإيجاري اكتتابه بمبلغ 100 مليون دينار جزائري دون أن يقلّ المبلغ المكتتب عن 50٪ من الأموال الخاصة).

سنتناول في هذا المطلب بعض الشركات المختصة بالاعتماد الإيجاري كالجرائية-السعودية للإيجار المالي(الفرع الأول)والشركة المالية للاستثمار،المساهمة والتوظيف(الفرع الثاني)و الشركة الجزائرية للإيجار المالي للمنقولات(الفرع الثالث)الشركة العربية للإيجار المالي(الفرع الرابع)وأخيرا نتناول المغربية للإيجار المالي- الجزائر(الفرع الخامس).

### الفرع الأول: الجزائرية - السعودية للإيجار المالي (ASL) (1).

أنشأت هذه الشركة بمساهمة بنك الجزائر الخارجي B.E.A في إطار تطوير أنشطته الجديدة، حيث وضع حيز التشغيل لصيغة جديدة و هي قرض إيجاري دولي، و هذا بمشاركة مجموعة البركة (2). أنشئت في 21 نوفمبر 1990، يقع مقرها الإجتماعي في لوكسمبورغ يبلغ رأسمالها الإجتماعي 20 مليون دولار، تهدف ASL إلى تمويل واردات العتاد و الأصول المستعملة من طرف متعاملين اقتصاديين مقيمين في الجزائر بالعملة الصعبة (3) من التجهيزات الموجهة للاستعمال المهني، و يمكن أن تحتوي هذه التجهيزات على:

- وسائل النقل: باخرات، طائرات، سيارات للنقل البري أو الحديدي.

- تجهيزات المرافقة: حاويات، رافعات، جرارات...

- وسائل صناعية.

- وسائل الإعلام الآلي: التجهيزات الكبرى الضرورية لتسيير الشركات.

<sup>1</sup>- ALS : Algerian Saoudit Leasing .

<sup>2</sup>- زيدان محمد ، مرجع سابق، ص 132

<sup>3</sup>- <http://opencorporates.com/companies/lu/B35413> , consulter le 15/09/2013 à 18H30.

- وسائل طبية

لطلب الحصول على قرض ASL يجب تكوين ملف موجه إلى إدارتها بخصوص جدوى المشروع و أهميته و من ثمّ تحديد إمكانية و شروط التمويل.

و على سبيل الإشارة، فإنّه يجب التعرف على المعلومات التالية:

- **المبلغ:** يجب أن يقع غلاف التمويل لكل عملية بين واحد و عشرة ملايين دولار أمريكي.

-**المدة:** و هي على فترة متغيرة بدلالة طبيعة التجهيزات من ثلاث إلى سبع سنوات انطلاقاً من وضع عقد الإيجار حيز التنفيذ مع خيار الشراء على مدى فترة التأجير.

**المستأجر:** و هو المتعامل المستورد الذي يحصل على الملكية القانونية بمجرد دفع القيمة المتبقية.

**العملة:** الدولار الأمريكي.

**تواريخ الإستحقاق:** أقساط فصلية<sup>(1)</sup>.

وللحصول على هذا القرض من هذه الشركة يجب تقديم طلب يحتوي على معلومات خاصة بالمستورد، بالموارد، و بالعين المؤجرة، معلومات خاصة بالتصريحات الإدارية و المعلومات الخاصة بالضمانات، و تتمثل في ضمانات عينية أو شخصية أو عقود ملكية<sup>(2)</sup>.

**الفرع الثاني: الشركة المالية للاستثمار، المساهمة و التوظيف (SOFINANCE).**

هي مؤسسة مالية عمومية تمّ اعتمادها من طرف بنك الجزائر في 9 جانفي 2001، برأس مال اجتماعي قدره 5 ملايين دينار جزائري، و قد تمّ تأسيسها بمبادرة من المجلس الوطني للمساهمات الدولة (CNPE) لهدف أساسي هو المساهمة في عصرنة الجهاز الإنتاجي الوطني و تنمية أدوات مالية جديدة ، و قد تمّ توسيع دائرة تدخل الشركة خلال الوثيقة التي اعتمدها مجلس مساهمات الدولة في 20 أكتوبر 2003 .

<sup>1</sup>- زيدان محمد ،مرجع سابق،ص132-133.

<sup>2</sup>- ولد رابح صافية ، مرجع سابق،ص 507

و مهام الشركة تتمثل في:

- تقديم المساعدات و المشورة للمؤسسات العمومية الإقتصادية في عمليات الخوصصة والتنازل من مرحلة التقييم إلى التنازل الفعلي.

- تقديم المساعدة بهدف ترقية الجهاز الإنتاجي العمومي.

- تنمية و بعث مركز الهندسة المالية لمصلحة مجلس مساهمات الدولة،تستفيد منها المؤسسات الإقتصادية العمومية.

و يمثل الإ عتماد الإيجاري الجزء الأكبر من التمويلات المقدمة من طرف شركة SOFINANCE، بنسبة 65 ٪ سنة 2008، خاصة في المجالات التالية:

- البناء و الأشغال العمومية و أشغال الرّي.

- نقل المسافرين و البضائع.

- الأعمال و الأشغال البحرية.

- المناجم و المحاجر.

ترتيبات التمويل لدى هذه الشركة:

فترة الإيجار: تكون بين ثلاثة و خمس سنوات.

طريقة الدّفع: شهرية أو ربع سنوية<sup>(1)</sup>.

الفرع الثالث: الشركة الجزائرية للإيجار المالي للمنقولات (SALEM)<sup>(2)</sup>.

تعتبر الشركة الجزائرية للإيجار المالي للمنقولات فرعا من الصندوق الوطني

للتعاون الفلاحي (CNMA)، اعتمدت من طرف بنك الجزائر بموجب القرار رقم 03-97 المؤرخ في 28 ماي 1997 وهي خاضعة للأمر رقم 09-96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري،

<sup>1</sup>- [www.sofinance.dz/mitiers-cd-tout-savoir.htm](http://www.sofinance.dz/mitiers-cd-tout-savoir.htm), consulter le 06 / 09 /2013 à 17h53.

<sup>2</sup>- SALEM : Société Algerienne de Leasing Mobilier.

وهي شركة ذات أسهم تخضع لأحكام القوانين و التنظيمات المعمول بها في الجزائر، يبلغ رأسمالها الإجمالي 200 مليون دينار جزائري (1)، مقسمة إلى 2000 سهم اسمي بقيمة 100,000 دينار جزائري للسهم، كان في البداية مقسم بين 90% و الشركة القابضة الميكانيكية 10%، لكن بعد التعديل الذي جاء في الإجماع العام سنة 1999 انسحبت الشركة القابضة الميكانيكية و بقي الصندوق الوطني للتعاون الفلاحي المساهم الوحيد في SALEM (2).

إنّ أهم المزايا التي تقدّمها شركة SALEM هي تمويل شامل 100% لا يتطلب تمويلا إضافيا من المستأجر (3).

يتكون زبائنها من:

- شركات صناديق التعاون الفلاحي .
- المستثمرين في الفلاحة و الصيد البحري.
- المقاولون.
- الأفراد الخواص.

و تشمل أنشطة SALEM كل من القطاعات التالية:

- قطاع الفلاحة بمختلف أنواعه.
- قطاع الصيد البحري.
- التجهيزات الصناعية.
- قطاع المناجم و المحروقات و الحديد و الصلب.
- معدات المكاتب و أجهزة الإعلام الآلي.

<sup>1</sup>- زيدان محمد ، مرجع سابق، ص 131.

<sup>2</sup>- كولوغلي فضيلة ، مرجع سابق، ص 70.

<sup>3</sup>- ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 506.

- سيارات، جرارات ووسائل النقل الأخرى.

- قطاع المؤسسات الصغيرة و المتوسطة<sup>(1)</sup>.

و لقد تمّ إنشاء هذه الشركة بهدف ترقية وتشجيع الإستثمارات الوطنية و منح دعم للإنتاج الوطن، ففي سنة 2000 تمّ تحديد بوضوح مجال نشاطها وهو تمويل النشاط الفلاحي و الصيد عن طريق الإيعتماد الإيجاري من خلال تمويل اكتساب عتاد الجرّ، الحصاد، قوارب الصيد...، هذا ما جعلها تتحول إلى أداة في خدمة البرنامج الحكومي للقطاع الفلاحي "البرنامج الوطني للتنمية المحلية".

هذه الوضعية سببت المشاكل و المتاعب للشركة التي لم تتمكن من التوفيق بين نشاطات و أهداف الشركة و النتيجة كانت الإفلاس.

ويمكن القول أنّ هذه الشركة قد ساهمت في تفعيل سوق الإعتماد الإيجاري خلال فترة نشاطها من خلال تمويل القطاع الفلاحي ، إلا أنّ سحب الإعتماد منها يمثل خسارة بالنسبة لسوق القرض الإيجاري ، و لا شك أنّ ذلك يمثل كذلك مشكل للقطاع الفلاحي<sup>(2)</sup>.

#### الفرع الرابع: الشركة العربية للإيجار المالي (ALC)<sup>(3)</sup>.

تعتبر أوّل شركة متخصصة في الإعتماد الإيجاري في الجزائر تمّ تأسيسها في جانفي برأس مال قدره 758 مليون دينار جزائري، والذي تمّ رفعه إلى 5,3 مليار دينار جزائري وفقا لتعليمات البنك الجزائري<sup>(4)</sup>. تمّ اكتتابها من قبل مساهمين موزعة على النحو التالي:

- بنك المؤسسة العربية المصرفية - الجزائر 34%.

- الشركة العربية للإستثمار 25%.

<sup>1</sup>- خوني راج و حساني رقية، مرجع سابق، ص 371 ص372.

<sup>2</sup>- [www.bank-of-Algeria.DZ](http://www.bank-of-Algeria.DZ) consulter le 21/08/2013 à 14H30.

<sup>3</sup>- ALC : Arab Leasing Corporation.

<sup>4</sup>- [www.arableasing.dz](http://www.arableasing.dz).

- المؤسسة المالية الدولية 7٪.

- الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط 20 ٪.

- مؤسسات أخرى 14٪.

وكانت الشركة العربية للإيجار المالي قد بدأت نشاطها في ماي 2002 بمنح إعتماد مالي للمتعاملين الاقتصاديين في الجزائر لفترة إيجار مالية تمتد ما بين 4 و 5 سنوات مع نسبة هامشية لا تتعدى 5٪ كما أن المبلغ المحدد للقرض يجب أن لا يقل عن 15 مليون دينار ولا يزيد عن 95 مليون<sup>(1)</sup>.

تتدخل هذه الشركة في تمويل الإعتماد الإيجاري المنقول عندما يشمل على:

- تجهيزات الأشغال العمومية.

- وسائل النقل.

- تجهيزات طبية.

- تجهيزات صناعية<sup>(2)</sup>.

كما تتدخل في تمويل الإعتماد الإيجاري العقاري المتمثل في الحصول على العقارات للاستعمال الإقتصادي (مثل المباني الصناعية، العيادات....)، و يجب أن نشير على أن العقارات المخصصة لغرض السكن غير مدرجة في نشاطها، لذ في السنة 2011 تم إنشاء شركة جديدة من قبل البنوك العمومية وتتمثل في الشركة الوطنية للإعتماد الإيجاري برأس مال مشترك بين بنك التنمية المحلية والبنك الوطني الجزائري، وتستهدف 600, 000 مؤسسة خاصة و عمومية خارج الميدان الفلاحي<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup>- زيدان محمد ، مرجع سابق، ص131.

<sup>2</sup>- كولوغلي فضيلة ، مرجع سابق، ص 76.

<sup>3</sup>- لوكاير مالحة ، مرجع سابق ، ص106ص107.

### الفرع الخامس: المغاربية للإيجار المالي- الجزائر (MLA)<sup>(1)</sup>.

- مؤسسة مالية مختصة في الإيجار المالي والإعتماد الإيجاري بأموال تونسية وأوروبية، تمّ اعتمادها من طرف بنك الجزائر في 2005 و دخلت النشاط في 2006.
- وتستهدف MLA أساسا تمويل عمليات التوسع و تجديد عتاد المؤسسات الصغيرة والمتوسطة و المهن الحرّة، فهي تقدم قروضا ايجارية متنوعة المجالات تتمثل في:
- قرض إيجاري عقاري: لتمويل الحصول على مكاتب، مقرات، محلات تجارية، مصانع.
  - قرض إيجاري للسيارات: لتمويل الحصول على سيارات سياحية أو نفعية.
  - قرض إيجاري للنقل: بهدف تمويل اكتساب عتاد النقل كالشاحنات، حافلات....
  - قرض إيجاري للأشغال العمومية.
  - قرض إيجاري طبي.

وقد تمكنت شركة MLA من احتلال مرتبة هامة في سوق الإعتماد الإيجاري الجزائري بسبب تنوع الخدمة المقدمة و أشكال الإعتماد الإيجاري المقترحة<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> -M.L.A: Maghreb Leasing Algeria.

<sup>2</sup>- [http://www.mlaleasing.com/site/fr/article.php?id\\_article=1](http://www.mlaleasing.com/site/fr/article.php?id_article=1) consulter le 10/09/2013 à 14H37.

**المطلب الثاني: أهمية عقد الإعتماد الإيجاري بالنسبة للإقتصاد الوطني.**

يعرض الإعتماد الإيجاري أكثر من فائدة على مستوى الإقتصاد الوطني، باعتباره عنصر تحفيزي للمتعاملين الإقتصاديين لتحقيق إستثماراتهم.

ومن أهم هذه المزايا نذكر:

**الفرع الأول : دفع عجلة التنمية الإقتصادية.**

ذلك من خلال تعدد البدائل التمويلية و تنويعها، هذا يؤدي إلى خلق نوع من المنافسة بين المشاريع الإقتصادية، يترتب عليه تقوية و تنويع المنتجات على مستوى السوق الداخلية مما يؤثر على مستوى الأسعار وكذلك يخلق فرص التشغيل مما يحقق زيادة في الناتج القومي (1).

بالإضافة إلى ذلك فإن تقنية الإعتماد الإيجاري توفر للمتعاملين الإقتصاديين فرص لتطوير قدراتهم لتحسين الإنتاج و الرفع من الإنتاجية لتحريك عجلة الإستثمار في الوطن، من خلال حصولهم على تمويل مرن و كامل لدعم مشاريعهم و التي تساهم بشكل مباشر و فعال في تطوير و تنمية الإقتصاد الوطني عن طريق دعم القطاعات الحساسة كالقطاع الزراعي و الصحي و الصناعي، فعملية الإنعاش الإقتصادي في الجزائر تشهد نهوضا في عملية التجديد و الزيادة في عملية الكفاية الإنتاجية و التنظيمية نظرا لأن الجزائر قد دخلت في عقد شراكة مع السوق الأوروبية وهي الآن مقبلة للانضمام إلى المنظمة العالمية للتجارة (2).

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

2- بالمقدم مصطفى ، مرجع سابق.

**الفرع الثاني: يقلل من آثار التضخم.**

إنّ عملية الاعتماد الإجاري لها تأثيرات عدّة على المشاريع الإقتصادية التي تمولها وذلك من ناحية تجنّب أو التقليل من أثر التضخم الذي قد تطرأ عليه و التي تأثر على تكلفة عمليات التوسع أو إنشاء مشاريع جديدة<sup>(1)</sup>.

فالاعتماد الإجاري يقضي على فترات الإنتظار التي تحتاج إليها المشاريع الإقتصادية لتدبير المستحقات من السيولة، فقد تلجأ المؤسسات إلى جمع السيولة للمشروع عن طريق اللجوء إلى طرح أسهم جديدة للبيع من أجل تحقيق زيادة في رأسمال و الذي يؤثر في تكلفة التوسعات المقررة إجرائها لو قُورنت بما تحقّقه لو نفذتها عن طريق الاعتماد الإجاري وهذا ما أدى إلى اعتماد هذه التقنية كعامل ثابت للإستثمار خلال فترة الأزمات الإقتصادية<sup>(2)</sup>.

**الفرع الثالث: تحسين ميزانية المدفوعات للدولة.**

يتحقق ذلك إذا كان الاعتماد الإجاري من خارج الحدود أي نكون بصدد الاعتماد الإجاري الدولي ( المؤجر أجنبي)، و هذا يقلل من التدفقات النقدية إلى الخارج بالعملة الأجنبية<sup>(3)</sup>. ففي هذه الحالة التحويل يكون على دفعات إيجارية، و هذا أفضل من شراء الأصل و تحويل ثمنه بالكامل<sup>(4)</sup>.

**الفرع الرابع: يساعد على حل مشاكل الشركات المتعثرة.**

الشركات المتعثرة هي الشركات التي تعاني من إنعدام السيولة الذي يؤدي إلى تراكم الديون عليها، و الذي يحدث إنعدام التوازن في وضائفه الشركة و يدخلها في أزمة التمويل لمشاريعها<sup>(5)</sup> بسبب التّقدم التكنولوجي المستمر و كثرة الإختراعات في مجال الآلات

1- كتوش عاشور ، مرجع سابق.

2- فيلاي بومدين ،مرجع سابق.

3- بسام هلال مسلم القلب، مرجع سابق، ص 33.

4- كولوغي فضيلة، مرجع سابق، ص 63.

5- صبايحي ربيعة ،الخصوصة بنقل ملكية المؤسسات العامة الإقتصادية' أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو، 2009، ص36.

الصناعية، فالمؤسسات المالية تجد نفسها غير قادرة على الحصول على هذه الآلات الجديدة و التي تدعم صناعاتها نظرا لتكلفتها المرتفعة، فعملية الاعتماد الإيجاري تسمح لها بمواكبة التكنولوجيا و النتيجة تكون النهوض باقتصادها بمدّها بأجهزة سريعة التطور (1). و بذلك تنتعش المؤسسات الجزائرية بإعادة تأهيلها وإلغاء خطر التقادم التكنولوجي، حيث يساهم بشكل مباشر في ارتقاء و تطوير الصناعة الجزائرية إلى مستوى الصناعات العالمية و رفع الصادرات إلى الخارج (2).

### الفرع الخامس: تشجيع المشاريع الإقتصادية الصغيرة و المتوسطة.

تمنح عملية الاعتماد الإيجاري لصغار الصناع الذين لا يملكون الأموال الكافية لإنشاء مشاريعهم، أصول رأسمالية سواءا لإنشاء المزيد من المشروعات الإنتاجية في الدولة أو توسيع و تجديد مشروعات قائمة بحكم أنها تقدم تمويل بنسبة 100٪ للمشروع وتمنح إمكانية توفير الموارد المالية دون المساس باستقلالها المالي، الأمر الذي ينعكس بالضرورة على إنتشار مؤسسات صغيرة و متوسطة في الوقت الحالي، فيساعد على القضاء على مشكل البطالة بخلق مناصب العمل للشباب، و يزيد من الإنتاج القومي (3)

1- بخيت عيسى ، مرجع سابق ، ص 13.

2- كولوغلي فضيلة ، مرجع نفسه، ص 64.

3- كتوش عاشور ، مرجع سابق ، ص 18 .

## خاتمة

لقد أصبحت تقنية الإعتدَاد الإيجاري من أهم الآليات المستجدة في السوق الجزائرية. الذي هو في أمس الحاجة إلى مثل هذه التقنية التي تساهم بشكل مباشر وفعال في دعم التنمية المحلية للأسواق الجزائرية ككل. بالخصوص في تنمية الإقتصاد الوطني، بما توفر من وسائل، معدات، آلات و أجهزة حديثة و متطورة، بل حتى العقارات، خاصة و أنّ هدفها هو تمويلي موجه لكل القطاعات و المشاريع الصغيرة منها أو ضخمة التكلفة، لأجل مواكبة التطور التكنولوجي الهائل و السريع في وسائل الإنتاج، و هو المشكل الأساسي الذي تعاني منه المشاريع، فالهاجس الوحيد لديها هو التمويل بأصول ثابتة نظرا لصعوبة الحصول عليها لتكلفتها المرتفعة و ذلك لضعف مواردها و عدم قدرتها على طلب قرض من البنك لما له من تأثيرات أساسية على هذه المشاريع. كما أنّ عملية الإعتدَاد الإيجاري تمنح التمويل الكامل و تضمن الإستمرارية للمشروع مع إمكانية نقل الملكية إلى المستأجر في نهاية مدة العقد بعد دفع قيمة مالية محددة و متفق عليها. كما أنّ الإعتدَاد الإيجار ينقسم إلى عدة أنواع تتلائم مع متطلبات التمويل و مع حاجة مستخدمي الأصول المؤجرة، وكذلك ينطوي على خصائص و مميزات تجعل المؤسسات تقبل عليه بكثرة و تجعله وسيلة تمويلية مفضلة لديها.

من أجل حلّ المشاكل التي تعاني منها المشاريع الإقتصادية، لجأت الجزائر إلى الإعتدَاد الإيجاري كتقنية تمويلية حديثة، نظرا للنجاح الذي حققه في الدول التي انتهجته. فأدخلت عملية الإعتدَاد الإيجاري إلى السوق الجزائرية رسميا من خلال القانون 10-90 المتعلق بالنقد و القرض، بعدها إصدار الأمر رقم 09-96 المتعلق بالإعتدَاد الإيجاري، الذي وضع الإطار التشريعي العام له، ثمّ أتبعها بالنظامين 90-06 المتعلق بتحديد كيفيات إشهار عمليات الإعتدَاد الإيجاري للأصول المنقولة، و 91-06 المتعلق بتحديد كيفيات إشهار عمليات الإعتدَاد الإيجاري للأصول غير المنقولة، وبذلك تكون قد أطرتها بنصوص قانونية تسمح بإيضاحها و إزالة الغموض عنها من ناحية تعريفها و نوع هذه التقنية، أطرافها... و مع ذلك تظل النصوص القانونية الموضوعية من قبل المشرع

الجزائري عاجزة في حوصلة كل جوانب هذه التقنية، فلا يزال اللجوء إليها محتشما تخوفا من العقبات التي تواجه المتعاملين الإقتصاديين . لأنّ هذه النصوص تتناول جانب دون الجوانب الأخرى، و خاصة أنّه هناك أحكام تعيدنا دائما إلى القواعد العامة المتعلقة بالإيجار رغم معرفتنا أنّ هذه التقنية تشبه الإيجار إلى حدّ ما، لكنها تختلف عنه في جوانب كثيرة كالأطراف، مدّة الإيجار و الأجرة ، و حتى في شروط العقد من بدايته إلى نهايته، فهذه الإحالة تحدث نوع من الخلط و التردد بين هاتين العمليتين.

فمن المفروض على التشريع مساندة التطور الحاصل في التعاملات الإقتصادية في السوق الخارجية . نظرا أنّ الجزائر تتأثر بما يحصل عالميا، لذا يجب أن توجه المبادرة لوضع نصوص قانونية أكثر فعالية داعمة بذلك الواقع الإقتصادي للجزائر و دعم خلق المشاريع الإقتصادية و منح مجال أوسع للاستثمار من أجل تحقيق التنمية و النهوض بالإقتصاد الوطني.

و عموما يمكننا التوصل إلى التوصيات التالية:

- 1- العمل على توسيع دائرة الإنتشار الجغرافي للمؤسسات التي تقوم بعملية الإعتداد الإيجاري، للتقرب من المستثمرين و يجعل حركة التنمية على كل التراب الوطني.
- 2- القيام بحملة إعلامية لتعريف تقنية الإعتداد الإيجاري.
- 3- إعادة النظر في معدلات الفائدة المطبقة على القروض الإيجارية بهدف تخفيضها و تقليل التكلفة.
- 4- تشجيع إنشاء مؤسسات متخصصة بالإعتداد الإيجاري بتقديم تسهيلات قانونية و جبائية خاصة.
- 5- تشجيع إنشاء مؤسسات إعتداد إيجاري مختلطة و ذلك عن طريق تأسيس شراكة أجنبية أوروبية أو مغاربية مع دول المغرب العربي.

قائمة المراجع:

## المراجع باللغة العربية.

## أولاً: الكتب.

- 1/ بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي (دراسة مقارنة) ،دار الياية للنشر والتوزيع ،الطبعة الأولى ، الأردن،2009.
- 2/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ،نظرية الإلتزام بوجه عام، مصادر الإلتزام، الجزء الأول، دار إحياء التراث العربي، لبنان ، د س ن.
- 3/ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، المجلد الأول، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.
- 4/ علي هادي العبيدي، العقود المسماة البيع و الإيجار، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009.
- 5/ فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، الطبعة الثانية، مصر ، 1997.
- 6/ فيلالي علي ، الإلتزامات-النظرية العامة للعقد-، موفم للنشر، الجزائر، 2008.
- 7/ محمد فهمي، التأجير التمويلي الجوانب القانونية و المحاسبية و التنظيمية، دار النهضة العربية، القاهرة، 1997.
- 8/ منير إبراهيم هندي، الفكر الحديث في مجال مصادر التمويل، منشأة المعارف ،د.ب.ن، 1998 .
- 9/ نادر عبد العزيز شافي، عقد الزينغ "دراسة مقارنة"، المؤسسة الحديثة للكتاب، الجزء الأول، لبنان، 2004.
- 10/ هاني محمد دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مكتبة الإشعاع القانونية، الطبعة الثانية، د.ب.ن، 1998.

11/ هيا جميل بشارت، التمويل المصرفي في الإسلام للمشروعات الصغيرة والمتوسطة، دار النفائس للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، الأردن، 2005.

ثانياً: الرسائل.

1/ أيت ساهد كاهنة، الإعتداد الإيجاري للأصول المنقولة(دراسة مقارنة)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2002-2003.

2/ بخيت عيسى، طبيعة عقد الإيجار التمويلي، و حدوده القانونية "دراسة مقارنة"، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2011-2012.

3/ بن الشيخ هشام، الإعتداد الإيجاري للعقارات، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2007.

4/ بن زيوش مبروك، الإحتفاظ بملكية المنقول المادي في عقد الإعتداد الإيجاري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة منتوري، قسنطينة، 2007-2008.

5/ حمزي إبراهيم، النظام القانوني لعقد الإعتداد الإيجاري للأصول المنقولة، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2001.

6/ خدروش الدراجي، النظام القانوني لعقد الإعتداد الإيجاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الخاص، جامعة منتوري، قسنطينة، 2008-2009.

7/ صبايحي ربيعة، الخصصة بنقل ملكية المؤسسات العامة الإقتصادية' أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2009.

8/ كولوغلي فضيلة، الإعتداد الإيجاري: آلية بديلة لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011-2012.

9/ لوكادير مالحه، دور البنوك في تمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

10/ نسير رفيق ،دراسة نقدية للنظام القانوني لعملية الإعتداد الإيجاري للأصول المنقولة،  
مذكرة ماجستير في القانون،جامعة مولود معمري،تيزي وزو،2005

### ثالثا: المداخلات .

1/بالمقدم مصطفى ،التمويل عن طريق الإيجار كاستراتيجية لتغيير العمل  
المصرفي،المؤتمر العالمي الرابع،استراتيجيات الأعمال في مواجهة تحديات العولمة،جامعة  
فيلاذلفيا،يومي 15 و 16 مارس 2005 .

2/ بن صغير مراد،عقد التأجير التمويلي(الإعتداد الإيجاري) في القانون الجزائري مقارنا  
بالإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي -دراسة عملية تأصيلية مقارنة-،مداخلة ألقيت  
أثناء أعمال الملتقى الوطني حول عقود الأعمال و دورها في تطوير الإقتصاد  
الجزائري،جامعة عبد الرحمن ميرة،بجاية،يومي 17و18ماي 2012.

3/ بن عزوز ربيعة، دور القوالب العقدية المختلفة في تعزيز مركز المؤجر التمويلي في  
عملية الإيجار التمويلي،مداخلة ألقيت أثناء الملتقى الوطني حول عقود الأعمال و دورها  
في تطوير الإقتصاد الجزائري، جامعة عبد الرحمان ميرة،بجاية،يومي 16و17ماي 2012  
4/ خوني رابح وحساني رقية ، واقع وآفاق التمويل التأجيري في الجزائر و أهميته كبديل  
تمويلي لقطاع المؤسسات الصغيرة و المتوسطة،مداخلة ألقيت أثناء الملتقى الدولي حول  
متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة في الدول العربية،جامعة بسكرة،يومي  
17 و 18 أفريل 2006 .

5/ دردار نادية ،الإعتداد الإيجاري و دوره في تمويل المشاريع الإقتصادية،مداخلة ألقيت  
أثناء أعمال الملتقى الوطني حول عقود الأعمال و دورها في تطوير الإقتصاد الجزائري،  
جامعة عبد الرحمان ميرة،بجاية،يومي 16و17ماي 2012.

6/ سي يوسف زاهية ، إلتزامات المستأجر في عقد الإعتداد الإيجاري،مداخلة ألقيت أثناء  
الملتقى الوطني حول عقود الأعمال و دورها في تطوير الإقتصاد الجزائري،جامعة عبد  
الرحمان ميرة،بجاية، يومي 16 و 17ماي 2012.

17 / شامبلي ليندة، الإعتداف الإيجاري، مداخلة أقيت أثناء أعمال الملتقى الوطني حول عقود الأعمال و دورها في تطوير الإقتصاد الجزائري، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، يومي 16 و17 ماي 2012.

18 / عليان عدّة، توازن الأداءات في عقد الإعتداف الإيجاري، مداخلة أقيت أثناء أعمال الملتقى الوطني حول عقود الأعمال و دورها في تطوير الإقتصاد الوطني، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، يومي 16 و17 ماي 2012 .

19 / ولد رابح صافية ، الإعتداف الإيجاري مصدر بديل لتمويل المؤسسات الصّغيرة والمتوسّطة، مداخلة مقدمة ضمن أعمال الملتقى الوطني حول عقود لأعمال ودورها في تطوير الإقتصاد الجزائري، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، يومي 16 و17 ماي 2012.

**رابعاً: المقالات.**

1/ زيدان محمد ،الهيكل والآليات الداعمة لتمويل المؤسسات الصغيرة و المتوسطة،مجلة شمال إفريقيا،العدد السابع،جامعة شلف،د.س.ن،من ص212 إلى ص138.

2/ نسرين سلامة محاسبة، التأجير التمويلي في القانون الأردني مقارنا بالإجارة المنتهية بالتمليك وفقا للقانون الإسلامي، مقال عن مجلة الحقوق،مجلة النشر العلمي، العدد 4 ، جامعة الكويت،2008،من ص121 إلى ص197.

**خامساً: النصوص القانونية.**

**الأوامر:**

1/ الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

2/ الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ،المتضمن القانون التجاري المعدل و المتمم.

3/ الأمر رقم 09-96 المؤرخ في 10 جانفي 1996 المتعلق بالإعتماد الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 03، الصادرة في 14 جانفي 1996،

4/ الأمر رقم 03 - 11 المتعلق بالنقد و القرض، المصادرة في 26 غشت 2003، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 52، الصادرة في 27 غشت 2003 .

#### المراسيم:

1/ المرسوم التنفيذي رقم 06-90 المؤرخ في 20 فيفري 2006، يحدّد كميّات إشهار عمليات الإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 10، الصادرة في 26 فيفري 2006.

2/ النظام رقم 06\_96، يحدّد كميّات تأسيس شركة الإعتماد الإيجاريّ وشروط إعتمادها، المؤرخ في 03 جويلية 1996، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 66، الصادرة في 03 نوفمبر 1996، ص16.

#### خامسا: المواقع الإلكترونية.

1 / فيلالي بومدين، إشكالية تمويل المشاريع الاقتصادية في الوطن العربي، مداخله نشرت على الموقع التالي:

www.wadilarab.com /t6963.topic consulter le 26/06/2013 à 13H00.

2/ كتوش عاشور، التمويل بالإئتمان الإيجاري الإكتتاب في عقود هو تقييمه "دراسة مقارنة"، مداخله نشرت على الموقع التالي:

<http://www.docstoc.com/docs/145257194/> le 29/06/2013 à 10H.

2/ [www.bank-of-algeria.dz](http://www.bank-of-algeria.dz), consulter le 21/08/2013 à 14H30.

3/ [www.startimes.com/ ?t18040912](http://www.startimes.com/?t18040912) consulter le 28/08/2013 à 14h37.

4/ [www.sofinance.dz/matiers-cd-tout-savoir.htm](http://www.sofinance.dz/matiers-cd-tout-savoir.htm) ,consulter le 06/09/2013 à 17h53.

5/ [http://www.mlaleasing.com/site/fr/article.php?id\\_article=1](http://www.mlaleasing.com/site/fr/article.php?id_article=1) consulter le 10/09/2013 à 14H37.

6/ [www.arableasin.dz](http://www.arableasin.dz)

7/<http://opencorporates.com/companies/lu/B35413> , consulter le 15/09/2013 à 18H30.

المراجع باللغة الفرنسية.

### 1/ Les Ouvrages:

1/ BRUNEAU Chantal,le crédit-bail Mobilier,la location de longue durée et la location avec option d'achat ,Edition : Banque éditeur, Paris ,1999.

2/ CREMIEUX ISRAEL Daniel,Leasing et crédit-bail mobilier,Dalloz,Paris.

3/ GARRIDO Eric,le cadre economique et reglementaire du crédit-bail,tome 1 ,Revue Banque Edition,2002.

4/ SIGNONNEY Andrè,le PEMet son financement,les Edition d'organisation,Paris,1994.

### 2/les thèses :

1/ BETTACHE Salem,le crédit-bail en Algerie :cas d'Arab Leasing Corporation(ALC),thèse de diplôme superieur des etudes Bancaires,Ecole superieur de Banque,Alger,2003.

2/ HAMDI PACHA Nadia,la pratique du Leasing en Algerie,cas du Marchè Algerien ,thèse de Magister en gestion,Ecole superieure de commerce, Alger,2002.

## الفهرس

1	مقدمة:
6	الفصل الأول: ماهية الإعتدال الإيجاري.
6	المبحث الأول: مفهوم عقد الإعتدال الإيجاري.
7	المطلب الأول: تعريف وخصائص عقد الإعتدال الإيجاري.
7	الفرع الأول: تعريف عقد الإعتدال الإيجاري
7	أولاً: التعريف الفقهي:
7	- النظرية الأولى: الإعتدال الإيجاري هو عقد إيجار:
8	- النظرية الثانية: عقد الإيجار التمويلي هو نظام مركب:
8	- النظرية الثالثة: هو صيغة قانونية جديدة تسمح باستعمال أشياء لا يستطيع المشروع تملكها:
8	ثانياً: التعريف التشريعي:
10	ثالثاً: التعريف الأنجلوساكسوني:
11	رابعاً: تعريف الشريعة الإسلامية:
12	الفرع الثاني: خصائص عقد الإعتدال الإيجاري:
12	أولاً: الطابع الثلاثي لعقد الإعتدال الإيجاري:
15	ثانياً: الطابع المالي لعقد الإعتدال الإيجاري.
15	ثالثاً: الطابع الشخصي لعقد الإعتدال الإيجاري.
16	رابعاً: الخيار الثلاثي الذي يتمتع به المستأجر عند نهاية العقد
16	الخيار الأول: شراء المال المؤجر.

.....16.....	الخيار الثاني: تجديد عقد الإعتقاد الإيجاري.
.....17.....	الخيار الثالث: ردّ محل عقد الإعتقاد الإيجاري.
.....17.....	المطلب الثاني: صور عقد الإعتقاد الإيجاري.
.....17.....	الفرع الأول: الإعتقاد الإيجاري حسب طبيعة العقد.
.....17.....	أولا: الإعتقاد الإيجاري المالي.
.....18.....	ثانيا: الإعتقاد الإيجاري التشغيلي.
.....19.....	الفرع الثاني: الإعتقاد الإيجاري حسب معيار طبيعة الأصل المؤجر.
.....19.....	أولا: الإعتقاد الإيجاري للمنقولات.
.....20.....	ثانيا: الإعتقاد الإيجاري للعقارات.
.....21.....	ثالثا: الإعتقاد الإيجاري للمحلات التجارية و المؤسسات الحرفية
.....22.....	الفرع الثالث: الإعتقاد الإيجاري حسب جنسية العقد.
.....23.....	أولا: الإعتقاد الإيجاري المحلي.
.....23.....	ثانيا: الإعتقاد الإيجاري الدولي.
.....24.....	المبحث الثاني: النظام القانوني لعقد الإعتقاد الإيجاري.
.....24.....	المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقد الإعتقاد الإيجاري.
.....24.....	الفرع الأول: الطبيعة القانونية لعقد الإعتقاد الإيجاري في النظريات التقليدية:
.....24.....	أولا: نظرية الإيجار المقترن بوعد بالبيع:
.....26.....	ثانيا: نظرية القرض مع نقل الملكية:
.....27.....	ثالثا: نظرية البيع مع الاحتفاظ بالملكية.

28.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد الإعتقاد الإيجاري في النظريات الحديثة.
28.....	أولاً: عقد منشئ للملكية الإقتصادية:
29.....	ثانياً: نظرية العقد المركب:
30.....	المطلب الثاني: إبرام عقد الإعتقاد الإيجاري.....
30.....	الفرع الأول: أطراف عقد الإعتقاد الإيجاري.....
33.....	الفرع الثاني: كيفية إبرام العقد.....
33.....	المطلب الثالث: آثار عقد الإعتقاد الإيجاري:
34.....	الفرع الأول: إلتزامات كل من المؤجر و المستأجر.
34.....	أولاً: إلتزامات المؤجر.
34.....	1- إلتزام المؤجر بالتمويل.....
34.....	2- إلتزام المؤجر بالتسليم.....
35.....	3- الإلتزام بنقل الملكية إلى المستأجر:
37.....	4- التزم المؤجر بالضمان:
38.....	ثانياً: إلتزامات المستأجر:
38.....	1- الإلتزام بدفع أقساط الأجرة:
39.....	2- التزم المستأجر بالمحافظة على الأصل المؤجر:
40.....	3- الإلتزام بالصيانة.
41.....	الفرع الثاني: انقضاء عقد الإعتقاد الإيجاري:
41.....	أولاً: انقضاء عقد الإعتقاد الإيجاري بانقضاء مدّته:
41.....	1- شراء الأصل المؤجر:

42.....	2- تجديد عقد الإعتقاد الإيجاري:
43.....	3- رد الأصل المؤجر:
44.....	ثانيا: انقضاء عقد الإعتقاد الإيجاري قبل نهاية مدته:
44.....	1- موت المستأجر:
44.....	2- فسخ عقد الإعتقاد الإيجاري:
47.....	الفصل الثاني: تقييم الإعتقاد الإيجاري و أهميته الإقتصادية.....
47.....	المبحث الأول: مزايا و عيوب عقد الإعتقاد الإيجاري.
47.....	المطلب الأول: مزايا عقد الإعتقاد الإيجاري.
48.....	الفرع الأول: مزايا عقد الإعتقاد الإيجاري بالنسبة للمستأجر.
48.....	أولا: الحصول على تمويل كامل.
49.....	ثانيا: السهولة و السرعة في الحصول على التمويل.
49.....	ثالثا: تحقيق مزايا ضريبية.
50.....	رابعا: الاستثمار يمول نفسه بطريقة ديناميكية.
50.....	خامسا: التخلص من قيود الإقتراض.
51.....	سادسا: تأمين ضد مخاطر التكنولوجيا.
51.....	الفرع الثاني: مزايا عقد الإعتقاد الإيجاري بالنسبة للمؤجر.
51.....	أولا: تأمين ضد عجز المستأجر على السداد.
52.....	ثانيا: عدم تحمل تبعات الهلاك الناتج عن الأصل المؤجر.
52.....	ثالثا: تحقيق مردودية عالية.

.....52.....	رابعاً:تحقيق مزايا ضريبية.
.....54.....	المطلب الثاني:عيوب عقد الإعتماد الإيجاري.
.....55.....	الفرع الأول:عيوب عقد الإعتماد الإيجاري بالنسبة للمستأجر.
.....55.....	أولاً: التكلفة المرتفعة.
.....55.....	ثانياً: تحمل نتائج عدم دفع المستحقات.
.....56.....	ثالثاً: فسخ العقد لعدم ملائمة الأصل المؤجر.
.....56.....	الفرع الثاني: عيوب عقد الإعتماد الإيجاري بالنسبة للمؤجر.
.....56.....	أولاً: إفلاس المستأجر.
.....57.....	ثانياً: خطر القيمة المتبقية.
.....57.....	ثالثاً: مخاطر الإعتماد الإيجاري الدولي.
.....58.....	المبحث الثاني: الأهمية الاقتصادية للإعتماد الإيجاري.
58.....	المطلب الأول: المؤسسات المختصة بالإعتماد الإيجاري
60.....	الفرع الأول: الجزائرية- السعودية للإيجار المالي(ASL)
.....60.....	الفرع الثاني: الشركة المالية للاستثمار، المساهمة و التوظيف ( SOFINANCE )
.....61.....	الفرع الثالث: الشركة الجزائرية للإيجار المالي للمنقولات (SALEM).
.....63.....	الفرع الرابع: الشركة العربية للإيجار المالي (ALC)
.....65.....	الفرع الخامس: المغربية للإيجار المالي- الجزائر (MLA)
.....66.....	المطلب الثاني: أهمية الإعتماد الإيجاري بالنسبة للإقتصاد الوطني.
.....66.....	الفرع الأول : دفع عجلة التنمية الاقتصادية.

الفرع الثاني: يقلل من آثار التضخم.

.....67.....

الفرع الثالث: تحسين ميزانية المدفوعات للدولة.....67.....

الفرع الرابع: يساعد على حل مشاكل الشركات المتعثرة.

.....67.....

الفرع الخامس: تشجيع المشاريع الإقتصادية الصغيرة و المتوسطة.

.....68.....

الخاتمة.....69.....

قائمة الراجع.....71.....

## الملخص:

يتناول هذا البحث موضوع عقد الاعتماد الإيجاري، الذي يعتبر تقنية تمويلية حديثة، تقوم بها المؤسسات المالية و البنوك لتمويل المشاريع الاقتصادية بأصول منقولة أو عقارات، ظهر لأول مرة في الولايات المتحدة الأمريكية، ثم انتشر في أوروبا بعدها في الدول النامية منها الجزائر.

الإعتماد الإيجاري عقد يتم بين ثلاثة أطراف المورد، المؤجر و المستأجر. و ينفرد بصور و خصوصيات تميزه عما يقاربه من عقود.

عقد الإعتماد الإيجاري يؤدي دور متميز بالنسبة للإقتصاد الوطني و كذا الأطراف القائمة به، من خلال المزايا التي يتوفر عليها، مما يجعله يساهم بدور كبير في تمويل مشاريع التنمية الاقتصادية في الجزائر.

## Résumé

Notre recherche consiste sur l'étude du crédit-bail, ce dernier est un moyen de financement moderne, pratiqué par les sociétés financières et les banques pour financer les projets économiques dans le domaine du mobilier ou de l'immobilier. Apparue pour la première fois aux Etats Unis d'Amérique, puis en Europe et enfin dans les pays du tiers monde entre autre l'Algérie.

Le crédit-bail est un contrat entre trois parties : le fournisseur, le bailleur et le preneur, ce contrat se diffère des autres contrats par ses types et ses caractéristiques.

Le crédit-bail joue un rôle important dans l'économie nationale et comporte plusieurs avantages, ce qui permet de financer l'intégralité des besoins de ses parties contractantes et contribue ainsi au financement des projets de développements économiques en Algérie.