



جامعة المسيلة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد  
الإيجاري ونتائج الإخلال بها

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص: قانون أعمال

إشراف الأستاذ:

هـوالي عبد اللطيف

إعداد الطالب:

هـقفي سعيد

السنة الجامعية: 2014/2013

## الإهداء

إلى من كانت دعواتهم تذلل لي الصعاب وعطاؤهم لي بغير حساب  
إلى من تعجز الكلمات عن شكرهم... أبي وأمي رعاهما الله  
إلى رمز التعاون والإخلاص... إخوتي وأخواتي  
إلى عنوان الصدق والوفاء... زوجتي  
إلى رياحين حياتي... أولادي عبد النور، مروة، إيمان  
إلى أساتذتي الكرام... جزاهم الله عني بكل خير  
إلى جميع أصدقائي... حفظهم الله  
إلى كل من قدم لي يد العون والمساعدة  
أهدي هذا العمل المتواضع

## شكر و تقدير

أحمد لله الذي وفقني لإنجاز هذا العمل.

وأقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى الأستاذ " والي عبد اللطيف " الذي تفضل بالإشراف على هذه الدراسة، والذي أقدر له كل ما قدمه لي من نصح وتوجيه.

وأقدم بعظيم الشكر والتقدير لكافة الأساتذة الكرام أعضاء الهيئة التدريسية في كلية الحقوق جامعة محمد بوضياف بالمسيلة والإداريين والعاملين فيها على حسن المعاملة وطيبها.

ولا يفوتني أن أتقدم بالشكر والامتنان إلى مجلس إدارة هذا الصرح العلمي جامعة محمد بوضياف على جهودهم الكبيرة في رعاية طلابها.

يعتبر رأس المال شريان الحياة لجميع المشروعات، حيث يمكنها من مواجهة التغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي تحيط بها، ويعتبر توفيره من أكبر العقبات التي تواجه القائمين على إدارة المشروعات، فإلى وقت قريب كانوا يلجئون إلى مصادر التمويل التقليدية والمتمثلة في المصادر الداخلية وهي التمويل من داخل المشروع، و المصادر الخارجية و المتمثلة في الاقتراض و التقسيط لتلبية حاجاتهم من المعدات و الأصول الرأس مالية، سواء عند تأسيسها أو أثناء حياتها الإنتاجية.

ولما كان من الصعب تدبير رأس المال عن طريق المصادر التقليدية نتيجة عدم قدرة المشروعات عن سداد ثمن الأصول اللازمة لنشاطها الاقتصادي ذاتيا بسبب ارتفاع أسعارها و ارتفاع نفقات التشغيل الضرورية إضافة إلى نفقات التسويق، الإعلان، الدعاية، التأمين...<sup>1</sup>، وصعوبة الحصول على التمويل من المصادر الخارجية لأنها تقوم أساسا على الثقة و الائتمان أي على ما يقدمه المشروع من ضمانات بالإضافة إلى أن القرض يكون بفائدة غالبا ما تكون باهظة تنهك كاهل المشروعات، أما التقسيط فتكون قيمة الأصول مرتفعة نتيجة تجزئة الثمن، كما أن الممول في هذا النظام يكون مهدد بالخسارة المالية لأن الضمان يكون غالبا مقتصرًا على الضمان العام الذي يثقل أموال المدين، كما أن الواقع العملي أثبت أن هذا الضمان لا يمثل تأمينًا كافيًا،

<sup>1</sup> - عمر مصطفى جبر إسماعيل، ضمانات الاستثمار في الفقه الإسلامي وتطبيقاتها المعاصرة، دار النفائس للنشر و التوزيع الاردن 2010، ص11.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

خاصة في الحالة التي يكون الممول فيها مهددا بعدم كفاية أموال المدين لسداد ما عليه من ديون، إضافة إلى ما قد يقابله من تقدم للدائنين الممتازين أو من يتمتعون بضمان خاص، ولذلك كان لا بد من البحث عن وسيلة أخرى للتمويل، بحيث تلبى حاجات المشروعات و تحمي المؤسسة المالية من مخاطر إفلاس المشروع المستفيد، فظهرت فكرة الاعتماد الإيجاري، لأول مرة في الولايات المتحدة الأمريكية لدى أحد رجال الأعمال اسمه "booth junior"

حيث أن السيد "booth" كان يملك مصنعا صغير لإنتاج المواد الغذائية المحفوظة، وأثناء حرب كوريا عام 1950م طلبت منه القوات المسلحة الأمريكية توريد كميات ضخمة من الأغذية المحفوظة تفوق القدرة الإنتاجية الاعتيادية للمصنع، وعندما كان بصدد إبرام هذه الصفقة، اكتشف من خلال حساباته أن عملية تأجير المعدات الإنتاجية للمشروعات الاقتصادية الضخمة يمكن أن تكون مصدر لتحقيق الأرباح الطائلة، وعلى الرغم من أن الصفقة قد أفلتت منه إلا أنه تمكن من إقناع مجموعة من أصدقائه بالفكرة التي اهتدى إليها، وتم تأسيس أول شركة للاعتماد الإيجاري في الولايات المتحدة عام 1952م عرفت باسم united states leasing

corporation ، و التي سرعان ما تعاضمت أرباحها في فترة وجيزة جدا بزيادة

الطلب علي تأجير المعدات الإنتاجية<sup>1</sup>، ثم انتقلت الفكرة إلى العديد من الدول الأوروبية

---

<sup>1</sup> - زياد أبو حصوة, عقد التأجير التمويلي(دراسة مقارنة)، دار الراي للطباعة والنشر و التوزيع، بيروت، لبنان، سنة 2005، ص

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

و الآسيوية و الإفريقية<sup>1</sup>.

إن فكرة الاعتماد الإيجاري تعد من الأساليب الحديثة للتمويل، تقوم على أساس تمويل المشاريع بوسائل الإنتاج من أجهزة وآلات، عن طريق شرائها من قبل المؤجر لإعادة تأجيرها للمستأجر لينتفع بها، مقابل دفعات مالية تستحق في فترات زمنية معينة مرتبطة بالعمر الافتراضي لهذه الآلات، وإعطائه في نهاية المدة ثلاث خيارات، إما شراء الأموال المؤجرة أو إعادة استئجارها أو ردها، و بالتالي فإن الأموال محل العقد غالبا ما تدفع أقساطها بنفسها.

فكان هذا الأسلوب من أفضل وسائل التمويل ، حيث يحصل المشروع على ما يحتاج إليه من أصول رأس مالية دون أن يضطر إلى دفع ثمنها في الحال، وإنما يلتزم فقط بدفع القيمة الإيجارية التي يتفقا عليها الطرفان، وفي نفس الوقت يحتفظ المؤجر بحقه في استرداد تلك الأصول عند امتناع المستأجر عن تنفيذ التزامه بدفع الأجرة المتفق عليها، في الميعاد المتفق عليه أو في حالة إفلاس المستأجر، كما يوفر هذا الأسلوب العديد من المزايا و الضمانات للأطراف، فيوفر السيولة المالية للمشروع المستفيد، مما يمكنه من مسايرة التطورات الحديثة و تحديث آلاته أو توسيع مشروعته، ويحقق أرباح وعوائد مالية للمؤجر، ويضمن له استيفاء ما قدمه من أموال في سبيل تمويل المشروع ضد مخاطر إعسار أو إفلاس أو وفاة المستأجر، كما يسهل على المورد بيع منتجاته و الحصول على ثمنها في الحال.

<sup>1</sup> - نجوى إبراهيم البدلي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، سنة 2005، ص 24.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

ويجدر التمييز بين عملية الاعتماد الإيجاري من جهة وعقد الاعتماد الإيجاري من جهة أخرى، حيث تشمل عملية الاعتماد الإيجاري على مجموعة من العقود التقليدية، وبشكل فيها عقد الاعتماد الإيجاري العقد الأساسي و الجوهري، بالإضافة إلى غيره من العقود التقليدية من عقد التوريد وعقد البيع عند نهاية مدة التنفيذ، حيث أن الفرض العام في عملية التأجير التمويلي هو شراء المؤجر للمال المؤجر من طرف ثالث هو المورد عن طريق عقد توريد، لإعادة تأجيره للمستأجر عن طريق عقد الاعتماد الإيجاري، وفي نهاية مدته يكون للمستأجر حق تملك المأجور بممارسة خيار الشراء إذا ما رغب في ذلك عن طريق عقد بيع.

أما عقد الاعتماد الإيجاري فيتكون أيضا من عدة عقود تقليدية، تتمثل في عقد الإيجار العادي و الوعد بالبيع وعقد الوكالة في بعض فروضه، فهو مزيج يستمد مكوناته من علاقات تعاقدية معروفة، اندمجت فيما بينها لتنتج هذا النظام الجديد، الذي يعد فيه عقد الإيجار الأساس التعاقدية الذي يميزه عن وسائل التمويل الأخرى وأداة لتنفيذه.

### أهمية الموضوع:

يستمد هذا الموضوع أهميته من أن عقد الاعتماد الإيجاري يعد من أحدث الصيغ التمويلية المستخدمة من طرف البنوك والمؤسسات المالية لتمويل المشاريع الاستثمارية، وقد حظي بانتشار واسع في أغلب دول العالم، لما له من فوائد تعود على اقتصاد الدول من جهة وعلى المؤجر و المستأجر من جهة أخرى، مما جعل بيان العلاقة القانوني بين أطرافه مسألة غاية في الأهمية.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

### أسباب اختيار الموضوع :

دراسة هذا الموضوع ضرورية وحيوية، ذلك أن عقد الاعتماد الإيجاري من أهم العقود التي يتم من خلالها تشجيع الاستثمار، وتحريك اقتصاد الدول النامية والرقى بها إلى مصاف الدول المتقدمة، كما أن حداثة الموضوع خاصة وأنه أحد المصادر الحديثة لتمويل الاستثمار، وغموض العديد من جوانبه، وقلة المراجع فيه لاسيما المتخصصة، يستدعي منا أخذه بالنقد و التحليل لتوضيحه والوقوف على مختلف الآثار القانونية التي يترتبها.

### أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة بشكل أساسي إلى تحديد المراكز القانونية لأطراف العقد، من خلال تحديد التزامات كل طرف وما يترتب عليه في حالة الإخلال بها، حتى يتمكن القاضي من تكييف العقد بشكل صحيح وتحديد المراكز القانونية في حالة وقوع النزاع.

### الدراسات السابقة:

بالرجوع إلى الدراسات السابقة التي تناولت موضوع عقد الاعتماد الإيجاري على اختلاف جوانبه، نلاحظ أن أغلب هذه الدراسات قد تناولت موضوع البحث في الطبيعة القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري و الآثار المترتبة عليه بشكل عام ومجمل، دون توضيح دقيق ومفصل لالتزامات كل طرف وما يترتب عليه في حالة إخلاله بها، رغم أننا نعتبرها أهم نقطة في العلاقة العقدية الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري، حيث من خلالها يمكن تكييف العقد وتحديد المراكز القانونية لأطرافه، مما استدعى منا دراسة هذه الحالة وتوضيحها بشكل دقيق

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجاري و نتائج الإخلال بها

ومفصل مع التركيز على الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإجاري وما نصت عليه القواعد العامة للإيجار في القانون المدني الجزائري وبعض نماذج المطبقة في الواقع العملي في الجزائر كالشروط العامة لبنك البركة الجزائري مع الإشارة إلى موقف بعض القوانين المقارنة كالقانون الفرنسي و القانون المصري و القانون الأردني.

### إشكالية البحث:

لما كانت دراستنا تتمحور حول جزئية صغيرة في عملية الاعتماد الإجاري، وهي تحديد الالتزامات الناشئة في ذمة كل من المؤجر و المستأجر في عقد الاعتماد الإجاري، ونتائج الإخلال بها، و من منطلق أن عقد الإيجار هو الأساس التعاقدية الذي يقوم عليه عقد الاعتماد الإجاري و أداة لتنفيذه، يمكن صياغة وتحديد إشكالية بحثنا كالتالي:

إلى أي مدى استطاعة القواعد العامة للإيجار أن تنعكس على الالتزامات التي يترتبها عقد الاعتماد الإجاري، في التشريع الجزائري و بعض التشريعات المقارنة، حتى يتماشى مع الغرض الذي أنشأ من أجله .

### المنهج المعتمد في الدراسة:

المنهج المتبع في هذه الدراسة هو المنهج الوصفي التحليلي، والمنهج المقارن.

### خطة البحث:

للإجابة عن الإشكالية السابقة اتبعنا الخطة التالية:

مقدمة

مبحث تمهيدي: مفهوم عقد الاعتماد الإجاري

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

المطلب الأول: التعريف بعقد الاعتماد الإيجاري

المطلب الثاني: خصائص عقد الاعتماد الإيجاري

المطلب الثالث: صور الاعتماد الإيجاري

الفصل الأول: الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري

المبحث الأول: الالتزامات الناشئة في ذمة المؤجر

المطلب الأول: الالتزام بتمكين المستفيد من الانتفاع بالأصل المؤجرة

المطلب الثاني: الالتزام بالتمويل

المطلب الثالث: الالتزام بتمكين المستأجر من الخيار الثلاثي

المبحث الثاني: الالتزامات الناشئة في ذمة المستأجر

المطلب الأول: الالتزام بدفع الأجرة

المطلب الثاني: الالتزام بالمحافظة على الأموال المؤجرة

المطلب الثالث: الالتزام برد الأموال المؤجرة

الفصل الثاني: : نتائج إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم العقدية

المبحث الأول: فسخ عقد الاعتماد الإيجاري

المطلب الأول: أسباب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري

المطلب الثاني: شروط الفسخ و أنواع الفسخ

المطلب الثالث: آثار فسخ عقد الاعتماد الإيجار

المبحث الثاني: انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري

المطلب الأول: أسباب انفساخ عقد التأجير التمويلي

المطلب الثاني: شروط انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري

المطلب الثالث: تحمل تبعية الانفساخ

الخاتمة

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

### المبحث التمهيدي : مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري

تعد عملية الاعتماد الإيجاري تقنية حديثة لاستثمار الموارد البنكية من جهة، وفكرة حديثة للتجديد في طرق التمويل من جهة أخرى، دفعت إليها الحاجة الملحة للمشروعات الاستثمارية، من أجل حصولها على التمويل اللازم لشراء الأصول الإنتاجية الحديثة و المتطورة، ورغم احتفاظ هذه التقنية بفكرة القرض إلا أنها أدخلت تغييرات جوهرية على طبيعة العلاقة بين المؤسسة المقرضة و المشروع المستفيد، فنتج عن هذه العلاقة عقد جديد مستقل يسمى بعقد الاعتماد الإيجاري أو عقد الائتمان الإيجاري أو عقد التأجير التمويلي فإن اختلفت التسميات فكلها تؤدي إلى نفس المعنى، لذلك سوف نختص بالدراسة في مبحثنا هذا على التعريف بالعقد (المطلب الأول)، ثم إبراز أهم الخصائص التي تميزه (المطلب الثاني)، ثم نستعرض بعض صورته الخاصة (المطلب الثالث).

### المطلب الأول : التعريف بعقد الاعتماد الإيجاري

عقد الاعتماد الإيجاري عقد حديث النشأة اختلفت تعريفاته باختلاف النظم السياسية و الاقتصادية العالمية، لذا سنحاول استعراض بعض التعريفات الفقهية (الفرع الأول)، وبعض التعريفات التشريعية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول : التعريف الفقهي لعقد الاعتماد الإيجاري

اختلف الفقه في إعطاء عقد الاعتماد الإيجاري تعريفا دقيقا وملما بجميع جوانبه، وذلك لحدثة هذه التقنية وتداخل العلاقات القانونية المترتبة عنها وتشابكها أحيانا، نظرا لتأثر كل واحد منهم بجانب من جوانب العملية المركبة لهذا العقد.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

حيث يعرفه الدكتور بسام هلال مسلم القلاب بأنه : " عقد كتابي يبرم بين مؤجر ومستأجر لاستئجار منقولات أو عقارات مخصصة لأغراض استثمارية اختارها المستأجر و اكتسب المؤجر ملكيتها من طرف ثالث - البائع أو المورد أو المقاول - ويمنح المستأجر الحق باستغلالها نظير أجر محددة خلال مدة معينة غير قابلة للإلغاء، ويكون له الخيار عند انتهاء المدة بين تملكها مقابل ثمن متفق عليه، أو إعادة استئجارها أو ردها إلى المؤجر " <sup>1</sup>.

كما عرفه الفقيه الفرنسي ( Calon ) بأنه : " وسيلة تمويل بمقتضاها تقوم المؤسسة المالية بتأجير بعض المهمات أو الآلات لعملائها مع تطبيق أحكام عقد الإيجار في العلاقة التعاقدية بينهم " <sup>2</sup>. وما يلاحظ على هذه التعاريف أنها تتمحور حول المحتوى و المضمون نفسه، وإن اختلفت التعابير أو تغيرت مواقعها، حيث إنها تركز على أساس أنه وسائل تمويل استثمارات المشاريع التجارية والصناعية.

### الفرع الثاني : التعاريف القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري

ما يؤخذ عن بعض التعاريف الفقهية التي أشرنا إليها، أنها قاصرة عن إعطاء مفهوم قانوني متكامل لعقد الاعتماد الإيجاري، فلم يبين أركان العقد وخصائصه الأساسية، المتمثلة في الخيارات الثلاثة التي يتمتع بها المستأجر عند انتهاء العقد، والتي تميزه عن غيره من العقود المشابهة، كما يؤخذ عليها أيضا إغفالها لدور ملكية الأصل كوسيلة ضمان مقررة لمصلحة المؤجر، ضد مخاطر

1 - بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي (دراسة مقارنة )، دا الراية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2009، ص 21.

2 - Calon. La location des biens dequipement au (leasing) dalloz.1964. chp 97

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

إفلاس أو إعسار أو تصفية المستأجر، مما استدعى تدخل المشرع في العديد من الدول التي عملت بهذا العقد إلى تنظيم أحكامه ضمن نصوص قانونية ، وعليه سوف نتطرق إلى تعريف كل من المشرع الأمريكي، و المشرع الفرنسي، و المشرع المصري، والمشرع الجزائري.

**أولاً- تعريف المشرع الأمريكي:** "عرفت المادة 2 A -103 من التقنين التجاري والموحد في الولايات المتحدة الأمريكية، عقد التأجير التمويلي باصطلاح ( FINANC LEASE ) وبأنه : عقد إيجاري لا يتيح للمؤجر اختيار أو تضييع أو توريد البضائع محل العقد بل يتعاقد مع طرف ثالث يلتزم بتوريد البضائع، فيتملكها المؤجر بقصد تأجيرها إلى المستأجر"<sup>1</sup>.

من خلال هذا التعريف نرى أن المشرع الأمريكي قد حدد أطراف العلاقة التعاقدية في عقد الاعتماد الإيجاري وهم المؤجر، المستأجر والمورد، كما بين المشرع الطبيعة القانونية للعقد، حيث حدد أنه عقد إيجار يتضمن منع المؤجر من اختيار المعدات والآلات التي يقوم بشرائها<sup>2</sup>، تاركا ذلك للمستأجر الذي يحدد طبيعة ومواصفات المعدات التي يرغب في استئجارها، فيقوم المؤجر بشرائها وتملكها، ويؤجرها للمؤجر للمستأجر مقابل أن يدفع هذا الأخير بدل الإيجار الذي يتم الاتفاق عليه.

### ثانياً - تعريف المشرع الفرنسي:

<sup>1</sup>- زياد أبو حصوة، المرجع السابق، ص35.

2 - صخر أحمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي(دراسة مقرنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي)، دار وائل للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، 2005، ص 24.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

عرف المشرع الفرنسي عقد الاعتماد الإيجاري في المادة الأولى من القانون رقم 455/66 الصادر بتاريخ 1966/07/02 كما يلي: "إن عملية التأجير التمويلي (CREDI BAIL) المقصود في هذا القانون هي عمليات تأجير لعتاد التجهيز وعتاد الآلات والعقارات ذات الاستعمال الصناعي، والمشتراة خاصة بقصد هذا التأجير من قبل مشاريع تبقى محتفظة بحق ملكيتها عندما يكون من شأن هذه العمليات مهما كانت تسميتها، أن تعطي المستأجر الحق في شراء العتاد المستأجرة أو قسم منه مقابل ثمن متفق عليه"<sup>1</sup>.

يتضح أن المشرع الفرنسي يتيح للمستأجر إمكانية تملك المعدات المؤجرة كلها أو جزء منها عند نهاية عقد الاعتماد الإيجاري، مقابل ثمن يتم الاتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر، ويؤخذ بعين الاعتبار بدل الإيجار الذي قام المستأجر بدفعه للمؤجر، والقوة الإنتاجية للمعدات عند انتهاء عمرها الافتراضي.

ويرد عقد الاعتماد الإيجاري على المنقولات كما يرد على العقارات، حيث تقوم شركة التأجير التمويلي بشراء العقارات، والبناء عليها حسب المواصفات التي يحددها المستأجر، ونظرا لغموض النص حيث يجمع بين تعريف التأجير التمويلي المنقولات، و التأجير التمويلي للعقارات في فقرة واحدة، مما ينتج عنه الكثير من الإشكالات حول تحديد مدى خضوع بعض فروض التأجير التمويلي العقاري لهذا النص، و الذي دفع بدوره المشرع الفرنسي إلى التدخل بموجب القانون رقم 12/86 المؤرخ في 02 جانفي 1968 ليوسع من نطاق عمليات التأجير التمويلي الواردة في

<sup>1</sup> - إلياس ناصف، البند الجزائري في القانون المقارن وفي عقد الليزينغ، بيروت، بدون ناشر، الطبعة الأولى، 1991، ص 147.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

قانون 1966 حيث أصبحت تشمل المحال التجارية، و المحال الحرفية، و القانون رقم 89/2008 بتاريخ 1989/12/31 و بموجب مادته الثانية و الثالثة تخضع عمليات التأجير التمويلي الواردة على عناصر المحال التجارية أو الحرفية المعنوية لأحكام القانون 1966، و علي الرغم من أن المشرع الفرنسي أعطى المستأجر الحق في تملك محل عقد للإيجار عند نهاية العقد<sup>1</sup>، إلا أنه لم يورد باقي الخيارات، فكان حريا به أن يكون أكثر وضوح ويورد جميع الخيارات للمستأجر، وخاصة خيار تمديد مدة العقد لأن رد المأجور في نهاية العقد هو أمر طبيعي فالمشرع اعتبر العقد من البداية عقد إيجار .

**ثالثا - تعريف المشرع المصري:** تعرف تقنية الاعتماد الإيجاري في مصر بتسمية التأجير التمويلي، حيث جاء في القانون رقم 1995/95 المتعلق بالاعتماد الإيجاري ما يلي: " ... يعد تأجيرا تمويليا ما يأتي :

- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر منقولات مملوكة له، أو تلقاها من المورد استنادا إلى عقد من العقود، ويكون التأجير مقابل قيمة إيجارية يتفق عليها المؤجر مع المستأجر.

- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يؤجر إلى المستأجر عقارات، أو منشآت يقيمها المؤجر على نفقته بقصد تأجيرها للمستأجر، وذلك بالشروط والمواصفات والقيمة الإيجارية التي يحددها العقد.

<sup>1</sup>- نجوى إبراهيم البدلي، المرجع السابق، ص 205.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

- كل عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بتأجير مال إلى المستأجر تأجيرا تمويليا، إذا كان هذا المال

قد آلت ملكيته إلى المؤجر من المستأجر بموجب عقد يتوقف نفاذه على إبرام عقد التأجير

التمويلي<sup>1</sup>.

ويتضح من خلال هذه المادة أن المشرع المصري تناول ثلاث صور للتأجير التمويلي وهي

التأجير التمويلي للمنقولات والتأجير التمويلي للعقارات والتأجير التمويلي اللاحق أو ما يسمى

بالبيع المقترن بالإيجار<sup>2</sup>، كما أنه لم يحدد شكل خاص للأشخاص الممارسين لعمليات التأجير

التمويلي كمؤجرين، فكل ما يفرضه القانون على المؤجر هو أن يكون مسجلا في سجل المؤجرين

وفقا للمادة الثالثة من هذا القانون، ولا يشترط أن يكون المؤجر قد اشترى هذه الأموال من أجل

تأجيرها كما هو الحال في القانون الفرنسي، بل يمكن أن يحصل عليها استنادا إلى عقود أخرى أو

قد يكون مالكا لها أو يصنعها، كما أن القانون المصري اعترف صراحة بعقد الاعتماد الإيجاري

اللاحق، وهي الصورة التي يكون فيها المال المؤجر ملكا للمستأجر ويقوم ببيعه إلى المؤجر،

ويقترن هذا البيع بشرط أن تقوم شركة التأجير التمويلي(مشتري الأصل) بتأجيره إلى البائع في

صورة عقد تأجير تمويلي<sup>3</sup>، كما يمنح للمستأجر حق الخيار بالشراء عند نهاية العقد للمال كله أو

---

<sup>1</sup> - أنظر المادة 2 من القانون 1995/95 الصادر في 02 يونيو 1995، مذكور في: نجوى إبراهيم البدلي، المرجع السابق، ص 446-445.

<sup>2</sup> - زياد أبو حصوة، المرجع السابق، ص 55 - 56.

<sup>3</sup> - نجوى إبراهيم البدلي، المرجع السابق، ص 104.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

بعضه، مع مراعاة الأقساط المدفوعة كأجرة في تحديد ثمن الشراء، وإما رد المال المؤجر إلى المؤجر أو تجديد عقد التأجير التمويلي بشروط جديدة يتفق عليها الطرفان.

رابعاً - تعريف المشرع الجزائري: أدرجت تقنية الاعتماد الإيجاري لأول مرة في الجزائر سنة 1990، بصدور القانون 10/90 المؤرخ في 14 أبريل 1990 (الجريدة الرسمية عدد رقم 18)

والمتعلق بالنقد و القرض، الذي يعد نصا تشريعيا يعكس بحق الاعتراف بأهمية المكانة التي يجب أن يكون عليها النظام البنكي، و يعتبر من أهم القوانين التشريعية الأساسية للإصلاحات الكبرى التي قامت بها الدولة الجزائرية، و يعتبر كذلك الإطار المرجعي لتقنية الاعتماد الإيجاري، وعلى رغم من أنه قد حرر البنوك التجارية من القيود الإدارية، و فتح المجال لإنشاء البنوك الخاصة و عمل على تنشيط الوساطة المالية، و إقامة نظام مصرفي قادر على اجتذاب مصادر التمويل و ترقية الاستثمار، إلا أن هذه التقنية لم تعرف طريقها إلى التطبيق إلا في نطاق ضيق لجهل المعنيين بها، أو لتخوفهم من مخاطرها نتيجة انعدام الإطار القانوني الذي ينظمها، هذا ما دفع بالمشرع الجزائري للتدخل لتنظيم عقد الاعتماد الإيجاري بموجب الأمر 09/96 المؤرخ في 10/01/1996<sup>1</sup>، حيث عرفه في المادة الأولى على أنه "عملية تجارية و مالية يتم تحقيقها من قبل البنوك و المؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا و معتمدة صراحته بهذه الصفة مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب أشخاص طبيعيين كانوا أو معنويين تابعين للقانون العام أو الخاص".

<sup>1</sup> -- الأمر 09/96، الصادر في جانفي 1996 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 03

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

كما عرفته المادة 02 من نفس الأمر على أنه "يشكل عمليات قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء للأصول"، وعرفته المادة 03 كما يلي " يعرف عقد الائتمان الإيجاري على أساس أنه منقول عندما يخص أصول منقولة"، وعرفته المادة 04 من نفس الأمر على أساس أنه غير منقول عندما يخص أصول عقارية ، كما عرفته المادة 05 على أساس أنه وطني و كذلك على أساس دولي، و منه فإن عقد الاعتماد الإيجاري هو عبارة عن عملية يقوم بموجبها بنكاً، أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانوناً لذلك، بوضع آلات أو معدات أو أية أصول مادية أخرى بحوزة مؤسسة مستعملة على سبيل الإيجار مع إمكانية التنازل عنها في نهاية الفترة المتعاقد عليها، و يتم التسديد على أقساط يتفق بشأنها تسمى ثمن الإيجار"<sup>1</sup>.

ومن خلال ما سبق من تعاريف يمكن القول أن عقد الاعتماد الإيجاري هو تقنية قانونية لتمويل استثمارات يتم عن طريق عقد بين المؤجر والمستأجر، لتأجير أصول منقولة أو عقارية أو حتى محلات تجارية خلال مدة زمنية معينة مقابل التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار.

### المطلب الثاني: خصائص عقد الاعتماد الإيجاري:

من خلال التعاريف المختلفة لعقد الاعتماد الإيجاري، يتضح أنه يتميز بجملة من الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود المشابهة له، يمكن تصنيفها إلى خصائص عامة، تتمثل في أنه من العقود الملزمة للجانبين وهو عقد شكلي، عقد معاوضة، وعقد زمني، وهي تنطبق على باقي العقود

<sup>1</sup> الطاهر لطرش، تقنيات البنوك (دراسة في طرق استخدام النقود من طرف البنوك مع إشارة إلى التجربة الجزائرية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة السابعة، سنة 2010، ص 76.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

و بالتالي لا نتناولها بالدراسة في بحثنا هذا، ونكتفي بدراسة الخصائص الخاصة التي تتمثل في الطابع الثلاثي لعقد الاعتماد الإيجاري (الفرع الأول)، ثم الطابع المالي (الفرع الثاني)، و الطابع التجاري (الفرع الثالث)، بعدها نستعرض خاصية الخيار الثلاثي الذي يتمتع بها المستأجر عند نهاية العقد (الفرع الرابع)، وفي الأخير نتطرق للطابع الشخصي لعقد الاعتماد الإيجاري (الفرع الخامس).

### الفرع الأول: الطابع الثلاثي لعقد للاعتماد الإيجاري

عقد الاعتماد الإيجاري من الناحية القانونية عقد ثنائي الأطراف، أما من الناحية الواقعية فهو عقد ثلاثي الأطراف، وذلك لتدخل طرف ثالث في تنفيذه، فأطراف العقد هما المؤجر والمستأجر والمورد أو المقاول.

أولاً- المستأجر (المشروع المستفيد): هو شخص طبيعي أو شخص معنوي له خبرة فنية ، لكن لا يملك المعدات والآلات لاستغلال تلك الخبرة، وبالتالي يتقدم بطلب إلى المؤجر ( شركة التأجير التمويلي) لشراء تلك المعدات والآلات المحددة من طرف المستأجر وتؤجرها له ليقوم باستعمالها في مجال خبرته، في مقابل التزامه بأداء القيمة الإيجابية المتفق عليها بينهما<sup>1</sup>. ثانياً- المؤجر: "هو الطرف الثاني في عقد التأجير التمويلي مع المستأجر الذي يتولى تمويل شراء الأصول المؤجرة"<sup>2</sup>، فهو كل شخص اعتباري يباشر عمليات الاعتماد الإيجاري عن طريق شراء

<sup>1</sup> - محمود محمد فهمي، " بحث التأجير التمويلي كوسيلة من وسائل التمويل"، مجلة مصر المعاصرة، العدد 395، يناير 1984، ص 78.

<sup>2</sup> - نجوى إبراهيم البديلي، المرجع السابق، ص 180.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

الأصول الإنتاجية من المورد ويقوم فوراً بتأجيرها إلى المستأجر، وحسب المادة الأولى من الأمر 09/96 فإن المؤجر إما أن يكون بنك أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانوناً ومعتمدة صراحة بهذه الصفة، ومنه فلا يجوز أن يكون المؤجر شخصاً طبيعياً كما هو في حالة المستأجر إذ يمكن أن يكون شخصاً طبيعياً أو معنوياً.

ثالثاً- المورد أو المقاول: يقصد بالمورد منتج الأصول الرأسمالية موضوع عملية التأجير التمويلي، يقوم بتصنيعها طبقاً لمواصفات المستأجر وتوريدها له بناءً على طلب المؤجر بعد سداد ثمنها<sup>1</sup>، ومنه فلا توجد علاقة مباشرة بين المستأجر والمورد، إلا أن الرأي مستقر على حق المستأجر في الرجوع المباشر على المورد بموجب عقد الوكالة الذي يربط بين شركة التأجير التمويلي (الموكل) والمشرع المستفيد (الوكيل)، الذي يقوم باختيار الأصول المؤجرة بتفويض من المؤجر وبالتالي يمكن " للشركة المؤجرة باعتبارها دائنة بضمان البائع توكيل المشروع المستفيد في الرجوع على البائع بالضمان"<sup>2</sup>، أو الرجوع على أساس الاشتراط لمصلحة الغير في حالة وجود عيب بالمبيع.

أما المقاول فهو الشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يرتبط بشركة الاعتماد الإيجاري بعقد مقولة، يلتزم بموجبه بتشديد العقارات والمنشآت محل عقد التأجير التمويلي العقاري طبقاً

<sup>1</sup> - محمود محمد فهمي، المرجع السابق، ص 79.

<sup>2</sup> - هاني محمود دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، (دراسة نقدية)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الطبعة الأولى، الإسكندرية، سنة 1994، ص 338.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

للمواصفات التي يحددها المستأجر، ويحصل على مقابل من المؤجر أما علاقة المقاول بالمستأجر فهي علاقة غير مباشرة، تسمح لهما بالتفاوض على العقار المطلوب إنشاؤه، كما "تعطي للمستأجر حق الرجوع المباشر على المورد أو المقاول بجميع الدعاوي التي تنشأ للمؤجر عن العقد المبرم بينه وبين المورد أو المقاول فيما عدى دعوى فسخ العقد"<sup>1</sup>.

ويرى البعض أن المؤجر يرتبط بنوعين من العقود فالأول عقد بيع يربطه بالمورد والثاني عقد اعتماد إيجاري يربطه بالمستأجر<sup>2</sup>، ومنه فجوهر العلاقة القانونية في عقد الاعتماد الإيجاري هي تلك العلاقة الناشئة بين شركة الاعتماد الإيجاري والمشروع المستفيد، وبالتالي فإن أشخاص الاعتماد الإيجاري هم ثلاث المؤجر والمستأجر والمورد إلا أن صفتي المستأجر والمورد قد تجتمع في شخص واحد هو المستأجر إذا ما كنا أمام اعتماد إيجاري لاحق.

### الفرع الثاني: الطابع المالي لعقد الاعتماد الإيجاري

"عقد التأجير التمويلي هو عقد ذو طابع مالي"<sup>3</sup> ونص المشرع الجزائري في المادة الأولى من الأمر 09/96 "ويعتبر عقد الاعتماد الإيجاري موضوع هذا الأمر عملية مالية"، فمالية هذا العقد تفهم من الشق الأول للمصطلح المركب للاتئمان، فلا اعتماد هو القرض وهذا الأخير يقوم على الائتمان لذلك حرص المشرع الجزائري على توضيح مجال القائمين به، وإخضاعهم جميعاً إلى قواعد صارمة تستمد أحكامها من القانون المصرفي، وإن مالية العقد تنعكس على مدة العقد

<sup>1</sup> - نجوى إبراهيم البلدي، المرجع السابق، ص 180.

<sup>2</sup> - سمير محمد عبد العزيز، التأجير التمويلي، مطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، الطبعة الأولى، عام 2000، ص 197.

<sup>3</sup> - نجوى إبراهيم، المرجع نفسه، ص 189.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

وتحديد بدلات الإيجار المدفوعة دوريا، فالمدة عموما معادلة تقريبا للعمر الافتراضي للأصل، مع احتساب المؤجر لكافة المصاريف وهامش الربح التي غالبا ما تكون مرتفعة، فالعملية بالنسبة للمؤجر تمثل ائتمان فهي شبيهة بالقرض، والعلاقة بين طرفي العقد مربوطة برباط مالي ( الأجرة، الثمن، تكلفة البناء)، وبالتالي يسترد المؤجر رأس المال المستعمل.

### الفرع الثالث: الطابع التجاري لعقد الاعتماد الإيجاري

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري من العقود التجارية الحديثة التي ظهرت في الآونة الأخيرة و التي تتداخل فيها العلاقات القانونية<sup>1</sup>، و قد نص المشرع الجزائري على أن عملية الاعتماد الإيجاري عملية تجارية<sup>2</sup>، ومؤدى ذلك أن العملية بالنسبة للمؤجر الذي لا يمكن أن يكون إلا بنك، أو مؤسسة مالية، أو شركة اعتماد إيجاري<sup>3</sup>، فهو عمل تجاري بحسب الشكل طبقا للمادة 03 من القانون التجاري، أما بالنسبة للطرف الثاني في العقد و هو المستأجر فنميزين حالتين :

**الحالة الأولى :** يكون عقد الاعتماد الإيجاري تجاريا متى كان المستأجر تاجرا أو مشروعا تجاريا أو صناعيا و ابرم هذا العقد لمباشرة تجارته أو صناعته و ذلك طبقا لنظرية الأعمال التجارية بالتبعية<sup>4</sup>.

**الحالة الثانية :** يكون عقد الاعتماد الإيجاري مدنيا بالنسبة للمستأجر متى كان المشروع

<sup>1</sup> - فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، بدون دار نشر، الطبعة الثانية، سنة 1997، ص 41.

<sup>2</sup> - أنظر المادة الأولى من الأمر 09/96، المرجع السالِق.

<sup>3</sup> - أنظر المواد 1، 2، 3 من الأمر 06/96 الصادر في 03 يوليو 1996، يحدد كيفية تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 66.

<sup>4</sup> - فايز نعيم رضوان، المرجع نفسه، ص 90.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

المستفيد مشروعاً زراعياً أو أحد أصحاب المهن الحرة، حتى ولو كان بالنسبة للبنك أو لشركة الاعتماد الإيجاري تجارياً<sup>1</sup>.

### الفرع الرابع: الخيار الثلاثي الذي يتمتع به المستأجر عند نهاية العقد

تعد هذه الخاصية من أهم الخصائص التي تميز عقد الاعتماد الإيجاري عن غيره من العقود الأخرى المتشابهة له، إذ يمنح للمستأجر ثلاث خيارات عند انتهاء مدة العقد، وهي إما شراء الأموال المؤجرة، أو إعادة استئجارها بعقد جديد، وإما إعادتها للمؤجر وإنهاء، وهذا ما سارت عليه أغلب التشريعات، إذ نجد أن المشرع الجزائري قد نص على هذا الخيار<sup>2</sup> مثله مثل المشرع الفرنسي والمصري إلا أن الولايات المتحدة الأمريكية وانجلترا قد قصرت هذه العلاقة على التأجير فقط من دون حق الشراء الاختياري في نهاية مدة الإيجار<sup>3</sup>، ويعتبر هذا الخيار من بين أحد مزايا عقد الاعتماد الإيجاري بالنسبة للمشروع المستفيد، إذ يستطيع هذا الأخير أن يمتلك الأموال المؤجرة إذا أبدى رغبته في ذلك عند نهاية العقد، ويقوم هذا الحق بالنسبة للمستأجر على أساس وعد بالبيع من جانب المؤجر، الذي يعطي للمستأجر إمكانية حصوله على المال كله أو بعضه عند نهاية مدة الإيجار، وإذا لم يتضمن العقد وعداً بالبيع، فلا يمكن اعتباره عقد اعتماد إيجاري، بل يصبح عقد إيجار عادي بسيط<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - حمد الله محمد حمد الله، "بحث النظام القانوني لإيجار الطائرات"، مجلة الدراسات القانونية، العدد 22، كلية الحقوق، جامعة أسبوط، مصر، ص 142.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 16 من الأمر 09/96، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - الياص ناصف، سلسلة أبحاث قانونية، عقد الليزنج في القانون المقارن، الجزء الخامس، (دون دار نشر)، سنة 1999، ص 71.

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص 72 - 73.

### الفرع الخامس: الطابع الشخصي لعقد الاعتماد الإيجاري

"يعتبر عقد التأجير التمويلي من العقود المبنية على الاعتبار الشخصي بمعنى أن كل شخص طرف من طرفي العقد هو موضوع اعتبار لدى الطرف الآخر"<sup>1</sup>، لذا فهو كغيره من عقود الائتمان التي يتوقف فيها منح الاعتماد على الثقة في شخص العميل، فكل طرف من طرفي العقد يضع في اعتباره شخصية الطرف الآخر عند التعاقد، و تبنى هذه الثقة على جملة من العناصر كالتعامل السابق، و مدى جديتهم في الوفاء بالالتزامات في التعاملات السابقة، و سمعة المتعاقدين من الناحية المالية و الشخصية ، لذلك نجد أن المؤسسات المالية لا تقبل التعاقد مع المستأجر إلا إذا كان محل ثقة، ومنه تحرص على طلب تفصيل الميزانية أو طلب تقديم بعض الأوراق و المستندات المتعلقة بنشاطه، حتى تتأكد من دواعي الثقة خصوصا القدرة علي الوفاء بالالتزامات الناشئة عن العقد، و قد أعطى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للاعتبار الشخص في عقد الاعتماد الإيجاري إذ منع المستأجر من التنازل عن العقد إلى الغير إلا بعد موافقة صريحة من المؤجر، و أن العقد يفسخ من تلقاء نفسه إذا انهار هذا الاعتبار لدى المستأجر كحالة إفلاسه أو إفساره أو زواله إذا كان شخصا معنويا<sup>2</sup>.

### المطلب الثالث: صور الاعتماد الإيجاري

<sup>1</sup> - صخر أحمد الخصاونة، المرجع السابق، ص 57.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 39 من الأمر 09/96، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

يتخذ عقد الاعتماد الإيجاري العديد من الصور في الحياة العملية، و ذلك حسب الزاوية التي يتم من خلالها النظر إلى العقد، وعليه سوف نقسم مطلبنا هذا إلى ثلاث فروع، حيث نستعرض صور الاعتماد الإيجاري بحسب الأصل المؤجر (الفرع الأول)، ثم صور الاعتماد الإيجاري حسب مدى تحول الالتزامات و المخاطر (الفرع الثاني) ثم صور أخرى لم يتناولها المشرع الجزائري بنص صريح (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: صور الاعتماد الإيجاري بحسب الأصل المؤجر

يقسم الاعتماد الإيجاري بحسب الأصل المؤجرة إلى ثلاث صور، الاعتماد الإيجاري لأصول منقولة (أولا)، والاعتماد الإيجاري لأصول عقارية (ثانيا)، والاعتماد الإيجاري للمحلات التجارية و المؤسسات الحرفية (ثالثا) .

**أولا- الاعتماد الإيجاري لأصول منقولة:** " ويقصد به العقد الذي يقع على منقولات بحيث يقوم المؤجر بتأجير منقولات إلى المستأجر، و ذلك مقابل بدل إيجار يتفق عليه الطرفان "<sup>1</sup>، ففي هذه الحالة يقوم المؤجر بتأجير أصول منقولة إلى المستأجر.

حيث يقوم المستأجر باتخاذ قرار يقضي بضرورة حصوله على آلات و معدات إنتاجية، و هو الذي يقوم باختيارها من البائع وبعد موافقة المؤجر على تمويل العملية، كما يقوم باستلامها بوصفه وكيلًا عن المؤجر ويتم تحرير محضر يثبت فيه عملية الاستلام وحالة الأموال ومطابقتها للمواصفات المتفق عليها بين المؤجر و البائع.

<sup>1</sup>. صخر أحمد الخصاونة، المرجع السابق، ص 39.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

وقد نظم المشرع الجزائري هذه الصورة بموجب المادة 07 من الأمر 09/96 حيث نصت على أنه " يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة عقدا تمنح من خلاله شركة التأجير بنك أو مؤسسة مالية المسماة المؤجر على شكل تأجير مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة أصولا مشكلة من تجهيزات أو عتاد أو أدوات ذات الاستعمال المهني للمتعاقل الاقتصادي شخصا طبيعيا كان أو معنويا يدعى المستأجر كما يترك لهذا الشخص إمكانية اكتساب كليا أو جزئيا الأصول المؤجرة عن طريق دفع سعر متفق عليه والذي يأخذ بعين الاعتبار على الأقل جزئيا الأقساط التي دفعها بموجب الإيجار "، فمحل العقد في هذه الصورة يرد على منقولات، إلا أن المشرع الجزائري اشترط أن ترد عمليات التأجير على منقولات لازمة لمباشرة نشاط إنتاجي، فتقتصر إذا على المعدات الإنتاجية أو أدوات العمل، وبالتالي تخرج السلع الاستهلاكية ذات الاستعمال الشخصي من نطاق العقد، مع إمكانية تجديد العقد لمدة أخرى أو رد المعدات إلى المؤجر، كما يمكن تملك المستفيد لهذه الأصول مقابل تقديم الثمن المتفق عليه مع الأخذ بعين الاعتبار الأقساط المدفوعة، إلا أن هذا التملك ليس نتيجة حتمية للعلاقة الناشئة بين المؤجر والمستأجر، فليس بالضرورة أن تنتهي هذه العلاقة بتملك المستأجر للأصول المؤجرة، وإنما يكفي أن يكون باستطاعته تملكها، أي أن إعلان رغبته في تملك المنقولات المؤجرة في نهاية العقد تلزم المؤجر بنقل ملكيتها إلى المستأجر<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الرحمان السيد قرمان, عقد التأجير التمويلي ( طبقا للقانون 95 لسنة 1995, دراسة مقارنة), دار النهضة العربية, الطبعة الأولى, القاهرة سنة 1996, ص 21.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

ثانيا- الاعتماد الإيجاري للعقارات: عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات هو العقد الذي ينصب على أصول عقارية، والعقار هو " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف"<sup>1</sup>، وتلجأ المشروعات الاستثمارية إلى هذا النوع من العقود عندما تحتاج إلى منشآت تمارس فيها نشاطها، ولا تكون لديها القدرة أو الاستطاعة على شراء أو إقامة هذه المنشآت، ومن ثم فهي تلجأ إلى إحدى الشركات المتخصصة لتوفر لها ما تحتاج إليه من عقارات.

وقد تناول المشرع الجزائري هذا النوع من الاعتماد الإيجاري في الأمر 09/96 لاسيما المادة الرابعة منه حيث تقول أن الاعتماد الإيجاري للعقارات هي " تلك العمليات التي تخص أصول عقارية مبنية أو ستبنى لسد الحاجات المهنية الخاصة بالمتعامل الاقتصادي"، وتضيف المادة الثامنة من نفس الأمر " يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير منقولة عقد يمنح من خلاله طرف يدعى المؤجر وعلى شكل التأجير لصالح طرف آخر يدعى المستأجر مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة أصولا ثابتة مهنية اشتراها أو بنيت لحسابه، مع إمكانية المستأجر في الحصول على ملكية مجمل الأصول المؤجرة أو جزء منها في أجل أقصاه إنقضاء مدة الإيجار"، ويتمثل الفرق الأساسي في موضوع التمويل بين الاعتماد الإيجاري للعقارات والاعتماد الإيجاري

<sup>1</sup> - المادة 683 من الأمر رقم 58/75 الصادر في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

للمنقولات، في أن النوع الأول يهدف إلى تمويل أصول غير منقولة تكلفتها أكبر ومدتها أطول، إذ تتراوح عادة بين 15 و30 سنة<sup>1</sup>.

ثالثاً - عقد الاعتماد الإيجاري للمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية: من خلال الأمر 09/96

نجد أن المشرع الجزائري قد وسع من نطاق عقد الاعتماد الإيجاري ليشمل المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، حيث جاء في المادة 09 منه ما يلي: "يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري المتعلق بمحل تجاري أو مؤسسة حرفية سنداً يمنح من خلاله طرف يدعي المؤجر على شكل تأجير مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة، لصالح طرف يدعي المستأجر، محلاً تجارياً أو مؤسسة حرفية من ملكه، مع الوعد من جانب واحد بالبيع لصالح المستأجر وبمبادرة منه عن طريق دفع سعر متفق عليه يأخذ بعين الاعتبار، على الأقل جزئياً، الأقساط التي تم دفعها بموجب الإيجارات، مع انعدام إمكانية المستأجر في إعادة تأجير المحل التجاري أو هذه المؤسسة الحرفية لصاحب الملكية الأول"، يتضح من هذا النص أن شركة الاعتماد الإيجاري تقوم بشراء المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية، ثم تأجيرها لزبونها عن طريق عقد اعتماد إيجاري، ولعل هدف المشرع من ذلك هو حل مشكلات التمويل التي تعاني منها المشروعات الغير صناعية والغيرالتجارية، إلا أنه قد خص هذا العقد بخصوصية خاصة، وهي عدم قابلية إعادة تأجير

<sup>1</sup> - عاشور مرزوق، محمد غربي، الائتمان الإيجاري كأداة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، الملتقى

الدولي حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، جامعة الشلف، يوم 18/17 أبريل 2006، ص

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية إلى المؤجر بعد انتقال ملكيتها إلى المستأجر، ولعل الهدف من ذلك هو تشجيع ظهور تجار جدد و عدم احتكار العملية من طرف فئة معينة من التجار.

### الفرع الثاني: الاعتماد الإيجاري حسب مدى تحول الالتزامات و المخاطر

يعتمد هذا التصنيف على مدى تحمل الالتزامات و المخاطر التي يتضمنها العقد، ويقسم إلى عقد

الاعتماد الإيجاري المالي (أولاً)، وعقد الاعتماد الإيجاري العملي (ثانياً)

أولاً: عقد الاعتماد الإيجاري المالي: نص المشرع الجزائري في المادة 2 من الأمر 09/96

المتعلق بالاعتماد الإيجاري على ما يلي: " تدعى عمليات الاعتماد الإيجاري باعتماد إيجاري

مالي في حالة ما إذا نص عقد الاعتماد الإيجاري على تحويل لصالح المستأجر، كل الحقوق

والالتزامات والمنافع والمساوي والمخاطر المرتبطة بملكية الأصل الممول عن طريق الاعتماد

الإيجاري"، أي أن يتحمل المستأجر جميع مصاريف ونفقات استغلال الأموال المؤجرة، من تأمين

وصيانة ورسوم ويكون له في نهاية العقد خيار تملك هذه الأصول، والهدف من ذلك هو تمكين

المؤجر من استرداد كل نفقات رأس المال مضاف إليها الفوائد المرجوة.

ونظم المشرع الألمانية عملية الاعتماد الإيجاري بموجب المرسوم الصادر بتاريخ 19 أفريل 1971

ونص على أنه يعد اعتمادا إيجاريا مليا بمفهوم هذا المرسوم إذا كان:

- العقد يبرم لمدة محددة لا يمكن خلالها فسخ العقد.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

- المبالغ المدفوعة من قبل المستأجر خلال المدة الغير قابلة للإلغاء تغطي على الأقل قيمة

شراء الاصل محل التمويل أو صناعته، وكذلك المصاريف التبعية التي يمكن أن تشكل

مصروفات تمويل الشركة المؤجرة<sup>1</sup>.

وما يميز هذا العقد هو أن دور المؤجر يقتصر على التمويل فقط، في حين أن الأعباء المرتبطة

بالملكية يتم تحويلها إلى المستأجر، كما يكون العقد لفترة غير قابلة للإلغاء لأنها تتحدد على

أساس العمر الاقتصادي للأصل المؤجر، ويترتب عليه عدم إمكانية فسخ العقد إلا لأسباب

قانونية، كما يحق للمستأجر اكتساب الأصل عند نهاية العقد، ويسمى بالتأجير الرأس مالي وهذا

النوع يعتبر مصدرا تمويليا للمشروعات الاستثمارية، بحيث يمكنها من شراء الآلات والمعدات في

نهاية مدة الإيجار، ولا يمكن إلغائه أو فسخه إلا بموافقة الطرفين.

**ثانيا - عقد الاعتماد الإيجاري العملي (التشغيلي):** يطلق عليه بالتأجير الخدمي تناوله المشرع

الجزائري في المادة الثانية من الأمر 09/96 فقرة 3 " تدعي عمليات الاعتماد الإيجاري باعتماد

إيجاري عملي في حالة ما إذا لم يحول لصالح المستأجر، كل أو تقريبا كل الحقوق والالتزامات

والمنافع والمساوئ والمخاطر المرتبطة بحق ملكية الأصل الممول، والتي تبقى لصالح المؤجر أو

على نفقاته "، وما يميز هذا النوع من الائتمان الإيجاري هو أن يلتزم المؤجر بصيانة الأصول

المؤجرة على أن تدخل تكاليف الصيانة ضمن المدفوعات الدورية التي يسدها المستأجر، كما أن

مدة التأجير قصيرة بالمقارنة مع العمر الافتراضي للأصل المؤجرة، وبالتالي فإن التغطية الكاملة

لتكلفة الأصل المؤجرة تكون من خلال تكرار عمليات التأجير، إما لنفس المؤجر أو لمؤجر آخر،

<sup>1</sup> - GIOVANOLI MARIO Le cridi- bail(leasing) en europe devlope,ent et nature juridique librairie l.c.d.j. paris 1983 p.488

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

كما يمكن إيقاف عملية الاستئجار قبل انتهاء مدة الإيجار المتفق عليها وإعادة المأجور إلى المؤجر وخاصة إذا انتهت حاجته إليه، وهذه الحالة نلمسها بشكل كبير في حالة الأصول ذات التكنولوجيا التي تتطور بشكل سريع، وعادة ما تخصص شركات الاعتماد الإيجاري في مجال معين من التأجير التشغيلي حتى يمكنها من تأجير عدد كبير من الأصول المشابهة، و تسهل عملية الصيانة والتصليح<sup>1</sup>.

**الفرع الثالث: صور أخرى لعقد الاعتماد الإيجاري:** توجد صور أخرى لعقد الاعتماد الإيجاري، لم يتناولها المشرع الجزائري بالتنظيم بصفة صريحة لكن المشرع الفرنسي والمصري تطرق لها، من بينها عقد الاعتماد الإيجاري اللاحق، وتظهر هذه الصورة خاصة فيما يتعلق بالعقارات، حيث يقوم المستأجر ببيع أحد أصوله العقارية إلى إحدى شركات الاعتماد الإيجاري، ويحصل على ثمن هذه الأصول، مع احتفاظه بحق الانتفاع بها بموجب العقد المبرم بينهما ( عقد الاعتماد الإيجاري)<sup>2</sup>، ويمثل هذا النوع من العقود مصدر لتمويل المشروعات الاستثمارية، حيث تحصل من خلاله على السيولة النقدية التي تحتاجها، دون أن تتخلي عن حيازتها المادية لهذه الأصول، إلا أن حيازتها في هذه الحالة تكون بوصفها مستأجر وليس مالك، ويبقى لها حق تملك الأصل المؤجرة من جديد إذا ما أعمل خيار الشراء في نهاية مدة الإيجار.

أما بخصوص المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية التي تملكها المستأجر فلا يمكنه إعادة

<sup>1</sup> - نجوى إبراهيم البدلي، المرجع السابق، ص 69، 70.

<sup>2</sup> - CHARLES GOYET, le louage et la propriete a lepeuve du credi- bail et du bail superficiaire. Librairie genirale de droits et de juisprudence. Paris 1983. P95

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

تأجيرها من جديد لصاحب الملكية الأول بعد انقضاء عقد الاعتماد الإيجاري<sup>1</sup>، ويكون المشرع بذلك، قد استبعد كلياً عقد الاعتماد الإيجاري اللاحق من المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، ولكن بمفهوم المخالفة يمكن أن نستخلص أن المشرع قد اعترف ضمناً بعقد الاعتماد الإيجاري اللاحق في غير المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، مادام أنه لم يستبعدها بنص صريح كما فعل بالنسبة للمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية.

**خلاصة:** من خلال ما سبق التطرق إليه في المبحث التمهيدي، يمكن القول أن لعقد الاعتماد الإيجاري خصائص خاصة، اكتسبها من الهدف الذي يسعى إلى تحقيقه<sup>2</sup>، وهو تمويل الإستثمارات، و التي تميزه عن غيره من العقود الأخرى، التي يتلاقى معها في الكثير من النقاط القانونية، خاصة عقد الإيجار العادي، والتي نجملها في ما يلي:

1- المؤجر يضل طول فترة التأجير محتفظ بملكية الأصول المؤجرة، كضمان ضد مخاطر إعسار أو إفلاس المستأجر<sup>3</sup>.

2- القيمة الإيجارية في عقد الاعتماد الإيجاري تكون مرتفعة عن مثيلتها في عقد الإيجار العادي، لأنه يدخل فيها ثمن الأصول الإنتاجية بالإضافة إلى المصاريف والفوائد، أما في الإيجار العادي فهي تمثل حق الانتفاع فقط .

<sup>1</sup> - أنظر المادة 9 من الأمر 09/96، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - علي سيد قاسم ، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، دون سنة نشر، ص 84.

<sup>3</sup> - فايز نعيم رضوان ، المرجع السابق، ص 81.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

3- في عقد الاعتماد الإيجاري المستأجر يتمتع بثلاث خيارات عند نهاية العقد إما شراء

المأجور أو رده أو إعادة تأجيره لمدة أخرى بشروط جديدة، كما يتمتع بحق الرجوع المباشر

على المورد أو المقاول.

### الفصل الأول: الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري.

يترتب على انعقاد العقد صحيحا نشوء رابطة قانونية بين أطرافه، تسمى بالرابطة العقدية، مصدرها

إدارتهما المشتركة، حيث عبرة عنها المشرع الجزائري في نص المادة 106 من القانون المدني "

العقد شريعة المتعاقدين"، وعلى هذا الأساس فإن العقد يولد التزامات إما أن تكون ملزمة أحد

الطرفين دون الآخر، وإما أن تكون ملزمة لكليهما، ولما كان عقد الاعتماد الإيجاري من عقود

المعاوضة، فهو عقد ملزم للجانبين، حيث يولد التزامات في ذمة المؤجر (المبحث الأول)،

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

والالتزامات في ذمة المستأجر (المبحث الثاني)، والتي من خلالها يتلقى كل طرف مقابل على ما أداه للطرف الأخر.

### المبحث الأول: الالتزامات الناشئة في ذمة المؤجر

بمجرد انعقاد عقد الاعتماد الإيجاري صحيحا، فإنه يترتب على عائق المؤجر جملة من الالتزامات، منها ما يتفق مع الالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار العادي، وهي الالتزام بتمكين المستفيد من الانتفاع بالأصل المؤجرة (المطلب الأول)، ومنها ما هو نتيجة للطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الإيجاري، وهي الالتزام بالتمويل (المطلب الثاني)، و الالتزام بمنح الخيار للمستأجر في نهاية العقد (المطلب الثالث).

### المطلب الأول: الالتزام بتمكين المستفيد من الانتفاع بالأصل المؤجرة

و يترتب على هذا الالتزام ثلاث التزامات وهي الالتزام بالتسليم (الفرع الأول)، والالتزام بالصيانة (الفرع الثاني)، و الالتزام بالضمان (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول: الالتزام بالتسليم

تقضي القواعد العامة لعقد الإيجار بأن يلتزم المؤجر بتسليم الشيء المؤجر الذي تم الاتفاق عليه، ولا يجوز له تسليم شيء آخر حتى وإن كان أفضل منه، إلا إذا وافق المستأجر، ويلتزم أيضا بتسليم ملحقاته، وأن يكون الشيء المؤجر بحالة تصلح لتحقيق الهدف الذي أعدت من أجله<sup>1</sup>، ولا يختلف التسليم في عقد الاعتماد الإيجاري عن ما هو منصوص عليه في القواعد العامة، سواء

<sup>1</sup> - أنظر المادة 476 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

أكان منقول أو عقار، إذ يلتزم المؤجر بتسليم الشيء المؤجر في حالة صالحة لأداء الغرض الذي أجرة من أجله، حتى يتمكن المستأجر من الانتفاع به وفق ما تتطلبه طبيعة نشاطه<sup>1</sup>، ونظرا للطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الإيجاري فإن اختيار الأصول المؤجرة وكذلك المورد تكون في الغالب من طرف المستأجر، فالمستأجر هو الذي يقوم بالاتفاق مع المورد حول نوعية الأصول المطلوبة ومواصفاتها ونوعيتها وحتى التفاوض على أثمانها، مما جعل المؤجر في غالبية عقود الاعتماد الإيجاري يقوم بتوكيل المستأجر، في استلام الأصول المؤجرة من المورد أو المقاول حسب المواصفات المتفق عليها<sup>2</sup>، وتتم عملية التسليم بين المستأجر والمورد أو المقاول غالبا بموجب محضر استلام، يثبت فيه عملية التسليم وحالة الشيء المؤجر أثناء التسلم، إلا أن المشرع الجزائري لم ينظم في الأمر 09/96 هذا المحضر لذا وجب الرجوع إلى القواعد العامة إذ نستشف أن عملية التسليم تفرغ في محضر أو بيان وصفي يوقع عليه الطرفين (المستأجر من جهة والمورد أو المقاول من جهة أخرى)، يثبت فيه تسليم المأجور إلى المستأجر وفق الشروط والمواصفات المتفق عليها مع المؤجر، وإذا تم التسليم دون هذا المحضر فيفترض أن المستأجر قد تسلم المأجور في حالة حسنة.

ودور المستأجر هنا هو وكيل عن المؤجر في تسلم الشيء المبيع، لذا وجب عليه بذل عناية الرجل المعتاد في تنفيذ عقد الوكالة، فعليه بفحص ومعاينة محل العقد وفقا للشروط والمواصفات الفنية المتفق عليها بين المؤجر والمورد أو المقاول، وتتجلى أهمية محضر الاستلام في ما يلي:

<sup>1</sup> - نجوى إبراهيم البدلي، المرجع السابق، ص308.

<sup>2</sup> - عبد الرحمان السيد قرمان، المرجع السابق، ص 98 .

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

- بمجرد التوقيع على هذا المحضر من طرف المستأجر والمورد أو المقاول، تنتقل ملكية الأموال المؤجرة للمؤجر، بمعنى انتقال ملكية هذه الأموال من البائع إلى المؤجر.
- بمجرد توقيع المستأجر على هذا المحضر يفترض به قبول الأموال المؤجرة والمعرفة التامة بمواصفاتها، وكيفية استعمالها، وكل ما يتصل بتشغيلها، وحالتها كما هو متفق عليه بين المؤجر والمورد، وعندها لا يملك المستأجر أن يتملص من الالتزامات التي يوقعها عليه عقد الاعتماد الإيجاري، بسبب عدم صلاحية الأموال المؤجرة<sup>1</sup>.
- محضر الاستلام له أهمية من حيث أداء الثمن، إذ جرة العادة في عقود الاعتماد الإيجاري على أن يدفع المؤجر ثمن الأموال المؤجرة إلى المورد أو المقاول، بعد توقيع المستأجر على محضر الاستلام وإرسال نسخة منه مع الفاتورة إلى المؤجر، وفي نفس الوقت أي بمجرد توقيع المستأجر على المحضر تبدأ مدة الإيجار في السريان، وإذا كان الاستلام على مراحل، تبدأ مدة الإيجار منذ تسديد المؤجر لأول فاتورة<sup>2</sup>.
- وعلى الرغم من أن التسليم يعد من أهم الالتزامات الملقاة على عاتق المؤجر في عقد الإيجار العادي، إلا أنه يتم بين البائع والمستأجر مباشرة في عقد الاعتماد الإيجاري، عن طريق توكيل المؤجر للمستأجر بوكالة تبعية، وهذا راجع لرغبة الأطراف المختلفة في تحقيق أكبر قدر ممكن من المنفعة، إذ أن غاية المستفيد تتمثل في الانتفاع بالأصل المؤجرة، ولا يضره تسلمه من البائع

<sup>1</sup>- المرجع السابق، ص 990.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 2 من الشوط العامة لبنك البركة الجزائري (عقد تمويل بالاعتماد الإيجاري على أصول منقولة رقم:../2008)

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

أو من المؤجر، بل أن استلامه مباشرة من البائع فيه ربح للوقت، أما بالنسبة للمؤجر فإن توكيله للمستفيد بتسلم الأصول مباشرة من البائع، فهذا يغنيه عن المشاكل التي قد تثار بسبب التسليم، ويبقى يحافظ على دوره كمول فقط، أما بالنسبة للبائع فدوره هو تسليم الشيء المبيع ولا يضره إن سلمها للمستفيد مادام أنه يحمل سند قانوني وهو الوكالة<sup>1</sup>، إذن فتوكيل المؤجر للمستأجر باستلام الأموال المؤجرة من المورد مباشرة فيه حماية لمصلحته، حيث أنه إذا قصر المستأجر في فحص ومعاينة الأموال المؤجرة عند استلامها، أو لم يقيم بإثبات حالة الأموال والعيوب الموجودة فيها، قامت مسؤوليته في مواجهة المؤجر طبقاً للقواعد العامة للوكالة، بالإضافة إلى أنه يصعب عليه أن يتحلل من عقد الاعتماد الإيجاري بسبب عدم صلاحية الأموال المؤجرة، وبالتالي وجب حماية المستأجر من الضغوط التي قد يمارسها عليه المورد أو المقاول، إذ يجوز له أن يمتنع عن استلام المال المؤجر في حالة ما إذا امتنع المورد أو المقاول عن تحرير محضر الاستلام وفق الحالة التي هي عليها الأموال المسلمة، أو عدم ذكر العيوب الموجودة فيها، وفي هذه الحالة للمؤجر الحق في فسخ عقد البيع، ويترتب على هذا الفسخ إخلال البائع بالتزامه بتسليم المعدات للمستأجر، مما يعطيه الحق في طلب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري<sup>2</sup>، والرجوع على المورد بالتعويض عما لحقه من أضرار، وإذا قام المورد بإخفاء عيب بالمعدات وسلمها للمستأجر، فإنه وفقاً للقواعد العامة يحق للمؤجر فسخ عقد البيع بالرغم من تسليم المستأجر للمعدات<sup>3</sup>، أما بخصوص التسليم

<sup>1</sup> - هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص 267.

<sup>2</sup> - بشار جمال نمر، عقد التأجير التمويلي، طبيعته وآثاره (رسالة ماجستير)، جامعة بير زيت، فلسطين، سنة 2001، ص 128.

<sup>3</sup> - فايز نعيم رضوان، المرجع السابق، ص 192.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

في التأجير التمويلي اللاحق فهو تسليم حكمي وليس فعلي، لأن الأموال أصلاً موجود تحت يد المستأجر، وكل ما يحدث هو تغيير صفة المالك لهذه الأموال، فبعدما كان المستأجر هو المالك يصبح المؤجر هو المالك<sup>1</sup>، ومع ذلك يجوز للمستأجر أن يستلم الأموال الموجودة دون تحرير محضر، إذا ما قدر أن له مصلحة في ذلك، إلا أن عبئ إثبات حالة الأموال عند الاستلام بعد ذلك، يقع عليه في حالة النزاع، على أساس أن استلام الأموال دون تحرير محضر، دليل على أنها مطابقة للمواصفات المتفق عليها. وبذلك يكون المؤجر قد تخلى عن دوره في اختيار الأصول المؤجرة واكتفى بالدور التمويلي فقط، لعلمه أن المستأجر هو الأقدر على هذه المهمة، حيث أن المستأجر هو الذي حدد الأصول المرغوب فيها، ومواصفاتها الفنية، وقدرتها الإنتاجية مسبقاً، لذا يعتبر هو الأكثر تخصصاً من المؤجر.

### الفرع الثاني: الالتزام بالصيانة

تقضي القواعد العامة للإيجار بان يلتزم المؤجر بصيانة الأموال المؤجرة، بإجراء الترميمات الضرورية حتى تبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التسليم، كي يستطيع المستأجر أن ينتفع بها على الوجه الذي أجره من أجله طول مدة الإيجار، كما أجازت للمستأجر إذا واجهته ظروف استعجالية، أن يقوم بالترميمات اللازمة دون تأخير وأن تكون على نفقة المؤجر، بل ذهب إلى حد فسخ العقد أو إنقاص بدل الإيجار، إذا امتنع المؤجر عن القيام بالصيانة الضرورية للمأجور، دون الإخلال بحق المستأجر في طلب التعويض عن الأضرار التي لحقت به جراء الفسخ<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الرحمان السيد قرمان، المرجع السابق، ص98.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 479، 480 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

أما عقد الاعتماد الإيجاري فله خصوصية خاص، تجعله يلقي بهذا الالتزام على عاتق المستأجر، وتحفظ بدورها كمول فقط، إذ أثبت الواقع العملي أن شركة الاعتماد الإيجاري تقوم بإدراج شرط صريح في العقد يعفيها من الالتزام بالصيانة، وتلقي به على عاتق المستأجر، وذلك لما لهذا الأخير من دور في اختيار الأموال المؤجرة وإسلامها وفحصها ومعاينتها والتأكد من مطابقتها للمواصفات الفنية<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: الالتزام بالضمان

يلتزم المؤجر وفقا للقواعد العامة للإيجار، بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر طيلة مدة عقد الإيجار، لذا يجب على المؤجر ضمان عدم التعرض للمستأجر، في العين المؤجرة وأن يمكنه من الانتفاع بها انتفاعا هادئا و كاملا<sup>2</sup>، وهذا هو نطاق الالتزام بضمان التعرض (أولا)، إضافة إلى ضمان خلو الأصل من أي عيوب قد تظهر بعد تسلم المستأجر للأصول المؤجرة وتجعل بالتالي من الانتفاع به أمر صعب أو مستحيل وهذا هو نطاق ضمان العيوب الخفية (ثانيا).

أولا- ضمان التعرض: يلتزم المؤجر وفقا للقواعد العامة بضمان التعرض، أي الامتناع عن الأفعال والتصرفات التي تحول دون وضع يد المستأجر على الشيء المؤجر، أو حرمانه من المنافع التي يجب أن تعود عليه من المأجور بموجب القانون<sup>3</sup>، ويضمن المؤجر التعرض الصادر

<sup>1</sup> - نجوى إبراهيم البديلي، المرجع السابق، ص 315.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (العقود الواردة على الانتفاع)، الجزء السادس، المجلد الأول، القاهرة 1977، ص 297.

<sup>3</sup> -- بشار جمال نمر، المرجع السابق، ص 129.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

منه شخصيا أو الصادر من أحد أتباعه سواء كان ماديا أو قانونيا، كما يضمن التعرض القانوني الصادر من الغير.

أما في عقد الاعتماد الإيجاري فيلتزم المؤجر بضمان التعرض كما تقرره القواعد العامة، إلا أن المشرع الجزائري لم يخفي رغبته الصريحة في ترك الأمر لإرادة المتعاقدين، إذ نص بصريح العبارة في المادة 17 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على: " يمكن أن ينص عقد الاعتماد الإيجاري باختيار من الأطراف المتعاقدة على الشروط المتعلقة بما يأتي:...إعفاء المؤجر من الالتزامات الملقاة عادة على عاتق صاحب ملكية الأصل المؤجر... " ومن أهم هذه الالتزامات هو الالتزام بالضمان، ما لم يوجد اتفاق يقضي بخلاف ذلك، وهو ما أكدته المادة 38 فقرة 1 من الأمر 09/96 بقولها " يعتبر المؤجر ملزم بالقيام بالالتزامات الملقاة على عاتق صاحب الملكية والمنصوص عليها في القانون المدني... ما لم يوجد اتفاق بين المتعاقدين يقضي بخلاف ذلك "، ويفهم من هذه المادة أن التزام المؤجر بالضمان ليس التزام نهائي، بل يمكن التخلص منه وإلقائه على عاتق المستأجر، وهو ما جرى العمل عليه في الواقع العملي، إذ تقوم شركات الاعتماد الإيجاري، بإدراج شرط في العقد يعفيها وبصفة مطلقة من كل مسؤولية تنشأ عن مواجهة المستفيد لأي تعرض يحول دون انتفاعه بالأصل المؤجر، شرط أن يكون المؤجر قد كفل للمستأجر حق الرجوع مباشرة على البائع أو المقاول بالضمان<sup>1</sup>، و ذلك لأنها بعيدة عن جميع الأمور الفنية المتعلقة بتنفيذ عقود الاعتماد الإيجاري، فهي لا تقوم بعملية الفحص أو المعاينة

<sup>1</sup> - هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص306.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

للمعدات، ولا تتدخل في عملية اختيار المورد أو البائع أو المقاول، ولا تتسلم المعدات، ولا تسلمها، كما أنه في حالة بناء العقار، فالمستفيد هو الذي يختار المقاول، وهو الذي يشرف على عملية البناء بنفسه ويتسلمه منه مباشرة، إذا فتضمن عقد الاعتماد الإيجاري مثل هذا الشرط، مقبول مادام أن عدم القدرة على الانتفاع بالشيء المؤجر لا يد للمؤجر فيه، كما يمكن القول أيضا بإعفاء شركة الاعتماد الإيجاري من كل مسؤولية أين كان نوعها سواء كان مادي أو قانوني التي لم تكن هي السبب في قيامه.

أما إذا كانت هي السبب في قيامها فهي ملزمة بالضمان، ومن صور ذلك كأن يمتنع المؤجر عن دفع ثمن الأصول المؤجرة إلى المورد أو المقاول، مما يؤدي بالأخير إلى طلب فسخ عقد البيع الذي يترتب عنه عودة المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد، و يسترد المورد أو المقاول الأموال المؤجرة من تحت يد المستأجر<sup>1</sup>، و هنا تكون مسؤولية المؤجر قائمة لأنه هو الذي كان السبب في قيام الغير بإعاقبة المستأجر من الانتفاع بالشيء المؤجر، ويعتبر المقاول أو المورد من الغير لأنه ليس طرف في عقد الاعتماد الإيجاري، إلا أن مسؤولية المؤجر لا تتأكد من الناحية القانونية، إلا إذا قام المستأجر بإخطاره بوجود هذا التعرض وفقا للقواعد العامة<sup>2</sup>، حتى يستطيع هذا الأخير رده فإذا فشل قامه مسؤوليته تجاه المستأجر.

**ثانيا - ضمان العيوب الخفية:** يلتزم المؤجر وفقا للقواعد العامة، بضمان خلو الأصول المؤجرة من العيوب التي تحول دون انتفاع المستأجر بها، على الوجه المؤجرة من أجله أو تنقص منه،

<sup>1</sup> - عبد الرحمان السيد قرمان، المرجع السابق، ص103.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 497 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

باستثناء العيوب التي جرى العرف على التسامح فيها<sup>1</sup>، وعليه يكون العيب موجبا للضمان إذا كان مؤثرا وخفيا لا يعلم به المستأجر ولا يستطيع اكتشافه بالفحص والمعاينة المعتادة، وأن المستأجر ما كان ليقدم على التعاقد لو أنه كان عالما به وقت إبرام العقد، ولا يشترط في العيب أن يكون قديما أي راجع إلى مرحلة ما قبل التسليم، بل يضمن المؤجر كذلك العيوب التي تحدث بعد التسليم، لأن طبيعة العقد تفرض الاستمرار في الانتفاع بالشيء المؤجر طول مدة الإيجار، ويكون الأمر نفسه بالنسبة للمؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري، إذا صدرت منه أفعال أو تصرفات أدت إلى غلط في اختيار الأموال محل العقد، ويترتب عن هذا الغلط عدم صلاحية هذه الأموال لأداء الغرض الذي أجرت من أجله، ويكون ذلك في الحالة التي يتولى فيها المؤجر عملية اختيار الأصول المؤجرة بنفسه<sup>2</sup>، إلا أن الواقع العملي قد أثبت أن شركات الاعتماد الإيجاري، لا تقوم باختيار المعدات ولا بتحديد المواصفات، بل تبقى بعيدة عن هذا الدور وإسناده إلى المستأجر، الذي يقوم باختيار الأصول حسب ما تتطلبه حاجاته الاقتصادية، بل وتفوضه حتى على التفاوض مع المورد أو المقاول على أثمانها واستلامها منه، وبذلك فدورها لا يتعدى أن يكون تمويلي بحت، حيث تقوم بدفع ثمن هذه الأصول فقط، ومنه فإنه ليس من المنطق تحميلها خطأ المستأجر في حالة عدم قيامه بواجب الفحص والاختبار وبذل العناية اللازمة لذلك، خاصة وأن هذا الالتزام المنصوص عليه في القواعد العامة ليس من النظام العام إذ يجوز الاتفاق على مخالفته، وهو الأمر الذي شجع شركات الاعتماد الإيجاري على إدراج شرط صريح في العقد

<sup>1</sup> - أنظر المادة 488 من المرجع نفسه.

<sup>2</sup> - نجوى إبراهيم البدلي، المرجع السابق، ص 320.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

يعفيها من ضمان العيوب الخفية التي توجد في هذه الأصول وتمكين المستأجر من الرجوع بها مباشرة على المورد أو المقاول<sup>1</sup>.

أما إذا لم يدرج هذا الشرط في عقد الاعتماد الإيجاري، فإنه في حالة حدوث نزاع بهذا الخصوص، يجب الرجوع إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: الالتزام بالتمويل

إذا تقدم العميل إلى مؤسسة مالية أو شركة اعتماد إيجاري، طالبا الحصول على أصول إنتاجية أو عقارية عن طريق إبرام عقد اعتماد إيجاري، يقوم البنك بدراسة طلب العميل وفق معايير وأسس علمية واقتصادية، حيث لا يقدم على الإقراض إلا بعد تقديره الجدي للخطر وقيامه بدراسات معمقة تطمئنه حول قدرة المؤسسة على استرجاع القرض وقت استحقاقه<sup>3</sup>، فيقوم بالتحليل المالي ودراسة الجدوى للمشروع و التأكد من شخصية العميل لأن عقد الاعتماد الإيجاري من العقود التي تقوم على الاعتبار الشخصي، فإذا تبين للبنك أن المشروع ذو جودة اقتصادية، وأن العميل محل ثقة خاصة في تنفيذ التزاماته السابقة يقدم على إبرام العقد مع العميل، ومن ثم تبدأ مسؤولية المؤسسة المالية في شراء الأصول الإنتاجية وتسليمها للعميل، لأنها أساسا لا تكون مملوكة لها، فتبرم عقد بيع مع المورد أو عقد مقابلة مع المقاول في حالة كان طلب العميل الحصول على عقارات، وذلك تنفيذاً لعقد الاعتماد الإيجاري المبرم بينها وبين العميل، إذا فأول التزام يقع على عاتق المؤجر هو الالتزام بشراء الأصول الإنتاجية التي يسعى المستأجر للحصول عليها ثم يؤجرها له.

<sup>1</sup> - هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص306.

<sup>2</sup> - عبد الرحمان السيد قرمان، المرجع السابق، ص107.

<sup>3</sup> -BOUYAKOB FAROUK, l'entreprise et la financement bancaire.op. cit. p15.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

و الفقه الفرنسي لم ينكر عنصر التمويل في إطار عقد الاعتماد الإيجاري، إذ يرى بعضهم أن عقد الاعتماد الإيجاري هو عقد قرض لإبراز عنصر التمويل الذي تلتزم به شركة التأجير التمويلي<sup>1</sup>، وهو الأمر الذي سار عليه المشرع الجزائري حينما اعتبر العمليات الواردة على الاعتماد الإيجاري عمليات قرض، حيث نص في المادة الثانية من الأمر 09/96 على ما يلي: " تعتبر عمليات الاعتماد الإيجاري عمليات قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء الأصول المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه أو استعمالها...".

إذا فالمؤجر ملزم بشراء الأشياء محل عقد الاعتماد الإيجاري وتمكين المستأجر من الانتفاع بها، وإلا قامت مسؤوليته العقدية تجاه المستأجر، أما إذا رفض التمويل قبل إبرام العقد فلا مسؤولية عليه، لأنه حر في قبول العرض الصادر عن صاحب المشروع أو رفضه، علما أن المؤجر مؤسسة مالية تسعى لتحقيق الربح<sup>2</sup>.

### المطلب الثالث: الالتزام بتمكين المستأجر من الخيار الثلاثي

طبقا للقواعد العامة يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة عند نهاية مدة الإيجار<sup>3</sup>، إذ يحرص المؤجر على استرجاع العين المؤجرة عند نهاية العقد، لما تمثله من مصدر للدخل إذا ما قام بتأجيرها مرة أخرى لمستأجر جديد، حيث أن تعاقب المستأجرين عليها يمثل مصدرا للدخل بالنسبة للمستأجر<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - هاني محمد دويدار ، المرجع السابق، ص 297 .

<sup>2</sup> - صخر أحمد الخصاصنة، المرجع السابق، ص 165.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 503، 502 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - فايز نعيم رضوان، المرجع السابق، ص 51.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

أما بخصوص عقد الاعتماد الإيجاري ونظرا لطبيعته الخاصة كونه يهدف إلى تحقيق غرض تمويلي بحت، فإن المستأجر فيه ليس ملزما برد الأموال المؤجرة وليس من مصلحة المؤجر استرجاعه، بل يتمتع المستأجر بحظ أوفر من المستأجر في عقد الإيجار العادي، إذ يتمتع بثلاث خيارات، وهي إما شراء الأموال المؤجرة، أو إعادة استئجارها لمدة أخرى، أو ردها إلي المؤجر، وعلى المؤجر أن يلتزم باحترام خيار المستأجر وتنفيذه بما يتطلب ذلك من إجراءات قانونية، إذ يعد هذا الالتزام من العناصر الجوهرية التي تميز عقد الاعتماد الإيجاري عن غيره من العقود الأخرى، وقد نص المشرع الجزائري على هذا الخيار في المادة 16 من الأمر 09/96، والمشرع المصري في المادة 05 من القانون 1995/95 المنظم لعقد التأجير التمويلي، والمشرع الفرنسي في المادة الأولى من القانون رقم 66/ 455 الصادر بتاريخ 02 جويلية 1966 المنظم لعقد التأجير التمويلي، إلا أن المشرع الأمريكي والمشرع الانجليزي لم ينص على خيار شراء الأموال المؤجرة عند نهاية العقد واكتفى بالخيار بين إعادة التأجير أو رد الأموال المؤجرة إلى المؤجر<sup>1</sup>.

فجاء في نص المادة 16 من الأمر 09/96 ما يلي: " يمكن المستأجر عند انقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء وبتقدير منه فقط :

- إما أن يشتري الأصل المؤجر مقابل دفع قيمته المتبقية كما تم تحديدها في العقد.

- وإما يعيد تجديد الإيجار لفترة ومقابل دفع إيجار تتفق عليه الأطراف.

- وإما أن يرد الأصل المؤجر للمؤجر.

<sup>1</sup> - نجوى إبراهيم البدلي، المرجع السابق، ص 203 - 204.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

فمن خلال هذا نص يتضح أن المستأجر يتمتع بثلاث خيارات عند نهاية العقد، وهي إما شراء الأموال المؤجرة أو إعادة تأجيرها لفترة أخرى أو ردها للمؤجر، وبالمقابل فهي التزام في ذمة المؤجر الذي يلتزم بتنفيذ رغبة المستأجر من أحد هذه الخيارات الثلاثة، فإذا أعمل المستأجر خيار التملك وأبدى رغبته في شراء الأموال محل العقد، يصبح هناك التزام على عاتق المؤجر بنقل ملكية الأصول المؤجرة إلى المستأجر، إذ أن أصل ملكية المؤجر للأموال المؤجرة لم يكن بهدف التملك بحد ذاته وإنما كان على سبيل الضمان فقط، إذن فبمجرد استرداده لما أنفقه في سبيل تمويل المشروع فلا يبقى له أي ميرر لاحتفاظه بملكية هذه الأصول، لذا فالعقد يمنح للمستأجر في نهاية العقد الحق في تملك الأموال المؤجرة مقابل دفع باقي الثمن المتفق عليه، ويلاحظ أن في أعمال هذا الخيار مصلحة لكل من المستأجر والمؤجر، حيث أن المستأجر الذي تكبد أعباء مالية باهظة مقابل تمويل المؤجر للأصل، يستطيع تملك المعدات بثمن أقل من ثمن السوق، أما بالنسبة للمؤجر فبعد أن تحصل على كامل حقوقه المالية يتخلص من هذه المعدات المستهلكة بعد انتهاء عمرها الافتراضي وانخفاض قيمتها، ويتخلص من عناء التصرف فيها من خلال بيعها أو تأجيرها إلى شخص آخر غير المستفيد<sup>1</sup>.

والأساس القانوني الذي تقوم عليه مسؤولية المؤجر بنقل ملكية الأصل المؤجر إلى المشروع المستفيد، هو على أساس وعد بالبيع ملزم لجانب واحد، أي وعد يلزم الشركة الممولة دون المستفيد، ولا ينشأ الالتزام بنقل الملكية على عاتق المؤجر إلا بعد تنفيذ المستأجر لالتزامه بسداد

<sup>1</sup> - هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص 366، 367.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

جميع الأقساط المترتبة عليه في المواعيد المحددة في العقد، فإذا ما قام المستأجر بتسديد جميع

الأقساط المترتبة عليه قبل نهاية العقد، فيحق له طلب تملك محل العقد<sup>1</sup>.

والجدير بالذكر أن شركة الاعتماد الإيجاري تعمد إلى تمكين المستفيد من تملك الأصل دون إلزامه

بذلك سعياً منها للحفاظ على مصالحها بخلق حالة واقعية تملي على المستفيد أعمال خيار

التملك<sup>2</sup>، وإذا كان الأصل هو إلزام الشركة الممولة بنقل ملكية الأصل المؤجر في نهاية العقد إذا

ما أعمل المستأجر خيار الشراء، إلا أن المستأجر له حق شراء المال كله أو بعضه، مما يعني أن

المؤجر ملزم بتحقيق رغبة المستأجر عند نهاية العقد، حتى وإن لم تكن هي الغاية التي يسعى

إليها، وهي التخلص من الأموال المؤجرة عند انقضاء عمرها الافتراضي، وهو الأمر الذي أكدته

المادة 07 من الأمر 09/96 التي تقول " ... كما يترك لهذا الشخص إمكانية اكتساب كلياً، أو

جزئياً، الأصول المؤجرة ..."، وعلى المؤجر أن يسعى بكل الوسائل القانونية لنقل ملكية المال

المؤجر إلى المستأجر، ويكون ذلك بإحدى الصيغ المذكورة في المادة 8 من نفس الأمر إذا كان

المأجور أصول منقولة أو عقارية وهي " ... إما

- عن طريق التنازل تنفيذاً للوعد بالبيع من جانب واحد

- أو عن طريق الاكتساب المباشر أو غير المباشر، حقوق ملكية الأرض التي شيدت عليها

العمارة أو العمارات المؤجرة .

<sup>1</sup> - أنظر المادة 16 من الشرط العامة لبنك البركة الجزائري، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - هاني محمد دويدار، المرجع نفسه، ص 367.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

- أو عن طريق التحويل قانونا ملكية الأصول التي تم تشييدها على الأرض التي هي ملك للمستأجر.

أما إذا كان المأجور منشأة حرفية أو محل تجاري فيكون حسب ما جاء في المادة 9 من نفس الأمر وهو عن طريق " وعد من جانب واحد بالبيع لصالح المستأجر وبمبادرة منه ".

أما إذا قام المؤجر ببيع الأصول المؤجرة أو التنازل عنها لشخص آخر، فهذا التصرف لا يحرم المستأجر من حقه في اكتساب ملكية الأصول المؤجرة في نهاية العقد إذا ما أبدى رغبته في ذلك، لأن جميع الحقوق والالتزامات التي كانت على المؤجر تنتقل إلى المشتري الجديد، ويصبح هذا الأخير هو المؤجر، ويلتزم بجميع الالتزامات التي كان يلتزم بها المؤجر الأول تجاه المستأجر<sup>1</sup>، فإذا ما أبدى هذا الأخير رغبته في الشراء، فإن على المؤجر الجديد إبرام عقد البيع مع المستأجر يكون منفصل عن عقد الاعتماد الإيجاري<sup>2</sup>.

أما إذا اختار المستأجر الطريق الثاني وهو إعادة تأجير الأموال لفترة أخرى دون أعمال خيار الشراء، فيجب على المؤجر إبرام عقد اعتماد إيجاري جديد لمدة أخرى وبشرط جديد، يراعى فيها حالة المأجور وعمره المتبقي والأقساط المدفوعة سابقا، كما يمكن للمستأجر إنهاء العلاقة العقدية، ويكون عندها ملزم برد الأموال المؤجرة إلى المؤجر، الذي يلتزم باستلامها منه ولا يحق له الرفض حتى وإن لم يسترد جميع المبالغ التي سددتها من أجل تمويل هذه الأصول، فرد الأصول المؤجرة يعد من قبيل تنفيذ المستأجر لأحد الخيارات الممنوحة له في نهاية مدة الإيجار بموجب عقد

<sup>1</sup> - المرجع السابق، ص373، وانظر المادة 13 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري .

<sup>2</sup> - أنظر المادة 16 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

الاعتماد الإيجاري، كما تعد هذه الخيارات أحد الخصائص الأساسية التي يقوم عليها هذا العقد كما رأينا سابقا عند دراسة خصائص عقد الاعتماد الإيجاري في المبحث التمهيدي، وفي غيابها لا يصبح العقد عقد اعتماد إيجاري إنما يتحول إلى عقد آخر.

### المبحث الثاني: التزامات المستأجر:

لا شك أن عقد الاعتماد الإيجاري من العقود التبادلية، التي تحمل المستأجر جملة من الالتزامات شأنه في ذلك شأن المؤجر، فهو ملزم بدفع الأجرة (المطلب الأول)، وملزم بالمحافظة على الأموال المؤجرة (المطلب الثاني)، وكذلك هو ملزم برد الأموال المؤجرة في نهاية العقد، إذا لم يعمل خيار الشراء أو إعادة الاستئجار (المطلب الثالث).

### المطلب الأول: الالتزام بدفع الأجرة

يعد هذا الالتزام من أهم الالتزامات الملقاة على عاتق المستأجر في عقد الإيجار العادي، إذ يعتبر بدل الإيجار هو الدافع الرئيسي الذي يجعل المؤجر يقدم على إبرام العقد، وهو الأمر نفسه في عقد الاعتماد الإيجاري، حيث أن شركات الاعتماد الإيجاري هي شركات تجارية تسعى لتحقيق الربح، وبالتالي كان الحصول على بدل الإيجار هو الدافع الرئيسي لإقدامها على التعاقد مع المستأجر، الذي يكون ملزم بدفع الأجرة في المواعيد المحدد و بالكيفية المتفق عليها وإلا كان مقصرا وقامت مسؤوليته العقدية.

إن هذا الالتزام له خصوصية خاصة في عقد الاعتماد الإيجاري خاصة من حيث تحديد بدل الإيجار وكيفية دفعه وزمنه، فقد نظمت مختلف القوانين المتعلقة بالاعتماد الإيجاري هذا الالتزام،

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

والمشرع الجزائري على غرار بقية التشريعات قد نظم هذه المسألة من خلال جملة من النصوص القانونية أهمها المادة 32 من الأمر 09/96 التي جاء فيها ما يلي: " يجب على المستأجر أن يدفع للمؤجر مقابل حق الانتفاع بالأصل المؤجر، وفي التواريخ المتفق عليها المبالغ المحددة كإيجارات في عقد الاعتماد الإيجاري "، وأكدته المادة 39 من نفس الأمر حيث اعتبرت المستأجر ملزم بالقيام بالالتزامات الخاصة بالمستأجر والتي نص عليها القانون المدني، مقابل حق الانتفاع بالشيء المؤجر، ضمن عقد الاعتماد الإيجاري لأصول غير منقولة ما لم يوجد إتفاق يقضي بخلاف ذلك، لاسيما الالتزام بدفع الأجرة حسب السعر والمكان والتاريخ المتفق عليهما، ومنه يلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار المتفق عليه وبالكيفية و في الوقت المحددين في العقد طيلة مدة الإيجار<sup>1</sup>.

والأجرة في نظر المشرع الجزائري في عقد الاعتماد الإيجاري ليست نفسها في عقد الإيجار العادي، إذ يمكن أن تكون في هذا الأخير إما نقود أو تقديم أي عمل آخر، على العكس في عقد الاعتماد الإيجاري لا يمكن أن تكون إلا مبلغ من النقود، وهو ما جاء في المادة 32 من الأمر 09/96 بقولها " ... المبالغ المحددة كإيجارات ... "، ونصت عليه المادة 14 من نفس الأمر " ... يتضمن مبلغ الإيجارات ... "، إذا فبدل الإيجار في عقد الاعتماد الإيجاري هو مبلغ من النقود يحدده الأطراف، فكيف يتم تحديده (الفرع الأول)، ومتي يبدأ استحقاقه(الفرع الثاني)، وماهي ضمانات الوفاء به(الفرع الثالث)

<sup>1</sup> - أنظر المادة 39 من الأمر 09/96، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

### الفرع الأول: تحديد الأجرة (مكونات الأجرة)

تقوم شركة الاعتماد الإيجاري عند تمويلها لشراء الأصول المأجورة، بتوظيف رأس مالها من أجل تحقيق الربح، الذي يعود عليها من خلال الأقساط التي يدفعها المستأجر كبدل للإيجار.

إذا فقيمة الأقساط هي " ائتمان شامل لتغطية قيمة البرنامج الاستثماري"<sup>1</sup>، ومن هنا كان لابد على المؤجر أن يستعيد من خلال هذه الأقساط كل ثمن الأصول المؤجرة، بالإضافة إلى المصاريف المدفوعة وهامش الربح المتوقع، خلال فترة استغلال المأجور عن طريق الإيجارات التي يتحصل عليها من المستأجر مقابل تمكين هذا الأخير من الانتفاع بالشيء المؤجر<sup>2</sup>، وعليه فإن شركة الاعتماد الإيجاري تسعى للحصول على استحقاقاتها خلال مدة العقد أو على الأقل على 95% منه مقسمة إلى أقساط دورية، تتحصل عليها خلال مدة العقد، أما النسبة المتبقية فقد تكون ثمن بيع المأجور بعد انتهاء مدة العقد أو تكون بدل إيجار في حالة إعادة التأجير<sup>3</sup>، لذلك كانت الأجرة تمثل في أحد جوانبها إهلاك لرأس مال الشركة، وفي جانبها الآخر الفائدة الإجمالية والفائدة في توظيف رأس المال، و بالتالي لا يتم إهلاك رأس مال الأصل، من خلال أقساط الأجرة التي يدفعها المستفيد للمؤجر، وإنما يكتمل بقبض شركة الاعتماد الإيجاري لثمن تملك الأصل عند اتجاه إرادة المستفيد إلى تملكه<sup>4</sup>، ولما كان عقد الاعتماد الإيجاري يمنح للمستفيد عند نهاية العقد، حق تملك الأصول المؤجرة إذا رغب في ذلك، فإنه يمكن القول أن الأجرة وإن كانت تمثل بالنسبة

<sup>1</sup> - صخر أحمد الخصاونة، المرجع السابق، ص 193.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 14 من الأمر 09/96، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - صخر أحمد الخصاونة، المرجع نفسه، 193.

<sup>4</sup> - هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص 376.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

إلى شركة الاعتماد الإيجاري إهلاكا لرأس المال، فإنها تمثل بالنسبة إلى المستفيد ثمنا لتملك الأصل، ومنه كان لا بد للأجرة أن تشتمل على ثمن الأصول المؤجرة بالإضافة إلى المصاريف المختلفة زائد هامش الربح.

### الفرع الثاني: بداية استحقاق الأجرة

تنص 15 من الأمر 09/96 على ما يلي: " تحدد الإيجارات حسب نمط متناقص أو خطي استنادا إلى مناهج محددة عن طريق التشريع " فمن خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري أجاز للأطراف اختيار النمط المتناقص أو النمط الخطي<sup>1</sup>، لتحديد الأجرة حسب ما يتمشى ومصالحهم، ويبدأ استحقاقها من تاريخ استلام المستأجر للشيء المؤجر، وتوقيعه على محضر الاستلام، الذي يثبت فعلا وضع يده على الشيء المؤجر، ومطابقته للمواصفات المتفق عليها، ومنذ تلك اللحظة يستحق البائع ثمن الأصول الإنتاجية التي يجب على المؤجر دفعها له في الحال، ويستحق هذا الأخير بدل الإيجار، الذي يبدأ حسابه من لحظة استلام المستأجر للأموال المأجرة

<sup>1</sup> - بلعزام مبروك، الاعتماد الإيجاري للمنقولات، (رسالة ماجستير)، جامعة سطيف، 2013/2014، ص 136.

- النمط المتناقص: ويتم فيه تحديد أقساط الأجرة بصورة منسجمة في شكل تنازلي بين القيمة والمدة، وبشكل هذا النمط احتياطا بالنسبة للمؤجر من خطر الإفلاس أو إفسار المستأجر، ذلك أن دفع قيمة الإيجارات الأولية يسمح للمؤجر باستعادة أكبر لرأس ماله المستثمر بسرعة.

- النمط الخطي: أي تكون جميع الأقساط فيه متساوية، إذ تقسم تكلفة شراء الأصول الإنتاجية والمصاريف والفوائد على أقساط دورية متساوية القيمة يدفعها المستأجر خلال فترة العقد إلى المؤجر.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

إن استحقاق الأجرة لا يعني أن يقابله بالضرورة انتفاع المستأجر بالشيء المؤجر، إذ يلتزم المستأجر بدفع الأجرة في مواعيدها، ابتداء من تاريخ توقيع محضر الاستلام بينه و بين المورد أو البائع، حتى ولو لم ينتفع بالأموال المؤجرة، شريطة أن يكون عدم الانتفاع لا يد للمؤجر فيه<sup>1</sup>، أما في حالة بناء العقار فيطبق المبدأ ذاته، حيث يبدأ سريان مدة الإيجار من تاريخ تسلم المستفيد للعقار، إلا أن هذا الأخير يلتزم بأداء مقدمات من الأجرة قبل تسلمه للعقار، وتعتبر كنتيجة لتوظيف شركة الاعتماد الإيجاري لرأس مالها، في عملية تمويل بناء العقار.

أما في حالة الاعتماد الإيجاري اللاحق فلا يوجد هناك تسليم حقيقي من الناحية العملية للأصول الرأس مالية، وبالتالي يكون بدأ حساب مدة الإيجار ابتداء من تاريخ توقيع عقد الاعتماد الإيجاري.

### الفرع الثالث: ضمانات الوفاء بالأجرة

بالرغم من أن المؤجر يظل مالكا للأصول طيلة مدة العقد، وما يشكل هذا الأخير من ضمانات ضد مخاطر إعسار المستفيد، إلا أن الواقع العملي بين أن شركات الاعتماد الإيجاري تفرض على المستأجر بعض الضمانات الإضافية، من أجل تضمين حقها في الحصول على بدل الإيجار المتفق عليه، وقد تكون هذه الضمانات عينية (أولا) وقد تكون شخصية (ثانيا) يتم الرجوع عليها في حالة تخلف المستأجر في دفع بدل الإيجار.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - زياد أبو حصوة، المرجع السابق، ص 169.

<sup>2</sup> - بشار جمال نمر، المرجع السابق، ص 150.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجاري و نتائج الإخلال بها

أولاً- الضمانات العينية: قد يشترط المؤجر على المستأجر رهن أصل من أصوله العقارية أو المنقولة، من أجل ضمان وفائه بأقساط الأجرة كرهن أحد الأصول العقارية التي يملكها<sup>1</sup> ، والتي يمكنه الرجوع عليها في حالة إفسار المستفيد أو عدم قدرته على دفع الأجرة المتفق عليها في الوقت المحدد، غير أن هذا الضمان قد يثقل كاهل المشاريع المقبلة على الاعتماد الإجاري لذلك نادرا ما يطلبه المؤجر<sup>2</sup>

ثانياً- الضمانات الشخصية: يستطيع المؤجر أن يطلب من المستأجر تقديم كفيل يضمن له الوفاء ببديل الإيجار في حالة تخلفه عن الدفع<sup>3</sup>، ويشترط في الكفيل أن يكون مقدر على الدفع، فإن كان المستفيد شخصا معنويا يشترط كفالة مسير الشركة أو مديرها، وإن كان المستفيد فرع من شركة يشترط كفالة الشركة الأم، أما إن كان المستفيد شخص طبيعي فيشترط كفالته من قبل أحد البنوك أو المؤسسات المالية، وإذا كان المستفيد شركة ذات مسؤولية محدودة فيشترط كفالة أحد أعضاء مجلس الإدارة أو أحد المساهمين المالكين لأغلبية الأسهم في الشركة<sup>4</sup>، والكفالة التي تشترطها عقود الاعتماد الإجاري يجب أن تكون تضامنية، وبالتالي فلا يحق للكفيل أن يتمسك في مواجهة المؤجر بالدفع بالتقسيم أو التجريد<sup>5</sup>، كما يستطيع المؤجر الرجوع مباشرة على الكفيل

<sup>1</sup> - هاني محمد دويدار , المرجع السابق، ص 397 وما بعدها.

<sup>2</sup> - عبد الرحمان السيد قرمان, المرجع السابق، ص 124.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 17 والمادة 28 من الأمر 09/96، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - هاني محمد دويدار , المرجع نفسه، ص 399 وما بعدها.

<sup>5</sup> - عبد الرحمان السيد قرمان, المرجع نفسه، ص 124.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

دون الرجوع على المستفيد، وفي الغالب يكون الكفيل في وضع أيسر من المستفيد الذي امتنع عن الوفاء بأحد أقساط الأجرة.

أما في حالة عدم وجود الضمانات الاتفاقية في عقد الاعتماد الإيجاري للعقارات، فيتم الرجوع إلى القواعد العامة التي لا تتعارض مع طبيعة العقد، حيث يمكن للمؤجر حبس جميع المنقولات الموجودة في العين المؤجرة، مادام أن حق المؤجر ثابت عليها ولو لم تكن مملوكة للمستأجر، وللمؤجر أن يعترض على نقلها، فإذا نقلت من دون علمه أو رغم معارضته كان له الحق في استردادها من حائزها ولو كان حسن النية<sup>1</sup>.

كما منح المشرع الجزائري حق امتياز عام للمؤجر على كل الأصول المنقولة والغير منقولة التي هي للمستأجر ومستحقته والأموال الموجودة بحسابه، ويبي هذا الامتياز مباشرة الامتيازات المنصوص عليها في المادتين 990 و 991 من القانون المدني الجزائري والخاص بالمصاريف القضائية والمبالغ المستحقة للخرينة<sup>2</sup>.

### المطلب الثاني: الالتزام بالمحافظة على الأموال المؤجرة

يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال الأموال المؤجرة و المحافظة عليها ما يبذله الرجل الحريص، وهو مسؤول أمام المؤجر التمويلي حتى في حالة تلف الأموال المؤجرة بفعل القوة القاهرة، و بالتالي فعليه أن يستعمل الأموال المؤجرة استعمالا مناسباً (الفرع الأول)، وان يقوم

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 123 و المادة 501 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 23 من الأمر 09/96، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجاري و نتائج الإخلال بها

بواجب الصيانة و الإصلاح(الفرع الثاني)، وأن يؤمن عليها (الفرع الثالث)، كما يلتزم بالامتثال عن القيام ببعض التصرفات القانونية وان يتحمل المسؤولية المدنية عن الأخطاء التي تحدثها أثناء انتفاعه بها (الفرع الرابع).

### الفرع الأول: التزام المؤجر بالاستعمال المناسب للعين المؤجرة

تقضي القواعد العامة بأن يستعمل المستأجر العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، أو بحسب ما أعدت له إذا كان الاستعمال غير مبين في العقد<sup>1</sup>.

أما بخصوص عقد الاعتماد الإجاري فإننا نجد نفس الالتزام مفروض كذلك على عاتق المستأجر، إذ نص المشرع الجزائري في المادة 35 من الأمر 09/96 على " يلتزم المستأجر خلال مدة الانتفاع بالأصل المؤجر باستعمال هذا الأصل حسب الاستعمال المتفق عليه، وأن يحافظ عليه مثلما يفعله رب الأسرة الحريص "، ونص المشرع المصري عليه في المادة 9 من القانون 1995/95 على " يلتزم المستأجر باستعمال وصيانة وإصلاح الأموال المؤجرة بما يتفق مع الأغراض الذي أعدت لها، وفقا للأصول الفنية المتعارف عليها و التعليمات المتعاقد عليها بشأن المواصفات الفنية الواجب مراعاتها سواء أكانت محددة بواسطته أو بواسطة المنتج أو المورد أو المقاول "<sup>2</sup>.

وعليه يمكن القول أن المستأجر ملزم باستعمال الأموال المؤجرة وفقا لما تم الاتفاق عليه في

<sup>1</sup> - أنظر المادة 491 من الأمر 59/75، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - نجوى إبراهيم البدلي، المرجع السابق، ص 330-331.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

عقد الاعتماد الإيجاري، حيث يتم تحديد كيفية الاستعمال وعدد ساعاته والمستوى الفني والمكان الذي توضع فيه الأموال ومواعيد الصيانة الدورية وغيرها من الشروط في عقد الاعتماد الإيجاري أو في عقد لاحق له<sup>1</sup>، وإذا لم يتبين صراحة أو ضمناً من عقد الاعتماد الإيجاري أو من الاتفاق اللاحق نوع الاستعمال الجائز للمستأجر لم يجز له إلا أن يستعمله فيما أعد له، أي حسب طبيعة المعدات أو وفقاً لنشاط المستأجر<sup>2</sup>.

ويتضح مما سبق أن المستفيد وأثناء استعماله للأموال المؤجرة ملزم باتخاذ كل التدابير اللازمة لإبقائها صالحة للاستعمال على الوجه المخصصة له طول مدة العقد، أي يلتزم باستخدام المعدات طبقاً للغاية التي أعدت من أجلها، ويلتزم بالتعليمات التي يوفرها له المورد، عن كيفية الاستعمال أو التركيب والصيانة، والتزامه بحفظ المعدات في ظروف ملائمة للاستعمال، وهو في ذلك ملزم بذل عناية رب الأسرة الحريص<sup>3</sup>، إذ يجب عليه أن يضع المعدات في المكان المخصص لها ولا ينقلها من مكانها ولا يدخل عليها أي تعديلات<sup>4</sup>، أما إذا كان المأجور عقاراً معد لغرض صناعي فلا يجوز استعماله للسكن أو لأغراض تجارية أو غيرها، كما يتمتع عن وضع أي مواد من شأنها أن تلحق الضرر به، كالمواد المتفجرة أو القابلة للاشتعال، إلا أن النشاط المذكور في عقد الاعتماد الإيجاري يمكن الحياد عنه لممارسة نشاط آخر، تتطلبه الضرورة الاقتصادية التي يتوجب على المستأجر تغيير نشاطه من أجل مواكبتها، شرط أن تكون الأصول المؤجرة تصلح لممارسة هذا

<sup>1</sup> - عبد الرحمان السيد قرمان، المرجع السابق، ص 113.

<sup>2</sup> - هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص 408.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 35 من الأمر 09/96، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - إلياس ناصف، سلسلة أبحاث، المرجع السابق، ص 317.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

النشاط بحسب طبيعتها، وأن يوافق المؤجر على هذا التغيير، والذي لا يرفض إلا لأسباب خطيرة أو غير مشروعة، إذ أن هدف المؤجر هو الحصول على بدل الإيجار كاملا وفي الميعاد المتفق عليه، لكي يتمكن من استهلاك رأس المال المستثمر مع المحافظة على صيانتته<sup>1</sup>، فضلا عن ذلك فإن التزام المستأجر باستعمال المال المؤجر هو التزامه باستعماله شخصيا، فلا يمكنه تأجيره من الباطن أو استبداله أو رهنه أو بيعه أو وهبه أو مباشرة أي نوع من أنواع التصرف في شأنه، كما يلتزم بعدم إدخال أي تعديلات على الأشياء محل العقد، بدون إذن المؤجر إلا إذا كان التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر<sup>2</sup>.

ومن أجل تأكد شركة الاعتماد الإيجاري من مدى احترام المستفيد لالتزامه باستعمال الأصل استعمالا عاديا وشخصيا، يجوز لها إرسال من تحدده من أشخاص لمراقبة استعمال المستفيد للأصل في أي وقت طول مدة سريان عقد الاعتماد الإيجاري<sup>3</sup>، إلا أن هذه المراقبة تتقيد بجملة من الشروط هي:

- لا يمكن بأي حال من الأحوال ومهما كانت الظروف أن تؤدي عملية المراقبة إلى كشف أسرار المستفيد التجارية.
- لا يجوز أن تعرقل العمل داخل المشروع المستفيد.
- احترام مواقيت العمل.

<sup>1</sup> - جلال الفرجاوي، عقد الإيجار المالي، رسالة تخرج، المعهد الأعلى للقضاء، تونس، 1997/1996، ص 195 - 196 .

<sup>2</sup> - أنظر المادة 39 من الأمر 09/96، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 33 فقرة 2 من الأمر 09/96، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

- تتم المراقبة بحضور المستفيد أو من ينوب عنه قانونياً.

### الفرع الثاني: الالتزام بالصيانة وإصلاح الأصل المؤجرة

إن الالتزام بالصيانة وإصلاح العين المؤجرة طبقاً للقواعد العامة يقع على عاتق المؤجر، إذا كانت هذه الإصلاحات ضرورية للعين المؤجرة حتى تظل صالحة لأداء المهام التي أجرة من أجلها، أما إذا كانت مجرد ترميمات لإصلاح الأعطاب البسيطة الناتجة عن الاستعمال العادي للمال المؤجر فإن الالتزام بصيانتها يقع على عاتق المستأجر<sup>1</sup>، ولما كانت القواعد المنظمة لأحكام هذا الالتزام من القواعد المكتملة التي يجوز الاتفاق على مخالفتها، وخصوصية عقد الاعتماد الإيجاري في عملية اختيار المورد والأصول المؤجرة و تسلمها من طرف المستأجر، فإن المشرع الجزائري على غرار بقية التشريعات قد مكن المؤجر من إمكانية نقل عبئ هذا الالتزام إلى عاتق المستأجر، حيث نص في المادة 33 من الأمر 09/96 على ما يلي " يمكن أن يضع العقد على عاتق المستأجر الالتزام بالمحافظة على الأصل المؤجر وصيانته في حالة اعتماد إيجاري لأصول منقولة "، و تنص المادة 39 من نفس الأمر على: " ... الالتزام بالقيام بالترميمات الإيجارية المحددة من قبل التشريع والتنظيم والقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة والعرف... الالتزام بالقيام على نفقته بكل الترميمات التي لم يضعها القانون صراحة على عاتق المؤجر... " ، وبذلك لا يصبح من الضروري إعمال التفرقة التي جاء بها القانون المدني بين صيانة الأعطاب البسيطة التي نجمت

<sup>1</sup>- نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزنغ، دراسة مقارنة، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، سنة 2004، ص

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

عن الاستعمال العادي للأموال المؤجرة والتي يتحملها أصلاً المستأجر<sup>1</sup>، والالتزام بالصيانة الضرورية التي هي التزام أصيل بالنسبة للمؤجر<sup>2</sup>، إذ أصبح الالتزام بالصيانة، سواء كانت أعطاب تأجيرية أو ضرورية تقع على عاتق المستأجر.

ويقصد بالصيانة متابعة الأموال المؤجرة بصفة دورية لتجنب حدوث الأعطاب أو تفاقمها، وذلك بإجراء الترميمات والإصلاحات اللازمة والإبقاء عليها بحالة صالحة للاستعمال وفق الغرض المخصصة له مع الأخذ بعين الاعتبار التراجع الذي يطرأ عليها نتيجة الاستعمال العادي، وقد يكون الإصلاح باستبدال الأجزاء التي أدت إلى العطل<sup>3</sup>.

أما الفقه فيرى من المبرر لنقل عبئ الصيانة من المؤجر إلى المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري، وذلك لطبيعة العقد المختلفة عن طبيعة عقد الإيجار العادي، ولأن استخدام المستأجر للمعدات يستمر حتى انتهاء عمرها الافتراضي، بالإضافة إلى أن مصير المعدات عند نهاية العقد تكون للمستأجر في الغالب إذا ما عمل خيار الشراء، ولذلك ليس ثمة ما يمنع من تحمله لتبعات الملكية منذ بدء انتفاعه بالأصل<sup>4</sup>.

أما شركات الاعتماد الإيجاري فقد استغلت الطابع المكمل لأحكام هذا الالتزام ودرجت على إدراج بند في العقد يعفيها صراحة من تحمل الالتزام بالصيانة، ويحمي للمستأجر سواء كانت صيانة

<sup>1</sup> - أنظر المادة 494 الأمر 58/75، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 479 من نفس الأمر.

<sup>3</sup> - عبد الرحمان السيد قرمان، المرجع السابق، ص 114.

<sup>4</sup> - هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص 413.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

ضرورية أو صيانة تأجيرية<sup>1</sup>، كما يلتزم العميل خلال مدة سريان هذا العقد باستعمال الأصول المنقولة طبقا للغاية التي استأجرت من أجلها، والحفاظ عليها بحرص الرجل المحترف، ويلتزم على

وجه الخصوص بإجراء الإصلاحات التي يتبين أنها ضرورية أثناء تنفيذ

هذا العقد، حتى ولو تعلق الأمر بأضرار ناجمة عن حادث ما، مع احترام المقاييس والنظم

المعمول بها، وكذا إخضاع الأصول المنقولة للمراقبة القانونية أو التنظيمية<sup>2</sup>.

إن المستأجر وحده ملزم بواجب الإصلاحات الضرورية أو التأجيرية للأموال المؤجرة طول مدة

الإيجار، حتى ولو كانت واجبة حسب القواعد العامة على المؤجر، ومنه تجعل تبعية هلاك

الأموال المؤجرة سواء كانت عقار أو منقول، وسواء كان الهلاك كلي أو جزئي، وسواء كانت

بسبب المستفيد أو سبب أجنبي، على عاتق المستأجر وحده الذي يجب عليه أن يقوم بواجب

الصيانة والإصلاح وفق تعليمات المؤجراً أو المورد أو المقاول.

ومن حق المؤجر القيام بالمراقبة الدورية والمستمرة طول فترة العقد، للتأكد من تنفيذ المستأجر لهذه

التعليمات سواء كانت صادرة من المؤجر نفسه أو من البائع أو المقاول، من خلال شرط يوضع

في العقد يقضي بهذا الحق، ولا يعتبر ذلك تعرضاً للمستأجر في استعماله للمال المؤجر، ما دامت

تتم في الفترات المحددة وبالطريقة المتفق عليها في العقد، تنفيذاً لحق المؤجر في الرقابة لتجنب

سوء الاستعمال والإهمال في الصيانة<sup>3</sup>، وإذا تبين للمؤجر أن المستأجر يقوم باستعمال الأموال

<sup>1</sup> - أنظر المادة 8 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 9 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - عبد الرحمان السيد قرمان، المرجع السابق، ص 115.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

المؤجرة بشكل مخالف للتعليمات المتفق عليها، أو القواعد الفنية الواجب مراعاتها أخطره بحتمية مراعاتها وإلا أصبح من حقه فسخ العقد، وإن **كنة** أرى أنه ليس من مصلحة المؤجر فسخ العقد ما دام أن المستأجر هو من يتحمل تبعية الهلاك.

### الفرع الثالث: الالتزام بالتأمين

طبقا للقواعد العامة فإنه إذا هلكت الأموال المؤجرة بفعل القوة القاهرة أو بسبب لا يد للمستأجر فيه فإنها تهلك على مالکها، ويترتب على ذلك فسخ العقد بقوة القانون إذا كان الهلاك كلياً، أما إذا كان الهلاك جزئياً وأصبحت العين المؤجرة لا تصلح لأداء الغرض الذي أعدت من أجله، ولم يقم المؤجر في الوقت المناسب برد العين المؤجرة للحالة التي كانت عليها، يمكن للمستأجر طلب إنقاص بدل الإيجار أو فسخ العقد<sup>1</sup>، لكن ما يميز عقد الاعتماد الإيجاري عن عقد الإيجار العادي هو تحميل المستأجر كافة المخاطر المتعلقة بالأصل المؤجرة وتحميله تبعية هلاك هذه الأصول في كل الأحوال، باستثناء الهلاك الذي يرجع إلى المؤجر، وسواء كان هذا الهلاك كلياً أو جزئياً، وذلك عندما فرض المشرع على المستأجر التأمين على الأصل المؤجر<sup>2</sup>، ويسمح نظام التأمين بحصول المؤمن على مبلغ التعويض في حالة هلاك الشيء المؤمن عليه، ونظراً لتعلق استقاء الأجرة والتمن المحدد في العقد بالأصل المؤجر، على اعتبار أنها هي الضمان الوحيد لذلك، فإن العادة درجت في عقود الاعتماد الإيجاري على إلزام المستفيد بالتأمين على الأصل المؤجرة لصالح

<sup>1</sup> -أنظر المادة 481 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 17 والمادة 39 من الأمر 09/96، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

المؤجر<sup>1</sup>، وهذه نتيجة حتمية لكون المستفيد يتحمل طول فترة العقد جميع تبعات الهلاك سواء كان الهلاك جزئي أو كلي حتى ولو كان سبب الهلاك راجع إلى القوة القاهرة أو سبب أجنبي، ومنه فالمستأجر لا يتفادى تبعية هلاك الأصل المؤجرة إلا في حالة وحيدة وهي الحالة التي يكون فيها الهلاك بسبب المؤجر نفسه، وما يبرر تحمل المستأجر لتبعية الهلاك الناشئة على القوة القاهرة هو حاجته الملحة للتعاقد مع شركات الاعتماد الإيجاري من أجل حصوله على التمويل اللازم لإقامة مشروعه الاستثماري .

أما الهدف من إلزامه بالتأمين على المعدات محل العقد، فهو التحفيف من حدة الآثار الناشئة عن هلاك الأصل المؤجرة، كما يمكن أن يقوم المؤجر بالتأمين على المعدات، وذلك في التأجير التمويلي للمنقولات حيث تملك بعض شركات التأجير التمويلي المتخصصة في تأجير المنقولات فروعا لها تختص بالتأمين على هذه المنقولات، و يكون هذا النشاط التأميني مكملا لعملها الأساسي، ويبرم عقد التأمين إلى جانب عقد الاعتماد الإيجاري، و تكون شركة التأجير هي المستفيد من هذا التأمين، ويمكن لها أن ترفع بدل الإيجار ليشمل مبلغ التأمين، أما حالة عدم وجود فرع للتأمين لدى شركة الاعتماد الإيجاري، فيتم إبرام عقد التأمين لدى شركة تأمين يوافق عليها المؤجر، ويتم التأمين على المعدات لمصلحة المؤجر، ويقوم المستأجر بدفع أقساط التأمين لتلك الشركة<sup>2</sup>، ويتحدد مدى التأمين في تغطيته للضرر الذي يلحق بالمعدات سواء كان كلياً أو جزئياً، ففي حالة الهلاك الكلي يفسخ العقد وتدفع شركة التأمين للمؤجر قيمة الأضرار التي لحقت

<sup>1</sup> - أنظر المادة 34 من المرجع نفسه.

<sup>2</sup> - هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص 417.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

به والمتضمنة لباقي الأقساط المترتبة في ذمة المستأجر، بالإضافة إلى القيمة الاقتصادية المتبقية للمعدات، وفي حالة الضرر الجزئي تلتزم شركة التأمين بإصلاح هذا الضرر على نفقتها، ويحتفظ المستأجر بالمعدات، ويتحمل المستأجر الأعباء المالية التي لا يغطيها مبلغ التعويض في وثيقة التأمين<sup>1</sup>، أما في الاعتماد الإيجاري للعقارات فتظهر أهمية دور التأمين في حالة هلاك العقار محل العقد، إذ يتحمل المستفيد تبعية الهلاك طيلة مدة الإيجار، ففي حالة الهلاك الكلي للعقار فإن المستفيد يتحمل التزام إعادة بنائه تحت مسؤوليته الكاملة، وخلافا لما كان عليه الهلاك في الاعتماد الإيجاري للمنقولات فلا مجال هنا للقول بإفصاخ عقد الاعتماد الإيجاري، إذ يتم تخصيص مبلغ التعويض الذي تدفعه شركة التأمين لتمويل أعمال إعادة بناء العقار، ولو فرضنا أن تكلفة البناء الحقيقية زادت عن المبلغ الذي دفعته شركة التأمين، كتعويض فإن المستفيد وحده هو الذي يتحمل تلك الزيادة، أما إذا كان الهلاك جزئي فإن المستفيد يتعهد بإعادة العقار إلى ما كان عليه وقت التعاقد و على نفقته، وبناءا على الإيصالات التي تدل على إعادة العقار إلى حالته الطبيعية، تقوم شركة الاعتماد الإيجاري برد النفقات التي أنفقها المستفيد، من مبلغ التعويض الذي تكون قد قبضته من شركة التأمين، وفي حالة كانت تكاليف إعادة العقار إلى حالته قبل الهلاك تفوق مبلغ التعويض، الذي قبضته شركة الاعتماد الإيجاري من شركة التأمين، فإن المستأجر وحده من يتحمل تلك الزيادة.

**الفرع الرابع: الالتزام بالامتناع عن بعض التصرفات القانونية وتحمل المسؤولية المدنية**

<sup>1</sup> - بشار جمال نمر، المرجع السابق، ص 176.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

يلتزم المستأجر بالامتثال عن بعض التصرفات القانونية التي من شأنها أن تلحق ضرراً بالمؤجر (أولاً)، و يتحمل المسؤولية المدنية عن الأضرار التي تصيب الغير بسبب الأصول المؤجرة (ثانياً).

**أولاً- التزام المستأجر بالامتثال عن بعض التصرفات القانونية:** يقوم عقد الاعتماد الإيجاري على الاعتبار الشخصي، أي أن شخصية المستأجر محل اعتبار بالنسبة لشركة الاعتماد الإيجاري، و على أساسها تقدم على إبرام العقد أو ترفضه، ومنه كان لا بد على المستأجر أن يلتزم بالامتثال عن بعض التصرفات التي من شأنها أن تحول دون إبرام العقد، و نذكر منها:

### 1- الامتناع عن نقل ملكية الأموال المؤجرة أو تغيير مكانها: تبقى الأموال المؤجرة ملكاً للمؤجر

وحدة طيلة مدة الإيجار، الى غاية حصوله على جميع الأقساط التي تغطي ثمن الأصول المؤجرة بالإضافة إلى النفقات وهامش الربح من طرف المستأجر، أما حيازة هذا الأخير للأموال المؤجرة موضوع عقد الاعتماد الإيجاري فهي على سبيل التأجير فقط، وبالتالي فلا يحق له التصرف فيها إلى الغير أو ترتيب حق عيني عليها، وتعتبر جميع العقود التي يبرمها المستأجر والتي يترتب عليها أي حق عيني على المأجور باطلة<sup>1</sup>، باعتباره تصرف في ملك الغير، كما عمدة شركات الاعتماد الإيجاري على إدراج بند في العقد لا يسمح للعميل بالتصرف في الأصول المنقولة ببيع أو رهن أو إيجار من الباطن أو تحويل العقد إلى شخص

<sup>1</sup> - إلياس ناصف، سلسلة أبحاث قانونية، المرجع السابق، ص 326.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

آخر دون موافقة مكتوبة من البنك<sup>1</sup>، حيث أنه ملزم بردها في نهاية الإيجار وإلا أعتبر مبددا ومرتكب لجنحة خيانة الأمانة<sup>2</sup>.

كما ألزمه المشرع الجزائري بعدم نقل الأصول المؤجرة من المكان المتفق عليه إلا بموافقة صريحة من المؤجر<sup>3</sup>، وذلك لارتباط المكان بظروف تشتراطها طبيعة الأموال و طرق استعمالها، وإذا كان عقد الاعتماد الإيجاري يقيد استعمالها في مكان معين دون آخر إلا بموافقة صريحة من المؤجر، إلا أن عدم الموافقة لا يؤدي إلى فسخ العقد، إلا إذا نص العقد صراحة على ذلك<sup>4</sup>، ومع ذلك يمكن مطالبة المستأجر بالتعويض عن الأضرار التي قد تصيب المؤجر بسبب تغيير المكان.

### 2- الامتناع عن إعادة تأجير الأموال لشخص آخر: تنص المادة 39 من الأمر 09/96 على

أنه "... في حالة عدم الاتفاق فإن المستأجر ملزم بعدم التنازل عن حقه في الانتفاع وعدم إعادة تأجير الأصل المؤجرة دون موافقة صريحة من المؤجر..."، يتبين من خلال هذا النص أن المشرع الجزائري قد منع المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري من التنازل عن حقه في الانتفاع، وعدم إعادة تأجير الأصل المؤجرة دون موافقة صريحة من المؤجر تسمح له بذلك، مراعاة للاعتبار الشخصي الذي يقوم عليه عقد الاعتماد الإيجاري، والتي تكون فيها شخصية المستأجر محل اعتبار، و بالرجوع إلى الواقع العملي نجد أن شركات الاعتماد الإيجاري تعمل

<sup>1</sup> - أنظر المادة 13 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - نجوى إبراهيم البدلي، المرجع السابق، ص 347.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 39 فقرة 11 من الأمر 09/96، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - فايز نعيم رضوان، المرجع السابق، ص 209.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

على تضمين مثل هذه الشروط والتي تمنع المستأجر من الإيجار من الباطن إلا إذا حصل على موافقة صريحة من المؤجر<sup>1</sup>.

**3- عدم إعاة الأموال المؤجرة:** تقضي القواعد العامة للإيجار في القانون المدني على جواز أن يعير المستأجر الأصل للمؤجر إلى الغير دون عوض، بشرط أن لا يضر بالمؤجر ولا بالعين المؤجرة<sup>2</sup>، أما بخصوص عقد الاعتماد الإيجاري وبالنظر إلى الاعتبار الشخصي الذي يقوم عليه فإنه لا يجوز للمستأجر إعاة الأصل المؤجرة إلى الغير سواء كانت بمقابل أو بدون مقابل<sup>3</sup>، وتقوم شركات الاعتماد الإيجاري بإدراج بند في العقد يمنع المستأجر من إعاة الأشياء المؤجرة دون موافقة صريحة من المؤجر<sup>4</sup>، كما أن المشرع مكن المؤجر من الحق في المراقبة الدورية والمستمرة من أجل التأكد من استمرارية حيازة المستأجر للعين المؤجرة<sup>5</sup>.

**ثانيا: الالتزام بتحمل المسؤولية المدنية الناشئة عن فعل الشيء المؤجر:** تقوم المسؤولية عن فعل الشيء وفقا للقواعد العامة على أساس مسؤولية مفترضة لحارس الشيء، بغض النظر عن فكرة الخطأ، إذ أن الحارس لا يتخلص من مسؤوليته بإثبات انعدام الخطأ بل لا بد من إثبات السبب الأجنبي<sup>6</sup>، والشيء في مفهوم القانون إما أن يكون شيء غير حي مثل العقار والمنقول وإما

<sup>1</sup> - أنظر المادة 13 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - صخر أحمد الخصاونة، المرجع السابق، ص 216.

<sup>3</sup> - بن زيوش مبروك، "نطاق القواعد العامة على التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 28، سنة 2007، ص 252.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 13، من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري، المرجع نفسه.

<sup>5</sup> - أنظر المادة 33 من الأمر 09/96، المرجع السابق.

<sup>6</sup> - علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، (دون سنة نشر)، ص 150.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجاري و نتائج الإخلال بها

أن يكون شيء حي مثل الحيوان سواء كان أليفاً أو متوحشاً، أما عن الضرر الذي يحدثه الشيء فيختلف بحسب طبيعة الشيء ذاته، ويجب أن يتدخل هذا الشيء بصفة إيجابية في إحداث الضرر كإفجار آلة تسبب ضرر للغير، كما يجب أن يتولى شخص حراسة هذا الشيء، والمقصود بالحراسة عند المشرع الجزائري هي قدرة الشخص (الحارس) على استعمال الشيء وتسييره ورقابته، أما الاستعمال فيقصد به سيطرة الشخص الفعلية على الشيء محل الحراسة، أما التسيير والتوجيه فهو سلطة إصدار الأمر أو النهي بصدد الشيء أما الرقابة فتعني التعهد بالصيانة وإصلاح الشيء لئلا يضر بالغير<sup>1</sup>، ولما كان مالك الشيء في العادة هو حارسه، فهذا لا يمنع من أن تنتقل الحراسة إلى غيره، إما بموجب عقد، كإيجار أو وديعة أو نقل، أو بدونه كما في حالة السرقة<sup>2</sup>، كما لا مانع من أن يتعدد الحراس لذات الشيء، كملاك على الشيوع لشيء معين<sup>3</sup>، ومتى أثبت المتضرر حصول ضرر له بفعل التدخل الإيجابي للشيء قامت مسؤولية مفترضة في حق الحارس، الذي لن يتخلص منها إلا أن يثبت تدخل السبب الأجنبي (من قوة قاهرة أو خطأ المضرور أو خطأ الغير) بين فعل الشيء والضرر<sup>4</sup>.

أما الأمر 09/96 قد نص على إمكانية إعفاء المؤجر من المسؤولية المدنية تجاه المستأجر أو تجاه أي طرف آخر، إذا لم تكن من النظام العام، وأجاز تحميل المستأجر المسؤولية عن كافة

<sup>1</sup> - المرجع السابق، ص 111.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 123.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 117.

<sup>4</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (مصادر الالتزام)، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، سنة 1952، ص 1062.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

الأضرار الناشئة عن الأصل المؤجر<sup>1</sup>، وهذا كنتيجة طبيعية لخصوصية عقد الاعتماد الإيجاري، الذي يخول المستأجر وطول مدة الإيجار الحق في الانتفاع بالأصل المؤجر واستعماله على الوجه المخصص له، والاحتفاظ به وصيانته، إذا فهو الحارس الفعلي له سواء أكانت عقارات أو منقولات، ومنه فالمستأجر هو المسؤول عن الأضرار التي تلحق الغير بسبب الأصول المؤجرة<sup>2</sup>، ورغم ذلك فإن شركات الاعتماد الإيجاري لا تأمن من رجوع المضرور بالأشياء المؤجرة عليها بالمسؤولية، باعتبارها مالك الشيء، ذلك أن قرينة الحراسة تفترض أولاً أن مالك الشيء هو الحارس له<sup>3</sup>، فتعمد إلى تضمين عقد الاعتماد الإيجاري شرطاً صريحاً، يعفيها من أي مسؤولية مدنية ناشئة عن الأضرار التي تلحقها الأموال المؤجرة بالغير، مهما كان سبب الضرر سواء كان ناشئاً من تقصير أو إهمال في استعمال الأصل، أو كان راجع لعيب ذاتي فيه<sup>4</sup>، ولم تقف عند هذا الحد فقط بل ذهبت إلى أبعد من ذلك، وهو إلزام المستفيد بتأمين مسؤوليته المدنية على نفقته الخاصة، حتى تتفادى المخاطر التي قد تتعرض لها بسبب وفائها بمبلغ التعويض للغير، في حالة رجوعه عليها بسبب أنها مالكة الأشياء المؤجرة، وكون الغير لا يعلم بانتقال حراسة الأشياء للمستأجر، حيث يتعهد المستأجر في وثيقة التأمين بقبول تعيين شركة الاعتماد الإيجاري كمنتفع إضافي إلى جانب المستفيد خلافاً لحالة التأمين على الأصل الذي تكون فيه شركة التأجير هي المنتفع الوحيد.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 17 والمادة 19 من الأمر 09/96، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 138، من الأمر 58/75، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 10 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص 450.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجباري و نتائج الإخلال بها

ومنه فالتأمين يعود بالفائدة على المستأجر من جهة، حيث أن مبلغ التعويض الذي تدفعه شركة التأمين للغير في حالة رجوعه على المستأجر، يعزز مركزه المالي و يحفظ قدرته على دفع الأجرة للمؤجر، ويزيد فرصة المؤجر في الحصول على الإيجارات المستحقة، كما يعود بالفائدة على شركة الاعتماد الإجباري في حالة رجوع الغير عليها بصفتها مالك الأصل، فهي تستطيع اقتضاء مبلغ التعويض من شركة التأمين بوصفها مؤمن له إضافي.

ومسؤولية حارس الأشياء المؤجرة سواء كان المالك أو المستأجر، قائمة وينسب الضرر الناتج عنها إليه مباشرة، إذا أثبت المضرور أن الضرر كان بسبب التدخل الإيجابي لهذه الأشياء، ولا يستطيع في هذه الحالة حارس الأشياء التخلص من المسؤولية، إلا بنفي علاقة السببية بين فعله الضار والضرر ليتخلص من المسؤولية، ونفى علاقة السببية يتم أساسا بإثبات السبب الأجنبي الذي يشمل القوة القاهرة وخطأ المضرور وخطأ الغير<sup>1</sup>.

أما في حالة تهدم العقار فنجد أن المشرع الجزائري ووفقا للقواعد العامة فقد حمل المسؤولية عن هذا التهدم للمالك وليس للحارس<sup>2</sup>، والمالك يستطيع بدوره الرجوع على المسؤول الحقيقي كالمهندس أو المقاول أو البائع في حالة العيب الخفي<sup>3</sup>، ففي الحالة التي يثبت فيها المضرور الضرر الذي أصابه نتيجة تهدم البناء، قامت مسؤولية المالك على أساس افتراض خطأه، إلى أن يدحض هذا الافتراض بإثبات أن التهدم لم يكن سببه عيبا في البناء أو قدم أو إهمال في الصيانة، إنما التهدم

<sup>1</sup> - محمد حسنين، الوجيز في نظرية الالتزام، مصادر الالتزام وأحكامها في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر 1983، ص 169.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 140 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 554 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

كان بسبب لايد فيه للمستأجر، كالقوة القاهرة أو فعل المضرور أو فعل الغير<sup>1</sup>، و الأساس الذي تقوم عليه المسؤولية فهو الخطأ المفترض، ذلك أن المالك الحريص لا يهمل البناء حتى يسقط على الغير<sup>2</sup>، إلا أن مالك العقار ووفقا لقواعد الاعتماد الإيجاري يمكنه تحويل هذه المسؤولية إلى المستأجر، من خلال الاشتراط عليه صراحة ببند خاص يدرج في العقد، مفاده إعفاء المؤجر من المسؤولية تجاه المستأجر أو تجاه طرف آخر ما لم يكن تحديد هذه المسؤولية من النظام العام<sup>3</sup>، ويصبح المستأجر هو المسؤول عن تدهم البناء إذا ثبت تقصيره في الصيانة والعناية اللازمة للمحافظة عليه، وهو سبب مفترض إلى أن يثبت العكس أي أنه قام بواجب العناية بالبناء وصيانته، فعندئذ تنتفي عنه المسؤولية لثبوت عدم تقصيره، كما تسقط مسؤولية المستأجر إذا كان تدهم العقار بسبب القوة القاهرة أو بسبب خطأ المقاول أو المهندس ولا علم له به، وليس من السهل عليه أن يعلم به<sup>4</sup>.

### المطلب الثالث: الالتزام برد الأموال المؤجرة

" يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق، كان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى في تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المأجور من ضرر"<sup>5</sup>، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 502 من القانون المدني بقوله

<sup>1</sup> - السنهوري أحمد عبد الرزاق، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص 1075.

<sup>2</sup> - محمد حسنين، المرجع نفسه، ص 205.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 17 من الأمر 09/96، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - صخر أحمد الخصاونة، المرجع السابق، ص 211.

<sup>5</sup> - عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الجزء الأول، الأحكام العامة في الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، سنة 2000، ص 419.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

" يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر " وهو نفس الأمر الذي نص عليه المشرع المصري في المادة 590 من القانون المدني المصري<sup>1</sup>، ومنه فعقد الإيجار يلزم المستأجر برد الأشياء المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، أيا كان سبب هذا الانتهاء، سواء كان بانتهاء المدة أو الفسخ أو الانفساخ، والمشرع في عقد الاعتماد الإيجاري سواء كان المشرع الجزائري أو غيره من التشريعات المقارنة لم يحدد عن هذه الفكرة حيث نص على لزوم رد الأموال المؤجرة عند نهاية العقد ما لم يصرح برغبته في إعادة تأجيرها لفترة أخرى أو شرائها ، مهما كان سبب هذه النهاية حيث جاء في المادة 36 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري الجزائري " يجب على المستأجر عند انقضاء مدة الإيجار في حالة ما لم يقرر حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه أو في حالة عدم تجديد الإيجار، أن يرد الأصل المؤجرة على حالة اشتغال واستعمال توافق حالة أصل مماثل وحسب عمره الاقتصادي " ، وتقابلها المادة 20 من القانون 1995/95 المنظم لعقد التأجير التمويلي المصري المعدل بالقانون رقم 16 لسنة 2001<sup>2</sup>، والمادة 19 من قانون التأجير التمويلي الأردني<sup>3</sup>.

وعليه نستطيع القول بأن رد الأموال المؤجرة هي نتيجة حتمية والالتزام لا مفر منه بالنسبة للمستأجر، إذ انتهى العقد لأي سبب كان غير سبب انتهاء المدة، وأن يكون رد هذه الأموال حسب

<sup>1</sup> - نجوى إبراهيم البديلي، المرجع السابق، ص348.

<sup>2</sup> - المرجع السابق، ص 349.

<sup>3</sup> - بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص 245.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

الحالة المتفق عليها في العقد، أما إذا انتهى العقد نهاية طبيعية بانتهاء المدة، فهل يكون هنا رد

الأموال المؤجرة وجوبا على المستأجر أم أن له خيارات أخرى؟

من خلال نص المادة 36 السالفة الذكر نجد أن التزام المستأجر برد الأموال المؤجرة عند نهاية

مدة الإيجار، هي أحد الخيارات الثلاثة المتاحة في نهاية العقد، إذ نجدها تنص علما يلي: " ...

في حالة ما لم يقرر حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه أو في حالة عدم تجديد

الإيجار..."، ومنه فيمكن القول أن المستأجر ليس ملزما بإعادة الأموال المؤجرة عند انتهاء مدة

الإيجار نهاية طبيعية، بل عليه أن يختار في الوقت المناسب بين شراء الأموال المؤجرة أو إعادة

تأجيرها أو ردها إلى المؤجر في الوقت المتفق عليه، وإلا سقط حقه في الخيار، و يصبح رد

الأموال المؤجرة واجب عليه.

فإذا ما عمل خيار الشراء أو إعادة التأجير لفترة أخرى، فهنا يجب على المؤجر أن يمكنه من ذلك

ولا يستطيع إجباره على إعادة الأموال المؤجرة، ولا يقع على المستأجر أي التزام بردها عكس ما

تقرره القواعد العامة، وتعتبر هي الغاية الأساسية والهدف من عقد الاعتماد الإيجاري، إذ أنه ليس

عقد إيجاري عادي بل هو عقد مستقل عنه<sup>1</sup>، وعليه سوف نستعرض الوقت الذي يقوم فيه التزام

المستأجر برد الأموال المؤجرة (الفرع الأول)، ثم كيف تتم عملية الرد (الفرع الثاني)، ثم الحالة

التي يتم رد الأموال عليها (الفرع الثالث).

**الفرع الأول: متى يقوم التزام المستأجر برد الأموال المؤجرة**

<sup>1</sup> محمد عايد شوابكة، عقد التأجير التمويلي (دراسة نقدية)، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2011، ص 67.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

نجد أن القواعد العامة للإيجار تفرض على المستأجر الالتزام برد العين المؤجرة إلى المؤجر عند انتهاء مدة الإيجار، مهما كان السبب في ذلك ولو قبل انقضاء مدته كما في حالة الفسخ أو الانفساخ<sup>1</sup>، أما في عقد الاعتماد الإيجاري فالمستأجر ليس ملزم برد الأموال المؤجرة إلا في الحالات التالية:

أولاً- في حالة فسخ العقد أو انفساخه و سوف نتكلم عن هذه الحالة بشيء من التفصيل في

الفصل القادم أثناء التحدث عن نتائج الإخلال بالالتزامات الناشئة عن العقد.

ثانياً- في حالة نهاية مدة الإيجار نهاية طبيعية ونميز بين فرضيتين:

**الفرضية الأولى:** حيث يمكن للمستأجر أن يعمل حق الخيار ويختار رد الأموال المؤجرة، وفي

هذه الحالة يكون ملزم بتنفيذ اختياره، ولا يمكنه العدول عنده إلا بموافقة صريحة من المؤجر، وإذا لم ينفذ التزامه بإرجاع الأموال المؤجرة قامت مسؤوليته تجاه المؤجر.

**الفرضية الثانية:** في حالة نهاية مدة الإيجار نهاية طبيعية، ولكن لم يعمل حق الخيار في الوقت

المناسب، أي في الوقت المتفق عليه في العقد، ففي هذه الحالة يسقط حقه في الخيار، ويكون

ملزم برد الأموال المؤجرة، ولا يستطيع إعمال الخيار بعد فوات الوقت المحدد لذلك، إلا بموافقة

صريحة من المؤجر، فإذا لم يمكنه المؤجر من ذلك كان لزاماً عليه رد الأموال المؤجرة، وإلا قامت

مسؤولية تجاه المؤجر.

**الفرع الثاني: كيف تتم عملية الرد**

<sup>1</sup> - أنظر المادة 502 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

إن تنفيذ المستأجر للالتزامه برد العين المؤجرة، يكون بوضعها تحت تصرف المؤجر، بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، ولو لم يستولي عليها استيلاء ماديا، ويكفي في هذا الخصوص أن يحيط المستأجر المؤجر علما بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه، بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق، ولو لم يستولي عليها ماديا.

### الفرع الثالث: الحالة التي يجب رد الأموال عليها

غني عن البيان أن المستأجر وفق القواعد العامة ملزم برد نفس العين المؤجرة التي تسلمها فلا يجوز له أن يرد للمؤجر دون رضاه شيء آخر، ولو كان أكبر قيمة من العين المؤجرة<sup>1</sup> إلا أن المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري وجب عليه رد الأموال المؤجرة " بالحالة المتفق عليها في العقد " <sup>2</sup>، إذ يراعي في تحديد الحالة التي يجب رد الأموال عليها في عقد الاعتماد الإيجاري خصوصية العقد، الذي جعلت أفساط الأجرة تقوم على أساس العمر الافتراضي للعين المؤجرة، و بالتالي فإن العين المؤجرة أثناء ردها يجب أن تكون قد تآكلت نتيجة استعمالها طول مدة الإيجار، إذ لا يمكن أن تبقى على الحالة التي كانت عليها أثناء إبرام العقد بل يجب احتساب ما قد اهتلك<sup>3</sup> منها،

### الفرع الرابع: مكان رد الأموال المؤجرة:

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهور، العقود الواردة على الانتفاع، المرجع السابق، ص 788.

<sup>2</sup> - نجوى إبراهيم البديلي، المرجع السابق، ص 349.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 36 من الامر 09/96، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجاري و نتائج الإخلال بها

يتم رد العين المؤجرة في المكان المتفق عليه، فلو لم يكن هناك اتفاق ففي المكان الذي يقضي به العرف، فلو لم يوجد اتفاق ولا عرف وجب تطبيق القواعد العامة<sup>1</sup>، فإذا كانت العين المؤجرة عقار وجب رده في مكان العقار، و إذا كان العين المؤجرة منقول وجب رده في المكان المعين في العقد، فإذا لم يكن معين في العقد وجب رده في المكان الذي سلم فيه للمستأجر.

### الفصل الثاني: نتائج إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم العقدية

سبق وأن رأينا أن عقد الاعتماد الإجاري من العقود الملزمة للجانبين، والتي ترتب التزامات متقابلة في ذمة الطرفين، بحيث يكون كل طرف دائن ومدين في نفس الوقت، ورأينا كذلك أنه من عقود المدة بحيث يسعى إلى تحقيق هدف المتعاقدين خلال مدة معينة من الزمن، والتي تكون غير قابلة للإلغاء، وبالتالي يحرص كلا المتعاقدين على تنفيذ التزاماتهما المتعهد بها، على أحسن وجه ممكن، وببذلان في ذلك عناية الرجل الحريص، غير أنه وكغيره من العقود الملزمة للجانبين قد يحدث وأن يتراخى أحد المتعاقدين، أو يمتنع عن تنفيذ أحد الالتزامات الناشئة في ذمة أو أكثر، مما يسبب ضرر بالنسبة للمتعاقد الآخر، يجعله يمتنع عن تنفيذ ما في ذمته من التزامات، عن طريق ما يسمى بالدفع بعدم التنفيذ، طبقاً للمادة 123 من القانون المدني الجزائري، أو طلب حل

<sup>4</sup> - رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار (الأحكام العامة)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، سنة 1999،

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجاري و نتائج الإخلال بها

الرابطه العقدية مع التعويض إن كان له مقتضي، غير أن فرضية الدفع بعدم التنفيذ التي هي عبارة عن وسيلة قانونية بيد متعاقد في عقد ملزم للجانبين، تمكنه من وقف تنفيذ التزامه طالما لم يتم المتعاقد الثاني بتنفيذ التزامه أو لم يبدي استعداداه لذلك، مستبعدة في مجال عقد الاعتماد الإجاري نظرا لخصوصية التزامات المؤجر حيث أن إحداها معجلة تبدأ قبل بدأ سريان العقد في التنفيذ وهي الالتزام بالتمويل، مما يعني أن المؤجر قد نفذ التزامه بالتمويل وانتهى، و الثانية مؤجلة إلى ما بعد نهاية مدة الإيجار وهي الالتزام بمنح الخيار، مما يعني أنها لازالت غير مستحقة، ونعلم أن من شروط أعمال وسيلة الدفع بعدم التنفيذ، أن لا يكون المتعاقد المتمسك بها قد نفذ التزامه من جهة، وأن يكون حقه الذي ينتظر الوفاء به مستحق الأداء من جهة أخرى، مما يجعلنا نقصر دراستنا في هذا الفصل على حل الرابطة العقدية بين المؤجر و المستأجر، والتي تكون إما بطلب فسخ العقد (المبحث الأول) إذا ما امتنع أحد المتعاقدين بإرادته عن تنفيذ التزاماته العقدية، أو بانفساخ العقد (المبحث الثاني) إذا ما تدخلت ظروف خارجة عن إرادة الأطراف تجعل تنفيذ أحد الالتزامات أو أكثر مستحيلا.

### المبحث الأول: فسخ عقد الاعتماد الإجاري

تنص المادة 119 من القانون المدني الجزائري على " في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه... " ، يتضح من نص المادة أن الفسخ هو جزاء يترتب عن امتناع أحد المتعاقدين من

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

تنفيذ ما التزم به في العقد، إلا أن هذا الفسخ له أسباب (المطلب الأول)، وشروط وأنواع (المطلب الثاني)، وتترتب عنه آثار عديدة ومتنوعة (المطلب الثالث).

### المطلب الأول: أسباب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري

تنص المادة 106 من القانون المدني الجزائري على "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه، ولا تعديله إلا باتفاق الأطراف، أو للأسباب التي يقررها القانون"، فالإرادة هي المصدر الوحيد للحقوق والواجبات، وطالما التزم المتعاقد بمحض إرادته فهو ملزم بما تعهد به، يتضح مما سبق أن المتعاقد الذي تعهد بأن ينفذ جملة من الالتزامات بمحض إرادته الحرة ودون ضغط أو إكراه، لا يستطيع أن يتحلل من هذه الالتزامات إلا بموافقة الطرف الآخر أو للأسباب التي يقررها القانون، وأن أي إخلال بهذه الالتزامات يؤدي إلى فسخ العقد، وعليه فيمكن القول أن الفسخ قد يكون بسبب إخلال المؤجر (الفرع الأول)، أو المستأجر (الفرع الثاني) بأحد الالتزامات الناشئة في ذمتهم أو أكثر.

### الفرع الأول: فسخ العقد بسبب إخلال المؤجر بالتزاماته

رأينا سابقا أن المؤجر يستطيع نقل جملة من الالتزامات، التي هي في الأصل تقع على عاتقه حسب القواعد العامة إلى عاتق المستأجر، وذلك استغلالا منه للطابع المكمل لأحكام الإيجار وحاجة المستأجر إلى التمويل، مما جعله في مركز أقوى من مركز المستأجر، وبالتالي صار يملئ شروطه عليه، وما على هذا الأخير إلا قبولها من أجل الحصول على التمويل اللازم لإقامة مشروعه.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

إلا أن هناك التزامين اثنين لا يستطيع المؤجر التخلص منهما، و أن أي إخلال بهما يؤدي إلى قيام مسؤوليته العقدية، و هما الالتزام بالتمويل (أولاً)، و الالتزام بتمكين المستأجر من الخيار بين شراء الأموال المؤجرة أو إعادة تأجيرها أو ردها في نهاية العقد (ثانياً).

**أولاً- فسخ العقد بسبب امتناع المؤجر عن تمويل الأشياء المؤجرة:** إن المؤجر ملزم بشراء الأموال محل العقد وتسليمها للمستأجر، لأنه في الأصل لا يملك هذه الأموال بل يقوم بشرائها<sup>1</sup>، و غالباً ما توكل شركات الاعتماد الإيجاري المستأجر في اختيار الأصول المؤجرة، واستلامها من المورد أو المقاول، وتكون عملية الاستلام بواسطة محضر يرسل إلى المؤجر مع الفواتير والوثائق الأخرى، حتى يتمكن هذا الأخير من دفع ثمنها إلى المورد أو المقاول، و يعد هذا الالتزام من أهم الالتزامات الملقاة على عاتق المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري، وهو الغاية التي يسعى المستأجر إلى تحقيقها .

لكن السؤال الذي يطرح هل يستطيع المؤجر التمويلي الامتناع عن دفع ثمن الأموال المؤجرة بعد حصوله على محضر الاستلام والفواتير والأوراق الأخرى اللازمة؟

إن "عملية الشراء التي يقوم بها المؤجر التمويلي هي تنفيذ الالتزام المفروض عليه بموجب عقد التأجير التمويلي المبرم بينه وبين المستأجر، وعملية الشراء لا تكون إلا بعد إبرام هذا العقد، وعليه فإن رفض المؤجر القيام بتمويل المستأجر يعد إخلالاً منه بالتزامه التعاقدية، الأمر الذي يستوجب

<sup>1</sup> - حسام الدين عبد الغني الصغير، الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى، سنة 1994، ص 31.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

قيام مسؤوليته العقدية تجاه المستأجر، كما يمكن أن تقوم تجاه المورد أو المقاول أيضا<sup>1</sup> بناء على إخلاله بالتزاماته الناشئة على عقد البيع أو التوريد أو عقد المقاول.

والتزام المؤجر التمويلي تجاه المستأجر هو التزام بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية، إذ أن المطلوب هو تحقيق غاية المستأجر والمتمثل في التمويل، أي بدفع ثمن الأشياء التي يرغب فيها المؤجر فإذا رفض التمويل بعد إبرامه للعقد يكون قد أخل بالتزامه التعاقدية، وعندها يجوز للمستأجر أن يطالبه بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في كلتا الحالتين إذا كان لذلك مقتضى، ويستطيع المؤجر التخلص من مسؤولية التمويل إذا أثبت أن امتناعه عن دفع ثمن الأشياء المؤجرة كان بسبب المستأجر، أو للسبب الأجنبي، الذي يترتب عليه عدم تنفيذ الالتزام، ولكن من الناحية العلمية وعلى ضوء الكيفية التي يتم بها إبرام عقد الاعتماد الإيجاري موضوع التنفيذ، لا يكون المؤجر مسؤولاً إلا في حالة رفضه إبرام عقد البيع أو دفع الثمن، وهو أمر يصعب تصوره من الناحية العملية، بعد أن قبل إبرام عقد الاعتماد الإيجاري وتحققت واقعة الاستلام للأصل دون منازعات<sup>2</sup>.

أما قبل إبرام عقد الاعتماد الإيجاري فإن المؤجر لا يكون مسؤولاً إذا ما رفض تمويل المشروع الذي يطلب المستأجر تمويله، إذ نتصور أن المؤجر يتمتع بالحرية الكاملة في قبول التعاقد أو رفضه، إذ أن شركات الاعتماد الإيجاري سواء كانت بنك أو مؤسسة مالية أو شركة متخصصة

<sup>1</sup> - صخر أحمد الخصاونة، المرجع السابق، ص 164.

<sup>2</sup> - هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص 376.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجاري و نتائج الإخلال بها

بهذا الغرض كلها شركات تجارية تسعى لتحقيق الربح، فإذا قدرت أن هناك أمر يمنعها من تحقيق الربح، جاز لها أن ترفض التعاقد ومنه رفض التمويل لكن " إذا كان الرفض دون توخي لنفع أو درء لضرر وكان في الوقت ذاته ضارا بمصالح المستأجر، يجوز للأخير حينئذ المطالبة بالتعويض لجبر الضرر الذي لحق به " <sup>1</sup>، باعتبار أن المؤجر قد تعسف في استعمال حقه في الرفض وترتب عنه ضرر للمستأجر، ومسؤولية المؤجر هنا قائمة ومستوجبة للتعويض وفقا للقواعد العامة، ويمكنه التخلص منها إذا أثبه أنه لا وجود لفائدة محتملة من التعاقد، أو أنه كان من الممكن تعرضه للضرر بناء على فكرة الضرر المحتمل.

كما نص المشرع المصري على أن يكون المؤجر مسؤولا عن أفعاله أو تصرفاته التي تؤدي إلى تمكين المورد أو المقاول أو الغير من التعرض للمستأجر على أي وجه في الانتفاع بالأموال المؤجرة<sup>2</sup>، وعليه يكون المؤجر مسؤولا عن أفعاله أو تصرفاته التي تؤدي إلى تمكين المورد أو المقاول أو البائع من التعرض للمستأجر، وتتحقق هذه الصورة في حالة عدم تنفيذ المؤجر لالتزامه بدفع ثمن الأصل محل عقد التأجير التمويلي إلى البائع أو المورد أو المقاول، مما يترتب عليه طلب فسخ عقد البيع أو عقد التوريد أو عقد المقاول، وعودة المتعاقدين إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد، بمعنى استرداد البائع أو المورد أو المقاول للأصول المؤجرة من تحت يد المستأجر، ففي هذه الحالة يجب على المستأجر إخطار المؤجر بهذا التعرض حتى يتمكن من رده، بدفع ثمن

<sup>1</sup> - بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص 227.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 14 من القانون 1995/95، المرجع السابق، ص 448.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

الأصول المؤجرة إلى البائع أو المورد أو المقاول وإذا امتنع عن ذلك انعقدت مسؤوليته العقدية تجاه المستأجر، ومنه يجوز للمستأجر طلب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري<sup>1</sup>، وطلب التعويض عن الأضرار التي لحقت، وهو الأمر الذي أكد عليه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 38 من الأمر 09/96 التي جاء فيها "... و كذلك الالتزام بضمان المستأجر ضد أي أضرار أو سبب قانوني من قبل المؤجر... " ، يتضح أن المشرع ألزم المؤجر بضمان تعرض الغير إذا كان هو السبب في حدوثه، إذ يجب عليه الامتناع على كل ما من شأنه أن يجعل الغير يتعرض للمستأجر، في انتفاعه بالأشياء المؤجرة على أحسن وجه ممكن، ومنها تعرض المورد أو المقاول إلى المستأجر بسبب عدم دفعه لثمن الأموال المؤجرة.

و خلاصة ما سبق يمكن القول أن شركة الاعتماد الإيجاري لها دور تمويلي بحت، دون التدخل في المواصفات الفنية للأصل محل عقد التأجير التمويلي<sup>2</sup>، وبالتالي كان من الواجب عليها أن تحرص على تنفيذ الدور المنوط بها على أحسن وجه، إذ يعد التزامها هنا هو التزام بتحقيق نتيجة وليس بذل عناية، وعليه فإن أي تقصير منها في تنفيذ هذا الالتزام يؤدي إلى قيام مسؤوليتها العقدية تجاه المستأجر.

**ثانيا- فسخ العقد لعدم تمكين المستأجر من حق الخيار:** من أهم الخصائص التي تميز عقد الاعتماد الإيجاري عن غيره من العقود المشابه له خاصة عقد الإيجار، الذي يعتبر الأقرب إليه وأداة لتنفيذه، هي خاصية منح حق الخيار للمستأجر بين شراء الأموال المؤجرة أو إعادة استئجارها

<sup>1</sup> - عبد الرحمان السيد قرمان، المرجع السابق، ص 69.

<sup>2</sup> - نجوى إبراهيم البدلي، المرجع السابق، ص 313.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

أو ردها إلي المؤجر عند نهاية العقد<sup>1</sup>، حيث يمثل هذا الحق الممنوح للمستأجر التزام ملقى على عاتق المؤجر، و الذي لا يمكنه التخلص منه ولا تحويله كما في غيره من الالتزامات كالالتزام بالصيانة و الضمان و التسليم.

إلا أن هذا الحق الممنوح للمستأجر ليس مطلقا، بل يتم وفق ضوابط محددة، إذ يجب استعماله في الوقت المحدد، ووفقا للإجراءات المنصوص عليها في هذا الشأن، أو حسب ما اتفق عليه الأطراف، وأن يكون قد وفى بجميع التزاماته، خاصة دفع كل أقساط الأجرة المتفق عليها في العقد، وهو الأمر الذي أكدته المادة 16 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري التي تنص على ما يلي: " تنتقل ملكية الأصول المنقولة للعميل عند انتهاء العقد الحالي بعقد بيع منفصل عن هذا العقد بشرط رفع المستأجر لخيار الشراء بموجب رسالة مضمونة مع الإشعار بالاستلام موجه للمؤجر في أجل أقصاه 15 يوما قبل انتهاء مدة الإيجار المنصوص عليها في المادة 13 المذكورة أعلاه، بشرط تنفيذ العميل لكل الالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد وخصوصا دفع الأقساط المذكورة في المادة 14 منه المبنية في جدول التسديد الملحقة بهذا العقد والمصاريف والحقوق الضريبية والتكاليف الأخرى المحتملة"، وإلا سقط حقه في الخيار ويتحلل بذلك المؤجر من هذا الالتزام، ووجب على المستأجر حينها رد الأموال المؤجرة إلى المؤجر في اليوم الموالي لنهاية

<sup>1</sup> - أنظر المادة 16 من الأمر 09/96، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

العقد، و إذا كان اليوم الموالي لنهاية العقد يوم عطلة يتم إرجاعها في اليوم الموالي لنهاية العطلة<sup>1</sup>.

يتضح مما سبق أن حق الخيار الممنوح للمستأجر في نهاية العقد، هو التزام في ذمة المؤجر يجب تنفيذه، إذا استعمل وفق الشروط اللازمة و إقامة مسؤوليته العقدية، غير أن إخلال المؤجر بالتزامه بمنح الخيار للمستأجر في نهاية العقد، لا يؤدي بالضرورة إلى فسخ العقد، بل يستطيع المستأجر إذا ما أبدى رغبته في التملك في الوقت المحدد ووفق الشروط اللازمة، ورفض المؤجر إبرام عقد البيع، أن يلجأ إلي القضاء طالبا الحكم له بنقل ملكية الأموال المؤجرة، على أساس الوعد بالبيع، ويقوم الحكم القضائي مقام عقد البيع، كما يمكنه طلب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري و التعويض عن الضرر الذي لحقه جراء الفسخ، لأن عقد الاعتماد الإيجاري لا ينتهي بانتهاء مدة الإيجار، كما في عقد الإيجار العادي الذي ينتهي بانتهاء المدة ويلتزم المستأجر برد الأموال المؤجرة، بل يمتد إلى ما بعد انتهائها، إذ بعد انتهاء مدة الإيجار يبدأ التزام المؤجر بإبرام عقد البيع مع المستأجر ونقل ملكية المأجور إليه، أو إبرام عقد إيجار جديد لمدة أخرى، مما يعني أن العلاقة العقدية بين المؤجر و المستأجر لازالت قائمة، ولا يمكن التحلل منها إلا باتفاق الطرفين، وأن أي إخلال بها من طرف المؤجر تمكن المستأجر من طلب فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتضى.

### الفرع الثاني: فسخ العقد بسبب إخلال المستأجر بالتزاماته

<sup>1</sup> - نجوى إبراهيم البدلي، المرجع السابق، ص 388.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

نصت المادة 119 من القانون المدني على ما يلي: " في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه ... "، يتضح من خلال هذا النص أن المستأجر لا يستطيع التخلص من التزاماته العقدية التي التزم بها في عقد الاعتماد الإيجاري، إلا بموافقة المؤجر أو لسبب قانوني وإلا قامت مسؤوليته العقدية تجاه المؤجر، الذي يستطيع حينها طلب فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتضى، وعلى الرغم من أن القواعد العامة نصت على إمكانية فسخ العقد في حالة إخلال أحد المتعاقدين بأحد التزاماته العقدية، إلا أن الأمر 09/96 قد نص صراحة على أسباب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري في حالة إخلال المستأجر بأحد التزاماته العقدية، كعدم دفع الأجرة أو حالة الإفلاس أو التصفية أو الوفاة...<sup>1</sup> ، وذلك حرصاً منه على احترام الأطراف لبنود العقد و المحافظة على المعاملات المالية، وبتث الثقة في مجال التعامل بهذه الوسيلة التمويلية، لما لها من أهمية في تمويل الاستثمارات، ودفع عجلة التنمية الاقتصادية، وعلى الرغم من كل ذلك إلا أن شركات الاعتماد الإيجاري قد درجت على تضمين العقد شرطاً، مفاده اعتبار العقد مفسوخاً في حالة إخلال المستأجر بتنفيذ أحد التزاماته التعاقدية<sup>2</sup> ، متى أعلنت رغبتها في الفسخ. وعليه يمكن أن نحصر حالات الفسخ التي يسببها المستأجر في الحالات التالية:

<sup>1</sup> - أنظر المادة 13، 20 من الأمر 09/96، المرجع السابق

<sup>2</sup> - أنظر المادة 19 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

أولاً- عدم دفع الأجرة في الوقت المحدد: إن الحصول على بدل الإيجار المتفق عليه في عقد الاعتماد الإيجاري، يعد من الدوافع الأساسية التي أدت بالمؤجر إلى إبرام العقد، والصهر على تنفيذه، وعليه يجب على المستأجر أن يحرص على تسديد الأجرة في الوقت المحدد، وإلا اعتبر مخلاً بالتزامه، ويحق للمؤجر حينها طلب فسخ العقد نتيجة إخلال المستأجر بالتزامه بدفع الأجرة.

هذا الحق المخول للمؤجر نصت عليه القواعد العامة لاسيما المادة 119 من القانون المدني الجزائري، والمادة 20 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري الجزائري والتي جاء فيها ما يلي " يمكن للمؤجر طول مدة عقد الاعتماد الإيجاري وبعد إشعار مسبق و/أو إذار لمدة خمسة عشر(15) يوم كاملة، أن يضع حد لحق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر... ، وذلك في حالة عدم دفع المستأجر قسطاً واحداً من الإيجار...، وبشكل عدم دفع قسط واحد من الإيجار فسحا تعسفياً لهذا العقد " ، من خلال هذا النص يتضح أن المشرع الجزائري مكن المؤجر من فسخ عقد الاعتماد الإيجاري، إذا أبدى رغبته في ذلك، وأثبت أن المستأجر لم يوفي بالتزامه بدفع الأجرة بعد انقضاء المهلة القانونية المتمثلة في 15 يوم كاملة الممنوحة للمستأجر، لتدارك ما فاتته في تنفيذ التزامه بدفع الأجرة، ويكون الفسخ هنا واسترجاع الأصل المؤجرة إما بالتراضي أو عن طريق اللجوء إلى القضاء بواسطة أمر على عريضة من طرف رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر.

وعلى الرغم مما جاء في القواعد العامة والأمر 09/96 من ضمانات قانونية، تمنح المؤجر حق فسخ العقد في حالة عدم دفع بدل الإيجار، إلا أن الواقع العملي بين أن شركات الاعتماد الإيجاري، قد اعتادت على إدراج شرط صريح في العقد، مفاده اعتبار أن العقد مفسوخ في "

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

حالة عدم دفع أي قسط إيجار أو عمولة أو مصاريف أو نفقات تابعة مستحقة للبنك أو ضرائب أو رسوم بموجب هذا العقد، وذلك بعد 15 يوم بداية من تاريخ استحقاق الإيجار المذكور و العمولة و المصاريف أو النفقات التابعة، وذلك بعد إرسال إنذار بالفاكس و/أو رسالة مضمنة مع إشعار بالاستلام أو مبلغة عن طريق المحضر القضائي<sup>1</sup>، وذلك حرصا منها على ضمان بدل الإيجار، الذي يعد بالنسبة لها الدافع الحقيقي لاستثمار أموالها في مشروعات التمويل عن طريق الاعتماد الإيجاري.

كما نلاحظ أن التعامل بعقد الاعتماد الإيجاري في فرنسا قد استقر على منح المستأجر مهلة للوفاء بالتزامه بدفع الأجرة، إلا أن هذه المهلة لا تتجاوز 08 أيام فقط<sup>2</sup>، بخلاف المشرع الجزائري الذي منحه مهلة 15 يوم كاملة، وتكمن أهمية هذه المهلة في " إعطاء المستأجر فرصة تجنب فسخ العقد بمجرد توقفه عن دفع بدل الأجرة، بحيث يستطيع إعادة ترتيب أوضاعه المالية وسداد قيمة الأجرة المستحقة خلال هذه المهلة "<sup>3</sup>، ويبدأ حساب المهلة من تاريخ استلام المستأجر للإشعار أو الإصدار بدفع الأجرة، و يعد ذلك من النظام العام حيث لا يجوز للمؤجر طلب فسخ العقد دون إنذار أو إشعار المستأجر بدفع الأجرة ومنحه مهلة 15 يوم كاملة لتدارك ما فاتته من تنفيذ لالتزامه بدفع الأجرة، وهذا ما يبدو واضحا من كلمة " يمكن للمؤجر... وبعد إشعار

<sup>1</sup> - المادة 17 فقرة 2 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص172.

<sup>3</sup> - صخر أحمد الخصاونة، المرجع السابق، ص243.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

مسبق و/أو إذار لمدة خمسة عشر 15 يوم كاملة " أي أنه وبمفهوم المخالفة لا يمكن للمؤجر ودون إشعار مسبق و/أو إذار لمدة 15 يوم كاملة أن يضع حد لحق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجرة، وهذا على خلاف ما جاء به المشرع الأردني، حيث أعطى الحق للمؤجر بفسخ العقد دون حاجة إلى إذار أو إشعار أو أية إجراءات قضائية في حالة تخلف المستأجر عن دفع بدل الإيجار في الوقت المحدد<sup>1</sup>، والمشرع المصري الذي اعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه، و دون حاجة إلى أذار أو اتخاذ إجراءات قضائية، في حالة عدم قيام المستأجر بسداد الأجرة المتفق عليها في المواعيد المحددة، وفقا للشروط المتفق عليها في العقد، وبعد مرور ثلاثون يوما على فوات هذه المواعيد ما لم يتضمن العقد مدة أطول<sup>2</sup>، ومن الواضح أن المشرع الأردني يعطي الحق للمؤجر في فسخ عقد الاعتماد الإيجاري مباشرة إذا توقف المستأجر عن دفع بدل الإيجار، ودون أن يعطيه مهلة للدفع ولا أن يقدم له إذار أو إشعار بالدفع، أما المشرع المصري وإن كان لا يلزم المؤجر بإشعار أو إذار المستأجر بالدفع إلا أنه منح المستأجر مهلة 30 يوم للوفاء بالأجرة المستحقة يبدأ سريانها من يوم استحقاق المؤجر للأجرة، ومع جواز الاتفاق على مهلة أطول، وإذا ما تم فسخ العقد فإن المؤجر يمكنه في هذه الحالة أن يسترجع أمواله المؤجرة من تحت يد المستأجر، إما بالتراضي أو عن طريق أمر على عريضة صادر عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر، إذا رفض المستأجر ذلك ، مع إمكانية طلب التعويض، سواء عن طريق القضاء أو إعمالا للشروط الجزائي، إن وجد بند في العقد ينص على ذلك.

<sup>1</sup> - محمد عايد شوابكة، المرجع السابق، ص 202، 203.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 19 من الأمر 95/1995، المرجع السابق، ص 449.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

وما يبرر نص المشرع الجزائري على وجوب الإعذار أو الإشعار ومنح مهلة للمستأجر، حتى يتمكن من دفع الأجرة المستحقة عليه، و اعتبار أن عدم دفع قسط واحد من الإيجار يعد بمثابة فسخ تعسفي لهذا العقد، هو حماية المعاملات المالية ودعم للثقة بين المتعاملين، وبذلك كان لابد أن يمنح المستأجر مهلة لتسديد الأجرة، أما الاختلاف الواضح بين التشريعات حول وجود الإعذار ومنح المهلة ومدتها ، إنما هو حسب ما أراه راجعا إلى الاعتبارات الاقتصادية والسياسية لكل دولة.

**ثانيا - حالة إشهار إفلاس المستأجر أو إعلان إعساره:** لقد منح المشرع للمؤجر حق فسخ عقد الاعتماد الإيجاري في حالة صدور قرار بشهر إفلاس المستأجر، وقد أسس المشرع حكمه هذا على أساس الطبيعة الخاصة لهذا العقد، والتي تقوم على الاعتبار الشخصي الذي يعتبر شرطا لإبرام العقد من وجهة نظر المؤجر<sup>1</sup> ، حيث لا يوافق المؤجر على إبرام العقد إلا بعد أن يقدم إليه المستأجر الأوراق والمستندات التي تجعله محلا للثقة، وجدير بأن يمول له عملية شراء الأصول التي يحتاج إليها، ثم يؤجرها له خلال المدة المتفق عليها نظير أجرة تدفع على أقساط، والتي تغطي في مجملها ثمن شراء الأصل المؤجر ومصاريف إتمام الصفقة والفوائد و هامش الربح، وبالتالي فإن الإفلاس من شأنه أن يؤثر على شخص المستأجر ويجعله غير جدير بالثقة، و يؤثر على وجود العقد واستمراره، ويترتب على الحكم بشهر إفلاس المستأجر غل يده عن إدارة أمواله، ولا يجوز له أن يتصرف فيها ولا يحق له القيام بأي وفاء أو قبض، ولعل شهر إفلاس المستأجر

<sup>1</sup> - نجوى إبراهيم البديلي، المرجع السابق، ص 399.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

هو المظهر الأكثر دلالة على عدم قدرته على مواجهة أعبائه المالية، واعتبر المشرع الجزائري أن الإفلاس والتسوية القضائية يمثلان إحدى الحالات التي يمكن معها فسخ عقد الاعتماد الإيجاري، واسترجاع المؤجر للأصول المؤجرة، إما عن طريق إدراج بند في العقد يقضي بالفسخ في حالة شهر إفلاس المستأجر أو إعساره<sup>1</sup> أو باللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم بذلك، ويشترط في الحكم أن يكون نهائي<sup>2</sup> أي مستنفذا كل طرق الطعن.

ولا تخضع الأصول المؤجر لأية متابعة من دائني المستأجر العاديين أو الممتازين مهما كان وضعهم القانوني وصفتهم، سواء أخذوا بعين الاعتبار بصفة فردية أو على شكل كتلة في إطار إجراء قضائي جماعي<sup>3</sup>، أي أن الأموال المؤجرة لا يمكن أن تدخل في أموال التفليسة ولا في الضمان العام لدائني المستأجر، والسبب أن هذه الأموال ليست ملكا للمستأجر.

ويعتبر الإفلاس أحد طرق التنفيذ على أموال التاجر المدين المتوقع عن أداء الديون المستحقة عليه، حيث يتخلى المفلس عن إدارة أمواله والتصرف فيها لوكيل التفليسة، الذي يمارس جميع حقوق ودعاوى المفلس، المتعلقة بزمته المالية طيلة مدة التفليسة<sup>4</sup> ويلجأ المفلس بنفسه أو أحد دائنيه إلى القضاء من أجل الحصول على حكم بشهر إفلاسه.

<sup>1</sup> - المادة 17 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - عبد الرحمان السيد قرمان، المرجع السابق، ص 184.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 22 من الامر 09/96، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 244 من الامر 58/75، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

ولما كانت شركة الاعتماد الإيجاري تظل محتفظة بملكيته للأموال المؤجرة طول مدة الإيجار، فهي تقوم بذلك لضمان هذه الأموال ضد مخاطر إعسار أو إفلاس المستفيد، وبالتالي فحيازة المستأجر للأموال المؤجرة ما هي إلا على سبيل الاستئجار، فقط وليس مالكا لها، ولحماية الغير الذي قد يلتبس عليه الأمر أثناء التعامل مع المستأجر، فيعتقد أن الأموال المؤجرة هي ملكا له فتجعله يقدم على التقاعد، أصدر المشرع الجزائري المرسومين التنفيذييين 90/06، 91/06، اللذان يحددان كيفية إشهار عقود الاعتماد الإيجاري لأصول منقولة وغير منقولة على التوالي، واشترط شهر عقد الاعتماد الإيجاري<sup>1</sup>، حتى يعلم الغير بأن الأموال البينة في عقد الاعتماد الإيجاري هي ملك للمؤجر، وما حيازة المستأجر لها على أساس الاستئجار حتى لا يمكنهم الاحتجاج بأي حق يتعارض مع البيانات المقيمة في السجل الخاصة بحق الملكية، وبالتالي فهي لا تدخل في الضمان العام على اعتبار أن الأموال التي تدخل في الضمان العام هي الأموال المملوكة للمفلس فقط.

أما عن حق الامتياز الممنوح للمؤجر على أموال المستأجر، فبالإضافة إلى الضمان الذي يخوله حق الملكية للمؤجر على الأصول المؤجرة، والضمانات التعاقدية الأخرى التي يتحصل عليها المؤجر، فإن المشرع الجزائري قد منح للمؤجر حق امتياز عام على كل الأصول المنقولة والغير منقولة التي هي للمستأجر، ومستحقاته والأموال الموجودة بحسابه، إذ يلي هذا الامتياز مباشرة

<sup>1</sup> - أنظر المرسومين التنفيذييين رقم 90/06 و 91/06 الصادرين بتاريخ 20 فيبرير 2006 المتعلقين بكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري لأصول منقولة و أصول غير منقولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 10.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجاري و نتائج الإخلال بها

الامتيازات المنصوص عليها في المادتين 1990<sup>1</sup>، 991<sup>2</sup> من القانون المدني الجزائري والامتيازات الخاصة بالأجرة، وعليه فيستوفي المؤجر مستحقاته قبل أي دائن آخر في إطار أي إجراء قضائي مع الغير، أو إجراء قضائي جماعي يرمي إلى تصفية أموال المستأجر<sup>3</sup>، وتشمل هذه المستحقات التي يرد عليها الامتياز في دفع الإيجارات المتبقية والمستحقة، وكذا التعويضات اللازمة سواء كانت منصوص عليها في العقد، أو باللجوء إلى القضاء لتقديرها.

أما بخصوص الاستمرار في الإيجار فقد جاء في القواعد العامة أنه يجوز لوكيل التفليسة الاستمرار في الإيجار بشرط أن يدفع الأجرة من المدة المتبقية، وتقديم ضمانات كافية للوفاء بالأجرة المستقبلية<sup>4</sup>، غير أن الأمر 09/96 لم ينص على جواز أو منع الوكيل المتصرف القضائي من الاستمرار في الإيجار، وفضل ترك ذلك لما تقرره القواعد العامة، أو لإرادة الأطراف بالنص عليه في بنود العقد، وعليه فإذا ما قدر وكيل التفليسة أنه من مصلحة الدائنين الاستمرار

---

1- تنص المادة 990 من القانون المدني الجزائري (المصاريف القضائية التي أنفقت لمصلحة جميع الدائنين في حفظ أموال المدين وبيعها، لها امتياز على ثمن هذه الأموال، وتستوفي هذه المصاريف قبل أي حق آخر ولو كان ممتازا، مضمونا برهان رسمي بما في ذلك حقوق الدائنين الذين أنفقت

المصاريف في مصالحهم، وتتقدم المصاريف التي أنفقت في بيع الأموال على تلك التي أنفقت في إجراءات التوزيع).

2- تنص المادة 991 من القانون المدني الجزائري (المبالغ المستحقة للخرينة العامة من ضرائب ورسوم وحقوق أخرى من أي نوع كان، لها امتياز ضمن الشروط المقررة في القوانين والمراسيم الواردة في هذا الشأن، وتستوفي هذه المبالغ من ثمن الأموال المتعلقة بهذا الامتياز في أي يد كانت وقبل أي حق آخر، ولو كان ممتازا ومضمونا برهن رسمي، ما عدى المصاريف القضائية )

3- أنظر المادة 23 من الامر 09/96، المرجع السابق.

4- أنظر المادة 298 الأمر 58/75، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

في العقد، كان له ذلك بعد موافقة القضاء<sup>1</sup>، وبالتالي يستمر العقد كما كان مع المستفيد المفلس، ويلتزم وكيل التفليسة باعتباره ممثل لجماعة الدائنين، بجميع ما يترتب عليه العقد من آثار، وخاصة أداء القيمة الإيجارية في مواعيدها، ولعل الحكمة من تمكين وكيل التفليسة من الاستمرار في تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري، ترجع إلى رغبة المشرع في المحافظة على نشاط المشروع المستفيد وعدم السماح له بالانهيار من جهة، ومنعاً للإضرار بمصالح دائنيه من جهة أخرى، وضمان حصول شركة الاعتماد الإيجاري على حقوقها والمتمثلة في الاستمرار في الحصول على بدل الإيجار في المواعيد المحددة في العقد من جهة ثالثة.

أما المشرع المصري فقد نص صراحة على حق الوكيل المتصرف القضائي في طلب استمرار عقد الاعتماد الإيجاري، ومنحه مهلة 30 يوم لإعلان رغبته في الاستمرار، يبدأ حسابها من تاريخ صدور الحكم القاضي بشهر إفلاس المستأجر، عن طريق كتاب مسجل، و يلتزم بأداء القيمة الإيجارية في مواعيدها<sup>2</sup>، أما المشرع الفرنسي فقد منح الوكيل المتصرف القضائي إمكانية الاستمرار في عقد الاعتماد الإيجاري رغم وجود الشرط الفاسخ الصريح الذي تحرص شركات الاعتماد الإيجاري على إدراجه ضمن بنود العقد، وجعل هذا الحق المقرر للوكيل المتصرف القضائي من بالنظام العام<sup>3</sup>، إذ لا يجوز الاتفاق على حرمان الوكيل المتصرف القضائي من الحق

<sup>2</sup> - أنظر المادة 17 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري، المرجع السابق، و الفقرة الأولى من المادة 279 من الأمر 59/75 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 19 من القانون 95/1995، المرجع السابق، ص 449.

<sup>3</sup> - هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص 489 وما بعدها.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

في الاستمرار في الإيجار وفقا لما تضمنه عقد الاعتماد الإيجاري، ومن أجل استمرار هذا العقد في النفاذ، يجب على الوكيل المتصرف القضائي أن يتخذ قرار بالمضي في تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري، بالرغم من توفر العقد على الشرط الفاسخ الصريح، ويجب عليه تبليغ المؤجر بهذا القرار في أجل أقصاه 03 أشهر، من تاريخ الحكم بالتسوية القضائية<sup>1</sup>، ويعود منح هذه السلطة للوكيل المتصرف القضائي من أجل مساعدة المؤسسة على الاستمرار في النشاط، وإبعاد المستفيد عن الحل النهائي، وتمكين المؤجر من الحصول على بدل الإيجار.

ويلتزم الوكيل المتصرف القضائي بكل بنود العقد وشروطه، وبالتالي تتحمل جماعة الدائنين الوفاء بجميع أقساط الأجرة المستحقة، بعد الحكم بشهر إفلاس المستأجر، ويؤدي عدم الوفاء بها بعد ذلك إلى اعتبار العقد مفسوخا، و تتمتع شركة الاعتماد الإيجاري في هذه الحالة بحق امتياز<sup>2</sup>، عام على أموال المستأجر سواء تعلق الأمر بأصول منقولة أو غير منقولة، أما إذا لم يعلن الوكيل المتصرف القضائي هذا الخيار، المتمثل في الاستمرار في تنفيذ العقد، فيكون بذلك قد اختار وضع حد للعلاقة التعاقدية بين المستأجر المفلس وشركة الاعتماد الإيجاري، كما قد تقضي به المحكمة من تلقاء نفسها إذا ما رأت ضرورة لذلك، كعدم كفاية الضمانات التي يقدمها الوكيل المتصرف القضائي<sup>3</sup>، أما إذا اختار طريق الاستمرار في تنفيذ العقد، واستمر العقد فعلا بعد إشهار إفلاس المستأجر، فإنه يرتب نفس الآثار السابقة، ولكن هذه المرة ليست على عاتق

<sup>1</sup> - أنظر المادة 278 من الأمر 59/75، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - نجوى إبراهيم البدلي، المرجع السابق، ص 403.

<sup>3</sup> - المادة 3/279 من الأمر 59/75، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

المستأجر بل على عاتق جماعة الدائنين، الذين يمثلهم الوكيل المتصرف القضائي(وكيل التفليسة)، حيث يلزم هذا الأخير بأداء القيمة الإيجارية المتفق عليها في العقد إلى المؤجر، باعتبارها أحد الالتزامات المترتبة على عقد الاعتماد الإيجاري، والتي كان المستأجر يلتزم بأدائها قبل شهر إفلاسه، " وطيلة مدة الإفلاس يبقى المفلس مهددا بفسخ عقد التأجير التمويلي متى نقصت الضمانات المقدمة، وبالتالي إذا أخل أمين التفليسة بأداء قسط من الأقساط فإن العقد يفسخ دون أن يكون له حق الاستفادة من المهلة المقررة للمستأجر"<sup>1</sup>.

ولكن السؤال الذي يثار في هذا الشأن، ما مصير عقد الاعتماد الإيجاري بعد انتهاء حالة الإفلاس، سواء بالصلح أو بعدم الصلح؟

إذا تكونت جمعية الصلح التي من خلالها يقرر الدائنون مصير التفليسة والمفلس، من حيث موافقتهم على الصلح مع المفلس والتنازل عن جزء من ديونهم أو منحه أجلا للسداد، أو عدم موافقتهم على الصلح معه، ففي هذه الحالة نكون أمام فرضيتين بشأن عقد الاعتماد الإيجاري:

**الفرضية الأولى:** إذا تمكن المفلس من الوصول إلى صلح مع جماعة الدائنين، سواء كان هذا الصلح وديا أو قضائيا، ففي هذه الحالة تزول آثار الإفلاس، وخاصة ما يتعلق بغل يد المفلس عن إدارة أمواله، ويعود بالتالي على رأس تجارته ويلتزم في مواجهة المؤجر بما كان يلتزم به في بداية عقد الاعتماد الإيجاري، وبما كان يلتزم به وكيل التفليسة خلال الفترة اللاحقة لحكم شهر الإفلاس والسابقة على الصلح.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - محمد عايد الشوابكة، المرجع السابق، ص 210.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 317 من الأمر 59/75، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

الفرضية الثانية: في حالة عدم التوصل إلى الصلح، أو رفض المحكمة التصديق عليه، أو الحكم بطلانه أو فسخه، ففي هذه الحالة يفسخ عقد الاعتماد الإيجار، ويسترد المؤجر الأصول المؤجرة و مستحقاته الناشئة عن العقد، عن طريق الضمانات العقدية المتحصل عليها، وحق الامتياز الممنوح له بموجب القانون<sup>1</sup>، ولا يدخل ضمن جماعة الدائنين، ولا تدخل أمواله ضمن أموال التفليسة.

ثالثا- تصفية المستأجر إذا كان الشخص معنوي: من حالات فسخ عقد الاعتماد الإيجاري المنصوص عليها في الأمر 09/96 الحل المسبق للمستأجر، الذي ينجر عنه تصفية هذا الأخير عندما يتعلق بشخص معنوي<sup>2</sup>، ولعل هذا السبب من أسباب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري، يتفق وخاصية هذا العقد، في أنه من العقود القائمة على الاعتبار الشخصي، والتي تلعب فيه شخصية المستأجر دورا كبيرا في قبول التعاقد أو رفضه، إذ يفترض أن يولي المؤجر ثقته في المستأجر من حيث قدرته المالية والائتمانية، ومدى قدرته على الوفاء بالتزاماته<sup>3</sup>، خاصة منها ما يتعلق بدفع الأجرة التي تعتبر الضمان الأساسي لحصول المؤجر على المبالغ الذي أستثمرها في تمويل الأصول المؤجرة، وعليه فيستطيع المؤجر طلب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري إذا صدر قرار بحل الشخص الاعتباري، وقد درجت شركات الاعتماد على تضمين العقد بند خاص يخول لها فسخ العقد، إذا كان الطرف الآخر شخصا معنويا في حالة تصفية، وفي هذه الحالة لا تدخل الأموال

<sup>1</sup> - أنظر المادة 23 من الأمر 09/96، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 13 من الأمر نفسه.

<sup>3</sup> - هاني محمد دويدار، المرجع السابق، ص 485 - 488.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

المؤجرة ضمن الضمان العام للدائنين، ولا تعتبر من موجودات التصفية<sup>1</sup>، إذ أن التصفية هي " تسوية المراكز القانونية للشركة بهدف تقسيم ما تبقى من الأموال بين الشركاء وعادة ما ينص عقد الشركة على الطريقة التي يتم بها تصفية أموال الشركة وقسمتها، وفي حالة عدم وجود نص يتوجب إتباع أحكام القانون المتعلق بالتصفية"<sup>2</sup>، حيث يقوم المصفي خلال مرحلة التصفية بتحديد ما للشخص المعنوي من حقوق فيقوم بتحصيلها، وما عليه من ديون فيقوم بتسديدها، فهي مجموعة من الأعمال التي يقوم بها المصفي، إتماما للأعمال التي بدأها الشخص المعنوي، من أجل استخراج ما لهذا الأخير من حقوق وما عليه من ديون، واستخراج الصافي بعد سداد الديون من أجل توزيعها بين الشركاء، والتصفية هي الأثر المترتب بقوة القانون على انقضاء الشركة<sup>3</sup>.

وخلال مرحلة التصفية تبقى الشركة محتقظة بالشخصية المعنوية حتى الانتهاء من عملية التصفية<sup>4</sup>، ومؤدى ذلك احتفاظ الشركة بدمتها المالية المستقلة، وموطنها القانوني في مركزها الرئيسي، واسمها مضافا إليه تحت التصفية، ويعتبر المصفي ممثلا قانونيا للشركة إذ يمكنه الاستمرار في تنفيذ أعمال التصفية، ويتمتع بأوسع السلطات للقيام بمهامه، خاصة عندما يتم تعيينه من طرف المحكمة، فتكون له كل الصلاحيات الممكنة حتى يتمكن من القيام بالأعمال

<sup>1</sup> - أنظر المادة 17 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري، المرجع السابق.

<sup>1</sup> - عبد القادر البقيرات، محاضرات في مادة القانون التجاري الجزائري، الأعمال التجارية، نظرية التأجير، المحل التجاري، الشركات التجارية، الشيك، ص101.

<sup>2</sup> - سميحة القليوبي، الشركات التجارية، الجزء الأول، النظرية العامة للشركات وشركات الأشخاص، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، القاهرة 1992، ص 193.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 444 من الأمر 58/75، المرجع السابق، و المادة 766 من الأمر 59/75، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

التي يكون من شأنها الوصول إلى تصفية الشركة تصفية عادلة<sup>1</sup>، إذ يمكنه الاستمرار في تنفيذ العقود التي يلزم الاستمرار في تنفيذها لتصفية أعمال الشركة<sup>2</sup>.

أما بخصوص إمكانية المصفي في مواصلة تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري، فنجد أن المشرع الجزائري لم ينص على هذه الإمكانية في الأمر 09/96، ولم ينص على منعها، ويفهم من ذلك أن المشرع قد ترك الأمر لإدارة الأطراف والقواعد العامة، حيث تنص المادة 446 من القانون المدني الجزائري على ما يلي " ليس للمصفي أن يباشر أعمال جديدة للشركة إلا إذا كانت لازمة لإتمام أعمال سابقة "، وعليه فإذا ما رأى المصفي أن من مصلحة الشركاء الاستمرار في تنفيذ العقد تقدم بطلب إلى المؤجر، الذي يكون له قبول الطلب حسب ما يتفق مع مصالحه وما يقدمه المصفي من ضمانات، وعلى العموم فإن شركات الاعتماد الإيجاري غالباً ما تعتمد إلى إدراج بند في العقد تسمح من خلاله للمصفي بالاستمرار في تنفيذ العقد، إذا ما رغب في ذلك، وقدم ما يكفي من ضمانات تجعله محل ثقة بالنسبة للمؤجر<sup>3</sup>.

أما المشرع المصري والأردني فقد نص على إمكانية فسخ عقد الاعتماد الإيجاري إذا كان المستأجر شخص معنوي في حالة تصفية<sup>4</sup>، ويفهم منه أن للمصفي الحق في طلب الاستمرار في

---

<sup>1</sup> - مصطفى كمال طه، الشركات التجارية، الأحكام العامة في شركات الأشخاص و شركات الأموال، دار الجامعة الجديدة للنشر الإسكندرية 1997 ص 108.

<sup>2</sup> - فوزي محمد سامي، الشركات التجارية، الأحكام العامة و الخاصة (دراسة مقارنة)، دالر الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2006، ص 71.

<sup>3</sup> - المادة 8 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - صخر أحمد الخصاونة، المرجع السابق، ص 246.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري، إذ يجوز للمصفي إشعار المؤجر خلال ثلاثون يوما يبدأ حسابها من تاريخ صدور قرار التصفية، برغبته في استمرار العقد بشروطه السابقة على أن يلتزم بشروط العقد وأداء بدل الإيجار في مواعيدها وتقديم ما يكفي من ضمانات<sup>1</sup>.

رابعاً- وفاة المستأجر شخص طبيعي أو شريك متضامن في شركة الأشخاص: تنص المادة

19 من القانون 95/1995 المتعلق بالاعتماد الإيجاري المصري على ما يلي: " يعد العقد

مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى إنذار أو اتخاذ إجراءات قضائية في حالة وفاة المستأجر

أو الشريك المتضامن في شركة الأشخاص المستأجرة ما لم يطلب الورثة أو الشريك المتضامن

الجديد استكمال تنفيذ العقد خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الوفاة"، نلاحظ من خلال هذا النص أن

المشرع المصري تعرض لحالة وفاة المستأجر أو الشريك المتضامن في شركة الأشخاص بصدده

الحديث عن عقد الاعتماد الإيجاري، إدراكاً منه لأهمية الاعتبار الشخصي التي يقوم عليها العقد،

وما لشخصية المستأجر من دور في جعل المؤجر يقدم على إبرام العقد أو رفضه، فإذا قدر هذا

الأخير أن المستأجر محل ثقة وائتمان أقبل على إبرام العقد، وإذا قدر العكس رفض التعاقد.

أما المشرع الجزائري فلم يتكلم في الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري عن حالة وفاة

المستأجر أو الشريك المتضامن في شركة الأشخاص، إلا أن الحالة الأخيرة يمكن استخلاصها من

نص المادة 13 عندما نصت على " إن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري...أو حل مسبقاً للمستأجر

ينجر عنه تصفية هذا الأخير، عندما يتعلق الأمر بشخص معنوي... " إذ يعتبر وفاة الشريك

<sup>1</sup> - أنظر المادة 19 من القانون 95/1995، المرجع السابق، ص 449.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

المتضامن في شركة الأشخاص يؤدي إلى زوال الشركة<sup>1</sup>، ومنه إلى فسخ عقد الاعتماد الإيجاري، لأن شخصية الشريك في شركة الأشخاص محل اعتبار، وبالتالي يمكن القول أن وفاة الشريك المتضامن في شركة الأشخاص يؤدي إلى زوال الشركة، ومنه إلى فسخ عقد الاعتماد الإيجاري، أما حالة وفاة المستأجر إن كان شخص طبيعي فقد ترك الحرية للأطراف المتعاقدة للاتفاق عليها، في عقد الاعتماد الإيجاري أو في عقد لاحق، إذ غالبا ما نجد شركات الاعتماد الإيجاري تضمن العقد شرط خاص يقضي بفسخ عقد الاعتماد الإيجاري في حالة وفاة المستأجر<sup>2</sup>، وعمدت شركات الاعتماد الإيجاري إلى تضمين هذا الشرط حفاظا منها على خاصية الاعتبار الشخصي التي يقوم عليها العقد، حيث اعتبر الفقه عقد الاعتماد الإيجاري من عقود الائتمان، لأنه يقوم على علاقة تمويلية في جوهره وهي من بين العلاقات المبنية على عنصر الثقة.

أما مصير عقد الاعتماد الإيجاري في حالة وفاة المستأجر شخص طبيعي، وعدم وجود شرط في العقد يقضي بفسخه أو الاستمرار في تنفيذه، فهنا يجب العودة إلى القواعد العامة للإيجار، والتي تنص على أن العقد لا ينقضي بوفاة المستأجر إلا إذا طلب الورثة ذلك، هذا ما قضت به المادة 469 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري بقولها " لا ينتقل الإيجار إلى الورثة.

غير أنه في حالة وفاة المستأجر، ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، يستمر العقد إلى انتهاء مدته، وفي هذه الحالة يجوز للورثة الذين كانوا يعيشون عادة معه منذ ستة (6) أشهر، إنهاء العقد إذا أصبحت تكاليفه باهظة بالنسبة إلى مواردهم أو أصبح الإيجار يزيد عن حاجتهم... " .

<sup>1</sup> - أنظر المادة 439 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 17 الفقرة 8 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

أما في حالة وفاة أحد الشركاء المتضامنين فإن ذلك يؤدي إلى انقضاء هذه الشركة، ويقع هذا الانقضاء بقوة القانون حيث نص المشرع الجزائري على انقضاء عقد الشركة بسبب موت أحد الشركاء أو الحجر عليه أو بسبب إعساره أو إفلاسه، لأن شركات الأشخاص قائمة على أساس الاعتبار الشخصي، وبالتالي فإن زوال هذه الشخصية يؤدي إلى زوال عقد الشركة، إلا أنه يجوز الاتفاق في حالة موت أحد الشركاء المتضامنين أن تستمر الشركة مع الورثة حتى ولو كانوا قصر<sup>1</sup>.

ما يلاحظ على المشرع الجزائري في هذا الخصوص أنه يشجع الشركة على الاستمرار في ممارسة أعمالها، حيث يعطي الحرية للشركاء في استمرار عقد الشركة بعد هلاك أحد الشركاء المتضامنين إذا ما رغبوا في ذلك، و يبقى القصر من ورثة الشريك غير مسؤولين عن ديون الشركة مدة قصورهم إلا بقدر أموال مورثهم، و تتحول الشركة في هذه الفترة إلى شركة توصية بسيطة<sup>2</sup>، وبالتالي يجوز أن تستمر الشركة في تنفيذ عقد الاعتماد الإيجاري إذا ما وافق المؤجر على ذلك.

### المطلب الثاني: شروط الفسخ و أنواع الفسخ

يمكن فسخ العقد بطلب من أحد المتعاقدين إذا توافرت مجموعة من الشروط (الفرع الأول)، ويكون بأحد الكيفيات المقررة قانوناً (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: شروط الفسخ

يمكن فسخ العقد إذا توافرت أربع شروط هي:

<sup>1</sup>- أنظر المادة 439 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

<sup>2</sup>- عبد القادر البقيرات، المرجع السابق، ص 110.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجاري و نتائج الإخلال بها

أولاً- أن يكون العقد ملزم للجانبين: وهو " أمر منطقي وبديهي إذ لا فائدة للدائن في العقد الملزم لجانب واحد من فسخ العقد، بل على العكس فإن مصلحته في إبقاء العقد والمطالبة بتنفيذه، وأما مصلحة الدائن في العقد الملزم للجانبين فقد تقتضي فسخ العقد"<sup>1</sup>، لأن الالتزامات في هذا النوع من العقود تكون مرتبطة ببعضها البعض، فمتى امتنع أحد الأطراف عن تنفيذ التزاماته وجب تحل الطرف الثاني من تنفيذ التزاماته هو الآخر<sup>2</sup>.

وعقد الاعتماد الإجاري عقد ملزم للجانبين إذ أن كلا الطرفين يتحملان جملة من الالتزامات الناشئة عن العقد، وعليه فإذا امتنع أحد الطرفين عن تنفيذ التزاماته العقدية جاز للطرف الآخر أن يطلب فسخ العقد، حيث جاء في نص المادة 119 من القانون المدني الجزائري أنه " في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه...".

ثانياً- أن يمتنع المتعاقد الآخر عن تنفيذ التزاماته: يتضح من خلال المادة 119 المذكورة أعلاه أن الفسخ هو جزاء امتناع أحد المتعاقدين عن تنفيذ التزاماته الناشئة عن العقد، أي لا يحق للمتعاقد المطالبة بفسخ العقد إلا إذا امتنع المتعاقد الآخر عن تنفيذ أحد التزاماته العقدية، ويفهم من ذلك أن التنفيذ العيني للالتزام مازال ممكناً، إلا أن المدين يمتنع بخطأ منه عن تنفيذه، فعدم التنفيذ لا يرجع إلى السبب أجنبي، كقوة قاهرة مثلاً أو أن التنفيذ العيني للالتزام صار مستحيلاً إلا

<sup>1</sup> - علي فيلاي، الالتزامات (النظرية العامة للعقد)، موفم للنشر، الجزائر، سنة 2010، ص 431.

<sup>2</sup> - السنهوري أحمد عبد الرزاق، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص 698.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجاري و نتائج الإخلال بها

أن عدم التنفيذ كان بخطأ من المدين، والمقصود بعدم التنفيذ هنا هو عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي أو التأخر في التنفيذ أو التنفيذ السيئ للالتزام، فأين كان نوع عدم التنفيذ جاز للمتعاقد الدائن بالالتزام المطالبة بفسخ العقد<sup>1</sup>.

**ثالثا - وفاء طالب الفسخ بالتزاماته:** من غير المعقول أن يتمسك المتعاقد بفسخ العقد بسبب عدم تنفيذ المتعاقد الآخر لالتزاماته إذا لم يبادر هو بتنفيذ ما عليه من التزامات<sup>2</sup>، إذ ليس من المنطقي أن يطالب بفسخ العقد من لم يقدّم بتنفيذ التزامه العقدي، أو على الأقل أن يكون مستعدا لتنفيذه، إذ يكون في هذه الحالة هو أيضا مخرجا بالتزاماته، ولا يجب هنا حمايته على أساس الحق في فسخ العقد على حساب مصلحة المتعاقد الآخر.

**رابعا - أن يتم إعدار المدين:** ويقصد بذلك أن يطالب الدائن المدين وفق أحكام المادة 180 من القانون المدني الجزائري بوجوب تنفيذ التزامه.

ورغم تحقق شروط الفسخ السابقة فإنه يبقى مع ذلك للقاضي السلطة التقديرية الكاملة، إما بالاستجابة لطلب الفسخ والحكم بالتعويض إذا كان لذلك مقتضى، أو التريث لمنح المدين أجلا لتنفيذ التزامه، أو رفض طلب الفسخ تماما وهذا متى لاحظ القاضي أن ما لم يوفي به المدين قليل الأهمية بالنظر إلى كامل الالتزامات، وهذا يعني أننا أمام حالة من التنفيذ الجزئي للالتزام،

<sup>1</sup> - المرجع السابق، ص 698.

<sup>2</sup> - علي فيلاي، المرجع السابق، ص 432.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجاري و نتائج الإخلال بها

مما يمكن معه الدائن من الحصول على تعويض عن الجزء الذي بقي دون تنفيذ<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: أنواع الفسخ

سبق وأن قلنا أن العقد شريعة المتعاقدين<sup>2</sup>، و يعني ذلك عدم إمكانية أي طرف من أطراف العقد التحلل من التزاماته العقدية إلا بموافقة الطرف الآخر، وأن أي إخلال من المتعاقد بالتزاماته تعطي المتعاقد الآخر إمكانية فسخ العقد، إما بالاتفاق مع المتعاقد الآخر على الفسخ (أولاً) أو باللجوء إلى القضاء لتقريره (ثانياً).

**أولاً- الفسخ الإتفاقي:** ويطلق عليه بعض الفقه الشرط الفاسخ الصريح، وسبب اللجوء إلى مثل هذا الاتفاق هو تفادي كثرة المصاريف وطول إجراءات التقاضي، وكذا النتيجة الغير مضمونة بسبب السلطة التقديرية للقاضي في حالة لجوء الأطراف إلى الفسخ القضائي، وعلى هذا الأساس يلجأ أحيانا أطراف العقد إلى الاتفاق على أنه في حالة امتناع أحد الأطراف عن تنفيذ التزاماته العقدية يفسخ العقد، واعتماد على قاعدة "العقد شريعة المتعاقدين" يستطيع أطراف العقد النص على أن عدم التنفيذ ينجر عنه اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه وبحكم القانون، وفي مثل هذه الحالة لا تبقى أي سلطة تقديرية للقاضي في مسألة فسخ العقد، كما يمكن للأطراف الاتفاق على أكثر من ذلك بالنص على أن العقد في حالة عدم التنفيذ يعد مفسوخا بحكم القانون ودون حاجة

<sup>1</sup> - السنهوري أحمد عبد الرزاق، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص 706.

<sup>2</sup> - المادة 106 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجاري و نتائج الإخلال بها

إلى حكم قضائي، وفي هذه الحالة يصبح اللجوء إلى القضاء ذاته ممتنعا، لكن تجب الإشارة مع

كل ذلك إلى أن الإعذار واجب في كل حالات الاتفاق ولا يمكن إسقاطه بأي حال.<sup>1</sup>

### ثانيا: الفسخ القضائي

يمكن للمؤجر أو المستأجر أن يطلب فسخ عقد الاعتماد الإجاري استنادا لأحكام المادة 119 من

القانون المدني الجزائري التي تنص على " في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوفي أحد المتعاقدين

بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره للمدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في

الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك.

و يجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلا حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان

ما لم يوفي به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات"، ومؤدي ذلك أنه ومتى امتنع أحد

طرفي العقد عن تنفيذ التزامه، فإن للطرف الثاني الحق في أن يطلب من القضاء إجبار المدين

على تنفيذ التزامه، أو فسخ العقد مع التعويض في الحالتين إن اقتضى الأمر ذلك، وللقاضي

سلطة تقديرية واسعة في إقرار الفسخ أو رفضه ولكن لا يعني ذلك أن له الحق في تعديل بنود

العقد.

### المطلب الثالث: آثار فسخ عقد الاعتماد الإجاري

عقد الاعتماد الإجاري من العقود الملزمة للجانبين، والذي يؤدي الفسخ فيها كأصل عام إلى زوال

آثارها زوالا رجعيا، يرتد إلى وقت انعقادها وليس إلى وقت النطق بالحكم، فالعقد المفسوخ يعتبر

<sup>1</sup> - محمد حسنين، المرجع السابق، ص 125.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجاري و نتائج الإخلال بها

كأن لم يكن ويترتب عليه إعادة المتعاقدين إلى ما كان عليه قبل التعاقد (الفرع الأول)، و إلزام المدين بتعويض الدائن عما لحق به من ضرر (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد

من السهل إعادة الحالة إلى ما كانت عليه بالنسبة للعقود الفورية، كعقد البيع حيث يلتزم المشتري برد المبيع إلى البائع ويلتزم البائع برد الثمن إلى المشتري، أما في العقود الزمنية كعقد الاعتماد الإجاري فلا مجال للحديث عن الرجعية، فالعقد ينتهي بالنسبة للمستقبل أما الآثار التي وقعت خلال المدة الممتدة من إبرام العقد إلى غاية الحكم بفسخه فتبقى مكتسبة<sup>1</sup>، فإذا كان عقد الاعتماد الإجاري قد نفذ في جزء ثم قضي بفسخه، فإنه لا يمكن محو الآثار التي وقعت خلال تلك الفترة، كانتفاج المستأجر بالمال المؤجر خلال فترة نفاذ العقد و إلى غاية الحكم بفسخه فلا يمكن محوها بأثر رجعي، ولا يمكن إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد، وهذا هو السبب الذي أعتبر لأجله فسخ العقد الزمني يقع بدون رجعية<sup>2</sup>، ويترتب عليه احتفاظ المؤجر بما حصل عليه من بدل إيجار خلال الفترة السابقة للفسخ، وتكون لها صفة الأجرة وليس تعويض لانعدام الأثر الرجعي للفسخ<sup>3</sup>، ويبقى انتفاع المستأجر بالمال المؤجر خلال هذه الفترة انتفاعا صحيحا، لا يترتب عليه أي زوال ولا أي تعويض، وبالتالي لا يسأل عن الإهلاك الذي حصل للأموال المؤجرة خلال هذه الفترة، لأن الأجرة التي دفعها للمؤجر " لا تعتبر مقابلا للانتفاع بالمأجور فحسب، وإنما وفقا

<sup>1</sup> - أنظر المادة 122 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 500.

<sup>3</sup> - السنهوري أحمد عبد الرزاق، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص 711 - 712.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

للغاية الاقتصادية التي يسعى الأطراف إلى تحقيقها من العملية: فهي تمثل بالنسبة للمؤجر الأجرة، ومقابل استهلاك المأجور و ربح رأس المال المستثمر، أما بالنسبة إلى المستأجر فتعد إيجارا ومقدما من ثمن شراء المأجور عند نهاية عقد التأجير التمويلي<sup>1</sup>، وعليه يلتزم المستأجر برد الأموال المؤجرة حسب الحالة التي من المفترض أن تكون عليها بعد حساب المدة التي استعملت فيها وحساب نسبة الإهلاك خلال هذه الفترة.

### الفرع الثاني: التعويض

تنص المادة 13 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على ما يلي: " إن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري خلال الفترة غير القابلة للإلغاء من قبل طرف من الأطراف، تمنح الطرف الآخر حق التعويض الذي يمكن تحديده مبلغه ضمن العقد في إطار بند خاص، أو في حالة انعدام ذلك عن طريق الجهة القضائية المختصة وفقا للأحكام القانونية المطبقة على الفسخ التعسفي للعقود"، يتضح من خلال هذا النص أن فسخ عقد الاعتماد الإيجاري يترتب عليه التعويض الذي يكون إما تعويض اتفاقي إعمالا للشرط الجزائي (أولا) أو تعويض قضائي في حالة عدم وجود اتفاق (ثانيا).

أولا- التعويض الاتفاقي: تنص المادة 183 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: " يجوز للمتعاقدين أن يحددا مقدما قيمة التعويض بالنص عليها في العقد، أو في اتفاق لاحق..."، من خلال نص هذه المادة نجد أن لطرفي العقد الحرية في تحديد مقدار التعويض، سواء بالنص عليه

<sup>1</sup> - بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص 359.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

وقت التعاقد وإدراجه في العقد، أو بالاتفاق عليه في وقت لاحق ويكون في شكل اتفاق مستقل عن العقد، يقضي بأنه في حالة امتناع المستأجر عن دفع بدل الإيجار أو التأخر عن الدفع، يلتزم بدفع تعويضي يحدد مقداره سلفاً من طرف المؤجر والمستأجر، وهو ما يعبر عنه بالشرط الجزائي، الذي عمدت شركات الاعتماد الإيجاري على العمل به و إدراجه في العقد، يقضي بأنه في حالة فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بسبب المستأجر، فإنه يصبح مدين بمبلغ من المال معادل لمجموع أقساط الإيجار التي لم يحن وقت استحقاقها عند تاريخ الفسخ، إضافة إلى أقساط الإيجار المستحقة والغير مدفوعة وكذا كل الحقوق والضرائب والرسوم المستحقة على المستأجر، وأن أي تأخير في الدفع ينجر عنه حصول البنك على غرامة تأخير تحتسب من بداية تاريخ استحقاق التعويضات وفق الشروط المصرفية السارية المفعول لدى البنك<sup>1</sup>.

مما جعل للشرط الجزائي أهمية في المحافظة على حقوق المؤجر من جهة، والمحافظة على حقوق المستأجر من جهة أخرى.

### 1 - أهمية الشرط الجزائي في المحافظة على حقوق المؤجر: تظهر هذه الأهمية من نواحي

عدة نذكر منها:

أ- **يضمن تنفيذ بعض الالتزامات:** حيث إذا اعتبرنا أن مضمون الشرط الجزائي هو عبارة عن عقوبة تسلط على المستأجر، في حالة عدم تنفيذ أحد التزاماته، فهو يعتبر ضماناً بالنسبة للمؤجر،

<sup>1</sup> - المادة 17 فقرة 11 من الشروط العامة لبنك البركة الجزائري، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجاري و نتائج الإخلال بها

إذ يجبر المستأجر على تنفيذ التزامه بتهديده بتوقيع العقوبة عليه، وبذلك يمنع سوء النية من طرف المستأجر، كما يمنعه من اقتراف أي خطأ من شأنه أن يهدد العقد، وبذلك

يطمئن المؤجر على استرداده لبدل الإيجار، ويجعله يقدم على إبرام العقد بكل راحة<sup>1</sup>.

**ب- يجب المتعاقدين الإجراءات الطويلة والمعقدة:** قد يؤدي اللجوء إلى القضاء إلى ضياع

الوقت، نظرا لبطئ إجراءات التقاضي من جهة، وسوء تقدير التعويض من طرف الخبراء أو

القضاة في بعض الأحيان من جهة أخرى، هذا ما أدى بشركات الاعتماد الإجاري إلى اللجوء إلى

التعويض الاتفاقي، استغلالا منها للطابع المكمل لقواعد القانون المدني المتعلقة بالتعويض،

واختيارها لهذه الوسيلة لكونها الأنجع على حفظ حقوقها و استرداد ما دفعته في سبيل تمويل

الأموال المؤجرة، وهم بهذا الإتفاق يبتعدان عن التعسف في تقدير التعويض سواء من طرف

القضاة أو عن طريق الاستعانة بأهل الخبرة<sup>2</sup>، كما يكونا في منى عن المصاريف القضائية التي

هم في غنى عنها، والمتمثلة في نفقات إقامة الدعاوى، من رسوم ومصاريف الكشف أو المعاينة

أو الخبرة أو أتعاب المحاماة إلى غير ذلك.

**ج - يزيد قوة العقد الملزمة:** إن وجود الشرط الجزائي الذي يكون مقدار التعويض فيه أكبر بكثير

من مقدار الضرر الحقيقي الذي لحق بالمؤجر، يزيد من القوة الملزمة لعقد الاعتماد الإجاري فوق

قوته القانونية العادية، حيث يعلم المستأجر مسبقا أنه في حالة عدم تنفيذه لأحد التزاماته العقدية،

<sup>1</sup>- بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص 313.

<sup>2</sup>- أنور سلطان، المرجع السابق، ص 72.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

فإنه يتعرض إلى العقوبة المدرجة في الشرط الجزائي، وبالتالي فإن هذا الشرط يزيد من قوة العقد ويزيد من ضمانات المؤجر وحرس المستأجر.

د- المحافظة على الأهمية الاقتصادية لعقد الاعتماد الإيجاري: إن وجود الشرط الجزائي ضمن بنود عقد الاعتماد الإيجاري، يحافظ أساسا على الشركات التجارية التي تتعامل بمثل هذه العقود، و يزيد من فرص تمويل المشاريع الاستثمارية، بحصولها على معدات وآلات متطورة تزيد من التنمية الاقتصادية، مما يجعل عقد الاعتماد الإيجاري يتمتع بأهمية خاصة في المجال التجاري الوطني<sup>1</sup>.

هـ- يعتبر الشرط الجزائي أهم الضمانات التي تمكن المؤجر التمويلي من استرداد جميع أقساط الأجرة المتبقية حتى نهاية مدة العقد، بالإضافة إلى استرداد المأجور ذاته في حالة فسخ العقد بسبب المستأجر.

2- أهمية الشرط الجزائي في المحافظة على حقوق المستأجر: الأصل هو التزام القاضي بما اتفق عليه المتعاقدين والحكم لهما بالتعويض الذي اتفقا عليه سواء في العقد أو في اتفاق لاحق، متى كان هناك تناسب بين التعويض المتفق عليه والضرر الواقع فعلا على المؤجر التمويلي<sup>2</sup>، لكن إذا قدر القاضي أن قيمة التعويض كان مبالغا فيها فيجوز له رد التعويض إلى الحد المناسب حيث أجاز القانون المدني الجزائري للقاضي تخفيض الشرط الجزائي، بعد أن ترك للمتعاقد

<sup>1</sup>- إلياس ناصف، البند الجزائي، المرجع السابق، ص 152 - 153.

<sup>2</sup>- بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص 314.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

حرية الإتفاق على مبلغ التعويض، إذا أثبت المدين أن المبلغ المتفق عليه لا يتناسب مع الضرر الذي لحق بالدائن من جراء الإخلال بالتنفيذ، نظرا لما صاحب هذا التقدير من مغالاة أو بسبب تنفيذه الجزئي للالتزام الأصلي، وعندئذ يكون للقاضي سلطة في تحديد المبلغ المستحق بالإنقاص من قيمة الشرط الجزئي، بحيث يكون ما يستحق وما يحكم به معادلا للضرر الفعلي وقت وقوعه لا وقت التعاقد<sup>1</sup>.

إن منح القاضي لهذه السلطة من شأنه القضاء على تعسف المؤجر التمويلي، الذي يلجأ في غالب الأحيان إلى فرض شرط جزائي على المستأجر غالبا ما يكون مرهقا له، من أجل حمله على تنفيذ ما التزم به وإلا تعرض للعقوبة المقررة في هذا الشرط<sup>2</sup>، إلا أن هذا التخفيض قد يهدد مصالح المؤجر التمويلي في حالة كان المستأجر سيء النية<sup>3</sup>، وعليه جاءت المادة 184 من القانون المدني الجزائري مقيدة لسلطة القاضي في هذا المجال، إذ لا يمكن للقاضي أن يخفض من الشرط الجزائي إلا بالقدر الذي يجعله متناسبا مع حجم الضرر الذي لحق بالمؤجر، ومن ذلك فهو يقضي على تعسف المؤجر ويحمي المستأجر من جهة، ومن جهة أخرى فهو يحافظ على مصالح المؤجر ويحميها من استغلال المستأجر سيء النية لهذه المزية.

### ثانيا: التعويض القضائي

<sup>1</sup> - أنظر المادة 184 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - إبراهيم الدسوقي أبو الليل، البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى، مطبوعات جامعة الكويت، الكويت، 1984، ص 252-254

<sup>3</sup> - إلياس ناصف، البند الجزائي، المرجع السابق، ص 152.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجاري و نتائج الإخلال بها

تنص المادة 122 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: " إذا فسخ العقد أُعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كان عليها قبل العقد، فإذا استحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض"، وتنص المادة 131 من نفس القانون على " يقدر القاضي مدى التعويض عن الضرر الذي لحق المصاب طبقاً لأحكام المادة 182 و 182 مكرر مع مراعاة الظروف الملابسة... "، يتبين من هذين النصين أن تقدير التعويض هو من اختصاص المحكمة كأصل عام، حيث يستطيع القاضي الذي حكم بفسخ العقد أن يحكم في نفس الوقت بالتعويض لفائدة الدائن، كلما أصابه ضرراً حقيقياً، والحقيقة أنه لا مفر من الحكم بالتعويض في جميع الحالات، وذلك لأن عدم التنفيذ يمثل خطأ في جانب المدين يسأل عنه، كما أن فسخ العقد في حد ذاته يلحق ضرراً بالدائن يجب التعويض عنه، وهو الشيء الذي أكد عليه المشرع الجزائري من خلال الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإجاري، حيث جاء فيه أنه في حالة عدم وجود بند في عقد الاعتماد الإجاري، ينص على مقدار التعويض المستحق في حالة فسخ العقد أو في اتفاق لاحق له، فإنه يجوز للطرف المضرور أن يلجأ للقضاء طالب الحكم له بالتعويض عن الأضرار التي أصابته نتيجة الفسخ<sup>1</sup>، و نصت المادة 21 منه على كيفية حصول المؤجر على التعويض في حالة عدم تضمين العقد شرط جزائي وكذا كيفية تقدير القاضي له حيث نصت على ما يلي: " يلجأ المؤجر إلى القضاء في حالة الفسخ التعسفي لعقد الاعتماد الإجاري الصادر من المستأجر.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 13 من الأمر 09/96، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجاري و نتائج الإخلال بها

يفصل القاضي في دفع الإجراءات المتبقية والمستحقة وكذا التعويض المغطى للخسائر المحتملة

وما فاته من كسب حسب مفهوم المادة 182 من القانون المدني. "

وعليه فإن سلطة القاضي في الحكم بالتعويض مقيدة بالشروط التالية:

- أن لا يتم تحديد التعويض إتفاقا في شكل شرط جزائي، لأنه لو تم ذلك لوجب على

الأطراف التقيد بما تم الاتفاق عليه.

- أن يتم فسخ العقد بسبب المؤجر أو المستأجر، بمعنى أن لا يكون الفسخ ناتجا عن قوة

قاهرة أو إفلاس أو تصفية المستأجر.

أما بخصوص ذكر المشرع الجزائري لحالة الفسخ التي يسببها المستأجر، دون ذكره لحالة الفسخ

التي يسببها المؤجر، في نص المادة 21 المذكورة أعلاه ، فإنني أرى أن مرد ذلك إلى أن أغلب

حالات الفسخ تكون بسبب المستأجر، أما المؤجر فليس من مصلحته السعي إلى فسخ العقد، هذا

ما جعل المشرع يركز على حالة الفسخ التي يسببها المستأجر، حتى يبعث الطمأنة لدى شركات

الاعتماد الإجاري كي تقبل على إبرام هذه العقود، لأن لها دور كبير في تحريك عجلة التنمية.

كما أن كيفية تقدير التعويض لم يتركها للسلطة التقديرية للقاضي، بل قيدها بالمعايير والقيود

الواردة في نص المادة 182 من القانون المدني وكذلك المادة 13 من الأمر 09/96.

### المبحث الثاني: انفساخ عقد الاعتماد الإجاري

رأينا في المبحث السابق أن امتناع أحد أطراف العقد عن تنفيذ ملتزم به وبدون سبب يقره القانون

يؤدي إلى فسخ العقد، ومطالبته بالتعويض على أساس المسؤولية العقدية، أما إذا استحال عليه

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجاري و نتائج الإخلال بها

التنفيذ بسبب لا يد له فيه انفسخ العقد بقوة القانون، أو ما يسمى بالفسخ القانوني لعقد الاعتماد الإجاري، والذي سوف نستعرض أسبابه (المطلب الأول)، و شروطه (المطلب الثاني) ثم في الأخير نتعرض لمن يتحمل تبعية هذا الانفساخ (المطلب الثالث).

### المطلب الأول: أسباب انفساخ عقد الاعتماد الإجاري

لم يتضمن الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإجاري قواعد خاصة تنظم انفساخ عقد الاعتماد الإجاري، وعليه وجب الرجوع إلى القواعد العامة في عقد الإيجار، لاستنباط الأحكام المتعلقة بانفساخ العقد، إذ نجدها تنص على أنه إذا استحال تنفيذ الالتزام انفسخ العقد بقوة القانون<sup>1</sup>، و جاء في القانون رقم 1995/95 المنظم لعقد التأجير التمويلي المصري أنه " يعد العقد مفسوخا بقوة القانون إذا هلك المال المؤجر هلاكاً كلياً"<sup>2</sup>، إذا فالاستحالة في مفهوم عقد الاعتماد الإجاري هي الهلاك الكلي للمال المؤجر، حيث يترتب عنها فسخ عقد الاعتماد الإجاري بقوة القانون، ومنه يمكن القول أن سبب انفساخ عقد الاعتماد الإجاري هو الهلاك الكلي للأموال المؤجرة، " وعلّة هذا الانفساخ هلاك وانعدام محل عقد التأجير التمويلي كلياً وبالتالي لن يستطيع المؤجر من تنفيذ التزامه بتمكين المستأجر من المال المؤجر " <sup>3</sup>، وبعدها عقد الاعتماد الإجاري مفسوخاً بقوة القانون متى هلكت الأموال المؤجرة هلاكاً كلياً، أما في حالة الهلاك الجزئي للأموال المؤجرة فهنا نميز بين حالتين:

<sup>1</sup> - أنظر المادة 121 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 21 من الأمر 1995/95، المرجع السابق، ص 450.

<sup>3</sup> - محمد عايد الشوابكة، المرجع السابق، ص 190.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجاري و نتائج الإخلال بها

الحالة الأولى: هي الحالة التي يكون فيها مقدار الهلاك لا يؤدي إلى عدم صلاحية الأموال المؤجرة لأداء الغرض الذي أجرت من أجله، أو لم يؤدي إلى نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا، ففي هذه الحالة لا يتم فسخ العقد، لأن الهلاك الجزئي يدخل ضمن التزام المستأجر بالصيانة والإصلاح، فيترتب عنه إذا التزم المستأجر بإصلاح ما أعتري الأموال المؤجرة من أعطاب نتيجة استغلالها استغلالا عاديا.

الحالة الثانية: هي الحالة التي يكون فيها الهلاك جسيم، أي يستحيل معه إعادة الانتفاع بالأموال المؤجرة ولا إصلاحها، ففي هذه الحالة يعد الهلاك كلي ويصبح حكمه حكم الهلاك الكلي<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: شروط انفساخ عقد الاعتماد الإجاري

إذا استحال على أحد الأطراف تنفيذ التزاماته العقدية، فإن التزامات الطرف المقابل تنقضي هي الأخرى، وينفسخ العقد بقوة القانون ودون حاجة إلى حكم قضائي، ما عدا في حالة وقوع منازعة في صحة الاستحالة أو السبب الأجنبي، وبدون حاجة أيضا إلى إعدار على اعتبار أن تنفيذ الالتزام صار مستحيلا، ولا وجود للتعويض على اعتبار أن عدم التنفيذ راجع إلى السبب الأجنبي وليس لخطأ المدين<sup>2</sup>، والاستحالة المقصودة في هذا المجال هي الاستحالة التي تكون مطلقة، فلا يمكن توقعها ولا مقاومتها<sup>3</sup>، وتكون كذلك إذا كان تنفيذ الالتزام مستحيلا وليس مرهقا فقط، و أن تشمل كل الالتزامات التي رتبها العقد، وأن تكون مستحيل لكافة الناس وليس بالنسبة للمتعاقدين دون

<sup>1</sup> - نجوى إبراهيم البديلي، المرجع السابق، ص 326.

<sup>2</sup> - السنهوري أحمد عبد الرزاق، مصادر الالتزام، المرجع السابق، ص 722.

<sup>3</sup> - أنور سلطان، مصادر الالتزام في القانون الأردني، منشورات الجامعة الأردنية، سنة 1987، ص 269.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

البقية، وإلا انعدمت الاستحالة، كما يشترط في الاستحالة أن تكون ناتجة عن سبب أجنبي عن المدين، لأن الاستحالة التي يكون المدين هو المتسبب في إحداثها فإنها تؤدي إلى فسخ العقد لا إلى انفساخه، كما يجب أن تنشأ بعد إبرام عقد الاعتماد الإيجاري، لأن الاستحالة الناشئة قبل إبرام العقد تؤدي إلى بطلانه بطلان مطلق لتخلف ركن المحل<sup>1</sup>، وبعد العقد مفسوخا بقوة القانون من وقت الهلاك الكلي للأموال المؤجرة<sup>2</sup>.

### المطلب الثالث: تحمل تبعية الانفساخ

رأينا سابقا أن سبب الانفساخ هو هلاك الأموال المؤجرة هلاكا كلياً، و القواعد العامة تقضي بالزام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالأموال المؤجرة طول مدة العقد، فإذا هلكت هذه الأموال فهذا يعني أن المؤجر قد استحال عليه تنفيذ ما التزم به، وهو تمكين المستأجر من الانتفاع بالأموال المؤجرة طول مدة العقد، مما يعطي الحق للمستأجر في التوقف عن تنفيذ التزاماته المقابلة، و المتمثلة في دفع بدل الإيجار والمطالب بالحكم بفسخ العقد بقوة القانون، وهذا يعني أن المؤجر في عقد الإيجار العادي هو الذي يتحمل تبعية الهلاك.

أما في عقد الاعتماد الإيجاري فنجد أن شركات الاعتماد الإيجاري ليست في منى عن هذا الالتزام، إذ يقع على عاتقها تمكين المستأجر (المشروع المستفيد) من الانتفاع بالأموال المؤجرة طول مدة الإيجار، فإذا هلكت هذه الأموال بسبب لا يد فيه للمستأجر كما في حالة القوة القاهرة،

<sup>1</sup> - على فيلالي، المرجع السابق، ص 440-441.

<sup>2</sup> - نجوى إبراهيم البدلي، المرجع السابق، ص 414-415.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجاري و نتائج الإخلال بها

فإن شركة الاعتماد الإجاري هي التي تتحمل تبعية الهلاك، باعتبارها هي المالك لهذه الأموال، وبالتالي فهي المدين بضمان وجود العين المؤجرة، وتمكين المستأجر من الانتفاع بها طول مدة العقد، أما إذا هلكت هلاكاً كلياً قبل انقضاء هذه المدة فيترتب عن ذلك انفساخ العقد بقوة القانون<sup>1</sup>. لكن هذه الأحكام المنصوص عليها في القواعد العامة ليست من النظام العام، إذ يجوز للأطراف الاتفاق على مخالفتها، ومنه إعفاء المؤجر من تحمل تبعية الهلاك وإلقتها على عاتق المستأجر، وهو الأمر الذي أدى بشركات الاعتماد الإجاري بصفتها الطرف القوي في العلاقة العقدية إلى إدراج بند في العقد يقضي بإعفائها من تحمل تبعية الهلاك وإلقتها على عاتق المستأجر، الذي غالباً ما نجده في حاجة إلى التمويل، وهو الحريص على إبرام العقد، مما يجعل شركات الاعتماد الإجاري في موقف أقوى أثناء التفاوض حول بنود العقد، فتدرج في العقد بند يعفيها من تحمل تبعية الهلاك وإلقتها على عاتق المستأجر، حرصاً منها على المحافظة على حقوقها باسترداد جميع ما قدمته من أموال بالإضافة إلى الفوائد المرجوة، وسبيلها لتحقيق ذلك هو اشتراطها على المستأجر تأمين الأموال المؤجرة لدى شركة التأمين<sup>2</sup>، والاكتتاب لديها ضد كل الأخطار والالتزام بدفع الأقساط لمصلحة المؤجر، فإذا هلكت الأموال المؤجرة يفسخ العقد بقوة القانون، ويتحصل المؤجر على بدل الإيجار المتبقي على طول مدة العقد من شركة التأمين بالإضافة إلى الثمن المتفق عليه عند نهاية الإيجار إذا ما رغب المستأجر في شراء الأموال المؤجرة<sup>3</sup>، وبذلك تنتقل

<sup>1</sup> - أنظر المادة 481 من الأمر 58/75، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - إلياس ناصف، البند الجزائي، المرجع السابق، ص 290.

<sup>3</sup> - عبد الرحمان السيد قرمان، المرجع السابق، ص 110.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

تبعية هلاك الأموال المؤجرة إلى المستأجر، باعتباره هو الذي يدفع أقساط التأمين، وتعتبر شركة الاعتماد الإيجاري هي المستفيد من وثيقة التأمين<sup>1</sup>، وبالتالي ففي حالة الهلاك الكلي للأموال المؤجرة يعتبر العقد مفسوخا بقوة القانون، وتتحصل شركة الاعتماد الإيجاري على مستحقاتها من شركة التأمين.

### الخاتمة

تناولت موضوع الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري ونتائج الإخلال بها، لما لهذا الموضوع من أهمية في تحديد الآثار المترتبة على أطرافه، و تأثيره على هذه الوسيلة من وسائل التمويل المستحدثة.

وبينت بالخصوص الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري مقارنة بالالتزامات المنصوص عليها في القواعد العامة للإيجار، في ظل التشريع الجزائري مع الإشارة إلى بعض التشريعات المقارنة كالتشريع المصري و الأردني و الفرنسي والإنكليزي و الأمريكي.

و قد توصلت إلى أن عقد الاعتماد الإيجاري يتمتع بخصائص خاصة تميزه عن غيره من العقود التقليدية المشابهة له، وخاصة عقد الإيجار الذي يعتبر الأقرب إليه وأداة لتنفيذه، وتظهر هذه الخصوصية من خلال أن فترة الإيجار فيه غير قابلة للإلغاء، وكذا في الخيارات الثلاثة الممنوحة

<sup>1</sup> - أنظر المادة 17 والمادة 41 من الأمر 09/96، المرجع السابق.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

المستأجر في نهاية مدة الإيجار، والمتمثلة في إما تملك الأصول المؤجرة مقابل دفع قيمة متبقية تأخذ بعين الاعتبار الإيجارات التي تم قبضها، في حالة ما إذا يقرر مزاولة حق الخيار بالشراء، دون أن يحد ذلك من حقه في تجديد العقد بشروط أسهل وأيسر من سابقتها، ولا من حقه في إرجاع الأموال المؤجر عند نهاية العقد إذا أراد وضع حد للعلاقة التعاقدية بينه وبين المؤجر، مما يوجب الاعتراف به كوحدة واحدة قائم بذاته له أحكامه الخاصة به.

وما يميز هذا العقد أيضا هو اتخاذه من عقد الإيجار العنصر التعاقدية الأساسي و أداة لتنفيذه، إلا أن معظم أحكام هذا العقد تتضمن خروجاً غير مألوفاً عما تقرره أحكام القواعد العامة بشأن الإيجار، إذ تعددت الضمانات التي تشترطها شركة الاعتماد الإيجاري الممولة لمواجهة مخاطر إعسار أو إفلاس المشروع المستفيد، وذلك استغلالاً منها للطابع المكمل لهذه القواعد، الأمر الذي جعلها تعمد إلى الإعداد المسبق لنماذج عقود الاعتماد الإيجاري، وما على المشروع المستفيد إلا قبولها كما هي أو رفضها، مما جعل هذه العقود أقرب إلى عقود الإذعان على اعتبار أن المشروع المستفيد لا يمكنه أن يناقش الشروط الموجودة في العقد وخاصة تلك الشروط المتعلقة بانقضاء العقد مما يضيف على هذه الشروط نوعاً من التعسف وتتمثل الضمانات التي تدرجها شركات الاعتماد الإيجاري في هذه العقود، في بعض الشروط التي تحمي مصالحها كشرط الإعفاء من الضمان والالتزام بالصيانة، وتحمل تبعه الهلاك الناتج عن الحادث الفجائي أو القوة القاهرة، إلى غير ذلك من الالتزامات التي عرضناها في هذه الدراسة، لذلك يتبادر إلى أذهاننا في الوهلة الأولى أن الشروط الموجودة في العقد هي شروط تعسفية، ل كن إذا ما رجعنا إلى مراحل العقد لا نجد

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

كذلك على اعتبار أن المؤجر لا يشارك في غالب الأحيان في عملية اختيار الأموال المؤجرة وفي بعض الأحيان حتى بالنسبة لتسليم هذه الأشياء، فالمستأجر هو الذي يتولى التفاوض مع المورد أو المقاول ويحدد احتياجاته ويتفق معه على ثمن هذه الأموال، ويقوم المؤجر بتمويل شراء هذه الأموال مفوضا المستأجر بالاستلام بموجب محضر الاستلام، لذلك من المنطقي ألا يتحمل المؤجر الالتزامات التي كان من الطبيعي أن يتحملها في عقد الإيجار العادي.

### التوصيات:

نظرا للمزايا العديدة والخصائص الإيجابية لتقنية للاعتماد الإيجاري، لم يقف متخذي القرار في الجزائر دون إدخال هذه التقنية في نظام تمويل الاستثمارات الوطنية، وتم ذلك في بداية التسعينيات بإصدار القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض، والأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري الذي يعد من القوانين والأطر التشريعية و التنظيمية التي تحكم صيغة التمويل التأجيري في الجزائر، وتناول المشرع الجزائري القرض الإيجاري من جوانب عديدة حتى يسهل اعتمادها واستعمالها، وكان هذا من الجانب النظري، بينما في الجانب التطبيقي تعتبر التجربة الجزائرية في هذا المجال محتشمة، إذ ظهرت في سنة 2000 بعض التجارب في هذا الميدان إلا أنها لم ترق

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

بعد لتصبح بديلا تمويليا يلجأ إليها أصحاب المشروعات الاستثمارية، وكي يتم النهوض بهذا البديل التمويلي يجب:

- 1- مواصلة الإصلاحات البنكية لأن هذه الأخيرة هي الأكثر نشاطا في هذا المجال.
- 2- إعطاء حرية أكثر للبنوك للتعامل بهذه التقنية بدل من الاكتفاء بالقروض الربوية.
- 3- أن تتضمن قوانين الاستثمار أحكام خاصة تنص على الحوافز و الإعفاءات الضريبية الملائمة في مجال الاعتماد الإيجاري.
- 4- تنشيط وسائل الإعلام المختلفة للتعريف بهذه التقنية الجديدة لجذب العملاء.
- 5- مراجعة بعض أحكام قانون الاعتماد الإيجاري، خاصة ما يتعلق منح القاضي سلطات أوسع في تعديل الشروط التعسفية المدرجة في العقد.

### قائمة المراجع:

أولا: باللغة العربية

#### 1-الكتب

##### أ- الكتب العامة

- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك(دراسة في طرق استخدام النقود من طرف البنوك مع إشارة إلى التجربة الجزائرية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة السابعة، سنة 2010.
- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الالتزام، مصادر الالتزام وأحكامها في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 1983.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجاري و نتائج الإخلال بها

- مصطفى كمال طه، الشركات التجارية، الأحكام العامة في شركات الأشخاص و شركات الأموال، دار الجامعة الجديدة النشر الإسكندرية 1997.
- سميحة القليوبي، الشركات التجارية، الجزء الأول، النظرية العامة للشركات وشركات الأشخاص، الطبعة الثالثة، دار النهضة العربية، القاهرة 1992.
- سلطان أنور، مصادر الالتزام في القانون الأردني، منشورات الجامعة الأردنية، سنة 1987.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (العقود الواردة على الانتفاع)، الجزء السادس، المجلد الأول، القاهرة 1977.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (مصادر الالتزام)، دار إحياء التراث العربي، بيروت ، لبنان، سنة 1952
- علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ( دون سنة نشر).
- علي فيلالي، الالتزامات (النظرية العامة للعقد)، موفم للنشر، الجزائر، سنة 2010.
- عمر مصطفى جبر إسماعيل، ضمانات الاستثمار في الفقه الإسلامي وتطبيقاتها المعاصرة، دار النفائس للنشر و التوزيع الاردن 2010.
- عمر مصطفى جبر إسماعيل، ضمانات الاستثمار في الفقه الإسلامي وتطبيقاتها المعاصرة، دار النفائس للنشر و التوزيع الاردن 2010.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الجزء الأول، الأحكام العامة في الإيجار، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، سنة 2000.
- فوزي محمد سامي، الشركات التجارية، الأحكام العامة و الخاصة (دراسة مقارنة)، دالر الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، 2006.
- رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار (الأحكام العامة)، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، سنة 1999.
- إبراهيم الدسوقي أبو الليل، البيع بالتقسيط والبيع الائتمانية الأخرى، مطبوعات جامعة الكويت، الكويت، 1984.

### ب- الكتب المتخصصة

- بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، دا الراية للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2009.
- هاني محمود دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، (دراسة نقدية)، دار الجامعة الجديدة للنشر، الطبعة الأولى، الإسكندرية، سنة 1994.
- زياد أبو حصوة، عقد التأجير التمويلي (دراسة مقارنة)، دار الراي للطباعة والنشر و التوزيع، بيروت، لبنان، سنة 2005.
- حسام الدين عبد الغني الصغير، الإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الأولى، سنة 1994.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

- محمد عايد شوابكة، عقد التأجير التمويلي (دراسة نقدية)، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2011.
- نجوى إبراهيم البدلي، عقد الإيجار التمويلي، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، سنة 2005.
- نادر عبد العزيز شافي، عقد الليزنج، دراسة مقارنة، الجزء الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، سنة 2004.
- سمير محمد عبد العزيز، التأجير التمويلي، مطبعة الإشعاع الفنية، الإسكندرية، الطبعة الأولى، عام 2000.
- عبد الرحمان السيد قرمان، عقد التأجير التمويلي ( طبقا للقانون 95 لسنة 1995، دراسة مقارنة)، دار النهضة العربية، الطبعة الأولى، القاهرة، سنة 1996.
- علي سيد قاسم ، الجوانب القانونية للإيجار التمويلي، دار النهضة العربية، القاهرة، دون سنة نشر.
- فايز نعيم رضوان، عقد التأجير التمويلي، بدون دار نشر، الطبعة الثانية، سنة 1997.
- صخر أحمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي (دراسة مقرنة في القانون الأردني مع الإشارة إلى أحكام الفقه الإسلامي)، دار وائل للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، 2005.
- إلياس ناصف، البند الجزائي في القانون المقارن وفي عقد الليزنج، بيروت، بدون ناشر، الطبعة الأولى، 1991.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

- إلياس ناصف، سلسلة أبحاث قانونية، عقد الليزنغ في القانون المقارن، الجزء الخامس،  
دون دار نشر، سنة 1999.

### 2- المقالات والأبحاث

- بن زيوش مبروك، نطاق القواعد العامة على التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2007، العدد 28.
- حمد الله محمد حمد الله، بحث النظام القانوني لإيجار الطائرات، مجلة الدراسات القانونية العدد 22، كلية الحقوق، جامعة أسيوط، مصر.
- محمود محمد فهمي، بحث التأجير التمويلي كوسيلة من وسائل التمويل، مجلة مصر المعاصرة، السنة الخامسة والسبعون، العدد 395، يناير 1984.
- عاشور مرزوق، محمد غربي، الائتمان الإيجاري كأداة لتمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، الملتقى الدولي حول متطلبات تأهيل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة في الدول العربية، جامعة الشلف، يوم 17/18 أفريل 2006.
- عبد القادر البقيرات، محاضرات في مادة القانون التجاري الجزائري، الأعمال التجارية، نظرية التأجير، المحل التجاري، الشركات التجارية، الشيك

### 3- الرسائل الجامعية

- بشار جمال نمر، عقد التأجير التمويلي، طبيعته وآثاره (رسالة ماجستير)، جامعة بير زيت، فلسطين، سنة 2001.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

- بلعزام مبروك، الاعتماد الإيجاري للمنقولات، مذكرة تخرج مقدمة للحصول على درجة الماجستير تخصص قانون خاص، جامعة فرحات عباس، سطيف، 2014/2013،
- جلال الفرجاوي، عقد الإيجار المالي، رسالة تخرج، المعهد الأعلى للقضاء، تونس، 1997/1996

### 4- الوثائق

- الشوط العامة لبنك البركة الجزائري (عقد تمويل بالاعتماد الإيجاري على أصول منقولة رقم: .../2008)

### 5- النصوص القانونية

- الأمر رقم 58/75 الصادر في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.
- الأمر 59/75 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون التجاري الجزائري.
- الأمر 09/96 الصادر في جانفي 1996، المتعلق بالاعتماد الإيجاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية رقم 03.
- الأمر 06/96 الصادر في 03 يوليو 1996، المتعلق بكيفيات تأسيس شركات الاعتماد الإيجاري وشروط اعتمادها، الجريدة الرسمية العدد 66.
- القانون 95/1995 الصادر في 02 يونيو 1995، مذكور في: نجوى إبراهيم البدلي.

## الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري و نتائج الإخلال بها

- المرسوم التنفيذي 90/06 الصادر في 20 فبراير 2006، المحدد لكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة.

- المرسوم التنفيذي 91/06 الصادر في 20 فبراير 2006، المحدد لكيفيات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة.

ثانيا: باللغة الأجنبية

1 -Calon. La location des biens dequipement au (leasing) dalloz.1964.

2 - GIOVANOLI MARIO le cridi- bail(leasing) en europe devlope,ent et nature juridique librairie l.c.d.j. paris 1983 .

3 -CHARLES GOYET, le louage et la propriete a lepeuve du credi- bail et du bail superficiaire. Librairie genirale de droits et de juisprudence. Paris 1983.

4-BOUYAKOB FAROUK, lentreprise et la financement bancaire.op. cit.

الفهرس:

01.....	مقدمة.....
08.....	مبحث تمهيدي: مفهوم عقد الاعتماد الإيجاري.....
08.....	المطلب الأول: التعريف بعقد الاعتماد الإيجاري.....
08.....	الفرع الأول : التعريف الفقهي لعقد الاعتماد الإيجاري.....
10.....	الفرع الثاني : التعاريف القانونية لعقد الاعتماد الإيجاري.....
10.....	أولاً- تعريف المشرع الأمريكية للتأجير التمويلي.....
11.....	ثانياً- تعريف المشرع الفرنسي .....
12.....	ثالثاً - تعريف المشرع المصري .....
14.....	رابعاً - تعريف المشرع الجزائري .....
15.....	المطلب الثاني: خصائص عقد الاعتماد الإيجاري.....
16.....	الفرع الأول - الطابع الثلاثي لعقد للاعتماد الإيجاري.....
18.....	الفرع الثاني: الطابع المالي لعقد الاعتماد الإيجاري.....
19.....	الفرع الثالث: الطابع التجاري لعقد الاعتماد الإيجاري.....
20.....	الفرع الرابع: الخيار الثلاثي الذي يتمتع به المستأجر عند نهاية العقد.....
21.....	الفرع الخامس: الطابع الشخصي لعقد الاعتماد الإيجاري.....
21.....	المطلب الثالث: صور الاعتماد الإيجاري.....
22.....	الفرع الأول: الاعتماد الإيجاري بحسب الأصل المؤجر.....
22.....	أولاً- الاعتماد الإيجاري لأصول منقولة.....
23.....	ثانياً- الاعتماد الإيجاري للعقارات.....
24.....	ثالثاً- عقد الاعتماد الإيجاري للمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية.....
25.....	الفرع الثاني: الاعتماد الإيجاري حسب مدى تحول الالتزامات و المخاطر.....

- أولاً: عقد الاعتماد الإيجاري المالي.....25
- ثانياً - عقد الاعتماد الإيجار العملي (التشغيلي).....26
- الفرع الثالث: صور أخرى لعقد الاعتماد الإيجاري.....27
- الفصل الأول: الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإيجاري.....30
- المبحث الأول: الالتزامات الناشئة في ذمة المؤجر.....30
- المطلب الأول: الالتزام بتمكين المستفيد من الانتفاع بالأصل المؤجرة.....30
- الفرع الأول: الالتزام بالتسلم.....31
- الفرع الثاني: الالتزام بالصيانة.....35
- الفرع الثالث: الالتزام بالضمان.....35
- الأول: ضمان التعرض.....36
- ثانياً: ضمان العيوب الخفية.....38
- المطلب الثاني: الالتزام بالتمويل.....39
- المطلب الثالث: الالتزام بتمكين المستأجر من الخيار الثلاثي.....41
- المبحث الثاني: الالتزامات الناشئة في ذمة المستأجر.....45
- المطلب الأول: الالتزام بدفع الأجرة.....45
- الفرع الأول: تحديد الأجرة (مكونات الأجرة).....47
- الفرع الثاني: بداية استحقاق الأجرة.....48
- الفرع الثالث: ضمانات الوفاء بالأجرة.....49
- أولاً- الضمانات العينية.....50
- ثانياً- الضمانات الشخصية.....50
- المطلب الثاني: الالتزام بالمحافظة على الأموال المؤجرة.....51

52.....	الفرع الأول: التزام المؤجر بالاستعمال المناسب للعين المؤجرة.
55.....	الفرع الثاني: الالتزام بالصيانة وإصلاح الأصل المؤجرة.
58.....	الفرع الثالث: الالتزام بالتأمين.
	الفرع الرابع: الالتزام بالامتناع عن بعض التصرفات القانونية وتحمل المسؤولية المدنية.
60.....	أولاً: التزام المستأجر بالامتناع عن بعض التصرفات القانونية.
61.....	1- الامتناع عن نقل ملكية الأموال المؤجرة أو تغيير مكانها.
62.....	2- الامتناع عن إعادة تأجير الأموال لشخص آخر.
62.....	3- عدم إعاره الأموال المؤجرة.
63.....	ثانياً: الالتزام بتحمل المسؤولية المدنية الناشئة عن فعل الشيء المؤجر.
67.....	المطلب الثالث: الالتزام برد الأموال المؤجرة.
69.....	الفرع الأول: متى يقوم التزام المستأجر برد الأموال المؤجرة.
70.....	الفرع الثاني: كيف تتم عملية الرد.
71.....	الفرع الثالث: الحالة التي يجب رد الأموال عليها.
72.....	الفرع الرابع: مكان رد الأموال المؤجرة.
73.....	الفصل الثاني: نتائج إخلال المتعاقدين بالتزاماتهم العقدية.
74.....	المبحث الأول: فسخ عقد الاعتماد الإيجاري.
74.....	المطلب الأول: أسباب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري.

75.....	الفرع الأول: فسخ العقد بسبب إخلال المؤجر بالتزاماته.
75.....	أولا : فسخ العقد بسبب امتناع المؤجر عن تمويل الأشياء المؤجرة.
79.....	ثانيا: فسخ العقد لعدم تمكين المستأجر من حق الخيار.
81.....	الفرع الثاني: فسخ العقد بسبب إخلال المستأجر بالتزاماته.
82.....	أولا: عدم دفع الأجرة في الوقت المحدد.
85.....	ثانيا: حالة إشهار إفلاس المستأجر أو إعلان إعساره.
92.....	ثالثا: تصفية المستأجر إذا كان الشخص معنوي.
95.....	رابعا: وفاة المستأجر شخص طبيعي أو شريك متضامن في شركة الأشخاص.
97.....	المطلب الثاني: شروط الفسخ و أنواع الفسخ.
97.....	الفرع الأول: شروط الفسخ.
98.....	أولا: أن يكون العقد ملزم للجانبين.
98.....	ثانيا: أن يتمتع المتعاقد الآخر عن تنفيذ التزاماته.
99.....	ثالثا: وفاء طالب الفسخ بالتزاماته.
99.....	رابعا: أن يتم إعدار المدين.
100.....	الفرع الثاني: أنواع الفسخ.
100.....	أولا: الفسخ الاتفاقي.
101.....	ثانيا: الفسخ القضائي.
101.....	المطلب الثالث: آثار فسخ عقد الاعتماد الإيجار.
102.....	الفرع الأول: إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد.
103.....	الفرع الثاني: التعويض.
103.....	أولا: التعويض الاتفاقي.
104.....	1 - أهمية الشرط الجزائي في المحافظة على حقوق المؤجر.
106.....	2- أهمية الشرط الجزائي في المحافظة على حقوق المستأجر.

---

107.....	ثانيا: التعويض القضائي.....
109.....	المبحث الثاني: انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري.....
109.....	المطلب الأول: أسباب انفساخ عقد التأجير التمويلي.....
111.....	المطلب الثاني: شروط انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري.....
112.....	المطلب الثالث: تحمل تبعية الانفساخ.....
114.....	الخاتمة.....
116.....	التوصيات.....
117.....	قائمة المراجع.....



عقد الاعتماد الايجاري وسيلة حديثة نسبيا لتمويل استثمارات المشروعات الاقتصادية، يقوم على فكرة التمويل العيني، الذي من خلاله يستطيع الشخص الحصول على ما يحتاج إليه من أصول رأسمالية، دون أن يستنفد الموارد المالية الموجودة لديه في حالة شراء هذه الأصول. حيث يتقدم هذا الأخير إلى إحدى الشركات المتخصصة في مزاوله هذا النشاط بطلب تمويل شراء معدات حدد مواصفاتها مسبقا مع البائع وثنها، وبذلك أصبح المال المؤجر بمعرفة الشركة المالكة لمدة محددة . وفي نهاية المدّة يكون للمستأجر ثلاث خيارات إما شراء المال بثمن متفق عليه مع خصم أقساط الإيجار، أو رد المال المؤجر إنهاء العقد، وإما تجديد العقد لمدة أخرى وبشروط جديدة.

Le contrat du crédit-bail est un outil relativement moderne de financement des investissements de projets économiques. Il se base sur l'idée de financement concret dont on peut avoir tout ce qu'on veut de capitaux (actif) sans épuiser ses ressources financières dans le cas de l'achat de ces capitaux ; Ou celui qui désire s'équiper contracté avec une société spécialisée de crédit-bail un contrat aux termes du quel le crédit-bailleur acquiert un matériel choisi par le futur utilisateur (qui en arrête les caractéristiques techniques et le prix avec le vendeur). Le bien acheté est immédiatement loué par la société de crédit-bail (propriétaire), pour une période déterminée. A l'issu de celle-ci, l'utilisateur dispose d'une triple option : soit acquérir le bien pour un prix sensiblement égal à sa valeur résiduelle et initialement convenu ; soit mètre fin au contrat est restituer la chose louée ; soit s'engager pour une nouvelle location à de nouvelles conditions.