

مذكرة بعنوان :

إنقضاء عقد الاعتماد الإجاري

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر
تخصص : قانون الأعمال

تحت إشراف الأستاذ(ة) :
بوعكة كاملة

إعداد الطالب :
عيشوش صابر

رئيسا	جامعة المسيلة	أستاذ محاضر "أ"	- د/ بوضياف اسمهان
مشرفا ومقررا	جامعة المسيلة	أستاذ محاضر "أ"	- د/ بوعكة كاملة
مناقشا	جامعة المسيلة	أستاذ محاضر "أ"	- د/ بلعيد جميلة

السنة الجامعية : 2019/2018

الإهداء

الى من اضاء دربي بالدعاء
ابي الغالي امي الحنونة
اطال الله عمرهما

الى من اشد بهم ازري
اخوتي واخواتي
الى زوجتي
الى كل الاهل
الى كل الاصدقاء
الى كل من يعرفني
الى كل رواد العلم في الجزائر



شكر وعرفان

نحمد الله تعالى الذي وفقنا لإنجاز هذا العمل المتواضع
أتقدم بالشكر الكبير أولا وأخرا للمولى عزوجل
أتقدم بالشكر للأساتذة المشرفة بوعكة الكاملة
التي لم تمل يوما من مساعدتي وتقديم النصائح رغم وقتها
القيم فجزيل الشكر والاحترام والتقدير
الى اساتذة لجنة المناقشة كل باسمه
كما يسعدني ان أتقدم بالشكر والامتنان والعرفان الى كل
اساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة المسيلة
الشكر موصول الى كل من منحني فرصة التفوق ونيل العلم في
مساري الدراسي.

مَغْرَمَةٌ

يعتبر رأس المال شريان الحيات الإقتصادية لجميع المشروعات، وبعد توفيره من أكبر العقبات التي تواجه القائمين على إدارت هذه المشروعات، وإلى وقت قريب كانوا يلجأون لمصادر التمويل التقليدية سواء كانت مصادر داخلية والمتمثلة في التمويل من داخل المشروع، أو مصادر خارجية كالشراء بالتقسيط، الاقتراض، الاندماج... إلخ .

إلا أن اللجوء الى هذه المصادر كانت تحكمه عدة عوامل تتعلق بالوضع المالي للمستثمر، والظروف الاقتصادية والسياسية السائدة، بالإضافة الى أن بعضها كان مرتبطا بتقديم ضمانات شخصية أو عينية، وهذا ما كان يعجز المستثمر عن توفيره في بعض الأحيان، وبذلك لم تعد الوسائل التقليدية كافية لتأمين رأس المال اللازم لهذه المشروعات، ومن هنا بدأ البحث عن وسائل تمويل بمفاهيم جديدة، فظهرت فكرة الاعتماد الإيجاري.

ولقد ولدت فكرة الاعتماد الإيجاري في صورتها الأصلية، في الولايات المتحدة الأمريكية لدى رجل الصناعات "بوث"، الذي كان يملك مصنعا صغيرا لإنتاج بعض المواد الغذائية المحفوظة، وأثناء الحرب الكورية عام 1950، تقدمت القوة المسلحة الأمريكية الى السيد "بوث"، بطلب توريد كميات ضخمة، من الأغذية المحفوظة تفوق القدرة الانتاجية لمصنعه، وكان بوث في حيرة من أمره، فمن جهة لا يريد تقويت هذه الصفقة الضخمة والتي ستعود عليه بأرباح طائلة¹، ومن جهة أخرى يعجز عن شراء معدات اضافية، ففكر في استئجارها فقط عوض شرائها لعدم تملكه لمبلغ الشراء، إلا أنه لم يعثر على مؤجر لها، لذلك توصل الى فكرة مفادها ان احتراف تأجير المعدات أفضل من شرائها، وهو ما قام به فعلا بمساعدة

أصدقائه، إذ قام بتأسيس أولى شركات الاعتماد الإيجاري في الولايات المتحدة الأمريكية عام 1952².

¹ - أمال بن بريح، عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، أطروحة دكتوراه في العلوم ، تخصص قانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص ص 08-09.

² - كهينة آيت ساحد، إختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإيجاري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016/05/29، ص 07.

وفي أعقاب تأسيس هذه الشركة سرعان ما زاد الطلب على إيجار المعدات الانتاجية وتعاضمت أرباح هذه الشركة في فترة زمنية وجيزة، ومالبت أن تأسست شركات اعتماد إيجاري أخرى، حتى صار الاعتماد الإيجاري من الظواهر الاقتصادية المستقرة في الاقتصاد الأمريكي¹.

وبعد رواج الاعتماد الإيجاري في الولايات المتحدة الأمريكية، بدأ ينتشر في الدول الأوروبية، فتم إنشاء أول شركة وليدة عن الشركة الأمريكية في بريطانيا عام 1960، وهي شركة ميركانتيل كومباني Mercantil Leasing company، ثم مالبت أن أنتشر في الدول الأوروبية وتم إنشاء أول شركة تزاوّل الاعتماد الإيجاري في فرنسا عام 1962، وهي شركة لوكا فرانس² Locafrance .

وتقدير لأهمية هذا النظام كوسيلة لتمويل الاستثمارات، كانت هناك حاجة ملحة لإدخاله إلى المنظومة التشريعية الجزائرية خاصة بعد تحول الاقتصاد الجزائري من الإقتصاد الموجه الى اقتصاد السوق، الذي يعتمد على فتح باب الاستثمار، الأمر الذي دفع بالمشروع الجزائري الى إدراج تقنية الاعتماد الإيجاري شيئاً فشيئاً، فكان بداية بموجب القانون رقم 10/90 الملغى المتعلق بالنقد والقرض³، الذي نص على عقد الاعتماد الإيجاري بموجب الفقرة الثانية من المادة 112 كما يلي "...تعتبر بمثابة عمليات قرض، عمليات الإيجار المقرونة بحق خيار الشراء ولاسيما عمليات الاقتراض مع إيجار"⁴.

ونظراً لأن القانون رقم 10/90 السالف الذكر لم ينظم عقد الاعتماد الإيجاري، وإنما اكتفى بالإشارة إليه فقط، صدر أول قانون خاص ينظم عقد الاعتماد الإيجاري بموجب الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10 جانفي 1996، والذي يعرفه في المادة الأولى على أنه "عملية تجارية و مالية":

¹ - هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، القاهرة، مصر، ط 1997، ص 2، ص 11.

² - كهينة آيت ساحن، مرجع سابق ص 08.

³ - الأمر رقم 10/90 المؤرخ في 14/04/1990 المتعلق بالنقد والقرض، ج. ر، عدد 16، صادر في 18/04/1990 ملغى بالأمر رقم 11/03.

⁴ - المادة 112 من الأمر رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض، مرجع نفسه.

- يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركات تأجير مؤهلة ومعتمدة صراحة بهذه الصفة ، مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب، سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين، تابعين للقانون العام أو الخاص.

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

- وتتعلق فقط بأصول منقولة أو غير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية¹.

كما أضافت المادة 02 بأنه "تعتبر عمليات الاعتماد الإيجاري عمليات قرض لكونها تشكل طريقة تمويل اقتناء الأصول المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه، أو استعمالها"².

وبذلك تم تأسيس أول شركة للاعتماد الإيجاري في الجزائر، وهي الشركة العربية للإيجار المالي (ALC) في أكتوبر 2001، ثم تلتها العديد من الشركات من بينها الشركة الجزائرية للاعتماد الإيجاري (S.A.L.E.M)، والشركة السعودية الجزائرية (ASL)، والمغربية للإيجار التمويلي الرهني (SRH) في أفريل 2011.³

أهمية الموضوع:

تكمن أهمية هذا الموضوع في كون عقد الاعتماد الإيجاري من أحدث الوسائل التمويلية التي تستخدمها البنوك والمؤسسات المالية، لتمويل المشاريع الاستثمارية، وبالتالي الانعكاس إيجابا على الاقتصاد الوطني، بالإضافة الى الفوائد التي تعود على كل من المؤجر والمستأجر، لا سيما فيما يتعلق بكون المؤجر التمويلي يقوم بتزويد المستأجر بأصول منقولة وغير منقولة طيلة فترة الإيجار، مما جعل بيان إنقضاء عقد الاعتماد الإيجاري مسألة في بالغ الأهمية.

¹ - المادة 01 من الأمر رقم 09/96 يتعلق بالاعتماد الإيجاري، الصادر في 10 جاتقي 1996 ، ج ، ر ، عدد 03، الصادرة بتاريخ 1996/01/14.

² - المادة 1/2 من الأمر رقم 09/96، مرجع نفسه.

³ - كهيئة آيت ساحن، مرجع نفسه، ص 09.

أسباب إختيار الموضوع :

وأسباب إختيار هذا الموضوع، ترجع إلى كونه موضوع يستحق البحث لارتباطه بالإستثمار والاقتصاد الوطني، لاسيما وأن الجزائر تولي إهتماما كبيرا بالمشاريع الاستثمارية في هذه المرحلة.

ولإستعمال هذا النوع من العقود من طرف البنوك ، هذه الأخيرة التي يعد البحث في معاملاتها من الأمور العملية، التي تخرج البحث من الإطار النظري إلى الإطار التطبيقي العملي، خاصة أن هذا النوع من العقود يتميز بخصوصية معينة عند إنقضائه، تثير مجموعة من الإشكالات التي يجب الإجابة عنها.

نطاق الدراسة :

ستقتصر الدراسة هنا على تحليل جزئية معينة، ألا وهي إنقضاء عقد الاعتماد الإجاري لما لهذه المرحلة من أهمية لأطراف عقد الاعتماد الإجاري.

الدراسات السابقة:

بالنسبة للدراسات السابقة نجدها تناولت هذا الموضوع لكن بشكل عام، ولم تتطرق له بشكل تفصيلي، ومن بين الدراسات السابقة نجد:

- هشام بلهامل، آثار عقد الاعتماد الإجاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير.
- قفي السعيد، الالتزامات الناشئة عن عقد الاعتماد الإجاري ونتائج الإخلال بها ، مذكرة ماستر.

صعوبات الدراسة :

تجسدت صعوبات الدراسة خاصة في قلة المراجع الفقهية الجزائرية، بالإضافة الى قلة الاجتهادات القضائية، وهذا الأمر طبيعي، بالنظر إلى حداثة هذه العملية في الاقتصاد الجزائري، لذلك كان أغلب ما استندت إليه الدراسة، هو الفقه العربي سواء كان الفقه المصري أو الأردني أو اللبناني، بالإضافة إلى الرسائل الجامعية الجزائرية.

إشكالية الدراسة :

لما كانت دراستنا تتمحور حول جزئية معينة ألا وهي إنقضاء عقد الاعتماد الإجاري إستنادا إلى أنه من عقود المدة، وبالتالي فإنه ينقضي بانتهاء المدة المتفق عليها في العقد، وقد ينقضي قبل تمام تنفيذ العقد لأسباب عارضة، أو بسبب عدم تنفيذ أحد طرفي العقد لإلتزاماته، كان طرح الاشكالية التالية : فيما تتمثل الآثار القانونية لإنقضاء عقد الاعتماد الإجاري؟

المنهج المعتمد:

المنهج المتبع في هذه الدراسة هو المنهج الوصفي الذي إعتمدنا عليه في وصف حالات إنتهاء عقد الاعتماد الإجاري، بالإضافة إلى المنهج التحليلي، حيث وجب العمل على تحليل القواعد القانونية.

خطة البحث:

سنتطرق إلى هذا الموضوع في خطة ثنائية بتقسيم الموضوع إلى فصلين:

الفصل الأول: أعالج فيه إنتهاء مدة عقد الاعتماد الإجاري ، وقد قسمت هذا الفصل بدوره إلى مبحثين، تطرقت في المبحث الأول إلى خيار الشراء، أما المبحث الثاني فخصصته لتجديد أو رُد الأصل المؤجر.

الفصل الثاني: أعالج فيه فسخ عقد الاعتماد الإجاري ، وقسمته كذلك إلى مبحثين تطرقت في المبحث الأول إلى أسباب فسخ عقد الاعتماد الإجاري، أما المبحث الثاني فكان مخصصا لآثار فسخ عقد الاعتماد الإجاري.

الفصل الأول

إِنتِهَاءُ مَدْرَةِ حَقَرِ اللّٰهِ عَسَاوُ اللّٰهِ بَجَارِي

الفصل الأول: إنهاء مدة عقد الاعتماد الإيجاري.

لما كان عقد الاعتماد الإيجاري من عقود المدة، فإنه ينقضي بانتهاء المدة المتفق عليها والمحددة في العقد، وبذلك يكون العقد قد إنتهى نهاية طبيعية عن طريق التنفيذ، أي بأداء كل طرف من أطراف العقد للالتزامات المترتبة عليه بموجب هذا العقد، ومن المقرر أن تحديد مدة عقد الاعتماد الإيجاري يتم على ضوء العمر الاقتصادي المفترض للأصل الانتاجي محل عقد الاعتماد الإيجاري حسب نوع هذا الأصل، لذا نجد أن المؤجر التمويلي عكس المؤجر العادي لا يحرص على استرداد الأصل المؤجر، وإنما يمنح للمستأجر خيارات ثلاث في نهاية تلك المدة¹.

ويعتبر الخيار الثلاثي من بين أهم خصائص عقد الاعتماد الإيجاري، حيث يتمتع المستأجر عند نهاية مدة العقد بحقه أن يختار أحد الخيارات الثلاث: إما شراء الأصل محل العقد مقابل ثمن يأخذ بعين الاعتبار ماسدده المستأجر من مبالغ كأقساط الأجرة أثناء سريان العقد، بمعنى أن ثمن الشراء في هذه الحالة يكون القيمة المتبقية من ثمن الأصل والتي لم تغطها أقساط الأجرة²، وله ثانيا طلب تجديد العقد والتفاوض مع المؤجر لتسديد أقساط أقل من الأقساط المدفوعة سابقا بالنظر إلى القيمة المتبقية للأصل، وله كخيار ثالث إعادة الأصل إلى المؤجر الذي بدوره يبحث عن مستأجر آخر أو يبيع الأصل للمؤجر³.

وبالنسبة للمشرع الجزائري فقد نص على الخيار الثلاثي بموجب نص المادة 16 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري والتي نصت على أنه "يمكن للمستأجر عند إنقضاء فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء ، وبتقدير منه فقط:

- إما أن يشتري الأصل المؤجر مقابل دفع قيمته المتبقية كما تم تحديدها في العقد.
- وإما أن يعيد تجديد الإيجار لفترة ومقابل دفع إيجار تتفق عليها الأطراف.
- وأما أن يرد الأصل للمؤجر للمؤجر⁴.

¹ - عيسى بخيت، طبيعة عقد الجار التمويلي وحدوده القانونية ، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة محمد بوقرة ، بومرداس، 2010- 2011، ص123.

² - هشام بن الشيخ، الاعتماد الإيجاري للعقارات، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة، 2007، ص117.

³ -هادف حيزية، تمويل البنوك الاسلامية لعقود البناء والتشييد من خلال التمويل الإيجاري، مجلة دراسات، عدد119 سنة 2013، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الأغواط ، الجزائر، ص203.

⁴ - المادة 16 من الأمر رقم 09/96 مرجع سابق.

وعلى ضوء ما تقدم يقتضي تناول إنقضاء عقد الاعتماد الإيجاري بانتهاء المدة على النحو التالي:

(المبحث الأول) شراء الأصل المؤجر، (المبحث الثاني) تجديد العقد أو رد الأصل المؤجر.

المبحث الأول: شراء الأصل المؤجر.

يعتبر خيار الشراء أهم ما يميز عقد الاعتماد الإيجاري عن غيره من العقود ذات الطبيعة القانونية المشابهة، وهو الأهم بين الخيارات الثلاثة الممنوحة بموجب عقد الاعتماد الإيجاري، إذ أن المستأجر غالبا ما يعتمد إلى أعمال هذا الخيار، لأن قيمة شرائه تكون منخفضة عن القيمة السوقية بكثير، وهذا لأخذ أقساط الأجرة المدفوعة في الاعتبار، ويعتبر في المقابل هذا الخيار تنفيذا لشركة الاعتماد الإيجاري لوعدها المنفرد بالبيع¹.

حيث يقوم خيار المستأجر في شراء الأصل المؤجر، على أساس الوعد بالبيع من جانب الجهة المؤجرة، هذا الوعد يعطي للمستأجر إمكانية حصوله على الأصل، وإذا لم يتضمن العقد وعداً بالبيع، فلا يمكن إعتباره عقد اعتماد إيجاري بل يعتبر عقد إيجار عادي ، وبذلك لا يستطيع المؤجر أن يمتنع عن إتمام إلتزامه بالبيع إذا مقرر المستأجر أعمال حقه في الشراء، وقام بما يتوجب عليه من إلتزامات ولاسيما دفع جميع الأقساط وإكمال القيمة المتبقية من الثمن، كما لا يمكن للجهة المؤجرة إلزام المستأجر بالشراء طالما أن الوعد بالبيع مقرر لمصلحته هو².

ونجد أن المشرع الجزائري أعطى حق الخيار بالشراء للمستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري المالي فقط، وهذا مانصت عليه المادة 4/10 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، وذلك بنصها على أنه "...يسمح للمستأجر في حالة الاعتماد الإيجاري المالي فقط، وعند إنقضاء الفترة غير القابلة للإلغاء الخاصة بالإيجار، أن يكتسب الأصول المؤجرة..."³.

وسنتناول فيما يلي قواعد شراء الأصل المؤجر (المطلب الأول)، وكذا بيع الأصل المؤجر (المطلب الثاني).

¹ - هشام بن الشيخ، مرجع سابق ، ص118.

² - سامي كباهم، عقد الاعتماد الإيجاري الدولي كآلية للاستثمار ، عدد 10 جوان 2018، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة، الجزائر، ص55.

³ - المادة 10 من الأمر رقم 09/96 مرجع سابق.

المطلب الأول: قواعد شراء الأصل المؤجر.

منح المشرع الجزائري في الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري الحق للمستأجر في شراء الأصل المؤجر عند انتهاء فترة الإيجار الغير قابلة للإلغاء¹، بعد أن يعلن للمؤجر عن رغبته بذلك ، ويتم الشراء وفقا للشروط المتفق عليها بين الطرفين في العقد حيث يحدد فيه الموعد اللازم لإبداء الرغبة في الشراء، والثمن الذي يجب على المستأجر أن يدفعه إذا ما قرر شراء الأصل المؤجر².

وسندرس قواعد شراء الأصل المؤجر من خلال إعلان المستأجر عن رغبته في شراء الأصل المؤجر (الفرع الأول)، وتحديد ثمن شراء الأصل المؤجر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إعلان المستأجر عن رغبته في شراء الأصل المؤجر.

لما كان تنفيذ شركة الاعتماد الإيجاري لوعدها المنفرد بالبيع متوقف على إعلان إرادي من قبل المستفيد عن رغبته في تملك الأصل المؤجر عند انتهاء العقد، وجب أن يتم الاتفاق على تحديد الطرفين لميعاد يعلن فيه المستفيد عن رغبته في الشراء، ويترتب على فوات مدة العقد المتفق عليها دون أن يعلن المستفيد عن رغبته في الشراء ، اعتبار المستفيد متنازلا عن حقه في الشراء ، أما إذا لم يتفق طرفي العقد على تحديد مدة لاستعمال خيار الشراء، وأراد المستفيد أن يقتني الأصل المؤجر وجب عليه أن يعلن رغبته هذه إلى المؤجر قبل نهاية عقد الاعتماد الإيجاري بوقت محدد³.

وعن كيفية إعلام المستأجر للمؤجر بممارسة حقه في خيار الشراء ، فإنه إذا كان هناك إتفاق بينهم فيتم الإعلام وفقا لما أُنفق عليه، وفي حالة عدم وجود اتفاق فإن الإعلام يكون عن طريق إرسال رسالة مضمونة الوصول، وذلك قبل انقضاء 15 يوما على الأقل من التاريخ المتفق عليه بين المؤجر والمستأجر لإعمال هذا الأخير حقه في الخيار، وهذا مانصت عليه المادة 45 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري بقولها "إذا قرر المستأجر حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه عن طريق رسالة مضمونة الوصول، موجهة إلى المؤجر

¹ يقصد بالفترة غير القابلة للإلغاء ، تلك الفترة التي لا يمكن خلالها إبطال الإيجار إلا إذا إتفق الطرفان على خلاف ذلك، وهذا مانصت عليه المادة 10 من الأمر رقم 09/96، مرجع سابق.

² - زياد أبو حصوة، عقد التأجير التمويلي، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، بيروت، ص80.

³ - هشام بن الشيخ، مرجع سابق، ص119.

خمس عشرة 15 يوما على الأقل قبل هذا التاريخ، يتعين على المتعاقدين الاثبات بعقد ناقل للملكية، يحرر لدى الموثق والقيام بالإجراءات القانونية المتعلقة بالبيع والإشهار المنصوص عليها في القوانين المعمول بها.¹

وهذا حتى يكون المؤجر التمويلي على بينة من موقف المستفيد إزاء الأصل، حيث يمكنه التفكير حول كيفية التصرف في الأصل المؤجر، إذا ما أعلن المستفيد عن عدم حاجته له ويعتبر عدم إعلان المستفيد عن رغبته في المهلة المحددة إتفاقاً أو قانوناً بمثابة تنازل صريح عن حقه في الشراء، مما يتعين معه رد الأصل إلى مالكه وانتهاء عقد الاعتماد الإيجاري.²

الفرع الثاني: تحديد ثمن شراء الأصل المؤجر.

غالباً ما يحدد طرفي عقد الاعتماد الإيجاري في العقد، الثمن الذي يلتزم المستأجر بدفعه إلى المؤجر في حالة شرائه للأموال المؤجرة، أو على الأقل يتفق الطرفان على الأسس التي يتم بها تحديد هذا الثمن بواسطة القضاء في حالة اللجوء إليه، أو عن طريق الخبراء، أو المحكمين، لأن هذا التحديد يعتبر وسيلة من وسائل الضمان بالنسبة للمستأجر، إذ لولا هذا التحديد لفرض المؤجر إرادته على المستأجر عند نهاية العقد، في حالة طلب هذا الأخير من المؤجر بيع المال المؤجر له، ويطلب ثمناً مرتفعاً مما يجبر المستأجر إلى عدم إعمال حقه في خيار الشراء، وهو الذي لجأ إلى هذا النوع من التمويل وتحمل طوال فترة الإيجار غير القابلة للإلغاء، بدلات الإيجار المرتفعة على أمل تملك هذه الأموال في نهاية العقد.³

كما أن للمستأجر شراء المال كله أو بعضه، ويرتبط هذا الخيار بقابلية الأصل المؤجر للتجزئة، وإذا تضمن العقد شرط شراء المال كله وعدم تجزئة الأصل، ففي هذه الحالة وفقاً لمبدأ سلطان الإرادة، فإنه لا يكون للمستأجر المطالبة بتجزئة الأصل المؤجر، وشراء ما يحلو له وفقاً لقاعدة العقد شريعة المتعاقدين، حتى لا يتضرر المؤجر وتقوته فرصة إعادة تأجير الأصل المؤجر أو بيعه من جديد.⁴

وتحديد الثمن يراعى فيه الأقساط التي تم أدائها للمؤجر، طيلة مدة إيجار الأصول المنقولة والمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، وهذا ما أكدته المادة 07 من الأمر رقم 96

¹ - المادة 01/45 من الأمر رقم 09/96، مرجع سابق.

² - هشام بن الشيخ، مرجع سابق، ص 123.

³ - عبد الصمد حوالف، مرجع سابق، ص 120.

⁴ - صخر احمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي، دار وائل للنشر والتوزيع، ط 1، عمان، الأردن، ص 60.

09/ المتعلق بالاعتماد الإيجاري بقولها "...كما يترك لهذا الشخص إمكانية اكتساب كلي أو جزئي للأصول المؤجرة عن طريق دفع سعر متفق عليه يأخذ بعين الاعتبار على الأقل جزئياً الأقساط التي تم دفعها بموجب الإيجار".¹

بالإضافة إلى المادة 09 من الأمر السالف الذكر والتي نصت على أنه "...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 إنعدام إمكانية المستأجر في إعادة تأجير المحل التجاري أو هذه المؤسسة الحرفية لصاحب الملكية الأول".²

وتكون قيمة بدلات الإيجار مرتفعة في عقد الاعتماد الإيجاري عن الأقساط التي يدفعها المستأجر في عقد الإيجار العادي، والسبب أنه يدخل في حسابها استرداد كامل القيمة، ولا يأتي هذا إلا عن طريق احتساب مقابل الانتفاع، إضافة إلى النسبة المئوية للأرباح المتوقعة للمؤجر، بالإضافة إلى المصاريف الإدارية، ويؤسس الفكر المالي هذا الارتفاع على فكرة مفادها " أن الآلة تدفع تكاليفها من عوائد استخدامها"، وبالتالي من الطبيعي أن يشتري المستأجر في نهاية العقد، الأصل المؤجر مقابل ثمن يساوي الجزء الذي لم يستهلك بعد من قيمة الأصل المؤجر خلال مدة التأجير، وهو ما يطلق عليه تسميت القيمة المتبقية، وبذلك يكون شراء الأصل المؤجر نظير ثمن منخفض مقارنة بما لو قام بشراء مثل هذا المال من بائع لا يرتبط معه بعقد اعتماد إيجاري.³

المطلب الثاني: بيع الأصل المؤجر.

في حالة إعلان المستأجر رغبته في شراء الأصل محل عقد الاعتماد الإيجاري، مقابل الثمن المتفق عليه والمحدد في العقد ، يتم إبرام عقد البيع الذي يتم استنادا إلى عقد الاعتماد الإيجاري طبقاً للقواعد العامة لعقد البيع المنصوص عليها في القانون المدني من حيث الأركان الموضوعية العامة وهي الرضا والمحل والسبب والآثار التي تترتب على هذا العقد⁴

¹ - المادة 08 من الأمر رقم 09/96، مرجع سابق.

² - المادة 09 من الأمر رقم 09/96، مرجع نفسه.

³ - د/ عليان عدة، خصوصية عقد الاعتماد الإيجاري وأثرها على توازن الأداءات، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية عدد4، أكتوبر 2016، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون ، تيارت، الجزائر، 2016، ص263.

⁴ - بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي، دار الراجحة للنشر والتوزيع، ط1، عمان، الأردن، ص334.

وبناء على ماسبق سنقسم دراسة هذا المطلب الى فرعين، نتناول في (الفرع الأول) إبرام عقد البيع وفي (الفرع الثاني) إنتقال ملكية الأصل المبيع.

الفرع الأول: إبرام عقد البيع.

يقضي السريان العادي لعقود الاعتماد الإيجاري أن إعلان المستفيد عن رغبته في شراء الأصل محل العقد مقابل الثمن المتفق عليه، إبرام عقد البيع الذي يتم طبقا للقواعد العامة بالبيع والاشهار في القوانين المعمول بها¹، إلا فيما يتعلق بتقدير الثمن بسبب احتساب أقساط الإيجار المدفوعة، وعدم وجوب التسليم لأن الأصل المؤجر موجود فعلا في حيازة المستأجر².

وفي هذه الحالة يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري قد انتهى عند تحرير العقد الرسمي المتعلق به بغض النظر عن عدم القيام بإجراءات الشهر التي يبقى الطرفان، البائع والمشتري ملزمين بها، وإبتداءا من هذا التاريخ تحل محل العلاقات التي كانت تربط بين المؤجر والمستأجر علاقات تربط مشتري الأصل المؤجر ببائعه وتخضع لأحكام القانون المدني³.

الفرع الثاني: آثار عقد البيع.

يترتب على إبرام عقد البيع بين المؤجر والمستأجر انتقال ملكية الأصل المؤجر من المؤجر إلى المستأجر، إلا أن انتقال الملكية يختلف بحسب طبيعة الأصل المؤجر إذا ما كان منقول أو عقار أو محل تجاري أو مؤسسة حرفية، وهذا ماسنتطرق إليه كما يلي:

أولا: إنتقال ملكية الأصول المنقولة:

نصت المادة 07 من الأمر رقم 09/96 على أنه: "يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة عقدا تمنح من خلاله، شركة التأجير البنك أو المؤسسة المسماة بالمؤجر، على شكل تأجير، مقابل الحصول على إيجارات ولمدة ثابتة، أصولا متشكلة من تجهيزات أو عتاد أو أدوات ذات الاستعمال المهني لمتعامل إقتصادي، شخصا طبيعيا كان أو معنويا، يدعى المستأجر، كما يترك لهذا الشخص إمكانية اكتسابا كليا أو جزئيا، الأصول المؤجرة عن طريق دفع سعر متفق عليه، والذي يأخذ بعين الاعتبار على الأقل جزئيا، الأقساط التي تم دفعها بموجب الإيجار"، ويتضح مما سبق أن المنقول المؤجر إذا كان معينا بذاته فإنه ينتقل

1 - هشام بن الشيخ، مرجع سابق، ص121.

2 - عبد الصمد حوالف، مرجع سابق، ص69.

3 - ليلي بعناش، عقد الاعتماد الإيجاري، المجلة الانسانية، عدد 33، جوان 2010، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2010، ص229.

بمجرد إبرام عقد البيع دون الحاجة إلى إجراءات أخرى، باعتباره موجودا تحت يد المستأجر بشرط دفع السعر المتفق عليه¹.

ثانيا: إنتقال ملكية الأصول غير المنقولة.

نصت المادة 08 من الأمر رقم 09/96 على أنه: "يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة عقدا يمنح، من خلاله، طرف يدعى المؤجر، وعلى شكل تأجير 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 ويتم ذلك في صيغة من الصيغ المذكورة أدناه:

- عن طريق التنازل تنفيذا للوعد بالبيع من جانب واحد.
- أو عن طريق الاكتساب المباشر أو الغير المباشرة، حقوق ملكية الأرض التي شيدت عليها العمارة أو العمارات المؤجرة.
- أو عن طريق التحويل قانونا ملكية الأصول التي تم تشيدها على الأرض والتي هي ملك للمستأجر².

وتعتبر الحالة الأولى المنصوص عليها في المادة 08 السالفة الذكر الطريق العادي لانتقال أي أصل مؤجر، في إطار عقد الاعتماد الإيجاري، حسب ما تنص عليه بنود هذا العقد في إطار الأحكام القانونية المنظمة له، وذلك متى قام المستأجر بإعمال خيار الشراء الممنوح له، تنتقل له ملكية العقار المؤجر بمجرد تنفيذه للإلتزامات الواقعة على عاتقه، بما فيها القيمة المتبقية المتفق عليها في العقد³.

وتمثل الحالة الثانية من نفس المادة السابقة صيغة الإلتصاق المنصوص عليها في المواد 778 وما بعدها من القانون المدني الجزائري في إكتساب المستفيد في هذه الحالة للعقار محل عقد الاعتماد الإيجاري، وهو ما جاء صريحا في نص المادة 08 سالفة الذكر، لكن بعد إبداء المستأجر لرغبته في شراء الأصل المؤجر⁴.

¹ - هشام بلهامل، آثار عقد الاعتماد الإيجاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، 2014/2013، ص70.

² - المادة 08 من الأمر رقم 09/96، مرجع سابق.

³ - هشام بلهامل، مرجع سابق، ص71.

⁴ - المادة 08، من الأمر رقم 09/96، مرجع سابق.

أما فيما يخص الحالة الثالثة من حيث الآلية التي يتحقق بها انتقال الملكية إلى المستفيد فإن لفرض بناء العقار على أرض مملوكة للمستفيد خصوصيته في هذا الصدد ، فبينما يلزم اعلان إرادتي بالتملك من قبل المستفيد في الفروض الأخرى، تنتقل ملكية المباني إليه بقوة القانون إذا ما كانت مشيدة على أرض مملوكة له، وبالتالي لامجال للحديث عن خيار التملك أو تجديد أو رد المباني للمؤجر¹.

ويخضع إنتقال الأصل العقاري بشكل عام إلى قاعدة الرسمية، وهو مانصت عليه المادة 324 مكرر في فقرتها الأولى، والتي جاء نصها كالآتي "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية..."²، فيجب أن تفرغ هذه العقود في طابع رسمي مع وجوب تسجيلها في السجل العقاري، لأن التسجيل ركن أساسي لانتقال ملكية العقار³.

كما نصت المادة 45 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري بقولها "... وفي هذه الحالة، يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري قد انتهى بشرط أن يكون المتعاقدين قد أوفيا بالتزاماتهما، ويعتبر بيع الأصل المؤجر قد تم فعلا من تاريخ تحرير العقد الرسمي المتعلق به، بغض النظر عن عدم القيام بإجراءات الاشهار القانوني التي يبقى البائع والمشتري ملزمين بها"⁴.

كما يتضح من هذه المادة، أن الملكية تنتقل إلى المستأجر بمجرد تحرير العقد الرسمي بعد الوفاء بالتزامات الملقاة على اطراف العقد، حتى ولو لم يشهر عقد البيع بعد وفي هذا خروج عن القواعد العامة في عقد بيع العقارات، التي تستلزم بالإضافة الى الرسمية، إشهار عقد البيع، لكن مع ذلك لابد من هذا الإجراء ، و إلا أعتبر العقد باطلا، لأن الشهر في هذه الحالة يعتبر، ركنًا من أركان العقد⁵.

ثالثا: إنتقال ملكة المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية.

نصت المادة 09 من الأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على كيفية إنتقال ملكية المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية إذا كانت ضمن الأصول المؤجرة كما يلي "... مع الوعد

¹ - هاني دويدار، مرجع سابق، ص54.

² - المادة 324 مكرر من الأمر 58/75 المتضمن ت م ج.

³ - كهينة آيت ساحن، مرجع سابق، ص72.

⁴ - المادة 45 من الأمر رقم 09/96 ، مرجع سابق.

⁵ - عبد الصمد حوالف، مرجع سابق، ص123.

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 إنعدام إمكانية المستأجر في إعادة تأجير المحل التجاري أو هذه المؤسسة الحرفية لصاحب الملكية الأول¹. ويلاحظ من خلال إستقراء المادة 09 السالفة الذكر بأن المشرع الجزائري أخضع انتقال الملكية في المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، التي تشكل أصولاً مؤجرة في عقد الاعتماد الإيجاري، إلى نفس إجراءات انتقال الملكية في المنقولات، أي أن الملكية تنتقل بمجرد إبرام عقد البيع، دون الحاجة إلى إجراءات أخرى، إلا أننا نشير أن المشرع منع المستأجر من إعادة تأجير المحل التجاري أو المؤسسة الحرفية، إلى المؤجر التمويلي إذا ما قام المستأجر بشراء هذه الأصول وذلك منعا للتحايل على القانون.

المبحث الثاني: تجديد أو رد الأصل المؤجر.

يعتبر حق المستأجر في تجديد عقد الاعتماد الإيجاري الاختيار الثاني الذي منحه له المادة 16 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري حيث نصت الفقرة الثانية من هذه المادة على أنه "...وإما أن يعيد تجديد الإيجار لفترة ومقابل دفع إيجار تتفق عليه الأطراف"². ويتضح من نص تلك الفقرة أن المستأجر نظراً لأنه مازال في حاجة إلى الانتفاع بالأصل المؤجر، يلجأ إلى إستعمال الخيار الثاني المقرر له، وهو التجديد، وقد يكون التجديد لمدة أخرى ومماثلة للمدة الأولى، أو أقل، أو أكثر، حسب ما يتم الإتفاق عليه بين الطرفين³، كما لا يعتبر التجديد إمتداداً لعقد الاعتماد الإيجاري الأول، حيث أن شروط العقد الجديد تختلف عن شروط العقد الأصلي، بالإضافة إلى أن الأجرة في العقد الجديد تكون منخفضة مراعاة لانتهاء العمر الافتراضي للأصل المؤجر عند بداية العقد الجديد⁴.

وهناك خيار ثالث نصت عليه المادة 16 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري إذا إنتهت مدة الإيجار، ولم يختار المستأجر الشراء أو تجديد الإيجار، وهو رد الأصل المؤجر⁵.

¹ - المادة 09 من الأمر رقم 09/96 ، مرجع سابق.

² - المادة 16 ، مرجع نفسه.

³ - نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص 475.

⁴ - بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 338.

⁵ - هشام بن الشيخ، مرجع سابق، ص 123.

ونشير إلى أن المستأجر لا يسعى لإعمال هذا الخيار، إلا عندما يرى أن هذه الآلات والمعدات المؤجرة أصبحت قديمة لاتواكب التطور التكنولوجي والتقنيات الحديثة.¹

وسنقسم هذا المبحث إلى مطلبين (المطلب الأول) نتناول فيه تجديد عقد الاعتماد الإيجاري و(المطلب الثاني) نتناول فيه رد الأصل المؤجر.

المطلب الأول: تجديد عقد الاعتماد الإيجاري.

إذا إنتهت مدة عقد الاعتماد الإيجاري، ولم يرغب المستأجر في شراء الأصل المؤجر فله أن يختار تجديد العقد، هذا ويلجأ المستأجر إلى تجديد عقد الاعتماد الإيجاري عندما لا يرغب في شراء الأموال المؤجرة عند إنتهاء مدة الإيجار، ولكنه مازال بحاجة إليها، فيمارس هذا الخيار بتجديد العقد قبل انتهائه، ويمكن للأطراف الإتفاق على تجديد العقد بالرغم من عدم النص عليه في العقد الأساسي، غير أنه من المفضل النص على التجديد في العقد الأساسي حماية للمستأجر من احتمال تعسف شركة الاعتماد الإيجاري²، ولايعتبر التجديد هنا إمتدادا للعقد الأول، حيث أن شروط العقد الجديد تختلف عن شروط العقد الأصلي³.

ومما سبق ذكره سنقوم بتقسيم الدراسة إلى شروط تجديد عقد الاعتماد الإيجاري (الفرع الأول)، وتحرير وإشهار عقد الاعتماد الإيجاري المجدد (الفرع ثاني).

الفرع الأول: شروط تجديد عقد الاعتماد الإيجاري

يخضع تجديد عقد الإعتماد الإيجاري إلى جملة من الشروط سنقوم بدراستها كالآتي:

أولاً: تجديد العقد صراحة.

طبقاً للقواعد العامة، يجوز التجديد الضمني لعقد الإيجار في حالة بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد إنتهاء مدة الإيجار دون إعتراض من المؤجر⁴، إلا أن خصوصية عقد الاعتماد الإيجاري وطبيعته المالية تدفع بنا إلى إستثائه من تطبيق هذه القاعدة، فرغم سكوت المشرع الجزائري في الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري عن هذه النقطة، إلا إن إدراج خيار تجديد العقد ضمن ثلاث خيارات محددة ممنوحة للمستفيد عند نهاية العقد، أمر يحتم على هذا الأخير أن يعلن صراحة وقبل انتهاء مدة العقد عن موقفه من الأصل.

¹ - بخيت عيسى، مرجع سابق، ص124.

² - بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص338.

³ - نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص385.

⁴ - هشام بن الشيخ، مرجع سابق، ص122.

هذا ويمكن للأطراف الإتفاق على تجديد العقد بالرغم من عدم النص على ذلك في العقد الأساسي، ويتم تحديد الشروط التي سيتم على أساسها التجديد، غير أنه من الأفضل النص على التحديد في العقد الأساسي، والأسس التي يتم الاستناد إليها في التجديد، وذلك حماية للمستأجر من احتمال تعسف شركة الاعتماد بفرض شروط قاسية إضافة إلى الشروط السابقة التي يتحملها المستأجر بموجب العقد الأساسي¹.

ثانيا: العقد الجديد أقل حدة من العقد الأصلي.

إذا أعمل المستأجر خيار التجديد، فإن العقد الجديد يكون أقل حدة من العقد الأصلي، ولاسيما فيما يتعلق ببذل الإيجار، إذ تكون الأجرة في المدة الثانية أقل بكثير من بدل الإيجار في المادة الأولى، وذلك لأن المستأجر قد سدد الجانب الأكبر من ثمن شراء الأصل المؤجر وتكاليف إتمام الصفقة من خلال سلسلة المدفوعات النقدية التي أداها طوال مدة الإيجار الأولى².

كما أن الأجرة في العقد الجديد تكون منخفضة، مراعاة لإنهاء العمر الافتراضي للأصل المؤجر عند بداية العقد الجديد، وبالنسبة للمدة في العقد الجديد قد تكون مساوية للمدة الأولى أو مختلفة عنها بالزيادة أو بالنقصان وذلك تبعا لإتفاق المتعاقدين³.

ونشير إلى أن المستأجر يبقى ملزما بالقيام بالالتزامات التي كانت على عاتقه في العقد الأصلي، كقيامه بالتأمين على الأصل المأجر، والشرط الجزائي الذي يدرجه المؤجر في العقد، لتعويضه في حالة عدم سداد الأجرة، أو فسخ العقد بسبب يرجع إلى المستأجر⁴.

ويعود سبب تخفيف شروط تجديد العقد الجديد إلى أن المؤجر التمويلي يعتمد في العقد الأول إلى إتخاذ احتياطاته لإسترداد أكبر قدر مما كلفته عملية التمويل، فيضع مسبقا في حساباته إسترداد ثمن الشراء مضافا إليه كلفة عملية التمويل مع هامش ربح مرتفع لأنه يعلم مسبقا الخيار الذي يلجا إليه المستأجر في نهاية مدة العقد ، فيتوقع أسوأ الخيارات ، وهو رد الأصل المؤجر⁵.

¹ - أمال بن بريح ، مرجع سابق، ص258.

² - نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص385.

³ - بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص338.

⁴ - عبد الصمد حوالف ، مرجع سابق، ص125.

⁵ - عيسى بخيت، مرجع سابق، ص125.

الفرع الثاني: إجراءات تجديد عقد الاعتماد الإيجاري.

يخضع تجديد عقد الاعتماد الإيجاري، إلى مجموعة من الإجراءات التي نص عليها الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، وهذا ماسنتاوله كما يلي:

أولا : تحرير عقد الاعتماد الإيجاري المجدد.

طالما أن تجديد عقد الاعتماد الإيجاري يعتبر عقدا جديدا ، فإنه يكون من الواجب أن ينظم خطيا بين المؤجر والمستأجر ، بحيث يتضمن بيانات وافية ومفصلة عن الأصل المؤجر وحالته وأطراف العقد ومدته وشروطه¹.

والشكلية هنا للانعقاد بالنسبة لعقد الاعتماد الإيجاري الواقع على الأصول المنقولة وغير المنقولة وفقا للمادة 467 مكرر من القانون المدني²، والمادة 187 مكرر من القانون التجاري الجزائري بالنسبة للاعتماد ال

إيجاري المتعلق بالمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية التي نصت على أنه "تحرر عقود الإيجار المبرمة ابتداءً من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، في الشكل الرسمي وذلك تحت طائلة البطلان، وتبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حرية..."³

ثانيا: إشهار تجديد عقد الاعتماد الإيجاري.

لم يتضمن الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، ولا المرسومين التنفيذي له رقم 91/06 و رقم 90/06، نصوصا صريحة حول ضرورة خضوع تجديد عقد الاعتماد الإيجاري للإشهار، لكن بالنظر إلى الغاية من إشتراط الشهر، والمتمثلة في الإعلام والإحتجاج في مواجهة الغير تلزم شهر التجديد⁴.

وبالنسبة للجهة المختصة بالشهر فهي تختلف بحسب طبيعة الأصل المؤجر، فبالنسبة للأصول المنقولة حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90/06 المتعلق بتحديد

¹ - بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 340.

² - نصت المادة 467 مكرر من الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ت م ج ، ج ر، عدد 78،

الصادر في 30/09/1975، معدل ومتمم على أنه "ينعقد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت، وإلا كان باطلا".

³ - المادة 187 مكرر من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن ت م ج ، ج ر ، عدد 101، الصادر في

19/12/1975 معدل ومتمم .

⁴ - هشام بلهامل، مرجع سابق، ص 123.

كيفية إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة يكون في السجل المفتوح لهذا الغرض على مستوى ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري التي تم لديها تسجيل المؤجر.¹

أما فيما يخص المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية ، فقد نصت المادة 03 من المرسوم السالف الذكر على أن عملية الإشهار تخضع لنفس التعريفات المطبقة على الرهن الحيازي.²

في حين أن تجديد عقد الاعتماد الإيجاري الوارد على عقار يتم شهره لدى مصلحة الحفظ العقاري التابع له العقار المعني بعملية الاعتماد الإيجاري وهذا ماجاءت به المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91/06 المتعلق بتحديد كيفية إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة بقولها " يتعين على المؤجر أن يقوم بنشر كل عقد اعتماد إيجاري للأصول غير المنقولة المذكورة في المادة 02 أعلاه، لدى الحفظ العقاري التابع له العقار المعني بعملية الاعتماد الإيجاري".³

ويتم الشهر من خلال التأشير ،على هامش القيد الأصلي في سجل قيد عقود الاعتماد الإيجاري الموجود على مستوى مصلحة المركز الوطني للسجل التجاري، وبهذا التعديل في القيد يكون العقد الجديد حجة على الغير، فالتجديد لايفصل العقد الجديد عن العقد الأصلي، لذا لم يشترط المشرع إشهار التجديد بذات إجراءات العقد الصلي، وإنما إكتفى بالتأشير على هذا التعديل الموجود على مستوى ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري في هامش العقد الأصلي⁴

ثالثا: جزاء تخلف شهر عقد الاعتماد الإيجاري المجدد.

يهدف القيد إلى إعلام الغير بوجود العقد، حتى إذا ماتعامل الغير مع أحد أطراف العقد كان على بينة من أمره حول المال الذي يتعلق بمحل العقد، وبذلك يتمكن الغير الراغب في التعامل مع المستأجر من معرفة أن الأموال التي بحوزته هي أموال مستأجرة بموجب عقد

¹ - نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90/06 المؤرخ في 20/02/2006، يحدد كيفية إشهار عمليات

الإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة ، ج ر ، عدد 10، الصادرة في 26/02/2006، أنه " يتعين على المؤجر أن يقوم بقيد كل عقد للإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة في السجل المفتوح لهذا الغرض على مستوى ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري ، التي تم لديها تسجيل المؤجر..."

² - نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 90/06 مرجع نفسه، على أنه " يخضع قيد عمليات الإعتماد الإيجاري للأصول المنقولة لنفس التعريفات المطبقة على قيد الرهن الحيازي للمحلات التجارية والتجهيزات ."

³ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91/06 المؤرخ في 20/02/2006 يحدد كيفية إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول غير المنقولة، ج ر ، عدد 10، الصادر في 26/02/2006.

⁴ - عيسى بخيت ، مرجع سابق ، ص 125.

الاعتماد الإيجاري، لذا كانت فكرة إشهار هذا النوع من العقود وخاصة على العقود التي تقع على المنقولات، إذ أن الأصل محل العقد يكون في حيازة المستأجر طوال مدة الإيجار، وخوفاً من اعتماد الغير على الوضع الظاهر، بأن المستأجر هو المالك خلافاً للحقيقة مما قد يلحق ضرراً بدائنيته، إذ لا يمكنهم التنفيذ عليه طبقاً للقواعد العامة¹.

وبالرجوع إلى المرسومين التنفيذي رقم 90/06 ورقم 91/06 السالفي الذكر، نجد أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى الجزاء الذي يفرض على المؤجر، في حالة عدم إتخاذ إجراءات الشهر القانوني، لكن بما أن غرض المشرع من فرض الشهر هو جعل حق الملكية، الذي تتمتع به شركة الاعتماد الإيجاري، نافذاً في مواجهة الغير مجرد شهره، لذلك يكون جزاء عدم الشهر هو عدم نفاذ حق الملكية في مواجهة الغير².

المطلب الثاني: رد الأصل للمؤجر.

إذا انقضت مدة العقد ولم يمارس المستأجر خياره في تملك الأصل المؤجر، فإنه يكون ملزماً بتسليم الأصل المؤجر إلى المؤجر، وهذا مانصت عليه المادة 36 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، بقولها " يجب على المستأجر عند إنقضاء مدة الإيجار، في حالة لم يقرر حق الخيار بالشراء في التاريخ المتفق عليه، أو في حالة عدم تجديد الإيجار، أن يرد الأصل المؤجر، على حالة إشتغال واستعمال توافق حالة أصل ممثل وحسب عمره الإقتصادي..."³

كما نصت على ذلك أيضاً المادة 14/39 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري بقولها "...الإلتزام باسترجاع الأصل المؤجر في التاريخ المتفق عليه إذا لم يقرر المستأجر حق الخيار بالشراء"⁴.

وسنتناول في هذا المطلب قواعد رد الأصل المؤجر (الفرع الأول) وإلغاء القيد (الفرع الثاني)

الفرع الأول: قواعد رد الأصل للمؤجر:

يخضع رد الأصل للمؤجر إلى مجموعة من القواعد وهذا ماستنتاوله كالاتي:

¹ - صخر أحمد الخصاونة، مرجع سابق، ص ص 104-105.

² - كهينة آيت ساعد، مرجع سابق، ص ص 70-71.

³ - المادة 36 من الأمر رقم 09/96، مرجع سابق.

⁴ - المادة 14/39، مرجع نفسه.

أولاً : كيفية الرد.

إن الطريقة التي يتم بها رد الأصل المؤجر تشبه طريقة تسلمه، فيكون الرد فعلياً بوضع الأصل تحت تصرف المؤجر ، بحيث يتمكن من وضع يده عليه دون مانع، ويختلف الرد الفعلي، باختلاف طبيعة الأصل المؤجر، فإذا كان منقولاً يكون الرد بالمناولة اليدوية وإذا كان عقاراً يكون الرد بإخلائه وتسليم مفاتيحه إلى المؤجر، ويجوز أن يكون الرد حكيماً¹.

ثانياً: حالة الأصل المؤجر.

يلتزم المستأجر برد الأصل المؤجر على حالة إشتغال توافق أصل مماثل لعمره الإقتصادي، ولهذا نجد شركات الاعتماد الإيجاري تدرج شرط في العقد يلتزم بمقتضاه المستأجر برد الأصول المؤجرة بالحالة المثبتة في محضر التسليم، وقد جرت العادة على إدراج شروط تحكيمية بمقتضاها يجب الرجوع إلى المورد أو المنتج أو أهل الخبرة، كمحكمين لتقييم حالة هذه الأصول، فإذا ثبت وأن أصابها تلف أو أعطاب يلتزم المستأجر بالتعويض².

وبالتالي إذا حصل أي تغير أو هلاك أو تلف أو غير ذلك، كان المستأجر مسؤولاً عن ذلك التغير، ولا يستطيع دفع المسؤولية عن نفسه، إلا إذا اثبت أن هذا التغير قد حصل بسبب فعل المؤجر، كما ينص عقد الاعتماد الإيجاري غالباً على أنه في حال قيام المستأجر بإجراء تحسينات على الأصل أو أي إضافات لبعض أجزاء المعدات والآلات محل العقد فإن المؤجر التمويلي، لا يلزم بردها إلى المستأجر أو التعويض عنها³.

ثالثاً: زمان رد الأصل المؤجر.

يكون موعد الرد في اليوم الموالي لإنهاء مدة الإيجار المحددة في العقد، وإذا صادف هذا اليوم إجازة رسمية ، إمتد ميعاد الرد إلى اليوم الموالي للإجازة الرسمية ، هذا في حالة مالم ينص العقد على ميعاد آخر لرد الأصل المؤجر⁴.

¹ - بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص246.

² - عيسى بخيت ، مرجع سابق، ص126.

³ - بسام هلال مسلم القلاب ، مرجع سابق، ص246.

⁴ - عبد الصمد حوالف ، مرجع سابق، ص117.

الفرع الثاني : إلغاء القيد.

إذا لم يستعمل المستأجر الخيارات المتاحة له في نهاية مدة العقد سواء بالشراء أو بالتجديد، فإنه يرد الأصل المؤجر وفي هذه الحالة يجب عليه إلغاء القيد من سجل القيد الموجود على مستوى ملحقة المركز الوطني للسجل التجاري، ويتم إلغاء القيد عن طريق طلب يتقدم به ذوي الشأن إلى مأموري المركز الوطني للسجل التجاري¹.

* جزاء الإخلال با رد الأصل المؤجر.

إذا امتنع المستأجر عن رد الأصل المؤجر، أو تأخر في رده، أوردته منقوصاً، أوفيه ضرر أو غير ذلك، كان للمؤجر أن يطالب بالتعويض وفقاً للشروط المتفق عليها في العقد هذا وقد راعى المشرع ظروف المؤجر التمويلي في مسألة الرد، ورغبة منه في عدم مماطلة المستأجر في رد الأصل المؤجر، من خلال إعطاء حق لجوء المؤجر التمويلي إلى قاضي الأمور المستعجلة، الذي يجب عليه البث في هذه الدعوى بسرعة، لإجبار المستأجر على رد الأصل المؤجر، وهذا حتى يتفادى المؤجر خطر الاستعمال المخالف للقانون، وتجنباً لرتابة القضاء العادي وطول إجراءاته².

وتطبق عقوبة خيانة الأمانة على المستأجر الذي يمتنع عن رد الأصل المؤجر بصفته مستأجراً لها، ولكن قد يكون تأخر المستأجر في رد الأصل المؤجرة، مجرد إهمال دون أن يؤدي التأخير إلى هلاك أو تلف في تلك الأصول، ففي هذه الحالة لا تطبق عقوبة خيانة الأمانة على المستأجر، ويقتصر الأمر على المسؤولية المدنية، ويلتزم بالتعويض لشركة الاعتماد الإيجاري على الأضرار التي لحقت بها من جراء ذلك التأخير³.

¹ - عيسى بخيت ، مرجع سابق، ص70.

² - بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص ص247-248.

³ - أمال بن بريح ، مرجع سابق، ص263.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: فسخ عقد الزواج

الإيجاري

الفصل الثاني: فسخ عقد الاعتماد الإيجاري

لا يختلف عقد الاعتماد الإيجاري في أسباب إنقضائه، عما تقرره القواعد العامة في عقد الإيجار، فهو ينقضي بإنقضاء المدة المحددة له باعتباره من عقود المدة، وتعتبر هذه النهاية الطبيعية، كما ينقضي العقد بتنفيذ كل طرف من أطرافه للالتزامات المفروضة عليه بموجب هذا العقد، لكن ما يتميز به عقد الاعتماد الإيجاري، أنه يرتب للمستأجر في نهاية مدته ثلاث خيارات وهي: تملك الأصل المؤجر، أو إعادة إستجاره، أو رده، ولقد سبق لنا أن تعرضنا بالدراسة لهذه الخيارات¹.

غير أن الأمور لا تسير في طريقها الطبيعي، حيث يحدث عارض ما يؤدي إلى انتهاء العقد قبل إنقضائه مدته فيتم فسخه، وفسخ العقد هو حل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد طرفي العقد إذا أخل الطرف الآخر بالتزاماته²، لأن الالتزامات في هذا النوع من العقود تكون مرتبطة ببعضها البعض، فمتى امتنع أحد الطرفين عن تنفيذ التزاماته وجب تحلل الطرف الثاني من تنفيذ التزامه هو الآخر³، ولقيام الحق في الفسخ لا بد من توفر ثلاث شروط طبقا لنص المادة 1/119 من القانون المدني الجزائري وهي:

- أن يكون العقد ملزما لجانبيين.
- أن يكون أحد المتعاقدين قد أخل بالتزاماته.
- ألا يكون طالب الفسخ مقصرا في تنفيذ التزامه⁴.

ويتم الفسخ في عقد الاعتماد الإيجاري بناء على طلب المستأجر، عند إخلال المؤجر بالتزاماته تطبيقا للقواعد العامة، أو بناء على طلب المؤجر التمويلي في حال إخلال المستأجر بالتزاماته إعمالا للشرط الفاسخ الصريح التي تحرص تلك الشركات على إدراجه في العقد، وقد يكون فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بقوة القانون ويسمى في هذه الحالة إنفساخا، إذ أنه في

¹ صخر أحمد الخصاونة، مرجع سابق، ص 234.

² محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني (العقد والإرادة المنفردة)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2012، ص 348.

³ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (مصادر الالتزام)، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1952م، ص 698.

⁴ المادة 1/119 من الأمر رقم 58/75 المتضمن ت م ج، مرجع سابق.

العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى الالتزام بسبب استحالة تنفيذه، تنقضي الالتزامات المقابلة له ويفسخ العقد من تلقاء نفسه¹.

ومن هنا فإننا سوف نقوم بدراسة فسخ عقد الاعتدال الإيجاري من خلال أسباب فسخ عقد الاعتدال الإيجاري (المبحث أول) وآثار فسخ عقد الاعتدال الإيجاري (المبحث ثاني).

المبحث الأول: أسباب فسخ عقد الاعتدال الإيجاري.

تنص المادة 106 من القانون المدني الجزائري بأن "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الأطراف أو للأسباب التي يقرها القانون"²، وعليه إذا انعقد العقد صحيحاً فإنه يلزم المتعاقدين ويلتزم كل متعاقد بالقيام بالالتزامات التي يربتها العقد في ذمته، ويعبر عن ذلك بالقوة الملزمة للعقد، وعلى كل طرف إحترام العقد في حدود وتنظيم العلاقات التي يحكمها القانون تماماً³.

وبالتالي لا يستطيع أحد المتعاقدين بأن يتحلل من الالتزامات الملقات على عاتقه بموجب العقد، إلا بموافقة الطرف الآخر، أو للأسباب التي يحددها القانون، وأي إخلال بهذه الالتزامات يؤدي إلى فسخ العقد، وعليه فإن الأسباب التي تؤدي إلى فسخ عقد الاعتدال الإيجاري تتعدد وتتنوع فمنها ما هو بسبب أطرافه (المطلب الأول) ومنها ما هو بسبب خارج عن إرادة أطراف العقد (المطلب الثاني).

المطلب الأول: فسخ عقد الاعتدال الإيجاري بسبب أطرافه.

فسخ العقد هو حل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد المتعاقدين في حال عدم قيام الطرف الآخر بتنفيذ الالتزامات التي يربتها العقد في ذمته، وقد يكون بناء على طلب المستأجر عند إخلال المؤجر بالتزاماته تطبيقاً للقواعد العامة، أو إعمالاً لشرط التقابل المدرج في العقد لمصلحته، أو بناء على طلب المؤجر التمويلي في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته أو في حالات أخرى⁴، وعليه فإن فسخ العقد قد يكون من قبل المؤجر (الفرع أول) أو المستأجر (الفرع ثاني).

¹ عبد الصمد حوالم، مرجع سابق، ص 131.

² المادة 106 من الأمر رقم 58/75 المتضمن ت م ج، مرجع سابق.

³ محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص ص 297-298.

⁴ بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص ص 344-345.

الفرع الأول: فسخ العقد من قبل المؤجر التمويلي

قد يعود فسخ عقد الإعتد الإيجاري من قبل المؤجر إلى أمور يتسبب فيها المستأجر، أهمها عدم دفع أقساط بدل الإيجار، و زوال الاعتبار الشخصي.

أولاً: عدم دفع بدل الإيجار.

يلتزم المستأجر بأداء بدل الأجرة مقابل انتفاعه بالأصل المؤجر، ويعد إلتزامه هذا من أهم الإلتزامات الرئيسية الملقاة على عاتقه، وعقد الإعتد الإيجاري من العقود الملزمة للجانبين وإخلال المستأجر بهذا الإلتزام من شأنه إهدار الفرصة للمؤجر في استرداد ما دفعه من ثمن الأصول المؤجرة، وما توقعه من الحصول على ربح جراء تمويله للمستأجر من خلال عملية الإعتد الإيجاري¹، ولقد نص المشرع الجزائري على هذه الحالة في المادة 1/20 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالإعتد الإيجاري بقوله: "يمكن للمؤجر طوال مدة عقد الإعتد الإيجاري، وبعد إشعار مسبق أو إذار لمدة (15) يوماً كاملة، أن يضع حداً لحق المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر، واسترجاعه بالتراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للاستئناف، يصدر بديل عريضة عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر، وذلك في حالة عدم دفع المستأجر قسطاً واحداً من الإيجار، وفي هذه الحالة يمكن للمؤجر أن يتصرف في الأصل المسترجع، عن طريق تأجير أو بيع أو رهن للحيازة أو عن طريق أية وسيلة قانونية أخرى لنقل الملكية، ويعد كل بند مخالف لعقد الإعتد الإيجاري بنذا غير محرر".

ويتضح من خلال هذه المادة، أن الفسخ في هذه الحالة يتوقف على إعلان المؤجر رغبته في ذلك، إذ يمكن إذا ما أعمل هذا الحق المقرر له، استرجاع الأصل المؤجر إما بالتراضي أو عن طريق القضاء، ولقد إشتط المشرع على المؤجر أن يقوم بإشعار أو إذار المستأجر لمدة 15 يوماً كاملة بأنه يريد فسخ العقد بعدما امتنع عن دفع قسط واحد من أقساط الإيجار في المدة المحددة في العقد².

وتمكن أهمية هذه المهلة، في أنه من شأنها إعطاء المستأجر فرصة تجنب فسخ العقد بمجرد توقفه عن دفع بدل الإيجار، بحيث يستطيع ترتيب أوضاعه المالية وسداد قيمة الأجرة

¹ صخر أحمد الخصاونة، مرجع سابق، ص 241.

² المادة 20 من الأمر رقم 09/96، مرجع سابق.

المستحقة خلال هذه المهلة، وإلا تحمل تبعة هذا الفسخ، لأنه بعد مرور هذه المهلة لا يمكن له التمسك بعقد الاعتماد الإجارى، اللهم إذا وجدت موافقة صريحة من المؤجر بذلك¹.

ثانيا: زوال الاعتبار الشخصى .

ومفهوم الاعتبار الشخصى فى مجال العقود، أن مقومات التعاقد الشخصية من حيث الكفاءة أو الخلق، أو الإئتمان، تلعب دورا جوهريا فى نشأة الرابطة القانونية وتنفيذها²، وعليه فإنه يترتب على زوال هذه الاعتبارات فسخ العقد، وسندرس حالات فسخ عقد الاعتماد الإجارى بزوال الاعتبار الشخصى كمايلي:

أ- شهر إفلاس المستأجر :

نصت المادة 22 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإجارى، على اعتبار الإفلاس والتسوية إحدى الحالات التى يمكن معها فسخ عقد الاعتماد الإجارى، وذلك بقولها انه: "فى حالة عدم قدرة المستأجر على الوفاء تم إثباتها قانونا من خلال عدم دفع قسط واحد من أقساط الإجار، أو فى حالة حل بالتراضى أو قضائى أو تسوية قضائية أو إفلاس المستأجر، لا يخضع الأصل المؤجر لأية متابعة من دائنى المستأجر العادين أو الامتيازىن مهما كان وضعهم القانونى..."³.

ويعتبر الإفلاس طريقة للتنفيذ الجماعى على أموال المدين التاجر الذى توقف على سداد ديونه فى ميعادها نتيجة اضطراب أعماله المالية، وبعد صدور حكم شهر الإفلاس، تغل يد المدين عن إدارة أمواله، أو التصرف فيها وتسليمها لوكيل التفليسة، ولايستطيع المفلس المضى فى تنفيذ إلتزاماته التعاقدية، إذ يحق للمتعاقد معه الدفع بعدم التنفيذ، وعلة اعتبار الإفلاس والاعسار سببا لفسخ العقد، هو أن عقد الاعتماد الإجارى يقوم على الاعتبار الشخصى للمستأجر، وهذا شرط ابتداء وبقاء، فشركة الاعتماد لا تقبل تقديم إئتمانها للمستأجر، إلا بعد التحقق من توافر مجموعة من الضوابط، التى تؤكد وتضمن لها قدرة المستأجر على الوفاء بالتزاماته التعاقدية⁴.

¹ عبد الصمد حوالف، مرجع سابق، ص 134.

² فيروز بن شنوف، النظام القانونى للاحتفاظ بالملكية فى عقد الاعتماد الإجارى للمنقولات، أطروحة دكتوراه فى القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2016-2017، ص 165.

³ المادة 22 من الأمر رقم 09/96، مرجع سابق.

⁴ سميحة القليوبى، الموجز فى أحكام الافلاس، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2003، ص 15.

إلا أن فسخ العقد ليس وجوباً، لأنه طبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون التجارى يجوز للوكيل المتصرف القضائى فى حالة التسوية القضائية، أو المدين بمساعدة وكيل التفليسة بعد إذن القاضى المنتدب أن يقوم بالاستمرار فى عقد الإجار بعد تنفيذ كامل الالتزامات الملقاة على عاتق المستأجر¹، بالإضافة إلى إبلاغ المؤجر بهذا الإجراء فى أجل 03 أشهرن وإلا سقط حقه فى الاستمرار فى الإجار²، أما عن عقد الاعتدال الإجارى فلم ينص المشرع فى الأمر رقم 09/96 على جواز استمرار الوكيل المتصرف القضائى فى العقد، وفضل ترك ذلك لما تقرره القواعد العامة أو لإدارة الأطراف بنص عليه فى بنود العقد، لذلك إذا ما ارتأى الوكيل المتصرف القضائى أن مصلحة جماعة دائنى المستأجر المفلس فى الاستمرار فى العقد كان له ذلك، وبالتالى يستمر العقد كما كان مع المشروع المستفيد المفلس، ويلتزم الوكيل المتصرف القضائى باعتباره ممثلاً عن جماعة الدائنين بجميع ما يرتبه العقد من آثار وخاصة أداء القيمة المتبقية³.

لكن السؤال المطروح ماهو مصير عقد الاعتدال الإجارى بعد انتهاء حالة الإفلاس سواء بالصلح أو عدم الصلح.

إذ طلب وكيل المتصرف القضائى الاستمرار بالعقد، فإن العقد يستمر كما كان مع المفلس، ويلتزم بكل ما يرتبه العقد من آثار، وهذا الأمر لا يثير فى الواقع أى خلاف، إلا أن الخلاف يثور فيما إذا عرضت عقود صليحة، الواقع أنه قبل انعقاد اجتماع المصالحة يضل عقد الإعتدال الإجارى، بين طرفيه المؤجر والمستأجر المفلس الذى يمثله الوكيل المتصرف القضائى، لكن لحساب جماعة الدائنين التى يمثّلها الوكيل المتصرف القضائى أيضاً، وبذلك لم يحدث تغير فى أطراف العقد، أما بعد انعقاد جمعية الصلح فإن الأمر لا يخلو من أحد الفرضين⁴:

¹ نصت المادة 279 من الأمر رقم 59/75 المتضمن ت ج على أنه: "يجوز للوكيل المتصرف القضائى فى حالة التسوية القضائية أو للمدين بمساعدة الوكيل المتصرف القضائى بعد إذن القاضى المنتدب أن يقوم بالتنازل عن الإجارة أو الاستمرار فيها مع تنفيذ كافة التزامات المستأجر، كما له الحق بنفس الشروط فسخ الإجار.

يتعين على وكيل التفليسة أو المدين ابلاغ المؤجر عن نيته بالاحتفاظ بالإجار أو فسخه فى الميعاد المحدد فى الفقرة الأولى من المادة 278 ، ويقضى بالفسخ إذا ارتأت المحكمة عدم كفاية الضمانات المقدمة ."

² تنص المادة 278 من الأمر رقم 59/75، مرجع نفسه على أنه: "يوقف لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ الحكم بالتسوية القضائية أو شهر الإفلاس...".

³ عبد الصمد حوالف، مرجع سابق، ص 138.

⁴ بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 354.

-يمكن أن يصل الطرفان إلى عقد الصلح، فتزول كل آثار الإفلاس، ويرجع المستأجر المفلس لمباشرة أعماله، وبالتالي إلى المواصله في تنفيذ التزاماته في مواجهة شركة الاعتماد الإيجاري.

-أما في حالة عدم الصلح بين المستأجر وجماعة الدائنين، أو رفض المحكمة المصادقة على الصلح، أو الحكم ببطلانه، فإن جماعة الدائنين، تصبح في حالة اتحاد، فيبدأ وكيل المتصرف القضائي في تصفية أموال المفلس، تمهيدا لتوزيع حاصل التصفية على الدائنين¹.

ب- تصفية المستأجر إذا كان شخصا اعتباريا:

نصت المادة 13 من الأمر رقم 09/96 على اعتبار عقد الاعتماد الإيجاري مفسوخا في حالة اتخاذ إجراءات التصفية من قبل المستأجر إذا كان شخصا معنويا نتيجة حل الشركة²، والتصفية هي عبارة عن مجموعة الأعمال التي يقوم بها شخص يدعى المصفي بهدف إنهاء العمليات الجارية للشركة وتحصيل حقوقها، وتسديد ديونها، لتحديد صافي موجوداتها وتوزيعها على الشركاء بطريقة القسمة، وهي أثر مترتب بقوة القانون على حل الشركة، وتتم طبقا لأحكام القانون مالم يرد في العقد التأسيسي للشركة خلاف ذلك³، وبما أن التصفية تتطلب إجراء بعض التصرفات القانونية، فهذا يستلزم بالضرورة أن تبقى الشركة محتفظة بشخصيتها المعنوية طيلة فترة التصفية، وبالقدر اللازم لهذه التصفية، ولا تنتهي الشخصية المعنوية، إلا بانتهاء التصفية وتقديم المصفي حساب التصفية⁴، لأن لاستمرار الشخصية المعنوية أهمية بالغة، باعتبارها ليست عملية فورية، ولأن هناك ديون يجب دفعها وعقود يجب تنفيذها⁵، ولكن نظرا للطبيعة الخاصة لعقد الإعتماد الإيجاري والتي تقوم على الاعتبار الشخصي بين المؤجر والمستأجر، فإن وجود المصفي قد يخل بهذا الاعتبار من وجهة نظر المؤجر، لذلك أعطى المشرع الحق للمؤجر في فسخ العقد⁶.

وفيما يخص استمرار المصفي في عقد الاعتماد الإيجاري، فإن المشرع الجزائري لم يتطرق لحق المصفي في طلب استمرار العقد خلال فترة التصفية، إلا أنه من الناحية العملية

¹ كهينة آيت ساعد، مرجع سابق، ص 127.

² أنظر المادة 13 من الأمر رقم 09/96 ، مرجع سابق.

³ محمد عايد الشوايكة، مرجع سابق، ص ص 211-212.

⁴ عمار عمورة، شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، 2016، ص 165.

⁵ بلعيساوي محمد الطاهر، الشركات التجارية، النظرية العامة وشركات الأشخاص، الجزء الأول، دار العلوم للنشر والتوزيع،

الجزائر، 2014، ص 153.

⁶ بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 351.

نلء بعض عقود الالئلاد الإلجارل عمل بهذا الشرط ولسل للمللفل فل طلب الالللرار فل العقد¹.

أما عن الإئلماج فلم ینص علیه المشرع أیضا من خلال الأمر رقم 09/96، لذلك یتم الرجوع إلى التقنین اللجارل، مادلما لا لللعارض مع الطلیعیة الخاصة لعقد الالئلاد الإلجارل، ونظرا بكونه سببا من أسباب إنقضاء الشرکات، فإنه یؤدی إلى اعللار العقد مفسوخا من للقاء نفسه، كما هو الحال بالنسبة لساائر أسباب الإنقضاء.

ت- وفاة المسألر:

یفسخ عقد الالئلاد الإلجارل بولاة المسألر أو الشرلک المللضامن، فل شرکة الأشخاص المسألرة، وهذا یمثل خروجا عن مبدأ انللقال العقد للورثة، وعلة ذلك أن عقد الالئلاد الإلجارل، ینعقد بالنظر للالللار الشلخصل للمسألر ومن ثم یکون من المنللقل أن ینللل العقد الذل روعل فله الالللار الشلخصل، واللل هنا ینسلب علی الشرلک المللضامن، فل الشرکة، أو إسللللته من الإدارة، أو تم فصله بموجب حکم قضائل، لوحدلة العللة مع حالة وفاة المسألر²، إلا أنه طبقا للقوقاع العامة، فإنه فل حالة وفاة أحد الشرکاء فل شرکة اللضامن یلوز الالللاق علی اسللرار الشرکة بین الشرکاء الباقین، مع إخراج حصلة الشرلک المللوفل وإعطائها للورلته، كما یلوز الالللاق علی اسللرار الشرکة مع الورثة ولو كانوا قسرا حسب ما نصت علیه المادة 562 من القانون اللجارل اللزائل³، وذلك بحسب الوضع القانونل للشرکة⁴.

وبالنسبة لفلدان الأهلية فله تأخذ حکم الولاة لالللاد العللة بینهما، لأنه یتعذر علی المؤلر اللمولل، الالللرار مع الشلخص الذل ینوب عن المسألر قانونا، وكذلك الحال بالنسبة إلى المسألر إذا كان شلخصا معنولسا سواء كان شرکة أموال أم أشخاص، فإن العقد ینقضل بانقضاء الشلخصیة المعنویة للشرکة، وهذا یعد بمثابة الموت بالنسبة إلى الشلخص

¹ عبد الصمد حوالف، مرجع سابق، ص254.

² عیسى بللل، مرجع سابق، ص 131.

³ تلص المادة 562 من الأمر رقم 59/75 المللضمن ت ت ج علی أنه: "تلللل الشرکة بولاة أحد الشرکاء مالم یکن هناك شرط مخالف فل القانون الأساسي، ویعللر القاصر أو القصر من ورثة الشرلک، فل حالة اسللرار الشرکة للر مسؤللین عن دیون الشرکة مدة قصورهم إلا بقدر أموال لركة مورلهم".

⁴ محمد الطاهر بلعیساوی، مرجع سابق، ص 161.

الطبيعي، إذ لم يعد هناك مجال لاستمرار بقاء الشخص المعنوي، الذي يستمد وجوده من عقد الشركة¹.

وإذا كان فسخ عقد الاعتماد الإيجاري، يضمن للشركة حقوقها عند وفاة المستأجر، فإن المضي في تنفيذ العقد، كذلك يضمن لها الحصول على تلك الحقوق من الخلف العام، إضافة إلى مبلغ التعويض الذي تحصل عليه من قبل شركة التأمين، التي أمن لديها المستأجر على حياته، لمصلحة الشركة المؤجرة، بحيث يعادل مبلغ التعويض ثمن الأصل المؤجر، الذي دفعته شركة الاعتماد الإيجاري عند شرائه من المورد².

الفرع الثاني: فسخ العقد من قبل المستأجر.

بما أن عقد الاعتماد الإيجاري عقد ملزم للجانبين فإنه يترتب على إخلال المؤجر بالتزاماته العقدية حق المستأجر بطلب فسخ العقد، وهذا لا يتقرر إلا بأحد الطريقين، وهما تطبيقاً للقواعد العامة (أولاً) أو إعمالاً لشرط التقابل المدرج في العقد لمصلحته (ثانياً).

أولاً: فسخ العقد تطبيقاً للقواعد العامة:

الواقع أنه بالنظر إلى شروط عقد الاعتماد الإيجاري، يتضح أن التزامات المؤجر التمويلي تنحصر في حدود ضيقة جداً، لا تترك مجالاً لإثارة مسؤولية المؤجر بالرغم من المشكلات العديدة التي قد تعترض استعمال الأصل المؤجر، فالمؤجر التمويلي بمقتضى نصوص القانون والعقد، لا يتلزم بالصيانة، ولا بضمان العيوب الخفية، كما لا يتحمل المسؤولية المدنية الناشئة عن الأصل المؤجر، ولا تبعة الهلاك، كما أنه من الناحية العملية لا يقوم بتسليم الأصل المؤجر للمستأجر، وإنما تتم عملية التسليم، بواسطة محضر ينظم بين المستأجر والمورد أو المقاول، وبالتالي فإن المؤجر لا يضمن سوى التعرض الصادر عنه أو عن الغير شريطة إرتكازه على فعل صادر عنه³.

ويتمثل إخلال المؤجر بالتزاماته التعاقدية، مثلاً في حال امتناعه عن إبرام عقد البيع أو تنفيذه، رغم أن عقد الاعتماد الإيجاري لا يترتب على عاتقه التزاماً صريحاً بإبرام عقد البيع و تنفيذه، ومع ذلك يفرض عليه العقد التزاماً بتسليم الأصل المؤجر إلى المستفيد، ويترتب على عدم قيام المؤجر بإبرام عقد البيع، عدم قيام البائع بتسليم الأصل إلى المستفيد، وقد يمتنع البائع

¹ بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 357.

² كهينة آيت ساحد، مرجع سابق، ص 129.

³ بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 346.

عن التسليم لسبب راجع إلى المؤجر، وفي مثل هذه الأحوال يكون المؤجر مسؤولاً عن إخلاله بتنفيذ التزامه بالتسليم¹.

ونشير أخيراً إلى إمكانية إثارة مسؤولية شركة الإعتد الإيجاري، عن إخلالها بالتزامها بنقل ملكية الأصل المؤجر إلى المستفيد، في الفروض التي يتحقق فيها نقل الملكية تنفيذاً لوعده منفرد بالبيع، وبصعب من الوجهة الفعلية، امتناع الشركة عن تنفيذ ذلك الالتزام إذا أخذنا في الاعتبار الدور الخاص والمؤقت لملكية الأصل بالنسبة إلى الشركة الممولة، فما دامت الملكية أتت بدورها كضمان ضد مخاطر إعسار المستفيد، لا يفيدنا إستبقائها ملكية الأصل والغرض أن عقد الإعتد الإيجاري بلغ نهايته، وقام المستفيد بتنفيذ التزاماته على أكمل وجه².

ثانياً: إعمال شرط التقابل.

يحتاج هذا الفسخ إلى النص عليه بشرط واضح في العقد، يخول المستأجر حق فسخ العقد بإرادته المنفردة، وهذا الشرط يعد شرطاً صحيحاً وفقاً لقاعدة "العقد شريعة المتعاقدين"، ولكن في واقع الحال، إن هذا الشرط يكون على نطاق ضيق جداً، ويرتبط إعمال المستأجر لهذا الحق ببعض الشروط التي من شأنها حمل المستأجر على العزوف عن إعماله في أغلب الأحيان³، ومن ذلك عدم جواز إعمال هذا الحق قبل مضي مدة محددة على تنفيذ العقد، عادة ما لا تقل عن سنتين في مجال تأجير المعدات الانتاجية، بينما تزيد هذه المدة على ذلك عند ورود العقد عن أموال خاصة، ومن جانب آخر يفرض العقد على المستفيد، إخطار شركة الإعتد الإيجاري، بنيته في إعمال شرط التقابل خلال المواعيد المنصوص عليها في العقد، ولا ينتج شرط التقابل أثره، ما لم تراعى تلك المواعيد، كذلك قد يقيد العقد من نطاق إعمال شرط التقابل، باشتراط وجوب تقديم المستفيد لمشتري للأصل المؤجر، أو مستأجر له⁴.

المطلب الثاني: فسخ عقد الإعتد الإيجاري لسبب خارج عن إرادة أطرافه.

رأينا أنه يمكن لأحد أطراف عقد الإعتد الإيجاري، سواء كان المؤجر أو المستأجر بفسخ هذا الأخير إذا أخل الطرف الآخر بالتزاماته، إلا أنه يمكن أن يفسخ عقد الإعتد

¹ - أمال بن بريج، مرجع سابق، ص 228.

² - هاني دويدار، مرجع سابق، ص 468.

³ - بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص 347.

⁴ - هاني دويدار، مرجع سابق، ص 489.

الإيجاري بسبب خارج عن نطاق أطرافه، وهذا ماسندرسه من خلال، انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري (الفرع الأول) وفسخ عقد الاعتماد الإيجاري بسبب إنهاء عقد البيع (الفرع الثاني).
الفرع الأول: انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري.

إذا استحال تنفيذ الالتزام، وكانت هذه الاستحالة ترجع الى سبب أجنبي، لايد للمدين فيه فأن هذا الالتزام ينقضي باستحالة تنفيذه، ويترتب على إنقضائه، انفساخ العقد من تلقاء نفسه وبحكم القانون¹، وفي هذا تنص المادة 121 من القانون المدني الجزائري بقولها " في العقود الملزمة للجانبين، إذا انقضى إلتزام بسبب استحالة تنفيذه إنقضت معه الإلتزامات المقابلة له، وينفسخ العقد بحكم القانون²."

وطبقا للقواعد العامة في عقد الإيجار المنصوص عليها في القانون المدني، يترتب على الهلاك الكلي للعين المؤجرة، فسخ العقد بقوة القانون، ويتحمل المؤجر تبعة هلاك العين المؤجرة، باعتباره مدينا بالالتزام، لأن عقد الإيجار عقد ملزم للجانبين، فالمؤجر مدين بالالتزام لالتزامه بضمان وجود العين المؤجرة للمستأجر وتمكينه من الانتفاع بها، وبالنسبة لعقد الاعتماد الإيجاري لم يتضمن الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، قواعد خاصة تنظم انفساخ هذا النوع من العقود بقوة القانون³.

وينفسخ العقد بسبب الهلاك الكلي للمال المؤجر، سواء كان هذا الهلاك ماديا كالحريق أو حرب مدمرة أو تهدم البناء، أو هلاكا قانونيا كامصادرة المال المؤجر، وهذا يؤدي إلى انفساخ العقد بصرف النظر عن سببه، أما الهلاك الجزئي للمال المؤجر، فإنه لا يؤدي إلى فسخ العقد بقوة القانون، لأنه ليس من شأنه أن يعدم موضوع عقد الاعتماد الإيجاري، ولكنه يدخل في نطاق إلتزام المستأجر بحفظ هذا المال وصيانته وإصلاحه⁴.

الفرع الثاني: فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بسبب إنهاء عقد البيع.

يعد عقد الاعتماد الإيجاري من الناحية القانونية، عقد ثنائي الأطراف يتمثل طرفاه في شركة الاعتماد الإيجاري (المؤجر) والمستفيد (المستأجر)، ولكن من الناحية الواقعية، قد يشهد

¹ - عيسى بخيت، مرجع سابق، ص132.

² - المادة 121 من الأمر رقم 58/75 المتضمن ت م ج، مرجع سابق.

³ - عبد الصمد حوالف، مرجع سابق، ص145.

⁴ - أمال بن بريح، مرجع سابق، ص23.

تنفيذ هذا العقد تدخل طرف ثالث، وهو المورد أو المقاول¹، إلا أن المشرع الجزائري لم يجعل لوجود المورد ضرورة حتمية لوجود عقد الاعتدال الإيجاري للمنقولات، كما لم يجعل لوجود المقاول ضرورة حتمية كذلك لوجود عقد الاعتدال الإيجاري للعقارات²، حيث و كما هو معلوم يتطلب تنفيذ عقد الاعتدال الإيجاري، قيام المؤجر بشراء الأموال، التي تكون موضوعا لذلك العقد، إذ يلزم المؤجر بواجب تسليم تلك الأموال للمستأجر أو تسهيل استلامه إياها، إضافة إلى حق المستأجر في استعمالها والإنتفاع بها، و من أجل تحقيق ذلك يرتبط المؤجر بعقد بيع مع مالك الاموال موضوع عقد الاعتدال الإيجاري، و يكون عقد البيع من الناحية القانونية مستقلا عن هذا العقد³، و رغم أن هذه العلاقة مستقلة من الناحية القانونية عن علاقة المأجر التمويلي بالمستأجر، إلا أنها تتأثر بما يشوب علاقة المؤجر بالبائع أو المقاول من عوارض، قد تلحق بها، كأن يحكم ببطلان أو فسخ عقد البيع أو المقولة، و وفقا للقواعد العامة إذا تقرر بطلان أو فسخ عقد البيع، زال كل أثر له، و يجب إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد، بأن يرد كل منهما ما تسلمه بموجب عقد البيع⁴.

الأمر الذي يثير التساؤل في هذا الصدد عن مدى أثر زوال هذا العقد المبرم بين المؤجر و المقاول أو المورد على العلاقة الثانية القائمة بين المؤجر و المستأجر؟ بمعنى هل يترتب على ذلك إعادة الاموال المؤجرة للمورد أو المقاول، الأمر الذي يؤدي إلى انهيار أعمال المستأجر و فشلها، أم ينبغي أن يأخذ المشرع في اعتباره الخلفية الاقتصادية لابرام عقد الاعتدال الإيجاري، و ظهور المورد أو المقاول بدور بارز في سبيل وجود هذا العقد، و من ثم يقدر مصلحة المستأجر فلا يجعل لبطلان أو فسخ العقد المبرم بين المؤجر و المورد أو المقاول أثرا على العقد⁵.

بالنسبة للمشرع الجزائري فإنه لم يشر في الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتدال الإيجاري، و لا في نصوص لاحقة، إلى أثر فسخ العقد المبرم بين المؤجر و المورد على عقد الاعتدال الإيجاري، رغم أنه من الناحية العملية يمكن فصل العقدين عن بعضهما، لأنه من غير

¹ - نجوى إبراهيم البدالي، مرجع سابق، ص434.

² - عيسى بخيت، مرجع سابق، ص137.

³ - أمال بن بريج، مرجع سابق، ص233.

⁴ - بسام هلال مسلم القلاب، مرجع سابق، ص362.

⁵ - صخر أحمد الخصاونة، مرجع سابق، ص271.

المتصور، أن يتم فسخ العقد المبرم بين المؤجر و المورد، بسبب أن الأموال غير مطابقة للمواصفات المتفق عليها، على اعتبار أن المستأجر يسهم إسهاما كبيرا في العقد المبرم بين المؤجر و المورد، و مع ذلك يجب تكريس قاعدة الفصل بين العقدين بنص صريح و واضح حتى تحول دون أية عوارض، قد تنشأ في العلاقة القانونية ما بين المؤجر و المورد أو المقاول على فسخ العقد¹.

المبحث الثاني: آثار فسخ عقد الاعتماد الإجارى

نصت المادة 122 من القانون المدني الجزائري على أنه: "إذا فسخ العقد يعاد المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد، فإذا إستحال ذلك جاز للمحكمة أن تحكم بالتعويض"، وعليه فإن الأثر المترتب على فسخ العقد هو إعادة المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل العقد، أيا كان سبب الفسخ، مع إمكانية الحكم بالتعويض في حالة إستحالة عودة الأطراف إلى ما كانوا عليه².

أما عن عقد الاعتماد الإجارى، فقد نص المشرع الجزائري في الأمر رقم 09/96 على حق المؤجر في استرجاع الأصول المؤجرة و تمتعه بحق امتياز عام على هذه الأصول، مع استحقاقه لتعويض عن الفسخ الذي اعتبره المشرع تعسفا خلال فترة الإجار غير القابلة للإلغاء³، هذا و تحرص شركات الاعتماد الإجارى، على إدراج بنود في العقد، تلزم بموجبها المستأجر بأن يعيد إليها الأموال موضوع العقد، و كذلك البدلات المستحقة، بالإضافة إلى تعويضها عن الأضرار التي تلحق بها من جراء ذلك الفسخ، و عادة ما تكون قيمة الضرر محددة في العقد، بما يعرف بالبند الجزائي⁴.

و بناء على هذا سندرس آثار فسخ عقد الاعتماد الإجارى من خلال استرداد الأصل المؤجر (المطلب الأول)، و التعويض عن الفسخ (المطلب الثاني)

¹ - عبد الصمد حوالف، مرجع سابق، ص152.

² - المادة 122 من الأمر رقم 58/75، المتضمن ت م ج، مرجع سابق.

³ - عبد الصمد حوالف، مرجع سابق، ص146.

⁴ - أمال بن بريح، مرجع سابق، ص240.

المطلب الأول: إسترداد الأصل المؤجر

لا يخفى أن ملكية الأصل التي تحتفظ بها شركة الاعتماد الإيجاري، طيلة مدة العقد تلعب دورا خاص يتمثل في توفير الضمان ضد مخاطر إعسار المستفيد أو عدم قدرته على مواجهة الأعباء المالية الناشئة عن العقد، و يتم أعمال هذا الضمان عند فسخ العقد من خلال إسترداد الأصل، هذا الاسترداد في الواقع لا يمثل استعادة المؤجر لما يملك بقدر إستثثاره بالقيمة السوقية للأصل، التي تسمح بإهلاك ما لم يتم إهلاكه من رأس مال الشركة من خلال أقساط الأجرة، وهذا بالتصرف فيه¹، و عليه سنقوم بدراسة كيفية استرداد الاموال محل العقد (الفرع الأول)، و أهمية قيمته السوقية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: كيفية استرداد الأصل المؤجر.

أكد المشرع الجزائري في المادة 20 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري على حق استرداد أو استرجاع شركة الاعتماد الإيجاري، للأصل المؤجر، سواء بالتراضي أو عن طريق مجرد أمر غير قابل للإستئناف، يصدر بذييل العريضة عن رئيس محكمة مكان إقامة المؤجر، و هذا في حالة عدم دفع المستأجر لقسط واحد من الإيجار، و ذلك بعد إشعار مسبق أو إذار لمدة 15 يوم كاملة².

كما منح المشرع الحق لشركة الاعتماد الإيجاري في استرداد الأصل المؤجر ولو في حالة الإفلاس أو في إطار التسوية القضائية، كما منع الغير من التنفيذ على هذا الأصل من قبل دائني المستأجر، بغض النظر عن كون الدائنين عاديين أو امتيازيين، و هذا طبقا لنص المادة 22 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري³.

و في حالة عدم إعادة الأموال، يصبح المستأجر ملزما بدفع بدل المثل للمؤجر تعويضا عن الاشغال غير المشروع عن الحقبة الزمنية التي استغرقها لحين تسليم الاموال، و تقدر قيمة

¹ - هشام بن الشيخ، مرجع سابق، ص 137.

² - أنظر المادة 20 من الأمر رقم 09/96 مرجع سابق.

³ - تنص المادة 22 من الأمر رقم 09/96 مرجع نفسه على أنه: "في حالة عدم قدرة المستأجر على الوفاء، تم إثباتها قانونا من خلال، عدم دفع قسط واحد من الإيجار، أو في حالة حل بالتراضي أو قضائي أو تسوية قضائية أو إفلاس المستأجر لا يخضع الأصل المؤجر لأية متابعة من دائني المستأجر العاديين أو الامتيازيين مهما كان وضعهم القانونيين وصفتهم سواء أخذوا بعين الاعتبار بصفة فردية، أو على شكل كتلة في إطار إجراء قضائي جماعي".

هذا التعويض بنفس بدلات الإيجار المتفق عليها في العقد، ودون أن يؤدي دفع هذه البدلات إلى اعتبار المستأجر مستفيداً مجدداً من الإيجار، ودون أن يعني ذلك أيضاً أنه معفى من تحمل أي عطل وضرر آخرين، إذ لا يؤدي دفع بدل الإيجار بعد فسخ العقد إلى إعادة إحياء عقد الإعتدال الإيجاري المفسوخ، لأن الدفع في هذا المجال يعتبر بمثابة جزء من المبالغ المستحقة تعويضاً عن الفسخ الحاصل¹.

الفرع الثاني: أهمية القيمة السوقية للأصل المؤجر

يترتب على فسخ عقد الإعتدال الإيجاري، استرداد الشركة المؤجرة للأصل المؤجر، باعتبارها مالكة لها، إلا أن هذا لا يهم هذه الأخيرة بقدر ما تهمها القيمة السوقية عند الاسترداد، بما أنها لا تهدف إلى الاحتفاظ به، بل أنها تتصرف فيه مرة أخرى إما بالبيع أو إيجاره من جديد لصالح مستأجر آخر، من أجل إهلاك كامل رأسمالها، الذي لم يتم إهلاكه من خلال أقساط الإيجار المدفوعة²، ونشير إلى أنه يجب التمييز بين القيمة السوقية للعقارات و المنقولات.

1- العقارات

من الملاحظ أن معدل إضمحلال المباني بطيء جداً، فضلاً عن ثبات قيمة الأرض لعدم تعرضها للإضمحلال، مما يترتب عليه أن تكون للعقار قيمة سوقية بالغة الأهمية في أي وقت يكون عليه العقد، بل أنه بالنظر إلى قصر مدة عقود الإعتدال الإيجاري العقاري بالمقارنة للعمر الافتراضي ومدة استهلاك المباني، تبقى للعقار قيمة سوقية بالغة الأهمية حتى في نهاية مدة العقد، هذا الأمر أدى بالبعض إلى القول أن عجز المستفيد عن مواجهة الأعباء المالية و بالتالي عدم الاستمرار في تنفيذ العقد، يسمح للشركة بتحصيل عوائد مالية أكثر بكثير مما كانت تستحقه لو أن العقد بلغ منتها طبيعياً، و الأمر متوقف في ذلك على إعادة تسويق العقار عند استرداده في ظروف و شروط جيدة³.

¹ - أمال بن بريح، مرجع سابق، ص241.

² - كهينة آيت ساحد، مرجع سابق، ص137.

³ - هشام بن الشيخ، مرجع سابق، ص138.

2-المنقولات

و بالنسبة للمنقولات، فإن أهمية قيمتها السوقية، تظهر بالنسبة للشركة المؤجرة كلما أعملت الشرط الفاسخ الصريح الوارد في العقد مبكرا، لأن مرور وقت طويل على ذلك يؤدي إلى إضمحلاله اقتصاديا، وبالتالي نقص قيمته السوقية مقارنة مع القيمة المتبقية لتملك المستأجر الأصل في حالة إعماله لخيار الشراء في نهاية مدة الإيجار، بما أن هذه الأخيرة تكون غالبا ضئيلة مقارنة مع ثمن تملك الشركة للأصل ابتداءً، نظرا للأخذ في الاعتبار بأقساط الأجرة المدفوعة أثناء المدة غير القابلة للإلغاء، والتي تكون عادة قصيرة بالمقارنة مع العمر الاقتصادي لتلك المنقولات¹.

المطلب الثاني:التعويض عن الفسخ

تنص المادة 13 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإجارى على ما يلي: "إن فسخ عقد الاعتماد الإجارى خلال الفترة غير القابلة للإلغاء من قبل طرف من الأطراف، تمنح الطرف الآخر حق التعويض الذي يمكن تحديد مبلغه ضمن العقد في إطار بند خاص أو في حالة انعدام ذلك عن طريق الجهة القضائية المختصة وفقا للأحكام القانونية المطبقة على الفسخ التعسفي للعقود"²، و يتضح من خلال هذا النص أن فسخ عقد الاعتماد الإجارى يترتب عليه التعويض الذي قد يكون اتفاقيا أو قضائيا،وعليه سنقوم بدراسة هذا المطلب من خلال (الفرع الأول) التعويض الاتفاقي، (الفرع الثاني) التعويض القضائي.

الفرع الأول: التعويض الاتفاقي (الشرط الجزائي)

طبقا للقواعد العامة فإنه يمكن لأطراف العقد تحديد قيمة التعويض مسبقا³،

و هذا ما يعرف بالشرط الجزائي¹.

¹-كهينة آيت ساحن ، مرجع سابق، ص138.

²- المادة 13 من الأمر رقم 09/96،مرجع سابق.

³- تنص المادة 187من الأمر رقم 58/75، المتضمن ت م ج، على أنه: " يجوز للمتعاقد أن يحدد مقدما قيمة التعويض، بالنص عليها في اتفاق لاحق، وتطبق في هذه الأحكام المواد176الى 181.

أولاً: مضمون الشرط الجزائل فل عقد الالعتدال الإلجارل

تتمثل الغاللة من وراء إدراج الشرط الجزائل فل العقد موااللة ما فثار من مسؤولة ناللة عن إلال أحد طرفل العقد بالالزاماللة العقللة، و ما قل ىرلبله فسل العقد من قلل الطرف الآخر و فملك الأطراف اللللة فل اللللل اللللفل إالفاقاً على النحو اللل ىرى فله أكثر ملاللة لللر الضرر اللل قل فللل بأل منهما، و فكون اللالفاق على الشرط الجزائل فل العقد ذاللة أو فل إالفاق لالق، شرط أن فثم هذا اللالفاق اللالق قلل الفسل اللل لا فلللر صلحا².

1-كففة اللللل اللللفل اللالفاق عن الفسل

فثم اللللل اللللفل اللالفاق فل عقد الالعتدال الإلجارل، على أساس أقساط الأجرة المساللة المالللة، حرصاً من شركال الالعتدال الإلجارل على ضمان إلال كامل رأسمالها و اللصول على عوالل على نحو فسمح لها بللللل الرلل، و فقص بالأجرة المالللة الأجرة المساللة للر المالللة و اللل سلسلقل مسالللا، أل تلك اللل كان من المفروض الللها لولا فسل العقد³، و هذا ما نسل علىه المالة 13 من الأمر رقم 09/96 بقللها: "إن فسل عقد الالعتدال الإلجارل اللل الفترة للر القاللة لللالل من قلل طرف من الأطراف اللل للل طرف الآخر حق اللللفل اللل فمكن اللللل مبلغه ضمن العقد فل اطار بلل خاص... بللل لا فمكن أن فقل مبلل اللللفل عن المبلل اللل بالإللالل المالللة المالللة إلا إذا اللل الأطراف على اللل ذلك ضمن العقد، و فل اللالل اللللة فل الفقرة الساللة فمارس حق المؤلر فل الإللالل من اللل اسلرللال الأصل المؤلر وكذلك ممالسة اماللله على أصول المساللر القاللة لللللل نللا، و عند اللللاء على أمواله اللللة قصد اسلرللال الإللالل المالللة للر المالللة و اللل سلسلقل فل المسالل⁴.

و فلللر اللللفل اللالفاق بلللل أقساط الأجرة المالللة للللا على حرص شركة الالعتدال الإلجارل على اللللل إلال كامل لرأسمالها و اللصول على عوالله، و اللال بعض

¹ - الشرط الجزائل هو اللالفاق المسلل بلل المالللل على اللللر مبلل اللللفل اللل سلسلقل المؤلر عند عدم اللللل المساللر للالزامه أو عند اللألر فله، وفسلوي أن للر هذا اللالفاق فل صلل العقد الأصلل أوفل اللالفاق لالق بشرط أن فثم اللالفاق اللالق قلل الفسل اللل لا فلللر صلحا"، محمد عالل الشواللة ، مرجع سالل، ص325.

² - هشام بل الشلل مرجع سالل، ص189.

³ - كهفلة آف سالل، مرجع سالل، ص ص195-196.

⁴ - المالة 13 من الأمر رقم 09/96، مرجع سالل.

العقود كما رأينا إلى تحديد التعويض بنسبة محددة من الأقساط، إنما كان بغرض نفي الشبهة في الجمع بين التنفيذ العيني بالإلزام المستفيد بدفع الأجرة تحت غطاء الشرط الجزائي و بين فسخ عقد الاعتماد الإيجاري¹.

2- دور الشرط الجزائي في عقود الاعتماد الإيجاري

تسعى شركات الاعتماد الإيجاري من خلال تنفيذ عقد الاعتماد إلى تحقيق هدفها الجوهرية الذي يتمثل في إهلاك كامل لرأسمالها المستثمر والحصول على عوائد تسمح لها بتحقيق الربح و تعتبر أقساط الإيجار سبيلها في ذلك.

و يتحقق إهلاك رأسمال شركات الاعتماد الإيجاري بمضيها في تنفيذ العقد، لذلك يمكن أن تواجه مخاطر كلما تم فسخ عقد الاعتماد الإيجاري، الأمر الذي يدفعها إلى إلزام المستأجر بدفع التعويض المقرر بموجب الشرط الجزائي الوارد في العقد من أجل ضمان إهلاك رأسمالها إضافة إلى استرداد الأصل المؤجر نتيجة فسخ العقد².

و يتضح من ذلك أن لكل من استرداد الأصل تمهيدا للتصرف فيه و دفع التعويض الاتفاقي ذات الدور، وهو إهلاك كامل رأسمال شركة الاعتماد الإيجاري، إلا أن للأمرين مخاطره، مخاطر السوق فيما يتعلق بالاسترداد، و مخاطر اعسار المستفيد فيما يتعلق بدفع التعويض، و تجد الشركة الممولة في الجمع بين الأمرين ما يقلل من المخاطر التي تتعرض لها³.

ثانيا: تعديل الشرط الجزائي

حددت المادة 2/13 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري، التعويض الواجب دفعه للمؤجر التمويلي، بحيث يكون مقدار ما يتقاضاه المؤجر من تعويضات لا يقل عن مبلغ الإيجارات المستحقة التعويض المتبقية دون حرمانه من حق استرداد الأصل المؤجر و حقه في ممارسة إمتيازه على أصول المستأجر وعند الإقتضاء على أصوله الخاصة بهدف استرداد الإيجارات غير المدفوعة⁴.

¹ - هشام بن الشيخ ، مرجع سابق، ص 140.

² - كهينة آيت ساحن، مرجع سابق، ص 146.

³ - هاني دويدار، مرجع سابق، ص 418.

⁴ - انظر المادة 13 من الأمر رقم 09/96، مرجع سابق.

و سندرس سلطة القاضي في التدخل في تعديل قيمة التعويض الاتفاقي في فروض ثلاثة:

أ- **الفرض الأول:** إذا كانت قيمة الشرط الجزائي تفوق قيمة أقساط الأجرة المتبقية بكثير طبقا للقواعد العامة يمكن للمستأجر في هذه الحالة المطالبة بخفض التعويض و قد ضبط تدخل القاضي لتعديل الشرط الجزائي بالتخفيض هنا بضابطين هما: إذا أثبت المدين أن التقدير كان مفرطا، أو أن الالتزام الأصلي نفذ في جزء منه.

ب- **الفرض الثاني:** تحديد التعويض الاتفاقي بما تبقى من أقساط الأجرة

وهذا يحول دون التدخل في تعديل أقساط الأجرة طبقا للمادة 13 من الأمر رقم 09/96 .

ج- **الفرض الثالث:** تحديد التعويض بما يقل عن أقساط الأجرة المتبقية

تجدر الإشارة إلى أن نص المادة 13 من الأمر رقم 09/96 على أن لا تقل قيمة التعويضات عن مجموع الأقساط المتبقية، لا يتعلق بالنظام العام، حيث يجوز للأطراف أن يتفقا على خلاف هذا ضمن العقد¹، و في هذه الحالة منحت القواعد العامة للقاضي سلطة رفع قيمة التعويض بما يلائم الضرر اللاحق بالدائن و هذا في حالة وحيدة هي أن يثبت هذا الأخير أن ما لحقه من ضرر كان نتيجة ارتكاب المدين غشا أو خطأ جسيما².

الفرع الثاني: التعويض القضائي

طبقا للقواعد العامة في القانون المدني الجزائري فإن تقدير التعويض يختص به القضاء كأصل عام، سواء تعلق الأمر بالمسؤولية التقصيرية أو المسؤولية العقدية و ذلك من خلال المادة 131³، و سنعالج التعويض القضائي من خلال:

¹ - انظر المادة 13 من الأمر رقم 09/96، مرجع سابق.

² - تنص المادة 185 من الأمر رقم 58/75 المتضمن ت م ج، على أنه: " إذا جاوز الضرر قيمة التعويض المحدد في الاتفاق، فلا يجوز للدائن أن يطالب بأكثر من هذه القيمة إلا إذا أثبت أن المدين قد ارتكب غشا أو خطأ جسيما " .

³ - نصت المادة 131، مرجع نفسه، على أنه: " يقدر القاضي مدى التعويض الذي لحق المصاب طبقا لأحكام المادتين 182 و 182 مكرر مع مراعاة الظروف الملابسة ، فإن لم يتيسر له وقت الحكم أن يقدر مدى التعويض بصفة نهائية ، فله أن يحتفظ للمضروور في أن يطالب خلال مدة معينة بالنظر من جديد في التقدير " .

أولاً: شروط الحكم بالتعويض القضائي

- وفقاً للأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري يمكن تحديد الشروط التي حددها المشرع حتى يتمكن المؤجر التمويلي من اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض كما يلي:
- أ- أن لا يتم تحديد التعويض باتفاق الأطراف في شكل شرط جزائي، لأنه في هذه الحالة يجب على الأطراف تنفيذ ما تم الاتفاق عليه.
- ب- أن يتم الفسخ تعسفياً خلال الفترة غير قابلة للإلغاء، ويعد كذلك عدم دفع قسط واحد من الإيجارات من طرف المستأجر.
- ج- أن يكون الفسخ بسبب المستأجر أو بخطأ منه¹.

ثانياً: كيفية تقدير التعويض القضائي

نصت المادة 2/21 من الأمر رقم 09/96 السالف الذكر على أنه: "يفصل القاضي في دفع الإيجارات المتبقية و المستحقة، و كذا التعويض المفضي للخسائر المحتملة، و ما فاتته من كسب حسب مفهوم المادة 182 من القانون المدني² "

و بالرجوع إلى نص المادة 182 من القانون المدني الجزائري نجد أنها تنص على أنه: "إذا لم يكن التعويض مقدراً في العقد أو في القانون، فالقاضي هو الذي يقدره، و يشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة و ما فاتته من كسب، بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعة لعدم الوفاء بالالتزام أو التأخر في الوفاء به، و يعتبر الضرر نتيجة طبيعة إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوخاه ببذل جهد معقول³".

و بناء على ما سبق يجب أن يشمل مبلغ التعويض الذي يحدده القاضي في حالة عدم تحديده في العقد، التعويض المغطى للخسائر المحتملة نتيجة عدم إهلاك كامل رأسمال شركة الاعتماد الإيجاري المستثمر، وما تكبدته من نفقات مالية ونفقات تخزين الأصل المسترد ومصرفات بيعه أو تأجيريه، كما يغطي ما فات شركة الاعتماد الإيجاري من كسب والذي يتمثل في هوامش الربح المتضمنة في الأجرة التي لم يستوفها المؤجر بعد، وهذا

¹ - هشام بن الشيخ، مرجع سابق، ص148.

² - المادة 21، مرجع نفسه.

³ - المادة 182 من الأمر 58/75 متضمن القانون المدني، مرجع سابق.

فضلا عما تحصل عليه إثر فسخ العقد من استرداد للأصل المؤجر، و الذي يكون في أغلب الأحوال في حالة جيدة¹.

¹ - كهينة آيت ساعد، مرجع سابق، ص151.

خاتمة

يعتبر عقد الاعتماد الإيجاري آلية حديثة نسبياً للتمويل، تتيح للمستثمر فرصة تأسيس أو توسيع مشروعه الاستثماري، فهو يسمح بالتحديث الضروري للمعدات و التجهيزات الصناعية، و توسيع وسائل التمويل المتاحة للمشروعات من أجل ضمان استمرارها في المنافسة، و تحسين قدراتها الانتاجية دون حاجة إلى اللجوء للموارد الذاتية، و لا إلى وسائل الاقتراض التقليدية التي ترهق كاهل المؤسسات، و بالتالي دفع عجلة التنمية من خلال تمويل المشروعات مما يؤدي إلى زيادة المشاريع الاستثمارية، و خلق فرص عمل جديدة، و يمكننا من خلال هذه الدراسة الحصول على بعض النتائج و التوصيات التالية:

أولاً: النتائج

1- إن عقد الاعتماد الإيجاري مثله مثل باقي العقود الأخرى له بداية و نهاية، حيث ينقضي إنقضاء عادي بنهاية المدة المتفق عليها بين أطراف العقد، و بأداء كل طرف الالتزامات الملقاة على عاتقه، إلا أنه نظراً لطبيعته الخاصة فإن نهاية مدة العقد تفتح أمام المستأجر وفقاً لأحكام الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري ثلاث خيارات :

إما شراء الأصل المؤجر وهو سبيل الشركة للتخلص من ملكية الأصل بعد أن استنفذت الغرض منه، بناء على الوعد المنفرد بالبيع الذي يمهد لإبرام عقد آخر سبيلاً لإنهاء عقد الاعتماد الإيجاري، وهو أيضاً الخيار الأفضل للمستأجر من الناحية الواقعية على ضوء التكلفة المرتفعة للتأجير التمويلي والأعباء المالية التي يتحملها المستأجر طوال مدة العقد، إضافة إلى ضالة القيمة المتبقية، أما الخيار الثاني فهو تجديد العقد لمدة أخرى و بشروط جديدة تختلف عن العقد الأول، حيث تكون مدته أقل و أجرته كذلك، نظراً لإهلاك الأصل المؤجر من جهة و كذا استرداد المؤجر التمويلي لنسبة كبيرة من المصاريف التي أنفقها في عملية الشراء، أما الخيار الثالث فهو رد الأصل المؤجر على الحالة التي تسلم بها، و بذلك تنتهي العلاقة العقدية بين الطرفين.

2- و قد ينقضي عقد الاعتماد الإيجاري انقضاء غير عادي، إذا حل به عارض يؤدي إلى انتهائه قبل المدة المتفق عليها نتيجة فسخ العقد، إما بطلب من المؤجر التمويلي كنتيجة طبيعة لتخلف المستأجر التمويلي عن تنفيذ التزاماته التعاقدية، كتوقفة عن دفع الأجرة أو

تفائق مخاطر إعساره، وإما بطلب من المستأجر التمويلي لعدم تمكنه من الانتفاع بالأصل المؤجر أو امتناع المؤجر التمويلي عن إبرام أو تنفيذ عقد البيع، كما يمكن أن يكون بسبب أعمال المستأجر لشرط التقابل المدرج في العقد لصالحه.

و قد يكون الفسخ بقوة القانون و هذا ما يسمى بالانفساخ ذلك بسبب الهلاك الكلي للأصل المؤجر، أما الحالة الأخيرة التي تطرقنا إليها هي فسخ العقد بسبب زوال عقد البيع نظرا لارتباطهما ببعض، وغالبا ما تتضمن عقود الاعتماد الإيجاري لمواجهة حالة الفسخ شرطا جزائيا يكون بمثابة التعويض عن الفسخ، و نجد أن المستأجر التمويلي في حالة الفسخ يكون ملزما بالتعويض سواء تم الفسخ بطلب منه أو بطلب من المؤجر التمويلي و هذا فيعد إجحاف في حقه.

كما أن هناك مبالغة في تحديد قيمة التعويض من خلال الشرط الجزائي المدرج في العقد و هذا أقرته القواعد المكملة لعقد الاعتماد الإيجاري التي استغلتها شركة التأجير بصفته الطرف الأقوى في العلاقة العقدية.

بالإضافة إلى الخاصية الإنفرادية للشرط الفاسخ و غياب الشرط الفاسخ بخطأ من المؤجر وأخيرا عقد الاعتماد الإيجاري عقد محدد المدة لا يجوز إلغائه قبل انقضاء مدته إلا باتفاق الطرفين، وهذا حتى يسمح بتغطية ثمن شراء الأصل المؤجر و هامش الربح و الفوائد و المصاريف.

ثانيا: التوصيات

مما سبق أقترح على المشرع الجزائري حسب وجهة نظري المتواضعة ما يلي:

1- ضرورة تدخل المشرع لتوضيح طرق نقل ملكية الأصول المؤجرة بشكل واضح خاصة فيما يتعلق بالأصول العقارية، ذلك أن نص المادة 08 من الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري جاء بعناوين عامة غير مفصلة، وكذلك الأمر بالنسبة للأصول المتمثلة في المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية، حيث لم يبين المشرع كيفية نقل الملكية في هذه الأصول.

2- التميز بين الجزاء المفروض في حالة اخلال المستأجر بدفع أقساط الإيجار، إذ يكون بسيطاً في حالة تخلفه عن أداء قسط واحد من الإيجار، فيكون جزائه الوفاء به إضافة إلى دفع تعويض للشركة المؤجرة مقابل الضرر الذي لحق بها، نتيجة لتأخر المستأجر عن التسديد في الوقت المتفق عليه، أما في حالة الاخلال الجسيم و الذي يكون في حالة عدم أدائه لأكثر من قسط واحد، فإن الجزاء هو الوفاء بكل أقساط الإيجار المستحقة و المتبقية أو فسخ العقد.

3- منح القاضي سلطة التصدي للشروط التعسفية و خاصة الشرط الجزائي ، وذلك بالحد من هذه الشروط إما بإلغائها أو تعديل هذه الشروط بما يوجب تنفيذ العقود بحسن النية.

4- تحديد مصير عقد الاعتماد الإيجاري بشكل واضح في حالة إنتهاء عقد البيع المبرم بين المورد والمؤجر التمويلي، إذا لم يتخذ الأمر رقم 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري موقفاً من هذه المسألة.

قائمة المراجع

اولا/ الكتب.

أ/الكتب العامة.

1. بلعيساوي محمد الطاهر، الشركات التجارية، النظرية العامة وشركات الأشخاص، الجزء الأول، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2014.
2. سميحة القليوبي، الموجز في أحكام الإفلاس، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2003.
3. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1952.
4. عمار عمورة، شرح القانون التجاري الجزائري، دار المعرفة، الجزائر، 2016.
5. محمد صبري السعدي، الوضع في شرح القانون المدني، العقد والإرادة المنفردة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2012.

ب/ الكتب الخاصة.

1. زياد أبو خصوة، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، مؤسسة الوراق للنشر والتوزيع، الأردن، دون سنة النشر.
2. صخر أحمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، 2005.
3. نجوى أبراهيم البدالي، عقد الإيجار التمويل، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2005.
4. بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الراية للنشر والتوزيع، الأردن، 2009.



5. محمد عايد الشوابكة، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة ، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 2012.
 6. هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي ، الطبعة الثانية، بدون دار النشر ، الاسكندرية ، 1998.
- ثانيا/ المقالات.
1. سامي كباهم، عقد الاعتماد الايجاري الدولي كآلية لتمويل الاستثمار، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، عدد 10، جوان 2018.
 2. عدة عليان، خصوصية عقد الاعتماد الإيجاري، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت ، الجزائر، عدد 04، 2016.
 3. ليلي بعثاش، عقد الاعتماد الإيجاري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة باتنة، الجزائر عدد 33، جوان 2012.
 4. هادف حيزية، تمويل البنوك الإسلامية لعقود البناء والتشيد من خلال التمويل الإيجاري، مجلة الدراسات، عدد 119، جامعة الأغواط، الجزائر، 2013.
- ثالثا/ الرسائل والمذكرات الجامعية .
- أ/ الرسائل الجامعية.
1. أمال بن بريح، عقد الاعتماد الإيجاري كآلية قانونية للتمويل، رسالة دكتوراه ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 28 ماي 2015.
 2. فيروز بن شنوف، النظام القانوني للاحتفاظ بالملكية في عقد الاعتماد الإيجاري للمنقولات، رسالة دكتوراه، في القانون الخاص، جامعة أوبكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق، 2016./2017.

3. كهينة آيت ساحد، اختلال توازن الالتزامات في عقد الاعتماد الإجاري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016/05/29 .

ب/ المذكرات الجامعية :

1. عبد الصمد حوالف، الاطار القانوني لعقد الاعتماد الإجاري (الليزبنغ)، مذكرة ماجستير، جامعة أبوبكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق 2009/2008.
 2. عيسى بخيت، طبيعة عقد الإيجار التمويلي وحدوده القانونية، مذكرة ماجستير، جامعة محمد بوقرة، بومرداس، كلية الحقوق 2011/2010.
 3. هشام بلهامل، آثار عقد الاعتماد الإجاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة 20 أوت سكيكدة، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2014/2013.
 4. هشام بن الشيخ، الاعتماد الإجاري للعقارات، مذكرة ماجستير، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، 06 جوان 2007.
- رابعا/ النصوص القانونية.

أ/ النصوص التشريعية:

1. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 29/09/1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري.
2. الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 29/09/1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري الجريدة الرسمية، عدد 101 صادر في 19/12/1975، معدل ومتمم.
3. القانون 10/90 المؤرخ في 14/04/1989، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية، عدد 16 الصادر في 18/04/1989، الملغى بالأمر رقم 11/03.
4. الأمر رقم 09/96 المؤرخ في 10/01/1996، المتعلق بالاعتماد الإجاري، الجريدة الرسمية، عدد 3 لسنة 1996.



5. الأمر رقم 11/03 المؤرخ في 26/08/2003، المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية، عدد52، الصادر في 27/08/2003، المعدل والمتمم.

ب/ النصوص التنظيمية.

1. المرسوم التنفيذي رقم 90/06 المؤرخ في 20/05/2006، والمتعلق بتحديد كفاءات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول المنقولة، الجريدة الرسمية، عدد10، الصادر في 26/02/2006.

المرسوم التنفيذي رقم 91/06 المؤرخ في 20/02/2006، يحدد كفاءات إشهار عمليات الاعتماد الإيجاري للأصول الغير منقولة، الجريدة الرسمية ، عدد10، الصادر في 26/02/2006.

رقم الصفحة	فهرس الموضوعات.
أ	الإهداء.
ب	شكر وعرفان.
02	مقدمة
	الفصل الأول: إنتهاء مدة عقد الاعتماد الإيجاري.
09	المبحث الأول: شراء الأصل المؤجر.
10	المطلب الأول: قواعد شراء الأصل المؤجر.
10	الفرع الأول: إعلان المستأجر عن رغبته في شراء الأصل المؤجر.
11	الفرع الثاني: تحديد ثمن شراء الأصل المؤجر.
12	المطلب الثاني: بيع الأصل المؤجر.
13	الفرع الأول: إبرام عقد البيع.
13	الفرع الثاني: آثار عقد البيع .
13	أولاً: إنتقال ملكية الأصول المنقولة.
14	ثانياً: إنتقال ملكية الأصول غير المنقولة.
15	ثالثاً: إنتقال ملكية المحلات التجارية والمؤسسات الحرفية.
16	المبحث الثاني: تجديد أو رد الأصل المؤجر.
17	المطلب الأول: تجديد عقد الاعتماد الإيجاري.
17	الفرع الأول: شروط تجديد عقد الاعتماد الإيجاري.
17	أولاً: تجديد العقد صراحة.
18	ثانياً: العقد الجديد أقل حدة من العقد الأصلي.
19	الفرع الثاني: إجراءات تجديد عقد الاعتماد الإيجاري.
19	أولاً: تحرير عقد الاعتماد الإيجاري المجدد.
19	ثانياً: إشهار تجديد عقد الاعتماد الإيجاري المجدد.
20	ثالثاً: جزاء تخلف شهر عقد الاعتماد الإيجاري المجدد.
21	المطلب الثاني: رد الأصل المؤجر.
21	الفرع الأول: قواعد رد الأصل المؤجر.

22	أولاً: كيفية الرد.
22	ثانياً: حالة الأصل المؤجر.
22	ثالثاً: زمان رد الأصل المؤجر.
23	الفرع الثاني: إلغاء القيد.
	الفصل الثاني: فسخ عقد الاعتماد الإيجاري.
26	المبحث الأول: أسباب فسخ عقد الاعتماد الإيجاري.
26	المطلب الأول: فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بسبب أطرافه.
27	الفرع الأول: فسخ العقد من قبل المؤجر التمويلي.
27	أولاً : عدم دفع بدل الإيجار.
28	ثانياً: زوال الاعتبار الشخصي.
28	1. شهر إفلاس المستأجر.
30	2. تصفية المستأجر إذا كان شخصاً اعتبارياً.
31	3. وفاة المستأجر.
32	الفرع الثاني: فسخ العقد من قبل المستأجر.
32	أولاً: فسخ العقد تطبيقاً للقواعد العامة.
33	ثانياً: أعمال شرط التقابل.
34	المطلب الثاني: فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بسبب خارج عن نطاقه.
34	الفرع الأول: انفساخ عقد الاعتماد الإيجاري.
35	الفرع الثاني: فسخ عقد الاعتماد الإيجاري بسبب إنتهاء عقد البيع.
36	المبحث الثاني: آثار فسخ عقد الاعتماد الإيجاري.
37	المطلب الأول: إسترداد الأصل المؤجر.
37	الفرع الأول: كيفية استرداد الأصل المؤجر.
38	الفرع الثاني: أهمية القيمة السوقية للأصل المؤجر.
39	المطلب الثاني: التعويض عن الفسخ .
39	الفرع الأول: التعويض الإتفاقي (الشرط الجزائي).
40	أولاً: مضمون الشرط الجزائي في عقد الاعتماد الإيجاري.

41	ثانيا: تعديل الشرط الجزائي.
42	الفرع الثاني: التعويض القضائي.
43	أولا : شروط الحكم بالتعويض القضائي.
43	ثانيا: كيفية تقدير التعويض القضائي.
48-46	خاتمة.
53-50	قائمة المراجع.
56-54	الفهرس .

ملخص

إنّ عقد الاعتماد الإيجاري من العقود المستمرة كونه يرتكز على عقد الإيجار، فهو عقد ملزم لجانبين، يرتّب حقوق و التزامات على كلا الطرفين.

ينتهي نهاية طبيعة بانتهاء المدّة المتفق عليها والمحددة في العقد، وفي هذه الحالة للمستأجر التمويلي ثلاثة خيارات تتمثّل في: شراء الأصل للمؤجر أو تجديده أو رده للمؤجر التمويلي.

وقد ينتهي نهاية غير طبيعية و ذلك قبل تمام تنفيذه عن طريق الفسخ، سواء بطلب من المؤجر التمويلي أو من المستأجر التمويلي أو بسبب خارج عن إرادتهما ، وهو ما يسمى بالإنفساخ، بقوة القانون، وكذا بسبب إنتهاء عقد البيع المبرم بين المؤجر التمويلي و البائع. ولفسخ عقد الاعتماد الإيجاري آثار تتمثّل في استرداد المؤجر التمويلي للأصل المؤجر وكذا التزام المستأجر التمويلي بالتعويض عن الفسخ سواء تعويض اتّفاقياً أو قضائي.

Résumé

Le contrat de crédit- bail et un contrat incessant puisqu'il est basé sur le bail. Il est un contrat synallagmatique qui classe les droit et obligations des deux parties.

Le contrat de crédit- bail arrive à échéance à la fin de la durée précisée dans le contrat. Ainsi, le crédit preneur a trois options : acheter le bien loué,

renouveler le contrat pour une autre durée ou restituer le bien loué.

Il sera interrompu avant la fin de la période déterminée par une résiliation émise par le crédit bailleur ou par le crédit preneur, ou bien un motif indépendant de leurs volonté (plein droit), ainsi qu'au motif de l'expiration del'acte de vente conclu entre le crédit bailleur et le vendeur.

La résiliation d'un crédit-bail résulte par la restitution du bien loué au crédit bailleur, ainsi que l'obligation du crédit preneur à indemniser cette résiliation par le biais d'un accord ou par voie de justice