

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة محمد بوضياف-المسيلة

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية  
تخصص: قانون أعمال



كلية: الحقوق والعلوم السياسية  
قسم: الحقوق  
رقم:

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي  
من اعداد الطلبة: بن النوي كنزة  
تحت عنوان

التزامات أطراف عقد الاعتماد الايجاري

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة محمد بوضياف-المسيلة	.....
مشرفا ومقررا	جامعة محمد بوضياف-المسيلة	د. مقدم ياسين
مناقشا	جامعة محمد بوضياف-المسيلة	.....

السنة الجامعية: 2020/2019

## استمارة معلومات



المعلومات الشخصية:

الاسم: كثره

اللقب: بن العوي

اسم الأب: ابراهيم

اسم ولقب الأم: سعاد دوسيرة

تاريخ الازدياد: 1981/04/09 مكان الازدياد: بيريكه / يا سنج

رقم الهاتف: 0662 9884 73

البريد الالكتروني:

العنوان الشخصي: الجب القديم بليدية هم المصالح

البكالوريا: 2000

المعدل: 10 / شعبة/ تخصص: علوم الازدياد والاسفنة الحصول على شهادة البكالوريا

الليسانس: علوم تجارتيه واداريه

تخصص الليسانس: علوم تجارتيه واداريه / السنة التخرج: 2004

المعدل الترتيبي للماستر (المعدل العام):

الوضعية المهنية:

عاطل عن العمل

موظف

قطاع خاص:

وظيف عمومي

المصلحة المستخدمة:

اسم المؤسسة / الشركة: الوكالة الوطنية للتسجيل

الرتبة في العمل: مستشارة في التسجيل

الصيغة:

موظف دائم:   موظف في إطار عقود:  نوع العقد:

امضاء الطالب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

## تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد: بن الوكيل كثره الصفة: (طالب، أستاذ، باحث، باحث دائم): حاليدي

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 149810520083004 والصادرة بتاريخ: 23/12/2019

المسجل بكلية: العلوم التطبيقية، الآلية قسم: تكنولوجيا المعلومات

والمكلف بإنجاز أعمال بحث: (مذكرة التخرج، مذكرة ماجستير، مذكرة دكتوراه، أطروحة دكتوراه)، عنونها:

التزامات أطراف عقد الأبحاث البيئية

أصح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة

الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2020/03/06

إمضاء المعني

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# إهداءات

الحمد لله الذي علم الإنسان ما لم يعلم،

الحمد لله

الذي وفقني بعونه على إخراج هذا العمل والصلوة والسلام على

رسوله القائل "من سلك طريقا يلتمس فيه علما سهل الله له به

طريقا إلى الجنة" رواه مسلم.

أهدي ثمرة هذا العمل إلى اللذات أنارها دربي وعلماي وأوصلاي

إلى قمة نجاحي في الحياة، إلى الوالدة الكريمة

ولية نعمتي حفظهما الله وأطال عمرها وجزاها ألف خير، وإلى روح

والدي رحمة الله عليه،

إلى قرّة عيني اخوتي العزيزة

وإلى كل عزيز ساعدني ...



# شكر وعرفان

أشكر الله العليّ القدير الذي أنعم عليّ بنعمة العقل والدين  
كلمة شكر

لابد لنا ونحن نخطو خطواتنا الأخيرة في الحياة الجامعية من وقفة نعود بها إلى  
أعوام قضيناها في رحاب الجامعة مع أساتذتنا الكرام الذين قدموا لنا الكثير  
بأذنين بذلك جهودا كبيرة في بناء جيل الغد لتبعت الأمة هذه من جديد...  
وقبل أن نمضي نتقدم بأسمى آيات الشكر والامتنان والتقدير والمحبة إلى  
الذين حملوا أقدس رسالة في الحياة...

إلى الذين مهدوا لنا طريق العلم والمعرفة...

إلى جميع أساتذتنا الأفاضل...

وأخص بالتقدير والشكر:

الدكتور: مقدم ياسين

على جهده وتوجيهه ورعايته صدره

مقدمة

مقدمة:

ان عقد الاعتماد الايجاري من العقود الحديثة النشأة في المجال التجاري، وتم استعماله اول مرة عام 1930 في الولايات المتحدة الامريكية وبدا في الانتشار في دول العالم تدريجيا، ونظرا للأهمية التي اكتسها هذا النوع من العقود في الاستثمار الداخلي والدولي على حد سواء فلقد تم تنظيمه على مستوى الاتفاقيات.

كما تم تنظيمه من طرف المشرع الجزائري في الامر 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري على غرار باقي مشرعي دول العالم وتبعه بمرسومين تنفيذيين يتعلقان بكميات اشهار عقد الاعتماد الايجاري للمنقولات والعقارات وهما على التوالي 06/90 و 06/91.

ونظرا للخصوصية التي يتميز بها عقد الاعتماد الايجاري ولما له من اهمية اقتصادية في مجال الاستثمار فامتلاك المؤجر للأصل المؤجر وشراؤها من البائع لصالح المستأجر لتنفيذ مشروعه هو في حد ذاته دعم كبير لتنمية السوق التجارية ودفع عجلة الاستثمار.

يتميز هذا العقد بترابط العديد من العلاقات القانونية اولا عقد البيع بين المؤجر والبائع ثم يليه عقد الايجار بين المؤجر والمستأجر وتشابك علاقات الاطراف يرتب العديد من الالتزامات و الحقوق على كل طرف اتجاه الطرف الاخر، ونظرا لأهمية هذا العقد وخاصة من ناحية الاثار التي تترتب عنه والتي تمنها الامر 09/96 وفي حالة عدم وجود اي نص لها في هذا القانون فانه تتبع القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني.

ولقد تم اختياري لهذا الموضوع لما له لعقد الاعتماد الايجاري من اهمية كبرى في الاستثمار الذي يعد ركيزة اقتصاد اي دولة وخاصة الاقتصاد الجزائري وذلك بإبراز اهم الالتزامات التي تقع على عاتق كل من طرفي العقد وكيف تم معالجتها قانونيا من طرف المشرع من مختلف جوانبها.

لقد كانت هناك العديد من الدراسات التي تناولت في معظمها عقد الاعتماد الايجاري بشكل عام واهميته الاستثمارية، فلحداثة نشأته خاصة بالنسبة للتشريع الوطني تلقيت العديد من الصعوبات في ايجاد المراجع خاصة الوطنية منها بالإضافة الى اعتمادي على الانترنت فقط في البحث عليها نظرا للظروف التي تمر بها البلاد والعالم ككل بسبب انتشار وباء كورونا وظروف الحجر الصحي التي حالة دون التنقل والبحث اكثر فامل انني وفقت في الالمام بجوانب هذا الموضوع.

### الاشكالية المطروحة هي:

فيما تتمثل التزامات اطراف عقد الاعتماد الايجاري المؤجر والمستأجر؟ وكيف كانت المعالجة القانونية لها من قبل المشرع الجزائري؟

وللإجابة عن هذه الاشكالية لقد انتهجت المنهج الوصفي التحليلي الذي ارتأيت انه الانسب لهذه الدراسة.

كما اعتمدت الخطة التالية لدراسة هذا الموضوع وهي الخطة الثنائية المكونة من فصلين الفصل الاول الذي بعنوان التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري والذي مقسم بدوره الى مبحثين تضمنا على التوالي الالتزامات الاجبارية والالتزامات الاختيارية للمؤجر اما الفصل الثاني فكان بعنوان التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري والذي هو الاخر مقسم الى مبحثين الالتزامات المادية والالتزامات غير المادية بالنسبة للمستأجر.

# الفصل الأول:

التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري

المبحث الاول : الالتزامات الاجبارية للمؤجر

المطلب الاول :الالتزام بالتمويل

المطلب الثاني :الالتزام بنقل ملكية الاصل المؤجر

المبحث الثاني: الالتزامات الاختيارية

المطلب الاول: الالتزام بالتسليم

المطلب الثاني: الالتزام بالضمان

## الفصل الأول: التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الاجباري

عقد الاعتماد الاجباري من العقود الملزمة لجانبين وهو الامر الذي يرتب التزامات وحقوق على كلا طرفي العقد متى انعقد بصفة صحيحة فنجد ان المؤجر تترتب عليه التزامات و التي هي حقوق للطرف المقابل وهو المستأجر والعكس صحيح.

ان التزامات المؤجر في الاصل هي الالتزامات التي اقرها القانون المدني 476 الى 490 واكد عليها القانون الخاص بعقد الاعتماد الاجباري الامر 09/96 في فحواه بمضمون مغاير الى حد ما وهذا ما يظهر جليا لنا بتفحص مواد هذا الاخير وخاصة المادتين 37 و 38 منه.

وسأخص هذا البحث بالتطرق الى التزامات طرفي العقد الاعتماد الاجباري بشكل مفصل الى حد ومدى اهمية هذه الاخيرة لكل طرف، اولا الالتزامات الاجبارية للمؤجر كمبحث اول ثم الى الالتزامات الاختيارية له كمبحث ثاني.

### المبحث الاول : الالتزامات الاجبارية للمؤجر

وهي الالتزامات التي تكون على عاتق المؤجر ولا يستطيع التنصل منها أو عدم الوفاء بها والتي شملتها القواد العامة ونص عليها الامر 09/96 المتعلق بالاعتماد الاجباري في مواده وصنفها على هذا الاساس والتي سأحاول الالمام بمختلف عناصرها في مطلبين الاول يتضمن الالتزام بالتمويل والثاني نقل الملكية.

### المطلب الاول :الالتزام بالتمويل

عقد الاعتماد الاجباري او عقد التمويل التأجيري فمن تسميته يمكن نستنتج اهميته والتي تكمن في تمويل الاستثمارات التي يمولها المؤجر لصالح المستأجر بمقابل اقساط

## الفصل الأول:.....التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري

إيجاريه لمدة محددة مع فائدة مالية مقابل ذلك التمويل وهو ما اتناوله بشكل مفصل فيما يلي:

المؤجر في الاصل لا يملك الاصل المؤجر وانما يقوم بامتلاكها تنفيذاً لعقد الاعتماد الايجاري لصالح مشروع المستأجر، والذي ينوبه في شرائها لتأجيرها له فيقوم المؤجر بإبرام عقد شراء او عقد مقاولة و ذلك حسب القواعد العامة و بهذا التملك للأصل المؤجر سواء كان عن طري عقد البيع او عن طريق عقد المقاولة يكون المؤجر قد قام بعملية التمويل المشروع و وفى بالتزامه.

ان مبلغ التمويل يتمثل في الثمن الذي اداه المؤجر للمورد او المقاول مقابل الاصل المؤجر و الذي يلتزم به اتجاه المستأجر بموجب عقد الاعتماد الايجاري فيتخذ هنا التمويل هنا شكل الايجار<sup>1</sup>

واختلف الفقه في التكييف القانوني للالتزام بالتمويل فبالنظر الي العقد الذي يعد سابقا لعقد الاعتماد الايجاري او في صلبه خاصة وانه معلق على شرط اكتساب المؤجر لملكية الاصل المؤجر كتمويل لمشروع المستأجر وهو الامر السابق لانعقاد العقد.

وهناك جانب اخر من الفقه يرى بان التزام التمويل هو التزام بدفع قرض يتم اهتلاكه خلال مدة الايجار،<sup>2</sup> الا ان ذلك لا يتماشى و طبيعة عقد الاعتماد الايجاري التي يلتزم فيها المستأجر بدفع اقساط الايجار مع هامش ربح للمؤجر وليس فائدة.

<sup>1</sup> - صخر احمد الخصاونة ،عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الإشارة الى احكام الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، الاردن، 2005، ص163.

<sup>2</sup> - بلهامل هشام، اثار عقد الاعتماد الايجاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة سكيكدة، 2014، ص57.

## الفصل الأول:.....التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري

اما البعض الاخر يرى ان الاتفاق بين المؤجر والمستأجر هو تمكين هذا الاخير من الانتفاع بالأصل المؤجر بدفع ثمنها وتملكها، الامر الذي يعد في الواقع التعبير القانوني عن الالتزام بالتمويل.<sup>1</sup>

بالرغم من كل هذه الاختلافات فان عقد الاعتماد الايجاري عقد يلتزم بموجبه المؤجر بتمويل الاصل المؤجر بامتلاكها قصد تمكين المستأجر من الانتفاع بها للفترة المحددة بالعقد.

قد يرفض المؤجر تمويل مشروع المستأجر و التي تتميز حالتين لهذا الامر:

– رفض المؤجر التمويل بعد ابرام عقد الاعتماد الايجاري و في هذه الحالة تترتب المسؤولية العقدية اتجاهه لإخلاله بالتزامه بالتمويل تجاه المستأجر الذي يمكنه مساءلته عن ذلك الا اذا وجد سبب اجنبي منع المؤجر من الوفاء بالتزامه حسب نص المادة 307 من القانون لمدني الجزائري.

– رفض المؤجر للتمويل قبل ابرام عقد الاعتماد الايجاري والذي يعتبر حق له في ان يرفض طلب المستأجر بتمويل مشروعه قبل ابرام العقد لما يرى فيه عدم ملاءمة لمصالحه وهو الامر الذي لا يترتب اي مسؤولية له، خاصة ان عقد الاعتماد الايجاري يتميز بانه ذو اعتبار شخصي،<sup>2</sup> لكن هناك من يقول ان المؤجر قد يكون مسؤولا تجاه المستأجر مسؤولية تقصيرية على اساس التعسف في استعماله في الرفض كان يقوم برفض التمويل دون سبب

<sup>1</sup> – هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مطبعة الاشعاع الفنية، الطبعة الثانية، مصر، 1998، ص396.

<sup>2</sup> – صخر احمد الخصاونة، مرجع سابق، ص165

منطقي فطالب التمويل المطالبة بالتعويض لجبر الضرر الذي لحق به و يقع على عاتقه اثباته.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني : الالتزام بنقل ملكية الاصل المؤجر

وهو الالتزام الذي يتم فرضه في عقد الاعتماد الإيجاري على المؤجر في نهاية العقد وفقا لما جاء في نص المادة 10 من الامر 09/96 في فقرتها الرابعة والذي يستشف منها ان المؤجر ملزم بنقل ملكية الاصل المؤجر اذا فعل المستأجر حقه في امتلاكه بعد ان يقوم بسداد القيمة المتبقية واحتساب جميع اقساط الايجار السابقة، او ان يطلب بتمديد مدة الايجار، او يقوم برد الاصل المؤجر الى مالكها مباشرة بعد انتهاء مدة الايجار، دون ان يؤثر هذا الالتزام على حق الاطراف في تحديد مدة الايجار.

يتجه جانب من الفقه الفرنسي الي تكييف الالتزام بنقل الملكية من المؤجر الى المستأجر على انه وعد منفرد بالبيع، اي يلتزم به المؤجر منذ ابرام منذ ابرام عقد الاعتماد الإيجاري بنقل ملكية الاصل المؤجر عند نهاية العقد في حالة قبول المستأجر تملكها.

ان خيار المستأجر بشراء الاصل المؤجر هو ميزة منحت له في عقد الاعتماد الإيجاري ويؤكدها القانون في المادة 11 من الامر 09/96، فيجب ان يبدي رغبته في الشراء في التاريخ المتفق عليه والا سقط حقه في الخيار حسب نص المادة 13/39 من نفس الامر المذكور سابقا، اين تنتقل اليه باثر فوري كما هو مقرر في الاحكام العامة الخاصة بالبيع حيث نجد ان المشرع الجزائري ساند تكييف المحكمة الفرنسية بان عقد الاعتماد الإيجاري دون وجود وعد منفرد بالبيع لا يعد اعتمادا ايجاريا وانما عقد ايجار عادي او بيع بالإيجار وهذا ما اده في المادة 9 من الامر اعلاه.

<sup>1</sup> - بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، دار الراجية للنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، عمان، 2009، ص165.

## الفصل الأول:..... التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري

كما ان الوعد بالبيع يخضع لجميع الاجراءات الشكلية المنصوص عليها في القانون المدني خاصة اذا تعلق الامر بالعقارات وهو ما هو مبين في المادة 7 من القانون المدني القاضية بانه لا يكون له اثر الا اذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد ابرامه والمدة التي يجب ابرامه فيها، والمدة التي يجب ابرامه فيها.

وايضا استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق ايضا يطبق على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد، فنجد ان اهمية الوعد المنفرد بالبيع في عقد الاعتماد الايجاري تتجلى في ان المشرع فرضه كأحد الخيارات في نهاية عقد الاعتماد الايجاري،<sup>1</sup> حسب نص المادة 16 من الامر 09/96.

ويتميز الوعد بالبيع في عقود الاعتماد الايجاري بخاصيتين انه لا انقسامي وذو اعتبار شخصي.<sup>2</sup>

اما بالنسبة لخاصية لا انقسامي هو ان اقساط الايجار المدفوعة طول فترة العقد تعتبر جزء من ثمن الاصل المؤجر وكأنها دفعة مسبقة وهنا يظهر ان الايجار والوعد المنفرد بالبيع لا ينقسمان عن بعض.

اما بالنسبة للاعتبار الشخصي في عقد الاعتماد الايجاري بالنسبة للوعد المنفرد بالبيع فهو يعني ان للمستأجر فقط للحق في التعبير عن ارادته بقبوله او تخليه عنه دون انتقاله الى الورثة او الي الغير هذا خلافا لما هو جائز في الوعد.

بالبيع في الاحكام العامة

<sup>1</sup> - هاني دويدار، مرجع سابق، 366.

<sup>2</sup> - بلهامل هشام، مرجع سابق، ص 62.

## الفصل الأول:.....التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري

قد يقوم بعض المؤجرين بأعمال الوعد المنفرد بالشراء في عقود الاعتماد الايجاري بدلا من الوعد المنفرد بالبيع و الامر الذي لم يقره المشرع في الامر 09/96 و اخصها بالوعد المنفرد بالشراء المرتبط بالمؤجر دون سواه ونجد ان محكمة النقض الفرنسية ايضا قضت به في قراراتها اي انه في حالة تضمن عقد الاعتماد الايجاري وعدا منفرا بالشراء فإننا نكون امام عقد ايجار مع وعد منفرد بالشراء و ليس عقد اعتماد ايجاري.

في عقد الاعتماد الايجاري يقوم المستأجر بإعلام المؤجر برغبته في شراء الاصل المؤجرة في مدة شهر او شهرين قبل انتهاء مدته اذا لم يتضمن هذا الاخير تحديد مدة لذلك مما يسمح للمؤجر بأخذ الاحتياطات اللازمة بالنسبة للأصل المؤجرة،<sup>1</sup> وللمستأجر الخيار في بعض الاصول المؤجرة او جميعها بحسب عقد الاعتماد الايجاري وفقا لنص المادة 7 من الامر 09/96 بالنسبة للأصول المنقولة، والمادة 8 بالنسبة للأصول العقارية والمادة 9 فيما يخص المحلات التجارية و المؤسسات الحرفية.

ان خيار الشراء الممنوح للمستأجر لا يتم الا اذا اوفى هذا الاخير بجميع التزامات اتجاه المؤجر والتي تضمنها العقد، وأي اخلال من طرفه بهذه الالتزامات يؤول في اغلب الاوقات الى فسخ عقد الاعتماد الايجاري واول هذه الالتزامات هو دفع اقساط الايجار بالقيم المتفق عليها والفترات المحددة بالعقد بالإضافة الى الالتزام بدفع القيمة المتبقية لاستكمال ثمن الاصل المؤجر.

في حالة ان المستأجر قام بتفعيل حقه في خيار شراء الاصل المؤجر وامتنع المؤجر عن تنفيذ التزامه بنقل ملكيته فللمستأجر الحق في رفع دعوى صحة التعاقد ضده.

<sup>1</sup> - الياس ناصيف، العقود الدولية، عقد الليزينغ او عقد الايجار التمويلي في القانون المقارن، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2008، ص365.

## الفصل الأول:.....التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري

تنتقل الملكية من المؤجر الى المستأجر حسب طبيعة الاصل المؤجر بعقد بيع عادي يخضع لأحكام البيع في القانون المدني الا فيما يتعلق بتقدير الثمن فيتم باحتساب اقساط الايجار المدفوعة سابقا مضافة اليها القيمة المتبقية دون التسليم للحيازة المسبقة له.

فنقل الملكية للمنقولات نصت عليها المادة 7 المذكورة اعلاه فيكون بصورة مباشرة دون اي اجراءات انه في حالة خاصة لبعض المنقولات التي تستوجب اجراءات معينة كالطائرات والسفن والسيارات او الاختراعات.

ونقل الملكية للعقارات فنصت عليها المادة 8 من نفس الامر والتي يتم نقلها اما عن طريق التنازل وذلك بعد قيام المستأجر بجميع التزاماته وتسديد ما عليه او عن طريق الاكتساب المباشر او الغير مباشر فبمجرد ان يفعل المستأجر خياره بالشراء و اتم ما عليه من التزامات يصبح مالكا للأرض المشيد عليها المبنى ومنه تنتقل اليه ملكية الابنية المشيدة على الارض عن طريق الالتصاق، او تنتقل الملكية عن طريق التحويل القانوني للأبنية المشيدة على الارض التي هي ملك في الاصل للمستأجر.

اما نقل الملكية للمحلات التجارية والمؤسسات الحرفية والذي تضمنته المادة 9 من الامر المذكور اعلاه والتي نصت على كيف يتم نقل ملكية هذه الاخيرة الي المستأجر والتي تضمنها عقد الاعتماد الايجاري، فرغم انها منقولات نجد ان لها طبيعة خاصة واهمية اقتصادية لهذا خصص لها المشرع مادة خاصة بها ولم يدرجها مع باقي المنقولات التي نصت عليها المادة 7 منه فاننتقال ملكيتها لإجراءات خاصة كالرسمية القيد في السجل التجاري، وايضا تضمنت المادة 9 حكما خاص يتمثل في منع اعادة تأجير المحل التجاري لصاحب الملكية الاول من طرف المالك الجديد (المستأجر سابقا).

بعد كل ما سبق قد يطرح سؤال و هو هل يجوز للمؤجر التصرف في الاصل المؤجر خلال فترة سريان عقد الاعتماد الايجاري؟ حسب القانون الفرنسي يجوز للمؤجر التنازل عنه

على اساس انه يتمتع بحق شخصي ولكن للأشخاص المسموح لهم بممارسة اعمال الاعتماد الايجاري،<sup>1</sup> مع ابلاغ المستأجر بذلك من اجل نفاذ العقد الجديد في مواجهته مع انتقال جميع الالتزامات للمؤجر الجديد.<sup>2</sup>

### المبحث الثاني: الالتزامات الاختيارية

ان الالتزامات الاختيارية التي نص عليها الامر 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري والتي يسمح للمؤجر بالتصل منها ،فبالنظر الى القانون المدني والقانون السالف الذكر نجد ان من بين اهم هذه الالتزامات هي الالتزام بالتسليم والالتزام بضمان الاصل لمؤجر خاصة انهما غير متعلقان بالنظام العام في مختلف احكامهما الامر الذي يسمح للمؤجر للتخفيف من احكامهما بالاتفاق مع الطرف المقابل وهو المستأجر.

### المطلب الاول: الالتزام بالتسليم

بالنظر الى نص المادة 476 من القانون المدني والتي تنص: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين"، ونص المادة 2/38 من الامر 09/96 المتعلق بالاعتماد الايجاري والتي جاء في نصها: "الالتزام بتسليم الأصل المؤجر طبقا للخصوصيات التقنية المعينة من قبل المستأجر... "فالالتزام بتسليم الاصل المؤجرة الى المستأجر من طرف المؤجر في عقود الايجار يعتبر جوهريا ويجب ان تكون هذه الاخيرة في حالة جيدة وصالحة للانتفاع بها دون وجود اي مانع يعيق الانتفاع او استعمالها فيما هو مخصص لها والا تم بطلان العقد، وقد يكون التسليم فعليا او حكما.

<sup>1</sup> - بسام هلال القلاب، مرجع سابق، ص74.

<sup>2</sup> - نجوى ابراهيم البدالي، عقد الايجار التمويلي، دار الجامعة الجية للنشر، الاسكندرية، 2005، ص355.

فيكون الالتزام بالتسليم فعليا اذا كانت الاصل المؤجر تحت يد المؤجر الامر الذي يسمح له بتمكين المستأجر من الاستفادة منها في الوقت المحدد و المتفق عليه، اما حكما فتكون الاصل المؤجرة تحت تصرف المستأجر لأي سبب من الاسباب و هنا يكون التسليم تصرف قانوني وليس عمل مادي.<sup>1</sup>

الا اننا نجد ان عقد الاعتماد الايجاري وحسب القانون الذي ينظمه فان الالتزام بالتسليم له يتميز ببعض الخصوصية وهي كون المؤجر لا يكون مالكا سابقا للأصل المؤجر بل يشتريها لغرض استفادة المستأجر منها، اي يقوم بشرائها لغرض التمويل وتأجيرها للمستأجر الامر الذي يسمح لهذا الاخير المفاوضة على ثمنها مع المورد او المقاول، ويتم التسليم بناءً على محضر استلام.<sup>2</sup>

ونظرا للخصوصية التي يتميز بها عقد الاعتماد الايجاري فالتسليم فيه يكون بصورتين، اما بصورة مباشرة وذلك بتسليم الاصل المؤجر من طرف المؤجر الى المستأجر بعد قيامه بشرائها من المورد او المقاول، او بتسليمها مباشرة ايضا من المؤجر الى المستأجر في حالة الاعتماد الايجاري اللاحق والذي تكون الاصل فيه مملوكة للمؤجر، او بصورة غير مباشرة والتي يكون التسليم فيها للأصل المؤجر من طرف المورد او المقاول للمستأجر بوجود اتفاق على ذلك بين طرفي العقد المؤجر والمستأجر.

يتم التسليم حسب القواعد العامة، وحسب ما تم الاتفاق عليه بين اطراف العقد، والزمن الذي تم تحديده والمكان المتفق عليه للتسليم وايضا مصاريف التسليم مالم يوجد اتفاق ينص على خلاف هذه القواعد فعادة في عقود الاعتماد الايجاري يتحمل المستأجر كامل

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الايجار والعارية، دار احياء التراث العربي، بيروت، الجزء السادس، المجلد الاول، 1964، ص228.

<sup>2</sup> - بخيت عيسى، طبيعة عقد الايجار التمويلي وحدوده القانونية، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، جامعة بومرداس، 2011، ص87.

النفقات الخاصة بالتسليم بناءً على محضر استلام، وقد يكون التسليم مباشرة من البائع الى المستأجر وفي هذه الحالة يحزر محضر بالاستلام حيث يكون المؤجر في هذه الحالة قد اوفى بالتزامه بتسليمه محل العقد، و يتحمل المستأجر المسؤولية عن استلامه.

وللمستأجر رفض الاستلام من المورد ويكون اما لعدم مطابقة الاصل المؤجر لما تم الاتفاق عليه وقد يكون الرفض قطعيا او مؤقتا اي يمكن تدارك النقص الذي ادى به الى الرفض حسب نص المادة 1/38 من الامر 09/96، كما يجب على المستأجر تبرير رفض الاستلام بأسباب مقنعة الى المؤجر وذلك وفقا لقواعد الوكالة باعتباره وكيلًا عنه في استلام الاصل المؤجر من المورد او المقاول،<sup>1</sup> وفي حالة كان الرفض لأسباب واهية وتم اثبات ان الاصل المؤجر مطابق لكل الشروط الموجودة في عقد الاعتماد الايجاري فإن المورد او المقاول يستطيع الرجوع عليه بالتعويض لما لحق به من ضرر.

اما في حالة الاعتماد الايجاري المرتد لا يوجد هناك تسليم فعلي اذ ان الاصل المؤجر تكون اصلا تحت تصرف المتاجر قبل توقيع عقد الاعتماد الايجاري مع المؤجر فتتغير الوضعية القانونية للمستأجر من مالك للأصل المؤجر الى مستأجر لها ويثبت ذلك في العقد، كم يجدر بنا الاشارة الى ان تسليم الاصل المؤجر يشمل ايضا اي ملحقات وهي التي لا يمكن للمستأجر الانتفاع بالأصل المؤجر بدونها.

قد يعفى المؤجر من تسليم الاصل المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري وذلك بوضع شروط فيه بإعفائه من التسليم خاصة انه ليسمن النظام العام، الا انه واقعا لا يتصور ان تكون علاقة عقدية بين كل من المؤجر والمستأجر دون تسليم للأصل المؤجر وضعها تحت تصرف المستأجر باي شرط تعاقدية،<sup>2</sup> وبالرجوع الى نصوص الامر 09/96 المتعلق

<sup>1</sup> - بخيت عيسى، مرجع سابق، ص 90.89.

<sup>2</sup> - حسن سيد قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع، التأمين (الضمان)، الاجار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2001، ص 806.

بالاعتماد الايجاري نجد ان المشرع ترك تنظيم التزام التسليم الى مبداء سلطان الارادة بين طرفي العقد.

### المطلب الثاني: الالتزام بالضمان

وهو من اهم الالتزامات المقررة قانون او التي يلتزم بها المؤجر تجاه المستأجر والذي نصت عليه المادة 490 من القانون المدني الجزائري يبطل كل اتفاق يتضمن الاعفاء او التحديد من الضمان بسبب التعرض القانوني... "وكذا نصت عليه لمادة 31 من الامر 09/96، والضمان المقصود هنا هو ضمان التعرض وتمكين المستأجر من الانتفاع من الاصل المؤجر بطريقة هادئة وكذا ضمان العيوب الخفية.

اولا: سأطرق الى ضمان التعرض والذي يعرف على أنه اتيان المؤجر أو غيره لعمل أو تصرف من شأنه ان يؤثر سلبا على حياة المستأجر للعين المؤجرة، ولقد اعطى المشرع لهذا الالتزام أهمية كبيرة في عقد الاعتماد الايجاري وربطه بالانتفاع حسب نص المادة 38 من الأمر 09/96 في فقرتها الخامسة "...الالتزام بضمان المستأجر ضد أي اضرار... " ويجب ان يكون التعرض فعليا سواء كان صادرا من المؤجر نفسه او من الغير الذي يدعي حقا على الاصل المؤجر والذي يؤدي الى الاخلال بانتفاع المستأجر بها.<sup>1</sup>

فضمان التعرض من المؤجر نفسه في عقد الاعتماد الايجاري وكقاعدة عامة فان المؤجر يضمن تعرضه الشخصي للمستأجر سواء كان ماديا كأن يقوم بتغييرات في الاصل المؤجر او ملحقاتها او ان يغير في وجه الانتفاع بها، او تعرضا قانونيا كأن يدعي المؤجر حقا على الاصل المؤجر في مواجهة المستأجر،<sup>2</sup> وبما ان التزام ضمان التعرض رغم أهميته الا أنه ليس من النظام العام فيجوز اعفاء المؤجر منه في الاتفاق المبرم بينه وبين المستأجر

<sup>1</sup> - خدوش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2009، ص 115.

<sup>2</sup> - بخيت عيسى، مرجع سابق، ص 93.

## الفصل الأول:..... التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري

و هذا ما نصت عليه المادة 17 من الأمر 09/96 على خلاف ما جاء في نص المادة 31 منه السالفة الذكر، كما أنه أيضا تم النص عليه في المادة 18 بالنسبة للمنقولات والمادة 40 بالنسبة للعقارات كاستثناء عما جاء في المادة 38 من نفس الأمر.

وبالعودة الى نص المادة 490 من القانون المدني والتي تعد قاعدة آمرة وخاصة انها الأحدث بالنسبة للقواعد الموجودة بالأمر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري هي الواجبة التطبيق وأنه يلغى كل اتفاق يعفي المؤجر من التزامه بضمان التعرض والا عد باطلا.

**ثانيا:** ضمان العيوب الخفية وهي عيب او عدة عيوب تشوب الاصل المؤجر دون ان تكون ظاهرة الأمر الذي قد ينقص من الانتفاع بها انقاصا كليا او انقاصا كبيرا يحول دون تحقيقه حسب ما جاء بنص المادة 488 من القانون المدني "يضمن المؤجر للمستأجر... كل ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون استعمالها...".

فلا يضمن المؤجر العيوب الخفية المعارف عليها وتم التسامح فيها عرفا او العيوب التي سبق للمستأجر العلم بها حين التعاقد او التي كانت جلية للمستأجر بمجرد قيامه بفحص الاصل المؤجر فحفا يقوم به الرجل العادي، فعلى عكس ما جاءت به القواعد العامة في القانون المدني فان الامر 09/96 المتعلق بالاعتماد الإيجاري اكد في نص مادته 38 الفقرة الاخيرة بان المؤجر يضمن كل عيب خفي يحول دون الانتفاع او الانقاص من الانتفاع بالاصل المؤجر وكل اتفاق على خلاف ذلك يعد باطلا اذا تم اخفاؤه غشا.

كما اورد المشرع ان للمؤجر الحق في نقل هذا الالتزام الى الطرف او الاطراف المتعاقدة معه في عقد الاعتماد الإيجاري وذلك بنص مادة 40 منه وهو استثناء على ما جاء في نص المادتين 38 و 39 منه، وهو يسري على كل من الاصول المنقولة والغير منقولة طبقا لنص المادة 18 من نفس الامر.

فنظرا لخصوصية عقد الاعتماد الإيجاري فإن المشرع اعفى المؤجر من ضمان العيوب الخفية لان دوره الحقيقي يتمثل في التمويل لتمكين المستأجر من تحقيق مشروعه بشراء الاصل المؤجر مقابل دفعه لأقساط الإيجار ويمكن ان نوضح اهم الاسباب التي دفعت بالمشرع الى اعفاء المؤجر من هذا الالتزام والمتمثل في ضمان العيوب الخفية.

– المؤجر في عقد الاعتماد الإيجاري دوره التمويل دون تدخله في شراء الاصل المؤجر او من هو المورد او المقاول الذي يتم التعامل معه اذ ان المستأجر هو الذي يوكل اليه هذا الأمر من رف لمؤجر.

– عدم تدخل المؤجر في عملية التسليم الغير مباشرة التي تكون بين المستأجر والمورد او لمقاول.

– في حالة التمويل للعقارات كأصل مؤجرة فان المستأجر هو من يقوم بالإشراف عليها طول فترة البناء وتحت مسؤوليته دون تدخل من المؤجر طبقا لمبدأ توازن الأداءات بين المؤجر والمستأجر في عقد الاعتماد الإيجاري.

ان معظم التشريعات اعطت للمستأجر الحق في الرجوع المباشر على المورد او المقاول في جميع الدعاوى التي تنشأ للمؤجر اتجاه هذا الاخير طبقا للعقد المبرم بينهما عدى دعوى الفسخ وهذا في حالة وجود شرط اعفاء المؤجر من الضمان و لكن بتوافر شروط نذكر منها : ان يقرر حق المستأجر.

في الرجوع على المورد من طرف المؤجر بالضمان،<sup>1</sup> و كذا اعطاء المؤجر قرار اختيار الاصل المؤجر للمستأجر وايضا المورد او المقاول المراد التعامل معه وهذا ما اخذ به القضاء الفرنسي في انه يتم لإعفاء من الضمان في حالة منح الحرية للمستأجر في اختيار المورد والاصل المؤجرون تدخل من المؤجر، وايضا وجود بند بعقد الاعتماد

<sup>1</sup> - بلهامل هشام، مرجع سابق، ص28.

الاجاري يعني المؤجر من الالتزام بالضمان وعد الرجوع عليه في اي حال، وايضا عدم علم المؤجر بالعيب الذي يشوب الاصل المؤجر وان لا يكون قد اخفاه بغش من طرفه كما تم كره سابقا، و بتوافر هذه الشروط فان للمستأجر العودة على المورد او المقاول ومنه يتحقق اعفاء المؤجر من التزامه بالضمان، و يتحقق ذلك بإدراج اعفاء المؤجر من التزامه بالضمان و تحمله من طرف المورد او المقاول ضمن عقد الاعتماد الاجاري، الذي يعتبر كشرط لصحة هذا الاعفاء.<sup>1</sup>

الامر الذي يوضح لنا ان هناك علاقة تفاعلية بين عقد البيع و عقد الايجار فرغم ان المستأجر طرف غريب عن عقد البيع الا انه يستطيع العودة على المورد او المقاول بالضمان في حالة اعفاء المؤجر منه، وبالرجوع الى عملية لبيع نجد ان لها اثر على عملية الايجار، فعقدي البيع والايجار والعلاقات بين اطرافهم لا يمكن فصلها عن بعضها بل ترتبط ببعضها بحيث تؤثر العلاقة الاولى في العلاقة الثانية من حيث وجودها وذلك لانصباب عقد الاعتماد الاجاري على الاصول التي يشتريها المؤجر،<sup>2</sup> وهذا ما يؤكد الخصوصية لهذا العقد وعدم تصنيفه من عقود الايجار الامر الذي دفع بالمشرع الى خصه بقانون خاص به.

ان للمستأجر حقوق ضمان البائع والتي تختلف عن الحقوق الناشئة عن ضمان المؤجر لان الاول من اطراف عقد البيع والذي هو عقد فوري يكون الضمان فيه وقت التسليم وبعد المعاينة حسب نص المادة 361 من القانون المدني والمورد يصبح مدينا للمستأجر ويخضع لأحكام ضمان البائع في مواجهته طبقا لنص المادة 371 من نفس القانون السابق وما يليها، و اما بالنسبة لعقد المقاوله فيكون المقاول ضامنا للمستأجر بحسب ما نصت عليه المادة 554 من القانون المدني وما يليها وايضا تم تحديد مدة الضمان لكل من المقاول والمهندسين بـ 10سنوات، و 3 سنوات بالنسبة لتقادم دعاوى التضامن.

<sup>1</sup> - بلهامل هشام، مرجع سابق ، ص29.

<sup>2</sup> - صخر احمد الخصاوية، مرجع سابق، ص270.

على عكس عقود الايجار التي هي عقود متعاقبة التنفيذ اي ان المؤجر يتحمل ضمان العيوب قبل وخلال فترة العقد اي انه يلزم بالضمان مدة استمرار العقد اي مدة الايجار.

اليات رجوع المستأجر على المورد او المقاول بالضمان: ان امر رجوع المستأجر بالضمان على المورد او البائع يطرح تساؤلا وهو كيف يمكنه الرجوع عليه وماهي الاليات التي يمكن ان يتم بها ذلك؟ وللإجابة عن هذا التساؤل سأعرض لاهم الاليات على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر.

**اولا الحلول:** وهو حلول دائن جديد محل الدائن الاصلي في مواجهة المدين اي حلول المستأجر (الدائن الجديد) محل المؤجر(الدائن الاصلي) وهي عملية قانونية او اتفاقية بين الدائن الجديد والدائن الاصلي وذلك لممارسة جميع الحقوق والالتزامات حسب نص المادة 264 من القانون المدني، فبالنسبة لعقد الاعتماد الايجاري نجد ان المستأجر يحل محل المؤجر بالرجوع على البائع او المقاول.<sup>1</sup>

ويعاب على هذه الالية انه من الممكن ان تسمح للمستأجر بطلب الفسخ لعقد البيع الا ان التشريعات استثنت دعوى الفسخ من الرجوع.<sup>2</sup>

**ثانيا الانابة:** حسب نص المادة 294 من القانون المدني هي عمل قانوني يتم اذا حصل فيه المدين على رضا الدائن بشخص اجنبي يلتزم بوفاء الدين مكان المدين، ومنه تضم الانابة ثلاثة اطراف المنيب والمناب والمناوب لديه وبإسقاطها على عقد الاعتماد الايجاري فالمستأجر هو الماب لديه والمنيب هو المؤجر والمناب هو المورد اي الشخص الاجنبي فنجد ان المنيب ينيب المناب بالضمان لدى المناب لديه، فلقد ذهب جانب من الفقه الى

<sup>1</sup>- هاني دويدار، مرجع سابق، ص331.

<sup>2</sup>- بخيت عيسى، مرجع سابق، ص97.

## الفصل الأول:.....التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الاجاري

تقرير صحة ما تتضمنه عقود الاعتماد الاجاري من رجوع المستأجر على البائع بالضمان استنادا الى فكرة الانابة،<sup>1</sup> و حسب نص المادة 295 من القانون لمديني فان النيابة تراعي الى مصالح المستأجر في حالة اعسار البائع او المناب.

وتم نقد هذه الالية لأنها تعارض مع نية طرفي عقد الاعتماد الاجاري وايضا حسب نص المادة 296 من القانون المدني انه في حالة الانابة لا يجوز احتجاج المناب بالدفع الناشئة في علاقته من المنيب في مواجهة المناب لديه ويمكن للمستأجر اي المناب لديه برفع جميع الدعاوى في مواجهة المناب الا دعوى الفسخ لأنه يبقى من الغير بالنسبة للعقد.<sup>2</sup>

**ثالثا الوكالة:** نصت عليها المادة 571 من القانون المدني عقد بمقتضاه يفوض شخص لشخص اخر للقيام بعمل لحساب الموكل وباسمه، وفي عقد الاعتماد الاجاري المؤجر يكون موكلا والمستأجر وكيفا ومنها يظهر انه لا يشترط قبول البائع على عكس الانابة فان ترتيبها لأثرها في عدم اشتراط قبول البائع جاء موافقا لطبيعة هذه العملية فاستعمال هذه الالية يسمح للمستأجر المفاوضة مع البائع عند شراء وتسليم الاصل المؤجر باسم لمؤجر في قيمة الثمن البيع ويتم الرجوع اذا وجد عيب بهذه الاخيرة.

لقد تم نقد هذه الالية انها لا تحقق ادنى نقل لحقوق المؤجر في ضمان البائع الى المستفيد،<sup>3</sup> وان المستأجر لا يمكن ان يقيم اي دعوى ضد البائع بالإضافة الى انه اذا كان للمستأجر بحسب الوكالة رفع دعوى فسخ عقد البيع فان المؤجر يتحمل تبعات من شأنها الاضعاف من الامتيازات التي تكون له على الاموال المؤجرة.

<sup>1</sup> - هاني دويدار، المرجع السابق، ص331.

<sup>2</sup> - ميروك بلعزام، الاعتماد الاجاري للمنقولات، مذكرة ماجستير، جامعة سطيف، 2004. ص128.

<sup>3</sup> - بخيت عيسى، مرجع سابق، ص 99.

**رابعاً التجديد:** حسب نص المادة 287 من القانون المدني فان التجديد يكون باستبدال الالتزام الاصيلي بالالتزام الجديد وانقضاء القديم ويختلف عنه في محله او في مصدره فيقصد بالمحل هو الدين والمصدر سواء الدائن او المدين، يجب ان يكون التمديد باتفاق جميع الاطراف (المؤجر والمستأجر والبائع) وفي حالة عقد الاعتماد الايجاري فانه ينقضي التزام لبائع اتجاه المؤجر ويحل محله التزامه اتجاه المستأجر الذي اصبح محل المؤجر وهو سقوط علاقة عقدية سابقة بحلول علاقة قانونية جديدة،<sup>1</sup> وبهذا تنتهي كل التزامات لمورد تجاه المؤجر بالضمان وتكون التزاماته بالضمان تجاه المستأجر وهذا ما ينجر عنه نقل جميع الدعاوي حتى دعوى الفسخ.

تم نقد هذه الالية ان ضمان المؤجر مختلف عن ضمان البائع وان التجديد يلغي العقد الاول وكل تبعاته وبإسقاط ذلك على عقد الاعتماد الايجاري يعني حرمان المستأجر من كافة الضمانات التي يكون المرود قد قدمها الى المؤجر نتيجة مفاوضاته مع المستأجر.<sup>2</sup>

**خامساً الدعوى غير المباشرة:** حسب نص المادة 189 من القانون المدني هي احد الوسائل القانونية التي تسمح للدائن ان يحافظ بالضمان على اموال مدينه من انتقاصها بسبب تقاعس مدينه في المطالبة بحقوقه، فيقوم الدائن برفعها باسم مدينه ويستعمل جميع حقوق هذا الأخير الا ما كان منها خاصا بشخصه او غير قابل للحجز، وفي عقد الاعتماد الايجاري يقوم المستأجر برفع هذه الدعوى نتيجة اهمال المؤجر او غشه فيرفعها على المورد وبما انها من وسائل ضمان حقوق الدائنين يجب ان يكون له حق مؤكد خالي من النزاع.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - بسام مسلم حمدان، التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق في عقد الاعتماد الايجاري التمويلي، دراسة مقارنة، دار قنديل للنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، الاردن، 2010، ص 291.

<sup>2</sup> - هاني دويدار، مرجع سابق، ص 343.

<sup>3</sup> - بلهامل هشام، مرجع سابق، ص 43.

ولقد وجه لها النقد على اساس ان الدعوى غير المباشرة يجب ان يكون هناك التزام بالضمان للمؤجر تجاه المستأجر ولا يكون معنى منه الامر الذي يجعلها غير مؤسسة، وفي هذه الدعوى يشترط عدم مطالبة المؤجر بحقوقه وهو الامر الذي يستحيل ان يتنازل عنه باعتباره مالك للأصل المؤجر، خاصة وان رفع الدعوى غير المباشرة يجب ان يكون في صالح المؤجر وهو الامر الذي يتنافى مع عقد الاعتماد الايجاري،<sup>1</sup> فيتم استعمال هذه الالية لإعسار لمدين وهو الامر الغير وارد بالنسبة للمؤجر بصفته الممول وبالطبع له احترافية في هذا المجال.

---

<sup>1</sup> - بلهامل هشام، مرجع سابق، ص44.

# الفصل الثاني:

التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري

المبحث الاول: الالتزامات المالية للمستأجر

المطلب الاول: دفع اقساط الايجار

المطلب الثاني: تامين الاصل المؤجر

المبحث الثاني: الالتزامات الغير مالية

المطلب الاول: المحافظة على ملكية الاصل المؤجر للمؤجر:

المطلب الثاني: المحافظة على الاصل المؤجر

## الفصل الثاني: التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري

بحسب عقد الاعتماد الايجاري فانه يترتب ايضا التزامات على عاتق المستأجر والتي لا تخرج عن نطاق الالتزامات التي تضمنها القانون المدني بالإضافة الى الالتزامات اخرى اكد عليها لأمر 09/96 المتعلق بعقد الاعتماد الايجاري في مادته 39 في القسم الثالث بعنوان التزامات المستأجر بالإضافة الى كل الالتزامات التي قد يتضمنها عقد الاعتماد الايجاري في بنوده والتي يقبل بها المستأجر بما يتوافق مع مصلحته.

وفي هذا الفصل سأتناول هذه الالتزامات بتقسيمها في مبحثين مادية وغير مادية.

### المبحث الاول: الالتزامات المالية للمستأجر

وهي من أهم الالتزامات في عقد الاعتماد الايجاري بالنسبة للمستأجر واكثرها عبئا عليه واهمها غاية بالنسبة للمؤجر الذي يلتزم بهذا العقد لتحصيل مكاسب مالية وهي اقساط الايجار التي يدفعها المستأجر بالإضافة الى التامين على الاصل المؤجر والذي هو الاخر التزام مادي يرهق كاهل المستأجر وهي الالتزامات التي سوف اتناولها في مطلبين.

### المطلب الاول: دفع اقساط الايجار

في عقد الايجار او عقد الاعتماد الايجاري ووفقا للقواعد العامة والأمر 09/96 فانه يلتزم المستأجر بدفع اقساط الايجار المتفق عليها مع المؤجر طوال مدة الايجار الغير قابلة للإلغاء بقيمتها ومكانها ومواعيدها المحددة بالعقد مقابل انتفاعه من الاصل المؤجر، والتي هي بالنسبة للمؤجر ريع العين المؤجرة بمفهومه الاقتصادي وثمارها المدنية في مفهومها القانوني.<sup>1</sup>

فالمؤجر يقوم بتمويل مشروع المستأجر لتحقيق الربح واسترداد رأسماله خاصة وانه مؤسسة تجارية الامر الذي يتم عن طريق سداد اقساط الايجار والتي يتم تحديد قيمتها

<sup>1</sup> - بخيت عيسى، مرجع سابق، ص 105.

بحسب قيمة التمويل بكل تكاليفه وحسب ضوابط مالية صرفة وهو الامر الذي يظهر جليا في قيمة اقساط الايجار في عقد الاعتماد الايجاري والتي تكون اعلى بكثير من قيمة اقساط الايجار العادي، وهو الامر الذي يستدعي تفصيلا اكثر في تحديد قيمتها في عقد الاعتماد الايجاري فبما ان العقد شريعة المتعاقدين حسب نص المادة 106 من القانون المدني فلطرفي العد الحرية في تحديد قيمة اقساط الايجار الا ان قيمتها في هذا العقد تركز على العديد من الاسس واهمها سعر الاصل المؤجر وتكاليف الشراء ومصاريف النقل والتامين... الخ بالإضافة الى هامش الربح المفترض وهو ما نصت عليه المادة 14 من الأمر 09/96 بالإضافة الى ارتباط تحديدها الى المدة، فالمدة حسب المادة 3/10 من نفس الامر يتوقف عليها تحديد طبيعة العقد،<sup>1</sup> فحسب نص المادة 12 التي تليها فإن تحديد المدة يمكن من تحديد القيمة المتبقية من السعر الذي يشتري به المستأجر الاصل المؤجر في حالة تفعيل اختياره بالشراء، كما ان المؤجر يتكبد خسائر فادحة في حالة ان المستأجر لم يفعل خياره بالشراء وذلك مع اهتلاك الاصل المؤجر وصعوبة تسويقها ان الايجار العادي يتم دفع اقساط الايجار فقط للاستغلال فترة الايجار دون الحق في التملك وهذا ما يجعلها أقل قيمة من اقساط الايجار في عقد الاعتماد الايجاري الذي يكون فيه هذا الحق خيار للمستأجر.

بعد تحديد قيمة اقساط الايجار في عقد الاعتماد الايجاري والمدة المحددة لذلك فانه ايضا يتم الاتفاق على النمط الواجب اتباعه في تسديدها وتاريخ دعها ومكانه ويتم اختيار نمط من النمطين اما بنمط متناقص او بنمط خطي كما نصت عليهما المادة 1/15 من الأمر 09/96.

فالنمط الخطي هو تساوي اقساط الايجار من حيث القيمة طول مدة الايجار، والنمط المتناقص هو ان قيمة الاقساط تكون مرتفعة في البداية ثم تبدا في التناقص وهو النمط

<sup>1</sup> - خدوش الدراجي، مرجع سابق، ص 129.

الاكثر اعتمادا من طرف المؤجر وخاصة في العقود طويلة الامد لتعجيل اهتلاك الرأسمال المستثمر، كما يمكن الاتفاق بدفع اقساط الايجار بنمط متزايد وخاصة وانه لا يوجد ما ينص على خلاف ذلك.

هناك ايضا شرط الوفاء بمعدل متحرك والذي يعتمد اغلبية المؤجرين على ادراجه ضمن بنود عقد الاعتماد الايجاري والذي يعتبر من بنود الوقاية وذلك لأنه يسمح بتعديل قيمة اقساط الايجار في حالة جود اختلالات واضطرابات اقتصادية والتي تؤثر على التوازن المالي بين التزامات الاطراف،<sup>1</sup> فهذا البند يجبر اطراف العقد على اعادة التفاوض حول ثمن الاقساط ومنه اعادة النظر في العقد وتصحيح الاثار المترتبة على الاختلال الاقتصادي كانهخفاض قيمة العملة والتضخم، فيجب ان تتوفر الدقة والوضوح ودون مخالف النظام العام في حالة ادراج هذا الشرط، وعادة ما يطبق هذا الاخير بزيادة في الاقساط وليس العكس يكون استحقاق اقساط الايجار في عقد الاعتماد الايجاري بحسب ما تم الاتفاق عليه من طرفي العقد سواء كان تاريخ الدفع او مكانه حسب نص المادتين 32 و 2/39 من الأمر 09/69 وعادة ما يكون الاتفاق بالسداد اما شهريا او فصليا و سنويا هذا بما يتناسب مع قدرة المستأجر ومداخله مشروعته محل الاستثمار وهو الامر الذي اكدته المادة 02/15 من نفس الامر، وفي حالة عدم تحديد التاريخ في الاتفاق فيتم العودة الى القواعد العامة.

فأول قسط ايجار يسدد للمؤجر يكون تاريخ استلام الاصل المؤجر من طرف المستأجر ويتزامن ذلك بشرائه لهذه الاخيرة وفي حالة العقارات قيد الانشاء فانه يتم تسديدها له في فترة الانشاء، اما في حالة الاعتماد الايجاري اللاحق يكون اول استلام للأقساط من تاريخ ابرام عقد البيع والاعتماد الايجاري،<sup>2</sup> ويجب تسليم اقساط الايجار في المواعيد المتفق عليها لا بعدها ولا قبلها إلا في حالة وجود بند في العقد بذلك.

<sup>1</sup> - بلهامل هشام، مرجع سابق، ص 83.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 90.

مكان دفع اقساط الايجار حسب القانون المدني فانه يتم الدفع بموطن المستأجر مالم يتم الاتفاق على خلاف ذلك حسب نص المادة 2/498 من القانون المدني أما بالنسبة للاعتماد الايجاري فنجد ان الامر ترك لاتفاق الاطراف طبقا لنص المادة 2/39 من الامر 09/69، ولكن جرت لعادة انه يتم الدفع في المركز الرئيسي للمؤجر او قد يكون عن طريق الاقتطاع من حساب المستأجر بشكل منتظم حسب مواعيد السداد وذلك بعد اتفاق الطرفين و اتخاذ جميع الاجراءات القانونية التي تخول ذلك.

ان عدم تسديد اقساط الايجار يترتب عنه جزاء حسب نص المادة 20 من الامر 09/96 فعدم دفع قسط واحد او التأخير في دفعه للمؤجر يحق له المطالبة باسترجاع الاصل المؤجر بالتراضي وامهال المستأجر مدة 15 يوم من تاريخ اعداره او يتم الفسخ تعسفا لعقد الاعتماد الايجاري.

ان المشرع كان صارما في تعامله مع المستأجر ولم يفرق بين التأخر في السداد والامتناع عنه، والمؤجر هو المستفيد الاول من هذا الامر اذ انه يستفيد من الفسخ التعسفي ومن جميع اثاره على عكس المشرع الفرنسي الذي اخذ بعين الاعتبار التفرقة بين التأخير والامتناع عن السداد بترتيبه لأثار مختلفة لكل حالة.<sup>1</sup>

ويستطيع المستأجر ان يقوم بالتفاوض مع المؤجر لتسديد قيمة قسط الايجار على اقساط دون لجوء المؤجر الى القضاء مما فيه مصلحة الطرفين، ان دعاوى دفع اقساط الايجار تتقدم بمدة 5 سنوات لكل قسط على حدى و تحسب من يوم استحقاقه حسب نص المادة 309 من القانون المدني.

ان ضمان المؤجر احتفاظه بملكية الاصل المؤجر طوال فترة سريان عقد الاعتماد الايجاري ففي حالة افلاس المستأجر او عدم دفعه لأقساط الايجار تكون له القدرة على

<sup>1</sup> - هاني دويدار، مرجع سابق، ص392

استردادها دون اي متابعة من دائني المستأجر، و لكن يطرح سؤال يتمثل في اهي الضمانات في حالة عدم تسديد اقساط الايجار من طرف المستأجر؟ فقد نصت المادة 2/17 من الامر 09/96 انه يمكن ان يمنح المستأجر للمؤجر بعض الضمانات: "التزام المستأجر بمنح المؤجر ضمانات او تأمينات عينية او فردية" والتي هي اما ضمانات اتفاقية يتم الاتفاق عليها في العقد كالكفالة او التامين على الحياة، واما ضمانات قانونية نص عليها لمشروع في الامر 09/96 ففي المادة 23 منه نص بانه للمؤجر حق الامتياز العام، وفي المادة 25 من ان للمؤجر الحق في اتخاذ جميع اجراءات الحجز التحفظي، وفي نص المادة 28 منه ان للمؤجر الاولوية والاسبقية في استيفاء حقوقه على باقي دائني المستأجر.

### المطلب الثاني: تامين الاصل المؤجر

ان التامين متعلق بهلاك الشيء المؤمن، و التامين في عقد الاعتماد الايجاري متعلق بهلاك الاصل المؤجر وهو التزام يقع على عاتق المستأجر لتعويض المؤجر في حالة هلاك الاصل المؤجر ومهما كان حجمه كلياً او جزئياً ومهما كان سببه خارجياً او بسبب المستأجر والذي تدفعه شركات التامين لهذا الاخير على عكس الايجار العادي الذي لا يلتزم فيه المستأجر في تامين العين المؤجرة و لا يوجد اي نص في القانون المدني يتضمن ذلك، اما بالنسبة لقانون الاعتماد الايجاري فنجد تارة يدرجه كانه التزام اجباري وفقاً لما نصت عليه المادة 08/28 من الامر 09/96 ولكن بتفحصنا للمادة 40 منه فانه يرجعه كالتزام اختياري يخضع لإرادة اطراف العقد اي انه يخضع للطابع الاتفاقي بين اطراف عقد الاعتماد الايجاري.

لقد جرت العادة ان المؤجر في عقود الاعتماد الايجاري يعمد الى ادراج الالتزام بالتامين على عاتق المستأجر لتفادي تحمله تبعة هلاك الاصل المؤجر فيتحمل المستأجر دفع اقساط التامين عن الاصل المؤجر ويكون ذلك بطريقتين اما بطريقة مباشرة وهو ان يتقدم الى احد شركات التامين المعروفة ويقوم تامين الاصل المؤجر من كل المخاطر وهو

الامر الذي يكون قد تضمنه عقد الاعتماد الايجاري ويتم تسليم وصولات التامين الى المؤجر لتحقيق الاتفاق وفي حالة عدم دفع المستأجر لأقساط التامين لشركة التامين لأي سبب من الاسباب فـللمؤجر الحق في دفعها عوض عنه لما له من مصلحة في ذلك الامر الذي اقرته المادة 258 من القانون المدني في نصها وايضا المادة 79 من قانون التامين مع الحق له في مطالبه المستأجر بتسديد اقساط التامين المدفوعة من قبله ولهذا فإننا نجد ان المؤجر في عقود الاعتماد الايجاري عادة ما يلزم المستأجر بان تتضمن وثيقة التامين شرطا يلزم شركة التامين بإخطار المؤجر بكل تخلف عن الدفع او فسخ للعقد من قبل المستأجر.<sup>1</sup>

والطريقة الثانية وهي الغير مباشرة وتتم بدفع اقساط التامين للمؤجر والتي ادراجها ضمن اقساط الايجار التي تزيد من ارتفاع قيمتها وهو ما نصت عليه المادة 41 من الامر 09/96.

و في حالة تعرض الاصل المؤجرة الى الهلاك فان مبلغ التامين يدفع الى المؤجر حسب القانون وهذا ما نصت عليه المادة 1/26 من نفس الامر، وكما قلنا سابق انه يمكن ان يكون الهلاك كلياً او جزئياً، فبالنسبة للهلاك الكلي للمنقولات وحسب نص المادة 481 من القانون المدني يفسخ عقد الايجار بحك القانون وهو ما يسري على عقد الاعتماد الايجاري فبهلاك الاصل المؤجر (المنقول) يفسخ العقد ويقبض المؤجر تعويض التامين من شركة التامين وتنتهي جميع التزامات المستأجر، اما بالنسبة للأصول الغير المنقولة فانه حسب نص المادة 41 من الامر 09/96 فان المستأجر ملزم بإعادة بناء العقار من مبلغ التامين و تحمله للقيمة المتبقية التي لم يغطيها التامين مع الزامه بدف اقساط الايجار.

<sup>1</sup> - نادر عبد العزيز الشافي، عقد الليزينغ، دراسة مقارنة، دار النشر للرابية والتوزيع، الطبعة الاولى، عمان، 2009، ص287.

اما الهلاك الجزئي للأصل المؤجر كزوال جزء منه او الحرمان من بعض منافعه،<sup>1</sup> فهنا يتم اصلاح الاصل المؤجر على نفقة المستأجر واعادته الى حالته التي استلمه عليها الامر الذي يفرضه التزامه بالصيانة والاصلاح،<sup>2</sup> وهذا ما نصت عليه المواد 17، 33 و34 من الأمر 09/96 والتي تلقي على عاتق المستأجر تحمل نفقات الاصلاح والمخاطر مع دفع اقساط الايجار، الأمر الذي نرى فيه انهاكا لكاهل المستأجر.

### المبحث الثاني : الالتزامات الغير مالية

وهي الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر ويلتزم بها في عقد الاعتماد الايجاري وايضا نصت عليها الاحكام العامة كالمحافظة على الاصل المؤجر والمحافظة على ملكيتها للمؤجر دون قيامه باي تصرف قد يمس بذلك وفيما يلي سأتطرق الى هذه الالتزامات في مطلبين

#### المطلب الاول :المحافظة على ملكية الاصل المؤجر للمؤجر :

رغم حيازة المستأجر للأصل المؤجر للانتفاع بها فبحدود ما يسمح به عقد الاعتماد الايجاري فيتختم عليه الالتزام بالمحافظة على حق المؤجر في ملكيته للأصل المؤجر المنتفع بها من طرفه ويتجسد ذلك في تحمل لما يترتب عنها من التزامات فرعية والتي سأتناولها على النحو التالي:

أ- **الالتزام بتحمل المسؤولية المدنية:** ان المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري يحاول التملص من مسؤوليته او التزامه فيما يخص انتفاع المستأجر من الاصل المؤجر وهو الامر الذي يلقي على هذا الاخير اي المستأجر الكثير من الالتزامات والتي من ضمنها تحمل المدنية في حالة وقوع حادث للأصل المؤجر او يسببها وتؤدي الى تضرر الغير كتهدم البناء او انفجار للآلة او غيرها من الحوادث، فالمسؤولية عن تهمد البناء مثلا و التي يتم

<sup>1</sup>- نادر عبد العزيز الشافي، مرجع سابق، ص287.

<sup>2</sup>- بلهامل هشام، مرجع سابق، ص110.

اثباتها من الغير المتضرر ضد صاحب البناء لنقص في الصيانة او قدم في البناء او عيب يشوبه حسب ما نصت عليه المادة 140 من القانون المدني في فقرتها الاولى والثانية، فلا يهم ان يكون التهدم كلياً او جزئياً فقط يكفي ان يثبت الغير الضرر اللاحق به بسبب هذا الهلاك ويقوم برفع دعوى المسؤولية ضد صاحب البناء، فيتجلى مما سبق انه لقيام المسؤولية المدنية عن هدم البناء يجب ان تتوفر ملكيته للبناء وجود الضرر، وفي عقود الاعتماد الايجاري يقع عبء تحمل المسؤولية المدنية على عاتق المؤجر باعتباره مالك الاصل المؤجر ولا يستطيع دفع عدم مسؤوليته بنقل الحراسة الى المستأجر في مواجهة الغير رغم ادراجه كشرط في العقد بتحمل المستأجر للمسؤولية عن جميع الاضرار الناشئة عن تهدم الاصل، فانه في هذه الحالة يتحمل بدفع التعويض للغير ويعود على المستأجر فيما دفعه بناءً على ما تم الاتفاق عليه في العقد ومنه اعفاء المؤجر من المسؤولية اتجاه الغير بضمان المستأجر لها حسب عقد الاعتماد الايجاري الموقع بينهما وهو الامر الذي اكدته المادة 3/17 من الامر 09/96 بإمكانية اعفاء المؤجر من المسؤولية المدنية. وايضا نص المادة 2/19، فالمسؤولية عن حراسة الأشياء نص عليها المشرع في المادة 138 من القانون المدني والحارس هو كل من كانت له القدرة على الاستعمال والتسيير والرقابة على الشيء وفي عقد الاعتماد الايجاري هو المستأجر و هذا ما وضحته المادة 10 من الامر 09/96، فمسؤولية الحراسة في عقد الاعتماد الايجاري تقع على المستأجر ففي حالة وقع ضرر للأصل المؤجر وتوفر العلاقة السببية تقوم مسؤوليته ولا يمكن له نفيها الا بإثبات السبب الاجنبي.

ب- **التزام المستأجر برد الاصل المؤجر:** عند قرب نهاية عقد الاعتماد الايجاري فيكون امام المستأجر خيارين تمديد العقد او تفعيل الخيار في الشراء وفي حالة عدم اختياره لأي منهما فهو ملزم برد الاصل المؤجرة للمؤجر حسب نص المادتين 36 و 39 من الامر 09/96 لكل من الاصول المنقولة والاصل العقارية وبشرط ان ترد الاصل الى المؤجر في حالة استغلال وعلى نفس الحالة التي سلم عليه مع احتساب العمر الاقتصادي له، فما جاء

في القاعدة العامة بنص المادة 1/503 من القانون المدني ان ترد العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها وقت تسليمها ويحرر وجاهايا محضر او بيان وصفي وتتم عملية الرد بوضع هذه الاخير تحت تصرف المؤجر، ففي الاصول المنقولة في عقد الاعتماد الايجاري يتم الرد بتقديمه مباشرة له يد بيد أما في الاصول العقارية فيكون بإخلائها وتسليم مفاتيحها، ويتم تحرير بعملية الرد كما سبق وذكرت، وللمؤجر عبء اثبات الحالة التي سلمت له عليها الاصل المؤجرة، و يتزامن رد الاصل المؤجر الي المؤجر بانقضاء مدة العقد وعدم تفعيل المستأجر لأي من الخيارين السابقين الذكر، و يكون الرد في اليوم الاول من اليوم الذي انقضى فيه العقد او الاتفاق على تاريخ معين للرد منصوص عليه في العقد كما جاء في نص المادة 14/39 واي تأخير في الرد يوقع على عاتق المستأجر مسؤولية التعويض للمؤجر عن ما لحقه من ضرر جراء ذلك، ويتم الرد في المكان المحدد في العقد واذا لم يتم تحديده يكون بحسب العرف المعمول به او تطبق القواعد العامة المادة 282 من القانون المدني، وفي حالة الاصول العقارية يرد مكان العقار.

• الاخلال بالتزام رد الاصل المؤجر :في حالة اخلال المستأجر برد الاصل المؤجر الي المؤجر سواء كان ذلك برفض رده او التأخير في رده مع عدم تفعيله لأي احد من الخيارين المتاحين له قبيل نهاية عقد الاعتماد الايجاري، فللمؤجر حق اللجوء الي القضاء الاستعجالي المختص اقليميا في ما يتعلق بالأصول المنقولة حسب نص المادة 44 من الامر 09/96، كما يمكن تضمين عقد الاعتماد الايجاري لاتفاق يقضي باللجوء الي القضاء الاستعجالي فيما يخص الاصول المنقولة وذلك لما فيه مصلحة للمؤجر في ربح الوقت وعدم المساس بأصل الحق حسب ما نصت عليه المادة 303 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، ويتم التعويض في حالة الاخلال بالرد بقدر قيمة الاجرة اعلى او اقل مع إضافة تعويض لما لحق المؤجر من خسارة او ما فاتته من ربح.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - بلهامل هشام، مرجع سابق، ص135.

وقد يتابع المستأجر بجريمة خيانة الامانة حسب نص المادة 356 من قانون العقوبات جراء اخلاله بالتزام رد الاصل المؤجر الى المستأجر اذا توافرت عناصرها وهو ان يكون قد لحق ضرر بالأصل.

ج- الالتزام بعدم التنازل عن العقد وعم اعادة التأجير :لقد تضمن القانون المدني هذا الالتزام من خلال نص المادة 505 منه والتي يقابلها نص المادة 39 من الامر 09/96 المتعلق بعقد الاعتماد الايجاري بتأكيدا لمضمونها بعدم جواز ان يقوم المستأجر بالتنازل عن عقد الايجار او تأجير الاصل المؤجر للمستأجر اخر الا بموافقة صريحة من المؤجر، فنجد ان المستأجر اولا ملزم بعد التنازل عن عقد الايجار وثانيا ملزم بعدم تأجير الاصل المؤجرة وينقضي هذين الالتزام ينفي حالة الموافقة الصريحة للمؤجر.

في حالة تنازل المستأجر عن العقد في عقد الاعتماد الايجاري هو تصرف يسمح بنقل كل حقوقه والتزاماته الى الغير التي تم الاتفاق عليها مع المؤجر بشكل رضائي فيحل محله المستأجر المتنازل له فالتنازل عن العقد يتضمن حوالة الحق بالنسبة للحقوق وحوالة دين بالنسبة للالتزامات نحو المؤجر،<sup>1</sup> و هذا الامر لا يتم الا بموافقة صريحة من قبل المؤجر والا عد هذا التصرف باطلا وعادة ما تكون الموافقة مكتوبة لأن المؤجر مؤسسة ادارية تتم تعاملاتها بشكل رسمي ومكتوب، فيتحول عقد الاعتماد الايجاري الى المستأجر الجديد المتنازل له بجميع بنوده و كل ما تضمن من حقوق و التزامات وشروط دون أي تغيير.

القاعدة العامة تقضي بان المستأجر المتنازل عن عقد الايجار يبقى ضامنا للمستأجر المتنازل له في تنفيذ التزاماته حسب ما نصت عليه المادة 506 من القانون المدني وهو الامر الذي اكدته المادة 12/39 من الامر 09/96 في التنازل عن عقود الاعتماد الايجاري

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 662.

بعد موافقة صريحة من المؤجر، ومما سبق فان للمؤجر ضامنان في حالة عدم التزام المستأجر المتنازل له بالتزاماته فانه يعود على المستأجر الاصيل، وقد يعفى هذا الاخير في حالة تم اتفاق بينه و بين المؤجر على ذلك باعتبار ان الضمان ليس من النظام العام.

ان التزام المستأجر بعدم اعادة التأجير (الايجار من الباطن) للأصل المؤجر وهو الالتزام الذي تضمنته القواعد العامة والامر 09/96 كما سبق الذكر، ولا يصح اعادة التأجير للأصل المؤجرة في عقد الاعتماد الايجاري الا بالموافقة الصريحة للمؤجر ففي حالة موافقته فانه يتم احلال المستأجر الجديد مكان المستأجر الاصيل بعقد جديد يتم بينهما وهو عقد ايجار فيصبح المستأجر الاصيل بمثابة مؤجر للمستأجر الجديد، والمستأجر الجديد مستأجر بالنسبة للمستأجر الاصيل، وهو عقد مستقل بشروطه<sup>1</sup> ولكن بما ان المستأجر الاصيل يؤجر الاصل المؤجر التي له حق الانتفاع بهالي المستأجر من الباطن فانه يقيد بقيود العقد الاصيلي (عقد الاعتماد الايجاري) مثله مثل المتنازل له عن العقد، من حيث مدة الايجار مثلا فيلتزم المستأجر من الباطن مقابل المؤجر بدفع اقساط الايجار في حدود ما تم الاتفاق عليه مع المستأجر الاصيل وهو ما جاء في القواعد العامة في غياب نص في قانون الاعتماد الايجاري، فرغم ان العقدين منفصلين فان المتاجر من الباطن يلتزم بدفع اقساط الايجار للمؤجر.

### المطلب الثاني: المحافظة على الاصل المؤجر

يلتزم المتاجر باستعمال الاصل المؤجر في حدود ما يتم الاتفاق عليه استعمالا عاديا وشخصيا مع صيانتته بشكل دائم للمحافظة عليه.

ان القواعد العامة نصت على انه يجب على المستأجر استعمال الاصل المؤجر بحسب الاتفاق بين طرفي العقد وحسب ما اعدت له ويجب المحافظة عليها كما يفعل الرجل

<sup>1</sup> - بلهامل هشام، مرجع سابق، ص 143.

العادي حسب نص المادتين 491 و 495 من القانون المدني على التوالي وهو ما اكده  
المشروع وحرص عليه في القانون الخاص بعقد الاعتماد الايجاري 09/96 في مادتيه 35  
و 39 فاللتزام المستأجر بالعناية والمحافظة على الاصل المؤجر هو التزم ببذل عناية لا  
التزم بتحقيق نتيجة حسب القواعد العامة في عقود الايجار العادية علة عكس عقود الاعتماد  
الايجاري التي يكون الالتزام فيها هو بتحقيق نتيجة نظرا لتحمل المستأجر للمسؤولية في  
حالة هلاك الاصل المؤجر او اصابته بضرر.

يتم استعمال الاصل المؤجر بطريقه مطابقة لغرضه او كما تنص عليه التعليمات في  
كتيب الاستعمال الخاص به و عد التعسف في استعماله الذي يمكن ان يؤدي الى هلاك  
الاصل المؤجر، كما يجب ان يتخذ جميع التدابير اللازمة لحمايتها من ضرر قد يلحق بها  
جراء استعماله الخاطيء او استعماله له لمدة طويلة تفوق المدة المحددة للاستعمال.

في حالة العقار يستعمل لما هو معد له ويمنع وضع اي مواد قد تضر به كمواد  
متفجرة او مواد قابلة للاشتعال.

فاستعمال الاصل المؤجر يخضع الى طبيعة وكيفية الانتفاع به من طرف المستأجر،  
وقد يتغير نشاط هذا الاخير مما يضطره الى الانتفاع به بطريقة مغايرة لما تم الاتفاق عليه،  
فهذا الامر غير محذور وانما يخضع لشروط،<sup>1</sup> ونذكر منها موافقة المؤجر، تغيير الظروف  
الاقتصادية، تلاؤم النشاط الجديد بما هو معد له الاصل المؤجر.

كما يجب على المستأجر عدم احداث اي تعديل في الاصل المؤجر او تغيير لمكانها  
دون علم المؤجر و بخلاف ما هو متفق عليه في عقد الاعتماد الايجاري المادة 5/39 من  
الامر 09/96 وفي جانب اخر فهو يفرض على المستأجر ان يستعمل الاصل المؤجر  
استعمالا شخصيا دون اعارته او استبداله فهو في الاصل ملك للمؤجر وفي عقد الاعتماد

<sup>1</sup> - بسام هلال القلاب، مرجع سابق، ص 23.

الايجاري ليس هناك من داع للنص على ذلك خاصة انه من عقود الامانة واي اخلال في هذا الشأن يعرض المستأجر للمساءلة الجزائية، كما لمؤجر في هذا النوع من العقود رقابة على المستفيد من استغلال الاصل المؤجر في اي وقت طوال فترة العقد.

ويلتزم المستأجر ايضا بصيانة الاصل المؤجر والقيام بالترميمات الضرورية التي تستجوبها حاله على نفقته على عكس المؤجر في عقد الايجار العادي الذي يلتزم بإجراء الصيانة الإيجارية فقط، فالمؤجر في عقد الاعتماد الايجاري يبقى دوره متمحور في الجانب التمويلي دون ان يقحم نفسه فيما يتعلق الجوانب الفنية للأصل المؤجر.

فالمشرع الزم المستأجر بصيانة الأصل المؤجر ، وهذه الصيانة تتعدى الصيانة العادية وابعائها دائما تتعداها الى القيام بالإصلاحات الكبيرة على حساب المستأجر والتي من المفترض ان يتحملها المؤجر لمجرد القول ان هذا الأخير يمكن ان يصبح مالك للأصل والتي من المفترض ان يتحملها المؤجر بمجرد القول أن هذا الأخير يمكن ان يصبح مالك الأصل المؤجر فقط يلزم دوره التمويلي والصيانة في الأصول العقارية تكون باتفاق الطرفين ولم ينص عليها المشرع على عكس الصيانة للأصول المنقولة التي ادرجها ضمن الالتزامات الاختيارية.

ان قيام المستأجر بعملية الصيانة التي تستدعي أحيانا تبديل قطع او تغيير قطع مكونة للأصل المؤجر المنقول تصبح بصفة تلقائية ملك للمؤجر دون ان يكون للمستأجر الحق في المطالبة بحقها طبقا لقواعد الالتصاق.

خاتمة

## خاتمة:

ان لعقد الاعتماد الايجاري خصوصية تميزه عن باقي العقود، فلقد خصه المشرع بالأمر 09/93 الذي ينظم كل ما يخصه وكذا قواعد النظام العام ووفقا لدراسة التزامات اطراف عقد الاعتماد الايجاري المؤجر، المستأجر فقلد وجدنا ان هذا العقد هو مجموعة من العلاقات والأسس المتشابكة سواء من ناحية الأشخاص او البائع او المورد و المؤجر والمستأجر وشركات التامين وقد تكون هناك اطراف أخرى، بالإضافة الى ترابط العديد من العقود في تكوينه كعقود استثمار والبيع واستعمال العديد من اليات كالوكالة والنيابة والحلول وغيرهم.

فهناك التزامات تقع على عاتق المؤجر وأخرى على عاتق المستأجر الا اننا لاحظنا في هذه الدراسة ان أغلب الالتزامات تقع على عاتق المستأجر وهي التي يجب ان تكون على عاتق المؤجر الذي يتصل منها بشكل اتفاقي لتزايد من التزامات المستأجر ويحاول ان يقتصر التزامه على التمويل فقط.

ان المشرع قد ساهم في هذا الامر من خلال نصوص الامر 09/96 بالسماح للمؤجر للتصل من التزاماته وكان اكثر صرامة مع المستأجر وهو الطرف الضعيف في تنفيذه لهذه الالتزامات الأمر الذي قد يجعل من عقد الاعتماد الايجاري من العقود الصعبة بالنسبة اليه نظرا لارتفاع قيمة اقساطها والالتزامات الكثيرة المرهقة التي يتحملها بالإضافة الى فتح المجال امام المؤجر ليكون المتحكم في العقد لأنه يقوم بتمويل المشرع مما قد يؤدي الى ظروف المستأجرين من هذا النوع من العقود.

رغم ان هذه العقود هي عقود استثمارية تساهم في دفع وتيرة الاقتصاد الى الاحسن و هو الامر الذي يجب مراعاته من طرف المشرع الجزائري في النهاية.

فمن دراستي لهذا الموضوع نستخلص هذه النتائج:

ان المؤجر لديه التزامين أساسيين أولهما هو الالتزام بالتمويل وهو الطبيعة الخاصة لعقد الاعتماد الايجاري في تلخص دورة في هذا الالتزام بالإضافة الى نقل ملكية الأصل المؤجر الى المستأجر في حالة تفعيل هذا الأخير لخياره في الشراء اما بالنسبة للالتزامات الأخرى فانه يستطيع التنصل منها بما فيه ملاءمة لمصالحه على حساب المستأجر الذي يتحملها عنه، ومنه اقتصار مهمته في التمويل دون تحمله للالتزامات أخرى كالتسليم والذي يتحمله المستأجر بحجة انه يوكل بالقيام بالالتزام بالتفاوض مع المورد والبائع والالتزام بالضمان الذي ينتقل ال قائمة الالتزامات الخاصة بالمستأجر باتباع اليات مختلفة للقيام به فيبقى المؤجر التزامه يتلخص في التمويل كالتزام أساسي ودوره محوري له في عقد الاعتماد الايجاري و كذا نقل ملكية الأصل المؤجر التزام نهائي يقر به في حال تفعيل الطرف المقابل لخياره في الشراء.

اما المستأجر فهو الطرف الاكثر التزاما في عقد الاعتماد الايجاري نظرا للالتزامات الاصلية والالتزامات التي يتحملها عوضا عن المؤجر، فالتزامه بدع اقساط الايجار التي يجب تدفع في مدة محددة وبقيمتها المرتفعة مقارنة بأقساط الايجار العادي تنقل كاهل هذا الأخير وتضاف اليها اقساط تامين الاصل المؤجر التي تزيد من مصاريفه وايضا التزامه بالصيانة وتحمله لتكاليفها، بالإضافة الى التزامات غير مادية كالمحافظة على الاصل المؤجر وتحمل التزام الضمان عوضا عن المؤجر، و عدم التصرف سواء كان بالتنازل عن العقد او بإعادة تأجير الاصل المؤجر حتى ولو كان له الحق في امتلاكها في نهاية العقد الا بموافقة المؤجر.

كما تضاف للمستأجر التزامات اخرى هي في الاصل التزامات تخص المؤجر كالضمان وغيرها، الامر الذي يعتبر اجحافا في حقه، ووضع في الجانب الضعيف مقارنة بالمؤجر وخاصة مع صرامة المشرع اتجاهه في القانون المتعلق بعقد الاعتماد الايجاري

السابق الذكر وتركه لبعض الالتزامات لاتفاق الطرفين مما يعزز من مركز المؤجر ويضعف من مركز المستأجر الأمر الذي يزيد من قيمة المؤجر (شركات الاعتماد الايجاري...) وبسط سلطتها في هذه العقود مما يؤدي الى خلل تعاقدى يكون نتاجه كما سبق وذكر. ومن أهم التوجيهات اتي نقترحها:

اولا التخفيف من تعسف المؤجر بوقوف المشرع الى جانب الطرف الضعيف الا وهو المستأجر لدفع وتيرة الاستثمار وتشجيع للمستثمرين على اللجوء الى عقد الاعتماد الايجاري كحل امثل لتوسيع نشاطاتهم.

ثانيا سد الفراغات التشريعية الموجودة بالأمر 09/96 وكذا بعض التناقضات التي يلاحظها المتفحص لهذا القانون.

# قائمة المراجع

### قائمة المراجع:

#### كتب:

- 1- باسم مسلم حمدان، التزام المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق في عقد الاعتماد الايجاري التمويلي، دراسة مقارنة، دار قنديل للنشر والتوزيع، ط1، الاردن، 2010.
- 2- بسام هلال مسلم القلاب، التأجير التمويلي، دراسة مقارنة، دار الريبة للنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، عمان، 2009.
- 3- حسن سيد قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع، التأمين (الضمان)، الايجار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2001.
- 4- صخر احمد الخصاونة، عقد التأجير التمويلي، دراسة مقارنة في القانون الأردني مع الاشارة الى احكام الفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، الاردن، 2005.
- 5- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الايجار والعارية، دار احياء التراث العربي، بيروت، الجزء السادس، المجلد الاول، 1964.
- 6- نادر عبد العزيز الشافي، عقد الليزينغ، دراسة مقارنة، دار النشر للريبة والتوزيع، الطبعة الاولى، عمان، 2009.
- 7- نجوى ابراهيم البدالي، عقد الايجار التمويلي، دار الجامعة الجية للنشر، الاسكندرية، 2005.
- 8- هاني دويدار، النظام القانوني للتأجير التمويلي، مطبعة الاشعاع الفنية، الطبعة الثانية، مصر، 1998.
- 9- الياس ناصيف، العقود الدولية، عقد الليزينغ او عقد الايجار التمويلي في القانون المقارن، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2008.

### مذكرات:

- 1- بخيت عيسى ،طبيعة عقد الايجار التمويلي وحدوده القانونية ،دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، جامعة بومرداس، 2011.
- 2- بلهامل هشام، اثار عقد الاعتماد الايجاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير جامعة سكيكدة، 2014.
- 3- خدوش الدراجي، النظام القانوني لعقد الاعتماد الايجاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2009.
- 4- مبروك بلعزام، الاعتماد الايجاري للمنقولات، مذكرة ماجستير، جامعة سطيف، 2004.

### النصوص القانونية:

- 1- الأمر 96-09 المؤرخ في 19 شعبان 1416 هـ الموافق لـ: 10/01/1996 المتعلق للاعتماد الايجاري، الجريدة الرسمية عدد 03 لسنة 1993.
- 2- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1424 هـ الموافق لـ: 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية، الجريدة الرسمية عدد 21 لسنة 2008.
- 3- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق لـ: 20 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 25 ربيع الثاني 1428 الموافق لـ: 13 ماي 2007م، الجريدة الرسمية عدد 31 لسنة 2009.
- 4- الأمر 66-156 المؤرخ في 18 صفر 1386 هـ الموافق لـ: 08 جوان 1966م المتضمن قانون العقوبات الجزائري، الجريدة الجزائرية عدد 49 لسنة 1966، المعدل والمتمم.

# فهرس المحتويات

### فهرس المحتويات:

إهداءات.....	
مقدمة:..... أ	
الفصل الأول: التزامات المؤجر في عقد الاعتماد الايجاري.....	2
المبحث الاول : الالتزامات الاجبارية للمؤجر.....	2
المطلب الاول :الالتزام بالتمويل.....	2
المطلب الثاني : الالتزام بنقل ملكية الاصل المؤجر.....	5
المبحث الثاني: الالتزامات الاختيارية.....	9
المطلب الاول: الالتزام بالتسليم.....	9
المطلب الثاني: الالتزام بالضمان.....	12
المبحث الثاني: الالتزامات الغير مالية.....	20
المطلب الاول :المحافظة على ملكية الاصل المؤجر للمؤجر:.....	20
المطلب الثاني: المحافظة على الاصل المؤجر.....	20
الفصل الثاني: التزامات المستأجر في عقد الاعتماد الايجاري.....	21
المبحث الاول: الالتزامات المالية للمستأجر.....	21
المطلب الاول: دفع اقساط الايجار.....	21
المطلب الثاني: تامين الاصل المؤجر.....	25
المبحث الثاني : الالتزامات الغير مالية.....	27

27.....	المطلب الاول :المحافظة على ملكية الاصل المؤجر للمؤجر :
31.....	المطلب الثاني: المحافظة على الاصل المؤجر .....
35.....	خاتمة:.....
39.....	قائمة المراجع:.....
42.....	فهرس المحتويات:.....